

[M16] Ablauf der Referendumsfrist: 1. Mai 2018; Vorlage Nr. 2737.7 (Laufnummer 15691)

**Planungs- und Baugesetz
(PBG)**

Änderung vom 22. Februar 2018

Von diesem Geschäft tangierte Erlasse (BGS Nummern)

Neu: –
Geändert: **721.11**
Aufgehoben: –

Der Kantonsrat des Kantons Zug,

gestützt auf Art. 36 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung¹⁾ und auf § 41 Abs. 1 Bst. b der Kantonsverfassung²⁾,

beschliesst:

I.

Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 26. November 1998³⁾ (Stand 1. Januar 2018) wird wie folgt geändert:

§ 3 Abs. 1, Abs. 2, Abs. 3 (geändert)

¹⁾ Der Regierungsrat beschliesst

- b) *Aufgehoben.*
- c) **(geändert)** die Trägerschaften von Agglomerationsprogrammen;
- d) *Aufgehoben.*

²⁾ Er regelt auf dem Verordnungsweg

- a) **(geändert)** die baurechtlichen Begriffe samt den notwendigen Masszahlen;
- a1) **(neu)** die Einzelheiten zur Vornahme einer Nutzungsübertragung;

¹⁾ SR [700](#)

²⁾ BGS [111.1](#)

³⁾ BGS [721.11](#)

- a2) **(neu)** die weitgehende Harmonisierung des zugerischen Baurechts;
- d) **(geändert)** die besonderen Anforderungen an die Energieeffizienz von Bauten und Anlagen von Bebauungsplänen;

³ Der Regierungsrat genehmigt die gemeindlichen Bauvorschriften, Zonen- und Sondernutzungspläne, sofern er in der gleichen Sache über Beschwerden entscheiden muss.¹⁾

§ 5 Abs. 2

² Die Baudirektion

- b) **(geändert)** beschliesst kantonale Nutzungs- und Sondernutzungspläne;
- b1) **(neu)** beschliesst die Sicherung kantonaler Planungen;
- c) **(geändert)** genehmigt die gemeindlichen Richtpläne, Bauvorschriften, Zonen- und Sondernutzungspläne unter Vorbehalt von § 3 Abs. 3 dieses Gesetzes;

§ 7 Abs. 2, Abs. 3 (geändert)

² Der Gemeinderat beschliesst

- c) **(geändert)** einfache Bebauungspläne und kleine Änderungen von Bauvorschriften, Zonen- und ordentlichen Bebauungsplänen im Verfahren gemäss § 40;

³ Der Gemeinderat trifft grundsätzlich die planungs- und baurechtlichen Entscheide für die Gemeinde und erfüllt alle baupolizeilichen Aufgaben im Gemeindegebiet, sofern dieses Gesetz oder weitere Erlasse nicht ausdrücklich eine andere Regelung vorsehen.

§ 10 Abs. 2 (aufgehoben)

² *Aufgehoben.*

§ 10b (neu)

Hochhäuser

¹ Hochhäuser sind Gebäude mit einer Höhe von mehr als 30 m.

² Sie sind dort zulässig, wo die Bauvorschriften, der Zonenplan und ein Bebauungsplan sie vorsehen.

¹⁾ Delegation an die Baudirektion für die Genehmigung von gemeindlichen Bauvorschriften, Zonen- und Bebauungsplänen. Diese Delegation entfällt, wenn bestimmte Voraussetzungen nicht erfüllt sind (§ 7 Abs. 1 Ziff. 2 der Delegationsverordnung (DelV) vom 28. November 2017, BGS [153.3](#)).

§ 12 Abs. 1 (geändert)

¹ Einzelne Bauten und Anlagen sowie Baulinien müssen mindestens folgende Waldabstände einhalten:

- a) **(neu)** 10 m für unterirdische Bauten und Anlagen sowie Tiefbauten;
- b) **(neu)** 12 m für über dem massgebenden Terrain errichtete Bauten und Anlagen.

§ 15a (neu)

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.

§ 16

Aufgehoben.

§ 18 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (neu), Abs. 4 (neu)

Gemeindlicher Zonenplan (Überschrift geändert)

¹ Der Zonenplan bestimmt die zulässige Nutzung des Bodens, berücksichtigt die Richtpläne und weist die kantonalen Zonen aus.

- a) *Aufgehoben.*
- b) *Aufgehoben.*
- c) *Aufgehoben.*

² Gemeindliche Zonen sind:

- a) **(neu)** die Wohnzonen, Arbeitszonen, Kernzonen, Bauzonen mit speziellen Vorschriften sowie die Zonen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen. Diese Zonen sind Bauzonen;
- b) **(neu)** 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) **(neu)** 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.

§ 19 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (neu)

¹ Die Wohnzonen sind für Wohnzwecke, dem Wohnen vergleichbare Zwecke sowie familienergänzende Betreuung bestimmt.

² Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig.

§ 23

Aufgehoben.

§ 26 Abs. 3 (neu)

³ Der Gemeinderat legt die Bauvorschriften unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen einzelfallweise fest.

§ 29

Aufgehoben.

§ 30

Aufgehoben.

§ 32 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (geändert), Abs. 5 (neu)

¹ Bebauungspläne bestimmen die Bauweise über eine funktional zusammenhängende Landfläche innerhalb der Bauzone. Weisen sie wesentliche Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise auf, so können darin Abweichungen von den kantonalen und gemeindlichen Bauvorschriften festgelegt werden.

² Wesentliche Vorzüge im Sinne von Abs. 1 sind:

(Aufzählung unverändert)

³ Bestandteile sind Baulinienpläne, Vorschriften über die Art und das Mass der Nutzung der Grundstücke, die Verkehrserschliessung, die Anordnung der Baukörper, die Gesamthöhe, die Abstände und insbesondere die Freiräume.

⁵ Wird der

- a) einfache Bebauungsplan nicht innerhalb von zwei Jahren,
- b) ordentliche Bebauungsplan nicht innerhalb von vier Jahren

seit erstmaligem Begehren einer Grundeigentümerschaft der Entscheidbehörde vorgelegt, kann die betreffende Grundeigentümerschaft innerhalb von zwei weiteren Jahren einen eigenen Bebauungsplan erarbeiten und dem Gemeinderat einreichen. Der Gemeinderat legt diesen Bebauungsplan unmittelbar danach der Entscheidbehörde vor.

§ 32^{bis} (neu)

Einfache Bebauungspläne

¹ Der Erlass eines einfachen Bebauungsplans muss entweder von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern, welche mindestens über die Hälfte der Bebauungsplanfläche verfügen, beantragt werden, oder der Entscheid muss vom Gemeinderat ausgehen.

² Einfache Bebauungspläne können beschlossen werden, wenn

- a) diese die Vorzüge gemäss § 32 dieses Gesetzes aufweisen;
- b) die vom Bebauungsplan erfasste Fläche mindestens 2000 m² beträgt.

³ Erfüllt ein Bebauungsplan die Voraussetzungen von Abs. 2, sind folgende Abweichungen von der Einzelbauweise zulässig:

- a) Die Geschosszahl darf um ein Geschoss erhöht werden.
- b) Das Nutzungsmass darf um maximal 20 % erhöht werden.
- c) Die arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände dürfen unterschritten werden.
- d) Die maximal zulässige Gebäudelänge darf um höchstens 50 % überschritten werden.

§ 32^{ter} (neu)

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;

[Geschäftsnummer]

c) auf einem Planungsverfahren unter geeignetem Einbezug der Bevölkerung, namentlich der Nachbarschaft, fassen, 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.

§ 32c Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (aufgehoben), Abs. 3 (geändert)

¹ Der Gemeinderat verpflichtet die Eigentümerinnen und Eigentümer von bestehenden privaten Erschliessungsanlagen, die Mitbenutzung durch Dritte gegen volle Entschädigung zu dulden, sofern dies zumutbar ist und eine zweckmässige technische Lösung vorliegt.

² *Aufgehoben.*

³ Auf Begehren der belasteten oder berechtigten Eigentümerinnen und Eigentümer wird die Entschädigung von der Schätzungskommission festgesetzt. Diese entscheidet auch über strittige Unterhaltsregelungen.

§ 34 Abs. 3 (geändert)

³ Kleinbauten, Parkierungs-, Erschliessungsanlagen und dergleichen sind in der Regel vom Bauverbot, nicht aber von der Reverspflicht ausgenommen.

§ 36 Abs. 1 (geändert)

¹ Die Baudirektion lässt kantonale Richtpläne vor der Beschlussfassung durch die zuständige Behörde öffentlich auflegen.

§ 37 Abs. 1 (geändert)

Erlass des gemeindlichen Richtplans (Überschrift geändert)

¹ Sofern eine Gemeinde bei ihrer Planung einen gemeindlichen Richtplan einsetzen will, ist er gemäss dem Verfahren der gemeindlichen Zonenplanung, jedoch durch den Gemeinderat, zu erlassen.

§ 37a (neu)

Erlass von gemeindlichen Quartiergestaltungsplänen

¹ Gemeindliche Quartiergestaltungspläne sind gemäss dem Verfahren der gemeindlichen Zonenplanung durch den Gemeinderat zu erlassen.

² Die Beschwerdemöglichkeit gemäss § 41 entfällt.

§ 38 Abs. 1 (geändert), Abs. 3 (geändert)

Erlass von kantonalen Zonen- und Sondernutzungsplänen (Überschrift geändert)

¹ Sollen kantonale Zonen- und Sondernutzungspläne erlassen, geändert oder aufgehoben werden, holt die zuständige Behörde die erforderlichen Mitberichte ein. Danach wird der bereinigte Entwurf in der betreffenden Gemeinde öffentlich aufgelegt. Die Betroffenen sind, soweit möglich, direkt zu benachrichtigen. Für die Gewährung des rechtlichen Gehörs ist die Amtsblattpublikation massgebend.

³ In einfachen Fällen kann auf die Publikation im Amtsblatt verzichtet werden, doch sind die Betroffenen direkt zu benachrichtigen. Ihr Einspracherecht ist zu gewährleisten.¹⁾

§ 38a Abs. 1 (geändert)

¹ Wer von einer Planungszone betroffen ist, kann während der öffentlichen Auflage bei der anordnenden Behörde Einsprache erheben. Gegen den Einspracheentscheid sind die Rechtsmittel gemäss Verwaltungsrechtspflegegesetz zulässig.

§ 39 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert)

Erlass von gemeindlichen Bauvorschriften, Zonen- und ordentlichen Bebauungsplänen (Überschrift geändert)

¹ Sollen gemeindliche Bauvorschriften, Zonen- oder ordentliche Bebauungspläne erlassen, geändert oder aufgehoben werden, lässt der Gemeinderat seinen Entwurf von der Baudirektion vorprüfen.

² Nach der Vorprüfung legt der Gemeinderat den bereinigten Entwurf öffentlich auf. Die Auflage ist im Amtsblatt anzuzeigen.

§ 39a (neu)

Erlass von gemeindlichen Erschliessungs-, Baulinien- und Strassenplänen sowie von einfachen Bebauungsplänen

¹⁾ Delegation an die Baudirektion für Verzicht in einfachen Fällen auf Vorprüfung und öffentliche Auflage (§ 7 Abs. 1 Ziff. 1 der Delegationsverordnung (DeIV) vom 28. November 2017, BGS [153.3](#))

[Geschäftsnummer]

¹ Das Verfahren für den Erlass von gemeindlichen Erschliessungs-, Baulinien- und Strassenplänen sowie von einfachen Bebauungsplänen richtet sich grundsätzlich nach der Bestimmung von § 38 dieses Gesetzes.

² Erschliessungs-, Baulinien- und Strassenpläne bedürfen überdies einer Vorprüfung durch die Baudirektion.

§ 40 Abs. 1 (geändert)

¹ Der Gemeinderat beschliesst

b) **(geändert)** einfache Bebauungspläne gemäss § 32^{bis}.

§ 41 Abs. 1 (geändert)

¹ Jeder Beschluss über den Erlass, die Änderung und die Aufhebung von gemeindlichen Bauvorschriften, Zonen- oder Bebauungsplänen ist vom Gemeinderat einmal im Amtsblatt zu publizieren und öffentlich aufzulegen.

§ 42 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (geändert)

Genehmigung von gemeindlichen Bauvorschriften, Zonen- und ordentlichen Bebauungsplänen sowie Erschliessungs-, Baulinien- und Strassenplänen (Überschrift geändert)

¹ Die Genehmigung von neuen, geänderten oder aufgehobenen gemeindlichen Bauvorschriften, Zonen- oder ordentlichen Bebauungsplänen sowie Erschliessungs-, Baulinien- und Strassenplänen erfolgt grundsätzlich im Sinne der Vorschriften der Spezialgesetzgebung. Die Prüfung durch die Genehmigungsbehörde erstreckt sich auf Übereinstimmung der gemeindlichen Bauvorschriften und Pläne mit dem eidgenössischen und kantonalen Recht, insbesondere mit dem Raumplanungsgesetz, dem Planungs- und Baugesetz und dem kantonalen Richtplan. Der Ermessensspielraum der Gemeinden muss gewahrt bleiben.

² Der Regierungsrat koordiniert seine Genehmigungen mit allfälligen Beschwerdeentscheiden in der gleichen Sache.

³ Ändert die Genehmigungsbehörde gemeindliche Bauvorschriften im Genehmigungsverfahren oder hebt sie diese ganz oder teilweise auf, hat sie ihren Beschluss im Amtsblatt zu publizieren und öffentlich aufzulegen.

§ 43 Abs. 1 (geändert)

Genehmigung des gemeindlichen Richtplans (Überschrift geändert)

¹ Sofern der Gemeinderat einen gemeindlichen Richtplan erlässt, unterbreitet er ihn, ohne die Quartiergestaltungspläne, der Baudirektion zur Genehmigung.

§ 45 Abs. 1 (geändert)

¹ Das Baugesuch ist öffentlich aufzulegen. Es wird am ersten Tag und ein weiteres Mal während der Auflage im Amtsblatt publiziert.

§ 46 Abs. 2 (aufgehoben), Abs. 3 (aufgehoben), Abs. 4 (aufgehoben) Koordination, Entscheid über Baugesuch und Baueinsprachen (Überschrift geändert)

² *Aufgehoben.*

³ *Aufgehoben.*

⁴ *Aufgehoben.*

§ 46a Abs. 2 (aufgehoben)

² *Aufgehoben.*

§ 46c (neu)

Inanspruchnahme von Drittgrundstücken: Umfang

¹ Jede Grundeigentümerschaft ist berechtigt, Nachbargrundstücke zu betreten und vorübergehend zu benutzen, soweit es, Vorbereitungshandlungen eingeschlossen, für die Erstellung, die Veränderung oder den Unterhalt von Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen nötig und mit verhältnismässigem Aufwand nicht anders möglich ist und soweit dadurch das Eigentum der bzw. des Betroffenen nicht unzumutbar gefährdet oder beeinträchtigt wird.

² Dieses Recht ist möglichst schonend und gegen volle Entschädigung auszuüben. Der ursprüngliche Zustand des Nachbargrundstücks ist nach Abschluss der Inanspruchnahme wiederherzustellen.

§ 46d (neu)

Inanspruchnahme von Drittgrundstücken: Verfahren

¹ Die Inanspruchnahme ist der Betroffenen bzw. dem Betroffenen von der Bauherrschaft genau und rechtzeitig schriftlich mitzuteilen.

[Geschäftsnummer]

² Stimmt die bzw. der Betroffene innert 30 Tagen seit der Mitteilung nicht zu oder einigen sich die Beteiligten über die Entschädigung nicht, entscheidet auf Begehren der Bauherrschaft die örtliche Baubehörde rasch über die Zulässigkeit des Begehrens.

³ Über die Entschädigung entscheidet die Schätzungskommission im Nachgang¹⁾.

Titel nach § 47 (neu)

6.3 Fristen

§ 47a (neu)

Gesetzliche Fristen und Behandlungsfristen

¹ Es gelten folgende Auflagefristen:

- a) 20 Tage für
 - 1. Baugesuch.
- b) 30 Tage für
 - 1. Planungszone;
 - 2. Erlass von gemeindlichen Bauvorschriften, Zonen- und Sondernutzungsplänen;
 - 3. Erlass von kantonalen Zonen- und Sondernutzungsplänen.
- c) 60 Tage für
 - 1. Erlass und Änderung des kantonalen Richtplans.

² Es gelten folgende Behandlungsfristen:

- a) Ein Monat für
 - 1. kantonale Entscheide der kantonalen Koordinationsstelle.
- b) Zwei Monate für
 - 1. Baugesuche ohne Einsprachen.
- c) Drei Monate für
 - 1. Baugesuche mit Einsprachen;
 - 2. Vorprüfung von gemeindlichen Bauvorschriften, Zonen- und Sondernutzungsplänen;
 - 3. Genehmigung von gemeindlichen Bauvorschriften, Zonen- und Sondernutzungsplänen ohne Beschwerden.

³ Die Behandlungsfristen beginnen zu laufen, sobald die Gesuchsunterlagen vollständig sind und – bei Baugesuchen – die Auflagefrist abgelaufen ist. Fristüberschreitungen oder -erstreckungen müssen auf Begehren von den zuständigen Behörden begründet werden.

¹⁾ §§ 62 ff. PBG; §§ 40 ff. V PBG

§ 71 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (geändert), Abs. 3 (geändert)

¹ Die Gemeinden passen ihre Vorschriften bei der nächsten Ortsplanungsrevision, spätestens bis Ende 2025, an dieses Gesetz sowie an die sich an der IVHB orientierenden Baubegriffe und Messweisen der Verordnung an.

² Diese Anpassungen dürfen für die Baugrundstücke die bisherigen Bau- und Nutzungsmöglichkeiten nicht vermindern.

³ Bisherige Reserve-Bauzonen bleiben gültig, sind aber bis zur nächsten Ortsplanungsrevision, spätestens bis Ende 2025, freizugeben.

§ 71a (neu)

Beurteilung nach bisherigem Recht

¹ Das bisherige Recht findet Anwendung auf

- a) Baugesuche, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes hängig sind, es sei denn, für die Bauherrschaft ist eine Beurteilung nach neuem Recht günstiger;
- b) Baugesuche und Sondernutzungspläne in denjenigen Gemeinden, welche ihre Zonenpläne und Bauvorschriften noch nicht an die sich an der IVHB orientierenden Baubegriffe und Messweisen angepasst haben.

§ 71b (neu)

Bisherige Arealbebauungen

¹ Bisherige Arealbebauungen bleiben weiterhin und auch über 2025 hinaus gültig.

² Sollen an bisherigen Arealbebauungen Änderungen vorgenommen werden, so sind diese zumindest in einfache Bebauungspläne zu überführen und nach den Vorschriften für Bebauungspläne zu ändern.

§ 72 Abs. 2 (geändert)

² Falls die Bauten und Anlagen der Zone entsprechen, nicht aber den Bauvorschriften, dürfen sie unabhängig von den Vorschriften über die Baumasse innerhalb des bestehenden Volumens unterhalten, erneuert, aus- und umgebaut werden. Erweiterungen ausserhalb des bestehenden Volumens sind zulässig, soweit mit diesen nicht stärker vom geltenden Recht abgewichen wird.

II.

Keine Fremdänderungen.

III.

Keine Fremdaufhebungen.

IV.

Dieses Gesetz untersteht dem fakultativen Referendum gemäss § 34 der Kantonsverfassung¹⁾. Es tritt nach unbenützter Referendumsfrist oder nach der Annahme durch das Volk an dem vom Regierungsrat bestimmten Zeitpunkt in Kraft²⁾.

Zug, 22. Februar 2018

Kantonsrat des Kantons Zug

Der Präsident
Daniel Thomas Burch

Die stv. Landschreiberin
Renée Spillmann Siegwart

Publiziert im Amtsblatt am ...

¹⁾ BGS [111.1](#)

²⁾ Inkrafttreten am ...