

INFO der Baudirektion

Nr. 2 / Oktober 2015

Inhalt

1.	Altrechtliche Baulinien entlang des Waldes und Gewässer: Wie umgehen mit altrechtlichen Baulinien?	2
2.	Abstand eingedolter Fliessgewässer ab dem Gewässerraum	2
3.	Arbeitshilfe «Bauen ausserhalb der Bauzonen, Anwendung des Bundesgesetzes über die Raumplanung im Kanton Zug» aktualisiert	3
4.	«Ja» zur RPG 1-Revision: Weiteres Vorgehen bei der Umsetzung der RPG 1-Revision im Kanton Zug	4
5.	Bedeutung und Anwendungsbereich von § 3a Abs. 2 V PBG	5
6.	Baupolizei: Zuständigkeit nach Anpassung (§ 7 Abs. 3 PBG)	5
7.	Unterzeichnung von Baugesuchen, Plänen und Beilagen (§ 27 Abs. 2 V PGB)	6
8.	Baueinspracheverfahren vor dem Gemeinderat: Rechtliches Gehör und Begründungspflicht	7
9.	Baubewilligungspflicht für Bauinstallationen unter Berücksichtigung von temporären Bauten und Anlagen: Praxis im Kanton Zug (vgl. BD Infoblatt Nr. 1 vom Dezember 2013, Thema 4)	7
10.	Strafanzeige bei baurechtlichen Verstössen (§ 70 PBG)	8
11.	Fruchtfolgeflächen	9
12.	Angestelltenwohnung auf Landwirtschaftsbetrieben	10

1. Altrechtliche Baulinien entlang des Waldes und Gewässer: Wie umgehen mit altrechtlichen Baulinien?

Altrechtliche Baulinien im Bereich des Waldes oder von Gewässern sind aufzuheben bzw. zu bereinigen, wenn sie in den heute geltenden Gewässer- oder Waldabstand hineingreifen.

Muss eine durchgehende Baulinie entlang eines Waldes aufgehoben werden, wenn sie in einem gewissen Bereich in den gesetzlichen Waldabstand greift und in diesem Fall überflüssig wird?

Gemäss Schreiben des Regierungsrats vom 21. Oktober 2014, sind altrechtliche Baulinien entlang von Wäldern an die heute geltenden Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes (PBG), namentlich an die Bestimmung von § 12 Abs. 1 PBG, anzupassen. Danach müssen Baulinien einen Waldabstand von mindestens 12 Metern einhalten. Dieser Mindestabstand darf nur unterschritten werden, wenn die Voraussetzungen für eine Ausnahme (§ 14 PBG) erfüllt sind. Wichtig ist zu wissen, dass man sich nicht nur auf die Angaben im Geo-Informationssystem (GIS) verlassen kann.

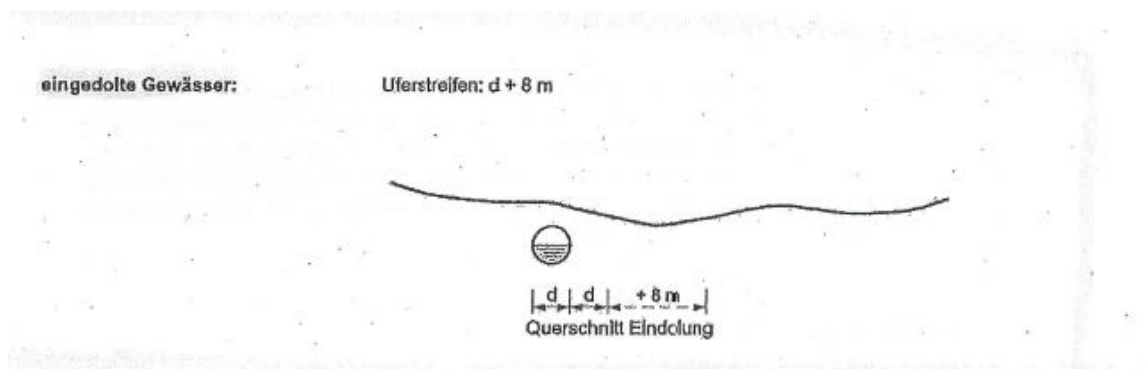
Bei Baulinien entlang von Gewässern stellen sich ähnliche Fragen. Zurückzuführen ist diese Rechtsunsicherheit auf die Änderung der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung vom 4. Mai 2011 mit den neuen Vorschriften über die Ausgestaltung des Gewässerraums in Art. 41a und 41b Gewässerschutzverordnung (GSchV). Auch bei den Baulinien entlang von Gewässern müssen die Gemeinden die Baulinien überprüfen. Sie sind gegebenenfalls an die neuen Vorschriften des Bundesrechts anzupassen.

2. Abstand eingedolter Fliessgewässer ab dem Gewässerraum

Auch bei eingedolten Gewässern gilt mindestens übergangsrechtlich ein Gewässerraum mit entsprechendem Gewässerabstand.

Gewässerräume entlang von Seeufern, Flüssen und Bächen im Sinne von Art. 36a Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG) und Art. 41a Gewässerschutzverordnung (GSchV) sind Schutzstreifen, in denen die landwirtschaftliche Nutzung eingeschränkt und das Bauen verboten ist. Diese Schutzstreifen sind je nach Lage, Sohlenbreite und Zustand des Gewässers unterschiedlich breit. Bis zur Umsetzung dieser Vorschriften ins kantonale Recht gelten bundesrechtliche Übergangsbestimmungen.

Soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (z.B. Hochwasserschutz, Natur- und Landschaftsschutz, Gewässernutzung, Sicherung der Funktionen des Gewässers), kann nach Bundesrecht auf die Festlegung des Gewässerraums, namentlich bei eingedolten Gewässern, verzichtet werden (Art. 41a Abs. 5 lit. b GSchV). Die Berechnung des übergangsrechtlichen Abstandes ist aus der nachfolgenden Skizze ersichtlich:



Quelle: Kanton St. Gallen

Um den Unterhalt der Eindolung zu gewährleisten und eine künftige Ausdolung nicht zu verhindern, muss bei eingedolten Gewässern ein genügender Raum von neuen Anlagen frei gehalten werden. Droht die Verbauung (z.B. Zonenplanänderung, Gestaltungsplan) von diesem Raum mit im Gewässerraum unzulässigen Anlagen, stellt das Interesse an der Freihaltung zugunsten einer künftigen Ausdolung in der Regel ein überwiegendes Interesse dar, welches die Ausscheidung eines Gewässerraums für eingedolte Gewässer fordert.

Hinzu kommt das kantonale Recht: Danach muss bei eingedolten Fließgewässern innerhalb der Bauzonen einen Abstand von 6 Metern eingehalten werden (§ 23 Abs. 1 Gesetz über die Gewässer [GewG]).

3. Arbeitshilfe «Bauen ausserhalb der Bauzonen, Anwendung des Bundesgesetzes über die Raumplanung im Kanton Zug» aktualisiert

Das Amt für Raumplanung hat seine Arbeitshilfe bezüglich Bauen ausserhalb der Bauzonen im Kanton Zug aktualisiert. Sie soll zu einer einheitlichen Beurteilungspraxis bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone im Kanton Zug beitragen.

Die praxiserklärende Arbeitshilfe «Bauen ausserhalb der Bauzonen, Anwendung des Bundesgesetzes über die Raumplanung im Kanton Zug» zeigt die Möglichkeiten und Grenzen des Bauens ausserhalb der Bauzone auf. Sie richtet sich sowohl an Grundeigentümer, Architekten und Planer als auch an die kantonalen und kommunalen Vollzugsbehörden. Die Arbeitshilfe ist nicht abschliessend, zeigt jedoch wegleitend die Praxis im Kanton Zug auf. Der Einzelfall muss eine Interessenabwägung und weiteren gesetzlichen Bestimmungen standhalten.

Die Arbeitshilfe kann bei der Baudirektion des Kantons Zug, Amt für Raumplanung, Aabachstrasse 5, Postfach, 6301 Zug, Tel. 041 728 54 80, Mail info.arp@zg.ch bestellt werden. Sie ist auch direkt unter <http://www.zg.ch/behoerden/baudirektion/amt-fur-raumplanung/ortsplanung-und-baugesuche/bauten-und-anlagen-ausserhalb-bauzonen> abrufbar.

4. «Ja» zur RPG 1-Revision: Weiteres Vorgehen bei der Umsetzung der RPG 1-Revision im Kanton Zug

Das neue Raumplanungsrecht bedarf der Umsetzung in den Kantonen. Sie müssen ihre Richtpläne und ihr Planungs- und Baurecht anpassen. So auch der Kanton Zug.

Was die Revision des Richtplans betrifft, geht der Kanton Zug von moderaten Anpassungen aus. Dies deshalb, weil die kantonale Raumordnungspolitik schon seit Jahrzehnten darauf ausgerichtet ist, mit dem Boden sorgsam umzugehen und den Siedlungsraum kompakt zu halten. Zudem hat der Kantonsrat mit der Richtplananpassung im August 2014 die Grundlage geschaffen, um das verdichtete Bauen zu fördern und damit die Siedlungsentwicklung noch stärker nach innen zu richten. Weil die Richtplananpassung derzeit noch zur Prüfung beim Bund liegt, geht die Baudirektion davon aus, dass die Genehmigung auch Hinweise für die anstehende Richtplanrevision des Kantons Zug geben wird. Für die Revision der Richtpläne wird den Kantonen eine Frist von fünf Jahren eingeräumt. Bis zu deren Genehmigung durch den Bundesrat sind die Kantone verpflichtet, die Schaffung neuer Bauzonen zu kompensieren. Die Gemeinden müssen also bei Einzonungen die gleiche Fläche andernorts auszonieren. Als erster Schritt auf diesem Weg erarbeitet der Kanton Zug das Raumordnungskonzept (ROK). Nach einer ersten Beratung des ROK im Regierungsrat soll es Workshops mit den Gemeinden geben. Nach einem zweiten Aussprachepapier folgt der ordentliche Prozess. Ziel ist es, das ROK in den Richtplan einfliessen und den Richtplan im Jahr 2017 vom Bund genehmigen zu lassen. Im Kanton Zug wird eine Verdichtung angestrebt, weil nicht noch mehr Land verbaut werden soll (Wachstum mit Grenzen – Schutz des Baulands). Eine 15-jährige Frist zur Überbauung ist einzuhalten. Ergänzend zur Richtplanrevision müssen die Kantone die gesetzliche Grundlage schaffen, um bei Neueinzonungen Ziele des Mehrwerts abschöpfen zu können.

Die Baudirektion des Kantons Zug hat eine Arbeitsgruppe eingesetzt, um entsprechende Anpassungen im kantonalen Planungs- und Baugesetz vorzubereiten. Die Baudirektion rechnet damit, dass der Kanton Zug seine gesetzlichen Instrumente bis Ende 2016 an das neue Raumplanungsrecht angepasst hat. Die externe Vernehmlassung in den Gemeinden ist im Herbst/Winter 2015/16 vorgesehen.

Die Ortsplanungsrevisionen in den Gemeinden können nach der Umsetzung des Richtplans und der PBG-Revision ungefähr ab Jahr 2018 an die Hand genommen werden. Sie müssen bis spätestens 2025 erfolgt sein. Die Gemeinden können wohl ab 2018 eine Musterbauordnung ausarbeiten. Auf Wunsch wird ihnen die Baudirektion dabei zur Seite stehen.

5. Bedeutung und Anwendungsbereich von § 3a Abs. 2 V PBG

Der Gemeinderat leitet die Bebauungsplanung durch Beschluss ein und umschreibt darin den Planungsablauf.

Bebauungspläne werden in enger Zusammenarbeit zwischen den Bauwilligen und der Gemeinde erarbeitet. Während die Initiative zur Verfahrenseinleitung von der Grundeigentümerschaft oder der Gemeinde ausgeht, liegt die Führung grundsätzlich bei der Gemeinde, die für den Erlass des Bebauungsplans zuständig ist. Der Gemeinderat leitet die Bebauungsplanung durch Beschluss ein und umschreibt darin den Ablauf der Planung (§ 3a Abs. 2 Verordnung zum Planungs- und Baugesetz [V PBG]). Im Beschluss werden die Planungsziele und -grundsätze wie Bebauung, Nutzung, Erschliessung usw. festgelegt. Er äussert sich ausserdem zum Ablauf, Organisation sowie zu den Grundsätzen der Finanzierung. Der Gemeinderat kann dabei die Ersuchenden mit Planungsarbeiten beauftragen und begleitet die Planung mit einer Vertretung der Gemeinde aus Behörde oder Verwaltung.

Der Gemeinderat hat nach Ersuchen Dritter um die Bebauungsplanung innert einer 30-tägigen Ordnungsfrist einen Vorentscheid zu treffen. Weil dem Betroffenen durch den Vorentscheid ein nichtwiedergutzumachender Nachteil drohen kann, müsste der Vorentscheid eine Rechtsmittelbelehrung enthalten und anfechtbar sein. So wird auch in der «Arbeitshilfe Bebauungsplan» festgehalten, dass dieser Einleitungsbeschluss für die Grundeigentümer beschwerdefähig sei. Es ist jedoch anzumerken, dass bis heute weder der Regierungsrat noch das Verwaltungsgericht über die Frage, ob der Einleitungsbeschluss justiziabel sei oder nicht, entschieden hat.

6. Baupolizei: Zuständigkeit nach Anpassung (§ 7 Abs. 3 PBG)

Der Gemeinderat hat die baupolizeilichen Aufgaben im ganzen Gemeindegebiet zu erfüllen, sofern die baupolizeilichen Aufgaben im PBG oder in weiteren kantonalen Erlassen nicht ausdrücklich anders geregelt sind.

Gemäss § 7 Abs. 3 PBG trifft der Gemeinderat die planungs- und baurechtlichen Entscheide für die Gemeinde und erfüllt die baupolizeilichen Aufgaben im ganzen Gemeindegebiet. Diese Bestimmung ist dahingehend auszulegen, dass der Gemeinderat alle baupolizeilichen Aufgaben im Gemeindegebiet erfüllt, sofern das Gesetz oder weitere plan-, bau- oder umweltrechtliche Erlasse nicht ausdrücklich eine andere Regelung vorsehen. Diese Auslegung bestätigt, dass der Gemeinderat alle baupolizeilichen Aufgaben auf seinem Gemeindegebiet wahrzunehmen hat. Er kann dazu die Unterstützung der kantonalen Fachstellen beiziehen. Die Revision des PBG wird diesem Umstand Rechnung tragen.

7. Unterzeichnung von Baugesuchen, Plänen und Beilagen (§ 27 Abs. 2 V PGB)

Nicht das Baugesuchsformular, jedoch die Pläne sind je vom Bauherr, Grundeigentümer sowie vom Projektverfasser unterzeichnen zu lassen.

In der Praxis gibt es im Baubewilligungsverfahren immer wieder Unklarheiten, wie die Unterzeichnung von Baugesuchen und den dazugehörigen Beilagen gehandhabt wird. Die V PGB des Kantons Zug regelt in § 27 Abs. 2 was folgt:

²Die Pläne sind je von Bauherr, Grundeigentümer und Projektverfasser zu unterzeichnen.

Die V PGB regelt nichts in Bezug auf die Unterzeichnung von Baugesuchen. Deshalb stellt sich auch die Frage, wie weiter vorzugehen ist, wenn die Baubehörde feststellt, dass die dem Baugesuch beigelegten Pläne vom Grundeigentümer nicht unterzeichnet und damit nicht vollständig sind. Nun hat das Verwaltungsgericht des Kantons Zug mit Urteil vom 26. Mai 2015 (V 2015/9) einen wegweisenden Entscheid erlassen. Aus der Verordnung ergibt sich nicht, dass das Baugesuchsformular vom Grundeigentümer unterzeichnet werden muss. Vom Grundeigentümer zu unterzeichnen sind aber die dem Baugesuch beizulegenden Pläne. Aus der Tatsache, dass das offizielle Baugesuchsformular des Kantons Zug spezielle Felder für die Unterschrift des Grundeigentümers vorsieht, kann man nicht ableiten, dass eine entsprechende Verpflichtung besteht. Fest steht aber, dass die dem Baugesuch obligatorisch beizulegenden Pläne vom Grundeigentümer bzw. von der Grundeigentümerin unterzeichnet sein müssen. Bei dieser Bestimmung und der sich daraus ergebenden Prüfungspflicht durch die Baubehörden handelt es sich nun aber nicht um einen Entscheid über zivilrechtliche Verhältnisse, sondern um die Überprüfung einer Formvorschrift, die in einem öffentlich-rechtlichen Erlass, nämlich der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz, geregelt ist. Dies wiederum bedeutet, dass die Prüfung des Baugesuchs und seiner Beilagen auf ihre Vollständigkeit auch in dieser Frage eine Prüfung auf die Übereinstimmung mit den Vorschriften des öffentlichen Rechts ist. Bei fehlender Unterschrift des Grundeigentümers kann sich die Baubehörde nicht mit dem Hinweis auf § 30d Abs. 1 V PGB darauf berufen, sie entscheide nicht über zivilrechtliche Verhältnisse. Das Erfordernis der Unterschrift des Grundeigentümers ist mehr als eine blosse Ordnungsvorschrift. Fehlt die Zustimmung, so ist in der Regel auf das Gesuch mangels schutzwürdigen Interesses des Gesuchstellers nicht einzutreten.

Kann eine zivilrechtliche Frage jedoch nicht klar beantwortet werden, d.h. es liegt zivilrechtlich keine klare Rechtslage vor, dann muss vor Beurteilung des Baugesuchs ein Zivilgericht über die zivilrechtlichen Verhältnisse entscheiden. Die Baubehörde hat dazu keine Kompetenz. Sie hat lediglich die Möglichkeit, das Baubewilligungsverfahren während dieser Zeit zu sistieren oder das Baugesuch zur Einholung der Unterschriften der Grundeigentümer an den Gesuchsteller zu retournieren. Nur im Falle einer klaren zivilrechtlichen Lage darf die Baubehörde auf die Einholung der Unterschriften der Grundeigentümer auf den Bauplänen verzichten.

8. Baueinspracheverfahren vor dem Gemeinderat: Rechtliches Gehör und Begründungspflicht

Gehen beim Gemeinderat gegen ein Baugesuch innert der öffentlichen Auflage eine oder mehrere Einsprachen ein, hat dieser über die Einsprachen und das Baugesuch gleichzeitig und begründet zu entscheiden.

In einem Einspracheverfahren muss der Gemeinderat seiner Begründungspflicht nachkommen und das rechtliche Gehör wahren. Dies stellt in der Praxis nicht selten ein ernstzunehmendes Problem dar. Die Gemeinden haben ihre Begründungen und ihre Überlegungen im Entscheid darzulegen, in dem grundsätzlich alle Einsprachepunkte behandelt werden sollten. Bei komplexeren rechtlichen Fragestellungen kann es hilfreich sein, einen Rechtsanwalt beizuziehen. Die Verletzung der Begründungspflicht und die damit einhergehende Verletzung des rechtlichen Gehörs kann nur in seltenen Ausnahmefällen vom Regierungsrat als Rechtsmittelinstanz geheilt werden. Das Verwaltungsgericht ist diesbezüglich sehr restriktiv (vgl. zum Ganzen GVP 2008, S. 277).

9. Baubewilligungspflicht für Bauinstallationen unter Berücksichtigung von temporären Bauten und Anlagen: Praxis im Kanton Zug (vgl. BD Infoblatt Nr. 1 vom Dezember 2013, Thema 4)

Ab sofort ist für temporäre Bauten und Anlagen nur dann eine Baubewilligung erforderlich, wenn sie länger als sechs Monate stehen bleiben. Eine Bauanzeige muss jedoch trotzdem eingereicht werden.

Gemäss § 44 Abs. 1 PBG i.V.m. § 4 Abs. 2 V PBG bedarf es grundsätzlich auch für Fahrnisbauten und provisorische Bauten einer Baubewilligung, worunter insbesondere Bauinstallationen, Baracken etc. subsumiert werden. Gemäss gängiger Praxis im Kanton Zug bedürfen solche Bauinstallationen jedoch keiner Baubewilligung, sofern sie innert 3-monatiger Frist wieder abgebaut bzw. entfernt werden. In der Praxis hat sich ergeben, dass 3 Monate für die meisten Strassensanierungen kaum je genügt haben und regelmässig eine Sanierungsfrist von ca. 4 bis 6 Monate notwendig war. Die Baudirektion hat sich deshalb dafür entschieden, dass ab sofort die Praxis dahingehend geändert wird, dass für temporäre Bauten und Anlagen nur dann eine Bewilligung erforderlich ist, wenn sie länger als 6 Monate stehen bleiben.

Bauinstallationen innerhalb der Bauzone stellen in diesem Zusammenhang ein weniger gravierendes Problem dar, weil es dafür lediglich die Zustimmung des Eigentümers und evtl. des Strasseneigentümers braucht, wenn der Strassenraum beansprucht oder die Verkehrssicherheit tangiert wird. Problematisch sind die langandauernden Bauinstallationen ausserhalb der Bauzone, bei Strassensanierungen und -ausbauten oder wenn ein Bauherr in der Bauzone den Installationsplatz ausserhalb der Bauzone anlegen will. Hier wird mit der neu eingeführten 6-monatigen Frist Abhilfe geschaffen.

Der Bundesgesetzgeber gibt den Kantonen die Kompetenz, die Bewilligungspflicht im Rahmen des Bundesrechts zu konkretisieren und bestimmte Bauvorhaben von einer Bewilligungspflicht auszunehmen. Müsste für jede Bauinstallation eine Baubewilligung eingeholt werden, würde dies die eigentlichen Strassen- und Bauprojekte unverhältnismässig verzögern. Das öffentliche Interesse an Strassensanierungen ist als überwiegend einzustufen. Zudem beeinträchtigen Bauinstallationen den Raum meistens nicht erheblich und können ohne grössere räumliche Belastungen wieder rückgebaut werden.

Im kantonalen Vergleich hat sich ergeben, dass z.B. die Kantone Zürich, Aargau und Bern für solche Bauinstallationen ausserhalb der Bauzone explizit Bestimmungen vorsehen, wobei die Bewilligungsfreiheit meist für länger als 3 Monate dauert.

Die Praxis des Kantons Zug wird dahingehend geändert, dass für Bauinstallationen im Rahmen von Strassensanierungsmassnahmen keine Baubewilligung einzuholen ist, sofern diese innert einer 6-monatigen Frist wieder abgebaut werden. Diese 6-monatige Frist soll gleichermassen auch für Private gelten, welche bei privaten Bauvorhaben Drittgrundstücke benötigen. Selbstverständlich muss die Zustimmung der jeweiligen Grundeigentümer vorliegen.

Im Rahmen der Revision des PBG soll im Jahr 2016 diese Frage grundsätzlich und umfangreich behandelt und allenfalls eine gesetzliche Grundlage – wie es bereits andere Kantone vorsehen – hierfür geschaffen werden. Die ab nun geltende 6-monatige baubewilligungsfreie Frist bildet demnach eine Übergangslösung.

10. Strafanzeige bei baurechtlichen Verstössen (§ 70 PBG)

Bei Verstössen gegen baurechtliche Vorschriften sind die Strafverfahren im Grundsatz von den Behörden selbst einzuleiten, wobei die Behörden und die Verwaltungsangestellten der Gemeinden und des Kantons verpflichtet sind, ihnen bei der Ausübung ihrer Amtstätigkeit bekannt gewordene strafbare Handlungen anzuzeigen.

Das PBG des Kantons Zug umschreibt die Straftatbestände – abgesehen vom Bauen ohne Baubewilligung – nicht speziell, sondern nur auf allgemeine Art und Weise. So werden auch Widerhandlungen gegen die «Ausführungsbestimmungen» unter Strafe gestellt, worunter auch Sonderbauvorschriften, Bebauungspläne, Verletzung von Verfügungen etc. fallen. Das besondere Erwähnen des Bauens ohne Bewilligung macht eine schwere Widerhandlung gegen das PBG deutlich.

Bei Verstössen gegen baurechtliche Vorschriften handelt es sich um Officialdelikte. Das entsprechende Delikt wird aufgrund seiner Schwere von Amtes wegen, also ohne Strafantrag der betroffenen Person, verfolgt, sobald die Strafverfolgungsbehörden Kenntnis vom Delikt erlangt haben. Die Strafverfahren sind in der Regel von den Behörden selbst einzuleiten, wobei die Behörden und insbesondere Verwaltungsangestellte der Gemeinden und des Kantons verpflichtet sind, ihnen bei der Ausübung ihrer

Amtstätigkeit bekannt gewordene strafbare Handlungen anzuzeigen. Dahingehend äussert sich § 93 Abs. 1 Gerichtsorganisationsgesetz (GOG).

Das Opportunitätsprinzip ist in jedem Fall zu beachten. Es gilt sowohl für die Strafbehörden, als auch für die Behörden und Angestellten, welche eine Strafanzeige einreichen müssen. Nach dem Opportunitätsprinzip dürfen die Organe der Behörden bei fehlendem Strafbedürfnis von einer Strafverfolgung, einer Überweisung an das Gericht oder einer Bestrafung absehen. Ein fehlendes Strafbedürfnis liegt vor, wenn im Sinne eines Bagatelldelikts kumulativ die Tatfolgen und die Schuld gering sind. Tatfolgen sind gering, wenn bspw. anders als bewilligt gebaut wird oder wenn allfällige Abweichungen ohne Änderung der Baubewilligung bzw. ohne neues Baubewilligungsverfahren akzeptiert werden können. Um zu beurteilen, ob die Schuld gering ist, sind die Gesamtumstände massgebend. Je eindeutiger Fragen wie «Hätte die Bauherrschaft das wissen müssen?» oder «Verfügt die Bauherrschaft bzw. ihre Vertretung über ausreichend Erfahrung im Bauwesen?» verneint werden können, desto geringfügiger ist die Schuld.

Wenn es sich um eine Übertretung handelt und im Falle einer Verurteilung von der Strafe Umgang zu nehmen oder abzusehen wäre, kann nach § 93 Abs. 2 GOG mit Zustimmung der vorgesetzten Stelle auf eine Anzeige verzichtet werden.

Der Täterkreis umfasst alle Personen, die sich mit der Projektierung und Ausführung des konkreten Bauvorhabens befassen. Insbesondere der Bauherr ist hier in die Verantwortung zu nehmen, welcher auch eine juristische Person sein kann.

11. Fruchtfolgeflächen

Dem Schutz bzw. der Erhaltung der Fruchtfolgeflächen ist vermehrt Beachtung zu schenken.

Das Amt für Raumplanung hat ein Merkblatt erarbeitet, welches dann zur Anwendung kommt, wenn neue Bauten und Anlagen bestehende Fruchtfolgeflächen tangieren. Das Merkblatt ist unter www.zg.ch/behoerden/audirektion/amt-fur-raumplanung/ortsplanung-und-baugesuche einsehbar. Es zeigt auf, wie vorzugehen ist, wenn Ersatzflächen nachzuweisen sind. Liegt ein entsprechendes Bauvorhaben vor, hat die Bauherrschaft für Ersatz zu sorgen. Der erbrachte Nachweis für die Ersatzflächen ist Voraussetzung für die Erteilung der kantonalen Zustimmung.

12. Angestelltenwohnung auf Landwirtschaftsbetrieben

In Anlehnung an die Praxis anderer Kantone hat der Kanton Zug seine Praxis bei der Grösse von Angestelltenwohnungen auf Landwirtschaftsbetrieben angepasst.

Nach bisheriger Praxis konnte ein Landwirtschaftsbetrieb Wohnflächen im Ausmass von max. 100 m² für Angestellte geltend machen, sofern der Landwirtschaftsbetrieb mehr als 2 SAK ausweisen konnte. Es konnte beobachtet werden, dass diese Wohnflächen zunehmend nicht (mehr) von landwirtschaftlichen Angestellten bewohnt, sondern fremdvermietet werden, d.h. dass diese Wohnflächen nicht der landwirtschaftlichen Nutzung dienen. Deshalb soll diese Praxis angepasst werden. In Anlehnung an die Praxis anderer Kantone wird die Praxis im Kanton Zug ab 1. Oktober 2015 wie folgt geändert:

- Der Landwirtschaftsbetrieb muss 3 SAK ausweisen.
- Es sind maximal 60 m² Wohnfläche für Angestellte möglich.
- Die Existenz der Wohnflächen wird im Grundbuch als Eigentumsbeschränkung eingetragen, wonach die Fläche nur für landwirtschaftliche Angestellte genutzt werden darf (Art. 44 Abs. 2 Raumplanungsverordnung [RPV]).