



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für Umwelt, Verkehr,
Energie und Kommunikation UVEK

Bundesamt für Raumentwicklung ARE

**Umsetzung des Gesetzgebungsauftrags
zum Ausgleich von Planungsvorteilen
(Art. 5 und Art. 38a Abs. 5 RPG)**

Kanton Zug

Prüfungsbericht

Ittigen, 28. März 2019

INHALTSVERZEICHNIS

A. Ausgangslage.....	3
I. Gegenstand	3
II. Hintergrund	3
III. Prüfungsmassstab und Stellenwert der Prüfung	3
IV. Ablauf der Prüfung	4
B. Prüfung	5
V. Objekt und Bemessung der Abgabe.....	5
a) Grundsatz	5
b) Ausnahmen von der Erhebung der Abgabe	6
c) Details der Bemessung der Abgabe.....	6
1. Definition des Mehrwerts.....	6
2. Mehrwertabgabe als Sachleistung	6
3. Artikel 5 Absatz 1 ^{quater} RPG	7
4. Artikel 5 Absatz 1 ^{sexies} RPG	7
d) Vollzugsprobleme, die faktisch auf einen Verzicht auf die Abgabe herauslaufen könnten	7
VI. Fälligkeit und Bezug der Abgabe.....	7
VII. Verwendung der Abgabe	8
C. Anträge	8

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit haben wir auf die Nennung der männlichen und weiblichen Form verzichtet.
Es sind selbstverständlich immer beide Geschlechter gemeint.

A. AUSGANGSLAGE

I. Gegenstand

Gegenstand der Prüfung bildet die Frage, ob der Kanton Zug mit der Ausgleichsregelung, wie sie nach geltendem Recht vorliegt, den Gesetzgebungsauftrag von Artikel 5 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700) so weit umgesetzt hat, dass er per 1. Mai 2019 nicht unter die Sanktion nach Artikel 38a Absatz 5 RPG fällt. Gleichzeitig wird geprüft, ob dies mit der vom Kantonsrat am 8. November 2018 beschlossenen Gesetzesrevision, über die am 19. Mai 2019 abgestimmt werden soll, der Fall wäre.

II. Hintergrund

Der Gesetzgebungsauftrag an die Kantone, einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile zu regeln, die durch Planungen nach dem RPG entstehen, besteht seit 1980. Die Kantone hatten ihn, von wenigen Ausnahmen abgesehen, nicht ausgeführt. In der als indirekter Gegenvorschlag zur Landschaftsinitiative konzipierten Teilrevision des RPG vom 15. Juni 2012, in Kraft seit 1. Mai 2014, wurde eine Übergangsbestimmung geschaffen, die einen starken Anreiz für die Kantone bieten sollte, den Mehrwertausgleich zumindest im Rahmen der Mindestanforderungen nach den Absätzen 1^{bis}–1^{sexies} von Artikel 5 RPG gesetzlich zu regeln: Gemäss Artikel 38a Absatz 5 RPG ist nach Ablauf der Frist von fünf Jahren die Ausscheidung neuer Bauzonen unzulässig, solange der betreffende Kanton nicht über einen angemessenen Ausgleich nach den Anforderungen von Artikel 5 RPG verfügt. Der Bundesrat bezeichnet nach Anhörung diese Kantone.

Zu beachten ist, dass es nicht Sinn und Zweck von Artikel 38a Absatz 5 RPG ist, die abschliessende Rechtmässigkeitskontrolle des kantonalen Ausführungsrechts zu Artikel 5 Absätze 1–1^{sexies} RPG auf den Bundesrat zu übertragen. Diese bleibt vielmehr der Justiz, insbesondere dem Bundesgericht, vorbehalten. Es ist nicht auszuschliessen, dass das Bundesgericht im Rahmen einer abstrakten oder konkreten Normenkontrolle zum Schluss kommt, eine kantonale Ausgleichsregelung erfülle die bundesrechtlichen Voraussetzungen nicht, und sich bezüglich Rechtsfolgen an Artikel 38a Absatz 5 RPG anlehnt.

Die mit Artikel 38a RPG verbundene gesetzgeberische Absicht würde verfehlt, wenn ein Kanton nach dem 1. Mai 2019 eine bundesrechtskonforme Umsetzung von Artikel 5 RPG wieder aufheben könnte, ohne Sanktionen befürchten zu müssen. Vielmehr muss die Rechtsfolge von Artikel 38a Absatz 5 RPG auch dann eintreten, wenn ein Kanton nachträglich eine Rechtslage schafft, die Artikel 5 RPG widerspricht. Nach dem Ablauf der Frist am 1. Mai 2019 wird sich daher die Liste nach Artikel 52a Absatz 5 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1) nicht nur insofern ändern können, als Kantone aus dieser Liste gestrichen werden. Vielmehr ist auch denkbar, dass Kantone neu in diese Liste aufgenommen werden, wenn sie ihr entsprechendes Recht in bundesrechtswidriger Weise geändert haben oder wenn sich im Vollzug zeigen sollte, dass schwerwiegende Differenzen zu den Vorgaben des Bundesrechts bestehen.

III. Prüfungsmassstab und Stellenwert der Prüfung

Der Entscheid des Bundesrats, einen Kanton nicht im Sinn von Artikel 52a Absatz 5 RPV im entsprechenden Anhang der RPV zu bezeichnen, darf nicht als Bescheinigung der Rechtmässigkeit sämtlicher Ausführungsbestimmungen zu Artikel 5 RPG verstanden werden. Dies ergibt sich aus der dargelegten Entstehungsgeschichte und der Kompetenzverteilung zwischen dem Bundesrat und den Gerichten. Der Bundesrat auferlegt die in Artikel 38a Absatz 5 RPG enthaltene Sanktion nur jenen Kantonen, bei denen die Gesetzgebung mit einer gewissen Schwere von den Vorgaben in Artikel 5 RPG abweicht. Dabei wird das Schwergewicht der Prüfung auf die Absätze 1^{bis}–1^{sexies} gelegt.

IV. Ablauf der Prüfung

Mit Schreiben vom 20. Juli 2018 informierte das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) die kantonalen Planungsdirektoren darüber, dass der Bundesrat nach Artikel 38a Absatz 5 RPG verpflichtet ist, per Ende April 2019 die Kantone zu bezeichnen, die über keinen angemessenen Ausgleich nach den Anforderungen von Artikel 5 RPG verfügen. Um rechtzeitig mit der Prüfung der kantonalen Regelungen beginnen zu können, wurden die Kantone gebeten, dem ARE bis am 30. September 2018 die folgenden Unterlagen einzureichen:

- die kantonalen Erlasse, welche die entsprechenden Regelungen enthalten;
- eine kurze Begründung, weshalb der Kanton davon ausgeht, die Anforderungen nach Artikel 5 RPG zu erfüllen;
- die wichtigsten verfügbaren Materialien zu den entsprechenden Bestimmungen.

Mit Schreiben vom 26. November 2018 teilte der Kanton Zug dem ARE mit, dass der Kantonsrat die *Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) – Teil 1: Umsetzung von Bundesrecht – Neustart* am 8. November 2018 verabschiedet habe. Er habe damit die Teilrevision des eidgenössischen Raumplanungsrechts vom Mai 2014 ins kantonale Recht umgesetzt. Dem Schreiben lag die vom Kantonsrat beschlossene Gesetzesvorlage bei. Zugleich teilte der Kanton mit, dass der Kantonsrat das Behördenreferendum beschlossen und der Regierungsrat die Referendumsabstimmung auf den 19. Mai 2019 angesetzt habe.

In der Empfangsbestätigung vom 6. Dezember 2018 ersuchte das ARE den Kanton um eine kurze Begründung, weshalb er davon ausgehe, die Anforderungen nach Artikel 5 RPG zu erfüllen. Zudem teilte es dem Kanton mit, wegen der auf den 19. Mai 2019 angesetzten und damit nach Ablauf der Übergangsfrist gemäss Artikel 38a Absatz 4 RPG erfolgenden Referendumsabstimmung werde der Kanton zum massgebenden Zeitpunkt nicht über eine in Kraft stehende Ausgleichsregelung nach Artikel 5 RPG verfügen. Mit Schreiben vom 11. Dezember 2018 lieferte der Kanton die gewünschte kurze Begründung nach und bat das ARE zu gewährleisten, dass er nach Annahme der PBG-Teilrevision durch das Stimmvolk umgehend aus dem Anhang zur RPV gestrichen werde.

Mit Schreiben vom 21. Dezember 2018 stellte das ARE dem Kanton einen Entwurf des Prüfungsberichts mit der Einladung zu, bis am 25. Januar 2019 zu diesem Entwurf Stellung zu nehmen. Mit Schreiben vom 21. Januar 2019 reichte der Kanton diese Stellungnahme ein und stellte folgende Anträge:

- «1. Die Umsetzung des Gesetzgebungsauftrags zum Ausgleich von Planungsvorteilen (Art. 5 und Art. 38a Abs. 4 RPG) sei vorbehaltlos und ohne Auflagen zu genehmigen und der Kanton Zug sei mit der Zustimmung des Stimmvolks zum PBG an der Abstimmung vom 19. Mai 2019 umgehend aus dem Anhang zur RPV gemäss Art. 38a Abs. 5 RPG und Art. 52a Abs. 5 RPV zu streichen.
2. Eventualiter sei der Kanton Zug – falls die Umsetzung des Gesetzgebungsauftrags nicht vorbehaltlos genehmigt werden könne – mit der Annahme des Planungs- und Baugesetzes am 19. Mai 2019 umgehend aus dem Anhang zur RPV gemäss Art. 38a Abs. 5 RPG und Art. 52a Abs. 5 RPV zu streichen.»

Was den Eventualantrag betrifft, liegt offenbar ein Missverständnis vor. Auch das ARE ist der Auffassung, dass § 52c Absatz 1 PBG keinen Grund darstellt, im Kanton Zug die Rechtsfolgen von Artikel 38a Absatz 5 RPG nach dem Inkrafttreten des PBG noch zur Anwendung zu bringen. Die Auflage stellt keine Bedingung für die Streichung des Kantons Zug aus dem Anhang zur RPV dar. Es handelt sich vielmehr um einen Auftrag, § 52c Absatz 1 PBG zeitnah anzupassen und bis dahin betroffene Eigentümer darauf hinzuweisen, dass eine kürzere Frist zur Anwendung kommt.

Dem Hauptantrag, den Kanton mit der Zustimmung des Stimmvolks zum PBG umgehend aus dem Anhang zur RPV zu streichen, wird mit der vom ARE beantragten Formulierung sinngemäss Rechnung getragen (siehe im Einzelnen unten einleitende Bemerkungen zu Kap. B [Prüfung] und Kap. C [Anträge]).

Was den Auftrag betreffend § 52c Absatz 1 PBG betrifft, findet sich gemäss Kanton nirgends eine Rechtsgrundlage, welche diesen stützen würde. Abgesehen davon, dass damit der Druck auf die unüberbauten Bauzonen stark erhöht würde, habe das ARE übersehen, dass der Gemeinderat gemäss § 52e PBG Neueinzonungen von der Zusicherung abhängig machen könne, das Land innert einer bestimmten Frist zu überbauen. Halte ein Selbstbewirtschafter von neu eingezontem Land seine Bauverpflichtung nicht ein, könne das Grundstück, sofern es am Siedlungsrand liege und ein (recte: kein?) «*ausserordentliches Interesse an der Überbauung*» bestehe, wieder ausgezont werden. Andernfalls könne die Gemeinde das vor der Einzonung vertraglich vereinbarte Kaufrecht ausüben. Damit gewährleistet § 52e PBG, dass neu eingezontes Bauland ab einer bestimmten Frist der Überbauung zugeführt werden müsse. Auch vor diesem Hintergrund sei es sinnvoll, dass die angemessene Frist für die Kürzungsmöglichkeit nach Artikel 5 Absatz 1^{quater} RPG nicht ab Einzonung, sondern ab Fälligkeit zu laufen beginne. Das ARE geht auf die Vorbringen des Kantons unten in Kapitel B.V.c.3 ein.

B. PRÜFUNG

Über die vom Kantonsrat am 8. November 2018 verabschiedeten Ausführungsvorschriften zu Artikel 5 RPG wird am 19. Mai 2019 eine Volksabstimmung durchgeführt. Sie sind daher am 1. Mai 2019 nicht in Kraft. Es ist deshalb klar, dass der Kanton Zug nach geltendem Recht die Anforderungen von Artikel 38a Absatz 4 RPG nicht erfüllt. Er gleicht Mehrwerte bei neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesenem Boden nicht innert der Frist von Artikel 38a Absätze 4 und 5 RPG aus. Damit wird er per 1. Mai 2019 der Sanktion von Artikel 38a Absatz 5 RPG unterstehen und im gemäss Artikel 52a RPV vorgesehenen Anhang zur RPV zu bezeichnen sein. Dem Antrag, den Kanton mit der Zustimmung des Stimmvolks zum PBG umgehend aus dem Anhang zur RPV zu streichen, wird mit der vom ARE beantragten Fassung des Anhangs sinngemäss Rechnung getragen. Klar ist, dass die Sanktion von Artikel 38a Absatz 5 RPG nicht schon unmittelbar mit der Annahme durch das Stimmvolk, sondern erst mit dem Inkrafttreten der Ausgleichsregelung dahinfällt. Gemäss Ziffer IV. der PBG-Änderung vom 8. November 2018 tritt die Gesetzesänderung nach der Annahme durch das Volk an dem vom Regierungsrat bestimmten Zeitpunkt in Kraft. Die vom ARE beantragte Formulierung des Anhangs lautet dahingehend, dass die Ausscheidung neuer Bauzonen im Kanton Zug unzulässig ist, solange die PBG-Änderung vom 8. November 2018 noch nicht in Kraft getreten ist. Damit würde der Einzonungsstopp mit dem Inkrafttreten der Ausgleichsregelung automatisch hinfällig. Eine Änderung der RPV mit der damit verbundenen zeitlichen Verzögerung ist nicht notwendig.

Nachfolgend wird geprüft, ob der Kanton die bundesrechtlichen Anforderungen erfüllen würde, wenn die Gesetzesrevision in der Volksabstimmung vom 19. Mai 2019 angenommen werden sollte und in Kraft getreten ist.

V. Objekt und Bemessung der Abgabe

a) Grundsatz

§ 52a Absätze 1 und 2 der noch dem Referendum unterliegenden Änderung vom 8. November 2018 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zug (E-PBG) bestimmen:

«¹ Die Mehrwertabgabe gleicht Vorteile aus, die ausschliesslich entstehen durch

- a) erstmalige und dauerhafte Zuweisung von Boden zu Bauzonen;
- b) Zuweisung von Zonen des öffentlichen Interesses zu anderen Bauzonen.

² Die Höhe der Abgabe beträgt 20 % des Bodenmehrerts.»

Diese Regelung entspricht damit grundsätzlich den Anforderungen von Artikel 5 Absatz 1^{bis} erster und dritter Satz RPG.

b) Ausnahmen von der Erhebung der Abgabe

§ 52c Absatz 2 E-PBG sieht folgende Ausnahmen vor:

«Keine Mehrwertabgabe ist geschuldet für

- a) dem Verwaltungsvermögen eines Gemeinwesens zufallende Einzonungen und Umzonungen sowie Aufzonungen und Bebauungspläne, auch wenn sie einen Mehrwert des Bodens von mehr als 30 % bzw. eine Erhöhung des Nutzungsmasses von mehr als 30 % zur Folge haben;
- b) Arrondierungen mit einem ermittelten Mehrwert von weniger als Fr. 30 000.–. Für mehrere wirtschaftlich oder rechtlich zusammenhängende Grundstücke gilt die Grenze für die Abgabenerhebung insgesamt.»

Buchstabe a entspricht der Ermächtigung in Artikel 5 Absatz 1^{quinquies} Buchstabe a RPG. Vorbehalten bleibt eine allenfalls weiter gehende Befreiung des Bundes von der Abgabe durch andere Bestimmungen des Bundesrechts, wie sie z. B. Artikel 62d des Regierungs- und Verwaltungsorganisationsgesetzes vom 21. März 1997 (RVOG; SR 172.010) enthält.¹

Buchstabe b stützt sich auf Artikel 5 Absatz 1^{quinquies} Buchstabe b RPG. Diese Freigrenze entspricht einem breit anerkannten Richtwert.

c) Details der Bemessung der Abgabe

1. *Definition des Mehrwerts*

Gemäss § 52a Absatz 3 E-PBG bemisst sich der Bodenmehrwert nach der Differenz zwischen dem Verkehrswert unmittelbar vor und jenem unmittelbar nach der rechtskräftigen Zonenplanänderung bzw. nach der Rechtskraft des Bebauungsplans. Diese Bestimmung muss so verstanden werden, dass der Wert des eingezonten Landes mit dem Wert verglichen wird, den das Land hätte, wenn es nicht eingezont würde. Der Marktwert neu eingezonten Landes entspricht nämlich bereits vor dem Einzonungsakt dem Baulandwert. Nähme man § 52a Absatz 3 E-PBG wörtlich, wäre der Mehrwert praktisch stets gleich null. Das entspricht sicher nicht dem wahren Sinn dieser Vorschrift. Sollte sie jedoch ein Gericht im erwähnten Sinn wörtlich auslegen, wäre die Unterstellung des Kantons unter die Rechtsfolgen von Artikel 38a Absatz 5 RPG wohl unvermeidlich, bis das Problem behoben wäre.

2. *Mehrwertabgabe als Sachleistung*

§ 52a0 E-PBG sieht vor, dass die Mehrwertabgabe, das Einverständnis der Grundeigentümerschaft vorausgesetzt und vertraglich gesichert, auch als Sachleistung erfolgen kann. Der geschätzte Geldwert dieser Sachleistung muss dabei dem Geldwert der Mehrwertabgabe entsprechen.

Eine Mehrwertabgabe in der Form einer Sachleistung schafft oft selber wieder einen Mehrwert für die Grundeigentümerschaft. Dies erlaubt oft, sich auf Sachleistungen zu einigen, die einer Leistung in Geld mindestens ebenbürtig sind. In diesem Sinn ist eine derartige Regelung zu begrüssen. Es wird im Vollzug allerdings sicherzustellen sein, dass die Sachleistungen nicht über ihrem effektiven Wert berücksichtigt werden und dass ein genügendes öffentliches Interesse an ihnen besteht.

¹ Vgl. BGE 121 II 138.

3. Artikel 5 Absatz 1^{quater} RPG

Artikel 5 Absatz 1^{quater} RPG bestimmt:

«Für die Bemessung der Abgabe ist der bei einer Einzonung errechnete Planungsvorteil um den Betrag zu kürzen, welcher innert angemessener Frist zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird.»

In § 52c Absatz 1 E-PBG wird diese Regelung wie folgt umgesetzt:

«Die Mehrwertabgabe wird um den Betrag gekürzt, der innerhalb von zwei Jahren ab Fälligkeit der Mehrwertabgabe für Einzonungen zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung verwendet wird.»

Wird Land eines Landwirtschaftsbetriebs eingezont, so weiss der Grundeigentümer ab Rechtskraft der Einzonung, ob auf dem eingezonten Land gelegene, selbst bewirtschaftete landwirtschaftliche Bauten ersetzt werden müssen. Die Regelung in § 52c Absatz 1 E-PBG führt dazu, dass die zweijährige Frist nicht zu laufen beginnt, bis die eingezonte Parzelle verkauft oder überbaut wird. Der Kanton stellt sich auf den Standpunkt, dieser späte Beginn des Fristenlaufs sei sachgerechter. Das ARE teilt diese Auffassung nicht. Je rascher sich Landwirte, deren Land eingezont wird, um allenfalls nötige Ersatzbauten kümmern, desto rascher wird das eingezonte Land faktisch der zonenkonformen Überbauung zugeführt werden können. Die entsprechende Regelung muss angepasst werden und betroffene Eigentümer sind von Beginn der Anwendung der Bestimmungen zur Mehrwertabgabe an darauf hinzuweisen, dass dafür eine kürzere Frist zur Anwendung kommt. Wird dieses punktuelle Problem gesetzgeberisch zügig behoben, erscheint nicht gerechtfertigt, die Rechtsfolgen von Artikel 38a Absatz 5 RPG auch nach dem Inkrafttreten des E-PBG noch auf den Kanton Zug zur Anwendung zu bringen. Damit kann dem Eventualantrag des Kantons inhaltlich entsprochen werden.

4. Artikel 5 Absatz 1^{sexies} RPG

Gemäss der im E-PBG vorgesehenen Änderung von § 196 Absatz 1 des *Steuergesetzes vom 25. Mai 2000* des Kantons Zug (StG; BGS 632.1) soll künftig auch die Mehrwertabgabe gemäss §§ 52a ff. E-PBG unter dem Titel der Aufwendungen bei der Grundstückgewinnsteuer anrechenbar sein. Dies entspricht den Vorgaben von Artikel 5 Absatz 1^{sexies} RPG.

d) Vollzugsprobleme, die faktisch auf einen Verzicht auf die Abgabe herauslaufen könnten

Die Vorgaben von Artikel 5 RPG können nicht nur durch fehlende gesetzliche Grundlagen zum Mehrwertausgleich oder durch unzulässige Ausnahmen verletzt werden, sondern auch durch Probleme im Vollzug. Theoretisch sind Vollzugsprobleme wohl auch bei der Festsetzung der Abgabe denkbar. Die grösseren Risiken dürften jedoch in der Tat im Bereich des Bezugs nach Eintritt der Fälligkeit liegen. Derartige Vollzugsprobleme können den Grundsatz des Mehrwertausgleichs mindestens so fundamental in Frage stellen wie gewisse Ausnahmen von der Abgabepflicht. Die Kantone werden entsprechende Kontrollen zu führen und den Bundesbehörden bei Bedarf Auskunft darüber zu erteilen haben.

VI. Fälligkeit und Bezug der Abgabe

§ 52b Absatz 2 E-PBG präzisiert die Fälligkeitsfristen nach Artikel 5 Absatz 1^{bis} zweiter Satz RPG. Der genaue Fälligkeitszeitpunkt wird dabei eher spät festgelegt, aber noch im Einklang mit dem Bundesrecht.

§ 52b Absatz 3 E-PBG sieht vor, dass bei teilweiser Überbauung oder partieller Veräusserung eines mit einer Mehrwertabgabe belasteten Grundstücks die Mehrwertabgabe nur anteilmässig fällig wird. Diese Bestimmung ist einer bundesrechtskonformen Auslegung zugänglich, wenn die Begriffe der teilweisen Überbauung und der partiellen Veräusserung restriktiv ausgelegt werden. Sie darf nur dann

zur Anwendung kommen, wenn die entsprechende Unterteilung des Grundstücks geboten oder zumindest sinnvoll erscheint, um das Land insgesamt einer haushälterischen Nutzung im Sinne des Zonenzwecks zuzuführen. Und für Flächen, die faktisch den Nutzern des bereits überbauten Teils dienen, muss die Mehrwertabgabe ebenfalls bereits fällig werden.

§ 52b Absatz 4 E-PBG legt faktisch verschiedene Kategorien von Fällen fest, in denen aus der Sicht des Kantons keine Veräusserung vorliegt. Die Tragweite dieser Ausnahmen vorausschauend im Detail zu würdigen, erscheint schwierig. Im Moment ist nicht ersichtlich, dass sich damit Lücken im System der Mehrwertabgabe ergäben, die es als notwendig erscheinen liessen, die Rechtsfolgen von Artikel 38a Absatz 5 RPG auch nach dem Inkrafttreten des E-PBG noch auf den Kanton Zug zur Anwendung zu bringen.

VII. Verwendung der Abgabe

§ 52d E-PBG regelt die Zweckbindung der Abgabenerträge gemäss Artikel 5 Absatz 1^{ter} RPG bzw. kann zumindest im Einklang mit dieser Bestimmung ausgelegt werden.

C. ANTRÄGE

Aufgrund der zur Prüfung eingereichten Unterlagen wird dem UVEK zuhanden des Bundesrats beantragt, bezüglich des Kantons Zug in den Anhang zur RPV gemäss Artikel 38a Absatz 5 RPG und Artikel 52a Absatz 5 RPV folgende Regelung aufzunehmen:

Im Kanton Zug ist die Ausscheidung neuer Bauzonen gestützt auf Artikel 38a Absatz 5 RPG und Artikel 52a Absatz 5 RPV unzulässig, solange die Änderung vom 8. November 2018 des *Planungs- und Baugesetzes vom 26. November 1998* des Kantons Zug (PBG; BGS 721.11) noch nicht in Kraft getreten ist.

Zudem wird folgender Auftrag erteilt: Das *Planungs- und Baugesetz vom 26. November 1998* des Kantons Zug (PBG; BGS 721.11) ist so anzupassen, dass die Frist zur Beschaffung einer landwirtschaftlichen Ersatzbaute zur Selbstbewirtschaftung ab Rechtskraft der Einzonung zu laufen beginnt (§ 52c Absatz 1 des Abstimmungsentwurfs für die Revision des PBG, vom Kantonsrat beschlossen am 8. November 2018). Betroffene Eigentümer sind von Beginn der Anwendung der Bestimmungen zur Mehrwertabgabe an darauf hinzuweisen, dass dafür eine kürzere Frist zur Anwendung kommt. Der Kanton Zug informiert das ARE, sobald die Gesetzesänderung in Kraft getreten ist.

Bundesamt für Raumentwicklung
Die Direktorin



Dr. Maria Lezzi