

INFO der Baudirektion

Nr. 1/Dezember 2013

Inhalt

1.	Berichterstattung nach Art. 47 RPV: Neue Praxis im Kanton Zug	2
2.	Vorprüfung Bebauungspläne / Zonenplanungen: Vorbehalte	3
3.	Bauanfragen via Gemeinden und GemDat Rubin	3
4.	Baubewilligung von temporären (Fahrnis-)Bauten und Anlagen	4
5.	Reklamegesuche bei dem kantonale Interessen tangiert werden	5
6.	Differenzen zwischen Entscheiden der Gemeinde und des ARPs	5
7.	Angepasste Pläne statt Auflagen im Zwischenentscheid	5

Die halbjährlich erscheinenden INFO-Blätter der Baudirektion liefern vertiefende Informationen zu Fragen des Baurechts und der Bewilligungsverfahren.

1. **Berichterstattung nach Art. 47 RPV: Neue Praxis im Kanton Zug**

Die eidgenössische Raumplanungsverordnung (RPV) verlangt eine Berichterstattung zur Vorprüfung und Genehmigung von Nutzungsplänen und Sondernutzungsplänen. Der entsprechende Art. 47 RPV lautet wie folgt:

Abs. 1

Die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde (Art. 26 Abs. 1 RPG) Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen.

Abs. 2

Insbesondere legt sie dar, welche Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet bestehen und wie diese Reserven haushälterisch genutzt werden sollen.

Bei diesen Planungen nimmt die Berichterstattung eine zentrale Rolle ein, besonders dann, wenn die Bebauungspläne Abweichungen von den kantonalen und gemeindlichen Bauvorschriften festlegen. Abweichungen sind möglich, wenn der Bebauungsplan wesentliche Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise aufweist (§ 32 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz, PBG). Gemäss § 32 Abs. 2 PBG sind wesentliche Vorteile im Sinne von Abs. 1

- a) besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Freiräume;
- b) besonders gute städtebauliche Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild

Dies bedeutet: Im Planungsbericht eines Bebauungsplanes ist darzulegen, ob und wie viel von der Einzelbauweise abgewichen wird. Wenn eine Abweichung vorliegt, ist in einem nächsten Schritt nachzuweisen, welches die wesentlichen Vorteile/Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise sind.

Soweit zur rechtlichen Ausgangslage, zur Bedeutung und zum Inhalt des Planungsberichtes. Doch wie soll der Bericht daherkommen? Wenn die Planung im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 PBG erlassen werden soll, erwarten wir ein separates Dokument als Berichterstattung. Erwägt der Gemeinde- bzw. der Stadtrat jedoch, die Planung im einfachen Verfahren (§ 40 PBG) zu erlassen, so kann die Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV auch im Begleitschreiben des Gemeinde- bzw. Stadtrates an die Baudirektion erfolgen.

Der Bericht ist somit ein unerlässlicher Bestandteil der Vorprüfung von (Sonder-)Nutzungsplanungen. Zusammen mit dem Vorprüfungsbericht stellt er beim Erlass durch die Gemeinde eine wichtige Information für die Abstimmung dar. Ferner wird er bei der Genehmigung und allenfalls auch im Beschwerdeverfahren beigezogen. Aus diesen Gründen wird die Baudirektion zukünftig auf Planungen, die ohne oder mit unvollständiger Berichterstattung zur Vorprüfung eingereicht werden, nicht eintreten bzw. zur Ergänzung zurückweisen.

2. Vorprüfung Bebauungspläne / Zonenplanungen: Vorbehalte

Es ist eine Unsicherheit entstanden, ob wir bei Vorprüfungen von Bebauungs- und Zonenplänen sowie von Bauordnungen auch die Empfehlungen und Hinweise der Mitberichtsstellen den Gemeinden mitgeteilt werden. Diese Frage bedarf einer Abwägung. Denn zum einen ist unbestritten, dass die Empfehlungen und Hinweise wichtige Anregungen für die Gemeinden sind. Zum andern stellen wir fest, dass die Empfehlungen und Hinweise nur in seltenen Fällen verarbeitet werden.

Die Aufnahme und Bearbeitung der Empfehlungen und Hinweise im Vorprüfungsbericht ist mit Aufwand für das Amt für Raumplanung verbunden. Der Aufwand steht aber in keinem Verhältnis zum Ergebnis. Deshalb haben wir in Anbetracht der hohen Arbeitsbelastung beim ARP und zwecks Effizienzsteigerung im Juli 2011 entschieden, in den Vorprüfungsberichten nur die Vorbehalte aufzunehmen.

Im Rahmen einer Diskussion mit den kantonalen Fachstellen und den kommunalen Bauverwaltern zeigte sich, dass es unterschiedliche Meinungen zu diesem Thema gibt. Im Sinne eines Kompromisses schlagen wir nun folgenden Weg ein:

- Der Vorprüfungsbericht der Baudirektion enthält nur Vorbehalte. Dieser Bericht ist Teil der öffentlichen Auflage. Vorbehalte benötigen eine rechtliche Grundlage. Wenn die Vorbehalte im Rahmen der Überarbeitung nicht eingehalten werden, muss die Gemeinde mit einer teilweisen Nichtgenehmigung oder einer Auflage im Genehmigungsverfahren rechnen.
- Das ARP erstellt eine separate, nicht unterschriebene Beilage zur Vorprüfung. Darin werden die Empfehlungen und Hinweise der kantonalen Fachstellen unkommentiert aufgenommen. Diese Beilage ist nicht öffentlich aufzulegen. Die Empfehlungen und Hinweise dienen zur Information. Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich diese allenfalls widersprechen können. Es ist somit Sache der Gemeinde zu entscheiden, ob und wie sie diese Empfehlungen berücksichtigen will.

Mit dieser pragmatischen Lösung können wir den Aufwand im ARP in einem vertretbaren Rahmen halten.

3. Bauanfragen via Gemeinden und GemDat Rubin

Rund 1/3 der Bauwilligen reichen vor dem Baugesuch eine Bauanfrage ein. Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone wendet sich die Bauherrschaft oftmals direkt an das ARP. Dies ist zwar möglich, aber nicht ideal, da die Gemeinde als Baubewilligungsbehörde nicht einbezogen ist.

Die Bedeutung der Bauanfrage ist gross. In diesem frühen Stadium des Bauvorhabens werden zentrale Fragen geklärt und wichtige Entscheide für die Weiterentwicklung des Projektes getroffen. Der Aufwand zur Bearbeitung einer Bauanfrage ist meist grösser als jener zur Bearbeitung des nachfolgenden Baugesuches. Wir empfehlen Ihnen deshalb, solche Bauanfragen für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone auch in der Gemeinde (Kommission) genauer zu prüfen, damit im Baugesuchsverfahren keine Überraschungen auftauchen.

Wendet sich nun ein Antragsteller direkt an das Amt für Raumplanung, wird der Antragsteller jeweils aufgefordert, die Anfrage über die Gemeinde einzureichen. Dies hat zwei Vorteile: Zum einen ist die Gemeinde frühzeitig informiert und zum anderen kann die Bauanfrage über die Fachapplikation GemDat Rubin abgewickelt werden.

Das Antwortschreiben des Amtes für Raumplanung auf die Bauanfrage ist an die Gemeinde gerichtet, welche gebeten wird, dieses Schreiben an den Antragsteller weiterzuleiten.

4. Baubewilligung von temporären (Fahrnis-)Bauten und Anlagen

Aufgrund diverser Bauanfragen für Fahrnisbauten, temporäre Installationsplätze, aber auch für Bauten und Anlagen für Restauration / private Anlässe und Feste ausser- und innerhalb der Bauzone schlagen wir folgende Handhabung vor:

Folgende temporären **(Fahrnis)Bauten und Anlagen sind nicht baubewilligungspflichtig:**

- Plakatwände / Wahlplakate / Verkaufstafeln für neue Überbauungen für max. 3 Monate
- Abstellplätze / Installationsplätze für maximal 3 Monate, welche ausserhalb der Bauzone liegen und für Bauten in der Bauzone dienen
- Weitere Anlagen / (Fahrnis-)Bauten ohne räumliche Auswirkungen für maximal 3 Monate
- Festzelte / Bühnen / Bauten und Anlagen für 1-2 Wochenende pro Kalenderjahr mit maximal 1 Monat Auf- und Abbauarbeiten mit grossen räumlichen Auswirkungen (Waldfeste, Open Airs, Theateraufführungen, Kilbi etc.)

Diese (Fahrnis-)Bauten und Anlagen brauchen ausserhalb der Bauzone keinen Zwischenentscheid des ARP und müssen diesem nicht gemeldet werden. Sofern die Gemeinde für solche Bauten und Anlagen eine schriftliche Korrespondenz führt, bitten wir die Gemeinden, dem ARP eine Kopie zuzustellen.

Die obige Liste ist nicht abschliessend. Es wird immer wieder vergleichbare Fälle geben. Hier hat die Gemeinde einen Ermessensspielraum. Bei kritischen Fragen bitten wir die Gemeinden, dies mit dem ARP abzusprechen.

Folgende temporäre **(Fahrnis-)Bauten und Anlagen sind bewilligungspflichtig:**

- Alle (Fahrnis-)Bauten / Anlagen, die länger als 3 Monate stehen bleiben (inner- und ausserhalb der Bauzone)
- Festzelte / Bühnen / (Fahrnis-)Bauten und Anlagen für Restauration für mehr als 1 - 2 Wochenende pro Kalenderjahr oder solche mit erheblichen räumlichen Auswirkungen (Lärm, Parkierung, Beheizung)
- (Fahrnis-)Bauten und Anlagen unabhängig von der Aufstelldauer, welche
 - baulichen Massnahmen nach sich ziehen (z.B. Einkieseln von Plätzen, Betonfundamente)
 - wertvolle Naturräume tangieren (z.B. Moorlandschaften, Naturschutzgebiete, Heckenrodungen, etc.)
 - kantonale Bewilligungen brauchen (z.B. Anpassung Konzession)

Bei diesen (Fahrnis-)Bauten und Anlagen ist dem ARP mindestens eine Bauanzeige einzureichen. Sofern die Gemeinde oder das ARP zum Schluss kommt, dass öffentliche oder nachbarrechtliche Interessen tangiert sind, ist das Vorhaben öffentlich auszuschreiben und als Baugesuch zu behandeln.

Die Einhaltung der übrigen gesetzlichen Bestimmungen (z.B. Bewilligung zur Abgabe von Alkohol) bei diesen (Fahrnis-)Bauten und Anlagen bleibt vorbehalten.

5. Reklamegesuch, bei dem ein kantonales Interesse tangiert wird

Ist bei einem Reklamegesuch der Kanton betroffen, so reicht die Gemeinden dieses dem ARP ein. Das ARP übernimmt die Koordination mit den Fachstellen des Kantons und des Bundes und sorgt für ein koordiniertes Verfahren.

6. Differenzen bei Baugesuchen zwischen Entscheiden der Gemeinde und dem ARP

Im Baugesuchsverfahren ist die Koordination zwischen den Gemeinden und dem ARP was die Fragen der Gestaltung der Bauten und Anlagen betrifft zu optimieren: Das ARP ist bemüht, ihre qualitative Beurteilung mit jener der Gemeinde abzustimmen, damit in den beiden Entscheiden keine Differenzen entstehen.

Dazu reicht die Gemeinde vor Ablauf der 30-tägigen Frist, innerhalb derer das ARP ihren Zwischenentscheid erlassen muss, die Stellungnahme der gemeindlichen Kommission oder der Bauabteilung ein.

Stellt das ARP eine Differenz zwischen der gemeindlichen und kantonalen Beurteilung fest, wird die Differenz bereinigt. Dies erfolgt telefonisch/per Mail oder mit einem Gespräch. Somit ist zuerst das ARP mit der Stellungnahmen der Kommission/Bauabteilung zu bedienen. Mit dem Bauentscheid und dem Zwischenentscheid des ARP ist die Bauherrschaft über eine Stellungnahme einer Kommission ins Bild zu setzen.

7. Angepasste Pläne statt Auflagen im Zwischenentscheid

Verschiedentlich verfügt das ARP Auflagen in den Zwischenentscheiden, welche zu neuen Eingabeplänen führen. Bisher wurde auf das Nachreichen dieser Pläne oftmals verzichtet. Zukünftig soll auf viele Auflagen zur Anpassung des Projektes verzichtet werden, dafür wird das ARP vom Gesuchsteller angepasste Pläne verlangen. Diese definitiven Pläne sind dann Gegenstand des Zwischenentscheides des ARP und sind verbindlich für die Ausführung.