



Kanton Zug

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



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

2.4.6	Inhalt § 32ter Ordentliche Bebauungspläne	4
-------	---	---

2.4.6 § 32ter Ordentliche Bebauungspläne

¹ Ordentliche Bebauungspläne können beschlossen werden, wenn sie

- a) die Vorzüge gemäss § 32 dieses Gesetzes aufweisen;
- b) beim erstmaligen Erlass oder bei wesentlichen Änderungen das Ergebnis eines qualitätssichernden Konkurrenzverfahrens mit mindestens drei Planerteams sind;
- c) auf einem Planungsverfahren unter geeignetem Einbezug der Bevölkerung, namentlich der Nachbarschaft, fussen, sofern das in Einzelbauweise zulässige Nutzungsmass mit der Planung um mehr als 50 % erhöht wird.

² Die Einsitznahme einer Vertretung der Gemeinden im das qualitätssichernde Konkurrenzverfahren beurteilenden Gremium ist zwingend.

³ Erfüllt ein Bebauungsplan die Voraussetzungen von Abs. 1, sind auch grössere Abweichungen von der Einzelbauweise zulässig, die Nutzungsart muss jedoch gewahrt bleiben.

Materialien

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

Damit die Bebauungspläne den erhöhten Anforderungen in Bezug auf Städtebau und Architektur entsprechen, wird neu vorgeschrieben, dass ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren (z. B. Planerwettbewerb) mit mindestens drei Planerteams (Architekten müssen zwingend dabei sein, allenfalls müssen in die Teams auch Landschaftsplaner, Verkehrsplaner, Raumplaner etc. aufgenommen werden) durchgeführt werden muss. Namentlich in Verdichtungsgebieten haben es ohne Einbezug der Bevölkerung, insbesondere der Nachbarschaft entsprechende Bebauungspläne immer schwieriger, vor dem Stimmvolk zu bestehen. Aus diesem Grund sollen Bebauungspläne mit einer Erhöhung des Nutzungsmasses über 50 Prozent auf einem Quartiergestaltungsplan unter geeignetem Einbezug der Bevölkerung, namentlich der Nachbarschaft fussen. Damit kann die Akzeptanz einer solcher Verdichtung gestärkt werden.

In Abs. 3 wird präzisiert, dass bei einem ordentlichen Bebauungsplan auch grössere Abweichungen von der Einzelbauweise möglich sind, sofern der Bebauungsplan den erhöhten Anforderungen entspricht. Bislang scheiterten Bebauungspläne mit einer Verdoppelung der Gebäudelänge oder der Geschosszahl bisweilen am Zonencharakter der bisherigen Grundnutzung. Mit dem Begriff «grössere Abweichungen» soll diesem Umstand Rechnung getragen werden. Wenn also ein Bauungskonzept als Produkt eines Wettbewerbs überzeugt, soll es durchaus möglich sein, dass von den Vorschriften der Grundnutzung erheblich abgewichen werden kann. Eine Verdoppelung der Gebäudelänge der in Einzelbauweise zulässigen Geschosszahl soll möglich sein. Die vorgegebene Nutzungsart muss jedoch gewahrt werden. So darf beispielsweise mit einem Bebauungsplan aus einer Wohnzone ohne Änderung des Zonenplans keine Mischzone entstehen.

Die Zusammensetzung der Jury des Wettbewerbs ist nicht zuletzt aufgrund von Beschwerdeentscheiden immer wieder ein Thema. Aus diesem Grund wird im Gesetz festgelegt, dass auch Vertreter einer Gemeinde in Wahrnehmung von öffentlichen Interessen in der Jury Einsitz nehmen können, ja sogar müssen. Es ist klar, dass die Garantie der Unbefangenheit bei gerichtlichen und nichtgerichtlichen Behörden gewahrt bleiben muss. Bei Verwaltungsbehörden sind dieselben Kriterien sinngemäss anzuwenden, wie sie für die Zulässigkeit der Vorbefassung in Gerichtsverfahren gelten. Es ist zu unterscheiden zwischen der unverbindlichen Stellungnahme zu abstrakten Fragen, der Beantwortung konkreter Fragen, der eigentlichen Beratung der Bauherrschaft und dem verbindlichen Vorentscheid. Die Befangenheit von Gemeinderatsmitgliedern ist bereits gegeben, wenn sie als Juroren an einem von einer Grundeigentümerin organisierten Wettbewerb mitwirkten und später über den darauf basierenden Bebauungsplan mitzuentcheiden haben. Ausschlaggebend ist dabei, dass beim Wettbewerb das Bauprojekt im Wesentlichen anhand derselben Kriterien zu prüfen war wie im Einwendungsverfahren gegen den Bebauungsplan (BGE 140 I 326). Weil der ordentliche Bebauungsplan im Kanton Zug jedoch von der Gemeindeversammlung und nicht vom Gemeinderat beschlossen wird, kann nicht von einer Vorbefassung gesprochen werden. Hinzu kommt, dass die in der Jury einsitzenden Gemeinderäte deshalb

nicht Entscheidungsträger im eigentlichen Sinn sind und dass die Einsitznahme neu im PBG gesetzlich verankert wird. Sie beruht also nicht nur auf informellem Verwaltungshandeln (BGE 1A.11/2007). Aus diesem Grund wird im PBG entsprechend geregelt, dass die Einsitznahme einer Vertretung der Gemeinde in der den Planerwettbewerb beurteilenden Jury, namentlich zur Wahrnehmung der öffentlichen Interessen zwingend ist.

Der Begriff «grössere Abweichungen» ist ein unbestimmter Rechtsbegriff, der bewusst so im Gesetzestext verwendet wird, damit bei den zulässigen Abweichungen eine gewisse Flexibilität besteht und nicht die Einhaltung des Zonencharakters zum Stolperstein für einen Bebauungsplan wird. Grundsätzlich kann gesagt werden, dass das Mass der zulässigen Abweichungen von der Einzelbauweise von den Vorteilen abhängt, welche ein Bebauungsplan aufweist. Ein weiteres Kriterium für das Mass der zulässigen Abweichungen ist die Zonierung des Gebiets, über das ein Bebauungsplan erlassen wird. So sind in einem Gebiet mit hoher Dichte grössere Abweichungen zulässig als in einem Gebiet mit geringerer Dichte. Oder anders ausgedrückt: In einer Wohnzone 1 können auch mit einem Bebauungsplan keine Hochhäuser erstellt werden. Dagegen ist in einer Wohnzone 4 der Bau eines Hochhauses mit 15 oder mehr Geschossen durchaus möglich, sofern der entsprechende Bebauungsplan die im Gesetz verlangten Vorzüge aufweist.

Es bestand bereits heute die Möglichkeit, für die Erarbeitung eines Bebauungsplans einen Planerwettbewerb zu verlangen. Diese Möglichkeit wurde namentlich in einigen Gemeinden nur selten genutzt. Zur Kostentragung bei Bebauungsplänen muss sich der Gemeinderat bereits bei seinem Vorentscheid im Verfahren für Bebauungspläne gemäss § 4 V PBG (§ 3a Abs. 2 lit. d aV PBG in Kraft bis 31. Dezember 2018) äussern. Eine zusätzliche gesetzliche Grundlage ist deshalb nicht mehr notwendig.

Gemäss Abs. 1 können Gemeinden Bebauungspläne nur dort verlangen, wo im Zonenplan eine Bebauungsplanpflicht dies verlangt. In Gebieten mit Bebauungsplanpflicht ist entweder ein einfacher oder ein ordentlicher Bebauungsplan zu erlassen.

Gemäss Abs. 1 Bst. b wurde von der Kommission beschlossen, dass ein Planerwettbewerb nur beim Erlass und bei wesentlichen Änderungen eines Bebauungsplans, nicht aber bei geringfügigen Änderungen von Bebauungsplänen durchgeführt werden müsse. Nach Meinung der Kommission liegt eine wesentliche Bebauungsplanänderung insbesondere dann vor, wenn:

- der Bebauungsplanperimeter erheblich verändert wird (ob eine Änderung/Anpassung eines Bebauungsplans wesentlich ist, bestimmt sich immer anhand der konkreten Umstände und Gegebenheiten des konkreten Bebauungsplans);
- die Baufelder des Bebauungsplans betreffend Grösse, aber auch betreffend Form erheblich verändert werden;
- die Ausnützung des Bebauungsplans erheblich geändert wird oder die Höhe der einzelnen Baufelder erheblich verändert wird.

Gemäss Abs. 1 Bst. c ist die Frage aufgekommen, ob die Nachbarschaft bereits miteinbezogen werden soll, bevor der Bebauungsplan öffentlich aufgelegt wird. Da der Quartiergestaltungsplan gemäss dem Antrag der Kommission für Raumplanung und Umwelt nicht mehr zwingend erforderlich ist, muss diese Bestimmung angepasst werden und anstelle des Quartiergestaltungsplans wurde der Begriff «Planverfahren» eingefügt werden. Damit sollte der vorgängige und frühe Einbezug der Nachbarschaft z. B. in einem Quartiergestaltungsplanverfahren oder aber auch im Verfahren zum Erlass des ordentlichen Bebauungsplans selbst (vor der öffentlichen Auflage) sichergestellt werden. Diese Ergänzung wurde von der Kommission beschlossen.

Seitens der Kommission wurde bei Abs. 3 darauf hingewiesen, dass diese Bestimmung eine wesentliche Praxisänderung mit sich bringen wird. Neu wird der Handlungsspielraum der Gemeinden, mit ordentlichen Bebauungsplänen von der ordentlichen Zonenordnung abzuweichen – ohne den Zonenplan oder die

Bauordnung anzupassen – erhöht. Die Nutzungsart muss jedoch gewährt bleiben.

Erläuterungen Baudirektion

- vom 26. März 2019: Für Bebauungspläne mit einem Nutzungsmass von mehr als 50% (§ 32^{ter} Abs. 1 Bst. c PBG) kann ein Quartiergestaltungsplan ein Instrument sein, um die notwendige Mitwirkung der Bevölkerung zu bewerkstelligen. Ein Quartiergestaltungsplan ist dafür aber keine Pflicht. Denkbar sind auch Workshops, Quartiersversammlungen, etc.. Entscheidend ist, dass die Bevölkerung (in geeigneter Weise) auch tatsächlich einbezogen wird.

- vom 16. Juli 2019: Erfüllt ein ordentlicher Bebauungsplan die Voraussetzungen gemäss § 32^{ter} Abs. 1 PBG, sind auch grössere Abweichungen von der Einzelbauweise zulässig, die Nutzungsart muss jedoch gewahrt bleiben. Damit steht fest, dass mit einem ordentlichen Bebauungsplan auch die Mindestanteile für Gewerbe oder für Wohnen verändert werden könnten. Würde aber in einer Wohn- und Arbeitszone mit einem ordentlichen Bebauungsplan vollständig auf den Gewerbeanteil verzichtet, käme dies einer faktischen Umzonung von der Wohn- und Arbeitszone in eine reine Wohnzone gleich. Damit würde von der gemäss Zonenplan geltenden Nutzungsart abgewichen, was von § 32^{ter} Abs. 3 PBG nicht mehr gedeckt wäre. Mit dem Erlass des Bebauungsplans müsste deshalb eine Zonenplanänderung einhergehen.

- Hier geht's zur [Arbeitshilfe Bebauungsplan](#),¹ die von der Baudirektion erarbeitet wurde.

V PBG § 4²

¹https://www.zg.ch/behoerden/audirektion/arv/koordinationsstelle-planungen-und-baugesuche/publikationen-1/20201001_arbeitshilfe_bp_zug_rev.pdf

²Siehe Seite ??

Stichwortverzeichnis

Bebauungsplan, 4

ordentlicher Bebauungsplan, 4

Quartiergestaltungsplan, 5