

Motion von Hans Jörg Villiger betreffend Pflicht zur Überprüfung überalterter Bebauungspläne

Antrag

Der Regierungsrat wird beauftragt, dem Kantonsrat eine Vorlage zur Änderung des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 721.11) zu unterbreiten, mit welcher eine verbindliche Überprüfung älterer Bebauungspläne eingeführt wird. Die Dauer der Überprüfungsfrist und die Frist für den anschliessenden Entscheid sind im Gesetz festzulegen.

Die Vorlage soll insbesondere folgende Punkte enthalten:

1. Die Gemeinden überprüfen Bebauungspläne spätestens nach einer im Gesetz festzulegenden Dauer seit Eintritt ihrer erstmaligen Rechtskraft auf Ihre Zweckmässigkeit und Vereinbarkeit mit den aktuellen raumplanerischen, baurechtlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen. Eine frühere Überprüfung bleibt möglich.
2. Nach Ablauf dieser Dauer beschliesst die Gemeinde innerhalb einer im Gesetz festzulegenden Frist über die Bestätigung, Änderung oder Aufhebung des Bebauungsplans. Die Vorlage regelt das Verfahren und die Zuständigkeit für eine Bestätigung. Für Änderungen und Aufhebungen gelten die dafür vorgesehenen gesetzlichen Zuständigkeiten und Verfahren.
3. Die betroffene Grundeigentümerschaft ist frühzeitig zu informieren, erhält Einsicht in die wesentlichen Grundlagen und ist angemessen in das Verfahren einzubeziehen.
4. Baugesuche sind während der Überprüfung weiterhin nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan und dem übrigen geltenden Recht zu behandeln. Bauprojekte sowie die Bewilligung und Ausführung von Bauten dürfen nicht allein wegen der laufenden Überprüfung blockiert oder verzögert werden. Rechtskräftig bewilligte Bauvorhaben bleiben geschützt.
5. Die Überprüfung sowie eine daraus folgende Änderung oder Aufhebung des Bebauungsplans dürfen die bisher rechtlich zulässigen Bau- und Nutzungsmöglichkeiten der einzelnen Grundstücke nicht vermindern. Im Rahmen der Überprüfung ist das Nutzungspotenzial nach den aktuell geltenden Vorschriften der Einzelbauweise mit jenem des Bebauungsplans zu vergleichen. Dabei sind insbesondere die Möglichkeiten zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums, die bestehenden städtebaulichen Qualitäten sowie die öffentlichen und privaten Interessen zu berücksichtigen.
6. Die Vorlage regelt, unter welchen Voraussetzungen die Überprüfungsfrist nach einer rechtskräftigen Bestätigung oder dem Erlass eines neuen Bebauungsplans neu zu laufen beginnt. Geringfügige Änderungen ohne wesentliche Auswirkung auf Nutzung, Baubauungsstruktur oder städtebauliches Konzept lösen keinen neuen Fristenlauf aus.
7. Für Bebauungspläne, deren erstmalige Rechtskraft beim Inkrafttreten der neuen Bestimmung bereits länger als die gesetzlich festzulegende Dauer zurückliegt, ist eine angemessene Übergangsfrist vorzusehen. Bereits rechtskräftige Baubewilligungen bleiben geschützt.

Begründung

Bebauungspläne ermöglichen eine Überbauung, die auf die Besonderheiten eines Gebiets abgestimmt ist. Sie können gegenüber der Einzelbauweise wesentliche Vorteile bieten und Abweichungen von den allgemeinen Bauvorschriften vorsehen. Damit prägen sie die Entwicklung eines Gebiets oft über Jahrzehnte. Rechtskräftige Bebauungspläne gelten grundsätzlich unbefristet. Eine gesetzliche Pflicht, sie allein aufgrund ihrer Geltungsdauer periodisch zu überprüfen, besteht nicht. Gemäss dem kantonalen Geodatenstatz gibt es im Kanton Zug über 200 ordentliche Bebauungspläne. Folgende Tabelle zeigt, dass mehr als 20 ordentliche Bebauungspläne vor über 40 Jahren genehmigt wurden.

	Gemeinde BFS	Gemeinde	Plan Nr.	Planbezeichnung	Genehmigung	Alter
2	1711	Zug	2162	Dreiangel	26.05.1961	65 Jahre und 126 Tage
3	1711	Zug	3657	Baarerstrasse-Gubelstrasse-Industriestrasse-Metallstrasse	07.04.1970	56 Jahre und 175 Tage
4	1701	Baar	1	LASI AG (Mühlegasse)	26.03.1973	53 Jahre und 187 Tage
5	1701	Baar	6	Immofina Baar AG (Dorfstrasse)	21.10.1975	50 Jahre und 344 Tage
6	1701	Baar	5	Zuger Kantonalbank (Dorfstrasse)	21.06.1976	50 Jahre und 100 Tage
7	1711	Zug	4402	Herti zwischen Eichwaldstrasse und St. Johannesstrasse	05.07.1977	49 Jahre und 86 Tage
8	1701	Baar	4	Altersunterkünfte Neugasse	02.05.1978	48 Jahre und 150 Tage
9	1711	Zug	4410	Alpenstrasse östlich	14.08.1979	47 Jahre und 46 Tage
10	1702	Cham	6	Telefongebäude Allmend	01.09.1981	45 Jahre und 28 Tage
11	1711	Zug	4454	Bahnhofstrasse-Bundesplatz-Rigistrasse-Gartenstrasse, Blatt 1-4	21.12.1982	43 Jahre und 282 Tage
12	1711	Zug	4444	Alpenstrasse VWest, zwischen Gotthardstrasse und Bahnhofplatz	25.01.1983	43 Jahre und 247 Tage
13	1702	Cham	3	Enikerfeld	14.02.1984	42 Jahre und 228 Tage
14	1711	Zug	4466	Stadthof	22.05.1984	42 Jahre und 130 Tage
15	1711	Zug	4460	Pulverturm	04.06.1984	42 Jahre und 117 Tage
16	1711	Zug	4465	Herti I	09.10.1984	41 Jahre und 355 Tage
17	1701	Baar	10	Bossard-Berlinger (Leihgasse)	26.11.1984	41 Jahre und 307 Tage
18	1701	Baar	7	Schicker (Rebmattli-Ost)	12.02.1985	41 Jahre und 229 Tage
19	1711	Zug	4451	Aussere Güterstrasse	19.02.1985	41 Jahre und 222 Tage
20	1701	Baar	11	Blum (Dorfstrasse 24)	01.04.1985	41 Jahre und 181 Tage
21	1701	Baar	12	Gysi-Betimag (Dorfstrasse 17/19)	03.09.1985	41 Jahre und 26 Tage
22	1701	Baar	15	Gysi-Betimag (Zugerstrasse 30)	19.08.1986	40 Jahre und 41 Tage
23	1701	Baar	13	Aula AG, Blaser (Chriesmatt)	27.01.1987	39 Jahre und 245 Tage
24	1703	Hünenberg	2	Kernplanung Dorfgebiet Hünenberg Süd	13.04.1987	39 Jahre und 169 Tage
25	1702	Cham	8	Goldmatt	28.04.1987	39 Jahre und 154 Tage
26	1701	Baar	16	Ebel (Schwerzmann, Inwil)	18.08.1987	39 Jahre und 42 Tage
27	1701	Baar	19	Durrer (Zugerbergstrasse)	03.05.1988	38 Jahre und 149 Tage
28	1702	Cham	9	Dorfplatz	31.05.1988	38 Jahre und 121 Tage
29	1711	Zug	4478	An der Aa	31.05.1988	38 Jahre und 121 Tage
30	1701	Baar	9	Gebrüder Hodel (Winzrüti)	06.06.1988	38 Jahre und 115 Tage
31	1711	Zug	4481	Eichstätte	03.10.1988	37 Jahre und 361 Tage
32	1711	Zug	4486A	Bundesplatz Ost	02.10.1989	36 Jahre und 362 Tage
33	1711	Zug	4496	Psychiatrische Klinik Oberwil	24.07.1990	36 Jahre und 67 Tage
34	1711	Zug	4482	Grabenstrasse-St.-Oswalds-Gasse	05.10.1990	35 Jahre und 359 Tage
35	1711	Zug	4471	Aegeristrasse	02.07.1991	35 Jahre und 89 Tage
36	1711	Zug	4499	Herti V	15.10.1991	34 Jahre und 350 Tage
37	1701	Baar	17	Gotthard	09.03.1992	34 Jahre und 204 Tage
38	1701	Baar	18	Altersheim	13.10.1992	33 Jahre und 351 Tage
39	1711	Zug	7008	Hafen	14.09.1993	33 Jahre und 15 Tage
40	1702	Cham	10b	Rigipark / Gebrüder Käppeli	28.03.1994	32 Jahre und 185 Tage
41	1711	Zug	7015	Schönau	12.04.1994	32 Jahre und 170 Tage
42	1710	Walchwil	2	Wilhelstrasse	17.08.1994	32 Jahre und 43 Tage
43	1702	Cham	12	Bärenplatz	09.05.1995	31 Jahre und 143 Tage
44	1702	Cham	7	Badmatt	30.05.1995	31 Jahre und 122 Tage
45	1711	Zug	7021	Poststrasse-Gotthardstrasse-Terrassenweg-Guggiweg	05.09.1995	31 Jahre und 24 Tage
46	1702	Cham	13	Kirchbühl	30.01.1996	30 Jahre und 243 Tage
47	1702	Cham	14	Mandelhof	19.03.1996	30 Jahre und 194 Tage
48	1702	Cham	15	Luzernerstrasse 12	01.04.1996	30 Jahre und 181 Tage
49	1711	Zug	7028	Aussere Lorzenallmend, Teil Nord	01.04.1996	30 Jahre und 181 Tage
50	1711	Zug	7027	Neustadt	14.05.1996	30 Jahre und 138 Tage
51	1711	Zug	7026	Loretöhöhe-Bergli	21.05.1996	30 Jahre und 131 Tage
52	1711	Zug	7029	Platanenhof, zwischen Aabachstrasse-Chamerstrasse-Siebach und SBB	13.08.1996	30 Jahre und 47 Tage

Abbildung 1: Ordentliche Bebauungspläne älter als 30 Jahre – Quelle: Amt für Grundbuch und Geoinformation Kt. Zug.

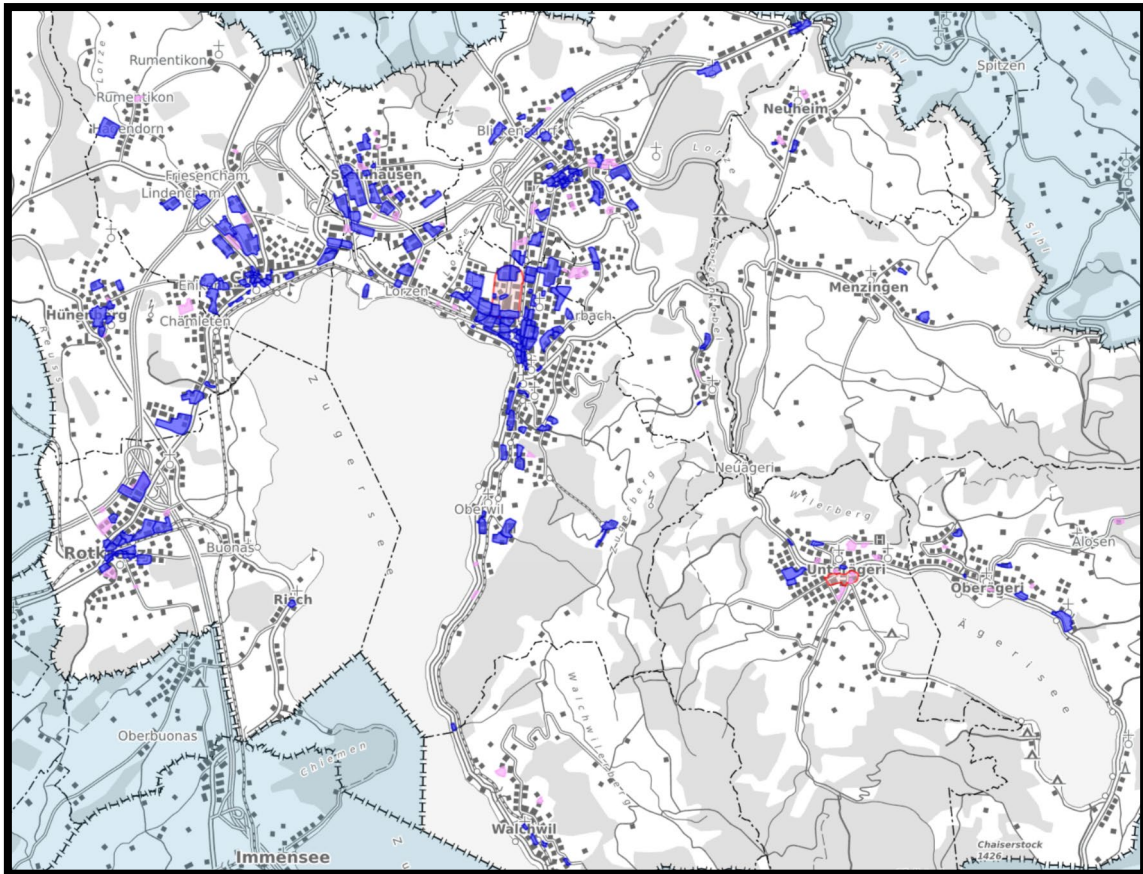


Abbildung 2: Alle Bebauungspläne im Kanton Zug, blau = ordentliche Bebauungspläne / rot = einfache Bebauungspläne –
Quelle: <https://zugmap.ch>

Die Gemeinden hatten nach § 71 Abs. 1 PBG den Auftrag, ihre bisherigen Vorschriften und Pläne bei der nächsten Ortsplanungsrevision, spätestens bis Ende 2025, an das neue Recht anzupassen. Je nach Plan genügt eine formale Überführung mit einer Anpassung der Baubegriffe und Messweisen. In anderen Fällen kann eine inhaltliche Anpassung erforderlich sein. Diese Überführung ist jedoch nicht mit der beantragten Überprüfung gleichzusetzen. Sie dient der Angleichung altrechtlicher Pläne an das geltende Recht und kann dabei zu einer erneuten Beurteilung einzelner Pläne führen. Sie begründet aber keine dauerhafte Pflicht, Bebauungspläne nach einer festgelegten Geltungsdauer erneut auf ihre Zweckmässigkeit, ihr Nutzungspotenzial und die Möglichkeiten für zusätzlichen Wohnraum zu prüfen. Ein formal überführter Plan kann deshalb weiterhin über Jahrzehnte gelten, ohne dass diese Fragen verbindlich neu beurteilt werden müssen.

Die mit dieser Motion verlangte Überprüfung führt nicht automatisch zur Aufhebung eines Bebauungsplans. Bestehen seine wesentlichen städtebaulichen Vorzüge fort oder ermöglicht er weiterhin eine zweckmässige Nutzung, kann er bestätigt oder im Rahmen des geltenden Rechts angepasst werden. Schränkt er hingegen die Schaffung zusätzlichen Wohnraums ein, ohne dass gewichtige Interessen für seine Beibehaltung sprechen, ist eine Änderung oder Aufhebung zu prüfen. Nach einer Aufhebung sind Bauvorhaben nach den dann geltenden Vorschriften zu beurteilen, sofern keine andere Planung entgegensteht.

Die Überprüfungsfrist und die Frist für den anschliessenden Entscheid sollen im Gesetz festgelegt werden. So kann der Gesetzgeber die Wirksamkeit der Regelung gegen den Aufwand für Gemeinden und Grundeigentümerschaft abwägen. Zu regeln ist zudem, wie ein Bebauungsplan rechtswirksam bestätigt wird und unter welchen Voraussetzungen die Frist erneut zu laufen

beginnt. Kleine Änderungen allein dürfen nicht dazu führen, dass ein Plan auf unbestimmte Zeit einer vertieften Überprüfung entzogen wird.

Die vorgeschlagene Regelung unterstützt die Siedlungsentwicklung nach innen. Sie verpflichtet die Gemeinden, ältere Bebauungspläne anhand der heutigen baurechtlichen Möglichkeiten und der betroffenen öffentlichen und privaten Interessen neu zu beurteilen. Eine angemessene Übergangsfrist gibt den Gemeinden Zeit, bereits ältere Pläne geordnet zu überprüfen.

Cham, 2. Oktober 2026

Hans Jörg Villiger
Kantonsrat SVP Cham