



Kanton Zug

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





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

	<b>Inhalt</b>	
2.11.3	§ 71b Bisherige Arealbebauungen	

### 2.11.3 § 71b Bisherige Arealbebauungen

<sup>1</sup> Bisherige Arealbebauungen bleiben weiterhin und auch über 2025 hinaus gültig.

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

#### Materialien

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

Damit die bestehenden Arealbebauungen jedoch ihre Gültigkeit weiterhin behalten können, ist die Übergangsbestimmung von § 71b PBG erforderlich. Die bisherigen Arealbebauungen unterstehen inskünftig der Bestandesgarantie. Gestützt auf diese Übergangsbestimmung können die bisherigen Arealbebauungen weiterhin bestehen und über das Jahr 2025 hinaus gültig bleiben. Sie müssen auch nicht in einen einfachen Bebauungsplan überführt werden. Kommt es jedoch zu einer Änderung einer bisherigen Arealbebauung, welche heute unter § 29 Abs. 4 aPBG (aufgehoben am 31. Dezember 2018) hätte abgewickelt werden sollen, muss inskünftig die bisherige Arealbebauung in einen einfachen Bebauungsplan überführt werden. Diese Überführung erfolgt durch den Gemeinderat und bedarf keiner Zustimmung der Arealgenossenschaft, da es sich inskünftig nicht mehr um ein zweistufiges Baubewilligungsverfahren wie bei der Arealbebauung, sondern um ein reines Planungsverfahren handelt.

#### Erläuterungen Baudirektion

- vom 12. Juni 2019: Bei der Frage, ob eine wesentliche Änderung im Sinne von § 71b Abs. 2 PBG vorliegt, sind unterirdische, d.h. äusserlich nicht erkennbare Änderungen, nicht zu berücksichtigen.
- vom 28. August 2019: Da es sich bei Arealbewilligungen um Baubewilligungen handelt, müssen diese im Rahmen der Ortsplanungsrevision nicht in Bebauungspläne überführt werden. Rechtskräftige Arealbebauung müssen «einzig» bei wesentlichen Änderungen in einen einfachen Bebauungsplan überführt werden (§ 71b Abs. 2 PBG).
- vom 30. August 2019: Ist ein zusätzlicher Neubau mit den Ausmassen von rund 19m x 7m x 3m geplant, liegt eine wesentliche Änderung der bisherigen Arealbebauung vor, weshalb sie mindestens in einen einfachen Bebauungsplan zu überführen ist.

Sollen bei einer Arealbebauung grossflächige Material- und Farbanpassungen (z. B. Holzschindelfassade anstelle von herkömmlichen «Abrieb-Fassaden») vorgenommen werden, kann aufgrund einer Gesamtbeurteilung eine wesentliche Änderung einer Arealbebauung vorliegen, weshalb deren Überführung mindestens in einen einfachen Bebauungsplan zu prüfen ist. Kurz gesagt gilt folgendes: Wäre für die geplante Änderung einer bisherigen Arealbebauung nach altem Recht die Zustimmung der Arealbebauungsgenossen notwendig gewesen, hätte also eine Konzeptänderung der Arealbebauung vorgelegen, dann muss nach neuem Recht vor der Erteilung einer weiteren Baubewilligung die Arealbebauung mindestens in einen einfachen Bebauungsplan überführt werden.

Will eine Gemeinde bei einer Überführung einer Arealbebauung weitergehende, d.h. über § 32<sup>bis</sup> Abs. 3 hinausgehende Abweichungen von den Einzelbauvorschriften (z. B. Nutzungsverteilung) zulassen, erfolgt die Überführung der Arealbebauung in einen ordentlichen Bebauungsplan.

### **Stichwortverzeichnis**

Uuml;bergangsrecht, 4

Arealbebauung, 4

einfacher Bebauungsplan, 4