

Merkblatt zur Revision PBG / V PBG

Am 3. März 2013 hat das Schweizer Stimmvolk der Revision des Raumplanungsgesetzes zugestimmt. Ein Jahr zuvor wurde der "Zweitwohnungsinitiative" zugestimmt. Als Konsequenz brauchte es u.a. eine Anpassung des zugerischen Planungs- und Baugesetzes vom 26. November 1998 (PBG, BGS 721.11) und der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG, BGS 721.111). Über die Teilrevision PBG Teil 1 (Umsetzung Mehrwertabgabe und Förderung der Verfügbarkeit von Bauland) erfolgt eine kantonale Abstimmung am 19. Mai 2019. Dieser Teil tritt daher noch nicht in Kraft. Die *Teilrevision PBG Teil 2* und die *Totalrevision V PBG* treten dagegen am 1. Januar 2019 in Kraft. Bis die Gemeinde Baar ihre Nutzungspläne und die Bauordnung im Rahmen der Ortsplanungsrevision angepasst hat, gelten entsprechende Übergangsbestimmungen (vgl. §§ 71 ff. neues PBG, §§ 74 ff. neue V PBG).

1. Einreichung der vollständigen Unterlagen bis und mit 31. Dezember 2018

Baugesuche:

Vollständig eingereichte Baugesuche werden nach bisherigem Recht (altes PBG, alte V PBG, bestehende gemeindliche Bauordnung) beurteilt (§ 71a Abs. 1 lit. a neues PBG und § 74 Abs. 1 neue V PBG).

Arealbebauungsgesuche:

Vollständig eingereichte Arealbebauungsgesuche werden nach bisherigem Recht (altes PBG, alte V PBG, bestehende gemeindliche Bauordnung) beurteilt (§ 71a Abs. 1 lit. a neues PBG und § 74 Abs. 1 neue V PBG). Vollständig eingereichte Arealbebauungsgesuche müssen nach neuem Recht beurteilt werden, wenn sie nach dem 1. Januar 2019 noch eine Konzeptänderung und damit eine Änderung des hängigen Arealbebauungsgesuchs erfahren. Nicht vollständig eingereichte Arealbebauungsgesuche können ab 1. Januar 2019 nicht mehr nachgebessert werden. Sie müssen vervollständigt und nach neuem Recht beurteilt werden.

2. Einreichung der Unterlagen ab 1. Januar 2019

Baugesuche:

Ab 1. Januar 2019 eingereichte Baugesuche werden nach bisherigem Recht (altes PBG, alte V PBG, bestehende gemeindliche Bauordnung) beurteilt (§ 71a Abs. 1 lit. b neues PBG und § 74 Abs. 1 neue V PBG).

Konzeptänderungen von nach bisherigem Recht bewilligten Arealbebauungen:

Bisherige Arealbebauungen sind bei Konzeptänderungen zumindest in einfache Bebauungspläne umzuwandeln, wenn sie die in § 32^{bis} Abs. 3 neues PBG maximal vorgegebenen Abweichungen nicht überschreiten. Gehen sie darüber hinaus, sind sie in ordentliche Bebauungspläne zu überführen (vgl. § 71b Abs. 2 neues PBG).

Neue Sondernutzungspläne (inkl. einfache und ordentliche Bebauungspläne):

Neue Sondernutzungspläne sind nach neuem Recht und mit den neuen Begrifflichkeiten zu erlassen, auch wenn der gemeindliche Zonenplan und die Bauordnung noch nicht an die neuen Vorschriften angepasst wurde (§ 74 Abs. 2 neue V PBG; vgl. auch Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe [BGS 721.7] sowie Anhang 1 [BGS 721.7-A1] und Anhang 2 [BGS 721.7-A2]).

Ausnahme: Für die neuen Sondernutzungspläne (einfache und ordentliche Bebauungspläne) finden immer noch die bisherigen Vorschriften zur Berechnung der Ausnützung (§§ 15 ff. alte V PBG) Anwendung (§ 74 Abs. 2 neue V PBG).

Baar, 18. Dezember 2018
Abteilung Planung / Bau