Kanton Zug

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

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

Inhalt

2.3	Gemeindliche Pläne und Bauvorschriften	4
2.3.1	§ 15 Gemeindlicher Richtplan	4
2.3.2	§ 15a Gemeindlicher Quartiergestaltungsplan	4
2.3.3	§ 16 Gemeindlicher Zonenplan	4
2.3.4	§ 17 Gemeindliche Bauvorschriften	4
2.3.5	§ 18 Gemeindlicher Zonenplan	5
2.3.6	§ 19 Wohnzonen	6
2.3.7	§ 20 Arbeitszonen	6
2.3.8	§ 21 Kernzonen	6
2.3.9	§ 22 Bauzonen mit speziellen Vorschriften	6
2.3.10	§ 23 Reserve-Bauzonen	6
2.3.11	§ 24 Landwirtschaftszonen	7
2.3.12	§ 25 Weilerzonen	7
2.3.13	§ 26 Zonen des öffentlichen Interesses	7
2.3.14	§ 27 Übrige Zonen mit speziellen Vorschriften	8
2.3.15	§ 28 Schutzzonen	8
2.3.16	§ 29 Arealbebauungen	8

2.3 Gemeindliche Pläne und Bauvorschriften

2.3.1 § 15 Gemeindlicher Richtplan

[1] Der gemeindliche Richtplan gibt darüber Aufschluss, wie sich das Gemeindegebiet bezüglich Siedlung, Landschaft, Verkehr, Ver- und Entsorgung räumlich entwickeln soll.
[2] ...

2.3.2 § 15a Gemeindlicher Quartiergestaltungsplan

[1] Der Gemeinderat kann für die bauliche Entwicklung eines Gebiets nach Einbezug der Bevölkerung, insbesondere der Nachbarschaft, Quartiergestaltungspläne erlassen.
[2] Die gemeindlichen Quartiergestaltungspläne entwickeln folgende Verbindlichkeiten:
a) Für die gemeindlichen Behörden sind sie nur im Rahmen der Nutzungs- und Sondernutzungsplanung verbindlich.
b) Für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sind sie unverbindlich.

Materialien
§ 15a Absatz 1 und 2 (neu: 1. Januar 2019)

Diverse Gemeinden haben bis anhin den gemeindlichen Quartiergestaltungsplan genutzt, ohne dass er im kantonalen Recht definiert war. Einzig § 43 Abs. 1 PBG hielt fest, dass der Quartiergestaltungsplan – ungleich wie der gemeindliche Richtplan – keiner kantonalen Genehmigung bedurfte. Bis anhin war also einzig klar, dass der Quartiergestaltungsplan Richtplancharakter aufwies und demzufolge für die Behörden verbindlich war, für die Grundeigentümerschaft jedoch keine Verbindlichkeit entwickeln konnte.

Der Quartiergestaltungsplan soll mit der PBG-Revision kantonalrechtlich definiert werden. Des Weiteren soll ihm namentlich für die Umsetzung der Verdichtung die Aufgabe der Koordination der verschiedenen Interessen der Bauherrschaften sowie der Nachbarschaft und der Bevölkerung zukommen. Der Gemeinderat soll inskünftig für die bauliche Entwicklung eines Gebiets nach Einbezug der Bevölkerung, insbesondere der Nachbarschaft Quartiergestaltungspläne erlassen können. Diese Quartiergestaltungspläne sind für die Ausarbeitung und Beurteilung von Bebauungsplänen mit einer Erhöhung des in Einzelbauweise zulässigen Nutzungsmasses von mehr als 50 Prozent sowie zur Ausscheidung von öffentlichen Quartierfreiräumen eine notwendige Grundlage. Als kommunaler Richtplan für ein bestimmtes Quartier ist er jedoch nur für die gemeindlichen Behörden im Rahmen der folgenden Nutzungs- und Sondernutzungsplanung verbindlich. Für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer innerhalb des Perimeters eines Quartiergestaltungsplans entfaltet er keine Verbindlichkeit. Es ist also den Gemeinden nicht erlaubt, Aussagen eines Quartiergestaltungsplans ohne Umsetzung in der Nutzungsplanung in der Beurteilung von Baugesuchen zur Anwendung zu bringen.

Dies ist eine Bestimmung, die im Rahmen der Besprechungen in der Arbeitsgruppe entstanden ist. Mit dem zwingenden Quartiergestaltungsplanerfordernis wollte man öffentliche Quartierräume und eine gute Koordination der Planung über die einzelnen Bebauungspläne hinaus sichern. Es gibt aber auch Beispiele für gute Planungen auch ohne Quartiergestaltungsplan wie z. B. die Suurstoffi in Rotkreuz oder das Papieri-Areal in Cham.

2.3.3 § 16 Gemeindlicher Zonenplan

Materialien
§ 16 (aufgehoben: 31. Dezember 2018)

Diese Bestimmung wurde neu in der Bestimmung § 18 PBG eingegliedert.

2.3.4 § 17 Gemeindliche Bauvorschriften

[1] Die gemeindlichen Bauvorschriften legen die gemeindlichen Planungsmittel und Zonen fest. Sie bestimmen die in den einzelnen Zonen zulässige Nutzung, die Bauweise und Baudichte, die

Gestaltung der Bauten und Anlagen der Freiräume und der Landschaft, regeln die Erschliessung und den ruhenden Verkehr, usw.
[2] ...

2.3.5 § 18 Gemeindlicher Zonenplan

[1] Der Zonenplan bestimmt die zulässige Nutzung des Bodens, berücksichtigt die Richtpläne und weist die kantonalen Zonen aus.
a) ...
b) ...
c) ...
[2] Gemeindliche Zonen sind:
a) die Wohnzonen, Arbeitszonen, Kernzonen, Bauzonen mit speziellen Vorschriften sowie die Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen. Diese Zonen sind Bauzonen;
b) die Zonen für die Landwirtschaft, die Weilerzonen, die Zonen des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung sowie die Übrigen Zonen mit speziellen Vorschriften. Diese Zonen sind keine Bauzonen;
c) die Schutzzonen, welche innerhalb wie ausserhalb der Bauzonen andere Zonen überlagern können oder für sich bestehen.
[3] In Bauzonen ist eine Mischnutzung nach Massgabe der gemeindlichen Bauvorschriften zulässig.
[4] In Wohn- und Mischzonen sind Mindestanteile für den preisgünstigen Wohnungsbau bei Neueinzonung, bei Umzonung sowie Aufzonung von einer Fläche von mehr als 5000 m² und bei ordentlichen Bebauungsplänen jeweils maximal im Umfang der Mehrausnützung zulässig.

Materialien
Absatz 1 lit. a-c (aufgehoben: 31. Dezember 2018)
Absatz und 2 (geändert: 1. Januar 2019)
Absatz 3 und 4 (neu: 1. Januar 2019)

In Abs. 4 wird die gesetzliche Grundlage im PBG geschaffen, dass die Gemeinden bei Neueinzonungen, Umzonungen sowie Aufzonungen mit einer Fläche von mehr als 5000 m^2 und bei ordentlichen Bebauungsplänen in Wohn- und Mischzonen Mindestflächen für den preisgünstigen Wohnungsbau vorschreiben können. Damit wird das Motionsbegehren von André Wicki (Vorlage Nr. 2184.1 - 14162) umgesetzt, allerdings nicht in dem vom Motionär gewünschten Umfang. Der Motionär verlangt in seinem Vorstoss, dass die Gemeinden die Möglichkeit erhalten sollten, dass sie selbständige oder überlagernde Zonen für preisgünstigen Wohnraum ausscheiden können. Dieser Vorschlag ging dem Regierungsrat und dem Kantonsrat zu weit, weil er massiv in die Eigentumsrechte der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer eingreifen würde, wenn auf einem Baugrundstück nur noch preisgünstige Wohnungen erstellt werden könnten. Eigenständige Zonen für preisgünstigen Wohnraum könnten zudem dazu führen, dass sich die Eigentümerinnen und Eigentümer weigern, solche Zonen überhaupt zu überbauen. Damit wäre niemandem gedient. Die vorliegende Lösung geht demgegenüber vom Grundsatz aus, dass es für eine Eigentümerschaft zumutbar ist, dass sie in einem gewissen Ausmass preisgünstigen Wohnraum erstellt, wenn ein Grundstück mit einer Fläche von mehr als 5000 m^2 neu eingezont, umgezont oder aufgezont wird oder ein Grundstück Teil eines ordentlichen Bebauungsplans wird.

Nicht nur in Wohnzonen, sondern auch in Mischzonen soll preisgünstiger Wohnungsbau verlangt werden können. Dies können die Gemeinden aber nur bei Neueinzonungen sowie bei Umzonungen, Aufzonungen und Bebauungsplänen mit einer Erhöhung des Nutzungsmasses verlangen. Dieses Vorgehen berücksichtigt einerseits die Interessen der betroffenen Grundeigentümerschaft, ihr Land möglichst frei überbauen zu können. Sie erfahren nur Einschränkungen bei einer Neueinzonung oder bei erheblichen Aufzonungen. Andererseits fliessen aber auch die öffentlichen Interessen am Bereitstellen von preisgünstigem Wohnraum ein.

Erläuterungen Baudirektion
- vom 19. März 2019: In Abs. 4 ist gemäss Wortlaut von «Flächen» die Rede und nicht von «Grundstücken». Entscheidend ist somit, ob die Fläche des gesamten Gebiets, welches umgezont, neu eingezont oder aufgezont wird, 5000 m^2 erreicht oder nicht. Wird diese Fläche erreicht und befindet sich das fragliche Grundstück innerhalb des Perimeters dieser Um-, Neuein- oder Aufzonung, dann ist § 18 Abs. 4 PBG grundsätzlich anwendbar. Da es sich bei § 18 Abs. 4 PBG um eine «Max-Vorschrift» handelt, liegt es in der Autonomie der Gemeinden, welchen Mindestanteil für den preisgünstigen Wohnungsbau sie bei einer Um-, Neuein- oder Aufzonung vorsehen will.

2.3.6 § 19 Wohnzonen

[1] Die Wohnzonen sind für Wohnzwecke, dem Wohnen vergleichbare Zwecke sowie familienergänzende Betreuung bestimmt.
[2] Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig.

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

In Abs. 1 wird die vom Kantonsrat erheblich erklärte Motion von Cornelia Stocker und Alice Landtwing (Vorlage Nr. 2245.1 - 14320) umgesetzt, dass Kindertagesstätten, Kindergärten und ähnliche Nutzungen dem Wohnen gleichgestellt sind. In der Formulierung werden die Begriffe Kindertagesstätte, Kindergarten usw. nicht namentlich erwähnt. Trotzdem sollen auch familienergänzende Betreuungsangebote möglich sein. Es wurde bewusst eine offene Formulierung gewählt, welche die notwendige Flexibilität bringt (keine Verwendung von Begriffen wie Kindertagesstätten, Kindergärten usw. und keine Definition einer Alterslimite). Einerseits wird es möglich sein, einfacher passende Standorte für diese Angebote zu finden und nötige Betreuungsplätze zu schaffen. Andererseits ermöglicht sie familienergänzende Betreuungsangebote auch in die Wohnzonen und nicht nur in Arbeitszonen. Diese flexible Formulierung lässt eine Ausdehnung zu (z. B. Tagesstruktur/Beschäftigung für Menschen mit psychischer/physischer Beeinträchtigung, Pflegewohnungen, Gemeinschaftsräume, Quartiertreffs oder bildungsnahe Angebote wie Spielgruppen oder schulergänzende Betreuungsformen). Selbstverständlich bedarf diese Erweiterung der Nutzung in Wohnzonen auch flankierender Massnahmen. Die Gemeinden werden mit geeigneten Massnahmen verhindern müssen, dass es dabei in Wohnzonen namentlich durch den Taxidienst der Eltern zu einem erhöhten Immissionsniveau kommt.

2.3.7 § 20 Arbeitszonen

[1] Die Arbeitszonen sind für das Gewerbe, für Dienstleistungen und/oder für die Industrie bestimmt.
[2] Betriebsnotwendiger Wohnraum ist zulässig.

2.3.8 § 21 Kernzonen

[1] Die Kernzonen schaffen oder erhalten Stadt-, Orts- oder Quartierzentren. Sie dienen Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sowie dem Wohnen.

2.3.9 § 22 Bauzonen mit speziellen Vorschriften

[1] Bauzonen mit speziellen Vorschriften umfassen Gebiete, deren Nutzung einer besonderen Regelung bedarf.

2.3.10 § 23 Reserve-Bauzonen

Materialien
§ 23 (aufgehoben: 31. Dezember 2018)

Bei den Reserve-Bauzonen handelt es sich um Land, das zwar eingezont ist, dessen Erschliessung aber

noch nicht gegeben ist. Diese Bestimmung kann gestrichen werden, da es in Zukunft keine Reserve-Bauzonen mehr gibt. Neueinzonungen im grossen Stil wird es nicht mehr geben. Hinzu kommt, dass die Gemeinden mit den betroffenen Grundeigentümerschaften vorab vertraglich sicherstellen werden, dass sie ihr neu eingezontes Bauland zeitgerecht überbauen werden.

In Bezug auf das Übergangsrecht ist auf § 71 Abs. 3 zu verweisen. Darin wird festgelegt, dass die bisherigen Reserve-Bauzonen bis zur nächsten Ortsplanungsrevision, längstens jedoch bis Ende 2025 weiterbestehen dürfen. Mit der nächsten Ortsplanungsrevision müssen die Gemeinden ihr Recht den neuen Bestimmungen des PBG anpassen. Dies wird auch für die bisherigen Reserve-Bauzonen gelten.

2.3.11 § 24 Landwirtschaftszonen

[1] Zonen für die Landwirtschaft umfassen Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet, oder das im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt und gepflegt werden soll.
[2] Zonen für die Landwirtschaft lassen Bauten und Anlagen, die über eine innere Aufstockung eines landwirtschaftlichen oder eines dem produzierenden Gartenbau zugehörigen Betriebes hinausgehen, dann zu, wenn es der kantonale Richtplan und der gemeindliche Zonenplan ermöglichen.

2.3.12 § 25 Weilerzonen

[1] Weilerzonen dienen der Erhaltung von Kleinsiedlungen. Sie lassen eine massvolle Entwicklung zu, sofern die Erschliessung und die Übernahme der Erschliessungskosten durch die Grundeigentümer gewährleistet sind. Sie umfassen mindestens fünf Gebäude, davon mindestens drei Wohngebäude, in enger räumlicher Beziehung.
[2] ...

Erläuterungen Baudirektion
- vom 21. März 2019: Vgl. zur aktuellen bundesgerichtlichen Rechtsprechung betreffend Weilerzonen das Informationsschreiben der Baudirektion vom 21. März 2019 (Fall «Arosa», Urteil BGer vom 12. Dezember 2018, BGE 145 II 83[1]). (Dokument unten).

Titel
Info der Baudirektion zu Weilerzonen

2.3.13 § 26 Zonen des öffentlichen Interesses

[1] Die Zonen des öffentlichen Interesses dienen dem Gemeinwohl. Sie können Frei- und Grünflächen enthalten oder Bauten und Anlagen, welche überwiegend öffentlich-rechtlichen Körperschaften dienen.
[2] In den Zonen des öffentlichen Interesses sind private Bauvorhaben zulässig, wenn sie dauernd öffentlichen Interessen dienen, dieser Zweck dinglich gesichert ist und auf den Heimschlag nach § 55 verzichtet wird.
[3] Der Gemeinderat legt die Bauvorschriften unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen einzelfallweise fest.

Materialien
Absatz 3 (neu: 1. Januar 2019)

Mit der innerkantonalen Vereinheitlichung des Baurechts sollen die kommunalen Bauordnungen

[1] https://www.bger.ch/ext/eurospider/live/de/php/clir/http/index.php?lang=de&type=highlight_simple_query&page=1&from_date=&to_date=&from_year=1954&to_year=2019&sort=relevance&insertion_date=&from_date_push=&top_subcollection_clir=bge&query_words=145+II+83&part=all&de_fr=&de_it=&fr_de=&fr_it=&it_de=&it_fr=&orig=&translation=&rank=1&highlight_docid=atf%3A%2F%2F145-II-83%3Ade&number_of_ranks=1&azaclir=clir

entschlackt werden. Sämtliche Bauordnungen der zugerischen Gemeinden bestimmen, dass der Gemeinderat in den Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen die Bauvorschriften unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen einzelfallweise festlegt.

2.3.14 § 27 Übrige Zonen mit speziellen Vorschriften

[1] Die Übrigen Zonen mit speziellen Vorschriften dienen Zwecken, welche im Zonenplan eigens vermerkt sind und sich in der Regel anderswo nicht verwirklichen lassen.

2.3.15 § 28 Schutzzonen

[1] Schutzzonen dienen namentlich dem Natur-, Landschafts- und Ortsbildschutz. Das Nähere bestimmt die Spezialgesetzgebung.

2.3.16 § 29 Arealbebauungen

Materialien

§ 29 (aufgehoben: 31. Dezember 2018)

Das Instrument der Arealbebauung als zweistufiges Baubewilligungsverfahren wurde abgeschafft und durch den einfachen Bebauungsplan als Planungsinstrument ersetzt. Diese Bestimmung konnte daher gestrichen werden. Bestehende Arealbebauungen fallen unter die Bestandesgarantie und für diese gilt die Übergangsbestimmung gemäss dem neuen § 71a PBG (Inkrafttreten: 1. Januar 2019).

Stichwortverzeichnis

Uuml;brige Zone, 8

Arbeitszone, 6
Arealbebauung, 8

Bauten und Anlagen, 7
Bauvorhaben, 7
Bauzone, 6

einfacher Bebauungsplan, 8

Gemeinderat, 4, 7
gemeindliche Bauvorschriften, 4
gemeindlicher Quartiergestaltungsplan, 4
gemeindlicher Richtplan, 4
gemeindlicher Zonenplan, 5, 7

kantonaler Richtplan, 7
Kernzone, 6
Kleinsiedlung, 7

landwirtschaftliche Nutzung, 7
Landwirtschaftszone, 7

Mischnutzung, 5

Nutzungsplanung, 4

Reserve-Bauzone, 6

Schutzzone, 8
Sondernutzungsplanung, 4

Weilerzone, 7
Wohnzone, 6

Zone des ouml;ffentlichen Interesses, 7
Zonenplan, 8