



Kanton Zug

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



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

	Inhalt	
3.3.7	§ 11 Massgebendes Terrain	

3.3.7 § 11 Massgebendes Terrain

¹ Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf.

² Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen.

³ Lässt sich auch der natürliche Geländeverlauf in der Umgebung nicht mehr ermitteln, so ist das Terrain, wie es seit mehr als 15 Jahren besteht, massgebend.

⁴ Aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder im Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden, namentlich aus Gründen des Hochwasserschutzes, zur Gewährleistung einer Erschliessung mit angemessenen Steigungen, zur Minderung von Immissionen oder zur besseren Einordnung in das Ortsbild.

Materialien

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

Das massgebende Terrain (vgl. die ähnlichen Begriffe in vielen Kantonen «gewachsenes Terrain», «gewachsener Boden») dient als Referenz für das Messen zahlreicher Gebäudeparameter (Beispiel: Gesamthöhe). Die kantonale Praxis verlangte bisher in der Regel, dass das gewachsene bzw. massgebende Terrain während mindestens zehn bis zwanzig Jahren unverändert geblieben ist. Eine solche Frist kennt das Konkordat nicht. Wie also auf den natürlichen Geländeverlauf geschlossen wird, bleibt der kantonalen Praxis überlassen.

Wird das Terrain im Hinblick auf ein konkretes Bauvorhaben tiefer gelegt oder abgegraben, entspricht der neue Terrainverlauf also nicht mehr dem «massgebenden Terrain», sondern es handelt sich um das «tiefer gelegte Terrain». Wo der natürlich gewachsene Geländeverlauf unklar oder umstritten ist, muss die zuständige Baubehörde dessen Verlauf im Baubewilligungsverfahren hoheitlich festlegen. Nach dem Konkordatstext wird sie dabei auf den natürlichen Geländeverlauf in der Umgebung abstellen, so weit möglich von der Umgebung oder von älteren Terrainaufnahmen auf den ursprünglichen Geländeverlauf auf dem Baugrundstück schliessen. Bauwilligen steht das Bauermittlungsverfahren zur Verfügung, mit dem sie vor der Ausarbeitung eines konkreten Bauprojekts den Verlauf des massgeblichen Terrains rechtsverbindlich klären können. In seit langer Zeit bestehenden Siedlungsgebieten ist ein «natürliches Terrain» häufig nicht mehr feststellbar, weder auf dem Baugrundstück noch in der Umgebung (vgl. etwa AGVE 1984 Seite 405 f.). Für den Umgang mit dieser Problematik gibt das Konkordat keine Antwort. Das kantonale Recht sieht nun für diese Problematik Abs. 3 vor.

Es ist ausserdem Sache des materiellen kantonalen Baurechts, auf der Grundlage der Konkordatsbegriffe die zulässigen baulichen Dimensionen und die zulässigen Terrainveränderungen festzulegen. Beispielsweise können sie Veränderungen des massgebenden Terrains auf dem Baugrundstück begrenzen (maximal zulässige Abgrabungen oder Anschüttungen).

Stichwortverzeichnis

Einordnung, 4

massgebendes Terrain, 4