Kanton Zug

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

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

Inhalt

3.8.1 § 74 Übergangsrecht 4

3.8.1 § 74 Übergangsrecht

[1] Baugesuche und bisherige Sondernutzungspläne jener Gemeinden, welche ihre Nutzungspläne und Bauordnung noch nicht an diese Verordnung angepasst haben, werden nach bisherigem Recht beurteilt.
[2] Im Gegensatz zu bisherigen Sondernutzungsplänen (§ 71a Abs. 1 Bst. b PBG) sind neue Sondernutzungspläne spätestens bis zur Anpassung der Nutzungspläne und der Bauordnung an diese Verordnung, längstens jedoch bis 2025 mit Ausnahme der Berechnung der Ausnützung nach neuem Recht zu beurteilen.
[3] Das bisherige Recht findet Anwendung auf Baugesuche, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens der an diese Verordnung angepassten Nutzungspläne und Bauvorschriften vollständig eingereicht und hängig sind, es sei denn, für die Bauherrschaft ist eine Beurteilung nach neuem Recht günstiger.
[4] Die Gemeinden geben bekannt, ab wann Baugesuche elektronisch eingereicht werden können. Sie richten bis spätestens 2025 eine entsprechende Plattform ein.

Materialien
Absatz 1, 2, 3 und 4 (Inkrafttreten: 1. Januar 2019)

Neben der Umsetzung der IVHB im kantonalen Recht bedarf es in den Gemeinden für die Anwendung des neuen Rechts einer Ortsplanungsrevision. Bis diese Ortsplanungsrevision erfolgt ist, sind Baugesuche und bisherige Sondernutzungspläne jener Gemeinden, welche ihre Nutzungspläne und Bauordnung noch nicht an diese Verordnung angepasst haben, nach bisherigem Recht zu beurteilen.

Im Gegensatz zu bisherigen Sondernutzungsplänen (§ 71a Abs. 1 Bst. b PBG) macht es bei neuen Sondernutzungsplänen, d. h. bei einfachen und ordentlichen Bebauungsplänen ab 1. Januar 2019 wenig Sinn, diese noch nach bisherigem Recht zu erlassen. Diese Schlussfolgerung ergibt sich nicht zuletzt auch aus § 71 Abs. 1 PBG, wonach die Gemeinden ihre Vorschriften bei der nächsten Ortsplanungsrevision, spätestens bis Ende 2025, an das PBG sowie an die sich an der IVHB orientierenden Baubegriffe und Messweisen der V PBG anpassen müssen. Sie werden deshalb kaum neue Sondernutzungspläne nach alten Recht erlassen wollen, um sie dann im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision wieder revidieren zu müssen. Aus diesem Grund sind neue Sondernutzungspläne ab 1. Januar 2019 nach neuem Recht mit den neuen Begrifflichkeiten zu erlassen. Es gibt jedoch eine gewichtige Ausnahme und zwar die Ausnützungsziffer und deren Berechnung. Damit die neuen Vorschriften der Baumasse samt deren Berechnung zur Anwendung kommen können, bedarf es der Ortsplanungsrevision der gemeindlichen Bau- und Zonenordnung. Diese wird namentlich bei der Ausnützungsberechnung nicht umhin kommen, insbesondere wegen der Anrechenbarkeit der Dachgeschosse eine Erhöhung der Ausnützungsziffer vorzusehen. Solange die Ortsplanungsrevision mit entsprechender Ausnützungsziffererhöhung noch nicht abgeschlossen ist, jedoch längstens bis 2025, finden auch für die neuen Sondernutzungspläne (einfache und ordentliche Bebauungspläne) immer noch die bisherigen Vorschriften der Ausnützungsberechnung Anwendung. Massgebend sind also dafür namentlich § 15 f. des bisherigen Rechts (alt V PBG vom 16. November 1999 in Kraft bis 31. Dezember 2018).

Das bisherige Recht findet ausserdem auf Baugesuche weiterhin Anwendung, wenn sie im Zeitpunkt des Inkrafttretens der an diese Verordnung angepassten Nutzungspläne und Bauvorschriften vollständig eingereicht und damit hängig sind. Für den Fall, dass die Beurteilung eines Baugesuchs für die Bauherrschaft nach neuem Recht günstiger ausfällt, kann für dieses Gesuch das neue Recht zur Anwendung gelangen.

Das neue Recht – falls für die Bauherrschaft vorteilhafter – soll dann alternativ zur Anwendung kommen, wenn das Baugesuch vor der effektiven Anwendung der neuen Bestimmungen eingereicht worden ist und das Baugesuch im Zeitpunkt der effektiven Anwendung der Bestimmungen noch hängig ist. Da die totalrevidierte Verordnung hinsichtlich der Baugesuche erst zur Anwendung kommt, wenn die entsprechende Gemeinde ihre Bauordnung und ihre Nutzungsplanung an die neue Verordnung angepasst hat, ist entsprechend dieser Zeitpunkt übergangsrechtlich relevant.

Die Möglichkeit, Baugesuche samt Plänen elektronisch einzureichen, soll geschaffen werden. Die Gemeinden müssen dafür jedoch entsprechende Plattformen einrichten. Sobald die einzelnen Gemeinden entsprechend ausgerüstet sind, machen sie dies publik. Die Gemeinden müssen ihre Plattformen bis spätestens 2025 eingerichtet haben.

PBG § 15 f.[1], § 71[2] und § 71a[3]

[1] Siehe Seite **??**
[2] Siehe Seite **??**
[3] Siehe Seite **??**

Stichwortverzeichnis

Ortsplanungsrevision, 4

Sondernutzungsplan, 4