Kanton Zug

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

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

Inhalt

2.11	Übergangs- und Schlussbestimmungen	4
2.11.1	§ 71 Bisherige Pläne und Bauvorschriften	4
2.11.2	§ 71a Beurteilung nach bisherigem Recht	4
2.11.3	§ 71b Bisherige Arealbebauungen	7
2.11.4	§ 72 Bestandesgarantie	8
2.11.5	§ 73 Wahl der Schätzungskommission	9
2.11.6	§ 74 Verwaltung und Nachführung von raumbezogenen Daten	9

2.11 Übergangs- und Schlussbestimmungen

2.11.1 § 71 Bisherige Pläne und Bauvorschriften

[1] Die Gemeinden passen ihre Vorschriften bei der nächsten Ortsplanungsrevision, spätestens bis Ende 2025, an dieses Gesetz sowie an die sich an der IVHB orientierenden Baubegriffe und Messweisen der Verordnung an.
[2] Diese Anpassungen dürfen für die Baugrundstücke die bisherigen Bau- und Nutzungsmöglichkeiten nicht vermindern.
[3] Bisherige Reserve-Bauzonen bleiben gültig, sind aber bis zur nächsten Ortsplanungsrevision, spätestens bis Ende 2025, freizugeben.
[4] Massgebend für die Anwendung der Vorschriften über die Mehrwertabgabe ist das Datum des gemeindlichen Beschlusses über die Zonenplanänderung oder den Bebauungsplan.

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

Bezüglich der Änderungen dieser Bestimmung wird auf § 23 verwiesen.

Absatz 4 (neu: 1. Juli 2019)

Übergangsrechtlich stellt sich die Frage, bei welchen Sachverhalten die Vorschriften über die Mehrwertabgabe zur Anwendung kommen sollen. Es macht wohl am meisten Sinn, dass der Zeitpunkt des gemeindlichen Beschlusses über die Zonenplanänderung oder den Bebauungsplan als massgebender Zeitpunkt festgelegt wird. Dieser Zeitpunkt ist eindeutig und klar bestimmbar. Hat also eine Gemeinde eine Zonenplanänderung (Umzonung oder Aufzonung) oder einen Bebauungsplan vor Inkrafttreten der Änderung des PBG beschlossen und ist die kantonale Genehmigung dafür namentlich aufgrund von Beschwerdeverfahren noch nicht erfolgt, kommen die Vorschriften über die Mehrwertabgabe für diese Planungen nicht zur Anwendung. Würde der Gesetzgeber davon ausgehen wollen, dass der Zeitpunkt der Rechtskraft der Zonenplanänderung oder des Bebauungsplans massgebend für die Anwendung des neuen Rechts wäre, könnte dies zu schwierigen Abgrenzungsfragen führen. Für vor Inkrafttreten des neuen Rechts beschlossene Zonenplanänderungen oder Bebauungspläne müsste im Nachhinein noch eine Mehrwertabgabe geleistet werden, weil die Rechtskraft des kantonalen Genehmigungsverfahrens durch Beschwerden verzögert werden könnte.

2.11.2 § 71a Beurteilung nach bisherigem Recht

[1] Das bisherige Recht findet Anwendung auf
a) Baugesuche, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes hängig sind, es sei denn, für die Bauherrschaft ist eine Beurteilung nach neuem Recht günstiger;
b) Baugesuche und Sondernutzungspläne in denjenigen Gemeinden, welche ihre Zonenpläne und Bauvorschriften noch nicht an die sich an der IVHB orientierenden Baubegriffe und Messweisen angepasst haben.

Materialien
Absatz 1 (neu: 1. Januar 2019)

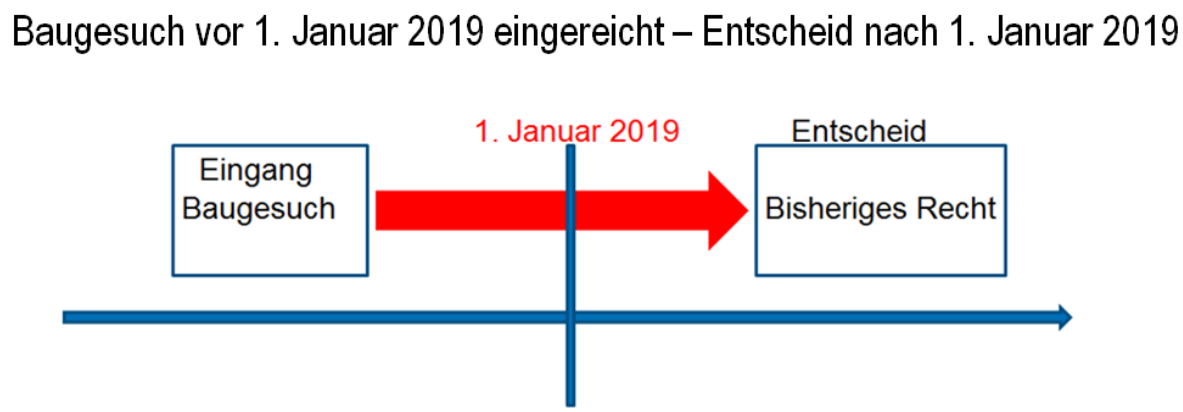
Gemäss § 71a wird übergangsrechtlich festgelegt, auf welche Tatbestände das bisherige Recht weiterhin Anwendung finden soll. Das bisherige Recht gelangt zur Anwendung bei Baugesuchen, welche bei Inkrafttreten des neuen Rechts hängig sind, sowie bei Baugesuchen und Sondernutzungsplänen in jenen Gemeinden, welche ihre Zonenpläne und Bauvorschriften noch nicht an das neue Recht angepasst haben.

Das Instrument der Arealbebauung war ein geeignetes Instrument, um auf einer grünen Wiese eine qualitativ hochstehende Überbauung zu realisieren. Aus diesem Grund bestand bisher in § 29 aPBG (aufgehoben am 31. Dezember 2018) die gesetzliche Grundlage für Arealbebauungen. Es hat sich jedoch

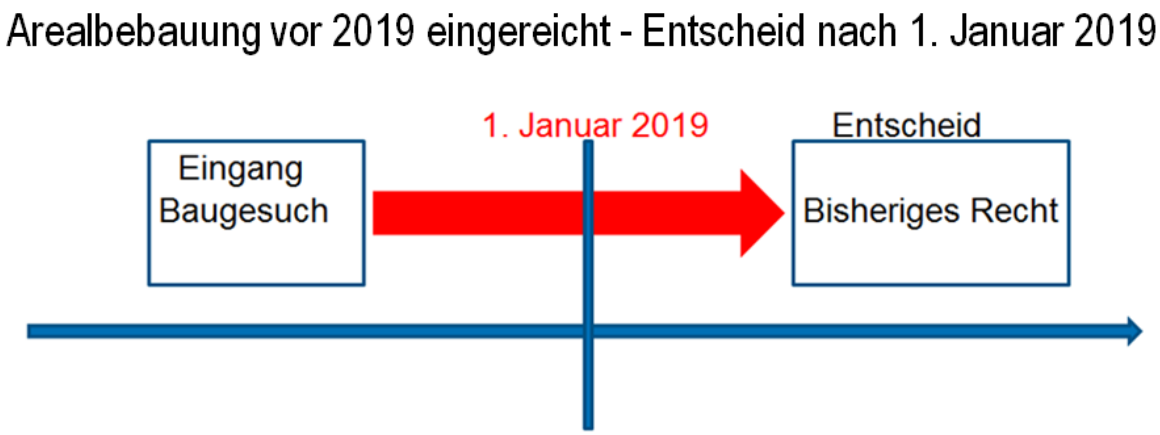
immer mehr gezeigt, dass dieses Institut an seine Grenzen stösst. Die Änderung einer bereits vollständig oder teilweise realisierten Arealbebauung war ein schwieriges Unterfangen. Dies, weil es immer Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer gab, die mit einer Änderung der Arealbebauung nicht einverstanden waren. Letzteres kam leider immer mehr vor. Konzeptionelle Änderungen einer Arealbebauung scheiterten häufig daran, dass die Eigentümerinnen und Eigentümer sich nicht einigen könnten. Die Änderungen von Arealbebauungen wurden mittlerweile zu einem Problem, das gelöst werden musste. Durch die Knappheit von unüberbauten Bauzonen akzentuierte sich dieses Problem zunehmend, weil es immer weniger Arealbebauungen auf der grünen Wiese gab und weil Arealbebauungen vermehrt geändert werden mussten. Aus diesem Grund wurde das Institut der Arealbebauung sowie die gesetzliche Grundlage dafür (§ 29 aPBG) aufgehoben. Das bisherige Institut der Arealbebauung wurde durch ein neues Planungsinstrument, den einfachen Bebauungsplan, ersetzt.

Erläuterungen Baudirektion
- vom 17. Dezember 2018: Aufgrund dieser übergangsrechtlichen Bestimmungen gilt Folgendes, je nachdem, ob die Vorhaben und Gesuche vor oder nach Inkrafttreten des neuen Rechts vollständig eingereicht worden sind:

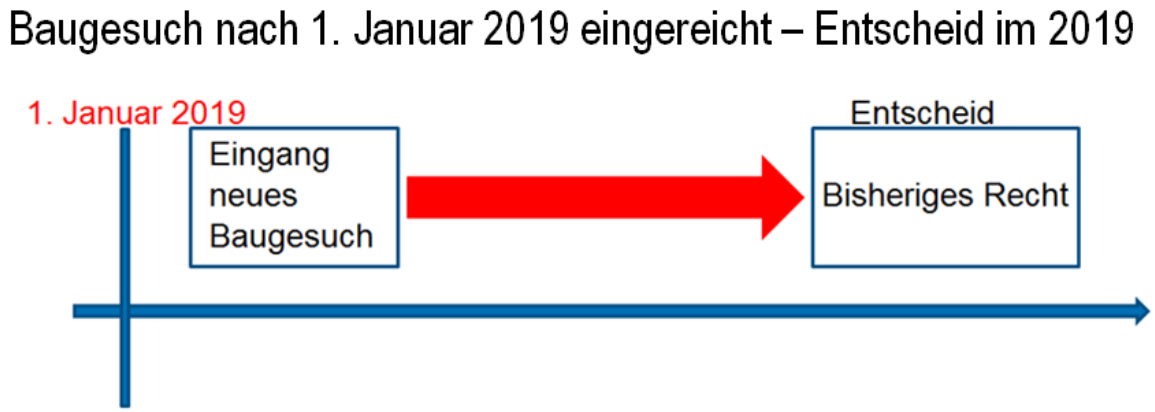
Einreichung der vollständigen Unterlagen bis und mit 31. Dezember 2018
1) Baugesuche: Vollständig eingereichte Baugesuche werden gestützt auf § 71a Abs. 1 lit. a neues PBG sowie § 74 Abs. 1 neue V PBG nach bisherigem Recht (altes PBG, alte V PBG, bestehende gemeindliche Bauordnung) beurteilt.



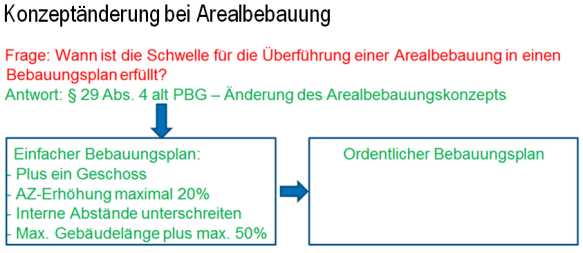
2) Arealbebauungsgesuche: Vollständig eingereichte Arealbebauungsgesuche werden gestützt auf § 71a Abs. 1 lit. a neues PBG sowie § 74 Abs. 1 neue V PBG nach bisherigem Recht (altes PBG, alte V PBG, bestehende gemeindliche Bauordnung) beurteilt.



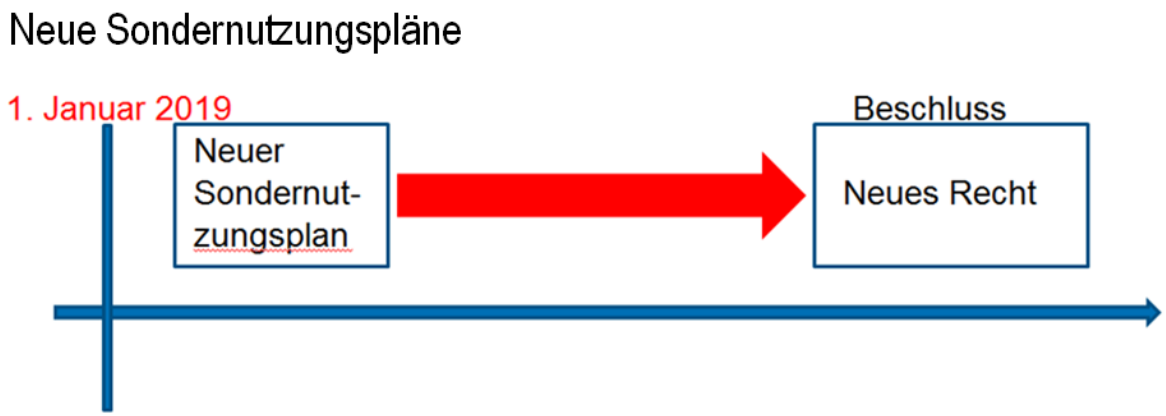
Einreichung der Unterlagen ab 1. Januar 2019
1) Baugesuche: Ab 1. Januar 2019 eingereichte Baugesuche werden gestützt auf § 71 a Abs. 1 lit. b neues PBG sowie § 74 Abs. 1 neue V PBG nach bisherigem Recht (altes PBG, alte V PBG, bestehende gemeindliche Bauordnung) beurteilt.



2) Konzeptänderungen von nach bisherigem Recht bewilligten Arealbebauungen: Bisherige Arealbebauungen sind bei Konzeptänderungen gemäss § 71b Abs. 2 neues PBG zumindest in einfache Bebauungspläne umzuwandeln, wenn sie die in § 32bis Abs. 3 neues PBG maximal vorgegebenen Abweichungen nicht überschreiten. Gehen sie darüber hinaus, sind sie in ordentliche Bebauungspläne zu überführen.



3) Neue Sondernutzungspläne (inkl., einfache und ordentliche Bebauungspläne): Neue Sondernutzungspläne sind nach neuem Recht und mit den neuen Begrifflichkeiten zu erlassen, auch wenn der gemeindliche Zonenplan und die Bauordnung noch nicht an die neuen Vorschriften angepasst wurde (§ 74 Abs. 2 neue V PBG; vgl. auch Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe [BGS 721 .7] sowie Anhang 1 [BGS 721.7-All und Anhang 2 [BGS 721 .7-A2]).
Ausnahme: Für die neuen Sondernutzungspläne (einfache und ordentliche Bebauungspläne) finden immer noch die bisherigen Vorschriften zur Berechnung der Ausnützung (§§ 15ff. alte V PBG) Anwendung (§ 74 Abs. 2 neue V PBG).



V PBG § 74 Abs. 1[1]

2.11.3 § 71b Bisherige Arealbebauungen

[1] Bisherige Arealbebauungen bleiben weiterhin und auch über 2025 hinaus gültig.
[2] Sollen an bisherigen Arealbebauungen Änderungen vorgenommen werden, so sind diese zumindest in einfache Bebauungspläne zu überführen und nach den Vorschriften für Bebauungspläne zu ändern.

Materialien
Absatz 1 und 2 (neu: 1. Januar 2019)

Damit die bestehenden Arealbebauungen jedoch ihre Gültigkeit weiterhin behalten können, ist die Übergangsbestimmung von § 71b PBG erforderlich. Die bisherigen Arealbebauungen unterstehen inskünftig der Bestandesgarantie. Gestützt auf diese Übergangsbestimmung können die bisherigen Arealbebauungen weiterhin bestehen und über das Jahr 2025 hinaus gültig bleiben. Sie müssen auch nicht in einen einfachen Bebauungsplan überführt werden. Kommt es jedoch zu einer Änderung einer bisherigen Arealbebauung, welche heute unter § 29 Abs. 4 aPBG (aufgehoben am 31. Dezember 2018) hätte abgewickelt werden sollen, muss inskünftig die bisherige Arealbebauung in einen einfachen Bebauungsplan überführt werden. Diese Überführung erfolgt durch den Gemeinderat und bedarf keiner Zustimmung der Arealgenossenschaft, da es sich inskünftig nicht mehr um ein zweistufiges Baubewilligungsverfahren wie bei der Arealbebauung, sondern um ein reines Planungsverfahren handelt.

Erläuterungen Baudirektion
- vom 12. Juni 2019: Bei der Frage, ob eine wesentliche Änderung im Sinne von § 71b Abs. 2 PBG vorliegt, sind unterirdische, d.h. äusserlich nicht erkennbare Änderungen, nicht zu berücksichtigen.
- vom 28. August 2019: Da es sich bei Arealbewilligungen um Baubewilligungen handelt, müssen diese im

[1] Siehe Seite **??**

Rahmen der Ortsplanungsrevision nicht in Bebauungspläne überführt werden. Rechtskräftige Arealbebauung müssen «einzig» bei wesentlichen Änderungen in einen einfachen Bebauungsplan überführt werden (§ 71b Abs. 2 PBG).

- vom 30. August 2019: Ist ein zusätzlicher Neubau mit den Ausmassen von rund 19m x 7m x 3m geplant, liegt eine wesentliche Änderung der bisherigen Arealbebauung vor, weshalb sie mindestens in einen einfachen Bebauungsplan zu überführen ist.

Sollen bei einer Arealbebauung grossflächige Material- und Farbanpassungen (z. B. Holzschindelfassade anstelle von herkömmlichen «Abrieb-Fassaden») vorgenommen werden, kann aufgrund einer Gesamtbeurteilung eine wesentliche Änderung einer Arealbebauung vorliegen, weshalb deren Überführung mindestens in einen einfachen Bebauungsplan zu prüfen ist. Kurz gesagt gilt folgendes: Wäre für die geplante Änderung einer bisherigen Arealbebauung nach altem Recht die Zustimmung der Arealbebauungsgenossen notwendig gewesen, hätte also eine Konzeptänderung der Arealbebauung vorgelegen, dann muss nach neuem Recht vor der Erteilung einer weiteren Baubewilligung die Arealbebauung mindestens in einen einfachen Bebauungsplan überführt werden.

Will eine Gemeinde bei einer Überführung einer Arealbebauung weitergehende, d.h. über § 32^{bis} Abs. 3 hinausgehende Abweichungen von den Einzelbauvorschriften (z. B. Nutzungsverteilung) zulassen, erfolgt die Überführung der Arealbebauung in einen ordentlichen Bebauungsplan.

2.11.4 § 72 Bestandesgarantie

[1] In Bauzonen dürfen rechtmässig erstellte, zonenfremd gewordene Bauten und Anlagen erhalten, angemessen erweitert, umgebaut oder in ihrem Zweck teilweise geändert werden, wenn keine nachteiligen Einwirkungen auf die Nachbarschaft zu erwarten sind.
[2] Falls die Bauten und Anlagen der Zone entsprechen, nicht aber den Bauvorschriften, dürfen sie unabhängig von den Vorschriften über die Baumasse innerhalb des bestehenden Volumens unterhalten, erneuert, aus- und umgebaut werden. Erweiterungen ausserhalb des bestehenden Volumens sind zulässig, soweit mit diesen nicht stärker vom geltenden Recht abgewichen wird.
[3] Ausserhalb der Bauzonen gilt für die Bestandesgarantie das Bundesgesetz über die Raumplanung.
[4] Bestehende Gebäude, welche einen bundesrechtlich bestimmten Baustandard erreichen, dürfen die von Grenz-, Gebäude-, Gewässer-, Strassenabstands- und Baulinienvorschriften oder gegenüber Parkplätzen festgelegten Abstände mit einer Wärmedämmung oder Anlage zur besseren Nutzung einheimischer erneuerbarer Energie um höchstens 20 cm überragen.

Materialien
Absatz 2 (geändert: 1. Januar 2019)

Zur Wahrung und Stärkung der Eigentumsgarantie ist § 72 Abs. 2 PBG insofern neu zu fassen, damit Um-, Aus- und Erweiterungsbauten innerhalb des bestehenden Volumens möglich sind, unabhängig davon, ob das Nutzungsmass des geltenden Rechts eingehalten ist. Damit sollen inskünftig Umnutzungen und Erweiterungen von bestandesrechtlich geschützten Bauten innerhalb des bestehenden Volumens möglich sein. Erweiterungen ausserhalb des bestehenden bestandesrechtlich geschützten Volumens bleiben selbstverständlich auch weiterhin nur dann zulässig, soweit diese nicht eine stärkere Abweichung vom geltenden Recht zur Folge haben.

V PBG § 26[2]

[2] Siehe Seite **??**

2.11.5 § 73 Wahl der Schätzungskommission

[1] Die vom Regierungsrat gewählten Mitglieder der Schätzungskommission gemäss § 61 PBG bleiben so lange im Amt, bis der Kantonsrat die Mitglieder der Schätzungskommission gewählt hat.

2.11.6 § 74 Verwaltung und Nachführung von raumbezogenen Daten

[1] Die Bewirtschaftung von Geobasisdaten richtet sich nach den Bestimmungen des Gesetzes über Geoinformation im Kanton Zug.
[2] Die Gemeinden sind verpflichtet, dem Kanton ihre raumbezogenen Daten in digitaler Form zu übermitteln, sobald sie Gegenstand eines Vorprüfungs- oder Genehmigungsverfahrens bilden.
[3] Auf dem Weg der elektronischen Übermittlung von der befugten Stelle ausgefertigte Pläne gelten als Originalpläne.

Stichwortverzeichnis

Uuml;bergangsrecht, 4, 7, 8

Arealbebauung, 7

Baugesuch, 4
Bauzone, 8
Bestandesgarantie, 8

einfacher Bebauungsplan, 7

Gesetz uuml;ber Geoinformation im Kanton Zug, 9

IVHB, 4

Mehrwertabgabe, 4

Ortsplanungsrevision, 4

Regierungsrat, 9
Reserve-Bauzone, 4

Schauml;tzungskommission, 9
Sondernutzungsplan, 4