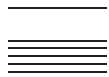


Kanton Zug

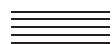
## **Urteile und Entscheide in Sachen Planungs- und Baurecht**



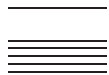


## Urteile und Entscheide in Sachen Planungs- und Baurecht

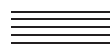
Inhalt		
<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>21</b>
<b>2</b>	<b>1997: Verwaltungsgericht</b>	<b>23</b>
2.1	Urteil vom 20. Februar 1997 i.S. H. und S. AG	23
2.2	Urteil vom 20. März 1997 i.S. K. H.	24
2.3	Urteil vom 10. April 1997 i.S. J. R.	24
2.4	Urteil vom 10. April 1997 i.S. M. S.	24
2.5	Urteil vom 1. Mai 1997 i.S. M. H. und A. H.	25
2.6	Urteil vom 12. Juni 1997 i.S. H. N.-M.	26
2.7	Urteil vom 12. Juni 1997 i.S. H. N.-M. (2)	26
2.8	Urteil vom 12. Juni 1997 i.S. S. und J. S.	26
2.9	Urteil vom 7. August 1997 i.S. H. M.	26
2.10	Urteil vom 7. August 1997 i.S. H. S.	27
2.11	Urteil vom 4. September 1997 i.S. J. J.	27
2.12	Urteil vom 4. Dezember 1997 i.S. K. Z.	28
2.13	Urteil vom 4. Dezember 1997 i.S. S. J. Z.	28
2.14	Urteil vom 4. Dezember 1997 i.S. V.	28
2.15	Urteil vom 18. Dezember 1997 i.S. E. W. und Konsorten	29
<b>3</b>	<b>1998: Verwaltungsgericht</b>	<b>31</b>
3.1	Urteil vom 8. Januar 1998 i.S. M. und B. H.-B.	31
3.2	Urteil vom 29. Januar 1998 i.S. L. F.-B.	31
3.3	Urteil vom 19. März 1998 i.S. A. H. AG und Konsorten	31
3.4	Urteil vom 19. März 1998 i.S. G. S.	32
3.5	Urteil vom 16. April 1998 i.S. P. P.-H.	32
3.6	Urteil vom 13. Mai 1998 i.S. E. D.-L. A.	32
3.7	Urteil vom 13. Mai 1998 i.S. H. H. und G. U.	33
3.8	Urteil vom 13. Mai 1998 i.S. E. W. und M. L.	33
3.9	Urteil vom 4. Juni 1998 i.S. M. K.-R.	34
3.10	Urteil vom 4. Juni 1998 i.S. R. M.	34
3.11	Urteil vom 2. Juli 1998 i.S. H. D.	35
3.12	Urteil vom 2. Juli 1998 i.S. G. K.	35
3.13	Urteil vom 16. Juli 1998 i.S. E. K. S.-S.	36
3.14	Urteil vom 20. August 1998 i.S. G. B. und L. und H. O. W.-O.	36
3.15	Urteil vom 24. September 1998 i.S. B. AG	37
3.16	Urteil vom 24. September 1998 i.S. C. B. H. M. AG	37
3.17	Urteil vom 24. September 1998 i.S. M. R. AG	37
3.18	Urteil vom 19. November 1998 i.S. H. W. und P. W.	38
3.19	Urteil vom 3. Dezember 1998 i.S. H. L.	38
<b>4</b>	<b>1999: Verwaltungsgericht</b>	<b>39</b>
4.1	Urteil vom 18. März 1999 i.S. H. H. AG und H. H. AG	39
4.2	Urteil vom 22. April 1999 i.S. J. L.	39
4.3	Urteil vom 20. Mai 1999 i.S. B. AG und Konsorten	39
4.4	Urteil vom 20. Mai 1999 i.S. G. C. und S. B. AG	39
4.5	Urteil vom 20. Mai 1999 i.S. S. W.	39
4.6	Urteil vom 10. Juni 1999 i.S. W. Z. AG	40
4.7	Urteil vom 1. Juli 1999 i.S. E. L.	40



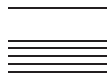
4.8	Urteil vom 23. September 1999 i.S. S. und J. S.	40
4.9	Urteil vom 21. Oktober 1999 i.S. E. R./G.	40
4.10	Urteil vom 21. Oktober 1999 i.S. S., A. AG	40
4.11	Urteil vom 2. Dezember 1999 i.S. H. N.-M.	41
4.12	Urteil vom 2. Dezember 1999 i.S. C. S.	41
4.13	Urteil vom 29. Dezember 1999 i.S. M. B.	41
4.14	Urteil vom 29. Dezember 1999 i.S. U. und H. H.-F. und Konsorten	41
4.15	Urteil vom 29. Dezember 1999 i.S. C. und J. W. und Konsorten	42
<b>5</b>	<b>2000: Verwaltungsgericht</b>	<b>43</b>
5.1	Urteil vom 3. Februar 2000 i.S. A. V. AG / V. AG	43
5.2	Urteil vom 3. Februar 2000 i.S. P. N. und Konsorten	43
5.3	Urteil vom 29. Februar 2000 i.S. E. M. und G. O.	43
5.4	Urteil vom 30. März 2000 i.S. B. d. K. Z.	44
5.5	Urteil vom 4. April 2000 i.S. M. W.	44
5.6	Urteil vom 18. April 2000 i.S. J. A.	44
5.7	Urteil vom 9. Mai 2000 i.S. A. B.-A.	45
5.8	Urteil vom 9. Mai 2000 i.S. E. S.-Z.	45
5.9	Urteil vom 6. Juni 2000 i.S. K. A.	45
5.10	Urteil vom 6. Juni 2000 i.S. T. R. und Konsorten	46
5.11	Urteil vom 18. Juli 2000 i.S. M. und U. Z. und M. A.	46
5.12	Urteil vom 26. September 2000 i.S. M. B.-B.	46
5.13	Urteil vom 3. Oktober 2000 i.S. J. S. und G. B.	47
5.14	Urteil vom 5. Dezember 2000 i.S. P. B.	47
5.15	Urteil vom 5. Dezember 2000 i.S. A. K.	48
5.16	Urteil vom 19. Dezember 2000 i.S. G. O.	48
<b>6</b>	<b>2000: Regierungsrat</b>	<b>49</b>
6.1	Entscheid vom 4. April 2000 i.S. M. C. und B. S.	49
6.2	Entscheid vom 6. Juni 2000 i.S. Q.	49
6.3	Entscheid vom 6. Juni 2000 i.S. M. AG und H. AG sowie E. L.	50
6.4	Entscheid vom 13. Juni 2000 i.S. R. O. und D. P. O.	50
6.5	Entscheid vom 27. Juni 2000 i.S. U. W.	50
6.6	Entscheid vom 19. September 2000 i.S. O. AG	50
6.7	Entscheid vom 26. September 2000 i.S. St. V.	50
6.8	Entscheid vom 3. Oktober 2000 i.S. A. und G. Z.	51
6.9	Entscheid vom 24. Oktober 2000 i.S. R. H.	51
6.10	Entscheid vom 24. Oktober 2000 i.S. L. I.	51
6.11	Entscheid vom 24. Oktober 2000 i.S. W. U.	51
6.12	Entscheid vom 5. Dezember 2000 i.S. J. S.	51
6.13	Entscheid vom 12. Dezember 2000 i.S. M. M.	51
<b>7</b>	<b>2001: Verwaltungsgericht</b>	<b>53</b>
7.1	Urteil vom 30. Januar 2001 i.S. H. H. AG	53
7.2	Urteil vom 30. Januar 2001 i.S. J. S.	53
7.3	Urteil vom 1. März 2001 i.S. G. d. K. Z.	53
7.4	Urteil vom 1. März 2001 i.S. S., A. AG	53
7.5	Urteil vom 27. März 2001 i.S. V. Z. J. und M. Ü.	53
7.6	Urteil vom 24. April 2001 i.S. U. W.-S.	53
7.7	Urteil vom 3. Juli 2001 i.S. G. U.	54
7.8	Urteil vom 28. August 2001 i.S. E. AG	54
7.9	Urteil vom 18. September 2001 i.S. J. H.	54
7.10	Urteil vom 2. Oktober 2001 i.S. J. S.	54



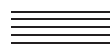
7.11	Urteil vom 2. Oktober 2001 i.S. W.-G. A. und W.-G. A.	54
7.12	Urteil vom 6. November 2001 i.S. S. V.	55
7.13	Urteil vom 18. Dezember 2001 i.S. S. V.	55
<b>8</b>	<b>2001: Regierungsrat</b>	<b>57</b>
8.1	Entscheid vom 16. Januar 2001 i.S. A. und P. H.	57
8.2	Entscheid vom 20. Februar 2001 i.S. S. G.	57
8.3	Entscheid vom 27. Februar 2001 i.S. Diverse	57
8.4	Entscheid vom 13. März 2001 i.S. P. S.	58
8.5	Entscheid vom 27. März 2001 i.S. F. O.	58
8.6	Entscheid vom 10. April 2001 i.S. J. AG	58
8.7	Entscheid vom 1. Mai 2001 i.S. F. W.	58
8.8	Entscheid vom 1. Mai 2001 i.S. L. I.	59
8.9	Entscheid vom 15. Mai 2001 i.S. A. K. und Konsorten	59
8.10	Entscheid vom 22. Mai 2001 i.S. H. H.	59
8.11	Entscheid vom 29. Mai 2001 i.S. E. L. sowie S. und R. P.	59
8.12	Entscheid vom 7. August 2001 i.S. S. V.	60
8.13	Entscheid vom 7. August 2001 i.S. Genossenschaft M. L.	60
8.14	Entscheid vom 7. August 2001 i.S. H. H.	60
8.15	Entscheid vom 14. August 2001 i.S. F. W.	60
8.16	Entscheid vom 28. August 2001 i.S. A. S.	61
8.17	Entscheid vom 20. November 2001 i.S. P. AG	61
8.18	Entscheid vom 27. November 2001 i.S. T. und M. P.	61
8.19	Entscheid vom 18. Dezember 2001 i.S. R. und V. H.-R.	62
8.20	Entscheid vom 18. Dezember 2001 i.S. E. und R. A. sowie St.	62
<b>9</b>	<b>2002: Verwaltungsgericht</b>	<b>63</b>
9.1	Urteil vom 29. Januar 2002 i.S. S. und R. P.	63
9.2	Urteil vom 27. Februar 2002 i.S. A. C. Z.	63
9.3	Urteil vom 27. Februar 2002 i.S. S. und S. G.	63
9.4	Urteil vom 27. Februar 2002 i.S. W. R. GmbH	63
9.5	Urteil vom 27. Februar 2002 i.S. T.-A. AG	63
9.6	Urteil vom 20. März 2002 i.S. N. O. AG	63
9.7	Urteil vom 20. März 2002 i.S. H. S.	63
9.8	Urteil vom 3. April 2002 i.S. R. AG	64
9.9	Urteil vom 28. Mai 2002 i.S. E. M. und Konsorten	64
9.10	Urteil vom 28. Mai 2002 i.S. O. C. AG	65
9.11	Urteil vom 4. Juni 2002 i.S. T. P. und M. P.	65
9.12	Urteil vom 4. Juni 2002 i.S. J. S.-S.	65
9.13	Urteil (Verfügung) vom 22. Juli 2002 i.S. O. C. SA	66
9.14	Urteil vom 2. August 2002 i.S. P. & P. GmbH	67
9.15	Urteil vom 13. August 2002 i.S. A. S.	67
9.16	Urteil vom 13. August 2002 i.S. D. B.	67
9.17	Urteil vom 11. September 2002 i.S. Erben von K. S.	68
9.18	Urteil vom 22. Oktober 2002 i.S. G. M.	68
9.19	Urteil vom 3. Dezember 2002 i.S. W. und S. B.	68
9.20	Urteil vom 3. Dezember 2002 i.S. H. N.	68
9.21	Urteil vom 23. Dezember 2002 i.S. M. und R. B.	68
9.22	Urteil vom 23. Dezember 2002 i.S. H. F.	68
<b>10</b>	<b>2002: Regierungsrat</b>	<b>69</b>
10.1	Entscheid vom 22. Januar 2002 i.S. J. P. und Co.	69
10.2	Entscheid vom 22. Januar 2002 i.S. M.-B. L.	69



10.3	Entscheid vom 19. Februar 2002 i.S. H. und H. F.	69
10.4	Entscheid vom 12. März 2002 i.S. D. und R. Z. und Konsorten	69
10.5	Entscheid vom 26. März 2002 i.S. D. B.	70
10.6	Entscheid vom 16. April 2002 i.S. D. M.	70
10.7	Entscheid vom 23. April 2002 i.S. O. C. AG	70
10.8	Entscheid vom 11. Juni 2002 i.S. E. M. und P. M.	71
10.9	Entscheid vom 18. Juni 2002 i.S. D. M.	72
10.10	Entscheid vom 2. Juli 2002 i.S. R. H.	72
10.11	Entscheid vom 2. Juli 2002 i.S. T. G.	72
10.12	Entscheid vom 9. Juli 2002 i.S. T. B.	73
10.13	Entscheid vom 9. Juli 2002 i.S. W. V., H. V. und Konsorten	74
10.14	Entscheid vom 13. August 2002 i.S. N.-D. I. AG	74
10.15	Entscheid vom 13. August 2002 i.S. E. S.-S. und R. S.-S.	75
10.16	Entscheid vom 20. August 2002 i.S. M. B. und R. B.	75
10.17	Entscheid vom 17. September 2002 i.S. H. H.-S. und R. H.-S.	75
10.18	Entscheid vom 17. September 2002 i.S. L. I.	76
10.19	Entscheid vom 24. September 2002 i.S. K.-F. und R.-N.	76
10.20	Entscheid vom 22. Oktober 2002 i.S. S. E. und G. S.	77
10.21	Entscheid vom 22. Oktober 2002 i.S. M. und H. J.-K.	77
10.22	Entscheid vom 22. Oktober 2002 i.S. K. M.	77
10.23	Entscheid vom 22. Oktober 2002 i.S. B. R.	77
10.24	Entscheid vom 19. November 2002 i.S. M. und W. K.	77
10.25	Entscheid vom 26. November 2002 i.S. H. und H. F.	78
10.26	Entscheid vom 17. Dezember 2002 i.S. A. S.	78
<b>11</b>	<b>2003: Verwaltungsgericht</b>	<b>79</b>
11.1	Urteil vom 12. März 2003 i.S. L. I.	79
11.2	Urteil vom 15. April 2003 i.S. M. W. AG	79
11.3	Urteil vom 15. April 2003 i.S. M. R. und M. A.	79
11.4	Urteil vom 17. Juni 2003 i.S. E. E. AG	79
11.5	Urteil vom 17. Juni 2003 i.S. E.-I. F. und M., Zwischenentscheid	80
11.6	Urteil vom 17. Juni 2003 i.S. H. und B. AG	80
11.7	Urteil vom 17. Juni 2003 i.S. K. Z.	81
11.8	Urteil vom 5. August 2003 i.S. M. G.	81
11.9	Urteil vom 5. August 2003 i.S. T. G.	82
11.10	Urteil vom 30. September 2003 i.S. P. und K. N.	83
11.11	Urteil vom 30. September 2003 i.S. SL	83
11.12	Urteil vom 28. Oktober 2003 i.S. H. H.	84
11.13	Urteil vom 28. November 2003 i.S. K. B.	84
11.14	Urteil vom 28. November 2003 i.S. A. K. und Konsorten	85
11.15	Urteil vom 28. November 2003 i.S. P. AG	86
11.16	Urteil vom 28. November 2003 i.S. B. R.	86
11.17	Urteil vom 28. November 2003 i.S. K. und C. S.	87
11.18	Urteil vom 10. Dezember 2003 i.S. R. B. AG	88
11.19	Urteil vom 22. Dezember 2003 i.S. J. H.	88
11.20	Urteil vom 22. Dezember 2003 i.S. R. I. und P. N.	89
11.21	Urteil vom 22. Dezember 2003 i.S. W. S.	90
<b>12</b>	<b>2003: Regierungsrat</b>	<b>93</b>
12.1	Entscheid vom 7. Januar 2003 i.S. F. M.	93
12.2	Entscheid vom 14. Januar 2003 i.S. E. AG	93
12.3	Entscheid vom 18. Februar 2003 i.S. F. und M. E.	93
12.4	Entscheid vom 4. März 2003 i.S. O.C. AG	93

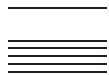


12.5	Entscheid vom 18. März 2003 i.S. M. und H. J.	93
12.6	Entscheid vom 15. April 2003 i.S. B. und H. S.-O.	93
12.7	Entscheid vom 15. April 2003 i.S. J. S.	94
12.8	Entscheid vom 3. Juni 2003 i.S. H. und P. K. und J. R.	94
12.9	Entscheid vom 3. Juni 2003 i.S. N.-D. I. AG	94
12.10	Entscheid vom 3. Juni 2003 i.S. V.	95
12.11	Entscheid vom 10. Juni 2003 i.S. M. S. und A. Z.	95
12.12	Entscheid vom 24. Juni 2003 i.S. A. M.	96
12.13	Entscheid vom 24. Juni 2003 i.S. S. B.	96
12.14	Entscheid vom 8. Juli 2003 i.S. S.P. I. AG	96
12.15	Entscheid vom 8. Juli 2003 i.S. J. I.-G.	96
12.16	Entscheid vom 8. Juli 2003 i.S. R. und F. S. und Konsorten	97
12.17	Entscheid vom 9. September 2003 i.S. M. und M. K. und Konsorten sowie A. K. und Co. I. und Konsorten	97
12.18	Entscheid vom 16. September 2003 i.S. F.-B. und A. B. sowie A. S.	98
12.19	Entscheid vom 16. September 2003 i.S. P. S.	98
12.20	Entscheid vom 23. September 2003 i.S. G. R.	98
12.21	Entscheid vom 23. September 2003 i.S. V. AG	99
12.22	Entscheid vom 21. Oktober 2003 i.S. H. B. und W. S. sowie P. S.	99
12.23	Entscheid vom 4. November 2003 i.S. P. AG	99
12.24	Entscheid vom 11. November 2003 i.S. W. W.	99
12.25	Entscheid vom 25. November 2003 i.S. P. J. und Konsorten	100
12.26	Entscheid vom 2. Dezember 2003 i.S. H. R. AG	100
12.27	Entscheid vom 2. Dezember 2003 i.S. A. H.	101
<b>13</b>	<b>2004: Verwaltungsgericht</b>	<b>103</b>
13.1	Urteil vom 20. Januar 2004 i.S. N.-D. I.	103
13.2	Urteil vom 20. Januar 2004 i.S. L. und E. I.-H.	103
13.3	Urteil vom 24. Februar 2004 i.S. I. H.	104
13.4	Urteil vom 24. Februar 2004 i.S. M. und W. K.	104
13.5	Urteil vom 26. April 2004 i.S. R. W. & Co., I. und Konsorten sowie M. und M. K. und Konsorten	104
13.6	Urteil vom 28. Mai 2004 i.S. Erbengemeinschaft A.H.	105
13.7	Urteil vom 28. Mai 2004 i.S. G. R.	106
13.8	Urteil vom 28. Mai 2004 i.S. B. K., S. I. AG und L. M.	107
13.9	Urteil vom 29. Juni 2004 i.S. V. S.	107
13.10	Urteil vom 30. Juli 2004 i.S. J. P, A. M., S. P., S. V. und H.M.	107
13.11	Urteil vom 31. August 2004 i.S. I. J.	108
13.12	Urteil vom 29. Oktober 2004 i.S. M. B. AG	108
13.13	Urteil vom 28. Dezember 2004 i.S. G. H.	109
13.14	Urteil vom 28. Dezember 2004 i.S. B. und M. H.	109
13.15	Urteil vom 28. Dezember 2004 i.S. H. und T. K.	109
13.16	Urteil vom 28. Dezember 2004 i.S. A. M.	110
13.17	Urteil vom 28. Dezember 2004 i.S. W. U.-H.	110
<b>14</b>	<b>2004: Regierungsrat</b>	<b>113</b>
14.1	Entscheid vom 6. Januar 2004 i.S. M. W.	113
14.2	Entscheid vom 13. Januar 2004 i.S. A. und P. Z.	113
14.3	Entscheid vom 20. Januar 2004 i.S. G. A.	114
14.4	Entscheid vom 20. Januar 2004 i.S. W. S.	114
14.5	Entscheid vom 27. Januar 2004 i.S. S. GmbH	114
14.6	Entscheid vom 27. Januar 2004 i.S. Z. H. und S. H.	114
14.7	Entscheid vom 23. März 2004 i.S. M.-T. und E. B.	115

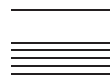


14.8	Entscheid vom 30. März 2004 i.S. E. K. S.	117
14.9	Entscheid vom 6. April 2004 i.S. D. M.	117
14.10	Entscheid vom 6. April 2004 i.S. E. und weitere Beteiligte sowie M. und weitere Beteiligte	117
14.11	Entscheid vom 27. April 2004 i.S. C. N.	118
14.12	Entscheid vom 4. Mai 2004 i.S. W. H.	118
14.13	Entscheid vom 11. Mai 2004 i.S. A. S.	119
14.14	Entscheid vom 8. Juni 2004 i.S. H. K. und T. K.	119
14.15	Entscheid vom 22. Juni 2004 i.S. H. H. und T. AG	120
14.16	Entscheid vom 22. Juni 2004 i.S. S. W., H. S. und M. S.	120
14.17	Entscheid vom 10. August 2004 i.S. B. M., IG A. und D. W.	121
14.18	Entscheid vom 24. August 2004 i.S. U. und P. B.	121
14.19	Entscheid vom 31. August 2004 i.S. E. F.	121
14.20	Entscheid vom 14. September 2004 i.S. Miteigentümergeinschaft S. und H. & Co.	122
14.21	Entscheid vom 14. September 2004 i.S. M. S. und H. und Kompanie	123
14.22	Entscheid vom 23. November 2004 i.S. P. L.	123
<b>15</b>	<b>2005: Verwaltungsgericht</b>	<b>125</b>
15.1	Urteil vom 1. März 2005 i.S. E. F.	125
15.2	Urteil vom 26. April 2005 i.S. Erbgemeinschaft H. B.	125
15.3	Urteil vom 30. Mai 2005 i.S. A. G.	125
15.4	Urteil vom 30. Mai 2005 i.S. A. C.	126
15.5	Urteil vom 30. Mai 2005 i.S. Q. G.	126
15.6	Urteil vom 28. Juni 2005 i.S. A. S.	126
15.7	Feststellungsverfügung vom 21. September 2005 i.S. I. H.	127
15.8	Urteil vom 30. März 2005 i.S. M. W.	127
15.9	Urteil vom 30. März 2005 i.S. A. K.	127
15.10	Urteil vom 31. Oktober 2005 i.S. R. I.	127
15.11	Urteil vom 31. Oktober 2005 i.S. Z. H.	128
15.12	Urteil vom 29. November 2005 i.S. N. I.-A	128
15.13	Urteil vom 20. Dezember 2005 i.S. S. C. und A. und weitere	130
15.14	Urteil vom 20. Dezember 2005 i.S. J. B.	130
<b>16</b>	<b>2005: Regierungsrat</b>	<b>133</b>
16.1	Entscheid vom 11. Januar 2005 i.S. G. A. (siehe auch Entscheid vom 20. Januar 2004)	133
16.2	Entscheid vom 1. Februar 2005 i.S. E.-R. K.	133
16.3	Entscheid vom 22. Februar 2005 i.S. R. und R. W.-B.	133
16.4	Entscheid vom 22. Februar 2005 i.S. T. W.	134
16.5	Entscheid vom 22. Februar 2005 i.S. P. Z.	134
16.6	Entscheid vom 22. März 2005 i.S. H.-D. C. und A. L.	134
16.7	Entscheid vom 22. März 2005 i.S. G. und B. R.-M. und B. v. D. sowie P. W.	135
16.8	Entscheid vom 12. April 2005 i.S. C. B.	135
16.9	Entscheid vom 12. April 2005 i.S. A. P.	136
16.10	Entscheid vom 25. Mai 2005 i.S. B. und D. L.	136
16.11	Entscheid vom 7. Juni 2005 i.S. M. B. und P. I.	136
16.12	Entscheid vom 14. Juni 2005 i.S. P. U. und weitere	137
16.13	Entscheid vom 5. Juli 2005 i.S. W. B. und M. U.	138
16.14	Entscheid vom 5. Juli 2005 i.S. Dr. P. D.	138
16.15	Entscheid vom 12. Juli 2005 i.S. J. und T. P. und J. B.	139
16.16	Entscheid vom 12. Juli 2005 i.S. E. Z. AG	139
16.17	Entscheid vom 12. Juli 2005 i.S. W. S. und andere	140
16.18	Entscheid vom 12. Juli 2005 i.S. K. Z. und A. Z	140

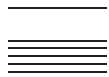




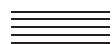
16.19	Entscheid vom 10. August 2005 i.S. A. P. (Entscheid der Baudirektion nach § 3 Abs. 3 der Delegationsverordnung vom 16. März 1999 [BGS 153.3] als verfahrensleitende Verfügung)	141
16.20	Entscheid vom 16. August 2005 i.S. F. M.	141
16.21	Entscheid vom 16. August 2005 i.S. M. S.	142
16.22	Entscheid vom 13. September 2005 i.S. S. M. AG	142
16.23	Entscheid vom 13. September 2005 i.S. B. U. und C. M.	142
16.24	Entscheid vom 4. Oktober 2005 i.S. Dr. K. und M. A.	143
16.25	Entscheid vom 4. Oktober 2005 i.S. P. AG	143
16.26	Entscheid vom 25. Oktober 2005 i.S. J. I.	143
16.27	Entscheid vom 25. Oktober 2005 i.S. A. P. AG	143
16.28	Entscheid vom 25. Oktober 2005 i.S. A. P.	143
16.29	Entscheid vom 25. Oktober 2005 i.S. R. S.	143
16.30	Entscheid vom 22. November 2005 i.S. P. L.	144
<b>17</b>	<b>2006: Verwaltungsgericht</b>	<b>145</b>
17.1	Urteil vom 31. Januar 2006 i.S. F. M.	145
17.2	Urteil vom 31. Mai 2006 i.S. F. R.	146
17.3	Urteil vom 31. Mai 2006 i.S. P. AG und T. AG	146
17.4	Urteil vom 14. Juli 2006 i.S. S. J.	147
17.5	Urteil vom 29. September 2006 i.S. M. B.-W. und P.I.	147
17.6	Urteil vom 30. Oktober 2006 i.S. P. M. R. und O. T. AG	148
17.7	Urteil vom 30. Oktober 2006 i.S. H. H. F.	148
17.8	Urteil vom 28. November 2006 i.S. A. C.	149
17.9	Urteil vom 28. November 2006 i.S. E. S. und P.	150
17.10	Urteil vom 28. November 2006 i.S. A. M. AG und G. B.	151
17.11	Urteil vom 19. Dezember 2006 i.S. F. S.	151
17.12	Urteil vom 23. Juni 2006 i.S. R. und V. S.	151
17.13	Urteil vom 30. Oktober 2006 i.S. H. und H. F.	152
17.14	Urteil vom 30. Oktober 2006 i.S. A. S.	153
<b>18</b>	<b>2006: Regierungsrat</b>	<b>155</b>
18.1	Entscheid vom 17. Januar 2006 i.S. D. F. B. und Konsorten	155
18.2	Entscheid vom 24. Januar 2006 i.S. H. + H. F. (Aufsichtsbeschwerde)	155
18.3	Entscheid vom 21. März 2006 i.S. Z. B.	156
18.4	Entscheid vom 21. März 2006 i.S. R. D. und Konsorten	157
18.5	Entscheid vom 21. März 2006 i.S. M. und C. H. und Konsorten	157
18.6	Entscheid vom 4. April 2006 i.S. C. C.-W. und Konsorten	158
18.7	Entscheid vom 11. April 2006 i.S. U. und P. B.-S. und Konsorten	158
18.8	Entscheid vom 2. Mai 2006 i.S. R. B. und Mitunterzeichner sowie M. und B. H. B.	159
18.9	Entscheid vom 2. Mai 2006 i.S. P. N. Z. und P. N. S.	159
18.10	Entscheid vom 13. Juni 2006 i.S. R. F.	159
18.11	Entscheid vom 13. Juni 2006 i.S. A. D. und S. T. D.	160
18.12	Entscheid vom 11. Juli 2006 i.S. R. J-H.	160
18.13	Entscheid vom 18. August 2006 i.S. J. S.	160
18.14	Entscheid vom 22. August 2006 i.S. Diverse	160
18.15	Entscheid vom 26. September 2006 i.S. Diverse	161
18.16	Entscheid vom 3. Oktober 2006 i.S. Diverse	161
18.17	Entscheid vom 3. Oktober 2006 i.S. P. AG und T. AG	161
18.18	Entscheid vom 24. Oktober 2006 i.S. N. C.	162
18.19	Entscheid vom 24. Oktober 2006 i.S. W. und L. S. sowie A. K.	162
18.20	Entscheid vom 14. November 2006 i.S. Aufsichtsbeschwerde von J. S.	162
18.21	Entscheid vom 21. November 2006 i.S. Z. A.	163



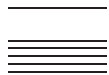
18.22	Entscheid vom 5. Dezember 2006 i.S. M. Z. AG	163
18.23	Entscheid vom 12. Dezember 2006 i.S. K.C. M.	164
18.24	Entscheid vom 12. Dezember 2006 i.S. G. W. und E. W. W.	165
18.25	Entscheid vom 19. Dezember 2006 i.S. M. und E. B.	165
18.26	Entscheid vom 19. Dezember 2006 i.S. A.-E. und J.M. F.	165
<b>19</b>	<b>2007: Verwaltungsgericht</b>	<b>167</b>
19.1	Urteil vom 30. Mai 2007 i.S. Z. A.	167
19.2	Urteil vom 30. Mai 2007 i.S. E. und M. B.	167
19.3	Urteil vom 30. Mai 2007 i.S. K. C. M.	168
19.4	Urteil vom 29. Juni 2007 i.S. I. AG	168
19.5	Urteil vom 11. September 2007 i.S. S.-V. O. R.	169
19.6	Urteil vom 25. September 2007 i.S. A. P.	170
19.7	Urteil vom 23. Oktober 2007 i.S. F.P. L.	171
19.8	Urteil vom 30. Oktober 2007 i.S. A. und M. W., R.K. B., M. B.-F., M. B. und A. B.	172
19.9	Urteil vom 27. November 2007 i.S. F. L. und D. L.	172
19.10	Urteil vom 18. Dezember 2007 i.S. B. F.-G.	172
19.11	Urteil vom 18. Dezember 2007 i.S. F. und S. H.	173
19.12	Urteil des Verwaltungsgericht vom 27. März 2007 i.S. E. S.	173
19.13	Urteil des Verwaltungsgerichts vom 28. August 2007 i. S. JS	174
19.14	Urteil des Verwaltungsgerichts vom 28. August 2007 i. S. ZMB AG	174
19.15	Urteil des Verwaltungsgerichtes vom 11. September 2007 i. S. U.	175
<b>20</b>	<b>2007: Regierungsrat</b>	<b>177</b>
20.1	Entscheid vom 20. Februar 2007 i.S. A. P. AG	177
20.2	Entscheid vom 20. Februar 2007 i.S. A. P. und A. P. AG sowie S. M.	177
20.3	Entscheid vom 20. Februar 2007 i.S. A. P. und S. und T. D.	178
20.4	Entscheid vom 20. Februar 2007 i.S. A. P. AG	179
20.5	Entscheid vom 20. März 2007 i.S. A. P. AG	179
20.6	Entscheid vom 20. März 2007 i.S. E. H. B. und M. S.	180
20.7	Entscheid vom 20. März 2007 i.S. C. und V. W.-K. und Weitere	181
20.8	Entscheid vom 10. April 2007 i.S. B. B. und H. AG sowie P. M. S.	181
20.9	Entscheid vom 10. April 2007 i.S. E. B. und R. S.	183
20.10	Entscheid vom 15. Mai 2007 i.S. S. G. und Dr. H. D.	183
20.11	Entscheid vom 12. Juni 2007 i.S. S. G. und diverse	184
20.12	Entscheid vom 3. Juli 2007 i.S. J. R. und W. und L. K. und diverse	185
20.13	Entscheid vom 10. Juli 2007 i.S. H. A.	186
20.14	Entscheid vom 10. Juli 2007 i.S. C.-H. O. Z. AG	186
20.15	Entscheid vom 10. Juli 2007 i.S. C. und G. H. und Konsorten	187
20.16	Entscheid vom 10. Juli 2007 i.S. K. C. M.	187
20.17	Entscheid vom 10. Juli 2007 i.S. Dr. A. N. und Dr. F. E.	188
20.18	Entscheid vom 11. September 2007 i.S. F. und S. H.	188
20.19	Entscheid vom 2. Oktober 2007 i.S. E. und U. B. und Mitunterzeichner	189
20.20	Entscheid vom 2. Oktober 2007 i.S. P. N. Z.	189
20.21	Entscheid vom 2. Oktober 2007 i.S. L. Ü. und Konsorten	189
20.22	Entscheid vom 4. Dezember 2007 i.S. J. S. K.	190
<b>21</b>	<b>2008: Verwaltungsgericht</b>	<b>191</b>
21.1	Urteil vom 29. Januar 2008 i.S. S. Z. und N. W. AG	191
21.2	Urteil vom 26. Februar 2008 i. S. K. W. und A. I.	191
21.3	Urteil vom 1. April 2008 i.S. H. H.	191
21.4	Urteil vom 29. April 2008 i.S. E. W.	192
21.5	Urteil des Verwaltungsgerichts vom 3. Juni 2008 i. S. R. E.	192



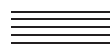
21.6	Urteil vom 24. Juni 2008 i.S. J. H.	193
21.7	Urteil des Verwaltungsgerichts vom 21. Juli 2008 i. S. K. E.	193
21.8	Urteil vom 26. August 2008 i.S. E. F. und M. und R. B.	193
21.9	Urteil vom 26. August 2008 i.S. S. G.	194
21.10	Urteil vom 30. September 2008 i.S. A. AG	194
21.11	Urteil vom 30. September 2008 i.S. G. E.-D.C.	194
21.12	Urteil des Verwaltungsgerichts vom 31. Oktober 2008 i. S. S. K und C. und O. H. und Y.	195
21.13	Urteil des Verwaltungsgerichts vom 18. Dezember 2008 i. S. S. W.-I. und R. M.	196
21.14	Urteil vom 18. Dezember 2008 i.S. M. und M. K., C. G.-B., P. V. und E. Z.	197
21.15	Urteil vom 18. Dezember 2008 i.S. M. P.	197
21.16	Urteil vom 29. Dezember 2008 i.S. H. G. und weitere Beteiligte	198
<b>22</b>	<b>2008: Regierungsrat</b>	<b>199</b>
22.1	Entscheid vom 8. Januar 2008 i.S. H. K.	199
22.2	Entscheid vom 8. Januar 2008 i.S. E. F.-H. und R. und M. B.-A.	199
22.3	Entscheid vom 15. Januar 2008 i.S. P. E.-H.	199
22.4	Entscheid vom 22. Januar 2008 i.S. U. und M. S.-H.	199
22.5	Entscheid vom 19. Februar 2008 i.S. C. M.-S.	200
22.6	Entscheid vom 18. März 2008 i.S. S., E. V., U. B. und E. A. bzw. M. und M. H.	200
22.7	Entscheid vom 25. März 2008 i.S. A. GmbH	200
22.8	Entscheid vom 8. April 2008 i.S. A.	200
22.9	Entscheid vom 29. April 2008 i.S. E. M. und weitere	200
22.10	Entscheid vom 29. April 2008 i.S. H. S. und H. G.	201
22.11	Entscheid vom 29. April 2008 i.S. B. H.	201
22.12	Entscheid vom 29. April 2008 i.S. P.H.M. S. und Konsorten	202
22.13	Entscheid vom 20. Mai 2008 i.S. Konsortium O.	202
22.14	Entscheid vom 20. Mai 2008 i.S. A. und I. M.-G.	203
22.15	Entscheid vom 17. Juni 2008 i.S. U. G. und S. B.	203
22.16	Entscheid vom 17. Juni 2008 i.S. J. und M. S.-F.	203
22.17	Entscheid vom 24. Juni 2008 i.S. C. C.-W. und weitere	204
22.18	Entscheid vom 8. Juli 2008 i. S. E. A. W.-K.	204
22.19	Entscheid vom 8. Juli 2008 i.S. R. W.	204
22.20	Entscheid vom 12. August 2008 i.S. M. W. und A. W.	205
22.21	Entscheid vom 19. August 2008 i.S. K. M.	205
22.22	Entscheid vom 2. September 2008 i.S. Z. AG	206
22.23	Entscheid vom 16. September 2008 i.S. H.P. M. und K. M.	206
22.24	Entscheid vom 16. September 2008 i.S. R. AG	206
22.25	Entscheid vom 30. September 2008 i.S. P. K.	206
22.26	Entscheid vom 21. Oktober 2008 i.S. A. D.	207
22.27	Entscheid vom 21. Oktober 2008 i.S. B. H.-K.	207
22.28	Entscheid vom 25. November 2008 i.S. S. AG	207
22.29	Entscheid vom 2. Dezember 2008 i.S. C. B. M. und N. M.-B.	208
22.30	Entscheid vom 2. Dezember 2008 i.S. B. und J. S. und weitere Beteiligte	209
22.31	Entscheid vom 2. Dezember 2008 i.S. U. und M. S.-H.	210
22.32	Entscheid vom 9. Dezember 2008 i.S. H. G.	210
22.33	Entscheid vom 16. Dezember 2008 i.S. F. C. F.	210
22.34	Entscheid vom 23. Dezember 2008 i.S. F. Z. AG	211
22.35	Entscheid vom 23. Dezember 2008 i.S. I. S. H. und weitere Beteiligte	212
<b>23</b>	<b>2009: Verwaltungsgericht</b>	<b>215</b>
23.1	Urteil vom 27. Januar 2009 i.S. E. M., C. H., W. D., N. S., P. S.	215
23.2	Urteil vom 26. Februar 2009 i.S. G. S.	216
23.3	Urteil vom 26. Februar 2009 i.S. K. M.	216



23.4	Urteil vom 26. Februar 2009 i.S. A. S.	217
23.5	Urteil vom 31. März 2009 i.S. G. E. R. und G. E. B.	217
23.6	Urteil vom 28. April 2009 i.S. M. I. S. H.	218
23.7	Urteil vom 13. Mai 2009 i.S. R. W.	219
23.8	Urteil vom 29. Mai 2009 i.S. U. und M. S. sowie weitere Beteiligte	219
23.9	Urteil vom 29. Mai 2009 i.S. S. Z.	219
23.10	Urteil vom 30. Juni 2009 i.S. E. S.-K.	220
23.11	Urteil vom 6. August 2009 i.S. B. D., R. S. und V. S.-M.	220
23.12	Urteil vom 25. August 2009 i.S. C. B. M. und N. M.-B.	221
23.13	Urteil vom 25. August 2009 i.S. Y. H. und A. S. M.	222
23.14	Urteil des VG vom 29. September 2009 i.S. D. F. B. & D. B., D. K., M. & J. B., I. P. S. AG, H. S., J. O. M. & S. H., D. Z. und E. & W. H.	222
23.15	Urteil vom 29. September 2009 i.S. EG. CH. und R. & S. B.	223
23.16	Urteil vom 22. Oktober 2009 i.S. P. K.	223
<b>24</b>	<b>2009: Regierungsrat</b>	<b>225</b>
24.1	Entscheid vom 27. Januar 2009 i.S. U. B. und weitere Beteiligte sowie M. und J. H.	225
24.2	Entscheid vom 27. Januar 2009 i.S. J. I., S., D. W.-N. und I. A.-O.	225
24.3	Entscheid vom 17. Februar 2009 i.S. A. M.	226
24.4	Entscheid vom 24. Februar 2009 i.S. A. AG	227
24.5	Entscheid vom 3. März 2009 i.S. A. AG	227
24.6	Entscheid vom 10. März 2009 i.S. A. P. AG	227
24.7	Entscheid vom 10. März 2009 i.S. A. S., R. und U. G. und H. Z. R.	228
24.8	Entscheid vom 17. März 2009 i.S. D. Z. und L. M., G. W. sowie B. und H. W.	229
24.9	Entscheid vom 7. April 2009 i.S. T. G.	229
24.10	Entscheid vom 7. April 2009 i.S. K. M.	230
24.11	Entscheid vom 7. April 2009 i.S. E. und P. U. sowie E. und F. G.	230
24.12	Entscheid vom 28. April 2009 i.S. M. und J. H.	231
24.13	Entscheid vom 28. April 2009 i.S. I. AG I.	231
24.14	Entscheid vom 12. Mai 2009 i.S. A. AG	232
24.15	Entscheid vom 19. Mai 2009 i.S. H. AG	233
24.16	Entscheid vom 9. Juni 2009 i.S. G. H.-S. und weitere Beteiligte sowie U. und P. B.-S. und weitere Beteiligte	233
24.17	Entscheid vom 30. Juni 2009 i.S. A. M. AG	234
24.18	Entscheid vom 7. Juli 2009 i.S. W. M.	234
24.19	Entscheid vom 11. August 2009 i.S. H. H. AG	234
24.20	Entscheid vom 11. August 2009 i.S. W. M.	235
24.21	Entscheid vom 8. September 2009 i.S. E. und P. M.	235
24.22	Entscheid vom 22. September 2009 i.S. U. B.	236
24.23	Entscheid vom 29. September 2009 i.S. A. AG	237
24.24	Entscheid vom 29. September 2009 i.S. S. W.-N.	237
24.25	Entscheid vom 20. Oktober 2009 i.S. B. und P. Z.	238
24.26	Entscheid vom 10. November 2009 i.S. M. V. E. I.	238
24.27	Entscheid vom 10. November 2009 i.S. A. S., R. und U. G. sowie H. Z.-R.	239
24.28	Entscheid vom 17. November 2009 i.S. F. R. E. AG	240
24.29	Entscheid vom 24. November 2009 i.S. A. AG	241
24.30	Entscheid vom 7. Dezember 2009 i.S. A. P. AG	242
24.31	Entscheid vom 7. Dezember 2009 i.S. K. S. et al.	242
24.32	Entscheid vom 15. Dezember 2009 i.S. J. E. s. und W. A. H.	243
24.33	Entscheid vom 22. Dezember 2009 i.S. A. P. AG	244
<b>25</b>	<b>2010: Verwaltungsgericht</b>	<b>247</b>
25.1	Urteil vom 28. Januar 2010 i.S. K. P.	247

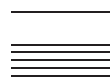


25.2	Urteil vom 28. Januar 2010 i.S. M. W.	247
25.3	Urteil vom 28. Januar 2010 i.S. S. Z.	248
25.4	Urteil vom 23. Februar 2010 i.S. I. AG	248
25.5	Urteil vom 23. Februar 2010 i.S. S.-A. R. & C.	250
25.6	Urteil vom 29. März 2010 i.S. A. AG	250
25.7	Urteil vom 28. April 2010 i.S. AG S.	250
25.8	Urteil vom 28. April 2010 i.S. S. Z.	251
25.9	Urteil vom 28. April 2010 i.S. A. S., R. und U. G. sowie H. Z.	251
25.10	Urteil vom 29. Juni 2010 i.S. E. C	252
25.11	Urteil vom 29. Juni 2010 i. S. B. und S. K.	252
25.12	Urteil vom 17. August 2010 i.S. U. B.	252
25.13	Urteil vom 17. August 2010 i.S. G. H. und weitere	253
25.14	Urteil vom 17. August 2010 i.S. F. R. und weitere	254
25.15	Urteil vom 17. August 2010 i.S. S. H. und weitere	256
25.16	Urteil vom 28. September 2010 i.S. V. S.	257
25.17	Urteil vom 28. September 2010 i.S. A. AG	258
25.18	Urteil vom 28. September 2010 i.S. F. F. und weitere	259
25.19	Urteil vom 28. Oktober 2010 i.S. K. E.	260
25.20	Urteil vom 28. Oktober 2010 i.S. K. R. und weitere	261
25.21	Urteil vom 28. Oktober 2010 i.S. v.S. L.	262
25.22	Urteil vom 28. Oktober 2010 i.S. R. W. & Co. I.	263
25.23	Urteil vom 30. November 2010 i.S. Einwohnergemeinde X	264
25.24	Urteil vom 30. November 2010 i.S. Erben M. V.	265
25.25	Urteil vom 30. November 2010 i.S. S. A.	266
25.26	Urteil vom 30. November 2010 i.S. P. Z. und P. S.	266
<b>26</b>	<b>2010: Regierungsrat</b>	<b>269</b>
26.1	Entscheid vom 5. Januar 2010 i.S. F. C. F. sowie P. und I. R.	269
26.2	Entscheid vom 2. Februar 2010 i.S. P. T. et al. und H. f. GmbH	270
26.3	Entscheid vom 23. Februar 2010 i.S. T. I.	271
26.4	Entscheid vom 16. März 2010 i.S. A. AG	271
26.5	Entscheid vom 16. März 2010 i.S. L. A. AG	272
26.6	Entscheid vom 23. März 2010 i.S. L. v. S.	272
26.7	Entscheid vom 6. April 2010 i.S. A. u. S. F. et al.	274
26.8	Entscheid vom 4. Mai 2010 i.S. D. Z. und L. M., G. H.-J. W. sowie B. W.	274
26.9	Entscheid vom 4. Mai 2010 i.S. B. und A. S. et al.	275
26.10	Entscheid vom 4. Mai 2010 i.S. W. Z.	276
26.11	Entscheid vom 11. Mai 2010 i.S. A. I.-O.	277
26.12	Entscheid vom 11. Mai 2010 i.S. M. & A. K.	277
26.13	Entscheid vom 11. Mai 2010 i.S. M. & A. K.	278
26.14	Entscheid vom 18. Mai 2010 i.S. H. B.	278
26.15	Entscheid vom 25. Mai 2010 i.S. J. I.-O. und R. I.	279
26.16	Entscheid vom 1. Juni 2010 i.S. A. P. AG	279
26.17	Entscheid vom 1. Juni 2010 i.S. I. M. Z. AG	279
26.18	Entscheid vom 22. Juni 2010 i.S. E. A. W.-K.	280
26.19	Entscheid vom 22. Juni 2010 i.S. EG C. D.-W., EG G. V. S.-D. und EG K. D.-H.	280
26.20	Entscheid vom 22. Juni 2010 i.S. EG. M. B.-O.	281
26.21	Entscheid vom 22. Juni 2010 i.S. EG M. O. und EG M. B.-O.	282
26.22	Entscheid vom 22. Juni 2010 i.S. R. W & C. I. et al.	282
26.23	Entscheid vom 22. Juni 2010 i.S. M. und B. H.	283
26.24	Entscheid vom 22. Juni 2010 i.S. R. W & C. I.	283
26.25	Entscheid vom 22. Juni 2010 i.S. S.	283
26.26	Entscheid vom 22. Juni 2010 i.S. S. B. 7	284

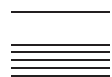


26.27	Entscheid vom 29. Juni 2010	284
26.28	Entscheid vom 29. Juni 2010	285
26.29	Entscheid vom 6. Juli 2010	286
26.30	Entscheid vom 17. August 2010	286
26.31	Entscheid vom 17. August 2010	287
26.32	Entscheid vom 31. August 2010	287
26.33	Entscheid vom 7. September 2010	288
26.34	Entscheid vom 19. Oktober 2010	290
26.35	Entscheid vom 9. November 2010 i.S. Dr. A.	291
26.36	Entscheid vom 23. November 2010	291
26.37	Entscheid vom 14. Dezember 2010	292
26.38	Entscheid vom 21. Dezember 2010	294
26.39	Entscheid vom 21. Dezember 2010	294
<b>27</b>	<b>2011: Verwaltungsgericht</b>	<b>297</b>
27.1	Urteil vom 26. April 2011	297
27.2	Urteil vom 26. April 2011	297
27.3	Urteil vom 26. April 2011	298
27.4	Urteil vom 25. Mai 2011	299
27.5	Urteil vom 25. Mai 2011	300
27.6	Urteil vom 28. Juni 2011	301
27.7	Urteil vom 28. Juni 2011	302
27.8	Urteil vom 21. Juli 2011	303
27.9	Urteil vom 21. Juli 2011	304
27.10	Urteil vom 21. Juli 2011	305
27.11	Urteil vom 25. Oktober 2011	306
27.12	Urteil vom 27. September 2011	306
27.13	Urteil vom 29. November 2011	308
27.14	Urteil vom 29. November 2011	309
27.15	Urteil vom 22. Dezember 2011	310
27.16	Urteil vom 22. Dezember 2011	311
<b>28</b>	<b>2011: Regierungsrat</b>	<b>313</b>
28.1	Entscheid vom 18. Januar 2011	313
28.2	Entscheid vom 25. Januar 2011	314
28.3	Entscheid vom 22. Februar 2011	314
28.4	Entscheid vom 29. März 2011	315
28.5	Entscheid vom 5. April 2011	316
28.6	Entscheid vom 12. April 2011	317
28.7	Entscheid vom 3. Mai 2011	317
28.8	Entscheid vom 3. Mai 2011	318
28.9	Entscheid vom 3. Mai 2011	319
28.10	Entscheid vom 10. Mai 2011	320
28.11	Entscheid vom 24. Mai 2011	321
28.12	Entscheid vom 24. Mai 2011	321
28.13	Entscheid vom 28. Juni 2011	323
28.14	Entscheid vom 12. Juli 2011	324
28.15	Entscheid vom 12. Juli 2011	325
28.16	Entscheid vom 12. Juli 2011	325
28.17	Entscheid vom 16. August 2011	326
28.18	Entscheid vom 16. August 2011	327
28.19	Entscheid vom 30. August 2011	327
28.20	Entscheid vom 20. September 2011	329



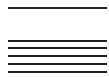


28.21	Entscheid vom 20. September 2011	331
28.22	Entscheid vom 27. September 2011	331
28.23	Entscheid vom 4. Oktober 2011	332
28.24	Entscheid vom 16. November 2011	332
28.25	Entscheid vom 29. November 2011	333
28.26	Entscheid vom 6. Dezember 2011	333
28.27	Entscheid vom 13. Dezember 2011	334
28.28	Entscheid vom 13. Dezember 2011	335
28.29	Entscheid vom 13. Dezember 2011	336
<b>29</b>	<b>2012: Verwaltungsgericht</b>	<b>339</b>
29.1	Urteil vom 31. Januar 2012	339
29.2	Urteil vom 28. Februar 2012	339
<b>30</b>	<b>2012: Regierungsrat</b>	<b>343</b>
30.1	Entscheid vom 24. Januar 2012	343
30.2	Entscheid vom 31. Januar 2012	343
30.3	Entscheid vom 21. Februar 2012	344
30.4	Entscheid vom 20. März 2012	344
30.5	Entscheid vom 27. März 2012	345
30.6	Entscheid vom 1. Mai 2012	345
30.7	Entscheid vom 15. Mai 2012	346
30.8	Entscheid vom 15. Mai 2012	346
30.9	Entscheid vom 19. Juni 2012	347
30.10	Entscheid vom 26. Juni 2012	348
30.11	Entscheid vom 3. Juli 2012	348
30.12	Entscheid vom 10. Juli 2012	349
30.13	Entscheid vom 14. August 2012	349
30.14	Entscheid vom 14. August 2012	350
30.15	Entscheid vom 14. August 2012	350
30.16	Entscheid vom 28. August 2012	351
30.17	Entscheid vom 4. September 2012	351
30.18	Entscheid vom 4. September 2012	352
30.19	Entscheid vom 11. September 2012	352
30.20	Entscheid vom 2. Oktober 2012	353
30.21	Entscheid vom 23. Oktober 2012	353
30.22	Entscheid vom 6. November 2012	354
30.23	Entscheid vom 6. November 2012	354
30.24	Entscheid vom 6. November 2012	355
30.25	Entscheid vom 13. November 2012	355
30.26	Entscheid vom 13. November 2012	356
30.27	Entscheid vom 4. Dezember 2012	356
30.28	Entscheid vom 11. Dezember 2012	357
30.29	Entscheid vom 18. Dezember 2012	357
<b>31</b>	<b>2013: Verwaltungsgericht</b>	<b>359</b>
31.1	Urteil vom 30. Januar 2013	359
31.2	Urteil vom 27. Februar 2013	359
31.3	Urteil vom 26. März 2013	360
31.4	Urteil vom 26. März 2013	361
31.5	Urteil vom 10. Juni 2013	362
31.6	Urteil vom 25. Juni 2013	363
31.7	Urteil vom 4. Juli 2013	364

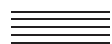


31.8	Urteil vom 19. August 2013	365
31.9	Urteil vom 6. September 2013	366
31.10	Urteil vom 24. September 2013	367
31.11	Urteil vom 24. September 2013	368
31.12	Urteil vom 29. Oktober 2013	369
<b>32</b>	<b>2013: Regierungsrat</b>	<b>371</b>
32.1	Entscheid vom 29. Januar 2013 i.S. P.E.	371
32.2	Entscheid vom 19. Februar 2013 i.S. Erbgemeinschaft M.B.	372
32.3	Entscheid vom 26. März 2013 i.S. H.M.I. und C.M.	373
32.4	Entscheid vom 2. April 2013 i.S. M.K.	374
32.5	Entscheid vom 30. April 2013 i.S. M.U.	375
32.6	Entscheid vom 4. Juni 2013 i.S. T.K. und D.K.	375
32.7	Entscheid vom 18. Juni 2013 i.S. B.S. und S.F.	376
32.8	Entscheid vom 25. Juni 2013 i.S. M.U.	377
32.9	Entscheid vom 13. August 2013 i.S. Erbgemeinschaft M.O. und T.K.	377
32.10	Entscheid vom 17. September 2013 i.S. T.I. AG	379
32.11	Entscheid vom 1. Oktober 2013 i.S. S.J und S.S.	380
32.12	Entscheid vom 26. November 2013 i.S. M.M. und weiteren	380
<b>33</b>	<b>2014: Verwaltungsgericht</b>	<b>383</b>
33.1	Urteil vom 28. Januar 2014 i.S. M. W. und weiteren	383
33.2	Urteil vom 25. März 2014 i.S. F. H & H.	383
33.3	Urteil vom 29. April 2014 i.S. H. C & V und W. A.	384
33.4	Urteil vom 19. Mai 2014 i.S. E. O. und weiteren	386
33.5	Urteil vom 26. Juni 2014 i.S. H. A. und M. R.	387
33.6	Urteil vom 27. August 2014 i.S. T. F. und S. K.	388
33.7	Urteil vom 30. September 2014 i.S. W. M.	389
33.8	Urteil vom 30. September 2014 i.S. H. A.	391
33.9	Urteil vom 10. November 2014 i.S. W. R.	391
33.10	Urteil vom 23. Dezember 2014 i.S. E. W.	392
33.11	Urteil vom 23. Dezember 2014 i.S. K. M. und weitere	395
33.12	Urteil vom 23. Dezember 2014 i.S. E. M. und weitere	396
33.13	Urteil vom 23. Dezember 2014 i.S. M.A.	398
33.14	Urteil vom 23. Dezember 2014 i.S. R. M.	399
33.15	Urteil vom 23. Dezember 2014 i.S. S. A.	399
33.16	Urteil vom 23. Dezember 2014 i.S. H. E.	400
33.17	Urteil vom 23. Dezember 2014 i.S. G. W.	401
33.18	Urteil vom 23. Dezember 2014 i.S. R. M.	402
<b>34</b>	<b>2014: Regierungsrat</b>	<b>405</b>
34.1	Entscheid vom 14. Januar 2014 i.S. O.F.	405
34.2	Entscheid vom 21. Januar 2014 i.S. F.T. und K.S.	405
34.3	Entscheid vom 28. Januar 2014 i.S. M.R.	407
34.4	Entscheid vom 28. Januar 2014 i.S. A.S.	408
34.5	Entscheid vom 18. März 2014 i.S. K.Z.	409
34.6	Entscheid vom 8. April 2014 i.S. J.H.	410
34.7	Entscheid vom 13. Mai 2014 i.S. H.M. und W.M.	411
34.8	Entscheid vom 27. Mai 2014 i.S. E.H.	411
34.9	Entscheid vom 27. Mai 2014 i.S. A.H.	413
34.10	Entscheid vom 1. Juli 2014 i.S. V.M.W.C.	414
34.11	Entscheid vom 8. Juli 2014 i.S. M. und J.A und weitere	416
34.12	Entscheid vom 26. August 2014 i.S. N.H.	417

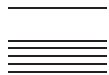




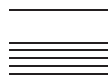
34.13	Entscheid vom 26. August 2014 i.S. R. und M. K.	418
34.14	Entscheid vom 16. September 2014 i.S. S. F. und U. F.	419
34.15	Entscheid vom 30. September 2014 i.S. A. S.	420
34.16	Entscheid vom 11. November 2014 i.S. B. A.	421
34.17	Entscheid vom 9. Dezember 2014 i.S. A. M.	422
34.18	Entscheid vom 9. Dezember 2014 i.S. M. H und D. H.	424
34.19	Entscheid vom 16. Dezember 2014 i.S. P.I. AG, A.M. AG und B.G.	425
34.20	Entscheid vom 16. Dezember 2014 i.S. J. und S. S. G.	426
<b>35</b>	<b>2015: Verwaltungsgericht</b>	<b>431</b>
35.1	Urteil vom 2. April 2015 i.S. H. und H. F.-M.	431
35.2	Urteil vom 2. April 2015 i.S. VCS	431
35.3	Urteil vom 28. April 2015 i.S. A. F. S.	432
35.4	Urteil vom 26. Mai 2015 i.S. B. R.	433
35.5	Urteil vom 10. August 2015 i.S. B. A.-W. et al.	433
35.6	Urteil vom 10. August 2015 i.S. B. und P. F. et al.	434
35.7	Urteil vom 18. August 2015 i.S. Y. und S. S.	434
35.8	Urteil vom 25. August 2015 i.S. H. und H. F.-M.	435
35.9	Urteil vom 23. September 2015 i.S. J. R.	436
35.10	Urteil vom 27. Oktober 2015 i.S. R. H. und L. S.-H.	437
35.11	Urteil vom 22. Dezember 2015 i.S. A. S.	437
<b>36</b>	<b>2015: Regierungsrat</b>	<b>439</b>
36.1	Entscheid vom 13. Januar 2015 i.S. G. K-M	439
36.2	Entscheid vom 20. Januar 2015 i.S. B.R. und Gemeinde Oberägeri	441
36.3	Entscheid vom 17. Februar 2015 i.S. B. S und weitere	443
36.4	Entscheid vom 24. Februar 2015 i.S. M. P. AG	444
36.5	Entscheid vom 31. März 2015 i.S. F. H.	446
36.6	Entscheid vom 16. Juni 2015 i.S. T.H.	447
36.7	Entscheid vom 16. Juni 2015 i.S. M.S.	449
36.8	Entscheid vom 30. Juni 2015 i.S. D.F.	450
36.9	Entscheid vom 30. Juni 2015 i.S. E.W.	451
36.10	Entscheid vom 7. Juli 2015 i.S. J. und B.G. und weiteren	453
36.11	Entscheid vom 7. Juli 2015 i.S. B.H.	454
36.12	Entscheid vom 8. September 2015 i.S. R.W.	454
36.13	Entscheid vom 29. September 2015 i.S. P.Z. und P.Z.	456
36.14	Entscheid vom 20. Oktober 2015 i.S. P.v.E.	458
36.15	Entscheid vom 10. November 2015 i.S. I und W. M.	459
36.16	Entscheid vom 24. November 2015 i.S. A.B.	460
36.17	Entscheid vom 15. Dezember 2015 i.S. W. und H.W sowie M.S.	462
36.18	Entscheid vom 15. Dezember 2015 i.S. U.Z.	463
<b>37</b>	<b>2016: Verwaltungsgericht</b>	<b>465</b>
37.1	Urteil vom 31. Mai 2016 i.S. J. R.	465
37.2	Urteil vom 31. Mai 2016 i.S. R. W.	465
37.3	Urteil vom 20. Juni 2016 i.S. M. G. AG und I. P. S. AG	466
37.4	Urteil vom 27. Juli 2016 i.S. G. J.	466
37.5	Urteil vom 27. Juli 2016 i.S. Wasserwerke Zug AG	467
37.6	Urteil vom 27. Juli 2016 i.S. R. S.	467
37.7	Urteil vom 26. September 2016 i.S. Gemeinde Walchwil	468
37.8	Urteil vom 26. September 2016 i.S. M. W.	468
37.9	Urteil vom 25. Oktober 2016 i.S. J. H.-N.	469
37.10	Urteil vom 25. Oktober 2016 i.S. J. S.	469



<b>38</b>	<b>2016: Regierungsrat</b>	<b>471</b>
38.1	Entscheid vom 19. Januar 2016 i.S. M. H. und J. F.	471
38.2	Entscheid vom 26. Januar 2016 i.S. I. AG	471
38.3	Entscheid vom 2. Februar 2016 i.S. Eigentümergemeinschaft W.	471
38.4	Entscheid vom 29. März 2016 i.S. R. und M. B.-A.	472
38.5	Entscheid vom 12. April 2016 i.S. R. S.	473
38.6	Entscheid vom 3. Mai 2016 i.S. R. J.	473
38.7	Entscheid vom 3. Mai 2016 i.S. A. und M. W. et al.	474
38.8	Entscheid vom 17. Mai 2016 i.S. M. P. und S. T.	474
38.9	Entscheid vom 12. Juli 2016 i.S. A. AG	475
38.10	Entscheid vom 12. Juli 2016 i.S. E. N.	476
38.11	Entscheid vom 16. August 2016 i.S. B. H.-Z.	476
38.12	Entscheid vom 16. August 2016 i.S. L. + S. K. und G. Z.	477
38.13	Entscheid vom 16. August 2016 i.S. U.R. und weitere	478
38.14	Entscheid vom 27. September 2016 i.S. F. H.	478
38.15	Entscheid vom 4. Oktober 2016 i.S. B. L. und Y. L. G.	479
38.16	Entscheid vom 4. Oktober 2016 i.S. P. K.	480
38.17	Entscheid vom 24. Oktober 2016 i.S. E. S.	481
38.18	Entscheid vom 28. November 2016 i.S. Z. und S.	481
38.19	Entscheid vom 6. Dezember 2016 i.S. G. R. et al	482
38.20	Entscheid vom 13. Dezember 2016 i.S. V. I.-B.	483
38.21	Entscheid vom 13. Dezember 2016 i.S. E. und M. A. et al.	483
38.22	Entscheid vom 13. Dezember 2016 i.S. B. und P. F. et al.	484
38.23	Entscheid vom 13. Dezember 2016 i.S. P. S. et al.	485
<b>39</b>	<b>2017: Verwaltungsgericht</b>	<b>487</b>
39.1	Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 7. März 2017 i.S. M und R B.-A.	487
39.2	Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 28. März 2017 i.S. R.U. et al. und J. AG	487
39.3	Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 29. August 2017 i.S. G. B. und L.G.Y. gegen M. B. et al.	488
39.4	Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 05. Oktober 2017 i.S. W. S.	490
39.5	Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 24. Oktober 2017 i.S. A. B und M et. al.	491
39.6	Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 28. November 2017 i.S. E.G. B-I.	492
39.7	Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 19. Dezember 2017 i.S. K.G.	493
39.8	Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 21. Dezember 2017 i.S. K.S. et. al.	494
<b>40</b>	<b>2017: Regierungsrat</b>	<b>495</b>
40.1	Entscheid vom 17. Januar 2017 i.S. B. H.	495
40.2	Entscheid vom 17. Januar 2017 i.S. Erbgemeinschaft C. D.-W.	495
40.3	Entscheid des Regierungsrats vom 24. Januar 2017 i.S. M. I.	496
40.4	Entscheid des Regierungsrats vom 24. Januar 2017 i.S. S. M. SA	497
40.5	Entscheid des Regierungsrats vom 31. Januar 2017 i.S. D. F.	498
40.6	Entscheid des Regierungsrats vom 31. Januar 2017 i.S. J. W.	498
40.7	Entscheid des Regierungsrats vom 7. März 2017 i.S. F. H.	499
40.8	Entscheid des Regierungsrats vom 7. März 2017 i.S. E. K.	500
40.9	Entscheid des Regierungsrats vom 14. März 2017 i.S. H. R.	502
40.10	Entscheid des Regierungsrats vom 21. März 2017 i.S. A. und G. D.	503
40.11	Entscheid des Regierungsrats vom 4. April 2017 i.S. T. A. und Konsorten	503
40.12	Entscheid des Regierungsrats vom 6. April 2017 i.S. U. R.	504
40.13	Entscheid des Regierungsrats vom 11. April 2017 i.S. T. A. und Konsorten	504
40.14	Entscheid des Regierungsrats vom 2. Mai 2017 i.S. T. und H. K.	506
40.15	Entscheid des Regierungsrats vom 23. Mai 2017 i.S. J. und S. S. und Konsorten	506
40.16	Entscheid des Regierungsrats vom 23. Mai 2017 i.S. R. W.	507



40.17	Entscheid des Regierungsrats vom 4. Juli 2017 i.S. E. B.	508
40.18	Entscheid vom 11. Juli 2017 i.S. P. und N. J.	509
40.19	Entscheid des Regierungsrats vom 4. Juli 2017 i.S. S. B./S. und Konsorten	509
40.20	Entscheid des Regierungsrats vom 11. Juli 2017 i.S. J. H.-N.	510
40.21	Entscheid des Regierungsrats vom 29. August 2017 i.S. I. AG	511
40.22	Entscheid des Regierungsrats vom 12. September 2017 i.S. G.C.	511
40.23	Entscheid des Regierungsrats vom 3. Oktober 2017 i.S. K. M. AG	512
40.24	Entscheid des Regierungsrats vom 3. Oktober 2017 i.S. VCS	512
40.25	Entscheid des Regierungsrats vom 24. Oktober 2017 i.S. P. I. AG	514
40.26	Entscheid des Regierungsrats vom 24. Oktober 2017 i.S. C. und M. S.	514
40.27	Entscheid des Regierungsrats vom 28. November 2017 i.S. E. S.-A. und Konsorten	515
40.28	Entscheid des Regierungsrats vom 28. November 2017 i.S. T. und H. K.	516
40.29	Entscheid des Regierungsrats vom 19. Dezember 2017 i.S. M. G. und Konsorten	517
40.30	Entscheid vom 19. Dezember 2017 i.S. R. W. & Co Immobilien und K. AG	518
<b>41</b>	<b>2017: Entscheide gegen das Amt für Raumplanung</b>	<b>521</b>
41.1	Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 28. März 2017 i.S. M. R.	521
41.2	Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 27. Juni 2017 i.S. A. D.	521
41.3	Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 5. Oktober 2017 i.S. C. und C. R.-B.	522
<b>42</b>	<b>2017: Entscheide gegen andere Direktionen</b>	<b>525</b>
42.1	Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 7. März 2017 i.S. S. T.	525
<b>43</b>	<b>2018: Verwaltungsgericht</b>	<b>527</b>
43.1	Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 23. Januar 2018 i.S. H.-N. J.	527
43.2	Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 27. Februar 2018 i.S. S. C. und Z. J. und M.	527
43.3	Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 27. Februar 2018 i.S. W. R.	529
43.4	Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 27. März 2018 i.S. B. E.	529
43.5	Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 17. April 2018 i.S. S.-G. J und S.	530
43.6	Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 29. Mai 2018 i.S. D.-R. A und G	530
43.7	Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 26. Juni 2018 i.S. K. T. und H.	532
43.8	Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 17. Juli 2018 i.S. G. S.	532
43.9	Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 17. Juli 2018 i.S. K. E.	533
43.10	Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 28. August 2018 i.S. H.	534
43.11	Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 28. August 2018 i.S. S. M. und C.	534
43.12	Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 4. Oktober 2018 i.S. Z. H.	534
43.13	Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 30. Oktober 2018 i.S. A. G.	535
43.14	Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 27. November 2018 i.S. G. H. und M.	536
43.15	Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 27. November 2018 i.S. V.-C.	537
43.16	Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 18. Dezember 2018 i.S. T. A.	537
43.17	Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 18. Dezember 2018 i.S. T. A._2	539
<b>44</b>	<b>2018: Regierungsrat</b>	<b>541</b>
44.1	Entscheid des Regierungsrats vom 30. Januar 2018 i.S. Z. H.	541
44.2	Entscheid des Regierungsrats vom 27. Februar 2018 i.S. P. und J. A.	542
44.3	Entscheid des Regierungsrats vom 27. Februar 2018 i.S. B.H.	542
44.4	Entscheid des Regierungsrats vom 13. März 2018 i.S. A. W.	542
44.5	Entscheid des Regierungsrats vom 20. März 2018 i.S. P. N. S.	542
44.6	Entscheid des Regierungsrats vom 27. März 2018 i.S. M. L., R. G. und L. K.	543
44.7	Entscheid des Regierungsrats vom 10. April 2018 i.S. A. AG.	543
44.8	Entscheid des Regierungsrats vom 10. April 2018 i.S. J., L. und P. I.	543
44.9	Entscheid des Regierungsrats vom 30. April 2018 i.S. M.	545
44.10	Entscheid des Regierungsrats vom 01. Mai 2018 i.S. A. W.	545



44.11	Entscheid des Regierungsrats vom 29. Mai 2018 i.S. S.-S.	546
44.12	Entscheid des Regierungsrats vom 12. Juni 2018 i.S. C. H.	547
44.13	Entscheid des Regierungsrats vom 10. Juli 2018 i.S. B. H.	548
44.14	Entscheid des Regierungsrats vom 10. Juli 2018 i.S. M. M.-S.	548
44.15	Entscheid des Regierungsrats vom 10. Juli 2018 i.S. J. E. V.	548
44.16	Entscheid des Regierungsrats vom 4. September 2018 i.S. I. N. F. A.	549
44.17	Entscheid des Regierungsrats vom 11. September 2018 i.S. Z. et. al.	550
44.18	Entscheid des Regierungsrats vom 4. Dezember 2018 i.S. P. B.	551
44.19	Entscheid des Regierungsrats vom 4. Dezember 2018 i.S. S. et al.	551
44.20	Entscheid des Regierungsrats vom 18. Dezember 2018 i.S. E. und Z.	552
<b>45</b>	<b>2019: Entscheide gegen das Amt für Raum und Verkehr</b>	<b>555</b>
45.1	Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 31. Januar 2019 i.S. E. I. A.	555
<b>46</b>	<b>2019: Verwaltungsgericht</b>	<b>557</b>
46.1	Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 31. Januar 2019 i.S. E. L.	557
46.2	Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 19. Februar 2019 i.S. B. et al.	557
46.3	Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 9. April 2019 i.S. J. E. V.	558
46.4	Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 23. Mai 2019 i.S. N. A. G. und M. L.	558
46.5	Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 23. Mai 2019 i.S. M. M.	559
46.6	Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 23. Mai 2019 i.S. J. Z. und G. B.	560
46.7	Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 23. Mai 2019 i.S. W. S.	561
46.8	Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 23. Mai 2019 i.S. G. B. und J. Z.-L.	561
<b>47</b>	<b>2019: Regierungsrat</b>	<b>563</b>
47.1	Entscheid des Regierungsrats vom 9. April 2019 i.S. C. E. S.	563
47.2	Entscheid des Regierungsrats vom 30. April 2019 i.S. H. C. N.	563
47.3	Entscheid des Regierungsrats vom 18. Juni 2019 i.S. J. S und M. A.	563
47.4	Entscheid des Regierungsrats vom 25. Juni 2019 i.S. R. W.	564
47.5	Entscheid des Regierungsrats vom 2. Juli 2019 i.S. E. und C. W.	564
47.6	Entscheid des Regierungsrats vom 9. Juli 2019 i.S. S. N. und R. J. et. al.	565
47.7	Entscheid des Regierungsrats vom 9. Juli 2019 i.S. M. D.	566
47.8	Entscheid des Regierungsrats vom 17. September 2019 i.S. STWE P.-Strasse	567
47.9	Entscheid des Regierungsrats vom 1. Oktober 2019 i.S. A.T. et al.	567
47.10	Entscheid des Regierungsrats vom 20. November 2019 i.S. A.D.	568

## 1 Einleitung

Sie finden diese Sammlung mit Urteilen und Entscheiden in Sachen Planungs- und Baurecht unter [www.zg.ch](http://www.zg.ch)<sup>1</sup> unter **Behörden | Baudirektion | Direktionssekretariat**. Darin enthalten sind:

- Auszüge aus Entscheiden des Regierungsrates über Verwaltungsbeschwerden
- Auszüge aus Urteilen des Verwaltungsgerichts
- Auszüge aus Entscheiden gegen Verfügungen des Amtes für Raumplanung

Neue Entscheide werden periodisch zusammengefasst und in die Sammlung integriert. Falls Sie an bestimmten bestimmten Themen interessiert sind, dann suchen Sie am besten online im Register „Stichworte“. Dort können Sie nach Begriffen suchen und Entscheide nach Jahrgängen eingrenzen. Es ist auch möglich, die Sammlung als PDF komplett oder in Teilen zu exportieren.

Baudirektion des Kantons Zug  
Direktionssekretariat  
Postfach 857  
6301 Zug

T: +41 41 728 53 00  
[info.bds@zg.ch](mailto:info.bds@zg.ch)<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup><http://www.zg.ch>

<sup>2</sup>[info.bds@zg.ch](mailto:info.bds@zg.ch)



## **2 1997: Verwaltungsgericht**

### **2.1 Urteil vom 20. Februar 1997 i.S. H. und S. AG**

Bei Verwaltungsgerichtsbeschwerden wegen Lärmbelastung sind all jene beschwerdeberechtigt, die in der Nähe der lärmigen Anlage wohnen, den Lärm deutlich wahrnehmen und dadurch in ihrer Ruhe gestört werden.

Mit Planungsaufgaben betraute Behörden haben auf die in Art. 3 RPG genannten Planungsgrundsätze zu achten. Insbesondere sollen Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden.

Mit den Nutzungsplänen wird allgemeiner vorsorglicher Immissionsschutz betrieben.

Unter dem Titel der Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten wird der einzelfallmässige Immissionsschutz stipuliert.

Vorliegend ist eine Wohn- und Gewerbezone der Lärmempfindlichkeitsstufe 3 zugeordnet, die benachbarte Industriezone ebenfalls dieser Stufe. Sie ist seinerzeit in der Ortsplanung unangefochten geblieben.

Eine nachträgliche Überprüfung von Nutzungsplänen ist nur möglich, wenn der betroffene Eigentümer sich beim Erlass des Plans über die ihm auferlegten Eigentumsbeschränkungen nicht im Klaren sein konnte oder ihm keine Verteidigungsmittel zur Verfügung standen, oder wenn sich die Verhältnisse seit Planerlass derart geändert haben, dass das öffentliche Interesse an den bestehenden Beschränkungen dahingefallen sein könnte. Ausser der akzessorischen Prüfung von Nutzungsplänen unter solchen Voraussetzungen ist die Rüge der Nichtigkeit beachtlich, da eine solche absolute Unwirksamkeit jederzeit von sämtlichen staatlichen Instanzen von Amtes wegen zu beachten ist.

Art. 22 USG bestimmt, dass Baubewilligungen für neue Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, unter Vorbehalt nur erteilt werden, wenn die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden. Sind sie überschritten, werden Baubewilligungen für Neubauten, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, nur erteilt, wenn die notwendigen zusätzlichen Schallschutzmassnahmen getroffen und die Räume zweckmässig angeordnet werden (Vorbehalt von Art. 22 Abs. 2 USG).

Art. 38 LSV sieht die Ermittlung des Lärms entweder durch Berechnungen oder durch Messungen vor. Gerade der Strassenlärm kann nach anerkannten Berechnungsmethoden ermittelt werden. Das Vorgehen der Vorinstanz ist in diesem Punkt nicht zu beanstanden.

Verfügung des Präsidenten des Verwaltungsgerichts vom 13. Januar 1997:

Wer eine Deponie errichten will, benötigt gemäss Art. 21 TVA eine Errichtungsbewilligung des Kantons. Wer eine Deponie betreiben will, benötigt eine Betriebsbewilligung des Kantons. Die Behörde erteilt die Betriebsbewilligung, wenn das Gesuch vollständig ist, und wenn Gewähr besteht, dass die Abfälle vorschriftsgemäss abgelagert werden. Bei Mängeln fordert die Behörde den Inhaber auf, innert angemessener Frist Remedur zu schaffen. Behebt der Inhaber erhebliche Mängel innert Frist nicht, lässt sie die Behörde auf seine Kosten beheben. In dringenden Fällen ordnet sie die nötigen Massnahmen sofort an. Ist die umweltgerechte Behandlung der Abfälle nicht mehr gewährleistet, hebt sie die Betriebsbewilligung auf (vgl. Art. 27 Abs. 2 TVA; Art. 29 TVA).

Die Baudirektion hat vorsorgliche Massnahmen für den Betrieb einer Deponie getroffen, welche der Beschwerdeführer angreift. Im Weiteren hat der Beschwerdeführer ein Gesuch um Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung gestellt. Der Präsident des Verwaltungsgerichts hat dieses Gesuch abgewiesen, um nicht wieder gutzumachende Nachteile zu verhindern.

Gewichtige, rechtlich relevante Interessen an der Aussetzung des Vollzuges sind nicht dargetan worden oder ersichtlich.

## **2.2 Urteil vom 20. März 1997 i.S. K. H.**

Unter den Begriff des Abfalls fällt auch unverschmutzter Aushub, jedenfalls dann, wenn sich der Besitzer seiner entledigen will. Grundsätzlich sind Bauabfälle gemäss Ziff. 12 Abs. 1 von Anhang 1 TVA auf Inertstoffdeponien abzulagern.

Im Zusammenhang mit den Kiesvorkommen und deren Ausbeutung besteht ein grosser Deponie- und Rekultivierungsbedarf.

Ein fachgerechter Bodenaufbau mit einer Überdeckung von mindestens 1,2 m gemäss den Richtlinien des Verbandes schweizerischer Kieswerke, wie er bei einer Rekultivierung verlangt wird, ist häufig nicht möglich. Private Kleindeponien, beispielsweise im Zusammenhang mit Bauvorhaben, widersprechen der Umweltschutzgesetzgebung, selbst wenn das Material einwandfrei sein sollte.

Die Umweltschutzgesetzgebung steht ausreichend begründeten Terrainveränderungen nicht entgegen. Im vorliegenden Fall fehlt es an einer solchen Begründung. Das Material ist ordnungsgemäss zu deponieren oder für die Rekultivierung zu verwenden.

## **2.3 Urteil vom 10. April 1997 i.S. J. R.**

Bauabfälle sind Abfälle im Sinne der Umweltschutzgesetzgebung. Abfälle sind bewegliche Sachen, deren sich der Besitzer entledigen will, oder deren Verwertung, Unschädlichmachung oder Beseitigung im öffentlichen Interesse geboten ist (Art. 7 Abs. 6 USG). Abfälle sind nach den Vorschriften des Bundes und der Kantone zu verwerten, unschädlich zu machen oder zu beseitigen (Art. 30 Abs. 1 USG). Der vom Beschwerdeführer auf seinem Hof geführte Bauschutt unterliegt als Abfall einer fachgerechten Entsorgung. Bauschutt muss auf eine Inertstoffdeponie gebracht werden (Ziff. 12 Abs. 2 Anhang 1 TVA). Eine bewilligte Deponie liegt nicht vor. Die Ablagerung erfolgte deshalb formell rechtswidrig. Zu prüfen ist, ob die Anordnung der Baudirektion gegenüber dem Beschwerdeführer rechtens und verhältnismässig ist.

Vorliegend muss das Material in einer bewilligten Recyclinganlage aufgearbeitet und müssen die Abfallanteile in eine bewilligte Deponie gebracht werden.

Die Aufarbeitung muss die Qualitätsanforderungen der anerkannten Richtlinien des Abbruch- und Recyclingverbandes (ARV), Kloten, vom August 1992 beachten.

Ein Zwischenlager im Sinne von Art. 37 TVA kommt für den Abfall nicht in Frage, da es an der Befestigung des Platzes und an der Abwasserableitung fehlt. Umweltinteressen und finanzielle Interessen des Beschwerdeführers stehen sich gegenüber. Es fragt sich, ob die Verhältnismässigkeit das gerügte staatliche Handeln erlaubt. Wer es sich nicht leisten kann, ein Bauvorhaben unter Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften durchzuführen, kann nicht unter Berufung auf das Verhältnismässigkeitsprinzip diese Vorschriften missachten und ein zwar finanziell tragbares, aber widerrechtliches Vorhaben realisieren wollen.

Wenn in anderen Fällen die gesetzlichen Abfallvorschriften nicht eingehalten worden sein sollten, so besteht für den Beschwerdeführer kein Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht, ausser eine Behörde würde in ständiger Praxis vom Gesetz abweichen und wäre nicht gewillt, in Zukunft gesetzeskonform zu entscheiden.

## **2.4 Urteil vom 10. April 1997 i.S. M. S.**

Das eidgenössische Gewässerschutzgesetz verlangt mit Art. 14 Abs. 1 für jeden landwirtschaftlichen Betrieb mit Nutztierhaltung eine ausgeglichene Düngerbilanz. Der Hofdünger muss umweltverträglich und



entsprechend dem Stand der Technik landwirtschaftlich oder gartenbauliche verwertet werden. Der Kanton kann die pro Hektare zulässigen Düngergrossvieheinheiten herabsetzen, soweit es die Verhältnisse erfordern. Der Regierungsrat hat den Wert von drei Düngergrossvieheinheiten pro Hektare festgelegt. Grundlagen für das Berechnen und Beurteilung der Nutztierbelastung eines Betriebes sind fallweise von landwirtschaftlichen Sachverständigen zu erarbeiten. Bei Futter mit niedrigem Phosphor- und Stickstoffgehalt, sogenanntem Ökofutter, muss der Betriebsinhaber auf eigene Kosten eine verbindliche Phosphorbilanz vorlegen.

Bei berufsmässiger Vertretung ist der Partei, soweit sie einen Anspruch auf Parteientschädigung hat, für das Honorar und die Barauslagen des Vertreters eine angemessene Entschädigung zuzusprechen. Der Rahmen für das Honorar beträgt gemäss § 9 der Kostenverordnung Fr. 100.– bis Fr. 3'000.–. In ausserordentlichen Fällen setzt das Gericht das Honorar fest, ohne an die obere Bemessungsgrenze gebunden zu sein. - Das Gericht hat eine Parteientschädigung von Fr. 9'000.– zugesprochen, der Beschwerdeführer hatte demgegenüber eine „Spezifikation seiner Bemühungen“ im Betrag von Fr. 20'814.20 eingereicht.

## **2.5 Urteil vom 1. Mai 1997 i.S. M. H. und A. H.**

Soweit dem Gericht volle Kognition zusteht, können auch Verfahrensmängel geheilt werden. Dies betrifft eine erst nachträglich erfolgte Auflegung eines Baugesuchs für einen Teilaspekt eines Bauvorhabens.

Das Planungs- und Baurecht verlangt ausserhalb der Bauzonen eine umfassende Berücksichtigung der rechtserheblichen Interessen, insbesondere auch der Landwirtschaft, des Landschaftsschutzes, des Gewässerschutzes, der Fischerei, des Tierschutzes und der waldrechtlichen Belange, sowie eine Koordination allfällig erforderlicher Bewilligungen. Die Koordination dient nicht zuletzt auch der Rechtssicherheit des Bauherrn.

Wenn der Eigentümer einer Liegenschaft ausserhalb der Bauzonen nach und nach Umstrukturierungen, bauliche Veränderungen, etc. vornimmt, sind sie gesamthaft zu beurteilen und darauf zu prüfen, wie weit gesonderte Entscheidungen über einzelne Bauten und deren Veränderungen ergehen können.

Auch wenn Parteien des Verfahrens nicht in allen Fällen identisch sind, hindert dies eine koordinierte Beurteilung durch das Gericht nicht, welche von der Sache her geboten ist.

Wenn die Baudirektion vor einigen Jahren unzutreffenderweise die Bewilligungspflicht für einen rund 1,5 m hohen Drahtgitterzaun für die Wildtierhaltung verneint hat, musste heute die Anlage als altrechtlich gelten. Änderungen unterliegen jedoch der Bewilligungspflicht.

Fischzucht ist keine landwirtschaftliche Nutzung. Sofern der Bauherr eine intensive Fischproduktion anstrebt, muss er ein Gesuch im Hinblick auf eine umfassende bauliche und betriebliche Prüfung einreichen, auch wenn ein Gewässer bereits besteht.

Erlebnistage auf dem Bauernhof, welche touristisch von Bedeutung sind, haben keinen landwirtschaftlichen Charakter.

Die Praxis bei der Erteilung von Ausnahmegewilligungen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen ist streng. Es geht insbesondere darum, die Landschaft zu schonen. Naturnahe Landschaften und Erholungsräume sollen erhalten bleiben.

Die Standortgebundenheit darf nur dann bejaht werden, wenn eine Baute in der Landwirtschaftszone aus technischen oder betriebswirtschaftlichen Gründen oder wegen der Bodenbeschaffenheit auf einen bestimmten Standort angewiesen ist. Die Voraussetzungen

beurteilen sich nach objektiven Massstäben, und es kann weder auf die subjektiven Vorstellungen und

Wünsche des Einzelnen noch auf die persönliche Zweckmässigkeit und Bequemlichkeit ankommen.

Hochsitze sind im vorliegenden Fall nicht standortgebunden, ob sie am Waldrand stehen sollen oder auf freiem Feld kaschiert werden. Gerade in der Landschaftsschutzzone kommt den Interessen am Landschaftsschutz besonderes Gewicht zu.

Eine öffentlichkeitsbezogene, der Freizeitgestaltung und Liebhaberei dienende Anlage oder umfangreiche Terrainveränderungen und Eingriffe in die Landschaft könnten ihrer Natur nach nur in einem Planungsverfahren ausreichend erfasst werden.

## **2.6 Urteil vom 12. Juni 1997 i.S. H. N.-M.**

Kritik an Behörden ohne konkrete Rügen sind nicht Anlass, auf eine Beschwerde einzutreten. Wer vor der Gemeindeversammlung mit seinen Voten kein Gehör gefunden hat, kann nicht die Diskussion vor Verwaltungsgericht weiterführen, um einen anderen politischen Entscheid zu erwirken.

## **2.7 Urteil vom 12. Juni 1997 i.S. H. N.-M. (2)**

Wenn eine Frist abgelaufen ist, verhilft persönliche Einreichung der Beschwerde am folgenden Tag nicht zur Wahrung dieser Frist. Der Hinweis, die Rechtsschrift sei nicht später ans Gericht gelangt, als wenn sie per Post verschickt worden wäre, verhilft nicht zur Anhandnahme.

## **2.8 Urteil vom 12. Juni 1997 i.S. S. und J. S.**

Das zugerische Recht kennt das Institut der Arealbebauung oder - im Ortsteil Buonas der Einwohnergemeinde Risch - des Gesamtüberbauungsplanes. Dem Eigentümer kommt im Gebiet eines solchen Planes grössere Gestaltungsfreiheit zu, wogegen an die Gestaltung der Gesamtüberbauung bzw. des Arealbebauungsplans erhöhte Anforderungen gestellt werden. Das Verwaltungsgericht hat verschiedentlich festgestellt, dass das gemäss den erhöhten Anforderungen und der grösseren Gestaltungsfreiheit verwirklichte Konzept in gewissem Sinne normativen Charakter hat, indem es Ausgangspunkt für weitere baurechtliche Entscheide bleibt. Die verbindliche Festlegung der Gesamtplanung ist für die spätere Wahrung der Rechte der einzelnen Eigentümer wegleitend. Eine Änderung des Konzepts der Arealbebauung im Einverständnis aller beteiligten Eigentümer wurde als soweit zulässig erachtet, als die öffentlich-rechtlichen Vorschriften dies erlauben. Sind die Eigentümer nicht einig, so sind die rechtlich relevanten nachbarlichen Interessen zu ermitteln und gegeneinander abzuwägen. Dabei gibt es wesentliche Gestaltungselemente, von denen gegen den Willen des einzelnen Grundeigentümers zu seinem Nachteil nicht abgewichen werden darf. Besondere Beachtung ist auch der rechtsgleichen Behandlung der Grundeigentümer zu schenken. Die präjudizielle Wirkung für die Erledigung weiterer Gesuche darf nicht ausser Acht bleiben.

Die Erstellung eines neuen Zuganges zu einem Einfamilienhaus zu einer Einliegerwohnung mit vorgelagertem neuem bzw. intensiver benutztem Sitzplatz ist rechtlich bedeutsam. Ein Nachbar ist nicht gehalten, die von diesen Änderungen ausgehenden Beeinträchtigungen zu dulden. Die Bewilligungspflicht der Änderung ist auf jeden Fall gegeben.

Wenn der Gemeinderat die Eigenmächtigkeit eines Grundeigentümers feststellt, welche eine Verletzung von Baubewilligungsvorschriften bedeutet, muss er von Amtes wegen einschreiten. Der einspracheberechtigte Nachbar ist auch dann nicht vom Verfahren ausgeschlossen, wenn er nicht unmittelbar nach Entdeckung der bewilligungspflichtigen Vorgänge ein Verfahren auf gemeindlicher Ebene anbegehrt hat.

## **2.9 Urteil vom 7. August 1997 i.S. H. M.**

Ein Holzlager mit einer massiv konstruierten Überdachung in der Grösse einer Ökonomiebaute ist eine bewilligungspflichtige Baute und von der traditionellen Holzbeige, die keiner Bewilligung bedarf, zu unterscheiden. Eine Holzlagerung, welche landwirtschaftlichen Gebäuden zugeordnet ist, wo

Holzfeuerungen bestehen, ist zonenkonform.

Wieweit besteht bereits bewilligter Lagerraum, wieweit ist zusätzlicher Raum zu bewilligen, und wieweit muss auf die Lagerung in Form einer traditionellen Holzbeige verwiesen werden?

Ein Holzlager soll idealerweise den doppelten bis maximal dreifachen Jahresbedarf aufnehmen können.

Ein überdecktes Holzlager könnte nicht bewilligt werden, wenn dadurch vorhandener Raum für eine nicht bewilligungsfähige Tätigkeit freigemacht würde. Wenn bestehender Raum tatsächlich nicht für andere landwirtschaftliche Zwecke benötigt wird, könnte er vollumfänglich als Holzlager dienen, allenfalls mit gewissen baulichen Anpassungen.

Die Sache wird an die Baudirektion zurückgewiesen, damit sie nach Überprüfung der Nutzung des bestehenden Holzlagerraumes und allfälliger Änderungen gesamthaft entscheiden kann. Die Vorinstanz ist nicht an die eher summarisch-abstrakt erfolgten Bedarfsberechnungen gebunden, sofern sich eine konkretere Bedarfsermittlung als angezeigt erweisen sollte.

#### **2.10 Urteil vom 7. August 1997 i.S. H. S.**

Der Beschwerdeführer hat ohne Bewilligung ausserhalb der Bauzone ein Bassin erstellt. Neben diesem bestehen drei Teiche.

Eine Fischzuchtanlage kann in der naturnahen Art, wie sie der Beschwerdeführer betreibt, planungsrechtlich zulässig sein, umso mehr, als sich das Planungsrecht nicht ausdrücklich mit der Fischzucht befasst.

Der Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens erscheint zunächst als Erweiterung einer bestehenden Anlage, so dass Art. 24 Abs. 2 RPG zur Anwendung kommt. Selbst wenn die Erweiterungsmöglichkeit gemäss dieser Bestimmung überschritten wäre, so könnte die Standortgebundenheit dieser naturnahen, aus einem bereits früher gewerblich genutzten Gewässer hervorgegangenen Anlage anerkannt werden. Es ist aber zu prüfen, ob keine überwiegenden Interessen entgegen stehen, bzw. ob die Erweiterung mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbar ist. Die Anlage liegt in einem Objekt, welches im Bundesinventar der Landschaften von nationaler Bedeutung verzeichnet ist. Darin gibt es auch Siedlungsgebiete, Industriezonen, Anlagen für die Verkehrserschliessung, usw. Insbesondere wird in erheblichem Umfang im BLN-Objekt Kies ausgebeutet. Die strittige Anlage befindet sich in einem weniger sensiblen Bereich. Von einer Störung der Landschaft, welche nur durch Beseitigung der Anlage zu beheben wäre, kann nicht gesprochen werden.

Fischereirechtlich ist gewährleistet, dass ein Abschwemmen der Forellen in den Vorfluter verhindert werden kann.

Die Berufung auf den Gewässerschutz zur Anordnung der Beseitigung des Bassins erweist sich als unverhältnismässig, da durch Auflagen bzw. durch bauliche und betriebliche Vorkehren usw. den Gewässerschutzbelangen Rechnung getragen werden kann.

Rückweisung für weitere technische Abklärungen an die Vorinstanz.

#### **2.11 Urteil vom 4. September 1997 i.S. J. J.**

Zur Erhebung der kantonalen Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist legitimiert, wer durch eine Verfügung in höherem Masse als jeder beliebige Dritte oder die Allgemeinheit berührt wird. Das Rechtsschutzinteresse besteht im praktischen Nutzen, der mit erfolgreicher Beschwerde erzielt werden könnte.

Art. 98 Bst. a OG verlangt hinsichtlich der Beurteilung von Bundesrecht durch letzte kantonale Instanzen,

dass die Kantone die Beschwerdelegitimation mindestens im gleichen Umfang wie die Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Bundesgericht zu gewährleisten haben. Beschwerdeberechtigt ist, wer durch die angefochtene Verfügung berührt und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat (Art. 103 Bst. a OG). Der Beschwerdeführer muss, um dem Vorwurf der Popularbeschwerde zu entgehen, in höherem Masse und mit grösserer Intensität als irgendwer, in besonderer und direkter Weise berührt sein, und er muss mit seinem Interesse an der Aufhebung und Änderung der Verfügung in enger Beziehung zur Streitsache stehen.

Die erhebliche Distanz zwischen dem umstrittenen Objekt und der Wohnung der Beschwerdeführerin, welche rund 400 m beträgt, ist für die Frage der Legitimation allein nicht entscheidend. Es fragt sich, ob trotz dieser Distanz eine hinreichend enge nachbarliche Beziehung gegeben ist. Bei der Beantwortung dieser Frage ist die raum- und verkehrsplanerische Situation zu berücksichtigen. Massstab für die Beschwerde der Beschwerdeführerin könnte nicht der Massstab sein, welcher für eine Wohnzone und Quartiererschliessung gelten würde.

Aus den gesamten Verhältnissen ergibt sich, dass die angefochtene Baubewilligung nicht in einem Umfang auf eine weitere Umgebung Auswirkungen hat, welche die Beschwerdeführerin mehr als beliebige Dritte betrifft.

#### **2.12 Urteil vom 4. Dezember 1997 i.S. K. Z.**

Die Rechtsprechung hat isolierte Klein- und Kleinstbauzonen in konstanter Praxis für bundesrechtswidrig erachtet, da sie auf die Sanktionierung der verpönten Streubauweise hinauslaufen. Wo eine Kleinbauzone für gewerbliche Zwecke besteht, kann nicht eine Kleinstbauzone für vom Gewerbe unabhängige Wohnnutzung zusätzlich ausgeschieden werden, da es sich um eine der verpönten Kleinstbauzonen handeln würde und eine Weilerzone im Sinne von Art. 23 Verordnung über die Raumplanung mangels der dort bezeichneten Voraussetzungen nicht in Frage kommt (im Richtplan bezeichnet, geschlossene Einheit einer Baugruppe von fünf bis zehn bewohnten Gebäuden, Stützpunkt Funktion, von der Hauptsiedlung räumlich klar getrennt).

#### **2.13 Urteil vom 4. Dezember 1997 i.S. S. J. Z.**

Gemäss Art. 1 RPG haben die Kantone und Gemeinden dafür zu sorgen, dass der Boden haushälterisch genutzt wird. Den gestalterischen Vorstellungen entspricht die Zonenzuweisung in die Zone K4 oder auch teilweise in die Zone K5 nicht in ausreichendem Mass, weshalb ein Bebauungsplan vorgesehen ist. Er berücksichtigt das in einer der genannten Zone gelegene Kulturobjekt von lokaler Bedeutung. Entgegen der Meinung des Regierungsrates und der Beschwerdegegnerin setzt die Unterschutzstellung des Denkmals die Zuweisung einer Parzelle in die Zone K4 nicht voraus. Allerdings besteht ein gewichtiges öffentliches und privates Interesse an der Feinabstimmung aller geltend gemachten planerischen Belange. Würde die Zone K5 in eine Zone K4 gewandelt, wäre diese Feinabstimmung weder erreicht, noch ist die Massnahme notwendig als Voraussetzung eines befriedigenden Bebauungsplanes. Der Regierungsrat hat sein Ermessen anstelle des Ermessens der Einwohnergemeinde gesetzt, indem er eine durchgehende Zone K4 festgelegt hat. Die Gemeindeautonomie ist dadurch verletzt.

#### **2.14 Urteil vom 4. Dezember 1997 i.S. V.**

Die UVP gemäss Art. 9 USG ist dem Entscheid über die Errichtung oder Änderung von Anlagen zugeordnet. Die Inbetriebnahme einer Anlage erfordert keine Umweltverträglichkeitsprüfung.

Beim aufgelegten Ausführungsprojekt für eine provisorische Auffahrt auf die Autobahn im Raum Bibersee und die Fertigstellung der N4 zwischen Bibersee und Blegi handelt es sich nicht um die Errichtung einer neuen Anlage, sondern um eine Änderung einer bestehenden Anlage im Sinne von Art. 2 Abs. 1 UVPV. Ob eine Änderung wesentlich ist, bestimmt sich nach dem Zweck der UVP, welche eine vorgängige Kontrolle sicherstellen will. In baulicher Hinsicht wird die bestehende Autobahn durch die provisorische Auffahrt offensichtlich nicht wesentlich umgebaut oder erweitert. Die Teileröffnung der Autobahn ist

grundsätzlich nicht als Betriebsänderung zu qualifizieren. Das Ausführungsprojekt ist daher nicht UVP-pflichtig.

#### **2.15 Urteil vom 18. Dezember 1997 i.S. E. W. und Konsorten**

Die Begrenzung bzw. die Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet ist ein Grundanliegen der Raumplanung. Erschliessbare und auch gegen Lärm genügend schützbare Grundstücke können zwar für die Überbauung im Sinne von Art. 15 RPG geeignet sein, eine Pflicht, sie der Bauzone zuzuordnen, ergibt sich daraus nicht. Unmittelbar ausserhalb des Baugebietes gelegene Parzellen bleiben im Nichtbaugebiet, wenn die Bauzone bereits eine genügende Grösse aufweist. Die Abgrenzung zwischen Bauland und Nichtbauland muss jedoch nach sachgerechten planerischen Gesichtspunkten erfolgen. In rechtlicher Hinsicht genügt für die Zuweisung in die Landwirtschaftszone nach Art. 16 Abs. 1 Bst. b RPG, dass das Land im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden soll. Dieses Gesamtinteresse ist gegeben, wenn fruchtbares Land, das nicht Waldfläche darstellt, nicht eingezont werden soll. Es könnte nicht der Sinn der Planung sein, landwirtschaftlich weniger geeignetes Land unabhängig von den übrigen Planungserfordernissen zur Bauzone zu machen.



### **3 1998: Verwaltungsgericht**

#### **3.1 Urteil vom 8. Januar 1998 i.S. M. und B. H.-B.**

Die generellen Anliegen der Verdichtung der überbauten Gebiete und der Freihaltung nicht überbauter Grünflächen in der neuen Ortsplanung der Stadtgemeinde Zug entspricht dem Planungsziel des haushälterischen Umgangs mit dem Boden.

Richtpläne sind für die Behörden verbindlich. Die Richtpläne der Kantone legen unter anderem fest, welche Gebiete sich für die Landwirtschaft eignen. Sie geben Aufschluss über den Stand und die anzustrebende Entwicklung der Besiedlung und zeigen, wie die raumwirksamen Tätigkeiten auf einander abgestimmt werden, sowie in welcher zeitlichen Folge und mit welchen Mitteln vorzugehen ist, um die Aufgaben zu erfüllen. Zuständigkeit und Verfahren der Richtplanung regeln die Kantone.

Das zugerische Recht enthält keine Bestimmungen, welche über den bundesrechtlichen Mindestinhalt der Richtpläne hinausgehen.

Die Verbindlichkeit der in der Regel alle zehn Jahre gesamthaft überprüfen und nötigenfalls überarbeiteten Richtpläne ist insofern relativ, als das Raumplanungsgesetz nicht nach dem Prinzip der Planhierarchie vorgehen will, sondern auf der Planabstimmung aufbaut (Art. 8 RPG). Im Rahmen dieser Planabstimmung muss auch eine gewisse Rückwirkung von unten nach oben möglich sein. Bindungskraft erlangt der Richtplan im Bereich des planerischen Ermessens unter Vorbehalt des Rechts, unter Vorbehalt der Interessenabwägung im Gesamtrahmen und unter dem Vorbehalt veränderter Verhältnisse.

Nach zugerischer Praxis erfolgt die Richt- und Nutzungsplanung der Gemeinden meist gleichzeitig. Eine vorgängige Anpassung des Richtplans erscheint vor allem bei grösseren, ins Gewicht fallenden Änderungen mit Rücksicht auf den Zweck der Planabstimmung angezeigt. Andere Anpassungen oder Abweichungen werden aber von der Lehre und Rechtsprechung nicht ausgeschlossen.

Der zugerische Richtplan ist kein demokratisch beschlossenes Instrument, welches den Gemeinden einen bestimmten Anordnungsspielraum zuweist.

Das persönliche Interesse der Eigentümer hat hinter das gewichtige öffentliche Interesse an der Freihaltung des Landes zurückzutreten, welches zugleich dem Anliegen der Siedlungstrennung und der Vermeidung einer zu grossen Bauzone dient. Diesem öffentlichen Interesse könnte eine weniger weit gehende Massnahme als die vorgenommene Zonenzuweisung nicht genügen. Die Massnahme erweist sich daher auch als verhältnismässig und verletzt die Eigentumsgarantie nicht.

#### **3.2 Urteil vom 29. Januar 1998 i.S. L. F.-B.**

Verkehrsbeschränkungen im Sinne von Art. 3 SVG, welche für Kantonsstrassen durch die Justiz- und Polizeidirektion angeordnet werden, sind beim Verwaltungsgericht anfechtbar. Das Beschwerderecht kommt den Bewohnern einer von einer Verkehrsanordnung betroffenen Strasse zu, ferner Anwohnern anderer Strassen, die wegen Verkehrsverlagerung Nachteile erleiden können. Schliesslich sind zur Beschwerde auch alle Verkehrsteilnehmer berechtigt, welche die von der Beschränkung berührte Strasse mehr oder weniger regelmässig benützen. Verkehrsanordnungen können unter anderem erlassen werden, soweit der Schutz der Bewohner oder gleichermassen Betroffener vor Lärm und Luftverschmutzung, die Sicherheit, die Erleichterung oder Regelung des Verkehrs, der Schutz der Strasse oder andere in den örtlichen Verhältnissen liegende Gründe dies erfordern (vgl. Art. 3 Abs. 4 SVG). Ein Lärmgutachten kommt zum Schluss, dass vorliegend die Immissionsgrenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe 3, welche nutzungsplanmässig festgelegt worden ist, eingehalten sind.

#### **3.3 Urteil vom 19. März 1998 i.S. A. H. AG und Konsorten**

Die Besitzstandsgarantie kann nicht für eine zerstörte Baute in Anspruch genommen werden. Das Gleiche würde auch für ein Abbruchobjekt gelten. Die Rechtfertigung der Besitzstandsgarantie fällt dahin, wenn

die geschützte bauliche Investition ihren Wert verloren hat. Der Besitzerschutz bei Elementarschäden stellte eine Ausnahme von der Anwendbarkeit des geltenden Rechts dar, die relativ weit geht. Die mit der höheren Gewalt verbundene Härte rechtfertigt die Besitzstandsgarantie auch im Falle der Zerstörung. Eine solche besondere Situation liegt hier aber nicht vor. Den Eigentümern sind nicht durch höhere Gewalt bauliche Werte zerstört worden. Vielmehr haben sie, wie sich aus der Vorgeschichte ergibt, der bestehenden baulichen Substanz selber keinen Wert mehr beigemessen.

Die Vorinstanz hat zu Recht die Bewilligung für bauliche Änderungen am damals bestehenden Gebäude widerrufen.

### **3.4 Urteil vom 19. März 1998 i.S. G. S.**

Die Anforderungen an Abstellplätze und Ausfahrten richten sich nach dem Strassenreglement der Einwohnergemeinde (vgl. aber auch § 18 des Gesetzes über Strassen und Wege und § 4 der Verordnung zum Gesetz über Strassen und Wege). Die Bewilligung des Gemeinderates bleibt versagt, wenn die Ein- und Ausfahrt den Fussgänger und Fahrradverkehr gefährdet oder erheblich stört.

### **3.5 Urteil vom 16. April 1998 i.S. P. P.-H.**

Die Voraussetzungen des direkten Weiterzugs des vorinstanzlichen Entscheids ans Verwaltungsgericht sind gegeben sowohl unter dem Aspekt einer Ausnahmegewilligung gemäss Art. 24 RPG, als auch wegen des Sachzusammenhangs bei ordentlichen Bewilligungen gemäss Art. 22 RPG. In den Fällen von § 61 Abs. 1 Ziff. 1 VRG urteilt das Gericht mit voller Kognition (§ 63 Abs. 3 VRG).

Der Entscheid über ein Bauermittlungsgesuch gibt keinen Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung. Soweit der Sachverhalt jedoch bereits beurteilt ist und sofern bis zur Erteilung der Baubewilligung die rechtlichen Grundlagen keine Änderungen erfahren haben, ist der Entscheid über das Bauermittlungsgesuch bindend (§ 37 Abs. 2 VV BauG). Der WWF ist in Verfahren, in denen es um die Zulässigkeit eines Vorhabens nach Art. 22 RPG geht, nicht zur Beschwerdeführung legitimiert. Er ist in Verfahren, denen Art. 24 RPG zugrunde liegt, im Sinne von Art. 2 und 12 NHG legitimiert.

Das Bundesgericht hat in BGE 121 II 313 einem Landwirtschaftsbetrieb mit 4,5 ha Land und 9,5 Grossvieheinheiten landwirtschaftlichen Wohnraum bewilligt.

Der Beschwerdeführer besitzt 12,08 ha Kulturland und 1,03 ha Wald. Der Betrieb ist damit mehr als doppelt so gross wie der im erwähnten BGE beurteilte. Die Grosszahl kleinerer Landwirtschaftsbetriebe dient den verfassungsmässigen Zielen der Erhaltung eines gesunden Bauernstandes und einer leistungsfähigen Landwirtschaft (Art. 31bis Abs. 3 Bst. b BV) und den raumplanerischen Zielen der Sicherung einer ausreichenden Versorgungsbasis (Art. 1 Abs. 2 RPG) sowie der Erhaltung des Kulturlandes und der naturnahen Landschaften und Erholungsräume (Art. 3 Abs. 2 RPG). Bei einem Betrieb mit Viehzucht ist eine dauernde Überwachung des Viehbestandes erforderlich. Die Frage stellt sich, ob dem Beschwerdeführer zuzumuten ist, sein Betriebszentrum in der Wohnzone zu behalten und von dort aus zu bewirtschaften, oder ob Wohn- und Ökonomiegebäude in der Landwirtschaftszone neu errichtet werden dürfen. Das Betriebszentrum in der Wohnzone ist zonenwidrig geworden, wesentliche Änderungen der Stallbauten am bestehenden Standort sind nicht bewilligungsfähig. Die Aussiedlung ist zu bewilligen, da der Landwirtschaftsbetrieb sich nicht mehr von der Wohnzone aus führen lässt.

### **3.6 Urteil vom 13. Mai 1998 i.S. E. D.-L. A.**

Wenn der Kanton darauf verzichtet, einen privaten Bach im Zusammenhang mit der Korrektur eines öffentlichen Gewässers zu sanieren, können die Nachbarn des privaten Gewässers keine aus dem kantonalen Projekt und dem Kreditbeschluss des Kantonsrats keine individuellen Rechte ableiten. Weder haben sie einen Anspruch auf Einbezug des privaten Baches in das Projekt des Kantons für die Korrektur seines Gewässers, noch sind sie durch den Verzicht des Regierungsrates auf den Teilaspekt des Projektes in rechtserheblicher Weise betroffen.



### **3.7 Urteil vom 13. Mai 1998 i.S. H. H. und G. U.**

Obschon der Regierungsrat auf eine Verwaltungsbeschwerde in Bausachen nicht eingetreten ist, hat er Vorbringen des Beschwerdeführers aufsichtsrechtlich beurteilt und den gerügten Entscheid des Gemeinderates aufgehoben. Dem Regierungsrat steht gemäss § 33 Abs. 1 des Gemeindegesetzes die Aufsicht des Kantons über die Gemeinden zu. In dringenden und offenkundigen Fällen kann der Regierungsrat gemäss § 39 des Gemeindegesetzes Beschlüsse der Gemeindeorgane aufheben. Gemäss § 5bis Abs. 2 BauG führt der Regierungsrat die Oberaufsicht über die Einhaltung der kantonalen Pläne und der gemeindlichen Bauvorschriften, welche er zu genehmigen hat.

Zu prüfen ist, ob der Gemeinderat klares Recht verletzt hat. Der Gemeinderat hat die Dachform eines geplanten Gebäudes als Flachdach mit Attikageschoss gewertet und auf § 14 Abs. 3 Bst. b VV BauG verwiesen, worauf nur der Anteil über 50 % der Fläche des Dachgeschosses an die Ausnützung angerechnet worden ist. Bauten, die auf einem Flachdach liegen würden, müssten nur den Teil anrechnen lassen, der 50 % des darunterliegenden Geschosses überschreite.

Gemäss § 14 Abs. 3 Bst. b VV BauG werden bei der Berechnung der Ausnützungsziffer Flächen von Räumen nicht angerechnet, wenn sie auf einem Flachdach oder unter einem Mansardendach angeordnet sind, nicht mehr als 50 % der darunterliegenden Geschossfläche beanspruchen und auf einer Ebene liegen. Eine das Mass von 50 % übersteigende Mehrfläche zählt zur anrechenbaren Geschossfläche.

Ein Mansardendach besteht aus einer Kombination zwischen einem Steildach und einem Schrägdach. Das Steildach ist in einem relativ steilen Winkel von 60° bis 72° geknickt, während das darüberliegende Schrägdach zwischen 30° und 36° geknickt ist. Vorliegend kann man nicht von einem Mansardendach sprechen.

Ein Flachdach ist weder in der Bauordnung noch im kantonalen Recht definiert. Eine Schemaskizze zur Bauordnung der Gemeinde zeigt, dass bei einem Flachdach die über diesem liegenden Räume zurückversetzt sind. Vorliegend ist kein solches Flachdach zu erkennen, aus keiner Perspektive. Die Aussenmauern werden bei allen Häusern auf drei Seiten ohne Absatz bis zum Schrägdach hochgezogen. Die Voraussetzungen für eine Privilegierung bezüglich der Ausnützung gemäss kantonalem Recht sind nicht erfüllt. Der Gemeinderat hat klares Recht verletzt, die Dachgeschosse sind bei der Berechnung der Ausnützung voll anzurechnen.

Das Amt für Raumplanung hat der Gemeinde eine unrichtige Auskunft über die Frage der Anrechenbarkeit des Dachgeschosses erteilt. Das Amt für Raumplanung ist zwar kantonale Fachstelle gemäss Art. 31 RPG. Es führt Untersuchungen über die räumliche Entwicklung des Kantons und erarbeitet Vorstellungen darüber. Es hat die Aufgabe, den Richtplan zu erarbeiten und Nutzungspläne vor der Genehmigung zu prüfen, usw. Dem Amt für Raumplanung steht gegenüber den Gemeinden keine Beratungskompetenz bezüglich der Baurechtsbegriffe der Vollziehungsverordnung zu. Noch weniger hat das Amt irgend eine diesbezügliche Entscheidungskompetenz. Es war zur Erteilung der fraglichen Auskunft nicht zuständig. Wenn die Gemeinde auf die Auskunft einer Dienststelle der Baudirektion vertraut hat, muss sie gewärtigen, dass die zuständigen Behörden ihren Entscheid korrigieren, sofern klares Recht vorliegt.

Auch der private Beschwerdeführer als erfahrener und kompetenter Baufachmann (Architekt) hätte merken müssen, dass man in dieser umstrittenen Frage nur auf eine Auskunft der Baudirektion oder des Regierungsrates hätte vertrauen dürfen. Wenn er ohne rechtskräftige Baubewilligung Kaufverträge abschliesst, so liegt dies in seinem Entscheidungsspielraum. Auf das Vorliegend nachteiliger Dispositionen kann man sich nicht berufen, wenn in einem Rechtsmittelverfahren die zuständigen Behörden zur Auffassung gelangen, dass das Bauvorhaben nicht realisiert werden kann.

### **3.8 Urteil vom 13. Mai 1998 i.S. E. W. und M. L.**

Eine dem Sport dienende, nicht zonenkonforme, in der Bauzone gelegene Anlage im Freien erweist sich in den Wohnzonen in der Regel als störend, gerade wenn der Sport auch in den Abendstunden und am

Wochenende ausgeübt wird. Sie geniesst jedoch die Bestandesgarantie. Rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen sind in ihrem Bestand geschützt. Das kantonale Recht kann diese Besitzstandsgarantie erweitern und auch Umbauten und Erweiterungen nach altem Recht behandeln, darf jedoch nicht gegen gewichtige öffentliche Interessen der Raumplanung verstossen. Besitzstandsgarantien kennzeichnen sich dadurch, dass sie vermitteln wollen. Sie streben darnach, zwischen den entgegengesetzten Interessen an der rechtsgleichen Verwirklichung des neuen Rechtes einerseits und den Interessen an der Bewahrung altrechtlicher baulicher Tatbestände andererseits einen Ausgleich zu schaffen.

Ein unter Terrain geplanter Neubau im Bereich der Sportanlage sprengt die Bestandesgarantie. Die Vorinstanz hat dem Sportclub praktisch das "Recht der alten Baustelle" eingeräumt. Einen solchen Anspruch verleiht die Bestandesgarantie gerade nicht.

### **3.9 Urteil vom 4. Juni 1998 i.S. M. K.-R.**

Die Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen verlangt gerade bei Ausnahmen, dass die nachbarlichen Interessen nicht erheblich beeinträchtigt werden. Dies gebietet schon der Grundsatz der Rechtsgleichheit.

Das Fehlen von Grundmassen für eine Ortsbildschutzzone bedeutet nicht grössere Baufreiheit. Auch für die Altstadtzone in Zug hat das Verwaltungsgericht entschieden, dass soweit die Vorschriften neben den öffentlichen Interessen auch die Berücksichtigung privater Interessen zulassen, nicht nur jene des Bauherrn, sondern auch die nachbarlichen Interessen zu würdigen sind und dass dem Erhaltungsgebot auch nachbarschützende Funktion zukommt.

Der Stadtrat bezeichnet einen mit Schleppdach ausgestatteten Anbau als störend und befürwortet einen passenden Anbau mit einem Quergibel. Ein solcher Ersatzbau als Anbau passe besser in das Ortsbild als der bestehende, unschöne Anbau, doch sei auch ein vollständiger Verzicht auf den Anbau denkbar, falls nicht eine Lücke bestehen bleibe. - Bei dieser Würdigung nimmt der Stadtrat zurecht einen erheblichen Beurteilungsspielraum in Anspruch.

Die Liegenschaft der Beschwerdeführerin ist benachteiligt durch die im Neubauteil beanspruchte massive Überschreitung der zonenkonformen Ausnützungsziffer, welche zu den ausnahme-feindlichen Vorschriften zählt (§ 22 Abs. 2 VV BauG). Die Würdigung des gesamten Projektes aus der Sicht der beschwerdeführenden Nachbarin ergibt, dass diese durch die Abweichung von den Grundmassen für die Einzelbauweise erheblich benachteiligt ist.

### **3.10 Urteil vom 4. Juni 1998 i.S. R. M.**

Der Regierungsrat hat in einer wasserrechtlichen Konzession festgehalten, dass aufgrund der Lage des mit der Konzession bedachten Grundstückes in der Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung bei einer allfälligen Veräusserung des Grundstückes die Konzession erlischt und eine Übertragung nicht in Aussicht gestellt werden kann.

Gemäss § 87 GewG kann die Konzession mit Zustimmung der Konzessionsbehörde übertragen werden. Die Zustimmung soll nicht verweigert werden, wenn der neue Bewerber allen Erfordernissen des Gesetzes und der Konzession genügt und keine Gründe des öffentlichen Wohls entgegenstehen. Gemäss § 88 GewG fällt die Konzession bei ausdrücklichem Verzicht, Ablauf ihrer Dauer, Nichtbeanspruchung des Nutzungsrechtes innerhalb von fünf Jahren, Nichtbezahlung der Konzessionsgebühr oder andauernder Vernachlässigung des Unterhalts und Betriebs dahin. Zudem kann die Konzession aus Gründen des öffentlichen Wohls je auf Ende eines folgenden Kalenderjahres entschädigungslos aufgehoben werden, sofern bei der Verleihung ein entsprechender Vorbehalt angebracht wurde.

Der Regierungsrat hat zur Begründung seiner angefochtenen Auflage keine Hinweise geliefert. Mangels Anhörung des Beschwerdeführers ist auch eine Erörterung vor Erlass des Entscheides unterblieben. Der

Regierungsrat will nun den Passus als Hinweis auf § 87 GewG verstanden wissen. Die gewählte Formulierung legt den Gedanken an eine Resolutivbedingung nahe.

Die Zonenzuweisung hat keinen unmittelbaren Einfluss auf die Nutzung der bestehenden Bauten und Anlagen und beschränkt deren Veräusserung nicht. Die Einwohnergemeinde hat im Rahmen ihrer ortsplanerischen Massnahmen die nötigen Mittel zur Verfügung, das gemeindliche Planungsrecht zu handhaben. Dazu bedarf es keiner Veränderung der Konzession. Die gemeindliche Zonenzuweisung präjudiziert die Behandlung eines späteren Übertragungsgesuchs für eine Konzession nicht. Daher besteht kein Anlass, in Abweichung von § 87 GewG die Entscheidung über eine Konzessionsübertragung irgendwie vorweg zu nehmen. Eine Übertragung wäre aufgrund eines konkreten Gesuches gemäss § 87 GewG zu prüfen.

Der Erlass einer belastenden Auflage ohne Anhörung stellt eine Verfahrensverletzung dar, was zur Zusprechung einer Parteientschädigung gemäss § 28 Abs. 2 Ziff. 2 VRG führt.

### **3.11 Urteil vom 2. Juli 1998 i.S. H. D.**

Es ist unbestritten, dass Wohnanteilsvorschriften als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen mit der Eigentumsgarantie gemäss Art. 22ter BV nur vereinbar sind, wenn sie auf einer gesetzlichen Grundlage beruhen, im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sind. Vorliegend ist die gesetzliche Grundlage das Baugesetz und die Bauordnung der Stadtgemeinde Zug, welche für die Kernzone 5 einen Wohnanteil von mindestens 50 % vorsieht.

Wenn Bebauungspläne nach alter Bauordnung bestehen und keine Aussagen über einen Wohnanteil machen, gilt für sie der Nutzungsanteil für Wohnen gemäss neuer Bauordnung.

Die geltenden Wohnanteilsvorschriften sind verbindlich und bringen das von den Stimmberechtigten beschlossenen Planungsziel einer Durchmischung der Kernzonen zum Ausdruck. Was der Beschwerdeführer dagegen vorbringt, sind vorwiegend politische Überlegungen zur Zweckmässigkeit der Höhe des Wohnanteils und wirtschaftliche Überlegungen zur Frage, welcher Raum den Marktkräften eingeräumt werden soll.

Wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben, werden Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst (Art. 21 RPG). Eine solche Änderung ist hier nicht eingetreten.

Sachgerechte raumplanerische Massnahmen verletzen Art. 31 BV (Handels- und Gewerbefreiheit) dann nicht, wenn sie im Zielbereich von Art. 22ter BV liegen und die Handels- und Gewerbefreiheit nicht völlig ihres Gehaltes entleeren. Eingriffe in die Handels- und Gewerbefreiheit dürfen namentlich keine unzulässigen wirtschaftspolitischen Ziele verfolgen.

Die Wohnanteilsvorschriften lassen genügend Raum für eine gesunde Entwicklung des Dienstleistungsgewerbes. Vorübergehende Vermietungsschwierigkeiten für Wohnungen oder für Büroräume können für die Planung, welche längerfristige Perspektiven verfolgt, nicht entscheidend sein. Ausserlärmimmissionen von Gastgewerbebetrieben fallen in den Regelungsbereich der Lärmschutzverordnung.

### **3.12 Urteil vom 2. Juli 1998 i.S. G. K.**

Eine Enteignung setzt eine gesetzliche Grundlage voraus, und es muss ein das entgegenstehende private Interesse überwiegendes öffentliches Interesse an der Enteignung ausgewiesen sein. Dabei gilt insbesondere auch das Gebot der Verhältnismässigkeit des Eingriffes. Privatrechte dürfen nur soweit in Anspruch genommen werden, als dies zur Erreichung des angestrebten Zweckes unbedingt erforderlich ist. Der Ausbau des Hüribaches folgt einem generellen Projekt, welches eine gleichmässige Bachbreite vorsieht. An diesem Ausbaustandard besteht ein öffentliches Interesse. Der Beschwerdeführer kann im

Enteignungsverfahren nicht geltend machen, eine Vertiefung des Bachbettes bzw. die Beseitigung von Steinen erfülle den öffentlichen Zweck ebenso. Die gesamten Umstände gebieten nicht, aus enteignungsrechtlicher Sicht die Möglichkeit einer Verengung des Verbauungsprojektes prüfen zu lassen. Soweit nicht im Auflageverfahren des Projektes die aufgeworfenen Fragen entschieden wurden, ist auch enteignungsrechtlich festzustellen, dass der angefochtene Entscheid nicht zu beanstanden ist.

Vorliegend liegt es nahe, Art. 25 VRG (Herabsetzung oder völliger Erlass der Kosten in besonderen Fällen) im kantonalen Enteignungsverfahren im Sinne der Kostenregelung des Bundesgesetzes über die Enteignung anzuwenden und das Unterliegen des Beschwerdeführers nicht mit Verfahrenskosten zu belegen.

### **3.13 Urteil vom 16. Juli 1998 i.S. E. K. S.-S.**

Soweit eine Eigentumsbeschränkung in Frage steht, ist zu prüfen, ob sie auf einer gesetzlichen Grundlage beruht, im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt und verhältnismässig ist. Erforderlich ist eine Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen. Dem Verwaltungsgericht obliegt die Gewährleistung der Anforderungen an das Verfahren im Sinne von Art. 6 EMRK (BGE 122 I 294).

Das kantonale Recht bestimmt in § 19 ff. BauG, welche Zonen gebildet werden können.

Die in Art. 22quater der Bundesverfassung grundlegende Planungspflicht ist durch die zuständigen Planungsbehörden im Sinne der Planungsgrundsätze von Art. 3 RPG zu erfüllen. Ein Anspruch auf Einzonung weitgehend überbauten Landes kann sich nach Art. 15 Bst. a RPG bei Baulücken innerhalb des geschlossenen Siedlungsbereiches ergeben. Baulücken sind einzelne unüberbaute Parzellen, die unmittelbar an das überbaute Land grenzen, in der Regel bereits erschlossen sind und eine relativ geringe Fläche aufweisen. Dagegen sind peripher gelegene Gebiete, selbst wenn dort schon eine gewisse Bautätigkeit eingesetzt hat, sowie unüberbaute Flächen, denen im Verhältnis zu dem sie umgebenden Land eine eigenständige Bedeutung zukommt, nicht als weitgehend überbaute Gebiete zu betrachten.

Die Ortsplanung ist als Ganzes zu würdigen, und es sind alle Ortsteile, auch wenn sie deutlich voneinander getrennt sind, dem Planungsziel des haushälterischen Umganges mit dem Boden unterzuordnen. Der Planungshorizont von 15 Jahren gemäss Art. 15 RPG ist zu beachten.

Bauzonen werden durch das Gemeinwesen zeitgerecht erschlossen (Art. 19 Abs. 2 RPG). Die Möglichkeit einer Erschliessung kann bei der Beurteilung der Eignung eines Grundstückes zur Einzonung von Bedeutung sein.

Die teilweise Einzonung des Grundstückes der Beschwerdeführer mit Zuweisung in die Reservebauzone erfüllt zwar deren Begehren nicht vollumfänglich, verletzt aber kein Recht. Insbesondere durfte im Zusammenhang mit der zurückhaltenden Einzonung von neuem Land das Interesse eines bestehenden Gewerbebetriebes berücksichtigt werden.

### **3.14 Urteil vom 20. August 1998 i.S. G. B. und L. und H. O. W.-O.**

Stützt sich ein Entscheid auf einen bisher unerwähnten Rechtsgrund, dessen Heranziehung die Parteien nicht voraussehen konnten, so besteht ausnahmsweise ein Anspruch auf rechtliches Gehör zur rechtlichen Würdigung. Der Regierungsrat hätte die Parteien zu seiner Rechtsauffassung anhören müssen. Der Mangel kann im verwaltungsgerichtlichen Verfahren geheilt werden, da es um Rechtsfragen geht und mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde jede Rechtsverletzung gerügt werden kann.

Private können über Gebäudeabstände nicht selber befinden. Der Gebäudeabstand gilt auch dann, wenn keine Parzellengrenze zwischen Gebäuden besteht. Auch eine langjährige falsche Praxis der Gemeindebehörden ersetzt die gesetzliche Regelung nicht.

### **3.15 Urteil vom 24. September 1998 i.S. B. AG**

Gemäss § 4 Abs. 1 Satz 1 Gesetz vom 27. Juni 1996 über das öffentliche Beschaffungswesen (Submissionsgesetz [SubmG], BGS 721.51) hat der Zuschlag auf das wirtschaftlich günstigste Angebot zu erfolgen. Als Zuschlagskriterien müssen neben dem Preis eine sinnvolle Auswahl folgender Kriterien berücksichtigt werden: Qualität, Termine, Wirtschaftlichkeit, Betriebskosten, Kundendienst, Ökologie, Zweckmässigkeit, technischer Wert, Ästhetik, Kreativität, Infrastruktur, usw. - Das niedrigste Angebot ist damit nicht immer das günstigste. Der Zuschlag nach dem Kriterium des niedrigsten Preises kommt praktisch nur bei Beschaffung standardisierter Güter vor. Die Zuschlagskriterien sind für jeden Auftrag in den Ausschreibungsunterlagen in der Reihenfolge ihrer Bedeutung festzulegen. Den Vergabebehörden verbleibt bei der Auswahl und Interpretation der Kriterien ein erheblicher Ermessensspielraum. Unter dem Zuschlagskriterium Qualität kann auch qualitätsgesicherte Leistung verstanden werden. Wenn eine Firma bekannt ist und beste Referenzen aufweist, deutet dies auf qualitätsgesicherte Leistung. Versäumt es die Beschwerdeführerin, die Qualität ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter darzulegen, muss sie den Nachteil selbst tragen. Die Förderung junger Unternehmen darf bei der Vergabe öffentlicher Aufträge kein Kriterium bilden. Es geht um leistungsbezogene Eignung der Anbieter und um Wirtschaftlichkeit des Angebotes. Diese Kriterien sind entscheidend.

### **3.16 Urteil vom 24. September 1998 i.S. C. B. H. M. AG**

Wenn einer Beschwerde in Submissionssachen die aufschiebende Wirkung entzogen wurde, darf die vergebende Behörde den Vertrag mit dem Anbieter abschliessen. Sollte die Beschwerde begründet sein, kann das Verwaltungsgericht nur noch die Rechtswidrigkeit des Entscheides feststellen. Die vergebende Behörde bzw. das betreffende Gemeinwesen haftet für den Schaden, der durch den fehlerhaften Entscheid verursacht worden ist. Das Schadenersatzbegehren ist im Verfahren gemäss Verantwortlichkeitsgesetz geltend zu machen.

### **3.17 Urteil vom 24. September 1998 i.S. M. R. AG**

Gesamtleistungswettbewerbe werden durchgeführt zur Erarbeitung von Lösungsvorschlägen zu klar umschriebenen Aufgaben sowie zur Vergabe der Realisierung dieser Lösung (vgl. Art. 42 Abs. 2 Verordnung über das öffentliche Beschaffungswesen vom 11. Dezember 1995 [VoeB], SR 172.056.11). Der Gesamtleistungswettbewerb soll damit die Möglichkeit bieten, im Rahmen eines Wettbewerbs gleichzeitig nach Planungs- und nach Bauausführungsleistungen zu fragen.

Gesamtleistungswettbewerbe, aber auch Planungswettbewerbe, werden in der interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen vom 25. November 1994 (IVöB, BGS 721.52) und in den Vergaberichtlinien vom 14. September 1995 (VRöB, BGS 721.521) nicht geregelt. Es fehlt auch im kantonalen Submissionsgesetz und in der zugehörigen Vollziehungsverordnung an einschlägigen Bestimmungen. Der kantonale Gesetzgeber ging davon aus, bei Planungs- und Gesamtleistungswettbewerben werde sich wie bisher das Wettbewerbsverfahren nach den Regeln der Fachverbände, namentlich des SIA, richten. Dennoch müssen die Grundsätze des GATT/WTO-Übereinkommens (SR 0.632.231.422) soweit anwendbar auch im Wettbewerbswesen Beachtung finden.

Wird ein Gesamtleistungswettbewerb im selektiven Verfahren durchgeführt, so hat das in der ersten Stufe durchzuführende Präqualifikationsverfahren den Zweck, den Entscheid zu ermöglichen, welche Anbieter und Anbieterinnen eingeladen werden sollen, in der zweiten Stufe einen Wettbewerbsbeitrag zu leisten. Die Eignungskriterien, bzw. die Auswahlkriterien im Rahmen des Präqualifikationsverfahrens, müssen klar sein. Sie müssen einen fairen und offenen Wettbewerb ermöglichen. Der Begriff der Zuschlagskriterien ist auf der Präqualifikationsstufe eher unpassend und besser durch Auswahl- oder Qualifikationskriterien zur Beschränkung der Zahl der am Wettbewerb Teilnehmenden zu ersetzen.

Im selektiven Verfahren müssen nicht stets alle Anbieterinnen und Anbieter, die den Eignungsnachweis erbracht haben, zur Angebotseinreichung eingeladen werden. Eine Beschränkung der Zahl der Anbieterinnen und Anbieter ist gesetzlich zulässig, wenn sonst die Auftragsvergabe nicht effizient bzw.

rationell abgewickelt werden kann. Wenn die Baudirektion im Rahmen der Präqualifikation zur Beschränkung der Teilnehmerzahl am Gesamtleistungswettbewerb neben den Eignungskriterien weitere Auswahlkriterien als massgebend erklärt und auch angewendet hat, kann dieses nicht als Rechtsverletzung gelten. Viel mehr wird eine solche Möglichkeit gesetzlich geradezu vorausgesetzt (Art. 12 Abs. 1 Bst. b IVöB; Paragraph 7 Abs. 3 VRöB).

Die neben den Eignungskriterien für die Beschränkung der Zahl der Wettbewerbsteilnehmer und -teilnehmerinnen massgebenden Auswahlkriterien müssen in der Reihenfolge ihrer Bedeutung in den Ausschreibungsunterlagen enthalten gewesen sein. Die Zuschlags- bzw. Auswahlkriterien sollten unter Einschluss ihrer Gewichtung und Subkriterien vorgängig publiziert werden. Die Vergabebehörde hat bezüglich der Verteilung der Gewichte auf die einzelnen Kriterien einen erheblichen Ermessensspielraum. Ermessensmissbrauch läge vor, wenn die Gewichtung geradezu unhaltbar wäre.

Zwischen der Hinzuziehung von Fachpersonen durch die Auftraggeberin und der Zusammensetzung und den Aufgaben eines Preisgerichts muss klar unterschieden werden (Art. 45 und Art. 49 VöB; Art. 50 bis 53 VöB).

Das Preisgericht hat die Aufgabe, nach Durchführung der Präqualifikation die Wettbewerbsarbeiten zu beurteilen und einen Entscheid zu fällen über die Rangierung und Vergabe der Preise. Es spricht eine Empfehlung zuhanden der Auftraggeberin aus.

Die von der Auftraggeberin beigezogenen Fachpersonen können nur beratende Funktion ausüben, vor allem bei der Selektionierung der Wettbewerbsteilnehmerinnen und -teilnehmer.

### **3.18 Urteil vom 19. November 1998 i.S. H. W. und P. W.**

Der Regierungsrat hat ein Gesuch um die nachträgliche Bewilligung zur Stationierung eines Bootes im Uferbereich gestützt auf die Verordnung über die Inbetriebnahme und das Stationieren von Booten vom 19. Dezember 1974 (Bootsverordnung; BGS 753.3) abgelehnt. Das Verwaltungsgericht hat die ausreichende gesetzliche Grundlage der Bootsverordnung schon mehrfach bestätigt. Die Verordnung stützt sich auf das Gesetz über die Gewässer und das Einführungsgesetz über die Binnenschifffahrt.

Wenn die kantonale Schifffahrtskontrolle während Jahren den Standortnachweis des Bootes bei der Zulassungsbewilligung nicht beanstandet hat, obschon das Boot über keinen bewilligten oder konzessionierten Liegeplatz verfügte, können die Beschwerdeführer daraus keinen Rechtsanspruch auf eine Konzessionierung dieses Liegeplatzes ableiten. Es ist ihnen aus der bisherigen Stationierung kein Nachteil erwachsen. Entscheidend ist, dass im Jahre der erstmaligen Zulassung des Schiffes durch die Schifffahrtskontrolle die Konzessionierung des Standplatzes ebenso wenig in Frage kam wie heute. Fraglich ist nur, wie rasch ein nicht bewilligter Stationierungsplatz wegverfügt werden muss. Das Gericht erachtet eine Frist von zwei Jahren seit Rechtskraft des Entscheides als angemessen.

Die Bootsverordnung erlaubt nur noch die Konzessionierung zentraler Anlagen, soweit es nicht um besondere Anliegen der Berufsfischerei oder der Rettungsdienste geht. Wichtig ist die konsequent rechtsgleiche Handhabung in einem Rechtsbereich ohne Rechtsanspruch, aber mit grosser Nachfrage.

### **3.19 Urteil vom 3. Dezember 1998 i.S. H. L.**

Wird eine Scheune zu einem Festlokal umgestaltet, handelt es sich um eine umfassende Zweckänderung, welche unter Art. 24 Abs. 1 RPG fällt. Ein Festlokal erfordert nun aber keinen Standort ausserhalb der Bauzonen. Persönliches Interesse und offensichtliches Interesse des Publikums an der Benützung der Räumlichkeiten dürfen erwogen werden. Gleichwohl liegt keineswegs eine Ausnahmesituation vor. Die Bewilligung einer Umnutzung würde viel mehr gegen elementare Planungsgrundsätze, insbesondere gegen die Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet und die Zuweisung des Landes in konkret bestimmte Nutzungszonen verstossen (Art. 3 und 14 ff. RPG).

#### **4 1999: Verwaltungsgericht**

##### **4.1 Urteil vom 18. März 1999 i.S. H. H. AG und H. H. AG**

Ersatz- oder Wiederaufbauten gemäss Art. 24 Abs. 2 RPG gelten nur dann nicht als Neubauten, wenn sie sowohl in der Grösse als auch in der Nutzungsart der ursprünglichen Baute ungefähr entsprechen und wieder am gleichen Ort zu stehen kommen. Sie dürfen höchstens teilweise Änderungen beinhalten. Ausserdem kann von Wiederaufbau nur die Rede sein, wenn die Baute nicht bereits vorher verfallen war. Die Bewilligung einer Ersatzbaute darf nur in Betracht gezogen werden, wenn eine Baute oder Anlage vor der Zerstörung oder vor dem Abbruch bestimmungsgemäss nutzbar war.

Bei Enteignungsverfahren macht das Gericht praxisgemäss von der Möglichkeit des Kostenerlasses Gebrauch, sofern die Beschwerde nicht mutwillig ist.

##### **4.2 Urteil vom 22. April 1999 i.S. J. L.**

Die Ausnützungsübertragung gemäss § 15 Vollziehungsverordnung zum Baugesetz vom 29. März 1988 (BGS 721.111) führt zu einer Abweichung von der Regelbauweise. Insofern hat sie sich an die Grenzen des gesetzlichen Ausnahmetatbestandes zu halten. Die praktische Funktion ist eine ähnliche wie bei privatrechtlichen Abmachungen über die Grenzabstände. Wenn eine öffentliche Erschliessungsstrasse mit beidseitigem Trottoir zwischen den Baugrundstücken liegt, ist die Grenze für die Ausnützungsübertragung klar überschritten.

##### **4.3 Urteil vom 20. Mai 1999 i.S. B. AG und Konsorten**

Gemäss § 136 Abs. 1 GewG sind vor dem Inkrafttreten des Gesetzes unbefristet erteilte Konzessionen spätestens am 31. Dezember 1999 zu Ende gegangen. War eine solche Konzession durch eine neue zu ersetzen, mussten wohlverworbene Rechte gewahrt und unzumutbare Härten vermieden werden. - Wohlverworbene Rechte sind in ihrem Wesensgehalt unwiderruflich und gesetzesbeständig. Sie unterstehen dem Schutz der Eigentumsgarantie, sofern jedenfalls das Recht beansprucht worden ist. Seine Substanz darf nur auf dem Weg der Enteignung und gegen Entschädigung entzogen werden.

Die Befristung einer Konzession ist Folge der Unveräusserlichkeit staatlicher Hoheit. Vorliegend ist die altrechtliche Konzession nicht als ewige, als ein unentziehbares Recht begründet worden, sondern nur unbefristet erteilt worden. Die gesetzliche Einführung einer Befristung bedeutet damit keinen Eingriff in die Substanz, sondern führt bloss zu einer entschädigungslos hinzunehmenden Neuumschreibung des Konzessionsinhalts (Anmerkung: Das Gesetz über die Gewässer vom 25. November 1999 [BGS 731.1], in Kraft getreten am 1. Mai 2000, geht von befristeten Konzessionen aus, auch was die altrechtlichen betrifft [vgl. § 95 Abs. 5 GewG]).

##### **4.4 Urteil vom 20. Mai 1999 i.S. G. C. und S. B. AG**

Eine Arealbebauung, welche dem aus der Praxis entwickelten Institut „Arealbebauung“ entspricht und gestützt auf eine ordentliche Baubewilligung errichtet worden ist, jedoch die Ausnützungsziffer samt dem bei einer Arealbebauung möglichen Bonus beansprucht, muss auch später als Arealbebauung gelten, deren Konzept in gewissem Sinne normativen Charakter hat, indem es Ausgangspunkt für weitere baurechtliche Entscheide bleibt.

##### **4.5 Urteil vom 20. Mai 1999 i.S. S. W.**

In einem viergeschossigen, in der Industrie- und Gewerbezone liegenden Gebäude hat der Eigentümer im 4. Obergeschoss anstelle von bewilligten Büroräumlichkeiten eine Wohnung eingebaut. Nachdem mehr als zehn Jahre vergangen sind und vom Grundeigentümer unterbreitete Umnutzungsgesuche gescheitert waren, berief sich dieser auf die Untätigkeit der Behörden und leitete daraus ab, er könne das 4. Obergeschoss weiterhin als Wohnung verwenden. Das Gericht sieht in dem Umstand, dass das Gesetz in einem oder in einigen wenigen gleichgelagerten Fällen nicht oder nicht richtig angewendet worden ist, keinen Anspruch des Bürgers, ebenfalls abweichend vom Gesetz behandelt zu werden. Vorliegend hat der Gemeinderat dem Grundeigentümer zu keiner Zeit den Glauben verschafft, die Wohnnutzung sei

rechtmässig. Im Gegenteil hat er Umnutzungsgesuche abgelehnt. Allein dadurch, dass eine Behörde einen rechtswidrigen Zustand vorübergehend duldet, wird keine Vertrauensgrundlage geschaffen, die einer späteren Behebung dieses Zustandes entgegenstehen würde.

#### **4.6 Urteil vom 10. Juni 1999 i.S. W. Z. AG**

Wird ein Sachentscheid rechtskräftig, dessen Vollstreckung sofort geschehen und mit dem Entzug der aufschiebenden Wirkung einer allfälligen Beschwerde verbunden werden musste, so kann im Vollstreckungsverfahren der Sachentscheid selbst nicht neu aufgerollt werden. Ist der Sachentscheid eine Baubewilligung, verbleibt dem Rechtsuchenden nur die Möglichkeit eines neuen Baugesuches oder allenfalls eines Bauermittlungsgesuches zur Abklärung bestimmter Fragen.

#### **4.7 Urteil vom 1. Juli 1999 i.S. E. L.**

Wer ein Gebäude ausserhalb der Bauzonen abbricht und auf der Abbruchstelle eine Betonmauer mit zwei abgewinkelten Teilen ähnlich einem Fundament erstellt, bedarf einer Baubewilligung. Ist das ehemalige Gebäude zum grössten Teil abgebrochen, kann nicht von einer Änderung oder blossen Erneuerung im Sinne von Art. 24 Abs. 2 RPG ausgegangen werden. Fraglich ist, ob es sich um einen Wiederaufbau handeln könnte, einem ebenfalls von Art. 24 Abs. 2 RPG privilegierten Tatbestand. Diesbezüglich stellt das kantonale Recht vollumfänglich auf den bundesrechtlichen Begriff ab. Wo die Lebensdauer einer Baute abgelaufen ist und der Eigentümer das Gemäuer verfallen lässt, kommt ein Wiederaufbau nicht in Betracht.

#### **4.8 Urteil vom 23. September 1999 i.S. S. und J. S.**

Die vom Gemeinderat Risch am 15. April 1980 genehmigte Gesamtplanung für ein Grundstück in Buonas hat der damaligen Bauordnung Buonas und insbesondere den Vorschriften für die Bauzone 2 entsprochen. Wenn in dieser Einfamilienhauszone mit der Ausnützung 0,2 und eingeschossiger Bauweise mit Dachgeschoss sowie bestimmter Orientierung der Aussenbeziehungen eine zweite Wohneinheit pro Einfamilienhaus oder auch die Wohnnutzung vom Erdgeschoss auf das Dachgeschoss ausgedehnt werden sollen, dann handelt es sich um weitreichende Veränderungen des Konzeptes. Sie dürfen nicht als Einzelbaubewilligungen zugelassen werden. Das verwirklichte Planungskonzept bleibt für die weiteren Bauentscheidungen beachtlich. Die Revision der Gesamtplanung müsste ergeben, ob, wie weit und gegebenenfalls wie Veränderungen zulässig sein sollen. Die zweite Wohneinheit im Erdgeschoss und die Umnutzung eines Teils der Waschküche als Küche der zweiten Wohneinheit, ferner die Wohnnutzung im Untergeschoss mit Einbau von Dusche, Toilette und Sauna sind allesamt unzulässig. - Vgl. Bauordnung Buonas als Anhang I zur Bauordnung der Einwohnergemeinde Risch vom 3. Mai 1994.

#### **4.9 Urteil vom 21. Oktober 1999 i.S. E. R./G.**

Gestützt auf Art. 22quater der Bundesverfassung verpflichtet Art. 2 RPG den Bund, die Kantone und die Gemeinden, für ihre raumwirksamen Aufgaben die nötigen Planungen zu erarbeiten und sie aufeinander abzustimmen. Die Planung hat in verschiedenen Etappen zu erfolgen: Richtplanung, Nutzungsplanung und Baubewilligungsverfahren. Auch Ausnahmbewilligungen haben sich in den planerischen Stufenbau einzufügen. Namentlich dürfen Baubewilligungen nicht für Bauten und Anlagen erteilt werden, die ihrer Natur nach sachgerecht ein Planungsverfahren voraussetzen. Dort sind sowohl Rechtsschutz als auch demokratische Mitwirkung sowie umfassende Interessenabwägung gesichert. Eine zentrale Bootsstationierung, welche im kantonalen Richtplan vorgesehen ist, bedarf der Sondernutzungsplanung. Eine Ausnahmbewilligung für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen genügt als Grundlage nicht.

#### **4.10 Urteil vom 21. Oktober 1999 i.S. S., A. AG**

Gemäss Art. 15 Abs. 1 der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen vom 25. November 1994 in Verbindung mit § 5 Abs. 1 des Gesetzes über das öffentliche Beschaffungswesen vom 27. Juni 1996 ist gegen Verfügungen der Baudirektion im Zusammenhang mit der Vergabe von öffentlichen Aufträgen die Beschwerde an das Verwaltungsgericht zulässig. Mit der Beschwerde kann insbesondere der Zuschlag im Vergabeverfahren angefochten werden. Die Submissionsbedingungen sind



für die ausschreibende Behörde bindend. Vorliegend bestimmen die Bedingungen, dass Unternehmervarianten als separate Beilage zusammen mit der vollständig ausgefüllten Hauptofferte einzureichen sind. Die separate Zusatzofferte ist mit dem Zusatz „Minderpreis: für vier Stück Fabrikat X anstelle von Fabrikat Y“ nicht gestellt. Es muss eine strenge Praxis greifen, um nicht die Ziele der Regeln über das öffentliche Beschaffungswesen, insbesondere die Gleichbehandlung aller Anbieterinnen und Anbieter und die Sicherstellung der Transparenz der Vergabeverfahren wieder in Frage zu stellen. Die Unternehmervariante ist vorliegend nicht genügend spezifiziert.

#### **4.11 Urteil vom 2. Dezember 1999 i.S. H. N.-M.**

Zur Erhebung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist berechtigt, wer durch einen Entscheid in seiner Rechtsstellung betroffen ist (§ 62 in Verbindung mit § 41 VRG). Nach der Praxis des Verwaltungsgerichts sind diese Vorschriften so zu verstehen, dass zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde legitimiert ist, wer von einem Entscheid in höherem Mass als jeder beliebige Dritte oder die Allgemeinheit berührt wird.

#### **4.12 Urteil vom 2. Dezember 1999 i.S. C. S.**

Ein wohlerworbenes Recht für eine Schiffshütte und ein Badehaus, das mit der Konzession für weitere Anlagen auf Gebiet des Zugersees ergänzt ist und dem ein Blockwurf als Wellenbrecher beigelegt werden soll, fordert pflichtgemässes Ermessen, was die Dimension dieses Blockwurfs betrifft. Die Baudirektion hat die Höhe des Blockwurfs nach der allgemeinen Praxis und den Besonderheiten der altrechtlichen Verhältnisse dimensioniert. Das schwierige Bemühen der Baudirektion um strenge und rechtsgleiche Behandlung der Gesuchsteller ist zu schützen. Ein grosszügigeres Handhaben des Ermessens im Einzelfall hätte in diesem Bereich von Bauten und Anlagen auf Seegebiet die Begehren weiterer Interessenten zur Folge, was eine Gefährdung der öffentlichen Interessen am Landschafts- und Uferschutz durch Summierung von Einzelheiten und Kleinigkeiten zur Folge hätte.

#### **4.13 Urteil vom 29. Dezember 1999 i.S. M. B.**

Ein Urteil ist widersprüchlich, wenn die Sache wegen Verletzung des rechtlichen Gehörs zurückgewiesen und gleichzeitig in den Erwägungen bereits materiell-rechtliche Festlegungen getroffen werden.

Den Garagenvorplatz oder einen zusätzlichen Autoabstellplatz durch ein Tor einzufrieden, verstösst bei privater Erschliessung von wenigen Bauparzellen durch ein kurzes Strassenstück weder gegen eine positive Vorschrift noch gegen die Anforderungen an die Verkehrssicherheit. Ein kurzes Anhalten vor dem Öffnen des Tores stellt keine Gefährdung der Verkehrssicherheit dar.

Es kann der Meinung des vorinstanzlichen Gemeinderates gefolgt werden, dass Eckpfosten und Pfeiler einer Mauer, welche sonst die Vorschriften über die Maximalhöhe einhält, höher sein dürfen als die Mauer selbst, solange die nachbarliche Rücksichtnahme nicht strapaziert wird.

Wo kein Ermessensentscheid zu fällen ist, welcher eine direkte Beurteilung durch das Verwaltungsgericht ausschliessen würde, und wo sich der vorinstanzliche Entscheid als unzutreffend erweist, ist die Baubewilligung des Gemeinderates wiederherzustellen.

#### **4.14 Urteil vom 29. Dezember 1999 i.S. U. und H. H.-F. und Konsorten**

Die Anwendung von Gestaltungsvorschriften darf nicht dazu führen, dass generell für ein bestimmtes Gebiet gewisse Bau- und Zonenvorschriften ausser Kraft gesetzt werden. Die Gestaltungsvorschrift, wie § 26 der Bauordnung der Stadt Zug vom 4. Dezember 1994, will auch nicht auf die Architektur verpflichten, welche die Entstehungszeit der Nachbarbauten prägte. Viel mehr lässt die Bauordnung der Stadt Zug - von speziellen Erhaltungsvorschriften abgesehen - eine zeitgemässe architektonische Erneuerung der Bauzonen zu.

#### **4.15 Urteil vom 29. Dezember 1999 i.S. C. und J. W. und Konsorten**

Die zulässige Bauweise wird durch die Zonenvorschriften und die entsprechenden Baumasse bestimmt . Gestaltungsvorschriften könnten zum vornherein nicht angerufen werden, um beispielsweise die bisherige Überbauung zum Massstab neuer Bauten zu machen oder aus noch offenen Grünflächen Folgerungen für eine lockere Bauweise abzuleiten.

Die Bauordnung der Stadt Zug vom 4. Dezember 1994 enthält in § 31 Normen für Terrainveränderungen und in § 32 solche für Terrainveränderungen mit Stützmauern. Von gewissen Vorschriften kann mit Zustimmung des Nachbarn abgewichen werden.

## **5 2000: Verwaltungsgericht**

### **5.1 Urteil vom 3. Februar 2000 i.S. A. V. AG / V. AG**

Das Submissionsverfahren hat die Gleichbehandlung aller Anbieter zu gewährleisten. Die klare Vorgabe der Original-Papierform als Gültigkeitserfordernis in einem bestimmten Submissionsverfahren und die damit in Widerspruch stehende Zulassung eines Anbieters, der die Bedingung nicht eingehalten hat, verletzt den Vertrauensschutz, den die anderen Anbieter einfordern können. Die Abgabe einer Diskette anstelle der Offerte in der Originalpapierform ist nicht zulässig.

### **5.2 Urteil vom 3. Februar 2000 i.S. P. N. und Konsorten**

Aus dem Fehlen einer Schutzverfügung für die an die Seeuferschutzzone anschliessende Fläche eines Grundstücks muss auf die konkrete Absicht der kantonalen und kommunalen Behörden geschlossen werden, diese Fläche nicht als schutzwürdiges Biotop zu bezeichnen. Darauf im Baubewilligungsverfahren zurückzukommen, würde sich nur dann rechtfertigen, wenn die kantonalen oder kommunalen Behörden ihren Beurteilungsspielraum bei der Ausscheidung genügend grosser regionaler oder kommunaler schutzwürdiger Biotop offensichtlich überschritten oder missbraucht hätten.

Voraussetzung eines die konkreten Bauverbots- bzw. Seeuferschutzzone übergreifenden Schutzes des Uferbereichs ist ein enger naturräumlicher Zusammenhang mit dem Ufer, der entweder eine schützenswerte Tier- und Pflanzenwelt oder zumindest die Voraussetzungen dafür im Feld aufweist.

Eine Baubewilligung lässt sich nicht alleine deshalb verweigern, um die Ufervegetation gegen mittelbare Beeinträchtigungen, wie sie sich etwa im siedlungsnahen Raum immer ergeben, wenn das Ufer zugänglich ist, zu schützen.

Weil das Gericht sein Ermessen nur aus triftigem Grund anstelle desjenigen der Verwaltung setzen soll, ist von einer Rückversetzung des Bauvorhabens näher an die Kantonsstrasse abzusehen. Das heute zur Beurteilung stehende Bauvorhaben entspricht den gesetzlichen Vorschriften, weshalb nicht weiter diskutiert zu werden braucht, ob auch ein teilweises verändertes Bauprojekt bewilligt werden könnte.

Die obligatorische oder fakultative Begutachtung nach Art. 7 f. NHG kommt nicht in Betracht, weil die Parzelle nicht Teil eines Biotops von nationaler Bedeutung ist und in keinem Inventar des Bundes aufgeführt wird. Es steht auch ausser Frage, dass die Erstellung einer privaten Baute keine Bundesaufgabe darstellt. In Frage kann deshalb einzig die Erstellung eines besonderen Gutachtens nach Art. 17 Bst. a NHG kommen, wozu jedoch die Zustimmung des Kantons fehlt. Es bleibt die Möglichkeit, die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission als Expertin im Gerichtsverfahren beizuziehen. - Das Gericht hat darauf verzichtet, da bereits Privatgutachten mit schlüssigen Ausführungen vorlagen.

### **5.3 Urteil vom 29. Februar 2000 i.S. E. M. und G. O.**

Im Zusammenhang mit dem Kiesabbau im Kanton Zug besteht ein grosser Rekultivierungsbedarf. Dieser ist mit einem Volumen von 7 Mio. m<sup>3</sup> ausgewiesen. Zuerst sind die Kiesgruben zu füllen, bevor Aushub an anderen Orten abgelagert werden darf.

Persönliche Wünsche dürfen nicht als Voraussetzung für die Standortgebundenheit einbezogen werden. Selbst wenn die Standortgebundenheit für eine Deponie bejaht werden müsste, stünden dem Vorhaben überwiegende Interessen entgegen (Art. 24 Abs. 1 Bst. b RPG). Das Grundstück liegt gemäss kantonalem Richtplan im Landschaftsschutzgebiet, in dem die Erhaltung der charakteristischen Landschaftselemente besondere Bedeutung hat. Wenn eine Geländemulde eingeebnet wird, verliert die Landschaft dadurch einen Teil ihres Charakters, auch wenn dieser Teil nur klein ist. Dies würde Art. 3 Abs. 2 Bst. d RPG widersprechen, wonach naturnahe Landschaften erhalten werden sollen.

#### **5.4 Urteil vom 30. März 2000 i.S. B. d. K. Z.**

Damit eine Revision Erfolg hat, müssen neue, d.h. neu entdeckte Tatsachen ins Spiel gelangen, welche im Zeitpunkt des angefochtenen Entscheids bereits bestanden haben, der Gesuchstellerin jedoch unbekannt waren. Solche Tatsachen können sodann nur einen Revisionsgrund bilden, wenn die Gesuchstellerin sie auch bei zumutbarer Sorgfalt im früheren Verfahren nicht rechtzeitig beibringen konnte oder sie aus entschuldigen Gründen nicht vorgebracht hat. Schliesslich muss es sich um erhebliche Tatsachen handeln, welche den Verfahrensausgang für die Gesuchstellerin günstiger gestaltet hätten.

Vorliegend hat die Gesuchstellerin im Vorverfahren bereits gewusst, dass die Offerentin von Bauleistungen die Mindestlöhne des Bauhauptgewerbes nicht einhält. Daher kann sie nicht behaupten, die zur Begründung des Revisionsgesuchs angeführten Tatsachen seien ihr nicht hinreichend bekannt gewesen. Wenn ein Verfahren vor der Paritätischen Berufskommission noch im Gange war, hätte die Gesuchstellerin mit einem begründeten Fristerstreckungsgesuch das verwaltungsgerichtliche Verfahren noch mit den neuen Erkenntnissen speisen können.

Im Ergebnis käme es einer Auftragsperre gleich, wenn die Verstösse gegen den Landesmantelvertrag in einem anderen Verfahren auch im vorliegend laufenden zum Ausschluss führten.

#### **5.5 Urteil vom 4. April 2000 i.S. M. W.**

Ein Wiederaufbau eines Fischerhauses einfachster Art ist nicht zulässig, wenn das neue Gebäude eine 2-Zimmerwohnung mit Küche und Dusche/WC sowie eine aussenliegende Terrasse erhalten soll, selbst wenn das Volumen in etwa dem bestehenden Fischerhaus entsprechen würde. Die Umnutzung eines Fischteiches in einen Hafen stellt ebenfalls eine vollständige Zweckänderung dar, welche unter Art. 24 Abs. 1 RPG und nicht etwa unter Art. 24 Abs. 2 RPG fällt. Ein Bootshafen ist zwar auf einen Standort ausserhalb der Bauzonen angewiesen, aus Gründen des Landschaftsschutzes und des Uferschutzes werden von der Regierung grundsätzlich jedoch nur noch zentrale Bootsanlagen stationiert.

Wichtige Anliegen der Raumplanung (Art. 24 Abs. 2 RPG) werden verletzt, wenn eine Flachwasserzone von einem Bootshafen beansprucht werden soll.

Dem Umstand, dass die Konzessionsbehörde trotz möglicher Kontrollen bzw. Abgleichung von Standortbescheinigungen und Standplatzkonzessionen lange untätig geblieben war, wurde nach den Umständen des Einzelfalles mit teils längeren Fristen für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes Rechnung getragen. Der Eigentümer kann aus der wenig engmaschigen Kontrollpraxis keine Rechte für sich ableiten.

Ein Verfügungsentwurf, welcher an die Gemeinde adressiert und deutlich als Entwurf gekennzeichnet ist, ist kein Entscheid, der eine Zusicherung zugunsten des Beschwerdeführers enthalten könnte.

#### **5.6 Urteil vom 18. April 2000 i.S. J. A.**

Der Erlass dauernder Verkehrsbeschränkungen auf Gemeindestrassen ist Sache der zuständigen Gemeinderäte (§ 5 Abs. 1 der Verordnung über den Strassenverkehr und die Strassensignalisation vom 22. Februar 1977, BGS 751.21). Wenn der Stadtrat eine Tempo 30-Zone einführt und eine entsprechende Signalisation sowie auch bauliche Massnahmen vorsieht, dann sind die Vollzugshandlungen nicht anfechtbar. Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers sind die baulichen Massnahmen nicht im Sinne von § 15 des Gesetzes über Strassen und Wege vom 30. Mai 1996 (GSW, BGS 751.14) als Neu- und Ausbauten in grösserem Umfang von Strassen und Wegen im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens zu prüfen, da im vorliegenden Fall keine solche bewilligungspflichtigen Bauten geplant sind.

### **5.7 Urteil vom 9. Mai 2000 i.S. A. B.-A.**

Der Beschwerdeführer beanstandet, dass eine Antennen für den Mobilfunk in der Nähe eines vorwiegend von Kindern und Jugendlichen benutzten Gebäudes aufgestellt werde. Damit macht er öffentliche Interessen geltend, zu deren Wahrung das Beschwerderecht dem Gemeinderat zusteht. Auf die Beschwerde kann nicht eingetreten werden.

### **5.8 Urteil vom 9. Mai 2000 i.S. E. S.-Z.**

Beide Urteile betreffen eine im Verzeichnis der Radstrecken gemäss § 5 des Gesetzes über Strassen und Wege vom 30. Mai 1996 (GSW; BGS 751.14) enthaltene Radstrecke.

Das Eigentum ist durch Art. 26 der Bundesverfassung gewährleistet. Enteignungen und Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleich kommen, werden voll entschädigt. Eigentumsbeschränkungen sind nur zulässig, wenn sie auf einer gesetzlichen Grundlage beruhen, im überwiegenden öffentlichen Interesse liegen und sich unter den gegebenen Umständen als verhältnismässig erweisen.

Wenn der Regierungsrat die Beschlüsse über die Enteignung und den Erlass eines Strassenplans samt Eröffnung einer Baubewilligung der Baudirektion und samt Einspracheentscheid im Verfahren der Strassenplanung und Bauprojektierung gleichzeitig fasst und eröffnet, wird den Interessen der Beschwerdeführerin hinsichtlich des Verfahrens in bestmöglicher Weise Rechnung getragen. Durch den gegenseitigen Vorbehalt in den Beschlüssen, wonach der eine nicht ohne Rechtskraft des andern besteht, wird § 53 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes vom 26. November 1998 (PBG; BGS 721.11) Rechnung getragen. Nach dieser Bestimmung kann das Enteignungsrecht unter anderem für den Bau eines Weges aufgrund eines rechtskräftigen Baulinien- oder Strassenplans geltend gemacht werden.

Bedeutende Radwegverbindungen mit Fussgängerverkehr sind mit einer Breite von 3 m angemessen dimensioniert. Ein früher erstelltes Wegstück mit einem Mass von 2,5 m kann nicht wegleitend sein.

Nicht verschmutztes Abwasser ist nach den Anordnungen der kantonalen Behörde versickern zu lassen. Diese Praxis ist nicht zu beanstanden.

Der Regierungsrat hat nach § 43 GSW die Aufgabe, nach Massgabe des Richtplans und im Zuge des Strassenbauprogramms die Anhänge zum Gesetz über Strassen und Wege mit unter anderem dem Verzeichnis der Radstrecken nachzuführen (§ 43 Abs. 1 GSW).

Strassen und Wege sind öffentlich, wenn sie entweder seit unvordenklicher Zeit im Gemeingebrauch stehen, oder das Gemeinwesen über die entsprechenden Wegrechte verfügt, oder die Strasse bzw. der Weg im Verfahren der Öffentlicherklärung dem Gemeingebrauch gewidmet worden ist (§ 4 Abs. 1 GSW). Die Öffentlicherklärung widmet die Strasse dem Gemeingebrauch und steht im Zusammenhang mit dem baulichen und betrieblichen Unterhalt sowie der Werkeigentümerhaftung. Sie ersetzt nicht den Erlass von Strassenplänen als Sondernutzungsplänen oder den Erwerb dinglicher Rechte, soweit eine Strasse oder ein Weg erst erstellt oder ausgebaut werden muss.

### **5.9 Urteil vom 6. Juni 2000 i.S. K. A.**

Im untersten Geschoss eines Terrassenhauses sind laut den Bauplänen ausschliesslich Keller- und Abstellräume vorgesehen, die nur von aussen zugänglich sind. Bauherrschaft und Gemeinderat als Baubewilligungsbehörde haben sich auf eine Verkleinerung der Fenster verständigt, damit die Räume nicht zur Ausnützung gezählt werden mussten (§ 12 der Vollziehungsverordnung zum Planungs- und Baugesetz vom 16. November 1999 [V PBG; BGS 721.111]). Hinterher wollte die Bauherrschaft die Fenster wieder vergrössern, was der Gemeinderat ablehnte, da sonst die Räume eine Wohn- oder Gewerbenutzung erlauben würden und da die maximal zulässige Ausnützung bereits ausgeschöpft sei. Das Gericht hat letztlich diese Auffassung gestützt. Entscheidend ist bei Räumen unterhalb des

Erdgeschosses, ob sie Wohn- oder Gewerbebezwecken „dienen können“. Massgebend sind die baulichen Verhältnisse. Es genügt nicht, dass ein Raum in den Baugesuchsplänen mit einer anderen als einer Wohn- oder gewerblichen Nutzung gekennzeichnet ist und eine Umnutzung unzulässig wäre. Die Fenster sind dabei keineswegs das alleinige bauliche Kriterium, wohl aber ein für die Eignung des Raumes sehr wichtiges. Die Vorinstanzen haben zu Recht - so das Gericht - nicht nur auf die fehlende Heizinstallation abgestellt.

#### **5.10 Urteil vom 6. Juni 2000 i.S. T. R. und Konsorten**

Die Beschwerdeführer beanstanden die Ausdehnung der Moorlandschaft und eine Garantie für gewisse Nutzungen.

Die schutzplanmässige Erfassung der Moorlandschaft an sich stellt keinen Eingriff dar, welcher Entschädigungsfolgen nach sich zieht. Sollte sich der Entzug einer bisherigen Nutzung ergeben, so hätte der betroffene Beschwerdeführer Anspruch auf Prüfung in einem separaten Verfahren. Die Kantone können im Übrigen nicht generell Nutzungen garantieren, welche das Bundesrecht nicht erlaubt.

Eine Moorlandschaft ist gemäss Art. 23b des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz in der Fassung vom 24. März 1995 (SR 451) eine in besonderem Masse durch Moore geprägte, naturnahe Landschaft. Ihr moorfreier Teil steht zu den Mooren in enger ökologischer, visueller, kultureller oder geschichtlicher Beziehung. Die Lage der Moorlandschaft wird durch den Bundesrat bezeichnet. Er legt auch die Schutzziele fest, die der Eigenart der Moorlandschaft angepasst sind. Die Kantone sorgen für die Konkretisierung und Durchsetzung der Schutzziele. Sie treffen rechtzeitig die zweckmässigen Schutz- und Unterhaltmassnahmen (Art. 23 NHG). Vorliegend entspricht die Objektbegrenzung, welche im Detail Sache des Kantons ist, den verfassungsrechtlichen Schutzbestimmungen.

#### **5.11 Urteil vom 18. Juli 2000 i.S. M. und U. Z. und M. A.**

Zulässig in einer Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen sind im vorliegenden Fall die für die Ausübung einer Sportart notwendigen Bauten, aber auch Klubhäuser oder Restaurants, die den Sportstätten angegliedert sind und vornehmlich von den Benützern der Anlage besucht werden. Solche Nutzungen müssen allerdings in einem engen sachlichen Zusammenhang mit der Sportanlage stehen.

Für Gaststätten oder Klublokal fehlen in der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (SR 814.41) Grenzwerte. Nach Art. 15 des Umweltschutzgesetzes vom 7. Oktober 1983 (SR 814.01) sind die Immissionsgrenzwerte für Lärm und Erschütterungen jedoch allgemein so festzulegen, dass nach dem Stand der Wissenschaft oder der Erfahrung Immissionen unterhalb dieser Werte die Bevölkerung in ihrem Wohlbefinden nicht erheblich stören. Da auf das Wohlbefinden der Bevölkerung abzustellen ist, können nur allgemeine Erfahrungswerte und nicht bloss Meinungen Einzelner als Massstab herangezogen werden.

Zu den wichtigsten Störungen des Wohlbefindens als Folge von Lärmimmissionen gehören die nächtlichen Schlafstörungen. Der Gemeinderat hat verfügt, dass ab 22.00 Uhr kein Lärm mehr aus dem Klubhaus nach aussen dringen darf. Der Regierungsrat hat diese Auflage noch verschärft, indem die Fenster ab 22.00 Uhr geschlossen und verriegelt sein müssen. Betriebliche Massnahmen kommen hinzu. Diese und die baulichen Vorkehrungen vermögen die Emissionen so zu begrenzen, dass die Anlage nicht zu beanstanden ist.

#### **5.12 Urteil vom 26. September 2000 i.S. M. B.-B.**

Der Regierungsrat hat eine Planungszone im Sinne von Art. 27 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (SR 700) erlassen. Da gemäss Art. 33 Abs. 2 RPG das kantonale Recht wenigstens ein Rechtsmittel vorsieht gegen Verfügungen und Nutzungspläne, die sich auf dieses Gesetz und seine kantonalen und eidgenössischen Ausführungsbestimmungen stützen, und da Art. 33 Abs. 3 Bst. b RPG die volle Überprüfung durch wenigstens eine Beschwerdebehörde gewährleistet, überprüft das Gericht die Sache

mit voller Kognition.

Planungszonen dienen der Sicherung der beabsichtigten Nutzungsplanung, im Besonderen der Bewahrung der Planungs- und Entscheidungsfreiheit der Behörden, die nicht durch Vorhaben, die den Planungsabsichten widersprechen, beeinträchtigt werden soll. Eine Planungszone kann auch eine Sondernutzungsplanung (Planung von Strassen oder Baulinien) sichern.

Es besteht ein erhebliches öffentliches Interesse, die vor dem Abschluss stehende Revision des kantonalen Teilrichtplans Verkehr zu beschliessen und gestützt darauf die weiteren Massnahmen zu treffen. Eine Freihaltung von Flächen für künftige Kantonsstrassen kann nicht schon dann entfallen, wenn diese Strassen von den gemeindlichen Organen nicht mehr gewünscht sind.

Mehrere Planungsmassnahmen und Sicherungsinstrumente können zeitlich aufeinander folgen.

Vorliegend überwiegt das öffentliche Interesse an einer abgestimmten Planung über das Kantonsstrassennetz, wie sie im Zuge der im Gange befindlichen Revision des Richtplans Verkehr vorgenommen wird, die privaten Interessen der Grundeigentümerin. Die Massnahme ist insbesondere auch verhältnismässig, da sich eine forcierte Auflegung von Strassenplänen als überflüssig erweisen könnte. Die zeitliche Beanspruchung liegt in der Komplexität der Planungsaufgabe. Diesem Umstand kann sich die Beschwerdeführerin wegen der Lage ihres Grundstückes nicht entziehen.

#### **5.13 Urteil vom 3. Oktober 2000 i.S. J. S. und G. B.**

Der gemeindliche Gesetzgeber kann für bestimmte Gebiete die Pflicht zur Arealbebauung anordnen. Ansonsten kann die Bauherrschaft zwischen Einzelbauweise und Arealbebauung wählen. Wenn der Gemeinderat gestützt auf eine Bestimmung in der Bauordnung eine Arealbebauung verlangen kann, dann soll er dies in Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen nur insoweit tun, als es zur Wahrung der öffentlichen Interessen erforderlich ist. Nach Einzelbauweise ist zu verfahren, wo solche öffentlichen Interessen nicht vorliegen oder wo gar der Sinn und Zweck der Zonen- und Bauordnung gegen eine Arealbebauung spricht oder die Bauherrschaft keine grössere Baufreiheit als bei der Einzelbauweise in Anspruch nimmt.

Im konkreten Fall konnte der Gemeinderat die Arealbebauung in einem bestimmten Umfang anordnen, ohne dass damit automatisch der Bau einer Sammelgarage verknüpft worden wäre.

Im vorliegenden Fall sind auch die Dachformen der bestehenden Bauten nicht zum Massstab für die Neubauten zu nehmen. Flachdächer können das Volumen verkleinern. Das Projekt ordnet sich gut ein. Die gegenteilige Beurteilung des Regierungsrates überschreitet den Ermessensbereich, welchen das Gericht zu respektieren hätte.

#### **5.14 Urteil vom 5. Dezember 2000 i.S. P. B.**

Die Praxis des Kantons Zug lässt bei neuen Bauernhäusern für die Betriebsleiterwohnung eine anrechenbare Geschossfläche von maximal 200 m<sup>2</sup> zu. Eine Wohnung für die abtretende Generation oder eine Angestelltenwohnung kann maximal je 100 m<sup>2</sup> aufweisen. Die zugesprochene Wohnfläche kann durch den Bauherrn frei nach Grösse und Anzahl der Wohneinheiten verwendet werden.

Mit der Eigentumsgarantie und dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit wäre es nicht zu vereinbaren, den von der Vorinstanz verlangten Abbruch des alten Bauernhauses nach Erstellung des neuen zu verfügen, weil jederzeit ein neues Gesuch um Bewilligung landwirtschaftlichen Wohnraums eingereicht werden könne. Vorliegend ist ein Bedarf an landwirtschaftlichem Wohnraum für die Eltern des Landwirts ausgewiesen, da sie in einer Industriezone wohnen, wo in absehbarer Zeit gebaut werden soll.

Anmerkung: Das Bundesgericht hat diesen Entscheid aufgehoben, da die Eltern des Landwirts insofern

keine enge Bindung zum Hof hatten, als sie früher nie dort gewohnt hatten.

#### **5.15 Urteil vom 5. Dezember 2000 i.S. A. K.**

Der Wohnbedarf für die auf dem Hof arbeitenden Personen samt Familie und für die abtretende Generation ist mehr als gedeckt, wenn im Bauernhaus zwei  $3\frac{1}{2}$ -Zimmerwohnungen und eine  $5\frac{1}{2}$ -Zimmerwohnung sowie ein Einzimmerstudio vorhanden sind und im Stöckli eine weitere  $5\frac{1}{2}$ -Zimmerwohnung, dies bei einem Betrieb mit einer bewirtschafteten Fläche von ca. 28 ha, davon rund 10 ha als Pachtland. Ein Wasch- und Brennhaus kann nicht zusätzlich als Wohnhaus hergerichtet werden, nachdem sanitäre Anlagen und eine Küche gefehlt hatten und die Wohnnutzung im Wasch- und Brennhaus überhaupt aufgegeben worden war.

#### **5.16 Urteil vom 19. Dezember 2000 i.S. G. O.**

Das Baubewilligungsverfahren dient der Durchsetzung des materiellen Baurechts und des weiteren öffentlichen Rechtes, somit der Wahrung der öffentlichen Interessen. Es dient auch nachbarlichen Interessen. Nicht zuletzt kommt es den Interessen des Bauherrn entgegen, der erhebliche Beträge investiert, dieses im Vertrauen auf die Rechtskraft der Baubewilligung.

Die zulässige Bauweise wird vorab durch die Pläne dargestellt. Die Frage, was formell bewilligt worden ist, muss von dem unterschieden werden, was nach materiellem Baurecht zulässig ist.

Gemäss § 29 VRG kann die Behörde aus wichtigen Gründen ihre Entscheide von Amtes wegen oder auf Gesuch hin ändern oder aufheben, soweit nicht besondere Vorschriften, der Grundsatz von Treu und Glauben oder andere allgemein anerkannte Rechtsgrundsätze dies ausschliessen oder einschränken.

In der Regel geht das Postulat der Rechtssicherheit dem Interesse an der Durchsetzung des objektiven Rechts vor und ist ein Widerruf nicht zulässig, wenn durch die Verwaltungsverfügung ein subjektives Recht begründet worden oder die Verfügung in einem Verfahren ergangen ist, in dem eine Interessenabwägung stattgefunden hat, oder wenn der Private von einer Befugnis bereits Gebrauch gemacht hat. Die Regel gilt allerdings nicht absolut (BGE 121 II 276).



## **6 2000: Regierungsrat**

### **6.1 Entscheid vom 4. April 2000 i.S. M. C. und B. S.**

Das kantonale Gesetz über Strassen und Wege vom 30. Mai 1996 enthält in Bezug auf Gemeindestrassen nur Aussagen über öffentliche Strassen. Geht es um eine Privatstrasse, die weder im Sinne von § 4 Abs. 1 des Gesetzes über Strassen und Wege seit unvordenklicher Zeit im Gemeingebrauch steht, noch mit einem Wegrecht des Gemeinwesens belegt ist, noch im Verfahren der Öffentlicherklärung dem Gemeingebrauch gewidmet worden ist, so gelangt nicht das kantonale Recht, sondern allein die gemeindliche Ordnung zur Anwendung. Vorliegend handelt es sich um das Strassenreglement. Dieses legt fest, in welchem Abstand Bauten und Anlagen von der bestehenden Fahrbahn- bzw. Trottoirgrenze stehen dürfen, sofern es an Bau-, Strassen- oder Trottoirlinien fehlt.

### **6.2 Entscheid vom 6. Juni 2000 i.S. Q.**

Im Verwaltungsbeschwerdeverfahren besitzt der Regierungsrat die volle Überprüfungsbefugnis. Wenn die Vorinstanz nicht auf alle Vorbringen der Beschwerdeführerin eingegangen ist, kann aus verfahrensökonomischen Gründen auf eine Rückweisung der Angelegenheit an die Vorinstanz, die sich wegen der Verletzung des rechtlichen Gehörs grundsätzlich rechtfertigen würde, verzichtet werden.

Baugespanne erfüllen einen doppelten Zweck: Nachbarn und sonstige Interessierte sollen auf den geplanten Bau oder die geplante Anlage aufmerksam gemacht werden und sich darüber informieren können. Die Profile dienen der Baupolizeibehörde aber auch für die Prüfung und Beurteilung des Baugesuchs. Wenn das Bauprofil die Höhe einer Antenne nicht anzeigt, schmälert das die Rechte von Einspracheberechtigten nicht. Diese können sich anhand der Pläne genau orientieren.

Eine Gebäudeantenne, die als technische Einrichtung nicht dem Haus selbst dient, verändert die Gebäudehöhe nicht. Wenn die Bauordnung der betreffenden Einwohnergemeinde keine Bestimmungen über das Ausmass von Antennen enthält, sind solche Einrichtungen grundsätzlich zulässig, sofern ihnen nicht allgemeine Vorschriften für die Eingliederung von Bauten und Anlagen oder des Denkmal- oder des Ortsbildschutzes entgegenstehen.

Eine Mobilfunkanlage ist kein Betrieb oder ein Gewerbe im baurechtlichen Sinn, da es sich nicht um eine Zusammenfassung personeller und sachlicher Mittel zu einem wirtschaftlichen Zweck handelt. Die Anlage erzeugt auch keinen zusätzlichen Verkehr. Eine Mobilfunkantennenanlage auf dem Dach eines Mehrfamilienhauses ist zonenkonform.

Der Regierungsrat kann die Grenzwerte der bundesrätlichen Verordnung über die nichtionisierenden Strahlen vom 23. Dezember 1999 nicht hinterfragen. Der Kanton kann auch nicht eigene Vorschriften erlassen.

Das eidgenössische Umweltschutzgesetz verlangt, dass Einwirkungen, die schädlich oder lästig werden könnten, frühzeitig zu begrenzen sind. Das ist die so genannte Vorsorge, der das Präventionsprinzip zugrunde liegt. Der Anwendungsbereich des Vorsorgeprinzips deckt sich mit dem Sachbereich jener Umweltvorschriften, die der Verhinderung neuer bzw. der Reduktion bestehender schädlicher und lästiger Einwirkungen dienen.

Der Kanton Zug geht beim Aufbau der Mobilfunknetze und bei der Festlegung der Antennenstandorte von folgender Kaskade aus: Mobilfunkantennenanlagen sollen in erster Linie wegen des grösseren Abstandes zu Orten mit empfindlichen Nutzungen ausserhalb der Bauzonen, jedoch dort vornehmlich auf Gemeinschaftsanlagen erstellt werden. Innerhalb der Bauzonen sind Mobilfunkanlagen vorab in der Industrie- und Gewerbezone und in zweiter Linie in der Wohn- und Gewerbezone zu erstellen. Allenfalls können sie auch in Wohnzonen errichtet werden, jedoch soweit möglich nicht in der Nähe von Kindergärten, Schulhäusern usw.

### **6.3 Entscheid vom 6. Juni 2000 i.S. M. AG und H. AG sowie E. L.**

Freistehende Strassenreklamen müssen innerorts gemäss Art. 97 Abs. 2 der Signalisationsverordnung (SSV, SR 741.21) mindestens 3 m vom Fahrbahnrand entfernt sein. Eine weitherzige Weisung des EJPD vom 20. Oktober 1982 widerspricht dieser Bestimmung und ist in der Regel nicht massgebend. Im vorliegenden Fall ist der minimale Abstand von Plakatträgern nicht eingehalten und daher die Baubewilligung aufzuheben.

### **6.4 Entscheid vom 13. Juni 2000 i.S. R. O. und D. P. O.**

Wenn jemand als Bauherr dem Käufer einer Wohnung verspricht, der Blick vom Balkon auf die Umgebung bleibe auch in Zukunft unverändert, handelt es sich allenfalls um eine zivilrechtlich beachtliche Vertragsklausel, jedoch nicht um einen Gesichtspunkt, der bei der Anwendung des öffentlichen Baurechts massgebend sein kann.

### **6.5 Entscheid vom 27. Juni 2000 i.S. U. W.**

Bei der Berechnung der Ausnützungsziffer sind jene Flächen unterhalb des Erdgeschosses als Geschossfläche anzurechnen, welche Wohn- und Gewerbe Zwecken dienen können. Wenn ein Raum genügend Licht erhält, die Baubewilligung vor etlichen Jahren jedoch keine Hinweise auf die Beheizung dieses Raumes macht, kann sich der Hauseigentümer nicht auf die Bestandesgarantie stützen, wenn er eine Heizung installiert hat und dadurch einen Wohnraum gewinnt, ohne dass er dafür eine Ausnützungsreserve einwerfen kann.

Wenn die Vorinstanz eine Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes gesetzt hat und diese Frist aufgrund des Beschwerdeverfahrens verstrichen ist, muss die Beschwerdeinstanz eine neue Frist ansetzen. Dabei kommt ihr ein erhebliches Ermessen zu. Der Pflichtige muss nach allgemeiner Lebensanschauung in der Lage sein, seiner Pflicht bis zum Fristablauf nachzukommen, wo keine besonderen Umstände baulicher Art zu berücksichtigen sind.

### **6.6 Entscheid vom 19. September 2000 i.S. O. AG**

Eine Kanalisationsbewilligung, welche Pläne für Schmutz- und Meteorwasserleitungen betrifft, auf denen nebenher der Standort einer Reklameeinrichtung ersichtlich ist, kann nicht als Beleg für die Bewilligung dieser Reklame dienen. Wenn später die Behörde die Beseitigung der Reklame wegen Missachtung materiellen öffentlichen Rechts beansprucht, kann ihr nicht ein Handeln wider Treu und Glauben vorgeworfen werden.

Gemäss § 11 der Verordnung zum Gesetz über Strassen und Wege müssen Anlagen innerhalb des Mindestabstandes von Gebäuden einen Mindestabstand von 50 cm vom Trottoirrand einhalten, sofern sie nicht der Einfriedung dienen. Eine Reklameeinrichtung dient in aller Regel nicht der Einfriedung und muss den genannten Minimalabstand einhalten.

### **6.7 Entscheid vom 26. September 2000 i.S. St. V.**

Änderungen an zonenwidrigen Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen sind zulässig, wenn die Identität der Baute einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt. Die Wahrung der Identität ist unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen. Sie ist jedenfalls dann verletzt, wenn sämtliche zonenwidrig genutzten Flächen um mehr als 30 % erweitert werden. Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens werden nur zur Hälfte angerechnet (siehe Art. 42 Raumplanungsverordnung). Wenn ein Wohnhaus vor 1972 eine Nutzfläche von 330 m<sup>2</sup> aufwies, ist die Erweiterung auf 99 m<sup>2</sup> entsprechend 30 % begrenzt. Nach 1972, jedoch vor der Änderung des eidgenössischen Raumplanungsrechts vorgenommene Erweiterungen sind nach heutigem eidgenössischem Recht zu berechnen.

#### **6.8 Entscheid vom 3. Oktober 2000 i.S. A. und G. Z.**

Wo zwischen einem grossem und einem kleinen Grenzabstand unterschieden wird, ist der grosse Abstand von der Hauptseite mit den Hauptwohnräumen, der kleine von allen übrigen Hausseiten einzuhalten, so bestimmen es verschiedene gemeindliche Bauordnungen. Hauptwohnräume sind in der Regel die Wohn- und Esszimmer sowie die Aufenthaltsräume. Unbeachtlich ist dagegen die Anordnung von Schlafzimmern, Gärten und Gartensitzplätzen sowie Balkonen. Hauptwohnräume können auch zur Hauptsache von Osten her belichtet sein.

#### **6.9 Entscheid vom 24. Oktober 2000 i.S. R. H.**

Der Begriff des Vollgeschosses ist in der betreffenden gemeindlichen Bauordnung definiert. Wenn es bei einem Untergeschoss auf die anrechenbare Fläche ankommt, steuert die Definition der Ausnützungsziffer die Anwendung des gemeindlichen materiellen Rechts im Einzelfall. Bei der Berechnung der Ausnützungsziffer sind sämtliche Flächen zu addieren, soweit sie Wohn- oder Gewerbebezwecken dienen können. Massgebend für die Eignung zu Wohn- oder Gewerbebezwecken sind die baulichen Verhältnisse, beispielsweise die Belichtung, die Zugänglichkeit eines Raums, usw. Wenn ein Heizungs- und Tankraum nur über einen Lichtschacht natürliches Licht erhält, ist er nicht in die Ausnützungsberechnung einzubeziehen. Hingegen sind im vorliegenden Fall das WC sowie der Korridor als Flächen anrechenbar, da sie der Erschliessung von ihrerseits anrechenbaren Räumen dienen. Ebenfalls in die Ausnützungsberechnung einzubeziehen ist ein als „Disponibelraum“ bezeichneter Raum, der sich von seiner Grösse her, wegen seines ebenerdigen Zugangs usw. für Wohn- oder Gewerbebezwecke ohne weiteres eignet.

#### **6.10 Entscheid vom 24. Oktober 2000 i.S. L. I.**

An Gemeindestrassen beträgt der Abstand für Gebäude gemäss § 17 Abs. 1 Bst. b des Gesetzes über Strassen und Wege 4 m. In Ausnahmefällen und insbesondere für Kleinbauten kann die Baubewilligungsbehörde eine Unterschreitung des Abstandes gegen Revers zulassen. Eine Ausnahmegewilligung aus städtebaulichen Gründen für einen verringerten Gebäudeabstand setzt ausserordentliche Verhältnisse voraus. Vorliegend ist eine Ausnahmesituation nicht gegeben. Die Gemeindebehörde hätte den Weg der Planung beschreiten müssen, was auf einen Baulinienplan hinausgelaufen wäre. Mit anderen Worten: Eine Ausnahmegewilligung ersetzt die Gesetzgebung nicht.

#### **6.11 Entscheid vom 24. Oktober 2000 i.S. W. U.**

Eine Jauchegrube ist keine Kläranlage nach gemeindlichem Kanalisationsreglemente, auch wenn in beschränktem Masse häusliche Abwässer eingeleitet werden dürfen. Eine Reduktion der Anschlussgebühr sieht das gemeindliche Reglement deswegen nicht vor, sondern beschränkt sie auf Objekte, für die die Eigentümer vor Erstellung der Gemeindekanalisation bereits eine Hauskläranlage eingerichtet hatten.

#### **6.12 Entscheid vom 5. Dezember 2000 i.S. J. S.**

Ein Kostenvorschuss ist verspätet eingegangen. Die leistungspflichtige Partei erklärt, dass sie den Auftrag zur Bezahlung des Kostenvorschusses fristgerecht der Post übergeben habe, und zwar durch einen Angestellten, der den betreffenden Briefumschlag mit dem Zahlungsauftrag in einen Briefkasten geworfen habe. Die Post hat den Auftrag nie ausgeführt, er ist augenscheinlich abhanden gekommen. Kann die versäumte Frist wiederhergestellt werden? Nein, das Handeln des Angestellten ist der Leistungspflichtigen zuzurechnen. Sofern die Post pflichtwidrig gehandelt hat, ist es Sache der Leistungspflichtigen, sie dafür haftbar zu machen.

#### **6.13 Entscheid vom 12. Dezember 2000 i.S. M. M.**

Zwei Holzpfosten mit einer Querverbindung in Form einer Holzstange und darüber geworfenem Plastiknetz sind nicht bewilligungspflichtig. Sie sind Teile einer üblichen Gartengestaltung.



## **7 2001: Verwaltungsgericht**

### **7.1 Urteil vom 30. Januar 2001 i.S. H. H. AG**

Das Beschwerdeverfahren kann in einer Submissionssache nicht zum Anlass genommen werden, den Inhalt eines Angebots zu präzisieren oder zu vervollständigen.

Eine nachträgliche Pauschalierung von Leistungen ist daher ausgeschlossen.

### **7.2 Urteil vom 30. Januar 2001 i.S. J. S.**

Wenn eine Strasse oder ein Weg der Öffentlichkeit gewidmet werden soll, muss das Gemeinwesen entweder die Zustimmung des Eigentümers zur Widmung einholen oder ihm eine entsprechende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung auferlegen. Die Öffentlicherklärung ist in diesem Sinne zu prüfen. Sie muss auf einer gesetzlichen Grundlage beruhen, im überwiegenden öffentlichen Interesse liegen und sich unter den gegebenen Umständen als verhältnismässig erweisen. Vorliegend hat das Gericht festgestellt, dass die öffentlichen Interessen, welche auch gegen den Willen des Eigentümers durchgesetzt werden könnten, hier für die Nutzung eines Weges als Teil einer Radstrecke nicht überwiegen.

### **7.3 Urteil vom 1. März 2001 i.S. G. d. K. Z.**

Ein Verband kann in einer Submissionssache dann Verwaltungsgerichtsbeschwerde führen, wenn er kumulativ sowohl seine eigenen Interessen als auch jene seiner Mitglieder, die selbst zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde legitimiert wären, vorbringt. Diese Voraussetzungen werden nur selten erfüllt sein, da im Allgemeinen nur einige wenige Mitglieder betroffen sind. Anderes gilt beispielsweise bei einer Beschwerde gegen die Ausschreibung selbst oder die freihändige Vergabe eines öffentlichen Auftrags, da davon möglicherweise alle Submittenten einer Branche betroffen sein können.

### **7.4 Urteil vom 1. März 2001 i.S. S., A. AG**

Zur Beschwerde gegen die Wiederholung eines Submissionsverfahrens, in dem im vorliegenden Fall neun von zehn Submittenten hätten ausgeschlossen werden müssen, wären lediglich jene Anbieterinnen und Anbieter legitimiert, die im abgebrochenen Vergabeverfahren eine korrekte und vollständig ausgefüllte Offerte eingereicht haben und eine realistische Chance gehabt hätten, den Zuschlag zu erhalten. Die Beschwerdeführerin hat selbst einen schwerwiegenden Formfehler begangen, der zum Ausschluss der unvollständigen Offerte führt. Sie ist durch die Wiederholung des Submissionsverfahrens gar nicht beschwert und auf ihre Einwände ist nicht einzutreten.

### **7.5 Urteil vom 27. März 2001 i.S. V. Z. J. und M. Ü.**

Das Gastgewerbegesetz erlaubt grundsätzlich nur eine Öffnung der Gaststätten bis 24 Uhr. Eine generelle Verlängerung ist nur dann zulässig, wenn die öffentliche Ruhe gewährleistet ist. Zwischen 24 Uhr und 6 Uhr haben die Anwohner einen Anspruch auf ungestörte Nachtruhe. Dieses Interesse müsste nur dann zurücktreten, wenn höherrangige Interessen der Betreiber und Besucher der Gaststätte namhaft gemacht werden könnten. Wenn der Regierungsrat entschieden hat, die Fenster müssten ab 24 Uhr geschlossen bleiben, könnten auf der Südseite zu Lüftungszwecken nach 24 Uhr nur kurzzeitig geöffnet werden, und wenn das Gartenrestaurant ab 24 Uhr geschlossen sein muss, dann hat der Regierungsrat kein Recht verletzt. Nach Art. 15 USG sind die Immissionsgrenzwerte für Lärm so festzulegen, dass die Bevölkerung in ihrem Wohlbefinden nicht erheblich gestört wird. Lärmereignisse in bereits lauter Umgebung werden als weniger störend empfunden als solche in Gebieten ohne oder mit nur geringer Lärmvorbelastung. Das Grundgeräusch führt zu einer „Maskierung“ des störenden Lärmereignisses und mindert dessen Störwirkung. Unter den physiologischen Faktoren wird dargetan, dass beim Ruhen, in der Freizeit, beim Schlafen oder bei geistiger Arbeit Lärm am meisten stört.

### **7.6 Urteil vom 24. April 2001 i.S. U. W.-S.**

In Frage steht die Wiederherstellung eines Raumes, der mit unbewilligten Einbauten versehen worden ist, welche nicht bewilligungsfähig sind. Eine Bodenheizung ist beispielsweise nicht bewilligt worden. Die

Beschwerdeführerin kann nichts für sich ableiten, wenn die Baubewilligungsbehörde die von Amtes wegen gebotene Kontrolle nach Bauvollendung unterlassen hat. Sie kann sich nicht auf die Rechtmässigkeit der Bodenheizung berufen. Nach Lehre und Rechtsprechung ist die Befugnis zum Einschreiten der Baubehörde auf 30 Jahre zu befristen. Die Bodenheizung muss entfernt werden.

#### **7.7 Urteil vom 3. Juli 2001 i.S. G. U.**

Wenn ein Verdichtungspotenzial, das die Bauordnung bietet, im Rahmen der bisherigen Parzellierung gegebenenfalls nicht vollständig ausgenützt werden kann, es sei denn, die Grenz-, Gebäude- und Strassenabstandsvorschriften würden verletzt, so kann das nicht als ungewöhnlich gelten.

Die Baulinien haben eine wichtige gestalterische Aufgabe, nämlich die Sicherstellung der geordneten baulichen Entwicklung. Es ist deshalb nicht zulässig, den Erlass von Baulinien durch Erteilung von Ausnahmegewilligungen von Fall zu Fall und auf unbestimmte Zeit aufzuschieben.

#### **7.8 Urteil vom 28. August 2001 i.S. E. AG**

In Fällen, bei denen ein Anbieter mit der ganzen Vorbereitung oder gar mit dem Ausschreiben selbst betraut war, greift der Grundsatz des Ausschlusses dieses Anbieters im Submissionsverfahren absolut. Ein solcher Unternehmer darf sich nicht einen tatsächlichen Vorteil verschaffen, selbst das bloss Erteilen von Auskünften und Ratschlägen, erst recht das Mitwirken beim Erarbeiten von Konstruktionsdetails bzw. eines Vorprojekts verlangt, dass in den Ausschreibungsunterlagen die in der Planung beigezogenen Unternehmer unter Angabe von Art und Weise ihrer Mitwirkung zu nennen sind. Im vorliegenden Fall wurde eine Unternehmung der Informatikbranche vom Submissionsverfahren ausgeschlossen. Der Zuschlag an diese Unternehmung wurde aufgehoben.

#### **7.9 Urteil vom 18. September 2001 i.S. J. H.**

Nach Art. 12 Abs. 4 des Gewässerschutzgesetzes vom 24. Januar 1991 (SR 814.20) darf das häusliche Abwasser in einem Landwirtschaftsbetrieb mit erheblichem Rindvieh- und Schweinebestand zusammen mit der Jauche landwirtschaftlich verwertet werden, wenn die Wohn- und Betriebsgebäude mit Umschwung in der Landwirtschaftszone liegen oder die Gemeinde Massnahmen trifft, namentlich Planungszonen bestimmt, um die Gebäude samt Umschwung der Landwirtschaftszone zuzuweisen, bzw. wenn die Lagerkapazität auch für das häusliche Abwasser ausreicht und die Verwertung auf der eigenen oder gepachteten Nutzfläche sichergestellt ist.

Ein ausreichendes Mischverhältnis kann sich in der Regel erst einstellen, wenn Jauche von mindestens acht Düngergrossvieheinheiten anfällt. Die Mindestmenge kann nicht über Düngerabnahmeverträge sichergestellt werden. Es muss ein eigener Tierbestand vorliegen.

#### **7.10 Urteil vom 2. Oktober 2001 i.S. J. S.**

In einer Landwirtschaftszone sind nach Art. 16 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (SR 700) nur solche Gebäude zonenkonform, die in ihrer konkreten Ausgestaltung für eine zweckmässige Bewirtschaftung des Bodens am vorgesehenen Standort objektiv notwendig und nicht überdimensioniert sind. Das Vorrecht, ausserhalb der Bauzone zu wohnen, bleibt daher einem relativ engen Personenkreis vorbehalten. - Im vorliegenden Fall schien der Beschwerdeführer zu verkennen, dass der zonenkonforme Wohnraum im Stöckli neben dem Hauptwohngebäude nur dazu bestimmt ist, der abtretenden Generation ein Verbleiben auf dem Hof zu ermöglichen. Die Fläche von 180 m<sup>2</sup> ist dazu bei objektiver Betrachtungsweise offensichtlich ausreichend, weshalb kein Anspruch auf zusätzlichen zonenkonformen Wohnraum im Stöckli besteht.

#### **7.11 Urteil vom 2. Oktober 2001 i.S. W.-G. A. und W.-G. A.**

Ein Beschwerdeführer hat den Kostenvorschuss nicht rechtzeitig bezahlt und hat auch keinen Wiederherstellungsgrund für den Fristenlauf geltend machen können.

Die alleinige Behauptung, der Zahlungsauftrag sei rechtzeitig in den Briefkasten der Post geworfen worden, ist kein genügender Beweis.

**7.12 Urteil vom 6. November 2001 i.S. S. V.**

Ortsabwesenheit ist kein Grund für die Wiederherstellung einer Frist.

**7.13 Urteil vom 18. Dezember 2001 i.S. S. V.**

Das Wohnhaus des Beschwerdeführers wies vor 1972 eine Fläche von 330 m<sup>2</sup> auf. Die maximale Erweiterungsmöglichkeit gemäss den bundesrechtlichen Vorgaben umfasst demgemäss 99 m<sup>2</sup> oder 30 % des Referenzzustandes ( Art. 24c des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979, SR 700). Konkretisiert ist diese Regel des Bundesrechts in Art. 42 Abs. 1 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (SR 700.1). Es kommt danach auf die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung an. Die Identität muss in den wesentlichen Zügen gewahrt bleiben, Verbesserungen gestalterischer Art sind erlaubt. Die Umstände sind gesamthaft zu würdigen. Die Identität ist jedenfalls dann nicht mehr gegeben, wenn die zonenwidrig genutzte Fläche um mehr als 30 % erweitert wird, wobei Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudes nur zur Hälfte angerechnet werden, oder wenn die zonenwidrig genutzte Fläche innerhalb oder ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens um insgesamt nicht mehr als 100 m<sup>2</sup> erweitert wird. Dabei ist von der zonenwidrig genutzten Fläche auszugehen, d.h. es darf der Flächenvergleich nicht auf die Bruttogeschossfläche reduziert werden, sondern der tatsächliche Umfang der Erweiterung ist massgebend, auch wenn sich diese auf Garagen, Heizungs-, Keller-, Estrichräume oder ähnliches erstreckt.

Vorliegend hat der Beschwerdeführer bereits 1999 eine Erweiterung seines Wohnhauses samt Nebenbauten im Umfang von 169 m<sup>2</sup> bewilligt bekommen. Ein zusätzlicher Geräteschopf mit einer Nutzfläche von 52 m<sup>2</sup> sprengt das zulässige Mass bei Weitem.





## **8 2001: Regierungsrat**

### **8.1 Entscheid vom 16. Januar 2001 i.S. A. und P. H.**

Wenn sich eine Einwohnergemeinde in Bezug auf das Rechtsmittelverfahren vor den Verwaltungsbehörden dem kantonalen Submissionsgesetz unterstellt, sind gemeindliche Entscheide in submissionsrechtlichen Angelegenheiten direkt mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht anfechtbar.

### **8.2 Entscheid vom 20. Februar 2001 i.S. S. G.**

Bei der Abweisung eines Baugesuches aus ästhetischen Gründen muss die Bauherrschaft im Stande sein, auf Grund der Begründung des Ablehnungsentscheides eine Überarbeitung des Baugesuches an die Hand zu nehmen. Vorliegend erfüllt die Begründung des Gemeinderates diese Minimalanforderungen nicht, weshalb dem Gemeinderat eine Verletzung des rechtlichen Gehörs vorzuwerfen ist. Von der Rückweisung der Sache ist nach dem Grundsatz der Verfahrensökonomie dann abzusehen, wenn dieses Vorgehen zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit den gleichlaufenden und der Anhörung gleichgestellten Interessen der Betroffenen an einer möglichst beförderlichen Beurteilung ihres Anspruches nicht zu vereinbaren wären. Die Gestaltungsvorschriften der Bauordnung Buonas gehen weiter als der in der gemeindlichen Bauordnung enthaltene Grundsatz, dass sämtliche Bauten und Anlagen so in die landschaftliche und bauliche Umgebung einzuordnen und zu unterhalten sind, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Die Anforderung an ein harmonisch in die Umgebung eingeordnetes Gebäude bedeutet einen strengen Massstab. Je empfindlicher eine Landschaft ist, umso höhere Anforderungen dürfen an die Gestaltung der Bauten gestellt werden. Neue Bauvorhaben sollen sich umso mehr an der vorhandenen Bausubstanz orientieren, je eher von örtlich typischer und vorherrschender Bauweise gesprochen werden kann. Letztlich wird der ästhetische Gesamteindruck einer Baute durch eine Vielzahl von Faktoren bestimmt, namentlich durch die verwendeten Materialien und Farben.

### **8.3 Entscheid vom 27. Februar 2001 i.S. Diverse**

Betriebsvorschriften zur Beschränkung von Emissionen können sich auf Art. 12 Abs. 1 Bst. c USG stützen. Die vorliegende Benützungsordnung für einen Pausenplatz ist eine Allgemeinverfügung, die zwar nur eine konkrete Situation ordnen will, sich jedoch an einen generellen, nicht individuell bestimmten Personenkreis richtet. Die Allgemeinverfügung ist eine Rechtsform zwischen Rechtssatz und Verfügung. Rechtlich wird sie regelmässig wie eine gewöhnliche Verfügung behandelt, so bezüglich des Verfahrens und des Rechtsschutzes. Wer von der Allgemeinverfügung wesentlich schwerwiegender betroffen sein kann als die übrige Vielzahl der Adressaten, hat Anspruch auf rechtliches Gehör. Die Allgemeinverfügung ist in der Regel wie ein Rechtssatz zu publizieren.

Die Belastungsgrenzwerte für Lärm hängen eng mit der raumplanerischen Zuordnung eines Gebietes zusammen und tragen der unterschiedlichen Lärmempfindlichkeit in den Zonen Rechnung. In Wohnzonen sind nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe nach der vorliegenden gemeindlichen Bauordnung zulässig. Unabhängig von einer bestehenden Umweltbelastung sind jedoch Emissionen im Rahmen der Vorsorge soweit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist (Art. 11 Abs. 2 USG). Die Lärmschutz-Verordnung soll die Bevölkerung vor schädlichem und lästigem Lärm schützen, der betrieblich bei neuen und bestehenden Anlagen erzeugt wird. Es sind alle dem Betrieb zurechenbaren Lärmimmissionen zu berücksichtigen, auch Geräusche, die durch die bestimmungsgemässe Nutzung der Anlage verursacht werden. Für Schreien, Lachen, Musik, Klatschen, usw. gibt es keine Belastungsgrenzwerte. Es kommt auf das Wohlbefinden der Bevölkerung ab (Art. 15 USG), wobei gemäss Art. 13 Abs. 2 USG auch auf Personengruppen mit erhöhter Empfindlichkeit Rücksicht zu nehmen ist. Im vorliegenden Fall dürfen mangels unmittelbar anrechenbarer Planungswerte die Lärmimmissionen zu höchstens geringfügigen Störungen führen, welche in der Wohnzone W3 noch als zulässig erachtet werden können. Der Gemeinderat hat mit einer Benützerordnung die Emissionen begrenzt. Im Wesentlichen geht es um Betriebsvorschriften, die das Wohlbefinden der Bevölkerung nach Art. 15 USG schützen sollen. Der Regierungsrat hat das Betriebsreglement teilweise angepasst und detaillierte Massregeln erlassen.

#### **8.4 Entscheid vom 13. März 2001 i.S. P. S.**

Die Frist zur Bezahlung des Kostenvorschusses ist gewahrt, wenn bei Benützung des Sammelauftragsdienstes der Post einerseits der letzte Tag der Frist als Fälligkeitsdatum eingesetzt ist und andererseits der Datenträger innert dieser Frist der Post übergeben wird. Nicht erforderlich ist, dass die Gutschrift auf dem Empfängerkonto noch innerhalb der Zahlungsfrist erfolgen kann. Die behördliche Frist kann erstreckt werden. Eine versäumte Frist kann eventuell wiederhergestellt werden, wenn der Gesuchsteller oder sein Vertreter unverschuldet abgehalten wurde, innert der Frist zu handeln und wenn binnen zehn Tagen nach Wegfall des Hindernisses ein begründetes Gesuch um Wiederherstellung eingereicht wird.

#### **8.5 Entscheid vom 27. März 2001 i.S. F. O.**

Gemeindebehörden dürfen Initiativen und Motionen, die gegen eidgenössisches oder kantonales Recht verstossen, nicht zur Abstimmung bringen. Wenn die Zuständigkeit im Bereich der Baubewilligungen allein bei der Exekutivbehörde liegt, so ist das Prinzip der Gewaltenteilung verletzt, wenn eine Motion die Gemeindeversammlung als zuständig erklären will, auch wenn es nur um Entscheide in bestimmten Sachbereichen des Baurechts bzw. des Umweltschutzrechts geht.

Der Bundesrat hat die Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung vom 23. Dezember 1999 auf den 1. Februar 2000 in Kraft gesetzt. Grundsätzliche Diskussionen über die Schädlichkeit der nichtionisierenden Strahlung und die Höhe der Grenzwerte haben damit keinen Platz mehr.

#### **8.6 Entscheid vom 10. April 2001 i.S. J. AG**

Die Gesamtüberbauung nach der Bauordnung Buonas, welche spezielles Recht bedeutet und ihre Grundlage in der Bauordnung der Einwohnergemeinde Risch besitzt, ist keine Arealbebauung nach kantonalem oder kommunalem Recht, sondern ein Instrument sui generis. Die materiellen Anforderungen an einen Gesamtüberbauungsplan sind vielfältig und sehr detailliert. Für Zufahrtswege kennt weder die Bauordnung der Einwohnergemeinde Risch noch die Bauordnung Buonas noch das gemeindliche Strassenreglement irgendwelche Grenzabstandsvorschriften. Ein provisorischer Zufahrtsweg für die Überbauung eines 5'000 m<sup>2</sup> grossen Grundstückes wird nur geringfügige Immissionen für die Nachbargrundstücke mit sich bringen, zumal es um bloss sechs Einfamilienhäuser geht.

Technische Bewilligungen wie beispielsweise eine Einmündungsbewilligung gemäss § 18 des Gesetzes über Strassen und Wege in Verbindung mit § 4 der Verordnung zum Gesetz über Strassen und Wege ergehen ohne Einbezug von Einspracheberechtigten. Ein energietechnischer Nachweis führt in gleicher Weise zu einer technischen Bewilligung.

Der Gemeinderat muss die Federführung übernehmen, wenn eine Liegenschaft in der Bauzone ohne Erlass von Strassen- oder Baulinien nicht erschliessbar ist. Eine Verkehrsanordnung des Gemeinderates als polizeiliche Massnahme in Ergänzung der Einmündungsbewilligung des Tiefbauamtes muss materiell mit der Baubewilligung koordiniert sein, da die Verkehrsanordnung von Gesetzes wegen den Rechtsschutz eröffnet.

#### **8.7 Entscheid vom 1. Mai 2001 i.S. F. W.**

Das kantonale Gesetz über Strassen und Wege gilt für öffentliche Strassen und Wege im Kanton Zug, d.h. auch für gemeindliche Strassen. Die Öffentlichkeit hängt von verschiedenen Voraussetzungen ab: Eine Strasse muss seit unvordenklicher Zeit im Gemeingebrauch stehen, oder das Gemeinwesen muss über die entsprechenden Wegrechte verfügen, oder die Strasse bzw. der Weg muss im Verfahren der Öffentlichkeitsklärung dem Gemeingebrauch gewidmet worden sein. Im vorliegenden Fall sind Zufahrtsstrassen nicht öffentlich, sondern Privatstrassen. Der im kantonalen Gesetz über Strassen und Wege vorgeschriebene Mindestabstand für Gebäude an Gemeindestrassen von 4 m gilt daher nicht. Das Strassenreglement der Gemeinde erstreckt sich demgegenüber auch auf private Zufahrtsstrassen, da es für alle im Reglement vorgesehenen Strassenkategorien, unter ihnen für Privatstrassen, gilt. Das

Gemeinderecht verlangt einen Strassenabstand von 5 m für „Hochbauten“. Unterniveaubauten müssen einen kleineren Abstand einhalten. Das konkrete Bauvorhaben unterscheidet den Abstand von 5 m. Eine Ausnahmesituation liegt nicht vor, dem entsprechend kommt auch keine Ausnahmegewilligung in Frage.

#### **8.8 Entscheid vom 1. Mai 2001 i.S. L. I.**

Grenzabstände erhöhen sich nach dem gemeindlichen Recht bei Fassadenlängen von mehr als 20 m um einen Drittel der Mehrlänge. Wenn ein Altbau von einem angebauten neuen Gebäudeteil ergänzt wird und angesichts der wesentlichen Änderung die Bauordnung einzuhalten ist, ist der Besitzstand nur für bestehende Bauten garantiert, nicht jedoch für den Neubauteil als Umbau. Dieser erfüllt den Mindestgrenzabstand nicht. Würde die Gebäudelänge gekürzt, entfielen der Mehrlängenabstand.

Das Baugesuch muss korrekte Pläne enthalten. Wenn Pläne vom Format A3 auf A4 verkleinert werden, ohne den angegebenen Massstab anzupassen, genügt das nicht.

#### **8.9 Entscheid vom 15. Mai 2001 i.S. A. K. und Konsorten**

Ein Baustellenwagen, der dauernd an einem Ort verbleibt, ist eine Baute oder Anlage nach § 1 V PBG. Zonen des öffentlichen Interesses können im vorliegenden Fall sowohl Frei- und Grünflächen als auch Bauten und Anlagen, welche überwiegend öffentlich-rechtlichen Körperschaften dienen, enthalten. Private Bauvorhaben sind in dieser Zone zulässig, wenn sie dauernd öffentlichen Interessen dienen. Ein Jugendcafé, welches aufgrund des Betriebskonzepts jedermann den Zutritt offen hält, ist öffentlich und mit der Zone des öffentlichen Interesses vereinbar. In der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen, welche von einer Landschaftsschutzzone überlagert ist, ist ein Baustellenwagen bewilligungsfähig, wenn im Gebiet keine einheitliche, sondern eine heterogene Bauweise verwirklicht ist. Die Baubewilligung könnte verweigert werden, wenn für die zu erwartenden Abwässer und Abfälle keine oder nur mangelhafte Entsorgungskonzepte bestünden. Vorliegend ist eine öffentliche WC-Anlage in 70 m bis 80 m Entfernung vorhanden. Das genügt nicht. In unmittelbarer Nähe des Baustellenwagens sind Toiletten aufzustellen. - Der Regierungsrat hat die gemeindliche Bewilligung mit weiteren Auflagen ergänzt, so mit der Verpflichtung der Betreiberinnen und Betreiber, pro verkaufte Flasche ein Depot von Fr. 2.- zu verlangen und die Benützerordnung entsprechend anzupassen.

#### **8.10 Entscheid vom 22. Mai 2001 i.S. H. H.**

Bei der Bemessung der Anschlussgebühr für eine Kanalisation kann darauf Rücksicht genommen werden, dass der Eigentümer einer Altbaute vor dem Anschluss der Liegenschaft an die Kanalisation bereits gewisse Vorkehren zur Reinigung und Beseitigung des Abwassers getroffen hat (BGE 106 Ia 246 und RRB vom 24. Oktober 2000 i.S. W. U.). Nach dem massgebenden gemeindlichen Kanalisationsreglement ermässigt sich die Anschlussgebühr für jene Grundstücke um einen Drittel, die vor Inkrafttreten des Reglements eine Anschlussgebühr bezahlt haben oder eine anerkannte Kläranlage gebaut haben. Ein Verzicht auf die Erhebung der Anschlussgebühr oder die Abstufung aufgrund der Qualität der ehemaligen Abwasserreinigungsanlage des Beschwerdeführers findet im gemeindlichen Kanalisationsreglement keine rechtliche Grundlage. Es fehlt im Kanalisationsreglement auch eine Ausnahmeregelung, wie sie sich der Beschwerdeführer wünscht. Damit bleibt es bei der Reduktion der Gebühr um einen Drittel.

#### **8.11 Entscheid vom 29. Mai 2001 i.S. E. L. sowie S. und R. P.**

Ein Bebauungsplan sieht eine Etappierung vor. Im Teilgebiet 1 sind die Regelungen detailliert, für das Teilgebiet 2 wird verlangt, dass die Vorschriften der Bauordnung zu gelten hätten und dass die Verkehrserschliessung nachgewiesen sein müsse. Paragraph 32 PBG zählt lediglich den möglichen Inhalt eines Bebauungsplans auf, verlangt jedoch keinen Mindeststandard. Nach dem massgebenden kantonalen Recht können Bebauungspläne dann von den ordentlichen Bauvorschriften abweichen, wenn sie Vorteile für das Siedlungsbild und die Gestaltung der Umgebung erzielen.

In Frage steht das Teilgebiet 2. Der Bebauungsplan kann mit Aussagen über die Geschosshöhe, die Ausnützung, die Volumetrie, usw. ergänzt werden. Hierfür wäre eine Änderung des Sondernutzungsplans

nötig. Andererseits kann - und das will die Bauherrschaft - das Teilgebiet 2 auch nach den ordentlichen Bauvorschriften überbaut werden. Damit kommt die Bauordnung mit den üblichen Vorschriften zur Anwendung. Diese umfassen auch Bestimmungen über die Arealbebauung. Die Bauherrschaft hat sich für eine solche Arealbebauung entschieden. Die Erhöhung der Ausnützungsziffer ist im vorliegenden Fall bis maximal um 40 % möglich und damit sehr gross. Entsprechend muss die Überbauung besonders gut ins Landschaftsbild und in die Quartierstruktur passen, um einen solchen Bonus ausschöpfen zu können. Im konkreten Fall erfüllt die Arealbebauung die Anforderungen des Planungs- und Baugesetzes und der Bauordnung. Im Verhältnis zur Nachbarschaft war zu prüfen, ob das Mass der Belastung bei einer Einzelbauweise geringer wäre. Die Abklärung hat gezeigt, dass die Einzelbauweise für die Nachbarn nachteiliger wäre als die Arealbebauung.

Eine gemeindliche Kommission besitzt keine Entscheidungsbefugnis, im vorliegenden Fall jedenfalls war sie lediglich beratend tätig. Ihre Vorbringen sind dann rechtserheblich, wenn sie der Stadtrat zu seinen eigenen Erwägungen macht.

#### **8.12      Entscheid vom 7. August 2001 i.S. S. V.**

Wird zu Unrecht von der Publikation eines Bauvorhabens abgesehen, so wird das rechtliche Gehör verletzt. Der einsprache- und beschwerdelegitimierte Nachbar darf durch einen solchen Mangel keinen Nachteil erleiden. Wer legitimiert ist, insbesondere der Nachbar, kann deshalb auch ausserhalb einer ordentlichen Frist gegen ein Bauvorhaben Einsprache erheben, doch darf er den Beginn des für ihn massgebenden Fristenlaufs nicht beliebig hinausschieben. Nach Treu und Glauben ist ein Einsprecher verpflichtet, dann die zumutbaren Schritte zu unternehmen, sobald er im Besitz aller für die erfolgreiche Wahrnehmung seiner Rechte erforderlichen Elemente ist. Ab diesem Zeitpunkt beginnt die Einsprache- bzw. Beschwerdefrist zu laufen, d.h. dem beschwerdeberechtigten Nachbarn wird dieselbe Rechtsstellung eingeräumt wie im ordentlichen Einspracheverfahren.

#### **8.13      Entscheid vom 7. August 2001 i.S. Genossenschaft M. L.**

Eine Planungszone muss gesetzlich begründet sein, was sie mit Art. 27 RPG und § 35 PBG ist, sie muss jedoch auch auf einem zweifachen öffentlichen Interesse beruhen: Das Interesse an der Änderung des Nutzungsplans und jenes am Einsatz des Instrumentes der Planungszone selbst. Hierbei genügt das Interesse der Behörde an der Aufrechterhaltung der Planungs- und Entscheidungsfreiheit. Zentrale Voraussetzung ist die Planungsabsicht der Behörde. Das private Interesse an der Beibehaltung der geltenden Ordnung steht dem gegenüber. Der Gemeinderat hat die Planungsabsicht klar formuliert. Die Planungszone ist auch verhältnismässig, da ihre Erforderlichkeit nachgewiesen ist und sie auch zumutbar ist.

#### **8.14      Entscheid vom 7. August 2001 i.S. H. H.**

Nach Gesetz, Lehre und Rechtsprechung sind Streitigkeiten über den Eingriff in das Eigentum einerseits und über die Entschädigung andererseits in getrennten Verfahren geltend zu machen. Gemäss § 56 Abs. 2 PBG stellt die Schätzungskommission fest, ob der Tatbestand der materiellen Enteignung vorliegt oder nicht. Danach legt die Schätzungskommission die Entschädigung fest, sofern der Tatbestand erfüllt ist.

#### **8.15      Entscheid vom 14. August 2001 i.S. F. W.**

Eine Baubewilligung darf im Sinne von Art. 22 Abs. 2 RPG nur erteilt werden, wenn das Land erschlossen ist. Strassenmässig ist es nach Art. 19 Abs. 1 RPG erschlossen, wenn die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht. Entsprechend heisst es in der gemeindlichen Bauordnung, dass Bauten nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden dürfen. Selbst wenn eine Zufahrtsstrasse nicht den Normen entspricht, kann unter Umständen trotzdem eine genügende Erschliessung vorhanden sein. Eine Baubewilligung darf nur dann verweigert werden, wenn die zur Verfügung stehende Strasse den neu zu erwartenden Verkehr offensichtlich nicht mehr aufzunehmen vermöchte, also ein polizeiwidriger Zustand zu befürchten wäre. Diese Praxis des Verwaltungsgerichts ist Ausfluss des Grundsatzes der Verhältnismässigkeit. Im vorliegenden Fall hat der Augenschein gezeigt, dass die bestehende Stichstrasse

den wegen des Bauvorhabens zu erwartenden Mehrverkehr problemlos aufzunehmen vermag. Es geht um lediglich drei Wohneinheiten. Daran ändert der Umstand nichts, dass am Ende der Stichstrasse kein normgerechter Kehrplatz vorhanden ist. Der Gemeinderat hat in die Baubewilligung eine Auflage aufgenommen, dass eine Garageneinfahrt dauernd als behelfsmässiger Kehrplatz für die öffentlichen Dienste zur Verfügung stehen muss. Dieser Kehrplatz ist somit auch in Zukunft gesichert. Ohnehin ist die Anlage eines Kehrplatzes eine Aufgabe aller Anstösser und nicht eines einzelnen Grundeigentümers.

#### **8.16            Entscheid vom 28. August 2001 i.S. A. S.**

Die Gemeinde hat keinen Formfehler begangen, in dem sie Unterlagen der Gemeindeversammlung nicht persönlich einem auswärtigen Grundeigentümer zugestellt hat. Zur Wahrung des rechtlichen Gehörs genügt jedenfalls die Amtsblattpublikation.

Entscheid bestätigt im Urteil des Verwaltungsgerichts vom 13. August 2002.

#### **8.17            Entscheid vom 20. November 2001 i.S. P. AG**

Reklamen sind bewilligungspflichtig. Sie sind nach der massgebenden Bauordnung dann zu verweigern, wenn sie die Umgebung beeinträchtigen. Zudem sind sämtliche Bauten und Anlagen in die landschaftliche und bauliche Umgebung einzuordnen und auch zu unterhalten, um eine gute Gesamtwirkung zu erzielen. Das Recht, auf einem Grundstück Plakate auszuhängen, ist Ausfluss des Eigentums und nach der Eigentumsgarantie geschützt. Wenn eine Gemeinde über kein Konzept für das Aufstellen von Reklametafeln verfügt, kann nicht gesagt werden, jede auf privatem Grund stehende Fremdreklame sei an sich bereits hässlich. Die Eigentumsfreiheit wäre sonst unverhältnismässig eingeschränkt. In Frage steht auch die Wirtschaftsfreiheit nach Art. 27 der Bundesverfassung. Zulässig sind lediglich polizeiliche, soziale oder sozialpolitische Beschränkungen (BGE 111 Ia 186 E2b). Die Verweigerung der Bewilligung für eine Reklame vermag unter Umständen der Verkehrssicherheit und dem Ortsbildschutz zu dienen. Die Zweckangemessenheit ist vorliegend jedoch nicht gegeben, wonach ein Eingriff nicht schärfer sein darf, als es der Zweck der Massnahme verlangt und ein geringerer Eingriff ebenfalls zum Ziel führt. Im vorliegenden Fall war von der Beeinträchtigung der Umgebung durch die Reklamestelle keine Rede.

#### **8.18            Entscheid vom 27. November 2001 i.S. T. und M. P.**

Auf der Hausseite mit den Hauptwohnräumen ist der grosse, auf allen übrigen Hausseiten der kleine Grenzabstand einzuhalten. Für jedes Stockwerk ist zu prüfen, wo die Hauptwohnräume sind. Wenn sieben von elf Wohneinheiten nach Südwesten orientiert sind, dann stimmt die Argumentation der Beschwerdeführer nicht, die Hauptwohnrichtung des Mehrfamilienhauses gehe mehrheitlich nach Südosten.

Ästhetische Generalklauseln gemeindlicher Bauordnungen entsprechen vom Inhalt her jeweils dem in Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG verankerten Planungsgrundsatz, wonach die Landschaft zu schonen ist und sich insbesondere Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft eingliedern sollen. Der Gemeinderat ist berechtigt, eine der guten Gesamtwirkung entsprechende Umgebungsgestaltung und -bepflanzung zu verlangen. Er kann mit Bezug auf Stellung, Baumasse, Höhe, Material, Farbgebung, Dachform usw. nach der vorliegenden gemeindlichen Bauordnung an die Baubewilligung die erforderlichen Auflagen knüpfen. Eine positive gute Gestaltung verlangt einen strengeren Massstab als ein blosses Verunstaltungsverbot (BGE 114 Ia 344 f.).

Die Situierung der Bauten hat nach der massgebenden Bauordnung auf Belichtung, Besonnung und Aussicht Rücksicht zu nehmen. Wohnungen müssen in der Regel entweder von zwei Seiten oder mit der Mehrzahl der Räume von Süden besonnt sein. Die Bauordnung lässt klar eine Wahlmöglichkeit: Entweder Belichtung von zwei Seiten oder Besonnung von Süden.

Vgl. auch das Urteil des Verwaltungsgerichts vom 4. Juni 2002 i.S. T. und M. P.

#### **8.19            Entscheid vom 18. Dezember 2001 i.S. R. und V. H.-R.**

Der Umstand, dass in einer Zone mit dreigeschossiger Bauweise in der Nachbarschaft der Bauparzelle eine Überbauung mit Einfamilienhäusern besteht, führt nicht dazu, dass auf dem Baugrundstück ebenfalls nur Einfamilienhäuser zulässig sein sollen. Wenn in der Wohnzone 2B mit dreigeschossiger Bauweise keine Einschränkungen für den Bau von Mehrfamilienhäusern bestehen, dann ist diese Nutzung des Baugrundstücks möglich. Ebenso ist eine dichte Überbauung hinzunehmen, weil die Entwicklung eine direkte Folge der Revision der Ortsplanung ist, wo die Ausnützungsziffern in den einzelnen Zonen zum Teil massiv erhöht wurden.

Schattenwurf von Bauten auf einem Nachbargrundstück sind hinzunehmen, sofern der Grenzabstand eingehalten ist. Die Bauherrschaft schöpft vorliegend die Vorschriften über den Grenzabstand nicht aus, was sich bezüglich Licht- und Schattenwurf positiv auf die Liegenschaft der Beschwerdeführer auswirkt.

Entscheid wurde bestätigt im Urteil des Verwaltungsgerichts vom 2. August 2002.

#### **8.20            Entscheid vom 18. Dezember 2001 i.S. E. und R. A. sowie St.**

Nach Bauordnung gilt ein minimaler Gewerbeanteil von 60 %. Der Gemeinderat hat auf die Kubatur abgestellt, welche sich bei einer maximalen Ausnützung der Baumassenziffer ergeben könnte. Die Beschwerdeführer stellen für den Wohnanteil auf die effektive Geschossfläche ab, ebenso für den Gewerbeanteil. Da sich die Bauordnung zur Berechnungsart der Bezugsgrösse in Zonen mit einer Ausnützungsziffer bereits äussert, ist die effektive Geschossfläche massgebend. Wenn es um eine Zone mit Baumassenziffer geht, muss von dieser und vom effektiven Volumen gemäss den Bauplänen ausgegangen werden. Im vorliegenden Fall wich der Gewerbeanteil von knapp 53 % vom massgebenden Anteil von mindestens 60 % ab. Diese Abweichung führte zur Aufhebung der Baubewilligung, da sie auch unter dem Gesichtspunkt der Arealbebauung mit ihrer Möglichkeit, teilweise bei der Ausnützungsziffer, den Grenz- und Gebäudeabständen und der Geschosshöhe sowie Gebäudelänge von den Einzelbauvorschriften abzuweichen, zu weit ging.

Entscheid bestätigt im Urteil vom 3. April 2002 i.S. R. AG.

## **9 2002: Verwaltungsgericht**

### **9.1 Urteil vom 29. Januar 2002 i.S. S. und R. P.**

Die Anwendung von Gestaltungsvorschriften darf nicht dazu führen, dass generell für ein bestimmtes Gebiet gewisse Bau- und Zonenvorschriften ausser Kraft gesetzt werden. Insbesondere wollen die Arealbebauungsvorschriften auch nicht in erhöhtem Masse gegenüber der Einzelbauweise auf die altrechtlich erstellten Bauten der Umgebung verpflichten. Arealbebauungen müssen selber eine städtebauliche Einheit bilden.

### **9.2 Urteil vom 27. Februar 2002 i.S. A. C. Z.**

Generell dürfen nur geeignete Anbieterinnen und Anbieter für die Vergabe in Frage kommen. Die Verletzung von Arbeitsschutzbestimmungen und Arbeitsbedingungen hat den Ausschluss vom Vergabeverfahren zur Folge. Solche Anbieter sind nicht geeignet. Wenn ein Konflikt arbeitsrechtlicher Art vorliegt und eine Sanktion der Paritätischen Berufskommission nach allgemein verbindlich erklärtem Arbeitsvertrag droht, so kann ein Ausschluss erfolgen. Ein rechtskräftiger Entscheid dieser Kommission muss nicht vorliegen.

Im vorliegenden Fall hatte die am Vergabeverfahren teilnehmende Unternehmung bereits Nachzahlungen an ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in erheblichem Umfang geleistet, ohne dass das Verfahren vor der Berufskommission schon abgeschlossen gewesen wäre. Dennoch ist die Arbeitsgemeinschaft, der diese Unternehmung angehört hat, vom Vergabeverfahren zu Recht ausgeschlossen worden.

### **9.3 Urteil vom 27. Februar 2002 i.S. S. und S. G.**

Ästhetische Generalklauseln in Bauordnungen fliessen aus Art. 3 Abs. 2 Bst. b des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (SR 700) und verfolgen das Ziel, die Landschaft durch harmonische Eingliederung von Siedlungen, Bauten und Anlagen zu schonen.

### **9.4 Urteil vom 27. Februar 2002 i.S. W. R. GmbH**

Hobbymässig betriebene Landwirtschaft bedeutet nicht landwirtschaftliche Bodennutzung im Sinne des Raumplanungsgesetzes (vgl. Art. 34 Abs. 5 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000, SR 700.1).

### **9.5 Urteil vom 27. Februar 2002 i.S. T.-A. AG**

Das preislich niedrigste Angebot ist nicht immer das günstigste. Der Zuschlag nach dem Kriterium des niedrigsten Preises kommt praktisch nur bei der Beschaffung standardisierter Güter vor.

### **9.6 Urteil vom 20. März 2002 i.S. N. O. AG**

Aus dem Verbot des überspitzten Formalismus folgt, dass nicht jeder Formfehler ohne Weiteres den Ausschluss vom Wettbewerb zur Folge haben kann. Voraussetzung ist stets, dass es sich um einen wesentlichen Formfehler handelt (so ausdrücklich Art. 19 Abs. 3 Bundesgesetz über das öffentliche Beschaffungswesen vom 16. Dezember 1994, SR 172.056.1).

Vorliegend hat die Beschwerdeführerin den geforderten Brandschutznachweis nicht innert der zweiten Eingabefrist beigebracht. Ein Ausschluss ihres Angebotes wäre gerechtfertigt gewesen. Unvollständige oder nicht ausschreibungskonforme Angebote müssen jedoch nicht zwingend mit einer separaten Verfügung vom Wettbewerb ausgeschlossen werden. Es kann gegebenenfalls genügen, wenn die vergebende Behörde solche Angebote implizit durch den Zuschlag an ein anderes Angebot ausschliesst.

### **9.7 Urteil vom 20. März 2002 i.S. H. S.**

Der Herstellung des gesetzmässigen Zustandes und der rechtsgleichen Behandlung bei der Bewilligung von Geländeänderungen in der Landwirtschaftszone, insbesondere in der Landschaftsschutzzone, kommt grosse Bedeutung zu. Die kantonale Bewilligungsbehörde und das Verwaltungsgericht befolgen eine strenge Praxis im Sinne des Landschaftsschutzes und zur Erhaltung der gewachsenen Böden (Urteil des Verwaltungsgerichts vom 18. Juli 2000 i.S. M., vom 29. Februar 2000 i.S. M., vom 20. März 1997 i.S.

K. und vom 14. September 1996 i.S. M.). Eine konsequente und rechtsgleiche Praxis müsste hier grundsätzlich die Beseitigung der nicht bewilligten Geländeänderungen und die Wiederherstellung des ursprünglichen bzw. bewilligten Zustandes verlangen.

#### **9.8 Urteil vom 3. April 2002 i.S. R. AG**

Wenn in einer Zone der Gewerbeanteil mindestens 60 % betragen muss, stellt sich die Frage nach der Bezugsgrösse. Der Gemeinderat bezieht sich auf die maximal mögliche Baumasse. Die Verpflichtung besteht für das konkrete Bauvorhaben auf der vom Baugesuch erfassten Grundstücksfläche. Die Beschwerdeführerin hat zu Unrecht den (von ihr angestrebten) maximalen Wohnanteil auf der Basis der theoretisch möglichen Nutzung des Grundstückes berechnet (siehe auch RRB vom 18. Dezember 2001 i.S. E. und R. A. sowie St.).

Urteil bestätigt den Entscheid des Regierungsrates vom 18. Dezember 2001 i.S. E. und R. A. sowie St.

#### **9.9 Urteil vom 28. Mai 2002 i.S. E. M. und Konsorten**

Die Bestimmungen über die individuelle Legitimation nach § 62 i.V.m. § 41 Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG) werden in Übereinstimmung mit dem Bundesrecht ausgelegt. Zur Erhebung der kantonalen Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist legitimiert, wer durch eine Verfügung in höherem Mass als jeder beliebige Dritte oder die Allgemeinheit berührt wird. Massgeblich ist bei der Beschwerde gegen die Erteilung einer Baubewilligung, ob der Beschwerdeführer durch das angefochtene Bauvorhaben als Nachbar mehr als ein beliebiger Dritter betroffen ist (Art. 33 Abs. 3 RPB i.V.m. Art. 103 lit. a OG; BGE 118 Ib 29 ff.). Beim Bau eines 15 m hohen Mastens für neun Mobilfunkantennen im Frequenzbereich von 900 bzw. 1'800 MHz beurteilt sich die besondere Beziehungsnähe vorab in räumlicher Hinsicht, wobei es für die Ausdehnung der Beschwerdebefugnis auf die konkreten Auswirkungen im jeweiligen Fall ankommt. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sind die in der näheren Umgebung einer projektierten Mobilfunkanlage wohnenden Personen durch die von der Anlage ausgehenden Strahlen in besonderer Weise betroffen und daher zur Beschwerde legitimiert. Zur Ermittlung des betroffenen Personenkreises wird mit Hilfe einer Berechnungsformel, in der von der Strahlung in der Hauptstrahlungsrichtung ausgegangen wird, der Radius ermittelt, in dem die Strahlung noch 10 % des Anlagegrenzwertes beträgt.

Auf einen Augenschein als beantragtes Beweisobjekt kann verzichtet werden, wenn der rechtserhebliche Sachverhalt sich mit genügender Klarheit aus den Akten ergibt (BGE 123 II 249).

Wurden die Profile vor rechtskräftiger Erledigung des Baugesuchs und ohne erforderliche Einwilligung der Bauverwaltung der Einwohnergemeinde entfernt (§ 21 Abs. 2 V PBG), kann eine Wiederaussteckung nur dann verlangt werden, wenn die Überprüfung des Baugesuchs auf die Übereinstimmung mit den Vorschriften des öffentlichen Rechts für die Beschwerdeinstanz sonst nicht möglich ist.

Gemäss Art. 1 USG sind im Sinne der Vorsorge schädliche und lästige Einwirkungen frühzeitig zu begrenzen. In Bezug auf Strahlen findet das USG lediglich auf nichtionisierende Strahlen (Elektrosmog) Anwendung. Für radioaktive Stoffe und ionisierende Strahlen gelten die Strahlenschutz- und Atomgesetzgebung (Art. 3 Abs. 2 USG). Der Bundesrat legt für die Beurteilung von schädlichen oder lästigen Einwirkungen durch Verordnung Immissionsgrenzwerte fest (Art. 13 USG; Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung vom 23. Dezember 1999, NISV). Das Bundesgericht hat in einem Grundsatzentscheid festgestellt, dass die NISV keine umfassende Ordnung darstelle, sondern sich auf den Schutz vor elektrischen und magnetischen Feldern im Frequenzbereich von 0 Hz bis 300 GHz, welche von ortsfesten Anlagen ausgehen, beschränke. Dem heute noch ungenügenden Kenntnisstand der Wissenschaft bezüglich der nicht-thermischen (biologischen) Wirkungen nichtionisierender Strahlen und dem Vorsorgeprinzip des USG sei mit den im Anhang 1 NISV geregelten zusätzlichen Emissionsbegrenzungen und den Anlagegrenzwerten genügend Rechnung getragen worden. Gestützt auf das USG (Art. 12 Abs. 2) können keine weitergehenden Begrenzungen im Einzelfall verlangt werden.



#### **9.10 Urteil vom 28. Mai 2002 i.S. O. C. AG**

Ortsfeste Mobilfunkanlagen mit GSM- und UMTS-Antennen unterstehen der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV, SR 814.7). In der NISV sind Emissions- und Immissionsgrenzwerte festgelegt. Die NISV ist bundesrechtskonform (USG). Sie regelt die vorsorgliche Emissionsbegrenzung abschliessend. Sind alle kommunalen und kantonalen Vorschriften erfüllt, muss im Baubewilligungsverfahren für neue Antennen nachgewiesen werden, dass die in der NISV vorgegebenen Werte eingehalten werden. Dabei handelt es sich um Prognosewerte, die mit Hilfe eines Berechnungsmodells gemäss Bundesamtes für Umwelt, Wald und Landschaft BUWAL ermittelt und im Standortdatenblatt dargestellt werden. Das Standortdatenblatt ist lediglich ein Entwurf, der angewendet wird, bis eine definitive Berechnungsmethode vom BUWAL festgelegt wird.

Davon zu unterscheiden sind Kontrollmessungen und –berechnungen, die nach Inbetriebnahme einer Anlage durchgeführt werden. Ergeben solche Kontrollmessungen eine Überschreitung der Grenzwerte, müsste die Anlage in einen der NISV entsprechenden Zustand gebracht werden. Manchmal ist es sinnvoll, Abnahmemessungen zu verlangen. Dies ist dann angebracht, wenn in speziellen Fällen die effektiven Werte höher ausfallen können als die Prognosewerte oder wenn die Anlagegrenzwerte gemäss Standortdatenblatt nur knapp eingehalten werden. Im Zweifelsfall hat die Kontrollmessung Vorrang. Messungen haben nach den Empfehlungen des BUWAL zu erfolgen. Allerdings sind die vom BUWAL vorgegebenen Berechnungsrichtlinien nicht auf die UMTS-Technik anwendbar. Bis das BUWAL Messempfehlungen abgibt, ist wie vor Inkrafttreten der NISV vorzugehen. Demnach ist eine einzelfallweise Beurteilung nach dem Stand der Wissenschaft oder der Erfahrung vorzunehmen und zu klären, ob die UMTS- Immissionen schädlich oder lästig seien (Art. 12 Abs. 2 USG). Von Mobilfunkbetreibern liegen Messempfehlungen vor und es ist davon auszugehen, dass deren empfohlenes Messverfahren dem Stand der Wissenschaft entspricht. Kontrollmessungen der UMTS-Strahlungen können damit vorgenommen werden. Der Erlass von Messempfehlungen durch das zuständige BUWAL muss nicht abgewartet werden und der Bau der Anlage darf aus diesem Grund nicht verhindert werden.

Der Bau oder Ausbau von Mobilfunkanlagen erfordern keine Änderung des Zonenplanes. Folglich wird vom Bundesgericht eine Umweltverträglichkeitsprüfungs - Pflicht (UVP-Pflicht) verneint.

#### **9.11 Urteil vom 4. Juni 2002 i.S. T. P. und M. P.**

Zuständig für Schadenersatzbegehren wegen missbräuchlicher Beschwerde nach § 67 Abs. 4 Planungs- und Baugesetz (PBG, BGS 721.11) ist das Zivilgericht. Dieser Entscheid steht umfassen, d.h. für die Feststellung der Rechtswidrigkeit und für die Beurteilung des Schadens, beim Zivilgericht. Eine analoge Regelung zu § 7 kantonales Submissionsgesetz (SubmG, BGS 721.71), wonach das Verwaltungsgericht über den Rechtsmissbrauch und das Zivilgericht über das Schadenersatzbegehren gemäss Verantwortlichkeitsgesetz (VRG, BGS 162.1) befindet, gibt es im PBG nicht. In die Zuständigkeit der nachträglichen Verwaltungsgerichtsbarkeit fallen angefochtene Verwaltungsentscheide. Neue Verfahren wie jenes der missbräuchlichen Beschwerdeeinreichung müssen mit Klage im Sinne der ursprünglichen Gerichtsbarkeit je nach Zuständigkeit entweder am Zivil- oder am Verwaltungsgericht und nicht in der Vernehmlassung geltend gemacht werden.

Vgl. auch den Entscheid des Regierungsrates vom 27. November 2001 i.S. T. und M. P.

#### **9.12 Urteil vom 4. Juni 2002 i.S. J. S.-S.**

Baubewilligungen von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone bedürfen der Zustimmung ( Zwischenentscheid) der Baudirektion und der Bewilligung der Gemeindebehörde (§ 5 Abs. 2 lit. b und § 10 Abs. 1 PBG). Gegen Verwaltungsentscheide einer Direktion des Regierungsrates ist die Beschwerde an das Verwaltungsgericht zulässig, wenn in der Streitsache ein ordentliches Rechtsmittel an eine Bundesbehörde gegeben ist (§ 61 Abs. 1 Ziff. 2 VRG). Diese Voraussetzungen sind in Bezug auf die Ausnahmbewilligung nach Art. 24 RPG erfüllt. Gemäss ständiger Praxis ist die Beschwerde an das Verwaltungsgericht aufgrund des Sachzusammenhangs auch im Hinblick auf eine ordentliche

Baubewilligung gemäss Art. 22 RPG zulässig (GVP 1989/90, 39).

Sollen Bauten und Anlagen bewilligt werden können, müssen sie zonenkonform sein (Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG). In der Landwirtschaftszone sind Bauten und Anlagen dann zonenkonform, wenn sie für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind (Art. 16a Abs. 1 RPG). Sie müssen hinsichtlich Standort und Ausgestaltung in einer unmittelbaren funktionellen Beziehung zum Landwirtschaftsbetrieb stehen, im Hinblick auf die bodenabhängige Nutzung des Landes als unentbehrlich erscheinen bzw. in enger Verbindung dazu stehen sowie einen direkten Zusammenhang mit der Bodennutzung durch einen bestimmten Landwirtschaftsbetrieb haben (BGE 125 II 280 ff.). Wirtschaftsgebäude sind nur im einzelbetrieblich notwendigen Ausmass zulässig (BGE 118 IB 340; 114 Ib 131). Die Grenze liegt dort, wo ein Betrieb industriellen oder gewerblichen Charakter annimmt. Führt ein Bauer einen Fahrzeugpark von über 50 Maschinen, mit denen er Arbeiten für umliegende Landwirtschaftsbetriebe tätigt, führt er dadurch neben der Landwirtschaft ein Lohnunternehmen mit gewerblichem Charakter, das als landwirtschaftlicher Nebenbetrieb einzelbetriebliche Ausmasse überschreitet. Die Zonenkonformität ist zu verneinen und eine Einstellhalle für die Maschinen kann nicht gemäss Art. 22 RPG bewilligt werden. Eine bewilligungsfähige Halle dürfte lediglich die Ausmasse für die für die Bewirtschaftung des Landwirtschaftsbetriebes notwendigen Maschinen erreichen. Gleiches gilt für eine projektierte Halle zur Lagerung von Holzschnitzeln, die zur Belieferung von umliegenden Abnehmern für deren Schnitzelheizungen gebraucht würde. Die Lagerungsmenge übertrifft das einzelbetrieblich notwendige Ausmass, womit ein nichtlandwirtschaftlicher, gewerblicher Nebenbetrieb vorliegt. Die Lagerhalle ist deshalb nicht zonenkonform und kann nicht gemäss Art. 22 RPG bewilligt werden. Bewilligungsfähig wäre lediglich eine Halle zur Lagerung von Holzschnitzeln zur Deckung des eigenen Bedarfs.

Auch eine Ausnahmbewilligung nach Art. 24 RPG fällt nicht in Betracht. Die positive Standortgebundenheit (Baute ist aus technischen oder betriebswirtschaftlichen Gründen oder wegen der Bodenbeschaffenheit auf einen Standort ausserhalb der Bauzone angewiesen) ist sowohl für die Einstellhalle als auch für die Lagerhalle zu verneinen. Zweck und Arbeitsweise des Lohnunternehmens erfordern den Standort ausserhalb der Bauzone nicht. Finanzielle Gründe sind für die Annahme der Standortgebundenheit nicht beachtlich. Es kann also nicht geltend gemacht werden der Bau der beiden Hallen sei in der Gewerbezone finanziell nicht tragbar. Das gleiche gilt für den Umstand, dass der Bau der Hallen auf dem Landwirtschaftsbetrieb für den Betreiber persönlich zweckmässiger wäre. Auch wenn das Holzschnitzellager in der Nähe des Waldes liegen sollte, muss es nicht zwingend in der Landwirtschaftszone stehen. Ebenso geeignet wäre ein Standort in einer zum Wald nahe gelegenen Bauzone. Auch eine negative Standortgebundenheit (Werk ist wegen der Immissionen in Bauzonen ausgeschlossen) liegt nicht vor. Beide vorliegenden Nebenbetriebe entsprechen dem Zweck einer Arbeitszone und stellen keine so intensive Beeinträchtigung dieser Zone dar, dass sie unter übermässig erschwerten Bedingungen ausgeübt werden könnte.

Art. 24b RPG ( nichtlandwirtschaftliche Betriebe ausserhalb der Bauzone) sowie der Bestandesschutz aus Art. 24c RPG beziehen sich beide auf bereits bestehende Bauten. Vorliegend handelt es sich um von diesen Sonderregelungen nicht erfasste Neubauten.

### **9.13 Urteil (Verfügung) vom 22. Juli 2002 i.S. O. C. SA**

Wird Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen einen Regierungsratsbeschluss, durch den der Gemeinderat angewiesen wird, eine Baubewilligung unter Auflage zu erteilen, geführt mit dem Antrag, die Auflage sei aufzuheben, kann die Beschwerde als gegenstandslos abgeschrieben werden ( Feststellungsurteil), wenn der Auflage in der Zwischenzeit Genüge getan wurde.

In casu sollte eine Mobilfunkanlage mit UMTS-Antenne erst in Betrieb genommen werden dürfen, wenn eine fachlich anerkannte Kontrollmessung nachweisen könne, dass der Anlagengrenzwert bei sämtlichen Räumen mit empfindlicher Nutzung eingehalten sei.

Vgl. den Entscheid des Regierungsrates vom 23. April 2002 i.S. O. C. AG sowie das Urteil des Verwaltungsgerichts vom 28. Mai 2002 i.S. O. C. SA.

#### **9.14 Urteil vom 2. August 2002 i.S. P. & P. GmbH**

Gemäss § 4 Abs. 1 Gesetz über das öffentliche Beschaffungswesen ( Submissionsgesetz, SubmG, BGS 721.51) hat der Zuschlag einer Vergabe von öffentlichen Aufträgen auf das wirtschaftlich günstigste Angebot zu erfolgen. Bei der Bewertung sind das Preis-/Leistungsverhältnis sowie je nach Auftrag weitere sinnvolle Auswahlkriterien, so Qualität, Termine, Wirtschaftlichkeit, Betriebskosten, Kundendienst, Ökologie, Zweckmässigkeit etc. zu berücksichtigen. Deren Bekanntgabe in den Ausschreibungsunterlagen ist für die Vergabestelle und den Anbieter verbindlich. Die Gewichtung der Angebote hat nach den bekanntgegebenen Kriterien zu erfolgen, womit das der Vergabestelle zustehende Ermessen bei der Bestimmung des günstigsten Angebotes eingeschränkt wird.

In den Ausschreibungsunterlagen wurden die Wettbewerbsteilnehmer aufgefordert, ein Pauschalhonorar-Angebot unter Angabe des mutmasslichen Stundenaufwandes einzureichen. Der Zuschlag sollte an das wirtschaftlich günstigste Angebot erfolgen. Zur Zuschlagsbeurteilung wurden nebst weiteren Kriterien das Pauschalhonorar-Angebot herangezogen. Dieses wurde nicht absolut, sondern unter Beizug von Stundenaufwand und Stundentarif bewertet. Beim Stundenaufwand siegte dasjenige Projekt, das am nächsten beim Aufwand von einem Mannsjahr (1'800 Arbeitsstunden), beim Stundentarif dasjenige Projekt, das innerhalb der SIA Richtwerten am günstigsten lag. Damit wird auf Unterkriterien abgestellt, die zum Voraus nicht bekannt gegeben worden waren. Diese verwischen die Bedeutung des Zuschlagskriteriums Pauschalhonorar-Angebot und kehren es sogar ins Gegenteil, da in casu der günstigste Tarif schlechter bewertet wird als die bedeutend höheren, innerhalb der SIA-Tarife liegenden Ansätze der übrigen Bewerber. Die gewählte Bewertungsmethode ist damit nicht haltbar.

Bei ungewöhnlich niedrigen Angeboten kann der Vergeber beim Anbieter Erkundigungen einziehen, § 27 der Vergaberichtlinien aufgrund der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen IVöB (VRöB, BGS 721.521). SIA-Normen sind ohne anderslautende Abmachungen nicht verbindlich und im SubmG ist kein grundsätzliches Verbot von Unterangeboten vorgesehen. Tarif-Ansätze unterliegen keiner Begrenzung, solange nicht ein unzulässiges Unterangebot vorliegt. Ein Unterbieten gilt erst als unlauter, wenn es mit illegalen Mitteln ermöglicht wurde, z. B. mit Steuerhinterziehung etc.

#### **9.15 Urteil vom 13. August 2002 i.S. A. S.**

Wer in einer Einwohnergemeinde nicht stimmberechtigt ist, kann an der Gemeindeversammlung lediglich als Beobachter teilnehmen. Er kann nicht geltend machen, sein Anspruch auf rechtliches Gehör sei verletzt, wenn er sich nicht an einer Abstimmung beteiligen kann, wo es um seine persönlichen Interessen als Grundeigentümer geht.

Der Gemeindeversammlung steht ein relativ erhebliches Planungsermessen zu. Es ist nicht Sache der Rechtsmittelinstanzen, andere Planungsvarianten darauf hin zu prüfen, ob sie ebenfalls möglich wären oder gegebenenfalls unter bestimmten Aspekten sogar einen Vorteil aufweisen könnten.

#### **9.16 Urteil vom 13. August 2002 i.S. D. B.**

Eine Arealbebauung kann flächenmässig in zwei verschiedenen Zonen gleicher Nutzung liegen, ohne dass ein Abstand eingehalten werden müsste. Eine gewisse Konzentration der Bauten ist im Rahmen der Gesamtgestaltung des Arealbebauungsgrundstücks hinzunehmen.

Es stellt sich die Frage, wie weit Bauten aus früheren Jahren Massstab für aktuelle Baugesuche sind. Gemäss dem Planungsziel von Art. 1 des Raumplanungsgesetzes, den Boden haushälterisch zu nutzen, gestatten die zugerischen Bauordnungen eine Bauweise, welche unter verschiedenen Aspekten als verdichtet bezeichnet werden kann. Das Einordnungsgebot bedeutet nicht, dass die Bauherrschaft bei

einer Neubaute auf die traditionelle Architektur oder die herkömmliche Quartiergestaltung verpflichtet ist.

**9.17 Urteil vom 11. September 2002 i.S. Erben von K. S.**

Einzelne Erben können für den Nachlass nicht allein handeln. Die Erben müssen es gemeinsam tun oder einen Erbenvertreter bestellen. Davon kann dann abgesehen werden, wenn wegen zeitlicher Dringlichkeit Gefahr von der Erbengemeinschaft abzuwenden ist.

**9.18 Urteil vom 22. Oktober 2002 i.S. G. M.**

Eine Planungszone ist ein raumplanungsrechtliches Sicherungsinstrument und bedeutet eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung. Planungszonen können nur so weit gehen, wie es ein konkreter Zweck notwendig macht. Abzuklären ist vorab, ob ein öffentliches Interesse an der Änderung der Nutzungsplanung besteht, welches das private Interesse an der Beibehaltung der alten Ordnung überwiegt. Dann muss die Planungszone verhältnismässig sein, d.h. für das angestrebte Ziel geeignet und erforderlich erscheinen, sowohl in räumlicher, sachlicher als auch in zeitlicher Hinsicht.

**9.19 Urteil vom 3. Dezember 2002 i.S. W. und S. B.**

Ein ISOS-Inventar gemäss Art. 6 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz ist eine Beurteilungsgrundlage bei der Erfüllung einer Bundesaufgabe, nicht aber eine solche bei der nach kantonalem und insbesondere gemeindlichem Recht ablaufenden Baubewilligung. Eine positive ästhetische Generalklausel erschöpft sich nicht in einem blossen Verunstaltungsverbot, sondern verlangt positiv eine architektonische Gestaltung, welche sich gut in die Umgebung einordnet. Wenn eine gute Gesamtwirkung verlangt wird, dürfen strengere Massstäbe angelegt werden als bei einem blossen Verunstaltungsverbot.

Eine Verpflichtung des Ortsbildschutzes, bei Neubauten Volumen und Architektur der Vorgängerbauten oder des Quartiers beizubehalten, ginge über die Gestaltungsvorschrift hinaus, da die geltende Zonenordnung nicht auf diese Art und Weise ausser Kraft gesetzt werden dürfte. Viel mehr hätte der gemeindliche Gesetzgeber eine entsprechende Ortsbildschutzzone anzuordnen.

**9.20 Urteil vom 3. Dezember 2002 i.S. H. N.**

Die Bestimmungen über die Nebenintervention sind in der Zivilprozessordnung für den Kanton Zug zu finden (§ 23 ZPO). Das Verwaltungsrechtspflegegesetz kennt das Institut der Nebenintervention nicht. Die Teilnahme am Rechtsmittelverfahren setzt die rechtzeitig erhobene Einsprache voraus. Ein späterer Beitritt ins Verfahren ist nicht möglich. Wenn ein Bruder des Beschwerdeführers diese Teilnahme begehrt, verleiht ihm seine verwandtschaftliche Stellung kein besseres Recht.

**9.21 Urteil vom 23. Dezember 2002 i.S. M. und R. B.**

Wenn ein Nutzungsplan ändert, ist es kein Mangel, wenn nicht gleichzeitig für Nutzungsänderungen an bestehenden Gebäuden ein Baubewilligungsverfahren anläuft oder Betriebskonzepte und Lärmschutzmassnahmen ins Verfahren der Zonenplanänderung einbezogen werden.

**9.22 Urteil vom 23. Dezember 2002 i.S. H. F.**

Wenn die zulässige Bauweise durch die Bauordnung und ergänzend durch sogenannte Überbauungsbestimmungen privater Art geregelt sind, bleibt mehr Spielraum, als wenn eine Arealbebauung vorläge, welche gemäss § 29 Abs. 4 PBG auch bei späteren Änderungen nur mit Rücksicht auf das Ganze bewilligungsfähig ist. Allfällige privatrechtliche Vereinbarungen zwischen Verkäufer und Käufer einer Liegenschaft sind nicht mit einer Verwaltungsbeschwerde zu klären, sondern durch das Zivilgericht. Das gilt auch für die sogenannten Überbauungsbestimmungen, die dem Interessenten vorlagen, als er sich mit dem Kauf einer Liegenschaft befasste.

## **10 2002: Regierungsrat**

### **10.1 Entscheid vom 22. Januar 2002 i.S. J. P. und Co.**

Richtpläne sind nach Art. 9 Abs. 1 RPG für die Behörden verbindlich, nicht jedoch für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Falls das Trasse einer neuen Strassen rechtlich gesichert werden soll, so muss ein Baulinien- oder Strassenplan gemäss § 31 PBG erlassen werden. Ist rasches Handeln notwendig, so kommt eine Bausperre gemäss § 33 PBG oder eine Planungszone gemäss § 35 PBG in Frage. Wenn die zuständige Behörde keine sichernde Massnahme getroffen hat, kann man den Grundeigentümer bzw. die Grundeigentümerin nicht daran hindern, das Grundstück im Rahmen des ordentlichen Rechts zu verwenden und je nach dem auch baulich zu nutzen.

### **10.2 Entscheid vom 22. Januar 2002 i.S. M.-B. L.**

Als Vollgeschosse zählen nach der massgebenden Bauordnung das Erdgeschoss und jedes Stockwerk, das über dem Erdgeschoss und unter dem Dachraum liegt. Untergeschosse liegen ganz oder teilweise unter dem Erdgeschoss und zählen als Vollgeschosse, wenn ihre anrechenbaren Flächen mehr als 50 % der darüber liegenden Vollgeschossfläche ausmachen. Die anzurechnende Geschossfläche im Erdgeschoss ist nicht die Vollgeschossfläche.

### **10.3 Entscheid vom 19. Februar 2002 i.S. H. und H. F.**

Zur Erhebung einer Verwaltungsbeschwerde ist legitimiert, wer durch einen Entscheid in seiner Rechtsstellung betroffen ist, so § 41 Abs. 1 VRG. Öffentliche Interessen reichen für die Beschwerdelegitimation nicht aus. Vorliegend grenzt das Grundeigentum der Beschwerdeführer nicht ans Baugrundstück. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern sie durch die Überbauung besonders berührt sein sollten. Sie können auch sonst kein schutzwürdiges Interesse am Ausgang des Verfahrens geltend machen. Ebenso vermöchten sie keinen direkten, spezifischen und persönlichen Nachteil mit der Beschwerde abzuwenden.

Entscheid bestätigt im Urteil des Verwaltungsgerichts vom 4. Juni 2002.

### **10.4 Entscheid vom 12. März 2002 i.S. D. und R. Z. und Konsorten**

Die gemeindliche Baubehörde hat alle Vorbringen von Einsprecherinnen und Einsprechern zu prüfen. Stillschweigend übergehen darf sie nur jene Argumente, die erkennbar völlig unbehelflich sind. Die Begründung der Behörde muss es ermöglichen, im Weiterzug substantielle Ausführungen zu machen.

Verlangt wird im vorliegenden Fall von der Bauordnung eine gute Eingliederung der Bauten in die landschaftliche und bauliche Umgebung. Wiederum heisst es, dass Bauten und Anlagen der Arealbebauung zunächst für sich allein betrachtet eine gute architektonische Lösung darstellen müssen, dass die einzelnen Bestandteile jedoch auch in ihrer Beziehung zur Umgebung und in der Wechselbeziehung untereinander zu betrachten sind. Vorliegend verfügt die Arealbebauung über einen klaren Charakter, was der Regierungsrat im Einzelnen ausführt, und sie verschafft dank der Situierung der einzelnen Wohnbauten den angrenzenden Gebäuden bzw. deren Bewohnerinnen und Bewohnern einen Durchblick. Die Umgebungsgestaltung wirkt parkähnlich und grosszügig. Die Innenaufteilung der Wohnbauten berührt die Beschwerdeführer in keiner Weise. Soweit sie geltend machen, die Wohnungen seien zum Teil nach Norden ausgerichtet, verfolgen sie lediglich öffentliche Interessen.

Flächen von verglasten Veranden, Vorbauten, Balkonen und Terrassen usw. zählen nicht zu den anrechenbaren Flächen, soweit sie weniger als 10 % dieser Flächen ausmachen und heiztechnische Installationen fehlen. Es ist unbeachtlich, ob solche Veranden usw. in die Grundrisse von Wohnungen eingelassen sind, quasi zurückspringen. Wichtig ist einzig, dass die Räume eine gewisse Grösse nicht überschreiten und keine heiztechnischen Installationen aufweisen. Beide Voraussetzungen sind vorliegend erfüllt.

Nach der massgebenden Bauordnung ist der Grenzabstand eines Gebäudes zu erhöhen, wenn das

Attikageschoss näher als 1,5 m zur Fassade steht und mehr als einen Drittel der Fassadenlänge einnimmt (ohne Treppen und Liftaufbauten). Im vorliegenden Fall war das Attikageschoss 7 cm zu breit, was der Gemeinderat als Vorinstanz mit einer Auflage im Entscheid über das Baugesuch korrigiert hat.

#### **10.5 Entscheid vom 26. März 2002 i.S. D. B.**

Arealbebauungspläne sind Voraussetzungen für Arealbebauungen. Für den Erlass gelten die Vorschriften über das Baubewilligungsverfahren. Vom Arealbebauungsplan zu unterscheiden ist das Baugesuch für die Erstellung von Bauten einer Arealbebauung. Dieses Baugesuch muss den gleichen Anforderungen entsprechen wie jedes andere Baugesuch.

Der Beschwerdeführer beanstandet die fehlende Eingliederung der Arealbebauung in die bauliche und landschaftliche Umgebung. Die Bauten und Anlagen müssen zunächst für sich allein betrachtet eine gute architektonische Lösung darstellen, um die gemeindliche Bauordnung zu erfüllen, welche für Arealbebauungen eine entsprechende Bestimmung enthält. Es geht um die positive ästhetische Generalklausel. Die äussere Gestalt ist vor allem massgebend. Städtebaulich ist die gute Einordnung in das Quartier- und Landschaftsbild gefordert, was wegen der bei Arealbebauungen meist dichteren Bauweise gerechtfertigt ist. Die einzelnen Bestandteile sind in ihrer Beziehung zur Umgebung und zum Bauobjekt selbst und in der Wechselbeziehung untereinander zu betrachten. Im vorliegenden Fall sind die Anforderungen erfüllt.

Wenn eine Parzelle zwei verschiedenen Zonen zugewiesen ist, muss den jeweiligen Massvorschriften auch bei einer Arealbebauung Rechnung getragen werden, doch kann der Arealbebauungsplan die Flächen in beiden Zonen erfassen.

Entscheid bestätigt im Urteil des Verwaltungsgerichts vom 13. August 2002.

#### **10.6 Entscheid vom 16. April 2002 i.S. D. M.**

Die Wasserversorgung ist eine öffentliche Aufgabe einer Einwohnergemeine (§ 49 Abs. 1 Ziff. 3 Gemeindegesetz, BGS 171.1). Hat eine Einwohnergemeinde die Trinkwasserversorgung einer privaten Genossenschaft übertragen, erfüllt letztere eine öffentliche Aufgabe. Dabei sind die Bestimmungen des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (§ 3 VRG, BGS 162.1) anzuwenden. Erlässt die private Genossenschaft eine Kostenverfügung als anfechtbaren Entscheid, muss der Gemeinderat als Beschwerdeinstanz auf eine allfällige Verwaltungsbeschwerde eintreten. Im vorliegenden Fall trat der Gemeinderat nicht auf eine Beschwerde gegen die Kostenverfügung der privaten Genossenschaft zur Bezahlung einer Wasseranschlussgebühr ein, worauf Beschwerde vor dem Regierungsrat erhoben wurde. Später hob der Gemeinderat in einer Wiedererwägung seinen Nichteintretungsentscheid auf und wies die Beschwerde ab. Die Verwaltungsbeschwerde vor Regierungsrat wurde damit gegenstandslos und konnte ohne Sachentscheid und damit ohne Erhebung von Verfahrenskosten abgeschrieben werden. Da die private Genossenschaft an ihrem Parteientschädigungsantrag festhielt, im Verfahren obsiegt hätte, eine Partei mit gegensätzlichen Interessen am Verfahren beteiligt war und die Gemeinde einen Verfahrensfehler bzw. eine offenbare Rechtsverletzung begangen hatte (§ 28 Abs. 2 VRG), wurden Gegenpartei und Gemeinwesen entschädigungspflichtig.

Vgl. auch den Entscheid vom 2. Juli 2002 i.S. T. G.

#### **10.7 Entscheid vom 23. April 2002 i.S. O. C. AG**

Eine Mobilfunkanlage, bestehend aus einem Masten mit Omni-Sende-Antenne für GSM- sowie UMTS-Mobilfunktechnik und einer Richtfunkantenne, die je 0,02 m dick und 1.60 m hoch sind, darf in der Kernzone mit überlagernder Ortsbildschutzzone auf dem Dach eines Gebäudes gebaut werden. Die Baubewilligung war vom Gemeinderat verweigert worden.

Ziel der Ortsbildschutzzone ist die Erhaltung des spezifischen Ortsbildes, wobei auf die

Gestaltungsvorschriften der Bauordnung abzustellen ist. Anlagen sind so in die Umgebung einzuordnen, dass sich eine gute Gesamtwirkung ergibt. Die beiden Antennenmasten werden zwar gut sichtbar sein. Allerdings fallen sie nicht mehr auf als ein Fahnenmast. Zudem befindet sich auf dem Gebäude bereits eine voluminösere Radio- und Fernsehantenne. Das Ortsbild wird durch die Mobilfunkanlage deshalb nicht beeinträchtigt.

Der Übertragung von Informationen dienende Antennen stehen unter dem Schutz der Informationsfreiheit (Art. 16 Abs. 3 BV). Stehen sich diverse verfassungsmässige Rechte gegenüber, hat die Gesetzgebung eine Interessensabwägung vorzunehmen. Vorliegend steht die Informationsfreiheit im Spannungsfeld zur Raumplanung und zum Natur- und Heimatschutz. Aufgrund der Kompetenz aus Art. 13 USG hat der Bund die Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV, SR 814.710) erlassen und Immissionsgrenzwerte sowie wesentlich tiefere Emissions-Anlagegrenzwerte für Orte mit empfindlicher Nutzung (Räume, in denen sich Personen regelmässig während längerer Zeit aufhalten) festgelegt, womit eine Abwägung aller Interessen verbindlich vorgenommen wurde. Zur Berechnung werden Standortdatenblätter zur Hilfe herangezogen. Diese liegen in casu vor, sind vollständig ausgefüllt und korrekt berechnet. Weder Immissions- noch Emissionsgrenzwerte werden verletzt.

In Art. 1 Abs. 2 und Art. 11 Abs. 2 USG i.V.m. Art. 4 Abs. 1 NISV ist das Vorsorgeprinzip verankert. Einwirkungen sind frühzeitig und Emissionen so weit als technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar zu begrenzen. In dieser Umschreibung wird der Grundsatz der Verhältnismässigkeit konkretisiert. Aufgrund des Verhältnismässigkeitsprinzips müssen bei der Durchführung einer vorsorglichen Massnahme die öffentlichen die entgegenstehenden privaten Interessen überwiegen. Vorsorgliche Massnahmen bezüglich Mobilfunkanlagen liegen in der Wahl des Standortes. Der Kanton Zug hat eine Kaskade für die Antennenstandorte festgelegt: ausserhalb der Bauzone, ist dies nicht möglich, dann vorab in der Industrie- und Gewerbezone, anschliessend in Wohn- und Gewerbezone und zuletzt in der Wohnzone, wobei die Antenne jeweils nicht in die Nähe von empfindlichen Nutzungen zu stehen kommen sollte. Zur Abdeckung des Suchkreises war vorliegend einzig jener Standort in der Kernzone möglich. Da die Emissions- und die Immissionsgrenzwerte bei dem nahe liegenden Altersheim und Schulhaus (empfindliche Nutzung) eingehalten werden und die Kernzone eine Mischzone aus Wohn-, Geschäfts- und Gewerbebauten darstellt, drängt sich eine Verschiebung der Antennenanlage aufgrund des Verhältnismässigkeitsprinzips nicht auf. Die Mobilfunkanlage ist zudem mit einem Automatiksystem (Down-Link-Power-Control) ausgerüstet, welches die Sendeleistung auf den momentanen Bedarf beschränkt. Damit ist auch dem Vorsorgeprinzip Genüge getan.

Die Mobilfunkanlage erfüllt sämtliche kommunalen und kantonalen Vorgaben. Baubewilligungen sind Polizeierlaubnisse, mit denen festgestellt wird, dass einem Bauvorhaben keine öffentlichrechtlichen Hindernisse entgegenstehen. Sind alle Vorgaben eingehalten, besteht ein Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung.

Vgl. die Verfügung des Verwaltungsgerichts vom 22. Juli 2002 i.S. O. C. SA sowie das Urteil des Verwaltungsgerichts vom 28. Mai 2002 i.S. O. C. SA.

#### **10.8            Entscheid vom 11. Juni 2002 i.S. E. M. und P. M.**

Anforderungen an ein Baugesuch ergeben sich aus dem Planungs- und Baugesetz sowie aus der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (PBG, BGS 721.11 und V PBG, BGS 721.111). Gemäss § 22 V PBG wird in einem Baugesuchsverfahren die Übereinstimmung des Bauprojektes mit den Vorschriften des öffentlichen Rechts überprüft, nicht aber über zivilrechtliche Verhältnisse entschieden. Formelle Anforderungen ergeben sich aus §§ 19 – 20 V PBG. Demnach müssen die Pläne zum Bauvorhaben vom Grundeigentümer unterzeichnet sein. Die Zustimmung des Grundeigentümers ist Erfordernis des öffentlichen Baurechts.

Bauvorhaben bezüglich der Isolation von Aussenwänden, Abbruch und Neuerstellung von Wänden, alles im Innern einer Stockwerkeinheit, stehen im Sonderrecht eines Stockwerkeigentümers. Dieser ist frei in

der Verwaltung, Benutzung und baulichen Ausgestaltung seiner Räume, solange er die Ausübung des gleichen Rechts anderen Stockwerkeigentümern nicht erschwert und gemeinschaftliche Bauteile, Anlagen und Einrichtungen in keiner Weise beschädigt oder ihrer Funktion und äusseren Erscheinung beeinträchtigt (Art. 712a Abs. 1 und 2 ZGB). Erwähnte Bauvorhaben bedürfen damit keiner Zustimmung aller Stockwerkeigentümer.

Hingegen ist für Bauteile, die die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes bestimmen, die Stockwerkeigentümergeinschaft zuständig (Art. 712g ZGB). Solche Teile stehen nicht im Sonderrecht eines Stockwerkeigentümers (Art. 712b Abs. 2 Ziff. 2 ZGB). Für Bauvorhaben wie der Verglasung eines Sitzplatzes, Änderungen bei Fenster- und Türöffnungen sowie der Erstellung von Sonnenkollektoren an einem Garagetrakt ist grundsätzlich die Zustimmung aller Stockwerkeigentümer notwendig (Art. 647e ZGB), solange im Stockwerkeigentümerreglement nichts Abweichendes vorgesehen ist. Da vorliegend im Nutzungs- und Verwaltungsreglement lediglich eine Bestimmung bezüglich vorübergehender, nicht jedoch bezüglich dauernder Beeinträchtigungen (wie der Verglasung oder der Sonnenkollektoren) vorgesehen ist, bleibt Art. 647e ZGB anwendbar und ist die Zustimmung aller Stockwerkeigentümer notwendig.

#### **10.9      Entscheid vom 18. Juni 2002 i.S. D. M.**

Eine Partei kann, obwohl eine Beschwerde als gegenstandslos abgeschrieben wurde, dennoch zu einer Parteientschädigung verpflichtet werden, weil sie im Verfahren in Bezug auf die andere Partei gegensätzliche Interessen vertreten hat. Auf ein dagegen eingereichtes Wiedererwägungsgesuch kann nicht eingetreten werden. Mit einem Wiedererwägungsgesuch wird die verfügende Instanz ersucht, auf die Verfügung zurückzukommen. Dieser Rechtsbehelf ist im Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG) nicht geregelt. Die Rechtskraftwirkung von verwaltungsbehördlichen Rechtsmittelentscheiden ist stärker als jene von Verwaltungsverfügungen. Deshalb unterliegen solche Entscheide einem Wiedererwägungsverbot. Wiedererwägungsgesuche können sich nur auf erstinstanzliche Verfügungen beziehen. Auch § 29 VRG bezieht sich nur auf erstinstanzliche Entscheide, womit Beschwerdeentscheide auch nicht einer Änderung oder Aufhebung zugänglich sind.

#### **10.10     Entscheid vom 2. Juli 2002 i.S. R. H.**

Die Ausnützungsziffer ist gemäss § 11 V PBG die Verhältniszahl zwischen der anzurechnenden Geschossfläche der Gebäude und der anzurechnenden Landfläche. Was zur anrechenbaren Geschossfläche gehört, ist in § 12 Abs. 1 V PBG definiert. Die nicht anzurechnenden Flächen sind in § 12 Abs. 2 V PBG aufgezählt. Nach der Praxis des Regierungsrates und des Verwaltungsgerichtes sind Korridore, Treppen und Lifte zur Ausnützung zu rechnen, sofern sie anrechenbare Räume erschliessen. Vorliegend wurde der Zugang zum Lift und zum Treppenhaus nur zur Hälfte angerechnet. Da beides der Erschliessung der darüber gelegenen Wohngeschosse dient, müssen die Zugänge voll angerechnet werden. Hobbyräume sind in der in § 12 Abs. 2 V PBG abschliessenden Aufzählung nicht aufgeführt und gehören deshalb zur anrechenbaren Geschossfläche. Zudem ist bei Räumen im Sinne von § 12 Abs. 2 Bst. c V PBG jene Mehrfläche hinzuzuzählen, die das Mass von 50 % der darunter liegenden anrechenbaren Geschossfläche, und nicht der Vollgeschossfläche, übersteigt.

#### **10.11     Entscheid vom 2. Juli 2002 i.S. T. G.**

Gemäss § 59 Abs. 1 Ziff. 2 Gesetz über die Organisation und die Verwaltung der Gemeinden (Gemeindegesetz, BGS. 171.1) müssen die Einwohnergemeinden die elementaren Lebensbedürfnisse, so auch die Trinkwasserversorgung, sicherstellen. Vorliegend übernimmt diese Aufgabe seit Jahrzehnten eine Genossenschaft des Privatrechts, wobei die Aufgabendelegation formlos und konkludent erfolgte. Im Bereich der Wasserversorgung bewegt sich die Genossenschaft im öffentlichen Recht. Ebenfalls das Verhältnis zwischen der Genossenschaft und den Wasserbezüglern untersteht dem öffentlichen Recht und hat sich an den Vorgaben des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG, BGS 162.1) zu orientieren.

Bauherrin und Genossenschaft vereinbarten in einem als Wasseranschlussbewilligung bezeichneten Vertrag die Modalitäten für den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz. Dabei handelt es sich um



einen verwaltungsrechtlichen Vertrag. Dieser ist die auf übereinstimmenden Willenserklärungen von zwei oder mehreren Rechtssubjekten beruhende Vereinbarung, welche die Regelung einer konkreten verwaltungsrechtlichen Rechtsbeziehung, vor allem im Zusammenhang mit der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe, zum Gegenstand hat. Er beruht auf der Zustimmung der beteiligten Gemeinwesen und Privaten zur ausgehandelten Regelung und begründet gegenseitige Rechte und Pflichten der Vertragsparteien.

Für Streitigkeiten über Bestand und Auslegung, so Einwendungen gegen die Gültigkeit, das Zustandekommen sowie Verstösse gegen das öffentliche Recht, oder Leistungen aus verwaltungsrechtlichen Verträgen ist in sinngemässer Anwendung von § 81 Ziff. 1 VRG das Verwaltungsgericht zuständig. Da keine verwaltungsrechtliche Klage ergangen ist, hat der Regierungsrat vorfrageweise zu entscheiden und ist dabei an die klare Praxis der eigentlich zuständigen Behörde gebunden. Auch beim Abschluss eines verwaltungsrechtlichen Vertrages ist das materielle Recht einzuhalten und müssen sich Leistungen auf eine gesetzliche Grundlage stützen. Bei Fehlerhaftigkeit eines öffentlichrechtlichen Vertrages ist eine Interessenabwägung vorzunehmen und führt die Fehlerhaftigkeit nur dann zur Ungültigkeit eines den Privaten begünstigenden Vertrages, wenn das Interesse an der richtigen Durchführung des objektiven Rechts das Vertrauensschutzinteresse überwiegt bzw. eines den Privaten belastenden Vertrages, wenn die Geltendmachung des Vertragsmangels nicht gegen Treu und Glauben verstösst.

Vorliegend rügt die Bauherrin, die Anschlussgebühren hielten sich nicht an das Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzip und würden nicht den gesetzlichen Grundlagen entsprechen. Sie macht damit indirekt Vertragsmängel geltend. Da im Vertrag die Modalitäten der Anschlussgebühr festgelegt worden sind, würde es Treu und Glauben widersprechen, nun die Berechnungsgrundlagen in Frage zu stellen. Zudem macht die Bauherrin indirekt einen Willensmangel geltend, da ihr aufgrund der Monopolstellung der Genossenschaft nichts anderes übrig geblieben sei, als den Vertrag zu unterschreiben und sie bei Nichtunterzeichnung eine Verzögerung des Bauvorhabens hätte befürchten müssen. Willensmängel sind mit Hilfe des OR (Art. 29 – 31) zu beurteilen, das zwar nicht direkt anwendbar, jedoch als Ausdruck von Rechtsgrundsätzen heranzuziehen ist, soweit es eine sachgerechte Lösung hergibt. Dies ist bei den Bestimmungen zu den Willensmängeln der Fall. Gemäss Art. 31 OR hat der Beeinflusste ab Beseitigung der Furcht binnen Jahresfrist der Gegenpartei zu eröffnen, dass er den Vertrag nicht halte. Vorliegend ist diese Frist mit Erteilung des Auftrages für die Anschlussarbeiten oder mit deren Beendigung bereits vor drei Jahren abgelaufen. Zudem hat die Genossenschaft rechtmässig gehandelt und die Bauherrin nicht widerrechtlich durch Erregung begründeter Furcht zum Vertragsabschluss bewegt, wie dies Art. 29 OR verlangen würde. Vorfrageweise steht damit fest, dass der verwaltungsrechtliche Vertrag weder an einem Vertrags- noch an einem Willensmangel leidet.

Damit ist dieser Vertrag massgebend für die gerügte Berechnung der Trinkwasseranschlussgebühr. Sie beträgt 1,5 % des Brandassekuranzwertes. Die Gebäudeversicherung hat den Versicherungswert aufgrund der ortsüblichen Preise ermittelt. Die angefochtene Verfügung über die Anschlussgebühren der Genossenschaft hält einer eingehenden Prüfung stand.

Vgl. auch den Entscheid vom 16. April 2002 i.S. D. M.

#### **10.12      Entscheid vom 9. Juli 2002 i.S. T. B.**

In der Kernzone der Gemeinde X sind laut Bauordnung Geschäfts- und Gewerbebauten, so Ladengeschäfte, öffentlich zugänglich Lokale und Kleingewerbe, aber auch Wohnnutzung zulässig. Obwohl mit dieser Formulierung ein breites Spektrum an Nutzungsarten erlaubt wird, kommen konkret gemäss Gesetzgeber nur Betriebe in Frage, die keinen störenden Einfluss auf die Nachbarschaft und die angrenzenden Wohnbauten haben. Als nicht störend werden jene Gewerbebetriebe und Geschäfte bezeichnet, die in Wohnzonen zugelassen sind. Darunter fallen auch Ladengeschäfte. Die Nutzung von Räumlichkeiten für einen Einkaufsladen ist soweit zonenkonform. Die nächtliche Belieferung des Ladens zwischen 3 und 4 h mit einem Lastwagen, die zwar nur wenige Minuten dauert, aber mit erheblichem Lärm verbunden ist, überschreitet das zulässige Immissionsniveau der Kernzone und stört die Nachtruhe und

das Wohlbefinden der Bevölkerung. Zudem beliefert der Ladeninhaber in den frühen Morgenstunden vom Einkaufsladen aus andere Geschäfte der näheren Umgebung mit Frischprodukten. Dies ist ebenfalls unzulässig in der Kernzone. Der Einkaufsladen muss als störender Betrieb betrachtet werden. Die nächtlichen An- und Belieferungen sind nicht zonenkonform und stehen zudem mit den bundesrechtlichen Lärmschutzvorschriften in Widerspruch.

Gleichzeitig mit dem Beschwerdeentscheid wird aufsichtsrechtlich verfügt, dass An- und Belieferungen nicht vor 6.30 h erfolgen dürfen, wobei eine Übergangsfrist festzulegen ist. Bei der Bemessung der Übergangsfrist sind die öffentlichen Interessen an der Wiederherstellung des bewilligten Zustandes und die privaten Interessen an einer langen Übergangszeit zur reibungslosen Betriebsumstellung abzuwägen. Wiederherstellungsfristen in Bausachen werden üblicherweise bei drei Monaten festgelegt. Zur Betriebsumstellung werden vorliegend sechs Monate zugestanden.

#### **10.13 Entscheid vom 9. Juli 2002 i.S. W. V., H. V. und Konsorten**

Eine im Zonenplan in der Bauzone eingetragene Wohnzone 2 ist optisch zusätzlich gekennzeichnet, was bedeutet, dass die entsprechenden Vorschriften aus dem Anhang der betreffenden Bauordnung zur Anwendung gelangen. Bereits vor Erlass der geltenden Bauordnung waren spezielle Bauvorschriften ausgearbeitet worden, die gemäss Bauordnung weiterhin zu beachten sind. Soweit keine speziellen Regelungen vorliegen, gelten die jeweiligen Zonenvorschriften. Die speziellen Bauvorschriften haben den Charakter einer Arealbebauung. Für sie gelten die entsprechenden gemeindlichen Bauvorschriften. Das Gestaltungskonzept einer Arealbebauung hat in gewissem Sinn normativen Charakter, indem es Ausgangspunkt für weitere baurechtliche Entscheide bildet und begleitend ist für die spätere Wahrung der Rechte der einzelnen Eigentümer (vgl. GVP 1989/90, 52; 1987/88, 68). Aufgrund dieser Ausgangslage ergeben sich die anzuwendenden Regelungen in Bezug auf Gebäudehöhe, Höhenlage des Erdgeschosses und Ausnützungsziffer.

Bei der Ermittlung der Ausnützungsziffer wurde 71.9 m<sup>2</sup> ab der benachbarten Strassenparzelle auf das Baugrundstück geschlagen. Gemäss § 14 i.V.m. § 13. Abs. 1 Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG, BGS 721.111) kann die Landfläche von Privatstrassen, nicht jedoch von öffentlichen Strassen, zur anzurechnenden Landfläche geschlagen werden. Ob eine Strasse oder ein Trottoir öffentlich ist, ist anhand § 4 Abs. 1 Gesetz über Strassen und Wege (GSW; BGS 751.14) zu beurteilen. Vorliegend handelt es sich um eine reine Privatstrasse, die auf die Bauparzelle übertragen werden kann.

In Bezug auf die Gesamtwirkung sind die ästhetischen Generalklauseln für die Einzelbauweise als auch für die Arealbebauung aus der Bauordnung massgebend sowie eine Bestimmung aus den Überbauungsvorschriften. Die Klausel bezüglich der Arealbebauung geht in casu am Weitesten, wobei nebst einer guten Gesamtwirkung zudem eine gute Eingliederung der Bauten und der Umgebungsgestaltung in die landschaftliche und bauliche Umgebung verlangt wird. Der Umstand, dass das Niveau des Firstes beim Bauprojekt geringfügig höher ist als bei den Nachbarbauten, steht einer positiven Beurteilung der gestalterischen Eingliederung nicht entgegen. Gestaltungsvorschriften führen nicht dazu, dass die Höhengvorschriften der gemeindlichen Bauvorschriften ausser Kraft gesetzt werden. Vielmehr ist ein Bauherr im Rahmen der Gestaltungsvorschriften und innerhalb der zulässigen Gebäude- und Firsthöhe frei, wie hoch er sein Haus bauen will.

#### **10.14 Entscheid vom 13. August 2002 i.S. N.-D. I. AG**

Werden mit der Baubewilligung nebst Baubewilligungs- auch weitere Gebühren, so die Wasseranschluss-, die Bauwasserbezugs- und die Kanalisationsanschlussgebühr mit Hilfe der entsprechenden Berechnungsparameter gemäss gesetzlicher Grundlage und Praxis (SIA-Normen) festgelegt und deren Fälligkeiten bestimmt, wird dadurch über die Gebühren verfügt und nicht ein provisorischer Betrag oder eine Akontozahlung in Rechnung gestellt. In casu wurden die Gebühren gemäss eingereichtem Bauprojekt sowie Wasserversorgungs- bzw. Kanalisationsreglement berechnet und deren Fälligkeiten bestimmt. Die Daten wurden in der Baubewilligung unter den Bedingungen und Auflagen aufgelistet. Der

Gemeinderat hielt sich eine Gebührenanpassung infolge baulicher Änderungen vor. Die Baubewilligung erwuchs unangefochten in Rechtskraft. Nach Bauabnahme wurde die definitive Schlussabrechnung gestellt. Dagegen kann keine Beschwerde mehr geführt werden. Über die Gebühren wurde in der Baubewilligung verfügt. Deren Aufführung in der Baubewilligung unter den Bedingungen und Auflagen hat nicht nur informativen Charakter. Vielmehr wurde in der Baubewilligung über die Gebühren individuell-konkret entschieden. Die Baubewilligung enthält die notwendigen Bestandteile einer Verfügung, insbesondere werden die Abgaben dargestellt, begründet, deren Fälligkeit angegeben und eine Rechtsmittelbelehrung erteilt. Die Gebühren können, solange keine baulichen Änderungen geltend gemacht werden, nach Rechtskraft der Baubewilligung nicht mehr mit Beschwerde angefochten werden.

#### **10.15      Entscheid vom 13. August 2002 i.S. E. S.-S. und R. S.-S.**

Gemäss § 26 Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG, BGS 162.1) kann die Behörde von demjenigen, der eine Amtshandlung beantragt oder ein Verfahren einleitet, innerhalb einer behördlichen Frist einen angemessenen Kostenvorschuss verlangen und für den Säumnisfall einen Nichteintretensentscheid anzudrohen. Staatliche Leistungen sind grundsätzlich von demjenigen zu bezahlen, der sie in Anspruch nimmt. Im Verwaltungsbeschwerdeverfahren sind die Kosten der unterliegenden Partei zu überwälzen (§ 23 Abs. 1 Ziff. 3 VRG), weshalb der Regierungsrat von der beschwerdeführenden Partei einen Kostenvorschuss verlangt und andernfalls die Nichteintretung androht. Vorliegend wurde die fachlich zuständige Direktion mit der Instruktion der Beschwerde beauftragt, kein Gesuch um Fristerstreckung gestellt und lag kein Grund zur Wiederherstellung der Frist zur Zahlung des Kostenvorschusses vor, womit auf die Beschwerde nicht eingetreten wird.

#### **10.16      Entscheid vom 20. August 2002 i.S. M. B. und R. B.**

Beschlüsse des Grossen Gemeinderates können gemäss § 49 Abs. 1 Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG, BGS 162.1) mit Beschwerde beim Regierungsrat angefochten werden. Die Vorschriften über die Verwaltungsbeschwerde finden sinngemäss Anwendung, doch gilt einschränkend, dass nur wegen Rechtsverletzung Beschwerde geführt werden kann, § 49 Abs. 2 Ziff. 3 VRG. Diese Bestimmung steht im Widerspruch zu Art. 33 Abs. 3 lit. b Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG, SR 700), der die volle Überprüfung durch wenigstens eine Beschwerdebehörde verlangt. Das Bundesrecht geht aufgrund seiner derogatorischen Kraft der kantonalen Regelung vor.

#### **10.17      Entscheid vom 17. September 2002 i.S. H. H.-S. und R. H.-S.**

Vor Erlass einer Verfügung (Erteilung einer Baubewilligung) ist den Betroffenen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Das Bauamt hatte nach Eingabe des Baugesuchs und vor der Entscheidfindung durch den Gemeinderat weitere Unterlagen und Akten eingefordert, so zum Beispiel eine Stellungnahme des Amtes für Umweltschutz. Das Bauamt informierte die Beschwerdeführer über diesen Schritt. Damit sind diese indirekt über ihr Akteneinsichtsrecht informiert worden. Von diesem Recht haben sie keinen Gebrauch gemacht und dadurch konkludent auf die Wahrnehmung des Akteneinsichtsrecht verzichtet. Sie können keine Verletzung des rechtlichen Gehörs geltend machen, solches widerspricht dem Grundsatz von Treu und Glauben.

Das Grundstück des Bauherrn befindet sich in der Bauzone 3, einer reinen Wohnzone. Gebaut werden soll eine Satellitenantenne. Der Bauherr betreibt einen Radiosender. Er will die Schweiz mit seinem Radioprogramm abdecken und wird die Antenne folglich zu gewerblichen Zwecken einsetzen. Damit steht die Zonenkonformität der Anlage in Frage. Gemäss Bauordnung wird bestehenden Gewerbebetrieben die Weiterexistenz innerhalb der bisherigen Nutzung gewährleistet und werden Quartierläden und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Ein Radiostudio ist nicht auf einen Standort in der Wohnzone angewiesen und versorgt die Zone nicht mit Gütern oder Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Dennoch ist es zonenkonform, weil sich eine solche Gebäudenutzung nicht wesentlich von einer anderen Nutzung zu Wohn-, Geschäfts- oder Gewerbebezwecken unterscheidet. Hingegen untersteht die Antenne der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV, SR 814.710). Die Immissionsgrenzwerte aus dem Anhang 2 werden stark überschritten. Damit ist das Radiostudio mit

Radiosender ein störender Betrieb. Indem in der Baubewilligung der Bauherr verpflichtet wird, das Betreten der unmittelbaren Umgebung der Antenne zu verhindern, wird der betroffene Bereich dem zonenkonformen Zweck der Wohnzone entzogen und eine zonenkonforme Nutzung nicht mehr gewährleistet. Ein Radiostudio mit Radiosender erweist sich damit als eine Nutzung, die mit dem Planungsziel der Wohnzone nicht vereinbar ist.

#### **10.18      Entscheid vom 17. September 2002 i.S. L. I.**

Bei der Überprüfung einer Baubewilligung im Verwaltungsbeschwerdeverfahren sind die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse im Zeitpunkt des Beschwerdeentscheides massgebend, soweit sich aus der Natur der Streitsache nichts anderes ergibt, § 47 Abs. 2 Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG, BGS 162.1). Die positive Vorwirkung (Anwendung zukünftigen Rechts) ist grundsätzlich nicht zulässig und die negative Vorwirkung (Aussetzung der Anwendung geltenden Rechts) nur, wenn sie vom geltenden Recht vorgesehen ist, zusätzlich die zeitlich mässige Geltung und triftige Gründe vorliegen sowie Rechtungleichheiten vermieden und wohlerworbene Rechte beachtet werden (BGE 100 Ia 147, 155). Zur Sicherung künftiger Planung haben Gemeinden Planungszonen (§ 35 PBG, Art. 27 RPG), Bebauungspläne oder eine Bausperre vorzusehen oder können Baubewilligungsverfahren ausgesetzt werden (§ 33 PBG). Vorliegend wird der Regierungsrat im gerügten Unterlassungsfall zu aufsichtsrechtlichem Einschreiten aufgefordert. Es geht jedoch nicht an, bis zur Ortsplanungsrevision und Genehmigung des kantonalen Richtplanes in frühestens zwei Jahren jegliches Bauen in der betroffenen Zone zu untersagen. Entsprechend den Vorabklärungen wird vorliegend keine reduzierte Baudichte erwartet. Es liegen damit keine triftigen Gründe vor, eine Planungszone zu erlassen, noch müssen damit Rechtsungleichheiten vermieden werden. Eine Planungszone steht deshalb nicht im überwiegenden öffentlichen Interesse und wäre unverhältnismässig. Geplant ist der Erlass von Baulinien, womit Neubauten den Mindestabstand zur Gemeindestrasse unterschreiten könnten. Da das vorliegende Projekt den Mindestabstand einhält, besteht kein Anlass, das Baubewilligungsverfahren auszusetzen noch eine Bausperre für das Projekt zu erlassen. Ein aufsichtsrechtliches Einschreiten durch den Regierungsrat ist in casu nicht geboten.

Gemäss § 12 Abs. 2 lit. e V PBG sind ein- und vorspringende Balkone bei der anrechenbaren Geschossfläche nicht zu berücksichtigen und fallen bei der Berechnung der Ausnützungsziffer daher nicht ins Gewicht. Ob die Balkone in Zukunft verglast werden sollen und ihnen dadurch der Charakter eines Wohnraumes zukommen wird, muss erst beurteilt werden, wenn dannzumal das dafür notwendige Baugesuch eingereicht wird. Im jetzigen Zeitpunkt ist eine allfällige Verglasungsausrichtung unbeachtlich.

#### **10.19      Entscheid vom 24. September 2002 i.S. K.-F. und R.-N.**

Die Gebäudelänge eines Hauses, vorliegend eines projektierten Erdhauses, ergibt sich aus der längeren Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die Gebäudegrundfläche umfasst. Unter der Gebäudegrundfläche wiederum wird die Grundfläche von Gebäuden, d.h. die Projektion eines Gebäudes auf die Grundstückparzelle verstanden.

Bei einem Erdhaus, das im Erdgeschoss aus einem 12 m langen Wohn- und Küchentrakt, einem durch einen Steinquaderabschluss und das begrünte Dach äusserlich vollständig überdeckten, 4 m langen Korridor und einem zum Wohntrakt leicht angewinkelten, 6 m breiten kleineren Schlaftrakt besteht, umfasst die Gebäudegrundfläche die beiden Gebäudetrakte und den Korridor. Die gemäss Bauordnung in der Bauzone L1 erlaubte maximale Gebäudelänge von 12 m wird dadurch massiv überschritten. Das Gesamterdgeschoss wird als Gebäudegrundfläche erfasst, weil einerseits der obere Gebäuderand des Verbindungskorridor zu weit über das gewachsene Terrain ragt, die Überdeckung mit Steinen diesen Mangel nicht beheben kann und der Korridor damit nicht als Unterniveaubaute gelten kann, und andererseits der Schlaftrakt Wohnzwecken dient und damit nicht als Kleinbaute gelten kann.

**10.20      Entscheid vom 22. Oktober 2002 i.S. S. E. und G. S.**

Das Koordinationsgebot ist nicht nur materieller, sondern auch formeller Natur insofern, als ein Entscheid über ein Baugesuch auch den einspracheführenden Parteien zuzustellen ist und nicht nur der Einspracheentscheid selbst, falls dieser separat ergangen ist.

Der Regierungsrat hat es offen gelassen, ob der Verfahrensmangel im Verwaltungsbeschwerdeverfahren hätte geheilt werden können, da die Verwaltungsbeschwerde auch aus materiellen Gründen gutzuheissen war:

Ein Wiederaufbau ist kein reiner Neubau, sondern bedeutet eine Ersatzbaute.

Wenn die Bauordnung verlangt, dass der Wiederaufbau im Rahmen des bisherigen Ausmasses geschehen darf, dann kann die Baubehörde nur geringe Abweichungen von den Massen des alten Gebäudes zulassen. Wenn die Grundfläche 13 x 12,5 m betrug, ist ein Projekt mit 14 x 17 m zu gross.

**10.21      Entscheid vom 22. Oktober 2002 i.S. M. und H. J.-K.**

Bei einem Rückzug des Bauvorhabens sind für die Bemessung der Parteientschädigung die Grundsätze massgebend, welche bei einem Sachentscheid anzuwenden sind.

**10.22      Entscheid vom 22. Oktober 2002 i.S. K. M.**

Bauten oder Bauteile sind nicht schon dann abzubrechen oder abzuändern, wenn sie formell baurechtswidrig sind. Es ist zu prüfen, ob der rechtmässige Zustand durch eine nachträgliche Bewilligung oder eventuell eine Ausnahmegewilligung hergestellt werden kann. Dachaufbaute, welche statt der zulässigen Länge von 3,4 m eine solche von 4,4 m aufweist. Unverhältnismässigkeit einer Anordnung, die Dachaufbaute auf dieses Mass zu verkürzen. Berücksichtigung des Umstands, dass die Verkürzung einen Aufwand von rund Fr. 50'000.– bedeutet hätte. Im vorliegenden Fall beeinträchtigt objektiv gesehen die grössere Dachaufbaute weder die nachbarlichen noch die öffentlichen Interessen. Sie führt auch nicht zu einer Überschreitung der Ausnützung, da genügend Ausnützungsreserven vorhanden sind. Der Gemeinderat hat - was hinzu kommt - in einem anderen Quartier eine Dachaufbaute noch grösseren Ausmasses ausnahmsweise bewilligt.

**10.23      Entscheid vom 22. Oktober 2002 i.S. B. R.**

Eine Quelfassung muss dann zwingend aus dem öffentlichen Versorgungsnetz genommen werden, wenn die hygienischen oder chemischen Qualitätsanforderungen der Lebensmittelgesetzgebung nicht mehr gewährleistet sind oder wenn die Fassung wegen Unkenntnis oder fehlender Planung in bereits bebautem Gebiet angelegt wurde oder dort, wo zu einem späteren Zeitpunkt Nutzungen zugelassen worden sind, die dem Schutz der Fassung zuwider laufen. Dann sind Schutzzonen nicht mehr möglich.

Die Bestimmungen des Schutzzonenreglements werden mit der Ausscheidung der Schutzzonen zu öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen. Dienen diese der Abwehr von konkreten Gefahren, sind sie Polizeimassnahmen im engeren Sinne. Solche sind vom Grundeigentümer hinzunehmen. Es ist nach bundesgerichtlicher Praxis keine Entschädigung geschuldet. Wenn es um eine abstrakte Gefährdung geht, wird hingegen eine Entschädigungspflicht nicht ausgeschlossen, insbesondere wenn die Voraussetzungen einer materiellen Enteignung gegeben sind. Es gilt aber auch das Prinzip der Priorität: Der Grundeigentümer hat eine Eigentumsbeschränkung in Kauf zu nehmen, wenn eine zu Trinkwasserzwecken dienende Quelle bereits früher gefasst wurde und die bauliche Nutzung benachbarter Grundstücke erst später einsetzte.

**10.24      Entscheid vom 19. November 2002 i.S. M. und W. K.**

Wenn ein notwendiges Grenz- bzw. Näherbaurecht fehlt und ein Bauherr dennoch ohne Bewilligung mit der Erstellung eines Gebäudes beginnt, handelt der Gemeinderat richtig, wenn er eine Frist für die Einreichung des Baugesuchs samt Nachweis des Näherbaurechts setzt und sonst die Wiederherstellung

des bewilligten Zustandes verlangt.

**10.25      Entscheid vom 26. November 2002 i.S. H. und H. F.**

Die Frist zur Bezahlung des Kostenvorschusses ist behördlich. Sie kann erstreckt werden, wenn vor Ablauf ein Gesuch gestellt und ein ausreichender Grund glaubhaft gemacht wird. Verstreicht die Frist unbenutzt, kann höchstens geltend gemacht werden, sie sei unverschuldet versäumt worden. Dann ist innert zehn Tagen nach Wegfall des Hindernisses ein begründetes Gesuch um Wiederherstellung einzureichen.

**10.26      Entscheid vom 17. Dezember 2002 i.S. A. S.**

Handelt ein Verwaltungsrat einer Gesellschaft, welche Beschwerde führt, zugleich als Anwalt dieser Gesellschaft, ist eine Parteientschädigung für die im Verwaltungsbeschwerdeverfahren obsiegende Gesellschaft nur schon deshalb nicht ausgeschlossen, weil es nur auf den Ausgang des Verfahrens ankommt und auf die Frage, ob Parteien mit gegensätzlichen Interessen am Verfahren beteiligt waren.

## **11 2003: Verwaltungsgericht**

### **11.1 Urteil vom 12. März 2003 i.S. L. I.**

Planungszonen sind ein Instrument der zuständigen Behörde zur Sicherung der Nutzungsplanung. Privatpersonen ist die Planungsaufgabe nicht übertragen. Das Instrument der Planungszone dient nicht individuellen Interessen. Die unterschiedliche Bauweise, welche sich aus der Anwendung der aktuellen Bauordnung ergibt, ist an sich noch keine ungenügende Einordnung. Eine höhere Bauweise, welche im Quartier bereits vertreten und aufgrund der Bauordnung zulässig ist, wird inskünftig das Bild noch mehr prägen. Trifftige Gründe oder drohende Rechtsungleichheiten liegen nicht vor, welche den Erlass einer Planungszone oder Bausperre rechtfertigen würden. Damit ist das Bauvorhaben aufgrund des geltenden Baurechts zu prüfen. Es ist damit zu rechnen, dass nach und nach von den neuen Möglichkeiten der Bauordnung Gebrauch gemacht wird. Ein Nebeneinander von weniger voluminösen Bauten in herkömmlicher Bauweise und grösseren Bauten nach den neu zulässigen Baumassen ist hinzunehmen.

### **11.2 Urteil vom 15. April 2003 i.S. M. W. AG**

Es gehört zu den Besonderheiten des Vergaberechts, dass den nicht berücksichtigten Anbieterinnen und Anbietern mit der Bekanntgabe des Vergabeentscheids zunächst nur eine summarische, oft auf formelle Angaben beschränkte Begründung gegeben wird. Erst auf Gesuch hin muss die Auftraggeberin oder der Auftraggeber den Anbieterinnen und Anbietern die wesentlichen Gründe für ihre Nichtberücksichtigung eröffnen. Die Ergänzung der Begründung der ursprünglichen Verfügung durch nachträgliche Mitteilung wird von der Rechtsprechung als zulässig anerkannt.

Die Beschwerdeführerin hat ein unvollständiges Angebot eingereicht, in dem sie auf dem Unternehmerblatt keine Angaben zum vorgesehenen Personaleinsatz und zur Arbeitsdisposition gemacht hat. Im Interesse der Vergleichbarkeit der Angebote und in Nachachtung des Gleichbehandlungsgebots ist eine strenge Haltung am Platz. Lediglich in geringfügigen Fällen ist ein Ausschluss nicht möglich. Das Fehlen der genannten Angaben auf dem Unternehmerblatt stellt einen wesentlichen Mangel dar. Die Vergabebehörde war nicht verpflichtet, der Beschwerdeführerin zu ermöglichen, ihr Angebot nachträglich noch zu vervollständigen. Dabei ist ohnehin Zurückhaltung geboten, insbesondere wenn es um Informationen geht, die sich nicht zwingend aus einer Interpretation des Angebots ergeben und das Wettbewerbsergebnis nachträglich verändern können.

### **11.3 Urteil vom 15. April 2003 i.S. M. R. und M. A.**

Bei der Erteilung einer Baubewilligung für einen Schweinestall sind insbesondere neben den bau- und planungsrechtlichen auch die gewässerschutz- und die umweltschutzrechtlichen Bestimmungen auf ihre Einhaltung zu überprüfen. Es stellt sich im Zusammenhang mit dem Gewässerschutz namentlich die Frage nach dem Hofdüngeranfall der Tiere. Sofern nämlich ein neuer Tierbestand eine unveränderte Nährstoffbilanz aufweist, wird auch nicht zusätzlicher Dünger produziert, weshalb eine innere Aufstockung im Sinne des Gewässerschutzgesetzes entfällt.

Im Weiteren ist zwischen der Emissionsquelle und der Zonengrenze ein Mindestabstand einzuhalten, welcher gemäss Art. 11 LRV in ländlichen Gegenden unterschritten werden darf. Sinn dieser Bestimmung ist es, die landwirtschaftliche Nutzung in traditionell landwirtschaftlich geprägten Gebieten nicht übermässig zu erschweren. Dass im vorliegenden Fall der erforderliche Mindestabstand um 5 m unterschritten wird, ist angesichts der seit jeher landwirtschaftlich geprägten Siedlung zu tolerieren.

Sollte der Tierbestand künftig ändern, ist es unumgänglich, neue Berechnungen und Beurteilungen vorzunehmen, weshalb es durchaus sachgerecht und verhältnismässig ist, den zulässigen Tierbestand in der Baubewilligung zu beziffern.

### **11.4 Urteil vom 17. Juni 2003 i.S. E. E. AG**

In einem submissionsrechtlichen Verfahren hat die beschwerdeführende Partei der Baudirektion vorgeworfen, sie habe eine bestimmte Unternehmung mit der Ausarbeitung der

Ausschreibungsunterlagen betraut und diese Unternehmung später auch zum Wettbewerb zugelassen. Erhoben ist also der Vorwurf der unzulässigen Vorbefassung. Die Behauptung war jedoch nicht nachgewiesen, weshalb das Gericht den Vorwurf der Vorbefassung nicht berücksichtigt hat.

Anbieter, welche ausgeschriebene Produkte teilweise oder ganz selber produzieren, sind Teilnehmer am freien Markt und können ihre Erzeugnisse auch direkt offerieren. Sie sind vom Vergabeverfahren keinesfalls auszuschliessen.

Rügen in Bezug auf die Ausschreibung, namentlich bezüglich Verwendung einer bestimmten Marke im Leistungsbeschrieb, sind grundsätzlich umgehend mit Beschwerde vorzubringen. Mängel in den Ausschreibungsunterlagen sind jedoch nicht selbständig, sondern mit der nächst folgenden Verfügung anzufechten.

Die Auftraggeberin hat sich jeglicher Vorbestimmung zu enthalten, es sei denn aufgrund von technischen, künstlerischen oder urheberrechtlichen Besonderheiten komme von vornherein nur ein bestimmter Anbieter in Betracht. Ansonsten darf die Vergabebehörde nur dann das Produkt eines bestimmten Herstellers verlangen, wenn eine Beschreibung der Leistung auf anderem Wege nicht möglich ist.

Im vorliegenden Fall war die Verwendung einer gewissen Markenbezeichnung nicht notwendig und infolge dessen auch nicht zulässig. Es lag ein Verstoss gegen § 15 Abs. 2 der Vergaberichtlinien (VRöB) aufgrund der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) vom 14. September 1995 (BGS 721.521) vor.

#### **11.5 Urteil vom 17. Juni 2003 i.S. E.-I. F. und M., Zwischenentscheid**

Ein Ausstandsbegehren in einem verwaltungsgerichtlichen Verfahren gegen den Baudirektor hatte keinen Erfolg, da die Baudirektion bzw. der Baudirektor nicht persönlich, in verwandtschaftlicher oder geschäftlicher Weise am Ausgang des Verfahrens interessiert war. Die blosse Vermutung einer Vorbefassung genügt nicht. Ein vielseitiger Planungsvorgang würde unterbrochen, wenn dem Begehren der Beschwerdeführer auf Instruktion der Beschwerdesache durch die Sicherheitsdirektion entsprochen würde. Die Baudirektion und ihre Ämter sind mannigfaltig auch an gemeindlichen Planungen beteiligt, sei es beratend oder als Vorprüfungsbehörde. Den Beschwerdeführern ist ein unabhängiges und unparteiisches Gericht garantiert (Art. 30 Abs. 1 BV, Art. 6 EMRK). Die Garantie des unabhängigen Richters kann nicht im Verlauf der Planung auf Verwaltungsebene angerufen werden, wo die Gesetzgebung gerade die Zusammenführung aller rechtlich relevanten Aspekte vorschreibt.

Mitberichts- und Vorprüfungsverfahren sowie andere Kontakte, welche die Planungsaufgaben von Ämtern und Behörden betreffen, führen nicht dazu, dass die Baudirektion bei der Beschwerdeinstruktion durch die Sicherheitsdirektion zu ersetzen ist.

#### **11.6 Urteil vom 17. Juni 2003 i.S. H. und B. AG**

Die Beschwerdebefugnis in Verfahren des öffentlichen Beschaffungswesens richtet sich in Ermangelung spezieller Vorschriften nach den allgemeinen Grundsätzen des kantonalen Verwaltungsverfahrenrechts. Zur Beschwerde an das Verwaltungsgericht ist berechtigt, wer gemäss § 62 in Verbindung mit § 41 Abs. 1 VRG durch einen Entscheid in seiner Rechtsstellung betroffen ist. Das Rechtsschutzinteresse besteht letztlich im praktischen Nutzen, der mit erfolgreicher Beschwerde erzielt werden könnte. Ein aktuelles Rechtsschutzinteresse ist an sich auch dann gegeben, wenn die Vergabe mittlerweile erfolgt ist. Fraglich allerdings ist es, wenn ein nach Offertöffnungsprotokoll dritt- und letztplazierter Beschwerdeführer den Entscheid über die Vergabe anfechtet. Er verfolgt nicht eigene, sondern öffentliche Interessen oder solche Dritter. Zur Beschwerde ist praxisgemäss nur berechtigt, wer am Vergabeverfahren teilgenommen sowie angesichts seiner Stellung im Offertvergleich für den Fall der Aufhebung der angefochtenen Verfügung eine realistische Chance hätte, den Zuschlag zu erhalten, oder dann wer einen Verfahrensfehler der Vergabestelle bemängelt, welcher die Wiederholung des Vergabeverfahrens rechtfertigen würde.



Bei Gutheissung einer Beschwerde gegen den Abbruch eines Vergabeverfahrens kommt es nicht zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids, sondern nur zur Feststellung seiner Rechtswidrigkeit. Es geht nicht an, die Behörde zur Durchführung einer von ihr nicht mehr gewünschten Beschaffung zu zwingen.

Wichtige Gründe für einen Abbruch und die Wiederholung oder die neue Durchführung eines Verfahrens sind namentlich, wenn aufgrund veränderter Rahmen- oder Randbedingungen oder wegen wegfallender Wettbewerbsverzerrungen günstigere Angebote zu erwarten sind. Ziel bleibt, einen unverfälschten Wettbewerb zu begünstigen.

#### **11.7 Urteil vom 17. Juni 2003 i.S. K. Z.**

Im Verfahren für die Bewilligung einer Baute oder Anlage ausserhalb der Bauzone ist die Zustimmung des Kantons und die anschliessende Bewilligung des Gemeinderates erforderlich. Baurechtliche Entscheide des Kantons werden durch die Baudirektion getroffen (§ 5 Abs. 2 Bst. b PBG). Der Baudirektor hat vorliegend ein Schreiben des Amtes für Raumplanung als Verfügung seiner Direktion eingestuft, worauf das Verwaltungsgericht von einem Direktionsentscheid ausgegangen ist.

Ein Grundeigentümer hat ausserhalb der Bauzone ein christliches Kreuz mit Ausmassen von über 7 m Höhe und über 2 m Breite sowie mit einer Beleuchtung erstellt.

Das Gericht hat bei Dunkelheit einen Augenschein vorgenommen und die Beleuchtung als dezent bezeichnet. Es hat eine Blendwirkung des „glorreichen Friedenskreuzes“ verneint.

Wenn zwischen bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen und nichtbewilligungspflichtigen unterschieden wird, dann sind geringfügige bauliche Vorkehrungen häufig im Grenzbereich angesiedelt und ist von Fall zu Fall zu entscheiden, ob eine Bewilligungspflicht besteht. Häufig wird eine funktionelle Betrachtungsweise gepflegt, welche die im Einzelfall als rechtserheblich erscheinenden Interessen würdigt. Die Baubewilligungsbehörde muss diesen Entscheid über die Bewilligungspflicht treffen.

Vorliegend hat die Baubewilligungsbehörde das Kreuz bewilligt, doch ist die Zulässigkeit der Beleuchtung umstritten. An sich sind in katholischen Gegenden solche Kreuze in unterschiedlicher Gestaltung nicht bewilligungspflichtig, weil sie den Raum äusserlich nicht erheblich verändern, die Erschliessung nicht belasten und die Umwelt nicht beeinträchtigen. Auch ein BLN-Objekt bleibt von einem solchen Kreuz unbeeinträchtigt.

Im vorliegenden Fall ist keine öffentliche Auflage erfolgt. Eine vorbehaltlose Gutheissung der Beschwerde im Punkt der Beleuchtung, welche an sich nicht stört, fällt ausser Betracht, da zunächst die allgemeine Einsprachemöglichkeit zu eröffnen ist. Das Gericht hat den Entscheid aufgehoben und die Sache zur Publikation des Bewilligungsgesuchs für die Beleuchtung an die Gemeindebehörde zurückgewiesen. Solange gelte die Kreuzbeleuchtung als nicht bewilligt, sei aber auch nicht zu entfernen.

#### **11.8 Urteil vom 5. August 2003 i.S. M. G.**

Ein einzelnes Mitglied einer Gesamteigentümergeinschaft, wie sie eine Erbengemeinschaft für ein Grundstück darstellt, ist nicht ohne Weiteres im baurechtlichen Sinne zur Einsprache legitimiert. Vorliegend konnte dieses einzelne Mitglied immerhin in Form einer Einsprache den Gemeinderat darauf hinweisen, auf einem Arealbebauungsplan seien nicht alle Unterschriften der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer vorhanden gewesen. „Diese Legitimation zur Einspracheerhebung kam ihm in jedem Fall zu.“

Grundsätzlich kann jemand, gegen den ein Ausstandsbegehren gerichtet ist, nicht selber über dieses Begehren entscheiden. Handelt es sich bei der umstrittenen Person um das Mitglied einer Kollegialbehörde, so befindet die Behörde ohne dieses Mitglied über dessen Ausstandspflicht. Sind alle Behördenmitglieder von einem Ausstandsbegehren betroffen, so kann die Behörde nicht mehr selber

Beschluss fassen. Handelt es sich um einen Gemeinderat als Kollegialbehörde, so muss dieser das Ausstandsbegehren dem Regierungsrat unterbreiten, welcher gemäss § 33 Abs. 1 des Gemeindegesetzes Aufsichtsbehörde der Gemeinderäte ist.

Es muss ein im Gesetz vorgesehener Ausstandsgrund geltend gemacht werden können, um das Verfahren bei Ausstandsbegehren überhaupt in Gang setzen zu können. Der Ausstand muss die Ausnahme bleiben, soll die regelhafte Verfahrensordnung nicht ausgehöhlt werden. Eine bereits unzulässige Begründung des Ausstandsbegehrens bedeutet, dass gar kein Ausstandsverfahren durchzuführen ist. Die in der Sache zuständige Behörde kann das selber feststellen.

Ein Ausstandsbegehren gegen eine Behörde als solche ist nicht zulässig. Es müsste um persönliche Interessen jedes einzelnen Gemeinderates gehen.

Ein Arealbebauungsplan muss von der Eigentümerschaft unterzeichnet sein, um im öffentlich-rechtlichen Verfahren auf seine Bewilligungsfähigkeit geprüft werden zu können.

Wenn die Anwendbarkeit gewisser materieller Bestimmungen einer Bauordnung nicht Gegenstand des regierungsrätlichen Beschlusses war, kann das Verwaltungsgericht seinen Entscheid in dieser Frage nicht auf diesen Beschwerdegegenstand ausdehnen.

#### **11.9 Urteil vom 5. August 2003 i.S. T. G.**

Der Einwohnergemeinde obliegt im Rahmen des Gemeindegesetzes die Sicherstellung der elementaren Lebensbedürfnisse ihrer Bewohnerinnen und Bewohner. Dazu gehört die Trinkwasserversorgung. Die Einwohnergemeinde muss den Betrieb der Wasserversorgung nicht selber führen.

Die Aufsicht über eine übertragene Tätigkeit führt der Gemeinderat. Nach § 147 des Gemeindegesetzes unterliegen nach bisherigem Recht entstandene Verhältnisse in Bezug auf ihre materielle Wirkung dem neuen Recht. Hat eine private Unternehmung oder Organisation eine Gemeindeaufgabe vor Inkrafttreten des Gemeindegesetzes wahrgenommen, so gilt die bisherige Regelung oder auch blosser Übung als vereinbart und kann nur unter Einhaltung einer angemessenen Kündigungsfrist aufgelöst werden. Eine privatrechtliche Genossenschaft, die heute der Einwohnergemeinde übertragene Aufgaben wahrnimmt, macht dies im Rahmen des Gemeindegesetzes, so dass öffentliches Recht zur Anwendung gelangt und verfahrensrechtlich auf § 3 VRG zu verweisen ist.

Der verwaltungsrechtliche Vertrag bedarf keiner ausdrücklichen gesetzlichen Ermächtigung. Es liegt weitgehend im Ermessen der zuständigen Behörde zu entscheiden, ob Verfügung oder Vertrag angezeigt sei.

Die Beurteilung von Streitigkeiten über Bestand und Auslegung sowie Leistungen aus verwaltungsrechtlichen Verträgen fällt in die Kompetenz des Verwaltungsgerichts.

Eine Anschlussgebühr muss dem Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzip genügen. Wenn eine Wasseranschlussgebühr anhand der Gebäudeversicherungswerte berechnet wird, so ist das nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zulässig, es sei denn, das Ergebnis lasse sich mit sachlichen Gründen nicht mehr vertreten.

Bei der Berechnung der Gebühr können auch allgemeine Unkosten des Verwaltungszweigs einer privatrechtlichen Genossenschaft, die mit der Wasserversorgung betraut ist, in Rechnung gestellt werden, und die Gesamtkosten müssen nicht zwingend auf die einzelnen Verrichtungen verteilt werden. Es ist auch zulässig, das Interesse des Pflichtigen an der Amtshandlung und seine wirtschaftliche Leistungsfähigkeit so zu berücksichtigen, dass die Gebühren für bedeutendere Geschäfte den Ausfall für Verrichtungen ausgleichen, für welche wegen der Geringfügigkeit des Interesses keine kostendeckende Entschädigung verlangt werden kann. - Soweit zum Kostendeckungsprinzip.

Das Äquivalenzprinzip gilt als verletzt, wenn die Gebühren in einem offensichtlichen Missverhältnis zum objektiven Wert der Leistungen stehen. Das Äquivalenzprinzip gilt als gewahrt, wenn die Gebühr aufgrund nach Erfahrung aufgestellter Massstäbe bzw. in Anlehnung an Schätzwerte erhoben wurde.

#### **11.10 Urteil vom 30. September 2003 i.S. P. und K. N.**

Auch bei blosser Feststellung der Rechtmässigkeit von Bauten und Anlagen folgt der Rechtsmittelweg den Rechtsschutzbestimmungen der anwendbaren Bewilligungsnorm.

Wenn ein Bauvorhaben innerhalb eines Hochmoores gemäss der Verordnung über den Schutz der Hoch- und Übergangsmoore von nationaler Bedeutung vom 21. Januar 1991 (SR 451.32) liegt, bedeutet das, dass darin keine Bauten und Anlagen errichtet werden dürfen.

Bauten und Anlagen sind im Sinne von Art. 22 Abs. 1 RPG zu verstehen. Dazu gehören auch Fahrnisbauten, welche über nicht unerhebliche Zeiträume ortsfest verwendet werden. Zelte oder zeltähnliche Einrichtungen, die für unbefristete Zeit auf einem Grundstück aufgestellt werden, gelten als Bauten im Sinne von Art. 22 RPG und unterstehen der Baubewilligungspflicht. Nach § 1 Abs. 2 V PBG gelten auch Fahrnisbauten und provisorische Bauten zu den Bauten und Anlagen im Sinne des Gesetzes.

Eine zeltartige Überdachung mit einer Fläche von ca. 15 m<sup>2</sup> als Wetterschutz für den Eingangsbereich eines Gebäudes und dort abgestellte Motorräder ist eine Baute, die in einem Moorschutzgebiet nicht bewilligt werden kann.

Aufgrund der klaren rechtlichen Ausgangslage ist es nicht erforderlich, weitere Abklärungen zu treffen oder gar eine Stellungnahme der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) einzuholen.

#### **11.11 Urteil vom 30. September 2003 i.S. SL**

Der neue Art. 24c RPG bedeutet, dass bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone, die nicht mehr zonenkonform sind, in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt werden. Solche Bauten und Anlagen können mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind. In jedem Fall bleibt die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung jedoch vorbehalten. - Art. 24c RPG ist eine direkt anwendbare Norm des Bundesrechts und nicht mehr eine blosser Ermächtigung zu Gunsten der Kantone, beispielsweise den Wiederaufbau in ihrem Recht zuzulassen.

Änderungen an Bauten und Anlagen, auf die Art. 24c RPG anwendbar ist, sind zulässig, wenn die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt. Verbesserungen gestalterischer Art sind im Sinne von Art. 42 Abs. 1 RPV zulässig.

Der Wiederaufbau einer abgebrochenen oder zerstörten Baute ausserhalb der Bauzone kommt nur dann in Betracht, wenn das alte Bauwerk im Zeitpunkt seines Untergangs noch bestimmungsgemäss nutzbar war und an seiner weiteren Nutzung ein ungebrochenes Interesse bestand. Eine Erweiterung gegenüber der alten Baute ist nur in dem Umfang zulässig, als die Identität erhalten bleibt und noch von einer teilweisen Änderung gesprochen werden kann. Für den Wiederaufbau einer Baute darf nicht verlangt werden, dass man sich am früheren Baustandard und den früheren Materialien orientiert. Es ist durchaus ein Wiederaufbau nach den zur Zeit üblichen Regeln der Baukunde und den entsprechenden Materialien erlaubt.

Wenn in der Umgebung des Bauvorhabens noch ungesetzliche Nutzungen bestehen, fehlt es an der Voraussetzung, das Vorhaben zu bewilligen. Die Umgebungsgestaltungsplanung ist mit der Planung des Gebäudes so zu koordinieren, dass die Behörde erstinstanzlich über das Bauvorhaben entscheiden kann.

Routinegeschäfte brauchen nicht durch die auf Art. 25 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) vom 1. Juli 1966 (SR 451) gestützte Natur- und Heimatschutzkommission begutachtet zu werden, sondern können von der kantonalen Fachstelle nach Art. 25 Abs. 2 NHG geprüft werden. Im Kanton Zug ist gestützt auf das Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz vom 1. Juli 1993 (GNL, BGS 432.1) die Baudirektion mit dem Amt für Raumplanung die Fachstelle im Sinne von Art. 25 Abs. 2 NHG (siehe § 3 Abs. 3 Bst. a GNL). Es ist daher Sache der Baudirektion zu entscheiden, wann ein Gutachten der ENHK erforderlich ist und wann es sich bei dem Bauvorhaben um eine erhebliche Beeinträchtigung eines Schutzobjektes handelt.

Wenn die Baudirektion zum Schluss kommt, dass das Bauvorhaben zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzobjektes führt, so hat sie keinen zwingenden Anlass, eine Stellungnahme der ENHK in die Entscheidungsfindung einzubeziehen. - Das Gericht hat die Baudirektion ausdrücklich als kantonale Fachstelle im Sinne von Art. 25 Abs. 2 NHG bezeichnet. - Zur Zeit (April 2004) liegt der Fall vor Bundesgericht.

#### **11.12 Urteil vom 28. Oktober 2003 i.S. H. H.**

Umstritten war in diesem Fall die Anrechenbarkeit von Erschliessungsflächen im Untergeschoss, Erdgeschoss sowie im ersten Obergeschoss eines terrassierten Mehrfamilienhauses. Bei diesem Haus sind nach den Plänen die einzelnen Wohnungen sowohl über eine innere als auch über eine äussere Erschliessung her zugänglich. Die Bauherrschaft verwies darauf, dass die Aussentreppen die Haupteerschliessung darstellten. Das Verwaltungsgericht hielt fest, dass es nicht die Absicht des Verordnungsgebers gewesen sei, Lifte und Treppen von der Anrechnung auszunehmen. Viel mehr sei dem Regierungsrat darin zu folgen, dass auch die Fläche des Liftschachtes sowie die Flächen der Treppen in jedem Geschoss zur anrechenbaren Fläche gehören würden. Weiter verwies das Gericht auf eine frühere Entscheidung, wonach die offene Erdgeschosshalle oder auch die Erschliessung von Terrassenhäusern in steilem Gelände direkt von Aussen sich nicht mit einer ins Gebäude integrierten Erschliessungsanlage, wie einem Treppenhaus oder einem Lift, vergleichen lasse. Nach Auffassung des Gerichtes gehören zur anrechenbaren Geschossfläche sämtliche Erschliessungsflächen wie Korridore, innen und aussen liegende Treppenhäuser, offene und geschlossene Laubengänge, soweit es sich nicht um Fluchttreppen handelt. Im vorliegenden Fall sah sich der Regierungsrat in seiner Beurteilung bestätigt, wonach die innere Erschliessung via Tiefgarage und direkten Zugang zu den Liften als Hauptzugang zu den Wohneinheiten zu qualifizieren war. Ferner heisst es im Urteil, es sei im Übrigen auch nicht von entscheidender Bedeutung, ob es sich bei den Zugängen zu den Liften um die Haupteerschliessung handle oder nicht. Entscheidend sei nur, dass diese Anlagen tatsächlich der Erschliessung dienten und dass sie im Erdgeschoss oder einem darüber liegenden Geschoss lägen. Flächen im Untergeschoss zählten nur dann zur anrechenbaren Geschossfläche, wenn sie Wohn- oder Gewerbebezwecken dienten.

Offene Zugänge sind in der Regel nicht offene Erdgeschosshallen und damit nicht ausnützungsprivilegiert. Offene Erdgeschosshallen sind offene Flächen im Erdgeschoss von oberirdisch mehrgeschossigen Bauten, die dem öffentlichen Durchgang dienen oder als Spiel- und Ruheflächen genutzt werden können. Begrifflich müssen sie nach mehreren Seiten offen sein. Korridorartige Zugänge, die nur dazu dienen, den Lift zu erreichen, und die nur auf einer Seite offen sind, stellen keine offenen Erdgeschosshallen dar.

#### **11.13 Urteil vom 28. November 2003 i.S. K. B.**

Die Wegleitung des Bundesamtes für Umwelt, Wald und Landschaft, BUWAL, zur Ausscheidung von Gewässerschutzbereichen, Grundwasserschutzzonen und Grundwasserschutzzonen stammt aus dem Jahr 1977. Sie wurde 1982 teilrevidiert. Inzwischen liegt ein „Konsultationsentwurf Oktober 2003“ vor. Die Wegleitung stellt eine Vollzugshilfe dar. Sie hat nicht den Stellenwert eines Gesetzes oder einer Verordnung. Andere Lösungen sind deshalb nicht ausgeschlossen. Es muss jedoch nachgewiesen werden, dass sie rechtskonform sind. Wird dagegen die Wegleitung berücksichtigt, so kann davon ausgegangen werden, dass das Bundesrecht rechtskonform vollzogen wird.

Auf das Ausscheiden von Schutzzonen kann nur dann verzichtet werden, wenn die betreffende Grundwasserfassung nicht im öffentlichen Interesse liegt.

Auf eine Zone S2 zu verzichten ist nach der Wegleitung nur dann möglich, wenn über dem genutzten Grundwasserleiter ein höheres Grundwasserstockwerk liegt.

#### **11.14 Urteil vom 28. November 2003 i.S. A. K. und Konsorten**

Thema dieses Urteils ist eine Mobilfunkanlage. Bei Bauprojekten und namentlich bei Immissionen beurteilt sich die besondere Beziehungsnähe vorab in räumlicher Hinsicht. Für die Ausdehnung der Beschwerdebefugnis kommt es auf die konkreten Auswirkungen im jeweiligen Fall an. Die in der näheren Umgebung einer projektierten Mobilfunkanlage wohnenden Personen sind durch die von der Anlage ausgehenden Strahlen in besonderer Weise betroffen und daher grundsätzlich zur Beschwerde legitimiert.

Alle Personen eines Radius, innerhalb dessen die Strahlung mindestens 10 % des Anlagegrenzwertes betragen kann, sind zur Einsprache bzw. zur Beschwerde zugelassen. Berechnet wird dieser Radius gemäss BGE 128 II 171 (so genannte Berner-Berechnungsformel).

Eine öffentliche Parteiverhandlung vor dem Gericht wäre nicht durch Art. 6 Ziff. 1 EMRK geboten. Vorliegend geht es um Rügen technischer, nicht zivilrechtlicher Art, da die Beschwerdeführer nicht geltend machen, auf ihrem Grundstück seien die Anlagegrenzwerte der Verordnung zum Schutz vor nichtionisierender Strahlung vom 23. Dezember 1999 überschritten oder sie müssten mit einiger Wahrscheinlichkeit mit ernsthaften Auswirkungen auf ihre Gesundheit oder die körperliche Integrität rechnen. Viel mehr wollen die Beschwerdeführer die Vorsorge verstärken.

Bei der Mobilfunkantenne handelt es sich weder um ein Geschoss im Sinne des Baurechts noch um eine technisch bedingte Installation, die dem Gebäude selbst zu dienen hätte.

Das gemeindliche Baurecht legt fest, wie weit ein Bauvorhaben nach Gesichtspunkten des Immissionsschutzes, aber auch nach seiner Art, Funktion oder dem Verkehrsaufkommen dem Wesen und den Grundzwecken der betreffenden Zone entspricht. Sogar in einer Wohnzone sind Sendeanlagen zulässig, wenn sie der Sicherstellung der Telekommunikation dienen. Eine Sendeanlage üblicher Grösse hat keinen selbstständigen Gebäudecharakter. Die Anlage ist unabhängig von der gültigen Gebäude- oder Firsthöhe zu beurteilen. Sie hat jedoch die Massstäbe der Eingliederung sowie des Denkmal- oder des Ortsbildschutzes zu erfüllen.

Die NISV stellt keine umfassende Ordnung dar, sondern beschränkt sich auf den Schutz vor elektrischen oder magnetischen Feldern im Frequenzbereich von 0 Hertz bis 300 Gigahertz. Die rechtsanwendende Behörde kann nicht im Einzelfall gestützt auf Art. 12 Abs. 2 des Umweltschutzgesetzes vom 7. Oktober 1983 (SR 814.01) eine noch weitergehende Begrenzung verlangen. Die genannte Bestimmung besagt, dass Begrenzungen durch Verordnungen oder, soweit diese nichts vorsehen, durch unmittelbar auf das Umweltschutzgesetz abgestützte Verfügungen vorgeschrieben werden.

Aufgabe der Rechtsprechung ist es einzig, offensichtliche Mängel der Verordnung bzw. einen allfälligen Missbrauch des Ermessens durch den Ordnungsgeber zu korrigieren. Das Verwaltungsgericht und der Regierungsrat können zur Zeit angesichts der Ausgangslage die gültigen bundesrechtlichen Beurteilungsgrundlagen nicht hinterfragen.

Die Überprüfung von Notwendigkeit oder Wünschbarkeit einer projektierten Anlage würde auf eine zumindest teilweise Überprüfung des ganzen Netzaufbaus in der fraglichen Gegend hinauslaufen, was als unverhältnismässig erscheinen muss.

Im Baubewilligungsverfahren für Antennenstandorte innerhalb der Bauzone besteht grundsätzlich ein Anspruch auf Erteilung der Bewilligung, sofern die Anlage dem Zweck der Nutzungszone entspricht und

die Anforderungen des kantonalen Rechts, namentlich des Baurechts, und des Bundesrechts, namentlich der NISV, erfüllt sind. Es gibt keine umfassende Interessenabwägung ähnlich wie für die Bewilligung von Bauten und Anlagen nach Art. 24 RPG.

Eine Koordinationspflicht für Antennenanlagen innerhalb der Bauzone ist gar nicht vorgesehen. Die Zusammenlegung von Sendeanlagen auf wenige konzentrierte Standorte würde nur zu einer Erhöhung der Strahlungsbelastung in deren unmittelbarer Umgebung führen.

#### **11.15 Urteil vom 28. November 2003 i.S. P. AG**

Das Urteil dreht sich um eine Arealbebauung am Seeufer. Die Baudirektion hatte die Konzession für einen Steg an die neue Eigentümergemeinschaft übertragen und gleichzeitig die Bewilligung für die Ufergestaltung mit einer Verlegung des Steges verfügt. Der Gemeinderat seinerseits hatte die Baubewilligung für das Gebäude und die Ufergestaltung mit Verlegung des Steges erteilt. Gestützt auf § 67 Abs. 2 Bst. b PBG sind Beschwerden gegen Entscheide des Gemeinderates über Baugesuche und Baueinsprachen als Verwaltungsgerichtsbeschwerden zu behandeln, wenn in derselben Sache ein kantonaler Entscheid vom Verwaltungsgericht zu beurteilen ist.

Die Beschwerdeführerin konnte nicht behaupten, die Verfügung der Baudirektion sei ihr nicht eröffnet worden, wenn sie dazu ausführlich Stellung nahm und sich sogar auf den Wortlaut der einzelnen Ziffer der Verfügung bezog. Dadurch dass der Gemeinderat in seinem Entscheid über das Baugesuch die Verfügung der Baudirektion für rechtsverbindlich erklärt hatte, wurde sie auch ordnungsgemäss eröffnet. (!)

Vor Erlass eines Zustimmungsentscheides der Baudirektion im Sinne von § 10 Abs. 1 PBG ist kein Einbezug Dritter oder eine Art rechtliches Gehör vorgesehen. Ist der Betroffene mit der Zustimmung der kantonalen Behörde nicht einverstanden, so kann er sich dagegen im Rechtsmittelverfahren zur Wehr setzen.

Rechtsverzögerung oder Rechtsverweigerung sind Rechtsverletzungen, die gemäss § 63 Abs. 1 Ziff. 5 vor Verwaltungsgericht gerügt werden können. Soweit es jedoch um eine Vollzugsverzögerung geht, steht der Weg an das Verwaltungsgericht nicht offen. Hier sind die vorgesetzten Behörden, in letzter Instanz der Regierungsrat bzw. allenfalls der Kantonsrat zuständig. Die Übertragung einer Konzession bedarf der Zustimmung der zuständigen Behörde, dies gemäss § 48 Abs. 1 GewG. Die Zustimmung darf nur verweigert werden, wenn die neue Bewerberin oder der neue Bewerber den Erfordernissen des Gesetzes und der Konzession nicht genügt oder Gründe des öffentlichen Wohls entgegen stehen. Die Tatsache, dass der Steg nicht mehr öffentlich zugänglich ist, sondern nur noch der Eigentümergemeinschaft zur Verfügung steht, ist allenfalls im Rahmen der Ende 2008 fälligen Konzessionsverlängerung zu beachten. Das Gericht hat die Öffentlichkeit des Steges nicht als *conditio sine qua non* für die Zustimmung zur Übertragung der Konzession eingestuft.

Nachdem die Beschwerdeführerin ihre Anliegen im Baubewilligungsverfahren ausführlich vorbringen konnte, bestand für den Gemeinderat keine Veranlassung, das Bauvorhaben nach rechtskräftiger Arealbebauungsbewilligung nochmals öffentlich auszuschreiben.

#### **11.16 Urteil vom 28. November 2003 i.S. B. R.**

Gegenstand ist die Ausscheidung von Grundwasserschutzzonen nach Art. 20 Abs. 1 des Gewässerschutzgesetzes vom 24. Januar 1991 (GSchG; SR 814.20). Die Ausscheidung von Schutzzonen ist nicht nur bei konkreter Gefahr einer Gewässerverunreinigung erforderlich. Viel mehr soll durch die Schutzzonen das Grundwasser ganz allgemein vor Tätigkeiten geschützt werden, die eine Gefährdung darstellen können. Auf die Schutzzonen könnte nur dann verzichtet werden, wenn die betreffenden Grundwasserfassungen nicht im öffentlichen Interesse liegen würden.

Gemäss Wegleitung des Bundesamtes für Umwelt, Wald und Landschaft BUWAL, die eine Vollzugshilfe

darstellt, ist eine Fassung als Trinkwassergewinnungsanlage aufzuheben, wenn eine Beeinträchtigung des Grundwassers bereits eingetreten ist oder schwerwiegende Gefährdungen bestehen und eine Sanierungsmöglichkeit ausgeschlossen ist.

Ein gelegentlich befahrener Flurweg, der in der Zone S1 liegt, ist als Ausnahme zulässig und wirkt sich nicht negativ auf die Qualität des Quellwassers aus.

Die Aufhebung einer Fassung wäre nach dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit dann in Betracht zu ziehen, wenn an der Nutzung als Trinkwassergewinnungsanlage nur ein geringes öffentliches Interesse bestünde, die damit einhergehenden Eigentumsbeschränkungen jedoch tiefgreifende Auswirkungen auf die Rechtsstellung des Betroffenen hätten, so dass im konkreten Fall das private Interesse an der Aufhebung der Fassung das öffentliche Interesse an der Nutzung der Quelle überwöge.

Auch eine kleine Quelle, die Teil eines Systems von Quelfassungen bildet, darf ein erhebliches öffentliches Interesse für sich beanspruchen.

Allfällige Entschädigungsbegehren für Nutzungseinschränkungen in Folge der Ausscheidung von Grundwasserschutzzonen sind nicht Voraussetzung, sondern eben Folge des Eingriffs.

#### **11.17 Urteil vom 28. November 2003 i.S. K. und C. S.**

Umstritten ist die Verglasung einer Terrasse zur Lärminderung an einer Kantonsstrasse. Das Bauvorhaben betrifft eine Parzelle, die teilweise ausserhalb der Bauzonen liegt.

Die Verglasung mit einer Fläche von zweimal 24 m<sup>2</sup> wird die Aussenansicht des Gebäudes erheblich verändern. Das Gebäudevolumen wird massiv grösser in Erscheinung treten. Die erhebliche Veränderung des Raumes ist baubewilligungspflichtig.

Das bewilligungspflichtige Vorhaben ragt 9 m in die Nichtbauzone hinein. Die Zonengrenze geht mitten durch das Haus. Die Verglasung kann nicht einfach dem Gebäude bzw. der Wohnzone W2 zugerechnet werden, so dass die Bestimmungen für Vorhaben ausserhalb der Bauzone gar nicht zur Anwendung kämen.

Wer ein Gebäude erstellen will, das dem längeren Aufenthalt von Personen dienen soll, muss einen angemessenen baulichen Schutz gegen Aussen- und Innenlärm sowie gegen Erschütterungen vorsehen. Der Bundesrat bestimmt durch Verordnung den Mindestschutz (Art. 21 des Umweltschutzgesetzes vom 7. Oktober 1983 [USG; SR 814.01]). Hinzuweisen ist insbesondere auf die Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.331). Im Anhang 3 zur LSV sind die Belastungsgrenzwerte für Strassenlärm festgelegt. Ausserhalb der Bauzonen gilt nach Art. 43 LSV die Empfindlichkeitsstufe 3. Vorliegend werden weder die Immissionsgrenzwerte der zweiten noch die der dritten Empfindlichkeitsstufe erreicht. Die so genannt lärmempfindlichen Räume im Gebäude sind nicht in einem Mass durch den Strassenlärm beeinträchtigt, dass das Wohlbefinden der Bewohnerinnen und Bewohner in erheblichem Mass beeinträchtigt würde. Die Immissionsgrenzwerte der LSV finden nur auf lärmempfindliche Räume Anwendung und nicht auf Balkone, Terrassen oder Gärten.

Den heutigen Eigentümer des Gebäudes war die Situierung des Objektes im Zeitpunkt des Kaufes bekannt. Sie wussten auch, dass sie mit Lärmimmissionen würden rechnen müssen. Die Abwehr von unerwünschten Immissionen ist zwar ein legitimes Anliegen eines jeden Eigentümers. Sobald den entsprechenden Massnahmen jedoch öffentlich-rechtliche Bestimmungen entgegen stehen, so haben diese privaten Interessen zurückzustehen, zumindest solange, als die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten sind.

### **11.18 Urteil vom 10. Dezember 2003 i.S. R. B. AG**

Gegenstand ist ein submissionsrechtliches Verfahren, die Vergabe von Bauarbeiten. Die Zuschlagsverfügung kann im Sinne von § 6 Bst. a des Submissionsgesetzes vom 27. Juni 1996 (SubmG; BGS 721.51) angefochten werden.

Es gehört zu den Besonderheiten des Vergaberechts, dass den nicht berücksichtigten Anbieterinnen und Anbietern mit der Bekanntgabe des Vergabeentscheids zunächst nur eine summarische, oft auf formelle Angaben beschränkte Begründung gegeben wird. Auf Gesuch hin muss die Auftraggeberin oder der Auftraggeber den Anbieterinnen und Anbietern die wesentlichen Gründe für ihre Nichtberücksichtigung eröffnen (vgl. § 30 Abs. 2 der Vergaberichtlinien vom 14. September 1995 [VRöB] aufgrund der IVöB; BGS 721.521).

Die Beschwerdeführerin war durchaus in der Lage, sich über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft zu geben und in Kenntnis der entscheidungsrelevanten Gründe eine Beschwerde einzureichen. Es ist auch nicht ausgeschlossen, dass die Begründung des Entscheids mit der Beschwerdeantwort ergänzt wird, ebenso wie eine allfällige Verletzung der Begründungspflicht noch im Rechtsmittelverfahren geheilt werden kann.

Die Gewichtung des Preises und der zur Anwendung gebrachte Preisraster sind bereits in den Ausschreibungsunterlagen festgelegt worden. Die Ausschreibung gilt aber als anfechtbare Verfügung (§ 6 Bst. b SubmG). Wer gegen die Ausschreibung keine Beschwerde erhoben hat, kann in einem späteren Verfahrensstadium die in der Ausschreibung oder den Ausschreibungsunterlagen enthaltenen Festlegungen nicht mehr beanstanden.

Es ist nicht Sache des Verwaltungsgerichts, eine selbstständige Bewertung der Angebote anhand der Unterlagen vorzunehmen. Die Vergabebehörde verfügt hierbei über einen grossen Ermessensspielraum, in welchen das Verwaltungsgericht nur bei Missbrauch oder Überschreitung des Ermessens eingreifen kann. Unzweckmässige oder unangemessene Handhabung des Ermessens genügt nicht für die Intervention des Gerichts.

Die Beschwerdeführerin muss sich entgegen halten lassen, dass aufgrund der Ausschreibungsunterlagen ausdrücklich verlangt war, dem Angebot ein Bauprogramm beizulegen. Sie hat jedoch ihrem Angebot kein eigenes Bauprogramm beigelegt, sondern das Richtbauprogramm der Bauherrschaft akzeptiert und dieses als realistisch betrachtet. Die eingereichten Bauprogramme haben sich jedoch sehr wohl vom Richtbauprogramm unterschieden. Die Beschwerdeführerin musste mit Recht einen Punkteabzug hinnehmen.

Auch wenn eine Umweltzertifizierung nicht vorgeschrieben wurde, so bietet diese doch erhöhte Gewähr, dass der Betrieb über ein entsprechendes Umweltmanagement verfügt und bei der Ausführung des Auftrags alle wesentlichen Umweltvorschriften einhalten kann.

Beschriebe zum Bauablauf können hinsichtlich ihrer Ausführlichkeit und des Informationsgehalts durchaus unterschiedlich bewertet werden. Wenn eine Offerentin dem Baubeschrieb eine Skizze beifügt, so liegt es im Ermessen der vergebenden Behörde, wenn sie diese ausführlichere Angabe besser bewertet als Offerten ohne Skizze.

### **11.19 Urteil vom 22. Dezember 2003 i.S. J. H.**

Gegenstand ist die Erschliessung einer Festhütte ausserhalb der Bauzonen über ein Grundstück eines Nachbarn des Bauherrn.

Die Erteilung einer Baubewilligung setzt gemäss Art. 22 Abs. 2 Bst. b RPG voraus, dass das Land erschlossen ist. Die Erschliessung ist unter anderem dann gewährleistet, wenn eine für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht (Art. 19 Abs. 1 RPG). Die Erschliessung ist je nach der



beanspruchten Nutzung und nach den massgeblichen Umständen im Einzelfall verschieden ausgestaltet. Auf die Nutzungszone kommt es nicht an. Die Erschliessung nach RPG ist ein beweglicher Begriff und kennt keine starren Voraussetzungen. Die Vornahme der Anmerkung einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung, beispielsweise eines öffentlichen Fuss- und Fahrwegrechts hat keine konstitutive Bedeutung, d.h. die Rechtsverhältnisse, Verfügungs- und Eigentumsbeschränkungen bestehen auch unabhängig der Anmerkung. Andererseits vermag die Anmerkung auch nicht eine Vermutung dafür zu begründen, dass das angemerkte Rechtsverhältnis tatsächlich besteht. Als die Einwohnergemeinde ein neues Strassenreglement erliess, wurden die im Eigentum der Gemeinde stehenden Strassen und die mit einem öffentlichen Fuss- und Fahrwegrecht belasteten Privatstrasse nicht mehr namentlich aufgeführt. Damit erfolgte jedoch keine „Entwidmung“ aller Privatstrassen, die mit einem öffentlichen Fuss- und Fahrwegrecht belastet sind.

Es war nie die Absicht des Gemeinderates, mit einem neuen Verzeichnis der öffentlichen gemeindlichen Strassen und Wege alle anderen öffentlichen Rechte an Privatstrassen aufzuheben. Entsprechend bezahlt die Gemeinde nach wie vor Kosten für die Schneeräumung usw., soweit das öffentliche Fuss- und Fahrwegrecht auf einer Privatstrasse besteht.

Bei der Festhütte ist nicht mit einem permanenten zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen.

Die Zufahrtsstrasse genügt den bautechnischen Anforderung, um den durch die Erweiterung des Nebenbetriebs entstandenen Verkehr aufzunehmen.

#### **11.20 Urteil vom 22. Dezember 2003 i.S. R. I. und P. N.**

Das Urteil dreht sich um die Rechtmässigkeit eines Lagerplatzes, die nach Zwischenentscheid der Baudirektion durch den Gemeinderat festgestellt worden war. Das Verfahren war somit nicht aufgrund eines Baugesuchs in Gang gekommen, sondern die Baudirektion hatte es von sich aus eingeleitet.

Die kantonalen Sektionen können als Vertreter der gesamtschweizerischen, beschwerdeberechtigten Organisationen handeln, auch wenn dies nicht ausdrücklich gesagt worden ist.

Wenn ein Entscheid direkt an die gesamtschweizerische Organisation bzw. ihre kantonale Sektion gegangen ist, obschon diese anwaltlich vertreten war, und wenn erst einige Tage nach dem Versendedatum der Entscheid auch noch an die anwaltliche Vertretung ging, dann ist die Rechtsmittelfrist ab dem zweiten Versendettermin zu berechnen.

Wenn eine Partei den vorinstanzlichen Entscheid nicht angefochten hat, ist sie trotzdem ins Verfahren vor Verwaltungsgericht einzubeziehen, da ein verwaltungsgerichtliches Urteil auch sie betreffen kann, namentlich wenn eine Gegenpartei obsiegen würde.

Die zuständigen Baubehörden können ohne Weiteres über die Rechtmässigkeit einer Baute oder Anlage verfügen, auch wenn kein diesbezügliches Baugesuch hängig ist. Gesetzliche Grundlage ist dabei die allgemeine Baubewilligungspflicht. Der Rechtsmittelweg folgt den Rechtsschutzbestimmungen der anwendbaren Bewilligungsnormen. Die Baudirektion war berechtigt, über die Rechtmässigkeit des Lagerplatzes zu verfügen, der in der Landwirtschaftszone liegt. Für die Eröffnung der Verfügung der Baudirektion an die Parteien war hingegen der Gemeinderat zuständig.

Der Lagerplatz geht auf die Jahre 1968 bis 1972 zurück, wie sich aus dem vorinstanzlichen Verfahren vor der Baudirektion ergibt. Die Baudirektion hatte Zeugen geladen und legt Fotografien vor.

Eine Trennung des Baugebietes vom Nichtbaugebiet wurde im Kanton Zug nicht erst mit dem bundesrechtlichen Gewässerschutzgesetz, sondern bereits mit Inkrafttreten des kantonalen Baugesetzes per 1. Januar 1968 eingeführt. Insbesondere die Neuerstellung gewerblicher und industrieller Bauten im übrigen Gemeindegebiet wurde mit § 24 Abs. 3 des Baugesetzes für den Kanton Zug vom 18. Mai 1967

ausdrücklich verboten. Die Bestandesgarantie nach Art. 24c RPG kam vorliegend nach Meinung des Gerichts nicht zur Anwendung, weil die ab dem Jahr 1968 vorgeschriebene Baubewilligung nie eingeholt worden war. Der Lagerplatz ist nicht rechtmässig entstanden.

Eine vom Gemeinderat 1989 verfügte vollständige Räumung des Platzes wurde nie durchgesetzt. Das Dulden der Behörde stellte danach einen vorübergehenden Verzicht der Behörde auf das Einschreiten gegen baurechtswidrige Zustände dar. Das Nichtstun der Behörde begründet keinen Vertrauenstatbestand, auf den sich der Bürger verlassen könnte.

Die Befugnis der Behörden, den Abbruch einer rechtswidrigen Baute oder Anlage anzuordnen, verwirkt nach Rechtsprechung des Bundesgerichts jedenfalls dann, wenn mehr als 30 Jahre seit deren Fertigstellung vergangen sind. Allerdings ist vor dem Hintergrund zum Teil verworrener Umstände dem heutigen Eigentümer die Berufung auf den Vertrauensschutz zuzugestehen. Der Lagerplatz bildete immer wieder Gegenstand verschiedener Verfahren vor den Verwaltungsbehörden. Es ist von einer Duldung des Lagerplatzes auszugehen. Es liegt ohnehin eine Duldung über einen Zeitraum von mehr als 30 Jahren vor. Der Bestand des Lagerplatzes ist zum heutigen Zeitpunkt in jedem Fall zu schützen, und zwar in Bezug auf die Lagerung von Steinen und Erdmaterial als auch von weiterem Baumaterial.

Die Vertragsklausel in einem Grunderwerbsgeschäft, wonach auf einem Grundstück die Lagerung von Baumaterial auf Steine und Erden beschränkt wurde, trägt verwaltungsrechtlichen Charakter, auch wenn sie in einem privatrechtlichen Kaufvertrag erscheint.

Die Regelung einer Sache durch verwaltungsrechtlichen Vertrag bedarf einer gesetzlichen Grundlage.

Nachdem der Kanton gar nicht für die Bewilligung zuständig war, da er nicht Bewilligungsbehörde für das damals in der Zone des öffentlichen Interesses gelegene Grundstück sein konnte, blieb ihm nur die Einflussnahme aufgrund des angrenzenden Naturschutzgebietes. Insofern hat das Gericht der Vertragsklausel verwaltungsrechtliche Bindungswirkung zugesprochen und den Grundeigentümer beim Vertrauenstatbestand behaftet: Der Grundeigentümer muss die Vertragsklausel gegen sich gelten lassen.

Von der Gültigkeit eines öffentlich beurkundeten Vertrages ist auszugehen, solange der Beweis des Gegenteils nicht erbracht ist. Der Einwand, es sei eine falsche Version öffentlich beurkundet worden, ist nicht zu hören.

Vom Vertrag verwaltungsrechtlicher Art ist vorliegend ein dritter Eigentümer, dessen Land ebenfalls Teil des Lagerplatzes bildet, nicht erfasst worden. Für ihn galt die Einschränkung für die Verwendung des Lagerplatzes nicht.

#### **11.21 Urteil vom 22. Dezember 2003 i.S. W. S.**

Der Fall dreht sich um ein richtplanmässig ausgewiesenes Kiesabbaugebiet und um die Sondernutzungsplanung sowie Baubewilligung für den Kiesabbau. Das Baugebiet liegt in einem Objekt des Bundesinventars der Landschaften von nationaler Bedeutung.

Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde hat die Folgeüberprüfung zu gewährleisten (Art. 33 Abs. 3 Bst. b RPG). Das Rechtsmittel der Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist in diesem Fall der kantonalen Sondernutzungsplanung das einzige innerhalb des Kantons zur Verfügung stehende.

Die Planungsziele von Art. 1 Abs. 1 und Abs. 2 Bst. a und d RPG sind zu beachten. Planungsziele stehen in mancher Hinsicht in einem Zielkonflikt. Die Planung hat die verschiedenen Sachbereiche, wie sie gesetzlich auf Bundesebene erfasst sind, zu berücksichtigen und die raumwirksamen Aufgaben aufeinander abzustimmen (Art. 2 Abs. 1 RPG). Massnahmen der Raumplanung sind die Richtplanung, die Nutzungsplanung und die Baubewilligung. Bei dieser Stufenfolge kann das Hauptgewicht je nach den Umständen der sich stellenden Aufgaben auf der einen oder anderen Ebene liegen.

Die eingehende Prüfung und Abwägung auf einer der genannten Stufen kann den Entscheid auf einer anderen Stufe weitgehend bereits begründen. In den angefochtenen Entscheiden des Regierungsrates (Sondernutzungsplan) und der Baudirektion (Baubewilligung) ist die Gewichtung der rechtserheblichen Interessen und deren Abwägung ausreichend dargestellt, so dass die Beschwerdeführer insbesondere auch ihre Rechte umfassend wahren konnten.

Eine Ausnahmegewilligung für den Kiesabbau in einer Landschaft von nationaler Bedeutung darf erwogen werden, wenn dies erforderlich ist, um die regionale Kiesversorgung sicher zu stellen. Nötigenfalls hat das nach Art. 1 Abs. 2 Bst. a und Art. 3 Abs. 2 Bst. d RPG zu wahrende Interesse des Landschaftsschutzes zurück zu treten, wenn das Versorgungsinteresse überwiegt. Das darf jedoch nicht leichthin angenommen werden. Weder eine gewisse Erschwerung der Kiesbeschaffung noch die Absicht, vorhandene technische Anlagen und getätigte Investitionen besser zu nutzen, vermögen für sich allein zu genügen, um den vom Raumplanungsgesetz gewährten Schutz zurücktreten zu lassen. Voraussetzung ist viel mehr, dass die Kiesversorgung der Region nicht mehr gewährleistet wäre, sofern der nachgesuchte Kiesabbau in einem schutzwürdigen Gebiet nicht bewilligt würde (siehe auch BGE vom 27. Juni 1984 i.S. S., Erwägung 5bb).

Der Kanton Zug kann praktisch keine Abbaualternativen anbieten, die sich nicht auch in einem empfindlichen Gebiet befinden.

Angesichts der Fakten kann man von einem ausgewiesenen Eigenbedarf des Kantons Zug sprechen, wenn auch nicht von einem eigentlichen Versorgungsnotstand. Die bewilligten Kiesabbaureserven werden in vier Jahren erschöpft sein und es braucht neue Abbaustandorte bzw. neue Abbaugewilligungen.

Den Interessen des Landschaftsschutzes wurde durch den Regierungsrat angemessene Rechnung getragen. Richtplanmässig bedeutet die Überführung einer Festsetzung in eine Ausgangslage eine Fortschreibung im Sinne von Art. 11 Abs. 3 RPV. Sobald festgesetzte Planvorhaben zuständigerorts beschlossen sind, fällt die Festsetzung aus dem Inhalt des Richtplanes weg und kehrt allenfalls als Teil der Ausgangslage wieder, sofern dies zum Verständnis des Richtplans erforderlich ist. Die Ausgangslage gibt Aufschluss über bestehende Bauten und Anlagen sowie über geltende Pläne und Vorschriften über die Nutzung des Bodens. Voraussetzung ist somit, dass eine rechtskräftige Nutzungsplanung vorliegt.

Das Bundesamt für Raumentwicklung und die Raumordnungskonferenz des Bundes haben keine besonderen Einwände gegen die Überführung des vorliegend in Diskussion stehenden Gebietes gehabt, das ihnen als Festsetzung präsentiert wurde. Sie haben danach die Ausgangslage im Sinne von Art. 11 Abs. 1 RPV zur Kenntnis genommen. Die Richtplanung war rechtmässig.



## **12 2003: Regierungsrat**

### **12.1 Entscheid vom 7. Januar 2003 i.S. F. M.**

Umstritten war die Frage, ob ein Gebäude in der Zone W2 mit zwei Vollgeschossen geplant war und mit einem Attikageschoss, oder ob das Attikageschoss als Vollgeschoss hätte gezählt werden müssen. Ein Attikageschoss ist im Vergleich zum darunter liegenden Vollgeschoss baulich untergeordnet. Ein Attikageschoss unterscheidet sich von Dachräumen bei Gebäuden mit Schrägdach. Die Massvorschriften ergeben sich aus der gemeindlichen Bauordnung.

### **12.2 Entscheid vom 14. Januar 2003 i.S. E. AG**

Ein Wiedererwägungsgesuch ist ein formloser Rechtsbehelf, eigentlich eine Bitte um Überprüfung der Verfügung und um eine andere Würdigung der Sach- oder Rechtslage. Das Wiedererwägungsgesuch kann sich nur auf erstinstanzliche Verfügungen beziehen. Das Gesuch gibt keinen Anspruch auf Prüfung und Beurteilung, solange sich nicht die Umstände seit dem ersten Entscheid wesentlich geändert haben noch Tatsachen und Beweismittel namhaft gemacht werden können, die im ersten Verfahren nicht bekannt waren oder noch nicht haben vorgebracht werden können.

### **12.3 Entscheid vom 18. Februar 2003 i.S. F. und M. E.**

Die Ausstandspflicht betrifft nur natürliche Personen, nicht ganze Behörden. Wenn die Baudirektion einen Baulinien- und Strassenplan für eine Kantonsstrasse bei der Vorprüfung als grundsätzlich zweckmässige Lösung erachtet hat, kann daraus nicht geschlossen werden, Angestellte der Baudirektion hätten ein unmittelbares persönliches, wirtschaftliches oder anderweitiges Interesse am Ausgang des Verwaltungsbeschwerdeverfahrens. Es müssten objektive Gründe für einen Ausstand vorliegen. Subjektive Empfindungen vermögen nicht zu genügen.

Die Beschwerdeführer können nicht der Baudirektion ausgeliefert sein, nur weil diese die Verwaltungsbeschwerde instruiert. Beschwerdeinstanz ist der Regierungsrat, dem sowohl in rechtlicher als auch in tatsächlicher Hinsicht die volle Überprüfungsbefugnis zusteht.

### **12.4 Entscheid vom 4. März 2003 i.S. O.C. AG**

Mobilfunkantennen sind grundsätzlich zulässig, wenn sie nach dem anwendbaren Recht nicht von einem bestimmten Standort ausgeschlossen sind. Das Verunstaltungsverbot und das Eingliederungsgebot nach gemeindlicher Bauordnung hat vorliegend eine Mobilfunkanlage nicht ausgeschlossen.

Das Prinzip der Vorsorge nach Umweltschutzgesetz verlangt Rücksicht auf das technisch und betrieblich Mögliche und die wirtschaftliche Tragbarkeit, wenn es um die konkreten Vollzugshandlungen geht.

### **12.5 Entscheid vom 18. März 2003 i.S. M. und H. J.**

Wintergärten dürfen nicht als Wohnräume beheizt werden, jedenfalls nicht ohne volle Anrechnung der Ausnützung an die Ausnützungsziffer. Wenn heiztechnische Installationen dagegen fehlen, kann die Anrechenbarkeit der Geschossflächen entfallen, so wenn weniger als 10 % der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen von Veranden, Vorbauten, Balkonen und Terrassen benutzt sind.

### **12.6 Entscheid vom 15. April 2003 i.S. B. und H. S.-O.**

Für die Freigabe der Reservebauzonen ist kein formelles Verfahren nötig. Es wird kein Grundstück eingezont oder umgezont. Die Anfechtung im Sinne von § 4 VRG durch Nachbarn ist jedoch möglich, da es um einen Entscheid geht.

Ein Grundstück ist baureif, wenn sich seine Form, Lage und Beschaffenheit zur vorgesehenen Überbauung eignet und es erschlossen ist.

Gebäude in einer Arealbebauung müssen gegenüber angrenzenden Grundstücken die Abstandsvorschriften zwingend einhalten, nicht aber innerhalb der Arealbebauung selbst.

An die Gestaltung einer Arealbebauung werden erhöhte Anforderungen gestellt, in dem es nicht bloss auf eine gute Gesamtwirkung ankommt, sondern auf eine gute Eingliederung der Bauten in die umgebenden Anlagen und in die landschaftliche und bauliche Umgebung.

#### **12.7      Entscheid vom 15. April 2003 i.S. J. S.**

Ist ein Verfahren bei einer Kollegialbehörde und der Ausstand eines Mitglieds streitig, hat diese Behörde unter Ausschluss des betreffenden Mitglieds über den Ausstand zu entscheiden. Der Anspruch auf Unabhängigkeit und Unbefangenheit der anordnenden Instanz ist formeller Natur. Ist er verletzt, kann er grundsätzlich in einem Rechtsmittelverfahren nicht geheilt werden. Aus verfahrensökonomischen Gründen, im Interesse der Rechtssicherheit sowie des in die fragliche Anordnung gesetzten Vertrauens können allerdings geringfügige Verstösse, von denen angenommen werden kann, sie hätten sich auf das Prozessergebnis nicht ausgewirkt, von der Rechtsmittelbehörde trotz der formellen Natur des Ausstandsanspruchs nachträglich geheilt werden.

Ein Interesse eines Behördemitglieds an einer Sache gilt dann als persönlich, wenn es unmittelbar an die betroffene Person anknüpft.

Ist ein Behördemitglied auf private Klage hin in ein Verfahren verwickelt, an dem die anderen Mitglieder dieser Behörde zwar Anteil nehmen, jedoch nicht weiter sich persönlich betroffen fühlen können, liegt kein Ausstandsgrund für diese weiteren Mitglieder vor, wenn das Ausstandsbegehren von einer Partei stammt, die an einem Verfahren vor dieser Behörde teilnimmt.

Wenn von Gesamteigentümern nicht alle einen Nutzungsplan unterzeichnen, den eine Behörde zu ihrem eigenen machen und allgemein verbindlich verabschieden will, liegt ein formell unvollständiges Gesuch vor, das zurückzuweisen ist.

#### **12.8      Entscheid vom 3. Juni 2003 i.S. H. und P. K. und J. R.**

Auf einen beantragten Augenschein, den eine Partei zur Beweisführung verlangt hat, kann verzichtet werden, wenn der Sachverhalt, den diese Partei beweisen will, nicht rechtserheblich ist, wenn bereits Feststehendes bewiesen werden soll oder wenn die Behörde den Sachverhalt gestützt auf ihre eigene Sachkunde bzw. diejenige ihrer fachkundigen Angestellten zu würdigen vermag.

Allgemein wird unter dem Begriff der Gebäudelänge die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die Gebäudegrundfläche umfasst, verstanden. Unbedeutende Gebäudeteile wie offene Balkone oder Unterniveaubauten werden nicht angerechnet. Sofern bei zwei Gebäuden der diese verbindende unterirdische Korridor nach Aussen nicht erkennbar ist, bleibt die äussere Erscheinungsbildung von zwei einzelnen Gebäuden massgebend.

In einem Quartier mit Gebäuden aus den 70er und 80er Jahren und auch älteren Häusern ist kein einheitlicher Baustil zu erkennen. Ein Erdhaus verkörpert lediglich einen weiteren Baustil und steht nicht im Gegensatz zu früheren Stilarten. Zudem tritt es von verschiedenen Seiten her betrachtet kaum in Erscheinung. Es ordnet sich daher in die bauliche und landschaftliche Umgebung ein.

#### **12.9      Entscheid vom 3. Juni 2003 i.S. N.-D. I. AG**

Eine bereits erstellte Arealbebauung behält ihren Charakter. Das gemäss den erhöhten Anforderungen und der grösseren Gestaltungsfreiheit verwirklichte Konzept hat in gewissem Sinne normativen Charakter, in dem es Ausgangspunkt für weitere baurechtliche Entscheide bleibt. Wenn unter Eigentümern verschiedene und sich möglicherweise widersprechende Interessen bestehen, so sind sie gegeneinander abzuwägen. Der Grundeigentümer ist vor erheblich belastenden Eingriffen ins Eigentum zu schützen.

Der Gemeinderat ist zu Recht auf das Gesuch um Änderung der Arealbebauung nicht eingetreten. Weder hat die Gesuchstellerin das Einverständnis der Eigentümer innerhalb der Arealbebauung eingeholt, noch

hat sie den Nachweis erbracht, dass die Ausnützungsvorschriften trotz der beantragten Änderung überhaupt eingehalten sind.

#### **12.10      Entscheid vom 3. Juni 2003 i.S. V.**

Die Pflicht zur vollen Überprüfung eines Gemeindebeschlusses gestützt auf Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG gilt in Bezug auf alle Beschwerdeberechtigten, so auch bei beschwerdeführenden Umweltorganisationen, und geht allfällig einschränkendem kantonalem Recht, wie es mit § 49 VRG besteht, immer vor.

Der Regierungsrat hat am 11. Juni 1990, aktualisiert am 4. Juli 2000, einen kantonalen Massnahmenplan im Rahmen der Luftreinhalte-Verordnung beschlossen. Massnahme Nr. 5 verlangt die Reduktion des motorisierten individuellen Pendlerverkehrs zu Gunsten des öffentlichen Verkehrs bzw. des so genannten Langsamverkehrs, d.h. Velo- und Fussgängerverkehrs. Massnahmenpläne sind für die Behörden verbindlich. Zu unterscheiden sind jedoch unmittelbar angeordnete Massnahmen und solche, für welche die rechtlichen Grundlagen noch zu schaffen sind.

Auch die Gemeindebehörden sind von Bundesrechts wegen in den Vollzug eingebunden. Im autonomen Tätigkeitsbereich muss auch ein Massnahmenplan die Autonomie insoweit respektieren, als den Gemeindebehörden ein genügend grosser Ermessensspielraum eingeräumt wird.

Vorliegend hat die Gemeindebehörde zwar die Parkplatzzahl im Bebauungsplan von 290 auf 400 erhöht, sie hat jedoch Massnahmen für die Parkplatzbewirtschaftung und die Steuerung des Fahrtenaufkommens festgelegt. Damit hat sie Vorgaben des Massnahmenplans beachtet und sich innerhalb des Ermessensspielraums bewegt.

Die Bauherrschaft könnte nach Parkplatzreglement Anspruch auf die Bewilligung von 498 Parkplätzen erheben. Das Parkplatzreglement vermag in der Bebauungsplanung, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, nicht zu genügen. Es gilt somit ein strengerer Massstab.

Ausgangspunkt für die Festlegung der Parkplatzzahl kann die Norm SN 640 290 der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute sein. Sie heisst „Parkieren: Grenzbedarf, reduzierter Bedarf, Angebot“. Im Weiteren kommt es auf die Belastbarkeit des Strassennetzes an. Droht eine Überlastung des Netzes, sind verschiedene Massnahmen möglich, wie beispielsweise Verlegung der Zu- und Wegfahrten und im Extremfall die Wahl eines neuen Standortes für das Gebäude, oder die Änderung der Zuteilung der Parkfelder an bestimmte Benutzergruppen, die Änderung der vorgesehenen Flächennutzungen, usw.

Der Anteil des vorliegenden Projektes an den Emissionen im Nahbereich beträgt bei 400 Parkplätzen rund 3 %, nach gewissen Umlagerungen aufgrund einer neuer Kantonsstrasse jedoch 4 %. Diese Zusatzbelastung reduziert sich bei bloss 290 Parkplätzen um rund 25 %. Andererseits ist es technisch und betrieblich möglich, die Jahresfahrten auf 420'000 zu beschränken. Nur mit dieser Beschränkung kann die Erhöhung von 290 auf 400 Parkplätze als umweltverträglich betrachtet werden.

#### **12.11      Entscheid vom 10. Juni 2003 i.S. M. S. und A. Z.**

Ein Dachgeschoss oder Attikageschoss in der Stadt Zug ist bei der Berechnung der anrechenbaren Geschossfläche zu berücksichtigen (§ 12 Abs. 2 Bst. b und c V PBG und § 12 Abs. 3 V PBG; § 24 Abs. 1 BO Zug).

Der Luftraum von überhöhten Räumen muss bei der Ausnützungsberechnung im Sinne einer Fläche mitgerechnet werden. Würden mehrgeschossige Lufträume von der Berechnung ausgenommen, d.h. die Geschossflächen - selbst wenn sie aus architektonischen Gründen Aussparungen aufweisen - nicht durchgehend gerechnet, wäre die vom Gesetzgeber im Interesse eines gleichmässigen Siedlungsbildes auf einen gewissen Schematismus gestützte Handhabung der Ausnützungsziffer erschwert.

#### **12.12 Entscheid vom 24. Juni 2003 i.S. A. M.**

Einwendungen sind nicht Einsprachen im Sinne von § 34 ff. VRG, auch nicht Beschwerden oder sonstige Rechtsmittel. Es geht mit Einwendungen einzig um eine formalisierte Mitwirkung gemäss Art. 4 Abs. 2 RPG.

Der Beschwerdeführer ist anders als im Baubewilligungsverfahren bei der Nutzungsplanung nicht verpflichtet, bereits im Vorverfahren, hier bei der Gelegenheit der Einwendung einzuhaken, um formell beschwert zu sein.

Nutzungsplanungen müssen koordiniert sein. Hat der Gemeinderat bereits Baulinien beschlossen, kann er nicht im Nachhinein auf dem Wege der Änderung des Zonenplans gleichenorts eine Bauzone ausscheiden, auch wenn private Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer gewisse Zusicherungen machen.

#### **12.13 Entscheid vom 24. Juni 2003 i.S. S. B.**

Wer sich als Nachbar gegen ein Bauvorhaben zur Wehr setzt, das Fragen des Waldabstands aufwirft, kann geltend machen, der Abstand verletze öffentliches Recht.

Nach Bundesrecht sind Bauten und Anlagen in Waldesnähe nur zulässig, wenn sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen. Die Kantone haben einen angemessenen Mindestabstand der Bauten und Anlagen zum Wald vorzuschreiben und müssen dabei die Lage und die zu erwartende Höhe des Waldbestandes berücksichtigen (Art. 17 Bundesgesetz über den Wald vom 4. Oktober 1991; SR 921.0). Im Kanton Zug gilt ein Waldabstand von 12 m (§ 12 Abs. 1 PBG). Ausnahmegewilligungen erfordern die Zustimmung der Direktion des Innern (§ 6 Abs. 2 Bst. b PBG).

Eine Ausnahmesituation ist daran zu messen, wieweit das Interesse des Bauherrn geht, welche Bedeutung die in Frage stehende Vorschrift hat und wieweit und inwiefern davon abgewichen werden soll. Das öffentliche Interesse, auch in einer Ausnahmesituation die Unterschreitung des Abstands so klein wie möglich zu halten, geht dem Interesse der Bauherrschaft an einer maximalen Ausnützung des Grundstückes jedenfalls vor. Die Baubehörde muss genau prüfen, ob beispielsweise statt einer Verkleinerung des Waldabstandes eine solche des Strassenabstandes im konkreten Fall eher den öffentlichen Interessen entspricht.

#### **12.14 Entscheid vom 8. Juli 2003 i.S. S.P. I. AG**

Die Verschiebung eines Antennenstandortes kann nicht gefordert werden, solange der Anlagegrenzwert nach der massgebenden Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung vom 23. Dezember 1999 (NISV; SR 814.710) eingehalten ist. Der Gesetzgeber - hier der Bundesrat - hat mit der Verordnung dem Vorsorgeprinzip nach Art. 1 Abs. 2 und Art. 11 Abs. 2 des Umweltschutzgesetzes vom 7. Oktober 1983 (USG; SR 814.01) bereits Rechnung getragen. Mit einer weitergehenden Forderung würde faktisch der bundesrechtliche Anlagegrenzwert durch die Bewilligungsbehörde verschärft. Diese ist jedoch nicht Gesetzgeber.

#### **12.15 Entscheid vom 8. Juli 2003 i.S. J. I.-G.**

Eine grosse Stützmauer wurde 1998 aus Quadersteinen neu erstellt, nachdem die alte Mauer teilweise abgerutscht war und sie der Eigentümer danach abgebrochen hatte. - Auch wenn die neue Stützmauer im gleichen Umfang und mit den gleichen Massen wie die alte erstellt wurde, hätte der Eigentümer ein Baugesuch mit den nötigen Planunterlagen einreichen müssen. Der Umstand, dass die neue Mauer bereits wieder einige Jahre steht, ändert daran nichts. Die bundesrechtliche Bewilligungspflicht gilt auch für Wiederaufbauten, die über das übliche Mass einer Renovation hinausgehen.



#### **12.16      Entscheid vom 8. Juli 2003 i.S. R. und F. S. und Konsorten**

Die Ausnützungsziffer ist eine Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Geschossfläche eines Gebäudes und der anrechenbaren Landfläche. Sie regelt die Baudichte auf einem Grundstück sowie das Volumen eines Gebäudes.

Eine interne Erschliessung via Tiefgarage und direktem Zugang von der Erschliessungsstrasse zu den Liften in einer terrassierten Mehrfamilienhausüberbauung ist als Hauptzugang zu den einzelnen Wohnbauten anzusehen. Die Erschliessungsflächen sind entsprechend zu berücksichtigen und die Aussenerschliessung via Treppe hat untergeordnete Bedeutung. Bei der zu berücksichtigenden Erschliessung geht es nicht um offene Erdgeschosshallen, die als öffentlichen Durchgang oder als Spiel- und Ruheflächen dienen, sondern um Flächen für die Erschliessung anrechenbarer Räume, ähnlich Korridoren, Treppen und Liften. In Bezug auf die Anrechenbarkeit von Erschliessungsanlagen spielt es ausserdem keine Rolle, ob ein Treppenhaus, ein Laubengang oder ein Korridor nach Aussen offen oder geschlossen ist.

#### **12.17      Entscheid vom 9. September 2003 i.S. M. und M. K. und Konsorten sowie A. K. und Co. I. und Konsorten**

Nach dem Urteil des Verwaltungsgerichts vom 23. Februar 2003 kommt die Bestimmung über die Bestandesgarantie gemäss § 72 PBG nicht zur Anwendung, sofern eine Gemeinde über eine Regelung der Bestandesgarantie in ihrer gemeindlichen Bauordnung verfügt und diese noch nicht an das PBG angepasst hat.

Nach § 2 BO Zug dürfen unabhängig von Ausnützungsvorschriften bestehende Gebäude innerhalb ihres Volumens umgebaut werden. Erweiterungen des Volumens sind zulässig, wenn diese die Grenz- und Gebäudeabstände, die Geschosszahl und zusammen mit dem Altbau die Ausnützungsziffer einhalten.

Paragraph 2 BO Zug geht weiter, als was allein aufgrund der verfassungsrechtlichen Eigentumsгарantie zulässig wäre. Ein Verstoß gegen wichtige Interessen der Raumplanung im Sinne von Art. 1 und Art. 3 RPG ist in dieser Vorschrift nicht zu erkennen.

Wenn die Grundstruktur des Gebäudes bleibt, wohl aber Gebäudeecken begradigt und das Gebäude um zwei Geschosse erhöht wird, und wenn die Geschossfläche um 29 % zunimmt, ohne dass an der Nutzung nach der massgebenden Zone etwas Wesentliches ändert, so ist das mit § 2 Abs. 1 und 2 BO Zug vereinbar. Die Kosten machen nur rund einen Viertel der Kosten eines Neubaus aus. Auch unter diesem Aspekt kann man das Vorhaben nicht als Neubau oder neubauähnliche Umgestaltung bezeichnen.

Der Wohnanteil beträgt in der massgebenden Zone 50 %. Er ist bezogen auf die Erweiterung des Gebäudes eingehalten. Die Nichteinhaltung im bisherigen Gebäude unterliegt der Bestandesgarantie. Mit anderen Worten wird der Wohnanteil nicht aufs Ganze bezogen.

Dasselbe gilt sinngemäss für das überhöhte Erdgeschoss und erste Obergeschoss. Überhöhungen würden sonst bedeuten, dass ein solches Geschoss als zwei Geschosse zu rechnen ist.

Dienstleistungsflächen dürfen nicht einfach als Verkaufsflächen angesehen werden. Wenn die Verkaufsfläche von 4'215 m<sup>2</sup> sogar leicht abnimmt, so erreicht sie die für die Pflicht, eine Bebauungsplanung durchzuführen, erforderlichen 5'000 m<sup>2</sup> bei weitem nicht.

Unter die Bestandesgarantie von § 2 Abs. 1 BO Zug fällt auch eine geringfügige Überschreitung des Baulinienraums oder des Grenzabstandes durch einzelne Gebäudeteile.

Die von der Bauordnung geforderte Einordnung eines Gebäudes in die Umgebung bedeutet nicht, dass ein Solitär - hier ein Gebäude mit einer Glasfassade - ausgeschlossen wäre. Nicht alle Bauten in der

Umgebung müssen genau gleich aussehen, nicht alle Fassaden mit den gleichen Materialien gebaut sein.

Von der Grundeigentümerin vorgesehene Grossbildschirme in einer Fassade sind im Verfahren der Reklamebewilligung zu prüfen und bedürfen nicht der Koordination mit dem Baubewilligungsverfahren für die Gesamterneuerung des Gebäudes. Entscheidend ist, dass ein Gesuch für die Reklamen noch gar nicht vorliegt.

#### **12.18 Entscheid vom 16. September 2003 i.S. F.-B. und A. B. sowie A. S.**

Das Baurecht geht bei der Qualifizierung von Betrieben von den Bezeichnungen „nicht störend“, „mässig störend“ und „stark störend“ aus. Konkret muss auf das längerfristig vorhandene Störpotenzial abgestellt werden, eingeschlossen die Folgeimmissionen, welche auf die nähere Umgebung einwirken.

Wenn nach einer Bauordnung mässig störende Betriebe zugelassen sind, handelt es sich in der Regel um solche, die die üblichen Arbeitszeiten einhalten. In einer solchen Zone, namentlich einer Wohn- und Gewerbezone, sind die Immissionen während den ordentlichen Arbeitszeiten hinzunehmen.

Im Grundsatz sind Verkaufsläden, Tankstellenshops und Tankstellen selber in der Wohn- und Gewerbezone zonenkonform.

Wenn der Gemeinderat richtigerweise den Betrieb eines Tankstellenshops auf die Zeit von 6 Uhr morgens bis 7 Uhr abends beschränkt, dann muss er auch dem Betrieb der Tankstelle selbst Beachtung schenken. Diese führt zu erheblichen Störungen, wenn sie an allen Tagen rund um die Uhr geöffnet ist. Folglich hat der Regierungsrat selber die Betriebszeiten der Tankstelle eingeschränkt auf 6 Uhr morgens bis 7 Uhr abends, an Vorabenden von öffentlichen Ruhetagen bis 5 Uhr abends, während an öffentlichen Ruhetagen die Tankstelle überhaupt geschlossen bleiben muss. Damit hat der Regierungsrat die Zonenkonformität dieses Gewerbebetriebs hergestellt.

#### **12.19 Entscheid vom 16. September 2003 i.S. P. S.**

Unentgeltliche Rechtspflege ist dann nicht erhältlich, wenn das Einkommen des Gesuchstellers deutlich über dem Existenzminimum liegt.

#### **12.20 Entscheid vom 23. September 2003 i.S. G. R.**

Das kantonale Tiefbauamt bestimmt gemäss § 4 der Verordnung zum Gesetz über Strassen und Wege vom 18. Februar 1997 (V GSW; BGS 751.141) über Zufahrten und Einmündungen in Kantonsstrassen. Es erteilt die Bewilligung, wenn die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine Gründe aus überwiegenden öffentlichen Interessen entgegen stehen.

Ein Entscheid des Tiefbauamtes kann die Gemeindeautonomie nicht verletzen, da dieses Amt allein beurteilt, ob eine Einmündung oder eine Zufahrt die Verkehrssicherheit gewährleistet oder andere öffentliche Interessen im Spiele sind.

Regeln der Technik sind im Interesse der Verkehrssicherheit die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) für den Bau, Unterhalt und die Signalisation sowie die Markierung von Strassen und Wegen. Zur Beurteilung einer Einmündung in eine Kantonsstrasse ist die Schweizer Norm SN 640 273 heranzuziehen. Sie legt die Sichtdistanzen bei Kreuzungen fest. Bei einer zugelassenen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h muss die Sichtdistanz mindestens 60 m betragen.

Im vorliegenden Fall hat es an der Verkehrssicherheit gemangelt, weshalb die angebehrte Einmündung nicht bewilligungsfähig war. Das Tiefbauamt hatte zu Recht eine einschränkende Verkehrsregelung getroffen.

#### **12.21      Entscheid vom 23. September 2003 i.S. V. AG**

Die Beschwerdeführer hatten den Kostenvorschuss nicht innert Frist geleistet. Die Baudirektion gab ihnen die Möglichkeit, die Gründe für die Säumnis darzulegen. Die Beschwerdeführer machten geltend, die Begründung müsse offen bleiben, die instruierende Baudirektion möge materiell eine einvernehmliche Lösung mit den Parteien suchen. Die Baudirektion führte eine Einigungsverhandlung durch, die jedoch scheiterte.

Damit war über die Frage der Säumnis zu entscheiden. Eine Wiederherstellung der Frist war nicht in Frage gekommen, weil kein besonderer Grund für die Nichteinhaltung der Frist geltend gemacht worden war. Folglich hat der Regierungsrat Nichteintreten auf die Beschwerde beschlossen.

#### **12.22      Entscheid vom 21. Oktober 2003 i.S. H. B. und W. S. sowie P. S.**

Das Einwendungsverfahren in der Zonenplanung im Sinne von § 39 Abs. 2 PBG bedeutet eine formalisierte Mitwirkung gemäss Art. 4 Abs. 2 RPG. Eine beschwerdeführende Partei muss nicht mit einer Einwendung an der Planung mitgewirkt haben, um beschwerdelegitimiert zu sein (Bestätigung der Rechtsprechung).

Ein raumplanerisch vernünftiger Strassenraum ist nur durch eine beidseits der neuen Kantonsstrasse gleichartige Zonierung für Wohnen und Gewerbe zu erreichen, auch wenn die Höhe mit fünf bzw. drei Geschossen gestuft ist. Die Gemeinde hat ein raumplanerisches Konzept gewählt, welches nicht nur den städtebaulichen Zusammenhang mit der näheren Umgebung wahrt, sondern auch die verdichtete Bauweise aus der südlich angrenzenden Kernzone gegen Norden hin zweckmässig weiterführt.

An einer Kantonsstrasse sind Lärmschutzmassnahmen Sache des Kantons und nicht der Gemeinde, auch wenn sie im Bereich der Strasse eine Zonen- oder Bebauungsplanung durchführt.

#### **12.23      Entscheid vom 4. November 2003 i.S. P. AG**

Das Gesuch für eine Reklame im Innerortsbereich ist vom Gemeinderat zu entscheiden (§ 13 Abs. 1 Ziff. 2 Verordnung über den Strassenverkehr und die Strassensignalisation vom 22. Februar 1977, Strassenverkehrsverordnung, BGS 751.21). Der Gemeinderat unterbreitet Gesuche um Bewilligung von Strassenreklamen im Bereich von Kantonsstrassen innerorts vor seinem Entscheid jedoch der Sicherheitsdirektion zur Stellungnahme. Diese Stellungnahme entfällt und der Gemeinderat entscheidet dann in eigener Zuständigkeit, wenn die Einwohnergemeinde über ein vom Regierungsrat genehmigtes Reklamereglement verfügt (§ 13 Abs. 2 Strassenverkehrsverordnung).

Vorliegend konnte der Gemeinderat selbstständig entscheiden.

Nach dem gemeindlichen Reklamereglement sind in reinen Wohnzonen Reklamen nur in Ausnahmefällen gestattet. In der Praxis hat der Gemeinderat zwischen reinen Wohnzonen und solchen, welche an Hauptverkehrsstrassen grenzen, unterschieden und bei letzteren Plakatstellen zugelassen. Er hat vorliegend zu Unrecht in einer vergleichbaren Sachlage die Bewilligung von Plakatstellen verweigert. Deren Standort liegt am Rand der Wohnzone W3 plus an einer Hauptverkehrsstrasse, wo der Gemeinderat gemäss einer speziellen Bestimmung der gemeindlichen Bauordnung den Mindestwohnanteil auf 80 % verringern kann.

#### **12.24      Entscheid vom 11. November 2003 i.S. W. W.**

Der Gemeinderat hat das Gesuch für eine Plakatwerbung an der Kantonsstrasse innerorts abgelehnt, ohne dieses Gesuch publiziert oder aufgelegt zu haben. Er begründete seinen Entscheid mit der negativen Auswirkung auf das Dorfbild und mit der mangelnden Verkehrssicherheit am gewählten Standort der Plakatstelle. Im Weiteren herrsche eine langjährige Praxis, wonach Plakatstellen lediglich für Eigenwerbung bewilligt würden. Die Gemeinde werde demnächst ein Reklamereglement erlassen.

Der Entscheid des Gemeinderates hat in den Schutzbereich von verfassungsmässigen Rechten eingegriffen, namentlich der Eigentumsgarantie und der Wirtschaftsfreiheit. Solche Eingriffe bedürfen einer gesetzlichen Grundlage, müssen im öffentlichen Interesse liegen und haben sich am Grundsatz der Verhältnismässigkeit zu orientieren.

Der Augenschein der instruierenden Direktion hat gezeigt, dass in unmittelbarer Nähe zum fraglichen Standort der Plakatstelle keine schützenswerte Liegenschaft war, noch dass es sich um einen Bereich mit besonders sensibler Umgebung handelte. Die Sicht auf die Plakatstelle ist von der Kantonsstrasse aus schlecht.

Der Gemeinderat hat früher schon Plakatstellen auf privatem Grund zur Fremdwerbung bewilligt. Wenn er im vorliegenden Fall aus Gründen des Umgebungsschutzes und abseits der Kernzone die Fremdwerbung untersagt, bedeutet dies faktisch ein generelles Verbot. Ein undifferenziertes Verbot von Fremdreklamen auf privatem Grund über die im Interesse des Ortsbildschutzes erforderliche Beschränkung ist jedoch unverhältnismässig und verstösst gegen die Wirtschaftsfreiheit.

Die Sicherheitsdirektion hat dem Reklamegesuch unter Bedingungen und Auflagen zugestimmt, da die Plakatstelle die Verkehrssicherheit nicht gefährdet.

Der Regierungsrat konnte die Bewilligung der Plakatstelle nicht selbst mit der Gutheissung der Beschwerde erteilen, weil die Gemeinde das Gesuch noch nicht publiziert und öffentlich aufgelegt hatte. Die Sache ging deshalb an den Gemeinderat zur Neubeurteilung und zum Entscheid zurück.

#### **12.25 Entscheid vom 25. November 2003 i.S. P. J. und Konsorten**

Eine Gemeinde plant in einer Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ein Gebäude mit gemischter Nutzung für die Volksschule und für Wohnbedürfnisse älterer Personen sowie für die Feuerwehr. Umstritten war die Zonenkonformität und die Frage, ob die Schulkinder einen sicheren Zugang zum Gebäude hätten.

Zonen des öffentlichen Interesses nach § 26 Abs. 1 PBG dienen dem Gemeinwohl. Massgebend ist, ob an ihrer Stellung und Benutzung ein Allgemeininteresse besteht. Der Bau von Alterswohnungen kann durchaus als im öffentlichen Interesse liegend bezeichnet werden. Sie brauchen nicht notwendigerweise mit einer Pflegestation oder einem eigentlichen Alterszentrum verbunden zu sein. Demzufolge sind Alterswohnungen in einer Zone des öffentlichen Interesses zulässig.

Der Zusammenschluss verschiedener zonenkonformer Nutzungen in einem Gebäude ist nicht nur eine umweltrechtliche, sondern eine baurechtliche Frage, da zu prüfen ist, ob die Nutzungsdurchmischung derart konflikträchtig scheint, dass ein gesundes Wohnen bzw. Arbeiten nicht mehr möglich ist und die eine die andere Nutzung ausschliesst.

Der Lärm von Schulkindern stört ältere Menschen nicht grundsätzlich und verunmöglicht gesundes Wohnen nicht von vornherein. Es kommt durchaus vor, dass gewisse Lärmimmissionen in Kauf nimmt, wer in einer zentral gelegenen Alterssiedlung wohnt.

Die Schulkinder werden nach der Sachlage ihre Pausen vor allem auf dem Platz eines nahe gelegenen Schulhauses und nicht vor dem neuen Gebäude mit der Feuerwehrezufahrt verbringen. Vor diesem Hintergrund sind keine untragbaren Konflikte anzunehmen.

#### **12.26 Entscheid vom 2. Dezember 2003 i.S. H. R. AG**

Nach § 67 Abs. 3 PBG kann die Beschwerdeinstanz in einem Zwischenentscheid die Bauarbeiten unter bestimmten Voraussetzungen freigeben.

Die von der Bauherrschaft eingereichte Beschwerde richtet sich nur gegen einzelne Nebenbestimmungen der Baubewilligung. Es geht darum, vor Hauseingängen keine Velo abstellplätze bauen zu müssen.

Die vorzeitige Freigabe der Bauarbeiten präjudiziert den Ausgang des Verwaltungsbeschwerdeverfahrens nicht. Unter diesen Voraussetzungen konnte dem Begehren der Beschwerdeführerin um Freigabe der Bauarbeiten entsprochen werden.

#### **12.27      Entscheid vom 2. Dezember 2003 i.S. A. H.**

Der Eigentümer einer Liegenschaft in Waldnähe hat vor fünf Jahren innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes ohne Baubewilligung einen Parkplatz befestigt, in dem er einen bestehenden Garagenvorplatz durch ein weiteres Stück Asphalt ergänzt und mit einer kleinen niedrigen Mauer abgegrenzt hat. Der Gemeinderat verlangte den Rückbau dieser Massnahme und eine umweltgerechte Entsorgung des Abbruchmaterials, nachdem er von dritter Seite auf den Sachverhalt aufmerksam gemacht worden war.

Der Eigentümer wehrt sich, die bauliche Massnahme habe keine Erweiterung des Parkplatzes bedeutet, sondern habe der Instandstellung bzw. Reinhaltung der Umgebung gedient. Ein bestehender Parkplatz sei dadurch erhalten geblieben, ein neuer nicht geschaffen worden.

Die zuständige Behörde ist grundsätzlich an das geltende Recht gebunden und hat für den richtigen Vollzug zu sorgen. Die Behörde ist im Bereich des Baurechts verpflichtet, gegen Baurechtswidrigkeiten von Amtes wegen einzuschreiten und den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen. Wie der Behörde nicht bewilligte Bauten und Anlagen zur Kenntnis gebracht werden, ist unerheblich.

Unter den Begriff der Bauten und Anlagen fallen jene nach Art. 22 Abs. 1 RPG. Dazu gehören sogar Fahrmisbauten, welche über einen nicht unerheblichen Zeitraum ortsfest verwendet werden. Generell sind es bauliche Massnahmen, welche nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge so wichtige räumliche Folgen haben, dass ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle besteht.

Für die vom Beschwerdeführer ausgeführten Arbeiten war die Bewilligungspflicht zu bejahen. Es ging um gut 11 m<sup>2</sup> Fläche.

Steht die Bewilligungspflicht fest, geht es um die Bewilligungsfähigkeit der baulichen Massnahme. Der umgestaltete Vorplatz oder Parkplatz lag vollständig innerhalb des Waldabstandes von 12 m. Der Abstand muss von allen Bauten und Anlagen, auch von Parkplätzen eingehalten werden.

Eine Ausnahmesituation lag nicht vor, so dass gemäss § 14 PBG von der kantonalen Bauvorschrift hätte wegen offensichtlicher unzumutbarer Lösung oder unbilliger Härte hätte abgewichen werden können.

Die Baubehörde hat den Grundeigentümer zu Recht darauf aufmerksam gemacht, dass auf die Einreichung eines Baugesuchs verzichtet werden konnte, da keine Ausnahmegewilligung erhältlich sei.

Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes muss dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit folgen. Vorliegend war die von der gemeindlichen Baubehörde verlangte Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes nicht zu beanstanden. Gegenteilig wäre zu entscheiden gewesen, wenn es sich um eine als minim oder ohne Bedeutung für das allgemeine Interesse einzustufende Abweichung vom Gesetz gehandelt hätte.



### **13                    2004: Verwaltungsgericht**

#### **13.1                Urteil vom 20. Januar 2004 i.S. N.-D. I.**

Die erstellten Arealbebauungen können nur mit Rücksicht auf das Ganze geändert werden (§ 29 Abs. 4 PBG). Die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts zur Änderung einer Arealbebauungsbewilligung (siehe GVP 1989/90, Seite 52 ff.) ist auch unter der Herrschaft des PBG nach wie vor relevant.

Vor der Klärung der Frage, in wie weit sich widersprechende Interessen vorhanden sind, ob und in wie weit alle Eigentümer im Arealbebauungsperimeter dem Gesuch um Änderung zustimmen müssen, war die Frage zu beantworten, ob überhaupt noch anrechenbare Geschossfläche zur Verfügung steht.

Die Reduktion der zulässigen Ausnützung ist auf ausdrückliche Weisung der kantonalen Instanzen erfolgt. Ohne diese Reduktion wäre die Ortsplanung nicht genehmigt worden. Zwar kann bei einer Arealbebauungsbewilligung in der Regel mit einer leichten Erhöhung der Ausnützungsziffer gerechnet werden. Vorliegend wollte man jedoch gerade das Gegenteil erreichen. Der entsprechende Anhang der gemeindlichen Bauordnung widerspricht kantonalem Recht nicht. Es gibt keine kantonale Bestimmung, die auch nur sinngemäss verlangen würde, dass bei einer Arealbebauung in jedem Fall eine Erhöhung der Ausnützung gewährt werden muss. Paragraph 29 Abs. 2 PBG verlangt viel mehr, dass eine Arealbebauung Vorteile für das Siedlungsbild und die Umgebung erzielt. In Ausnahmefällen kann dies auch mit einer Reduktion der Ausnützung erreicht werden.

Das Gericht hat festgestellt, dass keine anrechenbare Geschossfläche mehr vorhanden war, um den Bau von vier Einfamilienhäusern zu ermöglichen.

#### **13.2                Urteil vom 20. Januar 2004 i.S. L. und E. I.-H.**

Der Fall betrifft ein Gebäude, das als Auffangstation für Hunde eines Tierschutzvereins dienen soll. Umstritten waren die Lärmimmissionen.

In der Baubewilligung hatte es geheissen, das Hundehaus solle derart mit Schallschutz versehen werden, dass das Lärmschutzbedürfnis der Anwohner gewahrt bleibe. Lärmimmissionen seien ganz allgemein zu vermeiden usw. Hinsichtlich der Legitimation des Beschwerdeführers heisst es, bei Bauprojekten und namentlich bei Immissionen beurteile sich die besondere Beziehungsnähe vorab in räumlicher Hinsicht, wobei es für die Ausdehnung der Beschwerdebefugnis auf die konkreten Auswirkungen im jeweiligen Fall ankomme. Die Beschwerdeführer bewohnten oder besässen Liegenschaften in der unmittelbaren Umgebung des umstrittenen Bauvorhabens.

Die für die Errichtung und den Betrieb einer Auffangstation für Hunde erforderlichen Voraussetzungen für einen Nebenbetrieb gemäss Art. 24b RPG bzw. Art. 40 RPV waren erfüllt. Der Gesuchsteller betrieb ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne von Art. 7 BGG. Es ging um eine so genannte kleingewerbliche Aufstockung.

Das Bauvorhaben passt sich in das örtliche Landschaftsbild ein. Es erfüllt auch die amtlichen Auflagen des Tierschutzes für die Hundehaltung.

Ein Hundehaus mit Auslauf ist eine Baute, deren nach aussen dringende Emissionen unter den Regelungsbereich der Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 fallen (Art. 1 Abs. 2 Bst. a LSV).

Die Landwirtschaftszone ist der Empfindlichkeitsstufe 3 zugeordnet. Es sind mässig störende Betriebe zugelassen. Für Tierlärm enthält die LSV keine Belastungsgrenzwerte. Viel mehr ist die von einem Hundezwinger ausgehende Lärmbelastung im Einzelfall direkt nach den Grundsätzen des Umweltschutzgesetzes zu beurteilen. Die Lärmbelastung muss spürbar unter dem Niveau liegen, das die Bevölkerung in ihrem Wohlbefinden erheblich stören würde. Zudem sind die technisch und betrieblich möglichen und wirtschaftlich tragbaren Massnahmen zur Emissionsbegrenzung im Sinne von Art. 11 Abs. 2 USG zu treffen.

Wichtige Details der Bauausführung sind noch weitgehend unbestimmt bzw. zu wenig klar ausgewiesen. Es liegt am Gemeinderat, gestützt auf § 46 PBG und § 13 Abs. 1 EG USG als Baupolizeibehörde in Berücksichtigung eines verbesserten Bauprojekts die erforderlichen Auflagen zu verfügen. Es geht beispielsweise um die Gewährleistung des vom Bauherrn explizit anerkannten, jedoch noch ungenügend ausgewiesenen Sichtschutzes auf dem ganzen Areal in Richtung der lärmempfindlichen Liegenschaften und um die Vermeidung von reflektierendem Lärm, aber auch um die Abschirmung der Hunde vor der Wahrnehmung von Passanten und Wildtieren.

Die Auflage einer Höchstzahl an Tieren in der Anlage ist nicht unangemessen oder unverhältnismässig. Sie stützt sich auf eine Tabelle im Anhang I der Tierschutzverordnung. Auch eine Auflage betreffend Einschliessung der Hunde während der Nacht ist anzuordnen. Nach der Praxis des Bundesgerichts ist die Nachtruhe nach 22 Uhr besonders schützenswert.

### **13.3 Urteil vom 24. Februar 2004 i.S. I. H.**

Die Kosten einer umweltrechtlichen Massnahme trägt grundsätzlich der Verursacher. Die Beschwerdeführerin war Inhaberin der fraglichen Gegenstände und musste entsprechend die Kosten für die Entsorgung tragen. Dass sie weder ein haftpflichtrechtliches noch ein strafrechtliches Verschulden trifft, spielt hier keine Rolle.

### **13.4 Urteil vom 24. Februar 2004 i.S. M. und W. K.**

Bauten und Anlagen bedürfen einer Baubewilligung. In Baugesuchsunterlagen war eine heute umstrittene Garage nicht aufgeführt. Sie konnte somit nicht Gegenstand der gemeindlichen Baubewilligung sein.

In den Werkplänen, die einem Werkvertrag zwischen der planenden Unternehmung und der heutigen Eigentümerin beigelegt waren, wird auf die Baueingabe Bezug genommen und eine Garage nicht erwähnt. Ein nachträgliches Baugesuch für einen Garagenanbau war nicht bewilligungsfähig, weil der Grenzabstand nicht eingehalten und ein bereits erstellter Teil der Garage sogar um 27 cm auf das Grundstück der Beschwerdegegnerin und Nachbarin ragte. Die Klage auf Einräumung eines Überbaurechts wurde zivilrechtlich rechtskräftig abgewiesen.

Der Gemeinderat verfügte mit der Ablehnung des Baugesuchs auch den Abbruch der bereits erstellten Mauern der Garage und die Wiederherstellung des Geländes nach den ursprünglichen Eingabeplänen. Er hat damit als Baupolizeibehörde gemäss § 7 PBG gehandelt.

Das Gericht hat die Frist zum Abbruch der illegalen Mauer und zur Wiederherstellung des bewilligten Zustandes wie der Regierungsrat auf 90 Tage seit Rechtskraft des Urteils festgesetzt.

### **13.5 Urteil vom 26. April 2004 i.S. R. W. & Co., I. und Konsorten sowie M. und M. K. und Konsorten**

Das Urteil betrifft ein Warenhaus im Stadtzentrum. Umstritten waren die Unabhängigkeit der Vorinstanz, die Bestandesgarantie, die Wohnanteilsvorschriften, die Geschosshöhe, die Ausnützung bzw. die anrechenbare Geschossfläche, die Frage der Bebauungsplanung als Voraussetzung für eine Baubewilligung und die Nutzung von Auskragungen als Werbeflächen und sowie die Wertverminderung von Liegenschaften der Beschwerdeführer und die Einordnung in das Stadt-, Quartier- und Strassenbild.

Die Mitglieder des Stadtrates müssen nur dann in den Ausstand treten und sind befangen, wenn sie in ihren persönlichen Rechten und Interessen betroffen sind. Der Vorwurf der Befangenheit bzw. eines Verdachts der Befangenheit hat sich gegen einzelne Mitglieder einer Behörde zu richten und nicht pauschal gegen eine Behörde als Ganzes. Es ist nicht ungewöhnlich, dass ein Gemeinderat in seiner Funktion als Exekutive einerseits Verhandlungen mit Privaten führt und Geschäfte abschliesst und andererseits diesen Privaten auch wieder Bewilligungen erteilen muss. Entscheidend ist, dass sich die Behörde an die baurechtlichen Vorschriften hält.



Das Verwaltungsgericht hat sich zur Bestandesgarantie bereits in seinem Urteil vom 25. Februar 2003 i.S. W. geäußert. Die kantonale Bestandesgarantie gilt dann für die gemeindlichen Verhältnisse, wenn die bisherigen gemeindlichen Bauvorschriften entsprechend angepasst sind.

In der massgebenden Kernzone ist ein Mindestwohnanteil von 50 % zu beachten. Wenn durch einen Umbau oder eine Erweiterung die Geschossfläche zunimmt, so muss ein dem Zuwachs entsprechender Flächenanteil auch Wohnzwecken zugeführt werden, bis der Wohnanteil erreicht ist. Der Altbau bewahrt in diesem Fall seine Selbstständigkeit, in dem an seiner bisherigen Nutzung nichts geändert wird. Dieses Vorgehen entspricht auch der langjährigen Praxis der gemeindlichen Exekutive.

Die Gebäudehöhe ergibt sich nach einer Vorschrift der gemeindlichen Bauordnung aus der Zahl der zulässigen Geschosse und der anrechenbaren Geschosshöhen. Die anrechenbare Geschosshöhe beträgt in den Kernzonen 3,5 m, für Ladenlokale und dergleichen im Erdgeschoss 4,5 m. In der Kernzone sind vorliegend fünf Vollgeschosse zulässig. Die anrechenbaren Geschosshöhen nach der Bestimmung der Bauordnung dienen nur zur Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe. Die effektiven Geschosshöhen dürfen deshalb von den Massen abweichen, soweit die zulässige Gebäudehöhe nicht überschritten wird. Würde das heutige Gebäude neu erstellt, so dürfte es eine Gebäudehöhe von 18,5 m aufweisen. Das Gebäude ist heute 17,2 m hoch. Die Gebäudehöhe ist somit im zulässigen Bereich.

Die Ausnützungsberechnung hat nicht alle Flächen des Erdgeschosses und der darüber liegenden Geschosse berücksichtigt. In Abzug gebracht wurden fälschlicherweise Treppen und Lufträume für Steigschächte, Rolltreppen etc. Es ist jedoch nach § 12 V PBG die Summe sämtlicher Flächen des Erdgeschosses und der darüber liegenden Geschosse anzurechnen, soweit die Verordnung nicht ausdrücklich die Nichtanrechenbarkeit vorsieht. Daraus ergab sich nach Auffassung des Gerichts die Überschreitung der zulässigen Ausnützungsziffer. Die Überhöhe des Erdgeschosses und des ersten und zweiten Obergeschosses hätte zudem einen angemessenen prozentualen Zuschlag zu den gemessenen anrechenbaren Geschossflächen erfordert.

Der Begriff eines Einkaufszentrums ist in § 3 V PBG definiert. Vorliegend kommt es zu einer Verminderung der Verkaufsfläche von heute 4'215 m<sup>2</sup>. Ein Bebauungsplan war nicht erforderlich.

Hinter Glasfassaden angebrachte Reklamen sind nicht von vornherein unzulässig. Die Vorinstanz ist zuständig, gestützt auf das gemeindliche Reklamereglement ein Gesuch zu beurteilen. Zusätzlich sind die Bestimmungen von Art. 95 ff. über Strassenreklamen der bundesrechtlichen Signalisationsverordnung vom 5. September 1979 (SSV) zu beachten. Es wäre eine entsprechende kantonale Bewilligung einzuholen.

Durch die Aufstockung verlieren die Beschwerdeführer einen Teil der Aussicht, vor allem auf den See und in die Alpen. Das Gericht kann auf die Behauptung, das bedeute eine materielle Enteignung, nicht eintreten, weil die Frage allein von der Schätzungskommission gemäss § 61 PBG gestützt auf § 56 Abs. 2 PBG zu beurteilen wäre.

Zur Frage der Einordnung heisst es, dass der geplante Umbau mit seiner Glasfassade einen Solitär darstellt. Die angrenzenden Gebäude sind jedoch bezüglich Bauart, Gestaltung, Höhe und Materialwahl alles andere als einheitlich. Mit der Glasfassade wird ein Gegengewicht zum attraktiven Bahnhofgebäude geschaffen und von daher passt das erneuerte Warenhaus ins Erscheinungsbild dieses Stadtteils. Das Gericht hält sich zurück, wenn Fragen der Einordnung zu beurteilen sind, die im besonderen Masse Ermessensfragen darstellen. Es liegt weder ein Ermessensmissbrauch noch eine Ermessensüberschreitung vor.

### **13.6 Urteil vom 28. Mai 2004 i.S. Erbegemeinschaft A.H.**

Die Beschwerdeführerin machte geltend, sie sei von der Gemeinde Oberägeri angehalten worden, die Scheune an die Kanalisation anzuschliessen. Sie habe nach Treu und Glauben davon ausgehen dürfen,

dass der Umnutzung der Scheune nach diesem Anschluss nichts mehr im Wege stehen würde. Sie habe im Übrigen eine mündliche Zusage von der Bauverwaltung Oberägeri für die Umnutzung erhalten. Kann sich die BF auf eine inhaltlich falsche Zusage der Bauverwaltung Oberägeri berufen?

Der in Art. 9 BV statuierte Anspruch des Bürgers auf Behandlung nach Treu und Glauben (der als Grundrecht verstanden wird) beinhaltet zum einen den Vertrauensschutz (insbesondere den Schutz des Vertrauens in behördliche Auskünfte) und zum anderen das Rechtsmissbrauchsverbot. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts kann eine falsche behördliche Auskunft eine vom materiellen Recht abweichende Behandlung des Rechtssuchenden rechtfertigen, sofern folgende Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind (vgl. z. B. BGE 121 II 473 ff. und BGE 127 I 31 ff.):

- die Behörde hat in einer konkreten Situation mit Bezug auf eine bestimmte Person gehandelt;
- die fragliche Behörde war für die Erteilung der Auskunft zuständig oder der Bürger konnte sie aus zureichenden Gründen als zuständig erachten;
- der Bürger konnte die Unrichtigkeit der Auskunft nicht ohne weiteres als unrichtig erkennen;
- der Bürger hat im Vertrauen auf die Richtigkeit der behördlichen Auskunft Dispositionen getroffen, die nicht ohne Nachteil rückgängig gemacht werden können und
- die gesetzliche Ordnung hat seit der Auskunftserteilung keine Änderung erfahren.

Die Gemeinde Oberägeri bestreitet, vorliegend eine mündliche Zusage für eine Umnutzung gemacht zu haben. Der Beschwerdeführerin gelang es nicht, das Gegenteil zu beweisen. Jene Behörde ist für die Auskunftserteilung zuständig, die auch zum Entscheid in der Sache zuständig ist. Nach § 10 Abs. 1 PBG bedürfen die Erstellung oder Veränderung von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone der Zustimmung des Kantons (des ARP) und der anschliessenden Bewilligung des Gemeinderats. I.c. hat somit eine unzuständige Behörde die angebliche Auskunft erteilt. Die weiteren Voraussetzungen sind nicht mehr zu prüfen; eine vom materiellen Recht abweichende Behandlung der Beschwerdeführerin ist nicht gerechtfertigt.

Das fragliche Grundstück liegt in der Landwirtschaftszone. Die Lagerung von Booten und gelegentliche Festeveranstaltungen entsprechen nicht dem Zweck der Landwirtschaftszone; es sind nur solche Bauten und Anlagen zonenkonform, die für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung nötig sind (vgl. Art. 16a Abs. 1 RPG).

Die Umnutzung der Scheune wurde somit zu recht nicht bewilligt.

### **13.7 Urteil vom 28. Mai 2004 i.S. G. R.**

Zufahrten und Einmündungen unterliegen der Bewilligung; für Kantonsstrassen ist die Baudirektion (das TBA) und für kommunale Strassen ist die zuständige Gemeindebehörde zuständig (§ 18 des Gesetzes über Strassen und Wege [GSW] sowie § 4 der Verordnung zum Gesetz über die Strassen und Wege [V GSW]). Die Bewilligung wird erteilt, wenn die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine Gründe aus überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen (§ 18 Abs. 2 GSW). Um zu beurteilen, ob die Verkehrssicherheit gewährleistet ist, sind die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) heranzuziehen. Für Einmündungen ist die Norm Nr. 640'273 massgebend. Das bedeutet, dass bei der vorliegenden Einmündung in eine Hauptverkehrsstrasse eine Sichtweite von 60 m nötig ist. Da eine solche Sichtweite in casu nicht gegeben ist, kann die Einmündungsbewilligung nicht ohne zusätzliche Massnahmen erteilt werden; VSS-Norm Nr. 640'273 sieht verschiedene zusätzliche Massnahmen vor (u.a. Vorverlegen der Haltelinie mit entsprechender Sperrfläche, Herabsetzen der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der vortrittsberechtigten Strasse, Erstellen einer Lichtsignalanlage).

Das Gericht weist die vorliegende Beschwerdesache an das TBA zurück, damit dieses die zusätzliche(n) Massnahme(n) nach VSS-Norm Nr. 640'273 festlegt.

### **13.8 Urteil vom 28. Mai 2004 i.S. B. K., S. I. AG und L. M.**

Das Bundesgericht hat in einem Grundsatzentscheid die umweltrechtlichen Voraussetzungen für den Betrieb von Mobilfunkantennen einer eingehenden Beurteilung unterzogen (BGE 126 II 399 = URP 2000, 602). Dabei hat das Bundesgericht festgehalten, dass der Kenntnisstand der Wissenschaft bezüglich der nicht-thermischen Wirkung nichtionisierender Strahlen heute noch ungenügend sei, dass aber mit den Grenzwerten dem Vorsorgeprinzip des Umweltschutzgesetzes (USG) Genüge getan werde. Die rechtsanwendenden Behörden können daher im Einzelfall gestützt auf Art. 12 Abs. 2 USG keine weitergehenden Grenzwerte verlangen.

Im Übrigen gehen gemäss Bundesgericht von einer einzelnen Mobilfunkanlage keine so gewichtigen Auswirkungen auf die Nutzungsordnung aus, dass eine Änderung des Zonenplans erforderlich bzw. eine Planungspflicht für das Bauvorhaben gegeben wäre (vgl. den Bundesgerichtsentscheid vom 24. Oktober 2001, publ. in VUR 2002, 66). Es ist also Sache der privaten Mobilfunkbetreiber und nicht des Gemeinwesens, ein Mobilfunknetz zu planen und geeignete Antennenstandorte auszuwählen.

### **13.9 Urteil vom 29. Juni 2004 i.S. V. S.**

Die Erstellung und Veränderung von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone bedürfen der Zustimmung des Kantons (des ARP) und der anschliessenden Bewilligung des Gemeinderats (§ 10 Abs. 1 PBG). Das im Jahr 1970 erstellte Wohnhaus steht in der Landwirtschaftszone und entspricht somit nicht der Nutzungszone. Die Erneuerung, teilweise Änderung oder Erweiterung sowie der Wiederaufbau von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone, welche nicht dem Zweck der Zone entsprechen, ist zulässig, sofern keine wichtigen Anliegen der Raumplanung entgegenstehen. Der vorliegende Geräteschopf soll zwischen Haus und Garage erstellt werden und nur aus nordwestlicher Richtung voll einsehbar sein. Als Baumaterial soll eine Föhrenart verwendet werden. Der relativ kleine und gut versteckte Bau würde sich daher sehr gut in die Umgebung einpassen. Des Weiteren sind auch keine Belange des Gewässerschutzes durch den Bau des Geräteschopfes betroffen, weil die Liegenschaft an die Kanalisation angeschlossen ist. Die Verfügung des ARP und die Baubewilligung des Gemeinderats Menzingen sind somit nicht zu beanstanden; die Beschwerde ist abzuweisen.

### **13.10 Urteil vom 30. Juli 2004 i.S. J. P, A. M., S. P., S. V. und H.M.**

Das zur Diskussion stehende Grundstück liegt in der Zone des öffentlichen Interesses. Die Zonen des öffentlichen Interesses dienen dem Gemeinwohl, sie können Frei- und Grünflächen oder Bauten und Anlagen enthalten, die überwiegend öffentlich-rechtlichen Körperschaften dienen (§ 26 Abs. 1 PBG). Unbestritten ist, dass es sich bei der Bürger- und Einwohnergemeinde Menzingen um öffentlich-rechtliche Körperschaften handelt. Ferner ist unbestritten, dass die Büroräumlichkeiten für die Bürgergemeinde sowie die Schulräume und die Einrichtungen für die Feuerwehr dauernd öffentlichen Interessen dienen. Auch Alterswohnungen gelten als Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse. Vorausgesetzt wird allerdings, dass die Möglichkeit, sich für eine Alterswohnung zu bewerben, für ältere Menschen in keiner Weise eingeschränkt wird. Es wäre aber auch nicht richtig, wenn die Wohnungen (z. B. im Fall einer nicht vollumfänglichen Auslastung) nur betagten Menschen zur Verfügung stehen bzw. teilweise leer stehen würden.

Die BF störten sich an der Vereinigung von komplett gegensätzlichen Nutzungen.

Die Lokalitäten der Feuerwehr sollten - wenn möglich - im Dorfzentrum sein. Auch für die Bürgerkanzlei ist der Standort im Dorfzentrum als ideal zu bezeichnen. Der Einbau von Schulzimmern ist ebenfalls angebracht, da sich in unmittelbarer Nähe das Schulhaus befindet, dem die neuen Schulzimmer betrieblich und organisatorisch zugeordnet werden. Der Umstand, Alterswohnungen im Zentrum anzusiedeln, bringt es mit sich, dass die Bewohner entsprechenden Lärmimmissionen ausgesetzt

sind. In Zug und Baar scheint dies bestens zu funktionieren. Ferner sind die verschiedenen Nutzungen durch die Unterbringung in verschiedenen Stockwerken horizontal und durch je eine separate Erschliessung in eine andere Himmelsrichtung auch vertikal klar getrennt.

Die vorgesehene Nutzungsdurchmischung verstösst somit nicht gegen § 30 BO Menzingen. Die Beschwerde gegen die Erteilung der Baubewilligung ist abzuweisen.

#### **13.11 Urteil vom 31. August 2004 i.S. I. J.**

Nach § 44 Abs. 1 PBG muss eine Bewilligung der zuständigen Gemeindebehörde eingeholt werden, wenn eine Baute oder Anlage erstellt, geändert oder anders genutzt werden soll. Eine bewilligungspflichtige Änderung liegt dabei vor, wenn - bei gleichbleibendem Nutzungszweck - ein Um-, Anbau oder eine Erweiterung sowie eine das übliche Mass überschreitende Erneuerung vorgenommen wird. Letztere ist gegeben, wenn bautechnisch oder äusserlich erhebliche Änderungen vorgenommen werden. Sie kann in einer äusserlichen baulichen Umgestaltung oder in der Verwendung anderer Materialien oder Farben bestehen. Ferner gilt als eine das übliche Mass überschreitende Erneuerung eine über den blossen Unterhalt und die Instandstellung oder den Ersatz schadhafter Teile hinausgehende wesentliche Verbesserung des Zustandes einer Baute oder Anlage.

Vorliegend wurde der oberirdische Teil der Stützmauer gänzlich entfernt und mit optisch veränderten und massiveren Steinen wieder aufgebaut. Von der alten Mauer blieben nur noch Teile des Fundaments. Es liegt deshalb nicht eine blosser Sanierung von schadhafte Teilen vor. Vielmehr handelt es sich um eine Erneuerung, die der Bewilligungspflicht untersteht.

#### **13.12 Urteil vom 29. Oktober 2004 i.S. M. B. AG**

Im Zusammenhang mit dem Umbau des Altersheims Mülimatt in Oberwil wurde u.a. für die Malerarbeiten ein Submissionsverfahren durchgeführt. Der Bürgerrat der Stadt Zug hat den Zuschlag der C. GmbH erteilt. Unter den Anbietern befand sich auch die Beschwerdeführerin.

Die Beschwerdeführerin hat in ihrem Devis bei der Position Nr. 207 (Metallzargen reinigen, entfetten und ausbessern der bauseitigen Grundierung) bei der Teilposition „01 Abw. bis cm 25“ einen Einheitspreis von CHF 40.– pro Laufmeter angegeben, hat dann aber beim Positionstotal als Multiplikation mit der Anzahl der geforderten Laufmeter (900) einen Betrag von CHF 3'600.–, also basierend auf einem Einheitspreis von CHF 4.– pro Laufmeter, aufgeführt. Arithmetisch korrekt wäre ein Betrag von CHF 36'000.– gewesen. Diesen Betrag hat der Bürgerrat in die Offerte der Beschwerdeführerin als Positionstotal eingesetzt, ohne diese vorher anzuhören.

Nach dem Ablauf der Eingabefrist darf eine Offerte materiell grundsätzlich nicht mehr geändert werden. Dadurch wird sichergestellt, dass kein Anbieter durch eine nachträgliche Änderung einen Vorteil erhält; das Gleichbehandlungsgebot und das Diskriminierungsverbot der Anbieter stehen im Zentrum des öffentlichen Beschaffungsrechts. Allerdings muss die Vergabestelle offensichtliche Fehler wie Rechnungs- und Schreibfehler berichtigen (§ 24 Abs. 2 Vergaberichtlinien aufgrund der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen [VRöB] vom 14. September 1995, BGS 721.521). Fehler dürfen nur dann als offensichtlich gewürdigt und entsprechend korrigiert werden, wenn sich die unrichtige Offertsumme bei unvoreingenommener Betrachtungsweise nur durch einen Schreib- oder Rechnungsfehler erklären lässt und andere Gründe - insbesondere eine unlautere Absicht des Anbieters - ausser Betracht fallen.

Der von der Beschwerdeführerin geltend gemachte Übertragungsfehler einer einzelnen Zahl vom Brouillon in die Offerteingabe im Ausmass einer Dezimalstelle kann als möglicher und offensichtlicher Schreibfehler betrachtet werden. Insbesondere in Anbetracht des Umstands, dass der Laufmeterpreis von CHF 4.–, der sich aus dem offerierten Positionstotal von CHF 3'600.– ergibt, näher bei den zwischen CHF 10.50 und CHF 16.– pro Laufmeter liegenden Einheitspreisen der übrigen Anbieter liegt als der von der

Vergabestelle korrigierte Preis von CHF 40.–. Der Bürgerrat hätte deshalb bei der Beschwerdeführerin Erläuterungen im Sinne von § 25 VRöB einholen müssen. Dann hätte er festgestellt, dass es sich beim offerierten Einheitspreis von CHF 40.– pro Laufmeter um einen offensichtlichen Schreibfehler handelt.

Aus dem Gesagten folgt, dass der Bürgerrat zu unrecht ohne Rückfrage bei der Beschwerdeführerin deren Offerte im Positionstotal Nr. 207 korrigiert hat; die Beschwerde ist gutzuheissen. Bei der Offerte der Beschwerdeführerin handelt es sich somit um die wirtschaftlich günstigste. Dies wiederum bedeutet, dass der Zuschlag an die Beschwerdeführerin erteilt wird (vgl. § 28 Abs. 1 VRöB). Der Werkvertrag mit der C. GmbH durfte noch nicht abgeschlossen werden, da die Beschwerde aufschiebende Wirkung hatte.

### **13.13 Urteil vom 28. Dezember 2004 i.S. G. H.**

Siehe Entscheid des Regierungsrates vom 24. August 2004 i.S. U. und P. B., Bestätigung.

Wenn man die Bauherrschaft auf einer bestimmten Pflanzensorte behaften will[, die sie im Rahmen der Umgebungsgestaltung verwenden soll], ... so gibt es hierfür nur eine gesetzliche Grundlage, wenn der Zweck der Bepflanzung nur mit dieser Pflanzensorte erreicht werden kann. Der Regierungsrat stellt zurecht fest, dass weder die Bauordnung XY noch das kantonale Baurecht für Mauerbepflanzungen eine bestimmte Pflanzensorte vorschreiben.

Das Ziel des Gemeinderates, die mehr als 12 m lange und 3,70 m hohe Mauer optisch zu brechen, kann - wie der Regierungsrat zu Recht festhält - auf verschiedene Weise erreicht werden. Nach dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit darf aber eine entsprechende Auflage nur soweit gehen, wie dies für das Erreichen des Ziels erforderlich ist. Das Ziel der optischen Brechung der mächtigen Stützmauer wird offensichtlich durch das Pflanzen der Hängebirken erreicht.

Bei Ermessensfragen darf das Verwaltungsgericht Entscheide des Regierungsrates aber nur korrigieren, wenn der Regierungsrat bei der Ermessensanwendung oder Ermessenskontrolle zu dermassen falschen Ergebnissen kommt, dass man von einem Ermessensmissbrauch oder einer Ermessensüberschreitung sprechen müsste.

### **13.14 Urteil vom 28. Dezember 2004 i.S. B. und M. H.**

Ein behördlicher Entscheid enthielt eine Ausnahmegewilligung für eine unmittelbar auf den Entscheid folgende Periode von wenigen Tagen. Er war mit dem Entzug der aufschiebenden Wirkung für eine allfällige Verwaltungsbeschwerde versehen. Als eine Partei dagegen beim Regierungsrat Verwaltungsbeschwerde einlegte und gleichzeitig verlangte, die von der Vorinstanz entzogene Wirkung der Beschwerde sei wieder herzustellen, verfügte der Landammann, dass die aufschiebende Wirkung der Beschwerde entzogen bleibe und begründete dies einlässlich. Auf Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen den Zwischenentscheid des Landammanns hin stellte das Gericht fest, dass der mit Verwaltungsbeschwerde angefochtene Beschluss im Zeitpunkt der Anfechtung seine volle Wirkung bereits entfaltet hatte. Im Zeitpunkt der Beschwerdeführung bestand kein praktisches und aktuelles Interesse mehr an einer Überprüfung des gemeindlichen Beschlusses. Das Gericht sah sich nicht veranlasst, dem Regierungsrat in der Sache Anweisungen zu erteilen. Es hielt fest, dass ausnahmsweise auf das Erfordernis des aktuellen und praktischen Interesses verzichtet werden kann, nämlich dann, wenn sich eine gerügte Rechtsverletzung jederzeit wiederholen könnte und eine rechtzeitige gerichtliche Überprüfung im Einzelfall kaum je möglich wäre. Für die Frage der Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung waren diese Voraussetzungen jedoch klar nicht erfüllt. Daher ist das Gericht auf die Beschwerde gegen die Verfügung des Landammanns nicht eingetreten.

### **13.15 Urteil vom 28. Dezember 2004 i.S. H. und T. K.**

Gegenstand ist eine Änderung von Baugesuchsplänen nach Erteilung der Baubewilligung. Die Bauherrschaft verzichtete auf im Attikageschoss bewilligte Wintergärten, verkleinerte gleichzeitig einen Luftraum in einer Wohnung und nahm andere kleine Änderungen auf der Dachterrasse vor. Das

gemeindliche Bauamt orientierte alle früheren Einsprecher über die abgeänderten Pläne und setzte Frist für eine allfällige Einsprache. Eine einspracheführende Partei zog die Sache weiter.

Die Baubewilligung ist eine Polizeierlaubnis. Sie beinhaltet das Recht, nicht aber die Pflicht, die bewilligten Pläne zu verwirklichen und damit sämtliche im Plan ausgewiesenen Projektbestandteile zu realisieren. Die Bauherrschaft, die von rechtskräftig bewilligten Plänen abweicht, hat Anspruch darauf, dass die Baubewilligungsbehörde in einem nachträglichen Bauverfahren die Änderungen objektiv darauf prüft, ob sie bewilligungsfähig sind oder nicht.

Der von den Beschwerdeführern geforderte Schutz ihrer Privatsphäre wird im öffentlichen Baurecht durch Vorschriften über Grenz- und Gebäudeabstände, Baulinien usw. gewährleistet. Die Vorschriften waren schon durch das ursprüngliche Bauprojekt eingehalten, das leicht geänderte Projekt ändert daran nichts.

Der Einbezug der ehemaligen Einsprecher in das Bewilligungsverfahren zeigt auf, dass es sich nach Ansicht des gemeindlichen Bauamtes nicht mehr um einen einfachen Fall handelte und die Projektänderung hätte öffentliche oder nachbarliche Interessen berühren können, weshalb das ordentliche Baubewilligungsverfahren zu wählen gewesen wäre. Alternativ hätten sämtliche vom Bauvorhaben möglicherweise berührten Personen angeschrieben werden können. Mit anderen Worten genügte die Information der ehemaligen Einsprecher allein nicht, um das rechtliche Gehör in diesem Fall zu gewährleisten.

#### **13.16 Urteil vom 28. Dezember 2004 i.S. A. M.**

Ein Weidestall war vom Sturm Lothar zerstört worden. Der Eigentümer baute ihn wieder auf, das Baugesuch folgte. Der Unterstand liegt in einer Moorlandschaft nach Art. 78 Abs. 5 der Bundesverfassung. Zulässig ist aber in diesen Landschaften nur die Beibehaltung der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung, dies wenn sie mit dem Schutzziel verträglich ist. Hier steht der Weidestall ca. acht bis neun Monate im Jahr leer. Der Stall liegt 1,8 km entfernt. Die Landfläche des landschaftlich höchst empfindlichen Gebietes wird durch den Weideunterstand unverhältnismässig stark beansprucht. Art. 78 Abs. 5 der Bundesverfassung verlangt für Moore und Moorlandschaften von besonderer Schönheit und von nationaler Bedeutung einen uneingeschränkten Schutz. Weder ein durch die Verfassung ausgewiesenes noch ein anderes öffentliches Interesse vermögen diesen Schutz zu relativieren. Vielmehr sind Interessenabwägung und Verhältnismässigkeit diesbezüglich bereits in der abstrakten Rechtsnorm vorab entschieden worden. Das einzige moorschutzzfremde Interesse, welches die Verfassung selbst berücksichtigt, ist die Aufrechterhaltung der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung.

Das Gericht bestimmte, dass der unbewilligte Unterstand innert zwei Monaten nach Rechtskraft des Entscheides zu entfernen war.

#### **13.17 Urteil vom 28. Dezember 2004 i.S. W. U.-H.**

Das Amt für Raumplanung hatte einem Grundeigentümer die beabsichtigte Abtrennung und Entlassung eines Einfamilienhauses aus dem bäuerlichen Bodenrecht verweigert, da es das Einfamilienhaus als landwirtschaftlich bedingtes Gebäude bewilligt habe und dieses vom Landwirtschaftsbetrieb nicht abgetrennt werden dürfe.

Der Beschwerdeführer erklärte, die heutigen Verhältnisse seien massgebend. Das Bauernhaus neben dem Einfamilienhaus biete für die Bewirtschafterinnen und Bewirtschafter des Landwirtschaftsbetriebes genügend Raum.

Für landwirtschaftliche Grundstücke gilt nach dem Bundesgesetz vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht ein Zerstückelungsverbot. Die Grundstücke dürfen nicht in Teilgrundstücke unter 25 Aren aufgeteilt werden. Ausnahmen gibt es für ein landwirtschaftliches Grundstück, das teils innerhalb oder teils ausserhalb des Geltungsbereiches des Gesetzes liegt. So wird beispielsweise verfahren bei der

Aufgabe von landwirtschaftlichen Gewerben, in dem Ökonomiegebäude im Geltungsbereich des BGBB verbleiben, Wohngebäude jedoch nicht. Wenn ein Einfamilienhaus wie vorliegend die klassische Funktion eines Gebäudes für die abtretende Generation übernehmen soll, dann ist es mit der Landwirtschaftszone vereinbar. Es liegt keine gemischte Nutzung einer Stammparzelle vor, welche die Entlassung eines allenfalls neu zu schaffenden Grundstückes aus dem Geltungsbereich des BGBB rechtfertigen würde.





## **14 2004: Regierungsrat**

### **14.1 Entscheid vom 6. Januar 2004 i.S. M. W.**

Der Gemeinderat hat den Eigentümer eines Seeufergrundstückes dazu angehalten, Boote von seinem Grundstück zu entfernen und einen privaten Teich vom Wasser des Sees zu trennen. Ferner habe der Eigentümer Massnahmen zur Renaturierung mit dem Kanton entweder im Einzelnen abzusprechen oder der Kanton solle die Massnahmen einseitig verfügen.

Vorliegend hat das Bundesgericht früher schon entschieden, dass sich der Grundeigentümer nicht auf ein ehehaftes oder ein wohlerworbenes Recht berufen kann. Die Nichterneuerung oder Nichterteilung einer Konzession bedeutet keinen Verstoß gegen die Eigentumsgarantie. Wenn neuerdings ein wohlerworbenes Recht für die Wasserentnahme aus dem See beansprucht wird, dann ist dieser Anspruch ebenfalls unbegründet. Eine Mitte des letzten Jahrhunderts erteilte Konzession für die Wasserentnahme zur Speisung eines Fischteiches ist dahingefallen, nachdem der Teich schon lange nicht mehr für diesen Zweck dient. Im Übrigen sind unbefristet erteilte Konzessionen gestützt auf § 136 Abs. 1 des vormaligen Gesetzes über die Gewässer vom 22. Dezember 1969 Ende 1999 abgelaufen.

Für die Anordnung von Renaturierungsmassnahmen ( Wasserbauliche Massnahmen) am Ufer des Zugersees ist gestützt auf die §§ 3 Abs. 1, 21 Abs. 1 und 34 Abs. 2 des Gesetzes über die Gewässer vom 25. November 1999 (BGS 731.1) die kantonale Baudirektion zuständig. Ein Anliegen des Gemeinderates, die kantonale Behörde solle Massnahmen zur Renaturierung im Einzelnen absprechen oder verfügen, ist berechtigt, da sowohl das Bundesrecht als auch das kantonale Recht solche Massnahmen vorschreibt (Art. 18 Abs. 1bis und Art. 18 Abs. 1ter sowie Art. 21 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966, SR 451; Art. 4 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Wasserbau vom 21. Juni 1991, SR 721.00; § 21 Abs. 2 GewG).

### **14.2 Entscheid vom 13. Januar 2004 i.S. A. und P. Z.**

Auf einem unbebauten, auch von einer Ausnützungsübertragung profitierenden Grundstück soll ein Zweifamilienhaus erstellt werden. Nachbarn rügen eine Ausnützungsüberschreitung und die Inanspruchnahme eines öffentlichen Weges. Bereits zum zweiten Mal hat die Beschwerdeinstanz diese Fragen zu beurteilen, nachdem sie eine Verwaltungsbeschwerde gegen ein erstes Projekt in einem Punkt gutgeheissen und die weiteren Rügen stehen gelassen hatte. Nun führt die Beschwerdeinstanz aus, dass die bisherige Praxis den Vorwurf der Willkür begünstigen würde, wenn sich eine Bauherrschaft jeweils je in separaten Verfahren mit den einzelnen, von den Beschwerdeführern erhobenen Rügen auseinandersetzen müsste. Der Entscheid über die Verwaltungsbeschwerde würde so in Teilentscheide gestückelt, was § 39 VRG widerspräche. Dort heisst es, die obere Verwaltungsbehörde entscheide auf Beschwerde hin in der Sache neu. Wenn schon eine untere Behörde gemäss § 12 VRG den Sachverhalt von Amtes wegen feststellt und das Verwaltungsrechtspflegegesetz darunter eine umfassende, dem Untersuchungsgrundsatz folgende Abklärung meint, dann kann die Überprüfung im Verwaltungsbeschwerdeverfahren im Grunde nicht nur Teilaspekte betreffen, weil sonst nicht in der Sache neu entschieden würde, sondern nur Zwischenentscheide ergingen, und zwar zeitlich gestaffelt in solcher Zahl, bis sich ein Ganzes bildet. - Die Rechtsmittelinstanz ist daher auf alle Rügen eingetreten. Ein gewöhnliches Baubewilligungsverfahren erfolgt nicht in Erfüllung einer Bundesaufgabe im Sinne von Art. 2 NHG, da weder der Bund selber als Bewilligungsbehörde im Spiel ist, noch Bundesbeiträge gesprochen werden. Ein Bundesinventar hat nicht die Bedeutung einer Bauvorschrift, sondern es vermittelt wie hier das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz vom 9. September 1981 (SR 451.12) Hinweise für jene Fälle, in denen eine Behörde über einen Ermessensspielraum verfügt. Die Bauordnung der Gemeinde bietet keine Handhabe, um mehr als eine gute Gesamtwirkung und Einfügung zu verlangen. Das geplante Wohnhaus entspricht zeitgenössischer Architektur. Es fällt keineswegs aus dem Rahmen, auch wenn es einen Gegensatz zu einer Stadtvilla aus früherer Zeit darstellt.

Wenn in einem Verzeichnis öffentlicher Strassen der Einwohnergemeinde ein Weg als öffentliche Strasse ausgewiesen ist, kann er nicht zur anrechenbaren Landfläche gezählt werden. Das geht aus § 13 V PBG in seiner Fassung vom 16. November 1999 hervor.

#### **14.3 Entscheid vom 20. Januar 2004 i.S. G. A.**

In Frage steht ein Bauvorhaben in einer Ortsbildschutzzone und zugleich Ortskernzone. Die Bauordnung lässt im Interesse der Erhaltung, Pflege und Weiterentwicklung des heutigen Charakters des schutzwürdigen Ortsbildes Abweichungen von den Grundmassen für Einzelbauweise zu. Es geht nicht darum, verdichtetes Bauen zu fördern oder ein intensives Ausnützungsstreben zu unterstützen, solange nur die traditionelle Bauweise gepflegt wird. Wenn die Vorinstanz feststellt, dass sich das angefochtene Projekt besser ins Ortsbild einfüge und die geplante, jedoch das zulässige Mass übersteigende Baumasse kleiner sei als die Baumasse des bisherigen Baus, hat sie das Bauvorhaben nicht umfassend gewürdigt.

Im ganzen Kanton Zug besteht ein gewichtiges öffentliches Interesse daran, dass die Ausnützungsziffer als Ausdruck der Baudichte nicht überschritten wird. Insofern kann von den Grundmassen für die Einzelbauweise in der Ortsbildschutz- und Ortskernzone nur insoweit abgewichen werden, als dabei die maximal zulässige Ausnützung nicht überschritten wird.

#### **14.4 Entscheid vom 20. Januar 2004 i.S. W. S.**

Wer im Verwaltungsbeschwerdeverfahren den verlangten Kostenvorschuss einen Tag zu spät bei der Post einbezahlt, muss es hinnehmen, dass auf die Beschwerde grundsätzlich nicht eingetreten werden kann.

#### **14.5 Entscheid vom 27. Januar 2004 i.S. S. GmbH**

Der Ersteller einer Arealbebauung reichte nachträglich ein Baugesuch für Wintergärten bei allen Geschossen, auch beim Attikageschoss beim Gemeinderat ein. Der Gemeinderat teilte mit, die Wintergärten im Attikageschoss könnten nicht bewilligt werden, da sie die zulässige Geschossfläche von 60 % der darunter liegenden Vollgeschossfläche gesprengt hätten. Die Ausführung erfolgte ohne diese Wintergärten im Attikageschoss. Nachträglich reichte der Bauherr erneut ein Gesuch für die Wintergärten im Attikageschoss ein.

Die Beschwerdeinstanz stellte fest, bei diesem Gesuch handle es sich nicht um ein neues, sondern um ein erneut eingereichtes Gesuch, das rechtskräftig bereits beurteilt worden sei. Gemäss § 29 VRG kann die entscheidende Behörde aus wichtigen Gründen ihre Entscheide ausserhalb eines Revisionsverfahrens von Amtes wegen oder auf Gesuch hin ändern oder aufheben, soweit nicht besondere Vorschriften, der Grundsatz von Treu und Glauben oder andere allgemein anerkannte Grundsätze dies ausschliessen oder einschränken.

Die Baubehörde ist deswegen jedoch nicht geradezu verpflichtet, nach Ablehnung eines Gesuches zu einem beliebigen Zeitpunkt ein gleichlautendes zweites Gesuch zu prüfen. Es müssten sich beispielsweise die Verhältnisse geändert oder neue Rechtsgrundlagen ergeben haben.

Vorliegend war der Gemeinderat zu Unrecht auf das Baugesuch eingetreten. Die Rechtsmittelinstanz stellte dies fest und wies im Übrigen die Beschwerde ab.

#### **14.6 Entscheid vom 27. Januar 2004 i.S. Z. H. und S. H.**

Ein Fabrikationsbetrieb wollte sich auf Landwirtschaftsland ausdehnen. Die Gemeinde änderte die Bauordnung, den Zonen- und Empfindlichkeitsstufenplan und erliess einen Bebauungsplan, um das Vorhaben zu ermöglichen. Organisationen des Natur- und Heimatschutzes machten geltend, das Vorhaben lasse sich mit Objekt Nr. XY im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN-Inventar) nicht vereinbaren. Der Regierungsrat führte in corpore einen Augenschein durch.

Die Organisationen des Natur- und Heimatschutzes sind dann berechtigt, eine Verwaltungsbeschwerde zu führen, wenn das in speziellen Bestimmungen des kantonalen oder des Bundesrechts vorgesehen ist. Art. 33 RPG verlangt, dass kantonales Recht wenigstens ein Rechtsmittel vorsieht, gegen Verfügungen und Nutzungspläne, die sich auf dieses Gesetz und seine kantonalen und eidgenössischen

Ausführungsbestimmungen stützen. Ist die Zulässigkeit auch der eidgenössischen Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegeben, folgt im vorliegenden Fall die Beschwerdeberechtigung der Organisationen. Dies deshalb, weil mit der Nutzungsplanung auch Lärmempfindlichkeitsstufen festgesetzt werden (BGE 118 Ib 11 und BGE 120 Ib 287, ferner BGE 121 II 72 und 123 II 88).

Die Durchführung eines zweiten Schriftenwechsels liegt im Ermessen der Rechtsmittelinstanz. Nach einem Urteil des Europäischen Gerichtshofs für Menschenrechte vom 28. Juni 2001 (siehe Zentralblatt für Staats- und Gemeindeverwaltung ZBL 2001, Seite 662 ff.) wurde jedoch festgestellt, dass der Anspruch auf ein faires Verfahren das Recht der Parteien beinhaltet, von sämtlichen der Beschwerdeinstanz eingereichten Eingaben und Vernehmlassungen Kenntnis zu erhalten und zu diesen Stellung nehmen zu können. Der Regierungsrat hat nach seinem Augenschein daher sämtlichen Parteien die Möglichkeit geboten, einerseits zum Protokoll des Augenscheins Berichtigungen und Ergänzungen anzubringen, andererseits sich zu sämtlichen Rechtsschriften äussern zu können.

Es sind die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse im Zeitpunkt des Beschwerdeentscheides massgebend. Konzepte und dergleichen haben keine Rechtskraft. Massgebend ist - soweit es um den Richtplan geht - der jeweils rechtsgültige Plan.

Das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung hat keinen Konzeptcharakter im Sinne von Art. 13 RPG. Es wurde ohne die nach Art. 4 RPG und Art. 19 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1) geforderte Mitwirkung der Bevölkerung erarbeitet. Das Bundesinventar ist für die Kantone und Gemeinden nur dann verbindlich, wenn es in einem kantonalen Gesetz oder im kantonalen Richtplan erscheint. Das war vorliegend nicht der Fall. Das Inventar ist somit lediglich bei der Erfüllung von Bundesaufgaben, nicht aber bei jener kantonalen oder gemeindlichen Aufgaben verbindlich.

Der Bebauungsplan für die Fabrik gewährleistet eine sorgfältige landschaftliche Eingliederung der Bauten und Anlagen. Die Einzonung ist zweckmässig.

In der Umgebung können bis zwei Drittel der gesamten Geschossflächen gewerblich genutzt werden. Es handelt sich somit nicht um eine reine Wohnzone. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird die Bauherrschaft einen Lärmnachweis erbringen müssen. Dieser wird aufzeigen, wie das Immissionsniveau in der Nachbarschaft (Wohn- und Gewerbezone WG3) eingehalten werden kann.

#### **14.7 Entscheid vom 23. März 2004 i.S. M.-T. und E. B.**

Mit der Baubewilligung für drei Reiheneinfamilienhäuser und den Umbau einer alten Trotte hat der Gemeinderat auch den Energienachweis überprüft (§ 4 Abs. 2 der Vollziehungsverordnung zum Energiegesetz vom 28. März 1994, BGS 740.11). Er hat festgestellt, dass die verlangten Mindestwerte eingehalten seien. Im Energienachweis hat die Bauherrschaft ihrerseits Folgendes festgehalten: „... Heizungssteuerung und -regelung: Witterungsabhängig und selbsttätige Einzelraum-Temperaturregelung“. Die Abnahme der neu erstellten Gebäude und der umgebauten Trotte durch das gemeindliche Bauamt ergab keine Beanstandungen. Nach zwei Jahren liessen die neuen Eigentümer der Reiheneinfamilienhäuser durch das gemeindliche Bauamt und das gemeindliche Umweltschutzamt eine energietechnische Kontrolle durchführen. Dabei ergab sich, dass die Einzelraum-Temperaturregelungen fehlten, obschon die Bauherrschaft solche Geräte im Energienachweis aufgeführt hatte. Der Gemeinderat verlangte nun den nachträglichen Einbau und setzte dafür eine knapp zweimonatige Frist an. Im Verwaltungsbeschwerdeverfahren hat der Regierungsrat diesen Entscheid im Wesentlichen bestätigt.

Die seinerzeitige Bauherrschaft hatte zunächst beanstandet, dass sie über die Baukontrolle durch gemeindliche Dienststellen nicht informiert worden sei. Ihr rechtliches Gehör sei dadurch verletzt. Diese unterlassene Anhörung ist jedoch im Rechtsmittelverfahren nachgeholt worden. In diesem Verfahren konnten sich die Parteien zu allen Schritten äussern. Der Regierungsrat hat darauf verzichtet, die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen und die Gewährung des rechtlichen Gehörs ihr zu überbinden.

Die beschwerdeführende Partei hat sodann gerügt, dass die gemeindlichen Dienststellen während des Neu- und Umbaus keine Kontrollen durchgeführt hätten, bei welchen die Mängel hätten festgestellt werden können. Ferner habe auch die Schlusskontrolle bzw. die Bauabnahme keine Mängel aufgedeckt. Der Regierungsrat hat dem entgegengehalten, dass die Einwohnergemeinden aufgrund von § 7 Abs. 3 PBG, wonach der Gemeinderat grundsätzlich die baupolizeilichen Aufgaben erfüllen muss, nicht verpflichtet sind, dauernde und lückenlose Kontrollen vorzunehmen, sondern periodische Kontrollen in Form von Stichproben genügen. Ein Bauherr kann sich nicht darauf berufen, er habe nach der Schlussabnahme darauf vertrauen dürfen, dass keine Beanstandungen mehr erfolgen würden. Unerkannt gebliebene Mängel sind mit der Bauabnahme nicht legalisiert.

Für die Bauherrschaft ist die Baubewilligung und der damit genehmigte Energienachweis verbindlich. Davon kann nicht nach Belieben abgewichen werden. Soweit die Bauherrschaft gegenüber Planern oder ausführenden Unternehmen Mängelrechte geltend machen könnte, geht es um zivilrechtliche Fragen, für deren Beurteilung der Zivilrichter und nicht der Regierungsrat zuständig ist.

Auf den Energieordner, der veraltet sei, kann sich die Bauherrschaft nicht berufen, da es sich bloss um eine Vollzugshilfe handelt. Paragraph 15 Abs. 1 der Vollziehungsverordnung zum Energiegesetz vom 28. März 1994 (BGS 740.11) ist fachtechnischer Art und gilt für alle Arten von Heizungen, also auch für Bodenheizungen. Die Bestimmung steht nicht im Widerspruch zu § 11 Abs. 2 des Energiegesetzes vom 24. Februar 1994 (BGS 740.1), wonach die energietechnischen Vorschriften soweit möglich mit jenen der umliegenden Kantone abzustimmen sind. Der Kanton Zug ist damit nicht gehalten, seine Vorschriften in allen Teilen zwingend jenen beispielsweise des Kantons Zürich oder anderer Nachbarkantone anzugleichen. Der Regierungsrat besitzt einen gesetzgeberischen Spielraum auch für eigenständige Lösungen im Kanton Zug.

Im Trottengebäude sind auf zwei Geschossen Heizkörper mit Thermostatventilen installiert worden. Die gesetzliche Regelung war damit bereits erfüllt, was die Vorinstanz übersehen hat.

Wenn die Bauherrschaft glaubt, wegen der leicht veränderbaren Raumeinteilung der Häuser seien Einzelraum-Temperaturregelungen überflüssig, so irrt sie. Das gleiche gilt für die Meinung, einzelne Heizkreise mit der Einstellung des Heizwasserdurchflusses genügend beeinflussen zu können. Diese Möglichkeit zur Regulierung des Heizsystems ersetzt die selbsttätige Einzelraum-Temperaturregelung nicht. Ebenso wenig sind Bodenheizungen ein Grund, um von der gesetzlichen Pflicht abweichen zu können.

Für den Erlass der angefochtenen Verfügung war der Gemeinderat zuständig, da er baupolizeiliche Aufgaben zu erfüllen hat. Das gilt auch in Bezug auf den Vollzug von Energievorschriften. Gemäss § 69 Abs. 1 PBG kann der Gemeinderat die Anpassung von Bauten und Anlagen verlangen, wenn diese der Baubewilligung nicht entsprechen. Die Frage, gegen wen die Behörde vorzugehen hat, ist im Gesetz nicht geregelt. Nach allgemeiner Lehre und Rechtsprechung haftet der jeweilige Eigentümer des Grundstücks als Zustandsverantwortlicher für Störungen. Veräussert er sein Grundstück, lastet beim Rechtsnachfolger eine eigene bauordnungsrechtliche Zustandsverantwortlichkeit. Für den polizeiwidrigen Zustand verantwortlich ist aber auch der frühere Eigentümer, z. B. die Bauherrschaft, und zwar als Verhaltensstörer. Die Behörde hat die Wahl, entweder den Verhaltensstörer oder den Zustandsstörer ins Recht zu fassen. Wenn der Gemeinderat den früheren Eigentümer der gesamten Liegenschaft in die Pflicht genommen hat, dann ist ihm deswegen kein Vorwurf zu machen, da er in erster Linie für den baurechtswidrigen Zustand verantwortlich ist.

Der Grundsatz der Verhältnismässigkeit ist stets zu beachten. Die vom Experten vorgeschlagenen Massnahmen zur Nachrüstung des Heizungssystems ergaben pro Haus einen Betrag von rund Fr. 14'800.– bis Fr. 16'000.–. Diese Kosten sind angemessen.

#### **14.8      Entscheid vom 30. März 2004 i.S. E. K. S.**

Eine Rechtsverweigerung bzw. Rechtsverzögerung liegt nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts zu Art. 29 der Bundesverfassung vor, wenn eine Gerichts- oder Verwaltungsbehörde untätig bleibt oder nicht innert angemessener Frist tätig wird, obwohl sie zum Tätigwerden verpflichtet wäre. Voraussetzung ist in beiden Fällen, dass ein Anspruch des Bürgers auf Behandlung seines Begehrens besteht. Anspruch auf Erlass einer Verfügung besteht in der Praxis, wenn ein schutzwürdiges Interesse geltend gemacht werden kann. Dazu muss die Verwaltungsbehörde zunächst gesetzlich beauftragt sein, tätig zu werden. Zudem muss die beantragte Anordnung geeignet sein, ein Rechtsverhältnis im individuell konkreten Fall festzulegen. Schliesslich muss die antragstellende Person grundsätzlich über ein dem Rechtsschutzinteresse in Anfechtungsstreitigkeiten vergleichbares Interesse verfügen.

#### **14.9      Entscheid vom 6. April 2004 i.S. D. M.**

Wenn eine private Körperschaft öffentliche Aufgaben erfüllt, übt sie gewissermassen eine hoheitliche Funktion aus. Da nach der Praxis des Verwaltungsgerichtes und des Regierungsrates den obsiegenden Gemeinwesen in der Regel keine Parteientschädigung zugesprochen wird, gilt dies auch für diese private Körperschaft.

#### **14.10     Entscheid vom 6. April 2004 i.S. E. und weitere Beteiligte sowie M. und weitere Beteiligte**

Die Beschwerdeführer rügen zunächst, dass sie über den öffentlich aufgelegten Baulinien- und Strassenplan nicht direkt benachrichtigt worden seien, womit ihr rechtliches Gehör verletzt worden sei. Für die Gewährleistung des rechtlichen Gehörs ist die Amtsblattpublikation massgebend (§ 38 Abs. 1 PBG). Diese ist in casu zweimal unter Hinweis auf die öffentliche Auflage erfolgt. Nach § 38 Abs. 1 PBG sind die Betroffenen ausserdem soweit möglich direkt zu benachrichtigen. Vorliegend wurde ein Bericht des Gemeinderats Walchwil, in dem die Linienführung des Baulinien- und Strassenplans erwähnt und auf die öffentliche Auflage hingewiesen wurde, in alle Haushalte der Gemeinde Walchwil verschickt. Aus dem Gesagten folgt, dass das rechtliche Gehör der Beschwerdeführer nicht verletzt wurde.

Ferner machen die Beschwerdeführer eine Verletzung der Eigentumsgarantie geltend. Baulinien sichern Strassen, Trassen, Wege und Plätze und halten Räume frei, insbesondere für bestehende oder künftige Verkehrsanlagen und dienen der Gestaltung des Verkehrsraums und des Siedlungsbildes (§ 31 PBG). Baulinien wirken sich als Bauverbote aus. Land, das innerhalb der Baulinien liegt, darf nicht mehr überbaut werden. Die Baulinien des Baulinien- und Strassenplans "Nordzufahrt" belegen die betroffenen Grundstücke mit einem teilweisen Bauverbot und beschränken deshalb das Grundeigentum der Beschwerdeführer. Gemäss Art. 36 BV ist eine Beschränkung des Eigentums zulässig, sofern eine gesetzliche Grundlage sowie ein öffentliches Interesse vorliegen und der Grundsatz der Verhältnismässigkeit gewahrt wird.

##### **a) Gesetzliche Grundlage**

Die Eigentumsbeschränkung muss auf einem generell-abstrakten Erlass beruhen, wobei ein Gesetz im materiellen Sinn, d.h. eine Verordnung, genügt. Für den Erlass eines Baulinien- und Strassenplans für Gemeindestrassen ist der Gemeinderat zuständig (§ 7 Abs. 2 Bst. b PBG in Verbindung mit § 31 Abs. 2 PBG und § 13 Abs. 1 des Gesetzes über Strassen und Wege [GSW]). Das heisst der Baulinien- und Strassenplan stellt ein Gesetz im materiellen Sinn und somit eine genügende gesetzliche Grundlage dar.

##### **b) Öffentliches Interesse**

Die Nordzufahrt verfolgt verschiedene Ziele, deren Realisierung im öffentlichen Interesse liegt: Sie soll eine Entlastung des Dorfkerns bewirken, als Notzufahrt dienen, das Hörndli-Quartier besser erschliessen und die Erschliessung weiterer Baulandreserven ermöglichen.

##### **c) Grundsatz der Verhältnismässigkeit**

### 1. Geeignetheit

Die Massnahme muss geeignet sein, das im öffentlichen Interesse liegende Ziel zu erreichen. Ungeeignet ist eine Massnahme dann, wenn sie keinerlei Wirkungen im Hinblick auf das angestrebte Ziel entfaltet oder die Erreichung dieses Ziels sogar erschwert oder verhindert. Die oben erwähnten Ziele können mit dem Baulinien- und Strassenplan „Nordzufahrt“ realisiert werden, womit dessen Geeignetheit gegeben ist.

### 2. Erforderlichkeit

Die Massnahme hat zu unterbleiben, wenn eine gleich geeignete, aber mildere Massnahme für das angestrebte Ziel ausreichen würde. Vorliegend besteht keine solche Massnahme. Der Baulinien- und Strassenplan „Nordzufahrt“ ist deshalb erforderlich, um die angestrebten Ziele zu erreichen.

### 3. Zumutbarkeit

Eine Massnahme ist nur gerechtfertigt, wenn sie ein vernünftiges Verhältnis zwischen dem angestrebten Ziel und dem Eingriff, den sie für den betroffenen Privaten bewirkt, wahrt. Die Ziele, die mit dem Baulinien- und Strassenplan „Nordzufahrt“ angestrebt werden, sind höher zu werten als das Interesse der Beschwerdeführer, nicht im Eigentum beschränkt zu werden. Da der Grenzabstand nach § 47 BO Walchwil 4 m beträgt, liegt der tatsächliche Eingriff ins Eigentum der Beschwerdeführer bei 1 m. Es handelt sich somit um eine zumutbare Eigentumsbeschränkung; die Beschwerdeführer können ihr Eigentum wie bisher nutzen.

Aus dem Gesagten folgt, dass durch den Erlass des Baulinien- und Strassenplans „Nordzufahrt“ die Eigentumsgarantie der Beschwerdeführer nicht verletzt wird. Die Beschwerde ist abzuweisen.

#### **14.11      Entscheid vom 27. April 2004 i.S. C. N.**

Wie ist die Eingabe von C.N. zu qualifizieren?

Es handelt sich hierbei nicht um eine Verwaltungsbeschwerde, da die Bauherrschaft das umstrittene Baugesuch zurückgezogen hat und es damit an einem Anfechtungsobjekt fehlt. Die fragliche Eingabe ist als Aufsichtsbeschwerde (§ 52 VRG) zu qualifizieren. Mit einer solchen kann jedermann die Aufsichtsbehörde über Tatsachen in Kenntnis setzen, die ein Einschreiten gegen eine untere Verwaltungsbehörde von Amtes wegen erfordert. Nach konstanter Praxis schreitet der Regierungsrat in seiner Eigenschaft als Aufsichtsbehörde gegen eine untere Verwaltungsbehörde nur ein, wenn klares materielles Recht, wesentliche Verfahrensvorschriften oder öffentliche Interessen offensichtlich missachtet wurden (vgl. RRB vom 9. September 1997 i.S. D.R.). Da die Rechtmässigkeit des umstrittenen Lagerplatzes bereits in einem anderen Verfahren geklärt wurde, ist die Aufsichtsbeschwerde als erledigt abzuschreiben.

#### **14.12      Entscheid vom 4. Mai 2004 i.S. W. H.**

Der Gemeinderat Cham hat die Baubewilligung für die Arealbebauung Müliacker in Hagendorn sowie für eine Erschliessungsstrasse erteilt. Der Beschwerdeführer will erreichen, dass die Rehhalde weiterhin eine Sackgasse bleibt und nicht durchgehend befahren werden kann.

Gemäss § 67 Abs. 3 PBG kann die Beschwerdeinstanz in einem Zwischenentscheid die Bauarbeiten ganz oder teilweise freigeben, sofern ein Baubeginn den Beschwerdeentscheid nicht oder nur teilweise vorbestimmt. Vorliegend können die Bauarbeiten für die Arealbebauung und die Erschliessungsstrasse vorzeitig freigegeben werden, da dadurch die durchgehende Verbindung von der Rehhalde in die Dorfstrasse nicht vorbestimmt wird.

#### **14.13      Entscheid vom 11. Mai 2004 i.S. A. S.**

Der Beschwerdeführer rügt, dass das Abwasserreglement der Gemeinde Risch dem Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzip widerspreche.

Das Kostendeckungsprinzip bedeutet, dass der Gesamtertrag der Gebühren die gesamten Kosten des betreffenden Verwaltungszweigs nicht oder nur geringfügig übersteigen darf. Die Gemeinde Risch deckt die jährliche Abwasserrechnung von rund 1,2 Mio. Franken mit der Betriebsgebühr. Mit dieser wurden in der untersuchten Zeitspanne rund 1,3 Mio. Franken statt der notwendigen 1,2 Mio. Franken eingenommen. Bei einer einmaligen Überschreitung des jährlichen Finanzierungsbedarfs kann jedoch noch nicht von einer Verletzung des Kostendeckungsprinzips gesprochen werden. Vielmehr läge erst dann eine Verletzung vor, wenn während mehreren Jahren der Finanzierungsbedarf überschritten würde.

Das Äquivalenzprinzip bedeutet, dass die Höhe der Gebühr im Einzelfall in einem vernünftigen Verhältnis zum Wert stehen muss, den die staatliche Leistung für den Abgabepflichtigen hat. Die vorliegende Betriebsgebühr besteht zu zwei Dritteln aus einer Verbrauchergebühr und zu einem Drittel aus einer Grundgebühr. Diese Aufteilung, mit der der Lenkungswirkung etwas mehr Gewicht beigemessen wird, ist zulässig. Die Grundgebühr wird auf die Gemeinwesen als Strasseneigentümer und auf die Grundeigentümer verteilt. Für letztere wird die Grundgebühr anhand der Anzahl Grundeinheiten berechnet, wobei eine Wohnung bzw. bei Gewerbe, Industrie und Büros eine Fläche von 100 m<sup>2</sup> als eine Grundeinheit zählt. Hier ist festzuhalten, dass gemäss Bundesgericht eine mathematisch exakte Gleichbehandlung der Abgabepflichtigen aus praktischen Gründen nicht möglich ist und deshalb eine gewisse Pauschalisierung des Abgaberechts unausweichlich und zulässig ist. Unzulässig wäre eine wesentlich stärkere Belastung oder systematische Benachteiligung bestimmter Gruppen (BGE 125 I 65 E 3c S. 68 und BGE 126 I 76 E. 2a S. 78). Eine solche ist in casu nicht gegeben. Aus dem Gesagten ergibt sich, dass die Betriebsgebühr mit dem Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzip vereinbar ist. Die Beschwerde ist abzuweisen.

#### **14.14      Entscheid vom 8. Juni 2004 i.S. H. K. und T. K.**

In einfachen Fällen, insbesondere wenn keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen berührt sind, oder wenn das nachbarliche Einverständnis vorliegt, kann der Gemeinderat von der öffentlichen Auflage und Publikation des Baugesuchs absehen (§ 45 Abs. 4 PBG).

Das Baudepartement der Stadt Zug war der Ansicht, dass öffentliche oder nachbarliche Interessen von der vorliegenden Projektänderung berührt seien. Dennoch hat das Baudepartement lediglich jene Personen über die Projektänderung informiert, die beim ursprünglichen Baubewilligungsverfahren Einsprache erhoben hatten. Mit diesem Vorgehen hat das Baudepartement den weiteren von der Projektänderung betroffenen Personen die Einsprachemöglichkeit verwehrt. Es hätte eine öffentliche Auflage und Publikation im Amtsblatt vornehmen oder sämtliche von der Projektänderung betroffenen Personen direkt anschreiben müssen (§ 45 Abs. 1 PBG). Da aber die Beschwerdeführer über die Projektänderung informiert wurden, können sie diesen Mangel nicht rügen; ihnen ist kein Rechtsnachteil erwachsen.

Die Bauherrschaft wird mit der Baubewilligung berechtigt, nicht verpflichtet, sämtliche im Plan ausgewiesenen Projektbestandteile zu realisieren. Die Bauherrschaft kann bei unwesentlichen Bauteilen selbst entscheiden, ob sie diese realisieren will. Verzichtet sie z. B. auf Vordächer beim Hauseingang, auf Wintergärten oder verglaste Veranden, sind diese Projektänderungen nicht bewilligungspflichtig. In casu stellte der Verzicht des Wintergartens auf dem Attikageschoss keine bewilligungspflichtige Projektänderung dar. Es waren weder öffentliche noch nachbarliche Interessen dadurch betroffen, noch haben sich mit dem Verzicht die Hauptwohnrichtung des gesamten Gebäudes und damit die Abstandsvorschriften verändert (vgl. auch GVP 1995/96, 180 f.). Die Beschwerde ist abzuweisen.

#### **14.15      Entscheid vom 22. Juni 2004 i.S. H. H. und T. AG**

Die Beschwerdeführer machen geltend, dass die Flächengebühren der Gemeinde Oberägeri infolge Verjährung nicht mehr eingefordert werden können.

Das kommunale Wasserreglement regelt die Verjährung nicht. Soweit solche Vorschriften fehlen, unterliegen öffentlich-rechtliche Geldforderungen der zehnjährigen Verjährungsfrist nach Art. 127 OR (RRB vom 14. Dezember 1981, in: GVP 1981/82, 176). Die Verjährung beginnt mit der Fälligkeit der Forderung zu laufen (Art. 130 Abs. 1 OR). Die Flächengebühren für die Grundstücke der Beschwerdeführer wurden Ende Juni 1994 - mit Inkrafttreten des Wasserreglements der Gemeinde Oberägeri - fällig, womit die Verjährungsfrist zu laufen begann. Die Verjährung wäre somit Ende Juni 2004 eingetreten. Sie ist aber durch die Eröffnung der gemeinderätlichen Verfügungen vom 7. Juli 2003 sowie spätestens durch die Einleitung der Betreibungsverfahren am 14. Mai 2004 unterbrochen worden; die Verjährung wird durch Handlungen unterbrochen, mit denen die Forderung in geeigneter Weise beim Schuldner geltend gemacht wird. Aus dem Gesagten ergibt sich, dass die fraglichen Flächengebühren nicht verjährt sind.

Die wesentlichen Elemente einer Abgabe, d.h. der Kreis der Abgabepflichtigen, der abgabebegründende Tatbestand und die Höhe der Abgabe in den Grundzügen, müssen in einem Gesetz im formellen Sinn geregelt sein. Der vollziehenden Behörde kann die Kompetenz übertragen werden, nach hinreichend im Gesetz bestimmten Kriterien die absolute Höhe der Abgabe festzulegen (vgl. BGE 120 Ia 1 E 3c). Das Wasserreglement der Gemeinde Oberägeri bestimmt den Kreis der Abgabepflichtigen (die Grundeigentümer) und den abgabebegründenden Tatbestand (Baubeginn der Haupt- und Versorgungsleitungen hinsichtlich der Landflächengebühr, Erteilung der Baubewilligung hinsichtlich der Grund- und Geschossflächengebühr). Der gemeindliche Wassergebührentarif regelt die Höhe sowie die Berechnung dieser Gebühren. Beide Erlasse wurden von der Gemeindeversammlung (Legislative) erlassen und bilden somit Gesetze im formellen Sinn. Es liegt in casu eine genügende gesetzliche Grundlage vor. Die Beschwerde ist abzuweisen.

#### **14.16      Entscheid vom 22. Juni 2004 i.S. S. W., H. S. und M. S.**

Bei wesentlichen Änderungen eines Bauprojekts muss ein neues Auflage- und Einspracheverfahren durchgeführt werden und es ist eine neue Baubewilligung erforderlich. Andernfalls wird das rechtliche Gehör der Nachbarn verletzt. Vorliegend hat die Bauherrschaft das Projekt insoweit geändert, als der Gebäudeabstand zwischen den Häusern vergrössert, die Länge der einzelnen Häuser sowie die Gebäudehöhe reduziert werden sollten. Die einzelnen Projektänderungen mögen für sich betrachtet unwesentlich erscheinen, gesamthaft gesehen sind sie aber wesentlich und daher bewilligungspflichtig.

Die Beschwerdeführer rügen eine Verletzung der Waldabstandsvorschriften. Die Bauordnung Menzingen schreibt einen Waldabstand von 15 m vor. Der Gemeinderat kann die Unterschreitung des Waldabstands bewilligen, wenn die Einhaltung zu einer offensichtlich unzweckmässigen Lösung führen oder eine unbillige Härte bedeuten würde und wenn die Direktion des Innern der Unterschreitung zustimmt (§ 20 Abs. 1 BO Menzingen). Die Bauherrschaft hat bereits Verbesserungen bezüglich Waldabstands vorgenommen, weitere Einschränkungen würden die Überbauung auf dem fraglichen Grundstück verunmöglichen. Es liegen somit ausserordentliche Verhältnisse im Sinne von § 20 Abs. 1 BO Menzingen vor; die Ausnahmegewilligung wurde zu Recht erteilt.

Des Weiteren rügen die Beschwerdeführer eine Verletzung der vorgeschriebenen Gebäudelänge. Da die einzelnen Häuser sowohl im Untergeschoss als auch im Erdgeschoss miteinander verbunden (zusammengebaut) sind, gilt die ganze Überbauung als ein Gebäudekomplex. Daraus folgt, dass der gesamte Gebäudekomplex die maximal zulässige Gebäudelänge von 35 m einhalten muss (§ 36 Abs. 3 BO Menzingen). Der Gemeinderat kann die Unterschreitung der Gebäudelänge bewilligen, wenn die Einhaltung im Einzelfall zu einer offensichtlich unzweckmässigen Lösung führen oder eine unbillige Härte bedeuten würde und wenn die nachbarlichen Interessen nicht erheblich beeinträchtigt werden (§ 3 Abs. 1



BO Menzingen). Vorliegend geht das öffentliche Interesse an der Einhaltung der Bauvorschriften den privaten (finanziellen) Interessen der Bauherrschaft vor. Es kann keine Ausnahmegewilligung erteilt werden. Die angefochtene Baugewilligung des Gemeinderats Menzingen ist wegen Verletzung der Vorschriften über die Gebäudelänge aufzuheben.

#### **14.17      Entscheid vom 10. August 2004 i.S. B. M., IG A. und D. W.**

Die Beschwerdeführer bestreiten die rechtliche Baureife des Baugrundstückes. Dieses verfüge nicht über die nötigen Fuss- und Fahrwegrechte.

Gemäss Art. 19 Abs. 1 Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) gilt Bauland als erschlossen wenn die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht und die erforderlichen Wasser-, Energie- sowie Abwasserleitungen so nahe heranzuführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist. Gemäss der Bauordnung Oberägeri ist ein Grundstück baureif, wenn sich seine Form, Lage und Beschaffenheit zur vorgesehenen Überbauung eignet und es erschlossen ist, d.h. unter anderem, wenn eine genügende Zufahrt gemäss den Vorschriften des gemeindlichen Strassenreglements besteht (Art. 27 Abs. 1 Bst. a BO Oberägeri). Für die Baureife wird sowohl die faktische als auch die rechtliche Erschliessung vorausgesetzt. Das privatrechtliche Fuss- und Fahrwegrecht ist somit eine vom öffentlichen Recht verlangte Voraussetzung für die Erteilung einer Baugewilligung. Die faktische Erschliessung des vorliegenden Baugrundstückes über den Alisbachweg ist gegeben. Der östliche Teil des Alisbachwegs ist jedoch eine Privatstrasse, die den Anstössern gehört. Solange letztere kein zivilrechtliches Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten des Baugrundstückes einräumen, ist das fragliche Grundstück nicht baureif, womit keine Baugewilligung erteilt werden kann (vgl. auch GVP 1987/88, 63 ff., RRB vom 30. August 1994 und RRB vom 21. Dezember 1999). Die Beschwerde ist gutzuheissen.

#### **14.18      Entscheid vom 24. August 2004 i.S. U. und P. B.**

Eine Auflage in der Baugewilligung verpflichtete die Beschwerdeführer, bei ihrem neuen Einfamilienhaus eine „geeignete Bepflanzung (zum Beispiel Bambus)“ vorzunehmen. Kann der Gemeinderat bei Untätigkeit der Adressaten der Baugewilligung in diesem Fall zur Ersatzvornahme schreiten und Bambus pflanzen? Wie müsste er dabei vorgehen? - In Frage stand eine Nebenbestimmung in der Baugewilligung. Ist von vornherein strittig, ob sie eingehalten bzw. erfüllt wurde oder ob Wahlmöglichkeiten offen stehen, genügt ein einfaches, allenfalls auch eingeschriebenes Schreiben des Gemeinderates nicht, um die Auflage durchzusetzen. Es muss ein Rechtsmittel zur Verfügung stehen. Mit anderen Worten müsste die Auflage so konkret lauten, dass sie ohne weiteres zwangsweise durchgesetzt werden kann.

Wenn der Gemeinderat in der Auflage den Zusatz „zum Beispiel“ auf eine Pflanzenart bezieht, dann verbleibt dem Adressat der Auflage ein Ermessen, mit welcher Bepflanzung er der Auflage in der Baugewilligung nachkommen will, umso mehr als die Bauordnung in diesem Fall für Umgebungsgestaltungen keine bestimmten Pflanzensorten vorschreibt.

Der Regierungsrat hat im Übrigen festgestellt, dass die mit der Auflage in der Baugewilligung verfolgte Kaschierung einer Mauer ungenügend war und der Adressat der Auflage die vorgenommene Bepflanzung zu ergänzen hatte. - Bestätigt durch Urteil des Verwaltungsgerichts vom 28. Dezember 2004.

#### **14.19      Entscheid vom 31. August 2004 i.S. E. F.**

Strittig ist bereits die Frage, ob sich die Betreiberin einer Mobilfunkanlage im konzessionierten Bereich bewege oder ob sie diesen verlasse, da sie Festnetze konkurrenzieren wolle. Die Vorinstanz habe diese Frage nicht oder nicht ausreichend abgeklärt, weshalb das rechtliche Gehör der Einsprecher und heutigen Beschwerdeführer verletzt sei. - Hier keine Verletzung des rechtlichen Gehörs, weil das Argument im Vorverfahren nur beiläufig und eher ironisch mit der Bemerkung angebracht worden ist, an Mobilfunk bestehe bestenfalls in einer Alpsiedlung über 2'000 m ü. M. ein Interesse, weil dort ein Festnetz fehle.

Vorgeworfen wird dem Mobilfunkunternehmen von den Beschwerdeführern, sie wolle mit der Erweiterung

einer GSM-Antenne auf UMTS-Technologie die Festnetze konkurrenzieren. Dagegen macht der Regierungsrat geltend, dass im Rahmen der Konzession ein Versorgungsauftrag besteht, innert bestimmter Frist 95 % der Bevölkerung mit GSM-Standard und 50 % mit UMTS-Technologie zu versorgen. Dabei handelt es sich um einen Mindeststandard. Darüber hinaus ist die Konzessionärin frei, weitere Dienste anzubieten. Sie muss sich nur an das geltende Umweltrecht, namentlich an die Verordnung über den Schutz vor nicht ionisierender Strahlung vom 23. Dezember 1999 (NISV; SR 814.710) halten und an das Planungs- und Baurecht. Es gibt keinen Bedarfsnachweis, der vom geltenden Recht für Mobilfunkantennen verlangt würde.

Die Beschwerdeführer können nicht öffentliche Interessen geltend machen, deren Wahrnehmung Sache der zuständigen Gemeinderäte, Stadträte, Vertreter selbständiger öffentlich-rechtlicher Anstalten und Stiftungen ist (§ 41 Abs. 2 VRG).

Artikel 16 Abs. 3 der Bundesverfassung gibt jeder Person das Recht, Informationen frei zu empfangen, aus allgemein zugänglichen Quellen zu beschaffen und zu verbreiten. Die Informationsfreiheit bedeutet auch Empfangsfreiheit (BGE 120 Ia 66, E4a). Die Informationsfreiheit kann indes im Spannungsfeld mit der Raumplanung, dem Natur- und Landschaftsschutz stehen, ebenfalls ein Gegenstand der Bundesverfassung. Daher ist zwischen verschiedenen öffentlichen wie auch privaten Interessen abzuwägen. Wenn ein Betreiber einer Mobilfunkantenne jedoch die NIS-Verordnung einhält, hat er Anspruch auf Erteilung einer Baubewilligung.

#### **14.20      Entscheid vom 14. September 2004 i.S. Miteigentümergeinschaft S. und H. & Co.**

Die Beschwerdeführer machen geltend, dass die Reklameanlage, die auf dem Turm der Brauerei erstellt werden solle, gegen die Höhenvorschriften der Bauordnung Baar verstosse. Es stellt sich die Frage, ob die Reklameanlage als Erweiterung oder Aufstockung gilt und somit die Gebäude- und Firsthöhe nach Art. 2 Abs. 2 BO Baar einhalten muss. Gemäss Verwaltungsgericht des Kantons Zug sind mit Erweiterungen und Aufstockungen im Sinne von Art. 2 Abs. 2 BO Baar Vergrösserungen des Volumens einer Baute gemeint (GVP 1987/88, 65). Da das Volumen des bestehenden Turms durch die Reklameanlage nicht vergrössert wird, ist diese nicht als Erweiterung oder Aufstockung zu betrachten. Die Bauordnung Baar enthält keine speziellen Vorschriften betreffend Höhe von Reklameanlagen. Solche dürfen daher auf dem Dach eines Gebäudes errichtet werden.

Des Weiteren rügen die Beschwerdeführer eine Verletzung der Gestaltungsvorschriften von Art. 28 BO Baar. Grundsätzlich gilt, dass die Ansprüche an die Gestaltung des Bauvorhabens umso höher sind, je höher die Qualität der Umgebung ist. Im Gebiet, auf dem sich die Brauerei befindet, sind Wohn- und Gewerbebauten vorhanden; es besteht kein einheitliches Quartierbild. Zumindest in unbeleuchtetem Zustand fügt sich die geplante Reklameanlage daher gut in das heterogene Quartierbild ein und verstösst nicht gegen die Gestaltungsvorschriften.

Wie verhält es sich, wenn die Reklameanlage bis 24.00 Uhr beleuchtet ist? Bei Lichtimmissionen gibt es keine verbindlichen Regeln, bis wann eine Leuchtreklame eingeschaltet sein darf. Wie eine Anfrage der Baudirektion beim Amt für Städtebau der Stadt Zürich ergeben hat, dürfen Leuchtreklamen in der Stadt Zürich nur bis 22.00 Uhr eingeschaltet sein. Begründet wird dies damit, dass die Nacht durch künstliches Licht immer häufiger erhellt werde und dieses Licht von vielen Menschen als neue Form der Umweltverschmutzung empfunden werde. Unter Berücksichtigung dieser Erkenntnisse darf auch die zur Diskussion stehende Leuchtreklame nur bis 22.00 Uhr eingeschaltet werden. Die Beschwerde ist in diesem Punkt gutzuheissen.

Schliesslich rügen die Beschwerdeführer, dass die geplante Reklameanlage die Verkehrssicherheit gefährde. Nach Art. 32 BO Baar werden Reklamen nur bewilligt, wenn die Verkehrssicherheit nicht gefährdet wird. Die Zuger Polizei hat in casu festgehalten, dass die Reklameanlage keine Ablenkung der Strassenbenützer und somit keine Gefährdung der Verkehrssicherheit bewirke, da sie mit einem Blick als Ganzes erkannt und wahrgenommen werden könne.

#### **14.21      Entscheid vom 14. September 2004 i.S. M. S. und H. und Kompanie**

Überschreitet ein Gebäude, das vor Inkrafttreten der geltenden Bauordnung erstellt worden ist, die nach dieser Bauordnung zulässige Höhe, fällt es unter die Bestandesgarantie und darf stehen bleiben. Aufbauten für Reklamezwecke sind dennoch zulässig, wenn sie gemäss der hier altrechtlich geltenden Übergangsbestimmung in der gemeindlichen Bauordnung die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die zulässige Geschosszahl und die Ausnützungsziffer einhalten. Eine Reklameanlage bedeutet keine Erweiterung oder Aufstockung, da sie das Volumen des Gebäudes in diesem Fall nicht vergrössert. Sie verstösst auch nicht gegen die Höhengvorschriften, da sie weder die Gebäudehöhe verändert - es kommt kein Geschoss dazu (§ 12 V PBG) -, noch den First verändert (§ 13 Abs. 2 V PBG).

Damit blieb die Frage, ob die Reklame gegen Gestaltungsvorschriften der Bauordnung verstosse. Frage verneint, nachdem abgeklärt worden war, ob besonders hohe Ansprüche an die Gestaltung eines Bauvorhabens zu stellen seien, weil die Qualität der Umgebung entsprechend hoch sei. In reinen Wohnzonen und Kernzonen gelten strengere Anforderungen an die Einpassung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild, als in Arbeitszonen, Gewerbezone oder gemischten Wohn- und Gewerbezone, wo die Gestaltung der Bauten und Anlagen oft auch auf technischen und zweckbestimmten Sachzwängen beruht.

Mangels Massvorschriften für Reklameanlagen kann der Gemeinderat der Bauherrschaft nicht vorschreiben, die Reklame dürfe ein bestimmtes Mass nicht überschreiten.

Ist eine Reklame beleuchtet, kann sie wegen ihrer Grösse oder Exponiertheit, aber auch wegen der Lichtfarbe und der langen Einschaltzeit der Beleuchtung als störend wahrgenommen werden. Bei Lichtimmissionen gibt es keine Vorschriften in der gemeindlichen Bauordnung. Die so genannte Lichtverschmutzung hat andernorts die Behörden dazu geführt, die Einschaltzeit von Leuchtreklamen auf 22 Uhr zu begrenzen. Vorliegend hat der Regierungsrat eine Einschaltzeit von 6 Uhr bis 22 Uhr, ohne Unterscheidung von Sommer- und Winterzeit, festgelegt. Er hat eine Analogie zu Umweltschutzvorschriften, namentlich zur Lärmschutzverordnung mit ihrem Anhang 3 (Belastungsgrenzwerte für den Strassenverkehr, Unterscheidung zwischen Tag- und Nachtverkehr) gezogen.

#### **14.22      Entscheid vom 23. November 2004 i.S. P. L.**

Beschwerdeführer haben den Ausstand einer kantonalen Direktion gefordert, da sich eine Dienststelle dieser Direktion bereits mit der Sache befasst und eine Ausnahmegewilligung erteilt habe.

Jedermann hat Anspruch darauf, dass seine Streitsache von einem richtig besetzten sowie unvoreingenommenen, unabhängigen und unparteiischen Gericht beurteilt wird (Art. 30 Abs. 1 der Bundesverfassung). Dieser Anspruch bezieht sich nur auf die Beurteilung von Streitsachen durch Gerichte. Indessen ist der Grundsatz der Unbefangenheit von verfügenden oder entscheidenden Verwaltungsbehörden allgemein anerkannt. Das kantonale Verfahrensrecht und der aus Art. 29 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 8 Abs. 1 der Bundesverfassung fließende Anspruch auf gleiche und gerechte Behandlung ergeben die Voraussetzungen, unter denen Mitglieder einer Administrativbehörde in den Ausstand zu treten haben.

Entscheidend ist, dass die Ausstandspflicht nur natürliche Personen und nicht ganze Behörden trifft. Wenn verlangt wird, die Baudirektion müsse in den Ausstand treten, so bezieht sich das auf alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter dieser Direktion.

Die Ausstandspflicht ist konkret nach § 36 des Personalgesetzes vom 1. September 1994 zu prüfen. Die Ausstandspflicht ist gegeben, wenn jemand in der Angelegenheit ein persönliches Interesse hat (siehe auch § 12 der Personalverordnung vom 12. Dezember 1994 mit Verweisung auf die Ausstandsregelung von § 11 in Verbindung mit § 13 des Kantonsratsbeschlusses über die Geschäftsordnung des Regierungsrates und der Direktionen vom 25. April 1949).

Vorliegend war nicht ersichtlich, dass Mitarbeitende der Baudirektion am Ausgang des Verfahrens ein persönliches oder anderweitiges Interesse haben sollten. Die Frage lautete aber auch, ob Mitarbeitende der Baudirektion im Sinne von Art. 29 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 8 Abs. 1 der Bundesverfassung die nötige Distanz und Objektivität wahren konnten, um im Beschwerdeverfahren den Regierungsrat zu instruieren. Ein Anschein der Befangenheit würde genügend, um eine Verletzung der verfassungsrechtlichen Regeln feststellen zu können.

Nachdem vorliegend Mitarbeitende einer Dienststelle mit jenen des Direktionssekretariates, welche die Instruktion des Regierungsrates zu besorgen haben, nicht identisch sind, fehlt es an diesem Anschein der Befangenheit. Die Direktion hat auch gegenüber der Dienststelle keine Weisungen erteilt.

Letztlich ist festzuhalten, dass nicht eine Direktion über die Verwaltungsbeschwerde entscheidet, sondern der Regierungsrat. Dieser besitzt die volle Überprüfungsbefugnis nach § 42 VRG.

## **15 2005: Verwaltungsgericht**

### **15.1 Urteil vom 1. März 2005 i.S. E. F.**

Die Legitimation im Sinne von § 62 in Verbindung mit § 41 VRG hat das Verwaltungsgericht stets in Übereinstimmung mit dem Bundesrecht ausgelegt. Das Rechtsschutzinteresse besteht im praktischen Nutzen, der mit erfolgreicher Beschwerde erzielt werden könnte. Legitimiert ist, wer durch eine Verfügung in höherem Masse als jeder beliebige Dritte oder die Allgemeinheit berührt wird.

Wenn eine Mobilfunkanlage gemäss der rechnerischen Prognose den Immissions- und den Anlagegrenzwert der NISV einhält, muss sie bewilligt werden, sofern sie auch dem Zweck der Nutzungszone entspricht und den Anforderungen des kantonalen und gemeindlichen Rechts, namentlich des Baurechts, genügt. Die Pflicht zur vorsorglichen Emissionsbegrenzung im Sinne von Art. 11 Abs. 2 USG bietet grundsätzlich keine Handhabe für die gerichtliche Überprüfung von Notwendigkeit oder Wünschbarkeit einer projektierten Anlagen.

### **15.2 Urteil vom 26. April 2005 i.S. Erbgemeinschaft H. B.**

Zur Sicherung des kantonalen Richtplans stehen dem Regierungsrat Massnahmen nach §§ 33 ff. PBG zur Verfügung. Können etwa die Baulinien-, Niveaulinien oder Strassenpläne infolge unterschiedlicher Projektvarianten noch nicht verbindlich festgelegt werden, kann er über ein betroffenes Grundstück eine Bausperre nach § 33 PBG verhängen. Eine solche ist mangels möglicher milderer Massnahmen und infolge der zeitlichen Begrenzung auf zwei Jahre verhältnismässig und von der Bauherrschaft entschädigungslos hinzunehmen. Über finanzielle Abgeltungen aus allfälliger Enteignung entscheidet die Schätzungskommission gemäss § 61 PBG erst, wenn der rechtskräftige Baulinienplan der gewählten Projektvariante vorliegt.

Eine Verletzung von Treu und Glauben liegt nicht vor, wenn gemeindliche Behörden im Vorfeld eines Baugesuchs gegenüber der Bauherrschaft offenbar anderslautende, mündliche Auskünfte oder Zusicherungen abgegeben haben, da es sich bei Raumfreihaltung um übergeordnete Planungen handelt, für welche nicht die Gemeindebehörden, sondern der Kantonsrat – mit dem grundsätzlichen Beschluss über die Richtplanung – und der Regierungsrat bzw. die Baudirektion – mit der Sicherung der Kantonsstrassenplanung nach § 3 PBG – zuständig sind.

### **15.3 Urteil vom 30. Mai 2005 i.S. A. G.**

Die Nordzufahrt als neue Verbindung vom Autobahnanschluss Baar in das Siedlungs- und Industriegebiet von Zug beinhaltet kantonale wie nationale Strassenabschnitte. Anwohner der vom Regierungsrat beschlossenen Baulinien für den Kantonsstrassenperimeter rügen u.a. die mangelnde Koordination des Verfahrens (Art. 25 ff. RPG). Der erstinstanzliche Entscheid des UVEK zum Nationalstrassenperimeter nach Art. 27d NSG kann nur bei der Rekurskommission INUM angefochten werden. Ab dem Ochsenhof handelt es sich aber um eine reine Kantonsstrasse, weshalb für entsprechende Bewilligungen die Zuger Behörden zuständig sind. Die gleichzeitige Auflage der Dossiers hat es den Beschwerdeführern ermöglicht, ihre Einwände in parallelen Einspracheverfahren vorzubringen. Eine weitere Koordination ist gesetzlich nicht vorgesehen. Andernfalls würden die Rechtsmittelinstanzen des Bundes über den Bau von Kantonsstrassen entscheiden und umgekehrt.

Die vom Kantonsrat gewählte Linienführung beruht auf dessen Beschluss vom 28. Juni 2001 betreffend einem Rahmenkredit für die Planung, den Landerwerb und den Bau der Nordzufahrt Zug / Baar. Da dagegen kein Referendum ergriffen wurde, war die Überführung in den kantonalen Richtplan und die Genehmigung durch das UVEK vom 17. Juni 2003 folgerichtig, um so mehr, als die Stimmberechtigten der Stadt Zug auch dem „Entwicklungsplan Landis & Gyr / SBB West“ mit übereinstimmender Planungsgrundlage zugestimmt haben.

Sinn und Zweck des Umweltverträglichkeitsberichts (UVB) ist der Nachweis der Umweltverträglichkeit des vorgelegten Projekts, nicht die Ausarbeitung von Varianten.

Zur Verwaltungsbeschwerde ist grundsätzlich nur berechtigt, wer formell beschwert ist, d.h. wer am Vorverfahren vor der unteren Instanz teilgenommen hat und dort mit seinen Anträgen ganz oder teilweise unterlegen ist (BGE 118 II 359).

#### **15.4 Urteil vom 30. Mai 2005 i.S. A. C.**

Dem Koordinationsgebot gemäss Art. 25 ff. RPG sind bei der Unterscheidung zwischen National- und Kantonsstrassenperimeter Grenzen gesetzt. In casu wurde alle Weisungen des UVEK eingehalten und es lagen Fachberichte von sämtlichen involvierten Ämtern und Direktionen vor. Es folgte eine gemeinsame Projektauflage. Die Betroffenen hatten im kantonalen Verfahren wie im Bundesverfahren Gelegenheit, ihre Einwände vorzubringen. Ein einheitlicher Rechtsweg oder eine einheitliche Bewilligungsinstanz sind von Gesetzes wegen nicht vorgesehen. Es kommt auf die Konstellation im Einzelfall an (anders gelagert in BGE 127 II 227 f. 234, betreffend ein Kreuzungsbauwerk von Bahn und Strasse).

Die zuständigen Behörden können die Richt- und Nutzungsplanung ändern, wenn sich dies als notwendig erweist. Baulinienpläne sichern einen bestimmten Bereich für den Neubau oder die Erweiterung von Strassen, bilden aber keine Verpflichtung zur Erstellung eines bestimmten Strassenprojekts. Das UVEK hat der abgeänderten Fassung des Baulinienplans am 6. Februar 2004 die Zustimmung erteilt.

Der Kanton kann nicht verpflichtet werden, private Wasserversorgungen aufrecht zu erhalten bzw. es besteht kein vorbehaltloser Anspruch auf Erteilung der jeweiligen Konzession, wenn überwiegende öffentliche Interessen (Realisierung des Projekts Nordzufahrt) gegenüberstehen.

#### **15.5 Urteil vom 30. Mai 2005 i.S. Q. G.**

Der Quartierverein G. als Verein gemäss Art. 60 ff. ZGB vertritt die öffentlichen Interessen seiner Bewohner. Streitgegenstand bzw. Beschwerdebegehren – im Wesentlichen die Wiederholung der öffentlichen Auflage des Projekts Nordzufahrt und die verbindliche Festlegung verkehrsberuhigender Massnahmen im Quartier G. – sind zweifellos vom Vereinszweck umschlossen und somit grundsätzlich schutzwürdige Interessen nach § 38 Abs. 2 PBG. Als weitere Kriterien sind die räumliche Beziehungsnähe bzw. deren erhöhte Intensität erforderlich, d.h. der Beschwerdeführer muss in besonderer Weise von der Streitsache berührt sein. Diese individuelle Beschwerdelegitimation nach §§ 41 und 61 VRG wird im Bund und in den Kantonen einheitlich ausgelegt.

Dem Quartierverein G. fehlt die Beschwerdelegitimation. Es ist nicht ersichtlich, dass die Auswirkungen der Nordzufahrt auf das Quartier G. deutlich als solche wahrnehmbar sein werden und ohne Weiteres von den allgemeinen Immissionen geschieden werden können (BGE 110 Ib 100 und BGE 104 Ib 318). Auch ist das Quartier G. durch die Nordzufahrt nicht mehr und nicht weniger stark betroffen als die anderen involvierten Quartiere H. oder G. Die Differenzierung bei der Beschwerdelegitimation ist sachlich gerechtfertigt, da die vom Beschwerdeführer vorgebrachten Argumente zusammen mit gleichen oder ähnlichen Vorbringen aus anderen Quartieren Themata der Politik betreffen und nicht Gegenstand einer richterlichen Prüfung sein können.

#### **15.6 Urteil vom 28. Juni 2005 i.S. A. S.**

Die gemeindlichen Abwassergebühren werden als Kausalabgabe den Eigentümern der Liegenschaften in Rechnung gestellt. Diese haben Anspruch auf eine klare Rechnungstellung: Es ist der während der erfassten Zeitspanne gemessene Verbrauch, welcher Gegenstand der Abgabe bildet (Urteil des Bundesgerichts vom 29. August 2003, 2P.117/2003, veröffentlicht in ZBI 104 S. 533 ff., Erw. 4.3). Insbesondere bei Änderungen der gemeindlichen Rechts- bzw. Berechnungsgrundlagen zur Gebührenerhebung müssen das zur Anwendung gelangende Abwasserreglement, die Grund- und Verbrauchsgebühren und der Zeitraum (Stichtag) widerspruchsfrei und transparent ausgewiesen werden.

Bei der Festlegung der Gebühren hat die Gemeinde das Prinzip der Kostendeckung sowie einen „vernünftigen Ausgleich des wirtschaftlichen Vorteils“ zu verfolgen, wobei sie hinsichtlich des Ausgleichs

des wirtschaftlichen Vorteils über einen relativ breiten Spielraum verfügt. Die akzessorische Überprüfung des Abwasserreglements bzw. dessen Regelung der Betriebsgebühr ergab, dass das Äquivalenzprinzip eingehalten wurde.

#### **15.7 Feststellungsverfügung vom 21. September 2005 i.S. I. H.**

Ausnahmsweise kann einer Gesellschaft unter bestimmten Voraussetzungen die unentgeltliche Rechtspflege und Verbeiständung gewährt werden. Voraussetzung ist, dass die Verhältnisse der AG wie auch die private Situation der einzelnen Verwaltungsratsmitglieder innert Frist offengelegt werden.

#### **15.8 Urteil vom 30. März 2005 i.S. M. W.**

Ein Schützenhaus für Armbrustschützen ist ursprünglich zonenkonform erstellt worden, bevor 1970 die neue gemeindliche Bauordnung samt Zonenplan sowie 1972 das Gewässerschutzgesetz des Bundes (mit einer strengen Trennung zwischen Baugebiet und Nichtbaugebiet) in Kraft traten. Das Grundstück war in der Folge der Landwirtschaftszone zugeteilt. Aus Kapazitätsgründen erstellte die Armbrustschützengesellschaft ab dem Jahr 1983, jeweils von Frühling bis Herbst, eine am Schützenhaus angebrachte, provisorische Fahrnisbaute ohne feste Verbindung zum bestehenden Gebäude. Mit einem Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone sollte nun das Schützenhaus baulich erweitert werden.

Gemäss Art. 24c RPG in Verbindung mit Art. 42 Abs. 3 RPV darf die Erweiterung einer ursprünglich zonenkonformen, durch Änderung der Rechtsvorschriften jedoch zonenwidrig genutzten Fläche höchstens 30% betragen. Die Grundfläche der Zeltbaute bei der Berechnung der maximalen Erweiterungsmöglichkeit darf dabei aber nicht berücksichtigt werden, da die Gemeindebehörden für das Aufstellen des Zeltes nie eine Baubewilligung nach V PBG erteilt haben und das Zelt zum massgeblichen Zeitpunkt der Rechtsänderungen in den Jahren 1970/72 noch nicht existierte.

#### **15.9 Urteil vom 30. März 2005 i.S. A. K.**

Nach Art. 24 in Verbindung mit Art. 24b Abs. 1 RPG können Baubewilligungen zur Errichtung eines Hofladens für landwirtschaftliche Produkte ( nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb ausserhalb der Bauzone) erteilt werden, wenn sich ein Hofladen auf Grund fehlender Räumlichkeiten in den bestehenden Gebäuden nicht verwirklicht lässt. Sind die Möglichkeiten dazu vorhanden, wird ein Neubauprojekt, wenn auch vorteilhafter, da beispielsweise nahe bei der Strasse und gut sichtbar, nicht bewilligt.

Nach Art. 40 Abs. 1 RPV muss dem Gesuch zur Einrichtung eines betriebsnahen nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebs in landwirtschaftlich nicht mehr benötigten Bauten und Anlagen, in casu der gewerblichen Umnutzung eines nicht mehr benötigten Waschhauses, ein Betriebskonzept beiliegen, welches explizit die Angewiesenheit des Gesuchstellers auf einen solchen Nebenbetrieb bzw. die Eignung des Projekts zur Sicherung des Überlebens des Landwirtschaftsbetriebs aufzeigt. Das Betriebskonzept hat sich mit den in den letzten Jahren erreichten Betriebsergebnissen auseinanderzusetzen, die Marktchancen realistisch und im Detail darzulegen, zu bezeichnen, welche zusätzlichen Einkünfte durch die Errichtung des Nebenbetriebs zu erwarten sind, alles unter Berücksichtigung der Investitionen, der zusätzlichen Arbeitsbelastung, des Bewirtschaftungs- und Marketingaufwands. Dass sich ein Angebot von Ferienwohnungen für Ferien auf dem Lande künftig zu einer „wichtigen Stütze des Betriebes“ im Sinne von „agieren statt reagieren“ entwickeln könnte, genügt nicht, wenn der Betrieb aus heutiger Sicht (längerfristig) nicht gefährdet ist. Auch nicht die Angabe, dass die Arbeitsbelastung auf dem Betrieb hoch sei und nicht in einem guten Verhältnis zum landwirtschaftlichen Einkommen stehe, wenn durch den Nebenbetrieb nicht ein namhafter Beitrag generiert werden kann.

#### **15.10 Urteil vom 31. Oktober 2005 i.S. R. I.**

Bereits durch den Nachweis tatsächlicher Interessen, z. B. wirtschaftlicher oder ideeller Natur, ist der Dritte (hier: Verkäufer der Liegenschaft), nach § 41 und 62 VRG im Verwaltungs- bzw. Verwaltungsgerichtsverfahren beschwerdelegitimiert. Aufgrund des Verfahrensbeitritts und der Übernahme der damit verbundenen Rechte und Pflichten und trotz des Verzichts auf eigene Anträge

können dem Dritten, je nach Ausgang des Verfahrens, Kosten auferlegt werden. Hat nach § 23 Abs. 2 VRG keine der Parteien ganz obsiegt, sind die Kosten in dem Verhältnis zu teilen, in welchem die Parteien unterlegen sind ( Unterliegerprinzip). Von einer Partei unnötigerweise verursachte Kosten, in casu durch die fehlerhafte Erteilung einer Baubewilligung durch die gemeindlichen Behörden, sind dieser nach § 23 Abs. 3 VRG ohne Rücksicht auf den Ausgang des Verfahrens alleine aufzuerlegen ( Verursacherprinzip). Dabei muss es sich allerdings um einen krassen, offensichtlichen Fehler handeln, worauf nicht leichthin geschlossen werden darf. Ein solcher liegt nicht vor.

#### **15.11 Urteil vom 31. Oktober 2005 i.S. Z. H.**

Der Regierungsrat kann ein Objekt aus dem Verzeichnis der geschützten Denkmäler streichen lassen, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse dies verlangt oder wichtige Gründe der Unterstellung nicht mehr gegeben sind (§ 31 Abs. 2 DSG). Der Stadtrat erteilte nach mehrjähriger, zielgerichteter Diskussion zwischen Bauherrschaft und Behörden, unter erheblichem Finanzaufwand seitens der Bauherrschaft, eine Baubewilligung zur Erstellung eines Mehrfamilienhauses unter Vorbehalt der Entlassung aus dem Denkmalschutz. Nachdem die Direktion des Innern verfügt hatte, dass die bisherige Baute aus dem Denkmalschutz entlassen wird, erhob der Zuger Heimatschutz aus sachlich einsichtigen Gründen zuerst Verwaltungs-, dann Verwaltungsgerichtsbeschwerde. Der Zuger Heimatschutz beantragte, der Regierungsentscheid sei aufzuheben und das betroffene Objekt unter Denkmalschutz zu belassen.

Bei der Frage, ob der verfassungsmässige Anspruch auf eine behördliche Behandlung nach Treu und Glauben ( Vertrauensschutz, Verbot des Rechtsmissbrauchs) dem objektiven Recht (öffentliches Interesse am Denkmalschutz) vorgeht, nahm der Regierungsrat eine Interessenabwägung vor. Für die Vertrauensbildung waren die Auskünfte des nicht entscheidungsbefugten kantonalen Denkmalpflegers gegenüber der Bauherrschaft von Bedeutung. Aber auch die Stadtbildkommission, die kantonale Denkmalkommission (unter dem Vorsitz der für den Entlassungsentscheid zuständigen Direktion des Innern) und der Stadtrat liessen durch ihr konstantes Verhalten das begründete Vertrauen entstehen, dass man das Objekt abbrechen und durch einen Neubau ersetzen könne, wenn man die vom Amt für Denkmalpflege und den anderen Behörden formulierten Auflagen erfüllen werde. Zum anderen hat sich die Gesamtumgebung, in der die geschützte Baute steht, seit der Unterschutzstellung der dreiteiligen Gebäudegruppe im Jahre 1978 erheblich verändert; die Bausubstanz des betroffenen, unter Schutz stehenden Objekts, welches einen vergleichsweise geringen Wert aufweist, ist in einem schlechten Zustand.

Das Verwaltungsgericht stützte deshalb den Entscheid des Regierungsrats zu Gunsten des privaten Vertrauensschutzes d. h. die Scheune kann abgebrochen und der Neubau erstellt werden. Die Frage, ob es nicht sinnvoller gewesen wäre, das Objekt durch ein Wohngebäude mit gleichen Ausmassen und gleichen Formen zu ersetzen, lag im Rahmen des regierungsrätlichen Ermessens und muss offen bleiben.

#### **15.12 Urteil vom 29. November 2005 i.S. N. I.-A**

Die Ausnahmegewilligung für die Überdeckung eines Fliessgewässers nach Art. 38 Abs. 2 Bst. b des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 (GSchG, SR 814.20) ist eine Verfügung der Baudirektion, die direkt beim Verwaltungsgericht angefochten werden kann. Ein damit zusammenhängender Entscheid des Gemeinderates über ein Baugesuch und über Einsprachen in Bausachen ist aufgrund von § 67 Abs. 2 Bst. a PBG auf Verwaltungsbeschwerde hin ebenfalls als Verwaltungsgerichtsbeschwerde zu behandeln, wie § 67 Abs. 2 Bst. b PBG festhält. Damit wird eine Gabelung des Rechtsweges vermieden. Das Gericht kann in solchen Fällen auch die unrichtige Handhabung des Ermessens prüfen (§ 63 Abs. 3 VRG).

Ein Verein kann im Rahmen einer so genannt egoistischen Verbandsbeschwerde die Interessen aller bzw. einer grossen Anzahl seiner Mitglieder auf dem Weg der Verwaltungsbeschwerde wahrnehmen. Das Gericht konnte davon ausgehen, dass etwa 300 bis 400 Mitglieder des Vereins in einem Umkreis von 200 m um das Bauvorhaben wohnen und eine konkrete Betroffenheit ausgewiesen war.



Muss ein Baugesuchsteller in der Person des Grundeigentümers und des Projektverfassers sowohl das eigentliche Baugesuch als auch alle Unterlagen unterzeichnen (§ 27 Abs. 2 V PBG)? - Die Baubewilligung wird wohl einer bestimmten Person erteilt, beinhaltet aber ein Bauvorhaben in seiner konkreten Gestalt und Ausführung. Der Begriff des Baugesuchstellers bzw. der Bauherrschaft ist verwaltungsrechtlich weit zu fassen. Auch ein Architekt, ein Generalunternehmer oder eine beauftragte Drittperson kann ein Baugesuch im eigenen Namen einreichen. Ist der Baugesuchsteller nicht Eigentümer des Baugrundstückes, so hat er seine Berechtigung zur Einreichung des Baugesuchs nachzuweisen. Bei der von der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz verlangten Unterschrift auf den Unterlagen handelt es sich um eine Ordnungsvorschrift. Der Baugesuchsteller hat die Möglichkeit, seine Berechtigung zur Einreichung eines bestimmten Baugesuchs anderweitig nachzuweisen.

Wenn sich aus den Unterlagen und namentlich aus förmlichen Bestätigungen, wonach ein Grundeigentümer mit dem Bauvorhaben einverstanden sei, die Befugnis zur Einreichung eines Baugesuchs ergibt, so haben die Pläne nicht auch noch zusätzlich durch den Grundeigentümer unterzeichnet werden müssen.

Die Ausstandspflicht für Mitglieder von Gemeindebehörden und Kommissionen gilt nicht nur für die Beschlussfassung, sondern auch für die Beratung. Unter Missachtung von Ausstandsvorschriften zustande gekommene Beschlüsse sind unbeschadet ihrer inhaltlichen Richtigkeit aufzuheben. - Es entsteht der Anschein der Befangenheit, wenn ein Mitglied der Baukommission sein eigenes Projekt in der Kommission erläutert, dann aber das Sitzungszimmer verlässt und im Protokoll nicht vermerkt ist, dass Beratung und Beschlussfassung ohne dieses Mitglied stattgefunden haben.

Entscheide sind gemäss § 20 Abs. 1 VRG schriftlich zu begründen. Die Begründungspflicht bezieht sich auf die wesentlichen Gesichtspunkte. Die Behörde muss sich nicht ausdrücklich mit jeder tatsächlichen Behauptung und jedem rechtlichen Einwand auseinander setzen.

Wenn der Gemeinderat in seiner Entscheidung zwar feststellt, dass sich das Bauvorhaben ins Ortsbild integriere, nicht aber in welcher Form und aus welchen Gründen, so ist die Begründung zu allgemein. Das Gebot des rechtlichen Gehörs wurde zumindest teilweise verletzt. Weil sich die Parteien in zwei Schriftenwechseln, bei einem Augenschein und in einer abschliessenden Stellungnahme zu allen Punkten nochmals haben äussern können, betrachtete das Gericht die Verletzung des rechtlichen Gehörs als geheilt.

Der Begriff des Ortsbildes geht im Raumplanungsrecht auf die Vollziehungsverordnung zum Bundesbeschluss über dringliche Massnahmen auf dem Gebiet der Raumplanung vom 29. März 1972, Art. 4 Abs. 1, zurück. Bedeutende Ortsbilder sind nach bundesgerichtlicher Praxis Baugruppen, deren Einzelbauten sich einerseits zu einem Bild augenfälliger Geschlossenheit vereinen und andererseits in die Umgebung einordnen.

Vorliegend waren Struktur und Erscheinungsbild des Ortsbildes zu erhalten. Wenn in der Nachbarschaft die direkt angrenzenden Gebäude ein Satteldach aufweisen, hätte man bei der Gestaltung der Neubauten eine entsprechende Dachform verlangen müssen. Zudem sieht eine Bestimmung der gemeindlichen Bauordnung vor, dass die freistehenden Baukörper ähnliche Dimensionen aufzuweisen hätten, wie sie im Ortsbild vorherrschen würden. In der Regel seien im Zentrum drei, in den übrigen Zonen zwei Vollgeschosse zulässig. Das geplante viergeschossige Haus (Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss und Attikageschoss mit mehr als 60 % des obersten Vollgeschosses) weicht massiv von der als Regel bezeichneten Geschosszahl ab und widerspricht damit der Bauordnung.

Eine Fassadenlinie ersetzt eine Bestimmung über die Fassadenlänge nicht.

Die gemeindliche Bestimmung, wonach Fensteröffnungen als stehende Rechtecke auszubilden und mit Sprossen zu versehen sind, lässt dem Gemeinderat keinen Ermessensspielraum. Es bleibt kein Raum für

eine Ausnahmegewilligung unter dem Titel einer zeitgemässen Architektur.

Der Bau einer zwischen 4 bis 6 m breiten Brücke über einen Bach und der Bau verschiedener Stützmauern sowie die Vornahme von Terrainveränderungen sind zusammen genommen ein schwerer Eingriff in den natürlichen Lauf des Gewässers. Als Ausnahme sind sie nur dann zu bewilligen, wenn andere, gewichtige öffentliche Interessen dies verlangen. Eine Verweigerung der Ausnahmegewilligung führt zu einer Beschränkung der wirtschaftlichen Interessen der Bauherrschaft. Die baulichen Alternativen ergeben keinen Härtefall, weshalb eine Ausnahmegewilligung nicht zulässig war.

#### **15.13 Urteil vom 20. Dezember 2005 i.S. S. C. und A. und weitere**

Der Regierungsrat hatte auf Beschwerde der Stockwerkeigentümergeinschaft hin entschieden, ein entgegen der Baubewilligung weder behinderten- noch betagtengerecht erstellter Hauszugang sei nicht nachträglich für einen solchen Personenkreis herzustellen, da die ursprünglichen, dem Baubewilligungsverfahren zugrunde gelegten Pläne keine derartige Erschliessung ausgewiesen hätten. Das Verwaltungsgericht wies eine dagegen erhobene Beschwerde ab. Wohl hiess es im anwendbaren gemeindlichen Recht, bei Mehrfamilienhäusern seien Wohnungen im Erdgeschoss oder solche mit Lifterschliessung so zu erstellen, dass eine spätere Anpassung an die Bedürfnisse einzelner behinderter oder betagter Bewohner möglich sei.

Ein zwar die behindertengerechte Erschliessung eines Gebäudes ausweisender, von der Gemeinde jedoch nie bewilligter Plan kann nicht als bewilligter Umgebungsplan bezeichnet werden. Das Gericht kam zum Schluss, der Gemeinderat müsse nachträglich für eine behinderten- und betagtengerechte Erschliessung sorgen, nachdem die Bauherrschaft einen Zustand geschaffen hat, der weder der fehlerhaften Baubewilligung entspricht noch den Anforderungen des Gemeinderechts an eine behinderten- und betagtengerechte Erschliessung.

#### **15.14 Urteil vom 20. Dezember 2005 i.S. J. B.**

Wenn der Regierungsrat im Rahmen einer Aufsichtsbeschwerde gegen eine Korporation feststellt, dass die Voraussetzungen für ein aufsichtsrechtliches Einschreiten nicht erfüllt sind, kann dieser Beschluss nicht mit ordentlichen Rechtsmitteln angefochten werden. Unter dieser Voraussetzung verbietet sich auch die Überprüfung der Rüge, die Korporation habe mit der Einräumung eines Baurechts an die Baugesuchstellerin weniger strenge Auflagen verbunden als sie dies gegenüber früheren Gesuchstellern im gleichen Quartier getan habe. Die Rechtsgleichheit steht auch insofern nicht zur Diskussion, als ein Baurechtsvertrag zwischen Korporation und Baugesuchsteller noch gar nicht zustande gekommen ist. Im Übrigen sind es allein die Nutzungspläne und nicht Satzungen und Statuten einer Korporationsgemeinde, welche die zulässige Nutzung des Bodens ordnen.

Wenn eine Zonengrenze mitten im Grundstück liegt und die gemeindliche Bauordnung keine Abstandsregeln für Bauten und Anlagen am Übergang vom Siedlungs- zum Nichtsiedlungsgebiet enthält, kann ein Neubau bis an die Zonengrenze heranrücken. Die Berechnung der Gebäudehöhe erfolgt teilweise nach kantonalem und teilweise nach gemeindlichem Recht. Nach § 12 V PBG ergibt sich die Gebäudehöhe aus der Summe der einzelnen, in der Höhe begrenzten Vollgeschosse. Ein Bauvorhaben in der Wohnzone W2B ergibt vorliegend eine maximal erlaubte Gebäudehöhe von 6,5 m. Das Bauvorhaben verletzt diesbezüglich keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften.

Ob die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung - hier für Parkplätze - gegeben sind oder nicht, ist eine Rechtsfrage. Die zuständige Behörde kann nicht nach freiem Ermessen darüber bestimmen, ob die besonderen Umstände des Einzelfalls ein Abweichen von den Vorschriften der Bauordnung erlauben oder nicht. Ausnahmegewilligungen dürfen erteilt werden, wenn eine gesetzliche Grundlage besteht, wenn die Ausnahmegewilligung nicht gegen Sinn und Zweck des entsprechenden Gesetzes verstösst und wenn auch sonst keine überwiegenden öffentlichen Interessen verletzt werden. Bevor eine Ausnahmegewilligung erteilt werden darf, sind die sich widerstreitenden öffentlichen und

privaten Interessen zu erheben und gegeneinander abzuwägen.

Wenn der Gemeinderat das private Interesse an der zonengemässen Nutzung eines in der Bauzone liegenden Grundstücks gegenüber dem öffentlichen Interesse an der strikten Einhaltung des Strassenabstandes höher gewertet hat, kann das Gericht darin keine Rechtsverletzung finden.



## **16 2005: Regierungsrat**

### **16.1 Entscheid vom 11. Januar 2005 i.S. G. A. (siehe auch Entscheid vom 20. Januar 2004)**

Wenn die Vorinstanz und auch die instruierende Direktion in einem im Wesentlichen denselben Verfahrensgegenstand betreffenden Vorverfahren bereits einen Augenschein durchgeführt haben, konnten sie davon absehen, diesen zu wiederholen, umso weniger, als die Pläne für das Bauvorhaben kaum geändert haben.

Die instruierende Direktion hätte nur bereits Feststehendes nochmals festhalten können.

Das Bauvorhaben orientiert sich an wesentlichen Bestandteilen der baulichen Umgebung, namentlich an der Traufhöhe, am Volumen und an der Massstäblichkeit, aber auch an den bisherigen Gebäudefluchten. Die Fassaden haben den Aufbau sowie den Grundriss als bestehende Elemente übernommen, jedoch in zeitgenössischer Sprache neu thematisiert. Auch in einer Ortsbildschutzzone, wo Neubauten zugelassen sind, müssen diese nicht von vornherein eine Rekonstruktion des Altbaus darstellen. Ein Neubau stammt aus der heutigen Zeit, als solcher soll er sich auch präsentieren. Die Vorinstanz hat kein Recht verletzt, wenn sie der Meinung der Stadtbildkommission und des kantonalen Amtes für Denkmalpflege und Archäologie gefolgt ist.

### **16.2 Entscheid vom 1. Februar 2005 i.S. E.-R. K.**

Die Anbringung einer Beschattungsanlage an einem denkmalgeschützten Objekt ist baubewilligungspflichtig. Die Einwohnergemeinden wirken beim Vollzug des Denkmalschutzgesetzes vom 26. April 1990 mit. Sie haben dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie Baugesuche zur Stellungnahme zu unterbreiten, wenn diese Gesuche sich auf Objekte beziehen, die unter Schutz gestellt sind und deren Umgebung an diesem Schutz teil hat (§ 15 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes). Ausserdem bedürfen Veränderungen des Bauzustandes oder der geschützten Ausstattung eines unter Schutz gestellten Denkmals der Zustimmung der Direktion des Innern (§ 30 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes). Ist gleichzeitig eine Baubewilligung der Gemeindebehörde erforderlich, holt diese Behörde vorher die Zustimmung der Direktion des Innern ein (§ 30 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes).

Vorliegend hat es der Gemeinderat unterlassen, das Baugesuch formell der Direktion des Innern zuzustellen und sie um einen Zwischenentscheid zu ersuchen. Sie hat sich mit Stellungnahmen oder dem Wunsch nach einer Stellungnahme des kantonalen Denkmalpflegers begnügt. Danach hat sie ohne weitere Begründung das Baugesuch unter Hinweis auf die Denkmalpflege abgelehnt.

Die Erhaltung eines Denkmals betrifft nicht nur dessen Bausubstanz, sondern auch dessen zweckbestimmte Nutzung, welche nicht unnötig eingeschränkt werden soll.

### **16.3 Entscheid vom 22. Februar 2005 i.S. R. und R. W.-B.**

Die Beschwerdeführer sind Stockwerkeigentümer in einem Mehrfamilienhaus, das vor rund zehn Jahren erstellt worden ist. Bei der Bauabnahme stellte die Dienststelle der Gemeindeverwaltung fest, dass Umgebungs- und Kanalisationsarbeiten noch unfertig waren und diesbezüglich die Bauabnahme erst später erfolgen konnte. An dieser späteren Schlussabnahme bemerkte die Dienststelle, dass der Hauszugang entgegen bewilligten Plänen weder behinderten- noch betagtengerecht war. Der Gemeinderat verfügte daher gegenüber der Verwaltung der Stockwerkeigentümergeinschaft eine Verbesserung. Ein Stockwerkeigentümer wehrt sich gegen die auch ihn betreffende Massnahme, die sieben Jahre nach Bauabnahme erfolgen sollte.

In den baubewilligten Plänen ist für einen Höhenunterschied von mehr als einem Meter zwischen Trottoir und Eingang zum Mehrfamilienhaus keine Erklärung zu finden. Die hindernisfreie Erschliessung war jedoch aufgrund der Vorschriften in der gemeindlichen Bauordnung gefordert. Der Gemeinderat hatte in seiner Baubewilligung den Widerspruch zur Bauordnung nicht erkannt. Er kann nicht nachträglich die

Stockwerkeigentümer unter Umgehung der rechtskräftigen Baubewilligung zu baulichen Massnahmen verpflichtet.

#### **16.4 Entscheid vom 22. Februar 2005 i.S. T. W.**

Nach § 29 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes vom 26. April 1990 sind bauliche Veränderungen in der näheren Umgebung schützenswerter oder geschützter Denkmäler vor Erteilung einer Baubewilligung dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie zur Stellungnahme zu melden, da nach § 29 Abs. 1 dieses Gesetzes die baulichen Veränderungen den Wert eines geschützten Denkmals nicht wesentlich beeinträchtigen dürfen.

Bei einem traditionellen Zuger Bauernhaus mit draufseitiger Laube passt ein Balkon vor der Laube nicht, wenn dieses Bauernhaus in unmittelbarer Umgebung einer unter Denkmalschutz stehenden Kirche steht. Die ästhetischen Anforderungen an das Bauvorhaben rechtfertigen einen hohen Massstab.

#### **16.5 Entscheid vom 22. Februar 2005 i.S. P. Z.**

Ausnützungsübertrag ist nach § 19 V PBG möglich. Auf dem begünstigten Baugrundstück darf die zulässige Ausnützung jedoch höchstens um einen Viertel erhöht werden, so § 19 Abs. 1 Bst. a V PBG.

Bei der Ermittlung der anzurechnenden Geschossfläche beim Attikageschoss ist der Gemeinderat von einer falschen Annahme ausgegangen. Er hat dieser Berechnung nicht die anzurechnende Geschossfläche des Erdgeschosses, sondern die Bruttofläche inklusive Aussenwände zugrunde gelegt, und ist auch beim Attikageschoss von der Bruttofläche inklusive Aussenwände ausgegangen. Diese Fläche ist jedoch nur für die Beurteilung der Frage massgebend, ob es sich beim Attikageschoss um ein Vollgeschoss oder um ein Dachgeschoss handelt. Im vorliegenden Fall hat das Versehen nichts daran geändert, dass das Bauprojekt die Ausnützungsvorschriften respektierte.

Bei der Frage, ob das Dachgeschoss als Vollgeschoss zu zählen ist, weil die Flächen seiner Räume mehr als 60 % des obersten Vollgeschosses ausmachen, ist letzteres inklusive Aussenmass, somit samt Aussenwänden zu berechnen. Es kann mit der Umfassungswand des Hauptbaukörpers ein- oder mehrseitig bündig sein. In der Regel ist es zurückversetzt und besitzt ein Flachdach.

#### **16.6 Entscheid vom 22. März 2005 i.S. H.-D. C. und A. L.**

Der Gemeinderat hat das Bewilligungsverfahren zweigeteilt, in eines für das Einfamilienhaus und in ein zweites für die Umgebungsgestaltung. Im ersten Verfahren fehlte ein Umgebungsgestaltungsplan nach § 27 Abs. 1 Bst. b V PBG in fine. Wenn lediglich Höhenkoten der Stützmauern und einiger Treppen in den Plänen erscheinen, nichts aber über die Materialisierung der Stützkonstruktionen, die Bepflanzung und die Möblierung des Gartenareals ausgesagt wird, so entsprechen die Angaben nicht einem Umgebungsgestaltungsplan. Der Gemeinderat verletzt das Koordinationsgebot, wenn er den Plan nachträglich einreichen lässt.

Wenn die Bauherrschaft einen auf drei Seiten ans gemauerte Gebäude angelehnten Wintergarten ändert und eine Glasfaltwand weglässt, so dass eine offene Gartenhalle entsteht, so ist deren Fläche bei der Ausnützungsberechnung nicht anzurechnen.

Nicht anzurechnen sind Flächen von bergseitig gelegenen Keller-, Heizungs-, Wasch- und Trockenräumen bei steilem Gelände, soweit diese Räume nicht zugleich Wohn- und Gewerbebezwecken dienen können (§ 16 Abs. 1 Bst. d V PBG). Es geht um das Erdgeschoss. - Auf einer Grundstückstiefe von ca. 32 m weist die Liegenschaft eine Höhendifferenz von rund 12 m auf. Das führt zu einer durchschnittlichen Steigung von 37,5 % oder von rund 17 Grad. Ohne Grenz- und Strassenabstände sind es rund 37 % oder knapp 16 Grad. Hanglagen in der Stadt Zug oder in der Einwohnergemeinde Walchwil haben im Baugebiet eine maximale Steigung von rund 40 % oder rund 18 Grad.

Es kann auch von steilem Gelände ausgegangen werden, wenn der Erdgeschossfussboden höher als 3 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains, jedoch nicht höher als 0,3 m über dem höchsten Punkt des gewachsenen Terrains zu liegen kommt. Vorliegend würde der auf den höchsten Punkt bezogene Erdgeschossfussboden den tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains um 4,39 m überragen.

Alles in allem hat der Regierungsrat die Neigung des Baugrundstückes zwar nicht als sehr steil, jedoch als steil beurteilt.

Der Gesetzgeber hat die Privilegierung von Nebenräumen in steilem Gelände nicht nur auf Terrassenhäuser beschränkt, auch wenn in erster Linie dieser Gebäudetyp für die Regelung ausschlaggebend war.

Bei der Frage der Anrechenbarkeit von Dachgeschossflächen ist bei Schrägdächern die Kniestockregelung massgebend.

Wenn der Gemeinderat den Umgebungsgestaltungsplan, obschon nachträglich eingereicht, den heutigen Beschwerdeführern zur Vernehmlassung unterbreitet und ihnen so das rechtliche Gehör gewährt, hat er die Formvorschriften eingehalten.

#### **16.7 Entscheid vom 22. März 2005 i.S. G. und B. R.-M. und B. v. D. sowie P. W.**

Eine gemeindliche Bauordnung lässt es zu, dass bei besonderen topographischen Verhältnissen für die Festsetzung der Höhe des Erdgeschossfussbodens das Niveau der angrenzenden Strassen und Fusswege berücksichtigt werden kann. Im konkreten Fall war der Fussboden des Erdgeschosses eines geplanten Einfamilienhauses um 1,17 m höher als ordentlich zulässig. Das war nicht zu beanstanden, weil die in einer Strassengabelung liegende dreiecksförmige Bauparzelle sehr grosse Höhenunterschiede aufwies. Wenn der Fussboden des Erdgeschosses um die 1,17 m tiefer läge, so hätte das eine Neigung von 17 % für die Garagenzufahrt bedeutet. Die VSS-Normen empfehlen, eine Neigung von 15 % nicht zu überschreiten.

Eine Treppe, die das Untergeschoss mit dem Erdgeschoss verbindet und den Zugang darstellt, gehört zur anrechenbaren Geschossfläche.

Mit der Ausnützungsübertragung darf die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche um höchstens ein Viertel erhöht werden. Vorliegend war dieses Maximum überschritten, da die anrechenbare Geschossfläche 178,54 m<sup>2</sup> betrug, statt der erlaubten 153,75 m<sup>2</sup>.

An privater Zufahrtsstrasse ohne Strassen-, Bau- oder Trottoirlinien müssen Bauten einen Mindestabstand von 4 m ab der Fahrbahngrenze einhalten, dieses vorliegend gemäss dem gemeindlichen Strassenreglement. Unter dem Terrain befindliche Räume genügen als solche für eine Ausnahmegewilligung nicht, da der Strassenabstand sowohl für die ober- als auch die unterirdischen Bauten und Bauteile gilt.

#### **16.8 Entscheid vom 12. April 2005 i.S. C. B.**

Verfügungen sind angemessen zu begründen. Die Erwägungen der Behörde müssen die Begründung eines Rechtsmittels ermöglichen. An die Begründung von Verfügungen der Verwaltungsbehörden sind weniger strenge Anforderungen als an Rechtsmittelentscheide zu stellen. Wenn die Verwaltungsbehörde einen Härtefall verneint und damit nicht zu einer Ausnahmegewilligung gelangt, dann hat sie eine summarische Begründung geliefert.

Eine bewilligungspflichtige Änderung einer bewilligten Baute liegt vor, wenn die Änderung das übliche Mass übersteigt, d.h. wenn gegenüber dem bewilligten Projekt bautechnisch oder äusserlich erhebliche Änderungen vorgenommen werden. Sie kann in einer äusserlich baulichen Umgestaltung, aber auch in

der Verwendung anderer Materialien oder Farben bestehen.

Der Gemeinderat ist Baubehörde. Wenn er keine baupolizeilichen Vollzugsaufgaben delegiert hat, kann nur er planungs- und baurechtliche Entscheide treffen.

Wenn der Gemeinderat auf dem Verfügungsweg korrigierte, den gesetzlichen Vorschriften entsprechende Umgebungsgestaltungspläne verlangt, dann bedeutet das noch nicht, dass bestehende Bauten, die diesen Plänen nicht entsprechen, abgeändert werden müssen.

Die Beschwerdeführer haben keinen Anspruch auf eine Konzession der Einwohnergemeinde, wenn sie eine Mauer ohne Bewilligung teilweise auf Gemeindeland erstellen.

#### **16.9 Entscheid vom 12. April 2005 i.S. A. P.**

Der Umstand, dass der Beschwerdeführer keine Fotokopien von den aufgelegten Unterlagen anfertigen durfte, stellt einen Verstoß gegen den Grundsatz des rechtlichen Gehörs dar. Wenn die Baugesuchsakten im Verwaltungsbeschwerdeverfahren dem Vertreter des Beschwerdeführers von der instruierenden Direktion zugestellt werden, so darf der Verstoß als geheilt gelten.

Der Beschwerdeführer kann nicht im Nachhinein beanstanden, die Profilierung eines Projektes sei mangelhaft gewesen, wenn er zu dieser Beanstandung während der öffentlichen Auflage Gelegenheit hatte, jedoch nichts unternahm.

Jede Erschliessungsfläche ist nach § 16 Abs. 1 V PBG anzurechnen, somit nicht nur die Erschliessungsfläche auf einem Geschoss, wenn sie sich für mehrere Wohnungen wiederholt.

Nach dem Strassenreglement der betreffenden Einwohnergemeinde müssen Bauten einen Mindestabstand von 4 m von der Fahrbahn- bzw. Trottoirgrenze einhalten. Auch Räumlichkeiten, die sich unter dem Strassenniveau befinden, sind an diese Abstandsvorschrift gebunden.

#### **16.10 Entscheid vom 25. Mai 2005 i.S. B. und D. L.**

Ein Bauherr kann zwischen den Varianten „Fussboden des Erdgeschosses höchstens 1,2 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains“ oder „Fussboden des Erdgeschosses höchstens 0,3 m über dem höchsten Punkt des gewachsenen Terrains“ längs der Gebäudeaussenseite wählen (§ 14 V PBG). Wählt er die zweite Variante, dann darf der Fussboden des Erdgeschosses maximal 3 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains längs der Gebäudeaussenseite liegen. Ist das Mass grösser, so zählt das Erdgeschoss als zwei Geschosse. Die Höhenlage des Erdgeschossfussbodens ist wichtig, weil von hier aus die Gebäude- und Firsthöhe gemessen wird (siehe § 12 und § 13 Abs. 2 V PBG).

Räume unterhalb des Erdgeschosses sind bei der Berechnung der Ausnützungsziffer dann einzubeziehen, wenn sie Wohn- oder Gewerbebezwecken dienen können oder wenn es sich um Erschliessungsflächen von Gängen, Treppenhäusern und Liften handelt (§ 16 Abs. 1 a.E. V PBG). Die Bezeichnung eines Raumes in den Planunterlagen ist dabei nicht ausschlaggebend, sondern die Eignung eines Raums für die genannten Zwecke. Wenn ein Kellerraum von rund 15 m<sup>2</sup> Fläche über ein kleines Fenster von 0,6 m<sup>2</sup> verfügt, so zählt die Fläche des Raums nicht zur Ausnützung, weil sich der Raum nicht zu Wohnzwecken eignet.

Mit Gestaltungsvorschriften können nicht Höhenvorschriften der Bauordnung ausser Kraft gesetzt werden, umso weniger als kein harmonisches Quartierbild vorherrscht.

#### **16.11 Entscheid vom 7. Juni 2005 i.S. M. B. und P. I.**

Das Standortdatenblatt nach Art. 11 Abs. 1 der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung vom 23. Dezember 1999 (NISV; SR 814.710) ist eine Unterlage ähnlich einem



Baugesuchsformular. Das Standortdatenblatt setzt selber keine Grenzwerte fest und ist keine Rechtsvorschrift, auch wenn es vom Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft (BUWAL) herausgegeben worden ist (siehe Mitteilung des Vorstehers des Eidgenössischen Departements für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation vom 5. Juni 2002). Vorliegend ist das detaillierte Standortdatenblatt vollständig ausgefüllt, die Berechnungen sind umfassend und korrekt. Aus ihnen geht hervor, dass sowohl der Anlagegrenzwert bei den höchst belasteten Orten mit empfindlicher Nutzung als auch der Immissionsgrenzwert beim höchst belasteten Ort für den kurzfristigen Aufenthalt eingehalten ist. Weil das Projekt alle massgebenden Vorschriften der NISV erfüllt, hat die Bauherrschaft einen durchsetzbaren Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung, entspricht doch die Baubewilligung einer Polizeierlaubnis, mit deren Erteilung festgestellt wird, dass dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Hindernisse entgegen stehen. Ob die Anlagegrenzwerte tatsächlich eingehalten werden, müssen Kontrollmessungen im Rahmen der Bauabnahme bzw. bei Inbetriebnahme zeigen. Bei der Messung von UMTS-Antennen gilt die Mobilfunkbasisstationen-Messempfehlung, Entwurf vom 17. September 2003.

Eine Mobilfunkantenne ist kein Betrieb. Unter einem Betrieb versteht man die Zusammenfassung personeller und sachlicher Mittel zu einem wirtschaftlichen Zweck (Zimmerlin, Baugesetz des Kantons Aargau, Kommentar, Aarau 1985, §§ 130 bis 133 N. 10).

#### **16.12      Entscheid vom 14. Juni 2005 i.S. P. U. und weitere**

Wenn sich die Einsprecher in einem Baubewilligungsverfahren offensichtlich auf eine Zustelladresse geeinigt haben, dann durfte der Gemeinderat zu Recht davon ausgehen, dass eine Mitteilung an diese Adresse an sämtliche Einsprecher weitergeleitet würde.

Eine Verfügung ist angemessen zu begründen. Die Erwägungen der Behörde müssen danach die Begründung eines Rechtsmittels ermöglichen. An die Begründung von Verfügungen der Verwaltungsbehörden sind weniger strenge Anforderungen als an Rechtsmittelentscheide zu stellen. Das kantonale und auch das eidgenössische Recht verlangen nicht, dass der Gemeinderat beim Erlass von gemeindlichen Schutzmassnahmen - ob Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzzonen oder Naturobjekte in Frage stehen - das Amt für Raumplanung als kantonale Fachstelle im Sinne von Art. 2 Abs. 3 Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16. Januar 1991 (NHV; SR 451.1) zwingend einzubeziehen hat.

Eine Petition verpflichtet die Behörde lediglich, vom Inhalt des Begehrens Kenntnis zu nehmen und die Petition einzusehen. Es gibt keinen Anspruch auf materielle Behandlung oder auf eine Antwort (BGE 104 Ia 434, 437 f.).

Selbst einspringende Balkone, welche einzig von der Balkonbrüstung bis zur Decke verglast sind und sonst vollkommen ins Gebäude eingelassen sind, können von der Nichtanrechenbarkeit im Sinne von § 16 Abs. 2 V PBG bei der Berechnung der Ausnützungsziffer profitieren. Das gilt auch für die als Wintergarten bezeichneten Räume im vorliegenden Fall, die im Gebäude integriert und auf der Stirnseite sowie auf einem Drittel der Breitseite verglast sind. Der Dämmperimeter ist Hinterkant der Wintergärten auszuführen, so eine Auflage in der gemeindlichen Baubewilligung.

Wenn Beschwerdeführer der Ansicht sind, Wintergärten würden als Essraum benutzt, weil Essräume in den Baugesuchsunterlagen nicht ausgewiesen seien, dann ist ihnen entgegen zu halten, dass die Bauherrschaft nicht verpflichtet ist, in den Plänen die Möblierung der Wohnungen darzustellen.

In den Gesuchsunterlagen sind Abstellräume in den Erd- sowie in den Obergeschossen nicht zur anrechenbaren Geschossfläche gezählt worden. Nicht anzurechnen sind jedoch nur jene Flächen von bergseitig gelegenen Keller-, Heizungs-, Wasch- und Trockenräumen bei steilem Gelände, soweit diese Räume nicht zugleich Wohn- und Gewerbezwecken dienen können (§ 16 Abs. 2 Bst. d V PBG). Die als Lager für Gartenmöbel bezeichneten Abstellräume mit einer Grundfläche von rund 8 m<sup>2</sup> sind vollumfänglich bei der anzurechnenden Geschossfläche mitzuzählen.

Die Verkehrssicherheit einer Erschliessung ist nach der Schweizer Norm SN 640 045, Projektierung, Grundlagen; Strassentyp: Erschliessungsstrasse, zu prüfen. Dabei kommt es wesentlich auf die Sichtzonen an. In Innenkurven sind Erschliessungen nur bedingt zweckmässig. Die Beschwerdeführer verlangen die Verlegung von privaten Werkleitungen. Dabei handelt es sich um eine privatrechtliche Angelegenheit (siehe auch Franz-Xaver Brücker, Das nachbarrechtliche Durchleitungsrecht, Diss. Zürich 1991, Seite 264 f. zu den Verlegungskosten).

Die Forderung nach Einordnung von Neubauten darf nicht dazu führen, dass die kantonalen Vorschriften zur Höhenlage des Erdgeschossfussbodens (§ 14 V PBG) verschärft werden.

#### **16.13      Entscheid vom 5. Juli 2005 i.S. W. B. und M. U.**

Nach Art. 48 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Bevölkerungsschutz und den Zivilschutz vom 4. Oktober 2002 (Bevölkerungs- und Zivilschutzgesetz, BZG; SR 520.1) dürfen Baubewilligungen erst erteilt werden, wenn die zuständigen Stellen über die Schutzraumbaupflicht entschieden haben. Es geht um einen Entscheid im Sinne von § 4 VRG. Teilentscheide sind möglichst gemeinsam zu eröffnen. Die Koordinationspflicht obliegt in der Regel der für das Leitverfahren zuständigen Behörde, namentlich der Baubewilligungsbehörde (§ 14bis und § 21 Abs. 2 VRG). Das Bundesrecht geht von einem Entscheid der zuständigen Behörde aus und nicht von einer blossen Auflage in der Baubewilligung, wonach die Schutzraumbaupflicht noch abzuklären sei.

Es geht vorliegend um ein zweistufiges Verfahren: In einem ersten Schritt wird im koordinierten Baubewilligungsverfahren festgestellt, ob eine Schutzraumbaupflicht besteht. Ist das der Fall, muss in der zweiten Stufe vor Baubeginn mit der Detailplanung entschieden werden, ob und wie ein Schutzraum zu bauen ist oder ob anstelle des Baus eine Ersatzabgabe zu leisten ist.

Nach bisheriger Bauordnung konnte der Gemeinderat für bestimmte Gebiete spezielle Bauvorschriften zum Schutz des Landschaftsbildes aufstellen. Diese Regelung ist aufgrund von § 71 Abs. 1 PBG zumindest bis zur Anpassung des gemeindlichen Rechts an das Planungs- und Baugesetz unverändert gültig. Um eine Pflicht des Gemeinderates geht es nicht. Die für die betreffende Zone geltenden Vorschriften reichen aus, um den Wert der Landschaft zu bewahren. Der zulässige Mindestabstand für Gebäude von Privatstrassen entspricht dem zulässigen Mindestabstand für Gebäude an Gemeindestrassen, so Art. 15 Abs. 3 der Bauordnung der Einwohnergemeinde Oberägeri vom 25. Oktober 1994. Eine Doppelgarage als Anbau bei einem Wohngebäude gilt als Kleinbaute. Gemäss § 17 Abs. 3 des Gesetzes über Strassen und Wege (GSW) vom 30. Mai 1996 (BGS 751.14) kann die Baubewilligungsbehörde, i.e. der Gemeinderat insbesondere für Kleinbauten eine Unterschreitung des Abstandes gegen Revers zulassen (bei Kantonsstrassen oder Gemeindestrassen).

#### **16.14      Entscheid vom 5. Juli 2005 i.S. Dr. P. D.**

Umstritten ist das Sichtfeld bei einer Ausfahrt in die Gemeindestrasse. Wenn die Einwohnergemeinde eine Tempo-30-Zone beschlossen hat, so ist das im Beschwerdeverfahren zu berücksichtigen und hat Auswirkungen auf die Sichtdistanzen.

Massgebend ist im Sinne von § 7 V GSW die VSS-Norm 640 273 der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute. Um im vorliegenden Fall die Verkehrssicherheit zu gewährleisten, muss ein Teil der Hecke auf dem Nachbargrundstück beseitigt werden. Die Bestandesgarantie gilt nicht uneingeschränkt. Einschränkungen sind dann zulässig, wenn wichtige öffentliche Interessen wie beispielsweise die Verkehrssicherheit danach verlangen (§ 20 V GSW). Das gilt auch für einen allfälligen Rückschnitt der Hecke und andere Anpassungen. Eine Sichtdistanz von nur 15 m ist ungenügend, wenn man berücksichtigt, dass die Strasse im fraglichen Bereich ein Gefälle aufweist und die Velofahrer sehr schnell Tempo gewinnen. Eine Sichtdistanz von 30 m ist bei dieser Ausfahrt in die Gemeindestrasse angemessen. Paragraph 17 Abs. 2 V GSW mit seiner Verpflichtung, Sichträume für Signale und Leiteinrichtungen und Sichtzonen für Ein- und Ausfahrten sowie Strassenkreuzungen freizuhalten, ist nicht

nur auf Eigentümerinnen und Eigentümer anzuwenden, sie gilt unabhängig von den Grundstücksgrenzen. Der Beschwerdeführer kann nicht geltend machen, dass ein Biotop zerstört und das Siedlungsbild massiv beeinträchtigt werde, wenn er die Hecke zurückschneiden müsse. Das öffentliche Interesse an der Verbesserung der Verkehrssicherheit geht den privaten Interessen des Beschwerdeführers vor.

#### **16.15      Entscheid vom 12. Juli 2005 i.S. J. und T. P. und J. B.**

Wenn sich Bauherr und Korporation bezüglich der Ausmasse eines Gebäudes in einer Vereinbarung festgelegt haben, geht es um zivilrechtliche Abmachungen, die der Gemeinderat im Baubewilligungsverfahren nicht berücksichtigt.

Eine von der Korporationsgemeinde aufgestellte Satzung im Sinne von § 137 Abs. 1 des Gemeindegesetzes vom 4. September 1980 (BGS 171.1), wonach durchwegs von der gemeindlichen Bauordnung abgewichen wird, wäre mit Art. 14 Abs. 1 RPG nicht vereinbar. Das Bundesrecht bedeutet, dass allein die Nutzungspläne die zulässige Nutzung des Bodens ordnen. Im Kanton Zug sind dies der gemeindliche Zonenplan und die gemeindlichen Bauvorschriften nach § 16 ff. PBG. Einzelne, parzellenweise privatrechtlich vereinbarte Baubeschränkungen in Form von Grunddienstbarkeiten nach Art. 730 ff. ZGB bleiben wie für alle privaten nachbarlichen Verhältnisse vorbehalten.

Insbesondere für Kleinbauten kann die Baubewilligungsbehörde eine Unterschreitung des Mindestabstandes gegen Revers zulassen (§ 17 Abs. 3 GSW). Kleinbauten sind eingeschossige, nicht Wohn- oder Gewerbebezwecken dienende Nebengebäude von höchstens 50 m<sup>2</sup> Grundfläche, 3,5 m Gebäudehöhe und 5 m Firsthöhe. Die Einwohnergemeinden können in ihren Bauordnungen niedrigere Masse für Kleinbauten festlegen (§ 2 V PBG). Ein Carport ist vorliegend als Kleinbaute einzustufen. Der Gemeinderat konnte die Unterschreitung des kantonalrechtlichen Strassenabstandes für diesen Carport in Betracht ziehen. Er hat allerdings in seiner Baubewilligung nicht erkennen lassen, wie er die Ausnahmesituation feststellte. Auch fehlt der vorgeschriebene Revers. Der Regierungsrat musste den Sachverhalt neu beurteilen.

Gemäss Art. 16 Abs. 1 Bst. a RPG gilt eine Bodennutzung in der Landwirtschaftszone als zonenkonform, wenn sie der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder dem produzierenden Gartenbau dient. Der produzierende Gartenbau stimmt raumplanungsrechtlich mit dem landwirtschaftlichen Pflanzenbau überein. Nach BGE 112 Ib 406 ist Hobbylandwirtschaft nicht zonenkonform. Entsprechend ist Hobbygartenbau in der Landwirtschaftszone zonenfremd. Ein Gemüsegarten auf dem teilweise in der Landwirtschaftszone liegenden Baugrundstück ist nicht zonenkonform.

Die Aussicht einzelner Nachbarn hat nichts mit der architektonischen Gesamtwirkung eines Quartiers zu tun, die bei der Beantwortung der Frage, ob sich ein Gebäude in die landschaftliche und bauliche Umgebung einordnen lässt, eine Rolle spielt.

#### **16.16      Entscheid vom 12. Juli 2005 i.S. E. Z. AG**

Die Beschwerdefrist gegen Beschlüsse über den Erlass, die Änderung und die Aufhebung von gemeindlichen Bauvorschriften und Zonenplänen beträgt nach § 67 Abs. 2 Bst. c PBG 20 Tage und nicht die in § 50 Abs. 2 Ziff. 1 VRG genannten acht Tage. Die Beschwerdefrist beginnt ausserdem nicht am Tag nach der Abstimmung, sondern erst mit der öffentlichen Auflage des Beschlusses über den Erlass, die Änderung und die Aufhebung von gemeindlichen Bauvorschriften und Zonenplänen im Amtsblatt (§ 41 Abs. 1 und 3 PBG).

Die kantonale Behörde prüft die Ortsplanung auf ihre Übereinstimmung mit dem vom Bundesrat genehmigten kantonalen Richtplan. Die von einer kommunalen Planungsbehörde getroffene Wahl unter mehreren zweckmässigen Lösungen bedarf dann einer Korrektur, wenn sie gegenüber einer anderen zweckmässigen Lösung in eklatanter Weise abfällt (BGE 111 Ia 134 E6 f.). Beschwerdebehörden sind auch zur Prüfung der Angemessenheit einer Planung angehalten (Art. 33 Abs. 3 Bst. b RPG).

Der kantonale Richtplan vom 28. Januar 2004 sieht vor, dass für Bauten und Anlagen im Dienste der Naherholung, welche über die Bewilligungsfähigkeit nach Art. 24 ff. RPG hinausgehen, die Gemeinden in ihren Nutzungsplänen „Übrige Zonen mit speziellen Vorschriften“ ausscheiden können. Dazu braucht es konzeptionelle Überlegungen der Gemeinden. Eine Erdgas-Hochdruckleitung ist eine Anlage, die bei ausserordentlichen Ereignissen den Menschen oder seine natürliche Umwelt schwer schädigen kann (Art. 10 Abs. 1 Umweltschutzgesetz vom 7. Oktober 1983, USG; SR 814.01). Die Regelungen und Massnahmen im Einzelnen finden sich in der Störfallverordnung vom 27. Februar 1991 (StFV; SR 814.012). Für Erdgas-Hochdruckleitungen gilt jedoch das Rohrleitungsgesetz vom 4. Oktober 1963 (SR 746.1) mit der Rohrleitungsverordnung vom 2. Februar 2000 (SR 746.11), welche ihrerseits auf die StFV verweist.

Im vorliegenden Fall ergaben die Abklärungen und Berechnungen der Wahrscheinlichkeit eines Schadenereignisses, dass die „Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Freizeit ...“ vor den Anforderungen der Rohrleitungsgesetzgebung nicht standhielt. Was an ihre Stelle tritt, lässt der Entscheid offen.

Vorliegend sind Eigentümer der Erdgas-Hochdruckleitung und Landeigentümer zwei Personen. Der Eigentümer der Leitung ist Zustandsstörer im Sinne des Umweltrechts, aber auch der Grundeigentümer. Beide sind dafür verantwortlich, dass zur Störfallvorsorge und zum Schutz der Bevölkerung sowie der Umwelt die notwendigen Massnahmen getroffen werden. Der Grundeigentümer würde sich widersprüchlich verhalten, wenn er sich nur noch um die Zuweisung des Landes in die Zone „Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Freizeit ...“ bemühen und seine Pflichten nach Art. 10 Abs. 1 USG vernachlässigen würde. Solches Verhalten verstösst gegen Treu und Glauben und erfährt keinen Schutz.

Wenn ein Grundstück vertraglich auf Dauer einer Erdgas-Hochdruckleitungsanlage zur Verfügung steht, kann es wegen fehlender Verfügbarkeit nicht für eine Überbauung geeignet sein und ist deshalb nicht in eine Arbeitszone einzuzonen.

Die Einzonungen in die Zone „Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Freizeit ...“ und in die Arbeitszone erweisen sich damit als weder zweckmässig noch angemessen.

#### **16.17 Entscheid vom 12. Juli 2005 i.S. W. S. und andere**

Der Regierungsrat ist dem Koordinationsgebot auch in Bezug auf Genehmigungen von gemeindlichen Bebauungsplänen und Beschwerdeentscheiden in gleicher Sache unterworfen (§ 42 Abs. 2 PBG). Separate Beschlüsse sind gleichzeitig zuzustellen.

Ein Zwischenentscheid nach § 67 Abs. 3 PBG kommt nur bei einem Bauvorhaben in Frage und nicht bei der Nutzungsplanung.

Ein Baulinienplan ist grundeigentümergebunden. Aus dem Plan müssen Inhalt und Umfang der Eigentumsbeschränkung klar hervorgehen. Wenn im Baulinienplan ein Weg nur als punktierte Linie dargestellt ist und der genaue Verlauf sowie das Ausmass der Raumfreihaltung durch die Baulinien nicht erkennbar sind, so ist das nicht zulässig.

#### **16.18 Entscheid vom 12. Juli 2005 i.S. K. Z. und A. Z**

Nicht verschmutztes Abwasser soll möglichst versickern, verschmutztes ist abzuleiten und zu behandeln. Soll nicht verschmutztes Abwasser wegen besonderer örtlicher Verhältnisse nicht versickern, kann es mit Bewilligung der kantonalen Behörde in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden. Dabei sind nach Möglichkeit Rückhalte-massnahmen zu treffen, damit das Wasser bei grossem Anfall gleichmässig abfliessen kann (Art. 7 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 [GSchG; SR 814.20]).

Nach gemeindlichem Abwasserreglement mussten Grundeigentümer, die nach altem Recht die Umstellung auf das Trennsystem (verschmutztes und nicht verschmutztes Abwasser) hätten vornehmen müssen, dies aber nicht getan haben, dem Willen des Gesetzgebers bis zu einem bestimmten Zeitpunkt nachträglich entsprechen. Bei den Liegenschaften der Beschwerdeführer ist dies der Fall. Auf den Zustand der Abwasserleitungen kommt es nicht an. Kosten von rund Fr. 6'000.– bis Fr. 10'000.– pro Gebäude für die Umstellung auf das Trennsystem sind nicht unverhältnismässig.

**16.19      Entscheid vom 10. August 2005 i.S. A. P. (Entscheid der Baudirektion nach § 3 Abs. 3 der Delegationsverordnung vom 16. März 1999 [BGS 153.3] als verfahrensleitende Verfügung)**

Gemäss § 12 Abs. 2 des Gemeindegesetzes vom 4. September 1980 (BGS 171.1) stehen Protokolle der Gemeindebehörden und Kommissionen den Stimmberechtigten zur Einsicht offen, wenn sie ein berechtigtes Interesse glaubhaft machen und die Einsicht keine persönlichen Interessen Dritter verletzt. Ausgenommen sind Protokolle oder Akten, die vertraulich oder geheim sind.

Das Gemeindegesetz unterscheidet nicht zwischen verschiedenen Kommissionen. Protokolle einer Baukommission sind daher nicht anders als Protokolle anderer Kommissionen zu behandeln.

Dass die Akten in einem konkreten Fall tatsächlich als Beweismittel herangezogen werden, ist für die Herausgabe nicht erforderlich. Entscheidende Aktenstücke müssen herausgegeben werden (BGE 122 I 162) und die Einsicht erstreckt sich grundsätzlich auf alle Akten, die geeignet sind oder geeignet sein könnten, Grundlage für eine spätere Entscheidung zu bilden (BGE 125 II 478).

**16.20      Entscheid vom 16. August 2005 i.S. F. M.**

Mit dem neuen gemeindlichen Wasserreglement ist die Fälligkeit einer Flächegebühr mit dem Baubeginn von Haupt- und Versorgungsleitungen verbunden und nicht mit der Überbauung eines Grundstücks, die gleichzeitig oder auch nach dem Bau der Haupt- und Versorgungsleitungen geschieht.

Die Genehmigung eines Reglements erfordert bloss eine summarische Prüfung der Bestimmungen (RRB vom 12. Mai 1992 i.S. A. AG). Daher ist es dem Regierungsrat im Beschwerdefall unbenommen, fragliche Normen einer genaueren Betrachtung zu unterwerfen.

Gebühren müssen sich am Kostendeckungs- und am Äquivalenzprinzip orientieren. Wenn eine Wasserversorgung mit Verlust gearbeitet hat, besteht kein Grund, auf eine Flächegebühr zu verzichten.

Wasserreglement und Wassergebührentarif sind als Beschlüsse der Gemeindeversammlung den Gesetzen im formellen Sinn gleichgestellt (BGE 120 Ia 265 E2a).

Öffentlich-rechtliche Geldforderungen unterliegen der zehnjährigen Verjährungsfrist gemäss Art. 127 OR (Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Zug vom 11. Dezember 1986, in GVP 1985/1986, Seite 31 f.).

Wenn mit Inkrafttreten des Wasserreglements per Ende Juni 1994 die Flächegebühr erstmals fällig wurde, so ist die Verjährung mit Eröffnung der Gebühr durch den Gemeinderat im Jahr 1997 unterbrochen worden.

Die Gebührensschuld ist eine persönliche Schuld dessen, der den Abgabetatbestand gesetzt hat. Eine so genannte Abgabesukzession bedürfte einer klaren gesetzlichen Grundlage (BGE 98 Ia 178). Der Sachverhalt, der die Einwohnergemeinde zur Erhebung der Flächegebühr berechtigte, war schon dann eingetreten, als der Beschwerdeführer noch Grundeigentümer war. Als der Gemeinderat die Veranlagungsverfügung traf, war er ebenfalls Grundeigentümer. Ein späterer Eigentümerwechsel entbindet ihn nicht von der Zahlungspflicht.

Dem Beschwerdeführer ist wegen der rund achtjährigen Verfahrensdauer kein Nachteil erwachsen, sondern der Gemeinderat ist ihm noch entgegen gekommen, indem er auf eine Verzinsung der fälligen Gebühr verzichtet hat.

**16.21      Entscheid vom 16. August 2005 i.S. M. S.**

Das öffentliche Interesse an der Beseitigung des rechtswidrigen Zustandes ist privaten Interessen an der Beibehaltung der bestehenden Situation gegenüber zu stellen. In der Regel sind Massnahmen zur Wiederherstellung des bewilligten Zustandes innert dreier Monate zu treffen.

**16.22      Entscheid vom 13. September 2005 i.S. S. M. AG**

Eine ungenügende Abdeckung mit drahtlos gesendeten Signalen ergibt keinen rechtlichen Anspruch auf Erstellung einer Antenne an einem bestimmten Standort.

Die in einer Konzession des Bundes vorgeschriebenen Werte für eine Sendeanlage sind Vorgaben, um die Mindestversorgung eines Gebietes zu gewährleisten. Sie erlauben also keine Rückschlüsse auf die Notwendigkeit zusätzlicher Antennen- oder Basisstationen bzw. von Kapazitätserweiterungen und können nicht zur Behandlung von Baugesuchen herangezogen werden. Bei der konkreten Ausgestaltung ihres Angebotes verfügen die Konzessionärinnen über weitgehende Freiheiten.

Vorliegend war die Beschwerdeführerin auf den Standort der Antenne angewiesen, insbesondere wegen der UMTS-Technologie. Verfügt die betreffende Unternehmung über eine Konzession mit dieser Technik, muss sie auch Sendestandorte benutzen können.

Erschliessungsanlagen gehören grundsätzlich zur Bauzone. Davon ist auch bei einer Funkantenne auszugehen. Das Bahnareal ist innerhalb der Bauzonen ebenfalls Baugebiet.

Wenn eine Antenne nur 9 m von der Bestockung einer Waldfläche entfernt liegt, muss der Gemeinderat einen Zwischenentscheid bei der Direktion des Innern einholen (siehe § 12 PBG, Waldabstand von mindestens 12 m).

Es steht weder dem Gemeinderat im Baubewilligungsverfahren, noch dem Regierungsrat im Rahmen des Verwaltungsbeschwerdeverfahrens zu, die NISV samt Grenzwerten zu hinterfragen.

**16.23      Entscheid vom 13. September 2005 i.S. B. U. und C. M.**

Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist formeller Natur. Seine Verletzung führt ungeachtet der Erfolgsaussichten der Beschwerde in der Sache selbst zur Aufhebung des angefochtenen Entscheides.

Der Beschwerdeführerin wurde keine Möglichkeit geboten, sich zum Entwurf eines Entscheides des Gemeinderates zu äussern, der Änderungen an unbewilligten Gebäudeteilen verlangte.

Kann der Anspruch auf rechtliches Gehör im Beschwerdeverfahren geheilt werden? Nein, vorliegend nicht, weil die Gemeindeinstanz nicht einfach darauf vertrauen durfte, dass allfällige Verfahrensmängel im Rechtsmittelverfahren behoben würden. Die nachträgliche Gewährung des rechtlichen Gehörs bildet häufig nur einen unvollkommenen Ersatz für eine unterlassene vorgängige Anhörung. Die Heilung musste deshalb unterbleiben, weil der Betroffene im Beschwerdeverfahren nicht dieselbe Mitwirkung geniessen konnte, wie sie ihm vor der mit Sach- und Ortskenntnissen versehenen gemeindlichen Behörde gegeben ist. Auch die Ermessensausübung ist auf Gemeindeebene uneingeschränkt. Sie betraf in diesem Fall Fragen des Ortsbildes, die in erster Linie die Gemeindebehörde zu prüfen hat. Daher hat der Regierungsrat die Sache an die Vorinstanz zurückgewiesen. Er hat dennoch eine summarische Prüfung vorgenommen, und zwar aus verfahrensökonomischen Gründen. Im Ergebnis hat er die Beschwerde wegen Verletzung des rechtlichen Gehörs gutgeheissen.

**16.24      Entscheid vom 4. Oktober 2005 i.S. Dr. K. und M. A.**

Der Einbezug von Einsprechern in ein Bewilligungsverfahren zeigt auf, dass es sich nicht um einen einfachen Fall handelt und dass Projektänderungen öffentliche oder nachbarliche Interessen berühren können. Es hätte also das ordentliche Baubewilligungsverfahren gewählt werden müssen mit öffentlicher Auflage des Gesuchs um Änderung eines bewilligten Bauvorhabens, oder dann hätte die Vorinstanz sämtliche möglicherweise vom Änderungsprojekt berührte Personen direkt mit Brief orientieren und ihnen eine Rechtsmittelfrist eröffnen müssen.

**16.25      Entscheid vom 4. Oktober 2005 i.S. P. AG**

Eine unregelmässige Bootsstationierungsanlage, von der die Parteien wussten, dass eine Konzession nötig wäre, um die Anlage betreiben zu können, kann nicht über Jahre bestehen bleiben. Daran ändert nichts, dass die gemeindliche Ortsplanung im Gange ist und eine „Übrige Zone für Bootsstationierung“ vorsieht.

**16.26      Entscheid vom 25. Oktober 2005 i.S. J. I.**

Die Begradigung eines Weges mittels Baulinienplanung führt zu einer Beschränkung der Rechte eines Grundeigentümers im Bereich des Weges. Diese Beschränkung ist nur statthaft, wenn eine genügende gesetzliche Grundlage vorliegt, ein ausreichendes öffentliches Interesse gegeben ist und der Eingriff unter Wahrung des Grundsatzes der Verhältnismässigkeit erfolgt. Im vorliegenden Fall war das öffentliche Interesse für den Erlass einer Baulinie ausgewiesen und die Verhältnismässigkeit des Eingriffs war erstellt (Geeignetheit des zur Erreichung des angestrebten Zieles eingesetzten Mittel, Erforderlichkeit der Massnahme und Rechtfertigung des Zwecks der Massnahme und seiner Auswirkungen). Den genannten Zwecken waren die Interessen des Beschwerdeführers gegenüber zu stellen.

Entschädigungsfragen waren nicht zu beantworten, auf sie konnte nicht eingetreten werden. Erst die Rechtskraft der Genehmigung der Baulinien erlaubt es, Entschädigungsfragen zu beurteilen.

**16.27      Entscheid vom 25. Oktober 2005 i.S. A. P. AG**

Innerhalb der Ortsbildschutzzone der Gemeinde X ist nicht vorgeschrieben, Bauvorhaben nur im Rahmen von Arealbebauungen und nicht in Einzelbauweise realisieren zu dürfen. Wenn die Bauordnung eine Studie „im Sinne einer Arealbebauung“ verlangt, und der Bauherr ein Modell der geplanten Überbauung erstellt sowie Übersichtspläne, jedoch noch keinen Umgebungsgestaltungsplan, dann genügen diese Unterlagen als Studie. Der Gemeinderat hat auch selber keine fehlenden Gesuchsunterlagen benannt.

Erhebliche Projektänderungen können nachbarliche Interessen berühren. Sie sprengen in der Gesamtheit vorliegend den Rahmen des einfachen Bewilligungsverfahrens nach § 45 Abs. 4 PBG und müssen nochmals ausgeschrieben und erneut aufgelegt (ordentliches Baubewilligungsverfahren) werden.

**16.28      Entscheid vom 25. Oktober 2005 i.S. A. P.**

Im kantonalen und im gemeindlichen Baurecht gibt es keine Vorschrift, die eine Aussage enthält, wann von einem Bauvorhaben ein Modell anzufertigen ist.

Eine negative Stellungnahme der gemeindlichen Planungs- und Baukommission vermag an der Beurteilung des Bauvorhabens durch die kantonale Denkmalpflege nichts zu ändern. Der Denkmalpfleger hatte festgestellt, dass er gegen die Erweiterung und Aufstockung eines Feuerwehrgebäudes nichts einzuwenden hatte.

**16.29      Entscheid vom 25. Oktober 2005 i.S. R. S.**

Nach § 67 Abs. 2 PBG richtet sich der Rechtsschutz in Planungs- und Bausachen nach dem Verwaltungsrechtspflegegesetz vom 1. April 1976 (VRG, BGS 162.1), sofern es nicht eine abweichende Regelung im PBG selbst gibt. Für die Anfechtung einer Baubewilligung besteht eine solche abweichende Regelung nicht. Eine Verwaltungsbeschwerde ist somit innert 20 Tagen nach der Mitteilung eines Entscheids möglich. Wenn eine Poststelle die Abholungseinladung an den Adressaten schickt und dieser

die Sendung innert der Abholfrist an einem Samstag entgegennimmt, beginnt die 20-tägige Beschwerdefrist am Sonntag zu laufen. Im vorliegenden Fall hat sie am Freitag der dritten Woche danach geendet, weshalb die erst am Montag der vierten Woche eingereichte Beschwerde zu spät erfolgt ist.

**16.30      Entscheid vom 22. November 2005 i.S. P. L.**

Ein bestehendes Einfamilienhaus an Hanglange soll umgebaut und mit einem Anbau versehen werden, unter anderem mit Garage und Terrasse. Geplant ist auch eine Aufschüttung. Nach § 5 V PBG enthalten Unterniveaubauten unterirdisch angelegte Räume und überragen das gewachsene, in besonderen Fällen das neue Terrain an keinem Punkt in erheblichem Masse. Wenn eine gemeindliche Bauordnung noch ein bestimmtes Mass für Unterniveaubauten enthält, um welches sie aus dem gewachsenen Terrain herausragen dürfen, so gilt eine solche Spezialreglung gestützt auf § 71 PBG bis zur Revision der Ortsplanung. Eine Unterniveaubaute muss vorliegend einen Mindestabstand von einem Meter zur Nachbarparzelle einhalten. Dieser Abstand war eingehalten.

Nach gemeindlicher Bauordnung dürfen Stütz- und Futtermauern an die Grenze gestellt werden, sofern sie nicht höher als 1,2 Meter sind. Auch diese Vorschrift war eingehalten.



## **17 2006: Verwaltungsgericht**

### **17.1 Urteil vom 31. Januar 2006 i.S. F. M.**

Eine gegen Flächenbeiträge nach Wasserreglement erhobene Gebühr führte zu einer Einsprache, die der Gemeinderat acht Jahre nach Einreichung abwies. Der Beschwerdeführer machte eine unzulässige Rechtsverzögerung geltend und eine rechtswidrige Verletzung des Beschleunigungsgebotes, ebenso die Verjährung der Forderung, usw. Der Regierungsrat hatte der Verwaltungsbeschwerde nicht in nennenswertem Umfang entsprochen; er reduzierte die Gebühr bloss unwesentlich und wies im Übrigen die Beschwerde ab.

Das Verwaltungsgericht knüpfte an Art. 29 Abs. 1 der Bundesverfassung an. Danach hat jede Person in Verfahren vor Gerichts- und Verwaltungsinstanzen Anspruch auf gleiche und gerechte Behandlung sowie auf Beurteilung innert angemessener Frist. Der unbestimmte Rechtsbegriff der „angemessenen Frist“ ist fallbezogen zu konkretisieren.

Ein Einsprecher darf sich im Regelfall damit begnügen, Einsprache zu erheben und auf den Entscheid zu warten. Vorliegend gibt es keine objektive Rechtfertigung für die Verzögerung von acht Jahren. Der Anspruch des heutigen Beschwerdeführers auf Beurteilung seiner Einsprache innert angemessener Frist wurde klar verletzt. Die Frage nach der Rechtsbeständigkeit der Forderung der Einwohnergemeinde für die Flächegebühr hat keinen Zusammenhang mit der festgestellten Rechtsverzögerung. Solange die Forderung nicht verjährt, besteht sie zu Recht und ist es Pflicht der Einwohnergemeinde, sie durchzusetzen.

Die Kostenbeteiligung der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer an Erschliessungsanlagen ist in gemeindlichen Reglementen näher auszugestalten. Es geht um die einzelnen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern erwachsenden wirtschaftlichen Sondervorteile, welche bereits in einem Zeitpunkt abgeschöpft werden, in dem erst eine Anschlussmöglichkeit besteht. Solche Vorzugslasten stellen ein wichtiges Instrument dar, um die plangerechte Nutzung des Bodens voran zu treiben, weil durch deren Erhebung vermieden wird, dass das Gemeinwesen den Grundeigentümern die Kosten bis zum Zeitpunkt eines tatsächlichen Anschlusses gleichsam vorschiesst.

Bei der Flächegebühr handelt es sich nicht um eine Gebühr, sondern um eine Vorzugslast, einen Beitrag, der zur Deckung des Aufwandes für die Erstellung des Wasserversorgungsnetzes vorgesehen ist. Ein solcher Beitrag kann bereits dann erhoben werden, wenn der Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin die blosse Möglichkeit des Anschlusses an die Wasserversorgung hat.

Die Leistungspflicht des Beschwerdeführers, d.h. die Verpflichtung zur Zahlung eines Beitrags knüpft an die Erstellung der Haupt- und Versorgungsleitungen an, die noch unter der Herrschaft alten Rechts erfolgte. Die Verhältnisse dauern unter neuem Recht an. Insofern geht es um eine unechte Rückwirkung des geltenden Reglements.

Ein Beitrag an die gemeindliche Wasserversorgung muss sowohl dem Kostendeckungs- als auch dem Äquivalenzprinzip genügen. Die Beiträge dürfen die zu deckenden Aufwendungen der Einwohnergemeinde nicht übersteigen und sie müssen dem individuellen Sondervorteil entsprechen.

Wenn das Reglement keine besonderen Vorschriften über die Verjährung und Verwirkung eines Anspruchs auf Flächenbeiträge enthält und auch das kantonale Recht sich ausschweigt, ist auf die allgemeinen Regeln des Steuerrechts abzustellen. Die Veranlagungsverjährung nach Art. 47 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden vom 14. Dezember 1990 (StHG, SR 642.14) tritt nach fünf Jahren, spätestens aber nach 15 Jahren ein. Steuerforderungen verjähren nach fünf Jahren seit Rechtskraft der Veranlagung, spätestens aber nach zehn Jahren. Während Einsprache- und anderen Rechtsmittelverfahren steht die Verjährung still oder beginnt nicht. Nach Art. 120 Abs. 4 des Bundesgesetzes über die direkten Bundessteuern vom 14. Dezember 1990 (DBG; SR 642.11) verjährt das Recht, eine Steuer zu veranlagern jedenfalls innert 15

Jahren nach Ablauf der Steuerperiode. Das kantonale Recht enthält entsprechende Bestimmungen.

Vorliegend ist festzuhalten, dass mit Inkrafttreten des Reglements die strittige Forderung fällig wurde und im Grunde die Veranlagungsverjährung zu laufen begann. Mit der vor acht Jahren eingereichten Einsprache stand die Frist still. Die absolute Veranlagungsverjährung von 15 Jahren ist noch nicht eingetreten, ebenso wenig die absolute Bezugsverjährung, die zehn Jahre nach rechtskräftiger Festsetzung der Beiträge eintreten würde. Die Forderung ist ja noch gar nicht rechtskräftig veranlagt worden.

Abgesehen davon spielt es keine Rolle, dass der Eigentümer des fraglichen Grundstücks heute ein anderer als der Beschwerdeführer ist. Ein Schuldnerwechsel in diesem einen Verfahren findet nicht statt.

### **17.2 Urteil vom 31. Mai 2006 i.S. F. R.**

Volle Kognition gemäss Art. 33 Abs. 3 lit. b des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (SR. 700) umfasst Prüfung auf Unangemessenheit, unrichtige oder unvollständige Feststellung des erheblichen Sachverhalts und Rechtsverletzungen. Eine gewisse Zurückhaltung ist nicht ausgeschlossen. Paragraph 42 Abs. 1 PBG sieht jedoch eine eingeschränkte Kognition im Sinne einer spezialgesetzlichen Regelung für die Genehmigung von Ortsplanungen vor, nämlich ihre Prüfung auf Übereinstimmung mit Bundesrecht, mit dem Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug vom 26. November 1998 (BGS 721.11) und dem kantonalen Richtplan. Wird ein Beschwerdeentscheid mit der Genehmigung koordiniert behandelt, gilt für den Gegenstand der Beschwerde die weitergehende Kognition nach Raumplanungsgesetz.

Teilgenehmigungen von Nutzungsplänen sind nur zulässig, wenn zwischen den genehmigten und den nicht genehmigten Anordnungen keinerlei Zusammenhang besteht. Die Erweiterung der Zone des öffentlichen Interesses stand mit der Umzonung von gemeindeeigenen Grundstücken in einem anderen Gebiet im Zusammenhang, welche aus der Zone des öffentlichen Interesses in verschiedene Wohnzonen umgezont wurden.

Der für Zonen des öffentlichen Interesses notwendige Bedarf muss genügend konkretisiert sein. Die Errichtung öffentlicher Bauten bzw. Anlagen muss mit einiger Sicherheit zu erwarten sein. Es bedarf sorgfältiger Analysen und Prognosen. Der voraussichtliche Bedarf kann auch für mehr als 15 Jahre prognostiziert werden. Eine Auszonung bleibt möglich, es muss aber der fehlende Bedarf ausgewiesen sein. Es sind die Zonen öffentlichen Interesses anhand eines Gesamtkonzeptes auszuscheiden.

Die detaillierten Ausführungen, weshalb ein Bedarf für Zonen des öffentlichen Interesses besteht, haben spätestens im Genehmigungsverfahren zu erfolgen, siehe Art. 47 Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (SR 700.1). Im Verwaltungsgerichtsverfahren kann ein allfälliges Versäumnis nicht behoben werden.

### **17.3 Urteil vom 31. Mai 2006 i.S. P. AG und T. AG**

Instanzenzug bezüglich der Konzessionierung eines Bojenfeldes.

Die Baudirektion überwacht und fördert den Vollzug des Gewässerschutzgesetzes. Sie hat mit Verfügung vom 12. Mai 2003 verschiedene Befugnisse im Bereich des Wasser- und Gewässerschutzes an unterstellte Ämter delegiert.

Für das Stationieren von Booten auf öffentlichen Gewässern gilt die Verordnung über die Inbetriebnahme und das Stationieren von Booten vom 17. Dezember 1974 (BGS 753.3). Wenn das Amt für Raumplanung im Rahmen eines kantonalrechtlichen Konzessionsverfahrens mit einer verfahrensleitenden Verfügung eine auf unbestimmte Zeit angelegte Inanspruchnahme öffentlicher Gewässer für Bootsstationierung bewilligt, ist gegen eine solche Verfügung gemäss § 15 der Bootsstationierungsverordnung Beschwerde an den Regierungsrat zu richten.

Da es sich beim Bojenfeld nicht um eine Neuanlage handelte, lag kein Verfahren betreffend Ausnahmegewilligungen gemäss Art. 24 Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979 (SR 700) vor. Eine direkte Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts war daher nicht gegeben.

**17.4 Urteil vom 14. Juli 2006 i.S. S. J.**  
Bewilligungsverfahren für eine Pizzabäckerei.

Nutzungsänderungen sind dann baurechtlich bedeutsam, wenn sie im Vergleich zur vorherigen Situation wesentlich andere Auswirkungen auf die Umwelt haben, so dass insbesondere die Zonenkonformität, die Einhaltung der Nutzungsvorschriften, die Anforderungen an die Erschliessung sowie die Zahl der Abstellplätze neu überprüft werden müssen.

Eine Baubewilligung ist zu erteilen, wenn keine öffentlich-rechtlichen Hindernisse vorliegen, wobei das gesamte Umweltschutzrecht zu beachten ist.

Teilbaubewilligungen sind nicht zulässig. Die Gemeinde darf auch keine „Rahmenbewilligung“ für die Erstellung eines Gewerberaumes erteilen bei gleichzeitigem Vorbehalt eines Bewilligungsverfahrens je nach Nutzung der Gewerberäume. Ein erneutes Baubewilligungsverfahren ist nur einzuleiten, falls die neue Nutzung erhebliche umweltrechtliche und baurechtliche Auswirkungen hat.

Das Umweltschutzgesetz vom 7. Oktober 1983 (SR 814.01) verbietet nur schädliche oder lästige Emissionen, welche durch Immissionsgrenzwerte konkretisiert werden. Bei Luftverunreinigungen durch Geruch fehlen Grenzwerte. Die Bevölkerung muss in ihrem Wohlbefinden erheblich gestört werden, damit aus Sicht des USG eine Belästigung vorliegt. Eine Filteranlage in einer Pizzeria mit Hauslieferdienst wurde als ausreichend empfunden. Gerüche die das Wohlbefinden der Bevölkerung stören würden, sind nach Ansicht des Verwaltungsgerichts nicht zu erwarten, weshalb sich eine Ableitung der Gerüche über das Dach i.S.v. Art. 6 Abs. 2 Luftreinhalteverordnung vom 16. Dezember 1985 (SR 814.318.142.1) erübrigt.

**17.5 Urteil vom 29. September 2006 i.S. M. B.-W. und P.I.**  
Mobilfunkantenne im Gebiet nach Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS).

Das aufgelegte Bauprojekt muss all jene Informationen enthalten, die es möglichen Einsprechen erlaubt, sich über sämtliche einschlägigen Aspekte des Vorhabens ohne unverhältnismässigen Aufwand zu orientieren.

Für den Bau von Mobilfunkantennen innerhalb der Bauzonen besteht im Bewilligungsverfahren grundsätzlich ein Anspruch auf Erteilung einer Baubewilligung, sofern die Anlage dem Zweck der Nutzungszone entspricht und die Anforderungen des kantonalen und kommunalen Rechts, sowie des Bundesrechts, insbesondere der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung vom 23. Dezember 1999 (SR 814.710), erfüllt.

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ist für die Kantone insofern beachtlich, als es bei der Überarbeitung der Richtplanung einfließen sollte. Geht es nicht um die Erfüllung einer Bundesaufgabe wird der Ortsbildschutz durch kantonales oder kommunales Recht, beispielsweise der Nutzungsplanung, gewährleistet.

Die Erteilung einer Baubewilligung für eine Mobilfunkantenne innerhalb der Bauzone stellt eine Bundesaufgabe im Sinne von Art. 2 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (SR 451) dar. Es ist daher ein Gutachten der Eidgenössischen Kommission für Natur- und Heimatschutz (ENHK) gestützt auf Art. 7 Abs. 2 NHG einzuholen.

Eine Heilung von Verfahrensmängeln ist im Rechtsmittelverfahren grundsätzlich möglich, wenn die

Rechtmittelinstanz über dieselbe Kognition verfügt wie die Vorinstanz und den Beschwerdeführern aus der Heilung kein Nachteil erwächst. Ausgeschlossen ist jedoch die Heilung bei besonders schwerwiegenden Verletzungen von Parteirechten. Die fehlende Begutachtung des Bauvorhabens durch die ENHK kann im Verfahren vor Verwaltungsgericht nicht nachgeholt werden.

#### **17.6 Urteil vom 30. Oktober 2006 i.S. P. M. R. und O. T. AG**

Im Baubewilligungsverfahren für Mobilfunkantennen innerhalb der Bauzone besteht grundsätzlich ein Anspruch auf Erteilung einer Baubewilligung, sofern die Anlage dem Zweck der Nutzungszone entspricht und die Anforderungen des kantonalen und des kommunalen Rechts, sowie des Bundesrechts, namentlich der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung vom 23. Dezember 1999 (NISV; SR 814.710), erfüllt sind. Es ist grundsätzlich Sache des Mobilfunkbetreibers, sein Mobilfunknetz zu planen und die dafür geeigneten Antennenstandorte auszuwählen. Der Kanton Zug hat hiezu mit den Mobilfunkbetreibern eine Kaskadenvereinbarung zur Koordinierung von Sendestandorten geschlossen. Beim fraglichen, 24 Meter hohen Antennenmast der Mobilfunkanlage handelt es sich nicht um eine Baute mit Gebäudecharakter. Der zugehörige Geräteschrank mit einer Grundfläche von 3.32 Meter auf 1.20 Meter und einer Höhe von 2.77 Meter stellt dagegen eine Kleinbaute im Sinne von § 2 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz vom 16. November 1999 (V PBG; BGS 721.111) dar.

Der Bau einer Mobilfunkanlage stellt auch innerhalb der Bauzonen eine Bundesaufgabe dar, was zur Anwendung von Art. 3 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG, SR. 451) führt. Die Interessenabwägung nach Art. 3 NHG ist vorzunehmen, ohne dass es dabei auf die Unterscheidung zwischen nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung des Objekts gemäss Art. 4 NHG ankommt. Bei der Abwägung sind, im Gegensatz zu Art. 6 Abs. 2 NHG, sämtliche Interessen, nicht nur solche von nationaler Bedeutung, zu berücksichtigen. Gemäss dem Grundsatzpapier über die Kriterien für die Bewilligung von Gesuchen zum Bau von Mobilfunkantennen an Baudenkmalern der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege ist es generell zu vermeiden, Mobilfunkantennen an Baudenkmalern oder in ihrer Umgebung anzubringen. Soll eine Antennenanlage in der Umgebung eines Baudenkmals realisiert werden, ist die Anlage nur zu bewilligen, wenn sie in der für das Baudenkmal massgebenden Umgebung nicht wahrgenommen werden kann.

Gemäss § 15 Abs. 2 des Gesetzes über Denkmalpflege, Archäologie und Kulturgüterschutz vom 26. April 1990 (Denkmalschutzgesetz, DSG; BGS 423.11) haben die Gemeinden Baugesuche dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie zur Stellungnahme zu unterbreiten, wenn sich diese auf Objekte und deren Umgebung beziehen, die in einer archäologischen Fundstätte oder in einer Ortsbildschutzzone liegen, unter Schutz gestellt oder im Inventar der schützenswerten Denkmäler aufgeführt sind. Bauliche Änderungen der näheren Umgebung schützenswerter oder geschützter Denkmäler sind zudem gestützt auf § 29 Abs. 2 DSG dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie zur Stellungnahme zu unterbreiten.

Den Einbezug der Fachmeinung gebietet Art. 29 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR. 101). Der Nichteinbezug des Amtes für Denkmalpflege und Archäologie stellt keinen Mangel dar, der auf Stufe Verwaltungsgericht geheilt werden könnte.

#### **17.7 Urteil vom 30. Oktober 2006 i.S. H. H. F.**

Auch wenn die Baudirektion ihre in § 5 Abs. 2 lit. b i.V.m. § 10 des Planungs- und Baugesetzes vom 26. November 1998 (PBG; BGS 721.11) zustehende Entscheidkompetenz gemäss Ziff. 2 lit. a der Verfügung über die Delegation von Zuständigkeiten der Baudirektion (BGS 153.741) an das Amt für Raumplanung delegiert hat, kann sie in Einzelfällen die Kompetenz wieder an sich ziehen.

Bei der Aufstockung in Form eines Stalls zur Pferdehaltung müssen die Vorgaben des Art. 66 des Gesetzes über die Gewässer vom 25. November 1999 (GewG; BGS 731.1) eingehalten werden. Bauten in der Landwirtschaftszone sind dann zonenkonform, wenn sie gemäss Art. 34 Abs. 4 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1) für die in Frage stehende Bewirtschaftung

notwendig sind, der Baute keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen und der landwirtschaftliche Betrieb voraussichtlich längerfristig bestehen kann.

Es ist Sache der Bauherrschaft, die zur Beurteilung des Baugesuchs notwendigen Unterlagen zu beschaffen. Kommt die Bauherrschaft dieser Obliegenheit nicht nach, kann die Beschwerde nicht aufgrund ungenügender Feststellung des Sachverhalts gemäss § 72 des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen vom 1. April 1976 (Verwaltungsrechtspflegegesetz; BGS 162.1) an die Vorinstanz zurückgewiesen werden.

#### **17.8 Urteil vom 28. November 2006 i.S. A. C.**

Der Regierungsrat hat eine gemeindliche Ortsplanung insofern teilweise nicht genehmigt, als es um eine bestimmte Reservebauzone WA4 ging. Der Beschwerdeführer war vorgängig nicht speziell angehört worden.

Nach Art. 26 Abs. 1 RPG muss eine kantonale Behörde die Nutzungspläne (Zonenpläne) und ihre Anpassungen genehmigen. Sie prüft diese Pläne auf ihre Übereinstimmung mit den vom Bundesrat genehmigten kantonalen Richtplänen. Erst mit der Genehmigung durch die kantonale Behörde werden die Nutzungspläne verbindlich.

Es steht der Genehmigungsbehörde grundsätzlich nicht zu, Nutzungspläne anstelle der planfestsetzenden Behörden - d.h. der Gemeindeversammlung, des Souveräns in der Urnenabstimmung oder des Gemeinderates, wenn das einfache Verfahren Platz greift - alleine abzuändern. Kann die Behörde einen Plan nicht genehmigen, so hat sie ihn mit oder ohne verbindliche Anweisung an die zuständige Behörde zurück zu weisen.

Will die nach Art. 26 RPG zuständige Behörde einen Nutzungsplan ganz oder teilweise nicht genehmigen, so muss sie, bevor sie eine Änderung des Planes anordnet, die hiervon betroffenen Grundeigentümer anhören. Dieser Grundsatz gilt auch dann, wenn die Genehmigungsinstanz die neue Zonenzuweisung zwar nicht formell selber vornimmt und die Sache an die Planungsbehörde zurückweist, jedoch durch ihre Erwägungen so präjudiziert, dass der kommunalen Planungsbehörde kein Entscheidungsspielraum mehr bleibt.

Das Gericht stellte fest, dass im vorliegenden Fall der Regierungsrat dem Beschwerdeführer das rechtliche Gehör hätte gewähren müssen, zumal er als einziger Grundeigentümer von der Nichtgenehmigung betroffen war.

Im Rahmen des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens konnte der Beschwerdeführer seine Argumente in der Beschwerdeschrift, anlässlich einer Referentenaudienz und in einer ausführlichen abschliessenden Stellungnahme gemäss § 70 Abs. 1 VRG ausführlich darlegen. Entsprechend konnte die Verletzung des rechtlichen Gehörs als geheilt betrachtet werden.

Das Verwaltungsgericht teilt die Auffassung des Regierungsrates nicht, er sei nicht an die Ausführungen im Vorprüfungsbericht gebunden. So absolut formuliert würde der Vorprüfungsbericht entwertet, wo er doch nach § 39 PBG gesetzlich vorgeschrieben ist. Wenn die Baudirektion keine Vorbehalte im Vorprüfungsbericht gemacht hat, darf die Gemeinde mit einer Genehmigung der Bauvorschriften bzw. Pläne rechnen.

Auch wenn das umstrittene Gebiet mit der Eröffnung einer neuen Kantonsstrasse erheblich durch Lärmimmissionen belastet sein wird, erreicht diese Belastung nicht ein Ausmass, dass man das Wohnen in einer Mischzone aus raumplanungsrechtlicher Sicht nicht mehr bewilligen könnte. Mischzonen sind von vornherein eher lärmverträglich, da dort die Empfindlichkeitsstufe III nach Art. 43 der Lärmschutz-Verordnung gilt.

Wenn in der Erarbeitung eines Bebauungsplans der Nachweis erbracht wird, dass die Planungswerte gemäss Umweltschutzgesetz und Luftreinhalte-Verordnung mit gestalterischen, planerischen und baulichen Massnahmen eingehalten werden können, so ist die Reservebauzone freizugeben.

Das Verwaltungsgericht hat demzufolge eine Bebauungsplanpflicht stipuliert.

Das Gericht hat sodann den vorinstanzlichen Entscheid aufgehoben, d.h. die Beschwerde gutgeheissen und die Beschwerdesache zur Festlegung einer Bebauungsplanpflicht an den Regierungsrat zurückgewiesen.

#### **17.9 Urteil vom 28. November 2006 i.S. E. S. und P.**

Der Regierungsrat hat anlässlich einer gemeindlichen Ortsplanung die Umzonung einer Reservebauzone IG1 in eine Reservebauzone Wohn- und Arbeitszone WA5 nicht genehmigt. Als Grund nannte er offenen Koordinationsbedarf.

Der Beschluss des Regierungsrats ist mit zweimaliger Publikation im Amtsblatt eröffnet worden, was genügte. Eine persönliche Zustellung des Beschlusses war nicht erforderlich.

Eine Vorprüfung von gemeindlichen Nutzungsplänen als Entwürfe durch eine kantonale Behörde ist zulässig, auch ohne ausdrückliche gesetzliche Grundlage. Der Vorprüfungsbericht hat den Charakter eines Pflichtenhefts für die gemeindlichen Behörden, um einen vorbehaltlosen Genehmigungsbeschluss durch den Regierungsrat bzw. die zuständige Behörde zu erhalten. Vorliegend lautete der Vorprüfungsbericht in empfehlendem Sinne eher ablehnend, da die Baudirektion Bedenken hegte, wenn zu viele Arbeitsgebiete in Mischgebiete und Mischgebiete in Wohngebiete umgewandelt würden. Als Vorbehalt hatte die Baudirektion formuliert, dass die noch nicht überbaute Zone ausschliesslich als Arbeitszone konzipiert würde. Der Vorbehalt erschien in den Unterlagen zur Abstimmung über Zonenplan und Bauordnung in der betreffenden Gemeinde. Die Stimmberechtigten wussten, dass unter Umständen eine andersgeartete Einzonung keine regierungsrätliche Genehmigung erhalten würde.

Im Richtplan des Kantons Zug ist das fragliche Gebiet als reines Arbeitsgebiet ausgewiesen und nicht etwa als eines, dass sich für eine Umnutzung eignen würde. Richtpläne sind für die Behörden verbindlich, ob es der Gemeinderat, die Gemeindeversammlung oder das Stimmvolk ist.

Wo sich aus dem Richtplan mit genügender Deutlichkeit die gewollte Nutzung für das in Frage stehende Areal ergibt, verbleibt der Gemeinde keine Entscheidungsfreiheit, eine andere Nutzung vorzuschreiben. Das Gericht hat im Hinblick auf den Fortgang der Zonenplanung und die zwischen zwei Gemeinden geforderte Koordination auch die Frage beantwortet, ob das fragliche Gebiet überhaupt zum Wohnen geeignet ist. Es hat zunächst die vom Amt für Raumplanung verwendete Methodik zur Berechnung der Kapazitäten der Bauzonen als korrekt befunden und damit auch die Annahmen für Einwohner- und Beschäftigtenzahlen, wie sie aus der kantonalen Richtplanung hervorgegangen sind. Allerdings waren die methodischen Grundlagen den Gemeinden nie in Form eines regierungsrätlichen Beschlusses eröffnet worden. Das Gericht kam zum Schluss, dass der Gemeinde bei der anstehenden Neubeurteilung der Einzonung des fraglichen Gebietes noch eine gewisse Einwohnerkapazität zusteht.

Von den Gemeinden kann nicht verlangt werden, früher einmal bewilligte Arbeitszonen zu redimensionieren.

Hart voneinander getrennte Wohn- und Arbeitsgebiete - auf der einen Seite Schlafstätte, die ihren Bewohnern keine örtliche Identität vermitteln - auf der anderen Seite Geschäftsviertel, die nachts ohne Leben sind - wirken abweisend. Das Gericht kam zum Schluss, dass das fragliche Gebiet entgegen der Auffassung des Regierungsrates auch für eine Wohnnutzung sehr wohl geeignet ist. Der Gemeinderat wird eine planerische Neubeurteilung des Gebietes vornehmen, in Koordination mit den Behörden der Nachbargemeinde.

#### **17.10 Urteil vom 28. November 2006 i.S. A. M. AG und G. B.**

Der Regierungsrat hatte anlässlich der Genehmigung einer gemeindlichen Ortsplanung eine Vorschrift der Bauordnung teilweise nicht genehmigt, in dem er folgende Ergänzung verlangte: „Arealbebauungen dürfen ohne zusätzliche erhebliche Belastung von Nachbargrundstücken in einzelnen der folgenden Punkte nur begrenzt von den Vorschriften der Einzelbauweise abweichen.“. Die Beschwerdeführer verlangten die Aufhebung dieser Klausel hinsichtlich des Verhältnisses von Arealbebauungen zu Nachbargrundstücken.

Das Gericht wies die Beschwerde ab, nachdem die Baudirektion bereits im Vorprüfungsbericht einen Vorbehalt angebracht hatte. Richtschnur für die Formulierung von Bestimmungen über Arealbebauungen in den gemeindlichen Bauordnungen müssen die Vorgaben von § 29 PBG sein.

Das Gericht griff auf die Entstehungsgeschichte von § 29 PBG zurück. Während die Bestimmung in erster Lesung vor dem Kantonsrat noch mit der Formulierung „Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft“ durchging, hiess es nach der zweiten Lesung gemäss Antrag der vorberatenden Kommission, „Vorteile für die Umgebung“, was so aufgefasst wurde, dass die Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft mit dieser Bestimmung mit inbegriffen sein sollte. Die qualitativen Anforderungen an eine Arealbebauung seien unverändert, liess die vorberatende Kommission verlauten.

Das Gericht fand, die vom Regierungsrat verwendeten unbestimmten Rechtsbegriffe wie „nur begrenzte Abweichung von den Vorschriften der Einzelbauweise“ oder „ohne zusätzliche Belastung von Nachbargrundstücken“ sei in hohem Mass auslegungsbedürftig. Sie führten eher zu zusätzlicher Unsicherheit. Die Bauordnung der Gemeinde enthalte diverse Regelungen, die gewährleisten würden, dass die Arealbebauung Vorteile für das Siedlungsbild und die Umgebung erzielten und damit auch für die benachbarten Liegenschaften. Es hiess die Beschwerden insofern gut, als es die vom Regierungsrat vorgenommene Korrektur der Bauordnung aufhob und die Sache zur Neuentscheidung an den Regierungsrat zurückwies.

#### **17.11 Urteil vom 19. Dezember 2006 i.S. F. S.**

Der Rechtsschutz in Submissionsangelegenheiten entfällt nach § 6 Abs. 3 des Submissionsgesetzes vom 2. Juni 2005 (BGS 721.51), wenn der Auftragswert unterhalb der Schwellenwerte für das Einladungsverfahren liegt. Es kommt nicht darauf an, welches Verfahren konkret gewählt wurde, ob das Einladungs- oder das freihändige Verfahren. Der Rechtsschutz entfällt immer dann, wenn der Auftragswert unter jenem für Einladungsverfahren liegt.

#### **17.12 Urteil vom 23. Juni 2006 i.S. R. und V. S.**

Gegen Entscheide letzter kantonaler Instanzen über die Zonenkonformität von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen sowie über Bewilligungen im Sinne von Art. 24 bis 24d RPG ist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Bundesgericht zulässig (Art. 34 Abs. 1 RPG). Entsprechend kann die Verfügung des Amtes für Raumplanung, das diese in Anwendung von Art. 24c RPG bzw. §§ 5 und 10 PBG sowie mit delegierter Zuständigkeit für die Baudirektion erlassen hat, direkt beim Verwaltungsgericht angefochten werden.

In der Landwirtschaftszone sind im Sinne von Art. 16 RPG nur solche Wohngebäude zonenkonform, die in ihrer konkreten Ausgestaltung für eine zweckmässige Bewirtschaftung des Bodens am vorgesehenen Standort notwendig und nicht überdimensioniert sind. Das Recht, ausserhalb der Bauzone zu wohnen, bleibt einem relativ engen Personenkreis vorbehalten. Dazu zählen nur Leute, die als Betriebsinhaber oder Hilfskräfte unmittelbar in der Landwirtschaft tätig sind, sowie die Familienangehörigen und die abtretende Generation, welche ein Leben lang in der Landwirtschaft tätig war.

Nachgewiesener Wohnbedarf ist in erster Linie in der vorhandenen Bausubstanz zu befriedigen.

Im Kanton Zug gilt die Praxis, dass man für eine Betriebsleiterwohnung 200 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche

bewilligt und für die abtretende Generation 100 m<sup>2</sup>, wenn nicht ein separates Stöckli gebaut wird. Für ein separates Stöckli werden 180 m<sup>2</sup> bewilligt.

Als landwirtschaftliches Gewerbe gilt eine Gesamtheit von landwirtschaftlichen Grundstücken, Bauten und Anlagen, die als Grundlage der landwirtschaftlichen Produktion dient und zu deren Bewirtschaftung, wenn sie landesüblich ist, mindestens  $\frac{3}{4}$  einer Standardarbeitskraft nötig sind. Der Bundesrat legt die Faktoren und die Werte für die Berechnung der Standardarbeitskraft in Abstimmung mit dem Landwirtschaftsrecht fest (Art. 7 Abs. 1 BGBB). Wenn eine Tochter, die zu 75 % bei einer Handelsfirma tätig ist und keine landwirtschaftliche Ausbildung abgeschlossen, sondern bloss einen sechs Tage dauernden Einführungskurs in den Biolandbau absolviert hat, zusätzliche, neue Wohnfläche beansprucht, so kann nicht ernsthaft davon gesprochen werden, sie löse im Landwirtschaftsbetrieb ihre noch nicht einmal 64 Jahre zählenden Eltern ab.

Vorhandener Wohnraum darf nicht für ein landwirtschaftliches Nebengewerbe verwendet oder angerechnet werden, wenn sich für den landwirtschaftlichen Betrieb die Frage zusätzlichen Wohnbedarfs stellen sollte.

Selbst wenn es um die Ablösung einer Betriebsleiterfamilie gehen würde, so müsste man feststellen, dass vorliegend für eine Betriebsleiterfamilie und eine abtretende Generation genügend Wohnraum in bestehenden Gebäuden vorhanden ist.

Die Verweigerung der Bewilligung für den Anbau eines Stöcklis erwies sich damit als rechters.

Anmerkung: Im Weiterzug an das Bundesgericht scheiterten die Beschwerdeführer (Urteil des Bundesgerichts vom 15. Februar 2007). Das Bundesgericht hielt fest, dass der Betrieb über genügend Wohnraum für zwei Generationen verfügt, selbst wenn man ihn als zonenkonform zu bezeichnen hätte. Das Wohngebäude war bereits einmal um 30 % erweitert worden, so dass nach Art. 24c Abs. 2 RPG keine weitere Ausnahmegewilligung mehr erteilt werden konnte.

#### **17.13 Urteil vom 30. Oktober 2006 i.S. H. und H. F.**

Die Eigentümer bzw. Besitzer eines landwirtschaftlichen Betriebes verlangten die Bewilligung für den Bau eines Stallgebäudes mit angebautem Pferdestall, neuer Jauchegrube sowie Mistplatz. Das Amt für Raumplanung lehnte das Gesuch wegen Unvereinbarkeit mit Art. 16a RPG und Art. 34 RPV ab, weil kein Betriebskonzept vorliege, in dem der Bedarf der Baute und die längerfristige Existenz des Betriebes nachgewiesen seien. Das Gesuch verstosse überdies gegen § 66 GSchG, weil der Nachweis nicht erbracht sei, dass die zusätzlich anfallende Hofdüngermenge aus der Pferdehaltung auf der selber bewirtschafteten Fläche ausgebracht werden könne.

Das Gericht hat den Entscheid geschützt. Es ging um einen Pferdestall mit 20 Plätzen einerseits und um ein erhöhtes Platzangebot für Milchvieh andererseits. Damit war die Verwertung des Hofdüngers auf der selber bewirtschafteten Landfläche nicht mehr gewährleistet. Nach der Gerichtspraxis kann die Haltung von einigen wenigen Pensionspferden als zonenkonform toleriert werden, soweit sie zu einem landwirtschaftlichen Betrieb gehören und die eigene Futterbasis dafür ausreicht. Vorbehalten bleibt die Möglichkeit, Pferdepensionen und die Vermietung von Reitpferden über die eigene Futterbasis hinaus als nicht landwirtschaftlichen Nebenbetrieb im Sinne von Art. 24b RPG zu bewilligen. Aber auch in einem solchen Fall muss der Hofdünger gesetzeskonform behandelt werden können.

Die Beschwerdeführer verlangten vom Verwaltungsgericht zusätzlich, die Sache sei an die Vorinstanz zurück zu weisen und der zuständige Sachbearbeiter sei zu verhalten, mit den Beschwerdeführern das Vorhaben zu besprechen.

Das Verwaltungsgericht kann nur dann seinen Entscheid mit einer Rückweisung verbinden, wenn die Vorinstanz gesetzliche Vorschriften verletzt oder ihr Ermessen falsch angewendet hätte. Das Gericht kann



einzelnen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Vorinstanz keine Weisungen erteilen, weil es nicht Aufsichtsbehörde ist. Es kann nur beurteilen, ob ein Entscheid richtig war oder nicht.

**17.14 Urteil vom 30. Oktober 2006 i.S. A. S.**

Gegenstand dieses Urteils ist die Umnutzung eines ehemaligen Tränkeschopfs in ein Gastgewerbelokal. Der Schopf ausserhalb der Bauzonen ist im Sinne von Art. 24c Abs. 1 RPG in seinem Bestand grundsätzlich geschützt. Bestimmungsgemäss nutzbare Baute und Anlagen können mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt und geändert worden sind (Art. 24c Abs. 2 RPG). Für Veränderungen am bestehenden Zustand ist eine Ausnahmegewilligung dann möglich, wenn die Wesensgleichheit gewahrt bleibt, d.h. die Identität gegenüber dem Referenzzustand im Wesentlichen erhalten bleibt. Änderungen im Sinne von Art. 24c RPG können in einer Vergrösserung der bestehenden Gebäulichkeiten, einer inneren oder äusseren Umgestaltung oder auch in einer Zweckänderung bestehen. Für Zweckänderungen gilt nach bundesgerichtlicher Praxis Folgendes: Von Wesensgleichheit einer Baute kann nur dann gesprochen werden, wenn die Zweckänderung nicht zu einer völlig neuen wirtschaftlichen Zweckbestimmung führt, sondern zu einer Nutzung, die von der ursprünglichen Nutzungsart nicht grundlegend abweicht.

Gerade dies war vorliegend der Fall, weshalb dem Gesuch die Bewilligung versagt bleiben musste.



## **18 2006: Regierungsrat**

### **18.1 Entscheid vom 17. Januar 2006 i.S. D. F. B. und Konsorten**

Dieser Entscheid dreht sich um eine in den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts mit zwei Mehrfamilienhäusern überbaute Liegenschaft, deren Gebäude im Rahmen einer neuen Arealbebauungsbewilligung aufgestockt und umgebaut werden sollen. Die Nachbarschaft wandte sich dagegen. Sie macht geltend, die Vorinstanz habe sich mit ihren nachbarlichen Interessen, namentlich mit der Beeinträchtigung der Lichtverhältnisse und dem Aussichtsverlust nicht auseinander gesetzt, was eine Verletzung des rechtlichen Gehörs bedeuten könnte. - Stillschweigend übergehen darf eine Behörde nur jene Argumente, die erkennbar unbehelflich sind. Verfügungen der Verwaltungsbehörden sind ausreichend zu begründen, so dass aus den Erwägungen oder aus der Zusammenfassung jene Argumente hervorgehen, auf die sich die Behörde bei ihrem Entscheid gestützt hat.

Die Vorinstanz hat sich mit den Rügen der heutigen Beschwerdeführer summarisch befasst. Das musste genügen.

Wenn eine gemeindliche Kommission - hier die Stadtbildkommission - als Fachorgan Fragen der Bauherrschaft abgeklärt hat, dann war sie nur beratend tätig und hat die Baubehörde nicht gebunden. Der Vorwurf der Befangenheit des Stadtrates geht fehl.

Bis zur Anpassung einer Bauordnung an das kantonale Recht gelten die gemeindlichen Zonenpläne und Reglemente nach § 71 Abs. 1 PBG. Schon nach bisherigem gemeindlichen Recht waren an eine Arealbebauungen besondere Anforderungen gestellt.

Eine Arealbebauung soll Vorteile für die Umgebung erzielen, d.h. auch nachbarschaftliche Interessen berücksichtigen. Es ginge nicht an, wenn eine Baubewilligungsbehörde von Vorschriften für die Einzelbauweise im Rahmen einer Arealbebauung einzig zugunsten der Ausnützungsoptimierung abweichen würde, ohne dass auch in Bezug auf die Nachbarschaft, d.h. für die Umgebung, sowie in Bezug auf die Einpassung und Einordnung, d.h. für das Siedlungsbild, eine bessere Lösung erzielt werden könnte. Es reicht nicht, wenn eine Arealbebauung im Vergleich zu einer möglichen Einzelbauweise für die Nachbarschaft lediglich das kleinere Übel darstellt. Eine Arealbebauung kann erst dann bewilligt werden, wenn sie für das Siedlungsbild, für die Nachbarschaft sowie für die bauliche Umgebung objektiv betrachtet Vorteile bringt.

Fehlt ein Umgebungsgestaltungsplan beim Gesuch für eine Arealbebauung, ist dieses Gesuch unvollständig. Die Baubehörde dürfte darauf gar nicht erst eintreten. Bei der Arealbebauung kommt es wesentlich auf die Umgebung an.

Die Beschwerdeführer haben eine Lösung aufgezeigt, wie nach ihrer Ansicht die Nachbarparzelle richtig genutzt werden könnte. Die Beschwerdeinstanz kann nicht auf ein fiktives Vorhaben eingehen.

Wenn benachbarte Gebäude die Möglichkeit verschaffen, auch in benachbarte Wohnungen zu blicken, so entspricht das den Lebensverhältnissen in einem städtischen Quartier. Ein unzulässiger Eingriff in die Privatsphäre liegt deswegen nicht vor.

Eine Aufstockung von bestehenden Mehrfamilienhäusern bringt vorliegend weder für das Siedlungsbild noch für die Beschwerdeführer Vorteile. Die erhöhten Anforderungen waren insgesamt nicht erfüllt.

### **18.2 Entscheid vom 24. Januar 2006 i.S. H. + H. F. (Aufsichtsbeschwerde)**

Die Rechtsvertretung einer Einwohnergemeinde durch einen Anwalt ergibt keine Interessenskonflikte, wenn dieser Anwalt nie als Rechtsvertreter der Privatpartei tätig war.

Eine Aufsichtsbeschwerde darf nur dann an die Hand genommen werden, wenn die Rüge nicht mit einem ordentlichen oder ausserordentlichen Rechtsmittel geltend gemacht werden kann.

Schadenersatzbegehren sind innert eines Jahres seit Kenntnis des Schadens bei der zuständigen Behörde - hier beim Gemeinderat - in einem Vorverfahren geltend zu machen (Verantwortlichkeitsgesetz vom 1. Februar 1979, VG; BGS 154.11).

Wenn die Einwohnergemeinde im Hinblick auf den Bau einer neuen Starkstromleitung finanzielle Mittel im Rechtsstreit bereitstellt, kann die Aufsichtsbeschwerde führende Partei dasselbe nicht für sich beanspruchen, wo es um eine bestehende Starkstromleitung geht.

#### **Entscheid vom 31. Januar 2006 i.S. J. S.**

Eine Baubewilligung für ein Mehrfamilienhaus mit Gewerbe enthielt die Auflage, die definitive Nutzung bzw. der Ausbau von Ladenlokalen sei mit den entsprechenden Unterlagen der Verwaltungsstelle anzuzeigen. Die Verwaltungsstelle verlangte Unterlagen, als ihr angezeigt wurde, im Ladenlokal werde eine Pizzabäckerei eingerichtet. Es gehe um ein Baubewilligungsverfahren und die Wahl der richtigen Verfahrensart. Der Ladenbesitzer erachtete die Voraussetzungen für ein Baubewilligungsverfahren als nicht gegeben und seine Unterlagen als vollständig. Die mit der Bewilligung für das Mehrfamilienhaus erteilte Baubewilligung reiche aus.

Wenn im Erdgeschoss ein Ladenlokal bewilligt worden ist, handelt es sich bei der Verkaufstätigkeit um eine gewerbliche Nutzung, die keiner weiteren Bewilligung bedarf. Die Produktion aber, die auch erhöhte Geruchsimmissionen zur Folge haben könnte, geht über den Umfang der Baubewilligung hinaus. Die Nachbarinnen und Nachbarn mussten nicht mit einem Produktionsbetrieb und allfälligen Immissionen rechnen. Daher gelangte der Regierungsrat zum Schluss, es sei ein ordentliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

Gemäss Art. 6 der Luftreinhalte-Verordnung vom 16. Dezember 1985 (LRV; SR 814.318.142.1) sind Emissionen möglichst nah am Ort ihrer Entstehung und möglichst vollständig zu erfassen und so abzuleiten, dass keine übermässigen Immissionen entstehen. Nach Abs. 2 der gleichen Bestimmung die Emissionen in der Regel durch Kamine oder Abluftkanäle über Dach ausgestossen werden. Der Beschwerdeführer muss entgegen seinen Vorstellungen die entstehenden Emissionen über das Dach ableiten, was wiederum eine Baubewilligung erforderlich macht und ein Verfahren, an dem die Nachbarinnen und Nachbarn teilnehmen können.

#### **18.3 Entscheid vom 21. März 2006 i.S. Z. B.**

In einer Landhauszone steht auf einer kleinen Parzelle ein eingeschossiges, rund 60-jähriges Ferienhaus. Dieses soll um- und ausgebaut und in ein 4  $\frac{1}{2}$ -Zimmer-Wohnhaus mit Dachgeschoss verwandelt werden. Nachbarn wandten sich gegen die Baubewilligung, weil der heutige Geländeverlauf zu Unrecht als gewachsenes Terrain angenommen worden sei, die Höhenlage des neuen Erdgeschosses nicht stimme und eine Ausnahmegewilligung dafür nicht in Frage komme, der Grenzabstand unterschritten sei, usw.

Der Gemeinderat setzte sich zu Unrecht nicht mit der Rüge auseinander, die Ausnützungsberechnung sei falsch. Er liess es mit der Feststellung bewenden, sie sei richtig. Dadurch hat er das rechtliche Gehör des Einsprechers und heutigen Beschwerdeführers verletzt. Das rechtliche Gehör kann in Verwaltungsbeschwerdeverfahren nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts nur geheilt werden, wenn die Verletzung nicht besonders schwer wiegt. Die Heilung des Mangels soll eine Ausnahme darstellen. Die Beschwerde musste gutgeheissen werden.

Auch wenn dieser Punkt nicht zu beurteilen gewesen wäre, hätte die Beschwerde gutgeheissen werden müssen. Wesentliche Teile der bestehenden Bausubstanz sollen durch neue ersetzt werden. Der First wird entfernt und nur im nördlichen und östlichen Bereich bleiben die Aussenwände stehen. Die Räume des ehemaligen Ferienhauses ändern wesentlich. Rund die Hälfte der Fläche des Erdgeschosses wird neu organisiert. Eine neue Treppe soll das Dachgeschoss erschliessen. Es ist daher von einem Neubau auszugehen und nicht von einem Umbau, auf den § 72 Abs. 2 PBG anzuwenden wäre. Bestehende

Unterschreitungen des Strassenabstandes und des Grenzabstandes sind mit dem Projekt nicht vereinbar.

#### **18.4 Entscheid vom 21. März 2006 i.S. R. D. und Konsorten**

In diesem Fall geht es um die Ortsplanungsrevision. Nach Art. 33 Abs. 3 Bst. b RPG hat der Regierungsrat als Beschwerdebehörde den angefochtenen Beschluss nicht nur auf Rechtmässigkeit, sondern auch auf Zweckmässigkeit und Angemessenheit zu prüfen. Soweit es jedoch um reine Ermessensfragen geht, ist eine gewisse Zurückhaltung geboten, damit der Ermessenspielraum der für die Ortsplanung in erster Linie zuständigen Einwohnergemeinde gewahrt bleibt. Der Regierungsrat ist nicht kommunale Planungsinstanz. Die mit der Beschwerdeinstruktion befasste Baudirektion hat nicht nur die direkt Beschwerdeführenden, sondern alle Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer des Quartiers ins Verfahren einbezogen und ihnen Gelegenheit geboten, eine Stellungnahme einzureichen. Diese Beiladung kann auch ohne ausdrückliche gesetzliche Grundlage von Amtes wegen erfolgen.

Nach konstanter Praxis des Bundesgerichts müssen Mängel bei der Vorbereitung von Abstimmungen „sofort“ gerügt werden. Die in § 50 Abs. 2 VRG erwähnte Beschwerdefrist von 8 Tagen gelangt nicht zur Anwendung. Die Praxis des Bundesgerichts bezieht sich auf Stimmrechtsbeschwerden im Sinne von Art. 85 Bst. a des Bundesgesetzes über die Organisation der Bundesrechtspflege vom 16. Dezember 1943 (OG; SR 173.110) und ist nach konstanter Rechtsprechung auch auf das kantonale Rechtsmittelverfahren im Bereich von Wahlen und Abstimmungen anzuwenden. Eine Rüge, die rund einen Monat nach der Abstimmung und weit nach Zustellung einer Abstimmungsbroschüre, deren Mängel beanstandet werden, erfolgt, ist verspätet.

Wenn eine nutzungsplanerische Lösung als unangemessen bezeichnet werden muss, darf die übergeordnete Behörde nicht das Ermessen der für die Planung zuständigen Behörde durch ihr Eigenes ersetzen. Vielmehr hat sie die Angelegenheit zu neuer Entscheidung an die Behörde zurückzuweisen (Tschannen, Kommentar RPG, N 64 zu Art. 2).

Der Souverän hat im vorliegenden Fall ein Quartier der Arbeitszone zugewiesen, das vorher der Wohn- und Gewerbezone angehört hatte. Dieses Quartier besteht aus 14 Parzellen. Die Wohnnutzung dominiert zurzeit. Die angrenzenden Kantonsstrassen werden in absehbarer Zeit eine erhebliche Verkehrszunahme aufweisen. Das Quartier wird für Wohnbauten ungeeignet sein. Eine Wohnnutzung wird nicht mehr bewilligt werden können. Die neue Zonierung muss die absehbaren Änderungen berücksichtigen. Auch wenn andernorts gemischte Nutzungen häufig vorkommen, muss doch immer gefragt werden, ob ein Gebiet dafür auch geeignet ist. Das öffentliche Interesse an einer Zonenplanänderung überwiegt die privaten Interessen an der Beibehaltung der bisherigen Zonenart.

#### **18.5 Entscheid vom 21. März 2006 i.S. M. und C. H. und Konsorten**

Der Entscheid dreht sich um die Ortsplanung. Ein Quartier mit bisheriger Wohnzone W3 soll in eine Wohn- und Arbeitszone Wa4/09 umgezont werden. Dagegen erhoben einige Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer Beschwerde, nachdem ihr Einwand mit dem Beschluss des Souveräns über die Ortsplanung keinen Erfolg gehabt hatte. Die mit der Instruktion beauftragte Baudirektion lud alle Eigentümerinnen und Eigentümer im Quartier zu Stellungnahme ein. Dies erfolgte im Sinne einer Beiladung (siehe Entscheid vom 21. März 2006 i.S. R. D. und Konsorten).

Beim Quartier handelt es sich um ein älteres, mit Ein- und Zweifamilienhäusern überbautes Wohnquartier mit eher kleinen Grundstücken. Die Einwohnergemeinde hatte es für eine Umzonung mit gemischter Nutzung bestimmt, weil es durch die Stadtbahn gut erschlossen sei. Es liessen sich grössere Gebäudevolumina und eine höhere Dichte erzielen. Die Verkehrszunahme führe auch zu einer Erhöhung der Lärmempfindlichkeitsstufe von ES II auf ES III. Es solle zu einer Strukturbereinigung kommen. Dazu seien Landzusammenlegungen nötig. Allerdings hatte die Einwohnergemeinde in ihrem Bericht zur Ortsplanungsrevision vermerkt, sie wolle die Zonenart ändern, weil sie eine Senkung der Ausnützungsziffer in Wohngebieten anstrebe. Mit der Umzonung geschähe nun das Gegenteil. Die

Ausnützung würde von 0,6 auf 0,9 erhöht. Die heutige Nutzung des Gebietes entspricht den bisherigen Zonenvorschriften vollumfänglich. Das Quartier hat einen sehr hohen Wohnanteil. Die Umzonung lässt sich so nicht begründen. Ein Gewerbeanteil von mindestens 40 %, wie mit den neuen Bestimmungen vorgeschrieben, würde zu einem Wertverlust der einzelnen Grundstücke führen, umso mehr als die neu vorgeschriebenen Grenzabstände (kleiner Abstand von 6 Meter bzw. 8 Meter; grosser Abstand von 11 Meter) keine eigenständigen Wohn- und Gewerbebauten mit vernünftigen Abmessungen zulassen. Es handelt sich um sehr lange und eher schmale Parzellen von meist rund 500 m<sup>2</sup> Fläche. Innerhalb der nächsten Jahre dürfte eine Landumlegung ohne Zwang kaum zustande kommen. Die neuen Bestimmungen der Ortsplanung würden im Zeitraum von 15 Jahren kaum etwas bewirken können. Die Zonierung nimmt weder auf das Faktische noch auf die Bedürfnisse der Bevölkerung Rücksicht. In Gutheissung der Beschwerde wird die Umzonung nicht genehmigt. Es bleiben die bisher gültigen Bauvorschriften bis zur Rechtskraft einer neuen Zonierung in Kraft.

#### **18.6      Entscheid vom 4. April 2006 i.S. C. C.-W. und Konsorten**

Ein Gebäude soll umgebaut und mit einem Liftanbau versehen werden. Es liegt in der Altstadtzone. Am Augenschein der Baudirektion nahmen der kantonale Denkmalpfleger und ein von den Beschwerdeführern beigezogener Experte teil. Deswegen braucht es keine zusätzliche Expertise durch einen so genannt neutralen Fachmann, wie von den Beschwerdeführern beantragt.

Durch den Liftanbau wird der Gebäudeabstand zwischen dem Wohnhaus der Beschwerdeführer und dem gegnerischen Objekt von 4,1 auf 1,45 Meter verkürzt. Im Bebauungsplan für das Gebiet sind detaillierte Angaben darüber enthalten, welche Bauten beizubehalten sind, wo es nur um das äussere Erscheinungsbild geht, usw. Der Bereich von möglichen Neubauten wird genau bezeichnet, mit Angabe über die maximal zulässige First- und Traufhöhe sowie über die Firstrichtung und die maximal zulässige Geschosshöhe. Eine Schraffur im Bebauungsplan zeigt klar, dass der bestehende Anbau zu erhalten und nicht abgebrochen bzw. durch einen Lift ersetzt werden kann. Auch ein Zusammenbau der beiden Gebäude wäre nicht möglich, weil er gegen den Umgebungsschutz verstossen würde, der für das eine, private Gebäude aufgrund seiner schon früher vom Regierungsrat beschlossenen Unterschutzstellung gilt. Das Vorhaben auf der Nachbarparzelle würde auch den Rahmen einer unwesentlichen Änderung des Bebauungsplans sprengen. Von planerischen Festlegungen in einem Bebauungsplan darf in einem heiklen Gebiet, wozu die Altstadt mit den engen Raumverhältnissen zweifelsohne gehört, nicht nach Belieben abgewichen werden. So erhebliche Abweichungen müssen im ordentlichen Verfahren nach § 39 PBG beschlossen werden, indem die nachbarlichen und die öffentlichen Interessen sorgfältig gegeneinander abgewogen werden.

#### **18.7      Entscheid vom 11. April 2006 i.S. U. und P. B.-S. und Konsorten**

Die Baubehörde hat vor rund 10 Jahren eine Arealbebauung mit vier Einfamilienhäusern und einem Zweifamilienhaus bewilligt. Davon sind nur zwei Gebäude erstellt worden. Der Eigentümer von Restflächen plante eine neue Überbauung, abweichend von der ursprünglichen Arealbebauung, wie die Beschwerdeführer vorbrachten. Es gehe nicht an, reduzierte Grenz- und Gebäudeabstände zu beanspruchen, die im Zusammenhang mit der ursprünglichen Arealbebauung geregelt worden seien. Nutzungsrechtlich dürfe das neue Projekt auch nicht von den ehemals mit der Arealbebauung gewährten Vorteilen profitieren. Die neue Überbauung finde die Zustimmung der Nachbarn, die sich an die Arealbebauung gehalten hätten, in keiner Weise, usw. Die Vorinstanz behauptete, es gehe um eine Aufteilung der Flächen in zwei eigenständige Arealbebauungen. Im Dispositiv des angefochtenen Entscheides findet sich dazu nichts. Auch die Bestandteil der ursprünglichen Arealbebauung bildende Strassenparzelle blieb unerwähnt, obschon sie im Miteigentum steht und die Vorinstanz offenbar davon ausging, ein Miteigentumsanteil sei zur ursprünglichen Arealbebauungsfläche geschlagen worden.

Der Regierungsrat und das Verwaltungsgericht haben immer wieder festgestellt, dass bei Gesamtplanungen oder Arealbebauungen das gemäss den erhöhten Anforderungen und den grösseren Gestaltungsfreiheit verwirklichte Konzept in gewissem Sinne normativen Charakter hat. Im vorliegenden

Fall sollte das Konzept der ursprünglichen Arealbebauung wesentlich geändert werden. Die anrechenbare Geschossfläche soll um 166 % zunehmen. Ohne Einverständnis aller beteiligten Eigentümer ist diese Planänderung nicht zulässig. Es hätte der Unterschriften der Grundeigentümer bedurft. Die Bauherrschaft hat es zudem unterlassen, zusammen mit den Gesuchsunterlagen den Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. An sich hätte die Baubehörde auf das Baugesuch infolge Unvollständigkeit der eingereichten Unterlagen gar nicht erst eintreten dürfen. Der Regierungsrat hat die Beschwerde gutgeheissen.

#### **18.8      Entscheid vom 2. Mai 2006 i.S. R. B. und Mitunterzeichner sowie M. und B. H. B.**

Im Entscheid geht es um einen Schulhausplatz in einer Zone des öffentlichen Interesses, der für private Sportveranstaltungen, die auch abends und an Wochenenden stattfinden, verwendet wird. Umstritten sind Immissionen aus Lärm und Lichtstrahlung. Der Anhang 6 der Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.14) enthält keine so genannten Pegelkorrekturwerte für Industrie- und Gewerbelärm. Es ist fraglich, ob der für Anhang 6 massgebliche Mittelungspegel unregelmässig auftretenden Lärm, namentlich die menschlichen Geräusche, technischen Einrichtungen wie Lautsprecheranlagen und die Sportgeräte angemessen erfassen kann. Fehlen Belastungsgrenzwerte, so beurteilt die Vollzugsbehörde die Lärmimmissionen nach Art. 15 USG unter Berücksichtigung auch der Art. 19 und 23 USG. Nach Art. 15 USG sind die Immissionsgrenzwerte für Lärm so festzulegen, dass nach dem Stand der Wissenschaft oder der Erfahrung Immissionen unterhalb dieser Werte der Bevölkerung in ihrem Wohlbefinden nicht erheblich stören.

Der Regierungsrat muss ohne Rückgriff auf bestimmte Werte im Einzelfall beurteilen, ob eine unzumutbare Störung vorliegt. Dabei sind der Charakter des Lärms, der Zeitpunkt und die Häufigkeit seines Auftretens sowie die Lärmempfindlichkeit bzw. Lärmvorbelastung der Zone, in der die Immissionen auftreten, zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall war die fragliche Nutzung für Sportanlässe auf dem Schulhausplatz nicht zonenkonform, da dort in der Empfindlichkeitsstufe 2 keine und in der Stufe 3 höchstens mässige Störungen erlaubt sind. Für die Wiederherstellung des bewilligten Zustandes in Bausachen gelten in der Regel drei Monate als Frist. Vorliegend wird die Frist mit zwei Jahren bemessen, um der Einwohnergemeinde genügend Zeit einzuräumen, notwendige Vorkehrungen für eine definitive Lösung zu treffen. Es sollten das Baubewilligungs- und das Kreditbewilligungsverfahren abgewartet werden können. Im Weiteren hat der Regierungsrat mit baulichen und betrieblichen Massnahmen dem Ruhebedürfnis der Anwohner Rechnung getragen, in diesem Fall mit einer Frist für die Einführung von drei Monaten. - Im Ergebnis sind die Beschwerden von Anwohnern gutgeheissen worden.

#### **18.9      Entscheid vom 2. Mai 2006 i.S. P. N. Z. und P. N. S.**

Eine Organisation des Natur- und Landschaftsschutzes ist nicht berechtigt, gegen eine Ortsplanung Beschwerde zu führen, da Ortsplanungen nicht letztinstanzlich mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde ans Bundesgericht weitergezogen werden können. Das Beschwerderecht der Organisationen des Natur- und Landschaftsschutzes gilt in Planungssachen nur dann, wenn es um Entschädigungen aus Folge von Eigentumsbeschränkungen geht und um Entscheide über die Zonenkonformität von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen sowie über Bewilligungen im Sinne der Art. 24 bis 24d RPG. Andere Entscheide letzter kantonalen Instanzen sind endgültig.

#### **18.10      Entscheid vom 13. Juni 2006 i.S. R. F.**

Die Aufsichtsbeschwerde ist subsidiär zu ordentlichen und ausserordentlichen Rechtsmitteln. Ihr ist stattzugegeben, wenn klares Recht, wesentliche Verfahrensvorschriften oder öffentliche Interessen offensichtlich missachtet werden. Die Auskunft eines einzelnen Behördenmitglieds anstelle des Gemeinderates berechtigt nicht zur Aufsichtsbeschwerde. Es hätte Auskunft vom Gemeinderat und, bei negativer Stellungnahme des Gemeinderates, ein Entscheid verlangt werden können, welcher ein Anfechtungsobjekt dargestellt hätte. Wäre der Gemeinderat untätig geblieben, hätte dies zur Rechtsverweigerungs- oder Rechtsverzögerungsbeschwerde legitimiert.

**18.11 Entscheid vom 13. Juni 2006 i.S. A. D. und S. T. D.**

Verkehrsrichtpläne sind nur für die Behörden verbindlich. Sollen Rechtswirkungen gegenüber Privaten erreicht werden, muss ein Baulinien- oder Strassenplan erlassen werden.

Ein Tätigwerden der Gemeinde bezüglich Erschliessung ist nicht notwendig, wenn das zu erschliessende Grundstück noch nicht eingezont ist.

Nur öffentliche Strassen i.S.v. § 4 Abs. 1 des Gesetzes über Strassen und Wege vom 30. Mai 1996 (BGS 751.14) sind von der anzurechnenden Landfläche bei der Berechnung der Ausnützungsziffer in Abzug zu bringen.

**18.12 Entscheid vom 11. Juli 2006 i.S. R. J-H.**

Das Ausstellen einer Einmündungsbewilligung in eine Kantonsstrasse für einzelne Parzellen berechtigt die übrigen Anwohner nicht zur Nutzung dieser Zufahrt. Ein diesbezügliches Fuss- und Fahrwegerecht ist im Rahmen des Privatrechts zu vereinbaren.

**18.13 Entscheid vom 18. August 2006 i.S. J. S.**

Unterlassen einer Einsprache im Baubewilligungsverfahren führt grundsätzlich zum Verlust der Berechtigung zur Aufsichtsbeschwerde, wenn die geltend gemachten Rügen bereits im Einspracheverfahren hätten vorgebracht werden können.

**18.14 Entscheid vom 22. August 2006 i.S. Diverse**

Für Baubewilligungen und ihre Befolgung ist grundsätzlich der Gemeinderat als Baupolizeibehörde zuständig. Einschreiten des Regierungsrates als Aufsichtsbehörde ist gemäss § 39 Abs. 1 Gemeindegesetz vom 4. September 1980 (BGS 171.1) nur bei dringenden, offenkundigen Fällen, die keinen Verzug dulden, erlaubt.

In einer Bewilligung, die Einzelheiten der Umgebungsgestaltung, insbesondere die Erschliessung, ausdrücklich offen lässt, kann die Bewilligung der definitiven Umgebungsgestaltung an eine Abteilung der Gemeinde delegiert werden.

Wenn gegen die ursprüngliche Bewilligung kein Rechtsmittel ergriffen worden ist, bedeutet dies, dass gegen eine spätere Konkretisierung des Umgebungsgestaltungsplans nichts mehr eingewendet werden kann. Mit der Nichtauflage des definitiven Umgebungsgestaltungsplanes verstösst die Gemeinde sodann nicht gegen die Pflicht zur öffentlichen Auflage gemäss § 45 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 26. November 1998 (BGS 721.11), da es sich nicht um ein neues Verfahren handelt, wenn keine nachbarlichen Interessen berührt werden, sondern nur noch Einzelheiten präzisiert werden müssen.

Ist die Gemeinde Eigentümerin einer Strasse, hat sie das Bewilligungsverfahren für den Ausbau gemäss § 15 Abs. 1 des Gesetzes über Strassen und Wege vom 30. Mai 1996 (BGS 751.14) selbst in Gang zu setzen, sofern der Ausbau ein grösseres Ausmass annimmt.

**Entscheid vom 29. August 2006 i.S. F. D. L. und C. R.**

Beschlüsse der Gemeinden zur Ortsplanung dürfen nicht gegen kantonales und kommunales Recht verstossen. Allenfalls sind die kommunalen Gesetze in dem dafür vorgesehenen Verfahren zu ändern. Der Regierungsrat überprüft die Nutzungsplanung der Gemeinden mit voller Kognition, Art. 33 Abs. 3 lit. b Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979 (SR 700). Er prüft ob das Planungsermessen richtig und zweckmässig ausgeübt worden ist.

Mängel in der Vorbereitungsphase einer Abstimmung müssen in Abweichung von § 50 Abs. 2 Verwaltungsrechtspflegegesetz (BGS 162.1) sofort gerügt werden. Damit kann vermieden werden, dass eine Abstimmung wiederholt werden muss. Die Rechtsprechung zu Art. 85 lit. a des Bundesgesetzes über



die Organisation der Bundesrechtspflege vom 16. Dezember 1943 (SR 173.110; neu: Bundesgesetz über das Bundesgericht vom 17. Juni 2005, BGG) ist auch auf kantonale Rechtsmittel im Bereich von Wahlen und Abstimmungen anwendbar.

Die Genehmigung einer kommunalen Planung darf verweigert werden, wenn sie die Erfüllung kantonaler Aufgaben in unzumutbarer Weise behindert, sich aufgrund überkommener öffentlicher Interessen als nicht haltbar erweist oder sie den begleitenden Grundsätzen und Zielen der Raumplanung nicht entspricht, bzw. unzureichend Rechnung trägt.

Raumplanung ist dem Wesen nach eine kantonale Aufgabe und keine Bundesaufgabe im Sinne des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (SR 451).

Der Bund hat mit der Genehmigung des kantonalen Richtplans der Vergrößerung der Bootsstationierung zugestimmt. Die Bewilligung zur Beseitigung von Ufervegetation stellt des Weiteren die Erfüllung einer Bundesaufgabe dar, weshalb die Baubewilligungsbehörde die entsprechenden Kommissionen (i.c. die Eidgenössische Kommission für Natur- und Heimatschutz, ENHK) beiziehen muss.

Ökologische Aufwertungsmassnahmen im Zusammenhang mit der Ortsplanung müssen bis zur Abstimmung über die Ortsplanung vorliegen.

**18.15      Entscheid vom 26. September 2006 i.S. Diverse**  
Neubau eines Mehrfamilienhauses.

Ein Attikageschoss muss als deutlich untergeordnete Dachaufbaute in Erscheinung treten. Wird das Attikageschoss im Hinblick auf das darunter liegende Vollgeschoss nicht zurückversetzt gebaut, erscheint es selbst als Vollgeschoss und es ist die maximal zulässige Gebäudehöhe zu berücksichtigen.

Kommunale Zonenpläne und Bauordnungen bleiben bis zur Anpassung an das Planungs- und Baugesetz vom 26. November 1998 (BGS 721.11) anwendbar, § 71 Abs. 1 PBG.

Die Flächen des Liftschachtes und der Treppen in jedem Geschoss sind bezüglich der Ausnützungsziffer zur anrechenbaren Geschossfläche zu zählen.

Paragraph 26 der Bauordnung der Stadt Zug vom 4. Dezember 1994 enthält kein blosses Verunstatungsverbot sondern ein Einordnungsgebot. Eine detaillierte Betrachtung des Bauvorhabens ist unter Wahrung der Verhältnismässigkeit angezeigt. Die Baute ist nicht für sich alleine, sondern vor allem auch in Abhängigkeit zur baulichen und landschaftlichen Umgebung zu würdigen.

**18.16      Entscheid vom 3. Oktober 2006 i.S. Diverse**  
Auch wenn das Verwaltungsgericht in einem ersten Verfahren einen Beschwerdeentscheid des Regierungsrates in Bezug auf die Erweiterung eines Geschäftshauses aufgehoben hat, ist der Regierungsrat unabhängig von der Vorgeschichte verpflichtet, einen Bebauungsplan für die nämliche Liegenschaft im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu prüfen. Aus diesem Grund muss der Regierungsrat dem Gesuch für eine Sprungbeschwerde nicht Folge leisten. Jedoch koordiniert der Regierungsrat seinen Genehmigungsentscheid bezüglich des Bebauungsplanes mit dem Beschwerdeentscheid gemäss § 42 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz vom 26. November 1998 (BGS 721.11).

**18.17      Entscheid vom 3. Oktober 2006 i.S. P. AG und T. AG**  
Voraussetzung einer Sprungbeschwerde ist die Zustimmung der beschwerdeführenden Partei. Der Regierungsrat kann jedoch nur aus triftigen Gründen auf seine Überprüfungsbefugnis verzichten.

Im Zusammenhang mit dem Entzug der aufschiebenden Wirkung einer Beschwerde erleiden die Beschwerdeführer keinen schwerwiegenden Schaden, wenn mit dem sofortigen Vollzug eines (Zwischen-)Entscheides lediglich ein bisheriger, seit Jahren bestehender Zustand andauert.

**18.18      Entscheid vom 24. Oktober 2006 i.S. N. C.**

Ein Einsprecher ist nicht zur Baueinsprache legitimiert, wenn zwischen dessen Grundstück und dem Bauobjekt keine besondere Beziehung vorliegt. Das Grundstück des Einsprechers muss in einer räumlichen Beziehung zum Bauobjekt stehen, damit eine Beeinträchtigung durch das Bauvorhaben als möglich erscheint. Die Bewohner einer 200 Meter Luftlinie entfernten Liegenschaft sind daher aufgrund der Distanz nicht zur Baueinsprache legitimiert. Ein Miteigentumsanteil an einer Nachbarliegenschaft hingegen legitimiert zur Baueinsprache.

**18.19      Entscheid vom 24. Oktober 2006 i.S. W. und L. S. sowie A. K.**

Nach der massgebenden Bauordnung ist für eine Arealbebauung eine Mindestfläche von 5'000 m<sup>2</sup> erforderlich. Die Bauordnung ist noch nicht an das Planungs- und Baugesetz vom 26. November 1998 (PBG; BGS 721.11) angepasst worden, also gilt sie gemäss § 71 Abs. 1 PBG unverändert. Die blosser Möglichkeit, die der Gesetzgeber mit § 29 Abs. 1 PBG damit schafft, dass Arealbebauungspläne die Bauweise für eine Fläche von mindestens 2'000 m<sup>2</sup> innerhalb der Bauzone bestimmen können, kommt nicht zum Tragen. Im Übrigen sind gemäss § 47 Abs. 2 VRG jeweils die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse im Zeitpunkt des Beschwerdeentscheids massgebend.

Vorliegend erreichte die für die beabsichtigte Arealbebauung bezeichnete Fläche nur 4'917 m<sup>2</sup> und war damit zu klein.

Der Bauherrschaft nützt es nichts, wenn die Bauordnung von vornherein für eine Arealbebauung keinen Ausnützungsbonus gewährt. Der Gesetzgeber wollte die architektonische und städtebauliche Qualität in diesem Gebiet mit Ausschluss der Einzelbauweise fördern. Dazu erachtete er es als notwendig, die Mindestfläche für die Arealbebauungen mit 5'000 m<sup>2</sup> zu bemessen. Für eine Ausnahmegewilligung war vorliegend kein Raum, weil eine Ausnahmesituation nicht erkennbar war. Die Bauherrschaft hätte angrenzende Flächen in die Arealbebauung einbeziehen können. Insofern ging es nicht um eine Restparzelle.

In einer Landhauszone für Ein- und Zweifamilienhäuser mit Arealbauungspflicht müssen die Häuser nicht Satteldächer aufweisen, wenn sich die Bauordnung über die Dachformen ausschweigt.

**18.20      Entscheid vom 14. November 2006 i.S. Aufsichtsbeschwerde von J. S.**

Mit der Aufsichtsbeschwerde wird hier verlangt, es sei der Gemeinderat zu verpflichten, ISOS-Schutzziele zu beachten, d.h. in einem Bundesinventar gemäss Art. 5 ff. des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) vom 1. Juli 1966 (SR 451) enthaltene Qualitäten eines Ortsbildes zu schützen, namentlich in dem der Gemeinderat zu verfügen habe, bestimmte Parabolantennen an privaten Gebäuden seien zu entfernen.

Aufsichtsbeschwerden sind nur dann an die Hand zu nehmen, wenn die Rügen nicht mit einem ordentlichen oder ausserordentlichen Rechtsmittel geltend gemacht werden können. Die Aufsicht des Kantons über die Gemeinden steht dem Regierungsrat zu (§ 33 Abs. 1 des Gemeindegesetzes vom 4. September 1980 [GG; BGS 171.1]).

Ortsplanung ist Sache der Kantone und nicht grundsätzlich eine Bundesaufgabe. Die Zonenplanung bedarf keiner Begutachtung der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) im Sinne von Art. 7 NHG, auch wenn sie ein inventarisiertes Objekt erfasst. Das ISOS-Inventar war lediglich eine von vielen Grundlagen bei der Erarbeitung des kantonalen Richtplans.

Der Gemeinderat hat bei der Wahrnehmung seiner baurechtlichen Aufgaben die Interessen des Denkmalschutzes genügend berücksichtigt und hat sich jeweils von der kantonalen Fachstelle beraten lassen, so dass ein aufsichtsrechtliches Einschreiten nicht geboten ist.

Abschliessend hat sich ergeben, dass die Aufsichtsbeschwerde an die Hand zu nehmen war, ihr aber nicht stattgegeben werden konnte.

#### **18.21      Entscheid vom 21. November 2006 i.S. Z. A.**

Bauten dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden, d.h. wenn sich ein Grundstück nach Form, Lage und Beschaffenheit zur vorgesehenen Überbauung eignet und erschlossen ist. Letzteres bedeutet, dass es über eine genügende Zufahrt verfügen muss und an Wasser- und Energieversorgungsleitungen sowie an die Kanalisation angeschlossen werden kann.

Die Erschliessungsanlagen müssen spätestens gleichzeitig mit der Bauausführung erstellt sein. Neben der faktischen ist auch die rechtliche Benützungsmöglichkeit erforderlich, so was die Zufahrt angeht.

Wenn ein Dienstbarkeitsvertrag zugunsten des Baugrundstücks ein Fuss- und Fahrwegrecht auf den bisher ausgeübten Umfang beschränkt, und die allfällige Ausdehnung dieser Dienstbarkeit umstritten ist, fehlt es an einer Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung. Die Baureife war nicht erstellt. Der Gemeinderat hat die Baubewilligung zu Recht verweigert.

Der Beschwerdeführer hat dem Gemeinderat im Sinne einer Aufsichtsbeschwerde vorgeworfen, er hätte längst handeln müssen, um das seit Jahren eingezonte Grundstück zeitgerecht zu erschliessen.

Die Aufsichtsbeschwerde ist subsidiär. Der Beschwerdeführer hat vorliegend ein förmliches Rechtsmittel zur Verfügung gehabt und auch benutzt. Er konnte nicht gleichzeitig Verwaltungsbeschwerde und Aufsichtsbeschwerde führen. Letztere war deshalb nicht an die Hand zu nehmen.

Falls der Beschwerdeführer nicht innert nützlicher Frist mit seinem Nachbarn eine Einigung über den Umfang der Wegdienstbarkeit erzielt, muss die Einwohnergemeinde über die Erschliessung öffentlich-rechtlich entscheiden. Der Pflicht zur Erschliessung des Baugebietes kann sie sich nicht entziehen, auch nicht was die Feinerschliessung angeht. Letztere kann sie kostenmässig den Grundeigentümern überbinden. Mittel sind Strassen- oder Baulinienpläne.

Der Bauherr hat auf ein früheres Schreiben des Gemeinderates an die vormalige Grundeigentümerin vertraut. Darin hatte der Gemeinderat zwar baurechtliche Fragen ausserhalb eines Bauermittlungsverfahrens beantwortet, gleichzeitig jedoch auf Schwierigkeiten bei einer Einzelbauweise aufmerksam gemacht und eine gemeinsame Planung zusammen mit dem Nachbarn empfohlen. Der Gemeinderat erteilte keine vorbehaltlose Auskunft, welche das schutzwürdige Vertrauen begründet hätte. Ein Vertrauenstatbestand war damit nicht geschaffen.

In einem Quartier mit heterogenem architektonischen Ausdruck kann an einen Neubau keine besonders strenger Massstab angelegt werden, auch wenn in der Nachbarschaft ein spät mittelalterliches Gebäude steht.

#### **18.22      Entscheid vom 5. Dezember 2006 i.S. M. Z. AG**

Ein Grundeigentümer verlangte bei der Ortsplanung, dass sein Land statt in eine Zone für Arbeiten und Dienstleistungen in eine Wohn- und Arbeitszone umzuteilen und von der Bebauungsplanpflicht abzusehen sei. Im Weiteren sei in der Wohn- und Arbeitszone der Wohnanteil auf mindestens 30 Prozent und maximal 80 Prozent festzulegen. Der Souverän entschied anders.

Der Regierungsrat gewährleistete die Überprüfung des Gemeindebeschlusses im Rahmen von Art. 33

Abs. 3 Bst. b des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700). Seine volle Kognition nahm er mit gewisser Zurückhaltung insofern wahr, als die für die Ortsplanung in erster Linie zuständige Gemeinde einen Ermessensspielraum beanspruchen durfte (siehe Art. 2 Abs. 3 RPG).

Die Gemeinden können in ihrem Zonenplan oder in ihren Bauordnungsvorschriften für bestimmte Gebiete oder bestimmte Nutzungen die Ausarbeitung eines Bebauungsplans vorschreiben. Sie können sich dieses Instruments der Raumordnung bedienen, weil es im Kanton Zug zur Palette der Nutzungspläne gehört. Wenn es das öffentliche Interesse verlangt, ordnen die Gemeinden die Bebauungsplanpflicht an. Die Bebauungsplanpflicht ist auch dort denkbar, wo die Festlegung aller für die Überbauung nötigen Planinhalte beim Erlass der Grundordnung, namentlich im Zonenplan und in der Bauordnung, verfrüht gewesen wäre. Andererseits kann die Bebauungsplanpflicht im privaten Interesse sein und gleichzeitig zur Anordnung der Gemeinde gehören, wenn sich das Gebiet für die Erstellung einer Gesamtüberbauung oder einer verdichteten Bauweise eignet.

Die Gemeinde hat - gestützt auch auf den kommunalen, vom Gemeinderat beschlossenen Richtplan - zum Ausdruck gebracht, dass ihr zur Sicherung einer guten ortsbaulichen Entwicklung die grösseren Neubaugebiete wichtig sind, weshalb sie sie mit einer Bebauungsplanpflicht bzw. einer Pflicht zur Arealbebauung belegt hat. - Vorliegend war die Bebauungsplanpflicht gerechtfertigt, d.h. das öffentliche Interesse daran ausgewiesen. Aufgrund der Bahnlinie als Lärmquelle im Süden des Areals rechtfertigt es sich, an eine Überbauung erhöhte gestalterische Anforderungen zu stellen. Im Weiteren sind auch nördlich des Bahnareals Bebauungspläne erlassen worden, nicht zuletzt mit dem Ziel, Zentrum und zentrumsnahe Bereiche des Dorfes planerisch zu einem Ganzen zu führen.

Das neue Bebauungsplangebiet eignet sich besser für Arbeitsplätze als für Wohnen, vor allem auch deshalb, weil der Arbeitsverkehr besser als anders erzeugter Verkehr mit öffentlichen Transportmitteln abgedeckt werden kann. Auf die zeitliche und räumliche Regelmässigkeit des Arbeits- bzw. Pendlerverkehrs nimmt das Angebot des öffentlichen Verkehrs besonders Rücksicht. Im Weiteren würde die beschwerdeweise beantragte generelle Erhöhung des Wohnanteils die im gemeindlichen und im kantonalen Richtplan festgelegte Entwicklung mit einer maximalen Bevölkerungszahl unterlaufen.

Der Regierungsrat hat die Beschwerde abgewiesen.

### **18.23      Entscheid vom 12. Dezember 2006 i.S. K.C. M.**

Wenn jemand weder Eigentümer eines Grundstückes ist, das an eine neue Strassenbaulinie stösst, noch sonst wie von dieser Baulinie betroffen ist, fehlt ihm die Legitimation zur Ergreifung eines Rechtsmittels in der Baulinienplanung.

Wenn die mit der Instruktion der Verwaltungsbeschwerdesache beauftragte Baudirektion einen Augenschein durchführt, erübrigt es sich, den Augenschein auch mit dem Gesamtregierungsrat zu veranstalten.

Baulinien haben den Verkehrsbedürfnissen auf weite Sicht vorausschauend Rechnung zu tragen. Im Zeitpunkt ihrer Festsetzung müssen gewisse Vorstellungen über das künftige Strassenprojekt bestehen, wie sie aufgrund des Richtplans zumindest in funktioneller Hinsicht dokumentiert sind.

Wenn nach kommunalem Richtplan eine Strasse als Erschliessungsstrasse ausgewiesen ist, müssen die Baulinien einen entsprechend bemessenen Abstand haben. Vorliegend hat es der Gemeinderat sogar in Kauf genommen, die Mindestbreite der Fahrbahn zu unterschreiten, wenn es zum Ausbau kommt. Damit hat er den Bedenken des Beschwerdeführers Rechnung getragen und die Inanspruchnahme von Landwirtschaftsland auf ein Minimum beschränkt.

Wenn es um die Sondernutzungsplanung für Baulinien geht, sind nicht bereits Allgemeinverfügungen wie die Festlegung von Tempolimiten oder die Platzierung von Fussgängerstreifen darin enthalten. Die

Verfahren der Projektbewilligung und der Signalisation und Markierung folgen und werden koordiniert sein.

Der Regierungsrat hat die Beschwerde abgewiesen.

**18.24 Entscheid vom 12. Dezember 2006 i.S. G. W. und E. W. W.**

Massgebend für die Beurteilung der Ausbaukriterien einer Strasse im Zuständigkeitsbereich der Einwohnergemeinden ist die vollständige Überbauung des zu erschliessenden Gebietes. Normalien für Erschliessungsstrassen sind Mindestanforderungen. In einer Kernzone, die für die Schaffung und Erhaltung des Ortszentrums bestimmt ist, sind im Erdgeschoss in der Regel keine Wohnungen, sondern Geschäfte vorzusehen. Fussgänger und Fussgängerinnen sollen in diesem Umfeld nicht direkt auf die Strasse gelangen. Baulinien mit Raum für Trottoirs sind zweckmässig. Das Grundstück der Beschwerdeführer ist bereits heute kaum mehr überbaubar, weil sowohl die bisherigen, rechtskräftigen Baulinien als auch der Mindestgebäudeabstand, der ohne Baulinien gelten würde, die Überbaubarkeit stark einschränken.

Der Regierungsrat hat die Beschwerde abgewiesen.

**18.25 Entscheid vom 19. Dezember 2006 i.S. M. und E. B.**

In einer Ortsbildschutzzone wollen benachbarte Grundeigentümer ihre Liegenschaften neu überbauen. Ein Grundeigentümer soll die Tiefgarage seines Nachbarn für die Durchfahrt zu seiner eigenen Tiefgarage benutzen. Die Parteien streiten sich über die finanzielle Abgeltung des Durchfahrtsrechts. Der Gemeinderat hat daher im Falle des spruchreifen einen Baugesuchs entschieden, die Erschliessung als Provisorium ohne Durchfahrt durch die Tiefgarage zu bewilligen.

Die dagegen opponierenden Beschwerdeführer irren, wenn sie glauben, es fehle nun an der Erschliessung der Liegenschaft. Die hinreichende Zufahrt ist mit dem Provisorium gegeben, da das kantonale Tiefbauamt eine Einmündungsbewilligung für die direkte Erschliessung via Kantonsstrasse erteilt hat. Die spätere rückwärtige Erschliessung ist in der Einmündungsbewilligung vorgesehen. - Der Regierungsrat hat die Beschwerde abgewiesen.

**18.26 Entscheid vom 19. Dezember 2006 i.S. A.-E. und J.M. F.**

Ein Grundeigentümer will in der Altstadt von Zug einen bestehenden, 1,92 m breiten Balkon beidseits je um 1,52 m verbreitern, dieses bei einem unverändert belassenen Balkon in einem unteren Geschoss. Ein Nachbar wandte sich gegen das Baugesuch, zuletzt mit Verwaltungsbeschwerde.

Die Stellungnahme des Amtes für Denkmalpflege und Archäologie war den öffentlich aufgelegenen Gesuchsunterlagen nicht beigelegt. Dabei handelte sich jedoch um ein internes Papier, das nicht von der Auflagepflicht betroffen war. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs lag nicht vor. Ohnehin hatten sich die Parteien im Verwaltungsbeschwerdeverfahren dazu äussern können.

Das fragliche Gebäude liegt innerhalb eines schützenswerten Ortsbildes nach Bundesinventar (ISOS). Wenn keine Bundesaufgabe im Spiel ist, ergibt sich der Schutz der im ISOS verzeichneten Gebiete in erster Linie aus dem kantonalen Recht. Die Kantone bleiben jedoch nicht völlig frei. Sie müssen Konzepte und Sachpläne des Bundes in der Richtplanung berücksichtigen (Art. 6 Abs. 4 RPG) und dafür sorgen, dass kantonale und gemeindliche Behörden das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz als Planungshilfe beiziehen. Das haben die Behörden getan. Im Folgenden war deshalb allein das eigentümerverbindliche spezielle Reglement der betreffenden Einwohnergemeinde anzuwenden.

Wenn ein Gebäude nach Denkmalschutzgesetz vom 26. April 1990 (BGS 423.11) inventarisiert ist, muss ein dieses Gebäude berührendes Baugesuch der Denkmalpflege zur Stellungnahme unterbreitet werden. Die Frage, ob eine Balkonerweiterung in der Altstadt zu bewilligen ist oder nicht, lässt sich allerdings nicht ausschliesslich im Lichte städtebaulicher, architektonischer und historischer Kriterien würdigen, sondern

es müssen auch Interessen der Nachbarn berücksichtigt werden (Urteil des Verwaltungsgerichts vom 4. Juni 1992, V 60/1991, Seite 8). Andererseits sind die aus engen Platzverhältnissen resultierenden Nachteile auch von Nachbarn in erhöhtem Mass in Kauf zu nehmen.

Herkömmliche Fassaden im Bereich der inneren Altstadt enthalten keine Balkone. Dass vor Erlass des speziellen Reglements Balkone dennoch erstellt worden sind, heisst nicht, dass sie nun zum Charakter der Altstadt gehören. Die verstärkt geltenden Bestimmungen zur Erhaltung, Wiederherstellung und Verbesserung des Erscheinungsbildes der in der inneren Altstadt liegenden Gebäude deuten auf den historischen Charakter der Altstadt, der wesentlich ist.

Das spezielle Reglement bestimmt, dass bei den Fassaden die herkömmlichen Ausmasse, Proportionen und die individuelle Eigenart zu erhalten oder wiederherzustellen sind. Da anders als bei anderen Bestimmungen keine besondere Ausnahmeklausel besteht, muss von einer strikten Anwendung ausgegangen werden. Die allgemeine Ausnahmeregelung, die ebenfalls im speziellen Reglement erscheint, konnte nicht zum Tragen kommen, weil keine Ausnahmesituation im Sinne einer offensichtlich unzweckmässigen Lösung oder einer unbilligen Härte vorlag, die mit einer Ausnahmegewilligung zu lösen gewesen wäre.

## **19 2007: Verwaltungsgericht**

### **19.1 Urteil vom 30. Mai 2007 i.S. Z. A.**

Der Beschwerdeführer verfügt über eine Bauparzelle mit bestehendem altem Wohnhaus an der Kantonsstrasse innerhalb der Bauzone. Für die Erschliessung ist er auf den rückwärtigen Weg angewiesen. Eigentümerin dieses Weges sind Nachbarn. Der entsprechende Dienstbarkeitsvertrag dient dem bestehenden Dreifamilienhaus des Beschwerdeführers. Neu soll ein Zehnfamilienhaus mit Gewerbebau über denselben Weg erschlossen werden.

Das Gericht befand, dass eine solche Ausdehnung des Fuss- und Fahrwegrechts im Dienstbarkeitsvertrag ausdrücklich nicht enthalten ist, in dem es dort heisst, das Recht werde „im bisher ausgeübten Umfang“ gestattet. Darüber hinausgehende Nutzungen müssten vertraglich neu begründet werden. Damit fehlt es dem Beschwerdeführer zurzeit über eine gesicherte Zufahrt für die vorgesehene neue Nutzung des Baugrundstückes. Die Feinerschliessung des Baugrundstückes muss aber bis zur gemeindlichen Sammelstrasse privatrechtlich gesichert sein. Ist dies nicht der Fall, fehlt es dem Baugrundstück an der Baureife, weshalb die Vorinstanz die Baubewilligung zu Recht verweigert hat.

Die Vorinstanz hatten weder Anlass noch die Pflicht, eine direkte Erschliessung in die Kantonsstrasse zu prüfen. Dazu lagen weder Baubeschriebe noch Pläne vor, die eine Diskussion über die Variante hätten ermöglichen können. Der Regierungsrat war im Recht, wenn er feststellte, er habe nur konkrete Baugesuche zu prüfen und nicht von sich aus irgendwelche Erschliessungsvarianten abzuklären.

Das Tiefbauamt, das gemäss § 18 des Gesetzes über Strassen und Wege vom 30. Mai 1996 in Verbindung mit § 4 der Verordnung zum Gesetz über Strassen und Wege (V GSW) vom 18. Februar 1997 (BGS 751.141) für Einmündungsbewilligungen bei Kantonsstrassen zuständig ist, hat bisher nicht Stellung genommen. Es ist bekanntlich bei der Bewilligung von Einzelausfahrten in eine Kantonsstrasse sehr zurückhaltend, meint das Gericht. Die Normen des VSS ( Vereinigung Schweizer Strassenfachleute) müssten in einem solchen Fall eingehalten werden. - Das Gericht hätte auf § 7 V GSW hinweisen können, wonach die Regeln der Technik, wie sie die Normen der VSS darstellen, für den Bau, Unterhalt und die Signalisation sowie die Markierung von Strassen und Wegen „wegleitend“ sind, und nicht etwa verpflichtend.

Der Regierungsrat hatte dem Gemeinderat aufsichtsrechtlich mitgeteilt, er müsse innerhalb von zwei Jahren seit Rechtskraft des Entscheides erstinstanzlich die Erschliessung des Baugrundstückes sicherstellen. Das Gericht fand die Frist von zwei Jahren vernünftig und auch gerechtfertigt. Es verwies auf § 33 PBG, wonach der Gemeinderat das Baubewilligungsverfahren hätte für zwei Jahre aussetzen und vorerst den Erlass oder die Änderung von Baulinien-, Strassen- oder Bebauungsplänen an die Hand nehmen können.

### **19.2 Urteil vom 30. Mai 2007 i.S. E. und M. B.**

Nachbarn lagen im Streit wegen der Erschliessung ihrer jeweiligen Grundstücke, wobei der eine und hier der Beschwerdeführer den Bau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage geplant und von seinem Nachbarn von vornherein einen Geldbetrag für ein Durchfahrtsrecht in der Tiefgarage verlangt hatte. Die gemeindliche Baubehörde jedoch gestand diesem Nachbarn vorerst eine provisorische, direkte Einmündung in die Kantonsstrasse zu. Der Regierungsrat hatte den gemeindlichen Entscheid geschützt. Das Verwaltungsgericht tat es gleich. Es stellte fest, dass der Begriff der Erschliessung vom Bundesrecht bestimmt sei und eine hinreichende Erschliessung bedeute, und zwar gemäss Art. 19 RPG. Das Tiefbauamt, welches die Bewilligung für eine provisorische Einmündung in die Kantonsstrasse erteilt hatte, war davon ausgegangen, dass bereits mehrere private Erschliessungen direkt in die Kantonsstrasse mündeten. Für die Dauer der provisorischen Einmündung war für das Tiefbauamt die Verkehrssicherheit nicht in Frage gestellt. Das Gericht nahm einen Augenschein vor und klärte die Sichtdistanzen ab, die es als genügend erachtete. Die rückwärtige Erschliessung sollte nach Meinung des Gerichtes im Rahmen einer privatrechtlichen Lösung erfolgen. Der Gemeinderat als Baupolizeibehörde sollte dafür besorgt sein, dass die Parteien sich ernsthaft darum bemühen würden. Andernfalls habe der

Gemeinderat für eine Ersatzlösung zu sorgen, denn die erstaunlicherweise nicht zeitlich begrenzte Einmündungsbewilligung des Tiefbauamtes sei nur eine Übergangslösung.

### **19.3 Urteil vom 30. Mai 2007 i.S. K. C. M.**

In der Frage der Legitimation zur Beschwerdeführung hat das Gericht auf Art. 89 Abs. 1 Bst. b und c des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 (BGG; SR 173.110) hingewiesen.

Zur Beschwerde gegen den Erlass eines Strassen- und Baulinienplanes sind neben den unmittelbar betroffenen Grundeigentümern auch jene Grundeigentümer berechtigt, die von einer Baulinie nur mittelbar berührt sind, in dem zum Beispiel ihre Grundstücke in der Verlängerung der festgesetzten Bau- und Strassenlinien liegen. Im vorliegenden Fall war der Beschwerdeführer mit eigenen dinglichen Rechten von einem Teil des Strassen- und Baulinienplans berührt und insoweit zur Beschwerde berechtigt.

Nicht Gegenstand des Beschwerdeverfahrens konnten die Fragen sein, ob mit dem mit der Bau- und Strassenlinienplanung ermöglichten Strassenausbau auch eine Tempo 30-Zone eingeführt werden sollte und wie die Finanzierung aussehen könnte.

Die Hauptfunktion der Baulinien besteht in der Freihaltung von Land für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse, deren Landbedarf sich nicht auf einzelne Parzellen beschränkt. Baulinien- und Strassenpläne stellen ein wichtiges Instrument für die verkehrsmässige Erschliessung dar und sind so festzusetzen, dass sie den Bedürfnissen des voraussichtlichen Endausbaus zu genügen vermögen.

Wenn nach dem Richtplan der betreffenden Einwohnergemeinde die in Frage stehende Strasse eine Erschliessungsstrasse darstellt, dann besteht ein erhebliches öffentliches Interesse an ihrem Ausbau, welcher funktionell auch für neu der Bauzone angehörende Landflächen dienen soll. Der Strassen- und Baulinienplan entspricht weitgehend den Bestimmungen des gemeindlichen Strassenreglements. Mit Rücksicht auf die Landwirtschafts- und Landschaftsschutzzone hat der Gemeinderat sogar auf eine sonst vom Reglement geforderte durchgehende Fahrbahnbreite von 5 m verzichtet, um auch Interessen der Grundeigentümer Rechnung zu tragen. Der vorgesehene Fussgänger- und Radweg von 2 m Breite geht auf eine Verpflichtung des Raumplanungsgesetzes zurück. Danach sind die Planungsbehörden gemäss Art. 3 Abs. 3 Bst. c RPG gehalten, bei der Siedlungsgestaltung Rad- und Fusswege zu erhalten oder neu zu schaffen.

### **19.4 Urteil vom 29. Juni 2007 i.S. I. AG**

Die gemeindliche Baubehörde hatte das Gesuch für eine Arealbebauung bewilligt. Der Regierungsrat hatte dagegen erhobene Beschwerden von Nachbarn gutgeheissen und die Bewilligung aufgehoben. Das Verwaltungsgericht wies die gegen den Regierungsratsbeschluss eingereichte Verwaltungsgerichtsbeschwerde der Bauherrschaft ab.

Das Verwaltungsgericht machte klar, dass Bestimmungen des PBG auch dann Wirkung entfalten, wenn sie gemeindliche Vorschriften in Bauordnungen ergänzen oder Unklarheiten präzisieren. Nur wenn die Bestimmungen des PBG klar gemeindlichen Regelungen widersprechen, gehen letztere in Anwendung von § 71 Abs. 1 PBG (Übergangsrecht) vor. Das PBG ist ja auch höherrangiges Gesetz und jüngeren Datums, das grundsätzlich älteren Bestimmungen vorgeht, sofern dies nicht ausdrücklich im Gesetz so vorgesehen ist. Paragraph 29 PBG und die §§ 53 ff. Bauordnung der Stadt Zug vom 4. Dezember 1994 (BO Zug) widersprechen sich nicht. Es liegen höchstens Ergänzungen vor.

Arealbebauungen können etappenweise realisiert werden. Ist eine Arealbebauung erstellt, so sind spätere Änderungen nur mit Rücksicht auf das Ganze bewilligungsfähig (§ 29 Abs. 4 PBG). Der Regierungsrat hat mit der Feststellung, dass kein Umgebungsgestaltungsplan, sondern lediglich ein ungenügendes Umgebungsschema eingereicht wurde, kein Recht verletzt. Ohne Umgebungsgestaltungsplan war er nicht in der Lage zu prüfen, ob die geplante Arealbebauung den Anforderungen entspricht oder nicht.



Die Zustimmung aller betroffenen Grundeigentümer zu Änderungen einer Arealbebauung ist immer dann erforderlich, wenn wesentliche Gestaltungselemente geändert werden sollen.

Die Arealbebauung von 1991 ging von vier Einfamilienhäusern und einem Zweifamilienhaus aus. Es war nicht geplant, dass die Häuser zusammengebaut würden und die Umgebung war grosszügig geplant. Heute sollen nur noch zwei ineinander verschachtelte Gebäude, die aussen als massiver Baukörper erscheinen würden, erstellt werden. Das neue Projekt ist gegenüber der bisherigen, bewilligten Überbauung stark verändert.

Das Verwaltungsgericht stellte auch fest, dass Verzichtserklärungen von Käufern von Häusern aus dem ersten Teil der Arealbebauung im Hinblick auf Einwendungen privatrechtlicher oder öffentlich-rechtlicher Art keine Konsequenz hätten, weil diese Verzichtserklärungen eingeschränkt waren auf Projektierung und äussere Erscheinungsform der Gebäude gemäss bisheriger Arealbebauungsbewilligung.

Die flächenmässige Aufteilung und Zuweisung von gemeinschaftlichem Eigentum, insbesondere an einer Erschliessungsanlage, auf verschiedene Eigentümer der im Arealbebauungsgebiet befindlichen Liegenschaften erfordert die Zustimmung aller Miteigentümer, d.h. einen Vertragsabschluss. Daran hat es vorliegend gefehlt.

In Bezug auf die Umgebungsgestaltung hatte der Regierungsrat als Vorinstanz beanstandet, dass Garten und Spielflächen zu klein waren, um Vorteile, wie sie eine Arealbebauungsbewilligung hätte bewirken sollen, zu erzielen. Das Gericht folgte dem Regierungsrat auch in diesem Punkt.

#### **19.5 Urteil vom 11. September 2007 i.S. S.-V. O. R.**

Das Urteil dreht sich um einen Beschluss des Regierungsrats mit Aufhebung von vorinstanzlichen Baubewilligungen, die den bestehenden Pausenplatz bei einem Gemeindeschulhaus betreffen. Auf diesem Pausenplatz etablierte sich der Spielbetrieb eines Sportvereins. Der Regierungsrat legte Betriebsbeschränkungen für Trainings- und Wettkampfs Spiele des Sportvereins fest und ordnete die Regulierung der Lautsprecheranlage in bestimmter Hinsicht an. Ferner verbot der Regierungsrat die Verwendung bestimmter Knallkörper im Zuschauerbereich. Er ordnete auch bauliche Massnahmen an, um die Blendwirkung von Scheinwerfern beim Pausenplatz einzudämmen und damit die Nachbarschaft zu schonen.

Im Streit lagen der Sportverein und Nachbarn der Schulhausanlage. Der Sportverein hatte sich gegen die vom Regierungsrat in seinem Entscheid getroffenen Einschränkungen gewehrt.

Das Gericht hatte zunächst eine Ausstandsfrage zu klären, weil geltend gemacht worden war, zwei Mitglieder des Regierungsrates hätten ein Interesse am Ausgang des Verfahrens, das eine weil es Vorgesetzter des einen Beschwerdegegners sei, das andere weil es im Raum XY wohne und sicherlich Klagen von Anwohnern entgegen genommen habe. Die Beschwerdeführerin machte somit gegenüber diesen Regierungsmitgliedern geltend, sie seien befangen. Das Gericht stellte fest, dass der Anschein, die betreffende Magistratsperson lasse die nötige Distanz und Objektivität vermissen, genügen würde, um Befangenheit festzustellen. Allerdings könne die Beschwerdeführerin nichts Substanzielles vorbringen, was diese Befangenheit angehe. Eine Magistratsperson müsse ohne Weiteres damit umgehen können - so das Gericht -, dass ihre Entscheide immer wieder auch Personen aus ihrem engeren Umfeld betreffen, mit denen sie im Alltag zu tun habe. Wollte man die vorliegend geltend gemachten Ausstandsgründe bejahen, könnten in einer Vielzahl alltäglicher Geschäfte kaum noch reguläre Regierungsratssitzungen abgehalten werden.

Der Pausenplatz liegt in einer Zone des öffentlichen Interesses. Die Zonenkonformität einer Baute oder Anlage im Sinne von Art. 22 Abs. 2 Bst. a RPG gewährleistet insofern einen abstrakt wirkenden öffentlich-rechtlichen Immissionsschutz, als festzustellen ist, ob eine Baute oder Anlage zu einer bestimmten Kategorie gehört, die in der betreffenden Zone zulässig ist. So dann ist in einer zweiten Stufe die konkrete

Beurteilung einer Baute oder Anlage hinsichtlich der durch sie erzeugten Immissionen vorzunehmen. Diese zweistufige Beurteilung spiegelt sich in Art. 43 der Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41). Danach sind für verschiedene Zonenarten die Empfindlichkeitsstufen zuzuordnen, die somit Bestandteil der Nutzungspläne werden. Eine Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist nach massgebendem Zonenplan der Stadt Zug teilweise der Empfindlichkeitsstufe II, teilweise jener der Stufe III zugeordnet worden.

Eine Sportanlage erzeugt technischen Eigenlärm und Lärm, der von ihren Benützern bei bestimmungsgemässer Nutzung innerhalb und ausserhalb der Anlage erzeugt wird. Der Schall von Lautsprecheranlagen und ähnlichen Einrichtungen ist zum Betriebslärm zu rechnen, genauso wie der menschliche Lärm.

Neue ortsfeste Anlagen dürfen nur errichtet werden, wenn der durch sie erzeugte Lärm die Planungswerte in der Umgebung nicht überschreitet (Art. 25 Abs. 1 USG).

Die Gemeinde hat die Schulhausanlage mit Pausenplatz der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen mit der Empfindlichkeitsstufe ES II zugeordnet. Mässig oder stark störende Nutzungen sind hier ausgeschlossen. Die Sportanlage gilt als neue Anlage, weil sie erst nach 1985 erstellt worden ist.

Der Sportverein hatte seine Spieltätigkeit nach Erlass der gemeindlichen Baubewilligung für den Betrieb und bauliche Anpassungen der Anlage wesentlich gesteigert. Gemessene Schallpegel überschritten die Planungswerte erheblich. Lärmbelastungsgrenzwerte für menschlichen Lärm gibt es allerdings nicht. Die Werte der LSV sind auf Industrie- und Gewerbelärm zugeschnitten. Beim Fehlen von Lärmbelastungsgrenzwerten und klaren quantitativen Angaben muss die Vollzugsbehörde die Schädlichkeit oder Lästigkeit der Beeinträchtigungen nach Art. 15 USG und unter Berücksichtigung der Art. 19 und 23 USG beurteilen. Ihre Ermessensbefugnis ist bedeutend.

Im vorliegenden Fall genügte die Sportanlage den Anforderungen des massgebenden Umweltrechts nicht. Das Gericht verzichtete auf weitere Beweismassnahmen in Form eines Augenscheins, nachdem bereits die Vorinstanz einen Augenschein durchgeführt hatte. Es stellte fest, der materiell rechtmässige Zustand könne offensichtlich nur durch die Aufhebung der Sportanlage wiederhergestellt werden. Der Schulhausplatz sei als Sportanlage im gegenwärtigen Sinne zonenwidrig. Der Regierungsrat habe eine grosszügige Übergangsfrist festgelegt. Der heutige Platz sei angesichts europäischer Normen ohnehin zu klein, um nationalen Verbandsvorgaben ab 1. Januar 2010 genügen zu können.

#### **19.6 Urteil vom 25. September 2007 i.S. A. P.**

Kann eine Einwohnergemeinde mit Gemeindereglement ein generelles Verbot für die Werbung für Tabak und alkoholische Getränke erlassen?

Gemäss Art. 50 Abs. 1 BV ist die Gemeindeautonomie (nur) nach Massgabe des kantonalen Rechts gewährleistet. Der Kanton Zug hat im Gesetz über das Gesundheitswesen im Kanton Zug vom 21. Mai 1970 (BGS 821.1; nun in Revision) festgelegt, dass die Gesundheitsdirektion das öffentliche Gesundheitswesen leitet und überwacht. Diese Direktion trifft auch die notwendigen gesundheitspolizeilichen Massnahmen. Aufgaben des Gemeinderates sind die Überwachung der „Orts- und Wohnhygiene“, sowie die Umsetzung von Massnahmen gegen übertragbare Krankheiten, die Anordnung von Desinfektionen und die Umsetzung von Massnahmen gegen gesundheitsschädliche Immissionen. Die gemeindliche Autonomie zum Erlass von gesundheitspolizeilichen Eingriffen lässt sich nicht aus dem danach neu eingefügten § 29 des Gesundheitsgesetzes ableiten, wonach der Kanton Massnahmen und Projekte zur Gesundheitsförderung und Prävention unterstützt und dabei mit öffentlichen und privaten Organisationen zusammenarbeitet. Unter diesen öffentlichen Organisationen sind nicht die Einwohnergemeinden zu verstehen, sondern Dritte, wie aus dem Bericht und Antrag des Regierungsrates zur fraglichen Gesetzesbestimmung hervorgeht.

Die klare und eindeutige gesetzliche Grundlage im kantonalen Recht fehlt, um den Einwohnergemeinden den Erlass eines Verbotes für die Werbung für Tabak und alkoholische Getränke zu ermöglichen.

Nachtrag: Das in Vorbereitung befindliche Gesundheitsgesetz sieht eine solche Grundlage vor, bzw. legt teilweise selber Verbote fest.

#### **19.7 Urteil vom 23. Oktober 2007 i.S. F.P. L.**

Ein altes Bauernhaus mit Remise steht auf einem Grundstück, das in der Ortskernzone einer Gemeinde liegt. Diese wird von einer Ortsbildschutzzone im Rahmen von § 6 des Denkmalschutzgesetzes vom 26. April 1990 (BGS 423.11). Der Dorfkern soll im Übrigen bereits nach gemeindlichem Recht in seinem Erscheinungsbild erhalten werden. Darin sind Erhaltung, Pflege und Weiterentwicklung des heutigen Charakters des schützenswerten Ortsbildes als Ziele genannt. Die Bestimmung hat die Erhaltung und Pflege des jeweiligen Orts- und Quartierbildes zum Zweck. Weiterentwicklungen sind nicht vorgesehen, Veränderungen nur zulässig, wenn das bestehende Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt wird. Neubauten sind zwar grundsätzlich zulässig, doch nur solche, die dem Charakter des schützenswerten Dorfbildes entsprechen.

Ein Bauherr wollte das Bauernhaus mit Remise abbrechen und ein Mehrfamilienhaus mit Autoeinstellhalle und zwei oberirdischen Parkplätzen neu erstellen. Im Streit mit Nachbarn hob der Regierungsrat die von der Gemeinde erteilte Baubewilligung auf, weil das Baugesuch ein Attikageschoss vorgesehen hatte, das der Regierungsrat nicht als solches betrachtete.

Das Gericht stellte zunächst fest, dass nur bei Bestimmungen des PBG, die noch gültigen gemeindlichen Plänen und Reglementen klar widersprechen, gestützt auf § 71 Abs. 1 PBG diese gemeindlichen Regelungen vorgehen. Wo die Bestimmungen des PBG die gemeindlichen Bauordnungen aber ergänzen oder Unklarheiten präzisieren, gelangt dieses kantonale Recht zur Anwendung. Es ist auch höherrangig. Vorliegend waren Begriffsbestimmungen nach § 8 Abs. 2 V PBG (Definition des Dachgeschosses in der Reihe der baurechtlichen Begriffe) und eine Bestimmung der gemeindlichen Bauordnung anzuwenden. Das Baugesuch sah zwar vor, dass das als Attikageschoss bezeichnete oberste Geschoss nicht mehr als 70 % des darunterliegenden Obergeschosses erreichte, doch war fraglich, ob es sich um eine Aufbaute auf einem Flachdach handelte. Das Gericht stellte fest, dass nach den Fassadenplänen die Aussenwände des Attikageschosses auf allen vier Seiten direkt auf die Fassade der darunterliegenden Vollgeschosse aufgebaut werden sollten, ohne dass irgend eine Abgrenzung sichtbar gewesen wäre. Damit gewann man den Eindruck eines viergeschossigen Kubus in einer Zone für maximal drei Geschosse. Die Aufhebung der Baubewilligung war rechters.

Ein innerhalb der Gebäudeumfassung liegender, jedoch vollständig offener Luftraum, der somit klimatisch ausserhalb des Gebäudes angeordnet ist, ist von der Ausnützungsberechnung auszunehmen, weil er äusseren, namentlich atmosphärischen Einflüssen mehr oder weniger vollständig ausgesetzt ist. Es ging um Flächen von je 2,73 m<sup>2</sup> auf jedem Stockwerk.

Die Einordnung des beabsichtigten Gebäudes in die Ortsbildschutzzone war für das Gericht Anlass, auch das Leitbild der fraglichen Gemeinde heran zu ziehen und aus dem Kapitel „Siedlung und Quartierentwicklung“ zu zitieren. Dort hiess es, der Dorfkern sowie weitere schutzwürdige kulturhistorisch wertvolle und für die Gemeinde typische Ensembles seien vermehrt zu schützen und zu pflegen. Der Dorfkern müsse unter anderem ortsbaulich aufgewertet werden. Es genüge nicht, wenn man sich in erster Linie an der architektonischen Qualität eines Neubaus orientiere, oder wenn nur einzelne Elemente der baulichen Umgebung übernommen würden, welche dann noch in einer zeitgenössischen Architektursprache neu thematisiert würden. Der Charakter des Dorfkerns werde weitgehend durch Giebel und Schrägdächer geprägt. Es fänden sich auch relativ wenige grossflächige Fenster. Der Entwurf der neuen Bauordnung für diese Gemeinde sehe vor, dass bei Hauptgebäuden im Ortskern wie in der Ortsbildschutzzone keine Flachdächer zulässig seien. Auch wenn die neuen Regeln keine Vorwirkung entfalten würden, so ersehe man doch, was der Gesetzgeber unter Erhaltung und Weiterentwicklung der

typischen Baustruktur verstehe. Das Gericht gelangte zum Schluss, dass an dieser Stelle der Ortschaft das Baugesuch den schützenswerten Charakter des Dorfbildes missachtet. Auch unter diesem Titel hätte das Gesuch abgelehnt werden müssen.

#### **19.8 Urteil vom 30. Oktober 2007 i.S. A. und M. W., R.K. B., M. B.-F., M. B. und A. B.**

Das Verwaltungsgericht hat sich in diesem Urteil mit der Frage der Rechtmässigkeit einer Abzonung eines Grundstücks von der Wohnzone W2 in die Wohnzone W1 befasst. Dabei wurde festgehalten, dass in diesem Fall die Abzonung nicht sachgerecht war und gegen die Rechtsgleichheit verstossen hat. Die Gemeindeversammlung hatte ein einzelnes Grundstück aus der Wohnzone W2 herausgerissen und in die Wohnzone W1 abgezont, das auf drei Seiten fast vollständig von der Wohnzone W2 umgeben war. Gleichzeitig versuchte man mit dieser Änderung der Nutzungsplanung ein bereits in den wesentlichen Punkten bewilligtes Bauprojekt zu verhindern. Es ging offensichtlich auch nicht um den eigentlichen Ortsbildschutz, denn dieser konnte mit den bereits bestehenden Instrumenten der Bauordnung ohne Weiteres gewährleistet werden. Wenn man den Ortsbildschutz neu hätte definieren wollen, so hätte man sich die Abzonung der ganzen, die Kernzone umgebenden Wohnzone W2, überlegen müssen. Die umstrittene Abzonung wurde bezüglich des Ortsbildschutzes vom Amt für Denkmalpflege ausdrücklich als nicht sachgerecht und willkürlich bezeichnet. Der direkte Übergang von der Kernzone mit einer Ausnützung von 0.77 in die Wohnzone W1 mit einer Ausnützung von nur noch 0.32 bei einer einzelnen Parzelle war aus raumplanungsrechtlicher Sicht nicht sachgerecht. Das Bevölkerungswachstum und die bessere Erschliessung verlangten in Beachtung des Gebotes des haushälterischen Umgangs mit dem Boden eher das Gegenteil als eine Verminderung der Ausnützung in bereits ausgeschiedene Bauzonen. Es ging im vorliegenden Fall gemäss den Ausführungen des Verwaltungsgerichts der Gemeindeversammlung auch nicht um die Freihaltung des ganzen Gebietes, sondern exakt um die Verhinderung des Bauvorhabens.

#### **19.9 Urteil vom 27. November 2007 i.S. F. L. und D. L.**

Ausgangspunkt war der Beschluss der Gemeinde, ein Grundstück der Zone des öffentlichen Interesses für Freizeit und Erholung und eine auf dem Seegebiet liegende vorgelagerte Fläche der Übrigen Zone mit speziellen Vorschriften für Freizeit zuzuweisen. Damit wäre die zonenplanerische Grundlage für eine Stationierung von rund 30 Booten auf dem Seegebiet geschaffen worden. Der gesamte Uferabschnitt gehörte zur kantonalen Seeuferschutzzone, die der Freihaltung, Erhaltung und Wiederherstellung der ökologisch wertvollen Uferbereiche sowie des Landschaftsbildes diene.

Bevor die gemeindliche Nutzungsplanung für eine Bootsstationierung beschlossen und genehmigt werden konnte, hätte ein entsprechender Bericht der zuständigen Bundesstelle eingeholt werden müssen. Erst anschliessend hätte eine umfassende Interessenabwägung vorgenommen werden können. Vorliegend entsprach die Ortsplanung der Gemeinde, soweit sie die "Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Freizeit (Bootssteg Dersbach)" auf Seegebiet entsprach, nicht den Vorgaben des kantonalen Richtplanes.

#### **19.10 Urteil vom 18. Dezember 2007 i.S. B. F.-G.**

Das Verwaltungsgericht hat sich zur Frage der Zulässigkeit der Verbreiterung eines Balkons in der Altstadtzone befasst. Dabei wurde festgehalten, dass gemäss § 2 Abs. 1 Altstadtreglement (AR) die Altstadt in ihrem Gesamtbild und in ihrer Massstäblichkeit zu erhalten sei und die hergebrachte städtebauliche und architektonische Eigenart und Qualität zu bewahren sei. In Abs. 1 Satz 2 ist weiter festgehalten, dass zweckmässige Massnahmen, wie die Schaffung von Läden und Wohnraum (insbesondere für Wohnungen mit drei oder mehr Zimmern) sowie die Unterbringung von Kleingewerbe eine Aufwertung und Belebung herbeiführen sollen. In der inneren Altstadt gelten diese Bestimmungen in verstärktem Mass.

Die Verbreiterung des Balkons entsprach gemäss den Ausführungen des Verwaltungsgerichts nicht dem hergebrachten Altstadtcharakter und den herkömmlichen Ausmassen und Proportionen. Dies war gemäss § 15 AR Voraussetzung für eine bauliche Veränderung in der Altstadt. Balkone gehörten nicht zur

historischen Bauweise der Altstadt, allenfalls hätte die Verbreiterung eines solchen als Ausnahme bewilligt werden können. § 9 AR ermächtigte den Stadtrat zwar, gegenüber den Vorschriften des Altstadtreglements Ausnahmegewilligungen zu gestatten sofern besondere Verhältnisse dies rechtfertigten. Persönliche Bedürfnisse vermögen jedoch in der Regel die Ausnahme von besonderen Verhältnissen nicht zu rechtfertigen. Die Verbreiterung des Balkons konnte auch nicht unter der Ausnahmegewilligung von § 9 AR bewilligt werden.

#### **19.11 Urteil vom 18. Dezember 2007 i.S. F. und S. H.**

Gegenstand dieses Urteils war die Frage, ob die Beschwerdeführer zur Beschwerdeführung berechtigt waren oder nicht. In der Gerichtspraxis wird die Beschwerdeberechtigung nach den Bestimmungen von Art. 89 BGG beurteilt. Danach muss ein Beschwerdeführer durch den angefochtenen Entscheid „besonders berührt“ sein.

Das Verwaltungsgericht hat festgehalten, dass die Beschwerdelegitimation nicht bereits daraus folgt, dass der Beschwerdeführer in einem Ortsteil wohnt oder Grundeigentum besitzt, in welchem das unerwünschte Bauwerk errichtet werden soll. Die Tatsache, dass ein Bauvorhaben die Aussicht der Nachbarn beeinträchtigt, stellt - anders als beim Lichtenzug oder beim Schattenwurf - in der Regel keine negative Immission dar, ansonsten sich der Kreis der Legitimierten kaum abgrenzen liesse. Die Beschwerdeberechtigung ergibt sich nicht aus der Rechtswidrigkeit eines angefochtenen Entscheides, sondern sie ist umgekehrt Voraussetzung dafür, dass eine Partei diese (behauptete) Rechtswidrigkeit überhaupt prozessual beanstanden kann.

Im vorliegenden Fall genügte ein Sichtkontakt über mehr als 100 Meter zur Begründung einer Beschwerdelegitimation nicht mehr, da nicht noch zusätzliche negative Einwirkungen „gerügt“ werden konnten. Die Beschwerdelegitimation wurde verneint.

#### **19.12 Urteil des Verwaltungsgericht vom 27. März 2007 i.S. E. S.**

Hier geht es um einen Entscheid des Amtes für Raumplanung und der Direktion des Innern des Kantons Zug. Verfahrensbeteiligt ist auch der Gemeinderat X als gemeindliche Baubehörde. Der Bauherr beabsichtigte den Umbau und die Renovation eines bestehenden Gebäudes ausserhalb der Bauzonen und in Unterschreitung des Waldabstandes. Der Gemeinderat stellte anlässlich einer Baukontrolle fest, dass das Dachgeschoss entgegen den bewilligten Plänen abgerissen und neu aufgebaut worden war. Die in der Folge revidierten Planunterlagen fanden keine Zustimmung, weder des Amtes für Raumplanung noch der Direktion des Innern. Dagegen erhob der Bauherr Verwaltungsgerichtsbeschwerde. Gemäss Art. 24c RPG würden bestehende Bauten der Bestandesgarantie unterstehen. Sie könnten auch wiederaufgebaut werden. Das RPG unterscheide nicht zwischen Erneuerung und Wiederaufbau. Artikel 42 Abs. 4 RPV stehe dem Wiederaufbau nicht entgegen, weil das Gebäude bis Baubeginn als Wohnung, Werkstatt und Lager genutzt worden sei.

Das Verwaltungsgericht hiess die Beschwerde gut. Der verfassungsrechtliche Schutz des Bestandes altrechtlicher Bauten entfalle, wenn der Wert der früheren baulichen Investitionen durch periodischen Unterhalt und zeitgemässe Erneuerung nicht mehr aufrecht erhalten werden könne. Für diesen Fall habe der Bundesgesetzgeber mit Art. 24c RPG die verfassungsrechtliche Besitzstandsgarantie ausgeweitet, in dem neben der Aufrechterhaltung des bisherigen Bestandes auch gewisse Veränderungen und Erweiterungen zugelassen worden seien. Das Verwaltungsgericht verweist auf die so genannte erweiterte Besitzstandsgarantie. Stichtag für diese altrechtlichen Bauten und Anlagen ist der 1. Juli 1972, das Inkrafttreten des früheren Gewässerschutzgesetzes des Bundes. Damals ist gesamtschweizerisch eine klare Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet vorgenommen worden. Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach Art. 24c Abs. 2 RPG sind vom Bundesrat in Art. 42 RPV präzisiert worden. Die Identität der Baute muss im Wesentlichen gewahrt bleiben, was in Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen ist. Dabei sind Ziele und Grundsätze der Raumplanung nach Art. 1 und 3 RPG zu beachten.

Von einem Wiederaufbau spricht man, wenn entweder ein unfreiwillig zerstörtes oder ein freiwillig abgebrochenes Gebäude wiederhergestellt wird. Voraussetzung für den Wiederaufbau ist die Erstellung am alten Ort und im Rahmen des bisherigen Umfangs und der bisherigen Zweckbestimmung. Der Wiederaufbau schliesst Umbauten, Zweckänderungen und Erweiterungen ein, so lange die Wesenszüge des bisherigen Gebäudes gewahrt bleiben.

Vorliegend handelt es sich nicht um einen Neubau, sondern um die Wiederherstellung eines bestehenden Gebäudes in den gleichen Ausmassen. Ein Wiederaufbau liegt nicht vor, das Untergeschoss befindet sich noch im ursprünglichen Zustand. Im Wesentlichen geht es um eine teilweise Änderung im Sinne von Art. 24c Abs. 2 RPG. Der Begriff des Wiederaufbaus ist hier nicht unnötig auszudehnen. Die Identität des Gebäudes bleibt erhalten. Mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung ist das Vorhaben durchaus vereinbar. In Bezug auf Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes gibt es keine Änderungen gegenüber der vormaligen Sachlage, als das Gebäude noch nicht teilweise abgerissen war.

Dem Gericht blieb nicht verborgen, dass der Beschwerdeführer Verfahrensrecht verletzt hatte und der Baustopp zu Recht erfolgt war.

#### **19.13 Urteil des Verwaltungsgerichts vom 28. August 2007 i. S. JS**

Vorliegend ging es um die Komplettierung bzw. Verlängerung eines Rundweges in der Landwirtschaftszone, welche im BLN-Gebiet „Glaziallandschaften zwischen Lorzentobel und Sihl mit Höhrenkette“ lag. Die Notwendigkeit der Einholung eines Gutachtens der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission war nicht notwendig, da es sich um einen relativ kleinen Eingriff in die Landschaft handelte.

Das Verwaltungsgericht hielt fest, dass gemäss Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG Bewilligungen für die Errichtung von Bauten und Anlagen bzw. Zweckänderungen erteilt werden können, wenn a. der Zweck der Bauten und Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert; und b. keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Art. 24 RPG). Die beiden Voraussetzungen müssten kumulativ erfüllt sein. Vorliegend war der primäre Zweck des Rundweges die Erschliessung der Aussichtslage für Fussgänger und Wanderer, sowie die bessere land- und forstwirtschaftliche Erschliessung der Umgebung. Mit diesem Zweck war das Projekt standortgebunden. Betreffend überwiegende Interessen war zu prüfen, ob alle Vorschriften, deren sachlicher, räumlicher, zeitlicher und persönlicher Geltungsbereich betroffen war, eingehalten waren. Insbesondere die Immissionsschutzgesetzgebung des Umweltschutzgesetzes und seiner Ausführungsvorschriften, das Natur- und Landschaftsschutzrecht von Bund und Kantonen oder die Gewässerschutz-, Wasserbau-, Jagd- und Waldgesetzgebung waren zu beachten.

Nach Abwägung der verschiedenen Interessen ergab sich, dass die Interessen der Zuger Bevölkerung an einer massvollen Erweiterung des Wanderwegnetzes im Bereich des kantonalen Schwerpunktes für Erholung gegenüber den Interessen des Natur- und Tierschutzes höher zu gewichten waren.

#### **19.14 Urteil des Verwaltungsgerichts vom 28. August 2007 i. S. ZMB AG**

Die Beschwerdeführerin wehrte sich gegen die Auflagen im Zusammenhang mit einer Baubewilligung eines Schweinestalls. Das ARP hat die Baubewilligung u.a. mit folgenden Auflagen versehen:

„Der Güllesilo und die Jauchegruben sind mit dem Bauvorhaben, spätestens bis 2009, auf Dichtigkeit zu prüfen. Der Güllesilo ist mit einer wirksamen Abdeckung bis Ende 2007 auszurüsten. Für eine Menge von 63 m<sup>2</sup> Gülle sind Abnahmeverträge bis 1. Juni 2007 abzuschliessen.“

Das Verwaltungsgericht hat festgehalten, dass die gesetzlichen Voraussetzungen für die Anordnung dieser Auflagen eingehalten worden sind. Insbesondere wurde auf Art. 15 Abs. 2 des Gewässerschutzgesetzes verwiesen, wonach Abwasseranlagen, Lagereinrichtungen und technische Aufbereitungsanlagen für Hofdünger sowie von Raufuttersilos periodisch kontrolliert werden müssen.

Weiter wurden Siloabdeckungen nach Art. 4 Abs. 1 LRV i.V.m. Art. 11 Abs. 2 USG vorgeschrieben.

Die Beschwerde wurde abgewiesen.

**19.15 Urteil des Verwaltungsgerichtes vom 11. September 2007 i. S. U.**

Die Beschwerdeführerin wollte die Baubewilligung für die Errichtung von Notfunkantennen an einem bestehenden militärischen Objekt erwirken.

Das Verwaltungsgericht führte dazu aus, dass die Bundesverfassung in Art. 57 BV dem Bund und den Kantonen den Auftrag erteilt, im Rahmen ihrer Zuständigkeiten für die Sicherheit des Landes und den Schutz der Bevölkerung zu sorgen. Ebenfalls Verfassungsrang hätten aber die Anliegen des Natur-, Heimat- und Landschaftsschutzes. Kollidieren diese Verfassungsaufgaben miteinander, so hätten die verantwortlichen Behörden von Bund und Kantonen die entsprechenden Prioritäten festzusetzen. Vorliegend ergab eine Abwägung der Interessen, dass das Gesuch für die Errichtung einer Funkantennenanlage nicht bewilligt werden konnte. Einerseits war zu beachten, dass gemäss § 1 des Gesetzes über den Schutz und die Erhaltung der Moränenlandschaft im Raume Menzingen-Neuheim und Umgebung vom 12. Juni 1988 das umstrittene Objekt möglichst ungeschmälert erhalten bleiben sollte, und zum andern war die bereits bestehende Militäranlage vom Regierungsrat unter kantonalen Denkmalschutz gestellt worden, so dass es für jede Veränderung einer Bewilligung gebraucht hätte. In Anbetracht dieser Ausgangslage ergab sich, dass die Interessen an der integralen Erhaltung des Objektes den Interessen der Beschwerdeführerin zweifellos vorgingen. Zudem fügte das Verwaltungsgericht an, dass der von der Beschwerdeführerin angestrebte Zweck vorliegend auch an einem anderen Standort zumindest in ähnlichem Masse zu verwirklichen war. Unter diesen Umständen war die Verfügung des ARP als korrekt zu bezeichnen und die Beschwerde musste abgewiesen werden.





## **20 2007: Regierungsrat**

### **20.1 Entscheid vom 20. Februar 2007 i.S. A. P. AG**

Gemäss Art. 30 Abs. 1 BV hat jedermann Anspruch darauf, dass seine Streitsache von einem richtig besetzten, zuständigen, unabhängigen sowie unparteiischen Gericht beurteilt wird. Dieser Anspruch bezieht sich nur auf die Beurteilung von Streitsachen durch Gerichte. Indessen entspricht er heute einem allgemein anerkannten rechtsstaatlichen Grundsatz. Die Ausstandspflicht für Mitglieder einer Administrativbehörde ist ausschliesslich im kantonalen Verfahrensrecht geregelt. Sie ist allerdings auch Ausfluss des Grundsatzes der gleichen und gerechten Behandlung nach Art. 29 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 8 Abs. 1 BV. Die Ausstandspflicht trifft natürliche Personen, nicht ganze Behörden, immerhin jedoch alle Personen, die auf das Zustandekommen einer Anordnung Einfluss nehmen können. Wenn der Ausstand der Baudirektion gefordert wird, ist nicht nur der Direktionsvorsteher selber erfasst, sondern alle Mitarbeitenden der Baudirektion.

Eine beim Kanton angestellte Person hat dann in den Ausstand zu treten, wenn sie mit einer eigenen Sache oder mit Sachen einer Personen, deren Vertreter, Vormund, Beistand oder Pflegevater sie ist, befasst ist, oder wenn sie sonst ein unmittelbares persönliches, wirtschaftliches oder anderweitiges Interesse am Geschäft hat. Zudem hat sie in den Ausstand zu treten, wenn sie mit einer am Geschäft interessierten Person in auf- oder absteigender Linie im zweiten Grad einschliesslich blutsverwandt ist oder mit ihr im Verwandtschaftsverhältnis eines Stiefvaters oder Stiefsohnes, Schwiegervaters oder Schwiegersohnes oder Schwagers steht (§ 8 VRG und § 11 in Verbindung mit § 13 des Kantonsratsbeschlusses über die Geschäftsordnung des Regierungsrats und der Direktionen vom 25. April 1994; GORR; BGS 151.1).

Werden persönliche Anliegen des mitwirkenden Behördenmitglieds nur berührt im Sinne einer indirekten oder mittelbaren Betroffenheit, ist eine Ausstandspflicht nur anzunehmen, wenn die persönliche Interessensphäre des Behördenmitglieds durch den Ausgang des Verfahrens spürbar tangiert wird. Beispielsweise ist das der Fall, wenn jemand als Organ einer verfahrensbeteiligten juristischen Person am Verfahrensausgang interessiert ist. Tatsächliche Befangenheit ist nicht gefordert, es genügt der Anschein, um eine Ausstandspflicht zu begründen. Umgekehrt ist ein Ausstandsgrund nicht leichthin anzunehmen.

### **20.2 Entscheid vom 20. Februar 2007 i.S. A. P. und A. P. AG sowie S. M.**

Nach kantonalem Richtplan vom 28. Januar 2004, Richtplantexte L 9.1.1, L 9.1.2 und L 9.1.3, erstellt der Kanton in Zusammenarbeit mit den Gemeinden für besonders gefährdete Gebiete Gefahrenkarten und Massnahmenpläne und passt diese an geänderte Verhältnisse an. Kanton und Gemeinden berücksichtigen sodann die Gefahrenhinweiskarte, die Gefahrenkarten selber und die Massnahmenpläne bei allen ihren raumwirksamen Planungen sowie bei der Prüfung von Baugesuchen. Planerische und baurechtliche Schutzbestimmungen sind in Nutzungsplänen, sprich in den gemeindlichen Zonenplänen zu verankern.

Wenn die Gemeindeversammlung anlässlich ihrer Beschlussfassung über die Totalrevision der gemeindlichen Ortsplanung sowohl den Gefahrenzonenplan als auch eine entsprechende Bestimmung in der Bauordnung ersatzlos ablehnt, steht die Ortsplanung mit dem übergeordneten Recht in Widerspruch.

An einer Gemeindeversammlung können im Vorfeld erhobene Einwendungen beraten und erledigt werden, es können auch von den Stimmberechtigten Anträge im Sinne von § 76 Abs. 1 des Gemeindegesetzes vom 4. September 1980 (GG; BGS 171.1) gestellt werden. Zumal wenn Anträge im Vorfeld mit Einwendungen angekündigt sind, bedarf es nicht einer vorgängigen Vorprüfung der Baudirektion, damit diese zu den Anträgen sich äussern kann, sondern es hat die Gemeindeversammlung darüber zu beschliessen. Andernfalls würde das Verfahren unnötig verzögert.

Mit der Umzonung eines Gebietes von einer Wohnbau- oder Kernzone in eine Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen wird dem Gemeinwesen die Enteignung erleichtert. Dazu bedarf es einer klaren gesetzlichen Grundlage, das öffentliche Interesse an der Zone muss ausgewiesen und die

Verhältnismässigkeit des Eingriffs gegeben sein. Die gesetzliche Grundlage war hier unstrittig. Das für die Festsetzung einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen geltend gemachte künftige Bedürfnis ist vom Gemeinwesen so genau wie möglich anzugeben, und die Errichtung der öffentlichen Bauten und Anlagen muss mit einiger Sicherheit zu erwarten sein. Es bedarf sorgfältiger Analysen und Prognosen nach den anerkannten Methoden der Raumplanung.

Ein Anforderungs-, Raum- und Funktionsprogramm für ein Studienvergleichsverfahren auf Einladung dreht sich wesentlich um ortsbauliche Fragen, um die Zentrumsgestaltung, die Anordnung von Freiräumen, die Qualität der Nutzungen, die Wirtschaftlichkeit, den architektonischen Ausdruck und die Etappierbarkeit. Die genannten raumplanerischen Analysen und Prognosen mit Angaben zum Landbedarf für bestimmte öffentliche Bedürfnisse fehlen im Studienvergleichsverfahren. Es sind auch bereits der Einwohnergemeinde gehörende Parzellen unberücksichtigt geblieben, in dem ihre Zweckbestimmung nicht ausgewiesen wurde. Eher entstand der Eindruck, die Gemeinde wolle die Zone des öffentlichen Interesses quasi auf Vorrat erweitern. Damit ist das öffentliche Interesse nicht konkretisiert. Die Frage der Verhältnismässigkeit ist nach Geeignetheit, Erforderlichkeit oder Zweckangemessenheit sowie Verhältnismässigkeit im engeren Sinne oder im Hinblick auf Zumutbarkeit zu prüfen. Vorliegend ergab die Prüfung, dass es an dieser Verhältnismässigkeit wegen eigener Landreserven der Einwohnergemeinde fehlte.

### **20.3      Entscheidung vom 20. Februar 2007 i.S. A. P. und S. und T. D.**

Wenn jemand gegen einen Beschluss der Einwohnergemeinde beim Regierungsrat Beschwerde führen will, muss er von diesem Beschluss - hier in Plänen und Vorschriften eines gemeindlichen Reglements bestehend - „berührt sein“. Wenn die dem Beschwerdeführer zuzurechnende Liegenschaft nicht in einem Gefahrengelände liegt und auch nicht in einer Gefahrenzone nach entsprechendem, vom Gemeinderat vorgelegtem, jedoch von der Gemeindeversammlung abgelehntem Gefahrenzonenplan, ist dieser Beschwerdeführer nicht beschwerdelegitimiert.

Die Gemeinden haben bei der Arrondierung des Siedlungsgebietes einen Handlungsspielraum im Rahmen des kantonalen Richtplans. Wenn das Gebiet XY nach Richtplan in einem Siedlungserweiterungsgebiet liegt und die ebenfalls vom Richtplan zugestandene Zunahme der Einwohnerzahl mit dem Beschluss der Gemeindeversammlung für die Ausdehnung der Bauzonen übereinstimmt, ist eine dagegen erhobene Beschwerde abzuweisen. Vorbehalten bleibt die Frage, ob sich das Land auch für eine Bebauung eigne, bereits weitgehend überbaut sei oder binnen 15 Jahren zur Überbauung benötigt und erschlossen werde. Zu den tatsächlichen Kriterien, welche die Eignung eines Grundstückes zur Überbauung bestimmen, gehören die natürlichen Gegebenheiten, die Siedlungsstruktur, die Groberschliessung des Gebietes und die Anlagen der öffentlichen Infrastruktur. Die rechtlichen Schranken für eine Überbauung des Landes können sich aus den Planungszielen und Planungsgrundsätzen von Art. 1 und 3 RPG ergeben. Zu beachten sind auch Vorschriften des Umweltrechts, der Forstgesetzgebung, der Natur- und Heimatschutzgesetzgebung usw. Die Eignungsprüfung muss die Frage beantworten, ob sich das Gebiet allgemein und als Ganzes für eine Überbauung eignet. Die Prüfung ist nicht parzellenbezogen vorzunehmen.

Vorliegend konnte die Einzonung nicht beanstandet werden, weil die Abgrenzung der Bauzone unter anderem auf die natürlichen Gegebenheiten im Gelände Rücksicht nahm.

Es ist zulässig, das eingezonte Gebiet etappenweise zu erschliessen. Das Erfordernis der zeitgerechten Erschliessung bedeutet nicht, dass nur Land eingezont werden darf, das bereits erschlossen ist. Wenn die Gemeinde für eine Erschliessungsstrasse noch nicht über die notwendigen Rechte verfügt, muss sie diese in einem separaten Verfahren erwerben, da sie der Erschliessungspflicht nach Art. 19 Abs. 2 RPG nachkommen muss.

Entlang einer Bahnstrecke sind bei Neueinzonungen von Wohnzonen die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe II nach Anhang 4 der Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV;

SR 814.41) einzuhalten. Massgebend ist als Planungsgrundlage der Emissionsplan von 2015, vom Bundesrat am 15. Dezember 2001 im Sinne von Art. 6 des Bundesgesetzes über die Lärmsanierung der Eisenbahnen vom 24. März 2000 (SR 742.144) in Kraft gesetzt.

#### **20.4 Entscheid vom 20. Februar 2007 i.S. A. P. AG**

Die Gemeindeversammlung hat ein Grundstück von der Wohnzone W2 in die Wohnzone W1 abgezont, dieses anlässlich der Beratung der gemeindlichen Ortsplanung. Die Beschwerdeführerin macht eine Verletzung höherrangigen Rechts geltend. Weder die Einwendung im Vorverfahren noch die Voten anlässlich der Gemeindeversammlung hätten aufgezeigt, inwiefern sich die raumplanerischen Verhältnisse geändert hätten.

Seit dem Erlass des heute noch geltenden Zonenplans sind rund 15 Jahre vergangen. Es rechtfertigte sich daher, die Zuweisung der einzelnen Gebiete zu einer Zone zu überprüfen.

Der Gemeinderat konnte feststellen, dass sich die Verhältnisse im fraglichen Gebiet nicht geändert hatten, weshalb er die bisherige Zone W2 unterstützte. Diese Zone in ihrem fraglichen Kontext war auch nach wie vor von Flächen in einer Wohnzone W2 umgeben. Kein sachlich begründeter Entscheid der Gemeindeversammlung und kein nachvollziehbarer, schon gar nicht ein planerisch sinnvoller. Abweisung der Beschwerde gegen den Beschluss des Regierungsrates, eine Wohnzone W2 festzulegen.

Die Beschwerdeführerin wandte sich auch gegen eine teilweise Entlassung des Gebietes aus der Ortsbildschutzzone. Die Gemeindeversammlung hat jedoch mit der Quartiergestaltungspflicht den besonderen planerischen Gegebenheiten Rechnung getragen. In der bisherigen Ortsbildschutzzone waren keine historischen Gebäude zu verzeichnen. Die kantonale Denkmalpflege stimmte der Pflicht zum Erlass eines Quartiergestaltungsplans zu.

#### **20.5 Entscheid vom 20. März 2007 i.S. A. P. AG**

Ist der Ausschluss neuer Fremdreklamen ausserhalb von Haltestellen und Bahnhöfen sowie das Verbot von Reklamen für Tabak und Alkohol in einem Gemeindereglement rechters?

Im Vordergrund steht Art. 27 BV, Gewährleistung der Wirtschaftsfreiheit. Das gewerbsmässige Aushängen von Plakaten auf privatem Grund fällt in den Schutzbereich dieses verfassungsmässigen Rechts. Einschränkung der Wirtschaftsfreiheit unter den in Art. 36 BV genannten Voraussetzungen: Gesetzliche Grundlage, öffentliches Interesse oder Schutz von Grundrechten Dritter als Rechtfertigung, schliesslich Verhältnismässigkeit. Schwerwiegende Einschränkungen muss das Gesetz bzw. Reglement selber vorsehen, wobei der Kerngehalt des Grundrechts unangetastet bleiben muss.

Neue kantonale Monopole sind zulässig, sofern sie durch hinreichende Gründe des öffentlichen Wohls, namentlich polizeiliche oder sozialpolitische Gründe gerechtfertigt und verhältnismässig sind. Unzulässig sind Monopole zur Verfolgung von rein fiskalischen Interessen.

Die bundesgerichtliche Rechtsprechung erachtet ein faktisches Plakatmonopol auf öffentlichem Grund grundsätzlich für gerechtfertigt. Die öffentliche Hand kann nicht gezwungen werden, ihr Eigentum für das Aufstellen von Plakaten zur Verfügung zu halten. Bezüglich Plakaten auf privatem Grund und Boden genügt eine Bewilligungspflicht zur Durchsetzung von massgebenden öffentlichen Interessen.

Eine Gemeinde darf das Anbringen von Reklamen und Plakaten mit den ihr zur Verfügung stehenden Mitteln den gebotenen ortsbildschützerischen und ästhetischen Schranken in Form eines Plakatkonzepts unterwerfen.

Vorliegend ging die Gemeinde mit dem undifferenzierten und ausnahmslosen Verbot der Plakatwerbung ausserhalb von Haltestellen und Bahnhöfen zu weit.

Der Bund verfügt nicht über eine umfassende und abschliessende Gesetzgebungskompetenz im Bereich der Tabak- und Alkoholwerbung. Die Kantone sind befugt, Vorschriften im Bereich dieser Werbung zu erlassen. Der Kanton Zug prüft ein Werbeverbot. Solange es nicht greift, gilt gemäss Art. 50 Abs. 1 BV die Gemeindeautonomie nach Massgabe des kantonalen Rechts. Dazu ist auf § 76 KV und § 2 des Gemeindegesetzes zu verweisen. Förderung der Volksgesundheit ist auch nicht ausschliesslich eine kantonale Aufgabe. Nach § 2 GG sind alle dem Wohl der Gemeinde dienenden Angelegenheiten Gemeindeaufgaben. In diesem Umfang war die Beschwerde abzuweisen, im Übrigen jedoch gutzuheissen, weil das flächendeckende Werbeverbot zu weit ging.

#### **20.6      Entscheid vom 20. März 2007 i.S. E. H. B. und M. S.**

Mangels sorgfältiger Analysen und Prognosen, die nach den anerkannten Methoden der Raumplanung hätten durchgeführt werden müssen, um einen Landbedarf für bestimmte Zonen des öffentlichen Interesses auszuweisen, hat der Regierungsrat eine gegen die Ortsplanung in diesem Punkt erhobene Beschwerde gutgeheissen.

Die Gemeinde hat es verpasst, aufgrund von sorgsam ausgearbeiteten und deutlichen Planungsunterlagen den Bedarf an Fläche für öffentliche Interessen und für eine konkrete öffentliche Nutzung nachzuweisen. Die Zuweisung einer Fläche zur Zone des öffentlichen Interesses auf Vorrat ist nicht zulässig. Das Grundstück lag seit Jahrzehnten in der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen. Weder haben die Beschwerdeführer bis anhin das Heimschlagsrecht nach § 55 Abs. 1 Bst. a PBG beansprucht, noch hat die Gemeinde den Beschwerdeführern je ein Kaufangebot unterbreitet, noch hat sie irgendwelche Bauten und Anlagen für die fragliche Parzelle vorgesehen oder die öffentlichen Bedürfnisse konkretisiert. Raumfreihaltung und Raumsicherung kann nicht Gegenstand dieser Zone des öffentlichen Interesses sein. Die Gemeinde muss zudem vorab ihre eigenen Zonen des öffentlichen Interesses ausschöpfen. Die Gemeinde hat zu Unrecht Grundstücke von der Lärmempfindlichkeitsstufe II in die Stufe III gehoben, d.h. in Kauf genommen, dass diese Wohnparzellen grösserem Lärm ausgesetzt werden können. Die Empfindlichkeitsstufe II gilt namentlich in Wohnzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, wobei jeweils keine störenden Betriebe zugelassen sind. Aufstufungen dürfen auch nicht die Regel werden. Die Sanierungspflicht des Inhabers einer lärmerzeugenden Anlage - hier des Kantons als Eigentümer der Kantonsstrasse - könnte unterlaufen werden, wenn Aufstufungen zur Gewohnheit werden. Vorliegend war das Gebiet nicht derart lärmvorbelastet, dass sich eine Aufstufung schon deswegen gerechtfertigt hätte. Es waren bloss einzelne Parzellen entlang der Kantonsstrasse stärker belastet. Gutheissung der Beschwerde durch den Regierungsrat.

#### **Entscheid vom 20. März 2007 i.S. R. L.**

Soll ein Gebiet in Seenähe statt einer Übrigen Zone mit speziellen Vorschriften für Freihaltung einer Bauzone zugewiesen werden? - Der Beschwerdeführer verlangt die Zuweisung zu einer Bauzone. Er verlangt auch, dass die Urnenabstimmung über die Ortsplanung wiederholt werde, weil das Volk nicht habe separat darüber befinden können, ob es eine Zuweisung des Gebietes zu einer Wohnbauzone befürworte oder nicht. - Nach konstanter Praxis des Bundesgerichtes müssen Mängel bei der Vorbereitung von Abstimmungen „sofort“ gerügt werden. Die Beschwerdefrist läuft mit Kenntnisnahme des mangelhaften Vorbereitungsaktes. Anfechtungsobjekt ist nicht die Abstimmung selber, sondern die beanstandete Handlung im Vorfeld des Urnenganges. Nach konstanter Rechtsprechung des Regierungsrates findet diese Praxis des Bundesgerichtes auch bei kantonalen Rechtsmittelverfahren im Bereich von Wahlen und Abstimmungen Anwendung.

Vorliegend wussten alle Beteiligten lange vor der Urnenabstimmung, dass über Zonenplan und Reglemente (Bauordnung usw.) als Ganzes abgestimmt würde. Der heutige Beschwerdeführer hat von ihm behauptete Mängel bei der Vorbereitung der Abstimmung nicht sofort gerügt. Damit hat er in dieser Frage sein Beschwerderecht verwirkt.

Wenn der kantonale Richtplan für das Gebiet, um das es sich vorliegend handelt, einen kantonalen

Schwerpunkt „Erholung“ setzt, und wenn die Einwohnergemeinde die zonenmässige Abgrenzung zweckmässig vorgenommen hat, so kann die Nichteinzonung nicht beanstandet werden. Gegen die Einzonung sprachen zudem auch die in den Art. 3 Abs. 2 Bst. c und d RPG definierten Planungsgrundsätze, wonach naturnahe Landschaften und Erholungsräume erhalten bleiben sollen, die Seeufer freizuhalten sind und der öffentliche Zugang dazu zu erleichtern ist. Abgesehen davon wäre das Gebiet nur beschränkt für Wohnzwecke geeignet, weil es im Nahbereich einer Bahnlinie liegt und die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe II (Wohnzone) nach Anhang 4 der Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41) mit 8 dB(A) tags und mit 11 dB(A) überschritten wären.

#### **20.7 Entscheid vom 20. März 2007 i.S. C. und V. W.-K. und Weitere**

Für Arealbebauungen gelten spezielle gemeindliche Bauvorschriften. Diese setzen voraus, dass eine Arealbebauung Vorteile für das Siedlungsbild und die Umgebung erzielt (§ 29 PBG). Die massgebende gemeindliche Bauordnung verlangt gegenüber der Einzelbauweise erhöhte Anforderungen bestimmter Art. Sofern alle Voraussetzungen vollumfänglich erfüllt sind, besteht nach der gemeindlichen Bauordnung ein Anspruch auf einen Bonus der Ausnützungsziffer, bei teilweiser Erfüllung ein entsprechend reduzierter. Die Abweichung von den Vorschriften der Einzelbauweise im Rahmen einer Arealbebauung kann nicht nur zugunsten der Ausnützungsoptimierung erfolgen, ohne dass nicht auch in Bezug auf die Nachbarschaft sowie in Bezug auf die Einpassung und Einordnung eine bessere Lösung erzielt wird. Der Regierungsrat hat bereits in den Abstimmungsunterlagen zum Referendum gegen das PBG im Jahre 1999 ausgeführt, dass bei einem Arealbebauungsplan nachbarschaftliche Interessen zu berücksichtigen seien, da sonst kein Vorteil für die Umgebung herauschaue.

Vorliegend hat die Bauherrschaft die zulässige Geschosshöhe nicht ausgeschöpft, ebenso wenig die zulässige Firsthöhe. Die Höhen der Erdgeschosse liegen zudem unter den zulässigen Höchstmassen. Die Siedlungsqualität und das Erscheinungsbild profitieren von durchgehenden Grünflächen und grossräumigen Spielplätzen. Innerhalb der Überbauung mit mehreren Mehrfamilienhäusern gibt es keinen Autoverkehr. Wenn im benachbarten Quartier die Ausnützungsziffer vor Jahren oder Jahrzehnten nicht ausgeschöpft wurde, kann dies nicht heissen, dass auch auf noch unüberbauten Parzellen die Ausnützungsziffer faktisch herabgesetzt ist. Der Zonenplan würde sonst ausser Kraft gesetzt. Wenn die Privatsphäre ins Feld geführt wird, so ist dieser Einwand unbegründet, solange ein Bauprojekt den gesetzlichen Vorschriften entspricht.

Die Bauherrschaft hatte die Freiheit, ihre Bauten in einem architektonisch zeitgenössischen Stil zu gestalten und nicht mit Giebelhäusern. Auch so ergibt sich eine gute Gesamtwirkung.

Wenn Balkone nur um ca. 0,5 Meter in den Grenzabstand hineinragen, wo 1,5 Meter nach gemeindlichem Reglement zulässig wären, ist eine deswegen erhobene Rüge unbegründet.

#### **20.8 Entscheid vom 10. April 2007 i.S. B. B. und H. AG sowie P. M. S.**

Es geht um die Frage, ob eine Mobilfunkantenne in einer Arbeitszone, wo nicht oder mässig störende Betriebe zugelassen sind, als zonenfremd anzusehen ist, und ob sie allenfalls als betriebszugehörige und notwendige technische Einrichtung betrachtet werden kann. Die Arbeitszone ist überlagert von einer Pflicht, einen Bebauungsplan zu erlassen. Die Mobilfunkantenne wäre gut 30 m hoch.

Die Gemeinden können in ihrem Nutzungsplan oder in den Bauvorschriften für bestimmte Gebiete oder bestimmte Nutzungen den Erlass eines Bebauungsplans vorschreiben. Der Bebauungsplan gehört zu den Nutzungsplänen.

Im vorliegenden Fall war der Bebauungsplan noch nicht einmal an die Hand genommen worden, als die Gesuchstellerin um die Bewilligung der Mobilfunkanlage samt rund 30 m hohem Masten und 8 m<sup>2</sup> grossem sowie 3 m hohem Technikraum nachsuchte. Für die Bewilligung von Neubauten - und handle es sich um eine Mobilfunkanlage - fehlte es an den notwendigen Bauvorschriften. Zulässig sind bis zur

Rechtskraft des neuen und vom gemeindlichen Baurecht geforderten Bebauungsplans einzig der Unterhalt und die Erneuerung bestehender Bauten und Anlagen unter dem Titel der Bestandesgarantie. Der Gemeinderat hatte die Baubewilligung für die Mobilfunkanlage zu Unrecht erteilt, weshalb sie aufzuheben war.

Die Bauherrschaft wäre ohne weiterführende Erwägungen des Regierungsrates im Ungewissen geblieben, wie sie mit den anderen Vorwürfen der Beschwerdeführer umzugehen hatte. Der Regierungsrat trat daher auf diese weiteren Rügen ein. Er stellte fest, dass die Mobilfunkanlage nicht mit dem baurechtlichen Betriebsbegriff gleichzusetzen ist. Unter diesen Begriff fällt die Zusammenfassung personeller und sachlicher Mittel zu einem wirtschaftlichen Zweck. Im Zweifelsfall geben die technisch-räumlichen Merkmale den Ausschlag. Meist geht es bei einem Betrieb um ein kaufmännisches Gewerbe oder einen Industriebetrieb. - Ob eine Mobilfunkanlage nur gerade dem Bahnareal oder dem jeweiligen Quartier dient, spielt keine Rolle. Sie kann auch einen ausgedehnten Benützerkreis haben. Sie gehört zu den Erschliessungsanlagen sowohl von Arbeitszonen als auch von Wohnzonen, wo sie ebenfalls zonenkonform ist. Wenn sie sich an den einschlägigen Immissionsvorschriften namentlich nach der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung vom 23. Dezember 1999 (NISV; SR 814.710) orientiert, ist sie als nicht oder allenfalls als mässig störende Anlage zu bezeichnen.

Die Rüge, die Antenne überschreite die zulässige Gebäude- bzw. Firsthöhe, war ebenfalls zu prüfen. Der Regierungsrat verneinte eine Verletzung dieser Massvorschriften, weil sich die gemeindliche Bauordnung zur maximal zulässigen Höhe von Antennen gar nicht äussert. First- oder Geschosshöhe gelten für Gebäude, nicht für Antennen.

Nach der gemeindlichen Bauordnung müssen sich Gebäude hinsichtlich Grösse, Lage, Gestaltung und Oberfläche des Baukörpers sowie dessen Aussenraumes so in die Umgebung einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Bauten, Anlagen, Anschriften, Farbgebung, Antennen und Reklamen dürfen insbesondere Landschaften sowie das Orts-, Quartier- und Strassenbild nicht beeinträchtigen. Diese Vorschrift ist eine allgemeine positive ästhetische Generalklausel. Sie verlangt positiv eine architektonische Gestaltung und verbietet nicht bloss die Verunstaltung.

Im vorliegenden Zusammenhang fand der Regierungsrat, dass die Antenne wohl vor einem hohen Silogebäude und hinter einem Hügel verschwinden würde, dass jedoch die Nähe zu einem schützenswerten Gebäude die Einordnung der Mobilfunkantenne nur im Rahmen der Bebauungsplanung abgeklärt werden kann.

Die Beschwerdeführer zweifelten an Kontrollberechnungen für die Sendeleistung. Der Regierungsrat verwies zunächst auf Art. 16 Abs. 3 BV, wonach jede Person das Recht hat, Informationen frei zu empfangen, aus allgemein zugänglichen Quellen zu beschaffen und zu verbreiten. Die Informationsfreiheit ist indessen nicht unbegrenzt. Sie kann in einem Spannungsfeld zur Raumplanung und zum Natur- und Landschaftsschutz stehen, um nur zwei Rechtsbereiche zu nennen.

Was den Umweltschutz angeht, so hat der Bundesrat mit der erwähnten NISV der allfälligen Schädlichkeit und Lästigkeit der nichtionisierenden Strahlung klare Grenzen gesetzt. Er hat dabei auch auf die Wirkungen der Immissionen auf Personengruppen mit erhöhter Empfindlichkeit berücksichtigt. Der Regierungsrat kann die NISV mit ihren Grenzwerten nicht hinterfragen. Kanton und Gemeinden können auch keine eigenen Vorschriften zur Begrenzung der nichtionisierenden Strahlung erlassen.

Als einzelne Anlage nach NISV gelten alle Sendeantennen für den cellularen Mobilfunk, welche auf demselben Masten angebracht sind oder die in einem engen räumlichen Zusammenhang stehen, namentlich auf dem Dach des gleichen Gebäudes (Ziff. 62 Abs. 1 Anhang 1 NISV). Im vorliegenden Fall war die auf dem Dach des benachbarten Silos bereits befindliche Antenne einer Konkurrenzfirma der Gesuchstellerin in einem engen räumlichen Zusammenhang zu sehen und hatten beide Anlagen, die bereits Bestehende und die zur Bewilligung Ausgeschriebene als eine Anlage betrachtet werden müssen.

Die Gesuchstellerin hatte es versäumt, in ihrem Standortdatenblatt Aussagen zu den anderen Antennen zu machen, weshalb ihre Berechnungen lückenhaft waren und der Gemeinderat die Gesuchsunterlagen hätte ergänzen lassen müssen. Eine Aussage zur umweltrechtlichen Bewilligungsfähigkeit der Anlage konnte deshalb der Regierungsrat nicht nachholen.

#### **20.9 Entscheid vom 10. April 2007 i.S. E. B. und R. S.**

Anstösser einer Gemeindestrasse bekämpften den Erlass eines Strassenplans im Bereich der Einmündung zu einer Kantonsstrasse. Gleichzeitig forchten sie die Baubewilligung für den Strassenausbau an, die der Gemeinderat der Einwohnergemeinde erteilt hatte.

Eine Grundeigentümerin wehrt sich gegen die Abtretung eines Landstreifens für den Strassenbau und machte technische Mängel des gemeindlichen Projektes geltend, während ein Grundeigentümer dem Gemeinderat vorwarf, er habe Verhandlungen verweigert.

Der Regierungsrat stellte fest, dass Baulinien- und Strassenpläne die Strassen, Trassen, Wege und Plätze sichern und Räume freihalten, insbesondere für bestehende oder künftige Verkehrsanlagen. Baulinien- und Strassenpläne dienen auch zur Gestaltung des Verkehrsraums und des Siedlungsbildes (§ 31 Abs. 1 PBG).

Der Gemeinderat konnte sich auf den gemeindlichen Teilrichtplan für den Verkehr berufen, wonach die fragliche Gemeindestrasse als Erschliessungs- bzw. wichtige Zufahrtsstrasse bezeichnet war. Auch nach neuer Bauordnung gilt die Gemeindestrasse als Erschliessungsstrasse für ein grosses Wohn- und Gewerbegebiet. Allerdings verfügt die Gemeinde über kein Strassenreglement, weshalb sich der Gemeinderat nicht an Normalien für Erschliessungsstrassen gemäss gemeindlichem Reglement orientieren konnte. Hilfsweise griff er zu den Regeln der Technik, wie sie die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) darstellen (siehe § 7 Verordnung zum Gesetz über Strassen und Wege vom 18. Februar 1997, V GSW, BGS 751.141). Solche Normen sind nicht wie Rechtssätze zu verstehen und dürfen nicht schematisch angewendet werden. Ausnahmen sind selbst dann möglich, wenn die Regelung in den Normen als sachgerecht zu bezeichnen ist (BGE 106 Ib 254). Der Regierungsrat stellte fest, dass die projektierte Fahrbahnbreite als zweckmässig und angemessen zu betrachten sei, selbst wenn sie kein Kreuzen zweier schwerer Motorwagen erlauben wird (Kreuzen zweier Lastwagen). Die Strasse muss mindestens über ein einseitiges Trottoir verfügen (Schweizer Norm SN 640 054). Vorliegend waren zwei Trottoirs geplant, doch war dies insbesondere deshalb vertretbar, weil die Fahrbahn mit 5,5 m Breite schmal sein wird. Die Trottoirs selber dürfen nicht schmaler als 2 m sein, da zwei Personen auf einem Trottoir einander kreuzen können müssen, ohne dass eine Person auf die Fahrbahn tritt. Das öffentliche Interesse am Ausbau der Gemeindestrasse rechtfertigte die Inanspruchnahme von 8 m<sup>2</sup> Privatland.

Die Anfechtung sowohl des Strassenplans als auch der Baubewilligung war dem Gebot der Koordination von raumplanerischen Verfahren unterworfen (Art. 25a Abs. 2 Bst. b und Abs. 3 RPG; § 14bis VRG). Der Erlass von Baulinien- oder Strassenplänen kann gleichzeitig mit der Baubewilligung bzw. dem Beschluss über die Enteignung einhergehen, sofern die Entscheide ausdrücklich unter dem Vorbehalt der Rechtskraft des Sondernutzungsplans erfolgen (siehe auch Urteil des Verwaltungsgerichts vom 9. Mai 2000 i.S. E. S.-Z.). Der Gemeinderat hat sich dieser Koordination befleissigt, allerdings ohne dass die Baubewilligung für den Strassenausbau den Vorbehalt der Rechtskraft des Sondernutzungsplans enthielt. Der Regierungsrat, der auch in dieser Sache neu zu entscheiden hatte (§ 39 VRG) ergänzte die Baubewilligung mit diesem Vorbehalt. Im Übrigen wurden die Beschwerden abgewiesen.

#### **20.10 Entscheid vom 15. Mai 2007 i.S. S. G. und Dr. H. D.**

In diesem Entscheid geht es um eine Mobilfunkanlage auf einem Gebäude, das Bestandteil des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ist (Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz [V ISOS] vom 9. September 1981; SR 451.12). Die V ISOS

verlangt für den fraglichen Stadtteil die Erhaltung des Charakters im Sinne des „Erhaltungsziels C“. Dabei handelt es sich um eine Empfehlung, die bauliche Veränderungen zulässt, solange der Charakter erhalten bleibt. Weil die Bewilligung und Errichtung einer Mobilfunkantenne in Erfüllung einer Bundesaufgabe im Sinne von Art. 2 NHG ergeht, ist die V ISOS direkt anwendbar. Die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission war von der instruierenden kantonalen Direktion auf Empfehlung der kantonalen Denkmalpflege hinzugezogen worden. Sie gab eine Beurteilung ab und beantragte eine Verschiebung des Mobilfunkmastes um knapp 5 m innerhalb der gleichen Liegenschaft. Der Regierungsrat fand, dass die kleine Verschiebung der Antenne nicht zu einer wesentlichen Verbesserung im inventarisierten Gebiet führen würde. Der Zusatzgewinn für das Ortsbild stünde in keinem Verhältnis zum Mehraufwand und Zeitverlust für die Bauherrschaft.

Vorliegend kam auch der kantonale Umgebungsschutz zum Tragen, da in unmittelbarer Nachbarschaft ein kantonales Denkmal steht (§ 29 Denkmalschutzgesetz vom 26. April 1990; BGS 423.11). Der Antennenbau würde jedoch dieses Denkmal nicht stören. Weder ISOS noch Denkmalschutz waren somit ein Grund, die Baubewilligung für die Antenne aufzuheben. In der Folge zeigte sich, dass auch der Anlagegrenzwert eingehalten war. Fraglich blieb allerdings, in welchem Umfang die Bauherrschaft dem Vorsorgeprinzip nach Art. 1 Abs. 2 und Art. 11 Abs. 2 USG Rechnung getragen hatte. Das an sich mit der NISV bereits weitgehend erfüllte Vorsorgeprinzip erlaubte es dem Regierungsrat auch hier nicht, andere Grenzwerte ins Spiel zu bringen. Hingegen konnte er auf einem Qualitätssicherungssystem beharren, wie es zur Einhaltung der NISV gemäss einem Rundschreiben vom 16. Januar 2006 des Bundesamtes für Umwelt im Sinne der einschlägigen Entscheide des Bundesgerichts (BGE 128 II 378) und kantonalen Verwaltungsgerichte nötig ist. Dieses System ist inzwischen überall eingeführt und erlaubt es, die Inputleistung der Anlage von einer Steuerungszentrale aus per Fernbedienung zu verändern und den Erfordernissen anzupassen. Die gemeindliche Baubewilligung enthielt diese Verpflichtung nicht, weshalb sie der Regierungsrat in teilweiser Gutheissung der Beschwerde ergänzte (Verpflichtung der Bauherrschaft auf das Qualitätssicherungssystem).

## **20.11 Entscheid vom 12. Juni 2007 i.S. S. G. und diverse**

In diesem Entscheid geht es um den Umbau und die Erneuerung eines grossen Gebäudes für den Detailhandel im Ortszentrum einer Stadt. Der Regierungsrat hatte einen Sondernutzungsplan zu prüfen, der diese Baumassnahmen hätte ermöglichen sollen. Die Vorinstanz hatte den Sondernutzungsplan öffentlich aufgelegt, noch bevor die Referendumsfrist dagegen abgelaufen war. Die Stimmberechtigten hiessen in der Referendumsabstimmung den Bebauungsplan gut. Ihr Beschluss war Gegenstand einer öffentlichen Auflage, worauf beim Regierungsrat nochmals Verwaltungsbeschwerden eingingen. Der Regierungsrat legte die Verfahren zusammen. Er stellte fest, dass anlässlich der Genehmigung von Sondernutzungs- bzw. Nutzungsplänen gleichzeitig über dagegen erhobene Beschwerden zu befinden ist und dass eine übergeordnete Behörde zwar nicht das Ermessen der plankompetenten Behörde durch ihr eigenes ersetzen darf, jedoch den Nutzungsplan daraufhin zu prüfen hat, ob er den begleitenden Grundsätzen und Zielen der Raumplanung Rechnung trägt und ob eine angemessene Lösung getroffen wurde. Ist der Plan gegen Unangemessenheit der Lösung aufzuheben, geht die Sache an die Vorinstanz zurück.

Der Regierungsrat stellte fest, dass das fragliche Gebäude in einem Stadtteil liegt, welcher seinem Charakter gemäss zu erhalten ist, zieht man das ISOS bei (Erhaltungsziel C). Die V ISOS ist jedoch nur in Erfüllung einer Bundesaufgabe massgebend, was Sondernutzungsplanung nicht von vornherein ist. Sofern keine Bundesaufgabe vorliegt, kann die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) nur dann ein besonderes Gutachten erstatten, wenn der Kanton zustimmt. Vorliegend konnte auf ein solches Gutachten verzichtet werden, weil bereits die kantonale Denkmalpflege wegen eines kantonal unter Schutz gestellten, benachbarten Denkmals die Einfügung des Umbauvorhabens zu prüfen hatte.

Bei der Einzelbauweise ergibt sich die Gebäudehöhe aus der Summe der einzelnen, in der Höhe begrenzten Vollgeschosse (§ 12 V PBG). Nach der massgebenden gemeindlichen Bauordnung beträgt die anrechenbare Geschosshöhe in den Kernzonen 3,5 m, für Ladenlokale und dergleichen im Erdgeschoss



sind es 4,5 m. Ein fünfgeschossiges Gebäude ergibt eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 18,5 m (4,5 m + 4 x 3,5 m). Das Attikageschoss bleibt unberücksichtigt. Diese Dachaufbaute könnte eine Höhe von 3,5 m haben, so dass man zu einer Gesamthöhe von 22 m kommt. Der Bebauungsplan sieht 17,2 m vor, mit dem Attikageschoss 20,7 m. Diese ist offensichtlich zulässig.

In der Beschwerdesache ging es nicht zuletzt um die Vorteile für das Siedlungsbild und die Gestaltung der Umgebung, wie sie in § 32 Abs. 1 PBG als Kriterien für Bebauungspläne genannt sind, die von den ordentlichen Bauvorschriften abweichen. Bebauungspläne umfassen Flächen, ob es sich dabei um einzelne Grundstücke oder nur ein grosses Grundstück handelt, ist unerheblich. Der Bebauungsplanperimeter muss eine vernünftige Abgrenzung haben. Er muss sich, was die Abstände angeht, nicht nur um solche innerhalb des Perimeters drehen, sondern auch jene zu benachbarten Bauten und Anlagen berücksichtigen.

Eine höhere als nach ordentlichem Recht mögliche Ausnützung bedeutet nicht eine Ausnahmegewilligung, sondern ist Ausdruck der Spezialbauordnung, wie sie ein Bebauungsplan darstellt.

Die vom Gesetz verlangten Vorteile für das Siedlungsbild sind in den Bestimmungen des Bebauungsplans und im Bebauungsplan selber nirgends aufzufinden. Der Bebauungsplan verzichtet darauf, Massnahmen aufzuzeigen, welche zum Vorteil des Siedlungsbildes gereichen sollen. Viel mehr wollte der Grosse Gemeinderat bzw. der Stadtrat erst mit dem nachgeschalteten Baubewilligungsverfahren zu städtebaulich, funktionell und nutzungsmässig besseren Lösungen gelangen. Eine solche Delegation auf der Stufe der Verwaltung ist vom Gesetz jedoch nicht vorgesehen. Die nächste Frage war jene nach der Gestaltung der Umgebung, wofür der Bebauungsplan ebenfalls Vorteile zu erzielen gehabt hätte. Diese Vorteile müssen sich im Rahmen der Umgebungsgestaltung innerhalb des Bebauungsplanperimeters als auch im Aussenverhältnis gegenüber der städtebaulichen Umgebung ausdrücken. Im vorliegenden Fall fehlte es an diesen Regelungen. Der Bebauungsplan enthielt lediglich eine Sonderbauvorschrift, wonach die Gestaltung der Aussenräume auf Projektstufe auszuformulieren sei. Ein verbindliches planerisches Gesamtkonzept für die Gestaltung der gesamten Umgebung fehlte. Aus dem Bebauungsplan waren somit keine Vorteile für die Umgebungsgestaltung abzuleiten. Der Regierungsrat hat dies gerade im Hinblick auf ein benachbartes geschütztes Denkmal vermisst.

Die vom Stadtrat ins Feld geführte Aufhebung von Parkplätzen auf dem angrenzenden Platz würde sich städtebaulich positiv auswirken, sie befindet sich jedoch ausserhalb des Bebauungsplanperimeters.

Der regierungsrätliche Entscheid ist zurzeit Gegenstand eines verwaltungsgerichtlichen Verfahrens.

## **20.12 Entscheid vom 3. Juli 2007 i.S. J. R. und W. und L. K. und diverse**

Gegenstand dieses Entscheids ist eine Arealbebauung mit zwei Mehrfamilienhäusern, die je fünf Wohnungen enthalten und über eine unterirdische Autoeinstellhalle miteinander verbunden sind. Nachbarn machten geltend, die Überbauung beeinträchtige ein geschütztes Denkmal auf der angrenzenden Parzelle. Vorteile für das Siedlungsbild und die Umgebung, wie sie § 29 PBG anführe, seien nicht vorhanden, auch wenn man die gemeindliche Bauordnung heranziehe. Die positive Beurteilung durch eine gemeindliche Kommission ändere daran nichts. Im Weiteren hiess es, die Arealbebauung überschreite die zulässige Ausnützung. Im Garagengeschoss seien anzurechnende Geschossflächen, die der Erschliessung dienten, nicht in die Ausnützungsberechnung einbezogen worden.

Der Regierungsrat hiess die Verwaltungsbeschwerde wegen einer Verletzung der Bestimmungen über die Ausnützung gut. Die Bauherrschaft hatte übersehen, dass gemäss § 16 Abs. 1 V PBG Flächen, die sich unterhalb des Erdgeschosses befinden und Wohn- oder Gewerbebezwecken dienen bzw. Erschliessungsflächen von Gängen, Treppenhäusern und Liften sind, in die Ausnützungsberechnung einzubeziehen sind. Es kommt nicht darauf an, ob solche Flächen anrechenbaren Räumen im Untergeschoss allein oder solchen von darüberliegenden Geschossen zuzuordnen sind. Im Weiteren kommt es nicht darauf an, ob die Erschliessung über ein Untergeschoss als Haupteerschliessung eines

Gebäudes anzusehen ist oder als zusätzliche. Wo Briefkästen oder Klingelanlage angebracht sind, ist nicht unbedingt die einzige Erschliessung der Wohn- oder Gewerberäume.

Was die Vorteile für das Siedlungsbild und die Umgebung angeht, so hat der Regierungsrat auf die gemeindliche Bauordnung verwiesen, heisst es doch in § 29 Abs. 2 PBG, dass für Arealbebauungen gemeindliche Bauvorschriften gelten würden, die voraussetzten, dass eine Arealbebauung Vorteile für das Siedlungsbild und die Umgebung erziele. - Im vorliegenden Fall hat der Regierungsrat feststellen können, dass die Überbauung diese Vorteile durchaus ergibt, beispielsweise weil die Gebäudelängen - obschon für Arealbebauungen nicht von der gemeindlichen Bauordnung begrenzt - angemessen sind, weil das Projekt den Durchblick zwischen den beiden Gebäuden Richtung See und Tal erlaubt, grössere Freiräume und Grünflächen um die Gebäude herum verbleiben werden, lediglich vier oberirdische Besucherparkplätze neben der unterirdischen Autoeinstellhalle verbleiben, usw.

#### **20.13      Entscheid vom 10. Juli 2007 i.S. H. A.**

Der Gemeinderat und mit ihm die Stimmberechtigten der Einwohnergemeinde beschlossen die Umzonung von ausserhalb der Bauzone gelegenem Land in eine Zone des öffentlichen Interesses für Erholung und Freihaltung (Zone ÖIV). Es handelte sich um am See gelegenes Land. Dagegen wandten sich mehrere Grundeigentümer, so H. A., weil der kantonale Richtplan dieses Gebiet nicht als so genannten Schwerpunkt der Erholung bezeichne und weil eine gesetzliche Grundlage für diese Beschränkung fehle. Es frage sich, ob die Einwohnergemeinde befugt sei, eine solche Zone innerhalb einer kantonalen Seeuferschutzzone zu schaffen, wo es sich schon um eine Landwirtschafts- bzw. Nichtbauzone handle. Ein öffentliches Interesse an der Zone ÖIV sei nicht gegeben, vor allem nicht für die nahe Zukunft. Es sei keine konkrete Nutzung beabsichtigt.

Der Gemeinderat stellte Antrag auf Gutheissung und nicht etwa auf Ablehnung der Beschwerde. Der Regierungsrat verwies zunächst auf den kantonalen Richtplan, wonach eine gute Verbindung vom Seeufer zu den dahinter liegenden Freiräumen richtplanerische Absicht sei. Der Kanton und die Einwohnergemeinden unterstützten im Siedlungsgebiet das Anliegen, den See für Erholung, Freizeit und Sport attraktiv zu gestalten. Ausserhalb des Siedlungsgebietes hielten Kanton und Einwohnergemeinden die Seeufer grundsätzlich für die Interessen von Natur und Landschaft frei, ebenfalls entsprechend dem kantonalen Richtplan. Die vorliegend vom Kanton bereits ausgeschiedene Seeuferschutzzone III könne gemäss ihren Bestimmungen von einer Zone des öffentlichen Interesses überlagert sein. Von daher wäre eine Zone ÖIV möglich. Andererseits sind freie Flächen nur dann geeignet, Baugebiete zu trennen oder zu gliedern, wenn sie eine gewisse Grösse aufweisen und durch ihre Lage die Besiedlung aufzulockern vermögen. Diese beiden Voraussetzungen waren hier nicht erfüllt. Das Landstück von 1'700 m<sup>2</sup> war offensichtlich zu klein, um eine siedlungstrennende oder -gliedernde Funktion übernehmen zu können. Zu weiteren Freihaltezonen in der Nähe bestand kein direkter Zusammenhang.

Im Übrigen ist es unzulässig, Freihaltezonen in grösserem Umfang zur Sicherung von Freiflächen auszuscheiden, ohne deren Zweck präzise zu bestimmen. Mit der Eigentumsgarantie ist es nicht vereinbar, Liegenschaften in einem Mass mit Baubeschränkungen zu belasten, welche zur Sicherung eines angrenzenden Grünraums im Zeitpunkt von deren Anordnung nicht notwendig sind (BGE vom 14. Dezember 1995 i.S. S. Z. gegen S.). Vorliegend war die Freihaltezone zwar geeignet, den Interessen der Erholungsuchenden zu dienen, weil sie die bauliche Nutzung stark einschränkte. Dieses Ziel liess sich jedoch mit anderen, weniger einschneidenden Mitteln, beispielsweise mit Begrenzung der Baukuben, Abstandsvorschriften, Baulinien usw., erreichen.

#### **20.14      Entscheid vom 10. Juli 2007 i.S. C.-H. O. Z. AG**

Die Einwohnergemeinde wollte innerhalb der Altstadt einen Hinterhof grösstenteils verbauen. Ein Nachbar wehrt sich dagegen unter Berufung auf das Altstadtreglement, wonach die Altstadt in ihrem Gesamtbild, ihrer Massstäblichkeit und inneren Struktur sowie - wo immer möglich - in ihrer historischen Substanz erhalten werden müssen. Die städtebauliche und architektonische Eigenart und Qualität sei zu bewahren

oder wiederherzustellen. Zweckmässige Massnahmen, wie die Schaffung von Läden und Wohnraum sowie die Unterbringung von Kleingewerbe sollten eine Aufwertung und Belebung herbeiführen.

Die Beschwerdeführerin verneinte die notwendigen Qualitäten des Projektes der Bauherrschaft. Eine weitere Bestimmung des Altstadtreglements, wonach bestehende Baufluchten, Strassenräume und Plätze zu erhalten seien, werde verletzt. Die Beteiligung des Denkmalpflegers im Wettbewerbsverfahren und im anschliessenden Baubewilligungsverfahren sei problematisch.

Der Regierungsrat hiess die Beschwerde gut. Die Vorinstanz hatte selber schon festgestellt, dass das Projekt teilweise nicht den Vorschriften des Altstadtreglements entspreche. Sie berief sich auf eine weitere Bestimmung dieses Reglements, wonach vor der Bewilligung von Abbrüchen oder Neubauten die notwendigen Abklärungen und städtebaulichen Studien durchzuführen seien. Der Regierungsrat stellte fest, dass die Durchführung eines Wettbewerbs oder Studienverfahrens keinen Freipass für Abweichungen vom Altstadtreglement liefere. Ein Bebauungsplan als Sondernutzungsplan im Sinne des Altstadtreglements erfordere die Abwägung der verschiedenen nachbarlichen und öffentlichen Interessen mit allfälligen Abweichungen gegenüber dem Reglement.

#### **20.15      Entscheid vom 10. Juli 2007 i.S. C. und G. H. und Konsorten**

In einer Wohnzone W2B wollte ein Bauherr ein bestehendes Ferienhaus mit Garage abbrechen und darauf ein neues Terrassen-Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage erstellen. Nachbarn wandten sich dagegen, weil sie fanden, das Terrassenhaus stehe in krassm Gegensatz zu den umliegenden Gebäuden mit Einzelbauten und Doppel-einfamilienhäusern. Das geplante Gebäude trete mit fünf Geschossen, einer Fassadenlänge von 38 m und einer Gesamthöhe von rund 16 m in Erscheinung. Von einer guten Gesamtwirkung im Sinne der gemeindlichen Bauordnung könne deshalb nicht gesprochen werden.

Der Regierungsrat hiess die Beschwerde gut. Allerdings machte er keine Verletzung der Einordnungsvorschrift namhaft. Terrassenhäuser stellen das Quartierbild, das ohnehin nicht einheitlich ist, nicht in Frage und sind nach gemeindlicher Bauordnung bzw. nach dem gemeindlichen Zonenplan zulässig. Gemäss § 17 Abs. 1 des Gesetzes über Strassen und Wege vom 30. Mai 1996 (GSW; BGS 751.14) gilt an Gemeindestrassen für Gebäude ein Mindestabstand von 4 m. Die Zufahrtsstrasse zum Baugrundstück war nun eine Privatstrasse und fiel nicht unter die speziellen Abstandsvorschriften für öffentliche Strassen nach § 1 GSW bzw. § 4 GSW. Die baurechtlichen Abstandsvorschriften nach gemeindlicher Bauordnung kommen zum Zuge, was vorliegend einen Grenzabstand von 9 m ergab. Hinzu kam ein Mehrhöhenzuschlag von 2 m, weil der Gemeinderat ein zusätzliches Geschoss bewilligt hatte. Da die Bauordnung das Höchstmass des Abstandes mit 9 m bestimmte, blieb es bei diesem Abstand, der einzuhalten gewesen wäre.

Der Regierungsrat stellte fest, dass das Projekt auch gegen Grenzabstandsvorschriften versties, weil diese wegen der Mehrlänge der Fassade vom Projekt unterschritten wurde. Ebenso war eine gemeindliche Bestimmung verletzt, wonach kein Gebäudeteil mit Ausnahme von Brüstungen höher als 8 m über dem gewachsenen Terrain liegen durfte. - Zurzeit ist dieser Entscheid Gegenstand eines verwaltungsgerichtlichen Verfahrens.

#### **20.16      Entscheid vom 10. Juli 2007 i.S. K. C. M.**

Der Eigentümer einer rund 13'500 m<sup>2</sup> grossen Bauparzelle sah sich als Bauherr einer Grundstückszufahrt der Einsprache und danach der Verwaltungsbeschwerde eines entfernten Nachbarn gegenüber. Dieser hatte geltend gemacht, das Baugrundstück liege praktisch vor seiner Haustüre und es bedrohe seine „Heimatwurzeln“. Der Regierungsrat stellte fest, dass die Baueinsprache nur jenen offen stehe, die vom Baugesuch berührt seien und ein schutzwürdiges Interesse am Ausgang des Verfahrens hätten (§ 45 Abs. 2 PBG). Der Beschwerdeführer war nicht Eigentümer von benachbarten Liegenschaften und wohnte über 450 m vom Bauobjekt entfernt. Eine hinreichende und enge räumliche Beziehung war nicht gegeben. Der Gemeinderat hatte richtigerweise Nichteintreten auf die Einsprache beschlossen.

#### **20.17      Entscheid vom 10. Juli 2007 i.S. Dr. A. N. und Dr. F. E.**

Die beiden Beschwerdeführer sind Eigentümer einer Liegenschaft von rund 1'500 m<sup>2</sup>, die grösstenteils der Wohnzone W2 angehört. Die Parzelle ist mit einem Zweifamilienhaus überbaut. Der Gemeinderat veranlasste die Zuweisung der Liegenschaft teilweise zur Wohnzone W2B, teilweise zur Reserve-Wohnzone RW2AWB. Der Souverän folgte diesem Antrag anlässlich der Abstimmung über die Ortsplanungsrevision. Die Grundeigentümer erhoben dagegen Verwaltungsbeschwerde und beantragten Nichtgenehmigung der Reserve-Wohnzone RW2AWB und Anpassung des Raumbedarfs für ein Fliessgewässer, um nur die Hauptforderungen zu erwähnen. Verfahrensmässig verwiesen die Beschwerdeführer auf die Publikation des Abstimmungsergebnisses, welche eine bloss wenige Tage dauernde Beschwerdefrist ergeben hätte. Diese war offensichtlich unrichtig publiziert worden. In Planungssachen gilt eine Frist von 20 Tagen (§ 41 PBG). Davon zu unterscheiden ist die Abstimmungsbeschwerde nach Gesetz über Wahlen und Abstimmungen vom 28. September 2006 (WAG; BGS 131.1), wonach gegen Abstimmungen beim Regierungsrat innert drei Tagen Beschwerde erhoben werden kann.

In materieller Hinsicht drehte sich der Streit um den notwendigen Lebensraum für Fliessgewässer. Nach kantonalem Gesetz über die Gewässer vom 25. November 1999 (GewG; BGS 731.1) bemisst sich der Raum öffentlicher oder privater Fliessgewässer auf die Fläche innerhalb von Gewässerlinien. Fehlen solche, gilt als Gewässerraum für Fliessgewässer innerhalb der Bauzonen die Gewässersohle ohne Ufermauern und Böschung, ausserhalb der Bauzonen zusätzlich die Böschung sowie ein Landstreifen von 3 m Breite, gemessen ab Böschungsoberkante. Bei eingedolten und zur Öffnung vorgesehenen Fliessgewässern ohne Gewässerlinien erstreckt sich der Gewässerraum innerhalb der Bauzonen auf den Kanal und ausserhalb der Bauzonen auf den Kanal sowie einen Landstreifen von 3 m Breite ab der Aussenwand des Kanals (§ 13 Abs. 2 Bst. b und c GewG). Vom Gewässerraum ist der Uferbereich zu unterscheiden, der nach eidgenössischem Recht definiert ist. Dazu zählen auch die Abstände für Bauten und Anlagen gemäss § 23 GewG.

Die Gemeinde hat in ihrem Zonenplan die Gefahrenzonen grundeigentümergebunden festgelegt und den für den Hochwasserschutz notwendigen Raumbedarf gesichert. Die raumplanerischen Massnahmen und die Gewährleistung der natürlichen Funktion des Gewässers waren vorliegend getroffen worden, die Beschwerde war daher unbegründet.

Was die Einzonung eines Teils der gemeindeeigenen Liegenschaft in eine Reserve-Wohnzone RW2AWB anging, so hat der Regierungsrat den Beschwerdeführern Recht gegeben. Die Gemeinde hatte höherrangiges Recht verletzt, weil sie auf Vorbehalte im Vorprüfungsbericht der Baudirektion zu wenig eingegangen war (Erweiterung des Siedlungsgebietes um maximal ein bis zwei Bautiefen, usw.).

#### **20.18      Entscheid vom 11. September 2007 i.S. F. und S. H.**

Eigentümer einer Liegenschaft in der Altstadtzone planten den Abbruch von Wohnhäusern und den Bau eines Mehrfamilienhauses mit sechs Wohnungen und Tiefgarage. Die zuständige Baubehörde bewilligte das Gesuch. Dagegen erhob der Einsprecher im Vorverfahren Verwaltungsbeschwerde und beantragte die Aufhebung der Baubewilligung. Das Altstadtreglement sei nicht richtig angewandt worden. Die bisherigen Liegenschaften seien ohne weitergehende Beurteilung als Abbruchobjekte betrachtet worden, obschon sie im Inventar der schützenswerten Denkmäler enthalten seien. Die Stadtbildkommission habe eine falsche Interessenabwägung übernommen. Die Altbauten seien in einem sanierbaren Zustand.

Der Regierungsrat trat auf die Beschwerde nicht ein, weil der Beschwerdeführer in erheblicher Distanz wohnte. Eine enge nachbarliche Raumbeziehung und ein Berührtsein in qualifizierten eigenen Interessen liege bei einer Distanz von rund 110 m zwischen Wohnhaus des Beschwerdeführers und Baugrundstück nicht vor. Eine Sichtverbindung bestehe nur teilweise und sie sei zeitweise durch starken Verkehr auf der Kantonsstrasse beeinträchtigt. Die Berufung auf das Altstadtreglement gelte dem allgemeinen öffentlichen Interesse an der richtigen Durchsetzung und einheitlichen Anwendung des Baurechts. Das Beschwerderecht zur Wahrung öffentlicher Interessen stehe jedoch einzig den zuständigen

Gemeinderäten und den Vertretern selbständiger öffentlich-rechtlicher Anstalten und Stiftungen zu, nicht aber privaten Beschwerdeführern (§ 41 Abs. 2 VRG). Deshalb fehle es den Beschwerdeführern an der besonderen, beachtenswerten und nahen Beziehung zur Streitsache.

#### **20.19      Entscheid vom 2. Oktober 2007 i.S. E. und U. B. und Mitunterzeichner**

Ein Grundeigentümer beabsichtigte, am Rand seiner Liegenschaft und entlang einer privaten Zufahrtsstrasse zu einem Einfamilienhausquartier drei hintereinander gelegene Parkplätze zu erstellen. Dagegen wandten sich die Eigentümer des Quartiers, das als Arealbebauung bzw. nach der Terminologie in den 80er Jahren des vorigen Jahrhunderts als „Gesamtüberbauung“ bewilligt worden war. Sie machten geltend, die Landfläche sei als Restparzelle seinerzeit bewusst freigehalten worden. Innerhalb der Gesamtüberbauung sollten sämtliche Fahrzeuge in Garagen und gedeckten Unterständen abgestellt werden. Deshalb sei auf der Quartierstrasse auch ein Parkierungsverbot vereinbart worden.

Der Regierungsrat hiess die Beschwerde gut. Er zog die Vorakten aus dem Jahr 1982 bei und stellte fest, dass das Umgelände des Wohnhauses des Beschwerdeführers, also auch der für Parkplätze vorgesehene Raum von der seinerzeitigen Gesamtüberbauung erfasst worden war. Arealbebauungen, denen eine Gesamtüberbauung zuzurechnen ist, sind in ihrem Charakter beizubehalten. Das einmal verwirklichte Konzept hat in gewissem Sinn normativen Charakter, wie der Regierungsrat schon verschiedentlich festgestellt hat. Damit war das Bauvorhaben nicht vereinbar. Nach dem Parkierungskonzept sind Fahrzeuge in Garagen bei den Häusern abzustellen und nicht anderswo.

#### **20.20      Entscheid vom 2. Oktober 2007 i.S. P. N. Z.**

In diesem Entscheid geht es um Art. 659 ZGB und die Frage, ob Land durch Anschwemmung den Anstössern zu überlassen ist oder nicht. Der Kanton Zug hat von Art. 659 Abs. 2 ZGB Gebrauch gemacht und mit § 88 Abs. 2 EG ZBG bestimmt, dass die durch Anspülen oder Zurücktreten öffentlicher Gewässer erfolgte natürliche Erweiterung des Ufers dem anstossenden Grundeigentümer zuwächst. Im Zusammenhang mit der Konzession für eine Bootsstationierungsanlage war die Frage des zivilrechtlichen Rechtsbestandes vorweg zu klären und gab einer Organisation Anlass, den natürlichen Zuwachs von Land in Frage zu stellen. Die instruierende Direktion zog einen Sachverständigen bei, der feststellte, dass das Land tatsächlich auf natürliche Weise mit einer Deltabildung gewachsen und der See zurückgetreten ist. Die Konzession erwies sich als rechters. Dagegen geltend gemachte Einwände der Organisation blieben unsubstanziert.

In dieser Sache ist auch ein Verwaltungsgerichtsentscheid ergangen, der das Urteil des Regierungsrates bestätigte.

Zitat Art. 659 ZBG:

1Entsteht durch Anschwemmung, Anschüttung, Bodenverschiebung, Veränderungen im Lauf oder Stand eines öffentlichen Gewässers oder in anderer Weise aus herrenlosem Boden der Ausbeutung fähiges Land, so gehört es dem Kanton, in dessen Gebiet es liegt.

2Es steht den Kantonen frei, solches Land den Anstössern zu überlassen.

3Vermag jemand nachzuweisen, dass Bodenteile seinem Eigentum entrissen worden sind, so kann er sie binnen angemessener Frist zurückholen.

#### **20.21      Entscheid vom 2. Oktober 2007 i.S. L. Ü. und Konsorten**

Nachbarn wehren sich gegen die Bewilligung einer Arealbebauung in einer Zone W2B, und machten verschiedene Mängel gelten. In einem Punkt, nämlich der baulichen Ausnützung, kamen sie beim Regierungsrat zum Erfolg. Dieser hob die vorinstanzliche Bewilligung auf. Grund war eine im Jahr 1980 vorgenommene Ausnützungsübertragung auf einer Fläche von 517 m<sup>2</sup>. Gegenüber der

Einwohnergemeinde hatte sich der belastete Grundeigentümer dazu verpflichtet, diese Landfläche baulich nicht mehr auszunützen. Wenn von einem Grundstück Ausnützungsfläche übertragen worden ist, schränkt dies eine spätere Übertragung von Landfläche auf eben dieses Grundstück ein, weil gemäss § 19 Abs. 1 Bst. a V PBG auf dem begünstigten Grundstück die zulässige Ausnützungsziffer um höchstens einen Viertel erhöht werden darf. Vorliegend war dieses Mass überschritten.

Der Fall liegt zurzeit vor dem Verwaltungsgericht.

#### **20.22      Entscheid vom 4. Dezember 2007 i.S. J. S. K.**

Nachbarin wehrt sich gegen die Bewilligung einer Arealbebauung in der Zone W2B, und machte verschiedene Mängel geltend. In einem Punkt kam die Beschwerdeführerin beim Regierungsrat zum Erfolg. Gemäss geltender Bauordnung (§ 22 Abs. 2 BO Zug) kann die Einräumung eines Näherbaurechts unter gleichzeitiger Verringerung des Gebäudeabstandes nur mit Zustimmung der Beschwerdeführerin erreicht werden. Der öffentliche Glaube des Grundbuches erstreckt sich nicht nur auf die eigentliche Einträge, sondern erfasst auch alle weiteren Angaben, die zur Feststellung des Inhalts der an den Grundstücken bestehenden Rechtsverhältnisse dienen, so auch die privatrechtlichen Verhältnisse. Die Einhaltung des Grenz- und Gebäudeabstandes ist vorliegend aus privatrechtlichen Gründen umstritten. Solche Rügen können nicht im öffentlich-rechtlichen Verfahren durch die Baubewilligungsbehörden, sondern nur auf dem Zivilweg geprüft werden. Solange kein zivilrechtlicher Entscheid oder keine anderweitige Einigung allenfalls im Sinne von § 22 BO Zug zwischen der Beschwerdeführerin und der Bauherrschaft über das Näherbaurecht vorliegt, sind nicht alle Voraussetzungen für die vorbehaltlose Erteilung der Baubewilligung erfüllt (vgl. hierzu GVP 1987/88, S. 64 f.). Die Bewilligung wurde vom Stadtrat zu Unrecht erteilt, sie hätte zumindest mit einer Nebenbestimmung versehen werden müssen.

## **21 2008: Verwaltungsgericht**

### **21.1 Urteil vom 29. Januar 2008 i.S. S. Z. und N. W. AG**

Das Verwaltungsgericht hat sich zu den Anforderungen eines Bebauungsplans geäussert. Danach muss jeder Bebauungsplan für sich allein die gesetzlichen Voraussetzungen von § 32 PBG erfüllen. Es genügt nicht, wenn mehrere Bebauungspläne zusammen die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllen. Natürlich ist es wünschenswert, wenn sich die verschiedenen Bebauungspläne gegenseitig ergänzen und insbesondere Erschliessungsfragen gemeinsam regeln. Es ist aber nicht das Stadtzentrum als Ganzes, sondern es ist jeder einzelne Bebauungsplan, der Vorteile für das Siedlungsbild und die Umgebung aufweisen muss. Jeder Bebauungsplan muss dem Siedlungsbild angepasst sein und jeder einzelne Bebauungsplan muss für seine Umgebung Vorteile aufweisen. Die Vorteile für das Siedlungsbild und die Gestaltung der Umgebung müssen sich nach zugerischem Recht aus dem Bebauungsplan selber ergeben. Ein Verweis auf die Konkretisierung im Baubewilligungsverfahren genügt nicht. Für die Beantwortung der Frage, ob der Bebauungsplan für das Siedlungsgebiet und die Gestaltung der Umgebung Vorteile bringt, sind allein die Aussagen im Bebauungsplan selber relevant.

Im vorliegenden Fall hat der Bebauungsplan darauf verzichtet, diese notwendigen Massnahmen konkret aufzuzeigen. Erst im Baubewilligungsverfahren wären die Vorteile für das Siedlungsbild und die gegenüber der Einzelbauweise städtebaulich bessere Lösung konkretisiert worden.

### **21.2 Urteil vom 26. Februar 2008 i. S. K. W. und A. I.**

Das Verwaltungsgericht äusserte sich zur Frage, ob bei der Berechnung der zulässigen Ausnützung die Erschliessungsflächen in der Tiefgarage zur anrechenbaren Geschossfläche zu zählen sind oder nicht. § 16 V PBG lautet wie folgt:

„Bei der Berechnung der Ausnützungsziffer ist als Geschossfläche anzurechnen die Summe sämtlicher Flächen des Erdgeschosses und der darüber liegenden Geschosse, einschliesslich der Treppenhäuser und Laubengänge, soweit sie der Erschliessung dienen, nicht aber soweit es sich um Not- oder Fluchttreppen handelt. Anzurechnen sind auch die Querschnittsflächen von innen liegenden Mauern und Wänden sowie die Lufträume bei Treppenhäusern und Liften. Ferner sind die Flächen unterhalb des Erdgeschosses anzurechnen, soweit sie Wohn- oder Gewerbebezwecken dienen können oder es sich um Erschliessungsflächen von Gängen, Treppenhäusern und Liften handelt.“

Vorliegend wurden die Erschliessungsflächen im Tiefgaragengeschoss von der Vorinstanz bei der anzurechnenden Geschossfläche korrekt berücksichtigt bzw. angerechnet.

Weiter wurde die Frage geprüft, ob die Erschliessungsflächen über dem obersten Geschoss zu Recht zu der anrechenbaren Geschossfläche gezählt wurden oder nicht. Diese wurden zu Unrecht bei den anrechenbaren Geschossflächen mitgezählt, wobei nach einer entsprechenden Überprüfung insgesamt die zulässige Ausnützung nicht überschritten worden ist.

### **21.3 Urteil vom 1. April 2008 i.S. H. H.**

Der Beschwerdeführer wehrte sich gegen die Aufhebung einer Baubewilligung durch den Regierungsrat. Der Regierungsrat hatte die Verwaltungsbeschwerde in den folgenden Punkten gutgeheissen: Verletzung des Strassenabstandes, Verletzung des Grenzabstandes, Verletzung der Bestimmungen betreffend Gebäudehöhe.

Gemäss § 17 Abs. 1 lit. b GSW beträgt der Mindestabstand für Gebäude gegenüber einer Gemeindestrasse vier Meter, soweit keine Baulinien bestehen. Vorliegend war die Strasse nicht öffentlich, es handelte sich demnach um eine private Parzelle, gegenüber der die ordentlichen Grenzabstände gemäss der Baurordnung einzuhalten waren. Da vorliegend die Fassadenlänge 38 Meter mass, ergab es einen Zuschlag von mehr als fünf Metern, weshalb der Regierungsrat zu Recht von einem maximalen Grenzabstand von neun Metern ausgegangen ist.

Der Entscheid des Regierungsrates wurde bestätigt, da das Bauvorhaben den Grenzabstand und die Bestimmungen über die zulässige Gebäudehöhe verletzt hatte.

#### **21.4 Urteil vom 29. April 2008 i.S. E. W.**

Im Rahmen der Revision der Ortsplanung einer Gemeinde wurden Liegenschaften der Beschwerdeführer von der Kernzone in die Zone des öffentlichen Interesses zugewiesen. Das Verwaltungsgericht hat sich mit der Rechtmässigkeit eines neuen gemeindlichen Richtplans, Zonenplans sowie der Bauordnung befasst. Diese wurden auf die gesetzliche Grundlage, das öffentliche Interesse, sowie auf die Verhältnismässigkeit überprüft.

Die gesetzliche Grundlage für den Erlass von Zonen des öffentlichen Interesses findet sich in Art. 18 RPG. Gemäss dieser Bestimmung kann das kantonale Recht weitere Nutzungszonen vorsehen. Der Kanton Zug hat von dieser Möglichkeit in den §§ 18 ff. PBG Gebrauch gemacht und unter anderem Zonen des öffentlichen Interesses ausgeschieden. Eine ordnungsgemässe gesetzliche Grundlage liegt dann vor, wenn das kantonale Planungs- und Baugesetz die Möglichkeit der Schaffung solcher Zonen vorsieht, ohne dass bereits die Voraussetzungen und Begriffe im Detail umschrieben sein müssen. Art. 18 RPG und § 26 PBG bildeten im vorliegenden Fall eine genügende gesetzliche Grundlage für die Ausscheidung von Zonen des öffentlichen Interesses.

Je stärker in das Eigentum eingegriffen wird, umso höhere Anforderungen sind an das geltend gemachte öffentliche Interesse zu stellen. Das Verwaltungsgericht kam in diesem Fall zum Schluss, dass das öffentliche Interesse bis anhin nicht genügend konkretisiert worden war. Es wurde nicht ausgewiesen, wie viel Raum benötigt wurde und welche Alternativen und Varianten möglich gewesen wären. Auch die betroffenen Interessen der Privateigentümer waren zu wenig aufgezeigt worden. Es fehlten sorgfältige Abklärungen, aus denen sich ergeben hätte, welche Bauten und Anlagen mit einiger Sicherheit und für welche Zwecke erstellt worden wären.

In Bezug auf die Verhältnismässigkeit hat sich im Ergebnis gezeigt, dass die Erforderlichkeit der Planungsmassnahmen, insbesondere die Frage nach der Ausschöpfung der eigenen Landreserven der Gemeinde, ungenügend abgeklärt worden war.

#### **21.5 Urteil des Verwaltungsgerichts vom 3. Juni 2008 i. S. R. E.**

In diesem Urteil hat sich das Verwaltungsgericht mit der Frage befasst, ob ein bestehender Balkon erweitert werden durfte, wobei mit diesem Vorhaben der Gewässerabstand unterschritten worden wäre, da das Vorhaben in das Profil eines Dorfbaches hineingeragt hätte.

Im vorliegenden Fall hat das Verwaltungsgericht festgestellt, dass die Bestimmungen des § 27 V PBG und der Art. 52 bzw. 57 BO Oberägeri nicht eingehalten waren. Danach hätte für das Vorhaben die Zustimmung des Nachbarn betreffend Näherbaurecht eingeholt werden müssen. Weiter wurde festgehalten, dass es nicht in die Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts fiel, dem Kanton als Eigentümer des Nachbargrundstücks vorzuschreiben, ob er gegenüber Privatpersonen Dienstbarkeiten einräumen will oder nicht.

Da das Vorhaben gegen § 23 Abs. 1 GewG versties, musste geprüft werden, ob der Beschwerdeführer allenfalls Anspruch auf die Erteilung einer Ausnahmegewilligung im Sinne von § 6 GewG hatte. Die Voraussetzungen für die Erteilung einer solchen waren nicht gegeben: „Niemand hat unter Berufung auf die Steigerung der Wohnqualität Anspruch auf eine Ausnahmegewilligung, insbesondere dann nicht, wenn dadurch die Bestimmungen der Bauordnung und des Gewässergesetzes in erheblichem Ausmass verletzt werden.“



#### **21.6 Urteil vom 24. Juni 2008 i.S. J. H.**

Der Beschwerdeführer beantragte die Baubewilligung für die Erstellung von drei Parkplätzen auf einer bestehenden Arealbebauung. Es handelte sich also nicht um eine Einzelbauweise, sondern um eine Änderung innerhalb des Perimeters einer Arealbebauung, weshalb für die Prüfung der Zulässigkeit dieser Baute in erster Linie die kantonalen und gemeindlichen Bestimmungen bezüglich Arealbebauungen zu berücksichtigen waren.

Für Arealbebauungen gelten spezielle gemeindliche Bauvorschriften. Diese setzen voraus, dass Arealbebauungen Vorteile für das Siedlungsbild und die Umgebung erzielen. Arealbebauungen können etappenweise realisiert werden. Ist eine Arealbebauung erstellt, sind spätere Änderungen nur noch mit Rücksicht auf das Ganze bewilligungsfähig. Das Verwaltungsgericht stellte fest, dass eine Arealbebauung, wenn sie einmal erstellt ist, grundsätzlich ihren Charakter als Arealbebauung behalten muss. Das gemäss den erhöhten Anforderungen und der grösseren Gestaltungsfreiheit verwirklichte Konzept hat in gewissem Sinn normativen Charakter, indem es Ausgangspunkt für weitere baurechtliche Entscheide bleibt. Dementsprechend werden auch Situierung, Grösse, Wohnebenen sowie das generelle Erschliessungs- und Gestaltungskonzept mit der Bewilligung der Arealbebauung verbindlich festgelegt. Diese verbindlichen Festlegungen bzw. die aufgrund der Arealbebauung verwirklichte bauliche Gestaltung ist für die Wahrung der Rechte der einzelnen Eigentümer wegleitend. Insofern als bei der Erstellung die Normen der Einzelbauweise nur sinngemäss anwendbar waren und das Konzept der Arealbebauung in grösserer Freiheit „Vorteile“ und „Nachteile“ gestalten und aufeinander abstimmen konnte, so muss das gewählte Konzept auch für neue Entscheide Grundlage bilden.

Aufgrund dessen, dass für die ganze Arealbebauung ein Parkierungskonzept bestand, fiel das Urteil zuungunsten des Beschwerdeführers aus. Nach Meinung des Verwaltungsgerichts war das Erstellen von neuen oberirdischen bzw. nicht gedeckten Parkplätzen eine wesentliche Änderung des ursprünglichen Konzepts.

#### **21.7 Urteil des Verwaltungsgerichts vom 21. Juli 2008 i. S. K. E.**

Das Verwaltungsgericht befasste sich mit der Zulässigkeit des Baus einer Gatteranlage mit Unterstand für Hirsche. Es galt zu prüfen, ob das Bauvorhaben die Bestimmungen des WaG und des JagdG einhielt, bzw. ob das ARP zu recht eine ablehnende Verfügung erteilt hatte.

Das Bauvorhaben lag in einer Bewegungsachse für Wildtiere von überregionaler Bedeutung. Gemäss § 20 JagdG müssten Wildwechsel bei grossflächigen Einzäunungen in genügendem Masse offengehalten werden. Zäune hätten einen ausreichenden Abstand zum Wald aufzuweisen. In besonderen Fällen könnte die Direktion des Innern Ausnahmen gestatten. Mit § 26 Abs. 1 JagdVO würde diese Bestimmung dahingehend konkretisiert, dass wildundurchlässige Zäune und Einfriedungen einen Waldabstand von mindestens einem Viertel der parallel zum Waldrand gemessenen Anstosslänge aufzuweisen hätten. Das vorliegende Projekt hielt die vorgeschriebenen Waldabstände gemäss § 20 JagdG i.V.m. § 26 Abs. 1 JagdVO bei Weitem nicht ein. Da das Gericht in diesem Verfahren nicht befugt war, anstelle der Direktion des Innern eine Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung der Abstände gemäss § 26 Abs. 2 JagdVO zu erteilen, musste die Beschwerde abgewiesen werden.

#### **21.8 Urteil vom 26. August 2008 i.S. E. F. und M. und R. B.**

Vorliegend ging es u.a. um die Zulässigkeit der Neueindolung eines Bachs. Gemäss Art. 38. Abs. 1 GSchG dürfen Fliessgewässer nicht überdeckt und eingedolt werden. Gemäss Abs. 2 lit. b und d GSchG kann die Behörde unter anderem für Verkehrsübergänge und kleine Entwässerungsgräben mit zeitweiser Wasserführung Ausnahmen bewilligen. Fliessgewässer dürfen nur verbaut oder korrigiert werden, wenn dadurch der Zustand eines bereits verbauten oder korrigierten Gewässers verbessert werden kann. Dabei muss der natürliche Verlauf des Gewässers möglichst beibehalten oder wiederhergestellt werden (Art. 37 Abs. 1 und 2 GSchG). In überbauten Gebieten kann die Behörde Ausnahmen von Absatz 2 bewilligen (Art. 37 Abs. 3 GSchG).

Aufgrund der faunistischen, floristischen und ökomorphologischen Gegebenheiten wurde der Bach als ein Fliessgewässer im Sinne des GSchG qualifiziert. Das Verwaltungsgericht hielt fest, dass mit dem Bachumlegungsprojekt eine erhebliche ökologische Verbesserung erzielt werden konnte.

#### **21.9 Urteil vom 26. August 2008 i.S. S. G.**

Beschwerdeführer wehren sich gegen die Baubewilligung einer Mobilfunkantenne.

Das Verwaltungsgericht hat betreffend gesundheitliche Gefährdung durch nichtionisierende Strahlung festgehalten, dass die geplante Anlage die Vorschriften der NISV vollumfänglich einhält. Der Immissionsgrenzwert würde an den untersuchten Orten, wo sich Menschen aufhalten könnten (Art. 13 i.V.m. Anhang 2 Ziff. 1 NISV), eingehalten. Weiter wurde der Anlagegrenzwert für die elektrische Feldstärke (Art. 4 i.V.m. Anhang 1 Ziff. 64 Bst. b NISV) eingehalten, so dass sich kein Ort mit empfindlicher Nutzung im Freihaltebereich befand. Schliesslich standen der geplanten Anlage auch keine kommunalen und kantonalen Vorschriften des Bau- und Planungsrechts entgegen, und insbesondere standen dem Bau auch die Vorgaben aus der Aufnahme des Quartiers in das ISOS-Inventar nicht entgegen.

Aufgrund dessen, dass sämtliche gesetzliche Voraussetzungen für die Erteilung der Baubewilligung der Mobilfunkantenne erfüllt waren, wurde die Beschwerde abgewiesen.

#### **21.10 Urteil vom 30. September 2008 i.S. A. AG**

Das Verwaltungsgericht hat sich in diesem Urteil insbesondere über die Erschliessung einer geplanten Arealbebauung geäussert.

Voraussetzung einer Baubewilligung ist, dass die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen und das Land erschlossen ist (Art. 22 Abs. 2 RPG). Land gilt unter anderem als erschlossen, wenn für die betreffende Nutzung eine hinreichende Zufahrt besteht (Art. 19 Abs. 1 RPG). Bei der Erschliessung unterscheidet man zwischen der Groberschliessung, der Feinerschliessung und dem sog. Hausanschluss. Als Groberschliessung gilt die Versorgung eines zu überbauenden Gebiets mit den Hauptsträngen der Erschliessungsanlagen, namentlich Strassen und Wegen sowie Wasser-, Energieversorgungs- und Abwasserleitungen. Die Feinerschliessung umfasst den Anschluss der einzelnen Grundstücke an die Hauptstränge der Erschliessungsanlagen mit Einschluss von öffentlich zugänglichen Quartierstrassen und öffentlichen Leitungen. Der eigentliche Hausanschluss und die Hauszufahrt sind nicht Bestandteil der Erschliessung im Sinne von Art. 19 RPG.

Die Zufahrt muss nicht nur tatsächlich genügen, sondern auch rechtlich gesichert sein. Diese rechtliche Sicherung verlangt den Nachweis, dass der Bauherr über dauernde und für das vorgesehene Bauvorhaben ausreichende Benützungsrechte an einer Zufahrt verfügt.

Aus der Baubewilligung des vorliegenden Projektes ergab sich, dass die Erschliessung der Arealbebauung für den motorisierten Verkehr über eine private Zufahrtsstrasse, auf welcher 1959 das unbeschränkte Fuss- und Fahrwegrecht vereinbart wurde, erfolgen soll. Ob es sich um eine unzumutbare Mehrbelastung im Sinne von Art. 739 ZGB handelte, konnte nicht geprüft werden, da es sich um eine zivilrechtliche Frage handelte. Das Problem war im vorliegenden Fall, dass die Bauherrschaft zusätzlich zur Ausnützung der auf den bereits über die Privatstrasse erschlossenen Grundstücken, die Ausnützung der beiden benachbarten Parzellen konsumieren wollte. Für diese beiden Grundstücke verfügte sie aber über kein Fuss- und Fahrwegrecht. Diese Frage wurde auf den Zivilweg verwiesen.

#### **21.11 Urteil vom 30. September 2008 i.S. G. E.-D.C.**

Das Verwaltungsgericht hat sich in diesem Urteil zur Beschwerdelegitimation geäussert.

Zur Erhebung einer Verwaltungsbeschwerde ist nach kantonalem Recht allgemein berechtigt, wer durch einen Entscheid in seiner Rechtsstellung betroffen ist (§ 41 VRG). In konstanter Praxis hat das

Verwaltungsgericht diese Norm in Übereinstimmung mit dem geltenden Bundesrecht ausgelegt. Die Kriterien von Art. 89 Abs. 1 BGG grenzen die Beschwerdelegitimation von nicht zu den primären Verfügungsadressaten - wie dem Baugesuchsteller - zählenden Dritten, insbesondere Nachbarn, gegen unzulässige Popularbeschwerden ab. Verlangt ist neben der formellen Beschwer (Art. 89 Abs. 1 lit. a BGG), dass der Beschwerdeführer über eine spezifische Beziehungsnähe zur Streitsache verfügt (Art. 89 Abs. 1 lit. b BGG) und einen praktischen tatsächlichen Nutzen aus der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheids zieht (Art. 89 Abs. 1 lit. c BGG; vgl. BGE 133 II 253, 413f.). Die Nähe der Beziehung zum Streitgegenstand muss bei Bauprojekten insbesondere in räumlicher Hinsicht gegeben sein. Ein schutzwürdiges Interesse liegt vor, wenn die tatsächliche oder rechtliche Situation des Beschwerdeführers durch den Ausgang des Verfahrens beeinflusst werden kann (vgl. Botschaft, BBl 2001 S. 4236). Im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sind insbesondere Beschwerdegründe Privater, mit denen ein bloss allgemeines öffentliches Interesse an der richtigen Anwendung des Rechts verfolgt wird, ohne dass dem Beschwerdeführer im Falle des Obsiegens ein praktischer Nutzen entsteht, bei der kantonalen Verwaltungsgerichtsbeschwerde unzulässig; in jedem Fall kann aber der Beschwerdeführer die Verletzung von Parteirechten rügen, deren Missachtung auf eine formelle Rechtsverweigerung hinausläuft (vgl. BGE 133 II 252f.).

Aus der früheren (Mit-) Eigentümerstellung der Beschwerdeführerin ergab sich keinesfalls die erforderliche besondere, beachtenswerte, nahe Beziehung zur Streitsache. Ihr offensichtliches Leiden aufgrund blosser, in ihrer Lebensgeschichte begründeter emotionaler Interessen konnte nicht mit dem Berührtsein im Sinne von Art. 89 Abs. 1 lit. b BGG gleichgesetzt werden.

**21.12 Urteil des Verwaltungsgerichts vom 31. Oktober 2008 i. S. S. K und C. und O. H. und Y.**  
Der Bauherr beabsichtigte die Sanierung und Sicherung einer Seeufermauer. Der zuständige Gemeinderat erteilte die Bewilligung, wobei als integrierender Bestandteil die Verfügung des Amtes für Raumplanung (ARP) bezeichnet worden ist. Das ARP erteilte die Konzession für einen Teil der Ufermauer, das Ableiten öffentlicher Wässer auf privaten Grund und für zwei Anlegepfähle. Vorliegend war umstritten, ob eine Konzession erforderlich war, und ob der Kanton an der Mauer, welche teilweise auf Seegebiet stand, unterhaltspflichtig war bzw. sich anteilmässig an den Kosten zu beteiligen hatte.

Das Verwaltungsgericht hielt fest, dass in dieser Sache im Grundbuch keine Unterhaltspflichten zu Lasten des Kantons eingetragen worden sind. Die Frage ob und allenfalls in welchem Ausmass der Kanton Zug als Eigentümer dieser Parzelle einen Anteil an der Ufermauer als Eigentümer besass, hätte auf dem Weg einer zivilrechtlichen Feststellungs- und/oder Forderungsklage geklärt werden müssen. Die Frage, ob der Kanton als Miteigentümer unterhaltspflichtig war und sich anteilmässig an den Kosten zu beteiligen hatte, konnte nicht vorfrageweise in einem öffentlich-rechtlichen Verfahren betreffend Konzession, Ausnahme- und Baubewilligung erledigt werden.

Weiter hielt das Verwaltungsgericht fest, dass gemäss § 38 lit. d GewG jede erhebliche Inanspruchnahme öffentlicher Gewässer, insbesondere die Erstellung von Bauten und Anlagen jeder Art, die Ableitung von Wasser auf privates Gebiet einer kantonalen Konzession bedurfte, welche vom ARP erteilt wurde. Vorliegend wurden die Errichtung eines neuen Seezugangs, sowie das Recht, eine Mauersicherung im Bereich Niedrigwasser zu erstellen, bewilligt. Dabei handelte es sich um eine gebührenpflichtige Inanspruchnahme von öffentlichen Gewässern.

Zur Frage der Bewilligung eines dritten, bereits bestehenden, jedoch abgebrochenen Anlegepfahls, führte das Verwaltungsgericht aus, dass es sich nicht um die Bewilligung eines völlig neuen Anlegepfahls, sondern um den Ersatz eines früheren, wenn auch ohne Konzession erstellten Pfahls handelte. Das Verwaltungsgericht war der Ansicht, dass keine überwiegenden öffentlichen Interessen verletzt würden, wenn der Rest dieses Pfahls entfernt und durch einen neuen ersetzt würde.

Weiter wurde die Sanierung des Bootsleists als notwendig erachtet, da sich der bestehende Betonüberzug zum Teil bereits abgelöst hatte. Für die blosser Sanierung des Betonüberzugs brauchte es keine

Baubewilligung nach § 44 Abs. 1 PBG, denn es gab dadurch keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem heutigen Zustand. Die Form der Sanierung durfte nicht in dieser Form vorgeschrieben werden, wie sie vom ARP vorgegeben war. Gemäss § 4 Abs. 1 der Bootsverordnung dürften jedoch Wasserfahrzeuge in öffentlichen Gewässern nur auf konzessionierten Standplätzen verankert oder stationiert werden. Aus raumplanerisch und naturschützerischen Interessen kommen Konzessionen grundsätzlich nur noch für zentrale Bootsanlagen in Frage. Es bestand kein Rechtsanspruch auf Erteilung der Konzession an öffentlichen Gewässern des Kantons, insbesondere auch nicht zur Wasserung von Booten bei Privatgrundstücken. Auch für die dauerhafte Stationierung eines Boots auf dem Bootsleist wäre eine Konzession notwendig gewesen.

Der Kanton konnte ausserdem nicht verpflichtet werden, eine weitere Badetreppe zu bewilligen, da bereits zwei Möglichkeiten für den Seezugang bestanden hatten.

#### **21.13 Urteil des Verwaltungsgerichts vom 18. Dezember 2008 i. S. S. W.-I. und R. M.**

Im vorliegenden Urteil ging es um ein Bauvorhaben, das sich im Waldabstand befand und eine Ausnahmegewilligung für das Unterschreiten des Waldabstandes erhalten hatte.

Gemäss Art. 17 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Wald vom 4. Oktober 1991 (WaG, SR 921.0) sind Bauten und Anlagen in Waldesnähe nur zulässig, wenn sie die Einhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen. Die Kantone schreiben einen angemessenen Mindestabstand der Bauten und Anlagen vom Waldrand vor, wobei sie die Lage und die zu erwartende Höhe des Bestandes berücksichtigen (Art. 17 Abs. 2 WaG). Der Kanton Zug ist dieser Pflicht durch den Erlass von § 12 Abs. 1 PBG nachgekommen, wonach einzelne Bauten und Anlagen sowie Baulinien einen Waldabstand von mind. 12 Meter einhalten müssen. Wenn sich im Einzelfall eine offensichtlich unzweckmässige Lösung oder eine unbillige Härte ergibt, so kann die zuständige Behörde Ausnahmen von den kantonalen Plänen und Bauvorschriften gewähren (§ 14 PBG). Die zuständige Behörde für die Erteilung von Ausnahmegewilligungen zur Unterschreitung des Waldabstandes ist im Kanton Zug gemäss § 6 Abs. 2 lit. b PBG die Direktion des Innern.

Die Beurteilung der Frage, ob eine Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Waldabstandes zulässig ist oder nicht, hängt nicht nur vom konkret zu beurteilenden Projekt, sondern vor allem vom Zweck der gesetzlichen Regelung von Art. 17 WaG ab. Mit Art. 17 Abs. 2 WaG wollte der Gesetzgeber sicherstellen, dass die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes durch Bauten und Anlagen in Waldesnähe gemäss Abs. 1 dieser Bestimmung nicht beeinträchtigt werden. Die Zielsetzung liegt darin, den Wald vor natürlicher oder menschlicher Zerstörung zu bewahren. Zudem soll der Waldabstand eine zweckmässige Bewirtschaftung und Erschliessung des Waldes ermöglichen, den Wald vor Feuer schützen, sowie dem hohen ökologischen Wert des Waldrandes Rechnung tragen. Angemessen ist der Mindestabstand der Bauten und Anlagen vom Waldrand, wenn er den Schutz dieser im öffentlichen Interesse liegenden Zwecke gewährleistet, welche durch eine zu enge Nachbarschaft von Bauten und Anlagen zum Wald beeinträchtigt wären. Gemäss Bundesgericht liegt eine Beeinträchtigung bereits vor, wenn eine oder mehrere der gesetzlich vorgeschriebenen Schutzfunktionen des Waldes ernsthaft gefährdet erscheinen und eine solche Beeinträchtigung mit Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist. Eine aktuelle und konkrete Gefährdung braucht nicht vorzuliegen. Der Waldabstand hat auch eine baupolizeiliche Komponente, d.h. der Waldabstand soll Bauten und Anlagen vor den Gefahren des Waldes schützen (umstürzende Bäume, Waldbrände, Schatten, Feuchtigkeit).

Die vorliegende Ausnahmegewilligung versties nicht gegen den Zweck von Art. 17 WaG. Die Schutzfunktion des Waldes konnte nicht beeinträchtigt werden, wenn die Auflagen eingehalten wurden, die in der Ausnahmegewilligung der Direktion des Innern festgehalten waren. Auch die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes würden nach Meinung der Fachleute (Kantonsförster, Direktion des Innern) nicht beeinträchtigt, weil die regelmässige fachkundige Durchforstung sichergestellt war. Die Ausnahmegewilligung beruhte auf einer klaren gesetzlichen Grundlage und wurde unter Abwägung aller relevanten Interessen erlassen, so dass sie von Seiten des Gerichts nicht zu beanstanden war.

#### **21.14 Urteil vom 18. Dezember 2008 i.S. M. und M. K., C. G.-B., P. V. und E. Z.**

Gegenstand dieses Urteils war die Bemessung der Parteientschädigung.

Die Höhe der Parteientschädigung richtet sich nach den in der Verordnung über die Kosten im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht vom 30. August 1977 (Kostenverordnung, BGS 162.12) aufgeführten Grundsätzen. Diese Grundsätze gelten auch für das Verwaltungsbeschwerdeverfahren vor dem Regierungsrat. Aus § 8 Kostenverordnung wird abgeleitet, dass nur die der Interessenwahrung dienenden Auslagen entschädigt werden. Der Aufwand, der nicht durch die Sache begründet ist, darf nicht der Gegenpartei auferlegt werden. Vergütet werden der berechtigten Partei die notwendigen Rechtsverfolgungskosten. Unter notwendig versteht man Parteikosten, die zur sachgerechten und wirksamen Vertretung der jeweiligen Interessen erforderlich sind. Verursacht aber eine Partei bzw. ihr berufsmässiger Vertreter Kosten, die durch die Sache selber nicht begründet sind (unnötige Eingaben, überlange Rechtsschriften usw.), so können diese Kosten nicht der unterliegenden Partei auferlegt werden. In jedem Einzelfall ist zu prüfen, ob die Kosten für eine seriöse und fachlich versierte Interessenvertretung notwendig waren. Entscheidend ist somit in erster Linie, ob die Kosten dem Zeit- und Arbeitsaufwand „angemessen“ waren. Der Regierungsrat bzw. das Gericht haben sich hierbei am Grundsatz der Verhältnismässigkeit zu orientieren.

Wie genau die angemessene Entschädigung festzusetzen ist, ergibt sich aus der Kostenverordnung nicht. Dies bedeutet, dass die Parteientschädigung von der Rechtsmittelinstanz nach pflichtgemäßem Ermessen festzusetzen ist. Zu beachten ist § 9 Abs. 2 Kostenverordnung, wonach das Honorar nach dem Zeit- und Arbeitsaufwand, der Wichtigkeit und Schwierigkeit der Sache sowie nach dem Streitwert oder den sonstigen Interessen der Parteien an der Beurteilung der Angelegenheit festzusetzen ist. Insbesondere ist auf die Zahl der erforderlichen Rechtsschriften sowie auf deren Umfang abzustellen. Von Bedeutung ist weiter, ob ein berufsmässiger Vertreter im selben Verfahren mehrere Parteien vertritt, was den Aufwand für die einzelne Partei in der Regel vermindert. Hat der Rechtsvertreter eine Honorarnote eingereicht, so ist diese von der zuständigen Behörde zu beachten und zu würdigen. Fehlt eine solche, so ist es der Behörde zuzubilligen, dass sie sich im Rahmen des freien Ermessens an ihrer bisherigen Praxis und an ähnlich gelagerten Fällen orientiert.

Der Rechtsvertreter der Beschwerdeführer wies insgesamt einen Zeitaufwand von 31.25 Stunden nach, den er seinen Klienten zu einem Stundenansatz von Fr. 360.– verrechnete, was einem Betrag von Fr. 11'250.– entspricht. Dieser Zeitaufwand war gemäss Verwaltungsgericht für eine seriöse und fachlich qualifizierte Erarbeitung der Rechtsschriften erforderlich. Der Stundenansatz von Fr. 360.– erschien dem Gericht aber etwas zu hoch. Zum Vergleich wählte es einen mittleren Stundenansatz von Fr. 250.–, wie er z. B. im Bereich der Sozialversicherung angewendet wird, und berechnete einen Betrag von Fr. 7'812.–. Diesen Betrag reduzierte es nach Massgabe des Unterliegens auf Fr. 5'000.– und sprach ihn den Beschwerdeführern als angemessene Entschädigung zu.

#### **21.15 Urteil vom 18. Dezember 2008 i.S. M. P.**

Die Beschwerdeführerin wehrte sich gegen den Neubau einer Garage, die vom Regierungsrat als Kleinbaute gemäss § 2 V PBG qualifiziert wurde. Ihre Begründung war, dass durch das 2.50 Meter hohe Giebeldach ihre legitimen Ansprüche auf Aussicht erheblich tangiert würden. Sie war der Meinung, ihre Anliegen und Interessen auf einen einigermaßen freien Ausblick auf See und Berge könnten in einem öffentlich-rechtlichen Baubewilligungsverfahren nicht anders gewichtet werden als im Urteil des Kantonsgericht.

Gemäss § 29 V PBG prüft die Baubehörde das Baugesuch auf seine Übereinstimmung mit den Vorschriften des öffentlichen Rechts. Sie entscheidet nicht über zivilrechtliche Verhältnisse. Für die Beurteilung des Baubewilligungsgesuchs spielte es daher keine Rolle, wie der Aussichtsschutz aus nachbarrechtlicher Sicht von den Zivilgerichten beurteilt wurde (und wird). Im öffentlichen Recht ist der Aussichtsschutz der Nachbarn durch Grenz- und Gebäudeabstände sowie durch die Vorschriften über die Gebäudehöhe gewährleistet.

Im Zonenplan vom 30. März 2006 sind die Aussichtslagen und -punkte markiert. Die Öffentlichkeit kann sich nicht entlang der ganzen X-Strasse auf einen Aussichtsschutz berufen, sondern nur an diesen im Zonenplan präzise bezeichneten Punkten. Der dem Grundstück der Beschwerdeführerin am nächsten gelegene Aussichtspunkt befand sich im Gebiet Y und war mehr als 150 Meter von ihrem Grundstück entfernt. Für das Grundstück der Beschwerdeführerin bestand damit kein öffentlich-rechtlicher Aussichtsschutz.

Gemäss § 2 V PBG bezeichnet man eingeschossige, nicht Wohn- oder Gewerbebezwecken dienende Nebengebäude von höchstens 50 m<sup>2</sup> Grundfläche, 3.50 Meter Gebäudehöhe und 5 Meter Firsthöhe als Kleinbauten. Das vorliegende Bauvorhaben hielt sowohl diese Anforderungen, als auch den Mindestabstand zu den Gemeindestrassen von 4 Metern gemäss § 17 Abs. 1 des Gesetzes über Strassen und Wege vom 30. Mai 1996 (GSW, BGS 751.14) ein. Gegenüber der Liegenschaft der Beschwerdeführerin betrug der Abstand sogar überall mehr als acht Meter. Aus öffentlich-rechtlicher Sicht war das Bauvorhaben darum nicht zu beanstanden.

Zur Frage des Gerichts, ob das Terrain im Bereich der geplanten Garage gegenüber dem gewachsenen Terrain vor 1999 aufgeschüttet worden sei, erklärte ein unabhängiges Gutachten, das Terrain sei gegenüber 1999 um 66 bis 217 Zentimeter aufgeschüttet worden. Hier entschied das Gericht, dass vor Baubeginn der rechtmässige Zustand wieder herzustellen und die unbewilligte Aufschüttung zu beseitigen sei.

#### **21.16 Urteil vom 29. Dezember 2008 i.S. H. G. und weitere Beteiligte**

Im vorliegenden Urteil ging es um die Frage, ob eine Balkonerweiterung und Windschutzverglasung als nützliche oder luxuriöse Massnahme zu qualifizieren ist und ob die erforderliche Mehrheit der Stockwerkeigentümer dem Bauvorhaben zugestimmt hat.

Art. 647d Abs. 1 ZGB befasst sich mit den nützlichen baulichen Massnahmen, d.h. mit jenen, die einerseits über Bagatellarbeiten (Art. 647a ZGB) hinausgesehen, nicht unbedingt notwendig sind (Art. 647c ZGB), aber auch nicht luxuriös sind. Erfasst werden Massnahmen, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder Gebrauchsfähigkeit der Sache bezwecken. Entscheidend ist, ob das Miteigentumsobjekt als Ganzes wert-, ertrags- oder funktionsmässig verbessert werden kann. Die Nützlichkeit ist somit an der Gesamtsache zu messen. Bauliche Massnahmen, welche ausschliesslich der Wertsteigerung einzelner Anteile dienen, fallen nicht unter Art. 647d Abs. 1 ZGB, sondern unter Art. 647e ZGB (bauliche Massnahmen, die der Verschönerung und Bequemlichkeit dienen). Solche bauliche Massnahmen dürfen nur mit Zustimmung aller Miteigentümer ausgeführt werden.

Eine nützliche bauliche Massnahme kann einen einzelnen Stockwerkeigentümer übermässig belasten, indem er die Sache nicht mehr oder nur noch erschwert im bisherigen Rahmen und zum bisherigen Zweck benutzen oder gebrauchen kann (Art. 647d Abs. 2 ZGB). Die Nutzungserschwerung muss dauernd und erheblich sein, d.h. eine vorübergehende Beeinträchtigung ist bei Bauarbeiten oft nicht zu vermeiden. Die übermässige Belastung muss für die betroffenen Stockwerkeigentümer unverhältnismässig sein.

Die vorliegende Balkonerweiterung und Windschutzverglasung diene ausschliesslich der Wertsteigerung der Wohnungen der entsprechenden Eigentümer und wurde deshalb vom Gericht als bauliche Massnahme gemäss Art. 647e ZGB qualifiziert. Für die Ausführung solcher baulicher Massnahmen wäre die Zustimmung sämtlicher Stockwerkeigentümer erforderlich gewesen, was vorliegend nicht der Fall war. Zu beachten war auch, dass durch die geplante Vergrösserung der Balkone die darunter liegenden Eigentümer der Wohnungen im Erdgeschoss im Gebrauch und in der Nutzung ihrer Sache erheblich und dauernd eingeschränkt worden wären.

## **22 2008: Regierungsrat**

### **22.1 Entscheid vom 8. Januar 2008 i.S. H. K.**

Nachbar wehrt sich gegen die Bewilligung für den Bau einer Doppelgarage und machte verschiedene Mängel geltend. Im Entscheid setzte sich der Regierungsrat mit der Frage auseinander, wann ein Baugesuch mangelhaft ist und wie damit umzugehen sei. Dieses ist im Rahmen des Zumutbaren, falls erforderlich, von Amtes wegen von der Behörde zu korrigieren, da ansonsten der Behörde überspitzter Formalismus vorgeworfen werden könnte. In einem Punkt, nämlich der Bemängelung des Grenzabstandes bzw. der Fassadenlänge, hatte der Beschwerdeführer beim Regierungsrat Erfolg. Nach der Auslegung von Art. 45 BO Unterägeri ist die Fassadenlänge des als Wohnhaus dienenden Hauptgebäudes und jene der Kleinbaute zusammenzuzählen. Der Hauptbau mit Anbau und die damit einhergehende erweiterte Fassadenlänge verletzte in diesem Fall die Grenzabstandsvorschriften.

### **22.2 Entscheid vom 8. Januar 2008 i.S. E. F.-H. und R. und M. B.-A.**

Nachbarn wehren sich gegen die Bewilligung einer Arealbebauung in einer Zone W2B, und machten verschiedene Mängel geltend. Die Beschwerdeführer warfen der Gemeindebehörde unter anderem vor, in einem Interessenkonflikt gestanden zu haben. Der Regierungsrat hielt fest, dass die Mitglieder von Gemeindebehörden und Kommissionen vor allen Instanzen in den Ausstand zu treten haben bei der Vorbereitung, Behandlung und Erledigung von Geschäften, die persönliche Rechte oder Interessen des in § 20 der Kantonsverfassung umschriebenen Personenkreises oder Rechte der Interessen juristischer Personen oder wirtschaftlicher Unternehmungen betreffen, an denen sie massgeblich beteiligt oder deren Organ sie sind. Ein unter Verletzung der Ausstandspflicht gefasster Beschluss ist vom Regierungsrat auf Beschwerde hin aufzuheben. Im vorliegenden Fall lag keine Ausstandspflicht vor, da der Gemeinderat seine amtliche Funktion wahrnahm und die öffentlichen Interessen vertrat. Behördenmitglieder haben nur dann in den Ausstand zu treten, wenn sie an der zu behandelnden Sache ein persönliches Interesse haben. Eine Mitgliedschaft in der Jury eines Projektes ist zulässig. Da die Gemeinde Verfahrensverstöße begangen hatte, indem sie gegen den Koordinationsgrundsatz verstossen hat, musste sie einen Teil der Verfahrenskosten übernehmen. Ausserdem wurde sie auch entschädigungspflichtig. Sämtliche weiteren Punkte wurden vom Regierungsrat abgewiesen.

### **22.3 Entscheid vom 15. Januar 2008 i.S. P. E.-H.**

Der Eigentümer einer in der Wohnzone 1 gelegenen Liegenschaft beabsichtigt, im Dachgeschoss einen Dachaufbau in Form einer Schleppgaube zu erstellen. Der Regierungsrat äusserte sich zur Frage, welche baulichen Veränderungen an einer heute baurechtswidrigen Baute vorgenommen werden dürften. Die Bestandesgarantie für vorschriftswidrige Bauten und Anlagen im Baugebiet richtet sich nach § 72 PBG. Nach dieser Bestimmung dürfen zonenkonforme Bauten und Anlagen, die den Bauvorschriften nicht mehr entsprechen, unterhalten, erneuert und, soweit dadurch nicht stärker vom geltenden Recht abgewichen wird, auch umgebaut oder erweitert werden. Die geplante Dachaufbaute ist grundsätzlich nicht zulässig, es kann jedoch gemäss § 14 PBG eine Ausnahme gewährt werden, falls sich sonst im Einzelfall eine offensichtlich unzweckmässige Lösung oder ein unbillige Härte ergäbe und wo das übergeordnete Recht es zulässt. Im vorliegenden Fall wurde diese Ausnahme erteilt, um die wohnhygienischen Verhältnisse im Dachgeschoss zu verbessern. Die Überschreitung der maximalen Dachhöhe um 20 cm wog schwächer.

### **22.4 Entscheid vom 22. Januar 2008 i.S. U. und M. S.-H.**

Nachbarn wehren sich gegen die Baubewilligung eines Mehrfamilienhauses samt Autoeinstellhalle unter Abbruch der bisherigen Bauten. Das Grundstück lag in der Kernzone K sowie gleichzeitig in der Ortsbildschutzzone. Die Beschwerde wurde aus folgenden Gründen gutgeheissen: Zwar hielt das geplante Hauptgebäude sämtliche Vorschriften ein, beim geplanten Anbau konnte jedoch nicht mehr von einem Wiederaufbau gesprochen werden. Dieser stimmte hinsichtlich der Art, des Umfangs und der Lage im Wesentlichen nicht mehr mit dem bestehenden Anbau überein. Ausserdem wurden die Grenzabstandsvorschriften nicht eingehalten, da beim dritten Niveau des Anbaus zu Unrecht von einem Unterniveaubau ausgegangen worden war. Die geplanten Bauten widersprachen dem Charakter des Dorfbildes.

#### **22.5      Entscheid vom 19. Februar 2008 i.S. C. M.-S.**

Nachbarin wehrt sich gegen die Baubewilligung betreffend Umbau eines Flachdaches zu einer begehbaren Dachterrasse mit Absturzsicherung. Der Regierungsrat hat die Beschwerde in allen Punkten abgewiesen und hat sich insbesondere betreffend ästhetische Generalklausel geäußert. Demnach kann nicht einfach auf ein beliebiges, subjektives architektonisches Empfinden oder Gefühl abgestellt werden. Andererseits darf die Anwendung der Gestaltungsvorschrift nicht dazu führen, dass generell für ein bestimmtes Gebiet die Zonenvorschriften ausser Kraft gesetzt werden.

#### **22.6      Entscheid vom 18. März 2008 i.S. S., E. V., U. B. und E. A. bzw. M. und M. H.**

Nachbarn wehren sich gegen Arealbebauung in der Wohnzone 3. Der Regierungsrat hat entschieden, dass im vorliegenden Fall der Gemeinderat befangen war, da der Rechtsvertreter der Bauherrschaft die Gemeinde in zahlreichen Fällen beraten hat. Gemäss § 10 GG haben die Mitglieder von Gemeindebehörden und Kommissionen sowie Gemeindebeamte und -angestellte vor allen Instanzen in den Ausstand zu treten bei der Vorbereitung, Behandlung und Erledigung von Geschäften, die persönliche Rechte oder Interessen, Rechte oder Interessen juristischer Personen oder wirtschaftlicher Unternehmen betreffen, an denen sie massgeblich beteiligt oder deren Organ sie sind. Ein solcher unter Verletzung der Ausstandspflicht gefasster Beschluss wird vom Regierungsrat aufgehoben. Es genügt jedoch auch, dass Umstände die Besorgnis der Befangenheit begründen, ohne dass ein persönliches Interesse im Sinne von § 10 GG vorliegt. Im vorliegenden Fall hat der Rechtsvertreter der Beschwerdegegner zahlreiche bedeutende Mandate der Gemeinde bearbeitet. Aufgrund der gesamten Umstände musste die Befangenheit bejaht werden. Der Regierungsrat hatte deshalb die Funktion der Baubewilligungsbehörde in diesem Fall zu übernehmen. Die Beschwerdeführer hatten in einem materiellen Punkt Erfolg: Eine Ecke des Veloraumes, welcher nicht als Kleinbaute bezeichnet werden kann, ragte in einem Punkt um 2,93 m aus dem gewachsenen Terrain heraus. Damit wurde gegen die Grenzabstandsvorschriften verstossen.

#### **22.7      Entscheid vom 25. März 2008 i.S. A. GmbH**

Beschwerdeführer wehrten sich gegen die Ablehnung eines Gesuchs um Aufstellung einer Plakatstelle im Format F12. Die Vorinstanz hatte im vorliegenden Fall gegen den Anspruch auf rechtliches Gehör verstossen, da der angefochtene Entscheid nicht einmal eine summarische Begründung enthielt. Es wurde damit gegen die Begründungspflicht verstossen. Eine nachträgliche Begründung im Rahmen der Stellungnahme zur Beschwerdeschrift kann gemäss der Rechtsprechung den Mangel der Gehörsverweigerung heilen, wobei drei Voraussetzungen erfüllt sein müssen: Die Beschwerdeinstanz muss mit einer umfassenden und freien Überprüfungsbefugnis ausgestattet sein und davon Gebrauch machen; die Beschwerdeinstanz muss das Versäumte der Vorinstanz tatsächlich nachholen; stehen Ermessenspunkte zur Diskussion, muss Rückweisung zur Anhörung an die Vorinstanz erfolgen. Vorliegend konnte eine nachträgliche Stellungnahme die Verweigerung des rechtlichen Gehörs nicht heilen. Der Entscheid wurde an die Vorinstanz zur Neuurteilung zurückgewiesen.

#### **22.8      Entscheid vom 8. April 2008 i.S. A.**

Beschwerde betreffend Ablehnung eines Reklamegesuchs. Die Beschwerde war begründet, da mit dem Umbau der Plakatstelle ihre gute Einordnung in die Landschaften sowie in die Orts-, Quartier- und Strassenbilder durchaus gegeben war. Die Vorinstanz hatte zusätzlich Verfahrensvorschriften und die Begründungspflicht verletzt. Sie wurde deshalb kosten- und entschädigungspflichtig.

#### **22.9      Entscheid vom 29. April 2008 i.S. E. M. und weitere**

Beschwerdeführende einer Stockwerkeigentümergeinschaft wehrten sich gegen Baubewilligung betreffend Erweiterung und Überdachung von Balkonen samt Windschutzverglasung. Ein baulicher Eingriff mit Erweiterung und Überdachung der Balkone samt Windschutzverglasungen in gemeinschaftliche Teile, namentlich die Fassade und in den Sitzplatz des einen Beschwerdeführers ist unzulässig, sofern dafür nicht die Zustimmung sämtlicher Stockwerkeigentümer vorliegt. Vorliegend hat die Vorinstanz das Baugesuch zu Unrecht materiell beurteilt, bzw. dem Umstand, dass es sich um ein Mehrfamilienhaus handelt, wurde nicht genügende Beachtung geschenkt.



Ob die Zustimmung aller Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer einer Arealbebauung ein formelles Erfordernis ist, um überhaupt auf ein Baugesuch eintreten zu können, entschied sich an der Frage, ob es sich beim geplanten Bauvorhaben um die Änderung wesentlicher Gestaltungselemente handelte, von denen gegen den Willen einzelner Personen zu ihrem Nachteil nicht abgewichen werden darf. Sind lediglich untergeordnete Änderungen vorgesehen und liegen nicht sämtliche Zustimmungen der beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer vor, bedarf die rechtsgleiche Behandlung aller Parteien und die präjudizielle Wirkung für die Erledigung weiterer Gesuche besonderer Beachtung. Ein berechtigtes bauliches Anliegen darf dabei nicht an der fehlenden Zustimmung eines nicht rechtserheblich belasteten Eigentümers scheitern.

#### **22.10 Entscheid vom 29. April 2008 i.S. H. S. und H. G.**

Grundeigentümer und Nachbarn wehrten sich gegen Planung/Bau Strassenplan für eine Zufahrtsstrasse. Der Regierungsrat hat sich in seinem Entscheid damit auseinandergesetzt, ob die Verletzung des rechtlichen Gehörs durch die Vorinstanz im Beschwerdeverfahren vor dem Regierungsrat geheilt werden kann. Die Rechtsprechung geht davon aus, dass der Mangel der Gehörsverweigerung geheilt wird, wenn die Begründung in einem Rechtsmittelverfahren nachgeholt wird, Voraussetzung ist jedoch, dass eine Prüfung im gleichen Umfang wie durch die Vorinstanz erfolgt. Insbesondere die Lehre vertritt die Ansicht, dass die Heilung des rechtlichen Gehörs nur zugelassen werden soll, wenn sie im Interesse der Betroffenen liegt. Eine Heilung der Gehörsverletzung durch die Beschwerdeinstanz kann nur unter den folgenden drei Voraussetzungen in Frage kommen: Die Beschwerdeinstanz muss mit einer umfassenden und freien Überprüfungsbefugnis ausgestattet sein und davon auch tatsächlich Gebrauch machen; die Beschwerdeinstanz muss das von der Vorinstanz Versäumte tatsächlich nachholen (der Betroffene muss tatsächlich zu Wort kommen); wenn Ermessenspunkte zur Diskussion stehen, so muss die Sache an die Vorinstanz zur Anhörung zurückgeschickt werden.

Vorliegend konnte ein etappiertes Erschliessungsregime negiert werden. Eine Erschliessungsplanung müsste eine schrittweise Erschliessung nach Massgabe der jeweiligen Überbauungsschritte vorsehen, ohne jedoch das Endziel aus den Augen zu verlieren. Die Erschliessungsplanung war vorliegend unzweckmässig und unverhältnismässig.

#### **22.11 Entscheid vom 29. April 2008 i.S. B. H.**

Nachbar wehrte sich gegen die Anpassung einer bestehenden Platzbeleuchtung. Der Regierungsrat hat sich im Entscheid eingehend über die Ausstandsnormen geäussert. Diese Verfahrensgarantie ist das verfahrensrechtliche Mittel, um Interessenkollisionen oder Fälle von unzulässiger Vorbefassung im konkreten Einzelfall vorzubeugen. Gemäss § 10 GG haben die Mitglieder von Gemeindebehörden und Kommissionen sowie Gemeindebeamte und -angestellte vor allen Instanzen in den Ausstand zu treten bei der Vorbereitung, Behandlung und Erledigung von Geschäften, die persönliche Rechte oder Interessen, Rechte oder Interessen des in § 20 der Kantonsverfassung umschriebenen Personenkreises oder Rechte oder Interessen juristischer Personen oder wirtschaftlicher Unternehmen betreffen, an denen sie massgeblich beteiligt oder deren Organ sie sind. Ein unter Verletzung der Ausstandspflicht gefasster Beschluss einer Gemeindebehörde ist vom Regierungsrat auf Beschwerde hin aufzuheben.

Ist ein Verein von einem Entscheid betroffen, wobei Kinder eines Mitglieds der Gemeindebehörde Vereinsmitglieder sind, so kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Behördenmitglied beim umstrittenen Vorhaben persönliche Interessen verfolgt. Eine solche Beziehung unter Familienangehörigen bewirkt eine Ausstandspflicht.

Der Anspruch auf Unabhängigkeit und Unbefangenheit der anordnenden Instanz ist formeller Natur. Dessen Verletzung kann daher im Rechtsmittelverfahren nicht geheilt werden.

Auch auf materieller Ebene war die Beschwerde begründet. Der Regierungsrat verpflichtete die zuständige Behörde, innert drei Monaten seit Rechtskraft des Entscheides zu prüfen, ob die umstrittene

Beleuchtungsanlage allenfalls im Sinne einer Ausnahme und befristet bewilligt werden kann.

#### **22.12 Entscheid vom 29. April 2008 i.S. P.H.M. S. und Konsorten**

Nachbarn wehrten sich gegen die Bewilligung einer Arealbebauung in der Zone W3. Die Arealbebauung erfüllte sämtliche Massvorschriften, und die vorgebrachte Rüge der ungenügenden Erschliessung erwies sich als unbegründet. Ausserdem hielt der Regierungsrat fest, dass das Projekt die wohnhygienischen Vorschriften der Nachbarn nicht verletzte.

Hauptstreitpunkt war die Frage, ob das umstrittene Vorhaben den erhöhten Anforderungen an eine Arealbebauung entspricht. Nach der massgebenden gemeindlichen Bauordnung hat eine Arealbebauung gegenüber der Einzelbauweise der jeweiligen Zone in der Regel folgenden erhöhten Anforderungen zu genügen:

- a) Besonders gute städtebauliche und architektonische Lösung für eine städtebauliche Einheit mit Rücksicht auf das jeweilige Landschaftsbild und jeweilige Quartierstruktur;
- b) sorgfältig gestaltete Grundrisse bezüglich Wohnkomfort und Wohnhygiene bzw. Arbeitsplatzqualität;
- c) grössere, zusammenhängende Freiflächen mit standardgerechter, vielfältiger Bepflanzung und ansprechend gestalteten Spielplätzen, Pflanzarealen und Umgebungsgestaltung;
- d) direkte Fussgängerverbindungen sowohl arealintern wie auch zum städtischen Fusswegnetz;
- e) zweckmässige Erschliessung mit kleiner Landbeanspruchung;
- f) zweckmässige Anordnung und betriebliche Organisation der Autoabstellplätze und deren Zufahrten, wobei mindestens drei Viertel der Parkplätze in Sammelgaragen anzuordnen sind;
- g) ausreichend Abstellplätze für Velos, Mofas und Kinderwagen;
- h) umweltfreundliche Energieverwendung und -verteilung;
- i) sparsamer Energieverbrauch;
- k) allen Bewohnern zugängliche Gemeinschaftsräume.

Diese Anforderungen waren vorliegend erfüllt und die Beschwerde wurde abgewiesen.

#### **22.13 Entscheid vom 20. Mai 2008 i.S. Konsortium O.**

Konsortium führt Beschwerde gegen Perimeterbeitrag. Der entsprechende Perimeter wurde am 21. Oktober 1986 festgelegt, wobei festgehalten worden ist, dass Perimeterbeiträge der beteiligten Grundeigentümer in der Höhe von 50 % zum Abzug kämen. Wegen Verzögerungen bei der Vertragsunterzeichnung im Zusammenhang mit Landabtretungen machte das Konsortium die Verjährungseinrede geltend.

Der Regierungsrat hat sich mit der Frage befasst, wann die Verjährungsfrist zu laufen begonnen hat. Nach herrschender Lehre und Rechtsprechung unterliegen alle öffentlich-rechtlichen Geldforderungen aus Gründen der Rechtssicherheit der Verjährung, auch wenn entsprechende Bestimmungen in den Verwaltungsgesetzen fehlen. Im vorliegenden Fall wurden die steuerrechtlichen Regeln über die Veranlagungs- und Bezugsverjährung als wegleitend betrachtet. Es wurde festgehalten, dass die Veranlagungsverjährung spätestens 1993 zu laufen begonnen hatte. Auch konnte im vorliegenden Fall kein Konsens über den Perimeterbeitrag und seine Fälligkeit erzielt werden. Dabei blieb es aber bei der

Bezugsverjährung für den Perimeterbeitrag, die zehn Jahre nach Fälligkeit eingetreten war, d.h. Ende 2003.

**22.14      Entscheid vom 20. Mai 2008 i.S. A. und I. M.-G.**

Die Beschwerdeführer wollten ein bestehendes dreihundertjähriges Wohnhaus sanieren und anheben. Die Liegenschaft stand inmitten der Zone des öffentlichen Interesses. Der Gemeinderat hatte die Baubewilligung nicht erteilt.

Die Beschwerdeführer beriefen sich auf die Bestandesgarantie. Diese bezieht sich auf bestehende Bauten und Anlagen, die nicht mehr zonenkonform sind. Seinerzeit wurde das Wohnhaus in Übereinstimmung mit dem materiellen Recht erstellt, durch eine nachträgliche Änderung von Plänen und Erlassen wurde es jedoch zonenwidrig. Als bauliche Veränderungen von zonenwidrigen Bauten und Anlagen sind die Erhaltung, die angemessene Erweiterung, der Umbau sowie die teilweise Änderung zulässig. Unter Erhaltungsmassnahmen bzw. Umbau versteht man bauliche Vorkehren, die das Bauwerk in seinem hergebrachten Bestand schützen, um es für seine normale Lebensdauer zu erhalten, ohne das Bauvolumen zu vergrössern.

Vorliegend wurde der geplante Umbau des bestehenden Wohnhauses samt Anbau als nicht neubauähnlich qualifiziert, sondern als angemessene Erweiterung bzw. teilweise Änderung unter dem Titel der Bestandesgarantie im Sinne von § 72 Abs. 1 PBG.

(Verwaltungsgerichtsentscheid ausstehend)

**22.15      Entscheid vom 17. Juni 2008 i.S. U. G. und S. B.**

Beschwerdeführer wollten auf ihrem in der Wohnzone 2 liegenden Grundstück ein Einfamilienhaus erstellen. Der Gemeinderat hatte die Baubewilligung nicht erteilt. Im Beschwerdeverfahren war umstritten, ob das Projekt der Gesamtplanung widerspricht.

Altrechtliche Gesamtüberbauungspläne sind von der Bedeutung her vergleichbar mit den Arealbebauungen bzw. den Arealbebauungsplänen gemäss § 29 PBG. Dabei richten sich neue Bauvorhaben nicht einfach nach der Einzelbauweise, sondern müssen die Gesamtplanung berücksichtigen. Diese kommt im bewilligten Gestaltungskonzept zum Ausdruck, wie es aus Plänen, Überbauungsvorschriften, Bewilligungen und Realisierung zum Ausdruck kommt. Die verbindliche Festlegung der Gesamtplanung ist für die spätere Wahrung der Rechte der einzelnen Eigentümer wegleitend. Das umstrittene Projekt wich bezüglich der Dachneigung und der Firsthöhe erheblich von der Gesamtplanung ab und konnte deshalb nicht bewilligt werden. Der Regierungsrat hat die Beschwerde abgewiesen.

**22.16      Entscheid vom 17. Juni 2008 i.S. J. und M. S.-F.**

Beschwerdeführer wehrten sich gegen einen Bebauungsplan. Der Regierungsrat führte in seinem Entscheid aus, dass er sich im Rahmen von Ermessensfragen in gewisser Zurückhaltung übt, damit der Ermessensspielraum der für die Ortsplanung primär zuständigen Gemeinde gewahrt wird (Art. 2 Abs. 3 RPG).

Bebauungspläne sind Sondernutzungspläne, deren Erlass der Genehmigung durch eine kantonale Behörde bedarf. Die Prüfung erstreckt sich auf Übereinstimmung der gemeindlichen Vorschriften mit dem eidgenössischen und kantonalen Recht (§ 42 Abs. 1 PBG). Erst mit der Genehmigung durch die kantonale Behörde werden die Nutzungspläne verbindlich. Einer kommunalen Planung darf die Genehmigung verweigert werden, wenn sie die Erfüllung der dem Kanton obliegenden öffentlichen Aufgaben in unzumutbarer Weise behindern würde, wenn sie sich aufgrund überkommener öffentlicher Interessen als nicht haltbar erweist oder wenn sie wegleitenden Grundsätzen und Zielen der Raumplanung nicht entspricht bzw. unzureichend Rechnung trägt.

Der Bebauungsplan hielt einer näheren Prüfung des Regierungsrates stand. Ausserdem stand der umstrittene Bebauungsplan im Einklang mit höherrangigem Recht, weshalb der Genehmigung des Sondernutzungsplanes durch den Regierungsrat nichts entgegen stand.

#### **22.17      Entscheid vom 24. Juni 2008 i.S. C. C.-W. und weitere**

Nachbarn wehren sich gegen die Baubewilligung betreffend Umbau eines historischen Gebäudes.

Der Regierungsrat hat die Beschwerde abgewiesen. Der Aufsichtsbeschwerde des Anzeigers wurde jedoch Folge gegeben. Begründung: Im Jahr 2004 hat der zuständige Vertreter der Behörde öffentlich erklärt, dass im Falle der Ablehnung des damaligen Projektes, ein neues Projekt wiederum durch die gemeindliche Legislative genehmigt werden müsste. Ein abgeändertes Projekt musste demnach in eine neue Vorlage einfließen. Ein anderes Vorgehen hätte gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstossen. Die Behörden dürfen einen in einer bestimmten Angelegenheit einmal eingenommenen Standpunkt nicht ohne sachlichen Grund wechseln. Entgegen der Stellungnahme der Baubehörde war die Frage nach einer neuen Vorlage an die gemeindliche Legislative nicht offen, sondern die Behörde hatte eine solche gegenüber der gemeindlichen Legislative in Aussicht gestellt, wenn das erste Projekt scheitern sollte. Nachdem dieser Fall eingetreten war, kommt die Behörde nicht darum herum, mit einer neuen Vorlage an die gemeindliche Legislative zu gelangen. Die Aufsichtsbeschwerde war deshalb begründet und die Behörde wurde verpflichtet, mit einer neuen Vorlage an die gemeindliche Legislative zu gelangen.

#### **22.18      Entscheid vom 8. Juli 2008 i. S. E. A. W.-K.**

Beschwerde gegen Planungszone.

Die Beschwerdeführer machten u.a. geltend, dass in der Publikation eine Rechtsmittelbelehrung angegeben worden ist, wonach während der Auflagefrist Einsprache erhoben werden konnte. Auf diese Rechtsmittelbelehrung ist zu Unrecht hingewiesen worden, weil gemäss § 35 VRG das Rechtsmittel der Einsprache nur in den von der Rechtsordnung vorgesehenen Fällen zulässig ist.

Der Regierungsrat hält weiter fest, dass Planungszonen der einstweiligen Sicherung einer künftigen beabsichtigten Nutzungsplanung dienen. Sie bewahren der Behörde die Planungs- und Entscheidungsfreiheit. Diese Freiheit darf nicht durch Vorhaben beeinträchtigt werden, die den Planungsabsichten widersprechen. Der Erlass von Planungszonen bedarf einer gesetzlichen Grundlage. Zudem muss ein öffentliches Interesse gegeben sein. Schliesslich muss die Massnahme verhältnismässig sein. Unter diesen Aspekten ist der Erlass einer Planungszone zu prüfen.

Vorliegend hielt der Erlass einer Planungszone der näheren Prüfung stand.

#### **22.19      Entscheid vom 8. Juli 2008 i.S. R. W.**

Nachbar führt Beschwerde gegen die Baubewilligung einer Arealbebauung in der Wohnzone 2b in Zug.

Der Hauptstreitpunkt war die Frage, ob die umstrittene Arealbebauung den erhöhten Anforderungen an eine Arealbebauung entspricht. Die Beschwerdeführerin störte sich vor allem an der Höhe und Grösse der Gebäude.

Gemäss § 53 BO Zug hat eine Arealbebauung gegenüber der Einzelbauweise der jeweiligen Zone entsprechend, in der Regel folgenden erhöhten Anforderungen zu genügen:

- a) Besonders gute städtebauliche und architektonische Lösung für eine städtebauliche Einheit mit Rücksicht auf das jeweilige Landschaftsbild und die jeweilige Quartierstruktur;
- b) sorgfältig gestaltete Grundrisse bezüglich Wohnkomfort und Wohnhygiene bzw. Arbeitsplatzqualität;

- c) grössere, zusammenhängende Freiflächen mit standortgerechter, vielfältiger Bepflanzung und ansprechend gestalteten Spielplätzen, Pflanzarealen und Umgebungsgestaltung;
- d) direkte Fussgängerverbindungen sowohl arealintern wie auch zum städtischen Fusswegnetz;
- e) zweckmässige Erschliessung mit kleiner Landbeanspruchung;
- f) zweckmässige Anordnung und betriebliche Organisation der Autoabstellplätze und deren Zufahrten, wobei mindestens 3/4 der Parkplätze in Sammelgaragen anzuordnen sind;
- g) ausreichende Abstellplätze für Velos, Mofas und Kinderwagen;
- h) umweltfreundliche Energieversorgung und -verteilung;
- i) sparsamer Energieverbrauch;
- k) allen Bewohnern zugängliche Gemeinschaftsräume.

Sind alle diese Voraussetzungen erfüllt, besteht ein Anspruch auf einen Bonus der Ausnützungsziffer gemäss § 55 BO Zug. Sind diese Voraussetzungen nur teilweise erfüllt, so ist der Bonus entsprechend zu kürzen.

Vorliegend hielt die Arealbebauung den erhöhten Anforderungen stand.

#### **22.20      Entscheid vom 12. August 2008 i.S. M. W. und A. W.**

Beschwerdeführer wollen ein in der Wohnzone W2B gelegenes Wohnhaus mit einem zweigeschossigen Anbau erweitern und auf dem Grundstück Garagen bauen. Der Gemeinderat hat das Baugesuch nicht bewilligt.

Die Beschwerde wurde vom Regierungsrat abgewiesen. Im Entscheid wurde u.a. darauf hingewiesen, dass das Projekt der 1980 bewilligten Gesamtplanung nicht entspricht. Altrechtliche Gesamtüberbauungspläne sind von der Bedeutung her vergleichbar mit den Arealbebauungen bzw. den Arealbebauungsplänen. Neue Bauvorhaben müssen demnach die Gesamtplanung berücksichtigen. Eine Änderung des Konzeptes der Gesamtüberbauung ist nur im Einverständnis aller beteiligten Grundeigentümer zulässig, sofern die öffentlich-rechtlichen Vorschriften dies erlauben. Sind sich die Eigentümer nicht einig, so sind die rechtlich relevanten nachbarlichen Interessen zu ermitteln und gegeneinander abzuwägen.

Beim vorliegenden Projekt handelte es sich um eine erhebliche bauliche Veränderung, wobei sämtliche betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ihre Zustimmungen hätten geben sollen.

#### **22.21      Entscheid vom 19. August 2008 i.S. K. M.**

Grundeigentümer wehrte sich gegen die Öffentlicherklärung einer Strasse, welche über sein Grundstück verlief. Er argumentiert u.a., dass kein öffentliches Interesse bestand, da das (Ziel-) Gebiet auch über eine andere Strasse erreichbar sei.

Diesem Entscheid ging ein langer Rechtsstreit voraus, wobei auch das Bundesgericht einbezogen war. Das Bundesgericht hatte damals bemängelt, dass bei einer Umwidmung einer Waldstrasse in eine Verkehrsstrasse u.a. eine Rodungsbewilligung nötig ist. Diese Rodungsbewilligung wurde von der Direktion des Innern nun ausgestellt. Der Regierungsrat hielt in seinem Entscheid alle Voraussetzungen für die Öffentlicherklärung der Strasse für erfüllt und wies die Beschwerde ab.

Der Fall liegt zurzeit beim Verwaltungsgericht.

#### **22.22      Entscheid vom 2. September 2008 i.S. Z. AG**

Beschwerdeführer wehrte sich gegen die Abwasseranschlussgebühr, da auf dem Grundstück gar kein Schmutzwasseranschluss bestand. Angefochten wurde nur jener Teil der Rechnung, welcher das Schmutzwasser betraf.

Der Regierungsrat hielt fest, dass es für die Begründung der Gebührenpflicht nicht darauf ankommt, ob ein Grundstück an das Schmutzwasser- oder an das Meteorwassernetz oder an beide Netze angeschlossen ist. Der Anschluss einer Liegenschaft an eines der beiden Netze genügt bereits, um die Gebührenpflicht auszulösen. Daraus ergibt sich, dass nur jene Grundstücke von der Pflicht zur Leistung der Anschlussgebühr befreit sind, welche weder einen direkten noch einen indirekten Anschluss an die öffentlichen Abwasseranlagen oder an private Gewässer 1. Klasse aufweisen. Die Beschwerde wurde abgewiesen.

#### **22.23      Entscheid vom 16. September 2008 i.S. H.P. M. und K. M.**

Nachbarn bemängelten Bauprojekt. Sie glaubten, dass die Bestimmungen betreffend Unterniveaubauten verletzt würden. Dies wurde auch so vom Gemeinderat bestätigt, ein Abbruchbefehl wurde jedoch infolge Unverhältnismässigkeit unterlassen. Der Regierungsrat prüfte, ob diese Unverhältnismässigkeit tatsächlich gegeben war. Die Gemeinde als Baupolizeibehörde muss im Rahmen ihres Auswahlermessens jene Massnahme treffen, die geeignet, erforderlich und verhältnismässig ist, den angestrebten Zweck, d.h. die Beseitigung eines rechtswidrigen und die Wiederherstellung eines rechtmässigen Zustandes, zu erreichen. Unverhältnismässig ist ein Eingriff, wenn ein Missverhältnis zwischen der Schwere des Eingriffs und dem Wert des realisierbaren Erfolges besteht. Das öffentliche Interesse der Baubehörde an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes muss entgegen stehenden privaten Interessen der Betroffenen überwiegen.

Im vorliegenden Fall wurde die Unverhältnismässigkeit eines Abbruchs des bereits gebauten Gebäudes bejaht.

#### **22.24      Entscheid vom 16. September 2008 i.S. R. AG**

Der Regierungsrat hat sich im Entscheid mit der Frage auseinandergesetzt, welche Baugesuche vom Baudepartement der Stadt Zug direkt erledigt werden können, und welche vom gesamten Stadtrat zu beurteilen sind. Gemäss § 7 Abs. 3 PBG trifft der Gemeinderat die planungs- und baurechtlichen Entscheide für die Einwohnergemeinde. Der Gemeinderat kann seine Befugnisse als Baubewilligungs- und Baupolizeibehörde teilweise an eine untergeordnete Behörde delegieren (§ 7 Abs. 4 PBG). Von dieser Kompetenzdelegation wurde in der betroffenen Gemeinde Gebrauch gemacht, wonach so genannte kleine Baugesuche direkt vom Baudepartement der Stadt Zug erledigt werden können.

Im vorliegenden Fall ging es um einen Abbruch eines bestehenden Gebäudes. Ein Abbruch eines ganzen Gebäudes kann nicht mehr als kleine bauliche Änderung bezeichnet werden, die unter die erwähnte Kompetenzdelegation an das Baudepartement fällt.

#### **22.25      Entscheid vom 30. September 2008 i.S. P. K.**

Nachbarn wehrten sich gegen eine Umnutzungsbewilligung eines Aussenplatzes bei einem Fabrikationsgebäude. Die Bewilligung erlaubte die Nutzung als Parkierungs- und Manövriertfläche sowie als Umschlagplatz für Dämmstoffe und als Aussenlager für Dämmstoffe bis zu einer Höhe von 6 Metern.

Der Regierungsrat hat diese Umnutzung auf die Übereinstimmung mit einem bestehenden Bebauungsplan geprüft. Dieser Bebauungsplan sagte zu einer solchen Umnutzung nur soviel aus, dass die jeweilige Bauordnung gilt, soweit der Plan keine abweichenden Vorschriften enthält. Im Entscheid wurde festgehalten, dass die Lagerhaltung von Dämmstoffen in der vorliegenden Zone zonenkonform und

deshalb zulässig war. Der Umnutzung stand deshalb nichts entgegen.

#### **22.26 Entscheid vom 21. Oktober 2008 i.S. A. D.**

Nachbarn wehrten sich gegen die Bewilligung einer Arealbebauung. Unter anderem brachten sie vor, dass die geplante Arealbebauung wegen einer allfälligen Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der Luftreinhalte-Verordnung vom 16. Dezember 1985 (LRV, SR 814.318.141.1) durch die geplante Tiefgarageneinfahrt nicht bewilligungsfähig sei. Die übermässige Luftbelastung der Tiefgarage sei im Baubewilligungsverfahren nie auf ihre Rechtmässigkeit hin überprüft worden.

Der Regierungsrat wies darauf hin, dass für eine Tiefgarage oder eine andere Parkieranlage erst ab einer Parkzahl von mehr als 300 Fahrzeugen eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen sei (Anhang Ziffer 11.4 zur Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19. Oktober 1988; UVPV, SR 814.011; heute: 500 Parkplätze). Die zur Diskussion stehende Tiefgarage wies 48 Parkplätze auf und im Bereich der Tiefgarageneinfahrt waren zwei Aussenparkplätze vorgesehen. Drei zusätzliche Aussenparkplätze sollten entlang der R.-Strasse angelegt werden. Von der Parkplatzzahl her handelte es sich nicht um eine Anlage, welche die Umwelt erheblich belasten konnte. Für diese Überbauung musste somit keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden.

Zusammenfassend ergab sich, dass die vom Beschwerdeführer vorgebrachten Rügen gegen die Arealbebauung unbegründet waren. Die Beschwerde musste deshalb abgewiesen werden.

#### **22.27 Entscheid vom 21. Oktober 2008 i.S. B. H.-K.**

Die Beschwerdeführerin wehrte sich gegen die Verweigerung der Baubewilligung für eine Arealbebauung. Ihrer Meinung nach lag insbesondere die beantragte Auskragung im Bereich des Hauses E innerhalb der gesetzlichen Vorschriften.

Der Regierungsrat stellte fest, dass sich die Auskragung samt Stützmauer sowie die im Bereich der Auskragung rund 2,50 m bis 2,90 m hohe Stützmauer am Strassenrand an § 15 Abs. 3 Strassenreglement orientieren müssen. Diese Bestimmung räume dem Gemeinderat einen grossen Ermessensspielraum ein. Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen könne er die zulässige Höhe einer Stützmauer entlang einer Gemeindestrasse festlegen. Einschränkend gelte jedoch, dass die Stützmauer und Stützmauerkonstruktionen im Interesse des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes möglichst niedrig zu halten seien. Gemäss Regierungsrat versties die vorliegende Konstruktion gegen diesen Grundsatz. Demnach hatte der Gemeinderat zu Recht die Baubewilligung für die bis auf 1 m an den Strassenrand auskragende Platte in einer Höhe von 3,70 m bis 4,70 m über dem Strassenniveau verweigert. Die Beschwerde war deshalb unbegründet und wurde abgewiesen.

Die Beschwerdeführerin warf der Vorinstanz Rechtsverzögerung vor. Das Verbot der Rechtsverweigerung bzw. -verzögerung wird verletzt, wenn eine Verwaltungsbehörde untätig bleibt oder das gebotene Handeln über Gebühr hinauszögert, obschon sie zum Tätigwerden verpflichtet wäre. Es kann also nicht schon dann die Rede von einer Rechtsverweigerung oder -verzögerung sein, wenn eine Behörde eine Eingabe nicht sofort behandelt. Sie ist nur dann gegeben, wenn sich die zuständige Behörde zwar bereit erklärt, den Entscheid zu fällen, ihn aber nicht binnen der Frist trifft, welche nach der Natur der Sache und nach der Gesamtheit der übrigen Umstände noch als angemessen erscheint (BGE 130 I 312, 331 f.).

Vorliegend hatte der Gemeinderat von der Einreichung des Baugesuches bis zu seinem Entscheid nur zwei Monate benötigt. Dies entspricht der Vorgaben des kantonalen Rechts (§ 46 Abs. 3 lit. a PBG). Von einer Rechtsverzögerung konnte demnach keine Rede sein.

#### **22.28 Entscheid vom 25. November 2008 i.S. S. AG**

Im vorliegenden Entscheid ging es um die Baubewilligung für den Ausbau und die Erweiterung einer bestehenden Kommunikationsanlage mit UMTS-Technologie. Die geplante Antenne wies eine Höhe von

25 m auf.

Die Beschwerdeführerin rügte eine Verletzung des rechtlichen Gehörs. Dem angefochtenen Entscheid habe sie entnommen, dass die Beschwerdegegner im September und Oktober 2007 umfassende Stellungnahmen eingereicht hätten. Diese Stellungnahmen seien der Beschwerdeführerin nie zugestellt worden.

Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist formeller Natur. Seine Verletzung führt ungeachtet der Erfolgsaussichten der Beschwerde in der Sache selbst zur Aufhebung des angefochtenen Entscheides (BGE 120 Ib 370, 119 Ia 136, 118 Ia 17). Vorliegend stand fest, dass sich die Vorinstanz eine zweifache Verletzung des rechtlichen Gehörs vorwerfen lassen musste. Sie hatte es wissentlich unterlassen, den Parteien die Möglichkeit zu bieten, sich zu den Stellungnahmen der Gegenpartei vernehmen zu lassen und vom Ergebnis des Beweisverfahrens Kenntnis zu nehmen mit der Möglichkeit, sich zu äussern. Diese Mitwirkung hätte geeignet sein können, ihren Entscheid zu beeinflussen. Die Vorinstanz hatte mit der Verletzung des rechtlichen Gehörs einen groben Verfahrensfehler begangen. Die Beschwerde war in diesem Umfang begründet und wurde deshalb gutgeheissen.

Die Rechtsprechung geht davon aus, dass der Mangel der Gehörsverweigerung geheilt werde, wenn die Gewährung des rechtlichen Gehörs im Rechtsmittelverfahren nachgeholt wird. Voraussetzung ist jedoch, dass eine Prüfung im gleichen Umfang wie durch die Vorinstanz erfolgt. Der Regierungsrat stellte fest, dass sich vorliegend die Heilung der Grundrechtsverletzung durch die nachträgliche Gewährung des rechtlichen Gehörs im Rechtsmittelverfahren rechtfertigen lasse. Der Instanzenzug würde zu Ungunsten der Beschwerdeführerin unnötig verlängert. Auf eine Rückweisung der Angelegenheit an die Vorinstanz könne deshalb trotz Gutheissung der Beschwerde in diesem Umfang verzichtet werden.

Aufgrund der vollständigen Überprüfungsbefugnis des Regierungsrates, aber auch aufgrund der Projektänderung im Zusammenhang mit der Reduktion der Masthöhe war im vorliegenden Beschwerdeverfahren auch die Einhaltung der weiteren umweltrechtlichen Vorschriften des USG sowie der NISV zu prüfen.

Gemäss Art. 16 Abs. 3 BV hat jede Person das Recht, Informationen frei zu empfangen, aus allgemein zugänglichen Quellen zu beschaffen und zu verbreiten. Bestandteil der Informationsfreiheit ist unter anderem auch die Empfangsfreiheit (BGE 120 Ia 66, E 4a). Unter deren Schutz stehen insbesondere die als Übertragungsmittel dienenden Antennen. Dabei soll es keinen Unterschied machen, um welche Art es sich bei diesen Antennen handelt. Die Informationsfreiheit ist indes nicht unbegrenzt. Sie kann im Spannungsfeld mit der Raumplanung und dem Natur- und Landschaftsschutz stehen, denen ebenfalls Verfassungsrang zukommt.

Die Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV; SR 814.710) ist seit 1. Februar 2000 in Kraft. Grundsätzliche Diskussionen über die Schädlichkeit der nichtionisierenden Strahlung und die Höhe der Grenzwerte haben damit in einem Bewilligungsverfahren keinen Platz mehr. Die Beschwerdeführerin hatte ihr Standortdatenblatt vom 18. März 2004 mit sämtlichen Angaben eingereicht. Darin wurde nachgewiesen, dass sowohl der Anlagegrenzwert bei den höchstbelasteten Orten mit empfindlicher Nutzung (OMEN) als auch der Immissionsgrenzwert beim höchstbelasteten Ort für den kurzfristigen Aufenthalt (OKA) eingehalten ist. Die vorliegende Anlage entsprach somit den Vorgaben der NISV und war unbedenklich.

## **22.29      Entscheid vom 2. Dezember 2008 i.S. C. B. M. und N. M.-B.**

Ein unter Verletzung der Ausstandspflicht gefasster Beschluss einer Gemeindebehörde ist nach § 10 Abs. 1 des Gemeindegesetzes vom 4. September 1980 (GG; BGS 171.1) vom Regierungsrat auf Beschwerde hin aufzuheben. Diese Bestimmung gilt auch für gemeindliche Kommissionen, wie die Stadtbildkommission eine ist. Die Ausstandspflicht bedeutet nicht, dass ein Architekt, der der Stadtbildkommission angehört, nicht mehr privat als Architekt in der Stadt Zug tätig sein darf. Wenn er in



der einen oder anderen Funktion in den Ausstand tritt, sind die Ausstandsvorschriften eingehalten. Vorliegend hatte sich der Architekt an die Ausstandsvorschriften gehalten, da er bei der Beratung des Projektes in der Stadtbildkommission in den Ausstand getreten war.

Unter einer hinreichenden Zufahrt ist eine genügende Zugangsmöglichkeit für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste wie Feuerwehr, Elektrizitäts- und Wasserwerke, Sanität und Kehrriabfuhr zu verstehen. Die Zufahrt muss überdies den Anforderungen an die Verkehrssicherheit entsprechen. Nach konstanter Praxis des Zuger Verwaltungsgerichtes darf eine Baubewilligung nur dann verweigert werden, wenn die zur Verfügung stehende öffentliche Strasse den neu zu erwartenden Verkehr offensichtlich nicht mehr auszunehmen vermöchte, also ein polizeiwidriger Zustand zu befürchten wäre. Ein polizeiwidriger Zustand, der eine Verweigerung der Baubewilligung gerechtfertigt hätte, lag vorliegend nicht vor.

Für eine Arealbebauung gelten spezielle gemeindliche Bauvorschriften, welche voraussetzen, dass eine Arealbebauung Vorteile für das Siedlungsbild und die Umgebung erzielt (§ 29 Abs. 2 PBG). Entgegen einer häufig verbreiteten Meinung ist die Bestimmung von § 29 Abs. 2 PBG nicht selbständig anwendbar, sondern ist eine Vorgabe für die gemeindlichen Bauvorschriften. Die Arealbebauungsvorschriften in der BO Zug sind als Ausführungsvorschriften zu § 29 Abs. 2 PBG zu verstehen und insofern spielen sie bei der Auslegung der Vorschriften gemäss § 53 ff. BO Zug eine Rolle. Vorliegend erfüllte die Arealbebauung alle Anforderungen gemäss § 53 BO Zug.

Im Baubereich bezweckt das BehiG, Menschen mit einer Behinderung den Zugang zu einer Baute, Anlage oder einer Wohnung unbeschwert zu ermöglichen. Das BehiG gilt nicht nur für öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen, sondern auch für Wohngebäude mit mehr als acht Wohneinheiten (Art. 3 lit. c BehiG). Die Baurekurskommission und das Verwaltungsgericht der Kantons Zürich haben sich mit dieser Frage bereits auseinandergesetzt und sind zum Ergebnis gelangt, dass zwei Gebäude mit je sechs Wohnungen nicht unter das BehiG fallen. Diesem Urteil pflichtete der Regierungsrat vorliegend bei. Die von den Beschwerdeführenden geltend gemachte Verletzung des BehiG erwies sich damit als unbegründet, weil die geplanten Mehrfamilienhäuser nur je drei Wohneinheiten aufwiesen.

#### **22.30      Entscheid vom 2. Dezember 2008 i.S. B. und J. S. und weitere Beteiligte**

Im vorliegenden Entscheid ging es um die Bewilligung für den Umbau und die Aufstockung eines Wohnhauses aus den frühen 70er Jahren. Die Beschwerdeführer machten vor allem geltend, dass das umstrittene Bauprojekt nicht in das Quartier passe.

Unter Orts-, Quartier- und Strassenbildern ist der sich aus dem Zusammenwirken privater Gebäude und öffentlicher Bauten sowie Anlagen mit ihrer Umgebung, aus der räumlichen Struktur des Ganzen ergebende Gesamteindruck zu verstehen. Die Unterscheidung von Orts-, Quartier- und Strassenbildern hängt hauptsächlich von der Weite der Perspektive ab, die bei der Betrachtung gewählt wird. Die ästhetische Generalklausel ist in ihrer Schutzwirkung nicht auf das Landschafts- und Ortsbild im Sinne der Oberbegriffe beschränkt, sondern sie betrifft auch die einzelnen Teile davon, soweit sie für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind. Eine allgemein gültige Abgrenzung des Raumes, der in Bezug zum Bauvorhaben zu setzen ist, gibt es nicht. Die räumliche Grenze für die ästhetische Beurteilung ist dort zu ziehen, wo das Landschafts- oder Ortsbild für den Betrachter noch als Einheit erscheint. Als Gesichtspunkte für die Abgrenzung der relevanten Umgebung eines Bauvorhabens werden hauptsächlich topographische Gegebenheiten, die Siedlungsstruktur und die vorhandenen Bauten und Anlagen herangezogen. Gemäss Verwaltungsgericht des Kantons Zürich darf man ein Bauvorhaben in Bezug auf die Einpassung mit Bauten vergleichen, die sich in der gleichen Nutzungszone befinden.

Vorliegend bildete die Liegenschaft nicht Bestandteil einer Arealbebauung, deren Konzept für die Gegenwart noch Wirkung entfaltet hätte und bei einer späteren Änderung nur mit Rücksicht auf das Ganze bewilligungsfähig gewesen wäre. Hinzu kam, dass sich die Liegenschaft in einer ordentlichen Wohnzone befand, so dass an die Einordnung keine erhöhten Anforderungen gestellt werden konnten. Sie war darum einzig an der positiven ästhetischen Generalklausel zu messen, gegen welche sie nicht versties.

### **22.31      Entscheid vom 2. Dezember 2008 i.S. U. und M. S.-H.**

Nachbarn wehrten sich gegen den Bau eines Mehrfamilienhauses samt Autoeinstellhalle. Der Regierungsrat hatte mit Entscheid vom 22. Januar 2008 bereits einmal über das vorliegende Bauvorhaben entschieden. Dieser Entscheid war formell und materiell rechtskräftig geworden. Die materielle Rechtskraft bezieht sich grundsätzlich aber nur auf das Dispositiv (Kölz/Häner, Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes, Zürich 1998, N 716). Das Fehlen der materiellen Rechtskraft für die Erwägungen des Entscheides bedeutet aber nicht, dass auf bereits im früheren Verfahren beurteilte Rügen jedes Mal wieder mit umfassender Begründung einzugehen ist. Vielmehr darf und muss hier eine summarische Begründung mit Verweis auf den früheren Regierungsratsentscheid genügen.

Vorliegend stellte sich die Frage, ob es sich bei den Abstellräumen des Hauptbaus sowie beim Anbau insgesamt um Unterniveaubauten handelte. Zur Beurteilung dieser Frage musste kantonales Recht herangezogen werden. Danach enthalten Unterniveaubauten unterirdisch angelegte Räume und überragen das gewachsene, in besonderen Fällen das neue Terrain an keinem Punkt in erheblichem Masse (§ 5 V PBG). Innerhalb des Grundrisses von bestehenden Bauten gibt es kein gewachsenes Terrain. So kann z. B. der Kellerboden nicht als gewachsenes Terrain betrachtet werden. Lautet die Absicht, den bestehenden Kubus durch andere Gebäude zu ersetzen, sind die alten ursprünglichen Terrainverhältnisse massgebend. Liegen die Terrainveränderungen länger als 15 Jahre zurück, ist vom heutigen tatsächlichen Geländeverlauf auszugehen. Innerhalb des Gebäudegrundrisses von abzubrechenden Gebäuden dient der Bodenverlauf entlang der Fassaden als Referenz. Damit stand vorliegend fest, dass der gegenwärtige Geländeverlauf als gewachsenes Terrain galt. Längs der Gebäudefassade waren die gegenwärtigen tatsächlichen Verhältnisse für das gewachsene Terrain massgebend. Nach der Prüfung ergab sich, dass sowohl die Abstellräume des Hauptbaus als auch der Anbau als Unterniveaubauten zu qualifizieren waren.

### **22.32      Entscheid vom 9. Dezember 2008 i.S. H. G.**

Ein Nachbar wehrte sich gegen den Neubau eines Doppel Einfamilienhauses mit Einstellhalle.

Die Anforderungen an die Gestaltung eines Neubaus sind sorgfältig zu begründen. Es darf nicht einfach auf ein beliebiges, subjektives architektonisches Empfinden oder Gefühl abgestellt werden. Es muss im Einzelnen dargelegt werden, weshalb mit einer bestimmten baulichen Gestaltung weder für das geplante Gebäude selbst noch für die Umgebung die Anforderungen erfüllt werden (BGE 114 Ia 344). Dieser Beurteilung unterliegt jede Baute, auch wenn die übrigen Bau- und Zonenvorschriften eingehalten sind. Vorliegend entsprach das Bauprojekt den allgemeinen Gestaltungsvorschriften von § 12 BO Baar.

Hält ein Bauprojekt alle Massvorschriften ein, so muss ein Nachbar die damit verbundenen Beeinträchtigungen auf seinem Grundstück grundsätzlich hinnehmen. Das vorliegende Baugrundstück lag in südwestlicher Richtung von der Liegenschaft des Beschwerdeführers aus betrachtet. Der Liegenschaft des Beschwerdeführers blieb damit die Sonne vom Morgen bis zum Nachmittag erhalten, evtl. ging ein Teil der Abendsonne verloren. Solche Situationen sind nicht aussergewöhnlich und sie können nicht beanstandet werden, wenn ein Bauprojekt alle Massvorschriften einhält.

### **22.33      Entscheid vom 16. Dezember 2008 i.S. F. C. F.**

Der Beschwerdeführer wehrte sich gegen die Baubewilligung für Umbau und Aufstockung einer Liegenschaft.

Gemäss § 16 V PBG sind Flächen unterhalb des Erdgeschosses unter zwei Voraussetzungen als Geschossflächen anzurechnen: Einmal wenn sie Wohn- oder Gewerbe zwecken dienen können oder wenn es sich um Erschliessungsflächen von Gängen, Treppenhäusern und Liften handelt. Als Erschliessungsflächen gelten sämtliche Flächen wie Gänge, Vorräume, die einzelne Geschosse verbindenden Erschliessungsanlagen sowie Treppen in allen Formen und mit den Massen des ganzen Treppenhauses einschliesslich der Treppenaufgängen sowie die Aufzüge mit den Massen des

Liftschachts. Die Erschliessungsflächen sind unabhängig davon, ob sie dem Personen- oder Warenverkehr dienen, anzurechnen. Nur die ausschliesslich zu nicht anzurechnenden Räumen führenden Erschliessungswege, namentlich zu Keller- und Waschräumen führende Gänge oder Treppen, sind von der Anrechnung ausgenommen. Sobald Erschliessungsflächen aber benutzt werden können, um von ausserhalb eines Gebäudes zu Räumlichkeiten zu gelangen, die Wohn- und Gewerbebezwecken dienen, sind sie anzurechnen (Urteil des Verwaltungsgerichts vom 26. Februar 2008 i.S. W. K., S. 12 f.).

Vorliegend überschritt das umstrittene Bauprojekt die maximal zulässige anzurechnende Geschossfläche um 9.3 m<sup>2</sup>. Da von den Bauvorschriften, welche die Baudichte bestimmen, keine Ausnahme zulässig ist (§ 31 Abs. 2 V PBG), führte diese Überschreitung der anzurechnenden Geschossfläche in Gutheissung der Beschwerde zur Aufhebung der angefochtenen Baubewilligung.

Die wesentlichen Teile eines Bauprojektes müssen aus dem Baugesuch hervorgehen und diese Teile müssen im Zeitpunkt der Baubewilligung bekannt sein. Es wäre nicht zulässig, wenn eine Baubewilligung gewissermassen aufgeteilt würde und wichtige Elemente eines Bauprojektes erst in einem späteren Verfahren geklärt würden. In der Rechtspraxis wird es allgemein als zulässig erachtet, dass Detailfragen wie der Nachweis der energetischen und lärmtechnischen Massnahmen, Materialien der Bedachung und Fassadenverkleidung, Farbgebung der Fassaden usw. erst in einem späteren Verfahren, in der Regel aber vor Baubeginn geklärt werden. Vorliegend ging es jedoch nicht nur um Detailfragen, sondern um die Einhaltung der Grenzabstandsvorschriften.

Unter Erhaltungsmassnahmen bzw. Umbau versteht man bauliche Vorkehren, die das Bauwerk in seinem hergebrachten Bestand schützen, um es für seine normale Lebensdauer zu erhalten, ohne das Bauvolumen zu vergrössern. Was die ordentliche Renovation sprengt, wird als Erweiterung oder als teilweise Änderung qualifiziert. Eine Erweiterung bzw. eine teilweise Änderung kann in einer Vergrösserung der bestehenden Gebäulichkeiten, in einer inneren und äusseren Umgestaltung oder in einer Zweckänderung bestehen. Im Sinne einer Faustregel ist die Angemessenheit dann anzunehmen, wenn die einer bestimmten zonenfremden Nutzung dienenden Räumlichkeiten insgesamt um nicht mehr als ein Drittel vergrössert werden.

Mit der wesentlichen Umgestaltung des Erdgeschosses sowie mit dem Neubau des Dachgeschosses konnte vorliegend auch in Berücksichtigung der Investitionskosten von Fr. 800'000.– nicht mehr von einem bestandesrechtlich geschützten Umbau gesprochen werden. Das umstrittene Bauprojekt erfüllte vielmehr die Merkmale eines neubauähnlichen Umbaus. Der Gemeinderat hatte die Baubewilligung demnach zu Unrecht erteilt.

## **22.34      Entscheid vom 23. Dezember 2008 i.S. F. Z. AG**

Die Beschwerdeführerin wehrte sich gegen eine Bausperre. Mit dieser planungssichernden Massnahme kann die zuständige Behörde ein Baubewilligungsverfahren aussetzen, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse vorerst den Erlass oder die Änderung eines Baulinien-, Strassen- oder Bebauungsplans erfordert. Die Bausperre ist seit alters ein verbreitetes Instrument zur Sicherung künftiger Planungen. Sie wird eigenständig verfügt und hat zunächst die Bedeutung einer Veränderungssperre. Der im Zeitpunkt der Festsetzung der Sperre bestehende Zustand wird erhalten. In der Regel betrifft die Bausperre einzelne Grundstücke, für die Baugesuche hängig sind oder eingereicht werden sollen. Sie wird als Zurückstellung von Baugesuchen verstanden. Mit der Bausperre kann auch die Bewilligung von Projekten verweigert werden, die eine vorgesehene Planung erschweren oder beeinträchtigen. Die Bausperre bewahrt also der Behörde die Planungs- und Entscheidungsfreiheit. Diese Freiheit darf nicht durch Vorhaben beeinträchtigt werden, die den Planungsabsichten widersprechen. Die Bausperre entspricht jedoch einer Eigentumsbeschränkung, d.h. einer Einschränkung eines Grundrechtes. Dieser Eingriff ist nur unter den Voraussetzungen gemäss Art. 36 BV zulässig.

Mit § 33 PBG war vorliegend eine hinreichende gesetzliche Grundlage für den Erlass einer Bausperre gegeben. Weiter musste ein öffentliches Interesse an der vorübergehend wirksamen Bausperre bestehen. Zentrale Voraussetzung des öffentlichen Interesses war dabei eine gefestigte Planungsabsicht. Der

Stadtrat verfügte zwar über keine Planentwürfe, er hatte jedoch Vorstellungen, wie sich die Nahtstelle zwischen Dienstleistung und Industrie im X.-Areal und einer reinen Wohnzone in der Y.-Strasse entwickeln sollte. Dies genügte vorliegend, so dass das überwiegende öffentliche Interesse am Erlass der planungssichernden Massnahmen gegeben war. Weiter war der Erlass der Bausperre sowohl geeignet als auch notwendig zur Erreichung des verfolgten Ziels. Die Zumutbarkeit, d.h. das angemessene Verhältnis zwischen angestrebtem Ziel und Beschränkung der Freiheit war nur aufgrund der Bausperre zu beurteilen. Die Bausperre ist jedoch als planungssichernde Massnahme eine inhaltlich unstrukturierte Massnahme, so dass die Verhältnismässigkeit im eigentlichen Sinn kein tauglicher Massstab der Zweckmässigkeitsprüfung darstellte. Damit ergab sich, dass der Erlass der Bausperre verhältnismässig war.

### **22.35      Entscheid vom 23. Dezember 2008 i.S. I. S. H. und weitere Beteiligte**

Die Beschwerdebefugnis setzt die formelle Beschwerde voraus. Dies bedeutet, dass sich die Beschwerdeführenden am vorinstanzlichen Verfahren beteiligt haben müssen, und zwar in der vom Gesetzgeber vorgesehenen Form. Vom Erfordernis der formellen Beschwerde wird nur dann abgesehen, wenn eine Partei unverschuldeterweise an der Teilnahme am Verfahren verhindert war oder erst durch den betreffenden Entscheid beschwert werden soll. Vorliegend hatten die Beschwerdeführenden L. K., M. S.-W. und J. G. im Baubewilligungsverfahren vor dem Stadtrat nicht im eigenen Namen Einsprache erhoben. Sie hatten wohl als Mitglieder des Initiativkomitees I. S. H., nicht aber als Privatpersonen Einsprache gegen das Bauprojekt eingereicht. Damit stand fest, dass es ihnen an der formellen Beschwerde fehlte. Auf ihre Verwaltungsbeschwerde konnte deshalb nicht eingetreten werden.

Zur Einreichung einer Einsprache sind Parteien befugt, die von einem Baugesuch berührt sind und ein schutzwürdiges Interesse am Ausgang des Verfahrens haben (§ 45 Abs. 2 PBG). Als Partei gilt, wer einen Entscheid anbegehrt oder durch einen Entscheid betroffen werden soll. Parteifähig ist, wer nach privatem oder öffentlichem Recht unter eigenem Namen Rechte und Pflichten haben kann. Als parteifähig gelten somit die natürlichen und juristischen Personen des Privatrechts und des öffentlichen Rechts. Zur letzteren Kategorie gehören beispielsweise die Kantone und Gemeinden sowie öffentlich-rechtliche Körperschaften und selbständige Anstalten des öffentlichen Rechts. Das vorliegende Initiativkomitee war selbstredend keine natürliche Person. Es hatte sich aber auch nicht als juristische Person organisiert (z. B. Verein). Gesellschaftsrechtlich war von einem Zusammenschluss von interessierten Personen auszugehen, dessen Zweck die Ausarbeitung und Lancierung einer Gemeindeinitiative war, die zu einer Teiländerung der kommunalen Nutzungsplanung führen sollte. Es handelte sich daher um eine einfache Gesellschaft gemäss Art. 530 ff. OR, der die Rechtspersönlichkeit abging. Sie war folglich weder partei- noch prozessfähig (BGE 96 III 103 Erw. 1; Merkli/Äschlimann/Herzog, Kommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege im Kanton Bern, Bern 1997, N 7 zu Art. 11). Der Stadtrat konnte somit auf die Einsprache mangels Parteifähigkeit des Initiativkomitees zu Recht nicht eintreten.

Der S. H. sowie der Z. H. als dessen kantonale Unterorganisation ist vom Bundesrat als zur Beschwerde berechtigte Organisation in die entsprechende Verordnung (Anhang zur Verordnung über die Bezeichnung der im Bereich des Umweltschutzes und des Natur- und Heimatschutzes beschwerdeberechtigten Organisationen vom 27. Juni 1990, VBO, SR 814.076) aufgenommen worden. Gestützt auf Art. 12 Abs. 1 lit. b NHG wird dem S. H. samt seinen Sektionen als gesamtschweizerisch tätige Organisation, die sich dem Naturschutz, dem Heimatschutz, der Denkmalpflege oder verwandten Zielen widmen, das Beschwerderecht gegen Verfügungen der kantonalen Behörden oder der Bundesbehörden gewährt, soweit gegen diese die Beschwerde an das Bundesgericht zulässig ist. Letzteres ist der Fall, sofern die in Frage stehende Verfügung im Sinne von Art. 78 Abs. 2 Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV, SR 101) und Art. 2 NHG in Erfüllung einer Bundesaufgabe ergangen ist.

Entgegen der Meinung der Beschwerdeführenden stellen Baubewilligungen, welche auch die Bewilligung zum Abbruch eines Gebäudes zum Gegenstand haben, - mit Ausnahme insbesondere der Erteilung einer Baubewilligung für eine Mobilfunkanlage innerhalb der Bauzone (BGE 131 II 545) - keine Bundesaufgaben im Sinne von Art. 78 Abs. 2 BV und Art. 2 NHG dar. Daraus ergab sich vorliegend, dass

der S. H. sowie seine Sektion, der Z. H., nicht einsprachelegitimiert waren. Der Stadtrat war demnach zu Recht auf die Einsprache nicht eingetreten.



## **23 2009: Verwaltungsgericht**

### **23.1 Urteil vom 27. Januar 2009 i.S. E. M., C. H., W. D., N. S., P. S.**

Die Begründungspflicht der Behörden ergibt sich aus § 20 Abs. 1 VRG und Art. 29 Abs. 2 BV. Die Begründung eines Entscheids muss so abgefasst sein, dass der Betroffene ihn gegebenenfalls sachgerecht anfechten kann. Es müssen wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich die Behörde leiten liess und auf welche sich ihr Entscheid stützt. Das bedeutet aber nicht, dass sich diese ausdrücklich mit jeder tatbeständlichen Behauptung und jedem rechtlichen Einwand auseinandersetzen muss (BGE 126 I 97). Es genügt eine Konzentration auf die wesentlichen Gesichtspunkte. Zu beachten ist auch, dass die Begründungsdichte je nach der mit der Sache befassten Instanz variiert. In einem baurechtlichen Einspracheentscheid, der keine Rechtsmittelfunktion hat, genügt es, wenn aus ihm hervorgeht, warum ein geplantes Bauvorhaben den Vorschriften entspricht.

Auf mehr als vier Seiten seines Beschlusses hatte sich die erstinstanzliche Behörde mit den Argumenten der Einsprecher auseinandergesetzt. Auch wenn sie sich nicht mit jeder tatbeständlichen Behauptung im Detail auseinandergesetzt hatte, so ging aus dem Entscheid doch mit genügender Bestimmtheit hervor, auf welche Bestimmungen und Überlegungen sich die Baubewilligungsbehörde gestützt hatte. Sowohl die Einsprecher als auch die späteren Beschwerdeführer waren ohne Weiteres in der Lage gewesen, den Baubewilligungsentscheid sachgerecht anzufechten. Ungenügende Begründungsdichte konnte der Behörde darum nicht vorgeworfen werden.

§ 10 Abs. 1 des Gemeindegesetzes vom 4 September 1980 (GG, BGS 171.1) bestimmt, dass die Mitglieder von Gemeindebehörden bei der Vorbereitung, Behandlung und Erledigung von Geschäften, die persönliche Rechte oder Interessen betreffen, in den Ausstand zu treten haben. Das vorliegende Baugesuch betraf ein Bauvorhaben, bei dem neben der Genossenschaft X und der Genossenschaft Y auch die gemeindliche Behörde X als Bauherrin auftrat. Keines der Mitglieder der erstinstanzlichen Behörde hatte in der Sache ein persönliches Interesse, welches einen Ausstand im Sinne von § 10 GG zur Folge gehabt hätte. Dass die Gemeinde X im Hinblick auf die Umsetzung einer Volksinitiative, die vor Jahren angenommen worden war, ein erhebliches öffentliches Interesse am Bau dieser Wohnungen hatte, war ein rein öffentliches Interesse, welches nicht zu einer Ausstandspflicht der Mitglieder der erstinstanzlichen Behörde führen konnte.

Die Erschliessung der Arealbebauung Z sollte über den F.-Weg und die H.-Strasse erfolgen. Beim F.-Weg handelt es sich gemäss Anhang I des Strassenreglements um eine Erschliessungsstrasse und bei der H.-Strasse um eine Sammelstrasse. Sammelstrassen dienen gemäss § 3 Strassenreglement der Groberschliessung der einzelnen Quartiere. Sie sammeln den Verkehr der Erschliessungsstrassen auf und führen ihn zum übergeordneten Strassennetz. Die Erschliessungsstrassen dienen der Feinerschliessung der einzelnen Quartiere. Sie haben Erschliessungsfunktion für das gesamte Quartier und für Einzelobjekte mit grossem Verkehrsaufkommen.

Aus dem Umgebungsplan ergab sich, dass das gesamte Bauvorhaben verkehrsmässig über eine Tiefgarageneinfahrt mittels einer 5.50 Meter breiten und ca. 40 Meter langen Ausfahrtsstrasse direkt in den F.-Weg erschlossen werden sollte. Ab dem Erreichen des F.-Weg befänden sich die Verkehrsteilnehmer auf einer sich im Eigentum und im Verantwortungsbereich der Stadt Zug befindlichen Erschliessungsstrasse, die bereits 80 Meter weiter östlich in die H.-Strasse als gemeindliche Sammelstrasse mündete. Damit waren die Beschwerdeführer ihrer Erschliessungspflicht nachgekommen.

Die Bestimmungen von §§ 35 und 36 BO Zug richten sich nur an den jeweiligen Bauherrn und betreffen nur die zu erstellenden Bauten. Benachbarte Bewohner können daraus für ihre Liegenschaften keine Ansprüche ableiten, denn diese Bestimmungen haben keine wohnhygienische und gesundheitspolizeiliche Drittwirkung.

Bei der Beurteilung der Frage, ob eine besonders gute städtebauliche und architektonische Lösung vorliegt, wird nicht auf ein subjektives architektonisches Empfinden abgestellt, sondern es ist zu definieren,

aus welchen Gründen eine Arealbebauung eine besonders gute Lösung darstellt oder nicht. Mögliche Kriterien für eine solche Beurteilung sind die Grösse und architektonische Ausgestaltung der Baukörper und ihre Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung. Ein weiteres Beurteilungskriterium ist der Zweck eines Bauvorhabens, denn ein Bauvorhaben, bei dem im Auftrag des Stimmvolkes günstiger Wohnraum erstellt werden soll, hat in städtebaulicher Hinsicht andere Vorgaben zu erfüllen, als ein Bauvorhaben, bei dem es um den Bau von privaten Ein- und kleinen Mehrfamilienhäusern geht.

### **23.2 Urteil vom 26. Februar 2009 i.S. G. S.**

Die verfassungsrechtlich geschützte Eigentumsгарantie von Art. 26 BV gibt dem Eigentümer kein Recht, sein Eigentum in einem das Mass gewöhnlicher Renovation übersteigenden Ausmass baulichen Änderungen zuzuführen, d.h. umzubauen oder zu erweitern. Solche Vorkehren sind nur dort zulässig, wo dies der kantonale Gesetzgeber in Erweiterung der bundesverfassungsrechtlich geschützten Bestandesgarantie ausdrücklich erlaubt hat. Der Kanton Zug bestimmt in § 72 Abs. 1 PBG, dass in Bauzonen rechtmässig erstellte, zonenfremd gewordene Bauten und Anlagen erhalten, angemessen erweitert, umgebaut oder in ihrem Zweck teilweise geändert werden dürfen, wenn keine nachteiligen Einwirkungen auf die Nachbarschaft zu erwarten sind. Für bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone, die nicht mehr zonenkonform sind, wird die Bestandesgarantie durch Art. 24c RPG gewährleistet.

Der Begriff des „Erhaltens einer Baute“ bedeutet, dass eine Baute in ihrem hergebrachten Bestand erhalten, bzw. der „status quo“ geschützt wird. An der Baute dürfen lediglich werterhaltende Unterhaltsarbeiten vorgenommen werden, ohne dass Eingriffe in die Substanz und in die Grundstruktur der Baute erforderlich sind. Unter einer „angemessenen Erweiterung“ versteht man einerseits eine Vergrösserung eines bestehenden Gebäudes und andererseits eine innere oder äussere Umgestaltung. Verlangt wird, dass die Identität der Baute erhalten bleibt. Zu berücksichtigen sind dabei die Vergrösserung der Nutzungsfläche, Volumenänderungen, innerhalb des Gebäudes vorgenommene Nutzungsänderungen, Veränderungen des äusseren Erscheinungsbildes, neue Auswirkungen auf die Nutzungsordnung, die Erschliessung und die Umwelt, aber auch Komfortsteigerungen und Umbaukosten gemessen am Wert des Gebäudes.

Das Gericht verglich das bestehende Gebäude mit den vorgesehenen baulichen Änderungen und kam zum Schluss, dass das Gebäude bezüglich seines Erscheinungsbildes, seines Baustils und seiner Nutzung nicht in einem Masse verändert werde, dass man nicht mehr von einem durch § 72 PBG gedeckten Umbau bzw. einer angemessenen Erweiterung sprechen könne. Die Erhöhung des Gebäudes um 1.10 Meter, die Vergrösserung des Gebäudevolumens um nicht einmal 20 % und die Veränderung des Erscheinungsbildes durch den Einbau von zusätzlichen Fenstern führten nicht dazu, dass die äussere Identität des Wohnhauses nicht mehr gewahrt worden wäre.

### **23.3 Urteil vom 26. Februar 2009 i.S. K. M.**

Als Rodung gilt die dauernde oder vorübergehende Zweckentfremdung von Waldboden (Art. 4 WaG). Gemäss Art. 5 Abs. 1 WaG sind Rodungen verboten. Eine Ausnahmegewilligung darf nach Art. 5 Abs. 2 WaG erteilt werden, wenn der Gesuchsteller nachweist, dass für die Rodung wichtige Gründe bestehen, die das Interesse an der Walderhaltung überwiegen und zudem die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind: a) das Werk, für das gerodet werden soll, muss auf den vorgesehenen Standort angewiesen sein; b) das Werk muss die Voraussetzungen der Raumplanung sachlich erfüllen; c) die Rodung darf zu keiner erheblichen Gefährdung der Umwelt führen. Zu beachten ist, dass finanzielle Interessen nicht als wichtige Gründe gelten. Rodungsbewilligungen für Strassen, die vorwiegend nicht forstlichen Zwecken dienen, sind zulässig, wenn hierfür ein genügend wichtiges, das Walderhaltungsinteresse überwiegendes Bedürfnis nachgewiesen wird.

Im vorliegenden Urteil konnte die Öffentlichkeit der Strasse nur mit einer Entlassung der Waldstrasse aus dem Waldareal erreicht werden, was ein entsprechendes öffentliches Interesse an der bewilligten Rodung



darstellte. Dieses öffentliche Interesse überwog das private Interesse des Beschwerdeführers an der ungestörten Waldbewirtschaftung, zumal diese weiterhin so gut wie ungestört möglich war. Von erheblicher Bedeutung war auch die Tatsache, dass kein einziger Baum gefällt werden musste, weil die Strasse schon seit mehr als 50 Jahren bestand und weder verbreitert noch ausgebaut werden sollte. Es war lediglich vorgesehen, sie mit einem neuen Belag zu versehen.

Gemäss § 4 Abs. 1 des Gesetzes über die Strassen und Wege (GSW, BGS 751.14) sind Strassen und Wege öffentlich, wenn sie: a) seit unvordenklicher Zeit im Gemeingebrauch stehen, oder b) das Gemeinwesen über die entsprechenden Wegerechte verfügt, oder c) im Verfahren der Öffentlicherklärung dem Gemeingebrauch gewidmet worden sind. Das Institut der Öffentlicherklärung ist im zugerischen Recht relativ neu. Die Umwidmung einer Strasse setzt die Verfügungsmacht des Gemeinwesens über die öffentliche Sache voraus, welche aufgrund eines dinglichen Rechts des Gemeinwesens an der Sache gegeben sein kann. Bei Grundstücken, die sich aber im Eigentum Privater befinden, muss das Gemeinwesen die Zustimmung des Eigentümers zur Widmung einholen oder ihm eine entsprechende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung auferlegen. Die gesetzliche Grundlage für den Eingriff ins private Eigentum ist in § 4 GSW gegeben.

#### **23.4 Urteil vom 26. Februar 2009 i.S. A. S.**

Im vorliegenden Urteil ging es um die Frage, ob der Beschwerdeführer zu Recht einen Anspruch auf Einbau von zwei Schallschutzfenstern an der B.-Strasse 2a in X geltend machte, da seiner Ansicht nach die in der Lärmschutzverordnung festgelegten Immissionsgrenzwerte überschritten wurden.

Überschreiten die Lärmimmissionen in der Umgebung von Strassen, Flughäfen, Eisenbahnanlagen oder anderen öffentlichen oder konzessionierten ortsfesten Anlagen bestimmte Belastungsgrenzwerte, so müssen die Eigentümer der vom Lärm betroffenen Gebäude Schallschutzfenster einbauen oder ähnliche immissionsseitige bauliche Massnahmen treffen. Bei Altanlagen - d.h. Anlagen, die beim Inkrafttreten des USG am 1. Januar 1985 bereits bestanden - ist der sog. Alarmwert massgebend (Art. 20 Abs. 1 USG), bei später errichteten oder wesentlich geänderten Anlagen der Immissionsgrenzwert (Art. 20 Abs. 3 USG). Die Kosten für solche Schallschutzmassnahmen tragen die Eigentümer der lärmigen Anlage (Art. 20 Abs. 2, Art. 25 Abs. 3 USG).

Bei der lärmverursachenden Kantonsstrasse 4b/4h, Langgasse - Markgasse - Neugasse in Baar handelte es sich unzweifelhaft um eine bestehende Anlage im Sinne des USG, also um eine Anlage, die bereits vor dem Jahr 1985 bestanden hatte. Demzufolge mussten lediglich die massgebenden Alarmwerte eingehalten werden.

Das Grenzwertschema für die Lärmquellen des Strassenverkehrs findet sich in Anhang 3 der Lärmschutzverordnung. Unterschieden wird zwischen Tag und Nacht sowie nach der Lärmempfindlichkeit der betroffenen Gebiete, und zwar durch die Zuordnung von Empfindlichkeitsstufen zu unterschiedlichen raumplanerischen Nutzungen (Art. 43 LSV).

Die strittige Liegenschaft wurde von der Vorinstanz in die Zone III eingestuft, also in diejenige Zone, in welcher mässig störende Betriebe zugelassen sind, namentlich sind es Wohn- und Gewerbezone sowie Landwirtschaftszonen. Diese Einstufung wurde vom Gericht nicht beanstandet. Für die Zone III beträgt der Alarmwert für den Tag 70 dB(A) und für die Nacht 65 dB(A). Selbst der Beschwerdeführer kam nicht auf Zahlen, welche im Bereich der festgelegten Alarmwerte für den Tag oder die Nacht lagen, geschweige denn diese überschritten. Somit konnte er mit seinen Anträgen nicht durchdringen.

#### **23.5 Urteil vom 31. März 2009 i.S. G. E. R. und G. E. B.**

Das Verwaltungsgericht hat sich in diesem Urteil zur Einsprache- bzw. Beschwerdelegitimation geäussert.

Gegen die Errichtungsbewilligung für eine Deponie ist zur Einsprache berechtigt, wer vom Gesuch um die

Baubewilligung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse am Ausgang des Verfahrens hat (§ 45 Abs. 2 PBG). Zur Erhebung einer kantonalen Verwaltungs- oder Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist legitimiert, wer durch eine Verfügung in höherem Masse als jeder beliebige Dritte oder die Allgemeinheit berührt wird. Als schutzwürdig gelten nebst den rechtlich geschützten auch wirtschaftliche, ideelle und sogar rein tatsächliche Interessen.

Bei Bauprojekten und namentlich bei Immissionen beurteilt sich die besondere Beziehungsnähe vorab in räumlicher Hinsicht, wobei es für die Ausdehnung der Beschwerdebefugnis auf Art und Intensität der geltend gemachten Immissionen und die konkreten Auswirkungen im jeweiligen Fall ankommt. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sind Nachbarn bis im Abstand von etwa 100 m im Regelfall zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde legitimiert (vgl. BGE 125 II 15 f., BGE 121 II 174 f.). Unbestritten war im vorliegenden Fall, dass die nächsten Einsprecher im Gebiet X in einer Distanz von rund 600 m zum Deponiegelände wohnten und dass sie sich zu weit vom Projekt entfernt befanden, als dass sie nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts wie des Verwaltungsgerichts eine Legitimation allein gestützt auf die Eigenschaft als Anstösser geltend machen konnten. Die Einsprecher bzw. Beschwerdeführenden leiteten ihre Legitimation zur Einsprache denn auch weniger aus der nahen räumlichen Beziehung zum streitbetroffenen Bauvorhaben als solchem ab, als insbesondere aus der wegen des Deponieverkehrs befürchteten Zunahme des Strassen- bzw. schweren Lastwagenverkehrs und den damit verbundenen Immissionen bei den betroffenen Strassenabschnitten, und im Falle der Einsprecher B. insbesondere hinsichtlich der Verkehrssicherheit für sie und ihre Kinder.

Einzig aus der Benützung der fraglichen Strasse lässt sich in der Regel keine legitimationsbegründende Betroffenheit ableiten, es sei denn, aus einer engen nachbarlichen Raumbeziehung ergäben sich bei der Benützung der Strasse spezifische Nachteile. Bejaht wurde die Beschwerdelegitimation etwa bei zusätzlichem Lastwagenverkehr von durchschnittlich 120 Fahrten pro Tag auf einer bis anhin nicht stark befahrenen Durchgangsstrasse.

Vorliegend ergab die Berechnung für die vom Deponieverkehr am meisten beanspruchte Strecke knapp 100 Fahrten pro Tag auf etwa acht Jahr hinaus. Das Gericht entschied, die Beschwerdeführer R. seien weder durch die Art und Intensität der Immissionen des Werkverkehrs wesentlich stärker als jedermann betroffen, noch hätten sie im Wesentlichen Erschwerungen bei der Benützung ihres umliegenden Strassennetzes zu gewärtigen, wie sie nicht jeder Strassenbenützer im Rahmen des Gemeingebrauchs in Kauf nehmen müsse. In Bezug auf die Beschwerdeführer B. entschied das Gericht, unabhängig von uneingeschränktem Verständnis für die Sorgen der Eltern für ihre Kinder auf ihrem Schulweg ergebe sich aus diesem Argument keine legitimationsbegründende Betroffenheit. Die Beschwerde gegen die Verneinung der Beschwerdelegitimation musste daher abgewiesen werden.

Anmerkung: Das Urteil wurde ans Bundesgericht weitergezogen, wo der Fall offen ist (Dezember 2009).

### **23.6 Urteil vom 28. April 2009 i.S. M. I. S. H.**

Die Parteifähigkeit setzt voraus, nach privatem oder öffentlichem Recht unter eigenem Namen über Rechte und Pflichten verfügen zu können bzw. eine natürliche oder juristische Person des Privatrechts oder öffentlichen Rechts zu sein. Das Gericht bestätigte, das Initiativkomitee für den Schutz des X. sei weder eine natürliche Person, noch habe es sich als juristische Person organisiert. Statuten des Initiativkomitees fehlten. Es handle sich somit um eine einfache Gesellschaft nach Art. 520 ff. OR, die keine Rechtspersönlichkeit beanspruchen könne und damit weder partei- noch prozessfähig sei. Der Stadtrat sei somit auf die Einsprache mangels Parteifähigkeit zu Recht nicht eingetreten und der Regierungsrat habe die Beschwerde zu Recht abgewiesen.

Das Gericht bestätigte weiter, dass keine Einspracheberechtigung bestehe, wenn sich jemand aus ideellen Gründen für eine bestimmte Frage besonders interessiere oder aus persönlicher Überzeugung für oder gegen etwas eintrete. Private Vereinigungen, Verbände und politische Parteien könnten nach der Rechtspraxis in ihrem eigenen Namen zur Wahrung der Interessen ihrer Mitglieder

Verwaltungsbeschwerde führen (sog. egoistische Verbandsbeschwerde), wenn sie kumulativ die folgenden Voraussetzungen erfüllen: Die Vereinigung muss die juristische Persönlichkeit besitzen, ihre Mitglieder müssen selber zur Beschwerde berechtigt sein bzw. ein aktuelles oder praktisches Interesse an der Beschwerdeführung haben; die Mehrheit des Mitglieder muss von der Verfügung berührt sein; und die Vereinigung muss statutarisch zur Wahrung der in Frage stehenden Interessen ihrer Mitglieder berufen sein. Diese Voraussetzungen waren vorliegend klarerweise nicht gegeben.

### **23.7 Urteil vom 13. Mai 2009 i.S. R. W**

Gemäss § 10 Abs. 1 des Gesetzes über die Organisation und die Verwaltung der Gemeinden (Gemeindengesetz) vom 4. September 1980 (GG, BGS 171.1) betrifft der Ausstand die „Vorbereitung, Behandlung und Erledigung von Geschäften“. Abgesehen davon, dass Architekt A. W., der seit 2003 Mitglied der Stadtbildkommission war, als Projektverfasser für die X AG und die Y AG, beim Baudepartement das hier zur Diskussion stehende Baugesuch mitunterzeichnet und eingereicht hatte, war er an der Vorbereitung des Geschäfts nicht beteiligt. Auch bei der Behandlung und Erledigung des „Geschäfts“ war A. W. als Mitglied der Stadtbildkommission nicht beteiligt gewesen. Er hatte als beauftragter Architekt lediglich von der gesetzlichen Möglichkeit Gebrauch gemacht, das Projekt, welches seine Firma für die beiden Auftraggeberinnen erarbeitet hatte, der Stadtbildkommission vorzustellen.

Gemäss § 29 PBG und gemäss § 53 BO Zug hat die Arealbebauung erhöhten Anforderungen bezüglich Umgebungsgestaltung zu genügen. Fehlt bei den Plänen einer Arealbebauung ein detaillierter und aussagekräftiger Umgebungsgestaltungsplan, so fehlt eine der wichtigsten Grundlagen für die Beurteilung der Qualität des Bauvorhabens. Dem vorliegenden Baubewilligungsentscheid des Stadtrates lag - entgegen der Meinung der Beschwerdeführerin - ein kompletter Umgebungsgestaltungsplan zugrunde.

Wenn ein privater Grundeigentümer den Antrag stellt, die Planungszone sei auf weitere benachbarte Parzellen auszudehnen, so bedeutet dies nicht, dass sämtliche baurechtlichen Entscheide aufgeschoben werden müssten. Die Planungszone ist kein Instrument in der Hand eines Privaten, um damit auf dem Planungsweg ein konkretes Bauvorhaben zu verhindern.

Gemäss § 18 Abs. 1 V PBG ist die anzurechnende Landfläche die vom Baugesuch erfasste, baulich nicht ausgenützte, in einer Bauzone gelegene Fläche. Bei der Berechnung der anzurechnenden Landfläche dürfen nur jene Bauzonenteile in die massgebende Fläche eingerechnet werden, in denen die in Frage stehenden Bauten auch von ihrer Nutzung her zulässig wären.

### **23.8 Urteil vom 29. Mai 2009 i.S. U. und M. S. sowie weitere Beteiligte**

Die Rechtskraft eines Entscheides bezieht sich nur auf sein Dispositiv und nicht auf die Erwägungen, solange die entscheidende Instanz im Dispositiv nicht ausdrücklich auf diese Erwägungen verweist (vgl. Kölz/Häner, Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes, 2. A., N 716). Vorliegend hatte der Regierungsrat die Beschwerde nicht „im Sinne der Erwägungen“ gutgeheissen, sondern die Beschwerde einfach gutgeheissen und die Baubewilligung aufgehoben, wie dies die Beschwerdeführer verlangt hatten. Damit hatten die Beschwerdeführer weder einen Anlass noch eine rechtliche Möglichkeit, die ihrer Ansicht nach falschen Erwägungen anzufechten.

### **23.9 Urteil vom 29. Mai 2009 i.S. S. Z.**

Wann die Mitglieder einer Administrativbehörde in Ausstand zu treten haben, bestimmt sich nach dem kantonalen Recht und den aus Art. 29 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 BV herzuleitenden Grundsätzen. Nach der bundesgerichtlichen Praxis können Stellung und Aufgaben von Regierungs- und Verwaltungsbehörden eine differenzierte Ausstandsregelung nahe legen. Das Bundesgericht hat denn auch wiederholt entschieden, dass Behördenmitglieder nur dann in den Ausstand zu treten haben, wenn sie an der zu behandelnden Sache ein persönliches Interesse haben (vgl. BGE 107 Ia 137, 125 I 123 f.). Nimmt ein Behördenmitglied jedoch öffentliche Interessen wahr, so besteht grundsätzlich keine Ausstandspflicht.

Gemäss einem Verwaltungsgerichtentscheid vom 11. September 2007 muss eine Magistratsperson ohne weiteres damit umgehen können, dass ihre Entscheide immer wieder auch Personen aus ihrem Umfeld betreffen, mit denen sie im Alltag zu tun hat. Will man in Fällen der ehemaligen Vereinsaktivität eines Verwandten hinsichtlich von Fragestellungen aus dem weiteren Bereich des Privatlebens Ausstandsgründe bejahen, könnten in einer Vielzahl alltäglicher Geschäfte kaum noch reguläre Regierungsratssitzungen abgehalten werden. So muss zwischen dem behandelten Geschäft und der Stellung des betreffenden Behördenmitglieds ein Zusammenhang von gewisser Intensität bestehen. Vorliegend lag beim Mitglied X der gemeindlichen Exekutive weder ein irgendwie geartetes unmittelbares Sonderinteresse vor, noch stand für es einzig aufgrund seiner Elternschaft gegenüber seinen drei im Verein Y mitspielenden Kindern unmittelbar ein persönlicher Vorteil auf dem Spiel. Der Regierungsrat hatte vorliegend also zu Unrecht eine Verletzung der Ausstandspflicht festgestellt.

#### **23.10 Urteil vom 30. Juni 2009 i.S. E. S.-K.**

Im vorliegenden Fall machte die Beschwerdeführerin geltend, eine vorgesehene Arkadenbaulinie beschränke ihr Eigentum unrechtmässig in seinem Bestand.

Gemäss § 11 Abs. 1 der Verfassung des Kantons Zug vom 31. Januar 1894 (BGS 111.1) ist das Eigentum der Privaten, der geistlichen und weltlichen Korporationen und der Gemeinden unverletzlich. Auf Bundesebene wird die Gewährleistung des Eigentums durch die Eigentumsgarantie gemäss Art. 26 BV sichergestellt. Die Eigentumsgarantie setzt sich aus den Komponenten der Instituts-, der Bestandes- und der Wertgarantie zusammen. Als Bestandesgarantie schützt die Eigentumsgarantie die konkreten, individuellen Eigentumsrechte vor staatlichen Eingriffen. Staatliche Beschränkungen des Eigentums und anderer von der Eigentumsgarantie erfasster Vermögensrechte sind nur zulässig, wenn sie auf einer genügenden gesetzlichen Grundlage beruhen, durch ein ausreichendes öffentliches Interessen gedeckt sind und den Grundsatz der Verhältnismässigkeit wahren (Art. 36 Abs. 1-3 BV).

Vorliegenden war die geforderte gesetzliche Grundlage klar gegeben, denn gemäss § 3 Abs. 1 lit. b PBG steht dem Regierungsrat die Kompetenz zu, die kantonalen Nutzungs-, Baulinien- und Strassenpläne zu beschliessen. Die Kompetenz zum Erlass von Baulinien schliesst begriffsnotwendig ein, solche Baulinien gegen den Willen der betroffenen Grundeigentümer durchzusetzen. Das Gericht erkannte weiter, dass der Bau einer Arkade, welche den Fussgängern das Begehen der Kantonsstrasse auf beiden Strassenseiten ermöglicht, die Verkehrssicherheit erhöhen werde und somit im öffentlichen Interesse liege.

Hinsichtlich Verkehrssicherheit war vorliegend ein genügender Eingriffszweck zweifellos gegeben. Entscheidend für die Beurteilung der Verhältnismässigkeit der angeordneten Massnahme war aber der Umstand, dass die Eingriffswirkung, welche die Beschwerdeführerin beanstandete, nach Auffassung des Gerichts gering war. Es lag einzig in der Hand der Beschwerdeführerin, wann die im Baulinienplan vorgesehene Arkade tatsächlich erstellt werden müsse, da der Bau eben dieser Arkade nur bei einem geplanten Neubau durch die Beschwerdeführerin verlangt werden könne. Der vorgesehene Eingriff in die Eigentumsrechte der Beschwerdeführerin war somit verhältnismässig.

#### **23.11 Urteil vom 6. August 2009 i.S. B. D., R. S. und V. S.-M.**

Das Verwaltungsrechtspflegegesetz vom 1. April 1976 (VRG, BGS 162.1) enthält in der Fassung seit dem 16. Dezember 2006 keine ausdrückliche Bestimmung zur Frage mehr, wer in Stimmrechtssachen zur Beschwerde legitimiert ist. Ergänzend sind daher die Bestimmungen des Gesetzes über die Wahlen und Abstimmungen vom 28. September 2006 (WAG, BGS 131.1) zu berücksichtigen, welches in § 67 Abs. 1 lit. a sagt, dass wegen Verletzung des Stimmrechts beim Regierungsrat Beschwerde geführt werden kann. Das Stimmrecht ist gemäss § 2 Abs. 1 WAG das Recht, an Abstimmungen und Wahlen teilzunehmen sowie Referenden und Initiativen zu unterzeichnen. Stimmberechtigt ist nur, wer im Stimmregister eingetragen ist (§ 4 Abs. 1 WAG). Im vorliegenden Fall hatten die drei Beschwerdeführer alle Wohnsitz in der politischen Gemeinde X und waren dort im Stimmregister eingetragen. Sie waren daher zur Beschwerde in Stimmrechtsangelegenheiten berechtigt.

Nach der Praxis des Bundesgerichts unterliegen auch Stimmrechtsbeschwerden dem Erfordernis des aktuellen Interesses. Fehlt ein solches oder fällt es während der Hängigkeit des Gerichtsverfahren dahin, so wird auf die Beschwerde nicht eingetreten oder diese als gegenstandslos abgeschrieben. Ein aktuelles Interesse an der Überprüfung eines Beschwerdeentscheides betreffend die Ungültigkeit einer Volksinitiative besteht dann nicht mehr, wenn die Initiative als nicht mehr durchführbar qualifiziert werden muss. Das Initiativrecht ist dazu da, dass vom Volk Beschlüsse gefasst werden können. Beschlüsse, die nicht mehr vollzogen werden können, sind sinnlos und es wäre unvernünftig, über solche Vorschläge abzustimmen. Die Feststellung der Undurchführbarkeit der Ziele einer Initiative und damit die Feststellung des fehlenden aktuellen Interesses an deren Beurteilung ist nur gegeben, wenn die Undurchführbarkeit offensichtlich ist.

Der Kern der vorliegenden Initiative bestand darin, ein Wohnhaus (plus Wirtschaftsgebäude) als „erhaltenswertes Baudenkmal in seinem Erscheinungsbild zu erhalten“. Weil das Wohnhaus zum Zeitpunkt der Beurteilung der vorliegenden Beschwerde gestützt auf eine rechtskräftige Baubewilligung bereits abgerissen worden war, musste das Gericht feststellen, dass die Initiative wegen faktischer Undurchführbarkeit für ungültig erklärt werden musste. Entsprechend musste das Gericht feststellen, dass ein aktuelles Rechtsschutzinteresse an der Beurteilung der vorliegenden Beschwerde fehlte, und daher auf die vorliegende Beschwerde nicht eingetreten werden konnte.

Das Bundesgericht verzichtet in seiner Praxis ausnahmsweise auf das Erfordernis des aktuellen praktischen Interesses, wenn sich die aufgeworfene Frage jederzeit unter gleichen oder ähnlichen Umständen wieder stellen könnte, und an deren Beantwortung wegen der grundsätzlichen Bedeutung ein hinreichendes öffentliches Interesse besteht und sie im Einzelfall kaum je rechtzeitig überprüft werden könnte. Ein solcher Fall lag hier offensichtlich nicht vor.

#### **23.12 Urteil vom 25. August 2009 i.S. C. B. M. und N. M.-B.**

Ein Nachbar ist dann zur Beschwerde legitimiert, wenn eine enge nachbarliche Raumbeziehung besteht und er durch die Erteilung der Baubewilligung mehr als die Allgemeinheit in eigenen Interessen besonders berührt ist. Die erforderliche Beziehungsnähe ist in erster Linie gegeben, wenn ein Bauvorhaben mit Sicherheit oder mit hoher Wahrscheinlichkeit zu Immissionen führt und der Beschwerdeführer durch diese betroffen wird. Das Verwaltungsgericht erachtet Nachbarn in einem Abstand von 100 Metern als zur Beschwerde berechtigt. Die Popularbeschwerde ist ausgeschlossen. Das heisst, es besteht keine Beschwerdeberechtigung, wenn durch das betroffene Bauvorhaben zwar eine gewisse Beeinträchtigung entsteht, diese aber für den Einzelnen nicht höher ist als für die Allgemeinheit.

Gemäss § 10 Abs. 1 des Gesetzes über die Organisation und Verwaltung der Gemeinden (Gemeindengesetz) vom 4. September 1980 (GG, BGS 171.1) haben die Mitglieder von Gemeindebehörden und Kommissionen sowie Gemeindebeamte und -angestellte vor allen Instanzen in den Ausstand zu treten bei der Vorbereitung, Behandlung und Erledigung von Geschäften, die persönliche Rechte und Interessen, Rechte oder Interessen des in § 20 der Kantonsverfassung umschriebenen Personenkreises, oder Rechte und Interessen juristischer oder wirtschaftlicher Unternehmungen, an denen sie massgeblich beteiligt sind, betreffen.

Nach Art. 19 Abs. 1 RPG gilt ein Land unter anderem als erschlossen, wenn die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht. Darunter ist eine genügende Zugänglichkeit für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste (Feuerwehr, Sanität und Kehrrichtabfuhr) zu verstehen, andererseits haben die Zufahrten auch der Verkehrssicherheit zu genügen. Die Baubewilligung darf nur dann wegen ungenügender Erschliessung verweigert werden, wenn als Folge der projektierten Baute mit Bestimmtheit zu erwarten wäre, dass die Zufahrtsstrasse den neu anfallenden Verkehr nicht mehr aufzunehmen vermöchte. Eine Verweigerung ist nicht gerechtfertigt, nur weil die Gemeinde mit ihrer Erschliessungspflicht in den Rückstand geraten ist.

Als Vorteile einer Arealbebauung nach Art. 29 Abs. 2 PBG kann Folgendes betrachtet werden: Die

geplante Überbauung besteht aus drei differenzierten und farbmassig unterschiedlichen Baukörpern, die sich geschickt in die Form des Grundstückes einpassen. Durch den Verzicht auf eines oder mehrere Attikageschosse wird die Aussicht der weiter oben gelegenen Liegenschaften verbessert. Rund um die drei Bauten besteht ein grosszügiger Freiraum, der gemeinschaftlich genutzt werden kann und der mit einer engen Struktur von Wegen erschlossen ist. Das Bauvorhaben sieht aus ökologischer Sicht effiziente Massnahmen hinsichtlich der Heizung, Isolation, Beleuchtung von Dachwasserentsorgung vor. Die wenigen oberirdischen Parkplätze benötigen praktisch kein Land.

Die Verordnung über das eidgenössische Gebäude- und Wohnungsregister vom 31. Mai 2000 (SR 431.841) hält in Art. 3 fest, dass Gebäude die auf Dauer angelegte, mit dem Boden fest verbundene Bauten sind, die Wohnzwecken dienen. Jeder Gebäudeteil zählt als selbständiges Gebäude, wenn er einen eigenen Zugang von aussen und eine Brandmauer zwischen den Gebäuden besitzt. Entscheidend ist somit die funktionale Eigenständigkeit, d.h. jeder Baukörper muss für sich alleine über eine genügende interne Erschliessung verfügen. Im vorliegenden Fall sind die drei Häuser der Arealbebauung als eigenständige Gebäude zu betrachten. Art. 3 lit. c Bundesgesetz über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen (Behindertengleichstellungsgesetz, BehiG, SR 151.3) ist daher nicht anwendbar, da die einzelnen Gebäude nicht über mehr als 8 Wohneinheiten verfügen.

### **23.13 Urteil vom 25. August 2009 i.S. Y. H. und A. S. M.**

Innerhalb einer Planungszone darf nichts unternommen werden, was die Nutzungsplanung erschweren könnte.

Die Unterstellung unter eine Planungszone ist eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung, die mit der Eigentumsgarantie nach Art. 26 BV nur vereinbar ist, wenn sie durch Art. 36 BV gerechtfertigt werden kann. Die gesetzliche Grundlage hierfür bildet regelmässig Art. 27 RPG. Das öffentliche Interesse an einer Planungszone ist gegeben, wenn eine einigermaßen verfestigte und begründete Planungsabsicht besteht. Die Planungsabsicht der Behörden kann in Vorstellungen oder Entwürfen über die Nutzungsordnung zum Ausdruck kommen, es ist aber nicht erforderlich, dass die Behörde schon klare detaillierte Vorstellungen hat.

Ziel einer Planungszone ist es, die Entscheidungsfreiheit der Planungsorgane zu sichern. Planungszone müssen verhältnismässig sein. Sie sind dann unverhältnismässig, wenn sie eine Parzelle umfassen würden, welche keinen hinreichenden räumlichen Zusammenhang mit dem schützenswerten Objekt aufweisen würde.

Planungszone dürfen nach Art. 27 Abs. 2 RPG und § 35 Abs. 2 PBG längstens für fünf Jahre angeordnet werden. Ist der Sicherungszweck erreicht, ist die Planungszone vor Ablauf der fünfjährigen Frist aufzuheben.

Das fragliche Gebiet erfüllt alle Voraussetzungen, daher ist die Planungszone rechtmässig erlassen worden. Allerdings kann ein Gebäude bzw. ein Betrieb nicht durch den Weg der Nutzungsplanung gesichert werden. Hierfür sind gemäss §§ 10 ff. des Denkmalschutzgesetzes der Regierungsrat und die Direktion des Innern zuständig.

### **23.14 Urteil des VG vom 29. September 2009 i.S. D. F. B. & D. B., D. K., M. & J. B., I. P. S. AG, H. S., J. O. M. & S. H., D. Z. und E. & W. H.**

Gemäss § 15 Abs. 1 VRG gewährt die zuständige Behörde den Parteien das rechtliche Gehör, bevor sie entscheidet. Unter dem rechtlichen Gehör versteht man ein persönlichkeitsbezogenes Verfahrensrecht der Beteiligten, welches die Parteien vor der Herabminderung zum blossen Verfahrensobjekt schützt. Des weiteren ist es ein Mittel zur Sachaufklärung, welches zur optimalen Aufarbeitung der verfahrensrelevanten Entscheidungsgrundlagen beiträgt. Das rechtliche Gehör beinhaltet das Recht auf

Teilnahme am Beweisverfahren, das Recht auf Orientierung, das Recht auf Äusserung und das Recht auf Akteneinsicht.

Gemäss § 16 Abs. 1 V PBG sind Flächen unterhalb des Erdgeschosses zur anzurechnenden Geschossfläche zu zählen, soweit sie Wohn- oder Gewerbebezwecken dienen können oder es sich um Erschliessungsflächen von Gängen, Treppenhäusern und Liften handelt. Entscheidend für die Beurteilung der Frage, ob Räume Wohn- oder Gewerbebezwecken dienen können, ist, ob diese Räume von ihrer baulichen Ausgestaltung her geeignet sind, Wohn- oder Gewerbebezwecke zu erfüllen. Dies beurteilt sich vor allem nach der Grösse, ihrer Lage und ihrer Zugänglichkeit. Erreicht die zu einem Raum gehörende Fensterfläche nicht mehr als 5% der Bodenfläche, so eignet sich der Raum nicht mehr zu Wohn- oder Gewerbebezwecken.

Das gewachsene Terrain entspricht gemäss § 4 Abs. 1 V PBG dem natürlich gewachsenen Boden. Veränderungen des natürlichen Verlaufs des Bodens sind unbeachtlich, wenn sie 15 Jahre zurückliegen oder geringfügig sind (Abs. 2). Bei einer bereits überbauten Parzelle kann nicht die Baugrubensohle als gewachsenes Terrain bezeichnet werden. Relevant ist in diesem Fall der Geländeverlauf entlang der Fassade.

#### **23.15 Urteil vom 29. September 2009 i.S. EG. CH. und R. & S. B.**

In der Landwirtschaftszone ist die Pferdehaltung nur zulässig, wenn Pferde gezüchtet oder als Arbeitstiere gehalten werden. Bauten, welche der nichtlandwirtschaftlichen Pferdehaltung dienen, sind in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform und gehören in die Bauzone.

Eine Wohnzone ist vor allem für Wohnbauten bestimmt, nichtstörende Gewerbe- oder Dienstleistungsbetriebe sind ebenfalls zulässig. Der Begriff „Wohnbaute“ schliesst neben den eigentlichen Wohnbauten auch diejenigen Bauten und Anlagen mit ein, welche zum Wohnen nötig sind, bspw. Garagen, Gartenhäuser, etc. Darunter sind auch Bauten und Anlagen für die Ausübung von Hobbys zu subsumieren. Eine hobbymässige Haltung von Pferden ist daher in einer reinen Wohnzone bewilligungsfähig.

Der Neubau eines Pferdeunterstandes, welcher rund das Zehnfache der zulässigen Grösse einer Gartenbaute umfasst, und zusätzlich einen landwirtschaftlichen Charakter hat, stellt eine bedeutende bauliche Änderung innerhalb einer Arealbebauung dar. Somit ist das Einverständnis aller Eigentümer der Arealbebauung erforderlich.

Eine offenbare Rechtsverletzung nach § 24 Abs. 2 VRG und § 28 Abs. 2 Ziff. 2 VRG ist gegeben, wenn die Rechtswidrigkeit auch ohne eingehende Prüfung offensichtlich ist. Sie liegt beispielsweise vor, wenn eine Gemeindebehörde absichtlich oder grobfahrlässig das rechtliche Gehör verletzt, oder wenn absichtlich und wiederholt materielles Recht falsch angewendet wird. Eine offenbare Rechtsverletzung liegt allerdings nicht vor, wenn eine Gemeindebehörde die Gerichts- und Verwaltungspraxis zu einem bestimmten Paragraphen nicht kennt, bzw. nicht anwendet.

#### **23.16 Urteil vom 22. Oktober 2009 i.S. P. K.**

Gemäss Ziff. I/1. der Richtlinien für die Ausgestaltung der amtlichen Abstimmungserläuterungen vom 26. Februar 2008 (BGS 131.7) werden Kantonsratsvorlagen, die der Volksabstimmung unterliegen, mit einer kurzen, sachlichen Abstimmungserläuterung des Regierungsrates versehen. Diese Abstimmungserläuterungen werden mit einem Regierungsratsbeschluss verabschiedet. Sie gelten daher als Realakt im Sinne von § 21bis VRG bzw. als Vorbereitungshandlung und können beim Verwaltungsgericht mittels Beschwerde angefochten werden.

Die Anfechtbarkeit der Abstimmungserläuterungen liegt in der Tatsache begründet, dass diese zum Stimmmaterial gehören, welches bei den Stimmberechtigten in der viertletzten Woche vor dem

Abstimmungstag eintreffen muss. Das Faktum der bevorstehenden Zustellung an alle Stimmberechtigten macht die Abstimmungserläuterungen ab dem Zeitpunkt der Beschlussfassung durch den Regierungsrat zum anfechtbaren Beschwerdeobjekt. Bei allen weiteren Handlungen und Aktivitäten des Regierungsrates oder einzelner Regierungsratsmitglieder im Vorfeld einer Abstimmung handelt es sich jedoch nicht um anfechtbare Entscheide im Sinne des Verwaltungsrechtspflegegesetzes.

Art. 34 Abs. 2 BV überbindet den Behörden die Verpflichtung, im Vorfeld von Abstimmungen korrekt und zurückhaltend zu informieren. Es handelt sich um „eine unerlaubte Beeinflussung, wenn die Behörde ihre Pflicht zur objektiven Information verletzt und über den Zweck und die Tragweite der Vorlage falsch orientiert oder wenn sie in unzulässiger Weise in den Abstimmungskampf eingreift und dabei gesetzliche Vorschriften verletzt oder sich in anderer Weise verwerflicher Mittel bedient“ (BGE 130 I 294, Erw. 3.2).

Oberstes Gebot ist die Sachlichkeit der Information. Dazu gehören das Verbot inhaltlich falscher Angaben und das Gebot ausgewogener Information über Inhalt, Zweck und Folgen einer Vorlage sowie das Verbot suggestiv wirkender Aufmachung. Schliesslich sollen die Informationen auch den Grundsätzen der Transparenz und Fairness entsprechen. Die Informationen der Behörden genügen diesem Erfordernis, wenn die Aussagen wohl abgewogen sind und ein umfassendes Bild der Vorlage mit Vor- und Nachteilen abgeben, so dass sie den Stimmberechtigten eine unbeeinflusste Beurteilung ermöglichen.

Das Nichtveröffentlichen einer Internetadresse in einer Abstimmungsunterlage verletzt nicht § 4 lit. c der Richtlinien für die Ausgestaltung von Abstimmungsunterlagen. Es müssen lediglich die Argumente der Parteien publiziert werden, nicht aber deren Internetadresse.



## **24 2009: Regierungsrat**

### **24.1 Entscheid vom 27. Januar 2009 i.S. U. B. und weitere Beteiligte sowie M. und J. H.**

Der Ausnützungstransfer findet seine gesetzliche Grundlage in § 19 Verordnung zum Planungs- und Baugesetz vom 16. November 1999 (V PBG; BGS 721.111). Danach ist die Ausnützungsübertragung der vertragliche Verzicht des Grundeigentümers auf Ausschöpfung der Ausnützungsziffer zugunsten seines Nachbarn. Der Vertrag muss folgende Voraussetzungen erfüllen: Auf dem begünstigten Grundstück darf die zulässige Ausnützungsziffer um höchstens einen Viertel erhöht werden; die Grundstücke müssen Zonen angehören, die eine gleiche Nutzung gestatten; die übrigen Bauvorschriften gehen dem Anspruch auf Ausschöpfung der Ausnützungsziffer vor. Im Bereich der Grundstücksgrenze liegende Wege, Erschliessungsstrassen und Fliessgewässer hindern die Ausnützungsübertragung nicht. Vorliegend stand fest, dass sämtliche Voraussetzungen für die Übertragung der auf der anzurechnenden Landfläche liegenden Ausnützung bzw. der anzurechnenden Geschossfläche der belasteten Parzelle auf das Baugrundstück erfüllt waren. Weiter stand aber auch fest, dass die Arealbebauung die maximal zulässige anzurechnende Geschossfläche und damit auch die maximal zulässige Ausnützung überschritt. Da es von Bauvorschriften, welche die Baudichte (Auspützungsziffer, Baumassenziffer usw.) bestimmen, keine Ausnahmen geben kann (§ 31 Abs. 2 V PBG), wurden die Beschwerden gutgeheissen und der angefochtene Entscheid aufgehoben.

Gemäss § 42 BO Cham sind die Grenzabstände auch gegenüber der Zonengrenze Oel und den Nichtbauzonen einzuhalten, wenn die Zonengrenzen nicht auf einer Parzellengrenze liegen. Der Gesetzgeber hat mit dem Erlass dieser Vorschrift gegenüber den Zonen des öffentlichen Interesses und den Nichtbauzonen einen Abstand im Umfang des Grenzabstandes einhalten wollen. Er hat dabei jedoch übersehen, dass gegenüber einer Grundstücksgrenze im Einverständnis mit dem Nachbarn ein Näherbau im Sinne von § 11 V PBG vereinbart werden kann. Dies hat zur Folge, dass ein Näherbau- oder sogar ein Grenzbaurecht vereinbart werden könnte, wenn Grundstücksgrenze und Zonengrenze zusammenfallen sollten, und dass § 42 BO Cham jeweils umgangen werden könnte, wenn - wie vorliegend - durch eine Mutation auf der Zonengrenze neu eine Grundstücksgrenze geschaffen würde. Damit käme § 42 BO Cham nie mehr zur Anwendung, was nicht im Interesse des Gesetzgebers liegen kann. Vorliegend stand somit fest, dass die Grenzabstände auch gegenüber der Zonengrenze Oel und den Nichtbauzonen einzuhalten sind, selbst wenn die Zonengrenze auf der Parzellengrenze liegen. In diesem Fall stehen nämlich öffentliche Interessen einer Einräumung eines Näherbaurechtes entgegen (§ 11 V PBG). Aufgrund dieser Schlussfolgerung ergab sich, dass die Mehrfamilienhäuser der Arealbebauung den Abstand gegenüber der übrigen Zone für Freihaltung sowie den Abstand zur Landwirtschaftszone verletzen.

### **24.2 Entscheid vom 27. Januar 2009 i.S. J. I., S., D. W.-N. und I. A.-O.**

Im vorliegenden Entscheid ging es um die Öffentlicherklärung eines Weges. Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen sind mit der Eigentumsgarantie gemäss Art. 26 BV nur dann vereinbar, wenn sie auf einer gesetzlichen Grundlage beruhen, im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sind. Die Frage der Entschädigung für die Eigentumsbeschränkung stellt sich erst dann, wenn die Zulässigkeit des Eingriffs in das Eigentum zu bejahen ist.

Die gesetzliche Grundlage für die Öffentlicherklärung des Weges war vorliegend mit der Bestimmung von § 4 Abs. 2 des Gesetzes über Strassen und Wege vom 30. Mai 1996 (GSW) gegeben. Das öffentliche Interesse am Erlass des Strassenplans und der Öffentlicherklärung des Weges war jedoch als gering einzustufen. Wog man die öffentlichen und privaten Interessen gegeneinander ab, so überwog das Interesse der Betroffenen an der Beibehaltung des bisherigen Zustandes. Dies, weil das mit dem Strassenplan und der Öffentlicherklärung des Weges angestrebte Ziel, die Sicherstellung der Erschliessung der noch unüberbauten Grundstücke, auch auf andere, mildere Weise für die Betroffenen erreicht werden konnte, in dem diese den Eigentümern der noch unüberbauten Grundstücke die notwendigen Wegrechte einräumten. Damit stand fest, dass für die vom Gemeinderat verfüigten Eigentumsbeschränkungen ein öffentliches Interesse vorhanden war, aber die privaten Interessen der Betroffenen an der Beibehaltung des bisherigen Zustandes das öffentliche Interesse überwogen. Die

eigentumsbeschränkende Massnahme war auch nicht verhältnismässig, da die Erschliessung der unüberbauten Grundstücke auch auf eine andere, weniger einschneidende Weise für die Betroffenen erreicht werden konnte. Die Beschwerden wurden somit gutgeheissen und die angefochtenen Entscheide der Vorinstanz aufgehoben.

### **24.3 Entscheid vom 17. Februar 2009 i.S. A. M.**

Gemäss § 2 V PBG sind Kleinbauten eingeschossige, nicht Wohn- und Gewerbebezwecken dienende Nebengebäude von höchstens 50 m<sup>2</sup> Grundfläche, 3,50 m Gebäudehöhe und 5 m Firsthöhe. Die Einwohnergemeinden können in ihren Bauordnungen niedrigere Masse festlegen (§ 2 V PBG). Die Gemeinde Hünenberg hat von dieser Kompetenz Gebrauch gemacht. Demgemäss sind Kleinbauten in Hünenberg eingeschossige, nicht Wohn- oder Gewerbebezwecken dienende Nebengebäude von höchstens 40 m<sup>2</sup> Grundfläche, 3 m Gebäudehöhe und 4 m Firsthöhe (§ 32 Abs. 1 BO Hünenberg). Für Kleinbauten gelten folgende Abstandsvorschriften: Der Grenzabstand beträgt 3 m. Er kann mit Zustimmung des Nachbarn und mit Eintrag im Grundbuch verringert oder ganz aufgehoben werden (§ 32 Abs. 5 lit. a BO Hünenberg).

Vorliegend war eine Metallkonstruktion gegeben, die mit einem Gestell verglichen werden konnte, das an der Einfriedung befestigt war und auf dem Material teilweise geschützt von Witterungseinflüssen gelagert werden konnte. Mit seinen Abmessungen von rund 4 m Länge und 1,30 m Höhe, namentlich mit seiner Tiefe von 0,50 m, wies das Metallgestell bei Weitem weder Gebäudequalität auf, noch konnte von einer Kleinbaute gesprochen werden. Das Gestell wurde auf der Grundstücksseite des Beschwerdeführers als Einfriedung wahrgenommen. Es diente auch auf dem Grundstück der Bauherrschaft als Einfriedung, gleichzeitig aber auch als Abstellfläche zur Lagerung von Holz. Für Einfriedungen gelten in Hünenberg die Vorschriften des Privatrechts (§ 30 BO Hünenberg). Erst ab einer Höhe von 1,80 m unterliegen sie dem Baubewilligungsverfahren und bedürfen ab dieser Höhe der Zustimmung der Nachbarn (§ 30 BO Hünenberg). Gemäss § 105 Abs. 1 EG ZGB dürfen Mauern und Holzwände, welche auf der Grenze zweier Grundstücke erstellt werden, ohne beidseitiges Einverständnis die Höhe von 1,50 m nicht übersteigen. Das als Einfriedung dienende Metallgestell war lediglich 1,30 m hoch. Damit stand fest, dass diese Metallkonstruktion ohne kommunale Baubewilligung und ohne Zustimmung des Beschwerdeführers als Einfriedung in öffentlich-rechtlicher Sicht zu Recht direkt auf die Grenze gesetzt worden war.

Weiter war ein Gartenschopf gegeben, bei dem es sich um eine formell und materiell widerrechtliche Kleinbaute handelte. Der Abbruch eines materiell gesetzwidrigen Bauwerks darf nur verfügt werden, wenn dadurch weder der Grundsatz der Verhältnismässigkeit noch des Vertrauensschutzes verletzt werden. Das Dulden des rechtswidrigen Zustandes durch die Behörden kann einen Vertrauenstatbestand begründen, wenn sie vom rechtswidrigen Zustand Kenntnis hatte oder bei pflichtgemässer Wahrnehmung ihrer Kontrollaufgaben hätte Kenntnis haben können. Gemäss Bundesgericht verwirkt die Befugnis der Behörden, den Abbruch einer rechtswidrigen Baute oder Anlage anzuordnen, wenn mehr als 30 Jahre seit deren Fertigstellung vergangen sind (BGE 107 Ia 121 ff.). Die Folge, dass nach 30-jährigem bewusstem oder unbewusstem Dulden die Befugnis einzuschreiten verjährt, bedeutet im Ergebnis, dass die illegale Baute zeitlich unbegrenzt stehen bleiben und genutzt werden darf. Sie wird somit gleichsam wie bewilligt behandelt (Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Zug vom 22. Dezember 2003 i.S. I.R. und P. N., S. 22).

Vorliegend hatte die Bauherrschaft in der Hoffnung, das Erstellungsdatum der Kleinbaute könne nicht mehr herausgefunden werden, den Anschein erwecken wollen, die Befugnis der Behörden, den Abbruch des rechtswidrigen Gartenhäuschens anzuordnen, sei verwirkt. Dies gelang ihr nicht, was aber vorliegend nicht von Belang war, da die Bauherrschaft die Abbruchverfügung nicht angefochten hatte. Sie hatte sich mit der Beseitigung der Kleinbaute abgefunden.

Die Fristansetzung zur Wiederherstellung des ursprünglich bewilligten Zustandes entspricht einer Erfüllungsfrist, innerhalb der die Verfügungsadressaten freiwillig den Abbruch der widerrechtlichen Kleinbaute vornehmen können. Die Frist ist so zu bemessen, dass die Verpflichteten in der Lage sind,

nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge selber das Notwendige vorzukehren. In der Praxis hat unter Vorbehalt besonderer Umstände bei der Befristung ein Regelmass von drei Monaten Fuss gefasst. Die Frist beginnt mit Rechtskraft der Verfügung bzw. des Beschwerdeentscheides zu laufen. Nach unbenütztem Ablauf der Wiederherstellungsfrist muss jedermann damit rechnen, dass die Baupolizeibehörde nach entsprechender Androhung die Ersatzvornahme anordnet und auf Kosten der Säumigen durchführen lässt.

Die Frist des Gemeinderates von sechs Jahren war vorliegend weder angemessen noch verhältnismässig. In Gutheissung der Beschwerde räumte der Regierungsrat somit der Bauherrschaft eine Frist von sechs Monaten seit Rechtskraft dieses Entscheides ein, um das Gartenhäuschen zurückzubauen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.

#### **24.4 Entscheid vom 24. Februar 2009 i.S. A. AG**

Die Beschwerdeführerin wehrte sich mit einer Aufsichtsbeschwerde gegen die Baubewilligung für Parkplätze und einen Spielplatz.

Der Regierungsrat tritt nach seiner Rechtsprechung zu §§ 33 ff. Gemeindegesetz vom 4. September 1980 (GG, BGS 171.1) auf eine Aufsichtsbeschwerde gegen eine Gemeinde nur dann ein, wenn der behauptete Missstand in der Gemeindeverwaltung oder die behauptete Vernachlässigung öffentlicher Aufgaben gemäss § 37 GG nicht mit einem ordentlichen oder ausserordentlichen Rechtsmittel gerügt werden kann.

Im vorliegenden Fall wurde das umstrittene Bauvorhaben zweimal im Amtsblatt des Kantons Zug publiziert und das Baugesuch lag während 20 Tagen auf der Gemeindeverwaltung auf. Innert der Auflagefrist hätte die Anzeigerin als Nachbarin des Bauvorhabens dagegen Einsprache beim Gemeinderat erheben können. Der Anzeigerin wäre somit ein ordentliches Rechtsmittel gegen das Bauvorhaben zur Verfügung gestanden. Da sie von dieser Möglichkeit nicht Gebrauch gemacht hat, konnte der Regierungsrat die vorliegende Aufsichtsbeschwerde nicht an die Hand nehmen.

#### **24.5 Entscheid vom 3. März 2009 i.S. A. AG**

Die Beschwerdeführerin wehrte sich gegen die Ablehnung eines Reklamegesuchs. Die Plakatstelle sollte an der Fassade eines Wohn- und Geschäftshauses errichtet werden.

Der Anspruch auf rechtliches Gehör umfasst u.a. den Anspruch auf einen begründeten Entscheid (Häfelin/Haller, Schweizerisches Bundesstaatsrecht, 6. Aufl., Zürich 2005, S. 241). Nach der Praxis des Bundesgerichts ist eine Begründung ausreichend, wenn die ungenügende Einordnung des Bauvorhabens im Einzelfall nachvollziehbar ist und auf vertretbare Weise nachgewiesen werden kann (BGE 1C 11/2008 vom 25. September 2008). Aufgrund der Tatsache, dass sich der vorliegende Plakatstandort in der Ortsbildschutzzone und in unmittelbarer Nähe eines geschützten und schützenswerten Kulturobjektes befand, war die Begründung der Vorinstanz nachvollziehbar und nachweisbar. Es lag somit keine Verletzung des rechtlichen Gehörs vor.

Die rechtsanwendende Behörde verletzt den Gleichheitssatz, wenn sie zwei gleiche Situationen ohne sachlichen Grund unterschiedlich beurteilt. Nach der Bundesgerichtspraxis kann nicht verlangt werden, dass ein Vergleichsstandort in allen Aspekten dem streitigen Standort gleicht. Entscheidend ist vielmehr, ob sich die für die Bauverweigerung wesentlichen Elemente auch am Vergleichsstandort in gleicher oder ähnlicher Weise wieder finden (BGE 1C 293/2008 vom 4. November 2008). Vorliegend unterschieden sich der streitige Standort und die Vergleichsbeispiele in wesentlichen Aspekten, sodass das Rechtsgleichheitsgebot nicht verletzt war.

#### **24.6 Entscheid vom 10. März 2009 i.S. A. P. AG**

Die Beschwerdeführerin wehrte sich gegen die Ablehnung diverser Reklamegesuche.

Das gewerbsmässige Aushängen von Plakaten an Orten, die der Öffentlichkeit zugänglich sind, wird grundsätzlich von der verfassungsmässig garantierten Wirtschaftsfreiheit geschützt (Art. 27 BV). Die Wirtschaftsfreiheit kann im Allgemeinen beschränkt werden, wenn hierfür eine gesetzliche Grundlage vorhanden ist, die Beschränkung im öffentlichen Interesse liegt und verhältnismässig ist (Art. 36 BV). Im Fall des Eingriffs in die Wirtschaftsfreiheit ist zudem der Grundsatz der Gleichbehandlung der Gewerbetreibenden zu beachten. Dabei genügt nicht jedes irgendwie geartete öffentliche Interesse. So sind wirtschafts- und standespolitische Massnahmen unzulässig, die den freien Wettbewerb behindern, um gewisse Gewerbebezüge zu sichern oder zu begünstigen. Erlaubt sind demgegenüber andere im öffentlichen Interesse begründete Massnahmen, namentlich solche zum Schutz des Orts-, Strassen- und Landschaftsbildes sowie der Verkehrssicherheit.

Bei der Anwendung der Ästhetik-Generalklausel (§ 12 Abs. 2 BO Baar) bestehen grundsätzlich keine anderen Regeln als bei Bauten und Anlagen, wenn Reklamen zu beurteilen sind. Die Aussenwirkung von Reklamen ist in der gleichen Weise in Bezug auf die Empfindlichkeit der Umgebung zu würdigen. Eine architektonisch oder historisch wertvolle Fassade erfordert mehr Sorgfalt bei der Einpassung einer Reklame-Einrichtung als eine anspruchslose Umgebung oder eine Arbeitszone. Aber auch in der Arbeitszone ist ein minimales ästhetisches Niveau zu wahren. Die Interessenabwägung und die Verhältnismässigkeitsprüfung sind in der üblichen Weise vorzunehmen. Das private Interesse, den Geschäftseingang mit dem Firmensignet zu kennzeichnen oder an der Fassade auf die Geschäftstätigkeit aufmerksam zu machen, ist jedenfalls stark. Mit einer ästhetischen Generalklausel kann kein Verbot für Reklameanlagen durchgesetzt werden.

Gemäss Art. 6 Abs. 1 Bundesgesetz über den Strassenverkehr vom 19. Dezember 1958 (SVG; SR 741.01) sind im Bereich der für Motorfahrzeuge oder Fahrräder offenen Strassen Reklamen und andere Ankündigungen untersagt, die zu Verwechslung mit Signalen oder Markierungen Anlass geben oder sonst, namentlich durch Ablenkung der Strassenbenützer, die Verkehrssicherheit beeinträchtigen könnten. Dieser Grundsatz wird in den Art. 95 ff. Signalisationsverordnung vom 5. September 1979 (SVV; SR 741.21) konkretisiert. Nach Art. 96 Abs. 1 SVV sind Strassenreklamen untersagt, welche die Verkehrssicherheit beeinträchtigen, mit Signalen oder Markierungen verwechselt werden oder durch ihre Ausgestaltung deren Wirkung herabsetzen könnten. Die Bestimmung enthält im Weiteren eine exemplarische Aufzählung von unzulässigen Reklamestandorten. Dabei ist zu beachten, dass diese Aufzählung nicht abschliessend ist. Deshalb muss allenfalls noch geprüft werden, ob die fraglichen Plakattafeln aus anderen Gründen eine Gefahr für die Verkehrssicherheit darstellen könnten. Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung genügt schon eine potentielle Beeinträchtigung oder eine entfernte, nicht einmal in der Regel eintretende mittelbare Gefährdung der Verkehrssicherheit, um die Bewilligung einer Werbeeinrichtung zu verweigern. Die blosse Vermutung, eine Reklamestelle beeinträchtige die Verkehrssicherheit, reicht allerdings nicht aus, um den grundrechtlich geschützten Anspruch auf Plakatwerbung einzuschränken. Vielmehr muss auch die bloss mögliche Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit in tatsächlicher Hinsicht, mithin durch konkrete Umstände oder Anhaltspunkte, belegt sein (Küng, Strassenreklamen im Verkehrs- und Baurecht, Zürich 1990, S. 49, mit Verweisen).

#### **24.7      Entscheid vom 10. März 2009 i.S. A. S., R. und U. G. und H. Z. R.**

Unter der Sistierung versteht man die vorläufige Einstellung eines hängigen Verfahrens. Die Sistierung ist im Verwaltungsrechtspflegegesetz vom 1. April 1976 (VRG, BGS 162.1) nicht geregelt, sie ist in der Praxis aber im Rahmen der Verfahrensleitung allgemein anerkannt. Eine Sistierung ist dann angezeigt und sinnvoll, wenn ein Entscheid von einem anderen Entscheid abhängt oder wesentlich beeinflusst wird (vgl. Kölz/Bosshart/Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. Auflage, Zürich 1999, S. 49 f.). Die Voraussetzungen für eine Sistierung des Beschwerdeverfahrens waren im vorliegenden Fall erfüllt.

Die vorläufige Sistierung des Verfahrens stellt eine prozessleitende Anordnung dar, welche in einem Zwischenentscheid zu verfügen ist. Nach der herrschenden Praxis sind prozessleitende Anordnungen im Allgemeinen erst zusammen mit dem Endentscheid anfechtbar. Selbständig weiterziehbar sind sie nur

dann, wenn sie für die Betroffenen einen Nachteil zur Folge haben, der sich später nicht mehr beheben lässt. Die vorläufige Einstellung des Verfahrens hatte vorliegend für keine der Parteien einen nicht wieder gut zu machenden Nachteil zur Folge. Daraus folgte, dass die Sistierung des Verfahrens nicht selbständig anfechtbar war.

#### **24.8            Entscheid vom 17. März 2009 i.S. D. Z. und L. M., G. W. sowie B. und H. W.**

Die Beschwerdeführer wehrten sich gegen die Baubewilligung für eine Arealbebauung.

Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist formeller Natur. Seine Verletzung führt ungeachtet der Erfolgsaussichten der Beschwerden in der Sache selbst zur Aufhebung der angefochtenen Entscheide (BGE 120 Ib 379, 119 Ia 136, 118 Ia 17). Die Behörde hat die Pflicht, den Einsprechenden den Eingang sämtlicher Akten, auf welche sie sich in ihrem Entscheid stützen will, zur Kenntnis zu bringen und ihnen die Möglichkeit zur Vernehmlassung zu bieten. Damit stand vorliegend fest, dass die Vorinstanz die überarbeiteten Gesuchspläne vor ihrem Entscheid sämtlichen Verfahrensbeteiligten zur Gewährung des rechtlichen Gehörs hätte unterbreiten oder mindestens deren Eingang hätte anzeigen müssen. Trotz des Begehrens der Einsprechenden in die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege Einsicht zu erhalten, unterliess es die Vorinstanz zudem, vor ihrem Entscheid diese Stellungnahme zur Gewährung des rechtlichen Gehörs sämtlichen Einsprechenden zu unterbreiten oder mindestens deren Eingang zur Wahrnehmung der Akteneinsicht anzuzeigen. Damit stand vorliegend fest, dass sich die Vorinstanz eine Verletzung des rechtlichen Gehörs in zweifacher Hinsicht vorwerfen lassen musste.

Die Rechtsprechung geht davon aus, dass der Mangel der Gehörsverweigerung geheilt wird, wenn die Begründung in einem Rechtsmittelverfahren nachgeholt wird. Voraussetzung ist jedoch, dass eine Prüfung im gleichen Umfang wie durch die Vorinstanz erfolgt. Insbesondere die Lehre vertritt die Ansicht, dass die Heilung des rechtlichen Gehörs nur zugelassen werden soll, wenn sie im Interesse der Betroffenen liegt (Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, Zürich 2006, N 1710). Vorliegend stand fest, dass sich die Heilung der Grundrechtsverletzung durch die nachträgliche Gewährung des rechtlichen Gehörs im Rechtsmittelverfahren nicht rechtfertigen liesse. Der Instanzenzug wäre zu Ungunsten der Beschwerdeführenden verkürzt worden und diese hätten versuchen müssen, sich gegenüber einem negativen Entscheid durchzusetzen. Das Verhalten der Vorinstanz durfte somit nicht geheilt, sondern musste sanktioniert werden. Die Beschwerde wurde folglich wegen Verletzung des rechtlichen Gehörs gutgeheissen, die angefochtene Baubewilligung aufgehoben und die Angelegenheit zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückgewiesen.

#### **24.9            Entscheid vom 7. April 2009 i.S. T. G.**

Die Beschwerdeführerin wehrte sich gegen den Abbruch eines Einfamilienhauses und den Neubau von zwei Einfamilienhäusern. Sie glaubte, in den sechs Einfamilienhäuser ihres Quartiers eine Gesamtplanung bzw. eine Arealbebauung zu erkennen. Vorliegend stand jedoch fest, dass es im Jahre 1962, als die sechs Einfamilienhäuser samt gemeinsamer Garagierung bewilligt worden waren, weder eine Rechtsgrundlage für eine Gesamtplanung oder eine Arealbebauung noch irgendwelche entsprechende Spezialvorschriften gegeben hatte und dass deshalb die sechs Einfamilienhäuser samt Garagierung nur in Einzelbauweise bewilligt wurden.

Die Baubehörde darf Baugesuche lediglich auf die Übereinstimmung mit den Vorschriften des öffentlichen Rechts prüfen. Sie darf nicht über zivilrechtliche Verhältnisse entscheiden (§ 29 V PBG). Ob privatrechtliche Baubeschränkungen auf der Bauparzelle oder den umliegenden Parzellen lasten, war deshalb vorliegend unbeachtlich.

Gebäude müssen sich hinsichtlich Grösse, Lage, Gestaltung und Oberfläche des Baukörpers sowie dessen Aussenraums so in die Umgebung einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Bauten und Anlagen und dergleichen dürfen insbesondere Landschaften sowie Orts-, Quartier- und Strassenbilder nicht erheblich beeinträchtigen (§ 13 Abs. 1 und 2 BO Hünenberg). Vorliegend lag das

Quartier weder in einer Ortsbildschutzzone noch waren bei der Ortsplanungsrevision in der BO Hünenberg spezielle Bestimmungen zum Schutz des bestehenden Baubestandes aufgenommen worden. Würde sich die Bewilligungsbehörde auf die Bewilligung eines landläufigen Projektes beschränken, würde die Baukunst im Durchschnitt verharren. Eine Weiterentwicklung wäre dann nicht mehr möglich. Die Bewilligungsbehörde muss der Bauherrschaft schöpferischen Spielraum belassen. Nur ein qualifiziertes öffentliches, die privaten Interessen der Bauherrschaft überwiegendes Interesse würde eine Einschränkung des gestalterischen Freiraums rechtfertigen. Solche öffentlichen Interessen waren jedoch vorliegend keineswegs ersichtlich. Das Bauprojekt war nicht überdimensioniert. Es respektierte die Vorschriften in Bezug auf den Abstand, die Höhe und die Gebäudelänge bei Weitem. Im Gegenteil: Diese entsprechenden Massvorschriften wurden durch das Bauprojekt zum Teil massiv unterschritten. Da auch die Aussenraumgestaltung nicht beanstandet werden konnte, war die Beschwerde in diesem Umfang unbegründet und deshalb abzuweisen.

#### **24.10      Entscheid vom 7. April 2009 i.S. K. M.**

Der Beschwerdeführer rügte vorliegend, dass das Bauprojekt die Arkadenbaulinie sowie die Zwangsbaulinie verletze. Namentlich im südlichen Bereich bei seinem Grundstück sei die Pflichtbaulinie nicht eingehalten. Der Regierungsrat verglich die bewilligten Baugesuchspläne mit dem Baulinienplan vom 24. Januar 2008, beschlossen durch die Baudirektion am 3. Juli 2008, und stellte fest, dass das Bauprojekt die Arkadenbaulinie tatsächlich verletzte. Damit aber nicht genug. Das Bauprojekt verletzte auch die Zwangsbaulinien, welche gemäss Art. 5 Abs. 3 Sonderbauvorschriften eingehalten werden mussten. Der Gemeinderat war sich schon im Vorfeld des Baugesuches bewusst, dass es zwischen den alten Baulinien und dem Bebauungsplan Ungereimtheiten gab. Aus diesem Grund war es zur Überarbeitung der Baulinien und zum Erlass des Baulinienplans vom 3. Juli 2008 gekommen. Es war deshalb vorliegend unverständlich, dass der Gemeinderat das Bauvorhaben nicht anhand der neuen Baulinien geprüft und bereits am 14. Juli 2008 bewilligt hatte. Der Gemeinderat hatte damit eine offensichtliche Rechtsverletzung begangen.

Bauten dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden. Ein Grundstück ist baureif, wenn es sich nach Form, Lage und Beschaffenheit zur vorgesehenen Überbauung eignet und erschlossen ist (vgl. Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG). Gemäss Bebauungsplan bestand vorliegend für das Baugrundstück die Verpflichtung, dass es über die unterirdische Parkierung definitiv erschlossen werden musste. Seit dem Erlass des Bebauungsplans waren jedoch mehr als 16 Jahre vergangen und die unterirdische Erschliessung war immer noch nicht durchgehend realisiert. Der Regierungsrat hatte sich schon mehrfach mit der Erschliessungspflicht der Gemeinden zu befassen. Dabei hatte er jeweils die Gemeinden aufsichtsrechtlich verpflichtet, die definitive Erschliessung eines Baugrundstücks innert nützlicher Frist sicherzustellen. Der Gemeinderat wurde vorliegend somit aufsichtsrechtlich verpflichtet, der seit mehr als 16 Jahren bestehenden Verpflichtung nachzukommen und innerhalb von zwei Jahren seit Rechtskraft des Beschwerdeentscheides die unterirdische Erschliessung sicherzustellen bzw. zu realisieren.

#### **24.11      Entscheid vom 7. April 2009 i.S. E. und P. U. sowie E. und F. G.**

Die Beschwerdeführer wehrten sich gegen den Neubau eines Geräteraumes, eines WC-Raumes sowie eines offenen Unterstandes für Pferde. Ihrer Meinung nach versties das Bauvorhaben gegen das bewilligte Überbauungskonzept der Arealbebauung.

Ist eine Arealbebauung erstellt, sind spätere Änderungen nur mit Rücksicht auf das Ganze bewilligungsfähig (§ 29 Abs. 4 PBG). Die Bauordnung der Gemeinde Cham vom 21. Mai 2006 (BO Cham) enthält in § 14 ff. Vorschriften für Arealbebauungen. Von Belang waren hier vor allem zwei Voraussetzungen, nämlich dass Arealbebauungen gegenüber der Einzelbauweise erhöhten Anforderungen genügen müssen, indem eine besonders gute städtebauliche Qualität und architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume sowie eine besonders gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild verlangt wird (§ 15 Abs. 1 Bst. a und b BO Cham). Das Verwaltungsgericht hatte bereits in zwei Entscheiden aus den Jahren 1988 und 1990 (GVP 1987/88, 68 ff.

und 1989/90, 52 ff.) festgehalten, dass eine Arealbebauung, wenn sie einmal erstellt sei, grundsätzlich den Charakter als Arealbebauung behalte. Das gemäss den erhöhten Anforderungen und der grösseren Gestaltungsfreiheit verwirklichte Konzept habe in gewissem Sinne normativen Charakter, in dem es Ausgangspunkt für weitere baurechtliche Entscheide bleibe. Dementsprechend seien auch die Situierung, Grösse, Wohnebenen sowie das generelle Erschliessungs- und Gestaltungskonzept mit der Bewilligung der Arealbebauung verbindlich festgelegt worden. Diese verbindlichen Festlegungen bzw. die aufgrund der Arealbebauung verwirklichte bauliche Gestaltung sei für die Wahrung der Rechte der einzelnen Eigentümer wegleitend. Das Gericht hatte sich auch zur Frage geäussert, ob und gegebenenfalls wann alle Eigentümer in einem Arealbauungsgebiet einer gewünschten baulichen Änderung zustimmen müssen. Das Gericht hielt diesbezüglich fest, dass mit Zustimmung aller Eigentümer die gleiche Baufreiheit bestehe, wie sie die Bauordnung im Rahmen der Vorschriften für die Arealbebauung zulasse. Wenn zwischen den Eigentümern verschiedene, sich möglicherweise widersprechende Interessen bestehen würden, so seien diese gegeneinander abzuwägen. Dabei sei der Eigentümer vor erheblichen belastenden Eingriffen ins Eigentum zu schützen. Andererseits dürfe ein berechtigtes bauliches Anliegen nicht an der fehlenden Zustimmung eines nicht rechtserheblich belasteten Eigentümers scheitern.

Vorliegend musste der Anbau aufgrund seiner Ausmasse als eine bedeutsame bauliche Änderung für das ursprüngliche Gesamtkonzept und das Erscheinungsbild der Überbauung eingestuft werden. Für eine solche Änderung hätte es die Zustimmung aller Eigentümerinnen und Eigentümer innerhalb der Arealbebauung gebraucht. Da diese Zustimmung und insbesondere auch die Zustimmung der unmittelbaren Nachbarn fehlte, scheiterte das Bauvorhaben bereits an den formellen Voraussetzungen. Dies führte zur Gutheissung der Beschwerde und zur Aufhebung der vom Gemeinderat erteilten Baubewilligung.

#### **24.12 Entscheid vom 28. April 2009 i.S. M. und J. H.**

Im vorliegenden Fall verlangte eine Arealbauungsbewilligung die Begrünung der Nordwestfassade der Einfamilienhäuser. Dafür war ein Rankgerüst vorgesehen. Die jeweiligen Nachbarn waren zivilrechtlich berechtigt, an der ihnen zugewendeten Fassade Kletterpflanzen zu setzen. Sie waren jedoch gleichzeitig verpflichtet, das Überwachsen allfälliger Fenster in der Fassade der Nachbarliegenschaft zu unterlassen. Damit stand also fest, dass die Fassade zwar begrünt werden konnte, dass jedoch die Fenster von Bewuchs frei bleiben mussten. Die Arealbebauung ging lediglich von einer Begrünung der einen Fassade aus, Details zur Konstruktion eines Rankgerüsts enthielt die Arealbauungsbewilligung nicht. Auch verlangte die Arealbauungsbewilligung entgegen der Meinung des Gemeinderates nicht, dass an der Fassade vor den Panoramafenstern zwingend Drahtseile als Rankgerüst gespannt werden mussten. Diese machten nur schon deshalb keinen Sinn, weil ohnehin die jeweilige Nachbarschaft zivilrechtlich verpflichtet war, die Panoramafenster von Bewuchs freizuhalten. Zu Unrecht hatte der Gemeinderat somit die Kürzung des Rankgerüsts als baubewilligungspflichtige Änderung, ja sogar als Änderung der Arealbauungsbewilligung betrachtet und zu Unrecht hatte er die teilweise Kürzung des Rankgerüsts verweigert. Damit stand vorliegend fest, dass in Gutheissung der Beschwerde der angefochtene Entscheid aufzuheben und die Drahtseile des Rankgerüsts ohne Bewilligung des Gemeinderates bis Unterkant Fenster gekürzt werden durften.

#### **24.13 Entscheid vom 28. April 2009 i.S. I. AG I.**

Die Beschwerdeführerin wehrte sich gegen eine gemeindlich verfügte Betriebszeiteinschränkung einer Autowaschanlage.

Gemäss Art. 25 Abs. 1 USG dürfen ortsfeste Anlagen nur errichtet werden, wenn die durch diese Anlagen allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte in der Umgebung nicht überschreiten (vgl. Art. 7 Abs. 1 lit. b LSV). Die massgebenden Planungswerte für die Empfindlichkeitsstufe III betragen 60 dB(A) am Tag bzw. 50 dB(A) in der Nacht (Anhang 6 zur LSV, Ziff. 2). Das vorliegende Lärmgutachten führte zum Ergebnis, dass die Planungswerte am Immissionsort mit 48,9 respektive 47,7 dB(A) sowohl am Tag als auch in der Nacht eingehalten sind.

Die Emissionsbegrenzung gilt als verhältnismässig, wenn sie technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist (Art. 11 Abs. 2 USG; Art. 7 Abs. 1 lit. a LSV). Die Auslegung, was technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist, orientiert sich vorab an den zu Vergleichszwecken heranzuziehenden Standardunternehmen (vgl. BUWAL, Schriftenreihe Umwelt Nr. 301, Wirtschaftliche Tragbarkeit und Verhältnismässigkeit von Lärmschutzmassnahmen, Bern 1998, S. 143). Mit Ausnahme einer Waschanlage (24-Stunden-Betrieb) bewegten sich vorliegend die Öffnungszeiten sämtlicher herangezogener Waschanlagen im Rahmen der vom Bundesamt für Umwelt herausgegebenen Empfehlung. Danach wird empfohlen, dass die Betriebszeiten einer in unmittelbarer Nähe von Wohnungen gelegenen Selbstbedienungs-Waschanlage mit Lanzen von 06.00 bis 22.00 einzuschränken seien, da davon ausgegangen werden könne, dass der meiste Betrieb und damit die grössten Einnahmen während der übrigen Zeit statt fänden. Kunden, welche ihr Auto während der Nacht waschen wollten, könnten so immer noch problemlos auf den Tagesbetrieb ausweichen.

Die vorliegende Autowaschanlage befand sich in dünn besiedeltem Gebiet. Sowohl ins Zentrum als auch in die benachbarten Ortschaften betrug die Distanz mehrere Kilometer. Damit war der Kreis möglicher Kundinnen und Kunden für die Waschanlage von vornherein begrenzt. Es konnte davon ausgegangen werden, dass nur wenige Kundinnen und Kunden das Bedürfnis haben würden, ihr Fahrzeug zwischen 22.00 und 06.00 Uhr zu waschen. Und auch wenn vereinzelt Kundinnen und Kunden ganz ausbleiben sollten, würde sich die wirtschaftliche Einbusse für die Anlagebetreiberin im Rahmen halten.

Vorliegend war zwar damit zu rechnen, dass am arbeitsfreien Sonntag eine nicht unerhebliche Anzahl Personen ihre Fahrzeuge waschen würde und die Anlagebetreiberin an diesem Tag einen wichtigen Teil ihrer Einnahmen erzielt hätte. Andererseits haben wesentliche Teile der Bevölkerung am Sonntag ein erhöhtes Ruhebedürfnis. Das Gleiche gilt für die Feiertage. Es erschien deshalb gerechtfertigt, den Betriebsbeginn für Sonn- und Feiertage auf 09.00 Uhr festzulegen. Indes war nicht einzusehen, wieso die Waschanlage nur bis 12.00 Uhr betrieben werden durfte. Es rechtfertigte sich daher, den Betriebsschluss wie unter der Woche auf 22.00 Uhr festzulegen.

#### **24.14      Entscheid vom 12. Mai 2009 i.S. A. AG**

Die Beschwerdeführerin wehrte sich gegen die Abweisung eines Reklamesuchs. Die Vorinstanz hatte ihr Reklamesuch im einfachen Baubewilligungsverfahren nach § 45 Abs. 4 PBG abgewickelt und sowohl auf eine Auflage und Publikation, als auch auf eine Aussteckung verzichtet. § 45 Abs. 4 PBG legt fest, dass das einfache Verfahren nur dann zum Zug kommt, wenn keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen berührt sind oder das nachbarliche Einverständnis vorliegt. Die Wahl des Verfahrens hatte die Vorinstanz nicht begründet. Gleichzeitig hatte sie aber wiederholt betont, dass ein gewichtiges öffentliches Interesse an der Freihaltung des Landschaftsraumes bestehe. Somit konnten vorliegend nachbarliche Interessen nicht ausgeschlossen werden. Indem die Vorinstanz auf eine Auflage und Publikation verzichtet hatte, war den möglicherweise betroffenen Dritten das rechtliche Gehör nicht gewährt worden. Die Vorinstanz hatte damit § 45 PBG zuwider gehandelt. Sie musste ein korrektes Verfahren nachholen.

Grundsätzlich hat die instruierende Behörde im Interesse der Rechtssicherheit und des geordneten Verfahrensablaufs das Verfahren formell in Gestalt einer prozessleitenden Anordnung zu sistieren, es sei denn, die Sistierung erfolge nur für kurze Zeit (Kölz/Bosshart/Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. Aufl., Zürich 1999, Vorbem. zu §§ 4-31, N 31 f.). Vorliegend war nicht bekannt, weshalb das Verfahren sistiert worden war. Jedenfalls war die Sistierung nicht erfolgt, weil der Entscheid der Vorinstanz vom Entscheid oder Urteil einer anderen Behörde abhängig gewesen wäre, was in der Regel eine Sistierung rechtfertigt. Es war damit von vornherein nicht damit zu rechnen, dass das Verfahren über längere Zeit sistiert sein würde. Entsprechend war auch eine informelle Handhabung zulässig und die Vorinstanz war nicht gehalten, in ihrem Beschluss die Wiederaufnahme des Verfahrens zu begründen.



#### **24.15      Entscheid vom 19. Mai 2009 i.S. H. AG**

Die Beschwerdeführerin wehrte sich gegen die Abweisung eines Reklamegesuchs für die Erstellung einer Ortstafel mit Geschichts- und Werbeteil.

Gemäss Art. 37 Abs. 2 SVG dürfen Fahrzeuge generell dort nicht angehalten oder abgestellt werden, wo sie den Verkehr behindern oder gefährden könnten. Wo möglich sind sie auf Parkplätzen abzustellen. Nach Art. 34. Abs. 1 SSV sind mit dem Signal «Busfahrbahn» markierte Fahrbahnen für Busse im öffentlichen Linienverkehr bestimmt und dürfen von anderen Fahrzeugen nicht benützt werden, vorbehältlich auf Zusatztafeln vermerkte Ausnahmen. Weiter verbieten Art. 19 Abs. 2 lit. d und Art. 41 Abs. 1bis der Verkehrsregelnverordnung vom 13. November 1962 (SR 741.11;VRV) das Parkieren auf Radstreifen und auf der Fahrbahn neben solchen Streifen bzw. - mit Ausnahmen - auf dem Trottoir. Die Tatsache, dass vorliegend das Parkieren im Umfeld des geplanten Standortes der Ortstafel verboten war, sprach gerade gegen das Argument der Vorinstanz, dass durch die geplante Tafel die Verkehrssicherheit eingeschränkt würde. Es war nämlich nicht leichthin anzunehmen, dass ortsunkundige Automobilistinnen und Automobilisten eine Busse wegen verkehrswidrigen Verhaltens in Kauf nehmen würden, nur um sich an einer Ortstafel zu orientieren. Es bestanden somit keine konkreten Anhaltspunkte, dass der geplante Standort die Verkehrssicherheit beeinträchtigte. Die Beschwerde erwies sich in diesem Punkt als begründet und der Beschluss der Vorinstanz wurde aufgehoben.

#### **24.16      Entscheid vom 9. Juni 2009 i.S. G. H.-S. und weitere Beteiligte sowie U. und P. B.-S. und weitere Beteiligte**

Die Beschwerdeführer wehrten sich gegen die Baubewilligung einer Arealbebauung.

Regierungsrat und Verwaltungsgericht haben in verschiedenen Entscheiden immer wieder festgestellt, dass bei Arealbebauungen dem Konzept, welches gemäss den erhöhten Anforderungen und der grösseren Gestaltungsfreiheit ganz oder teilweise verwirklicht wurde, in gewissem Sinne normativer Charakter zukommt. Dieses Konzept bleibt Ausgangspunkt für weitere baurechtliche Entscheide. Die verbindliche Festlegung der Arealbebauung ist für die spätere Wahrung der Rechte der einzelnen Eigentümer wegleitend, und zwar insofern, als bei der Erstellung über die vorgegebenen Normen hinaus oder anstelle genauerer Bauvorschriften in erhöhter Gestaltungsfreiheit „Vorteile“ und „Nachteile“ aufeinander abgestimmt werden konnten. Das gewählte Konzept muss auch für neue Entscheide Grundlage bilden.

Ob die Zustimmung aller Grundeigentümer/innen einer Arealbebauung ein formelles Erfordernis ist, um überhaupt auf ein Baugesuch eintreten zu können, entscheidet sich an der Frage, ob es sich beim geplanten Bauvorhaben um die Änderung wesentlicher Gestaltungselemente handelt, von denen gegen den Willen der einzelnen Grundeigentümer/innen zu ihrem Nachteil nicht abgewichen werden darf. Sind lediglich untergeordnete Änderungen vorgesehen und liegen nicht sämtliche Zustimmungen der Beteiligten vor, kommt es zu einer Abwägung der rechtlich relevanten nachbarlichen Interessen. Dabei bedarf die rechtsgleiche Behandlung aller Grundeigentümer/innen sowie die präjudizielle Wirkung für die Erledigung weiterer Gesuche besonderer Beachtung. Ein berechtigtes bauliches Anliegen darf in diesem Fall nicht an der fehlenden Zustimmung eines nicht rechtserheblich belasteten Eigentümers scheitern (GVP 1987/88, 68 ff.).

Die Gesamtheit der vorliegenden Änderungen, aber auch bereits einzelne Änderungen für sich allein betrachtet, stellten angesichts der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts Abweichungen von wesentlichen Gestaltungselementen des Arealbebauungskonzeptes dar. Hinzu kam, dass sich diese Änderungen von wesentlichen Gestaltungselementen der ursprünglichen Arealbebauung zum Nachteil für einzelner Grundeigentümer/innen der Arealbebauung auswirkten. Diese negativen Auswirkungen konnten auch nicht mit einzelnen Vorteilen kompensiert werden. Der geplante Neubau verletzte deshalb die wesentlichen Anordnungen der Arealbebauung und liess sich auch nicht unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung der übrigen Grundeigentümer/innen der Arealbebauung rechtfertigen. Damit stand fest,

dass von den Vorgaben der ursprünglichen Arealbebauung nicht ohne Zustimmung abgewichen werden durfte. Wegen der fehlenden Zustimmung der weiteren Eigentümer/innen der Arealbebauung hatte die Vorinstanz zu Unrecht die Baubewilligung für den geplanten Neubau erteilt. In Gutheissung der Beschwerde war deshalb der vorinstanzliche Entscheid aufzuheben.

#### **24.17      Entscheid vom 30. Juni 2009 i.S. A. M. AG**

Im vorliegenden Fall ging es um die Verlängerung einer Baubewilligung. Die Beschwerdeführerin wendete sich im Grundsatz nicht gegen die Verlängerung der Geltungsdauer der Baubewilligung. Sie störte sich einzig an der mit der Verlängerung verknüpften Auflage.

Rechtskräftige Entscheide über Bauermittlungs- und Baugesuche sind während zwei Jahren gültig. Auf schriftliches Gesuch hin kann die zuständige Gemeindebehörde die Geltungsdauer des Entscheides um jeweils ein Jahr verlängern (§ 30 Abs. 1 und 2 V PBG). In den meisten Fällen reicht die Geltungsdauer von zwei Jahren. Baubewilligungen sollen eine beschränkte Geltungsdauer haben, um Konflikte mit Änderungen des materiellen Baurechts möglichst zu vermeiden (RRB vom 11. August 1998 i.S. erste Lesung der V PBG). Daraus erhellt, dass die begrenzte Geltungsdauer nicht ausgeübter Baubewilligungen zum Ziel hat, dass die bewilligten Bauten und Anlagen auch bei ihrer Errichtung noch dem geltenden Recht entsprechen und dass die von ihren Auswirkungen Betroffenen mit dem Kreis der seinerzeit Einspracheberechtigten noch identisch sind. Mit zunehmender Zeitspanne zwischen Bewilligungserteilung und -ausübung nimmt diese Übereinstimmung tendenziell ab. Bei unbefristeter Gültigkeit könnten Baubewilligungen auf Vorrat eingeholt werden, gegebenenfalls allein mit dem Ziel, möglichen ungünstigen Änderungen der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften zuvorzukommen.

Der Verfall einer Baubewilligung bedeutet, dass das Baubewilligungsverfahren zu wiederholen ist. Auch bei sachlich und rechtlich unveränderter Ausgangslage ist dies zeitaufwändig und mit Kosten verbunden. Vorliegend hatten sich seit der Erteilung der Baubewilligung am 5. März 2007 die rechtlichen Verhältnisse geändert. Am 1. Januar 2009 war die vom Regierungsrat am 11. November 2008 beschlossene Änderung der Verordnung zum Energiegesetz vom 12. Juli 2005 (BGS 740.11) in Kraft getreten. An diesen neuen rechtlichen Vorgaben mussten sich nun die beiden geplanten Gebäude der Bauherrschaft orientieren.

#### **24.18      Entscheid vom 7. Juli 2009 i.S. W. M.**

Im vorliegenden Entscheid ging es um die Freigabe von Bauarbeiten. Gemäss § 67 Abs. 3 PBG kann die Beschwerdeinstanz in einem Zwischenentscheid die Bauarbeiten trotz hängiger Verwaltungsbeschwerde unter bestimmten Voraussetzungen freigeben. Danach sind Beschwerden gegen Entscheide des Stadtrates über die Baufreigabe vorweg darauf zu prüfen, welchen Teil des Bauvorhabens sie betreffen. Stellt die Beschwerdeinstanz fest, dass ein Baubeginn den Beschwerdeentscheid nicht oder nur teilweise vorbestimmt, kann sie einen Zwischenentscheid treffen und die Bauarbeiten entsprechend ganz oder teilweise freigeben.

Anmerkung: Der Entscheid in dieser Sache findet sich auf Seite 292.

#### **24.19      Entscheid vom 11. August 2009 i.S. H. H. AG**

Im vorliegenden Entscheid ging es um ein Reklamegesuch für die nachträgliche Bewilligung von vier Firmenanschriften und drei Werbefahnen im Rahmen eines Bebauungsplans.

Nach § 32 des Planungs- und Baugesetzes vom 26. November 1998 (PBG; BGS 721.11) bestimmen Bebauungspläne die Bauweise für eine Fläche innerhalb der Bauzone und beinhalten in der Regel Vorschriften über die Art und das Mass der Ausnützung der Grundstücke, die Verkehrserschliessung, die Anordnung der Baukörper, die Geschoszahl, die Gebäudehöhe, die Dachform, die Abstände und die Umgebung. Der Standort der drei Fahnenstangen war im Bebauungsplan als „Begrünter Aussenraum mit Heckengehölzen gemäss Umgebungsplan und § 102 Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches für den Kanton Zug“ ausgewiesen. Der Bebauungsplan erklärte den

Umgebungsgestaltungsplan zu seinem integrierenden Bestandteil. Darin wurde der Grüngürtel unter Angabe der zu pflanzenden Bäume und Heckengehölze detailliert beschrieben. Auf Grund des Bebauungs- und des Umgebungsgestaltungsplanes konnten die drei Fahnenstangen somit nicht bewilligt werden.

Paragraph 4 Alinea 1 des anwendbaren Reklamereglements verbietet unter anderem jene Reklamen, die das Landschafts-, Orts-, Platz-, oder Strassenbild in erheblichem Masse stören. Das vorliegende Grundstück befand sich in einer heiklen Umgebung und war als eine Inselbauzone in eine Landschaftsschutz- und eine kantonale Naturschutzzone eingebettet. Nicht zuletzt deshalb schrieb der Umgebungsgestaltungsplan vor, dass auf der ganzen Länge des Grundstücks ein Grünstreifen mit Naturwiese, Heckengehölzen und Bäumen zu erstellen sei, was letzten Endes dazu führen sollte, dass die beiden auf dem Grundstück stehenden Gewerbehallen gegen die Landschaftsschutzzone hin von der Hecke verdeckt werden. Die drei Werbefahnen konnten somit auch aus diesem Grund nicht bewilligt werden.

#### **24.20      Entscheid vom 11. August 2009 i.S. W. M.**

Der Beschwerdeführer wehrte sich gegen die Baubewilligung einer Arealbebauung. Insbesondere rügte er die seiner Ansicht nach bedrückende Farbgebung der Mehrfamilienhäuser.

Gemäss § 26 Abs. 1 der vorliegend anwendbaren Bauordnung sind Bauten so zu gestalten, dass sie für sich und im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen eine gute Gesamtwirkung erzielen. Sie haben sich nach § 26 Abs. 2 BO in ihrer Erscheinung in das Stadt-, Quartier- und Strassenbild einzufügen und anerkannten architektonischen Gestaltungsprinzipien zu entsprechen. Für Arealbebauungen verlangt § 53 Bst. a BO eine besonders gute städtebauliche und architektonische Lösung für eine städtebauliche Einheit mit Rücksicht auf das jeweilige Landschaftsbild und die jeweilige Quartierstruktur. Dabei darf nicht bloss auf ein beliebiges, subjektives architektonisches Empfinden oder Gefühl abgestellt werden.

Allein auf Grund der dunklen Fassadenfarbe konnte nicht die Rede davon sei, dass sich die neue Überbauung geradezu in das Quartier zwänge, wie dies der Beschwerdeführer geltend machte. Auch wenn die Fassadenfarbe sein subjektives Empfinden störte, hatte der Augenschein doch gezeigt, dass die Fassaden der 1. Etappe der Arealbebauung, welche in der gleichen Farbe ausgeführt worden waren, in sich ein stimmiges Ganzes ergaben. Die Fassaden waren sorgfältig ausgestaltet und entsprachen anerkannten architektonischen Prinzipien. Es handelte sich dabei um nichts Exotisches, sondern um eine dem Zeitgeist entsprechende, qualitätsvolle Fassadengestaltung. Die Beschwerde wurde somit abgewiesen.

#### **24.21      Entscheid vom 8. September 2009 i.S. E. und P. M.**

Die Beschwerdeführer wehrten sich gegen die Baubewilligung für eine Reklameeinrichtung auf dem Nachbargrundstück nahe der Grenze zu ihrer Liegenschaft.

Insbesondere rügten die Beschwerdeführer die Verletzung des rechtlichen Gehörs. Da die Bewilligung der Abteilung Planung/Bau vom 12. Juni 2008 für die Reklame-Baute ohne Information der Beschwerdeführer sowie ohne Ausschreibung und öffentliche Auflage erfolgt war, versties die Abteilung Planung/Bau gegen § 45 Abs. 4 des Planungs- und Baugesetzes vom 26. November 1998 (BGS 721.11; PBG). Dieser erachtet ein vereinfachtes Verfahren nur dann als zulässig, wenn keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen berührt sind, oder das nachbarliche Einverständnis vorliegt. Da diese Voraussetzungen im vorliegenden Fall nicht erfüllt waren, hätte die betroffene Gemeinde eine Ausschreibung und öffentliche Auflage des Baugesuchs vornehmen müssen. Durch das Säumnis wurde das rechtliche Gehör der Beschwerdeführer verletzt. Nach der Einreichung der Einsprache der späteren Beschwerdeführer hat die Abteilung Planung/Bau die Beschwerdeführer angehört und ihnen keine Informationen mehr vorenthalten. Die Verletzung des rechtlichen Gehörs war aus diesem Grund geheilt.

Zudem machten die Beschwerdeführer geltend, die Wohnungen im Mehrfamilienhaus auf der Liegenschaft der Beschwerdeführer seien hinsichtlich Licht und Ausblick erheblich tangiert. Paragraph 14 Bauordnung Baar vom 5. Juni 2005 (BO Baar) bestimmt unter der Marginalie „Aussichtsschutz“, dass der Gemeinderat zum Schutz der im Zonenplan bezeichneten Aussichtslagen und Aussichtspunkte die Lage von Gebäuden, die Fassaden- und Firsthöhe, die Dachgestaltung sowie die Umgebungsgestaltung und Bepflanzung festlegen kann. Die geschützten Aussichtspunkte sind im Zonenplan Baar 2007 markiert. Einzig an diesen präzise bezeichneten Punkten kann man sich auf einen Aussichtsschutz berufen. Im vorliegenden Fall befand sich kein geschützter Aussichtspunkt auf dem Grundstück der Beschwerdeführer. Die Bestimmungen der BO Baar betreffend Grenz- und Gebäudeabständen waren - sofern überhaupt anwendbar - durch die Reklameeinrichtung allesamt eingehalten.

Die Beschwerdeführer rügten weiter, dass die Beleuchtung der Reklameeinrichtung die ganze Nacht über eingeschaltet sei. Da von dem in Frage stehenden Schriftzug keine gesundheitliche Gefährdung ausgeht, war eine Gefährdung i.S.v. Art. 13 Umweltschutzgesetz (SR 814.01; USG) auszuschliessen. Art. 11 USG besagt jedoch, dass Emissionen - hier Strahlung - unabhängig von der bestehenden Umweltbelastung im Rahmen der Vorsorge so weit zu begrenzen sind, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist. Der Regierungsrat verfügte daher in teilweiser Gutheissung der Beschwerde die Unterbrechung der Reklame-Beleuchtung zwischen 24.00 Uhr und 06.00 Uhr.

Schliesslich warfen die Beschwerdeführer der Gemeinde Ermessensüberschreitung und Willkür vor, da das Gesuch für einen Werbeträger an ihrem eigenen Mehrfamilienhaus abgelehnt worden war und damit das Recht auf Gleichbehandlung verletzt worden sei. Der Anspruch auf Gleichbehandlung (Art. 8 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 [SR 101; BV]) verlangt, dass Gleiches nach Massgabe seiner Gleichheit gleich, Ungleiches nach Massgabe seiner Ungleichheit ungleich zu behandeln ist. Da das Gesuch der Beschwerdeführer für einen Werbeträger mit Fremdreklame verbunden gewesen wäre, dem Gesuch der Beschwerdegegnerin indes Eigenreklame zugrunde liegt, war eine unterschiedliche Beurteilung der Gesuche gerechtfertigt, zumal die Reklamefläche der Beschwerdeführer ungleich grösser ausgefallen wäre als diejenige der Beschwerdegegnerin.

#### **24.22      Entscheid vom 22. September 2009 i.S. U. B.**

Der Beschwerdeführer wehrte sich gegen die Höhe von Kanalisationsbeiträgen.

Der Gemeinderat hatte eine Kanalisationsgebühr in der mit Rechtsmittelbelehrung versehenen Baubewilligung festgesetzt. Sie blieb unangefochten. Bezahlt wurde die Gebühr dennoch nicht. Fast acht Jahre nach Erteilung der Baubewilligung gelangte die Abteilung Bau und Unterhalt der Gemeinde mit einem Schreiben an den Säumigen und verlangte die ausstehenden Kanalisationsgebühren. Gegen dieses Schreiben, welches weder als Entscheid bezeichnet worden war, noch eine Rechtsmittelbelehrung enthielt, reichte der Empfänger Verwaltungsbeschwerde beim Gemeinderat ein. Dieser lehnte sie ab, worauf der Beschwerdeführer an den Regierungsrat gelangte.

Das Schreiben der Abteilung Bau und Unterhalt weist die Merkmale eines Entscheides bzw. einer Verfügung wie die einseitige, hoheitliche und auf Rechtswirkung ausgerichtete Anordnung nicht auf. Der Regierungsrat entschied, dass es sich beim Schreiben der Abteilung Bau und Unterhalt nicht um einen Entscheid bzw. eine Verfügung handelte, die mit Verwaltungsbeschwerde vor dem Gemeinderat hätte angefochten werden können. Vielmehr sei es eine Vollzugshandlung mit Auskünften und Erläuterungen zu einer bereits rechtskräftig beschlossenen Anordnung, nämlich der Festsetzung der Kanalisationsbeiträge in der ursprünglichen Baubewilligung.

Die Eingabe des Beschwerdeführers war rechtlich gesehen ein Wiedererwägungsgesuch. Paragraph 29 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 1. April 1976 (BGS 162.1; VRG) bestimmt, dass die Behörde aus wichtigen Gründen ihre Entscheide ausserhalb eines Revisionsverfahrens ändern oder aufheben kann, soweit nicht besondere Vorschriften, der Grundsatz von Treu und Glauben oder andere allgemein anerkannte Rechtsgrundsätze dies ausschliessen oder einschränken. Eine Wiedererwägung ist gemäss

bundesgerichtlicher Rechtsprechung nur während beschränkter Zeit und nur dann möglich, wenn sich die Umstände seit dem ersten Entscheid wesentlich geändert haben, das materielle Recht geändert hat oder wenn der Gesuchsteller erhebliche Tatsachen oder Beweismittel namhaft macht, die im früheren Verfahren nicht bekannt waren und die er nicht schon früher hätte vorbringen können. Sämtliche dieser Voraussetzung lagen hier nicht vor, weshalb der Regierungsrat dem Beschwerdeführer die Möglichkeit zur Anfechtung der Kanalisationsbeiträge absprach.

Der Gemeinderat hätte die Eingabe des Beschwerdeführers als Wiedererwägungsgesuch behandeln und darauf nicht eintreten sollen.

#### **24.23 Entscheid vom 29. September 2009 i.S. A. AG**

Es handelte sich um die Frage der vorzeitigen Baufreigabe.

Gemäss § 67 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes vom 26. November 1998 (BGS 721.11; PBG) kann die Beschwerdeinstanz in einem Zwischenentscheid die Bauarbeiten unter gewissen Voraussetzungen freigeben. Stellt die Beschwerdeinstanz fest, dass ein Baubeginn den Beschwerdeentscheid nicht oder nur teilweise vorbestimmt, kann sie diesen Zwischenentscheid treffen. Im vorliegenden Fall verlangte der Beschwerdegegner eine vorzeitige Baufreigabe für den Bau einer Einstellhalle bis und mit Decke derselben.

Zwar traten die volumenmässigen Änderungen an der Tiefgarage gegen aussen nicht in Erscheinung, hingegen hatten die Änderungen an den Treppenaufgängen und an den Lichtschächten insofern einen Einfluss auf die vom Regierungsrat zu beurteilende Verwaltungsbeschwerde, als im Falle einer Beschwerdegutheissung die Mehrfamilienhäuser nicht wie geplant hätten erstellt werden können und somit unter Umständen die Aufgänge von der Einstellhalle erneut hätten abgeändert werden müssen. Der vorzeitige Baubeginn hätte den Beschwerdeentscheid vorbestimmt, weil der Regierungsrat nicht mehr frei über die Beschwerde hätte entscheiden können, sondern die nur auf die ebenfalls abgeänderten Häuser passende Tiefgarage zu berücksichtigen gehabt hätte oder allenfalls sogar den Rück- oder Umbau derselben hätte verlangen müssen.

Aus diesen Gründen hat der Regierungsrat die vorzeitige Baufreigabe i.S.v. § 67 Abs. 3 PBG nicht gewährt.

#### **24.24 Entscheid vom 29. September 2009 i.S. S. W.-N.**

Die Beschwerdeführerin wehrte sich gegen die Baubewilligung für den Abbruch und Neubau eines Einfamilienhauses auf dem benachbarten Grundstück.

Da im vorliegenden Fall der Bebauungsplan keine Aussagen bezüglich Gestaltung der Fassaden, Fenster, Dachaufbauten usw. macht, war das Altstadtreglement auf diese Fragen anwendbar.

Paragraph 3 Abs. 1 Altstadtreglement der Einwohnergemeinde Zug vom 11. Januar 1983 (Altstadtreglement) bestimmt, dass Renovationen und Umbauten im Interesse der Substanzerhaltung Neubauten und Rekonstruktionen vorgezogen werden. Wo die Substanzerhaltung sich tatsächlich oder im Sinne des Altstadtreglements als unmöglich erweist, wo sie wenig sinnvoll ist, oder wo sie unverhältnismässige Kosten verursacht, kann ein altstadtgerechter Neubau bewilligt werden (§ 3 Abs. 2 Altstadtreglement). Das abzubrechende Wohnhaus der Bauherrschaft stammte aus dem Jahre 1952, das öffentliche Interesse an der Substanzerhaltung war bei diesem Gebäude sehr gering, weshalb es im Sinne des Altstadtreglements nicht erhaltenswert war und ein Neubau bewilligt werden konnte (§ 3 Abs. 2 Altstadtreglement).

Paragraph 2 Abs. 1 Altstadtreglement schreibt vor, dass die Altstadt in ihrem Gesamtbild, ihrer Massstäblichkeit und inneren Struktur, sowie - wo möglich - ihrer historischen Substanz zu erhalten ist. Da

das umstrittene Bauvorhaben in etlichen Punkten (Doppelgarage, Dachaufbauten, grosse Fensterfronten, Fassadengestaltung) gegen das Altstadtreglement versties, und auch keine Gründe für eine Ausnahmegewilligung nach § 9 Altstadtreglement vorlagen, handelte es sich um keinen altstadtgerechten Neubau.

Folglich wurde die Beschwerde gutgeheissen und die angefochtene Baubewilligung aufgehoben.

#### **24.25 Entscheid vom 20. Oktober 2009 i.S. B. und P. Z.**

Die Beschwerdeführenden wehrten sich gegen die Baubewilligung für den Abbruch und Neubau eines Einfamilienhauses auf dem benachbarten Grundstück.

Die Beschwerdeführenden machten geltend, die anzurechnende Geschossfläche sei falsch berechnet worden.

Gemäss § 16 Abs. 1 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz vom 16. November 1999 (BGS 721.111; V PBG), ist bei der Berechnung der Ausnützungsziffer als Geschossfläche anzurechnen die Summe sämtlicher Flächen des Erdgeschosses und der darüber liegenden Geschosse, einschliesslich der Treppenhäuser und Laubengänge, soweit sie der Erschliessung dienen, nicht aber soweit es sich um Not- oder Fluchttreppen handelt. Anzurechnen sind auch die Querschnittsflächen von innen liegenden Mauern und Wänden sowie die Lufträume bei Treppenhäusern und Lifts. Ferner sind die Flächen unterhalb des Erdgeschosses anzurechnen, soweit sie Wohn- oder Gewerbebezwecken dienen können oder es sich um Erschliessungsflächen von Gängen, Treppenhäusern und Liften handelt.

Nach einem Entscheid des Verwaltungsgerichts Zug gelten als Erschliessungsflächen sämtliche Flächen wie Gänge oder Vorräume, ferner die die einzelnen Geschosse miteinander verbindenden Erschliessungsanlagen wie Treppen und Aufzüge mit den Massen des Liftschachts. Nur die ausschliesslich zu nicht anrechenbaren Räumen führenden Verkehrswege (Gänge oder Treppen, die z. B. nur zu Kellern oder Waschküchen führen) sind von der Anrechnung an die Geschossfläche ausgenommen. Sobald Erschliessungsflächen aber benutzt werden können, um ausserhalb eines Gebäudes zu Räumlichkeiten zu gelangen, die Wohn- oder Gewerbebezwecken dienen, sind sie anzurechnen (GVP 2008, S. 128).

Aufgrund von § 16 V PBG und des Entscheids des Verwaltungsgerichts hat der Regierungsrat eine aGF errechnet. Diese musste innerhalb der maximal zulässigen aGF liegen. Die maximal zulässige anzurechnende Geschossfläche ergibt sich aus der Multiplikation der anzurechnenden Landfläche mit der Ausnützungsziffer. Das vorliegende Bauvorhaben befand sich in der Wohnzone W2a. Gemäss § 44 Bauordnung Baar 5. Juni 2005 (BO Baar) beträgt die Ausnützungsziffer in dieser Zone 0.3. Die anzurechnende Landfläche (die vom Baugesuch erfasste, baulich nicht ausgenützte, in der Bauzone gelegene Fläche; Art. 18 Abs. 1 V PBG) machte in diesem Fall 941 m<sup>2</sup> aus.  $0.3 \times 941 \text{ m}^2$  ergab eine maximal zulässige aGF von 282.30 m<sup>2</sup>. Da die aGF des vorliegenden Bauvorhabens mit 284.08 m<sup>2</sup> die maximal zulässige - wenn auch nur knapp - überschritt, war die Beschwerde gutzuheissen und die Baubewilligung aufzuheben, denn § 31 V PBG bestimmt ausdrücklich, dass es von Bauvorschriften, welche die Baudichte (Ausnützungsziffer, Baumassenziffer usw.) bestimmen, keine Ausnahmen gibt.

#### **24.26 Entscheid vom 10. November 2009 i.S. M. V. E. I.**

Die Beschwerdeführerin wehrte sich gegen eine Baubewilligung für den Umbau eines bestehenden Wohnhauses auf dem benachbarten Grundstück.

Die Beschwerdeführerin machte die Verletzung des rechtlichen Gehörs geltend. Dies deshalb, weil sie die Zustellung der für den ursprünglichen Bau des betreffenden Gebäudes erteilten Baubewilligung beim Gemeinderat beantragte, dieser aber in seinem Beschluss weder die frühere Baubewilligung erwähnte, noch der Beschwerdeführerin die beantragten Akten zustellte. Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist in

Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (SR 101; BV) sowie in § 15 des Verwaltungsrechtspflegegesetz vom 1. April 1976 (BGS 162.1; VRG) verankert. Er enthält u.a. das Recht auf Akteneinsicht. Dieses beinhaltet zwar die Befugnis, am Sitz der aktenführenden Behörde selbst Einsicht in die Unterlagen zu nehmen. Im Allgemeinen besteht indes kein Anspruch auf Zusendung der Akten. Im vorliegenden Fall hat daher die Gemeinde Oberägeri durch die Nicht-Zustellung der Akten das rechtliche Gehör nicht verletzt.

Des Weiteren machte die Beschwerdeführerin Rechtsverweigerung geltend, da der Gemeinderat sich mit einem Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich nicht befasst hatte, obwohl dieses Urteil bereits in der Einsprache erwähnt worden sei. Die Pflicht, Verfügungen zu begründen, ergibt sich für die Behörden des Kantons Zug aus § 20 VRG und Art. 29 Abs. 2 BV. Die Behörde muss sich aber nicht zu sämtlichen Rechtsvorbringen der Parteien äussern, sondern kann sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Da es sich im Zürcher Entscheid um eine Bestimmung handelte, welche mit der im vorliegenden Fall zur Diskussion stehenden zu wenig übereinstimmte, war es vertretbar, das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich nicht heranzuziehen. Daher beging der Gemeinderat keine Rechtsverweigerung.

Die Beschwerdeführerin rügte weiter, das heutige Untergeschoss weise bereits vor dem Umbau zu viel anrechenbare Wohnfläche auf und sei deshalb rechtlich kein Untergeschoss. Es sei rechtsmissbräuchlich, die Fenster zu verkleinern und die Zweckbestimmung einiger Räume anders zu benennen, nur damit ein zusätzliches Geschoss gebaut werden könne. Der Regierungsrat pflichtete der Beschwerdeführerin insoweit bei, als die Anrechenbarkeit eines Raumes im Untergeschoss eines Gebäudes nicht allein von seiner Bezeichnung in den Planunterlagen abhängt. Entscheidend sei vielmehr, ob der betreffende Raum aufgrund seiner Lage, Belichtung und Ausstattung für Wohn- und Gewerbezwecke überhaupt geeignet sei. Der Regierungsrat kam zum Schluss, dass die Belichtung im Untergeschoss für Wohnräume ungenügend sei, zudem werde die Heizung entfernt, was die bewilligten Pläne klar auswiesen und woran sich der Bauherr strikte zu halten habe. Auch mache die anrechenbare Geschossfläche des Untergeschosses weniger als 60 % der darüberliegenden anzurechnenden Fläche aus und gelte daher nicht als Vollgeschoss (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 2 V PBG).

Schliesslich machte die Beschwerdeführerin geltend, der geplanten Baute fehle es an der notwendigen Einpassung ins Quartier. Art. 10 Abs. 1 der Bauordnung Oberägeri vom 24. September 2006 (BO Oberägeri) bestimmt, dass sich Gebäude hinsichtlich Grösse, Lage, Gestaltung und Oberfläche des Baukörpers sowie dessen Aussenräume so in die Umgebung einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Der Regierungsrat hielt fest, dass im vorliegenden Fall das Erscheinungsbild des Quartiers nicht einheitlich daherkomme und daher an die Gestaltung der Bauten nicht die gleich strengen Anforderungen gestellt werden können, wie wenn ein harmonisches Quartierbild herrschen würde. Das umstrittene Bauvorhaben füge sich nach der Meinung des Regierungsrates trotz seiner erheblichen Höhe gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung ein.

Die Beschwerde war unbegründet und wurde vollumfänglich abgewiesen.

#### **24.27      Entscheid vom 10. November 2009 i.S. A. S., R. und U. G. sowie H. Z.-R.**

Die Beschwerdeführenden wehrten sich gegen eine Baubewilligung für den Neubau eines Einfamilienhauses auf dem benachbarten Grundstück.

Die Beschwerdeführenden rügten, dass die Einfahrt zum Autolift zu steil sei und daher § 5 Abs. 2 der Bauordnung Walchwil vom 30. März 2006 (BO Walchwil) widerspreche. Dieser besagt in Satz 1, dass Ein- und Ausfahrten auf einer Tiefe von 5,0 m, von der Strassen- bzw. Trottoirgrenze gemessen, höchstens 5 % Steigung oder Gefälle, anschliessend höchstens 10 % Steigung oder höchstens 15 % Gefälle aufweisen dürfen. Der Regierungsrat gelangte zur Ansicht, dass die Ein- und Ausfahrt zum Autolift maximal 2 % Gefälle aufwies und damit § 5 Abs. 2 BO Walchwil eingehalten war.

Weiter brachten die Beschwerdeführenden vor, dass sich das geplante Bauobjekt nicht in die Umgebung einordne, weil es auf die Topographie keine Rücksicht nehme. Paragraph 8 Abs. 1 BO Walchwil bestimmt, dass sich Gebäude hinsichtlich Grösse, Lage, Gestaltung und Oberfläche des Baukörpers sowie dessen Aussenraums so in die Umgebung einordnen müssen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Beschwerdeführenden sahen diese Norm aufgrund der fehlenden Terrassierung verletzt. Da die BO Walchwil indes keine Pflicht zur Terrassierung kennt und nach Ansicht des Regierungsrates das geplante Gebäude die Topographie des Hanges aufnahm, waren die Anforderungen an § 8 BO Walchwil erfüllt.

Gemäss den Beschwerdeführenden müssten bezüglich Aussenpool die normalen Grenzabstände zur Anwendung gelangen, da ein Aussenpool als Einzelbaute zu beurteilen sei. Gemäss § 9 Abs. 1 V PBG definiert sich der Grenzabstand als kürzeste Entfernung zwischen der Fassade und der Grundstücksgrenze. Die Verwendung des Begriffs Fassade macht deutlich, dass der Grenzabstand nur auf Gebäude anwendbar ist. Da ein Schwimmbecken kein Gebäude ist und folglich auch nicht über eine Fassade verfügt, war § 9 V PBG nicht anwendbar. Auch § 28 BO Walchwil, welcher einen Grenzabstand von 4 m vorsieht, kam im vorliegenden Fall nicht zum Tragen. Schliesslich stellte der Regierungsrat klar, dass es sich bei einem Schwimmbad nicht um eine Unterniveaubaute handelt, da diese gemäss § 5 V PGB über unterirdische Räume verfügen müssen. Daher gelangte im vorliegenden Fall auch § 35 BO Walchwil nicht zur Anwendung, welcher für Unterniveaubauten einen Grenzabstand von 1 m vorschreibt. Nachdem der Regierungsrat auch § 33 BO Walchwil, bei welchem es um Einfriedungen, Stütz- und Futtermauern geht, als nicht anwendbar betrachtete, geht es bei diesen doch um oberirdische, grossflächig in Erscheinung tretende Konstruktionen, kam der Regierungsrat zum Schluss, dass der Aussenpool eine Anlage ist, für welche keine Grenzabstandsvorschriften bestehen.

Die Beschwerdeführenden rügten, dass die Fläche des Autolifts in die Berechnung der Ausnützungsziffer (AZ) einzubeziehen sei. Paragraph 15 V PBG bestimmt, dass es sich bei der AZ um die Verhältniszahl zwischen der anzurechnenden Geschossfläche der Gebäude und der anzurechnenden Landfläche handelt. Gemäss § 16 V PBG ist bei der Berechnung der AZ als Geschossfläche anzurechnen die Summe sämtlicher Flächen des Erdgeschosses und der darüber liegenden Geschosse, einschliesslich der Treppenhäuser und Laubengänge, soweit sie der Erschliessung dienen. Die gemäss § 16 Abs. 1 V PBG anrechenbaren Treppenhäuser und Laubengängen dienen der Erschliessung von anrechenbaren Räumen. Anrechenbar sind dabei nur jene Erschliessungsflächen, die ausschliesslich oder teilweise zu anrechenbaren Räumen führen. Nur ausschliesslich zu nicht anrechenbaren Räumen führende Verkehrswege sind von der Ausnützungsziffer ausgenommen. Da der Autolift im vorliegenden Fall ausschliesslich der Erschliessung von nicht anrechenbaren Räumen, nämlich den Parkieranlagen im Erdgeschoss, diene, war die Fläche des Autolifts bei der Berechnung der AZ nicht zu berücksichtigen.

Schliesslich äusserten die Beschwerdeführenden Bedenken, das Gebäude könne aus geologischen Gründen gar nicht fertig gestellt werden und/oder nach der Fertigstellung eine Gefährdung darstellen. Der von der Baudirektion durchgeführte Augenschein, zeigte, dass Unsicherheit bestand, ob im fraglichen Baugebiet aufgrund des dort befindlichen Findlings eine geologische Gefahr bestand. Daher ergänzte der Regierungsrat die Baubewilligung mit der Auflage, dass die Bauherrschaft vor Baubeginn ein geologisches Gutachten über die Tauglichkeit des Baugrundes zu erstellen und dieses den Beschwerdeführenden zur Kenntnis zu bringen hat.

Die Beschwerde wurde teilweise gutgeheissen und die Baubewilligung mit einer Auflage ergänzt. Im Übrigen war die Beschwerde unbegründet und daher abzuweisen.

#### **24.28      Entscheid vom 17. November 2009 i.S. F. R. E. AG**

Die Beschwerdeführerin wehrte sich gegen einen Beschluss des Stadtrates, auf ihrer Liegenschaft einen Wohnanteil von 49 % auszuweisen, da der Wohnanteil auf ihrem Grundstück lediglich 20 % betrage.

Der Regierungsrat legte den zur Diskussion stehenden Beschluss grammatikalisch, systematisch, historisch, zeitgemäss und teleologisch aus und kam zum Schluss, dass die Mindestwohnanteilspflicht nur



bezüglich der Nachbarparzelle der Beschwerdeführerin auf 40 % festgelegt worden war. Bezüglich der restlichen Parzellen, wozu auch diejenige der Beschwerdeführerin gehörte, galten die Mindestwohnanteilsvorschriften der jeweils geltenden Bauordnung. In diesem Fall schrieb § 50 Abs. 1 Bauordnung Stadt Zug vom 30. August 1994 (a BO Zug) einen Mindestwohnanteil von 50 % vor. Die Beschwerde war in diesem Umfang unbegründet und wurde abgewiesen.

Des Weiteren machte die Beschwerdeführerin geltend, dass der Bebauungsplan insbesondere in Bezug auf die Festlegung der Mindestwohnanteilspflicht überprüft werden müsse. Art. 21 Abs. 2 Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979 (SR 700; RPG) schreibt vor, dass die Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst werden, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Der Regierungsrat kam zum Schluss, dass sich insbesondere die rechtlichen Verhältnisse seit dem Erlass des Bebauungsplans Alpenstrasse West im Jahre 1982 wesentlich verändert hatten. Selbst in einem solchen Fall hat die Plananpassung allerdings nicht zwingend, sondern nur nötigenfalls zu erfolgen. Nach einer Abwägung des Gebotes der Rechtssicherheit und des Grundsatzes der Planbeständigkeit, kam der Regierungsrat zum Schluss, dass eine Anpassung oder zumindest eine Überprüfung des Bebauungsplanes notwendig war. Insofern war die Beschwerde begründet und gutzuheissen.

Der angefochtene Beschluss des Stadtrates war aufzuheben.

#### **24.29      Entscheid vom 24. November 2009 i.S. A. AG**

Die Beschwerdeführerin wehrte sich gegen ein vom Gemeinderat von Walchwil bewilligtes abgeändertes Bauprojekt für den Neubau von drei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage.

Die Beschwerdeführerin wirft der Vorinstanz bezogen auf die Frage der Einordnung des Projekts in die Umgebung eine Ermessensunterschreitung und damit eine Rechtsverletzung vor. Der Regierungsrat gelangte zu der Ansicht, dass eine Ermessensunterschreitung nicht vorlag, denn die Vorinstanz hatte sich, wenn auch nur summarisch, mit der Frage der Einordnung auseinandergesetzt.

Die Beschwerdeführerin brachte vor, dass das geplante Bauvorhaben § 8 Bauordnung Walchwil vom 30. März 2006 (BO Walchwil) und § 21 BO Walchwil widerspreche. Der Regierungsrat hatte bereits in einem Beschwerdeentscheid vom 25. Oktober 2005 rechtsverbindlich festgestellt, dass die zur Diskussion stehende Überbauung, welche in eine Ortsbildschutzzone zu stehen kommen sollte, die erhöhten Anforderungen an die Einordnung in die Umgebung erfülle. Somit war im zu beurteilenden Fall lediglich zu prüfen, ob die seit diesem Entscheid ergangenen Änderungen den erhöhten Anforderungen an die Einordnung in die Ortsbildschutzzone entsprachen.

Paragraph 8 BO Walchwil bestimmt, dass Gebäude sich hinsichtlich Grösse, Lage, Gestaltung und Oberfläche des Baukörpers sowie dessen Aussenraum so in die Umgebung einordnen müssen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Bauten, Anlagen, Anschriften, Farbgebungen, Reklamen und Antennen müssen ihrerseits zur Landschaft als weitere Umgebung sowie zum Orts-, Quartier- und Strassenbild als Nahbereich passen (§ 8 Abs. 2 BO Walchwil). Die Ortsbildschutzzonen dienen gemäss § 21 BO Walchwil der Erhaltung und Pflege des jeweiligen Orts- und Quartierbildes. Gebäude dürfen nur verändert werden, wenn das Orts- und Quartierbild nicht beeinträchtigt wird. Einzelne Neubauten sind zulässig, wenn sie dem Charakter des schutzwürdigen Ortsbildes entsprechen. Bevor der Gemeinderat eine Baubewilligung erteilt, kann er von den Gesuchstellern eine Studie verlangen, um ein Projekt besser beurteilen zu können. Im vorliegenden Fall wurde an der ursprünglichen Form und Situierung der Gebäude nichts verändert, sondern nur geringfügige Änderungen an bspw. an der Breite einzelner Gebäude, einiger Balkone und Fenster vorgenommen. Die Einordnung des Bauprojekts in die Umgebung blieb demnach bestehen. Der Regierungsrat verneinte einen Verstoß sowohl gegen § 8 als auch § 21 BO Walchwil.

Zusammenfassend ergab sich, dass die Beschwerde unbegründet war und daher vom Regierungsrat abgewiesen wurde.

#### **24.30      Entscheid vom 7. Dezember 2009 i.S. A. P. AG**

Es ging um die Frage der angemessenen Höhe einer Prüfungsgebühr für zwei Baubewilligungen eines Bauprojekts der Beschwerdeführerin.

Die Beschwerdeführerin beantragte die Baubewilligungsgebühr herabzusetzen.

Gebühren, wie die vorliegend angefochtene Baubewilligungsgebühr, sind nach dem Kostendeckungs- und dem Äquivalenzprinzip zu bemessen. Das Kostendeckungsprinzip besagt, dass der Gesamtertrag der Gebühren die gesamten Kosten eines Verwaltungszweigs nicht übersteigen darf. Nach dem Äquivalenzprinzip darf eine Gebühr im Einzelfall nicht in einem offensichtlichen Missverhältnis zum objektiven Wert der Leistung stehen. Der Wert der Leistung bemisst sich nach dem Nutzen, den sie dem Pflichtigen bringt, oder nach dem Kostenaufwand der konkreten Inanspruchnahme im Verhältnis zum gesamten Aufwand des betreffenden Verwaltungszweigs, wobei schematische, auf Wahrscheinlichkeit und Durchschnittserfahrungen basierende Massstäbe angelegt werden dürfen. Die Gebühren müssen nicht in jedem Fall genau dem Verwaltungsaufwand entsprechen, sie müssen indes nach sachlich vertretbaren Kriterien bemessen sein und dürfen keine Unterscheidungen treffen, für die keine vernünftigen Gründe ersichtlich sind. Etliche Zuger Einwohnergemeinden sehen in ihren Bauordnungen vor, dass die Baubewilligungsgebühr im Verhältnis der Bausumme festgelegt wird. Anders die Bestimmung in § 45 Bauordnung Walchwil vom 30. März 2006 (BO Walchwil), welche in Abs. 1 besagt, dass für die Behandlung von Gesuchen eine dem Aufwand entsprechende Gebühr zu entrichten ist. Somit wurde die Rechtmässigkeit der beanstandeten Gebühr an den allgemeinen Grundsätzen des Kostendeckungs- und dem Äquivalenzprinzips gemessen.

Die Beschwerde wurde insofern gutgeheissen, als die Prüfungsgebühr des Gemeinderates Walchwil von Fr. 8'000.– auf Fr. 4'800.– reduziert wurde.

#### **24.31      Entscheid vom 7. Dezember 2009 i.S. K. S. et al.**

Es ging um die Rechtmässigkeit eines Bebauungsplanes.

Im vorliegenden Beschwerdeverfahren waren sowohl der Baudirektor als auch der Generalsekretär im Ausstand. Der Regierungsrat hatte am 29. September 2009 aufgrund des Regierungsratsbeschlusses vom 11. Juli 2006 entschieden, dass die Beschwerde durch die Sicherheitsdirektion behandelt wird. Die beiden stellvertretenden Generalsekretäre der Baudirektion und nicht etwa der Sicherheitsdirektion hatten vor dem 29. September 2009 den Augenschein geleitet, das Verfahren und den Schriftenwechsel veranlasst und das Protokoll des Augenscheins geschrieben. Der Antrag hingegen war aufgrund des Beschlusses vom 29. September 2009 durch die Sicherheitsdirektion unter Beizug der Fachleute der Baudirektion ausgearbeitet und erstellt worden. Da die beiden stellvertretenden Generalsekretäre die aufgeführten Instruktionshandlungen selbständig (ohne Einflussnahme durch den Baudirektor oder den Generalsekretär) durchgeführt hatten, konnte auf Wiederholung dieser Verfahrensschritte verzichtet werden.

Die Beschwerdeführenden rügten, dass mit dem aktuellen Bebauungsplan eine W4-Zone geschaffen worden sei, was einer faktischen Umzonung gleichkomme. Diese verstosse gegen das Prinzip der Planbeständigkeit nur drei Jahre nach der Einzonung dieses Gebietes in eine W1- und W2-Zone. Der Regierungsrat hielt fest, dass je neuer ein Plan ist, desto mehr mit dessen Beständigkeit gerechnet werden darf, und je einschneidender sich eine Änderung auswirkt, umso gewichtiger die Gründe sein müssen für die Planänderung. Die Gemeinde hatte bei der Einzonung der fraglichen Parzelle in die Zonen W1 und W2 dieses Gebiet gleichzeitig der Bebauungsplanpflicht unterstellt. Sie hatte sich damit bereits bei der Einzonung dieses Grundstücks für eine Nutzungsplanung in mehreren Stufen entschieden. Mit der Bebauungsplanung, wie sie hier vorlag, durchlief die Parzelle die zweite, im Zonenplan vorgesehene Phase der Nutzungsplanung. Aus diesem Grund ging es nicht an, dass sich die Beschwerdeführenden auf die Planbeständigkeit beriefen und die zweite Stufe der Nutzungsplanung mit diesem Argument zu verhindern versuchten. Die Beschwerden waren in diesem Umfang daher unbegründet.

Die Beschwerdeführenden warfen der Vorinstanz vor, dass der vorliegende Bebauungsplan keine Vorteile erziele, für sie allerdings wesentliche Nachteile zeitigte. Gemäss § 32 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 26. November 1998 (BGS 721.11; PBG) bestimmen gemeindliche Bebauungspläne die Bauweise für eine Fläche innerhalb der Bauzone. Wenn sie Vorteile für das Siedlungsbild und die Gestaltung der Umgebung erzielen, können sie von den ordentlichen Bauvorschriften abweichen. Der Regierungsrat prüfte vorliegend zuerst, ob der Bebauungsplan von den ordentlichen Bauvorschriften der Einzelbauweise der Bauordnung abwich. Dies wurde im vorliegenden Fall in diversen Punkten (erhebliche Ausnützungserhöhung in sämtlichen Baufeldern, massive Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe im Baufeld 1, massive Unterschreitung des Strassen- und Grenzabstandes) bejaht. Abweichungen von den Vorschriften der Einzelbauweise sind nur dann zulässig, wenn der vorliegende Bebauungsplan für das Siedlungsbild und die Umgebungsgestaltung Vorteile zeitigt. Der Regierungsrat entschied, dass gesamtheitlich betrachtet festgestellt werden müsse, dass beim betreffenden Bebauungsplan die Nachteile für das Siedlungsgebiet und die Gestaltung der Umgebung die Vorteile des Bebauungsplans überwogen und der Bebauungsplan somit nicht genehmigt werden konnte.

Zusammenfassend entschied der Regierungsrat, dass die Vorinstanz mit dem betreffenden Bebauungsplan zu Unrecht Abweichungen von den ordentlichen Bauvorschriften beschlossen hatte. Der Regierungsrat hiess daher die Beschwerde gut und hob den Beschluss der Vorinstanz auf.

#### **24.32      Entscheid vom 15. Dezember 2009 i.S. J. E. s. und W. A. H.**

Die Beschwerdeführenden wehrten sich gegen ein vom Gemeinderat Baar (fortan: Vorinstanz) bewilligtes Bauprojekt für den Abbruch eines Garagentrakts und den Neubau eines Wohnhauses an gleicher Stelle.

Die Beschwerdeführenden rügten, dass die Vorinstanz den Einsprechenden lediglich die Einspracheentscheide zugestellt und auf die Zustellung der Baubewilligung verzichtet hatte. Somit machten sie eine Verletzung des Koordinationsgebots in formeller Hinsicht geltend. Die Vorinstanz hielt in ihren Einspracheentscheiden fest, dass das Baugesuch den massgebenden Vorschriften entspreche. Die Einsprechenden und späteren Beschwerdeführenden konnten diese Aussagen indes nicht überprüfen. Damit hatte die Vorinstanz in formeller Hinsicht gegen das Koordinationsgebot verstossen.

Da der Regierungsrat gemäss § 39 des Verwaltungsrechtspflegegesetz vom 1. April 1976 (BGS 162.1; VRG) mit der Verwaltungsbeschwerde verpflichtet wird, den angefochtenen Entscheid zu überprüfen und in der Sache neu zu entscheiden, ist gewährleistet, dass die Prüfung in dem selben Umfang wie durch die Vorinstanz erfolgen kann. Damit konnte die Verletzung des Koordinationsgebotes in formeller Hinsicht in diesem Beschwerdeverfahren geheilt werden.

Die Beschwerdeführenden machen geltend, dass als Unterniveaubauten unterirdisch angelegte Räume gelten, die das gewachsene Terrain an keinem Punkt in erheblichem Masse überschreiten. Beim vorliegenden Projekt überschreite das Untergeschoss das gewachsene Terrain indes um 0.44 m bis 0.97 m, was nicht mehr als unerheblich gelten könne.

Gemäss § 5 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz vom 16. November 1999 (BGS 721.111; V PBG) enthalten Unterniveaubauten unterirdisch angelegte Räume und überragen das gewachsene, in besonderen Fällen das neue Terrain an keinem Punkt in erheblichem Masse. Entscheidend für diese Beurteilung, ist das Mass zwischen dem gewachsenen Terrain und der Oberkante des Erdgeschossfussbodens. Als Richtgrösse, wann eine Unterniveaubaute in erheblichem Masse das gewachsene Terrain überragen, ist von einem Meter auszugehen.

Da das Untergeschoss an verschiedenen Punkten das gewachsene Terrain in einem erheblichen Mass überragte, kam der Regierungsrat zum Schluss, dass die Vorinstanz zu Unrecht das Untergeschoss bzw. die Tiefgarage als Unterniveaubauten i.S.v. § 5 V PBG bezeichnet hatte und einen Grenzabstand von einem Meter (§ 45 Abs. 2 Bauordnung Baar 5. Juni 2005 [BO Baar]) bewilligt hatte. Die Beschwerde war in diesem Umfang begründet und daher gutzuheissen.

Die Beschwerdeführenden machten geltend, die Hauptwohnrichtung des geplanten Neubaus gehe nicht gegen Süden, sondern gegen Westen, weshalb der grosse Grenzabstand auf der Westseite einzuhalten sei, was das geplante Bauprojekt nicht berücksichtige. Gemäss § 9 V PBG ist der Grenzabstand die kürzeste Entfernung zwischen der Fassade und der Grundstücksgrenze. Wo zwischen einem grossen und kleinen Grenzabstand unterschieden wird, ist der grosse Abstand rechtwinklig von der Fassade mit der Hauptwohnrichtung aus, der kleine von allen übrigen Fassaden aus einzuhalten. Gemäss § 44 BO Baar beträgt der kleine Grenzabstand in der hier vorliegenden Wohnzone W2b/0.5 mindestens 4 m, der grosse 8 m. Bei der Definition der Hauptwohnrichtung ist einzig entscheidend, welche Räume von den Bewohnern am meisten benutzt werden. Dies sind regelmässig - und auch im vorliegenden Fall - die Wohn- und Esszimmer sowie Aufenthaltsräume. Da diese Räume im zu beurteilenden Fall allesamt in den südlichen Teil des Neubaus zu liegen gekommen wären, war dieser als Hauptwohnrichtung des geplanten Neubaus anzusehen, wo die Abstandsregeln bei Weitem eingehalten würden. Gegen Westen musste also lediglich der kleine Grenzabstand von 4 m eingehalten werden, was der Fall war. Der Gebäudeabstand, welcher der Summe der Grenzabstände entspricht (§ 10 Abs. 1 V PBG) und damit im vorliegenden Fall 8 m betrug, wurde ebenfalls eingehalten, womit die Beschwerde in diesem Punkt unbegründet war.

Der Regierungsrat prüfte zusätzlich die Übereinstimmung mit § 14 V PBG, welcher festhält, dass der Fussboden des Erdgeschosses entweder höchstens 1,2 m über dem tiefsten oder 0,3 m über dem höchsten Punkt des gewachsenen Terrains längs der Gebäudefassade liegt. Da der Erdgeschossfussboden des Neubausprojekts auf 439.60 m ü. M. zu liegen kommen sollte, der tiefste Punkt des gewachsenen Terrains auf 438.50 m ü. M. lag, betrug die Differenz 1.10 m, womit § 14 V PBG eingehalten war.

Die von den Beschwerdeführenden gerügte fehlende Einordnung des Neubaus in die Umgebung, wurde verneint, da sich die bauliche Umgebung des geplanten Neubausprojekts heterogen präsentierte und letzteres somit keine typische Charakteristik aufnehmen und ihr Rechnung tragen konnte. Die gute Gesamtwirkung gemäss § 12 BO Baar konnte bejaht werden.

Zusammenfassend hiess der Regierungsrat die Beschwerden gut und hob die die Baubewilligung und den Einsprachentscheid der Vorinstanz auf.

#### **24.33      Entscheid vom 22. Dezember 2009 i.S. A. P. AG**

Die Beschwerdeführerin wehrte sich gegen ein vom Gemeinderat Walchwil (fortan: Vorinstanz) bewilligtes Bauprojekt für eine Arealbebauung.

Die Beschwerdeführerin beanstandete, dass die vorgesehene Ausnutzungsübertragung von der Kernzone mit einer hohen Ausnutzung zur Wohnzone 2 mit einer tieferen Ausnutzung nicht zulässig sei. Denn damit werde im Baubewilligungsverfahren Zonenplanung betrieben.

Die Bauordnung Walchwil vom 30. März 2006 (BO Walchwil) bestimmt in § 28, dass in der Wohnzone 2 eine maximale Ausnutzungsziffer von 0.47 und in der Wohnzone eine solche von 0.77 gilt. Erfüllt eine Arealbebauung alle Anforderungen gemäss § 12 Abs. 1 BO Walchwil - wonach Arealbebauungen gegenüber der Einzelbauweise der jeweiligen Zone und Nutzung entsprechend, in etlichen Punkten (z. B. architektonische Gestaltung der Bauten, Eingliederung der Bauten, zweckmässige Erschliessung, umweltfreundliche Energie- und Wassernutzung, hindernisfreies Bauen) erhöhten Anforderungen zu genügen haben - so hat ein Bauherr Anspruch auf eine zusätzliche Ausnutzung von 15 % (§ 14 Abs. 1 BO Walchwil). Im vorliegenden Fall soll Ausnutzung von einem Grundstück auf ein Nachbargrundstück übertragen werden. In diesem Fall ist § 19 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz vom 16. November 1999 (BGS 721.111; V PBG) zu beachten. Die Ausnutzungsübertragung ist der vertragliche Verzicht des Grundeigentümers auf Ausschöpfung der Ausnutzungsziffer zu Gunsten seines Nachbarn. Der Vertrag muss folgende Voraussetzungen erfüllen: a) auf dem begünstigten Grundstück darf die zulässige Ausnutzungsziffer um höchstens ein Viertel erhöht werden; b) die Grundstücke müssen Zonen angehören, die eine gleiche Nutzung gestatten; c) die übrigen Bauvorschriften gehen dem

Anspruch auf Ausschöpfung der Ausnützungsziffer vor.

Die vorliegend geplante Ausnützungsübertragung wurde auf die Übereinstimmung mit § 19 Abs. 1 V PBG überprüft. Paragraph 19 Abs. 1 lit. a V PBG war im vorliegenden Fall erfüllt. Problematisch war indes die Einhaltung der Bestimmung von § 19 Abs. 1 lit. b V PBG, dass die Grundstücke Zonen angehören müssen, die die gleiche Nutzung gestatten. Paragraph 16 Abs. 1 BO Walchwil hält fest, dass Wohnzonen für das Wohnen und für nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt sind. Paragraph 17 Abs. 1 BO Walchwil besagt, dass die Kernzone für das Wohnen und für nicht und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt ist. Somit sind in den Kernzonen nicht die gleichen Nutzungen zulässig wie in den Wohnzonen. Daher waren die Voraussetzungen gemäss § 19 Abs. 1 lit. b BO Walchwil für eine Übertragung von Ausnützung von der Kernzone in die Wohnzone 2 nicht erfüllt.

Der Arealbebauung mangelte es gemäss Regierungsrat ferner an der Regelung der Bauweise über die gesamte Fläche. Da die Arealbebauung die Bauweise nur über bestimmte Teile aufgezeigte, konnte die Frage, ob die Arealbebauung den erhöhten Anforderungen gemäss § 12 BO Walchwil i.V.m. § 29 des Planungs- und Baugesetzes vom 26. November 1998 (PBG; BGS 721.11) entsprach, gar nicht beurteilt werden.

Die beanstandete Erschliessung erachtete der Regierungsrat als unproblematisch, auch wurden von der Bauherrschaft die notwendigen Bewilligungen der Direktion des Innern betreffend Waldabstandsunterschreitung eingeholt.

Zusammenfassend hiess der Regierungsrat die Beschwerde gut und hob die angefochtene Baubewilligung auf. Dies deshalb, weil die vorgesehene Ausnützungsverschiebung innerhalb der Arealbebauung § 19 Abs. 1 V PBG widersprach.



## **25 2010: Verwaltungsgericht**

### **25.1 Urteil vom 28. Januar 2010 i.S. K. P.**

Die Behörden sind gehalten, sich mit einem Wiedererwägungsgesuch zu befassen, wenn sich die Umstände seit dem Entscheid wesentlich geändert haben (Änderung des objektiven Rechts oder wenn die Gesuchstellerin erhebliche Tatsachen oder Beweismittel geltend macht, die ihr im früheren Verfahren nicht bekannt gewesen sind oder die schon damals geltend zu machen für sie unmöglich gewesen ist, oder wozu kein Anlass bestanden hat). Im Vorliegenden Fall wurde nicht gegen die Baubewilligung Einsprache erhoben. Und dies obwohl die Beschwerdeführerin im Herbst 2007 Kenntnis vom Baugesuch der B. AG hatte. Sowohl gegenüber der Bauherrschaft wie auch gegenüber dem Gemeinderat äusserte sie unmissverständlich ihr Missfallen über das verantwortungslose Verkehrskonzept. Die Beschwerdeführerin war jederzeit über den Bebauungsplan U informiert und sie hatte indirekt Kenntnis von der Erteilung der Baubewilligung. Es wäre ihr ohne Weiteres möglich gewesen, die Baubewilligung mit Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat anzufechten. Die Beschwerdeführerin war über die von ihr angeprangerte Ausfahrt gerade aufgrund einer Informationsveranstaltung im Bilde. Zudem war diese Erschließung Gegenstand der Baubewilligung, auf deren Anfechtung die Beschwerdeführerin verzichtet hat. Damit sind die Voraussetzung für eine Wiedererwägung eindeutig nicht erfüllt. Die Beschwerde wird bezüglich der Wiedererwägung abgelehnt.

Aus den Materialien zu § 32 PBG ergibt sich, dass das Hauptmerkmal des Bebauungsplanes als Sondernutzungsplan die größere Regelungsdichte im Verhältnis zur Grundordnung ist. Der Bebauungsplan kann im Interesse des Siedlungsbildes und der Umgebungsgestaltung von den ordentlichen Bauvorschriften abweichen. Er muss dabei diese Vorteile nicht bezwecken, wohl aber erkennbar mit sich bringen. Die Einzelheiten dürfen nicht soweit festgelegt werden, dass eine Baubewilligung nur noch reine Formsache wäre. Die Erarbeitung eines Bebauungsplanes bedeutet nicht, dass die „betroffenen“ Grundeigentümer verpflichtet sind, ihre Grundstücke sofort nach den Regeln des Bebauungsplanes zu überbauen. Sofern aber gebaut wird, besteht die Pflicht, die Baumasse sowie die gestalterischen und erschliessungsmässigen Anforderungen zu erfüllen bzw. die im Bebauungsplan festgelegte „bessere“ Lösung zu verwirklichen. Daher widerspricht eine von den Vorgaben des Bebauungsplanes abweichende „Zwischennutzung“ dem Sinn und Zweck des Institutes des Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan gilt als „Sonderbauordnung“ und nur dort, wo er keine Regeln aufstellt über die Lage, die äussere Abmessung, die Nutzungsweise und die Zweckbestimmung von Bauten sowie die Erschließung und Umgebungsgestaltung, kann auf die allgemeinen Regeln der gemeindlichen BO zurückgegriffen werden. Im Gegensatz etwa zu einer Arealbebauung sind die Grundeigentümer im Perimeter eines Bebauungsplanes an dessen Festlegungen gebunden und können nur „bebauungsplankonform“ bauen. Ein Bauzwang wird damit aber nicht statuiert. Sofern aber gebaut wird, besteht die Verpflichtung, die Baumasse sowie die gestalterischen und erschliessungsmässigen Anforderungen zu erfüllen bzw. die im Bebauungsplan festgelegte bessere Lösung zu verwirklichen. Die Vorinstanz hat mit der Erteilung der Baubewilligung für die Nutzungsänderung des Vorplatzes als Lager für Dämmstoffe die Vorgaben des Bebauungsplanes U missachtet und damit indirekt auch § 32 PBG verletzt. Innerhalb des Perimeters eines rechtskräftigen Bebauungsplanes für die jeweiligen Eigentümer gibt es zwar keine Baupflicht. Sofern es aber zur Errichtung oder Änderung einer Baute oder Anlage kommt, sind die im Bebauungsplan festgelegten Vorschriften über die Art und das Maß der Ausnützung der einzelnen Grundstücke, der Verkehrserschliessung, der Anordnung der Baukörper, der Gebäudehöhe, der Dachform, der Abstände und insbesondere diejenigen über die Umgebung zu beachten. Die Bewilligung einer - befristeten oder unbefristeten - Zwischennutzung gestützt auf die allgemeinen Regeln der gemeindlichen Bauordnung ist dann nicht mehr möglich. Die Beschwerde wird bezüglich der Baubewilligung gutgeheissen und die Baubewilligung wird aufgehoben.

### **25.2 Urteil vom 28. Januar 2010 i.S. M. W.**

Gegenstand des Verfahrens ist die Frage, ob die Baubewilligung für die zweite Etappe wegen der gewählten Farbgebung (und Materialisierung) erteilt werden darf oder nicht. Gemäß § 29 Abs. 2 PGB gelten für Arealbebauungen spezielle gemeindliche Bauvorschriften. Diese setzen voraus, dass die Arealbebauung Vorteile für das Siedlungsbild und die Umgebung erzielt. § 29 PGB ist die

programmatische Vorgabe für die speziellen gemeindlichen Bauvorschriften, denen Arealbebauungen zu entsprechen haben. Die §§ 53 ff. BO konkretisieren gleichsam die programmatische Forderungen von § 29 Abs. 2 PGB. In § 53 lit. a BO sind architektonische und städtebauliche Anforderungen an eine Arealbebauung formuliert im Sinne einer positiven ästhetischen Generalklausel. Es wird eine besonders gute städtebauliche Lösung verlangt. Es ist zu definieren, aus welchen Gründen eine Arealbebauung eine besonders gute Lösung darstellt. Mögliche Kriterien für eine solche Beurteilung sind die Größe und die architektonische Ausgestaltung der Baukörper und ihre Beziehung zur baulichen und landschaftlichen Umgebung.

Die Frage, ob das hier zu beurteilende Bauvorhaben im Sinne von § 53 lit. a BO als besonders gute städtebauliche und architektonische Lösung zu qualifizieren ist, wurde aber sowohl von der Stadtbildkommission als auch vom Stadtrat und vom Regierungsrat nicht in ausreichendem Maß beantwortet. Überprüft man die drei Beurteilungen der SBK und die beiden Baubewilligungen des SR im Hinblick auf die „besonders gute städtebauliche und architektonische Lösung“, so finden sich zu dieser Frage so gut wie keine begründeten Hinweise. Inwiefern die Mehrfamilienhäuser architektonisch sorgfältig ausgestaltet sind und welches die anerkannten architektonischen Prinzipien sind, denen das Bauvorhaben entspricht, sagt auch der Regierungsrat nicht. Somit sind sowohl die Beurteilungen der Stadtbildkommission, die Baubewilligungsbeschlüsse und auch der Regierungsratsbeschluss ungenügend begründet. An sich müsste daher die Baubewilligung aufgehoben und die Sache zur Vornahme der entsprechenden Abklärungen an die Vorinstanz zurückgewiesen werden. Nachdem der Regierungsrat mit seinem Beschluss vom 7. Juli 2009 aber bereits die Baufreigabe für den Abbruch der beiden Häuser auf dem Baugrundstück und den Neubau der beiden Mehrfamilienhäuser gewährt hat, kann die Bewilligung aus Gründen der Verhältnismässigkeit nachträglich nicht mehr aufgehoben werden, zumal die Bauherrschaft von dieser Bewilligung bereits Gebrauch gemacht hat und der Neubau schon zu einem erheblichen Teil erstellt ist. Der Tatsache, dass die Beschwerde in diesem Punkt begründet war, ist bei den Kosten des vorliegenden Verfahrens Rechnung zu tragen. Soweit der Beschwerdeführer die Fassadengestaltung beanstandet, erweist sich die Beschwerde aber als unbegründet. Dabei spielt es auch keine Rolle, ob die Wahl einer helleren Fassadenfarbe für die Bauherrschaft teurer oder günstiger gekommen wäre, denn er allein entscheidet, in welchen Farben er die Fassaden seiner Häuser bemalen will. Insgesamt ergibt sich aber, dass die Beschwerde abgewiesen werden muss.

### **25.3 Urteil vom 28. Januar 2010 i.S. S. Z.**

Die beanstandete Orientierungsanlage richtet sich nicht an Autofahrer, sondern an Fussgänger. Der Beschwerdeführer habe weder im vorinstanzlichen noch im aktuellen Verfahren den geringsten Nachweis einer Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit durch die vorgesehene Orientierungsanlage gebracht. Die - nicht belegte, reine und nicht nachvollziehbare - Vermutung der Beschwerdeführerin, dass die Verkehrsteilnehmer zur Besichtigung der Orientierungstafel die Verkehrsregeln missachteten und sich straffällig machten, genügt nicht für den Nachweis der Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit. Wie der Regierungsrat zu Recht ausführt, dienen die den Verkehrsteilnehmern auferlegten Verbote der Verkehrssicherheit und bewirkten nicht das Gegenteil. Wie er ebenfalls zu Recht argumentiert, spricht das Verbot des Parkierens an einer Bushaltestelle gerade nicht für, sondern gegen eine zu befürchtende Verkehrsbeeinträchtigung. Zudem spielt es keine Rolle, ob sich in unmittelbarer Nähe zur geplanten Tafel Anhaltmöglichkeiten befinden oder nicht, da sich diese Anlage ohnehin an Fussgänger richtet. Da am geplanten Ort nebst der Grundregel im Strassenverkehr, andere bei der ordnungsgemässen Benützung der Strasse weder zu behindern noch zu gefährden, noch weitere spezifische gesetzliche Bestimmungen zu beachten sind, ist keine potentielle Gefährdung im konkreten Fall anzunehmen. Zusammenfassend ergibt sich, dass die Vorinstanz in korrekter Begründung eine in dieser Angelegenheit relevante Gefährdung der Verkehrssicherheit verneint und mit seinem Entscheid kein Recht verletzt.

### **25.4 Urteil vom 23. Februar 2010 i.S. I. AG**

Um ein Rechtsschutzinteresse nachzuweisen, muss gemäss Rechtsprechung der Beschwerdeführer stärker als jedermann betroffen sein, in einer besonderen, beachtenswerten Beziehung zur Streitsache



stehen und selber z. B. durch die Erteilung einer Baubewilligung unmittelbar einen (rechtlichen oder faktischen) Nachteil erleiden. Es besteht daher keine Beschwerdeberechtigung, wenn durch das betreffende Bauvorhaben zwar eine gewisse Beeinträchtigung entsteht, diese aber für den Einzelnen nicht höher ist als für die Allgemeinheit. Der Nachbar ist grundsätzlich zur Beschwerde befugt, wenn er in einer für die vorgebrachte Rüge relevanten örtlichen Beziehung zum Bauobjekt steht und der Ausgang des Verfahrens seine Interessen beeinträchtigen könnte. Es ist daher jeweils zu untersuchen, ob eine enge nachbarliche Raumbeziehung besteht und ob der Nachbar durch die Erteilung einer Baubewilligung mehr als irgendjemand oder die Allgemeinheit in eigenen Interessen besonders berührt ist. Es ist eine Würdigung sämtlicher rechtserheblicher Sachverhaltselemente vorzunehmen. Nach der bisherigen Praxis erachtet das Verwaltungsgericht Nachbarn bis zu einem Abstand von 100 Metern als zur Beschwerde berechtigt. Nach der Praxis des Bundesgerichts ist aber zu beachten, dass sich die Legitimation nicht bloss aus der räumlichen Nähe ergibt, sondern erst aus einer daraus resultierenden besonderen Betroffenheit z. B. durch Immissionen. Die Beschwerdeführer sind Anstösser, womit die erforderliche Bezugsnähe offensichtlich gegeben ist.

Das seit dem 1. Januar 2000 in Kraft stehende Recht bestimmt, dass Arealbebauungen etappenweise realisiert werden können (§ 29 Abs. 3 PBG). Ist jedoch eine Arealbebauung erstellt, so sind spätere Änderungen nur mit Rücksicht auf das Ganze bewilligungsfähig. Diese Bestimmung setzt die unter dem alten Recht entwickelte Praxis um. Es ist eine Selbstverständlichkeit, dass nachträgliche Änderungen von Arealbebauungen möglich sind. Sind alle Eigentümer im Bereich des Arealperimeters mit einer Änderung einverstanden, kann sogar eine völlig neue Arealbebauung ganz oder teilweise erstellt werden, wenn diese den gesetzlichen Anforderungen entspricht. Ist eine Arealbebauung aber ganz oder teilweise erstellt, so behält sie grundsätzlich ihren Charakter als Arealbebauung. Der Grundsatz, dass das gemäss den erhöhten Anforderungen und der grösseren Gestaltungsfreiheit verwirklichte Konzept in einem gewissen Sinn normativen Charakter habe, indem es Ausgangspunkt für weitere baurechtliche Entscheide bleibt, und nicht beliebig abgeändert werden darf, hat nach wie vor seine Gültigkeit. Bei der Arealbebauungsbewilligung handelt es sich um eine einfache Baubewilligung. Eine Baubewilligung ist nur während zwei Jahren gültig, insofern diese nicht mit einem schriftlichen Gesuch verlängert wird. Mit Ablauf der Geltungsdauer der Baubewilligung für die Arealbebauung geht aber nicht auch das Konzept der Arealbebauung unter. Ein neues Bauprojekt und eine neue Baubewilligung innerhalb eines Arealbebauungsareals haben auf das „alte“ Konzept und die bestehenden Bauten Rücksicht zu nehmen. Die beteiligten Grundeigentümer müssen es sich nicht gefallen lassen, dass einer oder mehrere Grundeigentümer nach dem Verfall der Arealbebauungsbewilligung eine neue Baubewilligung anstreben, bei der wesentliche Gestaltungselemente der früheren Baubewilligung weggelassen oder erheblich verändert werden. Dies gilt umso mehr, wenn Teile einer Arealbebauung, die allen Eigentümern zustehen, noch gar nicht erstellt sind. Zu diesen wesentlichen Elementen gehören das architektonische und städtebauliche Erscheinungsbild, die Situierung der Gebäude und der Wohnebenen, die Gestaltung der Freiräume, die Ausnützung, die Fussgängerverbindungen, die Erschliessung, die Anordnung und die Organisation der Autoabstellplätze und die Lage und Grösse der Gemeinschaftsräume.

Somit muss beurteilt werden, ob die mit dem betreffenden Bauvorhaben vorgesehene Änderungen wesentlich von den bisherigen Gestaltungselementen der Arealbebauung abweichen. Wenn der Regierungsrat feststellt, dass der hier zu beurteilende Neubau die wesentlichen Anordnungen der Arealbebauungen 1991/1993/2000 verletzt und sich auch nicht unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung der übrigen Grundeigentümer der Arealbebauung rechtfertigen lässt, so verletzt er kein Recht. Wenn in § 29 Abs. 4 PBG aufgeführt ist, dass spätere Änderungen einer erstellten Arealbebauung nur mit Rücksicht auf das Ganze bewilligungsfähig sind, so ist damit genau die Rücksichtnahme auf die bisherige Gestaltung und die bisherige Nutzungsweise gemeint. Wenn eine mehrere Grundstücke umfassende Arealbebauung bewilligt und in Teilen erstellt worden ist, müssen sich die Arealgenossen aus Gründen der Rechtssicherheit und -gleichheit darauf verlassen können, dass die übrigen Teile der Arealbebauung ebenfalls nach dem bewilligten Konzept erstellt werden. Eine neue Arealbebauungsbewilligung für Teile einer bewilligten und teilweise nicht erstellten Arealbebauung ist nicht per se ein Nachteil für die Arealgenossen. Dieser Nachteil ist aber dann gegeben, wenn wesentliche

Gestaltungselemente und Nutzungen gegenüber dem bewilligten Erstprojekt verändert werden.

#### **25.5 Urteil vom 23. Februar 2010 i.S. S.-A. R. & C.**

Die Baulinie ist im Bereich des GS Nr. xxx geeignet, die Verkehrssicherheit zu verbessern. Durch die neue Baulinie könnte auf der Nordseite der Hauptstrasse durchgehend ein Trottoir von einer Breite von zwei Metern erstellt werden, was vor allem den Fußgängern an dieser zentralen Stelle im Dorf ein sicheres Zirkulieren ermöglichen würde.

Der Baulinienplan greift in die Eigentumsgarantie der Beschwerdeführer ein. Dieser Eingriff aber beruht auf einer gesetzlichen Grundlage, steht in einem die Privatinteressen überwiegenden öffentlichen Interesse und ist verhältnismäßig. Die Beschwerde ist somit abzuweisen.

#### **25.6 Urteil vom 29. März 2010 i.S. A. AG**

Aus dem Grundsatz des rechtlichen Gehörs ergibt sich die grundsätzliche Pflicht der Behörden, ihre Entscheide zu begründen, damit die Betroffenen jene auch sachgerecht anfechten können. Dies bedeutet, dass die Behörde in ihrem Entscheid zumindest kurz die Überlegungen darlegen muss, von denen sie sich bei ihrem Entscheid leiten lässt und auf welche sie ihren Entscheid stützt. Dies kann aber nicht bedeuten, „dass sie sich ausdrücklich mit jeder tatbeständlichen Behauptung und jedem rechtlichen Einwand auseinandersetzen muss“. Es genügt vielmehr, wenn sich die entscheidende Behörde auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränkt. Es ist zu beachten, dass der Einsprecher gemäss § 45 Abs. 2 des PBG die Einsprache zu begründen hat. Diese Begründung bildet den Ausgangspunkt für die Begründungsdichte des Einspracheentscheides und eines allenfalls anschließenden Rechtsmittelverfahrens.

Aus der Einsprache ergibt sich, dass sich diese gegen die geplanten Baukörper richtete, die angeblich gegen die Einordnungsbestimmungen von § 8 BO verstossen. Die Einsprache beinhaltet zwar eine pauschale Bestreitung der Einordnung, unterlässt es aber dazulegen, wieso das Bauvorhaben bezüglich Form- und Farbgebung nicht in die Umgebung passt. Auf die sehr allgemein gehaltenen Einwendungen konnte der Gemeinderat im Einspracheentscheid auch nur mit einer sehr allgemeinen Begründung reagieren. Es trifft zu, dass die Begründung der Einsprache knapp und an der Grenze des Zulässigen ausgefallen ist. Angesichts der Einsprache konnte aber auch keine höhere Begründungsdichte erwartet werden. Das rechtliche Gehör wurde somit nicht verletzt. Und auch wenn es verletzt worden wäre, so müsste man angesichts des weiteren Verfahrenablaufs davon ausgehen, dass dieser Mangel geheilt worden ist.

Um den Ortsbildschutz gemäß § 21 BO gerecht zu werden, kann der Gemeinderat vor Erteilung einer Baubewilligung von den Gesuchstellern eine Studie verlangen, um ein Projekt besser beurteilen zu können. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang § 29 DMSG wonach bauliche Veränderungen den Wert eines geschützten Denkmals nicht beeinträchtigen dürfen und vor Erteilung der Baubewilligung das Amt für Denkmalpflege und Archäologie beigezogen werden muss. Die zuständige Fachstelle hat sich zur Einpassung des Bauvorhabens in das Ortsbild und zur Rücksichtnahme auf die geschützten Bauten geäußert. Auch das Gericht ist der Meinung, dass sich aus den aufgelegten Plänen mit der erforderlichen Klarheit ergibt, dass Form, Charakter und Situierung der Bauten weitgehend gleich bleiben. Das Ortsbild wird nicht nachhaltig beeinträchtigt. Somit wurde kein Recht verletzt und die Beschwerde ist abzuweisen.

#### **25.7 Urteil vom 28. April 2010 i.S. AG S.**

Die Lärmbelastung wurde von der Beschwerdegegnerin korrekt ermittelt. Die Berechnungsmethoden entsprechen den von den zuständigen Fachstellen FAVU und EMPA anerkannten Methoden, welche ihrerseits durch konkrete Messungen (zwar nur) an der XYstrasse verifiziert wurden. Die berechneten Werte liegen unter den relevanten Alarmwerten, so dass ohne Weiteres davon ausgegangen werden kann, dass eine Lärmmessung keine Änderungen von Bedeutung ergeben würde. Das Gericht sieht daher keinen Anlass eine Lärmmessung einzuholen.

Ebenso wurden die sanierungspflichtigen Fenster richtig festgestellt. Bei den Fenstern nämlich, wo die Alarmwerte nicht erreicht werden, kann eine Sanierungspflicht verneint werden. Die Beurteilung der Holzrahmen der untersuchten Fenster ergab, dass sämtliche sich in einem akustisch und materialtechnisch guten Zustand befinden. Abgesehen von zwölf Fenstern, die einer Sanierungspflicht unterliegen, da die Schallgrenzwerte nicht eingehalten wurden gilt gestützt auf die übrigen Fenster nach Art. 15 Abs. 3 lit. a LSV keine Sanierungspflicht, da ihre Schalldämmwerte knapp genügend sind und ein Ersatz mit LSV-konformen Fenstern keine wahrnehmbare Reduktion des Lärms bringen würden.

Die Kosten für den Ersatz der Gläser und die Beträge für die Rückerstattung bereits erfolgter Lärmisolation wurden in nachvollziehbarer Weise eingesetzt. Es ist verständlich, dass die von der Beschwerdeführerin zitierten Fensterbauer für eine Gesamterneuerung der Fenster eintreten, doch verlangt das Gesetz nur (aber immerhin) den Ersatz der notwendigen Kosten. Soweit die Beschwerdeführerin befürchtet, dass der zugesprochene Betrag von insgesamt Fr. 20'040.– für die Sanierung der Fenster des 1. und 2. Obergeschosses nicht genügt, ist sie auf das Angebot der Beschwerdegegnerin zu verweisen, wonach diese selber die Sanierung unter Kostenübernahme veranlasst. Dieses Vorgehen ist mit Einwilligung der Beschwerdeführerin ohne weiteres zulässig. Die an diesem Vorgehen in der Beschwerdeschrift angebrachten Zweifel, insbesondere auch zur Fachkompetenz des Tiefbauamtes, sind in diesem Sinn völlig unbegründet, läge es doch an der auftragerteilenden Beschwerdegegnerin, wenn sie mit den Sanierungsarbeiten betraut. Bei dieser Variante trüge die Beschwerdeführerin diesbezüglich weder ein Ausführungs- noch ein Kostenrisiko. Die Beschwerde erweist sich daher insgesamt als unbegründet und muss abgewiesen werden.

#### **25.8 Urteil vom 28. April 2010 i.S. S. Z.**

Der Stadtrat beschloss, dass im Rahmen eines zweijährigen Versuchsbetriebs neue Parkfelder zur Verfügung gestellt werden sollen. Dagegen wurde Beschwerde beim Regierungsrat erhoben. In Gutheissung der Beschwerde wies dieser die Sache zur Neuurteilung an den Stadtrat zurück. Zur Begründung führte der Regierungsrat unter anderem aus, dass Versuchsbetriebe nach Art. 107 Abs. 2bis SSV höchstens auf ein Jahr zu beschränkt sein. Der Stadtrat zog den Entscheid ans Verwaltungsgericht weiter.

Das Verwaltungsgericht führt aus, dass es fraglich ist, ob eine Allgemeinverfügung - ähnlich wie eine Individualverfügung - durch die erlassende Behörde in jedem Fall zu begründen ist. Es hält aber fest, dass eine Allgemeinverfügung in jedem Fall im Beschwerdefall zu begründen ist. Demzufolge stellt das Verwaltungsgericht fest, dass der Stadtrat das rechtliche Gehör verletzte, indem er die eigentlichen Gründe für den Erlass der Anordnung nicht aufgeführt hatte und indem er auch keine Ausführungen zur Notwendigkeit, Zweckmässigkeit und Verhältnismässigkeit der Anordnung gemacht hatte.

Zudem verlangt Art. 107 Abs. 2bis SSV eine zeitliche Begrenzung von Versuchsanordnungen, innert der es möglich sein muss, genügend Daten zu sammeln, um einen Entscheid treffen zu können. Das Verwaltungsgericht stellt daher fest, dass ein Versuchsbetrieb innert eines Kalenderjahres abgeschlossen sein muss.

#### **25.9 Urteil vom 28. April 2010 i.S. A. S., R. und U. G. sowie H. Z.**

Nicht jede Projektänderung verlangt eine Neueingabe eines Baugesuchs, und nicht jede unbedeutende Projektänderung muss auch unbedingt zu einer Neuausschreibung und anschliessend zu einer Änderung der Profilierung führen. Kleinere Projektänderungen, die keine Änderung der Profilierung zur Folge haben, können während des laufenden Baubewilligungsverfahrens durch die Baubewilligungsbehörde und im Verwaltungsbeschwerdeverfahren durch den Regierungsrat berücksichtigt werden. Im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht sind aber keine Projektänderungen mehr möglich, weil dem Verwaltungsgericht keine umfassende Überprüfungsbefugnis zukommt. Es kann insbesondere die Ermessensanwendung nicht mehr überprüfen. Reicht die Bauherrschaft während eines laufenden Baubewilligungs- oder eines anschliessenden Rechtsmittelverfahrens ein derart verändertes Bauprojekt ein, das eine neue Profilierung

erfordert, so hat es die Baubewilligungsbehörde grundsätzlich mit einem neuen, alternativen Baugesuch zu tun. Es besteht seitens des Baugesuchstellers kein Anspruch darauf, dass alternative Baugesuche gleichzeitig überprüft werden. Aus verfahrensökonomischen Gründen, d.h. in Berücksichtigung der in einem Baubewilligungsverfahren zu tätigen Abklärungen, hat die Baubewilligungsbehörde vorweg eines der beiden Projekte zu beurteilen und das Alternativgesuch zu sistieren, bis das Ergebnis aus dem „ersten“ Verfahren rechtskräftig feststeht. Es ist Sache der Leitbehörde des Baubewilligungsverfahrens, von der Bauherrschaft eine Erklärung zu verlangen, welches der beiden Baugesuche geprüft werden soll. Das andere Verfahren ist entsprechend vom Gemeinderat oder von der Rechtsmittelinstanz zu sistieren.

#### **25.10 Urteil vom 29. Juni 2010 i.S. E. C**

Strittig ist im vorliegenden Fall, ob sich die geplanten Reklametafeln am vorgesehenen Standort im von Bauordnung und Reklamereglement geforderten Mass ins Quartier- bzw. Landschaftsbild einfügen. Das Bundesgericht hat im Zusammenhang mit der Bewilligung von Plakatwänden entschieden, dass die Gemeindebehörde in diesem Bereich über grosse Autonomie verfügt (Urteil 1C\_346/2007). Das Bundesgericht hat entschieden, dass, soweit es um die Überprüfung eines kommunalen Einordnungsentscheids geht, die Beschwerdeinstanz nicht ihre eigene Beurteilung an die Stelle derjenigen der kommunalen Baubehörde setzen darf, wenn der Entscheid auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Sachumstände beruht.

Das Verwaltungsgericht hält fest, dass die Gemeinde bei ihrer Beurteilung auf die Stellungnahme der Baufachkommission abgestützt hat, welche zwar nur beratende Funktion hat, welcher aber Fachwissen zuzusprechen ist. Die Ansicht der Gemeinde, dass dem Grünstreifen ein hoher Stellenwert zukomme, der unverbaut bleiben solle, kann ohne Schwierigkeiten gefolgt werden und ist absolut nachvollziehbar. Des Weiteren führt das Verwaltungsgericht aus, dass in solchen Fragen nicht der individuelle Geschmack der jeweiligen Bewilligungsbehörde massgebend ist. Es erachtet das Anliegen der Beschwerdeführerin, die Ein- bzw. Ausfahrt einer Ortschaft von fremder Drittwerbung relativ frei zu halten und die Augenreizüberflutung etwas einzudämmen, aus gestalterischer Sicht absolut vertretbar. Schliesslich beruft sich das Verwaltungsgericht auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung, welche den kommunalen Behörden bei reinen Ermessensentscheiden eine hohe Autonomie einräumt. Die Beschwerdeinstanz darf nur einschreiten, wenn sich der gemeindliche Entscheid sachlich nicht mehr vertreten lässt.

#### **25.11 Urteil vom 29. Juni 2010 i. S. B. und S. K.**

Es geht um einen Neubau im Geltungsbereich des Altstadtreglements. Der Regierungsrat ist der Feststellung des Amtes für Denkmalpflege, wonach das bestehende Wohnhaus in der Altstadt aus denkmalpflegerischer Sicht nicht erhaltenswert sei und durch einen Neubau ersetzt werden könne, gefolgt. Das Verwaltungsgericht erklärt, dass der Regierungsrat zu Recht festhalte, dass eine positive Beurteilung durch das Amt für Denkmalpflege und die Stadtbildkommission noch keine Garantie dafür gebe, dass ein Vorhaben den Vorschriften des Altstadtreglements entspreche. Die entsprechende Prüfung sei durch die Baubewilligungs- bzw. Beschwerdeinstanz vorzunehmen. Der Regierungsrat (und auch der Stadtrat) müssten nicht alle Feststellungen und Schlussfolgerungen des Amtes für Denkmalpflege und der Stadtbildkommission übernehmen und sei auch nicht verpflichtet, ein Abweichen von der Meinung der ihn beratenden Gremien zu begründen, wie dies gegenüber den Schlussfolgerungen eines neutralen Gutachtens im Sinne von § 14 VRG der Fall wäre.

Das Verwaltungsgericht hält fest, dass auch bei einem Neubau in der äusseren Altstadt die Bestimmungen des Altstadtreglements vollumfänglich zu beachten sind.

#### **25.12 Urteil vom 17. August 2010 i.S. U. B.**

Gegenstand war die Frage, ob der Regierungsrat in seinem Entscheid vom 22. September 2009 zu Unrecht auf die Verwaltungsbeschwerde vom 6. August 2008 nicht eingetreten war. Der Regierungsrat bezeichnet das Schreiben der Abteilung Bau und Unterhalt der Gemeinde Unterägeri vom 28. April 2008 als Vollzugshandlung mit Auskünften und Erläuterungen zu einer bereits rechtskräftig beschlossenen

Anordnung, nämlich der Festsetzung der Kanalisationsbeiträge in der Baubewilligung vom 27. September 2000. Der Beschwerdeführer habe die Höhe der Kanalisationsbeiträge akzeptiert gehabt, da er dagegen keine Beschwerde beim Regierungsrat eingereicht habe. Die Baubewilligung inklusive Festsetzung der Kanalisationsbeiträge sei unangefochten in Rechtskraft erwachsen. Aus diesem Grund habe der Gemeinderat Unterägeri die gegen das Schreiben vom 28. April 2008 gerichtete Eingabe des Beschwerdeführers vom 16. Mai 2008 zu Unrecht als Verwaltungsbeschwerde entgegengenommen und materiell beurteilt. Rechtlich sei die Eingabe als Wiedererwägungsgesuch zu betrachten. Ein Anspruch auf Behandlung eines derartigen Gesuchs bestehe jedoch nur ausnahmsweise, nämlich wenn die Umstände seit dem ersten Entscheid wesentlich geändert hätten, das materielle Recht geändert habe oder wenn der Gesuchsteller erhebliche Tatsachen oder Beweismittel namhaft mache, die ihm im früheren Verfahren nicht bekannt gewesen seien. Diese besonderen Umstände seien vorliegend aber nicht gegeben.

Das Verwaltungsgericht kommt zum Schluss, dass der Regierungsrat zu Recht auf das Wiedererwägungsgesuch des Beschwerdeführers nicht eingetreten ist. Die Kosten werden der Partei, welche unnötige Kosten verursachte, ohne Rücksicht auf den Ausgang des Verfahrens, auferlegt.

#### **25.13 Urteil vom 17. August 2010 i.S. G. H. und weitere**

Die Verwaltungsstreitsache wurde unter Verzicht auf einen Entscheid vom Regierungsrat und mit dem Einverständnis der Beschwerdeführer direkt an das Verwaltungsgericht überwiesen. Bei der Beurteilung einer Sprungbeschwerde wird vom Verwaltungsgericht neben Rechtsverletzungen auch die Handhabung des Ermessens überprüft (§ 63 VRG).

Die Beschwerdeführer machen geltend, das Bauvorhaben passe wegen der zu hohen Firsthöhe und wegen der Gaubenform nicht in das Ortsbild und verletze das Einordnungsgebot nach § 14 der Bauordnung 2005. Selbst wenn der Gesamtplan nicht mehr in Kraft sein sollte, sei die Firsthöhe als zu hoch einzustufen, wenn man die umliegenden Gebäude betrachte. Zudem sei mit 39° die zulässige Dachneigung überschritten.

Gemäss § 14 Abs. 1 Bauordnung 2005 (BO) müssen sich Gebäude hinsichtlich Grösse, Lage, Gestaltung und Materialisierung des Baukörpers sowie dessen Aussenraum so in die Umgebung einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Bei den Bestimmungen von § 14 BO handelt es sich um eine positive ästhetische Generalklausel, die sich nicht in einem Verunstaltungsverbot erschöpft, welches lediglich verlangt, dass ein Bauvorhaben nicht einen stossenden Gegensatz zur Nachbarschaft bilden oder auffallend störend in Erscheinung treten darf. Die positive ästhetische Generalklausel verlangt eine architektonische Gestaltung, welche sich besonders gut in die Umgebung einordnet. Dieser Beurteilung der Einordnung unterliegen alle Bauten, auch wenn die übrigen Bau- und Zonenvorschriften eingehalten sind. Erweisen sich allerdings die Auswirkungen der Zonenvorschriften als gestalterisch unbefriedigend, so sind die Pläne und Vorschriften zu ändern (GVP 2002).

Im vorliegenden Fall teilt das Gericht die Ansicht des Gemeinderates, dass sich das Neubauprojekt sehr gut in die nähere und weitere Umgebung einordnet. Das Haus steht wie alle anderen frei und verfügt über eine grosszügigen Umschwung. Die Bauherrschaft hält sich sogar freiwillig an den vom ehemaligen Gesamtplan vorgesehen Bauplatz, obwohl es von Vorteil gewesen wäre, das Haus in Richtung Westen zurückzusetzen, wodurch die Aussicht Richtung See verbessert worden wäre. Die Dachneigung ist gesetzlich nicht geregelt, jedoch passt sie mit 39.50° in die Umgebung. Gemäss § 18 BO ist eine maximale Firsthöhe von 9.80 m zulässig. Mit 1.55 m liegt das Bauvorhaben deutlich unter der zulässigen Höhe. Mit der Anwendung von § 14 BO verletzt der Gemeinderat weder das Recht noch begeht er damit einen Ermessensfehler.

Die Beschwerdeführer machen geltend, parallel zur Genehmigung der Gesamtüberbauung durch die Gemeinde, sei im Grundbuch eine Baubeschränkung auf dem Grundstück eingetragen worden. Im Dienstbarkeitsvertrag zwischen den damaligen Eigentümern des Grundstücks und der Gemeinde sei auf die Gesamtplanung und die dazugehörigen Pläne Bezug genommen worden. Gestützt auf diesen

Dienstbarkeitsvertrag sei im Grundbuch eine Baubeschränkung auf dem damaligen Grundstück eingetragen und im Rahmen der Grundstücksmutationen auf die einzelnen Parzellen übertragen worden. Die Gemeinde habe dabei nicht privatrechtlich, sondern öffentlich-rechtlich im Sinne der Erfüllung einer baurechtlichen Aufgabe gehandelt. Deshalb seien der Dienstbarkeitsvertrag und die Grundbucheinträge nicht als privatrechtliche, sondern öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen zu qualifizieren. Der Rechtsstreit über den Bestand einer Grunddienstbarkeit oder einer als Personaldienstbarkeit zu Gunsten eines Gemeinwesens ausgestalteten Grunddienstbarkeit ist eine Zivilstreitigkeit, es sei denn, die Baubeschränkung wurde durch öffentlich-rechtlichen Vertrag begründet. Die Verletzung eines öffentlich-rechtlichen Vertrags durch eine Baubewilligung könnte im verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren gerügt werden. Eine Baubeschränkung in Form einer zu Gunsten einer Gemeinde im Grundbuch angemerkten Grunddienstbarkeit ist jedoch nur dann als öffentlich-rechtlich zu qualifizieren, wenn sie aufgrund eines generell-abstrakten Erlasses erfolgt und vom Regierungsrat genehmigt worden ist. Die Zustimmung des Regierungsrats ist unabdingbar, weil mit solchen Baubeschränkungen die Anwendbarkeit der ordentlichen Baunormen ausser Kraft gesetzt werden kann. Im Jahr 1980 wurde ein Dienstbarkeitsvertrag abgeschlossen. Im Grundbuch eingetragen wurde eine Baubeschränkung auf der Gesamtüberbauung bezüglich der Ausnützung zu Gunsten der Einwohnergemeinde. Der dem Dienstbarkeitsvertrag zu Grunde liegende Genehmigungsbeschluss wurde bereits im Jahr 1982 wieder aufgehoben und durch den Beschluss vom 1. Juni 1982 ersetzt, welcher eine neue Gesamtplanung vorsah. Dieser fand in keiner Form Eingang in das Grundbuch. Im vorliegenden Fall handelt es sich bei dieser Dienstbarkeit um eine private Personaldienstbarkeit, deren Bedeutung im Baubewilligungsverfahren ohnehin nicht überprüft werden könnte, denn gemäss § 29 V PBG kann die Baubehörde ein Baugesuch nur auf die Übereinstimmung mit den Vorschriften des öffentlichen Rechts überprüfen. Wenn die Gemeinde eine Verletzung der ihr zustehenden Rechte aus der Dienstbarkeit geltend machen wollte, hätte sie sich an den Zivilrichter wenden müssen.

Der vom Gemeinderat 1982 genehmigte Gesamtplan hatte zu keiner Zeit die planungsrechtliche Qualität eines Bebauungs- oder eines anderen Sondernutzungsplanes erreicht. Sondernutzungs- und Bebauungspläne zeichnen sich dadurch aus, dass sie im Verfahren gemäss § 39 PBG von der Legislative erlassen und vom Regierungsrat gestützt auf § 42 PBG und Art. 26 RPG genehmigt werden müssen. Nach den heute geltenden Regeln müssen Bebauungs- und Sondernutzungspläne von der Baudirektion vorgeprüft, anschliessend öffentlich aufgelegt und von der Einwohnergemeindeversammlung beschlossen werden. Bis zur formellen Genehmigung durch den Regierungsrat, haben die Bebauungspläne und Sonderbauvorschriften keine Rechtswirkung. Auch nach den im Jahr 1982 gültigen Bestimmungen war der Weg für den Erlass von Bebauungs- und Sondernutzungsplänen ein ähnlicher. Im vorliegenden Fall wurde nie eine Genehmigung durch den Regierungsrat ersucht und auch nie eine solche erteilt. Der Gesamtplan, den der Gemeinderat 1982 genehmigt hat, war ein Bebauungskonzept, welches jedoch nicht die erforderlichen Angaben enthielt um gestützt darauf eine Arealbebauungsbewilligung zu erteilen. Die Gültigkeit des Gesamtplans von 1979 und 1982 waren befristet. Nach Inkrafttreten der Bauordnung 1994 wäre eine ausdrückliche Verlängerung erforderlich gewesen, da die Gesamtplanung den baugesetzlichen Bestimmungen nicht mehr entsprach. Somit war der Gesamtplan im Jahr 2005 nicht mehr in Kraft.

Das vorliegende Bauvorhaben wurde vom Gemeinderat zu Recht nach den Bestimmungen der heute geltenden Bauordnung 2005 beurteilt. Es entspricht den gesetzlichen Vorgaben, ordnet sich gut in die bestehende Umgebung und die bestehenden Bauten ein und verfügt über die gesetzlich verlangte Ausnützung.

Die Beschwerde ist unbegründet und wird abgewiesen.

#### **25.14 Urteil vom 17. August 2010 i.S. F. R. und weitere**

Der Gemeinde wurde ein revidiertes Gesuch für den Neubau eines Einfamilienhauses eingereicht. Gegen den Beschluss des Gemeinderats wurde beim Regierungsrat Verwaltungsbeschwerde eingereicht und beantragt, der Entscheid des Gemeinderates sei aufzuheben. Der Regierungsrat überwies die Beschwerde unter Verzicht auf einen Entscheid, im Einverständnis mit den Beschwerdeführern, als

Sprungbeschwerde im Sinne vom § 61 Abs. 2 VRG zur direkten Beurteilung an das Verwaltungsgericht.

Am 27. März 2009 hat das Verwaltungsgericht eine Beschwerde gutgeheissen, bei der es um die Beurteilung der Frage ging, ob die von der Gemeinde genehmigte Gesamtplanung noch gültig sei oder nicht. Das Beschwerdeverfahren betraf das gleiche Grundstück und ein weitgehend identisches Bauvorhaben, wie das vorliegende Verfahren. Das Verwaltungsgericht hiess die Beschwerde damals insofern gut, als es feststellte, dass die Gesamtplanung des Grundstücks nicht mehr in Kraft sei und dass daher in die Beurteilung des Baugesuchs die Bestimmungen der Bauordnung von 2005 zur Anwendung gelangen würden. Dieser Entscheid wurde nicht angefochten und ist in Rechtskraft erwachsen. Der Gemeinderat war bei der Beurteilung des vorliegenden Baugesuchs an die entsprechenden Feststellungen des Gerichts gebunden. Das Verwaltungsgericht stellte im damaligen Beschwerdeverfahren fest, dass bei der Beurteilung des Baugesuchs § 14 BO 2005 zu beachten sei, wonach sich Gebäude hinsichtlich Grösse, Lage, Gestaltung und Materialisierung des Baukörpers sowie dessen Aussenraum so in die Umgebung einzuordnen haben, dass eine gute Gesamtwirkung entstehe.

Die Beschwerdeführer führen aus, parallel zur Genehmigung der Gesamtüberbauung durch die Gemeinde sei im Grundbuch eine Baubeschränkung eingetragen worden. Im Dienstbarkeitsvertrag sei festgelegt worden, dass die Erstüberbauung für die nachfolgenden Häuser massgebend sein solle. Der Dienstbarkeitsvertrag sei nie aufgehoben und die Baubeschränkung sei nach wie vor im Grundbuch der einzelnen Parzellen eingetragen. Die Gemeinde habe dabei nicht privatrechtlich, sondern öffentlich-rechtlich im Sinne der Erfüllung einer baurechtlichen Aufgabe gehandelt. Damit seien der Dienstbarkeitsvertrag und die entsprechenden Grundbucheinträge nicht als privatrechtliche, sondern als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung zu qualifizieren.

Der Rechtsstreit über den Bestand einer Grunddienstbarkeit oder einer als Personaldienstbarkeit zu Gunsten eines Gemeinwesens ausgestalteten Grunddienstbarkeit ist eine Zivilstreitigkeit, es sei denn, die Baubeschränkung wurde durch öffentlich-rechtlichen Vertrag begründet. Die Verletzung eines öffentlich-rechtlichen Vertrags durch eine Baubewilligung könnte im verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren gerügt werden. Eine Baubeschränkung in Form einer zu Gunsten einer Gemeinde im Grundbuch angemerkten Grunddienstbarkeit ist jedoch nur dann als öffentlich-rechtlich zu qualifizieren, wenn sie aufgrund eines generell-abstrakten Erlasses erfolgt und vom Regierungsrat genehmigt wurde. Die Zustimmung des Regierungsrats ist darum unabdingbar, weil mit solchen Baubeschränkungen die Anwendbarkeit der ordentlichen Baunormen ausser Kraft gesetzt werden kann. Für den vorliegenden Fall hat die Baubeschränkung bezüglich Ausnützungsziffer für das Verfahren keine Bedeutung, zumal die Ausnützungsziffer ohnehin eingehalten ist.

Die Beschwerdeführer stellen sich auf den Standpunkt, das Urteil des Verwaltungsgerichts lasse planungsrechtliche Grundsätze ausser Acht. Der Gesamtüberbauungsplan lege ein Konzept fest und sei keine Baubewilligung, sondern ein Sondernutzungsplan. Er rücke damit in die Nähe des Bebauungsplanes gemäss § 32 PBG. Als Sondernutzungsplan sei der Gesamtüberbauungsplan gerade nicht befristet, sondern habe die Grundsätze der Planbeständigkeit zu beachten.

Der in Frage stehende, vom Gemeinderat im Jahr 1982 genehmigte Gesamtplan hatte zu keiner Zeit die planungsrechtliche Qualität eines Bebauungs- oder eines anderen Sondernutzungsplanes erreicht. Sondernutzungs- und Bebauungspläne zeichnen sich dadurch aus, dass sie im Verfahren gemäss § 39 PBG von der Legislative erlassen und vom Regierungsrat gestützt auf § 42 PBG und Art. 26 RPG genehmigt werden müssen. Zudem müssen sie nach den heute geltenden Regeln von der Baudirektion vorgeprüft, anschliessend öffentlich aufgelegt und von der Einwohnergemeindeversammlung beschlossen werden. Anschliessend erfolgt die formelle Genehmigung durch den Regierungsrat. Auch nach den im Jahr 1982 gültigen Bestimmungen war der Weg für den Erlass von Bebauungs- und Sondernutzungsplänen ein ähnlicher. Um eine Genehmigung wurde im vorliegenden Fall nicht ersucht und eine solche wurde auch zu keiner Zeit erteilt.

Der Gesamtplan, welcher 1982 vom Gemeinderat genehmigt wurde, war im besten Fall ein Bebauungskonzept, welches jedoch nicht die erforderlichen Angaben enthielt, um gestützt darauf eine Arealbebauungsbewilligung zu erteilen. In § 54 Bauordnung 2005 ist festgehalten, dass die heute rechtsgültigen Gesamtüberbauungspläne weiterhin ihre Gültigkeit behalten würden. In der Bauordnung 1994 fehlte eine solche Übergangsbestimmung und im Jahr 2005 war der Gesamtplan schon lange nicht mehr in Kraft.

Das vorliegende Bauvorhaben wurde vom Gemeinderat zu Recht nach den Bestimmungen der heute geltenden Bauordnung 2005 beurteilt. Das Bauvorhaben entspricht den gesetzlichen Vorgaben und ordnet sich auch gut in die bestehende Umgebung und die bestehenden Bauten ein.

Die Beschwerde ist unbegründet und wird abgewiesen.

#### **25.15 Urteil vom 17. August 2010 i.S. S. H. und weitere**

Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone / Rodungsbewilligung / Unterschreitung des Waldabstandes

Das Amt für Raumplanung reichte bei der Direktion des Innern ein Gesuch für die Rodung einer 63 m<sup>2</sup> grossen Waldfläche auf dem in der Gemeinde Menzingen gelegenen, dem Kanton gehörenden GS Nr. X ein. Die Rodung sollte der Errichtung einer Aussichtsplattform am historischen Aussichtspunkt Bellevue auf dem Gottschalkenberg dienen. Der Kantonsförster stimmte dem Rodungsvorhaben zu. Das Amt für Raumplanung reichte dem Gemeinderat Menzingen in der Folge ein Baugesuch für den Bau der fraglichen Aussichtsplattform ausserhalb der Bauzone i.S. eines Ausnahmegesuchs ein. Der S. H. und vier natürliche Personen (T., K., C. und S.) liessen beim Gemeinderat eine Einsprache gegen die Aussichtsplattform einreichen. Die Gemeinde überwies zuständigkeitshalber die Einsprache auch der Direktion des Innern (da auch das Rodungsgesuch betreffend). Die Direktion des Innern erteilte die Rodungsbewilligung und trat auf die Einsprachen wegen fehlender Legitimation nicht ein. Mit Beschluss vom ... trat der Gemeinderat Menzingen auf die Einsprache gegen das Baugesuch mangels Einsprachelegitimation ebenfalls nicht ein und erteilte dem Amt für Raumplanung die Baubewilligung. Die fünf Einsprecher liessen beim Regierungsrat Verwaltungsbeschwerde einreichen (A.).

Gestützt auf § 67 Abs. 2 lit. b PBG überwies die Baudirektion dem Verwaltungsgericht im Auftrag des Regierungsrates zuständigkeitshalber die Beschwerde (C.).

Strittig und zu prüfen ist die Frage der Einsprachelegitimation der Beschwerdeführenden:

T., C. und S. sind aktive Hängegleitsportler und wohnen im Umkreis von 10 bis 25 km Luftdistanz zum Standort des Bauvorhabens, K. ist Betreiber und Fluglehrer einer Flugschule mit Sitz in einer Zürcher Gemeinde in 1 bis 2 km Luftdistanz zum Standort des Bauvorhabens. Alle vier Beschwerdeführenden geben an, sie würden die fragliche Startrampe regelmässig benützen, K. sogar als Übungsgebiet für seine Flugschule (E. 3 und 4).

Die Beschwerdeführenden vermögen ihre Nähe zum Streitgegenstand nicht auf eine besonders geartete räumliche Nähe oder auf ein tangiertes wirtschaftliches oder ideelles Interesse abzustützen. Sie leiten ihr Rechtsschutzinteresse daher im Grunde genommen lediglich von der bisherigen faktischen Benützung des Bellevue-Gottschalkenbergs als Startplatz ab. Dieses Interesse unterscheidet sich indessen keineswegs vom Interesse jedes anderen regelmässigen Besuchers dieses Gebiets (Spaziergänger, Jogger oder Naturliebhaber), der dort an einem von menschlichen Einflüssen möglichst unberührten Naturerlebnis interessiert sein könnte. Auch aufgrund der faktischen Nutzung dieses Gebietes durch Hängegleitpiloten lässt sich daher keine schutzwürdige besondere Nähe zum Streitgegenstand herstellen (E. 5.b).

Zur egoistischen Verbandsbeschwerde: Da schon die betreffenden vier Einzelpersonen mit dem Argument ihrer räumlichen Nähe ihre Beschwerdelegitimation nicht begründen können, gilt dies umso mehr für die



übrigen rund 14'000 im Gebiet der Schweiz lebenden Verbandsmitglieder des Beschwerdeführers 1. Auch diese sind von den angefochtenen Bau- und Rodungsbewilligungen nicht intensiver betroffen als die Allgemeinheit. Sie wären also ebenso wenig wie die Beschwerdeführer 2 - 5 zur Beschwerdeerhebung legitimiert. Damit ist festzustellen, dass sich der S. H. im Lichte der bundesgerichtlichen Praxis zur egoistischen Verbandsbeschwerde ebenfalls nicht als beschwerdeberechtigt bezeichnen lässt (E. 4.d).

Der Gemeinderat Menzingen ist damit zu Recht nicht auf die Einsprache gegen das Baugesuch eingetreten bzw. die Direktion des Innern ist damit zu Recht nicht auf die Einsprache gegen das Rodungsgesuch eingetreten. Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist abzuweisen (E. 5.d).

#### **25.16 Urteil vom 28. September 2010 i.S. V. S.**

Strittig ist eine Baubewilligung für den Ausbau einer bestehenden Mobilfunkanlage, welche sich im Landwirtschafts- und Landschaftsschongebiet und somit ausserhalb der Bauzone befindet.

Gegen projektierte Mobilfunkanlagen sind alle Personen einspracheberechtigt, die innerhalb eines Radius wohnen, innerhalb dessen in jedem Fall eine höhere Strahlung als 10 % des Anlagegrenzwertes (AGW) erzeugt wird. Die Einspracheberechtigung dieser Personen hängt nicht von der konkreten Strahlung auf ihren Grundstücken ab (BGE 128 II 171). Im vorliegenden Fall liegt die Parzelle des Beschwerdeführers innerhalb des eingezeichneten Anlageperimeters, womit er zur Beschwerdeführung legitimiert ist.

Änderungen an bestehenden Mobilfunkanlagen können eine Veränderung der Strahlenverteilung zur Folge haben. Deshalb gelten für sie die Vorschriften über die Emissionsbegrenzung bei neuen Anlagen (Art. 6 NISV). Was als Änderung einer Anlage gilt, ist im Anhang 1 Ziff. 62 Abs. 5 NISV festgehalten. Im vorliegenden Fall betrifft das Baugesuch die UMTS-Erweiterung und einen Antennentausch der bestehenden Gemeinschafts-Antennenanlage der Orange Communications SA und der Sunrise Communications AG und stellt somit eine Änderung einer Anlage dar. Das Amt für Raumplanung (ARP) erteilte seine Zustimmung zum in Frage stehenden Ausbau, weil die Grenzwerte der NISV eingehalten sind und die Anlage keiner Umweltverträglichkeitsprüfung bedurfte.

Der Betrieb der Mobilfunksendeanlage verursacht nichtionisierende Strahlungen (NIS) und zählt gemäss Art. 1 Abs. 1 und Art. 7 Abs. 1 USG zu den schädlichen und lästigen Einwirkungen. Deshalb sind die Emissionen der NIS gemäss Art. 11 USG zu begrenzen. Der Bundesrat muss zur Beurteilung der schädlichen oder lästigen Einwirkungen durch Verordnung Immissionsgrenzwerte festlegen. Die NISV enthält die Ausführungsvorschriften zu den Vorschriften des USG. Die Verordnung stellt keine umfassende Ordnung auf, sondern beschränkt sich auf den Schutz vor elektrischen und magnetischen Feldern im Frequenzbereich von 0 Hz bis 300 GHz. Das Bundesgericht geht davon aus, dass Art. 4 NISV die vorsorgliche Immissionsbegrenzung abschliessend regelt und die rechtsanwendenden Behörden keine weitergehende Begrenzungen verlangen können (BGE 126 II 402). Bei Mobilfunkanlagen, die kombiniert im Frequenzbereich um 900 MHz bis 1 800 MHz oder höher senden, beträgt der Anlagegrenzwert (AGW), der an Orten mit empfindlicher Nutzung (OMEN) einzuhalten ist, 5.0 V/m (Ziff. 64 Anhang 1 zur NISV). OMEN sind Räume, in denen sich Personen regelmässig während längerer Zeit aufhalten sowie diejenigen unüberbauten Grundstücke, auf denen die vorgenannten Nutzungen zulässig, jedoch noch nicht realisiert sind (Art. 3 Abs. 3 NISV).

Der Beschwerdeführer macht geltend, er werde durch die Anlage massiv geschädigt, da er extremer Strahlenbelastung ausgesetzt sei. Das zuständige kantonale Amt für Umweltschutz bestätigt in seiner Stellungnahme, dass im vorliegenden Fall das detaillierte Standortdatenblatt vollständig ausgefüllt ist und die vorgenommenen Berechnungen umfassend und korrekt durchgeführt wurden. Damit steht fest, dass sowohl der Anlagegrenzwert bei den höchstbelasteten OMEN als auch der Immissionsgrenzwert beim höchstbelasteten Ort für den kurzfristigen Aufenthalt (OKA) eingehalten sind. Das ARP hat richtigerweise festgestellt, dass sämtliche Werte eingehalten sind und nach heutigem Wissenstand durch die Erweiterung der bestehenden Anlage eine Beeinträchtigung der Gesundheit oder eine Störung des Wohlbefindens durch Immissionen ausgeschlossen werden kann.

Gemäss Art. 24 RPG können Bewilligungen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone erteilt werden, wenn der Zweck der Bauten und Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (RPG 24). Die Standortgebundenheit einer Mobilfunkanlage kann ausnahmsweise gegeben sein, wenn eine Deckungs- oder Kapazitätslücke aus funkttechnischen Gründen mit einem oder mehreren Standorten innerhalb der Bauzone nicht beseitigt werden kann oder es aufgrund des Standortes innerhalb der Bauzone zu einer nicht vertretbaren Störung der von anderen Funkzellen verwendeten Frequenzen kommen würde. Unter besonderen, qualifizierten Umständen kann sich allerdings ein Standort ausserhalb der Bauzone im Vergleich zu einem Standort innerhalb der Bauzonen aufgrund einer Gesamtsicht unter Beachtung aller massgebenden Interessen als derart vorteilhaft erweisen, dass er ausnahmsweise als standortgebunden im Sinne von Art. 24 lit. a RPG anerkannt werden kann. So können Mobilfunkantennen im Unterschied zu anderen Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen angebracht werden, ohne dafür zwingend neues unüberbautes Nichtbauzonenland in Anspruch zu nehmen. Dies gilt, soweit sie auf bestehenden Bauten und Anlagen montiert werden. Eine entsprechende, auf die speziellen Verhältnisse der Mobilfunktechnik zugeschnittene Bejahung der Standortgebundenheit ist jedoch an strenge Bedingungen geknüpft: Grundvoraussetzung dafür ist, dass die Mobilfunkanlage ausserhalb der Bauzonen keine erhebliche Zweckentfremdung von Nichtbauzonenland bewirkt und nicht störend in Erscheinung tritt. Die Rechtskraft einer Bewilligung erfasst nur die bewilligte Anlage, weshalb die Behörden bei Vorliegen eines Änderungsgesuchs berechtigt und u.U. verpflichtet sind, die Standortgebundenheit der gesamten Anlage erneut zu überprüfen. Im vorliegenden Fall ist eine Verlegung auf einen anderen Mast ausgeschlossen, weil im Verfahren nur ein Änderungsgesuch vorliegt und deswegen keine Beseitigung einer rechtskräftig bewilligten bestehenden Anlage angeordnet werden kann. Im vorliegenden Fall ist die Standortgebundenheit gegeben, weil die Erweiterung der Mobilfunkanlage auf den Standort angewiesen ist und auf einer bereits bestehenden Anlage erfolgen kann. Die Voraussetzungen zur Erteilung einer Ausnahmbewilligung gemäss Art. 24 RPG sind gegeben. Die Verlegung der Anlage kann nicht angeordnet werden, da bereits eine rechtskräftig bewilligte Anlage auf einem anderen Mast besteht und das vorliegende Verfahren nur das Änderungsgesuch auf dieser bestehenden Anlage berührt.

Die Beschwerde ist abzuweisen.

#### **25.17 Urteil vom 28. September 2010 i.S. A. AG**

Es geht um die Rechtmässigkeit des Baugesuchs für eine Arealbebauung in Walchwil. Das besagte Grundstück liegt teilweise in der Kernzone mit überlagernder Ortsbildschutzzone und teilweise in der Wohnzone W2. Es geht um die Frage, ob eine Ausnützungsübertragung von der Kernzone zur Wohnzone W2 zulässig ist. Strittig ist also die Frage, ob die Ausnützungsübertragung in eine Zone der gleichen Nutzung gemäss § 19 V PBG lit. b statthaft ist. Zu prüfen ist dabei gemäss dem Wortlaut dieser Bestimmung, ob die Grundstücke oder Grundstücksteile Zonen angehören, „die eine gleiche Nutzung gestatten“.

Gemäss § 16 Abs. 1 BO Walchwil sind Wohnzonen einerseits für das Wohnen bestimmt und für nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Die Kernzone andererseits dient der Erhaltung des historischen Ortskerns. Sie ist für das Wohnen und für nicht und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt (§ 17 Abs. 1 BO Walchwil). Demnach ergibt sich, dass es sich bei der Kernzone und der Wohnzone W2 gemäss BO Walchwil eben gerade nicht um Zonen der gleichen Nutzung handelt, da sie teilweise unterschiedliche Nutzungen erlauben und grundsätzlich auch - zumindest teilweise - verschiedenen Zwecken dienen. Eine Zulassung der geforderten Ausnützungsübertragung würde dazu führen, dass die vom Zonenplan festgelegten Zonengrenzen missachtet und durch eine gewöhnliche Verwaltungsverfügung die vom kommunalen Gesetzgeber beschlossene Unterteilung des Baugebietes verändert würde. Baubewilligungsverfahren sind nicht dazu da, aktiv Zonenplanung zu betreiben.

Des Weiteren ging es um die Frage, inwiefern ein Quartiergestaltungsplan in einem Baubewilligungsverfahren verbindlich sein kann. Weder die Baudirektion noch der Regierungsrat hat zu

irgendeinem Zeitpunkt die rechtliche Möglichkeit, auf den Quartiergestaltungsplan in irgendeiner Weise einzuwirken. Der Plan ist nur für den Gemeinderat und die Bauherrschaft verbindlich und bindet die kantonale Verwaltungs- und Gerichtsbehörden bei der Beurteilung des vorliegenden Bauvorhabens in keiner Weise. Die Bauherrschaft konnte sich somit nicht darauf berufen, dass die Ausnutzungsübertragung in diesem Quartiergestaltungsplan bereits verbindlich genehmigt wurde.

**25.18 Urteil vom 28. September 2010 i.S. F. F. und weitere**  
Verwaltungsgerichtsbeschwerde betr. Erteilung einer Baubewilligung.

Rüge: Mangelhafte Eröffnung der Verfügung

Der Baubewilligungsentscheid wurde den Beschwerdeführenden gemäss der damals noch geltenden Praxis der Gemeinde Baar nicht eröffnet. Die mangelhafte Eröffnung der Baubewilligung kann in casu geheilt werden, da den Parteien daraus kein Nachteil erwachsen ist; Der Einspracheentscheid wurde den Beschwerdeführenden zugestellt, wodurch diese ohne weiteres in der Lage waren, den Entscheid fachkundig und fristgerecht beim Regierungsrat anzufechten. Zudem enthielt der Baubewilligungsentscheid keine weiteren für die Anfechtung des Regierungsratsbeschlusses relevanten Informationen.

Rüge: Bausicherheit nicht gewährleistet

Gemäss Ansicht der Beschwerdeführenden gehört es zu den Regeln der Baukunst, dass die Bauwilligen bei Bauteilen, von denen eine Gefahr ausgehen könne, entsprechende Abklärungen treffen, welche die Baubehörde überprüfen muss. Die Bausicherheit sei nicht gewährleistet.

Gemäss § 8 Abs. 1 BO sind Bauten und Anlagen nach den anerkannten Regeln der Baukunst und Technik zu erstellen. Die Baubewilligungsbehörde darf davon ausgehen, dass der Bauherr fachkundige Personen mit der Planung und Ausführung eines Bauvorhabens betraut hat. Ein anderes Vorgehen wäre nur angebracht, wenn die Baueingabepläne darauf schliessen lassen würden, dass der geplante Bau nicht den anerkannten Regeln der Baukunde entspricht.

Rüge: Berechnung der Ausnützung

Gemäss den Beschwerdeführenden wurde die Ausnützung falsch berechnet. Streitig sind u.a. die anrechenbaren Flächen unterhalb des Erdgeschosses sowie des Dachgeschosses.

Die Flächen unterhalb des Erdgeschosses sind gemäss § 16 Abs. 1 V PBG (anzurechnende Geschossfläche) an die Ausnutzungsziffer anzurechnen, soweit sie Wohn- oder Gewerbebezwecken dienen können oder es sich um Erschliessungsflächen von Gängen, Treppenhäusern und Liften handelt. Für die Beurteilung der Frage, welche Räume Wohn- und Gewerbebezwecken dienen können, ist die bauliche Gestaltung der jeweiligen Räume entscheidend. Insbesondere ist die Grösse der Räume, ihre Lage, ihre Zugänglichkeit sowie ihre Belichtung und Beheizung zu würdigen. Kaum von Bedeutung sind die Bezeichnung der Räume in den Bauplänen und ein allfälliger Verweis darauf, dass die Baupolizei zu kontrollieren habe, ob die Räume den Angaben entsprechend genutzt würden. Nicht anrechenbar sind reine Vorratsräume, Wasch- und Trocknungsräume, Heizungsräume, Maschinenräume sowie Räume für das Einstellen von Motorfahrzeugen (Garagen), Velos, Kinderwagen und Kehrriichtbehältern.

Das Verwaltungsgericht verweist auf seinen Entscheid vom 26. Februar 2007 (GVP 2008, 125 ff.), in welchem es sich ausführlich zum Begriff der anrechenbaren Erschliessungsflächen unterhalb des Erdgeschosses geäußert hat. Das Gericht sieht keine Veranlassung, von dieser Praxis abzuweichen. Der Wortlaut von § 16 Abs. 1 V PBG ist streng zu handhaben. Die Bestimmung spricht nur von Gängen, Treppenhäusern und Liften, nicht aber von Garagen, so dass diesbezüglich kein Spielraum verbleibt. Der klare Wortlaut erlaubt keine Abweichung.

Das Gericht sieht weiter auch keine Veranlassung, von der 1996 begründeten und seither konsequent angewandten Praxis betreffend Anrechnung der Geschossfläche des Dachgeschosses mit gegenseitig geneigtem Dach, wenn ein allfälliger Kniestock an keiner Stelle des Daches höher als 50 cm ist, abzuweichen. Das Gericht rechtfertigt die unterschiedliche Behandlung von Giebelkonstruktionen mit Torsoelementen gegenüber Mansarden- oder Tonnendächern mit Hinweis auf das Gesetz: Sowohl § 8 Abs. 2 und 3 wie auch § 16 Abs. 2 lit. b und c V PBG regeln genau diese unterschiedliche Behandlung.

Die Geschosshöhe spielt nur für die Geschosse eine Rolle, welche bei der Ausnützung zu berücksichtigen sind. Solange das Dachgeschoss bei der Berechnung der zulässigen Ausnützung nicht zu berücksichtigen ist, spielt für dessen Höhe nur die Firsthöhe eine Rolle.

Rüge: Keine Einordnung des Bauvorhabens in die Umgebung

Bei der Bestimmung von § 12 Abs. 1 BO (Einordnung) handelt es sich um eine positive ästhetische Generalklausel, die sich nicht in einem Verunstaltungsverbot erschöpft, das lediglich verlangt, dass ein Bauvorhaben nicht einen stossenden Gegensatz zur Nachbarschaft bildet oder auffallend störend in Erscheinung treten darf. Die positive ästhetische Generalklausel verlangt eine architektonische Gestaltung, welche sich gut in die Umgebung einordnet. Die Anforderungen an das Bauvorhaben sind sorgfältig zu begründen und es darf dabei nicht auf ein beliebiges subjektives Empfinden abgestellt werden. Dieser Beurteilung unterliegen alle Bauten auch dann, wenn die übrigen Bau- und Zonenvorschriften eingehalten sind. Das Einordnungsgebot kann aber nicht bedeuten, dass die Bauherrschaft bei einem Neu- oder Umbau auf die traditionelle Architektur oder die herkömmliche Quartiergestaltung verpflichtet werden kann.

Für die Beurteilung der Einordnung ist aus der Sicht des Verwaltungsgerichts entscheidend, dass sich das Bauvorhaben in seiner Form und Ausrichtung in wesentlichen Punkten an die bestehenden umliegenden Gebäude anlehnt.

#### **25.19 Urteil vom 28. Oktober 2010 i.S. K. E.**

Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen die Genehmigung der Ortsplanung der Stadtgemeinde Zug durch den Regierungsrat

Mit Beschluss vom 22. Juni 2010 genehmigte der Regierungsrat die Ortsplanung der Stadtgemeinde Zug, bestehend aus der Bauordnung, dem Zonenplan und dem Gefahrenzonenplan (Genehmigungsbeschluss i.S.v. Art. 25 RPG).

Genehmigungsentscheide des Regierungsrates unterliegen gemäss § 67 Abs. 2 lit. d PBG nur soweit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde, als sie die Beschlüsse der Einwohnergemeinden ändern oder aufheben oder als eine Partei bereits den Gemeindebeschluss über die Nutzungsplanung angefochten hat. Die Beschwerdeführerin hat am Verfahren vor dem Regierungsrat nicht teilgenommen, d.h. sie hat keine Verwaltungsbeschwerde gegen den Beschluss der Stimmberechtigten eingereicht. Nicht genehmigt wurden in acht Punkten die Bauordnung und in sechs Punkten der Zonenplan. Die im vorliegenden Verfahren umstrittene Zonenplanänderung Ziff. XX wurde vorbehaltlos genehmigt. Eine Beschwerde dagegen ist deshalb ausgeschlossen - es sei denn, die Beschwerdeführerin hätte keine Möglichkeit zur Teilnahme am vorinstanzlichen Verfahren gehabt (Beschwerdeberechtigung; § 62 Abs. 1 VRG).

Die Stimmberechtigten wurden mehrmals im Amtsblatt auf die öffentliche Auflage der Unterlagen hingewiesen. Spätestens mit der Zustellung der Abstimmungsunterlagen (Broschüre mit Beilage von Bauordnung, Zonenplan, Gefahrenzonenplan und Plan "Änderung gegenüber heutigem Zonenplan") hätte die Beschwerdeführerin zur Kenntnis nehmen müssen, dass die Wegparzelle auf den Nachbargrundstück in eine Zone OelB umgezont werden soll. Sie hatte ohne jeden Zweifel die Möglichkeit, sich am Verfahren zu beteiligen. Das Verwaltungsgericht tritt deshalb auf die Beschwerde nicht ein.

## **25.20 Urteil vom 28. Oktober 2010 i.S. K. R. und weitere**

Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen eine Baubewilligung für eine Mobilfunkantenne in der Gemeinde Y. Die Bauherrschaft will eine Mobilfunkantenne auf dem Dach des Wohnhauses an der X-Strasse in Y erstellen bzw. ausbauen. Die Liegenschaft befindet sich in der Wohnzone W3. Der Entscheid setzt sich mit der Standortwahl für Mobilfunkantennen auseinander.

Gegenstand der Überprüfung ist die Frage, ob die S.M. AG als Beschwerdegegnerin gestützt auf ihre Vereinbarung mit dem Kanton Zug über Standortevaluation und Prüfungsverfahren auf Einhaltung der Bau- und Umweltvorschriften für Mobilfunkanlagen vom 10. April 2001, die sog. "Kaskadenvereinbarung", verpflichtet werden kann, die Antennenanlage auf eine bestehende Gemeinschaftsanlage ausserhalb der Bauzone zu „verschieben“. Die Kaskadenvereinbarung sei für die Beschwerdegegnerin und die Bewilligungsbehörde gleichermassen verbindlich, und zwar mit Schutzwirkung zugunsten Dritter.

In der Kaskadenvereinbarung wurde Folgendes vereinbart:

(A) Neue Sendeanlagen sind in erster Linie auf gemeinsam von Mobilfunk- und anderen Kommunikationsdienstbetreibern genutzten Standorten ausserhalb der Bauzonen einzurichten, falls diese gemeinsame Nutzung der Konzession der Konzessionsnehmerin entspricht, keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen und eine privatrechtliche Vereinbarung für die gemeinsame Nutzung zustande gekommen ist. (B) Ist dies nachgewiesenermassen nicht möglich, sollen Sendeanlagen in Industrie- und Gewerbebezonen aufgestellt werden. (C) Ist dies nachgewiesenermassen nicht möglich, sollen Sendeanlagen in gemischten Wohn-/Gewerbebezonen aufgestellt werden. (D) Erst wenn keine Standorte in den vorgenannten Zonen gefunden werden können oder möglich sind, sind Standorte in den Wohnzonen zu prüfen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Sendeanlagen im Bereich von Schulen, Kindergärten, Spitälern, Alterssiedlungen, Altersheimen und dergleichen im Sinne der Vorsorge nur in grösstmöglicher Distanz zu denselben erstellt werden dürfen. Weiter wird vereinbart, dass in jedem Baugesuch für eine Sendeanlage nach B, C und D glaubhaft zu machen ist, weshalb ein Standort in den vorangehenden Zonen nicht möglich sein solle.

Die Kaskadenvereinbarung sollte eine nachvollziehbare Wahl neuer Standorte ermöglichen, eine Verbesserung von Standorten und ein einfacheres Baubewilligungsverfahren vor den zuständigen Gemeindebehörden. Die Vereinbarungen wurden als geeignet erachtet, Spannungen zwischen den Gesuchstellerinnen und Gesuchstellern für Mobilfunkanlagen und der örtlich betroffenen Bevölkerung abzubauen.

Nach den Angaben der Regierung (Antwort vom 24. August 2010 zur Interpellation Zeiter/Frischknecht/Stuber betreffend Beachtung der Zuger Standortkaskade bei der Bewilligung von Mobilfunkantennen) ist die Vereinbarung inzwischen von der Entwicklung überholt worden. Die Telekommunikationsgesellschaften übermitteln sehr viel grössere Datenmengen als noch vor 15 Jahren. Das Netz der Mobilfunkantennen ist entsprechend dichter, die Sender und Empfänger anders beschaffen als in den Anfängen des Mobilfunks.

Gemäss der von der Regierung dargelegten Praxis der Baudirektion sollen grundsätzlich neue Standorte für Mobilfunkantennen dort entstehen, wo sie technisch sinnvoll sind, d.h. ein guter Empfang für möglichst viele Kundinnen und Kunden der Mobilfunkgesellschaften besteht und andererseits die Immissionen möglichst gering sind. Neue Anlagen sind in erster Linie auf gemeinsam von Mobilfunk- und anderen Kommunikationsdienstbetreibern genutzten Standorten ausserhalb der Bauzone (an bestehenden Anlagen) einzurichten. Es existieren auf dem Zuger Gemeindegebiet aber z. B. nur zwei gemeinsam betriebene Anlagen. Auch gibt es keine Hochspannungsleitungen, deren Masten für Mobilfunkanlagen genutzt werden könnten. Ferner verfügt die Stadt Zug nur über eine sehr kleine reine Industrie- oder Gewerbezone, indessen über sehr viele öffentliche Schulen, Kindergärten, Altersheime und Spitäler, die für die Wahl von neuen Standorten von Mobilfunkanlagen nur Kompromisse erlauben. Der Regierungsrat zog das Fazit, dass der Handlungsspielraum bei der Planung neuer Anlagen beschränkt sei.

Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung sind Mobilfunkanlagen innerhalb des Siedlungsgebietes bzw. in Bauzonen in der Regel zonenkonform. Erfüllt also ein Vorhaben die bau- und umweltschutzrechtlichen Anforderungen, so hat der Gesuchsteller einen Anspruch auf Erteilung der erforderlichen Baubewilligung. Die Gemeinden sind im Rahmen ihrer bau- und planungsrechtlichen Zuständigkeiten nur befugt, Bau- und Zonenvorschriften in Bezug auf Mobilfunksendeanlagen zu erlassen, soweit ein ortsplanerisches, nicht also ein umwelt- oder gesundheitspolitisch motiviertes Interesse besteht. Kommunale Vorschriften bzw. Planungen müssen dabei den Interessen an einer qualitativ hochstehenden Mobilfunkversorgung und an einem funktionierenden Wettbewerb zwischen den Mobilfunkanbieterinnen Rechnung tragen. Gebietsausscheidungen i.S.v. Steuerungsinstrumenten (Positivplanung, Negativplanung, Kaskadenmodell) sind möglich, wenn sie im Rahmen der übergeordneten Gesetzgebung erfolgen. Sie dürfen nicht in die abschliessend geregelten Gebiete des Umweltschutzes und des Fernmelderechts eingreifen. Die umweltrechtliche Regelung des Schutzes der Bevölkerung vor schädlicher und lästiger Strahlung in der NISV lässt für strengere kantonale oder kommunale Schutzanforderungen gegen die Strahlung von Mobilfunkanlagen keinen Raum.

Das Bundesgericht lässt eine Mobilfunkanlage ausserhalb der Bauzone nur zu, wenn sie insbesondere aus funktechnischen Gründen unbedingt erforderlich ist (auf einen Standort ausserhalb der Bauzone angewiesen) oder wenn am vorgesehenen Standort bereits eine Anlage besteht.

Die Kaskadenvereinbarung ist als Vollzugsbehelf zu qualifizieren. Die Behörden werden durch den Vollzugsbehelf der Kaskadenvereinbarung nur insofern - verfahrensmässig - eingeschränkt, als sie ein Gesuch zunächst nach dessen Vorgaben zu prüfen haben und die Baugesuchsteller gemäss der Vereinbarung gegenüber Behörde wie Einsprechern nachweisen müssen, dass sie bei der Planung ihres Projekts nach den Vorgaben der Kaskadenvereinbarung vorgegangen sind. Durchsetzbare Einschränkungen ergeben sich daraus jedoch nicht. Die Baubewilligungsbehörden sind in erster Linie an das anwendbare Gesetzes- und Ordnungsrecht aller Stufen gebunden. Da die Vereinbarung von den tatsächlichen Verhältnissen überholt worden ist, wird - wiederum einzig als Vollzugsbehelf - ein neues „Dialogmodell“ mit den Mobilfunkbetreibern angestrebt.

## **25.21 Urteil vom 28. Oktober 2010 i.S. v.S. L.**

Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen die Erteilung einer Baubewilligung für eine Arealbebauung

Gutachten einer unabhängigen Fachperson

Gemäss § 20 Abs. 1 BO Neuheim (Arealbauverfahren) hört der Gemeinderat die Baugesuchsteller an und beauftragt danach eine von der Bauherrschaft unabhängige Fachperson mit der Prüfung der Frage, ob die Arealbebauung gesamthaft eine bessere planerische Lösung darstellt, als wenn das Land ohne Arealbauungsplan baulich ausgenützt würde. Umstritten war vorliegend der Zeitpunkt, zu welchem das Gutachten einzuholen ist wie auch die rechtliche Bedeutung, welche dem Gutachten der Fachperson zukommt.

Das kantonale Recht äussert sich nicht zu einem Gutachten im Rahmen eines Arealbauverfahrens. Dabei handelt es sich um eine kommunale Vorschrift der Bauordnung (§ 20 BO), für deren Auslegung an sich der Gemeinderat zuständig ist.

Aufgrund des Wortlautes von § 20 Abs. 1 BO kann davon ausgegangen werden, dass das Gutachten nach oder während der öffentlichen Auflage der Gesuchsunterlagen in Auftrag gegeben werden soll und demzufolge nicht Bestandteil der öffentlich auszulegenden Gesuchsunterlagen der Bauherrschaft sein kann.

Das Gutachten gemäss § 20 BO stellt für den Gemeinderat eine Entscheidungshilfe/Beurteilungsgrundlage dar, um die Frage zu beantworten, ob die Arealbebauung aus fachlicher Sicht die erhöhten Qualitäten gemäss § 17 BO zu erfüllen vermag. Der Gemeinderat hat den

Fachbericht zur Kenntnis zu nehmen, ist aber nicht an die Schlussfolgerungen des Gutachtens gebunden, d.h. er kann auch von den Schlussfolgerungen des Gutachtens abweichen, denn er bleibt in jedem Fall Entscheidungsinstanz. Der Bericht des Sachverständigen hat aber nicht die Qualität eines gerichtlichen Gutachtens. Allerdings hat die Baubewilligungsbehörde auf den Fachbericht zu verweisen und darzulegen, aus welchen Gründen sie dessen Schlussfolgerungen folgt oder allenfalls nicht folgen kann. Weicht der Gemeinderat kommentarlos von den Schlussfolgerungen des Gutachtens ab, verletzt er seine Begründungspflicht und damit das rechtliche Gehör.

#### Verletzung des rechtlichen Gehörs / Heilung im Rechtsmittelverfahren

Der Gemeinderat hat den Einspracheentscheid ungenügend begründet (Verletzung der Begründungspflicht). In der Einsprache sowie in der Stellungnahme zum Fachbericht des Gutachters hatte der Einsprecher wiederholt auf die Forderungen von § 29 PBG und §§ 17 ff. BO hingewiesen. Aufgabe des Gemeinderates wäre es gewesen darzulegen, warum die vorliegende Arealbebauung Vorteile für das Siedlungsbild und die Umgebung erzielt. Weiter wäre es seine Pflicht gewesen darzulegen, aus welchen Gründen die Arealbebauung gegenüber der Einzelbauweise entsprechend der jeweiligen Zone und Nutzung erhöhten Anforderungen zu genügen vermag. Insbesondere wäre eine detaillierte Auseinandersetzung mit den einzelnen Punkten von § 17 Abs. 1 lit. a - j BO nötig gewesen, denn nur so wäre es zulässig und möglich gewesen, dem Bauvorhaben die Privilegien gemäss § 18 und 19 BO zu gewähren. Der blosse Hinweis, die Arealbebauung sei gemäss § 17 BO geprüft worden und es könne festgestellt werden, dass die erhöhten Anforderungen gemäss lit. a - j ausgewiesen und begründet seien, genügt der vom Gesetz und der Verfassung geforderten Begründung in keiner Weise. Im Sinne eines obiter dictum erlaubt sich das Gericht, kurz darauf hinzuweisen, wie aus seiner Sicht einzelne der wesentlichen Vorgaben von § 17 BO (erhöhte Anforderungen an Arealbebauungen) in diesem konkreten Fall mutmasslich zu beurteilen gewesen wären.

Es handelt sich bei der fehlenden Begründung des Einspracheentscheides um eine so erhebliche Verletzung des rechtlichen Gehörs, dass sie im Rechtsmittelverfahren vor dem Regierungsrat nicht geheilt werden konnte und auch nicht geheilt wurde (Heilung). Der Beschluss des Regierungsrates sowie der Einspracheentscheid und die Baubewilligung werden aufgehoben.

#### **25.22 Urteil vom 28. Oktober 2010 i.S. R. W. & Co. I.**

Verwaltungsgerichtsbeschwerde betreffend Änderung der kommunalen Richtplanung, Aufsichtsbeschwerde an den Regierungsrat

Angefochten wurde der Beschluss des Regierungsrates, auf die Beschwerde gegen die Änderung der kommunalen Richtplanung nicht einzutreten. Zu prüfen war vom Verwaltungsgericht, ob der Regierungsrat zu Recht oder zu Unrecht nicht auf die Beschwerde eingetreten ist.

Für den Erlass von gemeindlichen Richtplänen ist eine Beschwerdemöglichkeit von Gesetzes wegen ausgeschlossen (§ 37 Abs. 2 PBG). Gemäss Art. 9 Abs. 1 RPG sind Richtpläne nur für die Behörden verbindlich. Dies hat zur Folge, dass Richtpläne durch Private nicht angefochten werden können. Einerseits macht der Richtplan grundsätzlich keine parzellenscharfen Aussagen, andererseits enthält er für die Grundeigentümer keine verbindlichen Festlegungen. Immerhin eine akzessorische Infragestellung des Richtplans, etwa im Rahmen einer Zonenplanung oder eines Baubewilligungsverfahrens ist möglich. Auch auf Bundesebene gibt es keine Beschwerdemöglichkeit gegen Richtpläne.

Die Formulierung, welche das Bundesgericht in BGE 119 Ia 285 Erw. 3 d - f wie auch in späteren Entscheiden (z. B. BGE 121 II 430) verwendet hat, kann zu der Annahme verleiten, der Richtplan könnte unter Umständen mit einer Verfügung i.S.v. Art. 5 VwVG gleichgesetzt werden, was wiederum eine Anfechtbarkeit implizieren würde. Einen solchen Schluss erachtet das Verwaltungsgericht aber wegen der durch das RPG definierten bundesrechtlichen Bindungswirkung des Richtplans als kaum zulässig. Die

Rechtswirkungen des Richtplans ergeben sich allein aus Art. 9 RPG. Aufgrund der klaren gesetzlichen Regeln von § 41 PBG konnte der Regierungsrat nicht auf die Verwaltungsbeschwerde eintreten.

Der Regierungsrat hat den Vorbringen der Beschwerdeführerin auch in der Form der Aufsichtsbeschwerde nicht stattgeben. Gegen einen ablehnenden Entscheid auf eine Aufsichtsbeschwerde ist eine erneute Aufsichtsbeschwerde an die obere Aufsichtsinstanz möglich. Der Beschluss des Regierungsrates kann nicht beim Verwaltungsgericht angefochten werden, denn Aufsichtsbehörde über den Regierungsrat ist der Kantonsrat.

### **25.23 Urteil vom 30. November 2010 i.S. Einwohnergemeinde X**

Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen die Gutheissung einer Verwaltungsbeschwerde gegen die Nichterteilung einer Baubewilligung

Der Gemeinderat der Einwohnergemeinde X verweigerte der Y AG (Bauherrin) die Baubewilligung für den Einbau von Dachflächenfenstern. Die von der Y AG gegen diesen Entscheid eingereichte Verwaltungsbeschwerde wurde vom Regierungsrat gutgeheissen, der angefochtene Entscheid aufgehoben und der Gemeinderat angewiesen, die Baubewilligung zu erteilen. Der Gemeinderat reichte beim Verwaltungsgericht Beschwerde ein und beantragte die Aufhebung des Beschlusses des Regierungsrates.

Der Regierungsrat rügte u.a. die ungenügende Entscheidbegründung des Gemeinderates. Die Begründung des Entscheides der Gemeinde erschöpft sich im Verweis auf die Stellungnahme des Amtes für Denkmalpflege und Archäologie. Das Amt für Denkmalpflege und Archäologie führte in seiner Stellungnahme aus, die Dachlandschaft der beiden Neubauten werde durch den Einbau von vier Dachflächenfenstern unruhig. Man empfehle der Gemeinde, den Einbau abzulehnen. Die fehlende Begründung des Gemeinderatsbeschlusses verletzt den Grundsatz des rechtlichen Gehörs.

Bei der Beurteilung der Frage, ob die streitigen Dachflächenfenster die erhöhten Einordnungsanforderungen von § 17 und § 21 BO erfüllen, handelt es sich, entgegen der Ansicht des Gemeinderats, nicht um einen Ermessensentscheid, sondern um die Anwendung unbestimmter Rechtsbegriffe. Ein unbestimmter Rechtsbegriff liegt vor, wenn der Rechtssatz die Voraussetzungen der Rechtsfolge oder die Rechtsfolge selber in offener, unbestimmter Weise umschreibt (Bsp.: "öffentliches Interesse", „Vorteil“, „Nachteil“, „Einordnung“). Bei den Bestimmungen der §§ 17 und 21 BO handelt es sich um unbestimmte Rechtsbegriffe. Insbesondere der Fall ist dies bei § 17 Abs. 2 BO, wo es um die Frage der besonders guten Einordnung in die Umgebung und um die besonders gute Gesamtwirkung geht.

Werden unbestimmte Rechtsbegriffe falsch angewendet, liegt eine Rechtsverletzung vor. Allerdings wird der Verwaltung bei der Anwendung von unbestimmten Rechtsbegriffen ein gewisser Ermessensspielraum zugestanden. Der Regierungsrat kann die Anwendung von unbestimmten Rechtsbegriffen vollumfänglich überprüfen und er hat in den Ermessensspielraum der Gemeinde einzugreifen, wenn er dies für geboten betrachtet.

Beim angefochtenen Nichtbewilligungsentscheid handelt es sich bereits um den zweiten Entscheid der Gemeinde in der gleichen Sache. Weil die Bauherrschaft in Abweichung von den ursprünglich bewilligten Plänen die zur Diskussion stehenden Dachflächenfenster - ohne Bewilligung - eingebaut hatte, erliess die Gemeinde einen Baustopp. Die Bauherrschaft reichte in der Folge abgeänderte Pläne ein, welche - mit Ausnahme der Fenster - nachträglich bewilligt wurden. Die Fenster mussten in der Folge zurückgebaut werden. Nach der Fertigstellung reichte die Y AG das vorliegend umstrittene Baugesuch für den erneuten Einbau der Fenster ein. Der Gemeinderat wäre nicht verpflichtet gewesen, über ein identisches, bereits einmal abgelehntes Baugesuch zu befinden. Der erste negative Entscheid des Gemeinderates über die Dachflächenfenster wurde von der Y AG nicht angefochten, so dass dieser in Rechtskraft erwachsen ist. Der Gemeinderat hat aber das Gesuch als neues Baugesuch entgegengenommen und einen neuen negativen Entscheid gefällt. Damit stand der Y AG der Rechtsweg an den Regierungsrat offen.



Der angefochtene Beschluss des Regierungsrates stellt keine Rechtsverletzung dar, daher muss die Beschwerde abgewiesen werden.

#### **25.24 Urteil vom 30. November 2010 i.S. Erben M. V.**

Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen die Erteilung einer Baubewilligung

##### **Festlegung der Höhenlage des Erdgeschosses**

Die Bestimmungen von § 14 V PBG i.V.m. § 4 V PBG finden immer dann Anwendung, wenn ein Neubau Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens ist. Ebenfalls finden sie Anwendung, wenn ein bereits bestehendes Gebäude abgerissen und neu erstellt wird. Wird ein bestehendes Gebäude nur um- und/oder ausgebaut, kommt § 14 V PBG nur dann zur Anwendung und macht auch nur dann Sinn, wenn die bis anhin gültige Höhenlage des Erdgeschosses in irgendeiner Weise verändert wird. Wird das Erdgeschoss nicht verändert, so bleibt kein Raum für eine neue Festlegung der Höhenkote des Erdgeschossfussbodens i.S.v. § 14 V PBG. Unter diesen Umständen spielt es dann auch keine Rolle, welches der aktuelle Verlauf des gewachsenen Terrains im Zeitpunkt der Umbaubewilligung ist.

##### **Untergeschoss als Vollgeschoss?**

Die Anrechenbarkeit eines Raumes im Untergeschoss eines Gebäudes hängt nicht allein von dessen Bezeichnung in den Planunterlagen ab. Entscheidend ist vielmehr, ob ein Raum baulich einem Wohn- und Gewerbezweck dienen kann. Die Praxis achtet in baulicher Hinsicht vor allem auf die Grösse des Raumes, dessen Zugänglichkeit, die Grösse der Fenster und damit auf die natürliche Belichtung sowie auf die Heizung. Nach der Praxis des Verwaltungsgerichts wurden wiederholt Räume im Dach- oder Untergeschoss, welche als Estrich oder Abstell- bzw. Kellerräume geplant wurden, im Zweifel nicht als anrechenbare Räume bewilligt, wenn beispielsweise die Heizung oder Belichtung oder die Zugänglichkeit eine rechtswidrige Nutzung baulich weitgehend ausschlossen (GVP 2001, 93 mit Verweisen auf andere Entscheide). Ein blosses Verbot, einen nur als Keller oder Abstellraum bewilligten Raum für Wohn- und Gewerbezwecke zu nutzen, genügt hingegen nicht, sondern ein Raum ist durch bauliche Massnahmen auf die zulässige Verwendbarkeit zu beschränken. Auflagen in einer Baubewilligung und der Hinweis, die Baupolizei sei gehalten zu überprüfen, ob ein Raum dem deklarierten Zweck entsprechend genutzt werde, genügen nicht, um die Anrechnung eines Raumes auszuschliessen (GVP 1993/94, 21). Vorliegend sollte der ehemalige Fitnessraum mit Sauna, WC und Dusche in einen Keller „rückgebaut“ werden. Dafür wird die Grösse der Fenster und damit die natürliche Belichtung auf ein Mass zusammengeschrumpft, welches den wohngygienischen Anforderungen nicht mehr entspricht. Ebenfalls wird sichergestellt, dass die Heizung des Raumes endgültig ausgebaut wird. Damit ist eine rechtswidrige Nutzung baulich so gut wie ausgeschlossen. Der Raum wird nicht mehr zur anrechenbaren Geschossfläche gezählt und die anzurechnende Geschossfläche beträgt somit weniger als 60 %.

##### **Übergrosse Raumhöhe des Erdgeschosses**

Die Höhe der einzelnen Geschosse spielt keine Rolle, solange die Gesamthöhe der zulässigen Stockwerke eingehalten ist.

##### **Einpassung in die Umgebung**

Wenn der Bauherr von den sich ihm bietenden Möglichkeiten der Ortsplanung Gebrauch macht und sein Haus bis auf die zulässige Firsthöhe von 10 m aufstockt, so liegt darin kein Verstoß gegen das Einordnungsgebot, zumal auch andere Gebäude in der Umgebung von diesen Möglichkeiten Gebrauch gemacht haben und werden, und sich zudem im fraglichen Gebiet ein wenig homogenes Bild bietet.

## **25.25 Urteil vom 30. November 2010 i.S. S. A.**

Rechtsverweigerungs-/Rechtsverzögerungsbeschwerde an das Verwaltungsgericht (betreffend Gefahrenzonenplan Walchwil)

Eine Rechtsverweigerungs- und/oder Rechtsverzögerungsbeschwerde ist grundsätzlich bei der vorgesetzten Behörde einzureichen. Die entsprechenden Beschwerden gegen Gemeinden oder Direktionen des Regierungsrates sind daher beim Regierungsrat einzureichen (§§ 4 und 33 des Gemeindegesetzes vom 4. September 2008). Vorgesetzte Behörde des Regierungsrates ist der Kantonsrat (§§ 38 Abs. 1 und 41 lit. c der Kantonsverfassung vom 31. Januar 1894).

Zumindest im Anwendungsbereich der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten (gilt auch für die Beschwerde in Zivil- und Strafsachen) kann kraft des Grundsatzes der Einheit des Prozesses gegen ein entsprechendes Verhalten des Regierungsrates (Verweigern oder Verzögern eines Entscheids) direkt Beschwerde an das Verwaltungsgericht eingereicht werden. Voraussetzung ist dabei aber, dass beim Regierungsrat überhaupt ein Verfahren hängig ist, welches anschliessend mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht angefochten werden könnte. Ist der Regierungsrat nicht als Beschwerdeinstanz i.S.v. §§ 39 ff. VRG in ein Verfahren involviert, kann gegen seine Tätigkeit nicht beim Verwaltungsgericht Rechtsverweigerungs- und/oder Rechtsverzögerungsbeschwerde eingereicht werden.

Eine Rechtsverweigerungs- oder Rechtsverzögerungsbeschwerde ist zwar an keine Frist gebunden, muss aber erhoben werden, solange der Entscheid der untätigen Behörde noch aussteht. Auf Beschwerden, die erst nach Erlass des Entscheides erhoben werden, ist mangels aktuellen Rechtsschutzinteresses nicht einzutreten. Rechtsverweigerungs- und Rechtsverzögerungsbeschwerden entfalten keine devolutive Wirkung, d.h. die Kompetenz zur Erledigung der Beschwerdesache geht nicht auf die Beschwerdeinstanz über. Die Vorinstanz wird somit nicht daran gehindert, in der Sache selber zu entscheiden. Hängige Beschwerdeverfahren sind daher abzuschreiben, sofern die ausstehende Anordnung vor dem Entscheid über die Rechtsverweigerung oder Rechtsverzögerung ergeht.

Die Beschwerde ist aus diesen Gründen als gegenstandslos abzuschreiben.

## **25.26 Urteil vom 30. November 2010 i.S. P. Z. und P. S.**

Angefochten wird der vom Gemeinderat gefällte Baubewilligungsentscheid, welcher die Bewilligung für den Umbau des Schweinestalls in ein Lager mit Dacherneuerung und Fassadenänderung erteilt. Ebenfalls angefochten ist die Verfügung des Amtes für Raumplanung (ARP), mit welcher dieses feststellte, dass der Erteilung der gemeindlichen Baubewilligung nichts entgegensteht.

Dem vorliegenden Verfahren ging bereits ein anderes Gesuch um Umnutzung des Schweinestalls in ein stilles Lager voraus. Die damals bewilligten baulichen Massnahmen können bei der Beurteilung der vorliegenden Beschwerde nicht mehr angefochten werden, auch wenn diese unter dem Titel von Art. 24a RPG eindeutig nicht zulässig gewesen wären. Dieser Entscheid ist in Rechtskraft erwachsen und kann vom Gericht nicht mehr überprüft werden. Zu prüfen ist daher, ob die komplette Erneuerung des Stallbodens und der Ersatz der Dachkonstruktion gestützt auf Art. 37a RPG bewilligt werden durften. Gemäss Art. 37a RPG regelt der Bundesrat, unter welchen Voraussetzungen Zweckänderungen gewerblich genutzter Bauten und Anlagen ausserhalb von Bauzonen zulässig sind, die vor dem 1. Januar 1980 erstellt wurden oder seither als Folge von Änderungen der Nutzungspläne zonenwidrig geworden sind. Art. 37a RPG ist als Sonderregelung der erweiterten Besitzstandsgarantie von Art. 24c RPG für gewerbliche Bauten entstanden. Die Einzelheiten der materiellen Regelung finden sich in Art. 43 RPV. Danach können Zweckänderungen von zonenwidrig gewordenen gewerblichen Bauten und Anlagen bewilligt werden, wenn a. die Baute oder Anlage rechtmässig erstellt oder geändert worden ist; b. keine wesentlichen neuen Auswirkungen auf Raum und Umwelt entstehen; c. die neue Nutzung nach keinem anderen Bundeserlass unzulässig ist; d. höchstens eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Erschliessung notwendig ist; e. sämtliche Infrastrukturkosten, die im Zusammenhang mit der Zweckänderung der Bauten und Anlagen anfallen, auf den Eigentümer überwältet werden; f. keine

wichtigen Anliegen der Raumplanung entgegen stehen. Weder Gesetz noch Verordnung definieren, was gewerblich genutzte Bauten und Anlagen sind. Gewerbebauten sind das Gegenstück von Wohnbauten; auch Industriebauten gelten als Gewerbebauten. Nur ausserhalb der Bauzone nicht konforme Bauten sind gemeint, d.h. die Bauten eines Landwirtschaftsbetriebes können nicht gestützt auf Art. 37a RPG geändert werden. Die Gewerbebauten müssen einen eigenständigen Betrieb oder doch einen wesentlichen Betriebsteil beherbergen, um das Privileg von Art. 37a RPG in Anspruch nehmen zu können. Unselbständige Lagerräume eines andernorts bestehenden Gewerbebetriebes können nicht nach den erweiterten Möglichkeiten des Art. 37a RPG in ihrem Zweck geändert werden. Für sie stehen gegebenenfalls die Änderungsmöglichkeiten von Art. 24c RPG offen.

Im vorliegenden Fall wurde der Schweinestall 1968 rechtmässig erstellt und im Laufe der Jahre als bodenunabhängiger Gewerbebetrieb zonenfremd geworden. Fotos in den Baugesuchsunterlagen zeigen zudem, dass eine bestimmungsgemässe Nutzung ohne weiteres möglich gewesen wäre. Es geht nicht mehr um die bereits bewilligten Zweckänderungen und allfälligen Erweiterungen. Die Bestimmungen von Art. 37a RPG und Art. 43 RPV können daher nach Meinung des Gerichts gar nicht mehr zur Anwendung gelangen. Vielmehr ist anhand des Grundtatbestands von Art. 24c RPG zu prüfen, ob der zum grösseren Teil rechtmässig rückgebaute ehemalige Schweinestall wieder aufgebaut werden kann.

Bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone, die nicht mehr zonenkonform sind, werden in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt (Art. 24c RPG). Solche Bauten und Anlagen können mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert wurden. In jedem Fall bleiben die wichtigen Anliegen der Landwirtschaft vorbehalten. Vorausgesetzt wird vorerst, dass die Baute noch bestimmungsgemäss nutzbar ist, also weiterhin für den bisherigen Zweck genutzt werden kann. Unter den gesetzlichen Bestandesschutz von Art. 24c RPG fallen nur bestehende Bauten und Anlagen, die seinerzeit in Übereinstimmung mit dem materiellen Recht erstellt wurden. Des Weiteren bleibt der Anwendungsbereich von Art. 24c RPG auf jene Bauten und Anlagen beschränkt, die eine Rechtsänderung erfahren haben, im Rahmen derer sie einer Nichtbauzone zugewiesen wurden und die dann infolge dieser Rechtsänderung zonenwidrig geworden sind. Im vorliegenden Fall sind alle Voraussetzungen eindeutig erfüllt. Der Schweinestall steht unter der verfassungsrechtlichen Besitzstandsgarantie. Artikel 24c Abs. 2 gestattet Ausnahmegewilligungen für die Erneuerung, teilweise Änderung, massvolle Erweiterung und den Wiederaufbau von unfreiwillig zerstörten oder freiwillig abgebrochenen Gebäuden, wobei in jedem Fall die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten bleibt. Dabei muss die Identität der Baute einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleiben. Zu beachten sind dabei die Vergrösserung der Nutzungsfläche, Volumenveränderungen, innerhalb des Gebäudes vorgenommene Nutzungsänderungen und Umbauten, Veränderungen des äusseren Erscheinungsbildes, neue Auswirkungen auf die Nutzungsordnung, die Erschliessung und die Umwelt. Der Wiederaufbau schliesst Umbauten, Zweckänderungen und Erweiterungen ein, solange die Wesenszüge des bisherigen Gebäudes gewahrt bleiben. Aus den Akten und Plänen ergibt sich im vorliegenden Fall, dass der umstrittene Schweinestall nach dem Wiederaufbau die gleichen Ausmasse wie vor dem Teilabbruch haben wird. Nach Abschluss der Umbauarbeiten wird sich der Schweinestall äusserlich im gleichen Zustand befinden wie vorher, d.h. es besteht optisch eine absolute Identität zwischen dem alten und dem erneuerten Gebäude, mit der Ausnahme, dass die beiden Silos entfernt wurden.

Bleibt die Identität einer Baute oder Anlage in den wesentlichen Zügen gewahrt, ist weiter zu prüfen, ob die Änderungen oder Erneuerungen mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbar sind. Im vorliegenden Fall ist zu beachten, dass das Gebäude seit 1968 besteht und sich der Eigentümer auf die Besitzstandsgarantie berufen kann. Nachdem durch die Umnutzung und Erneuerung keinerlei negative Auswirkungen auf Raum und Umwelt entstehen, sind die Interessen des Eigentümers höher zu gewichten als die Interessen der Raumplanung. Die Baute ist nicht landschaftsuntypisch, denn sie besteht in dieser optischen Form seit mehr als 40 Jahren.

Das ARP hat dem Bauvorhaben zu Recht seine Zustimmung erteilt, auch wenn es dabei aus der Sicht des

Gerichts die falschen Rechtsgrundlagen berücksichtigt hat. Auch die Baubewilligung zum Wiederaufbau und Erneuerung sind seitens des Gemeinderats zu Recht erteilt worden.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

## **26 2010: Regierungsrat**

### **26.1 Entscheid vom 5. Januar 2010 i.S. F. C. F. sowie P. und I. R.**

Die Beschwerdeführenden wehrten sich gegen ein vom Gemeinderat Baar (fortan: Vorinstanz) bewilligtes Bauvorhaben für den Umbau und die Aufstockung eines bestehenden Einfamilienhauses.

Gemäss § 28 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz vom 16. November 1999 (V PBG; BGS 721.111) sind vor der Publikation des Baugesuches vom Gesuchsteller bzw. der Gesuchstellerin bei Gebäuden Profile zu errichten, welche das künftige Volumen, insbesondere die Umrisse und die First- sowie die Gebäudehöhe erkennen lassen. Allerdings muss nicht jeder einzelne Gebäudeteil dargestellt werden. Die geplante Baute braucht nur in groben Zügen wiedergegeben werden, sofern sie eine hinreichende Visualisierung und Wahrnehmung für den Rechtsuchenden gewährleistet. Im vorliegenden Fall war dies problemlos möglich, weshalb die Beschwerde in diesem Punkt abgewiesen wurde. Auch erachtete der Regierungsrat §§ 26 ff. V PBG, welche vorschreiben, dass dem Baugesuch etliche Pläne und Beilagen beizulegen sind, als eingehalten. Schliesslich stimmte das Baugesuch mit den Bestimmungen über die Höhenlage des Erdgeschosses des § 14 V PBG überein.

Paragraph 72 des Planungs- und Baugesetzes vom 26. November 1998 (BGS 721.11; PBG) ist anwendbar auf zonenfremd gewordene Bauten und Anlagen, die zwar der Zone entsprechen, jedoch nicht den Bauvorschriften. Da das vorliegende Bauvorhaben vorsieht, dass auf allen Seiten die Grenzabstände neu eingehalten werden, fiel es nicht mehr unter die Bestimmung von § 72 Abs. 2 PBG und wurde die Beschwerde, dass das Baugesuch den Eindruck erwecke, es handle sich um einen Umbau, der von der Bestandesgarantie Rechte herleiten könne, abgewiesen.

Die von den Beschwerdeführenden gerügte fehlende Einordnung des geplanten Neubaus in die Umgebung, wurde verneint, da sich die bauliche Umgebung des geplanten Bauprojekts heterogen präsentierte und letzteres somit keine typische Charakteristik aufnehmen und ihr Rechnung tragen konnte. Die Beschwerdeführenden rügten, dass das Vorhaben vor allem wegen seiner Grösse und Höhe gegen die Gestaltungsvorschriften verstosse. Diese Argumentation war nicht stichhaltig, da mit den Gestaltungsvorschriften nicht die Höhenvorschriften der Bauordnung ausser Kraft gesetzt werden können. Zusammenfassend konnte die gute Gesamtwirkung gemäss § 12 Bauordnung Baar vom 5. Juni 2005 (BO Baar) bejaht werden.

Ferner rügten die Beschwerdeführenden, bei der Berechnung der Ausnützungsziffer seien erhebliche Flächen zu Unrecht nicht angerechnet worden. Zudem würden im Untergeschoss ca. 91 % der darüberliegenden, anzurechnenden Fläche zu Wohnzwecken genutzt, so dass das Untergeschoss als Vollgeschoss gelte. Da das vorliegende Baugesuch sowohl § 16 Abs. 1 V PBG als auch § 8 Abs. 1 V PBG entsprach, wurde diesem Einwand nicht stattgegeben. Auch das von den Beschwerdeführenden ins Feld geführte Argument, im Bereich der Lukarnen sei der Kniestock höher als 50 cm, so dass das Dachgeschoss nicht von der anzurechnenden Geschossfläche ausgenommen werden könne, erwies sich als nicht stichhaltig, da das Bauprojekt in der vorliegenden Fassung die Voraussetzungen von § 16 Abs. 2 lit. b V PBG erfüllte. Vorliegend betrug die anzurechnende Landfläche 1'102 m<sup>2</sup>. Bei einer maximal zulässigen Ausnützungsziffer von 0.3 in der Wohnzone W2a (§ 44 BO Baar) ergab dies eine maximal zulässige anzurechnende Geschossfläche von 330,6 m<sup>2</sup>. Das Bauvorhaben hielt folglich mit 273.22 m<sup>2</sup> die zulässige Ausnützungsziffer ein. Die Beschwerde war damit in diesen Punkten unbegründet und abzuweisen.

Die Beschwerdeführenden machten geltend, das Dachgeschoss müsse aufgrund seiner Höhe von 5,50 m doppelt gezählt werden, so dass auch ohne Berücksichtigung des Untergeschosses als Vollgeschoss ein Geschoss zu viel entstehe. Gemäss grammatikalischer und teleologischer Auslegung von § 16 Abs. 2 V PBG ist diese Bestimmung nicht auf Dachgeschosse anwendbar. Die somit hier einschlägige § 44 BO Baar wurde vom Bauprojekt eingehalten.

Schliesslich brachten die Beschwerdeführenden vor, dass der Gebäudeabstand von 8 m gegenüber dem

Nachbarhaus nicht eingehalten sei. § 56 BO Baar sieht vor, dass zu den Gebäuden, die vor dem Inkrafttreten der Bauordnung Baar im Jahre 2007 erstellt wurden und ohne Näherbaurecht den Grenzabstand nicht einhalten, auf Nachbargrundstücken nur der Grenzabstand, nicht aber der Gebäudeabstand eingehalten werden muss. Da das vorliegende Bauprojekt den Grenzabstand von 4 m einhielt, wies der Regierungsrat die Beschwerde in diesem Umfang ab.

Zusammenfassend hielt der angefochtene Entscheid der Vorinstanz den erhobenen Rügen vollumfänglich stand, die Beschwerde wurde daher abgewiesen.

## **26.2 Entscheid vom 2. Februar 2010 i.S. P. T. et al. und H. f. GmbH**

Die Beschwerdeführenden wehrten sich gegen die Baubewilligung des Gemeinderates Baar (fortan: Vorinstanz) für den Ausbau einer Mobilfunkanlage auf einem Mehrfamilienhaus.

Der von den Beschwerdeführenden geltend gemachte Verstoß gegen den Anspruch auf rechtliches Gehör wurde von Regierungsrat abgewiesen, da die Vorinstanz sich mit den aufgeworfenen Fragen - zwar nur summarisch und sehr allgemein - auseinandergesetzt hatte. Zudem sind die Anforderungen an die Begründung von Entscheiden im nicht streitigen Verfahren nicht allzu hoch.

Bezüglich Akteneinsichtsrecht stellte der Regierungsrat klar, dass im verwaltungsrechtlichen Verfahren die Möglichkeit besteht, Akteneinsicht zu gewähren. Die mit der Instruktion des Verfahrens befasste Direktion ist aber nicht verpflichtet, die Akten den Einsichtsberechtigten auszuhändigen oder zuzustellen. Das Akteneinsichtsrecht beinhaltet lediglich das Recht, die Akten am Sitz der entscheidenden Behörde einzusehen, nicht aber sie nach Hause zu nehmen.

Die Beschwerdeführer machten geltend, dass das Baugesuch nochmals neu im Amtsblatt der Nachbargemeinde publiziert werden müsse und daselbst eine öffentliche Auflage des Baugesuchs durchgeführt werden müsse, um das rechtliche Gehör der potenziell Betroffenen Einwohner der Nachbargemeinde zu wahren. Der Regierungsrat ging auf diese Forderung nicht ein, mit der Begründung, dass dafür keine gesetzliche Grundlage besteht.

Die Beschwerdeführenden machten geltend, es bestehe kein Bedarf für weitere Antennenanlagen. Daher hätte die Baubewilligung nicht erteilt werden dürfen. Baubewilligungen sind Polizeibewilligungen. Sie müssen erteilt werden, sofern und sobald die massgebenden Bau- und Umweltvorschriften eingehalten sind. Dies war vorliegend der Fall. Die Vorinstanz war daher weder verpflichtet noch berechtigt, den Bedarf für die neue Anlage oder die Übereinstimmung des Gesuchs mit der bundesrechtlichen Konzession zu überprüfen.

Der Regierungsrat hielt fest, dass durch die nichtionisierende Strahlung der geplanten Mobilfunkantennenanlage auch auf Personen mit erhöhter Empfindlichkeit keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten sind. Die Immissionen der fraglichen Mobilfunkanlage taxierte der Regierungsrat weder als schädlich noch lästig. Die fragliche Anlage wurde den Vorgaben der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung vom 23. Dezember 1999 (NISV; SR 814.710) gerecht und war daher ungefährlich.

Der Regierungsrat verneinte, dass die Mobilfunkanlage an einen anderen Standort verschoben werden musste. Zudem erachtete er es als unnötig, aufgrund des Vorsorgeprinzips weitere Auflagen und Bedingungen zu beschliessen.

Die Beschwerdeführenden machten geltend, dass das Amt für Umweltschutz in seiner fachtechnischen Prüfung der Gesuchsunterlagen einzelne Feldstärkeberechnungen für Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) von sich aus nachgeholt habe. Es sei aber nicht Sache eines kantonalen Amtes, auf Kosten der Steuerzahlenden die im Rahmen des Baugesuchs verlangten Berechnungen zu ergänzen. Zudem sei die technische Beurteilung der Mobilfunkanlage von Fachleuten des Amtes für Umweltschutz erst nach

Eingang der Einsprache erfolgt.

Der Regierungsrat hielt fest, dass das Amt für Umweltschutz mit der Berechnung weiterer OMEN lediglich seiner gesetzlichen Beratungspflicht im Sinne von Art. 6 Abs. 2 USG nachgekommen war. Zudem führe das Amt für Umweltschutz die Fachunterstützung stets erst im Laufe der Gesuchsprüfung durch, was dem korrekten Ablauf des Baubewilligungs- und Einspracheverfahren entspreche. Der Regierungsrat wies die Beschwerde auch in diesem Umfang ab.

Zudem hielt der Regierungsrat fest, dass sich die Mobilfunkantenne in die bauliche Umgebung einordnet (§ 12 Abs. 1 und 2 Bauordnung Baar vom 5. Juni 2005 [BO Baar]) und mit deren Bau nicht stärker vom geltenden Recht abgewichen wird (§ 72 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes vom 26. November 1998 [PBG; BGS 721.11]).

Schliesslich hielt der Regierungsrat fest, dass die Baubehörde das Baugesuch lediglich auf Übereinstimmung mit den Vorschriften des öffentlichen, nicht aber des zivilen, Rechts überprüft (§ 29 V PBG). Zudem fällt die Feststellung des Tatbestandes der materiellen Enteignung weder in den Zuständigkeitsbereich des Gemeinderates noch in jene des Regierungsrates, sondern ist Sache der Schätzungskommission (§ 56 Abs. 2 PBG).

Zusammenfassend hielt der angefochtene Entscheid der Vorinstanz den erhobenen Rügen vollumfänglich stand; die Baubewilligung wurde zu Recht erteilt.

### **26.3 Entscheid vom 23. Februar 2010 i.S. T. I.**

Der Gemeinderat Cham (fortan: Vorinstanz) verweigerte die Bewilligung für eine Betonmauer, welche der Beschwerdeführer als Schutz vor Lärmimmissionen der Kantonsstrasse erstellen wollte, mit der Begründung, sie verstosse gegen § 12 der Bauordnung Cham vom 21. Mai 2006 (BO Cham), der besagt, dass Gebäude, Aussenanlagen, Anschriften und Antennen sich hinsichtlich ihrer Grösse, Situierung und Gestaltung so in die Umgebung einordnen müssen, dass innerhalb des Orts-, Quartier- und Landschaftsbildes eine gute Gesamtwirkung entsteht. Gebäude und Anlagen sind so in das gewachsene Terrain einzupassen, dass Aufschüttungen und Abgrabungen minimiert werden.

Stattdessen erteilte die Vorinstanz eine Baubewilligung u.a. mit der Auflage, dass die nordseitige Stützmauer einen grösseren Grenzabstand einhalten müsse, als dies der Beschwerdeführer in seiner Baueingabe vorsah.

Der Regierungsrat entschied, dass die Vorinstanz die Bewilligung für die Betonmauer sowie die entsprechende Terrainveränderung zu Unrecht verweigerte. Da die vom Gemeinderat verfügte Änderung zu keiner besseren landschaftlichen Eingliederung der Terrainveränderung geführt hätte, waren die Auflagen der von der Vorinstanz ausgesprochenen Baubewilligung aufzuheben und die Baubewilligung ohne Auflagen zu erteilen.

### **26.4 Entscheid vom 16. März 2010 i.S. A. AG**

Die Beschwerdeführerin rügte die Abweisung eines Reklamesuchs durch den Gemeinderat Cham (fortan: Vorinstanz).

Die Beschwerdeführerin machte eine Verletzung des rechtlichen Gehörs geltend, da die Vorinstanz ihr den für die Abweisung des Baugesuchs entscheidenden Bericht der Baufachkommission nicht vor ihrem Entscheid zugestellt habe. Der Regierungsrat verneinte eine Verletzung des rechtlichen Gehörs, da die Abteilung Planung und Hochbau der Gemeinde Cham der Beschwerdeführerin die wesentlichen Punkte der Stellungnahme der Baufachkommission vor dem Entscheid in einem Schreiben kundgetan hatte.

Die Vorinstanz verlangte einen zweiten Augenschein. Da die entscheidende Behörde indes nicht

gezwungen ist, einen Augenschein durchzuführen - es sei denn, die Verhältnisse lassen sich nicht anders abklären, was hier nicht der Fall war - wurde auf den beantragten zweiten Augenschein verzichtet.

Die Vorinstanz hat das Reklamegesuch wegen mangelhafter Einordnung abgewiesen und betont, v.a. die Situierung sei gestalterisch und verkehrstechnisch mangelhaft. Paragraph 12 der Bauordnung Cham 21. Mai 2006 (BO Cham) besagt, dass Gebäude, Aussenanlagen, Anschriften und Antennen sich hinsichtlich ihrer Grösse, Situierung und Gestaltung so in die Umgebung einordnen müssen, dass innerhalb des Orts-, Quartier- und Landschaftsbildes eine gute Gesamtwirkung entsteht. Paragraph 4 lit. a des Reglements über das Reklamewesen vom 21. Mai 2006 (Reklamereglement) verbietet Reklamen, welche nach Farbe, Form und Umfang keine befriedigende Wirkung haben und sich nicht in das Landschafts-, Orts-, Platz-, oder Strassenbild einfügen. Im vorliegenden Fall war kein konkreter Einordnungsmangel ersichtlich. Im Gegenteil, die geplanten Reklametafeln bildeten nach Meinung der Regierung mit den bereits vorhandenen Werbetafeln, den Wohnhäusern und den Gewerbebetrieben ein Ganzes. Zudem wurde die Verkehrssicherheit durch die Plakatstellen nicht verletzt.

Weil die Vorinstanz in ihrem Entscheid ihr Ermessen nicht ausgeübt, sondern von vornherein eine Ausnahme getroffen hatte, hat sie zudem klares Recht verletzt.

Zusammenfassend wurde der Entscheid der Vorinstanz aufgehoben. Sie wurde angewiesen, für die beiden Plakatstellen die Baubewilligung zu erteilen.

#### **26.5 Entscheid vom 16. März 2010 i.S. L. A. AG**

Es ging um die Einmietung eines Verkaufsgeschäfts, welches der Gemeinderat Baar (fortan: Vorinstanz) nicht bewilligte.

Es stellte sich die Frage nach der zulässigen Verkaufsfläche auf dem vorliegenden Fabrikareal.

Paragraph 4 Abs. 2 des Regierungsratsbeschlusses über die Planung und den Bau von Einkaufszentren vom 26. Februar 1974 (kurz: RRB EKZ; aufgehoben) besagte, dass bei Engros-Märkten und bei Ausstellungsräumen für Möbel, Motorfahrzeuge, usw. die Hälfte der Bruttogeschossfläche als Nettoladenfläche gilt.

Die Beschwerdeführerin stellte sich auf den Standpunkt, dass der RRB EKZ und dessen 50 %-Regelung noch immer gelten, obwohl bezüglich der Verkaufsflächen bei Einkaufsflächen eine andere Regelung galt (§ 3 Abs. 2 V PBG).

Der Regierungsrat widersprach in diesem Punkt der Beschwerdeführerin, prüfte aber in diesem Zusammenhang, ob die Beschwerdeführerin aus dem Grundsatz des Vertrauensschutzes oder der Rechtssicherheit Rechte ableiten konnte. Da Rechtsänderungen wie im vorliegenden Fall möglich sind und mit ihnen auch gerechnet werden muss, hielt der Regierungsrat fest, dass die Beschwerdeführerin im Zusammenhang mit dem Vertrauensprinzip lediglich die Bestimmung von Art. 21 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700) bemühen könnte. Dieser Artikel sieht in Absatz 2 vor, dass die Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst werden, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Der Regierungsrat kam zum Schluss, dass vorliegend die Verhältnisse erheblich geändert hatten und empfahl daher der Gemeinde Baar, möglichst rasch den Bebauungsplan im einfachen Verfahren gemäss § 40 PBG zu ändern.

Zusammenfassend wurde die Beschwerde abgewiesen, da sie in der Hauptsache unbegründet war.

#### **26.6 Entscheid vom 23. März 2010 i.S. L. v. S.**

Der Beschwerdeführer wehrte sich gegen eine vom Gemeinderat Neuheim (fortan: Vorinstanz) bewilligte Arealbebauung für sechs Mehrfamilien- und mehrere Reiheneinfamilienhäuser sowie Tiefgaragen.



Der vom Beschwerdeführer geltend gemachte Verstoß gegen den Anspruch auf rechtliches Gehör wurde von Regierungsrat abgewiesen, da es sich bei Expertengutachten nicht um Rechtsschriften handelt, auf deren Argumente die Vorinstanz einzeln eingehen müsste, sondern lediglich um eine Beurteilungshilfe. Zudem hatte sich die Vorinstanz mit den aufgeworfenen Fragen summarisch auseinandergesetzt.

Der Beschwerdeführer war der Ansicht, dass die Arealbebauung die erhöhten Anforderungen gemäss § 29 Abs. 1 und 2 des Planungs- und Baugesetzes vom 26. November 1998 (PBG; BGS 721.11) i.V.m. § 17 Bauordnung Neuheim (BO Neuheim) nicht zu erfüllen vermag. Paragraph 17 BO Neuheim schreibt vor, dass Arealbebauungen gegenüber der Einzelbauweise entsprechend der jeweiligen Zone und Nutzung erhöhten Anforderungen zu genügen haben, insbesondere folgenden:

- a) besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume;
- b) besonders gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild;
- c) besonders gut gestaltete Grundrisse bezüglich Wohnkomfort und Wohnhygiene bzw. Arbeitsplatzqualität;
- d) besonders gute Spiel-, Freizeit-, Erholungs-, Garten- und Gemeinschaftsanlagen;
- e) zweckmässige, arealinterne Fussgängerverbindungen und Anschluss an das gemeindliche Fusswegnetz;
- f) zweckmässige Erschliessung mit Sammelgaragen für mindestens  $\frac{3}{4}$  der Autoabstellplätze;
- g) zweckmässig angeordnete Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen;
- h) umweltfreundliche Energieversorgung und Wassernutzung;
- i) gemeinsame Entsorgungsanlagen;
- j) hindernisfreies Bauen.

Gemäss den Erwägungen des Regierungsrats mass die Vorinstanz die Arealbebauung pflichtgemäss an den kommunalen Arealbebauungsvorschriften und kam dabei zu Recht zum Schluss, dass das Gesuch den Vorgaben von §§ 17 ff BO Neuheim entsprach.

Der Beschwerdeführer meldete zudem Bedenken an bezüglich Unabhängigkeit des durch die Vorinstanz eingesetzten Gutachters und der Art und Weise von dessen Ernennung. Die Bedenken des Beschwerdeführers teilte der Regierungsrat nicht und wies die Beschwerde daher in diesen Punkten ebenfalls ab.

Zudem sei es gemäss Beschwerdeführer verwunderlich, dass die Vorinstanz die Bedenken des Gutachters im Zusammenhang mit diesem Projekt nicht teile. Gemäss § 20 Abs. 1 BO Neuheim schreibt vor, dass der Gemeinderat die Gesuchsteller anhört und danach eine von der Bauherrschaft unabhängige Fachperson beauftragt zu prüfen, ob die Arealbebauung gesamthaft eine bessere planerische Lösung darstellt, als wenn das Land ohne Arealbebauungsplan baulich ausgenützt würde.

Diesen Vorgaben kam die Vorinstanz nach.

Der Beschwerdeführer war der Ansicht, dass die Erschliessung des gesamten Quartiers nicht gesichert sei. Weil daher das Bauland nicht erschlossen sei, widerspreche die Arealbebauung Art. 22 Abs. 2 Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979 (SR 700; RPG). Da die Vorinstanz mit verschiedenen Auflagen

eine funktionierende Erschliessung sicherstellte, war eine Verletzung von Art. 22 Abs. 2 RPG zu verneinen.

Schliesslich hielt der Regierungsrat fest, dass das geplante Projekt die gesetzlich vorgeschriebenen Immissionsgrenzwerte und Grenzabstandsvorschriften einhielt.

Zusammenfassend wurde die Baubewilligung zu Recht erteilt. Die Beschwerde wurde abgewiesen.

Anmerkung: Aufgehoben durch Urteil des Verwaltungsgerichts vom 28. Oktober 2010.

#### **26.7 Entscheid vom 6. April 2010 i.S. A. u. S. F. et al.**

Die Beschwerdeführenden wehrten sich gegen die Erteilung der Baubewilligung für eine Arealbebauung, welche der Gemeinderat Baar (fortan: Vorinstanz) erteilt hatte.

Die Beschwerdeführenden machten geltend, dass für das betreffende Gebiet die Vorschriften und Auflagen der bewilligten Arealbebauung vom 5. Februar 2003 gelten würden und nicht jene der inzwischen geänderten Bauordnung vom 5. Juli 2005. Gemäss Verwaltungsgerichtsurteil vom 3. April 2002 und der Baubewilligung vom 5. Februar 2003 sei für das vorliegende Areal ein minimaler Gewerbeanteil von 60 % vorgeschrieben.

Der Regierungsrat kam zum Schluss, dass die von den Beschwerdeführenden vorgebrachten Rügen nicht zutreffend waren. Hingegen widersprach das vorliegende Bauprojekt mit einer Gebäudelänge von 45.53 Metern § 44 Bauordnung Baar vom 5. Juni 2005 (BO Baar), welcher eine maximal mögliche Gebäudelänge von 40 Metern vorschreibt.

Schliesslich hielt der Regierungsrat fest, dass der angefochtene Entscheid weder den Vorschriften der Einzelbauweise nach der BO Baar noch den Arealbebauungsvorschriften gemäss § 29 des Planungs- und Baugesetzes vom 26. November 1998 (BGS 721.11; PBG) (generelle Anforderungen an Arealbebauungen) und §§ 17 ff. BO Baar (spezielle gemeindliche Bauvorschriften für Arealbebauungen) entsprach.

Zusammenfassend entschied der Regierungsrat die Beschwerde gutzuheissen und die angefochtene Baubewilligung aufzuheben.

#### **26.8 Entscheid vom 4. Mai 2010 i.S. D. Z. und L. M., G. H.-J. W. sowie B. W.**

Die Beschwerdeführenden wehrten sich gegen die Erteilung einer Baubewilligung (fortan: Vorinstanz) für den Bau von drei Gebäuden in Einzelbauweise.

Die Beschwerdeführenden machten eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör geltend, was der Regierungsrat als unbegründet abwies.

Die Beschwerdeführenden waren der Ansicht, die umstrittene Überbauung habe den gleichen Anforderungen zu genügen wie seinerzeit die vom Regierungsrat aufgehobene Arealbebauung. Im vorliegenden Fall handelte es sich nur noch um drei Bauten, die in Einzelbauweise realisiert werden sollten. Folglich hatten die Bauten nicht den erhöhten Arealbebauungsanforderungen nach § 53 Bauordnung Stadt Zug vom 4. Dezember 1994 (BO Zug) zu genügen, sondern nur den ordentlichen Vorschriften der Einzelbauweise, insbesondere § 26 BO Zug. Dieser Paragraph besagt, dass Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten und zu unterhalten sind, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Bauten und Anlagen, Teile von solchen, bauliche Einrichtungen und Aussenrenovationen haben sich in ihrer Erscheinung in das Stadt-, Quartier- und Strassenbild einzufügen und anerkannten architektonischen Gestaltungsprinzipien zu entsprechen. Da die vorliegenden Bauten

diesen Anforderungen entsprachen, wies der Regierungsrat die Beschwerde in diesem Punkt ab.

Die Beschwerdeführenden rügten zudem, dass die Grenz- und Abstandsunterschreitungen öffentliche Interessen verletzen. Hinzu komme, dass die generelle Unterschreitung von Gebäudeabständen in der Stadt Zug gegen zwingendes kantonales Recht verstosse. Der Regierungsrat entschied, dass der vorliegend anwendbare § 22 Abs. 1 und 2 BO Zug, der die Möglichkeit vorsieht, Abstandsunterschreitungen auf demselben Grundstück bzw. Abstandsunterschreitungen gegenüber Nachbargrundstücken vorzunehmen, im Einklang mit dem kantonalen Recht steht.

Der Regierungsrat hielt fest, dass die Vorinstanz zu Recht eine Abstandsunterschreitung innerhalb des Baugrundstücks sowie von einem der vorliegend geplanten Häuser zum benachbarten Grundstück bewilligt hatte. Aufgrund der gesetzlichen Grundlage in § 22 BO Zug und in § 11 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz vom 16. November 1999 (BGS 721.111; V PBG) - welcher vorsieht, dass der Abstand aufgrund nachbarlicher Zustimmung oder gestützt auf ein bestehendes Näher- oder Grenzbaurecht unterschritten werden kann - bedurfte es auch keiner Ausnahmesituation zur Gewährung dieser Abstandsunterschreitung. Die Definition von Gebäude- bzw. Grenzabständen nach V PBG bedeutet keine materielle Regelung im Einzelfall.

Die Beschwerdeführenden rügten im Bezug auf den Denkmalschutz, dass die Verringerung der Gebäudeabstände gegenüber dem unter Denkmalschutz stehenden Nachbargebäude einer besonderen Prüfung bedurft hätte. Der Regierungsrat hielt fest, dass es sich beim Nachbargebäude nicht um ein geschütztes Objekt, sondern um ein solches handelte, dessen Schutz erwogen wurde. Einen weitergehenden Schutz als den Umgebungsschutz gemäss § 29 des Denkmalschutzgesetzes vom 26. April 1990 (BGS 423.11; DSG) gab es vorliegend nicht. Paragraph 29 DSG sieht vor, dass bauliche Veränderungen in der näheren Umgebung eines geschützten Denkmals dessen Wert nicht wesentlich beeinträchtigen dürfen. Die Gemeinden melden bauliche Veränderungen in der näheren Umgebung schützenswerter oder geschützter Denkmäler vor Erteilung der Baubewilligung dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie zur Stellungnahme.

Zudem war im vorliegenden Fall die Ausnutzungskonzentration mit der geplanten Überbauung im Bereich der W3-Zone zulässig. Die Rüge der Beschwerdeführenden bezüglich Ausnutzungsberechnung wurde abgewiesen.

Schliesslich wies der Regierungsrat die Rüge der Beschwerdeführenden ab, einen bestehenden Fussweg zu erhalten. Dies deshalb, weil einerseits die Fusswegverbindung als Richtplaninhalt noch nicht in Kraft war und andererseits die Wegverbindung mit dem geplanten Bauvorhaben nicht verhindert wurde.

Zusammenfassend ergab sich, dass die Vorinstanz die umstrittene Baubewilligung zu Recht erteilt hatte und die Beschwerde daher abgewiesen wurde.

#### **26.9            Entscheid vom 4. Mai 2010 i.S. B. und A. S. et al.**

Die Beschwerdeführenden wehrten sich gegen die Erteilung einer Baubewilligung des Stadtrates Zug (fortan: Vorinstanz).

Die Beschwerdeführenden rügten, dass das umstrittene Bauvorhaben nicht mehr unter die Bestandesgarantie gemäss § 2 Bauordnung Stadt Zug vom 4. Dezember 1994 (BO Zug) falle und daher nicht nach dieser Bestimmung bewilligt werden dürfe.

Der Regierungsrat prüfte die Voraussetzungen für die Berufung auf die Bestandesgarantie nach § 2 Abs. 1 BO Zug. Im vorliegenden Fall ging es um eine Umbaute und eine zusätzliche Dachaufbaute. Diesbezüglich besagt § 2 Abs. 1 BO Zug, dass diejenigen Bauten, die vor Inkrafttreten dieser Bauordnung bewilligt wurden, unabhängig von den Ausnutzungsvorschriften innerhalb des bestehenden Volumens umgebaut werden dürfen. Zusätzliche für die Belichtung notwendige Dachaufbauten sind zulässig, und

das Dach darf, wo nötig, um bis zu 50 cm angehoben werden. Der Regierungsrat kam zum Schluss, dass das umstrittene Vorhaben die Voraussetzungen von § 2 Abs. 1 BO Zug erfüllte, daher unter die Bestandesgarantie fiel und von der Vorinstanz zu Recht bewilligt worden war.

Als weitere Rüge brachten die Beschwerdeführenden vor, dass einerseits das umstrittene Bauvorhaben gegen eine private Baubeschränkung verstosse, die im Grundbuch eingetragen sei. Andererseits sei bis zum Jahre 1982 im Grundbuch eine öffentlich-rechtliche Baubeschränkung zu Gunsten der Stadt Zug eingetragen gewesen, deren Löschung zu Unrecht erfolgt sei.

Der Regierungsrat wies diese Rügen ab. Einerseits ist im Baubewilligungsverfahren nur zu prüfen, ob ein Vorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht (§ 29 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz vom 16. November 1999 [BGS 721.111; V PBG]). Andererseits werden Baugesuche nach den geltenden Bauvorschriften beurteilt und es kann nicht auf frühere, veraltete Baubeschränkungen abgestellt werden.

Zusammenfassend ergab sich, dass die Vorinstanz die umstrittene Baubewilligung zu Recht erteilt hatte und die Beschwerde daher abgewiesen wurde.

#### **26.10      Entscheid vom 4. Mai 2010 i.S. W. Z.**

Eine Privatperson (Anzeiger) gelangte mit einer Aufsichtsbeschwerde an den Regierungsrat. Der Anzeiger rügte in seiner Eingabe die Missachtung der kantonalen Submissionsvorschriften durch den Stadtrat Zug bei der Vergabe von Aufträgen für den Neubau des Eisstadions Herti in Zug. Die Privatperson forderte den Regierungsrat zu einem aufsichtsrechtlichen Einschreiten gegen die Stadt Zug auf.

Sachverhalt: Im Januar 2004 publizierte die Stadt Zug in verschiedenen Tageszeitungen ein Inserat, wonach die Stadt Zug und die Kunsteisbahn Zug AG eine Trägerschaft für die Planung, die Finanzierung und die Realisierung eines Überbauungskonzeptes im Gebiet Herti suchen. Im Inserat wurde darauf hingewiesen, dass das Überbauungskonzept unter anderem eine neue Eissportanlage enthalten muss und der Investor im Gegenzug überbaubare Grundstücke der Stadt Zug erhält. Eine Jury beurteilte die eingereichten Überbauungskonzepte und der Stadtrat wählte darauf ein Projektteam aus, das den Zuschlag für die Neuüberbauung im Gebiet Herti erhielt. Das Wettbewerbsverfahren wurde nicht nach den Vorschriften des kantonalen Submissionsgesetzes vorgenommen. Ausgelöst wurde die Aufsichtsbeschwerde der Privatperson durch ein Inserat der mit dem Zuschlag versehenen Generalunternehmerin im kantonalen Amtsblatt. In diesem Inserat schrieb die Generalunternehmerin Arbeiten für den Neubau des Eisstadions öffentlich aus mit dem Hinweis, dass das Vergabeverfahren analog den Submissionsvorschriften durchgeführt werde, jedoch ohne Rechtsschutz, weil weniger als 50 % der Gesamtkosten mit öffentlichen Geldern bezahlt würden.

Erwägungen: Der Regierungsrat bejahte in seinem Entscheid zunächst, dass er für die Beurteilung der Aufsichtsbeschwerde zuständig ist und die Rügen des Anzeigers in einer Aufsichtsbeschwerde geltend gemacht werden können, da dem Anzeiger kein ordentliches Rechtsmittel zur Verfügung stand (§ 52 Verwaltungsrechtspflegegesetz vom 1. April 1976, VRG, BGS 162.1; § 33 ff. Gemeindegesetz vom 4. September 1990, GG, BGS 171.1). Im materiellen Teil des Entscheids setzte sich der Regierungsrat mit der Frage auseinander, ob der Auftrag für den Neubau des Eisstadions und der übrigen Teile des Überbauungskonzeptes nach den Vorschriften des Submissionsgesetzes vom 2. Juni 2005 (SubG, BGS 721.51) hätte vergeben werden müssen. Der Stadtrat Zug war schon zu Beginn des Wettbewerbsverfahrens für den Neubau des Eisstadions der Auffassung, dass dieser Auftrag gemäss Art. 8 Abs. 2 Bst. b der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen vom 15. März 2001 (IVöB, BGS 721.52) nicht unter das öffentliche Submissionsrecht falle, weil weniger als 50 % der Gesamtkosten mit öffentlichen Geldern bezahlt würden (Hinweis: Der Anteil der Stadt Zug an den Gesamtkosten betrug rund 30 %). Der Regierungsrat begründete in seinem Entscheid ausführlich, weshalb er die Auffassung der Vorinstanz nicht teilt und der Auftrag für den Neubau des Eisstadions Herti nach den Vorschriften des kantonalen Submissionsrechts hätte vergeben werden müssen. Seinen

Standpunkt begründete der Regierungsrat im Wesentlichen wie folgt: Der Hauptzweck des Auftrages der Stadt Zug war die Erstellung eines neuen Eisstadions und die anderen Teile des Geschäftes hatten nur den Zweck, die finanziellen Kosten der Stadt Zug möglichst gering zu halten. Die Hauptmerkmale einer öffentlichen Beschaffung, nämlich dass ein dem öffentlichen Submissionsrecht unterstellter Auftraggeber einen privaten Partner mit der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe beauftragt und dafür ein Entgelt zahlt, waren im vorliegenden Fall erfüllt. Die Stadt Zug unterstand als Gemeinde der Bestimmung von Art. 8 Abs. 1 Bst. a IVöB. Da die Stadt Zug beim Neubau des Eisstadions als Bauherrin auftrat und der Neubau zur Hauptsache von der Stadt Zug finanziert wurde, erfüllte die Stadt damit eine öffentliche Aufgabe im Sinne von § 59 Abs. 2 GG.

Am Schluss des Entscheids setzte sich der Regierungsrat noch mit der Frage auseinander, ob die Voraussetzungen von § 37 GG für ein aufsichtsrechtliches Einschreiten erfüllt sind. Diese Frage verneinte der Regierungsrat, da aufsichtsrechtliche Massnahmen nur dann ergriffen werden können, wenn klares materielles Recht offensichtlich missachtet wird. Es müssen somit gravierende Rechtsverletzungen vorliegen. Diese strengen Voraussetzungen erachtete der Regierungsrat im vorliegenden Fall als nicht erfüllt, weshalb er von aufsichtsrechtlichen Massnahmen absah.

#### **26.11 Entscheid vom 11. Mai 2010 i.S. A. I.-O.**

Es ging um die Wiederherstellung der Frist für die Einreichung einer Verwaltungsbeschwerde an den Regierungsrat von A. I.-O. (fortan: Gesuchsteller) gegen H.-R. und J. I.-I. und den Gemeinderat (fortan: Vorinstanz) betreffend Arealbebauung.

Die Frist zur Einreichung einer Verwaltungsbeschwerde an den Regierungsrat beträgt 20 Tage (§ 43 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 1. April 1976 [VRG; BGS 162.1]). Diese lief am 19. April 2010 um Mitternacht ab (§ 10 Abs. 3 VRG). Da der Vertreter des Gesuchstellers, dessen Verhalten sich der Gesuchsteller als sein eigenes anrechnen lassen muss, bis zu diesem Zeitpunkt keine Verwaltungsbeschwerde gegen den Entscheid der Vorinstanz vom 25. März 2010 eingereicht hatte, verpasste er es, innert der vorgeschriebenen Frist zu handeln.

Gemäss § 11 Abs. 3 VRG kann eine Frist wieder hergestellt werden, wenn der Gesuchsteller oder sein Vertreter unverschuldet abgehalten wurde, innert Frist zu handeln, und er binnen zehn Tagen nach Wegfall des Hindernisses ein begründetes Gesuch um Wiederherstellung einreicht.

Der Regierungsrat hielt fest, dass das begründete Gesuch um Wiederherstellung zwar innerhalb der vorgeschriebenen zehn Tage eingereicht wurde, indes der Vertreter des Gesuchstellers nicht unverschuldet gehandelt hatte. Dies deshalb, weil ihm unter den gegebenen Umständen zuzumuten gewesen wäre, rechtzeitig Verwaltungsbeschwerde zu erheben.

Somit wurde das Gesuch um Fristwiederherstellung abgelehnt.

#### **26.12 Entscheid vom 11. Mai 2010 i.S. M. & A. K.**

Terrassenhäuser sind nach § 24 V PBG am Hang gelegene Gebäude, deren Geschosse um mindestens 3 m horizontal versetzt sind. In der Bauordnung der Gemeinde wird statuiert, dass bei Terrassenhäusern nur Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer zulässig sind. Die fragliche Immobilie verfügt über ein Satteldach und das Dachgeschoss ist um 2 m zurückgesetzt. Somit hätte sie nicht als Terrassenhaus bewilligt werden dürfen.

Die Bestandesgarantie nach § 72 PBG findet dann Anwendung, wenn eine Anlage den Zonenvorschriften, nicht aber den Bauvorschriften entspricht. Nach Abs. 2 darf die Anlage unterhalten, erneuert, und soweit dadurch nicht stärker von den Bauvorschriften abgewichen wird, auch umgebaut oder erweitert werden. Die Bestandesgarantie bezweckt allgemein, einen Ausgleich zwischen den privaten Interessen des Eigentümers am Fortbestand einer Baute und dem öffentlichen Interesse an der Verwirklichung des neuen

Rechts zu schaffen. Ob ein Bauvorhaben von der Bestandesgarantie geschützt wird, hängt davon ab, ob sich das Bestehende oder wesentliche Teile davon in der inneren Einteilung und in der Organisation oder Konstruktion des Gebäudes noch erkennen lassen. Das zulässige Mass ist dann noch nicht überschritten, wenn die Konstruktion des Gebäudes mit den Aussenmauern, den wesentlichen inneren Mauern und der Decken- und Dachkonstruktion mehrheitlich erhalten bleibt. Bauliche Vorkehren sind unproblematisch, auch wenn sie die bestehende Bausubstanz erheblich verändern. Ob es sich um eine Erweiterung handelt, ist von der Flächenausdehnung, bzw. dem Bauvolumen abhängig. Dabei ist die Grenze des Zulässigen dort zu ziehen, wo die geplanten Neuerungen die Gestalt des ursprünglichen Gebäudes nicht mehr erkennen lassen, so dass dieses seine Identität verlöre.

Gemäss § 72 Abs. 2 PBG soll man mit einer Änderung einer Altbaute nicht besser gestellt sein als wenn neu gebaut wird. Aus diesem Grund sind Erweiterungen an jener Seite der Baute verboten, wo die Abstandsvorschriften bereits verletzt sind. In einem solchen Fall können bloss noch untergeordnete Änderungen vorgenommen werden. Sind die Abstandsvorschrift allerdings eingehalten, ist eine Erweiterung oder Aufstockung zulässig.

#### **26.13      Entscheid vom 11. Mai 2010 i.S. M. & A. K.**

Für den Bau eines Kamins ist in der Regel eine Baubewilligung erforderlich, welche dessen Grösse möglichst genau festlegen muss. Die definitive Ausgestaltung des bewilligten Kamins wird erst mit dem Einbau der Feuerungsanlage festgelegt unter Berücksichtigung von feuerpolizeilichen, technischen und anderen Aspekten. Zwischen baurechtlichen und baupolizeilichen Entscheiden ist zu unterscheiden. Die Baubehörde der Einwohnergemeinde ist daher für die Erteilung der Baubewilligung zuständig, die Feuerschau ist für die Bau- und Schlusskontrolle zuständig.

Die Brandschutzvorschriften der Vereinigung Kantonaler Feuerversicherungen (VKF) sind für den Kanton Zug gemäss § 1 Abs. 1 der Verordnung zum Gesetz über den Feuerschutz (BGS 722.21) verbindlich. Zur Bestimmung der Höhe eines Cheminée kamins sind die Bestimmungen der „Brandschutzrichtlinie Wärmetechnische Anlagen“ einschlägig.

Ganz allgemein kann gesagt werden, dass bei der Festlegung einer Kaminhöhe von der Mindesthöhe auszugehen ist und diese nur in begründeten Fällen überschritten werden darf.

#### **26.14      Entscheid vom 18. Mai 2010 i.S. H. B.**

Mit der Zustimmung aller Eigentümer einer Arealbebauung zu einer Balkonverglasung wird gleichzeitig die einheitliche Gestaltung aller weiteren Balkonverglasungen innerhalb dieser Arealbebauung festgelegt. Zusätzliche Bedingungen, die der Gemeinderat bei der Baubewilligung für die Balkonverglasung stellt, gelten für die übrigen Arealbebauungsgenossen für den Fall, dass sie ihren Balkon zukünftig verglasen, nicht. Denn mit Auflagen in einer Baubewilligung kann nur der Adressat derselben verpflichtet werden.

Die Vereinbarung unter den Arealbebauungsgenossen über die Balkonverglasung enthielt keine Angaben betreffend Zustimmungsquoten für zukünftige Balkonverglasungen. Daher sind zur Ermittlung des Quorums das Stockwerkeigentümerreglement und subsidiär die gesetzlichen Bestimmungen heranzuziehen. Balkone stehen nicht im Sonderrecht des Eigentümers, sondern im Sondernutzungsrecht. Der Unterschied liegt darin, dass der Balkon zwar nur vom jeweiligen Eigentümer benützt werden darf, es dürfen aber keine baulichen Änderungen vorgenommen werden, wie es bei im Sonderrecht stehenden Teilen üblich ist. Dies rührt daher, dass der Balkon die äussere Gestalt des Gebäudes bestimmt. Daher ist die Zustimmung der anderen Miteigentümer zwingend nötig. Welches Quorum dafür erforderlich ist, hängt von der Qualifizierung als notwendige, nützliche oder luxuriöse bauliche Massnahme ab. Eine Balkonverglasung ist als luxuriöse Massnahme zu qualifizieren, weil sie keine Wertsteigerung für das ganze Gebäude bringt, sondern nur einem einzigen Anteil dient. Somit ist die Zustimmung aller Miteigentümer erforderlich (Art. 647e ZGB). Da die anderen Miteigentümer durch die Balkonverglasung in ihren Rechten nicht eingeschränkt werden und auch keine Kosten tragen müssen, kann die

Ausnahmeregelung von Art. 647e Abs. 2 ZGB angewendet werden. Die Balkonverglasung kann daher mit Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentümer, die zugleich den grösseren Teil der Sache vertreten, ausgeführt werden.

#### **26.15      Entscheid vom 25. Mai 2010 i.S. J. I.-O. und R. I.**

Die Gebäudelänge eines Neubaus misst 31,90 Meter, obwohl in der Kernzone C lediglich eine Gebäudelänge von 30 Metern erlaubt ist. Die Gebäudelänge wird an den Seiten des kleinsten Rechtecks gemessen, welches das Gebäude umfasst. Auskragende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Vordächer, Balkone usw. werden nicht berücksichtigt (§ 6 V PBG). Über die Fassade auskragende Gebäudeteile, die eine bestimmte Länge oder Tiefe nicht überschreiten, sind von der Berechnung der Gebäudelänge ausgenommen. Die Festlegung der Masse der auskragenden Gebäudeteile obliegt der Gemeinde. In casu dürfen auskragende Bauteile wie Erker, Balkone und Vortreppen bis auf eine Tiefe von 1.50 Meter in die Grenzabstände oder Baulinien hineinragen, sofern sie nicht mehr als einen Drittel der Gebäudelänge beanspruchen und die Hauptfassade deutlich erkennbar bleibt. Bei diesem Neubauprojekt nehmen die Balkone die ganze Gebäudelänge ein. Somit sind sie keine auskragenden Bauteile mehr, sondern fester Bestandteil des Gebäudes. Daraus folgt, dass das Gebäude zu lang ist. Das Bauprojekt muss überarbeitet und neu ausgeschrieben werden, damit der Anspruch auf rechtliches Gehör der allfälligen Einsprecher nicht verletzt wird.

In der Kernzone C wird eine „Entwicklung des Ortskerns“ angestrebt. Sie wird jedoch von der Ortsbildschutzzone überlagert, welche zur Erhaltung, Pflege und Entwicklung des jeweiligen Orts-, Quartier- und Landschaftsbildes beiträgt. Der Neubau würde an prominenter Lage herausstechen und ohne Zweifel ein Zeichen und ein neuer Bezugspunkt für künftige Neubauten und bauliche Entwicklungen in diesem Gebiet schaffen. Das Projekt muss sich aber in die Ortsbildschutzzone einordnen. Dies bedeutet in diesem Zusammenhang insbesondere, dass ein Neubau auf die Massstäblichkeit der bestehenden Bauten in der Umgebung Rücksicht nehmen muss. Obwohl das Projekt in die Kernzone C passt, entspricht es bezüglich Einpassung und Massstäblichkeit nicht den Vorgaben der Ortsbildschutzzone und es fügt sich nicht gut in das Orts-, Quartiers- und Landschaftsbild ein.

#### **26.16      Entscheid vom 1. Juni 2010 i.S. A. P. AG**

Die Beschwerdeführerin stellt den Antrag, bei zwei in der Ortsbildschutzzone liegenden Mehrfamilienhäusern Dachflächenfenster einzubauen. Bereits am 20. Oktober 2008 hat der Gemeinderat entschieden, dass keine Dachfenster an der Südseite dieser Überbauung angebracht werden können. Die Beschwerdeführerin hat diesen Entscheid nicht angefochten und die Dachfenster zurückgebaut.

Negative Verfügungen erwachsen nicht in materielle Rechtskraft, die Rechtsbeständigkeit negativer Verfügungen wurde aber in der Rechtsprechung anerkannt. Dies bedeutet, dass die Baubewilligungsbehörde nicht wiederholt über abgelehnte identische Baugesuche entscheiden muss. Im Rahmen einer Interessenabwägung ist allerdings zu prüfen, ob ein identisches Baugesuch erneut materiell beurteilt werden soll. Dies ergibt sich vor allem aus dem Aspekt der Rechtssicherheit und nachbarlichen Interessen, aber auch der Aspekt einer rationellen Verwaltung und die konkreten Umstände im Einzelfall sind ausschlaggebend.

Der Denkmalpfleger lehnte das Baugesuch ab, da die Dachlandschaft durch die Dachfenster unruhig würde. Dass die umliegenden Bauten über Dachfenster verfügen, wurde aussen vor gelassen. Diese Begründung genügt den formellen Anforderungen einer Verfügung nicht. Der Regierungsrat entschied, dass die Dachfenster kaum auffallen würden und sich somit gut in die vorhandene Architektur einpassen würden. Sie seien verhältnismässig und im Rahmen der Rechtsgleichheit zu bewilligen.

#### **26.17      Entscheid vom 1. Juni 2010 i.S. I. M. Z. AG**

Eine Fernheizung, um ein für zwei Jahre beschränktes Provisorium zu beheizen, stellt einen unverhältnismässigen Mehraufwand dar. Zwar sind elektrische Widerstandsheizungen nur als

Notheizungen zugelassen (Art. 1 Abs. 1 VO zum Energiegesetz). Nach 1.2 MuKE können aber bei besonderen Verhältnissen Ausnahmegewilligungen erteilt werden, wie beispielsweise bei für höchstens drei Jahre erstellten provisorischen Bauten, wenn die Installation eines anderen Heizsystems unverhältnismässig wäre. Die ausdrückliche gesetzliche Regelung besteht in § 7 Energiegesetz, der Ausnahmen von diesem Gesetz und seiner Verordnung zulässt, wenn sich im Einzelfall eine offensichtliche unzweckmässige Lösung oder eine unbillige Härte ergäbe.

Der aufwändige Bau einer gesetzeskonformen Heizungsanlage, die innert Frist wieder abgerissen werden müsste, widerspräche Sinn und Zweck des Energiegesetzes. Er würde für den Beschwerdeführer eine unbillige Härte darstellen. Somit sind die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung gegeben; das Provisorium kann mit einer elektrischen Heizung betrieben werden.

#### **26.18      Entscheid vom 22. Juni 2010 i.S. E. A. W.-K.**

Nutzungspläne und deren Anpassung werden von der kantonalen Behörde auf ihre Übereinstimmung mit den vom Bundesrat genehmigten kantonalen Richtplänen überprüft. Erst mit der Genehmigung der kantonalen Behörde werden die Nutzungspläne verbindlich (Art. 26 RPG). Von der Zweckmässigkeitsrolle ist dann zu sprechen, wenn die Genehmigungsbehörde eine Nutzungsplanung daraufhin überprüft, ob sie mit den übergeordneten öffentlichen Interessen vereinbar ist.

Die Beschwerdeführerin rügt, dass ein Teil ihres Grundstückes zu Unrecht in die Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OelB) eingeteilt wurde. Wird ein Gebiet in die Zone OelB verschoben, wird dem Gemeinwesen die Enteignung erleichtert. Dies ist mit der Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) nur vereinbar, wenn eine klare gesetzliche Grundlage vorhanden ist, ein öffentliches Interesse an der Zonierung vorliegt und der Eingriff in das Eigentum verhältnismässig ist (Art. 36 BV). Die gesetzliche Grundlage ist in Art. 18 RPG und Art. 26 PBG verankert. Das öffentliche Interesse und der Bedarf müssen ausgewiesen sein, wobei der Bedarf genügend konkret sein muss; d.h. er muss mit einiger Sicherheit zu erwarten sein. Ein Aussichtspunkt mit Bestockung, ein Fussweg und ein Restaurant mit Remise reichen nicht aus, um den nötigen Bedarf zu begründen. Der Aussichtspunkt kann auch durch weniger in die Eigentumsrechte der Privaten eingreifende Massnahmen erhalten werden. Gleiches gilt für die Bestockung. Der Fussweg könnte mit einem Baulinien- oder Strassenplan für öffentliche Zwecke freigehalten werden. Das Restaurant kann unter Denkmalschutz gestellt werden. Da in jeder Hinsicht mildere Massnahmen möglich sind, verstösst die Umzonung gegen den Grundsatz der Verhältnismässigkeit. Die Beschwerde ist gutzuheissen.

#### **26.19      Entscheid vom 22. Juni 2010 i.S. EG C. D.-W., EG G. V. S.-D. und EG K. D.-H.**

Ein kommunaler Nutzungsplan wird dann nicht bewilligt, wenn er die Erfüllung der dem Kanton obliegenden öffentlichen Aufgaben in unzumutbarer Weise behindern würde, wenn er sich aufgrund überkommener Interessen als nicht haltbar erweist oder wenn er wegleitenden Grundsätzen und Zielen der Raumplanung nicht entspricht, bzw. unzureichend Rechnung trägt.

Die Beschwerdeführer beantragen, die neu festgelegte Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OelB) auf ihrem Grundstück aufzuheben und die gesamte Fläche der Wohnzone W2a zuzuweisen. Die Umzonung sei ungenügend begründet. Ferner liege eine Rechtsverweigerung vor.

Sollen gemeindliche Bauvorschriften, Zonen- oder Bebauungspläne erlassen, geändert oder aufgehoben werden, lässt der Stadtrat seinen Entwurf von der Baudirektion vorprüfen. Den bereinigten Entwurf legt er während 30 Tagen öffentlich auf. Während der Auflagefrist können beim Stadtrat schriftlich Einwendungen erhoben werden. Diese Einwendungen können von allen Interessierten erhoben werden. Es handelt sich nicht um eine Einsprache im Sinne von § 34 ff. VRG, auch nicht um Beschwerden oder sonstige Rechtsmittel, sondern es geht um eine formalisierte Mitwirkung im Sinne von Art. 4 Abs. 2 RPG. Wird den gemeindlichen Plänen zugestimmt, werden damit die Einwendungen abgelehnt. Es besteht keinen Anspruch auf irgendwelche Begründungen des Entscheides. Somit liegt keine Rechtsverweigerung vor.



Die Zuweisung eines Gebietes in die Zone OelB stellt regelmässig ein Verbot privater Bauten und Anlagen dar. Dieser Eingriff ist mit der Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) nur vereinbar, wenn eine klare, gesetzliche Grundlage besteht, ein öffentliches Interesse an der Zonierung vorliegt und der Eingriff in das Eigentum verhältnismässig ist. Die gesetzliche Grundlage für den Erlass von Zonen OelB ist in Art. 18 RPG und § 26 PBG verankert. Voraussetzung für die Festsetzung der Zone OelB ist, dass das geltend gemachte künftige Bedürfnis genügend konkretisiert ist. Das Bedürfnis ist vom Gemeinwesen so genau wie möglich anzugeben, und die Errichtung der öffentlichen Bauten und Anlagen muss mit einiger Sicherheit zu erwarten sein. Steht aufgrund sorgfältiger Analysen und Prognosen, die nach den anerkannten Methoden der Raumplanung durchgeführt werden müssen, fest, dass der geltend gemachte Landbedarf für bestimmte öffentliche Bedürfnisse ausgewiesen ist, so ist die Festsetzung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen nicht zu beanstanden.

Die Umzonung sollte für die Erweiterung des Friedhofs vorgenommen werden. Die Urnenbestattungen nahmen in den letzten 10 Jahren stark zu und die Tendenz ist weiter steigend. Daher kann das künftige Bedürfnis der Landfläche nicht genügend ausgewiesen werden.

Im Rahmen der Verhältnismässigkeitsprüfung spielen die Gebote der Geeignetheit, der Erforderlichkeit oder Zweckangemessenheit sowie der Verhältnismässigkeit im engeren Sinne eine Rolle. In casu kann die Prüfung auf die Erforderlichkeit beschränkt werden. Dem Gemeinwesen wird die Pflicht auferlegt, sich auf den notwendigen Landbedarf zu beschränken. Da schon der künftige Bedarf nicht genügend ausgewiesen werden konnte, ist die Umzonung nicht erforderlich und somit nicht verhältnismässig.

Die Beschwerde wird gutgeheissen.

#### **26.20      Entscheid vom 22. Juni 2010 i.S. EG. M. B.-O.**

Ein 8'000 m<sup>2</sup> grosses Grundstück, welches bislang in der Zone W4 lag, soll der Zone mit speziellen Vorschriften zugewiesen werden. Darauf sollen Frei- und Grünflächen sowie Bauten und Anlagen realisiert werden, welche überwiegend öffentliche Interessen befriedigen sollen. Obwohl es sich um eine Zone mit speziellen Vorschriften handelt, entspricht die Fläche aufgrund ihrer Ausgestaltung und der Bauvorschriften sinngemäss der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OelB). Soweit aufgrund der Bauzone mit speziellen Vorschriften ein Freiraum für öffentlich zugängliche Veranstaltungen wie Zirkus, Messen, etc. gefordert wird, bedarf es zur Sicherung dieser Landfläche für öffentliche Zwecke im Kanton Zug als Planungsinstrument zweifellos einer Zone OelB.

Mit der Zuweisung in die Zone mit speziellen Vorschriften ist zu prüfen, ob dieser Eingriff mit der Eigentumsgarantie vereinbar ist. Dabei sind die Zonenvorschriften sinngemäss an denselben Kriterien zu messen, welche bei einer Zone OelB zur Anwendung gelangen. Solche Eingriffe sind nur zulässig, wenn eine klare gesetzliche Grundlage gegeben ist, ein öffentliches Interesse an der Zonierung besteht, sowie der Eingriff in das Eigentum verhältnismässig ist. Die gesetzliche Grundlage ist mit Art. 18 RPG und § 22 bzw. § 26 PBG gegeben. Um das öffentliche Interesse zu begründen, muss ein konkreter künftiger Bedarf nachgewiesen werden. Die Fläche von 8'000 m<sup>2</sup> soll ohne fundierte Analysen und ohne genügende Konkretisierung des künftigen Bedürfnisses gesichert werden. Es muss davon ausgegangen werden, dass die Gemeinde faktisch auf Vorrat Fläche für ihre Zwecke sichern will. Der Bedarf ist somit nicht nachgewiesen. Bei der Verhältnismässigkeitsprüfung kann man sich auf die Prüfung der Erforderlichkeit beschränken, die dem Gemeinwesen die Pflicht auferlegt, sich auf den notwendigen Landbedarf zu beschränken. Es widerspricht der Erforderlichkeit einer Massnahme, wenn sich die Gemeinde ohne Bedarfsabklärung und ohne hinreichende Realisierungswahrscheinlichkeit eines konkreten öffentlichen Zwecks eine Landfläche für öffentliche Zwecke sichern bzw. ohne aktuelle Untersuchungsergebnisse sogar um 8'000 m<sup>2</sup> ausweiten will.

Die Zuweisung des Grundstücks ist weder zweckmässig noch verhältnismässig, was zur Gutheissung der Beschwerde führt.

#### **26.21      Entscheid vom 22. Juni 2010 i.S. EG M. O. und EG M. B.-O.**

Die Beschwerdeführenden rügen die Zuweisung ihres Grundstückes in die Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen.

Es bedarf der Beurteilung, ob diese Zonierung recht- und zweckmässig sowie angemessen ist, bzw. ob sie mit der Eigentumsgarantie vereinbar ist. Dafür müssen eine gesetzliche Grundlage sowie ein öffentliches Interesse an der Zonierung vorliegen und der Eingriff in das Eigentum muss verhältnismässig sein. Die gesetzlichen Grundlagen sind in Art. 18 RPG und § 26 PBG gegeben. Der Landbedarf muss für bestimmte öffentliche Bedürfnisse ausgewiesen werden. Das heisst, aufgrund sorgfältiger Analysen und Prognosen muss die Errichtung der öffentlichen Baute mit einiger Sicherheit zu erwarten sein. Die bundesgerichtliche Rechtsprechung hat seit jeher anerkannt, dass sich das Gemeinwesen die für die öffentlichen Anlagen benötigten Flächen auf weite Sicht mit entsprechender Zonenfestsetzung sichern darf. Ein Planungshorizont von 25 Jahren für eine Zone des öffentlichen Interesse mag dann gerechtfertigt sein, wenn das zukünftige öffentliche Bedürfnis genügend konkretisiert ist.

Das Grundstück befindet sich bereits seit 1975 in der Zone OelB. Allgemein wurde die Parzelle für Erholungs- und Freizeitanlagen sowie Kulturbauten vorgesehen. Deutliche Planunterlagen, die den Bedarf an der Fläche belegen, liegen nicht vor. Bei der Ortsplanrevision 1994 wurden wiederum dieselben allgemeinen Nutzungen für das Gebiet vorgesehen. Dieselbe Aufzählung von möglichen Nutzungen ohne sorgsam ausgearbeitete Planunterlagen konkretisieren das künftige Bedürfnis nicht und vermögen eine erneute Zuweisung in die Zone OelB nicht rechtfertigen. Das öffentliche Interesse ist somit nicht gegeben. Schliesslich bleibt zu prüfen, ob die Zonierung verhältnismässig ist. Dabei kann man sich auf die Prüfung der Erforderlichkeit beschränken, welche dem Gemeinwesen die Pflicht auferlegt, sich auf den notwendigen Landbedarf zu beschränken. Es widerspricht der Erforderlichkeit und der Notwendigkeit einer Massnahme, wenn sich die Gemeinde eine Landfläche über 35 Jahre lang und ohne hinreichende Realisierungswahrscheinlichkeit eines konkreten öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen sichern will. Die Zuweisung der Parzelle in die Zone OelB ist daher unverhältnismässig und unzweckmässig.

#### **26.22      Entscheid vom 22. Juni 2010 i.S. R. W & C. I. et al.**

Die Legitimation zur Anfechtung von gemeindlichen Bauvorschriften, Zonen- und Bebauungsplänen ist in § 41 Abs. 3 PBG geregelt. Nach der Rechtsprechung des Regierungsrates und des Verwaltungsgerichts ist in Bau- und Planungsangelegenheiten zur Erhebung einer Beschwerde an den Regierungsrat und an das Verwaltungsgericht berechtigt, wer durch einen Entscheid in seiner Rechtsstellung betroffen ist und ein schutzwürdiges Interesse hat. Diese „Betroffenheit“ ist nur dann gegeben, wenn jemand durch einen Plan oder eine Verfügung in höherem Masse als jeder beliebige Dritte oder die Allgemeinheit berührt ist. Als schutzwürdige Interessen gelten neben den rechtlich geschützten auch wirtschaftliche, ideelle oder sogar rein tatsächliche Interessen.

Der Beschwerdeführer ist legitimiert, die Zuweisung des Nachbargrundstückes in die Zone des öffentlichen Interesses (OelB) zu rügen, da er aufgrund unmittelbarer Nähe besonders berührt ist. Jedoch kann der Bedarf des Grundstückes als Erweiterung einer öffentlichen Schule nachgewiesen werden. Die Umzonung verstösst somit nicht gegen die Eigentumsgarantie. Jedoch braucht die Zufahrtsstrasse zur Schule nicht zwangsläufig in der Zone OelB zu liegen, da die Erschliessung auch gewährleistet werden kann, wenn die Strasse in einer Bauzone liegt. Somit ist das Umzonen der Zufahrtsstrasse zur Schule unverhältnismässig und stellt eine verbotene Einschränkung der Eigentumsgarantie nach Art. 26 BV dar.

Eine Norm in der Bauordnung, welche die Verkaufsfläche in den Bauzonen auf maximal 500 m<sup>2</sup> beschränkt, stellt keinen Eingriff in die Eigentumsrechte dar. Eine Beschränkung, dass Verkaufsflächen nur eine Grösse von maximal 500 m<sup>2</sup> aufweisen dürfen, abgesehen von speziell bezeichneten Gebieten, verstösst nicht gegen die Eigentumsrechte, da in den Kernzonen und speziellen Zonen keine Obergrenze vorgesehen ist. Ausserdem können Quartierläden errichtet werden für die Versorgung der Anwohner.

Fazit: Man ist legitimiert, um die Zonierung des Nachbargrundstücks oder des eigenen Grundstücks zu

rügen, wie auch Normen aus der Bauordnung, die auf einen selbst angewendet werden können.

Ausschliesslich zur Wahrung mittelbarer oder ausschliesslich allgemeiner öffentlichen Interessen besteht keine Beschwerdelegitimation der Nachbarn.

#### **26.23 Entscheid vom 22. Juni 2010 i.S. M. und B. H.**

Die Beschwerdeführer bringen vor, dass ihr eigenes sowie die Nachbargrundstücke in die Zone W3 einzuteilen seien, da eine isolierte Betrachtung der Grundstücke aufgrund der auf ihnen realisierten Überbauung nicht möglich sei. Dementsprechend sei auch die Lärmempfindlichkeitsstufe anzupassen. In der Ortsplanungsrevision wurden die Parzellen der Zone WA2 zugeordnet. Aufgrund der Umzonung entsprächen die Bauten nicht mehr der Bauordnung und müssten sich auf die Bestandesgarantie berufen.

Tatsächlich lagen die Parzellen vor der Ortsplanungsrevision in der Zone WG2. Die heutige Zone WA2 entspricht in der Einzelbauweise den Vorschriften der Zone WG2 betreffend die maximale Geschosszahl wie auch die maximale Gebäudelänge, den Mindestwohnanteil, sowie den kleinen und grossen Grenzabstand. Einzig im Bereich der Arealbebauungen gab es Neuerungen. So ist heute die Gebäudelänge bei Arealbebauungen nicht mehr frei, sondern auf eine zusätzliche Ausdehnung von bis zu 30 % beschränkt. Neu ist auch nur noch ein zusätzliches Vollgeschoss anstelle eines Dach- oder Attikageschosses möglich, jedoch wurde die Ausnützungsziffer von 0.70 auf 0.72 erhöht. Die Überbauung widerspricht daher nicht der Bauordnung, es ist nicht nötig, sich auf die Bestandesgarantie zu berufen.

In der Zone WA2 gilt die Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV), in welcher mässig störende Betriebe angesiedelt werden können. Der Wohnanteil in der Überbauung beträgt 90 %, was bedeutet, dass lediglich 10 % stilles Gewerbe vorhanden ist. Mässig störendes Gewerbe gibt es bislang nicht. Die vier Ateliers, in welchen eine gewerbliche Nutzung in dieser Überbauung möglich ist, gehören den Beschwerdeführern. Die Beschwerdeführer haben es daher selbst in der Hand, ein mässig störendes Gewerbe anzusiedeln oder keines.

Öffentlichrechtlich ist die Zuordnung zur Zone WA2 und der Empfindlichkeitsstufe III nicht zu beanstanden. Die Ortsplanungsrevision hat lediglich bestätigt, was bis anhin bereits gegolten hat. Die Beschwerde ist in diesem Umfang unbegründet und deshalb abzuweisen.

#### **26.24 Entscheid vom 22. Juni 2010 i.S. R. W & C. I.**

Der Richtplan regelt keine Rechtsverhältnisse zwischen Gemeinwesen und Privaten. Er ist deshalb nicht rechtsverbindlich. Vielmehr erscheint er als ein unter dem Vorbehalt nachfolgender Planungs- und Baubewilligungsverfahren stehender planerisch-politischer Akt des übergeordneten Planungsträgers gegenüber den untergeordneten Behörden. Der Richtplan macht keine parzellenscharfen Aussagen. Nutzungspläne und Baubewilligungen sind durch den Richtplan nur angestossen und in die Wege geleitet, im Übrigen aber selbständiger Natur. Mangels Rechtsverbindlichkeit des Richtplans im Verhältnis zu Privaten erübrigt sich somit die Frage nach dem Rechtssatz- oder dem Verfügungscharakter des Richtplanes, denn Rechtssatz und Verfügung setzen beide die allgemeine Rechtsverbindlichkeit voraus. Die fehlende allgemeine Rechtsverbindlichkeit hat auch zur Folge, dass Richtpläne als solche durch Private nicht angefochten werden können. Somit können Aussagen des Richtplanes nicht für sich alleine Gegenstand eines Verwaltungsbeschwerdeverfahrens sein.

#### **26.25 Entscheid vom 22. Juni 2010 i.S. S.**

Die Beschwerdeführerin wehrt sich gegen die Auszonung eines ihrer Grundstücke und somit gegen den neuen Zonenplan.

Durch die Umzonung in eine Spezialzone „Bahnareal“ wird die Beschwerdeführerin in ihren Eigentumsrechten eingeschränkt, da sie das Land nicht mehr so nutzen und überbauen kann, wie das bei der geltenden Zonierung möglich wäre, was einer Auszonung gleichkommt. Eine öffentlich-rechtliche

Eigentumsbeschränkung ist mit Art. 26 BV nur vereinbar, wenn eine klare gesetzliche Grundlage vorhanden ist, ein öffentliches Interesse besteht und der Verhältnismässigkeitsgrundsatz gewahrt wird. Die gesetzliche Grundlage ist mit Art. 14 und 18 RPG sowie § 16 PBG gegeben. Das öffentliche Interesse wird indirekt auch durch den Stadtrat in seiner Stellungnahme als nicht genügend nachgewiesen festgestellt, weswegen die Zonierungsfrage nochmals zu prüfen ist. Auch am Verhältnismässigkeitsgrundsatz scheitert es. Eine Zonenplanänderung ist nur dann verhältnismässig, wenn das mit der Eigentumsbeschränkung verfolgte öffentliche Interesse das Interesse des Betroffenen überwiegt. Eine solche Interessenabwägung, die den Anforderungen des Verhältnismässigkeitsgrundsatzes entsprechen würde, hat im vorliegenden Fall nicht stattgefunden.

Weil zwei wichtige Voraussetzungen für die Zulässigkeit einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung, nämlich das öffentliche Interesse und die Verhältnismässigkeit, nicht gegeben sind, wird die Beschwerde gutgeheissen und die beschlossene Zonierung „Bahnareal“ nicht genehmigt, weswegen das betroffene Grundstück der Beschwerdeführerin in der bisherigen Zone verbleibt.

#### **26.26      Entscheid vom 22. Juni 2010 i.S. S. B. 7**

Die Beschwerdeführerin wehrt sich gegen die Umzonung ihrer Grundstücke von der Kernzone A (Altstadtzone) in die Wohnzone W2B und somit gegen den neuen Zonenplan.

Nutzungspläne können und dürfen revidiert werden, wenn sie nicht mehr mit der Wirklichkeit übereinstimmen, dies allerdings nur, wenn erhebliche Veränderungen der Verhältnisse vorliegen (Art. 21 Abs. 2 RPG). Von einer erheblichen Änderung der Verhältnisse ist dann zu sprechen, wenn kein öffentliches Interesse mehr an der Beibehaltung der bisherigen Nutzung besteht und wenn entweder die tatsächlichen oder rechtlichen Umstände, die der Planfestsetzung zugrunde gelegen haben, zu wesentlichen Teilen dahingefallen sind, oder wenn seither neue bedeutende Bedürfnisse entstanden sind. Demzufolge hat eine Interessenabwägung stattzufinden, wobei Kriterien wie das Alter des Nutzungsplanes, die Wichtigkeit der Änderungsgründe sowie die Auswirkungen der Planänderungen auf die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zu beachten sind.

Das Umzonungsziel im vorliegenden Fall ist die Erreichung einer klaren, bisher nicht vorhandenen Abgrenzung der Altstadtzone. Von der Bauweise und der Stellung der Bauten her ist die Liegenschaft der Beschwerdeführerin ein typischer Altstadtbau und ein Teil der Fortsetzung einer Häuserzeile, die innerhalb der Altstadtzone beginnt. Die Ausnützung bei den bestehenden Bauten der Beschwerdeführerin ist mehr als dreimal so hoch als dies in der Zone W2B erlaubt ist und auch bei der Geschosshöhe und den Grenzabständen gibt es grosse Abweichungen. Da die Umzonung massive Auswirkungen auf die Liegenschaft der Beschwerdeführerin hat, müssen gewichtige Gründe für eine Planänderung sprechen. Das Alter des geltenden Zonenplanes ist zu berücksichtigen, da grundsätzlich gilt, dass ältere Pläne einfacher geändert werden können als neue. Bei dieser Interessenabwägung überwiegen die privaten Interessen der Beschwerdeführerin, weswegen die Beschwerde gutgeheissen wird und somit die beschlossene Umzonung nicht genehmigt wird.

#### **26.27      Entscheid vom 29. Juni 2010**

Die Beschwerdeführenden wehren sich gegen die Erteilung einer Baubewilligung für zwei Gebäude als Erweiterung einer Arealbebauung.

Die Beschwerdeführenden machen geltend, dass sowohl der Stadtrat als auch alle Mitarbeitenden des Baudepartements in den Ausstand hätten treten müssen, da sie alle der Pensionskasse angehörten, die die Baubewilligungsadressatin sei. Der aus Art. 29 Abs. 1 BV abzuleitende Mindestanspruch auf Unabhängigkeit und Unbefangenheit ist immer dann verletzt, wenn bei objektiver Betrachtung mindestens ein Anschein von Befangenheit besteht. Ein genereller Zwang zum Ausstand in Angelegenheiten der Pensionskasse, der sowohl die Entscheidungsträger als auch die Mitarbeitenden der Verwaltung angehören, lässt sich weder aus Art. 29 BV noch aus § 10 GG ableiten. Neben der Zugehörigkeit zu der

vom Verfahren betroffenen Pensionskasse müssen zusätzliche Anhaltspunkte vorliegen, welche die Besorgnis der Befangenheit begründen. Im vorliegenden Fall kann nur dem Stadtpräsidenten ein persönliches Interesse nachgewiesen werden, da er in Personalunion auch Präsident und damit oberstes Organ der Pensionskasse der Stadt Zug ist. Da der Stadtpräsident aber in Ausstand getreten ist, ist das Ausstandsbegehren gegen die anderen Mitglieder des Stadtrats sowie gegen die Mitarbeitenden des Baudepartements unbegründet, weshalb die Beschwerde in diesem Umfang abzuweisen ist.

Vorliegend handelt es sich um eine Ergänzung einer bereits bestehenden, in den frühen 80er Jahren erstellten Arealbebauung. Ist eine Arealbebauung bereits erstellt, so sind spätere Änderungen nur mit Rücksicht auf das Ganze bewilligungsfähig (§ 29 Abs. 4 PBG). Das gemäss den erhöhten Anforderungen und der grösseren Gestaltungsfreiheit bereits verwirklichte oder teilverwirklichte Konzept der Arealbebauung hat in gewissem Sinne normativen Charakter. So bleibt dieses Konzept Ausgangspunkt für weitere baurechtliche Entscheide. Eine Änderung des Konzepts der Arealbebauung im Einverständnis aller beteiligten Arealbebauungseigentümer und -eigentümerinnen wird als soweit zulässig erachtet, als die öffentlich-rechtlichen Arealbebauungsvorschriften dies erlauben. Da im vorliegenden Fall die Pensionskasse der Stadt Zug Eigentümerin der gesamten Arealbebauung ist, ist das Erfordernis der Zustimmung gegeben, weswegen einer baulichen Änderung nichts entgegensteht, sofern sie nach den öffentlich-rechtlichen Arealbebauungsvorschriften gemäss § 53 ff. BO Zug zulässig und mit Rücksicht auf das Ganze bewilligungsfähig ist (§ 29 Abs. 4 PBG).

Die Beschwerdeführenden machen diverse Verletzungen in Bezug auf Bauvorschriften für Arealbebauungen geltend. Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass im vorliegenden Fall die ergänzte Arealbebauung nicht sämtliche in § 53 BO Zug enthaltenen gegenüber der Einzelbauweise erhöhten Anforderungen erfüllt. So kann vorliegend nicht von einer städtebaulichen Einheit gesprochen werden. Alt- und Neubauten wirken städtebaulich heterogen und uneinheitlich. Hinzu kommt, dass zwar die beiden Neubauten, nicht aber die Arealbebauung als Ganzes eine umweltfreundliche Energieversorgung und -verteilung sowie einen sparsamen Energieverbrauch aufweist.

Des Weiteren machen die Beschwerdeführenden geltend, dass im vorliegenden Fall die zulässige Ausnutzungsziffer überschritten werde. Der maximal zulässige Ausnutzungsbonus bei Arealbebauungen kann nur dann im vollem Umfang beansprucht werden, wenn die Arealbebauung sämtliche Anforderungen von § 53 BO Zug zu erfüllen vermag. Ansonsten hat eine entsprechende Kürzung des Arealbebauungsbonus zu erfüllen. Da die Arealbebauung im vorliegenden Fall die oben dargelegten Mängel aufweist, steht fest, dass die geänderte Arealbebauung die maximal zulässige Baumasse überschreitet.

Dies führt zur Gutheissung der Beschwerden und zur Aufhebung der angefochtenen Baubewilligung.

## **26.28      Entscheid vom 29. Juni 2010**

Der Beschwerdeführer wehrt sich gegen die Erteilung einer Baubewilligung für den Umbau und die Aufstockung des benachbarten Einfamilienhauses.

Der Beschwerdeführer macht geltend, dass der EG-Fussboden höher als 3 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains längs der Gebäudefassade liege und das Erdgeschoss damit als zwei Geschosse zähle. Gemäss § 14 V PBG wird die Höhenlage des Erdgeschosses wie folgt definiert: „Der Fussboden des Erdgeschosses liegt entweder höchstens 1.2 m über dem tiefsten oder 0.3 m über dem höchsten Punkt des gewachsenen Terrains längs der Gebäudefassade. Liegt der Fussboden des Erdgeschosses höher als 3 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains der Gebäudefassade, zählt das Erdgeschoss als zwei Geschosse.“ Wobei allfällige Niveaulinien vorbehalten bleiben (§ 13 Abs. 3 V PBG), das gewachsene Terrain dem natürlichen Verlauf des Bodens entspricht (§ 4 V PBG) und Veränderungen des natürlichen Verlaufs des Bodens unbeachtlich sind, sofern sie über 15 Jahre zurückliegen oder geringfügig sind (§ 4 Abs. 2 V PBG). Der Beschwerdeführer macht geltend, dass die Bauherrschaft die Anrechnung von zwei Geschossen für das Erdgeschoss mittels eines Rücksprungs zu umgehen

versuche. Allerdings ist der Einfluss des vorgesehenen Rücksprungs auf das Erscheinungsbild der Gebäudefassade und somit auf die Berechnung der Höhenlage des Erdgeschosses zu verneinen. Weil der betroffene Rücksprung viel zu klein und zu unbedeutend ist, spielt er bei der Gebäudefassade bzw. der Bezeichnung der Fassadenflucht keine Rolle.

Aus diesen Gründen werden im vorliegenden Fall die Bauvorschriften der Wohnzone 2 mit der maximal zulässigen Vollgeschosszahl von zwei Geschossen eingehalten, weil das Erdgeschoss als ein Geschoss gezählt wird. Aufgrund dessen wurde die Beschwerde als unbegründet abgewiesen.

#### **26.29      Entscheid vom 6. Juli 2010**

Der Beschwerdeführer wehrt sich mit einer Aufsichtsbeschwerde gegen den Präsidenten der Schätzungskommission bezüglich eines Enteignungsverfahrens für einen Bebauungsplan.

Der Beschwerdeführer wirft dem Präsidenten der Schätzungskommission vor, dass die Schätzungskommission bei der Einigungsverhandlung zu Unrecht kein Protokoll gemacht habe, welches anschliessend von den Verhandlungsbeteiligten hätte genehmigt werden müssen.

Allerdings stehen dem Anzeiger im vorliegenden Fall formelle Rechtsmittel zur Verfügung, weswegen er nicht auf die Aufsichtsbeschwerde greifen muss, weil diesem formellen Rechtsbehelf nur dann Folge gegeben wird, wenn die Rügen nicht mit einem ordentlichen oder einem ausserordentlichen Rechtsmittel geltend gemacht werden können. Der Anzeiger ist in das Enteignungsverfahren einbezogen. Er kann seine Rügen deshalb im enteignungsrechtlichen Verfahren geltend machen. Wegen des subsidiären Charakters der Aufsichtsbeschwerde darf der Regierungsrat die Angelegenheit im vorliegenden Verfahren nicht prüfen. Der Aufsichtsbeschwerde kann deswegen keine Folge gegeben werden.

#### **26.30      Entscheid vom 17. August 2010**

Die Beschwerdeführenden wehren sich gegen die Abweisung ihres Begehrens um Fristerstreckung während des Verfahrens der Baueinsprache.

Die Beschwerdeführenden machen geltend, dass durch die willkürliche Abweisung ihres Fristerstreckungsbegehrens das rechtliche Gehör verletzt sei. Es entspreche der Praxis, dass Fristerstreckungsbegehren von Anwälten entsprochen werde.

Im vorliegenden Fall war nicht ein Rechtsmittelverfahren im Sinne des VRG im Gange, sondern das Verfahren der Baueinsprache gemäss § 45 PBG. Dieses Verfahren ist insofern nicht weiter geregelt, als dass die Baueinsprache während der Auflagefrist des Baugesuchs möglich ist, dass sie einen Antrag und eine Begründung enthalten soll und dass die zuständige Gemeindebehörde über das Baugesuch und über allfällige Baueinsprachen gleichzeitig, d.h. koordiniert entscheidet. Die Baueinsprache ist nicht mehr und nicht weniger als ein Behelf, der es einem nach § 45 Abs. 2 PBG definierten Kreis von Berechtigten ermöglicht, das rechtliche Gehör im erstinstanzlichen Verfahren vor der gemeindlichen Baubehörde wahrzunehmen.

Nach Lehre und Rechtsprechung kommt der verfahrensleitenden Dienststelle ein weitgehendes Ermessen zu, wenn sie die Interessen der Bauherrschaft an einer beförderlichen Erledigung des Verfahrens und die Interessen der Einsprechenden abwägen muss. Die Beschwerdeführenden haben im Einspracheverfahren bereits ihr rechtliches Gehör wahrnehmen und sich mit der Sache auseinandersetzen können. Von Rechtsverweigerung kann keine Rede sein, wenn es nicht zu einem vollständigen Schriftenwechsel im Einspracheverfahren kommt. Die Vorinstanz soll ihre Entscheide gemäss § 46 PBG ungesäumt fällen können. Deswegen wird im vorliegenden Fall die Beschwerde abgewiesen.

### **26.31      Entscheid vom 17. August 2010**

Die Beschwerdeführer wehren sich gegen die Abweisung des Baugesuchs von zwei Sichtschutzwänden auf ihrem Grundstück.

Zunächst gilt es zu klären, ob die betroffenen Holzwände der Baubewilligungspflicht unterliegen. Eine solche ist immer dann erforderlich, wenn eine Baute oder Anlage vorliegt. Gemäss § 1 V PBG liegt eine Baute oder Anlage vor, wenn eine Einrichtung einerseits künstlich geschaffen und auf Dauer angelegt ist und andererseits den Raum erheblich verändert, die Erschliessung belastet oder die Umwelt beeinträchtigt. Dass es sich im vorliegenden Fall um eine künstlich geschaffene und auf eine gewisse Dauer angelegte Einrichtung handelt, ist unbestritten. Zu verneinen ist allerdings, dass die Einrichtung eine erhebliche Veränderung des Raums darstellt. Deswegen ist im vorliegenden Fall die Baubewilligungspflicht zu verneinen.

Auch materiell betrachtet, sind die betroffenen Sichtschutzwände nicht bewilligungspflichtig, wenn sie die Massvorschriften von § 33 BO Walchwil einhalten. Danach sind Einfriedungen mit einer Höhe bis 1.50 m zulässig. Laut § 4 Abs. 1 V PBG entspricht das gewachsene Terrain dem natürlichen Verlauf des Bodens. § 4 Abs. 2 V PBG bestimmt, dass Veränderungen des natürlichen Verlaufs des Bodens einerseits dann unbeachtlich sind, wenn sie über 15 Jahre zurückliegen. Im vorliegenden Fall ist nicht mehr feststellbar, ob, wann und in welchem Ausmass das Terrain innerhalb der letzten 15 Jahre geändert hat. Daher gilt der gegenwärtige Verlauf des Terrains. Da die Sichtschutzwände der Beschwerdeführer ab dem heutigen Terrain 1.50 m hoch reichen, befinden sich diese in Übereinstimmung mit § 33 Abs. 1 BO Walchwil. Aus diesen Gründen ergibt sich, dass die Baubewilligungspflicht für die Sichtschutzwände nicht gegeben ist und dieser Bestandteil der Gartenanlage die Bestimmungen von § 33 BO Walchwil einhält. Deswegen ist die Beschwerde begründet und darum auch gutzuheissen.

### **26.32      Entscheid vom 31. August 2010**

Die Beschwerdeführerin wehrt sich gegen den ablehnenden Entscheid der Vorinstanz betreffend Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes auf dem Nachbargrundstück, wo der Beschwerdegegner regelmässig zwei Lastwagen parkiert, diese wartet und von diesem Grundstück aus Lastwagentransporte durchführt.

Der Beschwerdegegner bestreitet die Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführerin. Die Legitimation von Nachbarn ist dann gegeben, wenn eine hinreichend enge nachbarliche Raumbeziehung und ein Berührtsein in qualifizierten eigenen Interessen vorliegen. Ob die konkrete Distanz eine enge nachbarliche Raumbeziehung begründet, hängt von der Art der geltend gemachten Einwirkungen ab. Im vorliegenden Fall kann trotz unterbrochener Sichtverbindung von einer hinreichend engen, nachbarlichen Raumbeziehung zwischen den beiden Grundstücken gesprochen werden. An die Darlegung des Berührtseins in qualifizierten eigenen Interessen sind nur dann geringe Anforderungen zu stellen, wenn die Betroffenheit aufgrund einer besonders engen und unmittelbaren Nachbarschaft offensichtlich ist. Wird in einem solchen Fall die Verletzung von Bestimmungen mit nachbarschützender Funktion gerügt, ergibt sich das qualifizierte Berührtsein bereits aus der engen räumlichen Beziehung. Nicht jedes beliebige Interesse vermag das ausreichende Berührtsein in schutzwürdigen Interessen zu begründen. Es muss eine besondere, beachtenswerte, nahe Beziehung zur Streitsache vorliegen. Dies ist im vorliegenden Fall aufgrund der Rügen der Beschwerdeführerin gegeben (Beeinträchtigung des Ortsbilds und der Ästhetik, mögliche Wertverminderung ihrer Liegenschaft etc.). Deswegen ist die Beschwerdeführerin im vorliegenden Fall beschwerdelegitimiert.

Die Beschwerdeführerin macht geltend, dass sich die Liegenschaft des Beschwerdegegners in der Wohnzone W3 befinde, weswegen das Abstellen und Warten der Lastwagen sowie das Durchführen von Transporten nicht zonenkonform sei. Nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind in Wohnzonen zulässig (§ 19 PBG). Nichtstörende Gewerbebetriebe weisen nicht nur eine immissionsmässige, sondern auch eine funktionale Bindung an die Bedürfnisse der Wohnzonen auf. Der Beschwerdegegner führt unbestrittenermassen einen Handelsbetrieb mit landwirtschaftlichen Produkten

von seinem Grundstück aus. Am Firmensitz befinden sich auch die Abstellplätze für die Lastwagen, jedoch werden dort weder landwirtschaftliche Produkte gelagert noch umgeschlagen. Dieser Betrieb, der im Sinne des Umweltrechts nicht als störend erscheinen mag, kann in Wohnzonen störend sein. Der vorliegende Betrieb erfüllt die Voraussetzung der Wahrung eines bestimmten Verhältnisses zur Wohnnutzung nicht. Aufgrund des Gebots der rechtsgleichen Anwendung des Baurechts dürften andere Betriebe ähnlicher Art in der Wohnzone ebenfalls nicht verboten werden. Diese Entwicklung würde jedoch das geltende Planungsrecht und seine Gliederung in Nutzungszonen unterlaufen. Deswegen erweist sich der Betrieb des Beschwerdegegners im vorliegenden Fall als zonenwidrig.

Allerdings gilt es festzuhalten, dass das betroffene Grundstück mit der Ortsplanungsrevision 2005 von der Wohn- und Gewerbezone WG3 neu der Wohnzone W3 zugewiesen wurde. Deswegen ist die Bestandesgarantie des betroffenen Betriebs zu prüfen. In Bauzonen dürfen rechtmässig erstellte, zonenfremd gewordene Bauten und Anlagen erhalten, angemessen erweitert, umgebaut oder in ihrem Zweck teilweise geändert werden, wenn keine nachteiligen Einwirkungen auf die Nachbarschaft zu erwarten sind (§ 72 Abs. 1 PBG). Der Handel mit Landesprodukten samt Disposition der Transporte ist zweifellos ein mässig störender Betrieb, der in der früheren Wohn- und Gewerbezone zonenkonform war. In diesem Zusammenhang schützt die Bestandesgarantie nicht nur das gegenständliche Bestehen, sondern auch die Nutzung eines Bauwerks selbst. Demnach steht fest, dass sowohl die Disposition als auch das Abstellen der Lastwagen des Beschwerdegegners in der heutigen Wohnzone W3 vom Schutz der Bestandesgarantie des gesamten Gewerbebetriebs profitieren können. In diesem Umfang wird die Beschwerde abgewiesen.

Des Weiteren macht die Beschwerdeführerin geltend, dass das Ein- und Ausfahren der Lastwagen die Verkehrssicherheit auf der betroffenen Strasse sowie den naheliegenden Bach beeinträchtigt. Der Regierungsrat stellt fest, dass durch die Bepflanzung und die Umgebungsgestaltung der betroffenen Liegenschaft südlich der Einmündung die Sicht auf den talwärts fahrenden Verkehr versperrt wird. Deswegen wird der Beschwerdegegner dazu verpflichtet, den betroffenen Bereich innert drei Monaten derart anzupassen, dass die Anhaltesichtweite von 55 m eingehalten werden kann. Bezüglich des potenziellen Ölverlusts der Lastwagen und der damit möglichen Gefährdung von Gewässern wird der Beschwerdegegner dazu verpflichtet, innert drei Monaten mit einer Markierung oder mit einem Anschlag auf dem Abstellplatz zu gewährleisten, dass der Überhang der Lastwagen über die Hinterachse hinaus den befestigten Vorplatz nicht überragen kann.

### **26.33      Entscheidung vom 7. September 2010**

Die Beschwerdeführenden wehren sich gegen die Erteilung einer Baubewilligung für eine neue Überbauung innerhalb einer bereits bestehenden Arealbebauung.

Weil die Vorinstanz die Einsprache nicht gutgeheissen hat, machen die Beschwerdeführenden ein pauschales Ausstandsbegehren gegenüber der Vorinstanz geltend. Aufgrund fehlender stichhaltiger Begründung sind keine Ausstandsgründe ersichtlich.

Die Beschwerdeführenden verlangen die Durchführung einer Verhandlung, wobei auch hier eine Begründung in der Rechtsschrift fehlt. Mit der Verhandlung könnte nur bereits Feststehendes bewiesen werden und eine einvernehmliche Lösung wird wohl nicht mehr gefunden, weswegen auf eine erneute Verhandlung verzichtet werden kann.

Reicht die Bauherrschaft während eines anschliessenden Rechtsmittelverfahrens ein derart geändertes Bauprojekt ein, dass eine neue Profilierung erforderlich wird, so hat es die Baubewilligungsbehörde grundsätzlich mit einem neuen, alternativen Baugesuch zu tun. Dies stellt keinen Rechtsmissbrauch dar. Es besteht aber seitens der Bauherrschaft kein Anspruch auf gleichzeitige Erledigung beider alternativen Baugesuche. Deswegen kann die Baubewilligungsbehörde aus prozessökonomischen Gründen eines der beiden Verfahren vorerst sistieren. Im vorliegenden Fall hat dies der Stadtrat Zug unterlassen, weswegen beide Verfahren unabhängig voneinander weiterzuführen sind.



Eine Arealbebauung hat erhöhten Anforderungen bezüglich der Umgebungsgestaltung zu genügen. Es wird aber weder im PBG noch im kommunalen Baurecht verlangt, dass ein separater Umgebungsgestaltungplan eingereicht werden muss. Es gibt, den vorliegenden Fall betreffend, einzig die städtische Wegleitung zur Baueingabe, die diesbezüglich zu befolgen ist. Die Bauherrschaft hat diese Wegleitung bei der Ausarbeitung der Planunterlagen „Umgebungsgestaltung“ befolgt, weswegen die Eingabe (formell) korrekt erfolgt ist.

Nach Ablauf der öffentlichen Gesuchsaufgabe kann es zu Projektänderungen kommen. Nicht jede Projektänderung verlangt eine Neueingabe eines Baugesuchs und nicht jede unbedeutende Projektänderung muss auch unbedingt zu einer Neuausschreibung und anschliessend zu einer Änderung der Profilierung führen. Kleinere Projektänderungen, die keine Änderung der Profilierung zur Folge haben, können während des laufenden Baubewilligungsverfahrens durch die Baubewilligungsbehörde und im Verwaltungsbeschwerdeverfahren durch den Regierungsrat berücksichtigt werden. Drittpersonen, die sich mittels Einsprache am Verfahren beteiligt haben, sind von solchen Änderungen in Kenntnis zu setzen und haben Anspruch auf rechtliches Gehör. Erfolgt diese Inkennntnissetzung, so ist keine erneute Publikation und öffentliche Auflage mehr notwendig. Mit der Zustellung der geänderten Unterlagen hat die Baubehörde das rechtliche Gehör der Beschwerdeführenden nicht verletzt, weswegen für die Geltendmachung dieser Rüge den Beschwerdeführenden es an einem rechtlich geschützten Interesse mangelt.

Dem Arealbebauungskonzept, welches gemäss den erhöhten Anforderungen und der grösseren Gestaltungsfreiheit ganz oder teilweise verwirklicht wurde, kommt in gewissem Sinne normativer Charakter zu. Dieses Konzept bildet Ausgangspunkt für weitere baurechtliche Entscheide. Grundsätzlich gilt eine einmal erteilte Arealbebauungsbewilligung für die gesamte in die Planung einbezogene Fläche. Natürlich ist dabei die Möglichkeit der etappenweise Realisierung vorgesehen (vgl. § 29 Abs. 3 PBG; § 59 aBO Zug).

Für Änderungen einer Arealbebauung ist die Zustimmung sämtlicher Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der Arealbebauungsfläche notwendig. Es ist zu prüfen, ob es sich bei den betroffenen Änderungen um solche von wesentlichen Gestaltungselementen oder um untergeordnete Anpassungen des Arealbebauungskonzepts handelt. Im vorliegenden Fall handelt es sich bloss um eine unwesentliche Konzeptänderung bezüglich der anrechenbaren Geschossflächen sowie auch der Umgebungsgestaltung. Deswegen hat die Vorinstanz die betroffene Baubewilligung trotz fehlender Zustimmung der weiteren Eigentümerinnen und Eigentümer der Arealbebauung zu Recht erteilt.

Nach neuer BO Zug wird ein Erdgeschoss mit einem Erdgeschossfussboden, der höher als 3 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains längs der Gebäudefassade liegt, als zwei Geschosse angerechnet (§ 14 V PBG). Dies trifft im vorliegenden Fall zu. Allerdings gilt in diesem Verfahren die Übergangsbestimmung von § 74 Abs. 2 BO Zug, wonach für hängige Rechtsmittelverfahren im Zeitpunkt des Inkrafttretens der BO Zug, wie dies hier der Fall ist, das bisherige (alte) Recht zur Anwendung kommt, es sei denn, das neue Recht sei für die Bauherrschaft günstiger als das bisherige. Deswegen muss im vorliegenden Fall die alte BO Zug zur Anwendung kommen, womit die Geschossigkeit eingehalten wird und die Beschwerde in diesem Umfang unbegründet ist und abgewiesen wird.

Bei Bauten mit mehr als vier Wohnungen sind nach Möglichkeit auf privatem Grund geeignete Spielplätze und Pflanzgärten oder den Wohnungen direkt zugeordnete Gartensitzplätze anzulegen und zu unterhalten. Die Grösse der Spielplätze und der Pflanzengärten hat in den Wohnzonen mindestens 15 % der Bruttogeschossfläche für Wohnen zu betragen (§ 34 aBO Zug). Als Bezugsfläche gilt nicht die anrechenbare Geschossfläche, sondern die Bruttogeschossfläche für Wohnen. Das Minimum von 15 % ist im vorliegenden Fall bei Weitem erfüllt.

## **26.34      Entscheid vom 19. Oktober 2010**

Die Beschwerdeführenden wehren sich gegen die Erteilung einer Baubewilligung für eine Überbauung.

Gemeindliche Bebauungspläne bestimmen die Bauweise für eine Fläche innerhalb der Bauzone. Wenn sie Vorteile für das Siedlungsbild und die Gestaltung der Umgebung erzielen, können sie von den ordentlichen Bauvorschriften abweichen (§ 32 PBG). Bebauungspläne, allenfalls ergänzt mit Sonderbauvorschriften, stellen für das erfasste Gebiet eine Spezialbauordnung auf. Für Bauvorhaben in Bebauungsplangebieten ist ein Baugesuch im einfachen Verfahren der Einzelbauweise einzureichen und nicht in jenem der Arealbebauung, und zwar selbst dann, wenn die Bauparzelle die für eine Arealbebauung erforderliche Mindestfläche überschreitet. Fragen der Einordnung, der Volumetrie und Höhen der geplanten Gebäude, des Schattenwurfs, der Vorteile für das Siedlungsbild und die Gestaltung der Umgebung sind mit Inkrafttreten des besagten Bebauungsplans rechtskräftig beantwortet worden. Sie können deshalb im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nicht noch einmal überprüft werden.

Bei der Ermittlung der Anzahl der zulässigen Geschosse sind im vorliegenden Fall die Sondervorschriften zu beachten. Danach dürfen in der Südfassade nicht mehr als fünf Geschosse auf einer Fassadenflucht in Erscheinung treten. Das Garagengeschoss ist horizontal um mindestens 3 m von der Fassadenflucht aus zu versetzen. Als Geschosse gelten das Untergeschoss, die Vollgeschosse und die Attikageschosse. Diese Sondervorschriften werden im vorliegenden Fall eingehalten.

Der betroffene Bebauungsplan legt die in den Baubereichen festgelegten maximal zulässigen Höhenkoten für die fertigen Dachflächen fest. Die Bauten sind mit Ausnahme von Dachaufbauten mit einem Flachdach abzuschliessen. Als Dachaufbauten gelten u.a. Oblichter, technische Aufbauten, usw. Im vorliegenden Fall unterschreiten die fertigen Dachflächen sämtlicher Gebäude die jeweils pro Baufeld festgelegten maximalen Höhenkote.

Die Höhenkoten dürfen nur von untergeordneten technischen Dachaufbauten überschritten werden. Als technisch bedingte Aufbauten gelten Installationen, die wie Liftüberfahrten, Kamine, Lüftungsrohre, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie, die aus technischen Gründen auf dem Dach erstellt werden müssen. Diese Anlagen sind in die Dachgestaltung einzubeziehen. Im vorliegenden Fall überragen die streitgegenständlichen Sonnenkollektoren die maximal zulässigen Höhenkoten der fertigen Dachflächen um 0.25 bis 0.10 m. Um diese Höhe müssen sie deswegen mindestens reduziert werden.

Bei der Berechnung der Ausnützungsziffer ist als Geschossfläche anzurechnen die Summe sämtlicher Flächen des Erdgeschosses und der darüber liegenden Geschosse, einschliesslich der Treppenhäuser und Laubengänge, soweit sie der Erschliessung dienen, nicht aber soweit es sich um Not- oder Fluchttreppen handelt. Ferner sind die Flächen unterhalb des Erdgeschosses anzurechnen, soweit sie Wohn- und Gewerbezwecken dienen können oder es sich um Erschliessungsflächen von Gängen, Treppenhäusern und Liften handelt (§ 16 Abs. 1 V PBG). Zudem sind diejenigen Flächen unterhalb des Erdgeschosses anrechenbar, denen die Funktion einer hauptsächlichen Erschliessung zukommt. Dient der Zugang über die Tiefgarage im Wesentlichen der Haupteerschliessung eines Gebäudes, ist die gesamte Fläche ab dem Zugang zur Tiefgarage zur anzurechnenden Geschossfläche zu addieren. Nur die ausschliesslich zu nicht anzurechnenden Räumen führenden Verkehrswege, namentlich Gänge oder Treppen, die nur zu Kellerräumen oder Wackküchen führen, sind von der Anrechnung ausgenommen. Im vorliegenden Fall wurde die Berechnung der Ausnützungsziffer korrekt vorgenommen (vgl. neue Bestimmungen in der V PBG!).

Das Dachgeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn die Flächen seiner Räume mehr als 60 % jener des obersten Vollgeschosses ausmachen. Für diese Berechnung allein sind die Flächen anrechenbar (§ 8 Abs. 2 V PBG). Da vorliegend diese 60 % knapp unterschritten werden, ist die Beschwerde in diesem Umfang als unbegründet abzuweisen.

Die Beschwerdeführenden rügen zudem eine mangelnde Erschliessung der neuen Überbauung.

Diesbezüglich verfügt der Regierungsrat lediglich die Versetzung eines Baumes zur Gewährung einer besseren Sicht bei einer Einmündung. Ansonsten ist die Beschwerde in diesen Punkten unbegründet und deshalb abzuweisen.

Ferner bemängeln die Beschwerdeführenden das Entwässerungskonzept der Überbauung. Sie sind der Meinung, dass bei starken Regenfällen das Meteorwasser aus dem hangwärts liegenden Landwirtschaftsgebiet nicht genügend durch die Sickerleitung aufgenommen werden könne, was zu Überschwemmungen führe. Auch diese Rüge wird als unbegründet abgewiesen.

#### **26.35      Entscheid vom 9. November 2010 i.S. Dr. A.**

Der Beschwerdeführer wehrt sich gegen den Erlass eines Gefahrenzonenplanes sowie gegen die Änderung desselben Gefahrenzonenplanes.

Durch die Änderung des Gefahrenzonenplanes, gegen welchen der Beschwerdeführer die erste Beschwerde geführt hatte, wurde diese als gegenstandslos abgeschrieben.

Gemäss Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG hat das kantonale Recht die volle Überprüfung von Verfügungen und Nutzungsplänen zu gewährleisten. Im konkreten Fall bedeutet dies, dass der Regierungsrat den vom Beschwerdeführer angefochtenen Gemeindeversammlungsbeschluss in diesem Beschwerdeverfahren nicht nur auf Rechtmässigkeit, sondern mit voller Kognition zu überprüfen hat. Soweit es sich jedoch um eine reine Ermessensfrage handelt, ist eine gewisse Zurückhaltung der Überprüfung geboten, damit der Ermessensspielraum der für die Ortsplanung primär zuständigen Gemeinde gewahrt wird (Art. 3 Abs. 3 RPG). Der Regierungsrat hat daher, im Bewusstsein kantonale Rechtsmittel- und nicht kommunale Planungsinstanz zu sein, zu prüfen, ob das Planungsermessen richtig und zweckmässig ausgeübt worden ist.

Nutzungspläne und ihre Anpassungen bedürfen der Genehmigung durch eine kantonale Behörde. Diese prüft die Pläne auf ihre Übereinstimmung mit den vom Bundesrat genehmigten Richtplänen. Erst mit der Genehmigung durch die kantonalen Behörden werden die Nutzungspläne verbindlich (Art. 26 RPG). Einer kommunalen Planung darf die Genehmigung dann verweigert werden, wenn sie die Erfüllung der dem Kanton obliegenden öffentlichen Aufgaben in unzumutbarer Weise behindern würde, wenn sie sich aufgrund überkommener öffentlicher Interessen als nicht haltbar erweist oder wenn sie wegleitenden Grundsätzen und Zielen der Raumplanung nicht entspricht bzw. unzureichend Rechnung trägt. Die Zweckdienlichkeit von Planungsmassnahmen ist ein Aspekt des Verhältnismässigkeitsgrundsatzes und daher eine Frage der Rechtmässigkeit. Muss eine Lösung als unangemessen bezeichnet werden, so darf die übergeordnete Behörde nicht das Ermessen der plankompetenten Behörde durch ihr eigenes ersetzen. Vielmehr hat sie die Angelegenheit zu neuer Entscheidung an die Behörde zurückzuweisen.

Im vorliegenden Fall wurde die Beschwerde gegen die Änderung des Gefahrenzonenplans als unbegründet erachtet und deswegen abgewiesen (vgl. jedoch Urteil VG vom 22. Dezember 2011!).

#### **26.36      Entscheid vom 23. November 2010**

Die Beschwerdeführenden wehren sich gegen die Erteilung einer Baubewilligung für einen Carport.

Das betroffene Grundstück befindet sich in der Wohnzone 2a (W2a). Gemäss § 43 BO Unterägeri darf die maximale Gebäudelänge in der Zone W2a 30 m betragen. Laut § 6 Abs. 1 V PBG werden die Gebäudelängen an den Seiten des kleinsten Rechtecks gemessen, welche das Gebäude umfassen. Gemäss § 6 Abs. 2 V PBG werden ausragende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Vordächer, Balkone usw. nicht berücksichtigt. Im vorliegenden Fall liegt die geplante Gebäudelänge bei 17.1 m und damit weit unter dem, was gemäss Gesetz in der Zone W2a zulässig wäre. Deswegen ist die Rüge abzuweisen.

Für Privatstrassen kommen die Vorschriften der gemeindlichen Bauordnung zur Anwendung. Gemäss

§ 50 Abs. 1 BO Unterägeri beträgt der Grenzabstand in der Bauzone für Kleinbauten 2.0 m. Der Mindestabstand für Kleinbauten gegenüber Privatstrassen beträgt gemäss § 50 Abs. 2 BO ebenfalls 2.0 m. Kleinbauten sind gemäss § 2 V PBG eingeschossige, nicht Wohn- oder Gewerbebezwecken dienende Nebengebäude von höchstens 50 m<sup>2</sup> Grundfläche, 3.50 m Gebäudehöhe und 5 m Firsthöhe. Im vorliegenden Fall werden durch den geplanten Carport alle diese Bauvorschriften eingehalten.

Laut § 18 GSW unterliegen Zufahrten und Einmündungen der Bewilligung durch die zuständige Gemeindebehörde für gemeindliche Strassen. Bewilligungen werden erteilt, wenn die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine Gründe aus überwiegendem öffentlichem Interesse entgegenstehen. Im vorliegenden Fall werden die vorgeschriebenen Sichtfelder eingehalten und damit der Verkehrssicherheit genüge getan.

Gemäss der ästhetischen Generalklausel in § 11 BO Unterägeri müssen sich Gebäude hinsichtlich Grösse, Lage, Gestaltung und Oberfläche des Baukörpers sowie dessen Aussenräume so in die Umgebung einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Bauten, Anlagen, Anschriften, Farbgebungen, Reklamen und Antennen haben sich insbesondere in Landschaften sowie Orts-, Quartier- und Strassenbilder einzuordnen. Dies ist vorliegend erfüllt.

#### **26.37      Entscheid vom 14. Dezember 2010**

Die Beschwerdeführenden wehren sich gegen die Erteilung einer Baubewilligung für den Abbruch eines Mehrfamilienhauses sowie für eine Arealbebauung.

Die Stadt Zug verfügt mit der Stadtbildkommission über einen Baufachausschuss, welche dem Stadtrat beratend zur Seite steht (§ 1 Verordnung über die Organisation der Stadtbildkommission). Dabei handelt es sich um eine unselbständige Kommission mit beratender Funktion. Sie wirkt bei der Ermittlung und Prüfung der Bauvorhaben mit und unterbreitet dem Stadtrat als Entscheidbehörde einen internen Bericht. Diese interne Stellungnahme der Stadtbildkommission gehört weder zu den Baugesuchsunterlagen noch ist der Stadtrat als Entscheidbehörde an die Anträge der Kommission gebunden. Aus diesem Grund muss weder der Bauherrschaft noch den Einsprechenden die Möglichkeit geboten werden, an allfälligen Begehungen der Fachkommission dabei sein zu können bzw. sich zu dieser internen Stellungnahme - im Gegensatz zu einem Gutachten - zu äussern. Vorliegend ist keine Verletzung des rechtlichen Gehörs ersichtlich.

Der blosser Hinweis auf frühere Eingaben genügt grundsätzlich für eine Beschwerdebegründung nicht. Der Verweis auf frühere Rechtsschriften, insbesondere für die zusätzliche Begründung, ist gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts im Beschwerdeverfahren zulässig, sofern die Beschwerdeschrift die geforderten wesentlichen Bestandteile des Antrages und der minimalen sachbezogenen Begründung enthält.

Der Grundsatz von Treu und Glauben (Art. 9 BV) statuiert ein Verbot widersprüchlichen Verhaltens und verleiht einer Person Anspruch auf Schutz des berechtigten Vertrauens in behördliche Zusicherungen oder sonstiges, bestimmte Erwartungen begründendes Verhalten der Behörden. Vorliegend hat sich die Vorinstanz nicht widersprüchlich verhalten.

Nach Ablauf der öffentlichen Gesuchsaufgabe kann es zu Projektänderungen kommen. Nicht jede Projektänderung verlangt eine Neueingabe eines Baugesuchs und nicht jede unbedeutende Projektänderung muss auch unbedingt zu einer Neuausschreibung und anschliessend zu einer Änderung der Profilierung bzw. zu einer erneuten öffentlichen Auflage führen. Kleinere Projektänderungen, die keine Änderung der Profilierung zur Folge haben, können während des laufenden Baubewilligungsverfahrens durch die Baubewilligungsbehörde und im Verwaltungsbeschwerdeverfahren durch den Regierungsrat berücksichtigt werden. Drittpersonen, die sich mittels Einsprache am Verfahren beteiligt haben, sind von solchen Änderungen in Kenntnis zu setzen und haben Anspruch auf rechtliches Gehör. Erfolgt diese Inkenntnissetzung, so ist keine erneute Publikation und öffentliche Auflage mehr notwendig. Mit der

Zustellung der geänderten Unterlagen an die Einsprechenden bzw. heutigen Beschwerdeführenden hat die Baubehörde das rechtliche Gehör der Beschwerdeführenden nicht verletzt, weswegen für die Geltendmachung dieser Rüge den Beschwerdeführenden es an einem rechtlich geschützten Interesse mangelt.

Gemäss § 47 Abs. 2 VRG sind die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse im Zeitpunkt des Beschwerdeentscheids des Regierungsrates massgebend. Deswegen sind die im vorliegenden Fall umstrittene Arealbebauung und die dagegen erhobenen Beschwerden nach den Vorschriften der neuen BO Zug zu beurteilen. Nach der Übergangsbestimmung von § 74 Abs. 2 BO Zug werden die im Zeitpunkt des Inkrafttretens der neuen Bauordnung hängigen Rechtsmittelverfahren in Anwendung des bisherigen Rechts entschieden, es sei denn, das neue Recht sei für die Bauherrschaft günstiger als das bisherige.

Gemäss § 53 aBO Zug muss eine Arealbebauung gegenüber der Einzelbauweise folgenden erhöhten Anforderungen genügen: Sie muss eine besonders gute städtebauliche und architektonische Lösung bilden, für eine städtebauliche Einheit mit Rücksicht auf das jeweilige Landschaftsbild und die jeweilige Ortsstruktur, sorgfältig gestaltete Grundrisse bezüglich Wohnkomfort und -hygiene bzw. Arbeitsplatzqualität aufweisen, über grössere, zusammenhängende Freiflächen mit standortgerechter, vielfältiger Bepflanzung und ansprechend gestaltete Spielplätzen, Pflanzarealen und Umgebungsgestaltung verfügen, direkte Fussgängerverbindungen sowohl arealintern als auch zum städtischen Fusswegnetz enthalten, zweckmässig mit einer kleinen Landbeanspruchung erschlossen sein, über eine zweckmässige Anordnung und betriebliche Organisation der Autoabstellplätze und deren Zufahrten verfügen, wobei mindestens  $\frac{3}{4}$  der Parkplätze in Sammelgaragen anzuordnen sind, ausreichende Abstellplätze für Velos, Mofas und Kinderwagen sowie allen Bewohnern zugängliche Gemeinschaftsräume aufweisen. Sind diese Voraussetzungen erfüllt, so hat die Bauherrschaft Anspruch auf die Konsumation des erhöhten Ausnützungsbonus von 40 %. Die vorliegend umstrittene Arealbebauung passt sich der Quartierstruktur an, weswegen die erwähnten Vorschriften vollumfänglich erfüllt sind. Auch die Rügen der extensiven Höhenentwicklung, des Schattenwurfs sowie der ungenügenden Umgebungsgestaltung bezüglich Spielplätze und Bepflanzungen werden als unbegründet abgewiesen.

Gemäss § 19 aBO Zug ist in jenen Zonen, wo zwischen einem grossen und einem kleinen Grenzabstand unterschieden wird, der grosse Abstand von der Hausseite mit den Hauptwohnräumen, der kleine von allen übrigen Hausseiten einzuhalten. In der Wohnzone W2b gilt ein kleiner Grenzabstand von 5 m und ein grosser Abstand von 8 m (§ 55 aBO Zug). In welcher Richtung der grosse Grenzabstand eingehalten werden muss, entscheidet sich einerseits an der Definition der Hauptwohnräume, andererseits nach deren Ausrichtung. Wesentlich sind einzig jene Räume, welche von den Bewohnern am häufigsten benutzt werden. Dies sind in der Regel Wohn- und Esszimmer sowie Aufenthaltsräume.

Balkone, Erker, Auskragungen, Dachvorsprünge, Vortreppen und dergleichen dürfen höchstens 2 m in den vorschriftsgemässen Grenzabstand hineinragen. Die Hauptfassade muss deutlich erkennbar bleiben (§ 23 Abs. 1 aBO Zug). Bei Balkonen ist vorausgesetzt, dass sie sich maximal auf einen Drittel der zugehörigen Fassadenlänge erstrecken (§ 23 Abs. 2 aBO Zug). Vorliegend werden sämtliche Grenzabstände eingehalten.

Das gewachsene Terrain entspricht dem natürlichen Verlauf des Bodens. Kleine Gebäudeunebenheiten innerhalb der Gebäudefassade werden vernachlässigt. Es besteht kein gewachsenes Terrain innerhalb des Grundrisses von bestehenden Bauten. Liegen die Terrainveränderungen länger als 15 Jahre zurück, ist von dem heutigen tatsächlichen Geländeverlauf auszugehen. Innerhalb des Gebäudegrundrisses von abzurechnenden Gebäuden dient der Bodenverlauf entlang der Fassaden als Referenz. Im vorliegenden Fall erfüllen die betroffenen Gebäude sowohl in Bezug auf die Erdgeschossfussbodenhöhe als auch in Bezug auf die Geschossigkeit die Vorschriften der V PBG sowie der aBO Zug.

Die Beschwerdeführenden machen zudem geltend, dass der Stadtrat bei einer Aufböschung bei der

Aufnahme des gewachsenen Terrains eine Unterschreitung des Grenzabstandes um 0,13 m festgestellt habe. Er habe verlangt, dass entweder die Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer einzuholen sei oder aber der Grenzabstand vergrössert werde. Allerdings müssen Schrammborde gemäss VSS-Normen 640 291a eine Höhe von mindestens 0,10 m sowie eine Breite von 0,20 m an Geraden und Innenkurven aufweisen. Dementsprechend rechtfertigt es sich im vorliegenden Fall, das geplante 0,05 m hohe Schrammbord um 0,05 m zu erhöhen. Damit erhöht sich der Grenzabstand für die geplante Schüttung nicht nur um 0,13 m, sondern um 0,18 m, was zur Gutheissung der Beschwerden in diesem Umfang führt.

#### **26.38      Entscheid vom 21. Dezember 2010**

Die Beschwerdeführerin wehrt sich gegen die Erteilung einer Baubewilligung für eine Arealbebauung.

Für den vorliegenden Fall kommen gemäss Übergangsrecht die Bestimmungen der alten BO Zug zur Anwendung, denn die neue BO Zug ist für die Bauherrschaft vergleichsweise weniger vorteilhaft als die bisherige (vgl. § 74 Abs. 2 BO Zug).

Arealbebauungen sind nicht beschränkt auf Mehrfamilienhäuser oder Siedlungen. Weder § 29 PBG noch §§ 53 ff. BO Zug verbieten die Arealbebauung für Einfamilienhäuser.

Gemäss § 53 BO Zug muss eine Arealbebauung gegenüber der Einzelbauweise u.a. folgenden erhöhten Anforderungen genügen: Sie muss eine besonders gute städtebauliche und architektonische Lösung bilden, für eine städtebauliche Einheit mit Rücksicht auf das jeweilige Landschaftsbild und die jeweilige Ortsstruktur, sorgfältig gestaltete Grundrisse bezüglich Wohnkomfort und -hygiene bzw. Arbeitsplatzqualität aufweisen, über grössere, zusammenhängende Freiflächen mit standortgerechter, vielfältiger Bepflanzung und ansprechend gestaltete Spielplätzen, Pflanzarealen und Umgebungsgestaltung verfügen, zweckmässig mit einer kleinen Landbeanspruchung erschlossen sein, über eine zweckmässige Anordnung und betriebliche Organisation der Autoabstellplätze und deren Zufahrten verfügen, wobei mindestens  $\frac{3}{4}$  der Parkplätze in Sammelgaragen anzuordnen sind, sowie eine umweltfreundliche Energieversorgung und -verteilung sowie einen sparsamen Energieverbrauch aufweisen. Die vorliegend umstrittene Arealbebauung erfüllt die erwähnten Vorschriften vollumfänglich.

Auch die Rügen der Beschwerdeführerin in Bezug auf die Erdgeschossfussbodenhöhe (vgl. § 14 V PBG), die zulässige Geschosshöhe des Erdgeschosses (vgl. § 18 Abs. 2 BO Zug), die zulässige Gebäudehöhe (vgl. § 6 BO Zug) sowie die Mindestanzahl von Parkplätzen (vgl. § 6 Abs. 2 des Parkplatzreglements der Stadt Zug) sind unbegründet und werden deswegen abgewiesen.

#### **26.39      Entscheid vom 21. Dezember 2010**

Der Beschwerdeführer wehrt sich gegen die Erteilung einer nachträglichen Baubewilligung für Änderungen der Grundrisse, Fassaden, Schnitte und Umgebungspläne bei einem Neubau.

Nach Ablauf der öffentlichen Gesuchsaufgabe und nach Erteilung der Baubewilligung kann es bisweilen zu Projektänderungen kommen. Nicht jede Projektänderung verlangt eine Neueingabe eines Baugesuchs und nicht jede unbedeutende Projektänderung muss auch unbedingt zu einer Neuausschreibung und anschliessend zu einer Änderung der Profilierung führen. Kleinere Projektänderungen, die keine Änderung der Profilierung zur Folge haben, können sogar während des laufenden Baubewilligungsverfahrens durch die Baubewilligungsbehörde und im Verwaltungsbeschwerdeverfahren durch den Regierungsrat berücksichtigt werden. Projektänderungen, welche während der Bauphase jedoch nach erteilter, rechtskräftiger Baubewilligung eingereicht werden und von geringer Tragweite bzw. ohne erhebliches Interesse für Einspracheberechtigte oder die Öffentlichkeit sind, bedürfen der Bauanzeige. Dieses Verfahren ist abgeschlossen, falls die zuständige Behörde länger als 30 Tage seit Empfang der Bauanzeige durch die Gemeindebehörde keine Einwendungen erhebt (§ 44 Abs. 3 PBG). Werden aber Einwendungen erhoben, kann in einfachen Fällen, insbesondere wenn keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen berührt sind, oder das nachbarliche Einverständnis vorliegt, der

Gemeinderat von der Auflage und Publikation des Baugesuchs absehen (§ 45 Abs. 4 PBG). Sind nachbarliche Interessen betroffen und fehlt das nachbarliche Einverständnis oder sind öffentliche Interessen betroffen, ist das ordentliche Baubewilligungsverfahren mit Publikation im Amtsblatt und öffentlicher Auflage durchzuführen (§ 45 Abs. 1 bis 3 PBG).

Im vorliegenden Fall hat der Beschwerdegegner insbesondere Zwischenwände nicht nur verschoben, sondern zum Teil sogar herausgenommen und neu eingesetzt. Auch Fenster sind nicht nur verschoben, sondern auch in ihrer Grösse und Höhe verändert oder teilweise vollständig weggelassen worden. Diese Änderungen sind in ihrer Gesamtheit nicht mehr unwesentlich. Es kann eindeutig nicht mehr von einem einfachen Fall im Sinne von § 45 Abs. 4 PBG gesprochen werden. Deswegen wurde diesbezüglich im vorliegenden Fall insbesondere das rechtliche Gehör gegenüber dem Beschwerdeführer verletzt.

Gemäss § 27 Abs. 2 V PBG sind die Pläne des Baugesuchs je vom Bauherrn, Grundeigentümer und Projektverfasser zu unterzeichnen. Allerdings wurden vorliegend die eingereichten Pläne für die nachträgliche Baubewilligung fälschlicherweise vom ursprünglichen Eigentümer und nicht von den neuen Stockwerkeigentümern unterzeichnet. Da weder eine entsprechende, mögliche Vollmacht eingereicht wurde, noch der Gemeinderat als Beschwerdeinstanz darüber entschieden hat, ist unklar, ob die Voraussetzungen von § 27 Abs. 2 V PBG erfüllt sind. Indem die Vorinstanz im angefochtenen Beschwerdeentscheid auf diese Rüge des Beschwerdeführers mit keinem Wort eingegangen ist, hat sie den Mindestanspruch der Begründungspflicht von Verfügungen verletzt und somit das rechtliche Gehör des Beschwerdeführers verletzt.

Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist formeller Natur. Seine Verletzung führt ungeachtet der Erfolgsaussichten der Beschwerde in der Sache selbst zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Aber der Mangel der Gehörsverweigerung kann geheilt werden, wenn die unterlassene Anhörung in einem Rechtsmittelverfahren nachgeholt wird. Voraussetzung ist jedoch, dass eine Prüfung im gleichen Umfang wie durch die Vorinstanz erfolgt. Insbesondere die Lehre vertritt die Ansicht, dass die Heilung des rechtlichen Gehörs nur zugelassen werden soll, wenn sie im Interesse der Betroffenen liegt. Von der Rückweisung der Sache zur Gewährung des rechtlichen Gehörs an die Verwaltung ist nach dem Grundsatz der Verfahrensökonomie dann abzusehen, wenn dieses Vorgehen zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem gleichlaufenden und der Anhörung gleichgestellten Interesse der Betroffenen an einer möglichst beförderlichen Beurteilung ihres Anspruchs nicht zu vereinbaren wären. Im vorliegenden Fall führt der Verzicht auf unmittelbare Heilung des verletzten Anspruchs des rechtlichen Gehörs nicht zu einem formalistischen Leerlauf. Deshalb käme eine Heilung nur unter den folgenden drei Voraussetzungen in Frage: Die Beschwerdeinstanz muss mit einer umfassenden und freien Überprüfungsbefugnis ausgestattet sein und davon auch tatsächlich Gebrauch machen. Zudem muss die Beschwerdeinstanz das Versäumnis der Vorinstanzen tatsächlich nachholen. Der Betroffene muss im Beschwerdeverfahren also voll zu Wort kommen können und dieselben Möglichkeiten der Mitwirkungen besitzen wie im vorinstanzlichen Verfahren. Ferner dürfen keine Ermessensfragen betroffen sein. Vorliegend scheitert es an der zweiten und dritten Voraussetzung, weswegen die betroffene Baubewilligung aufzuheben und an die Vorinstanz zurückzuweisen ist.





## **27                    2011: Verwaltungsgericht**

### **27.1                Urteil vom 26. April 2011**

#### **Baute ausserhalb der Bauzone**

In Frage steht vorliegend die Dacherhöhung einer bestehenden Weidscheune in der Landwirtschaftszone, die seit 2008 zur Unterbringung von Pferden genutzt wird. Das Amt für Raumplanung hatte 2008 die kantonale Zustimmung zur Umnutzung sowie für den Einbau von Pferdeboxen und einem Aufenthalts- und Umkleideraum erteilt, worauf der Gemeinderat die Baubewilligung erteilte.

Die nun angefochtene ablehnende Verfügung des Amts für Raumplanung aus dem Jahr 2011 erging gestützt auf Art. 25 Abs. 2 RPG und damit in Anwendung von Bundesrecht für Bauten ausserhalb der Bauzonen. Entsprechend kann dieser Entscheid direkt beim Verwaltungsgericht angefochten werden (§ 67 Abs. 2 lit. b PBG) (E. 1).

Die im Jahr 2008 vom Amt für Raumplanung bewilligten Umbauten und Erweiterungen des Weidestalls hatten wohl keine genügende rechtliche Grundlage. Diese Entscheide sind aber rechtskräftig und können vom Gericht nicht mehr formell überprüft werden. Selbst wenn man aber davon ausginge, dass die zustimmende Verfügung des ARP und die darauf fussende Baubewilligung gestützt auf Art. 24c Abs. 2 RPG bzw. den diese Bestimmung konkretisierenden Art. 42 RPV gesetzeskonform ergangen wären, bliebe heute kein Raum mehr für weitere Ausbaumöglichkeiten; Mit der im Jahre 2008 ergangenen Bewilligung ist die zulässige Erweiterung ohnehin ausgeschöpft (E. 5.c).

Die hobbymässige Pferdehaltung von Nichtlandwirten gilt nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichts als nicht zonenkonform in der Landwirtschaftszone; die Standortgebundenheit i.S.v. Art. 24 lit. a RPG ist nicht gegeben, so dass eine Ausnahmegewilligung nicht erteilt werden darf. Auch aus diesem Grund könnte ein weiterer Ausbau der bestehenden Baute nicht mehr bewilligt werden (E. 5.c).

### **27.2                Urteil vom 26. April 2011**

#### **Gefahrenzonenplan Walchwil**

Als Hilfsmittel zur Eindämmung von Naturgefahren wie Hochwasser, Rutschungen oder Steinschlag wurde das Instrument des Gefahrenzonenplanes geschaffen. Daraus darf aber nicht geschlossen werden, dass sich aus dem Gefahrenzonenplan eine Gefahrenzonenplanung ableiten lässt. Im Grunde ist nämlich der Begriff „Gefahrenzonenplan“ nicht korrekt. Der Gefahrenzonenplan ist nicht Ergebnis der Planung, er ist hingegen Grundlage für die Planung. Der Gefahrenzonenplan zeigt die Überbauungsbeschränkungen in einem von Naturgefahren bedrohten Gebiet auf. Er besteht aus einem eigentlichen Gefahrenzonenplan und den dazugehörigen Erläuterungen (E. 2.b).

Im Kanton Zug erlassen die Gemeinden aufgrund der Gefahrenkarten in ihren Zonenplänen Gefahrenzonen. In stark gefährdeten Gebieten (Gefahrenzone 1) dürfen keine neuen Bauten und Anlagen erstellt werden (im Kanton Zug praktisch nicht der Fall). In Gebieten mittlerer Gefährdung (Gefahrenzone 2) müssen Bauten und Anlagen durch Objektschutzmassnahmen gesichert werden. Diese werden durch die Baubewilligungsbehörde verfügt. In Gebieten geringer Gefährdung (Gefahrenzone 3) entscheidet der Bauherr selbst, ob er seine Baute mit Objektschutzmassnahmen sichern will oder nicht (E. 2.c).

Bei der materiellen Überprüfung des angefochtenen Gefahrenzonenplanes ist vorfrageweise festzustellen, in welchem Umfang eine solche in diesem Beschwerdeverfahren überhaupt vorzunehmen ist. Mit seiner Verwaltungsgerichtsbeschwerde fordert der Beschwerdeführer, im öffentlichen Interesse sei der gesamte mangelhafte Gefahrenzonenplan zu überprüfen, da durch diesen Leib und Leben der Öffentlichkeit gefährdet sein könnten. Diesem Antrag steht die materielle Rechtskraft des Regierungsratsentscheides entgegen, mit welchem der von der Gemeindeversammlung Walchwil beschlossene Gefahrenzonenplan, ohne die Grundstücke GS Nrn. W, X, Y und Z, genehmigt wurde. Der Regierungsrat war zu dieser teilweisen Inkraftsetzung klar berechtigt, nachdem er die Parzellen, die in diesem Verfahren umstritten

sind, ausdrücklich von der Genehmigung ausgenommen hat. Es entspricht der gängigen Verwaltungspraxis, dass Pläne, die nur zum Teil angefochten sind, bezüglich der unangefochtenen Teile genehmigt und in Kraft gesetzt werden. Die Überprüfung erfolgt daher einzig hinsichtlich des konkret strittigen Gebietes (E. 4.a).

Es liegt keine Verletzung des rechtlichen Gehörs vor, wenn eine Behörde ein Protokoll nicht exakt gemäss den Wünschen eines Verfahrensbeteiligten berichtet. Entscheidend ist, dass die Beteiligten von den jeweiligen Berichtigungen Kenntnis erhalten (E. 5.h).

### **27.3 Urteil vom 26. April 2011**

Genehmigung der Ortsplanungsrevision Gemeinde Hünenberg

Der Regierungsrat verweigerte der "Übrigen Zone mit speziellen Vorschriften für Freizeit Bösch" samt dem entsprechenden Paragraf der Bauordnung der Gemeinde sowie der Vergrösserung der Arbeitszone AC auf der Parzelle GS Nr. X die Genehmigung (A.).

Genehmigungen von Bauvorschriften und Plänen durch den Regierungsrat unterliegen der Verwaltungsgerichtsbeschwerde nur soweit, als sie die Beschlüsse der Einwohnergemeinden ändern oder aufheben, oder insoweit eine Partei bereits den Gemeindebeschluss angefochten hat (§ 67 Abs. 2 lit. d PBG). Im vorliegenden Fall hat der Regierungsrat die von den Stimmberechtigten der Gemeinde Hünenberg abgesegnete Ortsplanung (Zonenplan und Bauordnung) nicht in allen Punkten genehmigt und damit den Entscheid der Einwohnergemeindeversammlung in Teilen aufgehoben. Entsprechend kann der Beschluss daher beim Verwaltungsgericht angefochten werden (E. 1).

Gemäss § 3 Abs. 3 PBG genehmigt der Regierungsrat die gemeindlichen Bauvorschriften, Zonen- und Bebauungspläne. Er koordiniert den Genehmigungsentscheid mit allfälligen Beschwerdeentscheiden in der gleichen Sache (§ 42 Abs. 2 PBG). Die Prüfung durch den Gemeinderat erstreckt sich auf die Übereinstimmung der gemeindlichen Bauvorschriften und Pläne mit dem eidgenössischen und kantonalen Recht, insbesondere mit dem RPG, PGB und dem kantonalen Richtplan. Der Ermessensspielraum der Einwohnergemeinden muss gewahrt bleiben (§ 42 Abs. 1 PBG) (E. 2).

Mit der Vorschrift in Art. 26 RPG will der Bundesgesetzgeber sicherstellen, dass die Nutzungspläne mit den vom Bundesrat genehmigten Richtplänen in Einklang stehen und die Planungsgrundsätze des RPG respektieren (E. 2.a). Neben dem Genehmigungsverfahren schreibt das RPG den Kantonen vor, gegen Nutzungspläne wenigstens ein Rechtsmittel vorzusehen, welches die volle Überprüfung durch wenigstens eine Behörde erlaubt (Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG). Den Kantonen steht es frei, Genehmigungs- und Beschwerdeverfahren bei einer kantonalen Behörde zu vereinigen. Im Kanton Zug ist der Regierungsrat Genehmigungsbehörde und Beschwerdeinstanz. Der Genehmigungsinstanz steht es nicht zu, den Nutzungsplan anstelle der planfestsetzenden Behörde (der Gemeinde) entsprechend abzuändern, sondern sie weist ihn zurück. Die Rückweisung kann mit verbindlichen Anordnungen verbunden sein (E. 2.b).

In Anwendung von Art. 26 und 33 RPG hat die Genehmigungs- und Beschwerdeinstanz auch zu klären, ob die umstrittene Nutzungsplanung zweckmässig ist. Die Zweckmässigkeit von Planungsmassnahmen ist ein Aspekt des Verhältnismässigkeitsgrundsatzes und daher eine Frage der Rechtmässigkeit. Weiter hat die Beschwerdeinstanz gemäss Art. 33 RPG auch eine Angemessenheitskontrolle vorzunehmen. Die Angemessenheitskontrolle ist im Gegensatz zur Zweckmässigkeitskontrolle keine Rechtskontrolle (E. 2.d).

Der Regierungsrat warf der Gemeinde vor, sie habe der Zweckmässigkeit und Angemessenheit der geplanten Einzonungen zu wenig Beachtung geschenkt und es unterlassen, die einzelnen raumwirksamen Aufgaben und Planungen aufeinander abzustimmen (E. 3).

Die Eigentümerin der unterirdischen Röhrenspeicheranlage, welche der Gasversorgung des Kantons

dient, hat zur Sicherstellung des ungestörten und ungefährdeten Betriebes, des Unterhalts und der Erneuerung ihrer Anlage mit dem Beschwerdeführer als Eigentümer des Grundstücks Nr. X einen Landabtretungs- und Dienstbarkeitsvertrag abgeschlossen, gemäss dem auf dem GS Nr. X - abgesehen von der landwirtschaftlichen Nutzung - keine Vorkehrungen getroffen werden dürfen, die den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung der Rohrleitungsanlagen gefährden oder stören könnten. Der Beschwerdeführer ist dafür mit Fr. ... entschädigt worden. Aus der Formulierung des Dienstbarkeitsvertrages folgt, dass die Teilflächen des GS Nr. X, welche in die Arbeitszone und die "Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Freizeit" eingezont werden sollen, zum Zeitpunkt des Genehmigungsentscheides des Regierungsrates gar nicht verfügbar und damit auch nicht für eine Einzonung geeignet waren. In analoger Anwendung von Art. 15 RPG ist nämlich zu beachten, dass Land nur dann einer bestimmten Nutzung zugeführt werden darf, wenn es sich für die entsprechende Nutzung auch eignet. Land, welches mit einer privatrechtlichen Grunddienstbarkeit belegt ist, erweist sich insoweit als ungeeignet, als in dem entsprechenden Vertrag die Nutzung untersagt bzw. eingeschränkt wird. Zwar vermögen solche privatrechtlichen Dienstbarkeiten die Planungsbehörden nicht zu binden, was jedoch nichts daran ändert, dass das betroffene Grundstück in absehbarer Zeit einer dem Grunddienstbarkeitsvertrag widersprechenden Nutzung nicht zugeführt werden kann (E. 6.b).

Der Regierungsrat hat keine Rechtsverletzung begangen, als er der Ortsplanung Hünenberg in Bezug auf das besagte Grundstück die Genehmigung verweigerte. Die Gemeinde war ihrer Pflicht gemäss Richtplan, die Begrenzung der Einwirkungen von Störfällen zu prüfen, nicht in ausreichendem Mass nachgekommen (E. 6.c).

#### **27.4 Urteil vom 25. Mai 2011** Arealbebauung

Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin eines Grundstücks, auf welchem 1981 die Erstellung einer Arealbebauung mit sieben Häusern bewilligt und in der Folge realisiert wurde. 2009 bewilligte der Stadtrat von Zug ein Gesuch der Beschwerdeführerin um Ergänzung der Arealbebauung mit zwei zusätzlichen Mehrfamilienhäusern, einer Autoeinstellhalle und einer Wasser- Wärmepumpenanlage. Der Regierungsrat hiess zwei dagegen erhobene Verwaltungsbeschwerden gut und hob die Baubewilligung auf.

Im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung (2009) bieten sich der Baugesuchstellerin und den Behörden erheblich veränderte Verhältnisse im Vergleich zu 1981 (2009: Ausnützung von 0.7 / 1981: Ausnützung von 0.56). Die mögliche höhere Ausnützung bezieht sich auf das gesamte Grundstück. Entsprechend muss eine geplante Arealbebauung auch insgesamt den erhöhten Anforderungen von § 53 BO und § 29 PBG entsprechen, wie dies § 54 Ziff. 3 BO unmissverständlich festhält. Die „neue“ Arealbebauung muss also insgesamt den gesetzlichen Anforderungen entsprechen (E. 2.j).

Mit der geplanten Erweiterung sollten mit den Häusern A und B zwei Baukörper hinzugefügt werden, welche sich sowohl hinsichtlich Architektur als auch bezüglich Dachform und Materialisierung vollständig von den bestehenden Mehrfamilienhäusern der bisherigen Arealbebauung unterscheiden (E. 3.a). Paragraph 53 lit. a BO verlangt für die Arealbebauung eine besonders gute städtebauliche und architektonische Lösung für eine städtebauliche Einheit mit Rücksicht auf das jeweilige Landschaftsbild und die Quartierstruktur. Für die Beurteilung der städtebaulichen und architektonischen Qualitäten eines Bauvorhabens, insbesondere die Gestaltung, steht dem Stadtrat die Stadtbildkommission zur Verfügung (§ 5 BO). Aufgabe der Stadtbildkommission ist es, mit ihren Aktivitäten zur Hebung der Qualität im Städtebau und zur Förderung der Baukunst beizutragen (E. 3.e).

Die Feststellungen im Bericht der Stadtbildkommission zum umstrittenen Baugesuch genügen in ihrer knappen Form den Anforderungen von § 53 lit. a BO nicht. Es geht nicht bloss um zwei neue Baukörper, die auf dem Areal einer bestehenden Arealbebauung zu einer aus der Sicht der Bauherrschaft erwünschten Verdichtung führen sollen. Die Kommission (resp. der Stadtrat) hätte im Hinblick auf § 53 BO darlegen müssen, inwiefern eine städtebauliche Einheit dieser Arealbebauung und eine besonders gute

architektonische Lösung vorliegen. Weiter hätte die Vorinstanz nachweisen müssen, inwiefern Rücksicht auf das jeweilige Landschaftsbild und die Quartierstruktur genommen wird. Um diese Fragen aber fachkundig zu beantworten, hätte die Vorinstanz vorerst darlegen müssen, welches aus ihrer Sicht das massgebende Landschaftsbild und welches die massgebende Quartierstruktur sind. Die Baubewilligungsbehörde ist ihrer Begründungspflicht in ungenügendem Mass nachgekommen, indem sie sich mit den zu kurzen Ausführungen der Kommission begnügt hat (E. 3.h).

Umstritten war auch, ob die Arealbebauung als Ganzes die Kriterien der umweltfreundlichen Energieversorgung und -verteilung sowie des sparsamen Energieverbrauchs gemäss § 53 lit. h und i BO erfüllt, d.h. den zurzeit geltenden Standards entspricht (E. 4.d). Diesen Standards entsprechen nur die zwei neu zu erstellenden Gebäude, die 1983 erstellten, bereits bestehenden Bauten der Arealbebauung jedoch nicht, auch wenn sie vor zwei Jahren eine neue Ölheizung erhalten haben und mit optimal isolierenden Fenstern sowie einer Nachdämmung der Kellerdecken versehen wurden. Eine Ölheizung entspricht heute nicht mehr einer umweltfreundlichen Energieversorgung (E. 4.e).

Der Regierungsrat hat - im Widerspruch zur herrschenden Praxis - eine Abstufung von § 53 BO vorgenommen und keinen 100 %igen Bonus gegeben, weil nach seiner Auffassung nur eine gute und keine besonders gute städtebauliche Lösung vorliegt. Das Verwaltungsgericht ist der Auffassung, dass es für eine solche abgestufte Gewährung eines Arealbebauungsbonus keine gesetzliche Grundlage gibt. Entweder sind die Voraussetzungen gemäss § 29 PBG und der jeweiligen Bauordnung erfüllt, und dann ist der volle Bonus zu gewähren, oder einzelne (oder mehrere) Voraussetzungen sind nicht erfüllt. Damit entfällt die Möglichkeit, ein Bauvorhaben als Arealbebauung zu bewilligen, ganz. Allerdings spielen diese Feststellungen für das vorliegende Verfahren keine Rolle, da die Voraussetzungen für die Bewilligung einer Arealbebauung in mehreren Punkten nicht gegeben sind (E. 5).

## **27.5 Urteil vom 25. Mai 2011**

Im vorliegenden Fall geht es nicht um eine Ausnützungsübertragung i.S.v. § 19 V PBG, da kein vertraglicher Verzicht eines benachbarten Grundeigentümers vorliegt. Die Bauherrschaft will von ihrem eigenen Grundstück, das in zwei verschiedenen Zonen liegt, einen Teil der Ausnützung, der auf die Wohnzone W2b fällt, auf die Wohnzone W3 konzentrieren. Es liegt somit eine Ausnützungskonzentration vor. Es stellt sich die Frage, ob eine interzonale Ausnützungskonzentration zulässig ist oder nicht (E. 3.a).

Aus der Praxis des Bundesgerichts und aus der Lehre ergibt sich, dass im Grenzbereich verschiedener Zonen durch die Ausnützungsübertragung bzw. die Ausnützungskonzentration eine Art regellose Zwischenzone geschaffen würde, die vor allem durch zufällige Umstände und nicht mehr durch den planerischen Willen und die Entscheide des Gesetzgebers bestimmt würde. Ein solcher Zustand ist mit der übergeordneten Planung nicht vereinbar. Nutzungsübertragungen von einer Zone in eine Zone mit anderen Nutzungsvorschriften und auch mit einem anderen Nutzungsmass sind nicht zulässig und verstossen im Ergebnis gegen die ausschliessliche Befugnis des Souveräns zum Erlass von Zonenplänen. Man nähme in Kauf, dass durch den Willen einzelner Grundeigentümer bzw. durch eine gewöhnliche Baubewilligung die vom Gesetzgeber vorgenommene Unterteilung des Baugebiets in Zonen mit unterschiedlichen Nutzungsausmassen verändert würde (E. 3.e).

Das Gericht kann auch der Argumentation der Beschwerdegegner nicht folgen, dass die interzonale Ausnützungsübertragung zulässig sei, wenn Zonen mit gleicher Nutzung daran beteiligt seien. Unter gleicher Nutzung verstehen die Beschwerdeführenden dabei die Wohnnutzung. Aus § 48 der BO der Stadt Zug (Grundmasse für Einzelbauweise in Wohnzonen) ergibt sich, dass insgesamt neun verschiedene Zonen als Wohnzonen bezeichnet werden. Lässt man die Wohn- und Gewerbebezonen WG 2 - 5 ausser Acht, so verbleiben immer noch die Zonen W1, W2a, W2b, W3 und W4, die sich in ihren Grundmassen so erheblich voneinander unterscheiden, dass man nicht mehr von gleicher Nutzung sprechen kann. So sind z. B. in der Wohnzone W1 eine Gebäudelänge von 20 Metern und eine Ausnützungsziffer von 0.25 zulässig, während die entsprechenden Werte in der Wohnzone W4 60 Meter und 0.75 betragen. Es ist auch nicht so, dass jede Wohnzone nur immer an die „nächsthöhere“ Wohnzone angrenzen würde, finden

sich doch gerade im hier betroffenen örtlichen Bereich mehrere Situationen vor, bei denen die Zone W2b direkt an die Zone W4 angrenzt, die z. B. eine um 50 % höhere Ausnützung erlaubt. Von „gleicher Nutzung“ kann man nur sprechen, wenn nicht nur die Nutzungsart, sondern auch das Nutzungsmass gleich ist (E. 3.e).

Eine Ausnahme von der Regel des interzonalen Übertragungsverbots ist nach der Praxis des Bundesgerichts nur aufgrund einer ausdrücklichen gesetzlichen Grundlage zulässig (E. 4). Paragraf 19 V PBG stellt keine genügende gesetzliche Grundlage dar (E. 4.c). Das zugerische Recht verfügt zur Zeit über keine genügende gesetzliche Grundlage, um Ausnützungsübertragungen zwischen Zonen mit unterschiedlicher Nutzungsart und Nutzungsmass zu erlauben. Damit kann das Bauvorhaben nicht bewilligt werden (E. 5).

## **27.6 Urteil vom 28. Juni 2011**

### **Baubewilligung (Arealbebauung / Abbruch Mehrfamilienhaus)**

Eine Verfügung entspricht den Anforderungen an das rechtliche Gehör, wenn die Betroffenen dadurch in die Lage versetzt werden, die Tragweite der Entscheidung zu beurteilen und sie in voller Kenntnis der Umstände an eine höhere Instanz weiterzuziehen. Die Behörde muss wenigstens kurz die Überlegungen nennen, von denen sie sich leiten lassen hat und auf die sich ihr Entscheid stützt (E. 3.1.d; vgl. BGE 135 III 513, 520; 134 I 83, 88). Die von den Beschwerdeführenden vorgebrachte Kritik, ihr rechtliches Gehör sei verletzt worden, da im Verfahren bisher kein genügender Vergleich zu einer Einzelbauweise vorgenommen worden sei, erweist sich als unbegründet. Der Stadtrat hat in der Baubewilligung einen solchen Vergleich vorgenommen (E. 3.1.e).

Die Beschwerdeführenden fordern, dass die Stadtbildkommission einen Augenschein vorzunehmen habe (E. 3.2.a). Bei der Stadtbildkommission handelt es sich um ein Gremium mit ausschliesslich beratender Funktion, dessen Anträge an den Stadtrat keine normativen Wirkungen zu entfalten vermögen. Den Beschwerdeführenden kann nicht gefolgt werden, wenn sie rügen, ihr rechtliches Gehör sei dadurch verletzt worden, dass die Stadtbildkommission sich vor Ort kein Bild von der Situation gemacht habe bzw. keinen Augenschein durchgeführt habe. Die Verfahrensrechte sind durch die Bewilligungsbehörde zu gewährleisten; Das Baudepartement hat mit den Parteien einen Augenschein durchgeführt (E. 3.2.e).

Die Beschwerdeführenden rügen eine Verletzung der Publikationspflicht und der Pflicht zur öffentlichen Auflage von Projektänderungen, da nach der Einreichung des Baugesuchs die Hauptwohnrichtung nach Südwesten abgeändert wurde. Die Baubewilligungsbehörde habe lediglich die Einsprechenden über diese Änderung orientiert. Doch die direkt betroffenen Nachbarn, die nicht Einsprache gemacht haben, hätten von dieser Änderung keine Kenntnis erhalten (E. 4.a). Wie die Beschwerdeführenden anerkennen, ist ihr eigenes rechtliches Gehör nicht verletzt worden. Ihre Rüge, Dritte hätten mangels öffentlicher Auflage keine Möglichkeit zur Erhebung einer Einsprache erhalten, kann daher nur als Aufsichtsbeschwerde erfolgen. Eine neuartige Ausgangslage, von der auch bisher nicht am Verfahren beteiligte Nachbarn in nennenswertem Umfang betroffen gewesen wären, liegt nicht vor. Die unterlassene Publikation bzw. Planaufgabe nach der Projektänderung stellt keinen qualifizierten Verfahrensmangel dar, womit die Voraussetzungen für ein Einschreiten im Rahmen einer Aufsichtsbeschwerde nicht gegeben sind (E. 4.d).

Die Beschwerdeführenden verlangen die Vorlage eines Schattendiagramms. Der Stadtrat Zug hielt in seiner Baubewilligung fest, dass das Bauvorhaben die kleinen und grossen Grenzabstände einhalte. Ferner werde die Baulinie zur Weidstrasse respektiert. Nach konstanter Gerichtspraxis erübrigt sich mit der Einhaltung der Regelabstände die Überprüfung einer genügenden Besonnung für Nachbarbauten (E. 5.4.c). Es ist weder im kantonalen noch im Stadtzuger Recht vorgeschrieben, dass die Bauherrschaft einer Arealbebauung oder einer Einzelbaute ein Schattendiagramm auszuarbeiten hat (E. 5.4.d).

Die Beschwerdeführenden bemängeln die schlechte Einpassung der Arealbebauung in die Umgebung. Die Arealbebauung sei mit den bestehenden Liegenschaften auf derselben Strassenseite der Weidstrasse

zu vergleichen (E. 5.5.a). Gemäss § 53 lit. a BO Zug hat ein Arealbebauungsvorhaben auch Rücksicht auf das jeweilige Landschaftsbild und die Quartierstruktur zu nehmen. Bezüglich Quartierstruktur ist in der Regel von Bauten auszugehen, die sich in der gleichen Nutzungszone befinden. Nahezu der gesamte Hang bergseits der Ägeristrasse gehört der Wohnzone W2b an. Somit liegen sämtliche Grundstücke an der Weidstrasse in dieser Zone und sind für die Beurteilung zu berücksichtigen (E. 5.5.d).

Die Beschwerdeführenden kritisieren die von den Behörden festgestellte Hauptwohnrichtung der vier Gebäude der Arealbebauung und damit verbunden die Festsetzung des grossen Grenzabstands (E. 6.a). Für das Gericht steht fest, dass die strittige Hauptwohnrichtung nach Südwesten geht. Dies zeigt ein Blick auf die Pläne, aus denen ersichtlich ist, dass die längste Wand bzw. die längste Fensterfront des Wohn- und Esszimmerbereichs bei insgesamt fünf der sechs vorgesehenen Wohnungen nach Westen bzw. nach Südwesten ausgerichtet ist, wohingegen die nach Nordwesten gerichtete Wand bzw. Fensterfront des Wohn-Essbereichs um rund die Hälfte kürzer ist. Somit ist auch der grosse Grenzabstand von 8 Metern bei beiden Häusern in Richtung Südwesten und nicht in Richtung Nordwesten einzuhalten. Dass die vier Gebäude im Verhältnis untereinander die Grenzabstände nicht einhalten, ist nicht zu beanstanden. Die Einhaltung der Grenzabstände ist bei Arealbebauungen nur im Aussenverhältnis zu beachten (E. 6.g).

Die Beschwerdeführenden verlangen die Anwendung des Behindertengleichstellungsgesetzes (BehiG) für die vorliegende Arealbebauung (E. 8.a). Gemäss Art. 3 lit. c BehiG gilt dieses für Wohngebäude mit mehr als acht Wohneinheiten, für welche nach Inkrafttreten dieses Gesetzes eine Bewilligung für den Bau oder für die Erneuerung erteilt wird. Der Zugang zu dem Gebäude und zu den einzelnen Stockwerken muss gewährleistet sein (E. 8.d). Das BehiG enthält keine Begriffsdefinition des Wortes „Wohngebäude“. Im vorliegenden Fall ist das Gericht klar der Meinung, dass die vier Häuser der Arealbebauung je als eigenständige Gebäude zu betrachten sind. Sie haben alle eine eigene Erschliessung und sind lediglich über die gemeinsame Unterniveaugarage verbunden. Der Wortlaut und auch der Wortsinn erlauben es unter den vorliegenden Umständen nicht, den Begriff „Wohngebäude“ auf Arealbebauungen auszudehnen, bei denen die Gesamtzahl der erstellten Wohnungen über acht liegt (E. 8.e).

Die Beschwerdeführenden kritisieren, dass die zwei eingeplanten Besucherparkplätze entlang der Weidstrasse im Bereich der Baulinie liegen und unter einem Beseitigungsrevers stehen. Eine Arealbebauung, bei der die Parkplätze nicht auf Dauer sichergestellt seien, genüge den an sie gestellten erhöhten Ansprüchen nicht (E. 9.a). Dem Gericht zufolge ist diese Tatsache nicht als Qualitätseinbusse der Arealbebauung zu werten, zumal die Frage angesichts des heutigen Ausbaustandards und des 2010 in Kraft gesetzten Zonenplans (Einordnung/Verbleib fast des gesamten Hanges oberhalb der Ägeristrasse in der Zone W2b) eher theoretischer Natur scheint (E. 9.e).

Die Beschwerde wird in allen Punkten abgewiesen.

## **27.7 Urteil vom 28. Juni 2011**

### **Arealbebauung**

Die Beschwerdeführenden rügen, dass der Stadtrat von Zug auf ein Baugesuch eingetreten ist und beurteilt hat, obwohl das vorher gestellte Gesuch der I. AG, welche mutmasslich wirtschaftlich deckungsgleich mit der Gesuchstellerin sei, noch hängig bzw. nicht rechtskräftig entschieden worden sei.

Das Einreichen eines neuen Baugesuches während der Rechtshängigkeit - bevor ein früheres erledigt ist - ist nicht rechtsmissbräuchlich (vgl. Beschluss des Verwaltungsgerichts vom 28. April 2010 i.S. A. S., in GVP 2010, S. 139 ff.). Es besteht aber seitens des Baugesuchstellers kein Anspruch darauf, dass alternative Baugesuche gleichzeitig überprüft werden. Während der Hängigkeit eines Baugesuches kann ein Alternativgesuch eingereicht werden, ohne dass deswegen die Gegenstandslosigkeit eines früheren, noch hängigen Gesuches verfügt werden dürfte, sofern der Gesuchsteller ein hinreichendes Interesse darzutun vermag und das Baugesuch keinem Rechtsmissbrauch gleichkommt. Aus verfahrensökonomischen Gründen, d.h. in Berücksichtigung der in einem Baubewilligungsverfahren zu

tätigenden Abklärungen, hat die Baubewilligungsbehörde jedoch vorweg eines der beiden Projekte zu beurteilen und das Alternativgesuch zu sistieren, bis das Ergebnis aus dem „ersten“ Verfahren rechtskräftig feststeht. Die Bauherrschaft ist also aufzufordern, sich zu entscheiden, welches der beiden Baugesuche sie favorisiert. Dieses ist zu behandeln und die übrigen Verfahren zu sistieren, bis der Entscheid über das „erste“ Gesuch in Rechtskraft erwachsen ist. Drittpersonen, die an einem Baugesuchsverfahren als Einsprechende oder als Beschwerdeführende beteiligt sind, kann nicht zugemutet werden, dass sie regelmässig die Profilierung des Nachbargrundstücks beobachten und allfällige Veränderungen registrieren und anfechten würden. Jedenfalls müssen in einem solchen Fall die beteiligten Dritten über Änderungs- und Alternativprojekte informiert werden. Ebenso ist ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme einzuräumen. Vorliegend reichte die Bauherrschaft im September 2009 das hier strittige Baugesuch ein, obwohl ein von der I. AG im Juli 2008 eingereichtes, dasselbe Grundstück betreffendes Baugesuch noch Gegenstand eines Verwaltungsgerichtsverfahrens bildete und noch nicht entschieden war. Die Baubewilligungsbehörde hätte infolge des hängigen Verfahrens das Baubewilligungsverfahren zu jenem Zeitpunkt nicht an die Hand nehmen müssen. Dass sie dies aber getan hat, ist offensichtlich kein rechtsmissbräuchliches Verhalten bzw. können die Beschwerdeführenden daraus keine Rechte für sich ableiten (E. 3.b).

Nach herrschender Praxis bedarf eine Projektänderung, bei welcher das Bauvorhaben in seinen Grundzügen gleich bleibt, keines neuen Gesuches. Verzichtet die Baubewilligungsbehörde auf eine erneute Publikation, so sind die Dritten, die sich bereits mittels Einsprache am Verfahren beteiligt haben, über die Änderungen in Kenntnis zu setzen und ist ihnen die Möglichkeit zur weiteren Stellungnahme zu erteilen (E. 4.b).

Es bestehen nur geringfügige Abweichungen zum ersten Projekt 1991/93, welche so marginal sind, dass kein neues Baubewilligungsverfahren eingeleitet werden musste. Auch auf eine Neuprofilierung durfte offensichtlich verzichtet werden, nachdem das Volumen der drei Häuser sowohl horizontal als auch vertikal in geringem Umfang verkleinert wurde (E. 4.c).

Die Mehrausnützung von nur maximal 26,6 m<sup>2</sup> bei der heutigen Ausnützung von 1'249,2 m<sup>2</sup> darf ohne Rechtsverletzung als geringfügige Abweichung bezeichnet werden, welche keine Zustimmung der Beschwerdeführenden verlangte (E. 6.b).

Eine wesentliche Änderung bildet tatsächlich der Gemeinschaftsraum, welcher aber heute im Vergleich zu 1991/93 gesetzlich vorgeschrieben ist und insofern keine Zustimmung der übrigen Bewohner erfordert (E. 7.b).

## **27.8 Urteil vom 21. Juli 2011**

Baurecht (baupolizeiliche Anzeige)

Gemäss § 7 Abs. 3 PBG trifft der Gemeinderat grundsätzlich die planungs- und baurechtlichen Entscheide für die Einwohnergemeinde und erfüllt vorbehältlich von § 6 PBG, der bestimmt, dass die Baupolizei im Wald Sache der Direktion des Innern ist, die baupolizeilichen Aufgaben. Der Gemeinderat kann seine Befugnisse als Baubewilligungs- und Baupolizeibehörde teilweise an eine untere gemeindliche Behörde delegieren (§ 7 Abs. 4 PBG). Aus § 2 des Gesetzes über den Feuerschutz (FeuerschutzG; BGS 722.21) ergibt sich, dass der Feuerschutz Sache der Einwohnergemeinden ist. Der Gemeinderat überwacht und vollzieht den Feuerschutz der Gemeinde. Aus den Akten und den Rechtsschriften ergibt sich nicht, dass der Gemeinderat seine ihm von Gesetzes wegen zustehenden Kompetenzen betreffend Brandschutz bzw. Feuerschau an eine gemeindeinterne Stelle delegiert hätte. Die Brandschutzstelle bzw. die Feuerschau bearbeitet für den Gemeinderat die Gesuche, die in dessen Zuständigkeitsbereich liegen und führt die Bau- und Schlusskontrollen durch. Eine eigene Bewilligungskompetenz kommt der gemeindlichen Brandschutzkontrolle nicht zu. Der Gemeinderat bleibt für die Erteilung von Baubewilligungen und für die Beurteilung von entsprechenden baupolizeilichen Anzeigen zuständig. Der Gemeinderat ist auch zuständig für die Erteilung von Brandschutzbewilligungen i.S.v. § 15 f. FeuerschutzG (E. 2.a).

Die baupolizeiliche Anzeige ist eine klassische Aufsichtsbeschwerde (E. 2.b).

Zur Frage der Gemeindeautonomie: Die Gemeinden stehen grundsätzlich im Rahmen ihrer gesamten Tätigkeit unter der Aufsicht des Kantons (§ 4 Gemeindegesetz). Die Aufsicht des Kantons über die Gemeinden steht dem Regierungsrat zu (§ 33 Gemeindegesetz). Den Gemeinden steht zwar in verschiedenen Bereichen des Baurechts ein erheblicher Ermessensspielraum zu, in den von der vorgesetzten Behörde nicht ohne Not eingegriffen werden soll. Von einem erheblichen Autonomiebereich in Bau- und Planungssachen, in den die Aufsichtsbehörde nicht eingreifen dürfte, kann aber nicht gesprochen werden (E. 2.c).

Der Gemeinderat als Baupolizeibehörde ist bei Nichteinhaltung der gesetzlichen Ordnung im Bauwesen befugt, alle erforderlichen und geeigneten Massnahmen zu ergreifen. Zu diesen Massnahmen gehört die Kontrolle eines Bauvorhabens vor, während und nach der Bauausführung entsprechend den bewilligten Plänen. Kommt der Gemeinderat im Rahmen der Kontrollen zum Schluss, dass die baurechtlichen Regeln missachtet sind, so hat er für die Wiederherstellung der rechtmässigen Ordnung besorgt zu sein (E. 3.a).

Für die Kaminhöhe sind in erster Linie feuerpolizeiliche und technische Vorgaben zu beachten. Ebenfalls zu beachten ist die Einordnung des Kamins in die umliegende Dachlandschaft und in die Umgebung. Im Rahmen der gemeindlichen Abklärung ist ebenfalls zu prüfen, ob durch die Lage und die Höhe des Kamins tatsächlich die Schlaf- und Wohnzimmer sowie der Gartensitzplatz der Nachbarn in inakzeptabler und gesundheitsschädigender Weise von Rauchimmissionen erfasst werden. Für die Wahl der Länge des Kamins sind ebenfalls die Grundsätze der Verhältnismässigkeit zu beachten. Der Kamin muss geeignet sein, den Rauch und die Abgase zuverlässig über das Dach zu führen. Der Kamin sollte aber nicht höher als technisch notwendig sein (E. 4.b).

Der Gemeinderat als zuständige baupolizeiliche Behörde ist vom Regierungsrat zu Recht angewiesen worden, über die Höhe des Cheminée-Kamins unter Beizug des gemeindlichen Brandschutzexperten nochmals zu befinden (E. 6).

## **27.9 Urteil vom 21. Juli 2011**

Baubewilligung für den Ersatz des Glashauses beim Gästetrakt

Die Beschwerdeführenden rügen, dass die Rechtmässigkeit der bestehenden Baute als Voraussetzung für die Anwendung der Bestandesgarantie nicht gegeben sei (E. 2).

Der Gästetrakt samt den Fitnessräumen ist ordnungsgemäss bewilligt und 2004 fertig gestellt worden. Die entsprechenden Bewilligungen sind formell und materiell rechtskräftig geworden und können in diesem Verfahren nicht mehr überprüft werden. Entsprechend kann auch allen Anträgen der Beschwerdeführenden nicht gefolgt werden, welche in irgendeiner Form die Überprüfung der seinerzeitigen Baubewilligungen bzw. der anschliessend erstellten Bauten verlangen (E. 2.g).

Am 7. Mai 2007 ist die Bauordnung 2006 der Gemeinde Walchwil (BO) in Kraft getreten. Diese enthält in § 34 Regeln für Terrassenhäuser, die in Verbindung mit § 14 V PBG (in der Fassung vom 1. Juni 2004) die Erteilung einer ordentlichen Baubewilligung nach den seit 2006 bzw. 2004 geltenden Bauvorschriften für Terrassenhäuser verunmöglichen. Z.B. ist das Dachgeschoss vorliegend nur um zwei statt drei Meter zurückversetzt. Zudem sind bei Terrassenhäusern nur noch Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer zulässig. Wie der Regierungsrat richtig feststellt, kann das Bauvorhaben daher nur bewilligt werden, wenn es unter die Bestandesgarantie fällt (E. 2.g).

Bestehende Bauten und Anlagen, die im Zeitpunkt ihrer Errichtung den geltenden materiellrechtlichen Vorschriften entsprochen haben, geniessen Bestandesgarantie. Der eigentumsrechtlich geschützte Bereich umfasst ferner Massnahmen, welche der Bestandesehaltung vorschriftswidrig gewordener Bauten und Anlagen dienen. Es wäre mit der Eigentumsgarantie nicht vereinbar, wenn solche Bauten



beim Inkrafttreten strengerer Vorschriften zwar stehen bleiben und genutzt werden dürften, dem Eigentümer aber gleichzeitig untersagt wäre, die erforderlichen Vorkehrungen zur Erhaltung der Bauten und ihrer Nutzung zu treffen. Von der Eigentumsgarantie gedeckt sind dabei Unterhaltsarbeiten und Renovationen, nicht aber Umbauten, Erweiterungen und Nutzungsänderungen. Entscheidend ist, dass es sich um eine Werterhaltung handelt, wobei in unbedeutender Weise auch das Volumen vergrössert und das Erscheinungsbild verändert werden können (E. 3.a).

Gemäss der Rechtsprechung des Bundesgerichts steht es den Kantonen frei, die Besitzstandsgarantie für Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen über das verfassungsrechtliche Minimum hinaus zu erweitern. Der Kanton Zug gehört zu den Kantonen, welche den Umfang der erweiterten Besitzstandsgarantie unterschiedlich geregelt haben, je nachdem, ob eine Baute zonenwidrig ist oder gegen Bauvorschriften im engeren Sinn verstösst. Gemäss § 72 Abs. 1 PBG dürfen rechtmässig erstellte, zonenfremd gewordene Bauten und Anlagen erhalten, angemessen erweitert, umgebaut oder in ihrem Zweck teilweise geändert werden, wenn keine nachteiligen Einwirkungen auf die Nachbarschaft zu erwarten sind. Falls die Bauten und Anlagen der Zone, nicht aber den Bauvorschriften entsprechen, dürfen sie unterhalten, erneuert und - soweit dadurch nicht stärker vom geltenden Recht abgewichen wird - auch umgebaut und erweitert werden (§ 72 Abs. 2 PBG) (E. 3.b).

Bei der vorgesehenen Sanierung des Glasdaches und der Glaswände (die zwar einen wesentlichen Teil des Erdgeschosses und das Dach beinhaltet) geht es um eine der Werterhaltung dienende Massnahme. Das Gästehaus soll davor geschützt werden, vorzeitig zu verfallen. Das Glasdach und die Glaswände müssen wegen unkorrekter Dimensionierung der Tragelemente des Daches ersetzt werden. Verschiedene Elemente erfüllen die SIA-Anforderungen bezüglich Tragfähigkeit und Gebrauchstauglichkeit nicht. Entsprechend muss es dem Eigentümer erlaubt sein, unbefriedigende technische Einrichtungen zu ersetzen. Der Rückbau und Wiederaufbau eines Teils des Gästehauses fällt unter die Bestandesgarantie von § 72 Abs. 2 PBG (E. 3.i).

#### **27.10 Urteil vom 21. Juli 2011**

Die Beschwerdelegitimation verlangt neben der formellen Beschwer (Teilnahme am Verfahren der Vorinstanz/keine Möglichkeit zur Teilnahme) eine spezifische Beziehungsnähe zur Streitsache (besondere Berührtheit durch den Entscheid oder Erlass) und einen praktischen tatsächlichen Nutzen aus der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheids (schutzwürdiges Interesse).

Besondere Berührtheit: Die Nähe der Beziehung zum Streitgegenstand muss bei Bauprojekten insbesondere in räumlicher Hinsicht gegeben sein (E. 4.b). Der Nachbar ist grundsätzlich zur Beschwerde (vor dem Regierungsrat/Verwaltungsgericht/Bundesgericht) befugt, wenn er in einer für die vorgebrachte Rüge relevanten örtlichen Beziehung zum Bauobjekt steht und der Ausgang des Verfahrens seine Interessen beeinträchtigen könnte. Die räumliche Distanz zwischen dem Bauvorhaben und der Liegenschaft des Beschwerdeführers ist dabei zwar ein gewichtiges, jedoch nicht das einzige Kriterium für die Beurteilung der Beschwerdelegitimation. Vielmehr ist stets eine Würdigung sämtlicher rechtserheblicher Sachverhaltselemente vorzunehmen. Eine hinreichend enge nachbarliche Raumbeziehung wird grundsätzlich bejaht, sofern das Grundstück des Beschwerdeführers unmittelbar an das Baugrundstück angrenzt oder sich in dessen unmittelbarer Nähe befindet. Nach der bisherigen Praxis erachtet das Verwaltungsgericht wie das Bundesgericht in der Regel Nachbarn bis zu einem Abstand von 100 Metern als zur Beschwerde berechtigt. Das Bundesgericht legt aber stets Wert darauf, dass sich die Legitimation nicht bloss aus der räumlichen Nähe ergibt, sondern erst aus einer daraus resultierenden besonderen Betroffenheit, z. B. durch Immissionen (BGE 125 II 15, E. 3.a; BGE 116 Ib 324, E. 2.d; GVP 1997/98, 87 f.) (E. 4.c).

Zur Beschwerde gegen ein Bauvorhaben nicht legitimiert ist, wer nicht durch den geplanten Bau und die von ihm ausgehenden Immissionen direkt betroffen ist, sondern seine Berührtheit - beispielsweise als Bruder des Bauherrn - einzig auf familien- und erbrechtliche Belange zurückführt. Auch eine rein emotionale Verbundenheit zu einem Bauobjekt - Elternhaus, ehemaliger langjähriger Wohnsitz - vermag

keine Einsprache- bzw. Beschwerdelegitimation zu begründen (E. 4.d).

Dem Beschwerdeführer hat es folglich an der Legitimation zur Beschwerde an den Regierungsrat gemangelt und dieser ist zu Recht nicht auf die Beschwerde eingetreten (E. 6.d).

#### **27.11 Urteil vom 25. Oktober 2011**

Die 1955 erteilte Baubewilligung für die Überbauung Pilatusstrasse, bestehend aus sechs Doppel-Achtfamilienhäusern, entspricht den heute geltenden Bestimmungen betreffend Arealbebauungen. Die seinerzeitige Baubewilligung, die die Erlaubnis beinhaltete, ein Stockwerk höher zu bauen als es in der Zone W3 erlaubt gewesen wäre, konnte nur gestützt auf einen Gesamtplan erteilt werden. Mit der Baubewilligung stellte der Gemeinderat fest, dass durch den Gesamtplan eine bessere Lösung in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild erzielt werde. Wenn der Regierungsrat im angefochtenen Beschluss festgestellt hat, dass die Überbauung an der Pilatusstrasse als Vorläufer einer heutigen Arealbebauung betrachtet werden müsse und dass daher die heute geltenden Vorschriften betreffend die Arealbebauung für die Beurteilung des Bauvorhabens wegleitend sein müssten, so hat er kein Recht verletzt (E. 2.i).

Der Gesamtplan, dessen Gültigkeit im Rahmen von Revisionen der gemeindlichen Bauordnung ausdrücklich bestätigt wurde, hat nach wie vor seine Gültigkeit, denn er war weder befristet noch ist er zwischenzeitlich aufgehoben worden (E. 2.j).

Nachträgliche Änderungen von Arealbebauungen sind grundsätzlich möglich (§ 29 Abs. 4 PBG). Sind alle Eigentümer im Bereich des Arealbebauungsperimeters mit einer Änderung einverstanden, so kann sogar eine völlig neue Arealbebauung erstellt werden, wenn diese den heute geltenden gesetzlichen Anforderungen entspricht. Ist eine Arealbebauung aber ganz oder teilweise erstellt, so behält sie grundsätzlich ihren Charakter als Arealbebauung. Teile davon können nicht mehr beliebig überbaut werden. Die Gestaltung eines Areals wird in der Baubewilligung verbindlich festgelegt. Beinhaltet ein neues Bauvorhaben eine wesentliche Konzeptänderung, so braucht es für dessen Bewilligung die Zustimmung aller betroffenen Grundeigentümer. Geht es nur um untergeordnete Änderungen und stimmen nicht alle Eigentümer zu, so sind die rechtlich relevanten nachbarlichen Interessen gegeneinander abzuwägen. Ein berechtigtes bauliches Anliegen darf nicht an der fehlenden Zustimmung eines nicht rechtserheblich belasteten Eigentümers scheitern. Dabei ist der Grundeigentümer aber vor erheblich belastenden Eingriffen ins Eigentum zu schützen. Als wesentliche Konzeptänderung wird z. B. der Bau von Parkplätzen im Freien in einem Areal qualifiziert, bei dem die Parkplätze als Grundsatz in Garagen zu erstellen waren (E. 3.a).

Die geplante Überbauung der Grünflächen (Tiefgarage mit 22 Parkplätzen und 16 oberirdischen Parkplätzen) in diesem Bereich greift erheblich in die Gestaltung der bestehenden Überbauung ein. Die grossen Grünflächen zwischen den einzelnen Gebäuden sind wesentliche Merkmale der Überbauung und können nicht durch einen einzelnen Eigentümer ohne die Zustimmung der anderen Miteigentümer überbaut werden (E. 3.b).

Bei der Verschiebung des Spielplatzes handelt es sich nicht um eine wesentliche Anpassung des Konzepts der Arealbebauung. Die Kinderspielplätze können innerhalb des Areals der Gesamtplanung an jedem dafür geeigneten Platz erstellt werden (E. 4.b). Das Verschieben und Verändern eines Kinderspielplatzes stellt zweifellos einen bewilligungspflichtigen Vorgang dar. Das entsprechende Baubewilligungsverfahren wird von der Gemeinde noch durchzuführen sein (E. 4.c).

#### **27.12 Urteil vom 27. September 2011**

Eine Bauanzeige muss einen aktuellen Situationsplan mit Darstellung des vermassten Vorhabens sowie einen Beschrieb mit Stichworten enthalten und ist vom Grundeigentümer zu unterzeichnen (§ 25 V PBG). Diesen Anforderungen hat die Eingabe der Bauherrschaft nicht genügt. Hätte nämlich der Gemeinderat gewusst, dass der Beschwerdeführer die Erstellung einer mehr als 7 Meter langen und bis 95 cm hohen

Mauer, die Erstellung eines 142,5 m<sup>2</sup> grossen Sitzplatzes, wovon fast 100 m<sup>2</sup> mit Waschbetonplatten bedeckt sind, und den Bau einer 2 x 2 Meter grossen und mehr als 1 Meter hohen Feuerstelle beabsichtigte, so hätte er mit Sicherheit das Baugesuch in das ordentliche Baubewilligungsverfahren verwiesen. Die Abteilung Bau/Planung wäre in jedem Fall verpflichtet gewesen, diese Bauanzeige für ein Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone umgehend der Baudirektion bzw. dem Amt für Raumplanung zu übermitteln. Selbst wenn das Bauvorhaben tatsächlich von geringer Tragweite und ohne erhebliches Interesse für die Öffentlichkeit und irgendwelche Einspracheberechtigte gewesen wäre, so hätte es trotzdem gemäss § 44 Abs. 2 PBG einer Stellungnahme des ARP bedurft, welches im Auftrag der Baudirektion die Zustimmung betreffend die Erstellung und Veränderung von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone i.S.v. Art. 25 RPG bzw. § 10 Abs. 1 PBG erteilt (E. 2.a).

Die ohne Zustimmung der kantonalen Bewilligungsbehörde (ARP) erteilte Zustimmung zu den als erheblich zu qualifizierenden baulichen Änderungen der Umgebung des Schützenhauses ist als nichtig zu qualifizieren. Zu prüfen ist daher weiter, ob eine nachträgliche Baubewilligung durch den Gemeinderat und eine nachträgliche Zustimmung durch das ARP möglich sind (E. 2.b).

Das Schützenhaus ist in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform, so dass eine nachträgliche Baubewilligung für die bereits erstellten Umgebungsarbeiten nur erteilt werden kann, wenn die Voraussetzungen der Art. 24 ff. RPG für ein Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone erfüllt sind (E. 3). Da das Schützenhaus nach wie vor bestimmungsgemäss nutzbar ist, steht es unter der verfassungsrechtlichen Besitzstandsgarantie, welche sich in Art. 24c RPG widerspiegelt. Neben der eigentlichen Bestandesgarantie erlaubt Art. 24c Abs. 2 RPG zusätzlich die Erneuerung, teilweise Änderung, die massvolle Erweiterung und den Wiederaufbau (E. 3.b).

Im vorliegenden Fall haben wir es mit einer teilweisen Änderung des Schützenhauses zu tun. Eine Änderung i.S.v. Art. 24c Abs. 2 kann in einer Vergrösserung der bestehenden Gebäulichkeiten, einer inneren und äusseren Umgestaltung oder in einer Zweckänderung bestehen (E. 3.c).

è Achtung: Gesetzesrevision: ergänzter Art. 24c RPG im Nov. 2012 in Kraft getreten!!!

Eine Wegleitung des Bundesamtes für Raumentwicklung (ARE) über die Bewilligungen nach Art. 24c RPG, Stand Februar 2007, kategorisierte die Zweckänderungen nach ihrem Ausmass und stellte fest, unter welchen Umständen die Grenzen des Zulässigen erreicht sind. Eine Kategorie bilden Zweckänderungen, welche das Höchstmass zulässiger Veränderungen ausschöpfen und keine zusätzliche Erweiterung zulassen. Als Beispiel wird u.a. die Umnutzung eines Schützenhauses in ein Pfadiheim (nicht für Festivitäten ausserhalb des Pfadibetriebs) erwähnt (E. 3.c). Der Umbau des Schützenhauses in ein Festlokal für Fremdpersonen wäre nicht zulässig und würde den Rahmen einer gestützt auf Art. 24c Abs. 2 RPG zulässigen teilweisen Änderung bei Weitem überschreiten (E. 3.d).

Vorliegend im Wesentlichen umstritten sind die Nutzung des Vorplatzes als Gartenwirtschaft und die damit einhergehenden baulichen und optischen Veränderungen. Im Vergleich zur bisherigen Nutzung des Vorplatzes führt das Bauvorhaben zu einer kompletten Änderung der bisherigen Nutzung. Während die Fläche zwischen dem Schützenhaus und dem Kugelfang bis anhin so gut wie nicht genutzt werden konnte, soll nun eine Gartenwirtschaft mit erheblichen Ausmassen entstehen. Eine solche Nutzung des Vorplatzes als Gartenwirtschaft beinhaltet eine vollständige Zweckänderung des dem Schützenhaus vorgelagerten Bereiches. Die Nutzung des Platzes als Gartenwirtschaft mit Grillmöglichkeit und die dafür notwendigen baulichen Veränderungen übersteigen das bewilligungsfähige Mass einer Umnutzung bei Weitem. Die Identität der Baute ist nicht mehr gegeben. Mit der Bewilligung des Umbaus des Schützenhauses (Aufenthaltsraum, Küche und gedeckter Unterstand), um das Ganze als Schützenstube bzw. Vereinslokal nutzen zu können, ist die maximal bewilligungsfähige Grösse nach Art. 24c Abs. 2 RPG bereits erreicht (E. 3.e).

### **27.13 Urteil vom 29. November 2011**

Auf einem Grundstück in Walchwil soll eine neue Mobilfunkanlage erstellt werden (E. 2.a). Im vorliegenden Entscheid ist einzig noch die denkmalpflegerische Beurteilung des Bauprojekts als Bewilligungsvoraussetzung zu prüfen (E. 2.b). Es stellt sich die Frage, ob die geplante Mobilfunkantenne einen allfälligen Umgebungsschutz der Villa W. verletzt (A.).

Denkmäler und Kulturgüter werden im kantonalen Denkmalschutzgesetz definiert (§ 1 DMSG). Gemäss § 4 DMSG werden Objekte, an deren Erhaltung ein sehr hohes öffentliches Interesse besteht, unter kantonalen Schutz gestellt und in das Verzeichnis der geschützten Denkmäler (Denkmalverzeichnis) eingetragen. Gemäss § 5 DMSG sind Objekte, deren Schutz erwogen wird, im Inventar der schützenswerten Denkmäler aufzuführen (E. 4.b).

Die Gemeinden melden bauliche Veränderungen in der näheren Umgebung schützenswerter oder geschützter Denkmäler vor Erteilung der Baubewilligung dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie zur Stellungnahme (E. 4.b).

Die Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege hat in einem Grundsatzpapier „Mobilfunkantennen an Baudenkmalern“ vom 23. Juli 2002, revidierte Fassung vom 12. März 2008, Kriterien für die Bewilligung von Gesuchen zum Bau von Mobilfunkantennen an Baudenkmalern veröffentlicht. Danach ist es generell zu vermeiden, Mobilfunkantennen an Baudenkmalern oder in ihrer Umgebung anzubringen. An Baudenkmalern und in deren massgeblicher Umgebung sind Mobilfunkantennen nur möglich, wenn sie Gestalt und Wirkung der Denkmäler nicht beeinträchtigen. In der massgeblichen Umgebung von Baudenkmalern und Ensembles dürfen Mobilfunkantennen nur errichtet werden, wenn sie die relevanten Blickrichtungen vom Denkmal aus und die relevanten Blickrichtungen vom öffentlichen Raum auf das Denkmal nicht stören. Der Wirkungsbereich eines Baudenkmals umfasst auch seine historisch gewachsene Umgebung. Die kantonalen bzw. kommunalen Denkmalpflege-Fachstellen sind Fachinstanz für die Beurteilung, ob eine Antenne oder ein zu einer Antennenanlage gehörender Bestandteil den oben definierten Anforderungen genügt. Es können somit auch Eingriffe in die für die Wirkung des Baudenkmals massgebliche Umgebung das Gebot der Schonung i.S.v. Art. 3 NHG verletzen (E. 4.c).

Zu Recht hält der Regierungsrat fest, dass das Denkmalschutzgesetz von Beginn weg das Verzeichnis der geschützten Denkmäler (Denkmalverzeichnis) vom Inventar der schützenswerten Denkmäler unterscheidet und je einen unterschiedlich ausgestalteten Objektschutz und Umgebungsschutz für die beiden „Kategorien“ vorsieht. Die Unterschutzstellung nach § 4 DMSG erfordert ein sehr hohes öffentliches Interesse. Demgegenüber ist der kantonale Schutz für die im Inventar gemäss § 5 DMSG aufgeführten Objekte noch in der Schwebe (E. 4.d).

**Objektschutz:** Der Regierungsrat hat richtig festgestellt, dass die Formulierung in § 15 Abs. 2 DMSG (bezieht sich auf inventarisierte Objekte), wonach die Gemeinden die geplanten Bauvorhaben dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie „zur Stellungnahme zu unterbreiten“ haben, nicht wie bezüglich der Objekte im Denkmalverzeichnis zu verstehen ist. Es geht bei den inventarisierten Objekten nicht darum, dass die Fachinstanz ein Gutachten mit Auflagen, Bedingungen und Vorbehalten erstellt, sondern darum, dass die Auswirkungen des geplanten Bauprojekts auf das inventarisierte Objekt konkret und rechtzeitig geprüft werden können. Die Meldung zur Stellungnahme an das Amt für Denkmalpflege und Archäologie soll also der Behörde den notwendigen zeitlichen Spielraum gewähren, um eine formelle Unterschutzstellung zu prüfen. Kommt die Fachinstanz zum Schluss, dass das geplante Projekt das inventarisierte Objekt entscheidend verändert, kann die zuständige Behörde ein Unterschutzstellungsverfahren einleiten. Entscheidet sich die Behörde gegen eine Unterschutzstellung, kann der Eigentümer die baulichen Massnahmen ohne denkmalpflegerische Auflagen vornehmen.

Das Objekt kann weiterhin im Inventar belassen werden, so dass bei späteren baulichen Veränderungen erneut die verfahrensrechtliche Meldepflicht gemäss § 15 Abs. 2 DMSG zur Anwendung kommt. Diese kann dann eventuell eine Unterschutzstellung bewirken. In jedem Fall hat das Amt für Denkmalpflege und

Archäologie seine Stellungnahme zuhanden der gemeindlichen Baubewilligungsbehörde einzureichen, sodass sich die Verfahrensbeteiligten im Sinne des rechtlichen Gehörs dazu äussern können. Was den Umgebungsschutz betrifft, gilt das gleiche Vorgehen. Auch hier gibt die Meldung zur Stellungnahme der Behörde den notwendigen zeitlichen Spielraum, um eine allfällige Unterschutzstellung zu prüfen (E. 4.d).

Sowohl für das Eigentum an einem schützenswerten Denkmal als auch für das Eigentum in dessen näherer Umgebung gelten lediglich, aber immerhin, die verfahrensrechtlichen Meldepflichten an das Amt für Denkmalpflege und Archäologie. Bei den im Denkmalverzeichnis aufgeführten geschützten Objekten bestehen demgegenüber neben den verfahrensrechtlichen Meldepflichten zusätzliche materiell-rechtliche Einschränkungen, die den Schutz des Objekts und der relevanten Umgebung gewährleisten (E. 4.d).

Die Villa W. ist im Inventar gemäss § 5 DMSG aufgeführt. Die Eigentümerin hat im Jahr 2006 ein Unterschutzstellungsverfahren in Gang gesetzt, das von der Direktion des Innern mindestens bis zur Erledigung dieses Baubewilligungsverfahrens sistiert worden ist. Der Regierungsrat hat deshalb zu Recht festgehalten, dass die Villa W. nicht unter Schutz gestellt worden ist und nicht als geschütztes Denkmal i.S.v. § 4 DMSG gilt (E. 4.f).

Die Erteilung einer Baubewilligung für eine Mobilfunkanlage stellt eine Bundesaufgabe im Sinne von Art. 3 NHG dar, weshalb die zuständigen Behörden zur Schonung der in Art. 3 Abs. 1 NHG genannten Schutzobjekte verpflichtet sind (E. 2.b). Nachdem nach kantonalem Recht geklärt ist, ob die Villa W. Denkmalschutz genießt, bleibt auch im Anwendungsbereich von Art. 3 NHG kein Spielraum für eine darüber hinausgehende, vom kantonalen Verfahren losgelöste Interessenabwägung (E. 5.c).

#### **27.14 Urteil vom 29. November 2011**

Im Jahr 1987 hatte der Gemeinderat Überbauungsbestimmungen für das Gebiet Hagli genehmigt und diesen damit eine rechtssatzähnliche Stellung eingeräumt. Die Bestimmungen erreichten aber wegen fehlender Zustimmung der Einwohnergemeindeversammlung und wegen fehlender Genehmigung durch den Regierungsrat nicht die Qualität einer Bauordnung (E. 4.a).

Die Bauordnung der Gemeinde Oberägeri enthält seit der Revision 2006 unter der Marginalie „Abweichende Bestimmungen für die Wohnzone Hagli“ folgende Regelung (Art. 29 BO):

„In der im Gebiet Hagli ausgeschiedenen Wohnzone sind Neubauten besonders gut in die bestehende Überbauung einzuordnen. Im Übrigen gelten zusätzlich folgende Bestimmungen:

- a) freistehende Garagen sind nicht gestattet;
- b) Garagenvorplätze, Besucherparkplätze und Hauseingänge dürfen nur mit Pflastersteinen oder Natursteinen ausgestaltet werden.“

Die übrigen Regeln der für die Wohnzone Hagli geltenden Überbauungsbestimmungen aus dem Jahr 1987 wurden gemäss Art. 65 lit. f. BO ausdrücklich aufgehoben. Der Wortlaut von Art. 65 BO zeigt, dass es sich entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers bei Art. 29 BO um eine abschliessende Aufzählung handelt. Der Gesetzgeber wollte mit dem Einbau der früheren abweichenden Bestimmungen für bestimmte Wohnzonen in die neue Bauordnung erreichen, dass neben der ordentlichen Bauordnung keine Sondernormen für vereinzelte Wohnzonen mehr gelten (E. 2.g).

Zur Einordnung in die Umgebung (Art. 10 BO): Der ästhetische Eindruck eines Bauvorhabens wird durch viele Faktoren mitbestimmt. Von erheblicher Bedeutung sind die Dachform, die Dachneigung, die Dachausrichtung, die Fassadengestaltung, die Fassadenfarbe, die Fensterform und -grösse, die Gebäudehöhe, das Gebäudevolumen, die Balkone, die Grösse der Balkone und die Umgebungsgestaltung. Je heterogener sich die Umgebung bezüglich solcher Merkmale präsentiert, umso

weniger kann von typischen Charakteristika gesprochen werden und umso weniger muss ihnen deshalb ein Bauvorhaben Rechnung tragen. Daher gilt, dass die Ästhetikklausel umso stärker wirkt, je einheitlicher die Umgebung ist und umso schwächer wirkt, je heterogener die Umgebung ist. Die Ästhetikklausel dient nicht dem Zweck, dass nur eine bestimmte Gestaltung und eine bestimmte architektonische Qualität verlangt werden können. Aus der Ästhetikklausel lässt sich auch nicht generell das Gebot ableiten, bei Neubauten die in der Nachbarschaft bestehenden Baumaterialien, Formen und Farben zu übernehmen (E. 3.f). Eine solche Forderung müsste klar in der Bauordnung festgeschrieben sein (E. 3.i).

Die Bauherrschaft durfte sich also darauf verlassen, dass die aufgehobenen Bestimmungen betreffend Fassadenmaterialisierung keine Gültigkeit mehr haben. Die Fassadenmauerwerke müssen nicht mit rotbraunen Sichtbacksteinen versehen werden (E. 4).

#### **27.15 Urteil vom 22. Dezember 2011**

Gegenstand des Entscheids ist in erster Linie die Frage nach der genügenden Erschliessung des Baugrundstücks (E. 1). Hinter dem Erfordernis der hinreichenden Zufahrt stehen verkehrs-, gesundheits- und feuerpolizeiliche Überlegungen. Eine hinreichende Zufahrt besteht, wenn die Zugänglichkeit sowohl für die Benützer der geplanten Bauten als auch für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste (Feuerwehr, Krankenwagen, Kehrriktabfuhr, Elektrizitäts- und Wasserwerke etc.) gewährleistet ist. Zur Zufahrt gehört nicht nur das Verbindungsstück von der öffentlich zugänglichen Strasse zum Baugrundstück, sondern ebenso sehr die weiterführende öffentliche Strasse, soweit der Bewohner/Besucher sie zwingend als Zufahrt benützen muss. Die Zufahrt soll verkehrssicher sein. Soweit der Ausbaustandard von Strassen zu beurteilen ist, sind hierfür in der Regel die VSS-Normen heranzuziehen, die indes nicht allzu schematisch und starr gehandhabt werden sollten. Deren Anwendung im Einzelfall muss vor dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit standhalten (E. 2.b).

Die Zufahrt zu einem Bauvorhaben muss nicht nur in tatsächlicher Hinsicht genügen, sondern sie muss spätestens auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des fraglichen Bauvorhabens auch rechtlich gesichert sein. Die rechtliche Sicherung umfasst den Nachweis, dass die Bauherrschaft über ausreichende Benützungsrechte an einer Zufahrt verfügt oder dass ihr für den Ausbau die nötigen dinglichen Rechte zustehen. Der Nachweis kann durch Eigentum, Dienstbarkeit oder aber durch einfache schriftliche Zustimmung des berechtigten Eigentümers geleistet werden (E. 2.c).

Gemäss § 29 V PBG prüft die Baubehörde das Baugesuch auf die Übereinstimmung mit den Vorschriften des öffentlichen Rechts. Sie entscheidet nicht über zivilrechtliche Verhältnisse. Die Prüfung der Übereinstimmung mit privatrechtlichen Vorschriften und privaten Vereinbarungen obliegt den Zivilgerichten. Dies gilt z. B. für Grunddienstbarkeiten (Fuss- und Fahrwegrechte). Gleichwohl haben Verwaltungsbehörden in gewissen Schranken die Befugnis, vorfrageweise auch privatrechtliche Fragen zu beurteilen. Sie sind hierzu aber nicht verpflichtet. Im Sinne einer klaren Kompetenzausscheidung zwischen den zuständigen Organen ist bei der Entscheidung über zivilrechtliche Vorfragen eher Zurückhaltung zu üben. So darf der Entscheid über den Inhalt einer Dienstbarkeit für einen privatrechtlich geordneten Zugang zu einem Grundstück von der Baubewilligungsbehörde als Vorfrage nur entschieden werden, wenn dieser Inhalt leicht feststellbar ist und die Interpretation des Dienstbarkeitsvertrages ein unzweifelhaftes Resultat ergibt. Setzt z. B. die Beurteilung der zivilrechtlichen Vorfrage Beweismassnahmen voraus, muss die formell zuständige Instanz entscheiden. In diesem Fall ist die Baubewilligung zu verweigern, bis sich die Bauherrschaft - nötigenfalls unter Mithilfe des Zivilrichters - einen hinreichenden Ausweis für die behauptete Berechtigung verschafft hat (E. 2.d).

Der Regierungsrat ist zum Schluss gekommen, dass die Erschliessung des Baugrundstücks nur hinreichend sei, wenn die Einmündung in den Hänibüel um zwei Meter gekröpft und das Sichtfeld auf des GS Nr. X so freigehalten werde, dass die Knotensichtweite von 20 Metern bei einer Beobachtungsdistanz von 1,50 Metern eingehalten werden könne. Das Bauprojekt auf der Parzelle GS Nr. Y sei somit bei der verkehrsmässigen Erschliessung darauf angewiesen, dass Bauarbeiten ausserhalb des Baugrundstücks auf einer Nachbarparzelle vorgenommen würden und dass die sich auf dem Nachbargrundstück

befindliche Gartengestaltung samt Bepflanzung an Höhenbeschränkungen halten müsse. Bei der Benützungsmöglichkeit des noch zu bauenden Einlenkers sowie der freizuhaltenden Knotensichtweite handle es sich aber um privatrechtliche Fragen, zu deren Prüfung die Zivilgerichte zuständig seien. Der Stadtrat Zug hätte beim Erteilen der Baubewilligung feststellen müssen, dass weder die Baugesuchsakten vom Grundeigentümer der Nachbarparzelle GS Nr. X unterzeichnet worden seien noch eine Zustimmung des betroffenen Grundeigentümers vorgelegen habe, noch die privatrechtlichen Verhältnisse derart liquid seien, dass sich die Unterzeichnung des Baugesuchs erübrigt hätte (E. 3).

Der Regierungsrat hat mit diesen Feststellungen kein Recht verletzt.

Bei der Frage der faktischen Benützungsmöglichkeiten des noch zu bauenden Einlenkers sowie der freizuhaltenden Knotensichtweite handelt es sich um ungeklärte privatrechtliche Fragen, die vorerst auf den Zivilweg zu verweisen sind. Es fehlt an der rechtlich gesicherten Erschliessung, solange weder ein zivilrechtlicher Entscheid noch eine Vereinbarung zwischen dem durch die Dienstbarkeit belasteten Grundeigentümer und der berechtigten Bauherrschaft über Inhalt, Umfang, Tragung der Kosten und Ausgestaltung des Einlenkers besteht. Auch die Frage der Niederhaltung der Bepflanzung bzw. der Beseitigung von Gartenanlagen in der freizuhaltenden Knotensichtweite muss vorgängig der Erteilung einer Baubewilligung geklärt sein (E. 3.e).

#### **27.16 Urteil vom 22. Dezember 2011**

Mit Urteil vom 26. April 2011 hatte das Verwaltungsgericht eine Beschwerde des jetzigen Beschwerdeführers gegen den von der Gemeindeversammlung Walchwil am 9. Dezember 2009 beschlossenen Gefahrenzonenplan abgewiesen.

Der Gefahrenzonenplan der Gemeinde ist in Rechtskraft erwachsen und das Baugrundstück der Bauherrschaft bzw. Beschwerdegegner des aktuellen Verfahrens befindet sich in keiner Gefahrenzone dieses Gefahrenzonenplans. Die Behörden können deshalb - entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers - im vorliegenden Baubewilligungsverfahren von der Bauherrschaft unter keinem Titel spezielle Sicherungsmassnahmen verlangen und haben auch nicht ein Gutachten erstellen zu lassen oder von der Bauherrschaft zu fordern. Da das Baugrundstück auch nicht in die Gefahrenzone 3 aufgenommen worden ist, ist in diesem Fall nicht einmal eine Empfehlung seitens der Baubewilligungsbehörde angezeigt (E. 4.7). Entscheidend für ein behördliches Handeln kann nur die Einstufung des Grundstücks im Gefahrenzonenplan gemäss der gültigen Bauordnung sein (E. 4.7).

Profilierung: Ein Baugespann soll allfällig durch ein Bauvorhaben in ihren Interessen beeinträchtigten Personen ermöglichen, sich über das Projekt zu informieren. Für die Genauigkeit der Profilierung bedeutet dies, dass nicht jeder einzelne Gebäudeteil dargestellt werden muss. Die geplante Baute braucht nur in groben Zügen wiedergegeben zu werden, jedoch immerhin in einer Form, die eine hinreichende Visualisierung und Wahrnehmung für den Rechtssuchenden gewährleistet. Im Allgemeinen reicht es, den Gebäudekubus mit seiner horizontalen und vertikalen Ausdehnung vereinfacht zum Ausdruck zu bringen. Über die genaue Gestalt der Baute hat sich der Nachbar indessen anhand der öffentlich aufliegenden Pläne zu orientieren. Ist die Aussteckung unvollständig oder fehlerhaft, liegt gegebenenfalls eine Verletzung des rechtlichen Gehörs vor (E. 5.5).

Das Baugespann für das von der Bauherrschaft eingereichte Baugesuch war während der Auflagefrist auf dem Baugrundstück errichtet. Das Profil war in diesem Zeitraum korrekt (E. 5.6.a). In der Folge sollen die Profile vorübergehend fehlerhaft gewesen sein. Wie lange und wie gravierend die Abweichungen waren, lässt sich nicht eruieren. Richtig ist die Feststellung des Regierungsrates, wonach der damalige Einsprecher und heutige Beschwerdeführer auch durch eine allfällige spätere unrichtige Profilierung nicht benachteiligt worden sei. Dies nur schon deshalb, weil dem Beschwerdeführer Gelegenheit geboten wurde, in die überarbeiteten Pläne Einsicht zu nehmen und dazu eine Stellungnahme einzureichen (E. 5.6.b).

Das rechtliche Gehör beinhaltet das Recht auf Teilnahme am Beweisverfahren (z. B. Augenschein), das Recht auf Orientierung, das Recht auf Äusserung und das Recht auf Akteneinsicht (E. 6.5). Das rechtliche Gehör des Beschwerdeführers im Zusammenhang mit den Planänderungen ist nicht verletzt worden, da er rechtzeitig über die Planänderungen orientiert worden ist, die neuen Pläne eingesehen hat und sich dazu hat äussern können.

Der Beschwerdeführer vermag mit keiner seiner Rügen durchzudringen. Der Regierungsrat hat in keiner Erwägung seines Beschlusses Recht verletzt (E. 10).



## **28 2011: Regierungsrat**

### **28.1 Entscheid vom 18. Januar 2011**

Die Beschwerdeführerin wehrt sich gegen die Abweisung eines Baugesuchs für den Neubau einer Mobilfunkanlage.

Zunächst wird die Verletzung des rechtlichen Gehörs festgestellt, da sich die Beschwerdegegner nicht zum Schreiben des Denkmalpflegers äussern konnten, ihnen der Baubewilligungsentscheid nicht mitgeteilt wurde, kein Entscheid über ihre Einsprache gefällt wurde und sie zunächst nicht in das Beschwerdeverfahren vor dem Regierungsrat einbezogen worden waren. Da der Anspruch auf rechtliches Gehör formeller (selbständiger) Natur ist, muss bei Feststellung einer Verletzung der angefochtene Hoheitsakt ohne Rücksicht darauf, ob die Anhörung für den Ausgang des Verfahrens relevant ist, aufgehoben worden sein. Laut Bundesgericht kann die Heilung eines solchen Verfahrensfehlers nur rechtmässig sein, wenn die unterlassene Anhörung, Akteneinsicht oder Begründung in einem Rechtsmittelverfahren nachgeholt werden kann. Dies soll allerdings die Ausnahme bleiben, da damit der Instanzenzug verkürzt wird. Im vorliegenden Verfahren wurden eine mündliche Verhandlung mit den Beschwerdegegnern, die Zustellung sämtlicher Akten sowie eine Wiederholung des Augenscheins durchgeführt, um das rechtliche Gehör nachträglich zu gewähren.

Beim Bau einer Mobilfunkanlage bei Baudenkmalen ist insbesondere Art. 3 NHG zu beachten. Antennenanlagen dürfen nur dann bewilligt werden, wenn sie in der für das Baudenkmal massgebenden Umgebung nicht wahrgenommen werden können. Im vorliegenden Fall handelt es sich nach kantonaler Inventarisierung um ein schützenswertes Baudenkmal. Die Möglichkeit einer vernünftigen Abwägung der sich im Einzelfall entgegenstehenden Interessen muss gewährleistet werden. Bei Objekten von regionaler und lokaler Bedeutung, welche die Kantone bezeichnen, besteht von Bundesrechts wegen für die Bewilligung von Mobilfunkanlagen mindestens das durch Art. 3 NHG vorgegebene Schutzniveau. Eine Mobilfunkanlage kann nicht bewilligt werden, wenn die Interessen am Natur- und Heimatschutz gegenüber den öffentlichen und privaten Interessen an der Errichtung einer Mobilfunkanlage überwiegen. Die zuständige Behörde hat für die Erteilung einer Baubewilligung am Schutzobjekt oder in dessen relevanter Umgebung ein denkmalpflegerisches Fachgutachten einzuholen und eine Interessenabwägung vorzunehmen. Damit der Schutz von Art. 3 NHG überhaupt zur Anwendung gelangt, muss das Objekt nach kantonalem Recht als Denkmal unter Schutz gestellt worden sein, denn was unter dem Schutz der Denkmalpflege steht, bestimmt sich - mit Ausnahme der Bundesinventare (vgl. Art. 6 NHG) - nach kantonalem Recht.

Der Denkmalschutz im Kanton Zug kennt zwei verschiedene Kategorien von Denkmälern, nämlich die geschützten (§ 4 DSG) und die schützenswerten (§ 5 DSG).

Ein geschütztes Denkmal liegt vor, wenn ein Objekt von sehr hohem wissenschaftlichem, kulturellem oder heimatkundlichem Wert und einzeln unter Schutz gestellt worden ist. Für solche geschützten Denkmäler und deren Umgebung besteht eine verfahrensrechtliche Meldepflicht der Gemeinden an das Amt für Denkmalpflege und Archäologie für jegliche geplanten baulichen Veränderungen.

Schützenswerte Denkmäler bestehen dann, wenn deren Schutz erwogen wird, d.h. dass der kantonale Schutz noch in der Schwebe ist. Auch bei geplanten baulichen Veränderungen an schützenswerten Denkmälern besteht eine Meldepflicht, damit das Amt für Denkmalpflege und Archäologie rechtzeitig informiert ist und das betroffene Objekt noch unter Schutz gestellt werden kann. Im Unterschied zu den geschützten Objekten, sind die Eigentümer von schützenswerten Objekten sowie die Eigentümer in der näheren Umgebung nicht in ihrer Verfügungsgewalt beschränkt.

Im vorliegenden Fall ist das umstrittene Objekt im Inventar der schützenswerten Denkmäler aufgeführt. Obwohl zunächst das Unterschutzstellungsverfahren eingeleitet worden war, wurde das Objekt schlussendlich nicht unter Schutz nach § 4 DSG gestellt. Deswegen geniesst das Objekt keinen Umgebungsschutz. Allerdings ist die in der näheren Umgebung stehende Kirche ein geschütztes Objekt

nach § 4 DSG. Deswegen musste geprüft werden, ob deren Umgebungsschutz (vgl. Art. 29 Abs. 1 DSG) durch die baulichen Veränderungen am umstrittenen Objekt verletzt wird. Der Denkmalpfleger macht geltend, dass eine Mobilfunkantenne an diesem Ort in jeder Beziehung fremd und störend sei.

Der Regierungsrat folgt jedoch im vorliegenden Fall nicht den Stellungnahmen der kantonalen Denkmalpflege, denn das Wesen des geschützten Denkmals „Kirche“ wird durch die geplante Mobilfunkantenne nicht beeinträchtigt, weswegen die Beschwerde gutgeheissen wird.

## **28.2 Entscheid vom 25. Januar 2011**

Die Beschwerdeführenden wehren sich gegen Eingriffe in ihr Grundeigentum im Gefolge des Neubaus von drei Mehrfamilienhäusern in der Nachbarschaft; Rechtsverweigerungs- und -verzögerungsbeschwerde als Rechtsmittel.

Eine Rechtsverweigerung liegt nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung zu Art. 29 BV vor, wenn eine Gerichts- oder Verwaltungsbehörde untätig bleibt. Ebenfalls als Rechtsverweigerung gilt das unrechtmässige Nichteintreten, die Nichtbeurteilung einzelner Begehren, die unzulässige Einschränkung der Kognition, die Verletzung des rechtlichen Gehörs sowie die überspitzte Handhabung von formellen Vorschriften.

Von Rechtsverzögerung wird nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung zu Art. 29 BV gesprochen, wenn eine Behörde nicht innert angemessener Frist tätig wird, obwohl sie zum Tätigwerden verpflichtet wäre. Rechtsverzögerung ist auch dann gegeben, wenn eine zum Handeln verpflichtete Behörde ein Verfahren ungebührlich verschleppt, ein Verfahren ohne zureichende Gründe einstellt oder unnötigen Prozessaufwand treibt.

Zunächst muss ein Anspruch der Gesuchstellenden auf Behandlung ihres Begehrens bestehen. Anspruch auf Erlass einer Verfügung besteht in der Praxis nur dann, wenn ein schutzwürdiges Interesse geltend gemacht werden kann. Dazu muss die Verwaltungsbehörde zunächst gesetzlich beauftragt sein, tätig zu werden. Im vorliegenden Fall ist das schutzwürdige Interesse der Beschwerdeführenden zu bejahen, da sie als Nachbarn durch ein nicht bewilligtes Bauwerk oder eine nicht bewilligte Nutzung rechtlich oder tatsächlich direkt berührt sind. Die Baubehörde ist grundsätzlich dazu verpflichtet, gegen Baurechtswidrigkeiten einzuschreiten und muss deshalb auch Anzeigen nachgehen, die auf solche Verhältnisse hinweisen. Im vorliegenden Fall geht es um die Verletzung des Grenzabstandes für Terrainveränderungen von 0.50 m (vgl. § 31 Abs. 1 BO Zug).

Sodann muss die von Gesuchstellenden beantragte Anordnung geeignet sein, ein Rechtsverhältnis individuell-konkret festzulegen. Dies ist vorliegend der Fall, da die Begehren der Beschwerdeführenden dazu geeignet sind, die Rechtswidrigkeit der unbewilligten Terrainveränderungen zu beseitigen.

Zudem müssen die gesuchstellenden Personen grundsätzlich über ein dem Rechtsschutzinteresse in Anfechtungsstreitigkeiten vergleichbares Interesse verfügen. Auch dieses ist im vorliegenden Fall gegeben.

Wird die Rechtsverweigerungsbeschwerde gutgeheissen, ist die Sache mit der Aufforderung zum Tätigwerden an die untätige Instanz zurückzuweisen.

## **28.3 Entscheid vom 22. Februar 2011**

Die Beschwerdeführenden wehren sich gegen die Erteilung einer Baubewilligung für eine Arealbebauung, den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Gemeinschaftsraum, mit Sonnenkollektor- und Photovoltaikanlage und Einstellhalle.

Die Beschwerdeführenden rügen eine Verletzung der Begründungspflicht und damit eine Verletzung des

rechtlichen Gehörs durch die Vorinstanz. Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist formeller Natur. Seine Verletzung führt ungeachtet der Erfolgsaussichten der Beschwerde in der Sache selbst zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Ein unbedingter Anspruch auf vorherige Anhörung steht den Betroffenen insbesondere dann zu, wenn die Verwaltung einen besonders schweren Eingriff in die höchstpersönliche Rechtssphäre der Betroffenen tätigen will. Dazu gehört insbesondere das Recht der Betroffenen, sich vor Erlass eines Entscheids zur Sache selbst zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit Beweisanträgen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Entscheidungsgrundlagen entweder mitzuwirken oder sich zumindest dazu äussern zu können. Diese Mitwirkung der in ihrem Eigentumsrecht Betroffenen kann geeignet sein, den Entscheid der Behörde zu beeinflussen. Die Behörde hat ausserdem alle Vorbringen zu prüfen. Diese Prüfung soll auch in die Begründung des Entscheids einfließen. Im vorliegenden Fall hat die Vorinstanz ihren Entscheid - wenn auch eher knapp - genügend begründet, weswegen ihr keine Verletzung des rechtlichen Gehörs vorgeworfen werden kann.

Weiter rügen die Beschwerdeführenden eine mangelnde Erschliessung. Gemäss Art. 22 RPG ist Voraussetzung für eine Baubewilligung, dass die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen und das Land erschlossen ist. Land gilt als erschlossen, wenn die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht (Art. 19 Abs. 1 RPG). Bei der Erschliessung unterscheidet man zwischen der Groberschliessung, der Feinerschliessung und dem sogenannten Hausanschluss. Als Groberschliessung gilt die Versorgung eines zu überbauenden Gebiets mit den Hauptsträngen der Erschliessungsanlagen, namentlich Strassen und Wege sowie Wasser-, Energieversorgungs- und Abwasserleitungen. Die Feinerschliessung umfasst den Anschluss der einzelnen Grundstücke an die Hauptstränge der Erschliessungsanlagen mit Einschluss von öffentlich zugänglichen Quartierstrassen und öffentlichen Leitungen. Der eigentliche Hausanschluss ist vom Bauherrn zu planen und in den Projektplänen darzustellen. Die Baureife einer Liegenschaft ist gegeben, wenn ein Grundstück alle körperlichen und rechtlichen Eigenschaften aufweist, die für eine Überbauung zwingend notwendig sind, so dass der Baubewilligung nichts im Wege steht. Allgemein ist eine Erschliessung aber erst genügend, wenn sie auch rechtlich gesichert ist, wenn also gewährleistet ist, dass eine für sie notwendige Anlage auch wirklich gebaut werden kann.

Im vorliegenden Fall ist die Erschliessung des Baugrundstücks allerdings nur gegeben, wenn zum einen die Einmündung der Zufahrtsrampe um 2 m von der Ecke des Nachbargrundstücks aus gemessen gekröpft und zum anderen das Sichtfeld auf dem Nachbargrundstück freigehalten wird. Die rechtliche Erschliessung ist vorliegend unbestritten. Da es aber an der faktischen Erschliessung mangelt, hat die Vorinstanz die Baubewilligung wegen fehlender Baureife zu Unrecht erteilt.

#### **28.4 Entscheid vom 29. März 2011**

Die Beschwerdeführenden wehren sich gegen eine Umzonung ihrer Grundstücke in Planungszone.

Müssen Nutzungspläne angepasst werden oder liegen noch keine vor, so kann die zuständige Behörde für genau bezeichnete Gebiete Planungszone bestimmen. Innerhalb der Planungszone darf nichts unternommen werden, was die Nutzungsplanung erschweren könnte. Planungszone sind mit ihrer öffentlichen Auflage wirksam. Die zuständige Behörde bemisst sie auf längstens fünf Jahre. Sie kann die Geltungsdauer einmalig um höchstens zwei Jahre verlängern (vgl. Art. 27 RPG und § 35 PBG). Gemäss Bundesgericht entfällt vor Erlass der Planungszone die Gewährung des rechtlichen Gehörs, da die Massnahme einerseits nur vorsorglich und von beschränkter Dauer ist, andererseits ihren Zweck nur erreichen kann, wenn sie unmittelbar wirksam wird. Im vorliegenden Fall hat die zuständige Behörde die umstrittene Planungszone formell korrekt erlassen.

Die Beschwerdeführenden rügen, dass sie im vorliegenden Fall durch die Festsetzung der Planungszone eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung erleiden. Eine solche ist mit der Eigentumsgarantie nur vereinbar, wenn die Voraussetzungen von Art. 36. BV erfüllt sind. Mit den Vorschriften von Art. 27 RPG sowie § 35 PBG ist eine hinreichende gesetzliche Grundlage für die Festsetzung von Planungszone

gegeben. Auch das erforderliche öffentliche Interesse am Erlass der umstrittenen Planungszone wird bejaht. Die Festsetzung der Planungszone muss zudem dem Verhältnismässigkeitsgrundsatz mit seinen drei Aspekten entsprechen: Die Zweckmässigkeit lässt sich ohne Probleme begründen. Der Grundsatz der Erforderlichkeit untersagt, dass Planungszonen in räumlicher, sachlicher und zeitlicher Hinsicht darüber hinausgehen dürfen, was zur Erreichung des Zwecks notwendig ist. Vorliegend lässt es sich rechtfertigen, die Geltungsdauer der Planungszonen bis zur Rechtskraft der Genehmigung der jeweiligen Nachbesserung der Ortsplanungsrevision zu befristen. Da Planungszonen inhaltlich jedoch unstrukturierte Massnahmen sind, stellt die hier angesprochene Zumutbarkeit kein tauglicher Massstab der Zweckmässigkeitsprüfung dar.

## **28.5            Entscheid vom 5. April 2011**

Die Beschwerdeführerin wehrt sich gegen die Erteilung einer Baubewilligung für eine nachbarliche Garage anstelle des bisherigen Schopfs.

Die Beschwerdeführerin rügt, bei der Baubewilligung handle es sich nicht um den „Abbruch einer bestehenden Garage“ bzw. deren „Ersatzbaute“, da bisher lediglich ein Schopf mit ungenügender Grundmasse sowie ungeeigneter Türe für Fahrzeuge bestanden habe. Der Gemeinderat gehe offensichtlich und bewusst von einer falschen Sachverhaltsdarstellung aus.

Das Gesetz schreibt nicht vor, dass für die Publikation im Amtsblatt die Begriffe aus dem Grundbuch übernommen werden müssen. Mit den im Amtsblatt publizierten Begriffen müssen die gemeinten Gebäude identifiziert werden können und sie dürfen nicht irreführend sein. Deswegen ist im vorliegenden Fall die Rüge der Beschwerdeführenden unbegründet, wenn sie geltend macht, dass das umstrittene Objekt fälschlicherweise als „Garage“ anstatt „Holzschopf“ bezeichnet wurde.

Kleinbauten sind eingeschossige, nicht Wohn- oder Gewerbebezwecken dienende Nebengebäude von höchstens 50 m<sup>2</sup> Grundfläche, 3.50 m Gebäudehöhe und 5 m Firsthöhe. Die geplante Baute dient als Garage und nicht zu Wohn- oder Gewerbebezwecken, weshalb sie von ihrer Nutzung her nicht zum bestehenden Wohnhaus gehört. Dass die geplante Garage ohne Abstand an das bestehende Wohnhaus anschliesst, steht einer Qualifizierung als Kleinbaute im Sinne von § 2 PBG nicht entgegen, zudem ist sie eingeschossig.

Da die geplante Garage mit dem bestehenden Wohnhaus zusammengebaut wird, ist die dadurch neu entstehende gesamte Gebäudelänge zu überprüfen. Die Gebäudelängen werden an den Seiten des kleinsten Rechtecks gemessen, welches das Gebäude umgibt. Auskragende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Vordächer, Balkone usw. werden nicht berücksichtigt (§ 6 Abs. 1 und Abs. 2 V PBG). Im vorliegenden Fall ist die maximale Gebäudelänge von 30 m (vgl. § 43 BO) eingehalten.

Vorliegend weisen die Pläne einen Strassenabstand von lediglich 1 m aus, womit der reguläre Strassenabstand von 4 m (§ 17 Abs. 2 GSW) nicht eingehalten ist. Gemäss § 17 Abs. 3 GSW kann in Ausnahmefällen und insbesondere für Kleinbauten die Baubewilligungsbehörde eine Unterschreitung des Abstands gegen Revers zulassen. Als nicht zu unterschreitendes Mass bei Strassenabständen gilt 0.50 m (§ 11 Abs. 1 V GSW). Die Nichteinhaltung des Strassenabstands führt im vorliegenden dazu, dass auf der Südseite des Grundstücks der Beschwerdeführerin die Sicht unnötig eingeschränkt wird. Die Bauherrschaft hat kein Wahlrecht, einerseits zwar den Grenzabstand zum Gebäude der Beschwerdeführerin nicht auszuschöpfen, dafür aber die Sicht auf andere Weise einzuschränken. Entscheidend ist dabei nicht, dass durch den Anbau der Garage an das Wohngebäude die jetzt bestehende Durchsicht geschlossen wird. Es besteht kein Anspruch auf Durchsicht oder Aussicht, sofern die Bauvorschriften eingehalten werden. Trotzdem überwiegen im vorliegenden Fall die privaten Interessen der Beschwerdeführerin an der Einhaltung des regulären Strassenabstands, weswegen diesbezüglich die Beschwerde gutgeheissen wird.

Der Parkierungsverkehr darf den Verkehrsfluss des öffentlichen Strassennetzes nicht in unzumutbarer

Weise behindern, insbesondere durch Manöver auf der Fahrbahn oder Rückstau bei Einfahrten. Der Parkierungsverkehr darf die zu Fuss Gehenden und die Fahrerinnen und Fahrer leichter Zweiräder nicht gefährden und soll deren Komfort nicht unnötig verringern, beispielsweise durch Umwege. Vorliegend ist eine solche unzumutbare Behinderung des öffentlichen Strassennetzes nicht ersichtlich. Auch die Sichtfelder werden im vorliegenden Fall nicht eingeschränkt.

#### **28.6 Entscheid vom 12. April 2011**

Der Beschwerdeführer wehrt sich gegen die Erteilung einer Baubewilligung für einen Neubau eines Mehrfamilienhauses inkl. Abbruch der bestehenden Bauten.

Die Beschwerdelegitimation Dritter für Verwaltungsbeschwerden beim Regierungsrat besteht nur, wenn der Dritte bereits als Einsprecher am Baubewilligungsverfahren teilgenommen hat und vom angefochtenen Entscheid besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat (vgl. § 41 Abs. 1 VRG). Im vorliegenden Fall hat der Beschwerdeführer nicht als Einsprecher am Baubewilligungsverfahren für das zweite, abgeänderte Baugesuch teilgenommen. Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers war die Gemeindeverwaltung nicht verpflichtet, ihn zu informieren, dass der Bauherr ein neues Baugesuch eingereicht hatte. Für die Wahrnehmung der Rechtsschutzmöglichkeiten ist in jedem Fall die Amtsblattpublikation massgebend. Nachdem der Beschwerdeführer am Einspracheverfahren gegen das neue, abgeänderte Baugesuch nicht teilgenommen hat, kann auf seine Verwaltungsbeschwerde nicht eingetreten werden. Zudem ist die notwendige Beziehungsnähe eines Einsprechers und Beschwerdeführers zum umstrittenen Bauprojekt, welche Voraussetzung für das besondere Berührtsein von einem Entscheid ist, beim Beschwerdeführer ebenfalls nicht gegeben.

#### **28.7 Entscheid vom 3. Mai 2011**

Der Beschwerdeführer wehrt sich gegen die Erteilung einer Baubewilligung für einen Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage.

In § 65 lit. f der neuen BO Oberägeri wurde übergangsrechtlich bestimmt, dass die Überbauungsbestimmungen für das Gebiet Hagli vom 10. März 1987 aufgehoben werden. In § 29 BO wurden dafür bezüglich der Zonenvorschriften „Abweichende Bestimmungen für die Wohnzone Hagli“ festgelegt. Mit den Überbauungsbestimmungen wurden auch der in Art. 1 Ziff. 1 der Überbauungsbestimmungen erwähnte Gestaltungsplan und die Schemaschnitte aufgehoben. Demnach wurden mit der Bauordnung 2006 alle Baubestimmungen, die ausserhalb der Bauordnung standen, aufgehoben, so auch die Überbauungsbestimmungen für das Gebiet Hagli. Es trifft zwar zu, dass die Überbauungsbestimmungen in der Bauordnung ihre Auswirkungen haben, von einer „rechtlichen und faktischen Gesamtplanung“ kann aber nicht gesprochen werden. Mit der Erläuterung, dass die „bisher in separaten Ordnungen enthaltenen Vorschriften nun formell in die Bauordnung integriert werden“, war nicht gemeint, dass die gesamten Überbauungsbestimmungen nun im Kleid der Bauordnung weitergelten würden. Vielmehr war damit gemeint, dass neben der Bauordnung keine weiteren Bauvorschriften mehr (formell) bestehen sollen. Die Überbauungsbestimmungen wurden nicht vollständig, sondern nur teilweise übernommen. Durch die neue positiv rechtliche Regelung der Bauvorschriften für das Gebiet Hagli in der Bauordnung 2006 hatte der Gesetzgeber unmissverständlich legiferiert, insbesondere auch, dass (nur) Bewährtes beibehalten werden sollte. Ansonsten wurden die Überbauungsbestimmungen Hagli ausdrücklich aufgehoben (§ 65 lit. f BO) bzw. durch neue Bestimmungen ersetzt (§ 29 BO), welche nun normative Kraft haben.

Der Grundsatz von Treu und Glauben gebietet ein loyales und vertrauenswürdiges Verhalten im Rechtsverkehr. Er gilt im öffentlich-rechtlichen wie auch im privatrechtlichen Bereich. Der Grundsatz des Vertrauensschutzes verleiht einer Person Anspruch auf Schutz des berechtigten Vertrauens in behördliche Zusagen oder sonstiges, bestimmte Erwartungen begründendes Verhalten der Behörden. Der Einzelne muss sich also auf Informationen oder auf das Verhalten einer Behörde verlassen können. Staatliches

Handeln muss kohärent, d.h. logisch, zusammenhängend und nicht widersprüchlich sein. Im vorliegenden Fall kann der Beschwerdeführer keinen solchen Verstoß gegen Treu und Glauben geltend machen.

Ästhetikvorschriften bezwecken den Schutz des Landschafts-, Orts- und Strassenbildes, der historischen Stätten sowie der Natur- und Kunstdenkmäler. Bauten und Anlagen dürfen gemäss der in allen kantonalen Baugesetzen zu findenden Generalklausel diese Schutzobjekte weder verunstalten noch erheblich beeinträchtigen, sie sollen sich so in die Umgebung eingliedern, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Verunstaltungs- und Beeinträchtigungsverbote sowie die Eingliederungsgebote kommen entsprechend ihrer Natur als Generalklauseln nur subsidiär zu detaillierten Regelungen zum Zuge. Umgekehrt können sie aber auch dann angerufen werden, wenn alle anderen relevanten Bauvorschriften (wie z. B. Geschosshöhe, Abstände) eingehalten worden sind. Der ästhetische Eindruck wird durch eine Vielzahl von Faktoren mitbestimmt. Grosse Bedeutung kommt den verwendeten Materialien und Farben sowie den äusseren Proportionen zu. Die Gesamtbeurteilung eines Vorhabens hat sich von den erwähnten objektiven Kriterien und nicht von der Vorstellung ästhetisch besonders empfindsamer Personen oder vom Volksempfinden leiten zu lassen. Die gestalterischen Anforderungen sind nicht absolut. Da sie Einschränkungen der Eigentumsgarantie und allenfalls anderer Grundrechte zur Folge haben, müssen sie stets das Verhältnismässigkeitsprinzip wahren.

In der im Gebiet Hagli ausgeschiedenen Wohnzone sind Neubauten besonders gut in die bestehende Überbauung einzuordnen. Im Übrigen gelten folgende zusätzliche Bestimmungen: a. freistehende Garagen sind nicht gestattet. b. Garagenvorplätze, Besucherparkplätze und Hauseingänge dürfen nur mit Pflastersteinen oder Natursteinen ausgestaltet werden (§ 29 BO). Gemäss Antrag der Planungs- und Baukommission hat der Gemeinderat die besonders gute Einordnung bejaht, nachdem sich die Planungs- und Baukommission zuvor noch kritischer geäußert hatte. Im vorliegenden Fall sind die Voraussetzungen von § 29 lit. a und b BO erfüllt.

Da vorliegend auch die besonders gute Einordnung in die bestehende Überbauung bejaht werden kann, wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen.

## **28.8           Entscheid vom 3. Mai 2011**

Die Beschwerdeführerin wehrt sich gegen das Gastspiel „Die Patienten“: Verhältnis zur Verordnung über die Benützung des Hirsgartenareals ( Feststellungsverfügung).

Die Anfechtungslegitimation von Verfügungen und Entscheiden setzt ein aktuelles praktisches Interesse des Beschwerdeführers voraus. Ein solches Interesse wird bejaht, wenn der erlittene Nachteil im Zeitpunkt der Beurteilung noch besteht und durch die Gutheissung der Beschwerde beseitigt würde.

Ausnahmsweise kann auf das Erfordernis des aktuellen Interesses verzichtet werden, wenn sich die aufgeworfene Frage jederzeit unter gleichen oder ähnlichen Umständen wieder stellen könnte, an ihrer Beantwortung wegen ihrer grundsätzlichen Bedeutung ein hinreichendes öffentliches Interesse besteht und eine rechtzeitige Überprüfung im Einzelfall kaum je möglich wäre. So kann das Verbot einer Demonstration überprüft werden, auch wenn der für die Demonstration vorgesehene Zeitpunkt inzwischen verstrichen ist. Der Entscheid kann hier zwar an einem unzulässigen Verbot nichts mehr ändern, aber immerhin Richtlinien für das künftige Verhalten der Behörden vermitteln. In § 5 Abs. 4 HGV sind Grossanlässe namentlich erwähnt und der Gemeinderat hat sich dahingehend geäußert, dass solche Anlässe auch zukünftig möglich sein sollen. Es besteht ein öffentliches Interesse daran, dass die Auslegung der HGV geklärt wird, damit sie ihren Zweck, die ordnungsgemässe öffentliche Benützung des Hirsgartenareals (§ 1 Abs. 1 HGV), erfüllen kann. Deswegen ist vorliegend die Legitimation zu bejahen.

Das Hirsgartenareal ist eine öffentliche Anlage bestehend aus drei Grundstücken von insgesamt ca. 16'000 m<sup>2</sup>, das im Eigentum der Einwohnergemeinde Cham steht. Das Hirsgartenareal steht der Öffentlichkeit zur Verfügung, es finden zahlreiche Veranstaltungen darauf statt. Für die Benützung der Anlagen und des öffentlichen Grundes für Anlässe und Veranstaltungen ist im Rahmen des gesteigerten Gemeingebrauchs eine Bewilligung erforderlich (§ 1 Abs. 4 HGV). Gemäss § 4 Abs. 1-3 HGV werden ein-

oder mehrtägige „stark störende“ Veranstaltungen mit je 25 Punkten und ein- oder mehrtägige „mässig störende“ mit je 5 Punkten bewertet. Es dürfen jährlich so viele Veranstaltungen durchgeführt werden, dass eine Punktzahl von 280 nicht überschritten wird (§ 4 Abs. 5 HGV). Bisher wurden auf dem Hirsgartenareal lediglich ein- oder mehrtägige Veranstaltungen durchgeführt. Mit dem Musical „Die Patienten“ hat nun erstmals eine länger dauernde Veranstaltung stattgefunden. Der Gemeinderat vertritt die Meinung, dass auch diese und vergleichbare Veranstaltungen nur mit 25 Punkten bewertet werden sollen, weil die HGV keine andere Bewertung erlaubt.

Ein Erlass verletzt das Rechtsgleichheitsgebot gemäss Art. 8 Abs. 1 BV, wenn er rechtliche Unterscheidungen trifft, für die ein vernünftiger Grund in den zu regelnden Verhältnissen nicht ersichtlich ist, oder Unterscheidungen unterlässt, die sich aufgrund der Verhältnisse aufdrängen, wenn also Gleiches nicht nach Massgabe seiner Gleichheit gleich und Ungleiches nicht nach Massgabe seiner Ungleichheit ungleich behandelt wird. Vorausgesetzt ist, dass sich die ungerechtfertigte Gleich- bzw. Ungleichbehandlung auf eine wesentliche Tatsache bezieht. Bei der Beurteilung, ob die tatsächlichen Unterschiede erheblich und vorgenommenen Differenzierungen sachlich gerechtfertigt sind, ist vom Zweck des Erlasses auszugehen. Deswegen ist eine Ungleichbehandlung nur bei einem erheblichen tatsächlichen Unterschied zulässig. Im vorliegenden Fall wird die Grossveranstaltung Musical „Die Patienten“, welche inkl. Proben sowie Auf- und Abbau ca. 1,5 Monate dauerte, mit dem Gastieren des Zirkus Royal verglichen, der mit Auf- und Abbau insgesamt fünf Tage auf dem Hirsgartenareal logierte. Wenn nun für das Musical, gleich wie für den Zirkus, 25 Punkte angerechnet werden, dann wird vorliegend deutlich Ungleiches gleich behandelt. So könnten das ganze Jahr hindurch ohne Unterbruch Veranstaltungen auf dem Hirsgartenareal stattfinden. Dies ist aber gerade nicht der Zweck der HGV, die durch eine maximale Punktezahl von 280 Punkten die Zahl der Veranstaltungstage begrenzen will. Aufgrund dessen ist vorliegend die HGV in dem Sinne anzupassen, dass künftig eine bessere Qualifizierung von Grossanlässen wie das Musical „Die Patienten“ möglich ist.

### **28.9            Entscheid vom 3. Mai 2011**

Der Beschwerdeführer wehrt sich gegen die Nichterteilung einer Baubewilligung für Balkone in der Altstadt.

Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist ein selbständiges Grundrecht, das in Art. 29 BV verankert ist. Es umfasst den Anspruch auf vorgängige Orientierung und Äusserung, Mitwirkungsrechte bei der Beweiserhebung, Akteneinsichtsrecht, Recht auf Vertretung und Verbeiständung sowie den Anspruch auf Begründung von Verfügungen (Art. 29 Abs. 2 BV). Der Anspruch auf vorgängige Orientierung beinhaltet eine Mitteilungspflicht der Behörden und ist Voraussetzung dafür, dass der Betroffene seine Ansprüche rechtzeitig geltend machen kann. Eine Verfügung gilt dann als richtig eröffnet, wenn sie von der Behörde schriftlich zugestellt wird und eine Begründung sowie eine Rechtsmittelbelehrung enthält (§§ 19 und 48 VRG). In der Rechtsmittelbelehrung sind das ordentliche Rechtsmittel, die Rechtsmittelinstanz sowie die Rechtsmittelfrist anzugeben. Wird eine Verfügung mangelhaft eröffnet, dürfen den Parteien daraus keine Nachteile erwachsen (Art. 38 VwVG). Eine mangelhafte Eröffnung einer Verfügung führt in der Regel zu deren Anfechtbarkeit, nur ausnahmsweise bei schwerwiegenden Form- und Eröffnungsfehlern zur Nichtigkeit.

Im vorliegenden Fall wurden Balkone für ein Altstadtthaus projektiert, das als Baudenkmal von lokaler Bedeutung unter Denkmalschutz gestellt ist. Es gilt § 30 DSG, wonach Veränderungen des Bauzustands oder der geschätzten Ausstattung eines Denkmals der Zustimmung der Direktion des Innern bedürfen, und somit nicht bloss einer Stellungnahme der kantonalen Fachinstanz. Vorliegend hat die Direktion des Innern diese Zustimmung verweigert, da Balkonanbauten dem charakteristischen Bild der Altstadt widersprechen und zudem nicht mit einem geschützten Denkmal vereinbar seien, was auch der ständigen Praxis des Verwaltungsgerichts entspricht.

Aufgrund des Gesagten, wird vorliegend die Beschwerde abgewiesen.

## **28.10      Entscheid vom 10. Mai 2011**

Die Beschwerdeführenden wehren sich gegen die Erteilung einer Baubewilligung für eine Arealbebauung.

Der Anspruch auf rechtliches Gehör beinhaltet das Recht eines Privaten, in einem vor einer Verwaltungs- oder Justizbehörde geführten Verfahren mit seinem Begehren angehört zu werden, Einblick in die Akten zu erhalten und zu den für die Entscheidung wesentlichen Punkten Stellung nehmen zu können. Dazu gehört auch das Recht auf Begründung einer Verfügung. Für die kantonalen Behörden finden neben den Mindestgarantien, die sich aus Art. 29 Abs. 2 BV ergeben, zusätzlich die kantonalen Verfahrensvorschriften Anwendung. Für den vorliegenden Fall heisst dies, dass die Begründungspflicht für Entscheide auch in § 20 Abs. 1 VRG verankert ist. Der Anspruch auf Begründung setzt voraus, dass eine Behörde die Vorbringen einer Partei tatsächlich hört, prüft und berücksichtigt und ihren Entscheid vor diesem Hintergrund begründet. Darzulegen sind in der Regel der zugrunde gelegte Sachverhalt und dessen rechtliche Würdigung. Umfang und Dichte der Begründung richten sich nach den Umständen des zu beurteilenden Sachverhalts. Bei klarer Sachlage und bestimmten Normen können bereits Hinweise auf Rechtsgrundlagen genügen. Die Behörden sind aber nicht verpflichtet, sich zu allen Rechtsvorbringen der Partei zu äussern. Es genügt, wenn ersichtlich ist, von welchen Überlegungen sich eine Behörde leiten liess.

Im vorliegenden Fall sind die Ausführungen der Vorinstanz ausführlich und auch genügend begründet, weswegen die Rüge der Beschwerdeführenden abgewiesen wird.

Gemäss § 14 V PBG darf der Erdgeschossfussboden entweder höchstens 1,2 m über dem tiefsten oder 0,3 m über dem höchsten Punkt des gewachsenen Terrains längs der Gebäudefassade liegen. Liegt der Fussboden des Erdgeschosses höher als 3 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains längs der Gebäudefassade, zählt das Erdgeschoss als zwei Geschosse. Bei besonderem Geländeverlauf kann die Höhenlage der angrenzenden Strassen und Wege berücksichtigt werden. Allfällige Niveaulinien bleiben vorbehalten (§ 13 Abs. 3 V PBG).

Im vorliegenden Fall werden die Vorschriften von § 14 V PBG eingehalten.

Der Begriff der Ausnützungsziffer ist in § 15 V PBG definiert. Gemäss § 16 Abs. 2 Bst. 2 V PBG müssen Flächen von Gemeinschaftsräumen in Wohnhäusern mit mehr als drei Wohnungen nicht angerechnet werden. Der von den Beschwerdeführenden als „Gemeinschaftsraum/Wellness/ Fitness“ genannte Raum, der sich im 1. UG befindet, ist ein solcher Gemeinschaftsraum, der nicht angerechnet werden muss. Demnach erweist sich auch diese Rüge der Beschwerdeführenden als unbegründet.

Der Begriff Attikageschoss wird weder im kantonalen Recht noch in der Bauordnung definiert. In § 8 V PBG wird die zulässige Grösse des Dachgeschosses angegeben, damit ein Attikageschoss noch als Dachgeschoss gilt und nicht als Vollgeschoss. Gemäss § 8 Abs. 2 V PBG darf ein Attikageschoss eine Fläche von maximal 60 % jener des obersten Vollgeschosses aufweisen. Nach der Definition des Attikageschosses in der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) sind Attikageschosse auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Daher muss ein Attikageschoss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um ein bestimmtes Mass zurückversetzt sein. Aus diesen Ausführungen folgt, dass ein Attikageschoss auf einem Flachdach aufgesetzt und dass dieses Geschoss daran erkennbar ist, dass es auf einer oder auf mehreren Seiten gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückversetzt ist. Vorliegend sind diese Bestimmungen erfüllt, weswegen die Rüge abgewiesen wird.

Gemäss § 29 Abs. 2 PBG gelten für Arealbebauungen spezielle gemeindliche Bauvorschriften. In § 53 Bst. a BO sind die architektonischen und städtebaulichen Anforderungen an eine Arealbebauung definiert. Diese Bestimmung ist als positive ästhetische Generalklausen formuliert, wobei gegenüber der Einzelbauweise nicht eine gute, sondern eine besonders gute Lösung verlangt wird. Die Bauten und Anlagen einer Arealbebauung müssen zunächst für sich allein betrachtet eine besonders gute



architektonische Lösung darstellen, was sich in der Situierung, der äusseren Gestaltung der einzelnen Bauten sowie in der Material- und Farbgebung niederschlagen hat. Weiter wird eine gute Einordnung in das jeweilige Landschaftsbild und die jeweilige Quartierstruktur verlangt.

Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden ist das Quartierbild nicht homogen, sondern sehr heterogen. Das Bauprojekt entspricht damit in dieser Hinsicht den Anforderungen von § 53 Bst. a BO, weswegen die Beschwerde abgewiesen wird.

#### **28.11 Entscheid vom 24. Mai 2011**

Die Beschwerdeführenden wehren sich gegen die Erteilung einer Baubewilligung für eine Arealbebauung.

Die Arealbebauung unterscheidet sich dahingehend von der Einzelbauweise, dass sie gemäss § 17 BO erhöhten Anforderungen genügen muss. Dies bedeutet, dass eine Arealbebauung beispielsweise eine gute architektonische Gestaltung aufweisen, sich besonders gut in das Landschaftsbild einordnen, über besonders gute Freizeit-, Erholungs- und Gartenflächen verfügen, oder zweckmässig erschlossen sein muss. Weist die Arealbebauung Vorteile bezüglich Gestaltung, Wohnkomfort, Erschliessung, Ausstattung und Ökologie auf, kann in bestimmtem Masse von den Bauvorschriften abgewichen werden.

Im vorliegenden Fall muss die betroffene Überbauung zumindest als Vorläufer einer heutigen Arealbebauung angesehen werden, weswegen auch die heutigen Vorschriften über Arealbebauungen wegleitend sind.

Ist eine Arealbebauung erstellt, können einzelne Teile nicht mehr beliebig verändert werden. Im Gegenzug zur grösseren Gestaltungsfreiheit, die das gemeindliche Recht einräumt, wird das bauliche Konzept zur rechtlichen Grundlage für spätere Änderungen. Nachträgliche Änderungen einer Arealbebauung sind daher nur mit Rücksicht auf das Ganze bewilligungsfähig (§ 29 Abs. 4 PBG). Somit ist für eine Konzeptänderung innerhalb der Arealüberbauung grundsätzlich die Zustimmung aller Eigentümer der Arealbebauung nötig. Es sollen aber berechnete bauliche Anliegen nicht an der fehlenden Zustimmung scheitern. Die Zustimmung aller Betroffenen ist immer dann nötig, wenn es sich um eine wesentliche Konzeptänderung handelt. Eine solche ist dann als wesentlich zu erachten, wenn das zu beurteilende Bauprojekt vom ursprünglichen Arealbebauungskonzept abweicht.

Vorliegend ist eine solche wesentliche Änderung des Arealbebauungskonzepts zu bejahen, weswegen die Zustimmung aller Arealgenossen erforderlich ist. Eine solche Zustimmung wurde nicht eingeholt. Die Wahrscheinlichkeit, nachträglich die Zustimmung aller beizubringen, scheint angesichts der Beschwerden gering zu sein.

#### **28.12 Entscheid vom 24. Mai 2011**

Die Beschwerdeführenden wehren sich gegen eine Zonenplan- und Bebauungsplanänderung.

Gemäss § 10 Abs. 1 Ziff. 3 Gemeindegesetz haben Mitglieder von Gemeindebehörden und Kommissionen sowie Gemeindebeamte und -angestellte vor allen Instanzen in den Ausstand zu treten bei der Vorbereitung, Behandlung und Erledigung von Geschäften, die Rechte oder Interessen juristischer Personen oder wirtschaftlichen Unternehmungen, an denen sie massgeblich beteiligt oder deren Organ sie sind, betreffen. Ein unter Verletzung der Ausstandspflicht gefasster Beschluss einer Gemeindebehörde oder eine getroffene Verfügung eines Gemeindebeamten ist vom Regierungsrat auf Beschwerde hin aufzuheben. Vorbehalten bleibt das Einschreiten der Aufsichtsbehörde von Amtes wegen (§ 10 Abs. 4 Gemeindegesetz). Im vorliegenden Fall ist keine solche Ausstandspflichtverletzung ersichtlich.

Quartiergestaltungspläne bilden die Grundlage für weitere Planungsschritte. Sie dienen unter anderem der Ausarbeitung und Beurteilung von Bebauungsplänen (vgl. § 4 Abs. 3 BO). Da ein Quartiergestaltungsplan ein dem Bebauungsplan vorgehender Planungsschritt ist, sind Fortentwicklungen

und Änderungen des Bebauungsplans möglich.

Gemäss Art. 21 Abs. 1 RPG sind Nutzungspläne für jedermann verbindlich. Haben sich die Verhältnisse erheblich geändert, so werden Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst (Art. 21 Abs. 2 RPG). Eine Planung, die nicht mehr zeitgerecht ist, widerspricht nicht nur den Planungsgrundsätzen des RPG, sondern im Fall von Nutzungseinschränkungen auch der Eigentumsgarantie. Auf der anderen Seite können Überprüfungen und Anpassungen von Nutzungsplänen sowohl öffentlichen als auch privaten Interessen entgegenstehen. Unter dem Gesichtspunkt der Rechtssicherheit ist zu beachten, dass Nutzungspläne ihren Zweck der Schaffung einer grundeigentümerverbindlichen und parzellenscharfen Nutzungsordnung nur erfüllen können, wenn sie eine gewisse Beständigkeit aufweisen. Eine ständige Überprüfung und - erst recht - die jederzeitige, vorbehaltlose Änderung der Nutzungspläne stünde in Widerspruch zum Grundsatz der Planbeständigkeit. Im Rahmen einer Interessenabwägung muss geprüft werden, ob die durch die wesentliche Änderung der Verhältnisse begründeten öffentlichen Interessen an einer Änderung des Plans die gegenläufigen (privaten und öffentlichen) Erhaltungsinteressen überwiegt. Im vorliegenden Fall widerspricht die Einzonung nicht den rechtlichen Bestimmungen des Raumplanungs- und Umweltrechts, weswegen die Rüge unbegründet ist.

Gemäss Art. 10 Abs. 2 WaG ist beim Erlass und bei der Revision von Nutzungsplänen nach dem RPG eine Waldfeststellung in jenem Bereich anzuordnen, wo Bauzonen an den Wald grenzen oder in Zukunft grenzen sollen. Gestützt auf eine solche rechtskräftige Waldfeststellung sind die Waldgrenzen in den Bauzonen einzutragen (Art. 13 Abs. 1 WaG). Im vorliegenden Fall besteht keine Gefährdung des Waldes und eine erneute Waldfeststellung im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens macht auch keinen Sinn.

Die Beschwerdeführenden machen weiter denkmalschutzrechtliche Aspekte geltend: Das Bauernhaus ist im Inventar der schützenswerten Denkmäler nach § 5 DMSG eingetragen. Der umstrittene Bebauungsplan sieht keine baulichen Veränderungen am Bauernhaus selber vor, hingegen legt er in der Umgebung des Bauernhauses verbindliche Bestimmungen fest. Demnach steht vorliegend der Umgebungsschutz des inventarisierten Objekts Bauernhaus nach § 29 DMSG in Frage. Als verfahrensrechtliche Vorschrift schreibt § 29 Abs. 2 DMSG vor, dass die Gemeinden bauliche Veränderungen in der näheren Umgebung schützenswerter Denkmäler vor Erteilung der Baubewilligung dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie zur Stellungnahme melden. Dabei geht es um eine fachliche Einschätzung, ob mit dem geplanten Bauprojekt der Wert des Denkmals, wenn es denn unter Schutz gestellt wäre, wesentlich beeinträchtigt würde. Im vorliegenden Fall nimmt der Bebauungsplan auf das Bauernhaus Rücksicht, obwohl es kein geschütztes Denkmal im Sinne von § 4 DMSG ist. Deswegen trifft es nicht zu, dass die im Bebauungsplan festgelegten Bestimmungen den Vorgaben des DMSG nicht genügen.

Gemäss Zonenplan besteht eine Bebauungspflicht für das betroffene Gebiet. Nach § 11 Abs. 5 Satz 2 BO legt der Bebauungsplan unter anderem die Grösse und die Nutzung der öffentlichen Freiräume fest. Die öffentliche Freifläche soll min. 3 % der anrechenbaren Landfläche betragen. Die Freiflächenziffer ist das Verhältnis der offenen Fläche für Spiel- und Ruheplätze, Parks und Gärten zur anrechenbaren Landfläche (§ 21 V PBG). Diese Vorschrift ist im vorliegenden Fall erfüllt, weswegen die Rüge in diesem Umfang unbegründet ist.

Des Weiteren wehren sich die Beschwerdeführenden insbesondere gegen die geplante Verkehrserschliessung. Gemäss Art. 19 Abs. 1 RPG ist Land erschlossen, wenn für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht und die erforderlichen Wasser-, Energie- sowie Abwasserleitungen so nahe heranzuführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist. Gemäss § 7 V GSW sind als Regeln der Technik im Interesse der Verkehrssicherheit die Normen des VSS für den Bau, Unterhalt und Signalisation sowie die Markierung von Strassen und Wegen wegleitend. Der Bebauungsplan enthält Bestimmungen zur Erschliessung innerhalb des Bebauungsplanperimeters. Der Regierungsrat stellt fest, dass die betroffene Überbauung im vorliegenden Fall genügend erschlossen ist.

Für die bauliche Entwicklung eines Gebietes können durch den Gemeinderat Quartiergestaltungspläne

erlassen werden. Sie dienen als Grundlage für die Ausarbeitung und Beurteilung von Arealbebauungen und Bebauungsplänen und zur Ausscheidung von öffentlichen Quarterräumen (§ 4 Abs. 3 BO). Aufgrund dieser Bestimmung wird klar, dass ein Quartiergestaltungsplan rechtlich nicht mit einem grundeigentümerverbindlichen Bebauungsplan gleichzusetzen ist. Im vorliegenden Fall rügen die Beschwerdeführenden insbesondere das Energiekonzept. Da aber dessen Bestimmungen nicht über diejenigen des Gesetzes hinausgehen, sind die beschlossenen Bestimmungen zum Energieversorgungskonzept rechtmässig.

Aus diesen Gründen wird vorliegend die Beschwerde als unbegründet abgewiesen.

### **28.13      Entscheid vom 28. Juni 2011**

Die Beschwerdeführenden wehren sich gegen die Erteilung einer Baubewilligung.

Zu den objektiven Prozessvoraussetzungen gehört in erster Linie die gültige Beschwerdeschrift. Gemäss § 44 Abs. 1 VRG muss die Beschwerdeschrift einen Antrag und eine Begründung enthalten. Die Begründung braucht nicht zutreffend zu sein, muss aber sachbezogen sein und zumindest sinngemäss auf einen zulässigen Rechtsmittelgrund schliessen lassen. Sie kann allenfalls unterteilt werden in eine Schilderung des Sachverhalts und in Erörterungen über die Rechtslage in formeller und materieller Hinsicht. An die Begründung sind keine allzu hohen Anforderungen zu stellen. Fehlt jedoch der Beschwerdeschrift jede Begründung, so ist darauf nicht einzutreten. Die Begründung muss sodann in der Beschwerdeschrift selber enthalten sein. Der blosser Verweis der Rechtschrift auf die Akten, andere Schriftstücke oder Beilagen ist unbeachtlich und reicht nicht aus. Durch die pauschale Verweisung in der Rechtschrift auf Akten, andere Schriftstücke und Beilagen hat im vorliegenden Fall der Beschwerdeführer seine Begründungspflicht verletzt.

Deswegen stellt sich die Frage, ob dem Beschwerdeführer zur Behebung dieses Mangels eine kurze Frist zur Nachbesserung hätte angesetzt werden sollen unter der Androhung, dass sonst auf die Beschwerde nicht eingetreten werden könne (§ 44 Abs. 3 VRG). Es kann nicht der Sinn der gesetzlichen Bestimmung sein, dass auf jede, in irgendwelcher Form vorgebrachte, unklare Eingabe hin dem Beschwerdeführer eine Nachfrist zur Verbesserung angesetzt werden muss. Mängel im Sinne von § 44 Abs. 3 VRG sind formelle Mängel, die nach dem Willen des Gesetzgebers verbesserungsfähig sein sollen. Ist also eine Begründung zwar vorhanden, jedoch bezüglich der Sachverhaltsdarstellung ungenügend substantiiert oder in rechtlicher Hinsicht summarisch, liegt grundsätzlich kein Mangel im Sinne von § 44 Abs. 3 VRG vor und die Ansetzung einer Nachfrist erübrigt sich. Die Nachfrist soll nicht dazu dienen, die Frist zur Beschwerdebegründung zu verlängern, d.h. eine inhaltlich ungenügende Rechtschrift zu ergänzen. Demnach erwirbt die beschwerdeführende Partei keinen Anspruch auf Fristansetzung mittels Einreichung einer unvollständigen Begründung. Deshalb ist im vorliegenden Fall nur insofern darauf einzutreten, als die Beschwerdeschrift selbst einen Antrag und eine Begründung enthält.

In § 19 V PBG ist die Ausnützungsübertragung geregelt. Diese Vorschrift enthält - entgegen der Meinung der Beschwerdeführenden - die Regelung für den innerzonalen Ausnützungstransfer. Danach ist die Ausnützungsübertragung der vertragliche Verzicht des Grundeigentümers auf Ausschöpfung der Ausnützungsziffer zugunsten seines Nachbarn. Der Vertrag muss folgende Voraussetzungen erfüllen: a) auf dem begünstigten Grundstück darf die zulässige Ausnützungsziffer um höchstens ein Viertel erhöht werden, b) die Grundstücke müssen Zonen angehören, die eine gleiche Nutzung gestatten und c) die übrigen Bestimmungen gehen dem Anspruch auf Ausschöpfung der Ausnützungsziffer vor. Im Bereich der Grundstücksgrenze liegende Wege, Erschliessungsstrassen und Fliessgewässer hindern die Ausnützungsübertragung nicht (§ 19 V PBG). Da diese zugerische Bestimmung eine genügende gesetzliche Grundlage für den innerzonalen Ausnützungstransfer darstellt, ist die Beschwerde in diesem Umfang unbegründet.

Gemäss § 18 V PBG gilt die Nichtanrechenbarkeit für Fahrbahnen und unmittelbar anstossende Gehwege von öffentlichen Strassen und die Fahrbahnen von Radstrecken. Das bedeutet, dass die Fahrbahnen von

Privatstrassen bei der anzurechnenden Landfläche berücksichtigt werden und dass auf diesen Fahrbahnen Ausnützung liegt. Da es sich im vorliegenden Fall um eine Privatstrasse handelt und damit zur anzurechnenden Landfläche zählt, ist die Beschwerde in diesem Umfang abzuweisen.

Eine Übertragung der Ausnützung auf nicht angrenzende Grundstücke schliesst § 19 V PBG nicht aus. Im Bereich der Grenzen beider Grundstücke liegende Wege, Strassen und Fliessgewässer, selbst wenn sie ausparzelliert sind, hindern den Ausnützungstransfer ebenfalls nicht. Daraus erhellt, dass die belastete und die begünstigte Parzelle nicht notwendigerweise aneinander grenzen müssen. Liegt nun aber zwischen dem begünstigten und dem belasteten Grundstück eine weitere Parzelle, müsste an sich die Ausnützung zuerst auf die mittlere und von dort aus auf die begünstigte Parzelle übertragen werden. Somit braucht es für den gültigen Vertrag des Ausnützungstrfers die Unterschrift aller drei Grundeigentümer. Zudem müssen die Voraussetzungen von § 19 Abs. 1 Bst. a-c V PBG sowohl beim mittleren als auch beim begünstigten Grundstück eingehalten werden. Da im vorliegenden Fall diese Voraussetzungen bei beiden Parzellen erfüllt sind, ist der Ausnützungstransfer rechtens und die Beschwerde in diesem Umfang unbegründet und deshalb abzuweisen.

#### **28.14      Entscheid vom 12. Juli 2011**

Die Beschwerdeführenden wehren sich gegen Sanierungsmassnahmen für private Kanalisationsanlagen in der Grundwasserschutzzone.

Die Parteien haben Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 1 und 2 BV). Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist formeller Natur. Seine Verletzung führt ungeachtet der Erfolgsaussichten der Beschwerde in der Sache selbst zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Ein unbedingter Anspruch auf vorherige Anhörung steht den Betroffenen insbesondere dann zu, wenn die Verwaltung einen besonders schweren Eingriff in die höchstpersönliche Rechtsphäre, namentlich in die Eigentumsfreiheit der Betroffenen tätigen will. Dazu gehört insbesondere das Recht des Betroffenen, sich vor Erlass einer Sanierungsverfügung des Gemeinderats zur Sache selbst zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit Beweisanträgen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Entscheidungsgrundlagen entweder mitzuwirken oder sich zumindest dazu äussern zu können. Diese Mitwirkung der in ihrem Eigentumsrecht Betroffenen kann geeignet sein, den Entscheid des Gemeinderats zu beeinflussen.

Die Rechtsprechung geht davon aus, dass der Mangel der Gehörsverweigerung geheilt werde, wenn die unterlassene Anhörung in einem Rechtsmittelverfahren nachgeholt wird. Voraussetzung ist jedoch, dass eine Prüfung im gleichen Umfang wie durch die Vorinstanz erfolgt. Insbesondere die Lehre vertritt die Ansicht, dass die Heilung des rechtlichen Gehörs nur zugelassen werden soll, wenn sie im Interesse des Betroffenen liegt.

Die Beschwerdeinstanz muss mit einer umfassenden und freien Überprüfungsbefugnis ausgestattet sein und davon auch tatsächlich Gebrauch machen. Dem Regierungsrat kommt im Verwaltungsbeschwerdeverfahren volle Überprüfungsbefugnis zu (Art. 47 Abs.1 VRG). Er ist nicht an die Parteianträge gebunden und kann den angefochtenen Entscheid zugunsten oder zuungunsten einer Partei ändern. Im Übrigen muss die Beschwerdeinstanz das Versäumte der Vorinstanz tatsächlich nachholen. Zudem dürfen vor der Beschwerdeinstanz nur reine Rechtsfragen beurteilt werden. Stehen dagegen Ermessensfragen zur Diskussion, muss Rückweisung an die Vorinstanz erfolgen. Da im vorliegenden Fall nicht nur Rechts- sondern auch Ermessensfragen zu beurteilen sind, kann der Verfahrensmangel nicht get werden. Die Beschwerde ist somit wegen Verletzung des rechtlichen Gehörs gutzuheissen, die angefochtene Verfügung aufzuheben und die Angelegenheit zur Überarbeitung an den Gemeinderat zurückzuweisen.

Unter dem polizeilichen Eingriff verstehen Praxis und Doktrin die staatliche Abwehr von Gefahren für Leib und Leben, für die Gesundheit, die öffentliche Ordnung und die Sicherheit. Die polizeiliche Tätigkeit soll dem Einzelnen und der Einzelnen und der Gemeinschaft drohende Gefahren abwenden oder Schaden

verhüten, ist aber bisweilen mit einer Schädigung einer unmittelbar betroffenen Person verbunden. Die Entschädigungslosigkeit polizeilicher Eingriffe beruht auf dem Grundgedanken, dass niemandem das Recht zusteht, die öffentliche Ordnung und Sicherheit zu stören oder zu gefährden. Wesentlich für die Entschädigungslosigkeit polizeilicher Eigentumseingriffe ist, dass eine ernsthafte und unmittelbare Gefahr in voraussehbarer Weise nach einem polizeilichen Eingriff ruft. Eigentumsbeschränkungen, die zur Abwehr von konkreten Gefahren für genutzte Trinkwasservorkommen dienen, sogenannte Polizeimassnahmen, sind grundsätzlich von den Grundeigentümern entschädigungslos hinzunehmen. Im vorliegenden Fall werden die Grundeigentümer die Kosten für die Sanierung ihrer privaten Kanalisationsleitungen wohl entschädigungslos hinnehmen müssen.

#### **28.15      Entscheid vom 12. Juli 2011**

Der Beschwerdeführer wehrt sich gegen die Erteilung einer Baubewilligung.

Unter einer Sistierung versteht man die vorläufige Einstellung eines hängigen Verfahrens. Die Sistierung ist im VRG nicht geregelt, sie ist in der Praxis aber im Rahmen der Verfahrensleitung allgemein anerkannt. Eine Sistierung ist dann angezeigt und sinnvoll, wenn ein Entscheid von einem anderen Entscheid abhängt oder wesentlich beeinflusst wird. Da dies im vorliegenden Fall nicht zutrifft, ist eine Sistierung des laufenden Verfahrens nicht geboten.

Die Profilierung oder Aussteckung ist die vereinfachte Darstellung eines Bauvorhabens im Gelände. Die Aussteckung weist zunächst die Privaten auf ein hängiges Baugesuch hin, ferner soll es den Nachbarn eine räumliche Vorstellung des Projekts vermitteln. Die Profilierung muss während der ganzen Auflagefrist stehen. Gemäss § 28 Abs. 2 V PBG dürfen die Profile vor rechtskräftiger Erledigung des Baugesuches nur mit Zustimmung der Bauverwaltung der Einwohnergemeinde entfernt werden. Die Baubehörde hat die Aussteckung bezüglich ihrer Übereinstimmung mit den Plänen zu kontrollieren. Grundsätzlich muss eine Profilierung korrigiert werden, wenn sie nicht den Plänen entspricht. Nach Erteilung der Baubewilligung kann sich der Nachbar im Beschwerdeverfahren auf die Mangelhaftigkeit der Profilierung berufen. Jedoch nur, wenn er dadurch in seiner Interessenwahrung beeinträchtigt wurde. Dies ist etwa der Fall, wenn ein grober Fehler der Profilierung einen Nachbarn davon abgehalten hat, Einsprache zu erheben. Eine unrichtige, sogar selbst eine fehlende Profilierung, stellt keinen Nichtigkeitsgrund der Baubewilligung dar. Da vorliegend dem Beschwerdeführer keine Nachteile entstanden sind, ist die Rüge abzuweisen.

Auch die weiteren Rügen bezüglich Planänderungen, Steigung resp. Gefälle bei Ein- und Ausfahrten, Einpassung in die Umgebung, Strassenabstand, Grenzabstand und Ausnützungsziffer sind unbegründet und werden abgewiesen.

#### **28.16      Entscheid vom 12. Juli 2011**

Die Beschwerdeführenden wehren sich gegen die Erteilung einer Baubewilligung.

Zunächst rügen die Beschwerdeführenden das anwendbare Recht: Gemäss § 47 Abs. 2 VRG sind die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse im Zeitpunkt des Beschwerdeentscheids des Regierungsrats massgebend, soweit sich aus der Natur der Streitsache nichts anderes ergibt. Nach § 74 Abs. 2 nBO werden die im Zeitpunkt des Inkrafttretens der neuen Bauordnung hängigen Rechtsmittelverfahren in Anwendung des bisherigen Rechts entschieden, es sei denn, das neue Recht wäre für die Bauherrschaft günstiger als das bisherige. Vorliegend kommen die entsprechenden Bestimmungen der alten BO zur Anwendung, da sich das neue Recht nicht als günstiger erweist. Deswegen sind die Beschwerden in diesem Umfang abzuweisen.

Das Gemeindegesetz enthält keine Grundlage für eine Präsidialverfügung, da im vorliegenden Fall weder Abs. 1 noch Abs. 2 von § 90 Gemeindegesetz zur Anwendung kommen. Hingegen ist in § 7 Abs. 4 PBG eine Spezialregelung vorgesehen, nach der der Gemeinderat seine Befugnisse als Baubewilligungsbehörde teilweise an eine untergeordnete Gemeindebehörde delegieren kann. Im

vorliegenden Fall wurde von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht. Die erwähnte Kompetenzdelegation an den Gemeindepräsidenten zur Erteilung von Baubewilligungen während den Sommerferien unter dem Vorbehalt der nachträglichen Genehmigung durch den Gemeinderat als Kollegialbehörde dürfte in der Praxis eher aussergewöhnlich sein, sie entspricht jedoch den Vorgaben von § 7 Abs. 4 PBG.

Weiter rügen die Beschwerdeführenden die Verletzung der Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften. Da im vorliegenden Fall aber ein Näherbaurecht besteht, erweisen sich diese Rügen als unbegründet.

Auch weitere Rügen wie beispielsweise hinsichtlich Einpassung des Bauprojekts in die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie ungenügende Verkehrserschliessung etc. sind unbegründet und deswegen abzulehnen.

#### **28.17      Entscheid vom 16. August 2011**

Der Beschwerdeführer wehrt sich gegen die Erteilung einer Baubewilligung für einen Wind-Energie-Turm.

Ein Wind-Energie-Turm ist eine technische Anlage, die bezweckt, über eine sich mit dem Wind drehende Doppelhelix einen Generator anzutreiben, um Strom zu erzeugen. Der Wind-Energie-Turm muss der Nutzungszone entsprechen (Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG). Allgemein gilt, dass Zonenkonformität in erster Linie einen positiven, funktionalen Zusammenhang zwischen Bauvorhaben und Zonenzweck verlangt. Sie ist nicht schon damit erwiesen, dass das Bauwerk dem Zonenzweck - besonders was Immissionen angeht - nicht entgegensteht. Gemäss § 19 PBG sind Wohnzonen für Wohnzwecke bestimmt. Nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig. Nach dem Grundsatz der Trennung von Baugebiet und Nicht-Baugebiet sind Energieerzeugungsanlagen in Bauzonen zu erstellen, wozu die Wohnzone zweifelsfrei gehört. Der positive, funktionale Zusammenhang besteht vorliegend darin, dass der Wind-Energie-Turm Energie erzeugt, die in der Wohnzone verwendet wird. Die geplante Baute ist deshalb wie andere Energieerzeugungsanlagen, insbesondere auch alternative Energieanlagen wie Sonnenkollektoren wohnzonenkonform.

Der Gebäudebegriff ist im kantonalen Recht nicht ausdrücklich bestimmt. Eine Umschreibung findet sich in der IVHB, der aber der Kanton Zug nicht beigetreten ist. Gemäss Anhang 1 Ziff. 2.1 IVHB sind Gebäude ortsfeste Bauten, die zum Schutze von Menschen, Tieren oder Sachen eine ortsfeste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen. Nach § 2 Abs. 1 Allgemeine Bauverordnung/ZH sind Gebäude Bauten und Anlagen, die einen Raum zum Schutz von Menschen oder Sachen gegen äussere, namentlich atmosphärische Einflüsse mehr oder weniger vollständig abschliessen. Diese Umschreibungen können für den vorliegenden Fall herangezogen werden. Der geplante Wind-Energie-Turm kann von Menschen nicht betreten werden und er ist auch nicht dazu geeignet, Menschen oder Sachen gegen äussere atmosphärische Einflüsse zu schützen. Der Wind-Energie-Turm verfügt auch über kein festes Dach oder weitere Abschlüsse und stellt somit kein Gebäude in diesem Sinne dar.

Die Gebäudehöhe gemäss § 12 V PBG ergibt sich aus der Summe der einzelnen, in der Höhe begrenzten Vollgeschosse. In der vorliegend betroffenen Wohnzone käme man auf eine maximal zulässige Gesamthöhe von 12.70 m (drei Vollgeschosse sowie zusätzliches Attikageschoss). Der geplante Wind-Energie-Turm hat aber keine Geschosse, weshalb diese Bauvorschrift nicht übertragen werden kann. Trotzdem kann der Turm nicht beliebig hoch gebaut werden. Immerhin kann festgehalten werden, dass der vorliegende Wind-Energie-Turm nur 0.44 m höher wird, als die zulässige Höhe mit Schrägdach, weswegen die Rüge unbegründet ist.

Gemäss § 20 Abs. 1 BO müssen sich Bauten, Anlagen und Umschwung hinsichtlich Lage, Grösse, Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung in die Umgebung einordnen, sodass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Das Einordnungsgebot gilt insbesondere auch für Antennen, Beschriftungen, Reklamen und dergleichen. Als Energie erzeugende Anlage muss sich der geplante Wind-Energie-Turm an dieser Einordnungsvorschrift messen lassen, die eine positive ästhetische Generalklausel darstellt, welche über ein blosses Verunstaltungsverbot hinausgeht. Der geplante Wind-Energie-Turm verfügt mit

den zwei Doppelhelices über eine optisch ansprechende Form. Zudem wird er in das Ensemble der bestehenden bäuerlichen Gebäude aufgenommen. Da vorliegend eine gute Gesamtwirkung entsteht, ist diese Rüge abzuweisen.

Nach Art. 11 Abs. 2 USG und § 7 Abs. 1 lit. a und b LSV müssen bei neuen ortsfesten Anlagen die Lärmemissionen soweit begrenzt werden, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist, und dass die von der Anlage allein erzeugten Lärmemissionen die Planungswerte nicht überschritten werden dürfen. Nach § 36 BO gilt für die betroffene Wohnzone die Empfindlichkeitsstufe II. Die Planungswerte sind für die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Anhang 6 LSV Ziff. 1 mit 55 dB am Tag und 45 dB in der Nacht angegeben. Diese Werte werden im vorliegenden Fall eingehalten. Zudem besteht in der Baubewilligung die Auflage, wonach dem Baudepartement im ersten Jahr nach der Betriebsaufnahme innert drei Monaten die Ergebnisse von Messungen der Emissionen des Windturms gemeldet werden müssen. Damit ist auch diese Rüge unbegründet.

#### **28.18      Entscheid vom 16. August 2011**

Der Beschwerdeführer wehrt sich gegen die Enteignung eines Durchleitungsrechts.

Für eine rechtmässige Enteignung ist nach Art. 36 BV eine genügende gesetzliche Grundlage notwendig (Abs. 1), ein überwiegendes öffentliches Interesse muss bestehen (Abs. 2), der Verhältnismässigkeitsgrundsatz muss gewahrt sein (Abs. 3) und der Kerngehalt der Eigentumsgarantie darf nicht verletzt sein (Abs. 4).

Mit § 53 PBG und § 93 GewG sind die erforderlichen gesetzlichen Grundlagen, auf die sich die Enteignung des Durchleitungsrechts für die Erschliessung des betroffenen Grundstücks stützen lassen, gegeben.

Gemäss § 53 Abs. 1 PBG besitzen Kanton und Einwohnergemeinden für öffentliche Zwecke das Enteignungsrecht. Dabei zählt § 53 Abs. 2 PBG beispielhaft solche öffentliche Zwecke auf, wobei diese Liste nicht abschliessend zu verstehen ist. Im vorliegenden Fall geht es um die Erschliessung eines Grundstücks mit einer Meteorwasserleitung. Gemäss Art. 19 Abs. 2 RPG sind Bauzonen durch das Gemeinwesen zu erschliessen. Somit besteht ein öffentliches Interesse und darüber hinaus die gemeindliche Pflicht für die Erschliessung der Bauzonen zu sorgen.

Der Verhältnismässigkeitsgrundsatz verlangt, dass die Bestimmungen, welche das Eigentum beschränken, geeignet sind, das angestrebte Ergebnis herbeizuführen, und dass dasselbe nicht durch weniger strengere Massnahmen erreicht werden könnte. Im Weiteren verbietet der Grundsatz alle Einschränkungen, die über das angestrebte Ziel hinausgehen, und er erfordert ein vernünftiges Verhältnis zwischen diesem und den betroffenen öffentlichen und privaten Interessen. Darum stellt sich die Frage, ob die Erschliessung nicht durch weniger strengere Massnahmen erreicht werden kann. Die einzige Variante, die das Grundstück des Beschwerdeführers schonen würde, ist nicht möglich, weil dem vier Querungen von anderen Leitungen entgegenstehen. Die projektierte Meteorwasserleitung ist damit geeignet, den vorgegebenen Zweck zu erreichen und stellt die mildeste Massnahme dar, um die Erschliessung zu erstellen.

Der Kerngehalt der Eigentumsgarantie wird durch die Enteignung des Durchleitungsrechts nicht tangiert.

#### **28.19      Entscheid vom 30. August 2011**

Der Beschwerdeführer wehrt sich gegen die Erteilung einer Baubewilligung für eine Wertstoff-Sortieranlage.

Gemäss Art. 22 Abs. 1 RPG unterstehen die Errichtung und Änderung von Bauten und Anlagen der behördlichen Baubewilligungspflicht. Gemäss § 1 Abs. 1 V PBG sind Bauten und Anlagen künstlich geschaffene und auf Dauer angelegte Einrichtungen, die den Raum äusserlich erheblich verändern, die

Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen. Namentlich sind es unter oder über dem Boden errichtete Gebäude oder Anlagen aller Art, einschliesslich An-, Um- und Aufbauten, Keller, Strassen, Parkplätze, Mauern und Terrainveränderungen und dergleichen. Ferner sind es Fahrnisbauten und provisorische Bauten (§ 1 Abs. 2 V PBG). Gemäss bundesgerichtlicher Praxis kommt es insbesondere auf die räumliche Bedeutung eines Vorhabens insgesamt an. Massgebend ist daher, ob mit der fraglichen Massnahme nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge so wichtige räumliche Folgen verbunden sind, dass ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle besteht. Dabei ist es möglich, dass gewisse Vorhaben weniger wegen ihrer konstruktiven Anlage als vielmehr aufgrund ihres Betriebs baubewilligungspflichtig sind. Laut § 67 Abs. 1 lit. g BO sind bauliche Vorkehren, die das Orts- und Landschaftsbild beeinflussen, wie Lagerplätze, Antennen etc. baubewilligungspflichtig. Wenn man im vorliegenden Fall die Volumina der verwendeten Container zusammenzählt, dann übertrifft dies die Masse einer baubewilligungspflichtigen Kleinbaute nach § 2 V PBG deutlich. Die auf dem Gelände vorhandenen Container, die dauerhaft angelegt sind, haben eine räumliche Bedeutung, die eine Bewilligung erfordert. Da die Anlage ausser am Wochenende täglich bewirtschaftet werden kann, besteht ein Interesse der Öffentlichkeit und der Nachbarschaft sowie der Umwelt, dass diese Wertstoff-Sortieranlage behördlich geprüft wird. Da der betroffene Liegenschaftsteil zuvor als Parkplatz genutzt worden war, stellt die Erstellung der Wertstoff-Sortieranlage eine Nutzungsänderung dar, die nach § 44 Abs. 1 PBG bewilligungspflichtig ist.

Im fraglichen Bereich beim Standort der Wertstoff-Sortieranlage besteht im Abstand von 7 - 8 m zum Trottoirrand der Kantonsstrasse eine Baulinie. Kantonale Baulinien derogieren die gemeindlichen Vorschriften über die Grenzabstände. Sie gehen auch dem gesetzlichen Mindeststrassenabstand für Gebäude an Kantonsstrassen von 6 m gemäss § 17 Abs. 1 lit. a GSW vor.

Nach § 11 Abs. 1 V GSW haben Bauten und Anlagen im Mindestabstand von 50 cm vom Strassen- bzw. Trottoirrand einzuhalten. Schliesslich müssen Pflanzungen, Einfriedungen und Mauern an Kantonsstrassen innerhalb des Siedlungsgebiets 30 cm vom Trottoirrand oder 50 cm vom Strassenrand einhalten. Grünhecken und Einfriedungen dürfen höchstens 1,50 m hoch sein. Übersteigen sie dieses Mass, sind sie zusätzlich um ihre Mehrhöhe zurückzusetzen (§ 14 Abs. 2 V GSW). Somit stellt sich die Frage, ob der fraglichen Wertstoff-Sortieranlage Gebäudecharakter zukommt und damit die Abstände gemäss der Baulinie massgebend sind, oder ob sie als Baute und Anlage im Sinne von § 11 Abs. 1 V GSW zu qualifizieren ist und die diesbezüglichen Abstände einhalten muss.

Vorab ist festzuhalten, dass der Begriff der Bauten und Anlagen in § 11 Abs. 1 V GSW nicht mit jenem in § 1 Abs. 1 V PBG übereinstimmt. Letztere sind Bauten und Anlagen, die gemäss Art. 22 Abs. 1 RPG bzw. § 44 Abs. 1 PBG bewilligungspflichtig sind. Die Bauten und Anlagen gemäss § 11 Abs. 1 V GSW sind in Bezug auf die Einhaltung von Strassen- und Grenzabständen von untergeordneter Bedeutung, sodass sie bis 50 cm an die Strassen gestellt werden dürfen. Da der Gebäudebegriff im kantonalen Recht nicht ausdrücklich geregelt ist, kann die entsprechende Definition des IVHB herangezogen werden, auch wenn der Kanton Zug noch nicht beigetreten ist. Demnach sind Gebäude ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen. Nach § 2 Abs. 1 Allgemeine Bauverordnung/ZH sind Bauten und Anlagen, die einen Raum zum Schutz von Menschen oder Sachen gegen äussere, namentlich atmosphärische Einflüsse mehr oder weniger vollständig abschliessen. Nicht als Gebäude gelten Bauten und Anlagen, deren grösste Höhe nicht mehr als 1.50 m beträgt und die eine Bodenfläche von höchstens 2 m<sup>2</sup> überlagern (§ 2 Abs. 2 Allgemeine Bauverordnung/ZH). Gemäss § 2 Satz 1 V PBG sind Kleinbauten eingeschossige, nicht Wohn- oder Gewerbebezwecken dienende Nebengebäude von höchstens 50 m<sup>2</sup> Grundfläche, 3,50 m Gebäudehöhe und 5 m Firsthöhe.

Im Baulinien Raum sind von der öffentlichen Planaufgabe an Neubauten unzulässig, d.h. es besteht grundsätzlich ein Bauverbot (§ 34 Abs. 1 PBG). Für Kleinbauten besteht im Baulinienraum in der Regel kein Bauverbot, sie müssen jedoch den Mindestabstand von 0,50 m einhalten (§ 34 Abs. 3 PBG i.V.m. § 11 Abs. 1 V GSW). Von den insgesamt acht Containern des Baugesuchs auf dem Gelände stehen sechs im



Baulinienraum und zwei nicht. Jeder Container für sich übertrifft die Masse von 1,50 m Höhe und 2 m<sup>2</sup> Grundfläche. Auch die von den Containern insgesamt beanspruchte Grundfläche und Volumina übertreffen die Masse einer Kleinbaute gemäss § 2 V PBG deutlich. Im vorliegenden Fall kommt der Wertstoff-Sortieranlage aufgrund ihrer Ausmasse, die diejenige einer Kleinbaute überschreiten, insbesondere aber auch wegen ihrer gewerblichen Nutzung Gebäudecharakter zu. Sie ist überdies ortsfest und verfügt mit den geschlossenen Containern über eine Überdachung. Es ist nicht rechtmässig, dass eine Baute, die die zulässige Masse einer Kleinbaute überschreitet und zusätzlich eine intensive, gewerbliche Nutzung mit sich bringt, lediglich einen Strassenabstand von 0,50 m einhalten muss. Die Wertstoff-Sortieranlage ist keine Baute und Anlage im Sinne von § 11 Abs. 1 V GSW und kann den Mindestabstand von 0,50 m für sich nicht beanspruchen. Sie hat den Baulinienabstand gemäss Baulinienplan einzuhalten.

Gemäss § 20 Abs. 1 BO müssen sich Bauten, Anlagen und Umschwung hinsichtlich Lage, Grösse, Materialisierung und Farbgebung so in die Umgebung einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Das Einordnungsgebot gilt insbesondere auch für Antennen, Beschriftungen, Reklamen und dergleichen (§ 20 Abs. 2 BO). Diese Bestimmung ist eine allgemeine positive ästhetische Generalklausel. Sie erschöpft sich nicht in einem blossen Verunstaltungsgebot, wonach Bauvorhaben nicht einen stossenden Gegensatz zur Nachbarschaft bilden oder auffallend störend in Erscheinung treten dürfen. Sie verlangt darüber hinaus eine architektonische Gestaltung, welche sich gut in die Umgebung einordnet. Vorliegend sieht die Baubewilligung keine Bepflanzung oder Einfriedung nach § 14 V GSW vor, die die Sicht von aussen her auf die Container beschränken würde. Da von der Kantonsstrasse und von anderen Grundstücken her freie Sicht auf die Wertstoff-Sortieranlage besteht, muss sich diese an den Einordnungsvorschriften gemäss § 20 BO messen lassen. Die betroffenen Container erfüllen diese Einordnungsvorschriften nicht, da sie zum Teil nicht bedeckt sind und auch farblich nicht in die Umgebung passen.

## **28.20      Entscheid vom 20. September 2011**

Die Beschwerdeführenden wehren sich gegen die Änderung eines Zonenplans.

Sollen gemeindliche Bauvorschriften, Zonen- oder Bebauungspläne erlassen, geändert oder aufgehoben werden, lässt der Gemeinderat seinen Entwurf von der Baudirektion vorprüfen. Den bereinigten Entwurf legt er während 30 Tagen öffentlich auf. Während der Auflagefrist können beim Gemeinderat schriftlich Einwendungen erhoben werden. Die Berechtigung dazu ist nicht beschränkt. Nach Ablauf der Auflagefrist stimmt die Einwohnergemeinde über die Anträge des Gemeinderats in Kenntnis der Einwendungen und der Vorbehalte der Baudirektion ab. Mit der Abstimmung sind die Einwendungen erledigt (§ 39 Abs. 1 bis 3 PBG). Diese Einwendungen sind keine Einsprachen im Sinne von § 34 ff. VRG, auch nicht Beschwerden oder sonstige Rechtsmittel, sondern es geht dabei um eine formalisierte Mitwirkung im Sinne von Art. 4 Abs. 2 RPG. Wird den gemeindlichen Bauvorschriften oder Plänen zugestimmt und werden damit die Einwendungen abgelehnt, besteht für die Einwendenden keinen Anspruch auf Begründung des Entscheids des Souveräns (§ 39 PBG).

Zunächst wollte der Gemeinderat auf seinen Grundstücken Werkstätten für Kultur sowie Schulräume für die Angebote der Integrationskommission und der familienergänzenden Kinderbetreuung schaffen. Während der öffentlichen Auflage gingen 19 Einwendungen ein. Deshalb wollte der Gemeinderat den Anwohnern entgegen kommen. Er begründete die Umzonung neu mit der Schaffung von Alterswohnungen. Somit hat der Gemeinderat nach den Verhandlungen mit den Einwendenden die Begründung für die Umzonung von der Wohn- in die Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen vollständig geändert. Der Gemeinderat hat mit dem Verzicht auf eine erneute kantonale Vorprüfung und auf eine erneute öffentliche Auflage der geänderten Zonenplanrevision eidgenössische und kantonale Verfahrensvorschriften verletzt (vgl. § 42 Abs. 1 PBG sowie Art. 4 Abs. 2 RPG i.V.m. § 39 Abs. 2 PBG).

Der Gemeinderat wird nicht umhinkommen, will er an der Umzonung festhalten, das formelle Umzonungsverfahren zu wiederholen und korrekt durchzuführen. Deshalb ist es gerechtfertigt, auf die weiteren Rügen der Beschwerdeführenden einzugehen.

Nutzungspläne sind für jedermann verbindlich (Art. 21 Abs. 1 RPG). Im Gegensatz zu den Richtplänen legen sie aufgrund ihrer Parzellenschärfe für jedes Grundstück die zulässige Bodennutzung unmittelbar fest. Pläne sind grundsätzlich abänderbar und in der Regel nach gewissen Zeitabschnitten gänzlich zu überarbeiten (Art. 21 Abs. 2 RPG). Der Planungshorizont von Nutzungsplänen erstreckt sich über rund 15 Jahre. Ein Nutzungsplan kann unter folgenden zwei Bedingungen geändert werden: Erstens müssen sich die Verhältnisse erheblich geändert haben, insbesondere die rechtlichen oder tatsächlichen Grundlagen des Planes müssen zu wesentlichen Teilen dahingefallen oder wesentlich neue Bedürfnisse müssen nachgewiesen sein. Zweitens muss das öffentliche Interesse an der Änderung des Planes die gegenläufigen privaten oder öffentlichen Erhaltungsinteressen überwiegen. Je neuer ein Plan ist, umso mehr darf mit seiner Beständigkeit gerechnet werden, und je einschneidender sich die beabsichtigte Änderung auswirkt, umso gewichtiger müssen die Gründe sein, die für die Planänderung sprechen.

Vorliegend sind der Zonenplan und die Bauordnung seit mittlerweile fünfeinhalb bzw. viereinhalb Jahren in Kraft. Damit steht fest, dass die aktuelle Ortsplanungsrevision den ersten Drittel des Planungshorizonts hinter sich hat. Erst im Jahre 2010 wurde das Konzept „Altersplanung - Teilprojekte - Wohnen mit Service (Alterswohnungen) - Rahmenkonzept“ veröffentlicht, welches mögliche Standorte für Alterswohnungen aufgezeigt hat. Offensichtlich haben sich die Verhältnisse seit der Erarbeitung des Altersleitbildes von 1989, auf welchem die Ortsplanungsrevision 2005 fusste, bis heute derart erheblich geändert, dass sich eine Teilrevision der Ortsplanung aufdrängt.

Die Beschwerdeführenden rügen, dass für die Realisierung von Alterswohnungen nicht zwingend eine Zone des öffentlichen Interesses notwendig sei.

Die gesetzliche Grundlage zum Erlass der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist im kantonalen (§ 25 PBG) und kommunalen Recht (§ 37 BO) gegeben.

Als weitere Voraussetzung muss das öffentliche Interesse an der Umzonung gegeben sein. Dabei muss geprüft werden, ob u.a. das geltend gemachte zukünftige Bedürfnis, auch in Bezug auf den Land- und den Standortbedarf, genügend konkretisiert ist. Insbesondere sollen für die öffentlichen und die im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen sachgerechte Standorte bestimmt werden. Der Bedarf an rund 110 zusätzlichen Alterswohnungen und das öffentliche Interesse am kontinuierlichen Ausbau des Angebots an Alterswohnungen ist in der betroffenen Gemeinde nachgewiesen. Der gewählte Standort ist dafür grundsätzlich geeignet.

Der Grundsatz der Verhältnismässigkeit soll sicherstellen, dass der Eingriff in die Eigentums- und Nutzungsordnung geeignet und erforderlich ist, um das angestrebte öffentliche Ziel zu erreichen. Im Übrigen ist zu prüfen, ob sich die Folgen der Umzonung als zumutbar erweisen. Die Umzonung der fraglichen Grundstücke in die Zone des öffentlichen Interesses ist für den Bau von im öffentlichen Interesse liegenden Alterswohnungen grundsätzlich geeignet. Sie ist hilfreich zur Erreichung des verfolgten Zwecks und vermag das Gebot der Geeignetheit zu erfüllen, da die Grundstücke sich zur Erfüllung des konkreten öffentlichen Interesses als tauglich erweisen. Der Grundsatz der Erforderlichkeit verlangt, dass nicht über das hinausgegangen werden darf, was zur angemessenen Erreichung des öffentlichen Zwecks in sachlicher, räumlicher, zeitlicher und personeller Hinsicht notwendig ist. Demnach hat eine raumplanerische Massnahme zu unterbleiben, wenn sie zwar geeignet ist, aber eine ebenso taugliche, jedoch mildere Anordnung für die Verwirklichung des angestrebten Ziels ausreicht. In der betroffenen Gemeinde sind Wohnzonen für das Wohnen, Läden, die der Quartiersversorgung dienen sowie für nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt (§ 29 Abs. 1 BO). Die Gemeinde will auf dem betroffenen Areal Alterswohnungen mit Servicedienstleistungen sowie eine Pflegewohngruppe realisieren. Dabei handelt es sich um eine typische Wohnnutzung mit einem Dienstleistungsanteil u.a. im

Bereich Pflege und Betreuung durch die Spitex, Wohnungs- und Wäschereinigung etc. Diese Dienstleistungen können ohne weiteres als nichtstörend bezeichnet werden. Damit steht fest, dass die fragliche Nutzung der Grundstücke auch innerhalb der Wohnzone möglich wäre und ohne Umzonung in die Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen realisiert werden könnte. Nach dem Gebot der Verhältnismässigkeit im engeren Sinne ist ein Eigentumseingriff nur dann gerechtfertigt, wenn er ein vernünftiges Verhältnis zwischen dem angestrebten öffentlichen Zweck und seinen Auswirkungen wahrt. Die neu der Zone des öffentlichen Interesses zuzuordnenden Grundstücke kommen inmitten eines überbauten Wohnquartiers zu stehen. Deshalb muss sich eine entsprechende Überbauung nicht nur an den Grenz- und Gebäudeabständen, sondern auch an den Bauvorschriften der benachbarten Zone orientieren. Da dies im vorliegenden Fall eindeutig nicht der Fall ist, ist die fragliche Umzonung weder erforderlich noch notwendig noch zumutbar. Deshalb wird die Beschwerde gutgeheissen.

#### **28.21      Entscheid vom 20. September 2011**

Der Beschwerdeführer wehrt sich gegen die Sanierung und Farbänderung von Rollläden/Storen bei einem Reiheneinfamilienhaus innerhalb einer Arealbebauung.

Im vorliegenden Fall ist die Bewilligungspflicht für den Ersatz der Rollläden/Storen mit einer anderen Farbe beim Reiheneinfamilienhaus des Beschwerdeführers zu bejahen, weil das Gebäude Teil einer Arealbebauung ist. Das Konzept einer erstellten Arealbebauung behält seinen normativen Charakter und bildet Ausgangspunkt für weitere, baurechtliche Entscheide. Spätere Änderungen an einer Arealbebauung sind möglich, aber diese sind nur mit Rücksicht auf das Ganze bewilligungsfähig (§ 29 Abs. 4 PBG). Sind alle Eigentümerinnen und Eigentümer in einem Arealbebauungsgebiet mit einer Änderung der Arealbebauung einverstanden, so besteht die gleiche Baufreiheit, wie sie die Bauvorschriften im Rahmen der Vorschriften für eine Arealbebauung zulassen. Aufgrund der in der Rechtsprechung entwickelten Grundsätze bedarf es bei der Änderung von wesentlichen Gestaltungselementen eines Arealbebauungskonzeptes der Zustimmung aller Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Betrifft die vorgesehene Änderung ein untergeordnetes Gestaltungselement der Arealbebauung, sind die rechtlich relevanten nachbarlichen Interessen gegeneinander abzuwägen. Die Rollladenfarbe ist u.a. für das Erscheinungsbild der Häuser innerhalb einer Arealbebauung prägend und ist ein wichtiges Gestaltungselement. Gemäss Gemeinderat müssen zumindest die Häuser einer Häuserreihe die gleiche Storenfarbe aufweisen. Dieser Entscheid ist sachgerecht. Da im vorliegenden Fall nicht die Zustimmung aller Eigentümerinnen und Eigentümer der Häuserreihe vorhanden ist, kann die Änderung der Storenfarbe nicht genehmigt werden.

#### **28.22      Entscheid vom 27. September 2011**

Die Beschwerdeführenden wehren sich gegen den Entscheid betreffend Terraingestaltung, Stützmauer und Aushubabtragung.

Bei den Baugesuchsakten liegt der Umgebungsplan, der von der Baubewilligungsbehörde genehmigt wurde. Dieser Umgebungsplan zeigt den Grundriss des Erdgeschosses der erstellten Baute mit einer Hangsicherungswand in Richtung des östlich gelegenen Grundstücks. Am Augenschein der Baudirektion wurde festgestellt, dass sich entsprechend dem Plan dort eine Betonwand befindet.

Gemäss Art. 22 Abs. 1 RPG dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Die Hangsicherungswand ist eine auf Dauer angelegte Einrichtung, die den Raum mit ihrer Länge von über 20 m und einer Höhe von zirka 6 m äusserlich erheblich verändert. Die Wand dient als Schutz für die Liegenschaft der Beschwerdeführenden und gleichzeitig dazu, dass der Hang vom Nachbarsgrundstück nicht abrutscht. Für die in Frage stehende Hangsicherungswand ist unzweifelhaft eine Baubewilligung erforderlich.

Die Hangsicherungswand ist in den Baubewilligungsplänen nicht vorhanden. Erst im Umgebungsplan, den der Gemeinderat bewilligt hat, ist sie erstmals eingezeichnet. Sofern sich die Beschwerdeführenden auf

den Standpunkt stellen, sie hätten die Wand gemäss dem Umgebungsplan ausgeführt, so trifft dies schon alleine deshalb nicht zu, weil die Wand erstellt worden war, bevor der Umgebungsplan entstand. Gemäss § 27 Abs. 1 Bst. b Satz 4 V PBG müssen neue Elemente auf Bauplänen rot angelegt werden. Da die Hangsicherungswand auf dem Umgebungsplan grau eingefärbt ist, entspricht sie nicht dieser Vorschrift. Zudem ragen die ca. 12 m langen Erdanker der Hangsicherungswand in das nachbarliche Grundstück hinein. Soweit dies der Fall ist, hätte ein Baugesuch gemäss § 25 und 27 V PBG auch von diesem Grundstückseigentümer unterzeichnet sein müssen.

Zusammenfassend stellt der Regierungsrat fest, dass für die bestehende Hangsicherungswand keine Baubewilligung besteht. Die vorhandenen Baupläne entsprechen nicht den gesetzlichen Vorgaben. Die Rügen der Beschwerdeführenden ist unbegründet und abzuweisen.

#### **28.23      Entscheid vom 4. Oktober 2011**

Der Beschwerdeführer wehrt sich gegen die Öffentlicherklärung einer Erschliessungsstrasse.

Strassen und Wege sind nach § 4 Abs. 1 GSW öffentlich, wenn sie seit unvordenklicher Zeit im Gemeingebrauch stehen (lit. a), wenn das Gemeinwesen über die entsprechenden Wegrechte verfügt (lit. b) oder wenn sie im Verfahren der Öffentlicherklärung dem Gemeingebrauch gewidmet worden sind (lit. c). Gemäss § 4 Abs. 2 GSW entscheidet der Gemeinderat über die Öffentlichkeit von Gemeindestrassen. Die Öffentlicherklärung ist eine kraft staatlicher Hoheit dem Eigentümer auferlegte Beschränkung, wonach eine bisher private Strasse oder ein privater Weg inskünftig dem Gemeindegebrauch gewidmet wird. Diese Öffentlicherklärung ist kein privatrechtlicher Vorgang, etwa indem eine Dienstbarkeit vereinbart werden müsste, sondern ein vom Gemeinderat geführtes Verfahren. Daran können alle teilnehmen, welche in ihren Interessen berührt sind, also nicht nur, wer Grundeigentum besitzt, sondern auch, wer sonst an einer Strasse oder an einem Weg berechtigt ist oder durch die Öffentlicherklärung beschwert sein könnte. Der Eingriff in bestehende private Rechte ist entschädigungspflichtig, wenn er einer materiellen Enteignung gleichkommt.

Die Gemeinde hat das Grundeigentum an der ausparzellierten Strasse für einen symbolischen Preis von einem Franken erworben. Da es sich bei dieser Parzelle um einen Vermögenswert handelt, der gemäss kommunalem Richtplan der Erschliessung von Baugebiet dient und damit unmittelbar für die öffentliche Aufgabenerfüllung bestimmt ist (§ 7 Abs. 1 lit. b FHG), ist die Strassenparzelle dem Verwaltungsvermögen zugeführt worden. Gemäss § 4 Abs. 1 lit. b GSW ist eine private Strasse bereits dann öffentlich, wenn das Gemeinwesen über die entsprechenden Wegrechte verfügt. Da dies vorliegend der Fall ist, hat die betroffene Gemeinde zu Unrecht ein formelles Öffentlicherklärungsverfahren durchgeführt. Deswegen ist der angefochtene Entscheid in Gutheissung der Beschwerde aufzuheben.

#### **28.24      Entscheid vom 16. November 2011**

Die Beschwerdeführerin wehrt sich gegen die Freigabe einer Reservebauzone.

Zur Beschwerdelegitimation ist ein besonderes Interesse erforderlich, das nur Einzelnen oder jedenfalls nur einem beschränkten Personenkreis eigen ist und das sich aus einer nahen Beziehung des Beschwerdeführers zum Gegenstand des Streites ergibt. Der Beschwerdeführer muss besonders oder unmittelbar berührt sein. Die Nähe der Beziehung zum Streitgegenstand muss bei Bauprojekten insbesondere in räumlicher Hinsicht gegeben sein. Ein schutzwürdiges Interesse liegt vor, wenn die tatsächliche oder rechtliche Situation des Beschwerdeführers durch den Ausgang des Verfahrens beeinflusst werden kann. Es muss ein konkreter Anhaltspunkt vorliegen für einen praktischen Nachteil, der dem Beschwerdeführer aus der angefochtenen Verfügung erwächst, damit ihm in Bezug auf die Anfechtung der in Frage stehenden Verfügung die Beschwerdelegitimation zuerkannt werden kann.

Bei Baubewilligungen gilt als Faustregel, dass die Legitimation der Anwohner in einem Umkreis von etwa 100 Metern gegeben ist. Allerdings ergibt sich die Legitimation nicht schon aus der blossen räumlichen

Nähe, sondern erst aus einer daraus herrührenden besonderen Betroffenheit. Der Umstand, dass der Einsprecher eine Sichtverbindung zum Bauvorhaben hat, ist nur ein Indiz zur Beurteilung der Legitimationsfrage. Eine Entfernung von 350 m bzw. 400 m reicht in der Regel nicht. Grundsätzlich möglich ist ein Rechtsschutzinteresse des Nachbarn in räumlicher Hinsicht, wenn der Erschliessungsmehrverkehr der zu erstellenden Bauten seine Erschliessungssituation beeinträchtigt. Es bedarf dazu indes einer besonderen Beziehungsnähe; die blosser Strassenbenutzung begründet keine hinreichende Betroffenheit. Eine Beziehungsnähe wäre denkbar, wenn der Nachbar direkt an der Erschliessungsstrasse wohnt und diese Erschliessungsstrasse beansprucht werden würde.

Vorliegend besteht eine Distanz von ungefähr 350 m zwischen der Reservebauzone und dem Grundstück der Beschwerdeführerin. Eine Sichtverbindung besteht nicht, da zwischen den beiden Grundstücken Bewaldungen bestehen. Die Beschwerdeführerin ist nicht stärker betroffen als die Allgemeinheit, weswegen die Beschwerdelegitimation zu verneinen und somit nicht auf die Beschwerde einzutreten ist.

#### **28.25      Entscheid vom 29. November 2011**

Der Beschwerdeführer wehrt sich gegen den Beschluss der Gemeindeversammlung betreffend einer Motion Auszonung einer Parzelle.

Gemäss § 80 Abs. 1 GG kann jeder Stimmberechtigte der Gemeindeversammlung eine Motion über einen in den Aufgabenbereich der Gemeinde fallenden Gegenstand vorlegen. Der Gemeinderat hat dazu Stellung zu nehmen und das Geschäft auf die Traktandenliste zu setzen, damit über die Erheblichkeit abgestimmt werden kann (§ 80 Abs. 2 GG). Der Beschwerdeführer hat beim Gemeinderat eine Motion betreffend Auszonung einer Parzelle eingereicht. Diese begründete er zum einen mit dem im RPG erklärten Ziel des haushälterischen Umgangs mit dem Boden. Zum anderen sei die betroffene Parzelle, auf welcher Wohnraum für ca. 400 - 500 Personen geschaffen werden soll, nicht genügend erschlossen. Gemäss Gemeinderat ist das betroffene Grundstück im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2005 durch die Stimmberechtigten an einer Urnenabstimmung eingezont worden. Es sei unverhältnismässig und willkürlich, ein Grundstück nach nur sechs Jahren wieder auszunutzen. Die Gemeindeversammlung ist sodann der Empfehlung des Gemeinderats gefolgt und hat die Motion nicht erheblich erklärt.

Die Rüge des Beschwerdeführers ist unbegründet und abzuweisen

#### **28.26      Entscheid vom 6. Dezember 2011**

Die Beschwerdeführerin wehrt sich gegen die Erteilung einer Baubewilligung.

Aus den bewilligten Planunterlagen geht hervor, dass die bestehende Zufahrt zum Grundstück der Beschwerdeführerin quer durch das Baugrundstück der Beschwerdegegner führt. Damit der Neubau auf dem Grundstück der Beschwerdegegner realisiert werden kann, muss somit die Zufahrt verlegt werden. Wenn die neue Wegführung einmal erstellt ist, dann ist die Zufahrt zum Grundstück der Beschwerdeführerin wieder gegeben. Die neue Wegführung ist etwas länger als die bestehende und damit etwas weniger steil, an der Breite der Zufahrt ändert sich nichts. Somit ist die neue Zufahrt ausreichend für die Erschliessung des Grundstücks der Beschwerdeführerin.

Das Grundstück der Beschwerdeführerin ist heute einwandfrei über das Grundstück der Bauherrschaft erschlossen. Die Zufahrt ist tatsächlich wie auch rechtlich sichergestellt. Damit aber die neue Zufahrt zum Grundstück der Beschwerdeführerin rechtlich sichergestellt ist, muss zwischen der Beschwerdeführerin und den Beschwerdegegnern ein neuer Dienstbarkeitsvertrag abgeschlossen werden, in dem die notwendigen Fuss- und Fahrwegrechte an der neuen Wegverbindung vereinbart werden.

Daraus erhellt, dass die vom Gemeinderat erteilte Baubewilligung unter einem Mangel leidet. Es fehlt ein Dienstbarkeitsvertrag, in dem sich die Parteien die notwendigen Rechte zur Benutzung der neuen

Wegverbindung eingeräumt haben. Dieser Mangel kann verhältnismässig mit einer Auflage in der vom Gemeinderat erteilten Baubewilligung behoben werden.

Demnach ist in teilweiser Gutheissung der Beschwerde die Baubewilligung mit einer entsprechenden Auflage zu ergänzen.

## **28.27      Entscheid vom 13. Dezember 2011**

Die Beschwerdeführerin wehrt sich gegen den Beschluss einer Planungszone.

Müssen Nutzungspläne angepasst werden oder liegen noch keine vor, kann die zuständige Behörde für genau bezeichnete Gebiete Planungszone bestimmen. Innerhalb der Planungszone darf nichts unternommen werden, was die Nutzungsplanung erschweren könnte. Planungszone dürfen für längstens fünf Jahre bestimmt werden; das kantonale Recht kann eine Verlängerung vorsehen (Art. 27 RPG). Planungszone sind mit ihrer öffentlichen Auflage wirksam. Die zuständige Behörde kann die Geltungsdauer einmalig um höchstens zwei Jahre verlängern (§ 35 PBG). Als zuständige Behörde nennt § 7 Abs. 2 lit. d PBG den Gemeinderat, der die Sicherung der gemeindlichen Planungen beschliesst. Die Gewährung des rechtlichen Gehörs vor Erlass der Planungszone entfällt laut bundesgerichtlicher Rechtsprechung, da die Massnahme einerseits nur vorsorglich und von beschränkter Dauer ist, andererseits ihren Zweck nur erreichen kann, wenn sie unmittelbar wirksam wird. Damit ist auch schon gesagt, dass die Planungszone ihre Wirkungen unmittelbar mit der öffentlichen Auflage entfaltet (§ 35 Abs. 2 PBG; § 67 Abs. 2 lit. f Ziff. 2 PBG) und damit die aufschiebende Wirkung allfällig ergriffener Rechtsmittel entfällt. Da Planungszone auf eine Revision der gemeindlichen Zonen- und Bauvorschriften zielen, kommen die entsprechenden Verfahrensvorschriften für den Erlass von gemeindlichen Bauvorschriften zur Anwendung. Demnach beschliesst der Gemeinderat nach der Auflagefrist, in Kenntnis der während der Anhörungsfrist eingetroffenen schriftlichen Eingaben die Planungszone.

Der Erlass einer Planungszone muss u.a. auf einem öffentlichen Interesse beruhen. Die Planungszone muss auf die künftige Nutzungsplanung örtlich und inhaltlich abgestimmt sein. Vorliegend hat die Gemeinde im Jahre 2008 die Gesamtrevision ihrer Ortsplanung abgeschlossen. Dabei ist es auch im betroffenen Gebiet zu Neueinzonungen gekommen. Erst drei Jahre nach Inkrafttreten der Ortsplanungsrevision kann der Gemeinderat nicht bereits die allgemeinverbindlich geregelten gestalterischen Vorschriften für dieses Gebiet wieder ändern. Im kommunalen Verkehrsrichtplan ist die Erschliessung der Siedlungserweiterung des betroffenen Gebiets planlich festgelegt worden und die Feinerschliessung hat über die entsprechende Zufahrtsstrasse zu erfolgen. Mit der örtlichen Festlegung des Anschlusspunktes an die Erschliessungsstrasse verdeutlicht der Verkehrsrichtplan, dass die gesamte Siedlungserweiterung nur an der bezeichneten Stelle an das übergeordnete Strassennetz angeschlossen werden darf. Nachdem die Bemühungen der heutigen Beschwerdeführerin für eine gemeinsame Erschliessung des gesamten Baugebiets gescheitert waren, reichten sie und eine weitere Bauherrschaft Baugeuche mit einer separaten Erschliessung ihrer Parzellen ein. Der Gemeinderat sah sich durch dieses Verhalten zu Handeln veranlasst. In sachlicher Hinsicht will der Gemeinderat mit dem Erlass der Planungszone im Wesentlichen die gemeinsame Erschliessung des Baugebiets sicherstellen. An einer solchen gemeinsamen Erschliessung des Siedlungserweiterungsgebiets besteht durchaus ein öffentliches Interesse.

Der Grundsatz der Erforderlichkeit verbietet es, dass die Planungszone in räumlicher, sachlicher und zeitlicher Hinsicht darüber hinausgeht, was zur Erreichung des Zwecks unbedingt notwendig ist. Bereits Art. 27 RPG fordert die genaue Bezeichnung der betroffenen Grundstücke. Damit ist nicht nur die Parzellengenauigkeit der Planungszone gemeint, sondern auch die räumliche Begrenzung auf das erforderliche Mass im Sinne des Verhältnismässigkeitsprinzips. Dies ist im vorliegenden Fall gemäss Regierungsrat gegeben.

Der Grundsatz des Vertrauensschutzes (Art. 9 BV) bedeutet, dass die Privaten Anspruch darauf haben, in ihrem berechtigten Vertrauen in behördliche Zusicherungen oder in anderes, bestimmte Erwartungen

begründendes Verhalten der Behörden geschützt zu werden. Der Vertrauensschutz bedarf zunächst eines Anknüpfungspunktes. Es muss ein Vertrauenstatbestand, eine Vertrauensgrundlage vorhanden sein. Darunter ist das Verhalten eines staatlichen Organs zu verstehen, das bei den betroffenen Privaten bestimmte Erwartungen auslöst. Dabei kommt es nicht auf die Rechtsnatur eines staatlichen Aktes, sondern nur auf dessen Bestimmtheitsgrad an, der so gross sein muss, dass der Private daraus die für seine Dispositionen massgebenden Informationen entnehmen kann. Allerdings ist eine Auskunft nur in Bezug auf den Sachverhalt verbindlich, wie er dem Gemeinderat zur Kenntnis gebracht wurde. Ändern sich die tatsächlichen Verhältnisse massgebend, muss der Gemeinderat den neuen Sachverhalt beurteilen und er ist an seine früheren Aussagen nicht mehr gebunden. Im vorliegenden Fall haben sich die tatsächlichen Verhältnisse seit der Antwort des Gemeinderats zur Bauanfrage der heutigen Beschwerdeführerin insofern wesentlich geändert, als dass nun separate Zufahrten ab der Erschliessungsstrasse und keine gemeinsame für alle Parzellen mehr geplant sind. Deswegen liegt vorliegend keine Verletzung des Grundsatzes von Treu und Glauben vor, womit die Rüge unbegründet und abzuweisen ist.

Die Zumutbarkeit, das heisst das angemessene Verhältnis zwischen angestrebtem Ziel und Beschränkung der Freiheit, ist nur aufgrund der Planungszone, nicht aufgrund der beabsichtigten Nutzungsplanung zu beurteilen. Die Planungszone ist jedoch eine inhaltlich unstrukturierte Massnahme, so dass die hier angesprochene Verhältnismässigkeit im eigentlichen Sinn kaum ein tauglicher Massstab der Zweckmässigkeitsprüfung darstellt, weshalb es mit der Eignung und der Notwendigkeit letztlich sein Bewenden haben muss. Als mögliche mildere Massnahme ist die Bausperre zu prüfen. Mit der Bausperre wird ein Baubewilligungsverfahren längstens für zwei Jahre seit Einreichung des vollständigen Gesuchs ausgesetzt, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse vorerst den Erlass oder die Änderung eines Baulinien-, Strassen- oder Bebauungsplans erfordert (§ 33 PBG). Damit erfüllt die Bausperre, wie namentlich die Planungszone denselben Zweck. Beide Institute dienen der Sicherung von Planungen. Aber die Bausperre richtet sich jeweils nur gegen die Baugesuche stellenden Personen, während die Planungszone innerhalb des Geltungsbereichs für sämtliche Grundeigentümer Wirkung entfaltet. Des Weiteren beträgt die Geltungsdauer der Bausperre maximal zwei Jahre. Demgegenüber können Planungszone längstens fünf Jahre dauern, mit einer einmaligen Verlängerung von maximal zwei Jahren. Um zu verhindern, dass die übrigen betroffenen Grundeigentümer weder Zeit noch Energie in die Ausarbeitung eines Baugesuchs investieren und dass deren Baugesuche nicht auch noch mit einer individuellen Bausperre hätten belegt werden müssen, hat sich der Gemeinderat richtigerweise für den Erlass einer Planungszone entschieden. Somit ist die Rüge unbegründet und deswegen abzuweisen.

## **28.28      Entscheid vom 13. Dezember 2011**

Die Beschwerdeführerin wehrt sich gegen die Erteilung einer Baubewilligung.

Der Grenzabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen der Fassade und der Grundstücksgrenze (§ 9 Abs. 1 V PBG). Wo zwischen einem grossen und kleinen Grenzabstand unterschieden wird, ist der grosse Grenzabstand rechtwinklig von der Fassade mit der Hauptwohnrichtung aus, der kleine von allen übrigen Fassaden einzuhalten (§ 9 Abs. 2 V PBG). Als entscheidend dürfen einzig jene Räume betrachtet werden, welche von den Bewohnerinnen und Bewohnern am häufigsten benutzt werden. Dies sind in der Regel Wohn- und Esszimmer sowie Aufenthaltsräume. Im vorliegenden Fall wird der grosse Grenzabstand von 9 m (§ 38 Abs. 1 BO) nicht eingehalten. Da aber die Bauherrschaft ebenfalls Grundeigentümerin des betroffenen benachbarten Grundstücks ist, kann von einem Näherbaurecht aufgrund nachbarlicher Zustimmung im Sinne von § 11 V PBG ausgegangen werden und die Unterschreitung der Grenzabstände ist insofern unproblematisch.

Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der Grenzabstände (§ 10 Abs. 1 V PBG), wobei der Gebäudeabstand die kürzeste Entfernung zwischen zwei Gebäudefassaden ist (§ 10 Abs. 2 V PBG). Im vorliegenden Fall entspricht der tatsächliche Gebäudeabstand 11.94 m anstatt 14 m. Es stellt sich die Frage, ob der Gebäudeabstand beim projektierten Gebäude auf die zurückgesetzte Fassade der beiden Obergeschosse bezogen werden kann, statt auf die Fassade des Erdgeschosses. Dies ist gemäss § 19

PBG zulässig für nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Gemäss Regierungsrat müssen bei Bauten, die in reinen Wohnzonen stehen, sämtliche Geschosse, die eine anrechenbare Geschossfläche aufweisen, die Gebäudeabstände einhalten. Die Rüge ist demnach in diesem Umfang gutzuheissen.

Das Bauprojekt kommt in die Wohnzone 3a (W3a) zu stehen und darf gemäss § 38 Abs. 1 BO drei Vollgeschosse aufweisen. Als Vollgeschoss zählt das Erdgeschoss und jedes Stockwerk, das über dem Erdgeschoss und unter dem Dachgeschoss liegt (§ 7 Abs. 1 V PBG). Die Geschosshöhe wird „OK-OK fertig Boden“ gemessen (§ 7 Abs. 2 V PBG). Der Fussboden des Erdgeschosses liegt entweder höchstens 1.20 m über dem tiefsten oder 0.30 m über dem höchsten Punkt des gewachsenen Terrains längs der Gebäudefassade (§ 14 Satz 1 V PBG). Im vorliegenden Fall zählt das Erdgeschoss als Vollgeschoss. Die darüber liegenden Obergeschosse stellen zwei weitere Vollgeschosse dar, womit die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse in der Wohnzone W3a erreicht ist.

Ein Dachgeschoss liegt über einem Flach- oder unter einem Mansarden- oder Tonnendach. Das Dachgeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn die Flächen seiner Räume mehr als 60 % jener des obersten Vollgeschosses ausmachen. Für diese Berechnung allein sind die Flächen anrechenbar (§ 8 Abs. 2 V PBG). Bei diesen Flächen wird nicht auf die anrechenbare Geschossfläche abgestellt, sondern auf die Flächen innerhalb der Aussenmauern, wobei die Querschnittflächen der Aussenmauern dazu zu zählen sind (Fläche inklusive Aussenwände). Sinn und Zweck der 60 %-Regelung ist es, dass vom äusseren Erscheinungsbild her das Dachgeschoss eine bestimmte Grösse im Verhältnis zum darunterliegenden Vollgeschoss nicht übertreffen darf, ansonsten dieses Geschoss nicht mehr als Dachgeschoss wahrgenommen wird. Vorliegend übertrifft die Fläche des obersten Geschosses die zulässige Fläche für ein Dachgeschoss um ca. 2 m<sup>2</sup>. Damit zählt das projektierte Dachgeschoss als Vollgeschoss und die gesamte Baute hat ein Vollgeschoss zu viel. Die Rüge ist demnach begründet und in diesem Umfang gutzuheissen.

## **28.29      Entscheid vom 13. Dezember 2011**

Der Beschwerdeführer wehrt sich betreffend Aussichtsschutz.

Gemäss § 52 Abs. 1 VRG kann mit der Aufsichtsbeschwerde jedermann die Aufsichtsbehörde über Tatsachen in Kenntnis setzen, die ein Einschreiten der Aufsichtsbehörde gegen eine untere Verwaltungsbehörde von Amtes wegen erfordern. Der Anzeiger hat nicht die Rechte einer Partei, die Art der Erledigung ist ihm mitzuteilen, eine Pflicht zur Begründung besteht nicht (§ 52 Abs. 2 - 4 VRG). Nach ständiger Praxis wird eine Anzeige von der Aufsichtsbehörde nicht behandelt, sofern ein ordentliches oder ausserordentliches Rechtsmittel zur Verfügung steht.

Die Aufsicht über die Gemeinden steht gemäss § 33 Abs. 1 GG dem Regierungsrat zu. Stellt die Aufsichtsbehörde einen Missstand in der Gemeindeverwaltung oder eine Vernachlässigung öffentlicher Aufgaben fest, mahnt der Regierungsrat den Gemeinderat, Abhilfe zu schaffen (§ 37 GG). Nach fruchtloser Mahnung oder in dringenden oder offenkundigen Fällen kann der Regierungsrat Massnahmen treffen. Nach konstanter Rechtspraxis schreitet der Regierungsrat in seiner Eigenschaft als Aufsichtsbehörde über die Gemeinden nur dann ein, wenn klares materielles Recht, wesentliche Verfahrensvorschriften oder öffentliche Interessen offensichtlich missachtet werden.

Der Beschwerdeführer rügt insbesondere die Verletzung des Aussichtsschutzes. Die Bauweise in dem zur Diskussion stehenden Gebiet wird in Ergänzung und in Abweichung zu den Vorschriften der Einzelbauweise gemäss der BO in einem Bebauungsplan gemäss § 32 PBG geregelt. Dieser Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat beschlossen und öffentlich aufgelegt. Der Regierungsrat hat den Bebauungsplan genehmigt. Der Bebauungsplan sieht konkret vor, dass am entsprechenden Ort ein Neubau mit 16 Vollgeschossen und zusätzlich einem Technikgeschoss als Attikageschoss erstellt werden kann. Das geplante Hochhaus beeinträchtigt den öffentlichen Aussichtsschutz, wie er in der BO verankert ist, nicht.



Demnach sind die Rüge und somit auch die Aufsichtsbeschwerde unbegründet und es ist nicht darauf einzugehen.



## **29                    2012: Verwaltungsgericht**

### **29.1                Urteil vom 31. Januar 2012**

Enteignung (Durchleitungsrecht für Meteorwasserleitung)

XY als Eigentümer der Parzelle GS Nr. X ist nicht bereit, der Einwohnergemeinde das für einen Leitungsbau erforderliche Durchleitungsrecht einzuräumen. Der Gemeinderat hat mit Gesuch vom ... bei der Schätzungskommission des Kantons Zug ein Verfahren zur formellen Enteignung des erforderlichen Durchleitungsrechts eingeleitet. Mit Verfügung vom ... informierte die Schätzungskommission XY über die formelle Enteignung, wogegen dieser fristgerecht Einsprache erhob. Bei der am ... durchgeführten Einigungsverhandlung nahm der Einsprecher nicht teil. Mit Verfügung vom ... stellte die Schätzungskommission fest, dass über die formelle Enteignung keine Einigung erfolgt sei. Mit Beschluss vom ... wies der Gemeinderat Steinhausen die Einsprache von XY ab und enteignete XY als Eigentümer des GS Nr. X insofern, als zu Lasten GS Nr. X und zu Gunsten der Einwohnergemeinde ein Durchleitungsrecht für eine Meteorwasserleitung gemäss Baubewilligung vom ... als Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen sei (A.).

Im Kanton Zug besteht kein besonderes Enteignungsgesetz. Die gesetzlichen Bestimmungen über die Enteignung sind in das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) eingefügt. Kanton und Einwohnergemeinden besitzen für öffentliche Zwecke das Enteignungsrecht. Für gemeindliche Zwecke beschliesst der Gemeinderat die Enteignung (§ 7 Abs. 2 lit. e PBG und § 53 Abs. 1 PBG). Gemäss § 53 Abs. 2 PBG kann das Enteignungsrecht namentlich für den Bau, Ausbau und Betrieb von Strassen und Wegen sowie für künftige Strassenräume aufgrund eines rechtskräftigen Baulinien- oder Strassenplans (lit. a) sowie (nebst weiteren Zwecken) auch für Werkleitungen (lit. d) geltend gemacht werden. Wie der Regierungsrat korrekt feststellt, sind die Aufzählungen in § 53 Abs. 2 PBG nicht abschliessend, was aus der Formulierung „namentlich“ hervorgeht. Ob die Entwässerungsanlage, d.h. die Meteorwasserleitung, unter den Begriff der Werkleitungen fällt (wovon ausgegangen werden darf), muss nicht abschliessend beurteilt werden. Denn die gesetzliche Grundlage wie auch das öffentliche Interesse für die formelle Enteignung ergeben sich klar aus dem Gesetz über die Gewässer (GewG). Wo die für den Bau und Betrieb erforderlichen Rechte nicht bestehen bzw. durch Vertrag eingeräumt werden können und damit die Erfüllung der gemeindlichen Aufgabe nicht auf dem einvernehmlichen Weg möglich ist - wie in casu - kommt gemäss § 93 GewG die Enteignung zur Anwendung. Der Regierungsrat gewährte der Einwohnergemeinde mit Beschluss vom ... gestützt auf § 93 Abs. 2 GewG das Enteignungsrecht für sämtliche im Generellen Entwässerungsplan enthaltenen Entwässerungsanlagen (E. 3.c).

Dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit folgend wurden sämtliche technisch machbaren, alternativen Linienführungen der Leitung geprüft. Die Prüfung der Varianten zeigt, dass die Enteignung auch verhältnismässig ist (keine der Varianten ist für den Beschwerdeführer vorteilhafter resp. die vom Beschwerdeführer vorgeschlagene Variante der Leitungsführung unter den bestehenden Strassen ist schlicht nicht realisierbar) (E. 3.d.bb).

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich die Enteignung in Form einer Dienstbarkeit (Durchleitungsrecht) bezüglich des GS Nr. X zur Erschliessung des Grundstücks Nr. Y sowie zur Entwässerung der Gebiete Vorder- und Hinterhöf als zulässig, d.h. recht- und verhältnismässig erweist. Über die Entschädigung der Enteignung wird die Schätzungskommission in einem separaten Verfahren zu entscheiden haben (vgl. § 63 Abs. 3 PBG). Die Beschwerde ist abzuweisen (E. 4).

### **29.2                Urteil vom 28. Februar 2012**

XY ist Eigentümer eines Reiheneinfamilienhauses, welches Bestandteil der am 17. September 1982 vom Gemeinderat bewilligten Arealbebauung „Wiheirain“ ist. Entsprechend dem bei Arealbebauungen vorgesehenen einheitlichen Konzept wurden die Storen/Rollläden bei allen Häusern in einem dunkelbraunen Farbton montiert. XY ersetzte bei seinem Haus im Jahr 2010 die Rollläden durch solche in einem hellgrauen Farbton, was die Nachbarn beim Gemeinderat anzeigten. Daraufhin forderte die Abteilung Planung/Bau der Gemeinde XY auf, ein Baugesuch für die Sanierung der Storen einzureichen.

Dagegen wehrte sich XY mit einer Beschwerde, die jedoch mit Beschluss vom ... vom Gemeinderat abgewiesen wurde. XY reichte ein entsprechendes Baugesuch ein. Mit Beschluss vom ... verfügte der Gemeinderat die Wiederherstellung der ursprünglichen Farbe der Storen innert 90 Tagen. Gegen diesen Beschluss reichte XY Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat ein (A.). Der Regierungsrat wies die Beschwerde ab.

Mit seiner Auffassung, Rollläden/Storen seien aufgrund ihrer beweglichen Teile nicht als Baute oder Anlage zu qualifizieren und deshalb nicht baubewilligungspflichtig, zielt der Beschwerdeführer ins Leere. Obwohl die Lamellen bzw. der Rollladen beweglich sind, stellen Rollläden/Storen eine fest mit dem Haus verbundene Einrichtung dar. Rollläden/Storen vermögen das äussere Erscheinungsbild einer Baute und Anlage durchaus mit zu bestimmen, sie sind wie Türen und Fenster Bestandteil einer Hausfassade. Wird ein Bestandteil einer Hausfassade verändert, ist diese Änderung gestützt auf Art. 22 Abs. 1 RPG bzw. § 44 Abs. 1 PBG und die geltende Rechtsprechung bewilligungspflichtig. Denn auch die äussere Umgestaltung an einem Gebäude, die Änderung der Fassade (einschliesslich wichtiger Stilelemente) sowie die Wahl nicht ortsüblicher Materialien oder Anstriche zählen zu den bewilligungspflichtigen Massnahmen (E. 3.d).

Da sich das Reiheneinfamilienhaus in der Arealbebauung „Wihelrain“ befindet, ergeben sich für die Einpassung der neu gewählten Storenfarbe in die Umgebung spezielle Bedingungen. Ist eine Arealbebauung einmal erstellt, sind spätere Änderungen nur mit Rücksicht auf das Ganze bewilligungsfähig (§ 29 Abs. 4 PBG). Gemäss § 12 Abs. 1 BO hat die Arealbebauung gegenüber der Einzelbauweise - der jeweiligen Zone und Nutzung entsprechend - erhöhten Anforderungen, u.a. der architektonischen Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume (lit. a) zu genügen. Wie der Regierungsrat richtig ausführte, liegt eine besonders gute Gestaltung dann vor, wenn die Bauten einheitlich gestaltet sind und sich sehr gut und harmonisch in die bauliche und landschaftliche Umgebung einfügen. Arealbebauungen und Teile von solchen dürfen nachträglich geändert werden. Voraussetzung ist, dass die spezifischen Anforderungen, die eine Arealbebauung erfüllen muss, beachtet werden. Ist eine Arealbebauung einmal erstellt, so behält sie grundsätzlich ihren Charakter als Arealbebauung. Das gemäss den erhöhten Anforderungen und der grösseren Gestaltungsfreiheit verwirklichte Konzept hat in gewissem Sinne normativen Charakter, indem es Ausgangspunkt für weitere baurechtliche Entscheide bleibt (GVP 1987/1988 S. 69). Sind alle Eigentümer im Arealgebiet mit einer Änderung der Arealbebauung einverstanden, so besteht die gleiche Baufreiheit, wie sie die Bauvorschriften im Rahmen der Vorschriften für die Arealbebauung zulässt. Besteht indes keine Einigkeit, bedarf es der differenzierten Beurteilung der geplanten Änderung einer Arealbebauung, ob und in welchem Anteil eine Zustimmung der Arealigentümer und -eigentümerinnen erforderlich ist bzw. davon abgesehen werden darf (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Zug vom 28. Juni 2011 i.S. B. [V 2010 160 Erw. 6a]) (E. 3.e).

Der Regierungsrat legte im angefochtenen Beschluss gestützt auf die in der Rechtsprechung entwickelten Grundsätze ausführlich dar, dass zwischen wesentlichen und unwesentlichen bzw. untergeordneten Gestaltungselementen eines Arealbebauungskonzeptes zu unterscheiden sei. Handle es sich um ein wesentliches Gestaltungselement, bedürfe es der Zustimmung aller Eigentümer und Eigentümerinnen. Stelle die geplante Änderung jedoch ein untergeordnetes Gestaltungselement der Arealbebauung dar, seien die rechtlich relevanten nachbarlichen Interessen gegeneinander abzuwägen. Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers musste die Vorinstanz diese Interessenabwägung der Nachbarn nicht vornehmen, da es sich bei der Rollläden-/Storenfarbe zweifellos um ein wichtiges Gestaltungselement handelt (E. 3.f).

Der Regierungsrat ist in seinem Entscheid zum Schluss gelangt, dass es unverhältnismässig wäre zu verlangen, dass weiterhin alle Häuser der Arealbebauung die gleiche Storenfarbe aufweisen müssen, es indes sachgerecht sei, wenn zumindest die Häuser einer Häuserreihe die gleiche Storenfarbe aufweisen. Damit hat der Regierungsrat kein Recht verletzt (E. 3.f).

In der Häuserreihe des Beschwerdeführers fehlt die Zustimmung eines der drei Eigentümer für die Store in hellgrauer Farbe. Der Gemeinderat hat somit die neue Storenfarbe beim Haus der Beschwerdeführers zu Recht nicht bewilligt (E. 4).

Mit der Bewilligungsverweigerung verfügte der Gemeinderat gleichzeitig, es sei die ursprüngliche Farbe der Storen wiederherzustellen (E. 5). Eine Wiederherstellung der ursprünglichen braunen Farbe an den Rollläden/Storen ist im vorliegenden Fall verhältnismässig. Der Regierungsrat hat die vom Gemeinderat erlassene Verfügung zu Recht geschützt (E. 5.f).



### **30 2012: Regierungsrat**

#### **30.1 Entscheid vom 24. Januar 2012**

Die Beschwerdeführenden wehren sich mittels Aufsichtsbeschwerde für die Einhaltung der Betriebsvorschriften eines Atelierhauses resp. Veranstaltungsortes.

Wenn kein Entscheid im Rechtssinne vorliegt, kann sich eine Anfechtungsmöglichkeit eines Realaktes aus Gründen des Rechtsschutzbedürfnisses aufdrängen. Laut Bundesgericht muss es sich aber um Akte handeln, welche dem Staat oder einem Träger öffentlicher Aufgaben zuzurechnen sind und von ihrem Inhalt oder von den berührten Grundrechten her ein besonderes Rechtsschutzbedürfnis begründen. Gemäss Art. 25a Abs. 1 lit. c VwVG kann jemand, der ein schutzwürdiges Interesse hat, von der Behörde verlangen, die für Handlungen zuständig ist, welche sich auf öffentliches Recht des Bundes stützen und Rechte oder Pflichten berühren, dass sie bspw. die Widerrechtlichkeit von Handlungen feststellt. Vorliegend hätten die Beschwerdeführenden vom Gemeinderat einen anfechtbaren Feststellungsentscheid verlangen können. Dem Inhalt nach hat der Gemeinderat entsprechend Art. 25a VwVG gehandelt.

Die Zone des öffentlichen Interesses wird im Zonenplan der entsprechenden Gemeinde der ES II oder der ES III zugewiesen (§ 55 Abs. 3 BO). Gemäss Art. 43 Abs. 1 lit. b LSV ist aber eine Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen an sich der ES II zuzuweisen. In der ES II wird die Verhinderung von Störungen verlangt, die das Wohnbefinden erheblich beeinträchtigen. Es ist möglich, von dieser generellen Zuweisung abzuweichen und bei vorbelasteten Gebieten eine Aufstufung vorzunehmen. Diese Aufstufung ist aber nur möglich, wenn Teile von Nutzungszonen der ES I und II mit Lärm vorbelastet sind (Art. 43 Abs. 2 LSV). Abgesehen von einer Aufstufung kann eine Zone des öffentlichen Interesses der ES III zugewiesen werden, wenn nach der kommunalen Bauordnung in dieser Zone mässig störende Betriebe im Sinne von Art. 43 Abs. 1 lit. c LSV zulässig sind. Können in einer Zone des öffentlichen Interesses Mischnutzungen wie Schulanlagen, Altersheim, Spital und Werkhof bis hin zu öffentlichen Parkplätzen realisiert und können in dieser Zone neben nicht störenden auch mässig störende Betriebe angesiedelt werden, ist laut Bundesgericht die Zuordnung dieser Flächen zur ES III erlaubt.

#### **30.2 Entscheid vom 31. Januar 2012**

Der Beschwerdeführer wehrt sich anlässlich eines Baugesuchs für einen Aussenparkplatz.

Gemäss § 18 GSW bedürfen Zufahrten und Einmündungen einer Bewilligung. Die Zuständigkeit für Kantonsstrassen liegt grundsätzlich bei der Baudirektion. Gemäss § 4 V GSW erteilt das kantonale Tiefbauamt Einmündungsbewilligungen. Die Bewilligung wird erteilt, wenn die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine Gründe aus überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

In den der Einmündungsbewilligung des kantonalen Tiefbauamts zugrunde liegenden Plänen war kein Hinweis zu finden, dass auf der Nordseite des Wohn- und Geschäftshauses auf dem Schotterrasen ein weiterer Aussenparkplatz gebaut werden sollte. Weder das kantonale Tiefbauamt noch die betroffene Gemeinde haben je darüber entschieden, ob der Schotterrasen als Parkplatz genutzt sowie ob eine weitere Einmündung an der umstrittenen Stelle bewilligt werden kann. Damit steht fest, dass der Schotterrasen nie als Parkplatz bewilligt worden ist. Der Parkplatz muss deshalb als widerrechtlich betrachtet werden.

Es stellt sich die Frage, ob vorliegend eine nachträgliche Bewilligung möglich ist. Erschliessungen von Parkplätzen sind in der Regel aus Gründen der Verkehrssicherheit - erst recht bei Kantonsstrassen - vorwärts anzufahren und wiederum vorwärts zu verlassen. Da dies vorliegend nicht möglich ist, sprechen das öffentliche Interesse und die Verkehrssicherheit gegen die Umnutzung des Schotterrasens zu einem Parkplatz. Zur Freihaltung der Sichtzonen: Gemäss VSS-Norm 640 273a muss die Sicht bei der Ausfahrt der betroffenen Strasse nach links und rechts je mindestens 60 m betragen und zwar auf der Höhe von 1 m bis 3 m ab Boden gemessen 2.50 m hinter dem Fahrbahnrand der Kantonsstrasse. Diese Sichtdistanz muss jederzeit gewährleistet sein und darf durch keinerlei Hindernisse eingeschränkt werden. Die

vorliegend fehlenden Sichtzonen und damit die ungenügende Verkehrssicherheit stehen auch einer nachträglichen Bewilligungserteilung entgegen.

### **30.3 Entscheid vom 21. Februar 2012**

Die Beschwerdeführerin wehrt sich gegen einen Nachtrag zur Baubewilligung.

Vorliegend geht es um eine nachträgliche Auflage betreffend Fällung und Beschneidung der Krone von Bäumen.

Nebenbestimmungen ermöglichen, die durch eine Verfügung begründeten verwaltungsrechtlichen Pflichten und Rechte entsprechend den konkreten Umständen auszugestalten. Der Begriff der Nebenbestimmung ist insoweit irreführend, als sie häufig einen wichtigen Bestandteil eines Verwaltungsrechtsverhältnisses ausmachen. Eine Auflage ist die mit einer Verfügung verbundene zusätzliche Verpflichtung zu einem Tun, Dulden oder Unterlassen. Von der Bedingung unterscheidet sie sich dadurch, dass die Rechtswirksamkeit der Verfügung nicht davon abhängt, ob die Auflage erfüllt wird oder nicht. Die Verfügung ist auch gültig, wenn die Auflage nicht erfüllt wird. Die Auflage ist - auch im Gegensatz zur Bedingung - selbständig erzwingbar: Wird der Auflage nicht nachgelebt, so berührt das zwar nicht die Gültigkeit der Verfügung, doch kann das Gemeinwesen mit hoheitlichem Zwang die Auflage durchsetzen.

Das Gesetzmässigkeitsprinzip gilt ebenfalls für Nebenbestimmungen. Diese brauchen jedoch nicht ausdrücklich in einem Rechtssatz vorgesehen zu sein; wo eine solche ausdrückliche gesetzliche Grundlage fehlt, kann die Zulässigkeit der Nebenbestimmung aus dem mit dem Gesetz verfolgten Zweck, aus einem mit der Hauptanordnung zusammenhängenden öffentlichen Interessen hervorgehen. Unzulässig sind hingegen alle Nebenbestimmungen, die sachfremd sind. Den Bewilligungsbehörden steht ein weiter Entscheidungsspielraum zu.

Gemäss § 31 Abs. 1 lit. e BO hat die Arealbebauung gegenüber der Einzelbauweise folgenden erhöhten Anforderungen zu genügen: sorgfältiger Umgang mit dem bestehenden Baumbestand bzw. angemessene Ersatzpflanzungen. Damit besteht im vorliegenden Fall eine genügende gesetzliche Grundlage, um bezüglich des Baumbestands bzw. angemessener Ersatzpflanzungen der Bauherrschaft Auflagen zu machen. Die Rüge ist somit unbegründet und in diesem Umfang abzuweisen.

### **30.4 Entscheid vom 20. März 2012**

Zu den objektiven Prozessvoraussetzungen gehört in erster Linie die gültige Beschwerdeschrift. Gemäss § 44 Abs. 1 VRG muss die Beschwerdeschrift einen Antrag und eine Begründung enthalten. Fehlt der Rechtsmittelerklärung jede Begründung, so ist darauf nicht einzutreten. Die Begründung muss sodann in der Beschwerdeschrift selber enthalten sein. Die blosser Verweisung in der Rechtsschrift auf die Akten, andere Schriftstücke oder Beilagen ist unbeachtlich. Indem der anwaltlich vertretene Beschwerdeführer in seiner Beschwerdeschrift bezüglich der weiteren Rügen lediglich auf die Einspracheschrift sowie die Einsprachereplik verweist, muss er sich bewusst sein, dass seine Beschwerdeschrift in diesem Umfang mangelhaft ist. Einem Rechtskundigen oder einem rechtskundig vertretenen Beschwerdeführer ist selbst bei gänzlich fehlender Begründung keine Nachfrist anzusetzen.

Gemäss § 20 Abs. 1 BO hört der Gemeinderat die Gesuchsteller an und beauftragt danach eine von der Bauherrschaft unabhängige Fachperson zu prüfen, ob die Arealbebauung gesamthaft eine bessere planerische Lösung darstellt, als wenn das Land ohne Arealbebauungsplan baulich ausgenützt würde. Zudem muss das Gutachten der unabhängigen Fachperson Bestandteil der Baugesuchsunterlagen sein (§ 20 Abs. 3 BO). Darum muss das Gutachten zwangsläufig vor der Amtsblattpublikation und der öffentlichen Auflage des Baugesuchs erstellt sein.

Für eine sachverständige Person gelten die Ausstandsgründe nach Art. 47 ZPO (Art. 183 Abs. 2 ZPO).



Diese Anforderungen finden auch Anwendung auf von der Verwaltung beigezogene Experten oder Sachverständige. Auch wenn sie nicht selber öffentliche Angestellte sind und meist über keine Entscheidkompetenz verfügen, wird der Verfahrensausgang durch ihre Gutachten oder Expertenmeinung vorgespurt. Vorliegend hat die Bauherrschaft ein neues, überarbeitetes Arealbebauungsgesuch, als Reaktion auf das verwaltungsgerichtliche Urteil hinsichtlich des ersten Gesuchs, zur Bewilligung eingereicht. Demnach hat der Gutachter ein neues Arealbebauungsgesuch beurteilt, auch wenn er bereits beim ersten Gesuch als Sachverständiger konsultiert worden war. Ein Ausstandsgrund war nicht gegeben, weil der Gutachter unbefangen blieb und keinem bereits geäusserten Befund verpflichtet war.

### **30.5 Entscheid vom 27. März 2012**

Gemäss Art. 89 Abs. 1 BGG ist zur Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten berechtigt, wer a. vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen hat oder keine Möglichkeit zur Teilnahme erhalten hat; b. durch den angefochtenen Entscheid oder Erlass besonders berührt ist; und c. ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat. Die drei Voraussetzungen für die Beschwerdelegitimation müssen kumulativ erfüllt sein. Diese Bestimmung stimmt weitgehend mit der Einspracheberechtigung gemäss § 45 Abs. 2 PBG überein. Legitimiert ist die Adressatin des ursprünglichen Entscheids, also diejenige Person, deren Rechtsstellung durch den Entscheid berührt wird. Aber auch Dritte, die nicht Verfügungsadressaten sind, können legitimiert sein. Nach der Rechtsprechung muss die Einsprechende oder die Beschwerdeführerin stärker als jedermann betroffen sein und in einer besonderen, beachtenswerten Beziehung zur Streitsache stehen und selber unmittelbar einen rechtlichen und faktischen Nachteil erleiden.

Der Begriff der „Dritten“ umfasst unter anderen die Nachbarschaft, die gegen die drittbegünstigende Verfügung vorgehen will. Die Nachbarschaft ist grundsätzlich zur Einsprache und Beschwerde befugt, wenn sie in einer für die vorgebrachte Rüge relevanten örtlichen Beziehung zum Bauobjekt steht und der Ausgang des Verfahrens ihre Interessen beeinträchtigen könnte. Die erforderliche Beziehungsnähe ist in erster Linie gegeben, wenn ein Bauvorhaben mit Sicherheit oder mit hoher Wahrscheinlichkeit zu Immissionen führt und die Nachbarschaft durch diese betroffen wird. Nach der bisherigen Praxis erachtete das Bundesgericht eine Nachbarschaft bis zu einem Abstand von 100 m als zur Beschwerde berechtigt. Das Bundesgericht legte aber immer Wert darauf, dass sich die Legitimation nicht bloss aus der räumlichen Nähe, sondern erst aus einer daraus resultierenden besonderen Betroffenheit, insbesondere durch Immissionen ergebe.

Im vorliegenden Fall befindet sich die Liegenschaft der Beschwerdeführerin in einer Entfernung von 39 m bis rund 95 m. Bei dieser Distanz kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Beschwerdeführerin von der Hintergrundbelastung bzw. nicht stärker als jede beliebige Drittperson betroffen ist. Zu Unrecht ist deswegen der Gemeinderat nicht auf die materiellen Rügen der Beschwerdeführerin eingegangen.

### **30.6 Entscheid vom 1. Mai 2012**

Das Aussengerät der umstrittenen Wärmepumpe ist auf Dauer an einem festen Ort bei der Aussenwand des Gebäudes der Bauherrschaft aufgestellt worden. Die Wärmepumpe verursacht wahrnehmbare Lärmimmissionen, die auch in der Nachbarschaft hörbar sind. Besteht Grund zur Annahme einer Umweltbeeinträchtigung, muss diese im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens auf die Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften überprüft werden. Die Wärmepumpe untersteht demnach bereits von Bundesrechts wegen der Baubewilligungspflicht (Art. 22 Abs. 1 RPG).

Der Gemeinderat hat somit zu Recht von der Bauherrschaft ein nachträgliches Baugesuch verlangt und ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchgeführt.

Bei der umstrittenen Wärmepumpe handelt es sich um eine ortsfeste Anlage im Sinne von Art. 7 Abs. 2 USG und Art. 2 Abs. 1 LSV, bei deren Betrieb Lärm verursacht wird. Gemäss Art. 11 Abs. 1 und 2 USG sind Einwirkungen auf die Umwelt durch Massnahmen an der Quelle zu begrenzen, und zwar im Rahmen

der Vorsorge unabhängig von der bestehenden Umweltbelastung soweit, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist. Aus dem Vorsorgeprinzip lässt sich jedoch nicht ableiten, dass von einer Anlage Betroffene überhaupt keine Belastungen hinzunehmen hätten. Das Vorsorgeprinzip hat hinsichtlich der Einwirkungen nicht zwingend eliminierenden Charakter, aber es leistet einen Beitrag zu deren Begrenzung. Ferner müssen solche Massnahmen verhältnismässig sein.

Nach Art. 25 Abs. 1 USG dürfen ortsfeste Anlagen nur errichtet werden, wenn die durch die Anlagen allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte in der Umgebung nicht überschreiten. Beim Lärmschutz bilden die Planungswerte bereits ein Element des vorsorglichen Immissionsschutzes. Sind die Planungswerte eingehalten, rechtfertigen sich zusätzliche emissionsbegrenzende Massnahmen nur, wenn mit relativ geringem Aufwand eine wesentliche zusätzliche Reduktion der Emissionen erreicht werden kann. Vorliegend werden sämtliche Planungswerte eingehalten.

### **30.7      Entscheid vom 15. Mai 2012**

Gemäss § 32a Abs. 1 Satz 1 PBG sind die Gemeinden für die zeitgerechte Erschliessung der Bauzonen verantwortlich. Falls sich die Eigentümer über die Einräumung der für die Erschliessung erforderlichen Rechte nicht einigen können, kann die Mitbenutzung durch Private vorgeschrieben werden. Die Mitbenutzung durch Private bedeutet eine Einschränkung der Eigentumsgarantie nach Art. 26 BV. Die Einschränkung der Eigentumsgarantie muss den Anforderungen von Art. 36 BV genügen. Nach Art. 36 Abs. 1 BV ist für die Einschränkung von Grundrechten eine gesetzliche Grundlage erforderlich. Die Duldungspflicht ist in § 32c Abs. 1 PBG vorgeschrieben, womit eine gesetzliche Grundlage vorliegt. Das von Art. 36 Abs. 2 BV vorgeschriebene öffentliche Interesse liegt darin, dass die Gemeinwesen von Gesetzes wegen die Bauzonen zu erschliessen haben (vgl. Art. 19 Abs. 2 RPG). Art. 36 Abs. 3 BV schreibt weiter vor, dass die Einschränkungen von Grundrechten verhältnismässig sein müssen. Die staatliche Massnahme muss dafür geeignet sein, den verfolgten Zweck herbeizuführen. Sie muss auch erforderlich sein. Gemäss § 32c Abs. 1 PBG muss die Einschränkung zumutbar sein und eine zweckmässige technische Lösung vorliegen. Im vorliegenden Fall sind all diese Voraussetzungen erfüllt.

Der Gemeinderat verfügt eine Duldungsverpflichtung nach § 32c Abs. 1 PBG erst, wenn feststeht, dass sich die Parteien über die Einräumung der für die Erschliessung erforderlichen Rechte nicht einigen können. Im vorliegenden Fall geht es um die Einräumung eines Fuss- und Fahrwegrechts zu Lasten des Grundstücks der Beschwerdeführenden. Das einzige worüber sich die Parteien noch einigen müssen, ist die Höhe der Entschädigung. Es geht zu weit, wenn die Beschwerdeführenden für die Einigungsverhandlung verlangen, dass diese zwischen den Eigentümern persönlich stattfinden müsse. Das Gleiche gilt für die Bedingung, die Kontaktaufnahme für Gespräche müsse durch die Eigentümer persönlich erfolgen. Diese Forderungen sind auch unverständlich vor dem Hintergrund, dass die Beschwerdeführenden gemäss eigenen Angaben oft über längere Zeit auslandabwesend sind und festgelegte Termine eher kurzfristig absagen. Es gibt keinen ersichtlichen Grund, weshalb sich die Parteien in dieser Sache nicht vertreten lassen sollen.

### **30.8      Entscheid vom 15. Mai 2012**

Die Beschwerdeführerin wehrt sich gegen die Überarbeitung der Verordnung über die Benützung des Hirsgartenareals.

Die Hirsgartenverordnung ist ein allgemeinverbindliches Reglement im Sinne von § 36 Abs. 1 Ziff. 2 Gemeindegesetz. Die Genehmigung durch die zuständige Instanz hat konstitutive Wirkung. Das bedeutet, dass eine nicht genehmigte allgemeinverbindliche Verordnung keine Rechtswirkungen zu entfalten vermag. Da die Hirsgartenverordnung der Direktion des Innern nicht zur Genehmigung vorgelegt worden ist, hat sie nie Rechtswirkung entfaltet. Die Tatsache, dass der Gemeinderat zumindest faktisch gestützt auf diese Hirsgartenverordnung Bewilligungen verfügt hat, ändert nichts daran.

Die Beschwerde ist unbegründet und deshalb abzuweisen.

### **30.9            Entscheid vom 19. Juni 2012**

Die Beschwerdeführenden wehren sich gegen die Festsetzung eines Bebauungsplans.

Die Beschwerdeführenden haben eine Profilierung der Neubauten verlangt. Die im Bebauungsplan genau bestimmten Baubereiche mit den Maximalhöhen sind aber nicht identisch mit den Baukörpern, die einst erstellt werden sollen. Die definitive Ausgestaltung der Neubauten ist im Beschwerdeverfahren noch nicht bestimmt. Die Neubauten befinden sich erst im Planungsstadium. Deswegen könnte höchstens eine „Ungefährprofilierung“ vorgenommen werden, welche nicht aussagekräftig wäre.

Gemäss § 53 Abs. 1 BO handelt es sich beim betroffenen Grundstück um eine Bauzone. § 17 Abs. 1 PBG schreibt vor, dass der gemeindliche Gesetzgeber jeder Bauzone eine bestimmte Grundbauordnung zwingend von Gesetzes wegen zuweisen muss. Dies kann geschehen, indem in der entsprechenden Norm selbst die Grundmasse festgelegt werden oder durch Verweisung auf die Grundmasse einer bestimmten Zone, wie dies in § 53 Abs. 2 BO gemacht wurde. Es gelten nicht nur die Grundmasse W2b, sondern es besteht für die Bauzone XY. für Neubauten auch eine Bebauungsplanpflicht (§ 53 Abs. 2 Satz 5 BO). Wird in einem Gebiet mit Bebauungsplanpflicht ein Bebauungsplan abgelehnt, so muss die Gemeinde auf ihre Kosten einen neuen Bebauungsplan ausarbeiten, sofern sie einen solchen verlangt, und spätestens innerhalb von drei Jahren erstinstanzlich beschliessen. Kommt dieser Beschluss nicht zu Stande, entfällt die Bebauungsplanpflicht und Baugesuche sind nach geltenden Vorschriften zu beurteilen (§ 32 Abs. 4 PBG).

Nach § 53 Abs. 2 Satz 3 BO haben sich Erweiterungs- und Neubauten besonders gut in das Landschafts- und Ortsbild einzufügen. Im Bebauungsplanverfahren wird noch nicht über die definitive Ausgestaltung der zu erstellenden Bauten entschieden. Die besonders gute Einordnung kann somit erst im Baubewilligungsverfahren abschliessend geprüft werden. Im vorliegenden Beschwerdeverfahren ist die besonders gute Einordnung soweit zu prüfen, als der Bebauungsplan Regelungen dazu enthält.

Die Einträge der Gebäudegruppe Z. im ISOS wurden im kantonalen Recht und auf kommunaler Stufe umgesetzt. Auf kantonomer Stufe wurden die Häuser XY. gemäss § 4 DMSG aufgenommen. Dies bedeutet, dass Baugesuche, die diese geschützten Objekte betreffen, immer dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie zur Stellungnahme zu unterbreiten sind (§ 15 Abs. 2 DMSG), und dass diese Bauten nur mit der Zustimmung der Direktion des Innern verändert werden dürfen (§ 30 Abs. 1 DMSG). Bauliche Veränderungen in der näheren Umgebung eines geschützten Denkmals dürfen dessen Wert nicht wesentlich beeinträchtigen (§ 29 Abs. 1 DMSG).

Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung wird bei der Erfüllung von kantonalen Aufgaben der Schutz von Ortsbildern vom kantonalen Recht gewährleistet. Dies ergibt sich verfassungsrechtlich aus Art. 78 BV, wonach die Kantone für den Natur- und Heimatschutz zuständig sind. Die kantonale Fachstelle in denkmalpflegerischen Fragen ist das Amt für Denkmalpflege und Archäologie (Art. 25 Abs. 2 NHG i.V.m. § 14 Abs. 1 DMSG), das der Direktion des Innern zugehört. Der kantonale Denkmalpfleger wurde zu Recht von Beginn weg bei der Erarbeitung des Bebauungsplans Salesianum miteinbezogen.

Anders als in den Fällen, wo eine Bundesaufgabe in Frage steht, ergeben sich im kantonalen Planungsverfahren keine förmlichen Anforderungen, wie den Anliegen der Bundesinventare Rechnung zu tragen wären. Insbesondere besteht keine Pflicht zur Einholung eines Gutachtens bei einer Kommission gemäss Art. 7 Abs. 1 i.V.m. 25 Abs. 2 NHG. Die Beachtung des ISOS kann in einer nicht förmlichen Weise erfolgen, was das Bundesgericht im Fall Rütli bestätigt hat. Damit sind auch die Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege (EKD) oder die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) nur beizuziehen, wenn eine Bundesaufgabe in Frage steht. Die verfahrensleitende Baudirektion hat es deshalb zu Recht abgelehnt, ein zusätzliches Gutachten bei der EKD oder ENHK einzuholen.

### **30.10      Entscheid vom 26. Juni 2012**

Der Beschwerdeführer wehrt sich gegen die Benützung einer Entwässerungsleitung als Meteorwasserleitung.

Gemäss § 33 Abs. 1 GG steht die Aufsicht des Kantons über die Gemeinden dem Regierungsrat zu. Im Bereich des Gemeinderechts bedeutet dies, dass der Anzeiger die Aufsichtsbehörde, also den Regierungsrat, über Tatsachen, die einen Missstand in der Gemeindeverwaltung oder eine Vernachlässigung öffentlicher Aufgaben betreffen, in Kenntnis setzen kann, aufgrund dessen die Aufsichtsbehörde - hätte sie den Missstand selbst festgestellt - von Amtes wegen eingeschritten wäre.

Mit § 52 GewG sind die Gemeinden verpflichtet, einen generellen Entwässerungsplan (GEP) zu erstellen und ihn dem jeweiligen Stand der Siedlungsentwässerung anzupassen. Der GEP bedarf der kantonalen Genehmigung (§ 52 Abs. 2 GewG). Ausserdem sorgen die Gemeinden für den Bau, den Betrieb und den Unterhalt des im GEP enthaltenen Abwassernetzes. Sie streben den Erwerb des Eigentums des in ihrem GEP enthaltenen und öffentlichen Zwecken dienenden Abwassernetzes an (§ 55 GewG). Vorliegend wurde der GEP durch den Gemeinderat beschlossen und anschliessend von der Baudirektion des Kantons Zug genehmigt. Mit der Übernahme der früheren Meliorationsleitung ist insbesondere in der Gemeindeversammlungsvorlage vom 3. September 1974 dargetan, dass mit der voranschreitenden Überbauung des Baulandes weitere Kanalisationshauptleitungen im Meliorationsgebiet erstellt und dass die Meliorationsleitungen als Entlastungsleitungen benutzt und von der Gemeinde zu Eigentum und Unterhalt übernommen würden.

Demnach ist im vorliegenden Fall die Aufsichtsbeschwerde unbegründet, weswegen ihr keine Folge gegeben wird.

### **30.11      Entscheid vom 3. Juli 2012**

Gemäss § 21 Abs. 1 lit. b des kommunalen Strassenreglements müssen Pflanzungen, Einfriedungen und Mauern an den Gemeindestrassen einen Mindestabstand innerhalb des Siedlungsgebietes von 0.50 m vom Strassen- oder 0.30 m vom Trottoirrand einhalten.

Es ist unbestritten, dass die Beschwerdeführenden die neue, als Einfriedung dienende und rund 0.50 m hohe Steinkorbmauer direkt am Strassenrand erstellen liessen. Es ergibt sich, dass die Einfriedung gestützt auf § 21 Abs. 1 lit. b Strassenreglement einen Mindestabstand vom Strassenrand von 0.50 m einhalten müsste, da dort kein Trottoir vorhanden ist. Gestützt auf diese Vorschrift hat der Gemeinderat zu Recht die Widerrechtlichkeit der Steinkorbmauer festgestellt.

Falls Bauten und Anlagen der Zone entsprechen, nicht aber den Bauvorschriften, dürfen sie unterhalten, erneuert und auch umgebaut und erweitert werden (§ 72 Abs. 2 PBG). Die Bestandesgarantie ist aber nicht anwendbar auf Wiederaufbauten, Neubauten und neubauähnliche Umgestaltungen von bestehenden Bauten und Anlagen. Solche Bauten und Anlagen müssen aus Gründen der Rechtsgleichheit die Vorschriften für Neubauten einhalten. Daraus erhellt, dass sich die Beschwerdeführenden nach dem Abbruch ihrer ursprünglichen Einfriedung bei deren Wiederaufbau nicht mehr auf die Bestandesgarantie stützen dürfen. Der Gemeinderat hat deshalb zu Recht verfügt, dass die nachträgliche Erteilung der Baubewilligung für diese Einfriedung verweigert wird, dass der widerrechtliche Zustand zu beseitigen ist und die Mauer in einem Abstand von mindestens 0.50 m wieder aufgestellt werden darf. Der Gemeinderat kann Bauarbeiten einstellen, nachträgliche Bewilligungsverfahren oder die Beseitigung und Anpassung von Bauten und Anlagen anordnen, namentlich wenn keine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt (§ 69 Abs. 1 lit. a PBG), wofür eine genügende gesetzliche Grundlage besteht. Liegt eine Baurechtswidrigkeit vor, besteht auch ein öffentliches Interesse an deren Beseitigung. Die Kosten für die Herstellung des gesetzlichen Zustandes stehen in einem vernünftigen Verhältnis zum Nutzen für die Allgemeinheit, weil das gesamte Material (Steinkörbe und Grobkies) wiederverwendet werden kann.

### **30.12      Entscheid vom 10. Juli 2012**

Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist formeller Natur.

Seine Verletzung führt ungeachtet der Erfolgsaussichten der Beschwerde in der Sache selbst zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Das rechtliche Gehör dient einerseits der Sachaufklärung, andererseits stellt es ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht beim Erlass eines Entscheides dar, welcher in die Rechtsstellung des Einzelnen eingreift. Ein unbedingter Anspruch auf vorherige Anhörung steht den Betroffenen insbesondere dann zu, wenn die Verwaltung einen besonders schweren Eingriff in die höchstpersönliche Rechtssphäre der Betroffenen tätigen will. Dazu gehört insbesondere das Recht der Betroffenen, sich vor Erlass eines Entscheides zur Sache selbst zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit Beweisanträgen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Entscheidungsgrundlagen entweder mitzuwirken oder sich zumindest dazu äussern zu können. Diese Mitwirkung der in ihrem Eigentumsrecht Betroffenen kann geeignet sein, den Entscheid der Behörde zu beeinflussen. Die Behörde hat ausserdem alle Vorbringen zu prüfen. Diese Prüfung soll auch in die Begründung des Entscheids einfließen. Die Widerlegung eines Standpunktes kann insbesondere durch die Darlegung der eigenen, abweichenden Auffassung geschehen. Stillschweigend übergehen darf die zur Entscheidung eines Verwaltungsstreites zuständige Behörde nur jene Argumente, die erkennbar unbehelflich sind. Die Erwägungen der Behörde müssen die Begründung eines Rechtsmittels ermöglichen. Diese Voraussetzungen sind bereits dann erfüllt, wenn aus den Erwägungen oder der Zusammenfassung jene Argumente hervorgehen, auf die sich die Behörde bei ihrem Entscheid gestützt hat.

Vorliegend verweigerte die Vorinstanz die nachträgliche Baubewilligung für einen Balkon ohne eingehende Begründung. Die Vorinstanz beruft sich in dreieinhalb Zeilen ihrer Verfügung lediglich auf die Stellungnahmen der kantonalen Denkmalpflege und die Praxis des Regierungsrates und des Verwaltungsgerichts, ohne jedoch auf den konkreten Fall einzugehen. Es liegt eine Verletzung der Begründungspflicht vor. Da sich vorliegend keine Heilung der Grundrechtsverletzung durch die nachträgliche Gewährung des rechtlichen Gehörs im Rechtsmittelverfahren rechtfertigen lässt, ist die Beschwerde begründet und gutzuheissen.

### **30.13      Entscheid vom 14. August 2012**

Bauten und Anlagen dürfen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden (Art. 22 Abs. 1 RPG; vgl. auch § 44 PBG sowie § 4a V PBG). Darunter fallen mindestens jene künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Einrichtungen, die in fester Verbindung zum Erdboden stehen und geeignet sind, die Vorstellung über die Nutzungsordnung zu beeinflussen, sei es, dass sie den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen. Dazu gehören gemäss Bundesgericht auch Fahrnisbauten, welche über einen nicht unerheblichen Zeitraum ortsfest verwendet werden. Die Beurteilung über die feste Beziehung zum Boden wird nicht auf den eigentlichen Einbau beschränkt, weswegen auch nicht fest verankerte, leicht demontierbare Einrichtungen als bewilligungspflichtig gelten können, wenn sie nach ihrer Zweckbestimmung am selben Ort stehen sollen. Demnach ist auch die Baubewilligungspflicht für Einrichtungen zu bejahen, die auf dem Grundstück jährlich für mehrere Wochen oder Monate installiert worden sind.

Die im vorliegenden Fall betroffenen Windschutzscheiben der Beschwerdeführenden sind aufgrund ihrer eingebauten Führungsschienen fest mit dem Boden verbunden und somit bewilligungspflichtig, auch wenn sie leicht demontierbar sind, da die Windschutzelemente nach ihrer Zweckbestimmung am selben Ort stehen sollen.

Wenn eine Arealbebauung bereits erstellt ist, so sind spätere Änderungen nur mit Rücksicht auf das Ganze bewilligungsfähig (§ 29 Abs. 4 Bst. a PBG). Gemäss § 29 Abs. 4 Bst. b PBG bedarf es für Änderungen an bereits ganz oder teilweise erstellten Arealbebauungen der Zustimmung mindestens einer Dreiviertelmehrheit der betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer der anrechenbaren Geschossfläche der Arealbebauung, die von den Änderungen wesentlich stärker betroffen sind. Durch die Verglasung des

bisher offenen Sitzplatzes wird das Gesamtbild der Arealbebauung nach aussen hin deutlich verändert, weswegen die gesamte Arealbebauung von den Änderungen beim Sitzplatz der Beschwerdeführenden betroffen ist. Vorliegend wird die notwendige Dreiviertelmehrheit bei Weitem nicht erreicht, weswegen die Beschwerde abzuweisen ist.

#### **30.14      Entscheid vom 14. August 2012**

Der Einwand der Beschwerdeführenden, dass bei einer Neuüberbauung eines Grundstücks oder dann, wenn zu einem bestehenden Wohnhaus ein neues oder mehrere neue Häuser dazu gebaut werden, eine Parzellierung vorgenommen werden müsse, ist unbegründet. Bei der Parzellierungsfrage spielt es auch keine Rolle, ob der Bauherr des neuen Gebäudes identisch mit dem Eigentümer des Landes und/ oder des bestehenden Gebäudes ist. Im öffentlichen Baurecht ist nur vorgeschrieben, dass die Baugesuchspläne nicht nur vom Bauherrn, sondern auch vom Grundeigentümer unterzeichnet werden müssen (§ 27 Abs. 2 V PBG).

Die Bestimmung von § 12 BO ist als allgemeine ästhetische Generalklausel formuliert, die positiv eine architektonische Gestaltung verlangt, die sich gut in die Umgebung einordnet. Schreibt eine Bestimmung eine gute Gesamtwirkung vor, so darf bei der Beurteilung eines Vorhabens ein strengerer Massstab angelegt werden als bei einem blossen Verunstaltungsverbot. Die Anforderungen an ein Bauvorhaben sind sorgfältig zu begründen und es darf nicht einfach auf ein subjektives architektonisches Empfinden abgestellt werden. Genügt ein Bauvorhaben den ästhetischen Anforderungen nicht, so muss im Einzelnen dargelegt werden, weshalb mit einer bestimmten baulichen Gestaltung weder für die Baute selber noch für die Umgebung eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.

Erschliessungsstrassen dienen definitionsgemäss der Feinerschliessung der einzelnen Quartiere, sie haben eine Erschliessungsfunktion für gesamte Quartiere sowie für Einzelobjekte mit grossem Verkehrsaufkommen (Art. 5 Strassenreglement). Gemäss Art. 22 Abs. 1 Strassenreglement bedürfen neue Zufahrten und Einmündungen einer Bewilligung des Gemeinderats. Die Bewilligung wird erteilt, wenn die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und die geplante Ein- und Ausfahrt den Regeln der Technik entspricht. Gemäss den entsprechenden Bestimmungen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute muss die Sichtweite bei der betroffenen Einfahrt mindestens 30 m betragen, was vorliegend nicht zutrifft.

#### **30.15      Entscheid vom 14. August 2012**

Die Beschwerdeführenden wehren sich gegen längere Öffnungszeiten in einem Gartenrestaurant.

In § 29 VRG sind die Voraussetzungen für den Widerruf einer Verfügung geregelt, der zur Neubeurteilung einer Sache führen kann. Ein Widerruf kommt bei fehlerhaften Verfügungen in Betracht, wobei die Fehlerhaftigkeit ursprünglicher oder nachträglicher Natur sein kann. Die ursprünglich fehlerhafte Verfügung ist von Anfang an mit einem Rechtsfehler behaftet; nachträgliche Fehlerhaftigkeit liegt hingegen vor, wenn seit der Verfügung eine Änderung der Rechtsgrundlagen oder eine erhebliche Veränderung der tatsächlichen Verhältnisse eingetreten ist.

Bei der nachträglichen Fehlerhaftigkeit muss als Wiedererwägungsgrund eine wesentliche Änderung der Sach- oder Rechtslage vorgebracht werden. Bei der materiellen Prüfung ist eine Interessenabwägung vorzunehmen und die Frage zu beantworten, ob die Aufhebung der Verfügung gerechtfertigt ist. Besteht die Änderung der tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse lediglich in einer neuen Verwaltungspraxis oder Rechtsprechung, so darf die Verfügung über ein Dauerrechtsverhältnis nur ausnahmsweise angepasst werden. Dies ist vor allem dann der Fall, wenn die neue Praxis in einem solchen Masse allgemeine Verbreitung gefunden hat, dass deren Nichtbefolgung als Verstoss gegen das Gleichheitsgebot erschiene. Die Praxis anerkennt die Wiedererwägung eines Entscheids auch dann, wenn ein Dauersachverhalt in Frage steht.

Die Praxis schreibt bei Lärmmmissionen, die überwiegend durch menschliches Verhalten verursacht

werden (Gespräche, Lachen, etc.), vor, dass die Behörde den Einzelfall prüfen muss, und zu beurteilen hat, ob aufgrund der zu erwartenden Lärmimmissionen eine unzumutbare Störung vorliegt. Im Rahmen dieser Einzelfallbeurteilung sind der Charakter des Lärms, der Zeitpunkt und die Häufigkeit seines Auftretens sowie die Lärmempfindlichkeit/Lärmvorbeltung zu berücksichtigen.

### **30.16      Entscheid vom 28. August 2012**

Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten (§ 44 Abs. 1 VRG). Genügt die Beschwerdeschrift diesen Anforderungen nicht, so wird dem Beschwerdeführer eine kurze Frist zur Behebung des Mangels angesetzt unter der Androhung, dass sonst auf die Beschwerde nicht eingetreten werde (§ 44 Abs. 3 VRG).

In der Begründung hat die rekurrende Partei darzutun, inwiefern die angefochtene Anordnung an einem Mangel leidet und somit dem gestellten Antrag entsprechend aufzuheben oder abzuändern ist. Hierbei genügt die blosse Behauptung nicht, die angefochtene Anordnung sei falsch; die Begründung hat sich mit dem angefochtenen Entscheid auseinanderzusetzen. Sie erweist sich als formell genügend, wenn erkennbar ist, was den Rekurrenten zur Stellung seines Antrags bewogen hat; es muss wenigstens im Ansatz ersichtlich sein, in welchen Punkten und weshalb die beanstandete Verfügung angefochten wird. Der Verweis auf das vor anderen Instanzen Vorgebrachte genügt gemäss Praxis als Begründung nicht.

Gemäss Praxis ist es nicht zulässig, dass sich die Beschwerdeführenden mittels einer bewusst mangelhaften Beschwerdeschrift eine Erstreckung dieser Frist verschaffen, namentlich um materielle Beschwerdegründe nachzuliefern. Die Beschwerdeführenden haben bewusst eine mangelhafte Beschwerdeschrift eingereicht, weshalb ihnen gemäss Praxis keine Nachfrist hätte angesetzt werden müssen.

Eine Postsendung, die den Adressaten nicht zugestellt werden kann, gilt am 7. Tag der Abholfrist als zugestellt. Dies gilt auch dann, wenn der Adressat einen Auftrag erteilt, die Post zu lagern und die Postsendung erst später abholt, ansonsten ein Beschwerdeverfahren um mehrere Wochen verzögert werden könnte.

Das Verwaltungsrechtspflegegesetz kennt neben den gesetzlichen Feiertagen (§ 10 Abs. 4 VRG) keine Ferien. Die Beschwerdeführenden können sich somit nicht darauf berufen, dass sie während der laufenden Rechtsmittelfrist in den Ferien weilen. Gemäss § 11 Abs. 1 VRG können gesetzliche Fristen, wie die hier in Frage stehende Beschwerdefrist von 20 Tagen, ohnehin nicht erstreckt werden.

### **30.17      Entscheid vom 4. September 2012**

Geht der Strassenabstand einem Grenzabstand vor? - Der Entscheid darüber, ob ein Augenschein angeordnet wird, steht im pflichtgemässen Ermessen der anordnenden Behörde. Eine dahingehende Pflicht besteht nur, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise überhaupt nicht abgeklärt werden können. Gegen die in der Praxis häufig vorkommende blosse Besichtigung der Streitsache ohne Anwesenheit eines Beteiligten ist aus der Sicht des rechtlichen Gehörs nichts einzuwenden; dieses Vorgehen verhilft dem Sachbearbeiter ohne grössere Umtriebe zur notwendigen Kenntnis des Streitgegenstands. Dient die Besichtigung an Ort dagegen der Klärung eines strittigen Sachverhalts, sind die Verfahrensbeteiligten zum Augenschein zur Wahrung des rechtlichen Gehörs beizuziehen.

Gemäss § 9 Abs. 1 V PBG ist der Grenzabstand die kürzeste Entfernung zwischen der Fassade und der Grundstücksgrenze. Wo zwischen einem grossen und einem kleinen Grenzabstand unterschieden wird, ist der grosse Abstand rechtwinklig von der Fassade mit der Hauptwohnrichtung aus, der kleine von allen übrigen Fassaden aus einzuhalten (Abs. 2). Gemäss Rechtsprechung ist bei der Definition der Hauptwohnrichtung die Anordnung von Schlafzimmern und Garten unbeachtlich. Entscheidend sind einzig jene Räume, welche von den Bewohnerinnen und Bewohnern am häufigsten benutzt werden. Dies sind i.d.R. Wohn- und Esszimmer sowie Aufenthaltsräume. Massgebend ist auch die Grösse der

Fensterflächen.

Fehlen Bau-, Strassen- oder Trottoirlinien, müssen Gebäude bei Gemeinde- und Privatstrassen einen Strassenabstand von 4.0 m vom Fahrbahn- bzw. Trottoirrand einhalten (Art. 23 Abs. 1 des Gemeindlichen Strassenreglements). Vorliegend ist nun aber in gleicher Richtung auch der grosse Grenzabstand massgebend. Dieser bezweckt, im Vergleich zum kleinen Grenzabstand, die Bewohner eines Hauses in der Hauptwohnrichtung zusätzlich zu schützen, mithin geht es um die Wohnhygiene. Ein Strassenabstand geht aber als *lex specialis* dem kleinen und dem grossen Grenzabstand vor, soweit die Wohnhygiene sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden oder die Bauvorschriften nicht etwas anderes bestimmen. Da vorliegend keine solche andere Regelung besteht, geht der Strassenabstand als *lex specialis* den Grenzabständen vor.

### **30.18      Entscheid vom 4. September 2012**

Gemäss § 7 V GSW sind im Kanton Zug als Regeln der Technik im Interesse der Verkehrssicherheit die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) für den Bau, Unterhalt und Signalisation sowie die Markierung von Strassen und Wegen wegleitend.

Für die vorliegende Beurteilung der Fahrbahnbreite verweisen die VSS-Normen auf die SN 640 045. Diese Norm sieht je nach Typ von Erschliessungsstrassen verschiedene Begegnungsfälle vor. Bei Zufahrtsstrassen wird vom Begegnungsfall Personen-wagen/Personenwagen ausgegangen, bei Quartierstrassen von Personenwagen/Lastwagen, jeweils bei stark reduzierter Geschwindigkeit. Geht man vorliegend von diesen Begegnungsfällen aus, ergeben sich je nach Typ Erschliessungsstrasse Fahrbahnbreiten zwischen 4.00 m und 4.90 m. Unter diesem Aspekt erscheint die vorliegend geplante Fahrbahnbreite von 4.54 m bis 5.03 m durchaus zweck- und verhältnismässig.

Auf allen Typen Erschliessungsstrassen sind keine Anlagen für den Fahrradverkehr erforderlich (vgl. SN 640 045). Bezüglich der Fussgängerführung sieht die SN 640 045 für Quartierserschliessungsstrassen ein mindestens einseitiges Trottoir vor, für Zufahrtsstrassen ein einseitiges Trottoir oder eine Mischverkehrsfläche. Da diese Vorgaben im vorliegenden Fall erfüllt sind, sind die Rügen der Beschwerdeführerin unbegründet und abzuweisen.

### **30.19      Entscheid vom 11. September 2012**

Generelle Verweisungen bezüglich der Errichtung von Bauten und Anlagen sind im kantonalen und kommunalen Baurecht üblich. Dabei gilt als fachgerecht, was nach Stand der Technik möglich und aufgrund ausreichender Erfahrungen und Untersuchungen als geeignet und wirtschaftlich anerkannt wird. Weder ihre Erstellung noch ihr Unterhalt darf Personen oder Sachen gefährden. Dabei gelten neben den Bestimmungen des kantonalen Ordnungsrechts unter anderen auch die einschlägigen SIA-Normen als Richtlinien. Da SIA-Normen meistens unter Mitwirkung führender Fachleute ausgearbeitet wurden, besteht grundsätzlich die Vermutung, dass sie hinsichtlich ihres Anwendungsbereichs als anerkannte Regeln der Technik gelten.

Bei der Vorwirkung handelt es sich um die Beeinflussung der Rechtsanwendung durch einen Rechtsetzungsakt, der im Zeitpunkt der Entscheidung zwar bereits im Entstehen, aber noch nicht in Kraft getreten war. Die positive Vorwirkung bedeutet die Anwendung von noch nicht in Kraft getretenem Recht. Solche positiven Vorwirkungen gelten, wenn keine gesetzliche Vorwirkung vorgesehen ist, aus rechtsstaatlichen Gründen als unzulässig, weil sie gegen das Legalitätsprinzip verstossen.

Ob eine bauliche Massnahme erheblich genug ist, um sie dem Bewilligungsverfahren zu unterwerfen, ist anhand der nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge eintretenden räumlichen Folgen zu beurteilen. Sie müssen so gewichtig sein, dass ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle besteht. Als bauliche Änderungen im Sinne von Art. 22 Abs. 1 RPG, welche der Baubewilligungspflicht unterliegen, gelten unter anderem der Umbau sowie Erneuerungen und



Sanierungen. Der Umbau erfasst technisch bedeutsame Veränderungen des Innern eines bestehenden Gebäudes bei unverändertem Nutzungszweck. Erneuerungen und Sanierungen sind jene baulichen Änderungen an einem bestehenden Gebäude, die über das allgemeine Mass einer Renovierung hinausgehen. Allerdings gelten bauliche Massnahmen, welche das Gebäude nur modernisieren und dementsprechend keine Wertsteigerung anstreben, als Erneuerungen, die unter die Besitzstandsgarantie (Art. 26 BV) fallen und nicht bewilligungspflichtig sind.

### **30.20      Entscheid vom 2. Oktober 2012**

Nutzungspläne und ihre Anpassungen bedürfen der Genehmigung durch eine kantonale Behörde. Der Regierungsrat prüft diese Pläne auf ihre Übereinstimmung mit den vom Bundesrat genehmigten kantonalen Richtplänen. Erst dadurch werden die Nutzungspläne verbindlich (Art. 26 RPG). Die Prüfung des Regierungsrates erstreckt sich auf Übereinstimmung der gemeindlichen Bauvorschriften und Pläne mit dem eidgenössischen und kantonalen Recht (§ 42 Abs. 1 PBG). Somit muss sich der Regierungsrat nach kantonalem Recht auf eine Rechtskontrolle beschränken.

Gemäss Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG gewährleistet nun aber das kantonale Recht die volle Überprüfung von Verfügungen und Nutzungsplänen. Deshalb überprüft der Regierungsrat vorliegend den angefochtenen Bebauungsplan mit voller Kognition.

Von Zweckmässigkeitskontrolle ist dann zu sprechen, wenn die Genehmigungsbehörde eine Nutzungsplanung daraufhin überprüft, ob sie mit übergeordneten öffentlichen Interessen vereinbar ist. Einer kommunalen Planung darf die Genehmigung verweigert werden, wenn sie die Erfüllung der dem Kanton obliegenden öffentlichen Aufgaben in unzumutbarer Weise behindern würde, wenn sie sich aufgrund überkommener öffentlicher Interessen als nicht haltbar erweist oder wenn sie wegleitenden Grundsätzen und Zielen der Raumplanung nicht entspricht bzw. unzureichend Rechnung trägt. Die von der Planungsbehörde getroffene Wahl unter mehreren zweckmässigen Lösungen bedarf dann einer Korrektur, wenn sie gegenüber einer andern zweckmässigen Lösung in eklatanter Weise abfällt. Die Zweckdienlichkeit von Planungsmassnahmen ist ein Aspekt des Verhältnismässigkeitsgrundsatzes und daher eine Frage der Rechtmässigkeit.

Die Angemessenheitsprüfung/ Ermessensprüfung hat sich auf die Frage zu beschränken, ob überhaupt eine angemessene Lösung getroffen wurde. Muss eine Lösung als unangemessen bezeichnet werden, so darf die übergeordnete Behörde nicht das Ermessen der plankompetenten Behörde durch ihr eigenes ersetzen. Vielmehr hat sie die Angelegenheit zu neuer Entscheidung zurückzuweisen. Zur Angemessenheitsprüfung angehalten sind von Bundesrechts wegen die Beschwerdebehörden nach Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG. Demgegenüber schreibt das Bundesrecht für die Genehmigung von Nutzungs- und Sonderungsplänen keine Angemessenheitsprüfung vor.

### **30.21      Entscheid vom 23. Oktober 2012**

Das Baugesuch ist während 20 Tagen öffentlich aufzulegen (§ 45 Abs. 1 PBG). Eine Frist läuft um Mitternacht des letzten Tages ab. Ist der letzte Tag ein Samstag, Sonntag oder Feiertag, so endet die Frist am nächsten Werktag (§ 10 Abs. 3 VRG). Bei der Einsprachefrist i.S.v. § 45 Abs. 1 PBG handelt es sich um eine gesetzliche Frist. Gemäss § 11 Abs. 1 und 2 VRG können nur behördlich angesetzte Fristen, nicht aber gesetzliche Fristen erstreckt werden. Vorliegend steht fest, dass der Beschwerdeführer die Einsprachefrist verpasst hat.

Eine versäumte Frist kann wiederhergestellt werden, wenn der Gesuchsteller unverschuldet abgehalten wurde, innert der Frist zu handeln, und er binnen zehn Tagen nach Wegfall des Hindernisses ein begründetes Gesuch um Wiederherstellung einreicht (§ 11 Abs. 3 VRG). Da der Beschwerdeführer in seiner Beschwerdeschrift sogar festhält, dass er den Abgabetermin für seine Einsprache aus Versehen verpasst hat, ist der Gemeinderat zu Recht nicht auf die Einsprache eingetreten.

Einer allfälligen Verwaltungsgerichtsbeschwerde wird aufschiebende Wirkung zukommen, sofern die angeordnete Behörde nicht aus zwingenden Gründen den sofortigen Vollzug des anfechtbaren Entscheids angeordnet hat (§ 66 Abs. 1 VRG). Damit kommt einer allfälligen Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen diesen Entscheid die Suspensivwirkung zu. Das bedeutet, dass die Wirksamkeit und die Vollstreckbarkeit des angefochtenen Entscheids mit der Einlegung eines Rechtsmittels aufgeschoben werden. Den ordentlichen Rechtsmitteln kommt im Kanton Zug diese Wirkung generell zu. Nur bei Vorliegen von zwingenden Gründen kann die Verwaltungsbehörde einer allfälligen Verwaltungsgerichtsbeschwerde die aufschiebende Wirkung im Voraus entziehen und den sofortigen Vollzug anordnen.

Die Prüfung, ob die Gründe, die für die sofortige Vollstreckbarkeit sprechen, gewichtiger sind als jene, die für die gegenteilige Lösung angeführt werden, fällt vorliegend in die Zuständigkeit des Regierungsrats. Er verfügt dabei über einen gewissen Ermessensspielraum. Bei der Abwägung für und gegen die sofortige Vollstreckbarkeit können die Aussichten des Verfahrens ins Gewicht fallen, wenn sie eindeutig sind. Da dies vorliegend der Fall ist, ist die aufschiebende Wirkung zu entziehen.

### **30.22      Entscheid vom 6. November 2012**

Gemäss Art. 19 RPG sind die Gemeinwesen verpflichtet, die Bauzonen zu erschliessen. Demnach ist ein Grundstück erst dann baureif, wenn eine hinreichende Zufahrt sowie die erforderlichen Wasser-, Energie- und Abwasserleitungen erstellt resp. gewährleistet sind. § 32a PBG begründet die Erschliessungspflicht der Gemeinden.

Sinn und Zweck des mit der PBG-Änderung von 30. Juni 2011 neu eingeführten Erschliessungsplans ist insbesondere die Festlegung des Verlaufs von Strassen, Leitungen und Kanalisationen. Oft ist der Erlass eines Erschliessungsplans dann notwendig, wenn ein Bauprojekt besonders komplexe Erschliessungsprobleme verursacht, wie bspw. bei Einkaufszentren. Mit anderen Worten legt der Erschliessungsplan die Dimensionierung und Etappierung für die durch das Gemeinwesen zu erstellenden öffentlichen Erschliessungsanlagen fest. Demnach dient der Erschliessungsplan als neuer Sondernutzungsplan zur Festlegung der Grob- und Feinerschliessung. Damit ist die Versorgung eines zu überbauenden Gebiets mit den Hauptsträngen der Erschliessungsanlagen, namentlich Wasser-, Energieversorgungs- und Abwasserleitungen sowie Strassen und Wege gemeint.

Vorliegend fehlt es einzig an der rechtlichen Erschliessung. Der Gemeinderat erkennt, dass die neu geschaffene Bestimmung von § 32c PBG eine Lösung anbietet, die genau auf den vorliegenden Fall zugeschnitten ist. Demnach kann der Gemeinderat die Eigentümerinnen und Eigentümer einer privaten Erschliessungsstrasse zur Duldung der Mitbenutzung und den Ausbau durch Dritte gegen volle Entschädigung verpflichten, sofern dies zumutbar ist und eine zweckmässige technische Lösung darstellt.

### **30.23      Entscheid vom 6. November 2012**

Das ISOS (Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) dient dem Schutz der Objekte, wenn diesen bei Erfüllung einer Bundesaufgabe Schaden droht. Die im ISOS enthaltenen Objekte verdienen gemäss Art. 6 NHG in besonderem Mass ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls aber unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung. Ein Abweichen von der ungeschmälerten Erhaltung eines Objekts darf nur in Erwägung gezogen werden, wenn dem Eingriff bestimmte gleich- oder höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung zukommen (Art. 6 Abs. 2 NHG).

Gemäss neuer bundesgerichtlicher Rechtsprechung besteht für die Kantone und Gemeinden eine Pflicht zur Berücksichtigung von Bundesinventaren auch bei der Erfüllung von kantonalen und kommunalen Aufgaben. Allerdings haben die Inventare bei der Erfüllung von kantonalen und kommunalen Aufgaben lediglich eine indirekte oder mittelbare Wirkung auf die Rechtsetzung, nicht aber die Rechtsanwendung. Die Frage, ob ein bestimmtes im ISOS aufgeführtes Gebiet überbaut bzw. freigehalten werden soll, ist prinzipiell nicht im Baubewilligungs-, sondern im Zonenplanverfahren zu prüfen.

Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist die akzessorische Überprüfung eines Nutzungsplans samt Bauvorschriften im Zusammenhang mit einem späteren Anwendungsakt, insbesondere im Baubewilligungsverfahren, nur möglich, wenn sich die tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse seit Planerlass grundlegend verändert haben. Des Weiteren ist der Überprüfungsanspruch in jenen Fällen gegeben, in denen sich die Betroffenen bei Planerlass noch nicht über die Auswirkungen Rechenschaft geben konnten und sie im damaligen Zeitpunkt keine Möglichkeit hatten, ihre Interessen zu wahren. Dabei genügt es aber nicht, dass eine Grundeigentümerschaft ihre Parzelle erst nach dem Erlass des Plans erworben hat. In Betracht fallen einzig die objektiven Möglichkeiten zum Zeitpunkt des Erlasses, bspw. wenn die Plandarstellung zweideutig und daher nicht klar erkennbar war.

#### **30.24      Entscheid vom 6. November 2012**

Liegt der Fussboden des Erdgeschosses höher als 3 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains längs der Gebäudefassade, zählt das Erdgeschoss als zwei Geschosse (§ 14 Abs. 1 Satz 2 V PBG). Die Formulierung in § 14 Abs. 1 Satz 2 V PBG „längs der Gebäudefassade“ ist auf den klassischen Fall gemünzt, indem die senkrechte auf einer Gerade liegende Fassade das gewachsene Terrain in einem bestimmten Punkt schneidet. Aus diesem Wortlaut kann jedoch nicht eindeutig herausgelesen werden, dass nur der Punkt massgebend sein soll, wo die Hausfassade das gewachsene Terrain tatsächlich berührt. Ebenso kann aus dem Wortlaut nicht herausgelesen werden, dass die Hauptfassade auf das gewachsene Terrain zu projizieren und dieser Schnittpunkt allein massgebend sei. Der Wortlaut gibt keine weiteren Aufschlüsse. Sinn und Zweck von § 14 V PBG ist es, die Höhenlage des Erdgeschosses festzulegen. Diese wird konkret vom gewachsenen Terrain abhängig gemacht. Dadurch soll ein einheitliches Siedlungsbild erreicht werden, wobei die Norm auch nachbarschützende Funktion hat. Es geht somit um das Verhältnis der Erdgeschosseshöhe zum gewachsenen Terrain. Hingegen ist nicht entscheidend, ob ein Untergeschoss dabei mehr oder weniger zurückversetzt ist. Unbedeutend rückspringende, aber auch vorspringende Gebäudeteile spielen bei der Bezeichnung der Gebäudefassade bzw. der Fassadenflucht keine Rolle. Die Rückversetzung von unteren Fassadenteilen ist im Hinblick auf die Einordnung von Gebäuden nicht erwünscht. Es widerspricht den Einordnungsvorschriften, wenn ursprünglich durchgehende Fassadenteile an einzelnen Ecken scheinbar willkürlich zurückgebaut werden. Einer solchen Architektur soll kein Vorschub geleistet werden.

#### **30.25      Entscheid vom 13. November 2012**

Der Grundsatz von Treu und Glauben bedeutet, dass die Behörden und die Privaten in ihren Rechtsbeziehungen aufeinander Rücksicht zu nehmen haben. Er beinhaltet den Vertrauensschutz auf der einen Seite und das Verbot des widersprüchlichen Verhaltens bzw. das Rechtsmissbrauchsverbot auf der anderen Seite. Vertrauensschutz bedeutet, dass ein Privater Anspruch auf berechtigtes Vertrauen in behördliche Zusicherungen oder in andere bestimmte Erwartungen begründendes Verhalten der Behörden hat. Aus dem Vertrauensschutz wird auch das Verbot abgeleitet, dass sich die Behörden gegenüber Privaten nicht widersprüchlich verhalten dürfen.

Damit bei unrichtigen behördlichen Auskünften der Vertrauensschutz gilt, müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein: Eignung der Auskunft zur Begründung von Vertrauen; Zuständigkeit der auskunftserteilenden Behörde; Vorbehaltlosigkeit der Auskunft; Unrichtigkeit der Auskunft nicht erkennbar; nachteilige Dispositionen aufgrund der Auskunft; keine Änderungen des Sachverhalts oder der Gesetzgebung; Überwiegen des Interesses am Schutz des Vertrauens in die unrichtige Auskunft gegenüber dem Interesse an der richtigen Rechtsanwendung. Ein Verstoss gegen das Verbot des widersprüchlichen Verhaltens der Verwaltungsbehörden kann etwa dann vorliegen, wenn eine Behörde einen in einer bestimmten Angelegenheit eingenommenen Standpunkt ohne sachliche Gründe wechselt.

Ist eine Baute formell und materiell baurechtswidrig erstellt worden, so ist ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen. Kann eine ordentliche Baubewilligung oder eine Ausnahmegewilligung auch nachträglich nicht erteilt werden, so bedeutet dies nicht zwingend, dass eine widerrechtliche Baute abgebrochen werden muss. Auch in einem solchen Fall muss geprüft werden, ob

nach dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit oder dem Schutz des guten Glaubens ein Abbruch unterbleiben kann. Nach der geltenden Gerichtspraxis ist auf einen Abbruch dann zu verzichten, wenn die Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend ist oder der Abbruch nicht im öffentlichen Interesse liegt, ebenso wenn der Bauherr in gutem Glauben angenommen hat, er sei zur Bauausführung berechtigt, und wenn der Beibehaltung des ungesetzlichen Zustandes nicht schwerwiegende öffentliche Interessen entgegen stehen.

### **30.26      Entscheid vom 13. November 2012**

Gemäss § 12 Abs. 1 BO müssen sich Gebäude, Aussenanlagen, Anschriften und Antennen hinsichtlich ihrer Grösse, Situierung und Gestaltung so in die Umgebung einordnen, dass innerhalb des Orts-, Quartier- und Landschaftsbildes eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Bestimmung ist eine allgemeine positive, ästhetische Generalklausel. Sie erschöpft sich nicht in einem blossen Verunstaltungsverbot, wonach Bauvorhaben nicht einen stossenden Gegensatz zur Nachbarschaft bilden oder auffallend störend in Erscheinung treten dürfen. Sie verlangt positiv eine architektonische Gestaltung, die sich gut in die Umgebung einordnet. Da eine gute Gesamtwirkung verlangt wird, dürfen strengere Massstäbe angelegt werden als bei einem blossen Verunstaltungsverbot. Es darf nicht auf ein beliebiges, subjektives, architektonisches Empfinden oder Gefühl abgestellt werden. Es muss im Einzelnen dargelegt werden, weshalb mit einer baulichen Gestaltung weder für den Bau noch für die Umgebung eine gute Gestaltung erzielt wird. Dieser Beurteilung unterliegt jede Baute, auch wenn die übrigen Bau- und Zonenvorschriften beachtet worden sind. Andererseits darf die Anwendung der Gestaltungsvorschrift nicht dazu führen, dass generell für ein bestimmtes Gebiet die Zonenvorschriften ausser Kraft gesetzt werden.

Gemäss § 26 Abs. 1 V PBG leitet das Baugesuch das Baubewilligungsverfahren ein. Dem Baugesuch sind gemäss § 27 Abs. 1 V PBG folgende Pläne, i.d.R. in vierfacher Ausfertigung, gefalzt im Format A4 beizulegen: a) Grundbuchplankopie (wo noch nicht erhältlich, ein Situationsplan) mit Angaben der Lage und Abstände der Bauten gegenüber Strassen, Nachbargrundstücken und Gebäuden sowie Baulinien; der strassenmässigen Erschliessung, der Baulinien, der Abwasserbeseitigung; b) Projektpläne im Massstab von mindestens 1:100, bestehend aus den Grundrissen aller Geschosse, sämtlichen Fassaden, der Dachaufsicht bei Flachdachgebäuden, allen zum Verständnis notwendigen Schnitten, den Plänen für die Erschliessung und die Ver- und Entsorgung sowie den zugehörigen Strassenplänen. Die Pläne müssen vollständige Angaben über die Ausmasse, die wichtigsten Mauerstärken, Boden- und Fensterflächen, die Zweckbestimmung der Räume, etc. Die Baubehörde kann ergänzende Unterlagen verlangen (§ 27 Abs. 3 V PBG).

### **30.27      Entscheid vom 4. Dezember 2012**

Der Lärmschutz ist in der Lärmschutz-Verordnung geregelt. Das geschieht u.a. damit, dass in der LSV die Aussenlärmemissionen von neuen und bestehenden Anlagen begrenzt werden. Nach Art. 7 Abs. 7 USG umfasst der Begriff der „Anlage“ Bauten, Verkehrswege und andere ortsfeste Einrichtungen. Den Anlagen sind Geräte, Maschinen und Fahrzeugen gleich gestellt. Unter den Begriff der Anlagen fällt auch der Landwirtschaftsbetrieb des Beschwerdeführers mit den dazugehörigen Geräten, Maschinen und Fahrzeugen wie Heulüfter, Motormäher, Futtermischer, Kran, Melkmaschine usw. (Art. 2 LSV). Für den Lärm von solchen Anlagen gelten die Belastungsgrenzwerte für Industrie- und Gewerbelärm (Anhang 6 Ziff. 1 Abs. 1 Bst. a LSV). Der Landwirtschaftsbetrieb muss bei den lärmempfindlichen Nutzungen in den benachbarten Wohnbauten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II einhalten (Wohnzone 2, im Zonenplan der Empfindlichkeitsstufe II zugewiesen).

In lärmbelasteten Gebieten dürfen lärmempfindliche Bauten nur errichtet werden, wenn die Immissionsgrenzwerte mindestens bei den lärmempfindlichen Räumen eingehalten werden können, sei es durch Anordnung der Räume auf der lärmabgewandten Gebäudeseite oder durch bauliche oder gestalterische Massnahmen.

Die Bauherrschaft kann nicht in der Baubewilligung dazu verpflichtet werden, dass sie auf dem

Grundstück eines Dritten, nämlich jenem des Beschwerdeführers, Lärmsanierungsmassnahmen vornehmen muss. Das wäre nur möglich, wenn die Zustimmung des Beschwerdeführers vorliegen würde.

Nach der geltenden Rechtsprechung muss eine Zonenplanänderung oder deren Genehmigung direkt angefochten werden. Eine vorfrageweise Prüfung von Plänen im Anwendungsfall ist grundsätzlich ausgeschlossen. Von dieser Regel gibt es allerdings drei Ausnahmen. So ist eine Anfechtung einer Zonenplanänderung im Anwendungsverfahren zulässig, wenn die tatsächlichen Verhältnisse oder die gesetzlichen Vorschriften seit der Zonenplanänderung in der Weise geändert haben, die die Planänderung als unrechtmässig erscheinen lassen. Bei der zweiten Ausnahme geht es um Fälle, wo das gewählte Verfahren den Betroffenen keinen rechtzeitigen Schutz ihrer Interessen ermöglichte oder wo die rechtliche Tragweite der auferlegten Beschränkungen nicht richtig eingeschätzt werden konnte. Bei der dritten Ausnahme geht es um Bauvorschriften zu einem Zonen- oder Nutzungsplan, wenn sich die Normen nicht so eindeutig auf die Art, die Natur oder das Mass der Nutzung beziehen. Keine dieser drei Ausnahmen kommt vorliegend zum Tragen. Nichtsdestotrotz wurde das Lärmproblem im Einzonungsverfahren vernachlässigt. Da der Regierungsrat nun bereits zum zweiten Mal eine Beschwerde gegen eine Baubewilligung für die betroffene Überbauung gutheissen muss, empfiehlt er dem Gemeinderat, einen Bebauungsplan für das betroffene Gebiet zu erlassen, damit die Rechtssicherheit für alle Beteiligten erhöht werden kann.

### **30.28      Entscheid vom 11. Dezember 2012**

Die Aufsicht über die Gemeinden steht dem Regierungsrat zu (§ 33 Abs. 1 GG). Stellt die Aufsichtsbehörde einen Missstand in der Gemeindeverwaltung oder eine Vernachlässigung öffentlicher Aufgaben fest, mahnt er den Gemeinderat, Abhilfe zu schaffen (§ 37 GG). Nach fruchtloser Mahnung oder in dringenden oder offenkundigen Fällen kann der Regierungsrat Massnahmen treffen. Als Massnahme kommt dabei unter anderem die Aufhebung von Beschlüssen der Gemeindeorgane in Frage (§ 39 GG).

Nach konstanter Rechtspraxis schreitet der Regierungsrat in seiner Eigenschaft als Aufsichtsbehörde über die Gemeinden nur dann ein, wenn klares materielles Recht, wesentliche Verfahrensvorschriften oder öffentliche Interessen offensichtlich missachtet werden. Diese Voraussetzungen sind nicht schon bei einfachen Rechtsverletzungen, sondern erst beim Vorliegen von unhaltbaren Zuständen, welche in einem Rechtsstaat nicht toleriert werden dürfen, erfüllt.

Nach Art. 22 Abs. 1 RPG sowie § 44 Abs. 1 PBG ist für das Errichten oder Ändern von Bauten und Anlagen eine behördliche Bewilligung erforderlich. Gemäss § 4 Abs. 2 V PBG bedarf auch die Errichtung von Parkplätzen einer Baubewilligung. Da der Grundeigentümer auf dem fraglichen Grundstück keine Parkplätze erstellt hat, ist der Gemeinderat nicht dazu verpflichtet, tätig zu werden. Demzufolge wurde im vorliegenden Fall weder klares materielles Recht, noch ein wesentlicher Verfahrensgrundsatz missachtet oder ein wichtiges öffentliches Interesse gefährdet. Das gelegentliche Abstellen von Autos auf dem eigenen Grundstück ist dem Grundeigentümer erlaubt.

### **30.29      Entscheid vom 18. Dezember 2012**

Die Beschwerdeführenden wehren sich gegen die Erteilung einer Baubewilligung für eine Arealbebauung.

Laut Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG ist Voraussetzung einer Baubewilligung, dass das Land über eine hinreichende Erschliessung verfügt. Land ist erschlossen, wenn für die betreffende Nutzung eine genügende Zufahrt besteht und die erforderlichen Wasser-, Energie- sowie Abwasserleitungen so nahe heranzuführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist (Art. 19 Abs. 1 RPG). Gemäss § 7 V GSW sind als Regeln der Technik im Interesse der Verkehrssicherheit die Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) für Bau, Unterhalt und Signalisation sowie die Markierung von Strassen und Wegen wegleitend.

Nach Art. 19 Abs. 1 GSchG teilen die Kantone ihr Gebiet nach der Gefährdung der ober- und der

unterirdischen Gewässer in Gewässerschutzbereiche ein. In den besonders gefährdeten Bereichen bedürfen die Erstellung und die Änderung von Bauten und Anlagen sowie Grabungen, Erdbewegungen und Ähnliches einer kantonalen Bewilligung, wenn sie die Gewässer gefährden können (Art. 19 Abs. 2 GSchG).

Nach § 71 GewG bedürfen der Bau und die Änderung von Erdsonden zur Nutzung der Erdwärme einer kantonalen Bewilligung. Laut § 1 Abs. 3 lit. h V GewG entscheidet das Amt für Umweltschutz über den Bau und die Änderung von Erdsonden.

Gemäss § 46 Abs. 1 PBG holt die zuständige Gemeindebehörde bei der kantonalen Koordinationsstelle die erforderlichen Bewilligungen und Zustimmungen ein und eröffnet sie zusammen mit allfälligen Einspracheentscheiden gemeinsam mit ihrem Entscheid über das Baugesuch. Nach § 46 Abs. 1 PBG ist es möglich, dass bestimmte Auflagen und Bedingungen auch erst nach erteilter Baubewilligung, jedoch noch vor Baubeginn erfüllt werden können.

## **31 2013: Verwaltungsgericht**

### **31.1 Urteil vom 30. Januar 2013**

Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen eine Baubewilligung für den Ausbau eines Strassenknotens

Im Interesse der Verkehrssicherheit sind gemäss § 7 der Verordnung zum Gesetz über Strassen und Wege vom 18. Februar 1997 (V GSW; BGS 751.141) für den Bau, Unterhalt und Signalisation sowie die Markierung von Strassen als Regeln der Technik die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) wegleitend. Diese Normen der VSS bilden kein zwingendes Recht und deren Einhaltung beruht auf dem Prinzip der Freiwilligkeit. Hingegen spiegeln sie die aktuellen Kenntnisse und Erfahrungen wider. Ihre Anwendung dient so der rechtsgleichen Ausführung und sie sollen nicht ohne Grund ausser Acht gelassen werden. Im Urteil 1C\_382/2008 vom 5. Februar 2009, Erw. 3.3, hat das Bundesgericht aber auch festgestellt, dass die Nicht-Beachtung resp. die mangelnde Anwendung von VSS-Normen nicht per se zur Bundesrechtswidrigkeit der Strassenplanung führe. Eine Abweichung von diesen Normen ist sicher dann zulässig, wenn das geplante Projekt zweckmässig und vernünftig ist sowie im Interesse der zukünftigen Nutzung und der Sicherheit liegt (E. 3.b).

### **31.2 Urteil vom 27. Februar 2013**

Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen eine Baubewilligung

Die Zufahrt zu einem Bauvorhaben muss nicht nur in tatsächlicher Hinsicht genügen, sondern sie muss spätestens auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des fraglichen Bauvorhabens auch rechtlich gesichert sein (E. 2.c).

Die Baubewilligungsbehörde hat gemäss § 29 V PBG das Baugesuch grundsätzlich nur auf die Übereinstimmung mit den Vorschriften des öffentlichen Rechts zu überprüfen. Die Prüfung der Übereinstimmung mit privatrechtlichen Vorschriften und privaten Vereinbarungen obliegt dem zivilrechtlichen Verfahren. Dies gilt z. B. für Grunddienstbarkeiten (Fuss- und Fahrwegrechte). Gleichwohl haben Verwaltungsbehörden in gewissen Schranken die Befugnis, vorfrageweise auch privatrechtliche Fragen zu beurteilen. Sie sind hierzu aber nicht verpflichtet. Im Sinne einer klaren Kompetenzausscheidung ist Zurückhaltung zu üben (E. 2.c).

Das PBG verweist in § 46b ausdrücklich auf die Möglichkeit, Baubewilligungen mit Bedingungen und Auflagen zu versehen. Eine Auflage verpflichtet den Gesuchsteller zu einem Tun, Dulden oder Unterlassen, z. B. zum Errichten von Parkplätzen auf seinem Grund. Die Nichterfüllung einer Auflage wirkt sich nicht auf den Bestand des Entscheides aus. Eine Auflage kann jedoch erzwungen werden. Eine Bedingung hingegen macht die Rechtswirksamkeit einer Baubewilligung von einem künftigen Ereignis abhängig. Wird z. B. eine Baubewilligung unter der Bedingung erteilt, dass das Grundstück erschlossen wird, darf mit dem Bauvorhaben erst begonnen werden, wenn die Erschliessung tatsächlich und rechtlich gesichert ist (E. 4.a).

Der Regierungsrat hatte im vorinstanzlichen Verfahren die Baubewilligung mit einer Auflage ergänzt. Da die Bauherrschaft zu keiner Zeit irgendwelche Zweifel daran gelassen hat, dass sie bereit ist, die Zufahrtsstrasse gemäss den bewilligten Plänen zu erstellen, wäre keine Auflage erforderlich gewesen. Insofern der Regierungsrat die Bauherrschaft weiter verpflichtet, mit der Beschwerdeführerin einen Dienstbarkeitsvertrag über die Einräumung eines Fuss- und Fahrwegrechts auf der neuen Wegverbindung zu vereinbaren, ist diese Auflage nur für die Bauherrschaft verbindlich. Die Beschwerdeführerin als Dienstbarkeitsberechtigte kann mit einer solchen Auflage nicht zum Einverständnis zu einer Verlegung ihres Fuss- und Fahrwegrechts verpflichtet werden. Eine solche Verlegung muss im Streitfall auf dem Zivilweg - via Friedensrichter und Kantonsgericht - entschieden werden. Mit einer Auflage in einem Baubewilligungsentscheid können Dritte nicht zur Änderung eines bestehenden Dienstbarkeitsvertrags über ein Fuss- und Fahrwegrecht verpflichtet werden. Dies ist nur gestützt auf Art. 742 ZGB und in einem Verfahren vor den zivilen Gerichtsinstanzen möglich (E. 4.b).

Mit der Auflage kann die hinreichende Erschliessung des Grundstücks der Beschwerdeführerin also nicht erreicht werden. Die Baubewilligung wird deshalb vom Verwaltungsgericht mit einer Bedingung versehen, dass von ihr erst Gebrauch gemacht werden darf, wenn ein neuer Dienstbarkeitsvertrag oder ein rechtskräftiges Zivilurteil vorliegt, womit die Verlegung der Erschliessung des GS Nr. X an die im Baugesuch vorgesehene Stelle ermöglicht bzw. erlaubt wird (E. 5).

Paragraph 32c PBG regelt gemäss seinem klaren Wortlaut nicht den hier zu beurteilenden Sachverhalt, sondern kommt nur zur Anwendung, wenn eine private Erschliessungsanlage bereits besteht, die von Dritten für die Erschliessung eines Grundstücks mitbenützt und allenfalls ausgebaut werden soll. Die Erschliessung, welche gemäss den Auflagen des Regierungsrates von der Beschwerdeführerin mitbenutzt werden soll, ist hier aber nicht bestehend, sondern muss nach Rechtskraft der Baubewilligung erst erstellt werden. Die Bestimmung von § 32c PBG verfolgt auch einen anderen Zweck. Mit dieser Bestimmung will man private Eigentümerinnen und Eigentümer von bestehenden Erschliessungsanlagen dazu zwingen, ihre bestehenden privaten Erschliessungsanlagen Dritten zur Mitbenutzung zur Verfügung zu stellen. Die Androhung der Enteignung für den Fall, dass nicht innert vier Monaten seit Rechtskraft des Regierungsratsbeschlusses ein Dienstbarkeitsvertrag zustande kommt, geht vorliegend an den „falschen“ Adressaten. Enteignet würde damit die Bauherrschaft, die ohnehin bereit ist, ihr Land für die erforderliche Erschliessung zur Verfügung zu stellen (E. 4.d).

Tritt neues Recht in Kraft, stellt sich die Frage, ob altes oder neues Recht auf hängige Verfahren Anwendung findet. Bei der Rückwirkung geht es um die Anwendung von neuem Recht auf Fälle, die sich vor dessen Inkrafttreten ereignet haben. Im Gegensatz dazu bedeutet die Vorwirkung eines Erlasses, dass ein Erlass Rechtswirkungen zeitigt, obwohl er noch nicht in Kraft ist. Die Rechtswirkung kann darin bestehen, dass künftiges Recht bereits wie geltendes Recht angewandt wird (positive Vorwirkung), oder darin, dass die Anwendung des alten Rechts ausgesetzt wird, bis das neue Recht in Kraft tritt (negative Vorwirkung). Die positive Vorwirkung widerspricht dem Prinzip der Gesetzmässigkeit und ist grundsätzlich unzulässig. Die negative Vorwirkung kann das Verbot der Rechtsverzögerung verletzen. Vorliegend hat der Regierungsrat seinen Entscheid auf eine Bestimmung (§ 32c PBG) abgestellt, welche erst im Zeitpunkt der Rechtskraft des Regierungsratsentscheides in Kraft getreten sein würde, im Urteilszeitpunkt jedoch noch nicht. Des Weiteren wurde die Anwendung von § 32c PBG frühestens für den Zeitpunkt von vier Monaten nach Rechtskraft des Beschwerdeentscheids festgesetzt. Es liegt somit kein Fall einer echten positiven Vorwirkung vor. Unter diesen Umständen wäre die positive Vorwirkung von § 32c PBG ausnahmsweise gestattet gewesen (E. 4.e und f).

### **31.3 Urteil vom 26. März 2013**

Mit der Profilierung wird das Bauvorhaben - als Ergänzung zu den Plänen - veranschaulicht. Zudem kommt ihr Publizitätswirkung zu. Aus der Profilierung müssen die für das Erscheinungsbild wesentlichen Abmessungen im Gelände, nicht aber sämtliche Einzelheiten der Baute ersichtlich sein (E. 4.a).

Nach herrschender Praxis bedarf eine Projektänderung, bei welcher das Bauvorhaben in seinen Grundzügen gleich bleibt, keines neuen Gesuches. Verzichtet die Baubewilligungsbehörde nach einer Projektänderung auf eine erneute Publikation, so sind die Dritten, die sich bereits mittels Einsprache am Verfahren beteiligt haben, über die Änderungen in Kenntnis zu setzen und es ist ihnen die Möglichkeit zur weiteren Stellungnahme zu erteilen (Gewährung des rechtlichen Gehörs). Die am Verfahren beteiligten Dritten müssen auch orientiert werden, wenn die Projektänderungen für sie (nach Ansicht der Behörden) eine Verbesserung bedeuten (E. 4.a).

Baubewilligungen dürfen mit Nebenbestimmungen (Bedingungen und Auflagen) versehen werden. Die Verbindung einer Verfügung mit einer Nebenbestimmung dient dem Verhältnismässigkeitsprinzip, d.h. eine Bewilligung wird nicht verweigert, sondern es wird stattdessen die mildere Massnahme (Nebenbestimmungen) angeordnet, sofern das Gesetzmässigkeitsprinzip diese zulässt. Paragraph 46b PBG verweist ausdrücklich auf die Möglichkeit, Baubewilligungen mit Bedingungen und Auflagen zu versehen.



Widerspricht ein Bauprojekt den gesetzlichen Vorschriften, kann der Mangel in der Regel nicht mit Bedingungen und Auflagen geheilt werden. Dieser Grundsatz gilt aber nicht absolut. Handelt es sich um geringfügige, eindeutig bestimmbare Änderungen, die vorgenommen werden müssen, um die Rechtsverletzung aufzuheben, sind Bedingungen oder Auflagen das taugliche und verhältnismässige Mittel, die gesetzwidrigen Auswirkungen zu verhindern.

Die Verletzung des grossen Grenzabstandes auf einer Fläche von ca. 0,30 x 0,70 m stellt eine so geringfügige Rechtsverletzung dar, dass sie mittels Bedingungen aufgehoben werden kann (E. 5.c).

Sonnenkollektoren sind als Anlagen der Haustechnik (dienen der Stromerzeugung) und nicht als Dachaufbauten zu qualifizieren. Demgemäss fallen Sonnenkollektoren nicht unter § 13 Abs. 1 BO Baar (Beschränkung von Dachaufbauten auf maximal  $\frac{1}{3}$  der Gebäudelänge). Bei Solaranlagen ist auf § 13 Abs. 3 BO Baar abzustellen. Es ist daher nur zu fordern, dass die Anlage in einem vernünftigen Verhältnis zur Baute steht, sich somit ins Ganze einfügt, dass sie aber auch ihren Zweck zu erfüllen vermag (E. 6.a).

Es besteht kein baurechtlich geschützter Anspruch auf (ungeschmälerte) Aussicht. Die Aussicht wird nur indirekt durch die Bestimmungen betreffend die zulässigen Masse wie Ausnützung, Geschossezahl, zulässige Dachformen etc. geschützt (E. 6.b).

Die Beschwerdeführenden rügten den unterschrittenen Gebäudeabstand zwischen den mit einem Dach verbundenen Häusern A und B. Das gemeinsame Dach ist jedoch eine fixe Konstruktion und damit ein fester Gebäudeteil beider Häuser. Damit sind diese als ein einziges Gebäude zu qualifizieren. Es gilt die Definition, dass als ein Gebäude zu gelten hat, was untrennbar verbunden ist.

Selbst wenn die Verbindung zwischen den Häusern A und B nicht als Dach qualifiziert würde, diese demnach als Einzelbauten beurteilt würden, könnte deren Bewilligungsfähigkeit trotz Unterschreitens des Gebäudeabstands bejaht werden. Aufgrund der Situierung der Häuser in einem Winkel von rund 70° beträgt der kleinste Abstand zwischen ihnen nur gerade an einem Punkt 5,30 m und erweitert sich in der Folge rasch. Gestützt auf § 10 V PBG müsste vorliegend der Gebäudeabstand 8 m betragen. Dieser Abstand kann gemäss § 11 V PBG mit einem Näherbaurecht unterschritten werden, sofern feuerpolizeiliche oder wohnhygienische Vorschriften oder andere öffentliche Interessen nicht entgegenstehen. Solche Hindernisse sind vorliegend offensichtlich nicht gegeben (E. 7).

#### **31.4 Urteil vom 26. März 2013**

Gemeindeautonomie: Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist eine Gemeinde in einem Sachbereich autonom, wenn das kantonale Recht diesen nicht abschliessend ordnet, sondern ihn ganz oder teilweise der Gemeinde zur Regelung überlässt und ihr dabei eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit einräumt (E. 2.d.aa, vgl. BGE 129 I 410, Erw. 2.1). Z.B.: Gemeindeordnung, kommunale Bauordnung.

In casu hatte die Beschwerdeführerin vom Gemeinderat Cham eine beschwerdefähige Feststellungsverfügung über das Vorgehen bzgl. der Anpassung der Hirsgartenverordnung verlangt. Dieser Anfrage ist der Gemeinderat Cham mit dem Beschluss vom 6. Dezember 2011 vermeintlich nachgekommen. Im Beschluss des Gemeinderates Cham wird festgehalten, dass das Punktesystem der Hirsgartenverordnung i.S. der Erwägungen A, B und C nicht überarbeitet werde. Stattdessen erarbeite der Gemeinderat ein neues Reglement über die Nutzung öffentlicher Plätze und Aussenanlagen (Ordnungsreglement), welches die Anliegen der Nachbarn (Beschwerdeführende gegen Hirsgartenverordnung) verarbeite. Versehen wurde dieser Beschluss mit einer Rechtsmittelbelehrung, wonach gegen diesen Entscheid innert 20 Tagen seit der Mitteilung Beschwerde an den Regierungsrat des Kantons Zug erhoben werden könne. Diesen Beschluss hat der Gemeinderat als Feststellungsverfügung bezeichnet (E. 3.b).

Eine Feststellungsverfügung hat einerseits individuelle und konkrete Rechte und Pflichten - d.h.

Rechtsfolgen - zum Gegenstand, was vorliegend klarerweise nicht der Fall war; vielmehr hat die geplante Gemeindeordnung generell-abstrakten Charakter. Andererseits kann ohne Verwaltungshandeln auch gar keine Verfügung entstehen (die Gemeinde hat noch gar nichts gemacht). Daran vermögen weder die Bezeichnung „Feststellungsverfügung“ noch die fälschlicherweise angebrachte Rechtsmittelbelehrung etwas zu ändern. Ein Beschwerderecht steht dem Bürger in diesem Bereich grundsätzlich nicht zu, weil die Rechtsetzung ein besonderes Verfahren darstellt und nicht zum Verwaltungshandeln gehört. Deswegen kann auch der Erlass eines Gesetzes nicht mittels Beschwerde angefochten werden. Offen steht dem Bürger in einem Fall wie dem vorliegenden jedoch die Aufsichtsbeschwerde nach § 52 VRG (E. 3.b).

Es liegt kein Fall von Vertrauensschutz vor. Der fälschlicherweise als Verfügung bezeichnete Beschluss war nicht Ausfluss eines Verwaltungshandelns, sondern lediglich eine Mitteilung über das weitere Vorgehen des Gemeinderates im Rahmen seiner kommunalen Gesetzgebung. Rechtsetzung ist kein Verwaltungshandeln (E. 4.b und c).

Es fehlte der Verwaltungsbeschwerde der Beschwerdeführerin gegen die „Feststellungsverfügung“ mangels Vorliegens einer Verfügung an einem Anfechtungsobjekt gemäss § 39 VRG. Der Regierungsrat hätte auf die Beschwerde nicht eintreten dürfen, weshalb der Entscheid des Regierungsrates vom 15. Mai 2012 aufzuheben ist (E. 3.c). Damit wird auch die mit vorliegender Verwaltungsgerichtsbeschwerde angefochtene Kostenverlegung im regierungsrätlichen Entscheid aufgehoben. Der von der Beschwerdeführerin geleistete Vorschuss ist ihr zurückzuerstatten (E. 4.c).

Eine Parteientschädigung für das Verwaltungsbeschwerdeverfahren wird der Beschwerdeführerin nicht zugesprochen. Der Rechtsvertreter hätte einerseits wissen oder erkennen müssen, dass in diesem Bereich keine Verfügung erlassen werden kann. Dies führt dazu, dass die anwaltlich vertretene Beschwerdeführerin aus dem Grundsatz von Treu und Glauben (Art. 5 Abs. 3 BV sowie Art. 9 BV) nichts zu ihren Gunsten ableiten kann. Im Übrigen ist der Beschwerdeführerin auch gar kein Nachteil erwachsen (E. 4.d).

### **31.5 Urteil vom 10. Juni 2013**

Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen den Bebauungsplan Salesianum

Die Beschwerdeführenden rügen die fehlende Profilierung.

Da ein Bebauungsplan lediglich die Bauweise über eine funktional zusammenhängende Landfläche innerhalb der Bauzone bestimmt, liegt damit noch kein Baugesuch vor. Eine Profilierung ist somit im Rahmen eines Bebauungsplanes vom Gesetz nicht vorgesehen, obwohl damit schon die äusseren Abmessungen für spätere Bauten verbindlich vorgegeben werden. Auf einem Bebauungsplanareal darf jedoch gemäss § 44 Abs. 1 PBG erst gebaut werden, wenn in der Folge eine gültige Baubewilligung eingeholt wird (E. 2b/bb).

Die Beschwerdeführenden rügen, der Detaillierungsgrad des Bebauungsplans Salesianum sei ungenügend.

Zum minimalen Inhalt eines Bebauungsplans gehören die Baubereiche, aus welchen die Lage, die maximale horizontale Ausdehnung sowie die internen und externen Abstände der künftigen Bauten ersichtlich sind. Weiter muss dem Bebauungsplan die vertikale Ausdehnung inkl. der maximalen Gebäudehöhen und der Dachform der Bauten entnommen werden können. Ferner müssen im Bebauungsplan Angaben über die Gliederung und Gestaltung der Bauten, über die Frei-, Spiel- und Grünflächen, über die interne Erschliessung durch Fusswege und Strassen sowie über die ober- und unterirdische Parkierung enthalten sein. Diese Elemente gehören zum verbindlichen Planinhalt, da mit der Planverwirklichung regelmässig auch eine Abweichung von den Grundmassen angestrebt wird. Weiteren Planelementen kommt hingegen in der Regel nur orientierender Charakter zu (E. 3b/aa).

Das Salesianum-Areal wurde der "Bauzone mit speziellen Vorschriften Salesianum" zugewiesen. Paragraph 53 Abs. 2 BO enthält u.a. den Satz „Es gelten die Grundmasse der Zone W2b.“. Eine Auslegung dieser Bestimmung führt bei allen vier bekannten Auslegungsmethoden zum gleichen Resultat: Aufgrund dieser Bestimmung muss bei Neubauten in der Sonderbauzone Salesianum ein Bebauungsplan erlassen werden, in dem nicht von den Grundmassen der Zone W2b abgewichen werden darf. Die Auslegung von § 53 Abs. 2 BO ergibt weiter, dass damit in erster Linie der Schutz des Erscheinungsbilds und des Charakters des Grundstücks Nr. 1487 angestrebt wurde. Neubauten haben somit auf den aktuell überwiegend ländlichen Charakter des Grundstücks Rücksicht zu nehmen. Jeder einzelne der drei vorgesehenen Baukörper weist von sich aus genommen ein grösseres Volumen als die bestehenden historischen Bauten auf. Indem der Regierungsrat im angefochtenen Entscheid einen Bebauungsplan gestützt hat, der ein Projekt ermöglicht, das in mehreren Punkten ganz erheblich, zum Teil massiv, von den Grundmassen der Zone W2b abweicht, hat er Recht verletzt. Indem der Regierungsrat einen Bebauungsplan mit einer Zweckbestimmung genehmigt hat, welcher der programmatischen Zielvorgabe in § 53 Abs. 2 Satz 1 BO („Das Areal Salesianum soll in seinem Charakter und Erscheinungsbild erhalten bleiben.“) widerspricht, hat er ebenfalls Recht verletzt (E. 4 und 5).

Wäre zum Schluss zu kommen, dass § 53 Abs. 2 BO gleichwohl einen Bebauungsplan erlaubt, in dem von den Grundmassen der Zone W2b abgewichen wird, so würde sich der vorliegende Bebauungsplan Salesianum als willkürlich und qualifiziert unsachlich erweisen. Dies aufgrund des Ausmasses der von ihm erlaubten Abweichungen, wodurch er die Grundnutzungsordnung im eigentlichen Sinne aus den Angeln hebt und ihres Inhalts entleert (E. 5e).

Würde man sich ausschliesslich auf den Standpunkt stellen, dass der Stadtzuger Gesetzgeber mit dem Bebauungsplan Salesianum auf dem fraglichen Areal eine neue Sondernutzungsordnung erlassen hat, welche an die Stelle von § 53 BO getreten ist, so käme man zum Schluss, dass eine derartige Planänderung den Grundsatz der Planbeständigkeit nach Art. 21 RPG verletzt. Der Regierungsrat hat mit dem angefochtenen Entscheid vom 19. Juni 2012 somit Recht verletzt (E. 6).

Die Entscheide des Regierungsrates vom 19. Juni 2012 (Genehmigung des Bebauungsplans sowie Beschwerdeentscheid) sind aufzuheben.

### **31.6 Urteil vom 25. Juni 2013**

Gemäss § 61 Abs. 1 Ziff. 1 VRG ist gegen Verwaltungsentscheide unterer kantonalen Verwaltungsbehörden die Beschwerde an das Verwaltungsgericht zulässig, soweit sich ihre Entscheide auf Bundesrecht stützen und die Gesetzgebung keinen Weiterzug an den Regierungsrat oder an das Bundesverwaltungsgericht vorsieht. Angefochten werden hier eine Verfügung des ARP und ein Entscheid des Stadtrates von Zug. Gemäss § 1 Abs. 2 lit. c V GewG entscheidet das ARP über die Bewilligung von Unterschreitungen des Gewässerabstandes. Bei diesem Entscheid handelt es sich um die Anwendung von Bundesrecht, so dass der entsprechende Entscheid direkt beim Verwaltungsgericht angefochten werden kann. Auch der Baubewilligungsentscheid des Stadtrates kann unter diesen Umständen gemäss § 67 Abs. 2 lit. b PBG direkt beim Verwaltungsgericht angefochten werden, da in derselben Sache ein kantonaler Entscheid vom Verwaltungsgericht zu beurteilen ist. Die Beschwerde ist fristgerecht eingereicht worden und entspricht den übrigen formellen Anforderungen, weshalb sie vom Verwaltungsgericht zu prüfen ist (E. 1).

Im Gewässerraum dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden. In dicht überbauten Gebieten kann die Behörde für zonenkonforme Anlagen Ausnahmen bewilligen, soweit keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen (Art. 41c Abs. 1 GSchV). Im Kanton Zug führt das Gesetz über die Gewässer (GewG) unter anderen das Gewässerschutzgesetz des Bundes ein. Die zuständigen Behörden können Ausnahmen gewähren, falls die Einhaltung der Vorschriften des Gesetzes samt seinen Ausführungsbestimmungen zu einer offensichtlich unzweckmässigen Lösung führen oder eine unbillige Härte bedeuten würde (§ 6 Abs. 1 GewG) (E. 2.b).

Das Baugrundstück befindet sich gemäss dem Zonenplan der Stadt Zug in der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OelB), welche zusätzlich von einer Ortsbildschutzzone überlagert wird. In der Zone OelB sind gemäss § 26 PBG und § 55 BO Zug öffentliche Bauten und Anlagen zulässig. Als öffentlich gelten Bauten und Anlagen, die überwiegend öffentlich-rechtlichen Körperschaften dienen. Bei dem Bauvorhaben handelt es sich um einen Modulpavillon zur ausserschulischen Betreuung (Mittagstisch und Randzeitenbetreuung) von Kindern. Eine solche Anlage dient zweifelsfrei überwiegend einer öffentlich-rechtlichen Körperschaft und gehört in eine Zone OelB. Der Bau eines solchen Pavillons ist zonenkonform (E. 2.c).

Der Brunnenbach befindet sich im Bereich des Baugrundstücks in dicht überbautem Gebiet i.S.v. Art. 41c GSchV (E. 2.d).

Es ist zu prüfen, ob einer Ausnahmegewilligung keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Im Rahmen der Interessenabwägung sind dabei alle für und gegen ein Bauvorhaben sprechenden privaten und öffentlichen Interessen gegeneinander abzuwägen. Lenkender Massstab sind dabei die Ziele und Grundsätze der Raumplanung gemäss Art. 1 und 3 RPG (E. 3).

Nach Meinung des Gerichts wäre es ohne weiteres möglich, das Bauvorhaben um die erforderlichen 4 m gegen Norden zu verschieben. Denn einerseits könnte damit der Gewässerraum respektiert werden und andererseits wäre immer noch ein Fussballfeld der Grösse von 40 m Länge und 20 m Breite realisierbar. Im Übrigen ist die Länge des Fussballfeldes keine fixe Grösse (E. 3.d). Auch eine Verschiebung der Anlage auf die Nordseite wäre keine unzweckmässige Lösung oder gar eine unbillige Härte (E. 3.d). Am idealsten wäre es, den provisorischen Pavillon auf dem direkt gegenüber liegenden Grundstück zu platzieren. Über den bevorzugten Standort zu entscheiden ist aber Sache des Stadtrates von Zug (E. 3.f).

Die Beschwerde wird gutgeheissen und der angefochtene Entscheid des ARP und die Baubewilligung des Stadtrates von Zug aufgehoben. Dem ARP werden in Anwendung von § 24 Abs. 1 VRG keine Kosten auferlegt. Der Stadt Zug können Kosten auferlegt werden, weil sie am Ausgang des Verfahrens wirtschaftlich interessiert ist (§ 24 Abs. 2 VRG). Die im Rechtsmittelverfahren obsiegende Partei hat Anspruch auf eine Parteientschädigung zu Lasten des Gemeinwesens, wenn seine Behörde als Vorinstanz einen Verfahrensfehler oder eine offenbare Rechtsverletzung begangen hat (§ 28 Abs. 2 Ziff. 2 VRG). Diesen Vorwurf kann man hier weder dem ARP noch dem Stadtrat machen (E. 4).

### **31.7 Urteil vom 4. Juli 2013** Ausstandsbegehren gegen den Baudirektor

Bei Zwischenentscheiden folgt der Rechtsweg der Hauptsache. Gegen den selbständig eröffneten Zwischenentscheid des Regierungsrates über das Ausstandsbegehren gegen den Baudirektor steht in Analogie zu Art. 92 Abs. 1 BGG die Beschwerde ans Verwaltungsgericht offen (E. 1.c).

Die Regierung ist Teil der Verwaltung und steht der Exekutive als oberstes Organ vor (BGE 122 I 256). Wann die Mitglieder einer Administrativbehörde in Ausstand zu treten haben, bestimmt sich zunächst nach dem kantonalen Recht und weiter nach den aus Art. 29 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 BV herzuleitenden Grundsätzen, nicht aber nach Art. 30 Abs. 1 BV sowie Art. 6 Abs. 1 EMRK (vgl. BGer 1A.189/2000 vom 21. März 2001, E. 2a). Dabei kann der Gehalt von Art. 30 Abs. 1 BV nach der Rechtsprechung nicht unbesehen auf die allgemeinen Verfahrensgarantien von Art. 29 Abs. 1 BV und auf nichtrichterliche Behörden übertragen werden (BGE 127 I 198 E. 2b mit Hinweisen). Es gilt vielmehr, dem spezifischen Umfeld und Aufgabenbereich der betroffenen Behörde Rechnung zu tragen (BGE 125 I 123 E. 3d, 218 E. 8a mit Hinweisen). Die Beschwerdeführenden haben die Rechtsprechung bezüglich der richterlichen Behörden mehrmals unbesehen auf Exekutivbehördenmitglieder übertragen. Ihnen kann nicht gefolgt werden (E. 3.a).

Das Bundesgericht hat wiederholt entschieden, dass Behördenmitglieder im Wesentlichen nur dann in den

Ausstand zu treten haben, wenn sie an der zu behandelnden Sache ein persönliches Interesse haben. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern der Baudirektor am Ausgang des Verfahrens ein persönliches Interesse haben sollte. Insbesondere wird auch nicht behauptet, er besitze im Gebiet Aabach oder in einer vom umstrittenen Projekt begünstigten Nähe Grundeigentum (E. 3.b).

Politische Behörden (Kantonsregierungen, Gemeindeexekutiven usw.) sind aufgrund ihres Amtes, anders als ein Gericht, nicht allein zur (neutralen) Rechtsanwendung oder Streitentscheidung berufen. Sie tragen zugleich immer auch eine besondere Verantwortung für die Erfüllung bestimmter öffentlicher Aufgaben. Nimmt ein Behördenmitglied öffentliche Interessen wahr, so besteht grundsätzlich keine Ausstandspflicht (E. 3.d).

Ist die amtliche Mehrbefassung systembedingt und damit unvermeidlich, so liegt grundsätzlich keine unzulässige Vorbefassung vor. Gemäss § 39 Abs. 1 PBG ist die Baudirektion als rechtspflegerische Behörde insbesondere zur Vorprüfung von Umzonungen und Bebauungsplänen verpflichtet und damit von Gesetzes wegen mit den jeweiligen Vorhaben „vorbefasst“, wenn sie gemäss § 3 Abs. 3 und § 42 Abs. 1 PBG an der späteren, von ihr verfahrensmässig mit vorbereiteten Genehmigung der Umzonung oder des Bebauungsplans teilnimmt. Eine Mehrfachbefassung ist also gesetzlich vorgeschrieben (E. 3.e und 4.a).

Der Baudirektor hat in seinen politischen Äusserungen vorab den auf dem Spiel stehenden öffentlichen Interessen Rechnung zu tragen. Der Baudirektor darf vor einem Beschwerdeverfahren und damit noch ohne Kenntnis konkret vorgebrachter Rügen gegen das beschlossene Projekt also noch bis zu einem gewissen Grad „parteiisch“ sein, nämlich als Interessenvertreter des Gemeinwesens (E. 4.a). Es gehört zu den Aufgaben eines jeden Mitglieds des Regierungsrates, sich zu Geschehnissen mit einer politischen Relevanz zu äussern. Fallen dabei u.a. wertende Äusserungen, ist entsprechend der bundesgerichtlichen Rechtsprechung lediglich von einer - politischen - Meinungsäusserung auszugehen, die keinen Ausstandsgrund für die spätere Beurteilung als Mitglied der Beschwerdeinstanz bildet (E. 4.b).

Der Baudirektor hat es bezüglich des vom Regierungsrat hier als Beschwerdeinstanz zu beurteilenden Geschäfts in keiner Hinsicht an der nötigen Distanz und Objektivität fehlen lassen. Er hat sich zu keiner Zeit spezifisch zur Beschwerdesache bzw. zur rechtlichen Würdigung von konkreten Anliegen der Beschwerdeführenden in einem allfälligen Beschwerdefall geäussert, sondern er hat vielmehr generell über das Projekt und die allgemeine rechtliche Einschätzung durch die Regierung als politische Instanz informiert. Die vom Baudirektor unternommenen Schritte und gemachten Erklärungen in der Öffentlichkeit und gegenüber den Beteiligten erfolgten - wie die Akten bestätigten - stets unter dem ausdrücklich oder implizit geäusserten Vorbehalt der noch offenen Entscheide, d.h. ohne Präjudizierung allfälliger Beschwerdeverfahren. Somit sind insgesamt keine Gründe ersichtlich, die den Anschein erweckten, der Baudirektor sei unzulässig vorbefasst oder befangen und eine unabhängige Instruktion der Beschwerden vom 20. Dezember 2011 durch die Baudirektion sei damit nicht mehr möglich (E. 11.a).

Die Beschwerde wird abgewiesen.

### **31.8 Urteil vom 19. August 2013**

Die Beschwerdeführenden rügen, der Regierungsrat habe ihr rechtliches Gehör verletzt, indem er sich nicht mit dem Einwand auseinandergesetzt habe, dass eine Büronutzung nicht unter § 41 Abs. 2 Satz 2 der BO Cham falle.

Begründungspflicht: Die Pflicht, einen Entscheid zu begründen, ergibt sich für die Behörden des Kantons Zug einmal aus § 20 Abs. 1 VRG, der bestimmt, dass Entscheide in der Regel schriftlich zu begründen sind. Ein Mindestanspruch auf Begründung ergibt sich weiter aus Art. 29 Abs. 1 BV. Aus dieser Bestimmung folgt unter anderem die grundsätzliche Pflicht der Behörden, ihre Entscheide zu begründen. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass der Betroffene die Tragweite des Entscheides erfassen und diesen gegebenenfalls sachgerecht anfechten kann. Die Begründung muss kurz die wesentlichen Überlegungen nennen, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt.

Nicht erforderlich ist hingegen, dass sich der Entscheid mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Es genügt, wenn ersichtlich ist, von welchen Überlegungen sich eine Behörde leiten lassen hat (E. 3.a).

**Gewerbebegriff:** Zu Gewerben gehören gemäss Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts Handwerksbetriebe, Einzelhandelsbetriebe, Wirtschaften, Hotels, Coiffeurgeschäfte, Schneiderateliers, Schuhmachereien usw. Ebenfalls dazu gehören nach Meinung des Gerichts freiberufliche Tätigkeiten wie Arzt- und Anwaltspraxen, Architektur-, Ingenieur- und Treuhandbüros usw. Alle diese Tätigkeiten, die man im bau- und planungsrechtlichen Sinn als Gewerbe bezeichnen darf, können für sich in Anspruch nehmen, dass ihnen gemäss § 41 Abs. 1 BO Räumlichkeiten mit einer Raumhöhe bis zu 4,50 m zur Verfügung stehen. Es sind alle Arten von „Büros“ mit möglichem Publikumsverkehr unter die Bestimmung „und dergleichen“ zu subsumieren. Es ist nicht willkürlich, auch eine reine Büronutzung unter den Begriff „Gewerbebetrieb und dergleichen“ zu subsumieren (E. 4.b).

Die einzelnen Geschosshöhen sind gemäss dem Wortlaut von § 41 BO nur im Hinblick auf die Berechnung der zulässigen Gebäudehöhe relevant, d.h. die anrechenbaren Geschosshöhen dienen nur der Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe. Die Gebäudehöhe ist nicht in der Bauordnung definiert. Gemäss § 12 V PBG ergibt sich die Gebäudehöhe aus der Summe der einzelnen, in der Höhe begrenzten Vollgeschosse. Sie wird gemessen ab der Oberkante des Erdgeschossfussbodens bis zur Oberkante der Decke des obersten Vollgeschosses, ohne Wärmedämmung und Dachbegrünung. Der Fussboden des Erdgeschosses darf gemäss § 14 Abs. 1 V PBG entweder höchstens 1,2 m über dem tiefsten oder 0,3 m über dem höchsten Punkt des gewachsenen Terrains längs der Gebäudefassade liegen (E. 4.c).

Was ist unter „Umgebung“ sowie „Örts-, Quartier- und Landschaftsbild“ zu verstehen? Wesentlich ist, dass man ein Bauvorhaben nur mit Bauten vergleicht, die sich in der gleichen Nutzungszone befinden. In der Regel ist für die Beurteilung der Quartierstruktur von Bauten auszugehen, die sich in der gleichen Nutzungszone befinden. Nur ausnahmsweise und nach sehr sorgfältiger Abwägung rechtfertigt sich unter Umständen ein zonenübergreifender Quartierbegriff (E. 6b).

Die Ästhetikklausel gemäss § 12 Abs. 1 BO bietet grundsätzlich keine Handhabe, um einem Bauherrn die Ausschöpfung der Begrenzungsnormen der Bauordnung zu untersagen, nur weil andere Bauten in der Umgebung diese nicht voll beanspruchen. Das Einordnungsgebot darf nur in Ausnahmefällen dazu führen, dass ein Bauherr an der Ausschöpfung des zonengemässen Bauvolumens gehindert wird. Lässt die Bauordnung eine bestimmte Geschosshöhe und eine bestimmte Dachform zu, so ist es nicht zulässig, generell ein Geschoss weniger oder eine besondere Dachform zu bewilligen mit der Begründung, nur so werde eine gute Gesamtwirkung erreicht (E. 6c).

Es ist nicht unverhältnismässig, von den Baubehörden zu verlangen, dass sie die Berechnung der Ausnützung in allen anrechenbaren Geschossen überprüfen. Da sich die entsprechenden Berechnungen aber nach einer Kontrolle durch das Gericht als korrekt erweisen, darf dieser Fehler nicht zu Ungunsten der Bauherrschaft (welche nichts falsch gemacht hat) dazu führen, dass die Sache zur neuen Beurteilung an den Gemeinderat zurückgewiesen wird (E. 7).

Die Beschwerde wird abgewiesen.

### **31.9 Urteil vom 6. September 2013**

Bootslagerung während der Zuger Messe

**Rechtsschutzinteresse:** Vom Erfordernis des aktuellen Interesses (Boote waren zur Zeit des Beschwerdeentscheids nicht mehr auf der Schilfmattwiese stationiert) kann abgesehen werden, wenn sonst in Grundsatzfragen kaum je eine rechtzeitige Entscheidung gefällt werden könnte und wenn sich die aufgeworfene Frage jederzeit unter gleichen oder ähnlichen Umständen wieder stellen könnte. Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben, da die Lagerung der Boote jeweils nur

vorübergehender Natur ist, der Entscheid im Falle der Einlegung von Rechtsmitteln kaum je rechtzeitig erfolgen könnte und da sich die aufgeworfene Frage anlässlich der künftigen Zuger Messen zweifellos wieder stellen wird (E. 1).

**Baubewilligungspflicht für Bootslagerung während der Zuger Messe?**

Die in Frage stehenden Boote sind rechtlich analog zu Fahrnisbauten zu behandeln. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung zu Art. 22 Abs. 1 RPG ist bei Fahrnisbauten die Erheblichkeit des Zeitraums, über den die Fahrnisbaute ortsfest verwendet wird, für das Bestehen der Bewilligungspflicht von ausschlaggebender Bedeutung. Die zugerische V PBG hält dementsprechend ausdrücklich fest, dass nur auf Dauer angelegte Einrichtungen der Bewilligungspflicht unterliegen (§ 4 Abs. 1 V PBG). Insgesamt waren die Boote während ca. zwei Monaten am ausserordentlichen Standort gelagert. Es ist nicht zu beanstanden, dass die Beschwerdegegner bei dieser Dauer nicht von einem erheblichen Zeitraum bzw. einer auf Dauer angelegten Einrichtung ausgingen und eine Baubewilligungspflicht verneinten (E.4.1).

Es handelt sich bei der provisorischen Bootslagerung auch nicht um eine bewilligungspflichtige Umnutzung i.S.v. § 67 Abs. 1 lit. e BO Zug. Auch eine Nutzungsänderung unterliegt nur dann der Bewilligungspflicht, wenn sie von dauerhaftem Bestand ist. Im Übrigen dient die vorübergehende Stationierung der Boote auf dem besagten Areal dem Gemeinwohl und entspricht damit der in der Zone öB zugelassenen Nutzung (vgl. § 18 Abs. 1 lit. a und § 26 Abs. 1 PBG; § 55 BO Zug) (E. 4.2).

Die vorübergehende Nutzung des westlichen Teils des Grundstücks X zur Lagerung von leichten Booten während der Zuger Messe muss nicht der Baubewilligung unterstellt werden. Zu Recht wurde die Nutzung vom Stadtrat Zug aber aufgrund ihrer Intensität als gesteigerter Gemeingebrauch qualifiziert. Der gesteigerte Gemeingebrauch des öffentlichen Grundes unterliegt der polizeilichen Bewilligung (E. 4.3).

**Wurde die Bewilligung zu Recht erteilt?**

Dem gewichtigen öffentlichen Interesse an der Durchführung der Zuger Messe im Hafenareal und der damit verbundenen vorübergehenden Stationierung kleiner Boote auf der Schilfmattwiese stehen keine überwiegenden privaten oder öffentlichen Interessen gegenüber. Der Stadtrat Zug hat mit der Erteilung der Bewilligung den ihm zustehenden Ermessensspielraum nicht verletzt. Vielmehr handelt es sich bei der Zwischenlagerung der Boote im fraglichen Areal um eine zweckmässige Lösung des sich aufgrund der Zuger Messe stellenden Platzproblems. Zu Recht hat die Stadt Zug hierfür eine Bewilligung erteilt (E. 5.3).

### **31.10 Urteil vom 24. September 2013**

**Abend-Öffnungszeiten des Gartenrestaurants**

Das Verwaltungsgericht überprüft Beschwerden im Rahmen der gestellten Rechtsbegehren (§ 71 Abs. 1 VRG). Es darf somit den Streitgegenstand nicht ausdehnen. Im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht gilt der Grundsatz der Rechtsanwendung von Amtes wegen (§ 58 Abs. 1 VRG). Aus der Rechtsanwendung von Amtes wegen folgt, dass das Verwaltungsgericht als Beschwerdeinstanz nicht an die rechtliche Begründung der Begehren gebunden ist und eine Beschwerde auch aus anderen als den geltend gemachten Gründen gutheissen oder den angefochtenen Entscheid im Ergebnis mit einer von der Vorinstanz abweichenden Begründung bestätigen kann (E. 1).

Neue ortsfeste Anlagen dürfen nur errichtet werden, wenn die durch diese Anlagen allein erzeugten Lärm immissionen die Planungswerte in der Umgebung nicht überschreiten (Art. 25 Abs. 1 USG). Die Vollzugsbehörde muss daher vor Erteilung der Baubewilligung die Aussenlärmimmissionen der projektierten Anlage ermitteln oder ermitteln lassen, wenn die massgebenden Belastungsgrenzwerte überschritten werden könnten (Art. 36 Abs. 1 LSV). Ermittlungen in Form einer Lärmprognose sind schon dann geboten, wenn eine Überschreitung der Planungswerte möglich erscheint, d.h. beim aktuellen

Kenntnisstand nicht ausgeschlossen werden kann. Ist dies der Fall, so ist die Behörde zur Durchführung eines Beweis- und Ermittlungsverfahrens nach den Art. 36 ff. LSV und den Anhängen 2-7 LSV verpflichtet, ohne dass ihr insoweit noch ein Ermessensspielraum zustünde (E. 3.a; vgl. BGE 137 II 30, 37 E. 3.4; Urteil 1C\_534/2011 vom 29. Mai 2012 E. 2.4).

Der Stadtrat hat es im Entscheid unterlassen, das erforderliche Beweis- und Ermittlungsverfahren durchzuführen. Weil es sich bei dem Betrieb des Gartenrestaurants um eine neue lärm erzeugende Anlage handelt, müssen die Planungswerte eingehalten werden, die in der Kernzone C bei 60 dB am Tag und bei 50 dB in der Nacht (Empfindlichkeitsstufe III) liegen (E. 2.e).

Die Beschwerde wird gutgeheissen und die Sache zur Durchführung eines Beweis- und Ermittlungsverfahrens an die Vorinstanz zurückgewiesen. Der Regierungsrat wird darüber zu befinden haben, ob er das erforderliche Beweis- und Ermittlungsverfahren selber durchführt oder den Stadtrat Zug mit den entsprechenden Abklärungen beauftragt (E. 4).

### **31.11 Urteil vom 24. September 2013**

Artikel 21 Abs. 2 RPG hält fest, dass Nutzungspläne revidiert werden können, damit Planung und Wirklichkeit bei Bedarf in Übereinstimmung gebracht werden können. Andererseits verlangt die Bestimmung für die Änderung von Plänen, dass sich die Verhältnisse erheblich geändert haben, was wiederum dem Grundsatz der Planbeständigkeit Rechnung trägt (E. 3.c). An den Voraussetzungen für eine Planänderung fehlt es, wenn die Verhältnisse bei der früheren Planfestsetzung schon bekannt waren und somit bereits in die planerischen Entscheidungen eingeflossen sind (E. 3.c.aa).

Auch bei erheblicher Änderung der Verhältnisse hat eine Interessenabwägung stattzufinden, bei der zu prüfen ist, ob das durch die wesentlich veränderten Verhältnisse begründete öffentliche Interesse an einer Änderung des Nutzungsplanes die entgegenstehenden Interessen an der Beständigkeit des bestehenden Nutzungsplanes zu überwiegen vermag. Folgende Kriterien sind hierbei von Bedeutung (E. 3.c.bb):

- Alter der Nutzungspläne (Zonenpläne werden i.d.R. nach 15 Jahren überarbeitet; vgl. Art. 15 lit. b RPG. Je neuer ein Plan, desto mehr darf mit seiner Beständigkeit gerechnet werden.);
- Art der für die Änderung geltend gemachten Gründe (erhebliche/unerhebliche Veränderungen);
- Auswirkungen der Planänderung auf die Nutzungsmöglichkeiten des Eigentümers (je einschneidender sich die Änderung auswirkt, desto gewichtiger müssen die dafür sprechenden Gründe sein);
- Art des Nutzungsplanes, Aussagedichte, Stand der Realisierung.

Mit dem Erlass der Planungszone in der Gemeinde X wurde der Grundsatz der Planbeständigkeit klar verletzt. Es lagen keine gegenüber der Ortsplanung von 2008 (rechtskräftig ab 1. Januar 2009) erheblich veränderten Verhältnisse vor. Der Gemeinderat hat es unterlassen, die bereits bei der Ortsplanung bestehenden räumlichen Vorstellungen mit den ihm zur Verfügung stehenden Planungsmitteln zu sichern. Auch das im Grundsatz schützenswerte öffentliche Interesse an einer sorgfältigen und schonenden Erschliessung der exponierten Hanglage rechtfertigt vorliegend die einschneidende Massnahme der Planungszone nicht, womit der private Bauwillige auf längere Zeit am - zonenkonformen - Bauen gehindert wird. Dieser Anspruch hätte sich auf andere Arten realisieren lassen.

Schliesslich muss sich der Gemeinderat insbesondere auch den Vorwurf gefallen lassen, dass er trotz Erlass der Planungszone, und entgegen seiner gesetzlichen Erschliessungspflicht, selber keine konkreten Planungsschritte an die Hand nahm und auf die einvernehmlichen Abmachungen der betroffenen Grundeigentümer vertraute (E. 6.a).

Dem Gemeinderat werden die Verfahrenskosten auferlegt, da er zum Verfahren durch eine offenbare



Rechtsverletzung Anlass gegeben hat (§ 24 Abs. 2 VRG). Im Rechtsmittelverfahren ist der obsiegenden, anwaltlich vertretenen Beschwerdeführerin eine Parteientschädigung zu Lasten der unterliegenden Partei, welche mit gegensätzlichen Interessen am Verfahren beteiligt ist (vgl. § 28 Abs. 2 Ziff. 1 VRG) zuzusprechen. Der Gemeinderat erfüllt diese Bedingung. Gemäss § 28 Abs. 2 Ziff. 2 VRG ist zu Lasten des Gemeinwesens eine Parteientschädigung zuzusprechen, wenn dessen Behörde als Vorinstanz eine offenbare Rechtsverletzung begangen hat. Vorinstanz ist der Regierungsrat. Der Gemeinderat und der Regierungsrat werden daher je zur Bezahlung einer Parteientschädigung verpflichtet.

### **31.12 Urteil vom 29. Oktober 2013**

Gemäss § 61 Abs. 1 Ziff. 1 VRG ist die Beschwerde an das Verwaltungsgericht zulässig gegen Verwaltungsentscheide unterer kantonalen Verwaltungsbehörden, soweit sich ihre Entscheide auf Bundesrecht stützen und die Gesetzgebung keinen Weiterzug an den Regierungsrat oder das Bundesverwaltungsgericht vorsieht. Die Baudirektion ist gemäss § 2 Abs. 1 EG USG die kantonale Behörde, welche die eidgenössische und kantonale Umweltschutzgesetzgebung vollzieht. Die Beschwerdeführenden sind als Adressaten der angefochtenen Verfügung besonders berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung. Sie haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, so dass alle Voraussetzungen für die Bejahung ihrer Beschwerdeberechtigung gemäss § 62 Abs. 1 VRG erfüllt sind. Richtet sich eine Beschwerde gegen eine Verfügung einer Direktion oder einer kantonalen Amtsstelle, steht dem Verwaltungsgericht neben der Rechts- auch die Ermessenskontrolle (§ 63 Abs. 3 VRG). Die Beschwerde wurde im Übrigen frist- und formgerecht eingereicht, weshalb sie zu prüfen ist (E. 1).

Die Beschwerdegegner beantragen, dass mittels Zwischenentscheid festgestellt wird, dass die nicht mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde angefochtenen Elemente der Verfügungen der Baudirektion betreffend Abschnitt Grabenstrasse (Casino - Kolinplatz), Erleichterung i.S.d. LSV, in Rechtskraft erwachsen sind, damit die Lärmsanierungen an die Hand genommen werden können (E. 2).

Bei Zwischenentscheiden handelt es sich i.d.R. um verfahrensleitende Verfügungen, die das Verfahren nicht abschliessen, sondern es im Rahmen der Prozessinstruktion von der Rechtshängigkeit zum Endentscheid führen. Typische Zwischenentscheide sind bspw. Verfügungen betreffend Ausstand, vorsorgliche Massnahmen, Gewährung der unentgeltlichen Rechtspflege oder eines Rechtsbeistandes usw. Teilentscheide bewirken demgegenüber eine vollstreckungsfähige Teilerledigung des Verfahrens. Das BGG unterscheidet zwischen Teilentscheiden sowie Vor- und Zwischenentscheiden. Teilentscheide i.S.v. Art. 91 BGG regeln einen selbständigen Teil eines ganzen Rechtsstreites, sind der materiellen Rechtskraft zugänglich und können (und müssen) daher auch allein und unmittelbar nach ihrem Erlass angefochten werden. Zwischenentscheide sind dagegen nur ausnahmsweise unter besonderen Voraussetzungen selbständig anfechtbar (vgl. Art. 92 und 93 BGG) (E. 2.a).

Das Begehren der Beschwerdegegner zielt auf das Fällen eines Teilentscheides ab. Das VRG kennt den Begriff des Teilentscheides nicht. Dies hindert aber nicht daran, dass im Rahmen eines hängigen Verfahrens ein Teil abgespalten und selbständig erledigt werden kann, sofern die vom Bundesgericht definierten Anforderungen an die Unabhängigkeit vom Rest des Streitgegenstands gegeben sind. Des Weiteren ist zu verlangen, dass der den Teilentscheid begehrende Antragssteller ein schutzwürdiges Interesse dartun kann (E. 2.b).

Es liegt im schützenswerten Interesse der Beschwerdeführenden, dass die Massnahmen zugunsten der Nachbarschaft nicht durch ihre Beschwerde blockiert werden. Ihnen selber wurden in den Verfügungen keine unmittelbaren Pflichten auferlegt. Zudem wird auch bei gerichtlicher Bestätigung der Verfügungen betreffend Erleichterung und Kostenübernahme nicht materiell entschieden, ob den Beschwerdeführenden ihrerseits auch Ansprüche zustehen (E. 3.c).

Mit diesem Teilentscheid bleibt offen, wie der verbleibende Teil der Beschwerde materiell beurteilt wird. Es rechtfertigt sich daher, über die Auferlegung der Kosten bzw. Ausrichtung von Parteientschädigungen im

Endentscheid zu befinden (E. 4).

## **32 2013: Regierungsrat**

### **32.1 Entscheid vom 29. Januar 2013 i.S. P.E.**

Der Beschwerdeführer rügt, der Gemeinderat habe sich geweigert, das in Frage stehende Grundstück, welches im Alleineigentum des Beschwerdeführers stehe, zu erschliessen. Zudem habe er sich geweigert, über das Begehren des Beschwerdeführers in einer anfechtbaren Verfügung zu befinden.

Gemäss § 51 i.V.m. § 41 VRG kann jeder in seiner Rechtsstellung Betroffene Beschwerde wegen Rechtsverweigerung führen. Das Rechtsschutzinteresse muss aktuell sein, d.h. die Rechtsverweigerungsbeschwerde muss erhoben werden, solange der Entscheid der untätigen Behörde noch aussteht. Eine Rechtsverweigerung liegt gemäss Bundesgericht vor, wenn eine Gerichts- oder Verwaltungsbehörde untätig bleibt oder nicht innert angemessener Frist tätig wird, obwohl sie zum Tätigwerden verpflichtet wäre. Voraussetzung ist, dass ein Anspruch des Bürgers auf Behandlung seines Begehrens besteht. Anspruch auf Erlass einer Verfügung besteht in der Praxis, wenn ein schutzwürdiges Interesse geltend gemacht werden kann. Dazu muss die Verwaltungsbehörde zunächst gesetzlich beauftragt sein, tätig zu werden. Zudem muss die beantragte Anordnung geeignet sein, ein Rechtsverhältnis im individuell konkreten Fall festzulegen. Schliesslich muss die antragstellende Person grundsätzlich über ein dem Rechtsschutzinteresse in Anfechtungsstreitigkeiten vergleichbares Interesse verfügen.

Der Beschwerdeführer macht geltend, der Gemeinderat sei gesetzlich dazu verpflichtet, für die Erschliessung zu sorgen. Nach Art. 19 Abs. 2 Satz 1 RPG trifft das Gemeinwesen die Erschliessungspflicht. Gemäss § 32a Abs. 1 PBG sind die Gemeinden für die zeitgerechte Erschliessung der Bauzonen verantwortlich. Im vorliegenden Fall besteht eine private Strasse, auf welcher der Beschwerdeführer jedoch kein Wegrecht hat. Für diesen Fall bestehen zwei Möglichkeiten: Die Verpflichtung zur Mitbenutzung einer Strasse durch private Dritte (§ 32c Abs. 1 PBG) oder die Öffentlicherklärung der Strasse (§ 4 Abs. 1 Bst. c GSW). Beide dieser Varianten bedeuten eine Einschränkung der Eigentumsgarantie nach Art. 26 BV, welche den Anforderungen von Art. 36 BV genügen müssen.

Die Erschliessungspflicht nach Art. 19 Abs. 2 RPG begründet nach herrschender Lehre keinen Anspruch des Grundeigentümers auf Erschliessung, der gegenüber der Gemeinde allein gestützt auf das Bundesrecht geltend gemacht werden kann. Zwar kann ein betroffener Grundeigentümer nach Art. 32 Abs. 3 RPV Rechtsverweigerungsbeschwerde erheben, wenn die Gemeinde ihre Erschliessungspflicht nicht zeitgerecht erfüllt, dennoch begründet diese Bestimmung aufgrund ihrer fehlenden formell-gesetzlichen Grundlage keinen echten Erschliessungsanspruch des Grundeigentümers. Das formell-rechtliche Rechtsverweigerungsverbot schützt aber immerhin die betroffene Partei vor der Weigerung der zuständigen Behörde, einen entsprechenden Entscheid zu fällen. Da im Raumplanungsgesetz des Kantons Zug ein unmittelbar anwendbares Erschliessungsrecht zur Verfügung steht, kann die Gemeinde nicht darüber hinwegsehen. Der Gemeinderat ist gesetzlich dazu verpflichtet, tätig zu werden.

Der Beschwerdeführer macht weiter geltend, dass ihm ein Anspruch auf Behandlung seines Begehrens und auf Erlass einer Verfügung zustehe. Ein Anspruch auf den Erlass einer Verfügung besteht dann, wenn die zuständige Behörde gemäss anzuwendendem Recht dazu verpflichtet ist. Dies benötigt einen Antrag an die zuständige Behörde zum Tätigwerden. Dieses Tätigwerden muss dazu geeignet sein, im individuell-konkreten Fall ein Rechtsverhältnis festzulegen. Zudem muss die beantragende Person grundsätzlich ein dem Rechtsschutzinteresse in Anfechtungsstreitigkeiten vergleichbares Interesse nachweisen. Im vorliegenden Fall verfügt der Beschwerdeführer als Grundeigentümer über ein rechtlich geschütztes Interesse an einer Erschliessung für sein Grundstück. Der Beschwerdeführer hat deshalb Anspruch auf Erlass eines Entscheids.

Der Gemeinderat muss sich eine Rechtsverweigerung vorwerfen lassen. Die Beschwerde ist begründet und wird gutgeheissen.

### **32.2      Entscheid vom 19. Februar 2013 i.S. Erbengemeinschaft M.B.**

Der Grosse Gemeinderat hat die Teilrevision der Ortsplanung samt Anpassung des Zonenplans beschlossen. Dagegen wurde während der öffentlichen Auflage dieser Unterlagen Beschwerde erhoben.

Nutzungspläne und ihre Anpassung bedürfen der Genehmigung durch eine kantonale Behörde. Sie prüft diese Pläne auf ihre Übereinstimmung mit den vom Bundesrat genehmigten kantonalen Richtplänen. Erst mit der Genehmigung durch die kantonale Behörde werden die Nutzungspläne verbindlich (Art. 26 RPG). Von Zweckmässigkeitskontrolle ist dann zu sprechen, wenn die Genehmigungsbehörde eine Nutzungsplanung daraufhin überprüft, ob sie mit übergeordneten, öffentlichen Interessen vereinbar ist. Einer kommunalen Planung darf die Genehmigung verweigert werden, wenn sie die Erfüllung der dem Kanton obliegenden öffentlichen Aufgaben in unzumutbarer Weise behindern würde, wenn sie sich aufgrund überkommener öffentlicher Interessen als nicht haltbar erweist, oder wenn sie wegleitenden Grundsätzen und Zielen der Raumplanung nicht entspricht bzw. unzureichend Rechnung trägt (BGE 110 Ia 51). Die von der Planungsbehörde getroffene Wahl unter mehreren zweckmässigen Lösungen bedarf dann einer Korrektur, wenn sie gegenüber einer andern zweckmässigen Lösung in eklatanter Weise abfällt (BGE 111 Ia 134). Die Zweckdienlichkeit von Planungsmassnahmen ist ein Aspekt des Verhältnismässigkeitsgrundsatzes und daher eine Frage der Rechtmässigkeit. Zur Angemessenheitsprüfung angehalten sind die Beschwerdebehörden nach Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG. Demgegenüber schreibt das Bundesrecht für die Genehmigung von Nutzungsplänen keine Angemessenheitsprüfung vor.

Die Beschwerdeführenden rügen, die Bebauungspflicht sei ein Eingriff in die verfassungsmässig garantierte Eigentumsfreiheit. Der blosser Hinweis in der Legende des Nutzungsplans mit Signatur sei rechtlich nicht zulässig. Gemäss Art. 26 Abs. 1 BV ist das Eigentum gewährleistet. Soll die Eigentumsgarantie eingeschränkt werden, so sind die Regeln von Art. 36 BV zu beachten. Die Beschwerdeführenden rügen zunächst das Fehlen einer gesetzlichen Grundlage zur Festlegung der Bebauungsplanpflicht. Gestützt auf § 7 Abs. 1 PBG erlassen die Gemeinden ihre Bauvorschriften, Zonen- und Bebauungspläne durch allgemeinverbindliche Beschlüsse. Den Gemeinden obliegt somit die Pflicht, im Rahmen des kantonalen Rechts auf ihre Bedürfnisse, ihre Strukturen und ihre voraussichtliche Entwicklung zugeschnittene baurechtliche und raumplanerische Ordnung zu erlassen. Diese Ordnung besteht aus den gemeindlichen Bauvorschriften sowie dem kommunalen Nutzungsplan. Beide Erlasse gehören zusammen und bilden rechtsetzende Hoheitsakte. Sie stellen Gesetze sowohl im materiellen als auch im formellen Sinne dar. Die Legende der vorliegenden Zonenplanänderung stellt Teil des Beschlusses des Grossen Gemeinderates dar, weshalb ihr rechtsetzender Charakter zukommt. Mit diesem Beschluss der Zonenplanänderung hat der kommunale Gesetzgeber eine formelle und materielle gesetzliche Grundlage geschaffen, welche die Planung und den Bau des fraglichen Gebietes regelt. Die gesetzliche Grundlage zur Unterstellung der Grundstücke unter die Bebauungsplanpflicht ist gegeben.

Jede Einschränkung von Grundrechten bedarf eines öffentlichen Interesses. Aufgrund der komplexen raumplanerischen Situation mit verschiedenen Nutzungen, der bestehenden baulichen Struktur in der Umgebung und der Sichtbezüge vom See her, der Lage des Gebietes zwischen zwei Verkehrsachsen mit entsprechenden Lärmimmissionen sowie der Verpflichtung der Gemeinden, für eine entsprechende Siedlungsqualität zu sorgen, ist die Festlegung der Bebauungsplanpflicht angemessen und zweckmässig. Diese öffentlichen Interessen übersteigen die privaten Interessen der Beschwerdeführenden bei Weitem.

Der Eingriff in die Eigentumsrechte muss sodann verhältnismässig sein. Dieses Kriterium misst sich am Verhältnis des Grundrechtseingriffs zum Zweck der Regelung, der dem öffentlichen Interesse dienen muss. Die drei Aspekte der Verhältnismässigkeit, Eignung, Erforderlichkeit und Verhältnismässigkeit im engeren Sinn, müssen kumulativ erfüllt sein. Geeignet ist ein staatlicher Eingriff dann, wenn der im öffentlichen Interesse verfolgte Zweck auch tatsächlich erreicht werden kann. Gibt es mehrere Massnahmen, mit denen der verfolgte Zweck erreicht werden kann, ist eine Massnahme in der Eingriffswirkung jedoch milder, so muss auf die schwerwiegendere Massnahme verzichtet werden. Der

Eingriff darf in sachlicher, räumlicher und zeitlicher Beziehung nicht über das Notwendige hinausgehen. Unter dem Aspekt der Zumutbarkeit muss schliesslich geprüft werden, ob das gesteckte Ziel in einem vernünftigen Verhältnis zu der zu seiner Erlangung notwendigen Beschränkung der Eigentumsgarantie steht. Im vorliegenden Fall ist die Festlegung der Bebauungsplanpflicht geeignet, ein dichtes und urbanes Stadtquartier mit einem Nebeneinander von Wohnen, Arbeiten, Freizeit, Parks und Plätzen entstehen zu lassen. Die Vorzüge, welche ein Bebauungsplan in Bezug auf den Städtebau, die Architektur und die Umgebung bringen kann, stehen in keinem Verhältnis zu den Vorteilen, welche eine Arealbebauung kombiniert mit einem Quartiergestaltungsplan zu erzielen vermag. Bei der Arealbebauung handelt es sich nicht um eine Planung, sondern lediglich um ein zweistufiges Baubewilligungsverfahren mit gesetzlich vorgegebenen, beschränkten Abweichungsmöglichkeiten gegenüber der Einzelbauweise. Dieses Verfahren kann der Bedeutung des vorliegend zur Diskussion stehenden Gebietes nicht gerecht werden. Die Festlegung der Bebauungsplanpflicht ist in Bezug auf den Eingriffszweck und die Eingriffswirkung verhältnismässig.

Die Festlegung der Bebauungsplanpflicht fusst auf einer gesetzlichen Grundlage, ist durch das öffentliche Interesse abgedeckt und der Eingriff in das Eigentum der Beschwerdeführenden ist verhältnismässig. Einer Genehmigung der Zonenplanänderung steht in diesem Umfang nichts entgegen.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

### **32.3 Entscheid vom 26. März 2013 i.S. H.M.I. und C.M.**

Der Gemeinderat verweigerte der Bauherrschaft die Bewilligung für den Anbau von drei Balkonen. Er begründete seinen Entscheid mit der Ortsbildschutzzone und dem Umgebungsschutz im Bereich geschützter und schützenswerter Gebäude.

Die Beschwerdeführerinnen sind der Ansicht, dass die Aussagen in der Verweigerung der Baubewilligung derart allgemein unklar seien, dass sie die minimalen Anforderungen an eine Begründung nicht erfüllten. Es liege eine Verletzung der Begründungspflicht und eine Verletzung des rechtlichen Gehörs vor. Das rechtliche Gehör dient einerseits der Sachaufklärung, andererseits stellt es ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht beim Erlass eines Entscheides dar, welcher in die Rechtsstellung des Einzelnen eingreift. Ein unbedingter Anspruch auf vorherige Anhörung steht den Betroffenen dann zu, wenn die Verwaltung einen besonders schweren Eingriff in die höchstpersönliche Rechtssphäre der Betroffenen tätigen will. Die Behörde hat ausserdem alle Vorbringen zu prüfen. Diese Prüfung soll auch in die Begründung des Entscheides einfließen. Die Begründungsdichte hängt von der Entscheidungsfreiheit der Behörde und der Eingriffsintensität einer Anordnung ab. Je grösser der Entscheidungsspielraum ist, welcher einer Behörde zufolge Ermessen und unbestimmter Rechtsbegriffe zukommt, je komplizierter und umstrittener der zu beurteilende Sachverhalt ist und je stärker eine Anordnung in die individuellen Rechte eingreift, desto höhere Anforderungen sind an die Begründung zu stellen und desto ausführlicher, differenzierter und sorgfältiger haben die Erwägungen auszufallen. Es ist zu beachten, dass an die Begründungspflicht von Entscheiden erstinstanzlicher Behörden nicht die gleichen Anforderungen wie bei Rechtsmittelinstanzen gestellt werden dürfen. Die Verweigerung der Bewilligung für den Bau der Balkone greift im vorliegenden Fall nicht stark in die individuellen Rechte ein, weil die Beschwerdeführerinnen sich bewusst sein mussten, dass bereits im Jahre 2003 das Gesuch um Bewilligung der Balkone mit denselben Gründen abgewiesen worden ist. Nur schon aus diesem Grund können an die Begründung des vorinstanzlichen Entscheides keine höheren Anforderungen gestellt werden. Die Vorinstanz muss sich keine Verletzung des rechtlichen Gehörs vorwerfen lassen. Sie hat keinen Verfahrensfehler begangen.

Die Beschwerdeführerinnen rügen, dass gemäss Gemeinderat die nachbarschaftliche Zustimmung für das Erstellen der Balkone gefehlt habe. Im vorliegenden Fall wird knapp 2/3 der Länge der Südwestfassade des Gebäudes der Beschwerdeführerinnen von der kantonalen Baulinie umfasst. Entlang von Kantonsstrassen müssen Balkone mindestens auf die Hälfte ihrer Tiefe ins Gebäude integriert werden. Die Auskragungen dürfen höchstens 1.50 m in den Baulinienraum hineinragen (§ 40 BO Oberägeri). Diese Vorschrift gilt für das Erscheinungsbild von Bauten in der Kernzone A. Jedoch äussern sich auch die

übrigen Zonenvorschriften der BO Oberägeri zu dieser Thematik. Danach dürfen auskragende Bauteile, wie Erker und Balkone, bis auf eine Tiefe von 2 m in den vorschriftsgemässen Grenz- und Gebäudeabstand hinein- oder 1.50 m über die Baulinie hinausragen, wenn sie nicht mehr als einen Drittel der Fassadenlänge beanspruchen und die Hauptfassade deutlich erkennbar bleibt (§ 57 BO Oberägeri). Die geplanten drei Balkone weisen im vorliegenden Fall bei einer Fassadenlänge von 16 m eine Länge von je 7.30 m auf. Sie überragen auf einer Länge von fast 5.50 m die angepasste kantonale Baulinie. Diese Auskragung ist zwar gemäss Art. 40 Abs. 6 BO Oberägeri grundsätzlich erlaubt. Verlangt wird jedoch zusätzlich, dass über Baulinien auskragende Balkone mindestens auf der Hälfte ihrer Tiefe ins Gebäude integriert sein müssen. Die geplanten Balkone sollen jedoch an die Fassade angebaut werden, am Erscheinungsbild dieser Fassade sind keine Änderungen geplant. Die geplanten Balkone sind demzufolge nicht mindestens auf der Hälfte ihrer Tiefe ins Gebäude integriert. Zudem ragen die Balkone in den Gebäudeabstand der benachbarten Liegenschaft hinein. Gemäss § 57 Abs. 1 BO Oberägeri dürfen auskragende Bauteile insgesamt nicht mehr als einen Drittel der Fassadenlänge beanspruchen. Bei dieser Vorschrift handelt es sich um zwingendes Recht der Gestaltung und Einordnung. Sie ist nicht der Disposition der Nachbarn überlassen. Der Bauherr darf selbst dann nicht von diesen Masszahlen abweichen, wenn zwischen ihnen und der betroffenen Nachbarschaft Einvernehmen herrscht.

Die geplanten Balkone können nicht bewilligt werden. Der Gemeinderat hat die Baubewilligung zu Recht verweigert. Die Beschwerde ist unbegründet und damit abzuweisen.

#### **32.4 Entscheid vom 2. April 2013 i.S. M.K.**

Der Beschwerdeführer beabsichtigt an seinem Einfamilienhaus einen Dachumbau mit integrierten Hybrid-Sonnenkollektoren sowie eine Wohnraumerweiterung im Erdgeschoss mit Wintergarten vorzunehmen. Das Baugesuch wurde abgelehnt.

Die Bestandesgarantie bedeutet, dass rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen in ihrem Bestand geschützt sind. Sie dürfen, auch wenn sie den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, weiter bestehen bleiben und unterhalten werden. Die Bestandesgarantie unterscheidet zwischen den zonenfremd gewordenen Bauten und Anlagen und jenen, die nicht mehr den geltenden Bauvorschriften entsprechen. Im vorliegenden Fall stellt sich die Frage, ob das bestehende Gebäude des Beschwerdeführers den heute geltenden Bauvorschriften widerspricht. Gemäss § 9 BO Walchwil dürfen Giebellukarnen und andere Dachaufbauten zusammen 50 % der entsprechenden Fassadenlänge nicht überschreiten. Unter einer Dachaufbaute versteht man definitionsgemäss einen über die Grundform des Daches hinausragenden Bauteil. Dies kann eine Lukarne, eine Gaube, ein Ochsenauge usw. sein. Paragraph 9 BO Walchwil ist eine spezielle Ästhetikvorschrift, die verhindern will, dass überdimensionierte Dachaufbauten erstellt werden können und das Dachgeschoss damit zu einem Vollgeschoss wird. Der Kreuzfirst ist eine besondere Dachform und gilt nicht als Dachaufbaute. Der Kreuzfirst setzt in der Regel auf der Höhe des Hauptfirstes an und verläuft horizontal im rechten Winkel zur Fassade. Der Kreuzfirst kann die ganze Breite des Gebäudes einnehmen oder nur einen Teil davon. Die Stirnfassade des Kreuzfirstes ist mindestens bündig mit der darunterliegenden Fassade des Hauptbaukörpers oder kragt vor. Im vorliegenden Fall hat die Dachkonstruktion in der Mitte des Daches die Form eines Kreuzfirstes, weil die Fassade dort ohne Unterbruch bis zum Dachfirst hinaufgezogen ist. Diese Baukonstruktion fällt damit nicht unter die Längenbeschränkung für Dachaufbauten. Anders sieht es bei den beiden Quergiebeln aus, welche sich am Dachende befinden. Diese Dachaufbauten haben die Form einer Giebellukarne, wodurch sie unter die Längenbeschränkung für Dachaufbauten gemäss § 9 BO Walchwil fallen. Die beiden Dachaufbauten haben im vorliegenden Fall eine gesamthafte Länge von 9 m, wodurch das zulässige Mass von 50 % der Fassadenlänge bei einer Fassadenlänge von 17 m überschritten wird. Das bestehende Gebäude entspricht damit nicht den geltenden Bauvorschriften und fällt deshalb unter die Bestandesgarantie nach § 72 Abs. 1 PBG. Weiter zu prüfen ist, ob das umstrittene Bauprojekt der Bestimmung von § 72 Abs. 2 PBG entspricht. Demnach dürfen zonenkonforme, aber baurechtswidrige Bauten und Anlagen unterhalten, erneuert und soweit dadurch nicht stärker vom geltenden Recht abgewichen wird, auch umgebaut oder erweitert werden. Im vorliegenden Fall wird das Gebäude volumenmässig erweitert. Eine Erweiterung ist zulässig, soweit dadurch nicht stärker vom geltenden

Recht abgewichen wird. Da vorliegend die beiden Dachaufbauten umgestaltet und verbreitert werden und neu auch die Dachkonstruktion in der Mitte des Gebäudes zu den Dachaufbauten zu zählen ist, weicht das Bauprojekt stärker vom geltenden Recht ab als bisher. Die Dachkonstruktion in der Mitte des Gebäudes ist nach Erweiterung des Erdgeschosses kein Kreuzfirst mehr, sondern eine Dachaufbaute, weil die Stirnfassade des früheren Kreuzfirstes nach der Erweiterung des Wintergartens im Erdgeschoss nicht mehr mit der darunterliegenden Fassade bündig ist.

Das Bauprojekt ist nicht bewilligungsfähig. Die Beschwerde ist unbegründet und wird abgewiesen.

### **32.5 Entscheid vom 30. April 2013 i.S. M.U.**

Gemäss § 67 Abs. 3 PBG kann die Beschwerdeinstanz in einem Zwischenentscheid die Bauarbeiten entweder ganz oder teilweise freigeben, wenn ein Baubeginn den Beschwerdeentscheid nicht oder nur teilweise vorbestimmt. Im vorliegenden Fall hat der Gemeinderat die Baubewilligung für den Neubau eines Einfamilienhauses sowie für den Abbruch des bestehenden Gebäudes erteilt. Weil sich die Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerde an den Regierungsrat nicht gegen den Abbruch des bestehenden Gebäudes wendet, sondern nur gegen den Neubau, ist dem Begehren um Freigabe der Abbrucharbeiten für das bestehende Gebäude zu entsprechen.

### **32.6 Entscheid vom 4. Juni 2013 i.S. T.K. und D.K.**

Der Stadtrat lehnte es ab, für das befristete Lagern von Booten ein ordentliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen und die Lagerung von Booten superprovisorisch zu verbieten. Gegen diesen Entscheid wurde Beschwerde erhoben.

Die Beschwerdeführer bringen vor, die Umnutzung des ausserhalb der Bauzone gelegenen Grundstücks zu einem Parkplatz sei nie baurechtlich ausgeschrieben und bewilligt worden. Der Kernpunkt sei die Umnutzung des Geländes zu einem völlig anderen Zweck, und das regelmässig und über längere Zeit. Die Lagerungen würden zudem keine Grenzabstände einhalten. Es stellt sich die Frage, ob die Vorinstanz für die provisorische Zwischenlagerung von Booten auf dem umstrittenen Grundstück während der Zuger Messe ein Baubewilligungsverfahren hätte durchführen müssen bzw. zukünftig durchführen muss. Gemäss § 44 PBG bedarf einer Bewilligung, wer Bauten und Anlagen erstellen, ändern oder anders nutzen will. Geringfügige Bauvorhaben, welche die nachbarlichen oder öffentlichen Interessen nicht erheblich berühren, sind mit einer Bauanzeige zu melden. Massstab dafür, ob eine bauliche Massnahme erheblich genug ist, um sie dem Baubewilligungsverfahren zu unterwerfen, ist die Frage, ob mit der Realisierung der Baute oder Anlage im allgemeinen, nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge, so wichtige räumliche Folgen verbunden sind, dass ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle besteht (BGE 120 Ib 379). Die provisorische Bootsstationierung zwischen dem See und dem Grundstück erfolgt im vorliegenden Fall während der Zugermesse während 9 Tagen. Das fragliche Areal befindet sich in der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OelB) gemäss § 55 BO Zug. Vorliegend werden keine Bauten und Anlagen für die provisorische Bootsstationierung erstellt und diese auch nicht umgenutzt. Das Terrain wird nicht speziell befestigt, sondern die Boote werden direkt auf der Weisse abgestellt. Es besteht keinerlei Interesse daran, die Boote länger als nötig ausserhalb ihres gewöhnlichen Platzes zu lagern. Aufgrund der relativ kurzen Dauer und der geringen Auswirkungen der provisorischen Lagerung der Boote ist es nicht erforderlich, ein Baubewilligungsverfahren durchzuführen. Es geht nicht um die Errichtung von Anlagen mit erheblicher Auswirkung auf die Raumordnung. Die Grenzabstände bei Booten, gleich wie beim Abstellen von Autos, sind nicht zu beachten (§ 9 V PBG).

Die Beschwerdeführer rügen, es sei nicht einsichtig, warum das von der Stationierung nicht im Ansatz berücksichtigte Wegrecht der Beschwerdeführer über die fragliche Wiese nicht von baurechtlicher Bedeutung sein soll. Die Baubehörde prüft das Baugesuch auf die Übereinstimmung mit den Vorschriften des öffentlichen Rechts. Sie entscheidet nicht über zivilrechtliche Verhältnisse (§ 30d V PBG). Verletzt ein Grundstückseigentümer ohne die Einwilligung des Nachbarn eine privatrechtliche Bauvorschrift, kann der

betroffene Nachbar ihm das Bauen gerichtlich verbieten lassen. Er hat hierzu indes den privatrechtlichen Weg und nicht den verwaltungsrechtlichen zu beschreiten. Bei klaren und offensichtlichen Verhältnissen ist Privatrechtliches jedoch auch bei öffentlich-rechtlichen Verfahren zu berücksichtigen. Das von den Beschwerdeführenden geltend gemachte Fusswegrecht ist zivilrechtlicher Natur und im Grundbuch eingetragen. Der Bestand und Inhalt des Fusswegrechts ist klar und offensichtlich und somit im öffentlich-rechtlichen Verfahren zu berücksichtigen. Die beiden Gartentore dürfen auf der Südseite nicht von provisorisch gelagerten Booten verstellt werden, sodass die Beschwerdeführenden ihr Fusswegrecht auch während der Zuger Messe ausüben können.

Die Rügen der Beschwerdeführenden sind insofern berechtigt, als die Vorinstanz das Fusswegrecht bei der Erteilung der Bewilligung hätte berücksichtigen müssen. Die Rüge betreffend Durchführung eines Baubewilligungsverfahrens ist jedoch nicht begründet. Dies führt zu einer teilweisen Guttheissung der Verwaltungsbeschwerde.

### **32.7      Entscheid vom 18. Juni 2013 i.S. B.S. und S.F.**

Die Vorinstanz hat im angefochtenen Entscheid die Baubewilligungspflicht für eine Nutzungsänderungen bejaht und die Eigentümerinnen/Eigentümer und Betreiberinnen/Betreiber des Lernortes aufgefordert, für die bereits vorgenommenen Umnutzungen ein Baugesuch einzureichen. Die Beschwerdeführenden sind der Ansicht, dass die Umnutzung nicht baubewilligungspflichtig ist, da für sie das Unterrichten von Primarschülerinnen/Primarschüler sowie der Betrieb einer Kindertagesstätte als Wohnnutzung gilt und diese Nutzung keine raumrelevanten Auswirkungen hat.

Gemäss Art. 22 RPG dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Nach § 44 PBG bedarf einer Baubewilligung der zuständigen Gemeindebehörde, wer Bauten und Anlagen erstellen, ändern oder anders nutzen will. Geringfügige Bauvorhaben, welche die nachbarlichen und die öffentlichen Interessen nicht erheblich berühren, sind der zuständigen Gemeindebehörde mit einer Bauanzeige zu melden (§ 44 Abs. 2 PBG). Auch eine blosser Nutzungsänderung, welche raumrelevante Folgen hat, insbesondere erhebliche Auswirkung auf die Umwelt oder die Umgebung hat, ist baubewilligungspflichtig. Bei Nutzungsänderungen erstreckt sich die Bewilligungspflicht auf alle gesundheits- oder baupolizeilich bedeutsamen Zweckänderungen von Bauten und Anlagen, selbst wenn baulich nichts geändert wird. Die Bewilligungspflicht ist zu bejahen, wo ein erhebliches Interesse der Öffentlichkeit bzw. der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle besteht. An diese Interessen dürfen keine hohen Anforderungen gestellt werden. Im vorliegenden Fall haben die vorgenommenen Nutzungsänderungen Auswirkungen auf die Umgebung. Der Betrieb einer Kindertagesstätte und einer Primarschule mit bis zu 14 Schülerinnen/Schülern erzeugt mehr Lärm als eine gewöhnliche Wohnnutzung. Die vorgenommenen Nutzungsänderungen sind bewilligungspflichtig. Es ist ein Baubewilligungsverfahren durchzuführen. Die Beschwerde ist in diesem Punkt abzuweisen.

Weiter ist zu klären, ob es sich beim Betrieb einer Kindertagesstätte mit Primarschule für wenige Schülerinnen und Schüler um eine Wohnnutzung handelt. Der im vorliegenden Fall umstrittene Lernort befindet sich in der Wohnzone 3, welche der Empfindlichkeitsstufe II zugewiesen ist. Nach § 19 PBG sind die Wohnzonen für Wohnzwecke bestimmt. Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig. In der Rechtsprechung herrscht Einigkeit darüber, dass die Nutzung einer Liegenschaft als Kindertagesstätte mit der Wohnnutzung eng verwandt ist. Anstelle der Eltern erfolgt die Betreuung der Kinder durch Personal einer Kindertagesstätte. Die Nutzung einer Liegenschaft als Kindertagesstätte wird mit dem Zweck einer Wohnzone als vereinbar angesehen, sofern dies nicht aufgrund von speziellen Regelungen anders zu beurteilen ist. Entscheidend ist insbesondere, dass die Kinder in einer Kindertagesstätte die gleichen Aktivitäten ausüben wie im Elternhaus. Sie essen und spielen dort, je nach Alter besuchen sie den Kindergarten oder die Schule. Im vorliegenden Fall ist die Nutzung des Bauernhauses und des Stöcklis als Kindertagesstätte mit Primarschulunterricht als Wohnnutzung anzusehen. Somit wird auch das Konzept der Arealbebauung nicht geändert und es braucht keine Zustimmung der übrigen Eigentümerinnen und Eigentümer im Sinne von § 29 Abs. 4 PBG.



Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen.

### **32.8            Entscheid vom 25. Juni 2013 i.S. M.U.**

Die Eigentümer beabsichtigen, das bestehende Gebäude abzureissen und ein neues Einfamilienhaus mit angebauter Garage zu erstellen. Dagegen wurde Beschwerde erhoben.

Die Beschwerdeführerin macht geltend, der Anbau im Untergeschoss erfülle die Voraussetzungen für eine Unterniveaubau nicht. Der Anbau überrage das gewachsene Terrain um 1.20 m. Gemäss § 5 V PBG enthalten Unterniveaubauten unterirdisch angelegte Räume und überragen das gewachsene, in besonderen Fällen das neue Terrain an keinem Punkt in erheblichem Mass. Der Regierungsrat hielt in einem früheren Entscheid fest, die Frage, wann eine Unterniveaubau in erheblichem Masse aus dem Terrain herausrage, müsse im Anwendungsfall beantwortet werden und hänge von der jeweiligen Situation ab. Als Richtgrösse sei dabei etwa von einem Mass von 1 Meter auszugehen. Im vorliegenden Fall überragt der geplante Anbau im Untergeschoss an einer Stelle das gewachsene Terrain um rund 1.20 Meter. Auch der sich neigende Geländeverlauf ändert nichts daran, dass der geplante Anbau an das Untergeschoss als Unterniveaubau anzusehen ist. Wenn ein unterirdischer Anbau nur an einer Stelle um 1.20 Meter aus dem gewachsenen Terrain herausragt und sonst überall unter das gewachsene Terrain zu liegen kommt, dann ragt der Unterniveaubau nicht in erheblichem Masse aus dem gewachsenen Terrain heraus. Zudem kann nicht nur auf den bestehenden Geländeverlauf abgestellt werden, sondern es ist auch das neue Terrain zu berücksichtigen. Ein solcher Fall liegt hier vor, weil einerseits eine Geländemulde besteht und der Anbau nach der neuen Terraingestaltung überhaupt nicht mehr sichtbar ist. Die erhobene Rüge ist unbegründet.

Die Beschwerdeführerin macht weiter geltend, die geplante Garagenbau sei keine Kleinbau. Nach § 4 Bst. a V PBG sind Kleinbauten eingeschossige nicht Wohn- oder Gewerbebezwecken dienende selbständige Nebengebäude von höchstens 50 m<sup>2</sup> Grundfläche, 3.50 Meter Gebäudehöhe und 5.00 Meter Firsthöhe. Nach geltender Rechtspraxis sind Kleinbauten freistehende oder angebaute, einstöckige Nebengebäude, in denen weder gewohnt noch gearbeitet wird und die bestimmte Massvorschriften nicht überschreiten. Der Begriff „selbständig“ in § 4 Bst. a V PBG bedeutet, dass angebaute Kleinbauten als eigenständige Bauten wahrgenommen werden müssen und auch bezüglich der Nutzung eine klare Trennung von Hauptgebäude und Kleinbau vorhanden sein muss. Das bedeutet, dass von der Kleinbau keine direkte Verbindung zum Wohnhaus erstellt werden darf. Im vorliegenden Fall entspricht die Garagenbau diesen Vorgaben. Durch das Zurückversetzen der Garagenbau wird diese als eigenständige Baute wahrgenommen und es gibt auch keine direkte Verbindung von der Garagenbau zum Wohnhaus. Unerheblich ist, dass das Dach der Garagenbau als Terrasse genutzt wird.

Die Beschwerde ist unbegründet und muss abgewiesen werden.

### **32.9            Entscheid vom 13. August 2013 i.S. Erbengemeinschaft M.O. und T.K.**

Im vorliegenden Entscheid wurde gegen den Beschluss der Stadt Zug über die Zuweisung eines Grundstückes zur Zone OelB Beschwerde erhoben.

Die Beschwerdeführenden rügen zunächst die Verletzung des Grundsatzes des rechtlichen Gehörs. Das Verfahren für den Erlass von gemeindlichen Bauvorschriften, Zonen- und Bebauungsplänen ist in § 39 PBG geregelt. Der Anspruch auf rechtliches Gehör beinhaltet das Recht von Privaten, in einem von einer Verwaltungs- oder Justizbehörde geführten Verfahren mit den Begehren angehört zu werden, Einblick in die Akten zu erhalten und zu den für die Entscheidungsfindung wesentlichen Punkten Stellung nehmen zu können. Bei der Rechtsetzung gibt es grundsätzlich kein Recht auf Anhörung. Für den Erlass und die Änderung von Nutzungsplänen gilt die zuvor erwähnte Einschränkung beim Gehörsanspruch nicht, weil die Eigentümerschaften stets in geeigneter Form anzuhören sind, bevor über die Zonierung ihrer Grundstücke definitiv entschieden wird. Dies gilt auch dann, wenn sich rechtlich an dieser Einteilung nichts ändert. Es genügt aber, dass Einwendungen im Rahmen einer Einsprache- oder

Beschwerdeverfahrens vorgebracht werden können. Eine Äusserungsmöglichkeit muss nicht bereits vor der Beschlussfassung über einen Plan bestehen. Im vorliegenden Fall steht fest, dass die Planunterlagen öffentlich aufgelegt wurden und alle interessierten Personen Einwendungen erheben konnten. Einwendungen sind nicht Einsprachen im Sinne von § 34 f. VRG, auch nicht Beschwerden oder sonstige Rechtsmittel, sondern es geht dabei um eine formalisierte Mitwirkung im Sinne von Art. 4 Abs. 2 RPG. Die Abstimmung über die Zonenzuweisung des Grundstückes erfolgte im Grossen Gemeinderat. Der Stadtrat muss dafür sorgen, dass der Grosse Gemeinderat über die Einwendungen Kenntnis hat. Eine vollständige Wiedergabe der Einwendungen oder eine Auseinandersetzung mit den einzelnen Argumenten der Einwendungen ist nicht erforderlich und wäre auch nicht in jedem Fall möglich. Eine Zusammenfassung des wesentlichen Inhalts genügt. Der Grosse Gemeinderat ist über die Einwendungen der Eigentümerinnen des Grundstückes detailliert informiert worden. Dies genügt, mehr können die Beschwerdeführenden nicht verlangen. Der Anspruch auf rechtliches Gehör wurde nicht verletzt.

Der Haupteinwand der Beschwerdeführenden gegen die Zuweisung des Grundstückes in die Zone OelB ist, dass aus ihrer Sicht der konkrete Bedürfnisnachweis für die umstrittene Zone OelB nicht erbracht worden ist. Es ist also zu prüfen, ob die gesetzlichen Voraussetzungen für die Ausscheidungen für die umstrittene Zone OelB gegeben sind.

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts müssen die gemeindlichen Nutzungspläne den raumplanerischen Grundsätzen des Bundesrechts und den Vorgaben des kantonalen Richtplans entsprechen. Der kantonale Richtplan hat darüber Aufschluss zu geben, wie sich das Kantonsgebiet räumlich entwickeln soll (§ 8 PBG, Art. 8 RPG). Von Belang sind im vorliegenden Fall die Aussagen im kantonalen Richtplan zur räumlichen Entwicklung am Seeufer. Zu beachten sind dabei die in Art. 3 RPG verankerten Planungsgrundsätze, die speziell für Seeufer gelten. Nach Art. 3 Abs. 2 Bst. c RPG sollen See- und Flusssufer frei gehalten und der öffentliche Zugang und die Begehung erleichtert werden. Ferner sollen naturnahe Landschaften und Erholungsräume erhalten bleiben (Art. 3 Abs. 2 Bst. d RPG). Im kantonalen Richtplan wird festgehalten, dass der Kanton und die Gemeinden im Siedlungsgebiet die Anliegen unterstützen, den See für Erholung, Freizeit und Sport attraktiv zu gestalten. Die Zuweisung des Grundstückes in die Zone OelB entspricht den Vorgaben des kantonalen Richtplans und sie entspricht auch den zuvor genannten Planungsgrundsätzen des RPG. Mit der Ausscheidung einer Zone OelB ist gewährleistet, dass dieses Gebiet für die Erholung, die Freizeit- und Sportbedürfnisse der Bevölkerung frei gehalten wird.

Die Zonen des öffentlichen Interesses dienen gemäss § 26 Abs. 1 PBG dem Gemeinwohl. Sie können Frei- und Grünflächen enthalten oder sind Bauten und Anlagen, welche überwiegend öffentlich-rechtlichen Körperschaften dienen. Zonenkonform sind private Bauvorhaben, wenn sie dauernd öffentlichen Interessen dienen, dieser Zweck dinglich gesichert ist und auf das Heimschlagsrecht verzichtet wird (§ 26 Abs. 2 PBG). Mit diesen Zonen sichert sich das Gemeinwesen Standorte für bestehende oder künftige öffentliche Bauten oder Anlagen bzw. für Bauten im Interesse der Allgemeinheit. Der Zweck und die Wirkungen einer Zone des öffentlichen Interesses führen regelmässig dazu, dass deren Ausscheidung zu einer schweren Eigentumsbeschränkung führt. Entsprechend müssen im Zeitpunkt der Zonenausscheidung die Voraussetzungen für einen Eingriff in das Grundrecht der Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) erfüllt sein. Solche Eingriffe sind nur dann zulässig, wenn sie sich auf eine klare gesetzliche Grundlage stützen, im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sind (Art. 36 BV). Nachfolgend ist zu prüfen, ob die Voraussetzungen für diesen schweren Eingriff in die Eigentumsgarantie erfüllt sind, der durch die Ausscheidung einer Zone OelB entstanden ist.

Die gesetzliche Grundlage ist im vorliegenden Fall mit der Bestimmung von § 26 PBG gegeben. Zusätzlich räumt § 53 Abs. 2 Bst. c PBG den Gemeinden das Enteignungsrecht für die Inanspruchnahme von Zonen des öffentlichen Interesses ein. Die Ausscheidung einer Zone des öffentlichen Interesses kann sich überdies auf Bundesrecht und kommunales Recht stützen (§ 55 BO Zug, Art. 15 und Art. 18 RPG).

Ein genügendes öffentliches Interesse besteht dann, wenn der entsprechende Bedarf ausgewiesen ist

und dieses Interesse allenfalls gegenläufige öffentliche Interessen überwiegt. Der Bedarf ist sowohl für das geplante Vorhaben als auch für den Standort und die Ausscheidung einer Zone OelB nachzuweisen. Ist dies im Einzelfall nicht möglich, so fehlt es am öffentlichen Interesse an der Zonenausscheidung. Nach der geltenden Rechtsprechung darf sich das Gemeinwesen die für die öffentlichen Anlagen benötigten Flächen auf weite Sicht mit entsprechenden Zonenfestlegungen sichern. Es können dabei auch künftige Bedürfnisse berücksichtigt werden, die über den üblichen Planungshorizont von 15 Jahren hinausgehen. Zulässig ist dies jedoch nur, wenn das Bedürfnis vom Gemeinwesen so genau wie möglich angegeben wird und wenn ein Eintritt mit einiger Sicherheit zu erwarten ist. Unzulässig wäre die Ausscheidung einer Zone OelB, wenn sich das Gemeinwesen damit eine ausgedehnte Landfläche sichern würde, um über einen möglichst grossen Handlungsspielraum zu verfügen. Eine solche Zonierung auf „Vorrat“ wäre unzulässig. Im vorliegenden Fall ist das öffentliche Interesse und der Bedarf für die geplante Erweiterung des Strandbades am vorgesehenen Standort und in der vorgesehenen Grösse ausgewiesen und für die Zone OelB damit das öffentliche Interesse gegeben.

Weiter ist zu prüfen, ob diese Planungsmassnahme verhältnismässig ist. Dazu muss sie geeignet, notwendig und zumutbar sein. Massnahmen sind ungeeignet, wenn sie das angestrebte Ziel nicht erreichen können oder dessen Erreichung sogar erschweren oder verunmöglichen. Nicht erforderlich ist eine Massnahme, wenn das Ziel mit mildereren Massnahmen gleichermassen erreicht werden kann. Schliesslich ist eine Massnahme unverhältnismässig, wenn sie unvertretbar in die Rechtsstellung der betroffenen Bürger eingreift und nicht durch überwiegende Interessen gedeckt ist. Im Rahmen der Verhältnismässigkeit müssen sämtliche privaten und öffentlichen Interessen gegeneinander abgewogen werden. Vorliegend ist die ausgeschiedene Zone OelB nicht nur geeignet, sondern auch erforderlich, damit die geplante Strandbaderweiterung überhaupt vorgenommen werden kann. Eine andere, mildere Massnahme als eine Zone OelB gibt es nicht. Damit die für ein Strandbad erforderlichen Bauten und Anlagen erstellt werden können und damit das Gemeinwesen auch eine Rechtsgrundlage für eine allfällige Enteignung hat, kommt nur die Ausscheidung einer Zone OelB in Frage. Zudem überwiegt das öffentliche Interesse die privaten Interessen der Beschwerdeführenden nach einer Umzonung des Grundstückes in eine Wohnzone.

Die Zone OelB entspricht den Planungsgrundsätzen des RPG und dem kantonalen Richtplan. Die Ausscheidung einer Zone OelB hält dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit stand. Die Beschwerden sind abzuweisen.

### **32.10      Entscheid vom 17. September 2013 i.S. T.I. AG**

Die Eigentümer einer Autoreparaturwerkstätte mit Autowaschstrasse sowie drei Waschboxen beabsichtigen eine Erweiterung um drei überdachte Autowaschplätze. Dagegen wurde Beschwerde erhoben.

Waschboxen gelten als ortsfeste Anlage im Sinne von Art. 7 Abs. 2 USG und Art. 2 Abs. 1 LSV, bei deren Betrieb Lärm erzeugt wird. Gemäss Art. 11 Abs. 1 und 2 USG sind Einwirkungen auf die Umwelt durch Massnahmen an der Quelle zu begrenzen, und zwar im Rahmen der Vorsorge unabhängig von der bestehenden Umweltbelastung soweit, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist. Dem Vorsorgeprinzip liegt der Grundsatz der Prävention zugrunde. Nach Art. 25 Abs. 1 USG dürfen ortsfeste Anlagen nur errichtet werden, wenn die durch die Anlage allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte in der Umgebung nicht überschreiten. Sind die Planungswerte eingehalten, rechtfertigen sich zusätzliche emissionsbegrenzende Massnahmen nur, wenn mit relativ geringem Aufwand eine wesentliche zusätzliche Reduktion der Emissionen erreicht werden kann. Die Liegenschaft der Beschwerdeführerin und jene der Bauherrschaft befinden sich in einer Arbeits- und Dienstleistungszone mit der Empfindlichkeitsstufe ES III (§ 18 BO Risch). Da die bestehenden Anlagen mit den Waschboxen und der Waschstrasse nach 1985 erstellt wurden, gelten die Planungswerte nach Anhang 6 LSV. Das heisst am Tag gilt ein Planungswert von 60 dB (A) und in der Nacht von 50 dB (A). Für Betriebsräume gelten um 5 dB (A) höhere Belastungsgrenzwerte (Art. 42 LSV).

Im vorliegenden Fall wurde ein Lärmgutachten durchgeführt. Lediglich bei einer der drei geprüften Varianten resultierte bei einem Gebäude eine minimale Grenzwertüberschreitung von 1 dB (A). Als vorsorgliche Lärmschutzmassnahme empfiehlt der Lärmgutachter das Anbringen eines Hinweisschildes, dass bei freien Waschboxen vorzugsweise die hinteren, östlichen Anlagen benutzt werden sollen.

Diese Empfehlung wird in die Baubewilligung als Auflage aufgenommen. Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen, in der Hauptsache ist die Beschwerde jedoch abzuweisen.

### **32.11      Entscheid vom 1. Oktober 2013 i.S. S.J und S.S.**

Die Beschwerdeführer haben beim Gemeinderat eine Aufsichtsbeschwerde betreffend Gesamtplanungen Buonas eingereicht.

Gemäss § 52 Abs. 1 VRG kann mit der Aufsichtsbeschwerde jedermann die Aufsichtsbehörde über Tatsachen in Kenntnis setzen, die ein Einschreiten der Aufsichtsbehörde gegen eine untere Verwaltungsbehörde von Amtes wegen erfordern. Nach ständiger Praxis wird eine Anzeige von der Aufsichtsbehörde nicht behandelt, sofern ein ordentliches oder ausserordentliches Rechtsmittel zur Verfügung steht. Die Anzeige richtet sich grundsätzlich immer an die Aufsichtsbehörde. Sie hat die Verwaltungskontrolle zum Ziel. Anknüpfungspunkt bildet die Pflicht der oberen Behörde, die nachgeordneten Stellen angemessen zu beaufsichtigen, um eine rechtmässige und gut funktionierende Verwaltung zu gewährleisten. Die Eingabe soll eine Aktion veranlassen, welche die Aufsichtsbehörde von Amtes wegen durchführen müsste, würde sie selbständig auf den gerügten Missstand aufmerksam. Gemäss § 47 KV Zug kommt dem Regierungsrat die Aufsicht über die unteren Verwaltungsbehörden und das Entscheidungsrecht über diesbezügliche Beschwerden unter Vorbehalt der Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts zu. Nach konstanter Rechtspraxis schreitet der Regierungsrat in seiner Eigenschaft als Aufsichtsbehörde nur dann ein, wenn klares, materielles Recht, wesentliche Verfahrensvorschriften oder öffentliche Interessen offensichtlich missachtet werden. Im Bereich des Gemeinderechts bedeutet dies, dass die Anzeigenden die Aufsichtsbehörde, also den Regierungsrat über Tatsachen, die einen Missstand in der Gemeindeverwaltung oder eine Vernachlässigung öffentlicher Aufgabe betreffen, in Kenntnis setzen kann. Da das Gemeindegesetz selbst keine spezielle Aufsichtsbeschwerde für gemeinderechtliche Angelegenheit vorsieht, sind Anzeigende einzig auf § 52 VRG verwiesen. Sofern der Regierungsrat der Aufsichtsbeschwerde Folge leistet, ergreift er eines der in §§ 37-39 GG vorgesehenen aufsichtsrechtlichen Mittel.

Der Aufsichtsbeschwerde kommt subsidiären Charakter zu. Der Regierungsrat darf die Angelegenheit nur an die Hand nehmen, wenn den Anzeigenden keine ordentlichen Rechtsmittel zur Verfügung stehen.

Im vorliegenden Fall würde den Anzeigenden mit der Verwaltungsbeschwerde ein förmliches Rechtsmittel gegen den Realakt des Gemeinderates zur Verfügung stehen. Mit der seit Februar 2013 hängigen Verwaltungsbeschwerde wird der Regierungsrat ohnehin verpflichtet, den angefochtenen Entscheid zu überprüfen und in der Sache neu zu entscheiden. Wegen des subsidiären Charakters der Aufsichtsbeschwerde darf der Regierungsrat die gesamte Angelegenheit nicht im Aufsichtsverfahren an die Hand nehmen.

### **32.12      Entscheid vom 26. November 2013 i.S. M.M. und weiteren**

Es wurde ein Baugesuch eingereicht, welches den Umbau sowie die Umnutzung des bestehenden Gebäudes für eine Gaststube mit Tapaswerkstatt und Vinothek beinhaltet. Der Stadtrat erteilte unter Auflagen und Bedingungen die baurechtliche Bewilligung und wies die eingegangenen Einsprachen ab.

Aus der Beschwerdeschrift geht zunächst hervor, dass der vorinstanzliche Entscheid sei aufzuheben, weil zum einen die Ausstandspflicht und zum anderen das rechtliche Gehör verletzt worden sei.

Wann die Mitglieder einer Administrativbehörde in Ausstand zu treten haben, bestimmt sich nach dem

kantonalen Recht und weiter nach den aus Art. 29 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 BV herzuleitenden Grundsätzen. Gemäss § 8 Abs. 1 VRG gelten für die gemeindlichen Behörden die Ausstandsbestimmungen des Gemeindegesetzes. Nach § 10 GG haben die Mitglieder von Gemeindebehörden und Kommissionen sowie die gemeindlichen Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeiter bei der Vorbereitung, Behandlung und Erledigung von Geschäften, welche persönliche Rechte oder Interessen, Rechte oder Interessen des in § 20 der Kantonsverfassung umschriebenen Personenkreises oder Rechte oder Interessen juristischer Personen oder wirtschaftlicher Unternehmungen betreffen, an denen sie massgeblich beteiligt oder deren Organ sie sind, vor allen Instanzen in den Ausstand zu treten. Ein unter Verletzung der Ausstandspflicht gefasster Beschluss einer Gemeindebehörde ist nach § 10 Abs. 4 GG vom Regierungsrat auf Beschwerde hin aufzuheben. Nach Art. 29 Abs. 1 BV i.V.m. Art. 8 Abs. 1 BV wird eine Amtsperson zum Ausstand verpflichtet, wenn Umstände vorliegen, die nach objektiven Gesichtspunkten geeignet sind, den Anschein der Befangenheit zu erwecken. Sowohl nach kantonalem Recht als auch aus den bundesrechtlichen Vorgaben ergibt sich, dass sich der Vorwurf der Befangenheit bzw. der Verdacht der Befangenheit gegen einzelne Mitglieder einer Behörde zu richten hat und nicht pauschal gegen eine Behörde als Ganzes vorgetragen werden kann. Im letzteren Fall müsste deshalb nachgewiesen werden, dass die einzelnen Behördenmitglieder alle befangen seien und in den Ausstand zu treten hätten.

Im vorliegenden Fall legen die Beschwerdeführer nicht dar, inwiefern jedem einzelnen Mitglied des Stadtrates ein persönliches Interesse an der erteilten Baubewilligung zukommen soll. Vielmehr werfen sie dem Stadtrat als Gesamtbehörde Befangenheit vor, was auch nach höchstrichterlicher Rechtsprechung offensichtlich unzulässig ist. Das Bundesgericht hat wiederholt entschieden, dass Behördenmitglieder im Wesentlichen nur dann in den Ausstand zu treten haben, wenn sie an der zu behandelnden Sache ein persönliches Interesse haben. Nimmt ein Behördenmitglied jedoch öffentliche Interessen wahr, wovon vorliegend auszugehen ist, so besteht grundsätzlich keine Ausstandspflicht. Der Vorwurf des Anscheins der Befangenheit erweist sich vorliegend als unbegründet.

Gemäss Art. 29 Abs. 2 BV dient das rechtliche Gehör einerseits der Sachaufklärung, andererseits stellt es ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht beim Erlass eines Entscheids dar, welcher in die Rechtsstellung des Einzelnen eingreift. Dazu gehört insbesondere das Recht des Betroffenen, sich vor Erlass eines solchen Entscheids zur Sache zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit erheblichen Beweisanträgen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern, wenn dieses geeignet ist, den Entscheid zu beeinflussen. Der Anspruch auf rechtliches Gehör umfasst als Mitwirkungsrecht alle Befugnisse, die einer Partei einzuräumen sind, damit sie in einem Verfahren ihren Standpunkt wirksam zur Geltung bringen kann. Der Minimalgarantie gemäss Art. 29 Abs. 2 BV ist bereits Genüge getan, wenn die Parteien nachträglich in das Gutachten Einblick und zu dessen Schlussfolgerungen sowie zur Person des Gutachters Stellung nehmen können.

Für die kantonalen Behörden finden jedoch neben den Mindestgarantien die im kantonalen Recht vorgesehenen Verfahrensvorschriften Anwendung. Gemäss § 14 Abs. 1 VRG gelten für das Beweisverfahren, insbesondere die Zeugnispflicht, das Zeugnisverweigerungsrecht, die Urkundenedition, den Augenschein, die Sachverständigen und die Sanktionen bei Nichtbefolgung von Pflichten im Beweisverfahren sinngemäss die entsprechenden Bestimmungen der Schweizerischen Zivilprozessordnung. Somit gelangen die Art. 183 ff. ZPO auch auf das Verwaltungsverfahren sinngemäss zur Anwendung. Deshalb sind die am Verfahren beteiligten Parteien vor der Bestellung einer sachverständigen Person als Gutachter über die von der verfahrensleitenden Behörde in Aussicht genommene Person zu informieren. Es ist den Parteien eine Frist anzusetzen, innert der sie sich zu der Person des vorgeschlagenen Gutachters und zu dem vorgesehenen Fragenkatalog äussern und Änderungs- und/oder Ergänzungsanträge stellen können. Im vorliegenden Fall wäre die Vorinstanz verpflichtet gewesen, die Parteien vor der Bestellung des Gutachters in das diesbezügliche Verfahren miteinzubeziehen. Die Beschwerdeführenden haben mit ihren Einsprachen ausdrücklich eine Expertise über die akustische Situation beantragt. Mit der Auftragserteilung zur Erstellung eines Lärmgutachtens ohne vorgängige Information und ohne vorgängige Mitwirkung hat die Vorinstanz den Anspruch der

Parteien auf rechtliches Gehör verletzt. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs kann unter Umständen geheilt werden. Eine Heilung ist möglich, wenn die unterlassene Gehörsgewährung in einem Rechtsmittelverfahren nachgeholt werden kann, in dem der Rechtsmittelbehörde die gleiche Überprüfungsbefugnis wie der Vorinstanz zukommt. Dies ist im vorliegenden Fall möglich, da im Rechtsmittelverfahren vor dem Regierungsrat alle Mängel des Verfahrens und des angefochtenen Entscheids gerügt werden können (§ 42 Abs. 1 VRG). Die Heilung der Gehörsverletzung wird im Allgemeinen auch mit verfahrensökonomischen Überlegungen gerechtfertigt. Denn in der Rückweisung einer Sache zur Gewährung des rechtlichen Gehörs wird vielfach nur ein formalistischer Leerlauf erblickt, der zu einer unnötigen Verlängerung des Verfahrens führt. Im vorliegenden Fall käme eine Rückweisung der Angelegenheit an die Vorinstanz einem formalistischen Leerlauf gleich, da sich die Beschwerdeführenden umfassend zum eingeholten Lärmgutachten äussern konnten und dies auch getan haben. Die festgestellte Gehörsverletzung ist daher als geheilt zu betrachten, weshalb die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids ausser Betracht fällt.

Die Beschwerdeführenden bringen zudem vor, das Bauvorhaben sei nicht zonenkonform. Im vorliegenden Fall liegt das Grundstück in der Kernzone A (KA) Altstadtzone. Gemäss § 21 PBG schaffen oder erhalten die Kernzonen Stadt-, Orts- oder Quartierzentren. Sie dienen Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sowie dem Wohnen. Für die Kernzone A sieht § 36 BO Zug einen Wohnanteil von mindestens 60 % vor und lässt mässig störende Betriebe zu. Des Weiteren verweist die Bauordnung für die Bauweise auf das Altstadtreglement (AR). Dieses geht als Spezialregelung grundsätzlich dort den Bestimmungen der Bauordnung vor, wo es andere oder weitergehende Bestimmungen enthält. Wo sich das Altstadtreglement nicht äussert, gelangen grundsätzlich die Vorschriften der Bauordnung zur Anwendung. Gemäss § 7 Abs. 2 AR gilt die Bauordnung für die Altstadt lediglich dann, soweit deren Bestimmungen sinngemäss angewendet werden können und dem Altstadtreglement nicht zuwiderlaufen. Die zulässige Nutzungsart der Liegenschaften in der Altstadtzone wird durch § 20 AR bestimmt. Danach sind im Erdgeschoss nach Möglichkeit Ladengeschäfte, öffentlich zugängliche Lokale oder nicht störende Kleingewerbe vorzusehen (Abs. 1). Aus den Zonenbestimmungen ergibt sich, dass nicht störende Ladengeschäfte, nicht störende öffentlich zugängliche Lokale und nicht störende Kleingewerbe in der Altstadtzone grundsätzlich zulässig sind. Mit § 36 BO weitet die Bauordnung das Spektrum der zulässigen Nutzungsarten aus und läuft damit dem Altstadtreglement zuwider (§ 7 Abs. 2 AR i.V.m. § 73 BO). Zudem verbietet das Altstadtreglement Restaurants, Hotels oder Bars nicht. Mit der Umschreibung der Nutzungsarten auf nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe ist deshalb noch keineswegs die Frage beantwortet, ob das hier umstrittene Bauvorhaben zonenkonform ist oder nicht. Vielmehr müssen aufgrund von § 2 AR die in der Altstadtzone vorhandenen Unterschiede hinsichtlich der baulichen Gestaltung, der Nutzung und der Lärmbelastung in die Beurteilung der Zonenkonformität miteinbezogen werden. Eine rein normativ-abstrakte Beurteilung über die Zonenkonformität einer Baute ist nicht zulässig. Vielmehr verlangt die Auslegung des Altstadtreglements die differenzierte Berücksichtigung der gewachsenen Struktur in den einzelnen Stadtteilen.

Im vorliegenden Fall wird mit der geplanten Nutzung, die weder an die üblichen Ladenöffnungszeiten gebunden ist noch im Gebäudeinneren stattfindet, der bestehende Charakter der Altstadt hinsichtlich Nutzung und Lärmbelastung offensichtlich missachtet. Somit wird dem Grundsatz, die Altstadt in ihrem Gesamtbild, ihrer Massstäblichkeit und inneren Struktur zu erhalten und in diesem Sinn zu beleben, nicht ausreichend Rechnung getragen. Das umstrittene Projekt widerspricht daher den einschlägigen Zonenbestimmungen des Altstadtreglements und ist deshalb am gewählten Standort nicht zonenkonform.

Die Beschwerde wird gutgeheissen.

### **33 2014: Verwaltungsgericht**

#### **33.1 Urteil vom 28. Januar 2014 i.S. M. W. und weiteren**

Die Beschwerdegegner reichten beim Verwaltungsgericht ein Gesuch um Urteilserläuterung ein. Der Stadtrat habe es unterlassen das erforderliche Beweis- und Ermittlungsverfahren durchzuführen. Insbesondere seien keine Lärmmessungen angeordnet worden. Deshalb habe der seinerzeitige Entscheid des Stadtrates gemäss Urteil an erheblichen Mängeln gelitten.

Ein Urteil wird von der betreffenden Kammer auf Antrag oder von Amtes wegen erläutert, wenn es unklar ist oder Widersprüche enthält (§ 31 Abs. 1 GO des Verwaltungsgerichts). Ein Erläuterungsgesuch ist innert 30 Tagen nach der Zustellung des Urteils einzureichen (§ 31 Abs. 2 GO). Wird der Rechtsspruch durch die Erläuterung verändert, so werden die Rechtsmittelfristen neu eröffnet (§ 31 Abs. 3 GO). In verfahrensrechtlicher Hinsicht ist zu beachten, dass es in der Regel keines Schriftenwechsels bedarf. Den übrigen beteiligten Parteien ist auch kein rechtliches Gehör zu gewähren, da die Erläuterung nicht zu einer Änderung der materiellen Entscheidung führt.

Ein Urteil bedarf einer Erläuterung, wenn das Dispositiv unklar ist oder in sich bzw. zu der Begründung einer Entscheidung widersprüchlich ist. Ziel der Erläuterung ist es, die inhaltliche Tragweite eines Entscheides zu klären. Erläutert werden kann ein Urteil nur in Bezug auf sein Dispositiv. Ein solches erweist sich als unklar, wenn es aus objektiver Sicht verschieden verstanden werden kann. Ein unvollständiges Dispositiv liegt vor, wenn eine Beschwerde gutgeheissen, der angefochtene Entscheid aber nicht aufgehoben wird oder eine Rückweisung an die Vorinstanz fehlt. Die Begründung des Entscheides allein ist der Erläuterung nicht zugänglich, ausser das Dispositiv nimmt ausdrücklich darauf Bezug. Bei der Erläuterung geht es um die Klarstellung der Folgen einer Entscheidung. Deren materielle Richtigkeit bleibt ausgeblendet. Wird das Erläuterungsgesuch gutgeheissen und in dessen Folge das Dispositiv neu formuliert, ist die Erläuterung als Rechtsmittel einzustufen und es wird eine neue Rechtsmittelfrist eröffnet.

Im vorliegenden Fall nimmt das Dispositiv Bezug darauf, dass der Regierungsrat ein Beweis- und Ermittlungsverfahren durchzuführen habe. Das Gericht überliess es jedoch dem Regierungsrat, ob er das erforderliche Beweis- und Ermittlungsverfahren selber durchführen oder ob er den Stadtrat von Zug damit beauftragen wolle. Das Dispositiv ist somit klar und ohne Widersprüche und bedarf keiner weiteren Erläuterung.

Gegen die Ablehnung des Erläuterungsgesuches stehen die Rechtsmittel des Hauptverfahrens zur Verfügung. Da im vorliegenden Verfahren das Erläuterungsgesuch abgewiesen wurde, kann gegen die Ablehnung beim Bundesgericht Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten eingereicht werden.

Das Erläuterungsgesuch wird vorliegend abgewiesen.

#### **33.2 Urteil vom 25. März 2014 i.S. F. H & H.**

Zu prüfen war, ob die Baudirektion die Dichtigkeitsprüfung der beiden Jauchegruben zu Recht innerhalb von 6 Monaten seit Rechtskraft der Verfügung angeordnet hat.

Die Funktionstüchtigkeit von Abwasser- und Düngeraufbereitungsanlagen muss regelmässig; innerhalb von Grundwasserschutzzonen sogar häufiger, überprüft werden. Zu kontrollieren ist namentlich, ob die vorgeschriebene Lagerkapazität vorhanden ist, die Lagereinrichtungen dicht und die Einrichtungen funktionstüchtig sind und ob die Einrichtungen ordnungsgemäss betrieben werden (Art. 28 GSchV). Die kantonale Behörde sorgt dafür, dass die Anlagen periodisch kontrolliert werden, wobei sich die Zeitabstände der periodischen Kontrollen nach der Gewässergefährdung richten. Im vorliegenden Fall sind die beiden Jauchegruben somit der regelmässigen Kontrolle zu unterziehen. Die Beschwerdeführer machen aber geltend, dass die angeordnete Dichtigkeitskontrolle innerhalb von sechs Monaten erfolgen müsse, in keiner Weise verständlich sei. Weil sich aber die Jauchegruben zweifellos in der Grundwasserschutzzone befinden, muss von einer erhöhten Gewässergefährdung ausgegangen werden.

In der Vollzugshilfe des Bundes „Baulicher Umweltschutz in der Landwirtschaft“ wurde der Vollzug der Dichtigkeitsprüfung von Jauchegruben konkretisiert. Im Kanton Zug wurde basierend darauf die Arbeitshilfe „Vollzug Dichtigkeitskontrolle bei Güllengruben“ geschaffen. Demnach sind Gruben ausserhalb von Grundwasserschutzzonen alle 25 Jahre und Gruben, welche sich in Schutzzonen befinden, alle 15 Jahre zu prüfen. Die Kontrolle der Dichtigkeit von Jauchegruben in Grundwasserschutzzonen sollte bis Ende 2012 erfolgt sein. Weil im vorliegenden Fall die erstreckte Frist zur Durchführung der Kontrolle bei Erlass der Verfügung bereits beinahe verstrichen war, die Jauchegruben 15-jährig oder älter sind und die Beschwerdeführer in den Jahren zuvor bereits vom Amt für Umweltschutz schriftlich aufgefordert wurden, die beiden Jauchegruben der periodisch durchzuführenden Dichtigkeitsprüfung unterziehen zu lassen, erweist sich die angesetzte Frist von 6 Monaten als verhältnismässig und angemessen.

Die Kantone haben für im öffentlichen Interesse liegende Grundwasser- und Quelfassungen die notwendigen Grundwasserschutzzonen auszuscheiden, um die Trinkwasserfassung vorsorglich vor Beeinträchtigungen zu schützen. Grundwasserschutzzonen bestehen aus dem Fassungsgebiet (Zone 1), der Engeren Schutzzone (Zone 2) und der Weiteren Schutzzone (Zone 3). Die Kantone stützen sich bei der Bezeichnung von Gewässerschutzbereichen sowie bei der Ausscheidung von Grundwasserschutzzonen und -arealen auf die vorhandenen hydrogeologischen Kenntnisse. Reichen diese nicht aus, sorgen die Kantone für die Durchführung der erforderlichen hydrogeologischen Abklärungen (Art. 29 Abs. 4 GSchV). Grundlage für die Genehmigung des überarbeiteten Schutzzonenplans durch das Amt für Umweltschutz waren im vorliegenden Fall je ein Markierungsversuch und ein hydrogeologischer Bericht aus den Jahren 2000 und 2002. Somit erscheinen die hydrogeologischen Abklärungen in keiner Weise als mangelhaft, sondern sind in qualitativer wie quantitativer Hinsicht ausreichend.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

### **33.3 Urteil vom 29. April 2014 i.S. H. C & V und W. A.**

Gegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens ist die Frage, ob und inwieweit die Baubewilligungsbehörde in einem Baubewilligungsverfahren zivilrechtliche Fragen zu entscheiden hat.

Die Baubewilligung ist eine Polizeierlaubnis, mit der festgestellt wird, dass der Verwirklichung eines Bauvorhabens keine öffentlich-rechtlichen Hindernisse, namentlich keine solchen aus dem Planungs-, Bau- und Umweltschutzrecht, entgegenstehen. Gemäss § 30d Abs. 1 V PBG prüft die Baubehörde das Baugesuch auf die Übereinstimmung mit den Vorschriften des öffentlichen Rechts. Sie entscheidet nicht über zivilrechtliche Verhältnisse. Trotz dieser Ordnungsvorschrift sind die Verwaltungsbehörden in gewissen Schranken aber befugt, zivilrechtliche Vorfragen selbständig zu entscheiden, nämlich dann, wenn die Vorfrage leicht zu beantworten ist und die Beurteilung ein unzweifelhaftes Resultat ergibt. Dabei ist zwischen dem Gebot der Rechtssicherheit und der Rechtseinheit einerseits und dem Grundsatz der Gewaltentrennung andererseits abzuwägen. Bei der Entscheidung von zivilrechtlichen Vorfragen ist jedoch Zurückhaltung zu üben. Der Entscheid über den Inhalt einer Dienstbarkeit darf – wie im vorliegenden Fall – von der Baubewilligungsbehörde als Vorfrage nur dann getroffen werden, wenn dieser leicht feststellbar ist und die Interpretation des Dienstbarkeitsvertrages ein unzweifelhaftes Resultat ergibt (BGE 1C\_237/2010). Setzt die Beurteilung der Vorfrage jedoch umfangreiche Beweismassnahmen voraus, so muss darüber die formell zuständige Instanz entscheiden. Im vorliegenden Fall sieht die Bauherrschaft ihre Berechtigung für die Unterschreitung des Grenz- und Gebäudeabstandes in einem Näherbaurecht, welches im Grundbuch eingetragen ist. Schliesslich ist die entscheidende Frage, ob die entsprechende Interpretation des als Grunddienstbarkeit im Grundbuch eingetragenen Näherbaurechts ein unzweifelhaftes und klares Resultat ergibt, welches auch in einem öffentlich-rechtlichen Baubewilligungsverfahren ohne umfangreiche Beweismassnahmen überprüft werden kann.

Nach Art. 730 Abs. 1 ZGB kann ein Grundstück zum Vorteil eines anderen Grundstücks in einer Weise belastet werden, dass sein Eigentümer sich bestimmte Eingriffe des Eigentümers des anderen Grundstücks gefallen lassen muss oder zu dessen Gunsten nach gewissen Richtungen sein



Eigentumsrecht nicht ausüben darf. Zur Errichtung einer Grunddienstbarkeit bedarf es der Eintragung in das Grundbuch (Art. 731 Abs. 1 ZGB). Das Rechtsgeschäft über die Errichtung einer Grunddienstbarkeit bedarf zu seiner Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung (Art. 732 ZGB). Die Grunddienstbarkeit ist als subjektives, beschränktes dingliches Recht ausgestaltet, durch welches der Eigentümer des herrschenden Grundstücks in das Eigentumsrecht des Eigentümers des dienenden Grundstücks eingreifen darf. Aufgrund ihrer dinglichen Ausgestaltung wirkt die Grunddienstbarkeit grundsätzlich gegenüber jedermann. Zur Duldung oder Unterlassung ist der Eigentümer des belasteten Grundstücks verpflichtet, da nur der Eigentümer in seinen Eigentumsrechten beschränkt werden kann. Ohne Übertragung des Eigentums am belasteten Grundstück ist eine „Schuldübernahme“ ausgeschlossen. Im Zuge der Eigentumsübertragung werden hingegen die aus der Grunddienstbarkeit fliessenden Pflichten auch ohne Zustimmung des Berechtigten übertragen. Soweit sich Rechte und Pflichten aus dem Eintrag deutlich ergeben, ist dieser für den Inhalt der Dienstbarkeit massgebend (Art. 738 Abs. 1 ZGB). Im Rahmen des Eintrags kann sich der Inhalt der Dienstbarkeit aus ihrem Erwerbsgrund oder aus der Art ergeben, wie sie während längerer Zeit unangefochten und in gutem Glauben ausgeübt worden ist. Den Umfang einer Grunddienstbarkeit zu bestimmen erhält immer dann Bedeutung, wenn der belastete Eigentümer sich durch die Ausübung des Berechtigten über Gebühr eingeschränkt fühlt. Massgebend ist der Wortlaut des Grundbucheintrags. Wenn sich Rechte und Pflichten aus diesem Wortlaut deutlich ergeben, so ist dieser uneingeschränkt massgebend. Der Inhalt des Vertrages bestimmt sich nach dem übereinstimmenden Willen der Parteien. Nur wenn der wirkliche Willen der Parteien unbewiesen ist, ist der Vertrag nach dem Vertrauensgrundsatz auszulegen. Bei der Auslegung des Dienstbarkeitsvertrages können gegenüber Dritten, die an der Errichtung der Dienstbarkeit nicht beteiligt waren und im Vertrauen auf das Grundbuch die dinglichen Rechte erworben haben, individuelle persönliche Umstände und Motive nicht berücksichtigt werden, die für die Willensbildung der ursprünglichen Vertragsparteien bestimmend waren, aus dem Dienstbarkeitsvertrag aber nicht hervorgehen und für einen unbeteiligten Dritten normalerweise auch nicht erkennbar sind. Die Zustimmung zu einem Nacherbaurecht kann auch nur projektbezogen erteilt werden. Davon spricht man, wenn der belastete Nachbar seine Zustimmung an ein genau definiertes Bauvorhaben knüpft und damit sicherstellen will, dass nur solche Bauten und Anlagen im Abstandsbereich erstellt werden, wie sie geplant und bewilligt wurden. Davon zu unterscheiden ist das generelle, im Grundbuch eingetragene Nacherbaurecht, womit sich der jeweilige Eigentümer des Nachbargrundstücks verpflichtet, Gebäude im Abstandsbereich im Voraus und generell zu dulden. Wollen die Nachbarn eine längerfristige und gegenseitige Sicherung ihrer Rechte erreichen, so drängt sich die Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit im Grundbuch auf. Dienstbarkeiten wirken dinglich, d.h. sie binden nicht nur die aktuellen, sondern auch die künftigen Eigentümer.

Die Angaben im Grundbucheintrag und im zugrunde gelegten öffentlich beurkundeten Kaufvertrag sind im vorliegenden Fall so klar, dass sich auch in einem Baubewilligungsverfahren die Behörde darauf verlassen durfte.

Die Beschwerdeführer lassen ausführen, das umstrittene Bauobjekt halte den vorgeschriebenen Gebäudeabstand von 13 m nicht ein. Gemäss § 10 Abs. 1 V PBG entspricht der Gebäudeabstand der Summe der Grenzabstände. Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Gebäudefassaden. Gemäss § 15 Abs. 1 BO Zug kann der Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf dem gleichen Grundstück verringert oder ganz aufgehoben werden, wenn keine gesundheits-, feuerpolizeilichen oder anderen öffentlichen Interessen verletzt werden. Das gleiche gilt für den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf dem Nachbargrundstück, sofern der Nachbar schriftlich zugestimmt hat. Wird für den Grenzabstand ein Nacherbaurecht gewährt und von der Baubehörde akzeptiert, so reduziert sich in entsprechendem Umfang auch der erforderliche Abstand zu einem bereits bestehenden benachbarten Gebäude. Grenz- und Gebäudeabstände stehen nämlich zueinander in einem engen Zusammenhang. Die Hauptbedeutung der Abstandsvorschriften liegt darin, dass sie die rechtsgleiche Behandlung benachbarter Grundeigentümer sichern, indem sie bewirken, dass der Gebäudeabstand gleichmässig aufgeteilt und nicht der zuerst Bauende bevorzugt wird. Den Nachbarn steht es grundsätzlich frei, den Grenzabstand unter sich abweichend zu vereinbaren.

Da mit dem im Grundbuch verankerten Näherbaurecht der Bauherrschaft ein Rechtstitel für die Unterschreitung des Grenzabstandes vorliegt, verringert sich automatisch auch der Gebäudeabstand entsprechend. Nachdem das schriftliche Einverständnis für die Unterschreitung des Grenzabstandes durch die Beschwerdeführer in Form eines dinglich gesicherten Näherbaurechts vorliegt, gilt dies auch für die Unterschreitung des Gebäudeabstandes. Mit der Unterschreitung des Grenzabstandes kann auch der Gebäudeabstand reduziert werden.

Die Baubewilligung wurde zu Recht erteilt. Die Beschwerde wird abgewiesen.

### **33.4 Urteil vom 19. Mai 2014 i.S. E. O. und weiteren**

Im Zonenplan 2009 wurde das Grundstück Nr. 191 der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (Zone OelB) zugewiesen. Gegen dieses Abstimmungsergebnis wurde Verwaltungsbeschwerde eingereicht und beantragt, das Ergebnis der Urnenabstimmung aufzuheben oder abzuändern, so dass das Grundstück in der Wohnzone zu liegen kommt.

Mit der Zuweisung eines Grundstücks in die Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen geht regelmässig ein Verbot privater Bauten und Anlagen einher. Zudem kann für die Inanspruchnahme von Zonen des öffentlichen Interesses das Enteignungsrecht geltend gemacht werden. In beidem Fällen handelt es sich um erhebliche Eingriffe in das Grundrecht der Eigentumsfreiheit (Art. 26 BV). Einschränkungen der Grundrechte bedürfen gemäss Art. 36 BV einer gesetzlichen Grundlage, müssen durch das öffentliche Interesse gerechtfertigt und verhältnismässig sein. Die gesetzliche Grundlage muss eindeutig, klar und vom zuständigen Organ erlassen worden sein. Im vorliegenden Fall ist auf Bundesrechtsebene auf Art. 18 RPG zu verweisen, welcher bestimmt, dass das kantonale Recht weitere Nutzungszonen vorsehen kann. Trotz dieser Kann-Vorschrift, besteht kein Zweifel, dass es sich angesichts des den Kantonen erteilten Auftrages zur umfassenden, flächendeckenden und situationsgerechten Nutzungsplanung um eine Pflicht der Kantone handelt. Der Kanton Zug kam diesem gesetzlichen Auftrag in Bezug auf die Zonen des öffentlichen Interesses mit Erlass von § 26 PBG nach. An der Ausscheidung einer Zone für öffentliche Nutzungen muss darüber hinaus ein öffentliches Interesse bestehen. Dies ergibt sich aus Art. 3 Abs. 4 RPG, wonach dem für die öffentlichen und im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen sachgerechte Standorte zu bestimmen sind. Beim Nachweis des Bedarfs für eine im öffentlichen Interesse stehende Baute oder Anlage sind jene Faktoren aufzuführen, welche die Errichtung von öffentlichen Bauten und Anlagen in absehbarer Zeit als notwendig erscheinen lassen. Im Vordergrund steht dabei der Bedürfnisnachweis für das künftige Projekt. Einzubeziehen sind Aspekte des Landbedarfs, die Bodenfläche, Angaben über die anzustrebende Bevölkerungsentwicklung und Baulandreserven. Mit Blick auf den Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung hat dieser Bedürfnisnachweis auch darüber Auskunft zu geben, ob ein solches Projekt nicht auf einem bereits für diesen Zweck genutzten Areal realisiert werden könnte. Zu prüfen bleibt, ob die Zone OelB dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit entspricht, d.h. ob die Zonierung geeignet und erforderlich ist, um das angestrebte öffentliche Ziel zu erreichen und ob sich die Zonenausweisung als zumutbar erweist. Raumplanerische Anordnungen erfüllen das Gebot der Geeignetheit, wenn sie einen Beitrag zur Realisierung des verfolgten Zwecks leisten können. Voraussetzung für die Bejahung der Geeignetheit ist, dass sich das zugewiesene Grundstück zur Erfüllung der öffentlichen Interessen als tauglich erweist. Das Gebot der Erforderlichkeit verlangt, dass sich eine raumplanerische Massnahme auf das für den öffentlichen Zweck Unabdingbare beschränkt. Unter dem Aspekt der Verhältnismässigkeit ist schliesslich zu prüfen, ob zwischen dem angestrebten öffentlichen Zweck und der Schwere des Eingriffs in die Eigentumsgarantie ein Missverhältnis besteht. Deshalb ist eine Interessenabwägung zwischen den involvierten öffentlichen Interessen und den betroffenen Privatinteressen vorzunehmen. Die Zuweisung eines Grundstücks in eine Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen stellt zweifellos eine schwere Eigentumsbeschränkung dar. Es besteht ein erhebliches Interesse des betroffenen Eigentümers, dass er sein Grundstück seinen Wünschen und Vorstellungen entsprechend veräussern, bebauen oder auch unbebaut lassen kann.

Im vorliegenden Fall stützt sich die Zuweisung des Grundstückes zur Zone OelB auf eine klare gesetzliche

Grundlage, das öffentliche Interesse ist hinreichend ausgewiesen. Das öffentliche Interesse überwiegt ausserdem das private Interesse der Beschwerdeführerinnen und die Zonenzuweisung ist verhältnismässig.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

### **33.5 Urteil vom 26. Juni 2014 i.S. H. A. und M. R.**

Gegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens ist die Frage, ob das Amt für Raumplanung zu Recht oder zu Unrecht eine Bewilligung zur Unterschreitung des Gewässerabstandes gegenüber dem Wildenbach erteilt hat.

Gemäss Art. 36a Abs. 1 GSchG legen die Kantone nach Anhörung der betroffenen Kreise den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer fest, der erforderlich ist für die Gewährleistung folgender Funktionen (Gewässerraum): a. die natürlichen Funktionen der Gewässer; b. den Schutz vor Hochwasser; c. die Gewässernutzung. Der Bundesrat bestimmt auf Verordnungsstufe den Rahmen, innerhalb dessen die Kantone den Raumbedarf der Gewässer festlegen müssen. Art. 41a GSchV definiert der Bundesrat den Gewässerraum für Fliessgewässer und hält unter anderem fest, dass die Breite des Gewässerraums in dicht überbautem Gebiet den baulichen Gegebenheiten angepasst werden kann, soweit der Schutz vor Hochwasser gewährleistet ist. Soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, kann auf die Festlegung des Gewässerraumes verzichtet werden, wenn das Gewässer eingedolt ist. Gemäss Art. 41c Abs. 1 GSchV dürfen im Gewässerraum nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden. In dicht überbautem Gebiet kann die Behörde für zonenkonforme Anlagen Ausnahmen bewilligen, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Der unbestimmte Rechtsbegriff der dicht überbauten Gebiete lässt den Kantonen einen Spielraum bei der Umsetzung der Bestimmungen zum Gewässerraum im Siedlungsgebiet. Sinn und Zweck der Ausnahmeregelung im „dicht überbauten Gebiet“ ist, dass Siedlungsgebiete verdichtet und Baulücken benutzt werden können, sofern das Interesse an der Nutzung überwiegt. Als Kriterien für dicht überbaute Gebiete gelten eine Zentrums- oder Kernzone in städtischem und ländlichem Gebiet oder Entwicklungsschwerpunkte, die der Siedlungsentwicklung nach innen dienen, in dem sie gezielt nach einem übergeordneten raumplanerischen Konzept überdurchschnittlich grosse Entwicklungspotenziale nutzen, die sich aus einer guten Erschliessungsqualität ergeben, Bebaubarkeit, Parzellenfläche, bauliche Nutzung in der Umgebung und allfällige öffentliche Anlagen an Gewässern. Unter diesen Aspekten ist zu prüfen, ob es vorliegend um dicht überbautes Gebiet im Sinne von Art. 41c GSchV geht. Vorliegend handelt es sich beim Grundstück nicht um eine Kern- oder Zentrumszone, jedoch ist dieser Standort angesichts der Umgebung für die bauliche Verdichtung prädestiniert und entspricht auch einer erwünschten Siedlungsentwicklung. Es handelt sich beim Grundstück um eine Baulücke, deren Schliessung siedlungstechnisch erwünscht ist. Das Verwaltungsgericht ist der Ansicht, dass dieses Grundstück ein dicht überbautes Gebiet im Sinne von Art. 41c GSchV ist und das Erteilen einer Ausnahmegewilligung möglich ist. Es bleiben die übrigen Voraussetzungen von Art. 41c GSchV und von § 6 GewG zu prüfen. Dabei ergibt sich, dass der Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Gewässerabstandes kein erhebliches öffentliches Interesse entgegensteht. Mit der im Zuge der Überbauung geplanten Öffnung des eingedolten Wildbaches wird auf einer Länge von etwas mehr als 100 m eine erhebliche ökologische Aufwertung des Gebietes erreicht. Die beiden Baugrundstücke eignen sich aufgrund ihrer Lage inmitten des Siedlungsgebietes und der bereits bestehenden optimalen Erschliessung sehr gut zur Überbauung. Die Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Gewässerabstandes ist zu Recht erteilt worden.

Gemäss § 16 GewG umfassen wasserbauliche Massnahmen den Ausbau, die Sicherung, die Renaturierung und den ordentlichen betrieblichen, den ausserordentlichen betrieblichen sowie den baulichen Unterhalt von Gewässern und den Bau und Unterhalt von Geschiebesammlern und Entlastungsleitungen. In der Baubewilligung wird die Hochwasserschutzfrage mit keinem Wort erwähnt und auch in der Vernehmlassung zur Beschwerde nimmt der Gemeinderat nicht Stellung, obwohl die Beschwerdeführer dies explizit gerügt haben. Es ist Sache der Baubewilligungsbehörde, im

Baubewilligungsverfahren zu prüfen, ob das Bauvorhaben den wasserbaulichen Vorgaben entspricht. Dies ist in diesem Fall nicht geschehen. Damit ist der Sachverhalt, wie er der Baubewilligung zugrunde liegt, ungenügend abgeklärt worden. Die Baubewilligung wird in diesem Sinn aufgehoben und die Sache zur Neuabklärung an den Gemeinderat zurückgewiesen.

### **33.6 Urteil vom 27. August 2014 i.S. T. F. und S. K.**

Die Beschwerdeführer beanstanden, dass die Bauherrschaft während des Verwaltungsbeschwerdeverfahrens ihr Projekt überarbeitet und neue Pläne eingereicht habe. Dabei habe es sich nicht bloss um die Bereinigung von Unklarheiten gehandelt, sondern es sei darum gegangen, dass die von der Bauherrschaft vorgelegten Pläne mangelhaft gewesen seien.

Grundlagen für das Baubewilligungsverfahren bilden die Baueingabe sowie die zugehörigen Pläne. Diese werden häufig im Laufe des Verfahrens geändert, sei es aufgrund von Einwänden der Baubewilligungsbehörde oder der Einsprecher oder auf Wunsch des Gesuchstellers selbst. Das Zuger Baurecht regelt die Folgen von Projektänderungen nicht ausdrücklich. Paragraph 45 Abs. 4 PBG bestimmt allerdings, dass der Gemeinderat in einfachen Fällen, insbesondere wenn keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen berührt sind, von der Publikation und Auflage eines Baugesuchs absehen kann. Daraus kann ohne Willkür gefolgert werden, dass ein abgeändertes Bauprojekt nicht neu publiziert und aufgelegt werden muss, sofern das Bauvorhaben in den Grundzügen gewahrt bleibt und keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen berührt werden. Ein Bauvorhaben gilt als in den Grundzügen gewahrt, wenn seine Hauptmerkmale wie die Erschliessung, der Standort, die äusseren Masse, die Geschossezahl, die Geschosseinteilung oder die Zweckbestimmung nicht wesentlich geändert werden. Nach herrschender Praxis bedarf eine Projektänderung, bei welcher das Bauvorhaben in seinen Grundzügen gleich bleibt, keines neuen Gesuches.

Die Beschwerdeführer machen im vorliegenden Fall weiter geltend, dass zu Unrecht drei Vollgeschosse bewilligt worden seien. Ihrer Meinung nach zähle das Erdgeschoss wie zwei Vollgeschosse, das dieses am höchsten Punkt mehr als 3 Meter über dem gewachsenen Terrain liege. Zudem sind die Beschwerdeführer der Ansicht, das vorliegende Bauprojekt verletze den Grenzabstand gegenüber der Strasse. Schliesslich sei die kommunale Bauordnung als *lex specialis* zu beachten.

Gemäss § 14 Abs. 1 V PBG liegt der Fussboden des Erdgeschosses entweder höchstens 1,2 m über dem tiefsten oder 0,3 m über dem höchsten Punkt des gewachsenen Terrains längs der Gebäudefassade. Liegt der Fussboden höher als 3 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains längs der Gebäudefassade, zählt das Erdgeschoss als zwei Geschosse. Nach § 4c V PBG entspricht das gewachsene Terrain dem natürlichen Verlauf des Bodens. Kleine Geländeunebenheiten innerhalb der Gebäudefassade werden vernachlässigt. Veränderungen des natürlichen Verlaufs des Bodens sind unbeachtlich, wenn sie über 15 Jahre zurückliegen oder geringfügig sind. Als gewachsener Boden gilt grundsätzlich der bei Einreichung des Baugesuchs bestehende Terrainverlauf. Die Umstände, wie der gewachsene Boden entstanden ist, sind unbedeutend. Er ist vielmehr ein Faktum, von dem auszugehen ist und wird mit Hilfe von bestehenden Höhenkurvenplänen und Terrainkoten bestimmt. Der gewachsene Boden umfasst die gesamte Oberfläche eines Grundstückes ohne die Oberflächen von bestehenden Bauten und Anlagen. Zu beachten sind nicht nur die naturbelassenen Bereiche, sondern auch die künstlich geschaffenen und veränderten Flächen. Der gesetzliche Bauabstand von öffentlichen Strassen gewährleistet die Verkehrsübersicht, schützt die Anstösser vor lästigen Auswirkungen des Strassenverkehrs und die Strassenbenützer vor Gefährdungen aus den anstossenden Grundstücken. Der Strassenabstand ersetzt den Grenzabstand zur Strassenparzelle und erfüllt für Bauten, die sich über die Strassen hinweg gegenüberliegen, die Funktion des Gebäudeabstandes. Paragraph 17 Abs. 1 des zugerischen Gesetzes über Strassen und Wege (GSW) verlangt einen Mindestabstand von 6 m gegenüber Kantonsstrassen und von 4 m gegenüber Gemeindestrassen. Kommen die kantonalen Regeln über den Strassenabstand gemäss Strassengesetz zur Anwendung, bleibt kein Raum mehr für abweichende Regelungen in den kommunalen Bauordnungen. Das kantonale Recht geht gemeindlichen Regelungen als *lex specialis* und als übergeordnetes Recht vor.

Die Beschwerdeführer beanstanden, dass die Projektänderung für die Sichtbermen für das benachbarte Grundstück nichts gebracht habe und der Parkplatz nicht verschoben, sondern nur verbreitert worden sei.

Gemäss § 18 Abs. 1 lit. b GSW unterliegen Zufahrten und Einmündungen für gemeindliche Strassen der Bewilligung durch die zuständige Gemeindebehörde. Nach § 5 Abs. 1 BO Walchwil sind sämtliche Ein- und Ausfahrten so anzulegen, dass durch ihre Benützung niemand gefährdet oder behindert wird. Dabei sind die Bestimmungen der Bauordnung zu den Parkierungsvorschriften (§ 37) zu beachten. Demnach sind bei Neubauten genügend Abstellplätze für die Fahrzeuge der Benutzer und Besucher zu schaffen. Die Abstellplätze müssen auf privatem Grund in nützlicher Distanz zur Liegenschaft, der sie zu dienen haben, liegen und dauernd als solche benützt werden können. Die Parkplätze müssen eine ausreichende Grösse aufweisen sowie überbauungs- und verkehrsgerecht angeordnet werden. Parkplätze in Fussgängerbereichen, an Geh- und Radwegen sowie an Strassen sind wenn möglich mit Grünstreifen, Bepflanzungen und anderen gestalterischen Mitteln abzutrennen. Die Kunden- und Besucherparkplätze müssen entsprechend gekennzeichnet und ausgestaltet werden, damit sie für ihre Bestimmung von anderen Nutzungen dauernd freigehalten werden können.

Die Beschwerdeführer bringen schliesslich vor, das Bauvorhaben verletze die Einordnungsvorschriften. Es trete turmartig in Erscheinung und falle im Quartier als Fremdkörper auf. Es nehme weder Steigerung der Strasse noch des Hanges auf und passe sich nicht den in unmittelbarer Umgebung liegenden Gebäuden an, die mit maximal zwei Geschossen aus dem Boden ragen würden.

Gemäss § 8 Abs. 1 BO Walchwil müssen sich Gebäude hinsichtlich Grösse, Lage, Gestaltung und Oberfläche des Baukörpers sowie dessen Aussenraum so in die Umgebung einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Für die Definition der relevanten Umgebung im Sinne von § 8 BO Walchwil sind einerseits topographische Gegebenheiten, die Siedlungsstruktur und die vorhandenen Bauten und Anlagen heranzuziehen, andererseits die Gemeinsamkeiten der involvierten Bauten in Bezug auf die Nutzungsordnung.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

### **33.7 Urteil vom 30. September 2014 i.S. W. M.**

Im vorliegenden Fall ist dem Beschwerdeführer die Verfügung des Amtes für Raumplanung nicht eröffnet worden. Dies ist ein Verfahrensfehler. Gleichzeitig wurde damit das rechtliche Gehör verletzt und es ist deshalb zu prüfen, ob diese Gehörsverletzung in diesem Verfahren ausnahmsweise geheilt werden kann. Dies ist dann der Fall, wenn die betroffene Person die Möglichkeit erhält, sich vor einer Rechtsmittelinstanz zu äussern, die in Bezug auf die strittige Frage über die gleiche Kognition verfügt wie die Vorinstanz, so dass sie eine Prüfung in gleichem Umfang vornehmen kann. Von einer Rückweisung ist vor allem dann abzusehen, wenn diese zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem Interesse an einer förderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren sind (BGE 137 I 195). Im vorliegenden Fall wusste der Beschwerdeführer um das Vorliegen der Verfügung. Während des Beschwerdeverfahrens hatte der Beschwerdeführer mehrmals Gelegenheit seine Einwände vorzubringen. Unter diesen Umständen muss die Verletzung des rechtlichen Gehörs als geheilt betrachtet werden.

Der Beschwerdeführer beanstandet, der Armbrustschützengesellschaft sei zu Unrecht eine Vergrösserung der Anlage bewilligt worden. Gemäss Art. 24c Abs. 1 RPG werden bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt. Solche Bauten und Anlagen können mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind. Gemäss Art. 41 RPV ist Art. 24c RPG anwendbar auf Bauten und Anlagen, die rechtmässig erstellt oder geändert worden sind, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebietes im Sinne des Bundesrechts wurde. Gemäss Art. 41 Abs. 1 RPV gilt eine Änderung als teilweise und eine Erweiterung als massvoll, wenn die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer

Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt. Ob dies der Fall ist, ist unter Würdigung der gesamten Umstände zu prüfen. Eine teilweise Änderung der Anlage, die im Jahr 1970 erstellt wurde und damit die Besitzstandsgarantie von Art. 24c RPG in Anspruch nehmen darf, ist soweit zulässig, als die Identität der Baute und Anlage einschliesslich ihrer vom Bauwilligen beeinflussbaren Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt. Fehlt es an der Identität, so liegt eine vollständige Änderung vor, die nicht bewilligt werden kann. Der Identitätsbegriff erlaubt es, dass teilweise Änderungen einmal oder auch in mehreren Schritten erfolgen können, jedoch in ihrer Summe nur bis zur gesetzlichen Obergrenze, nämlich bis zum Punkt, in dem die Identität der Gesamtanlage nicht mehr gewahrt ist. Identität setzt voraus, dass die Wesensgleichheit der Baute hinsichtlich des Umfangs, des äusseren Erscheinungsbildes sowie der Zweckbestimmung gewahrt bleibt und keine wesentlichen neuen Auswirkungen auf die Nutzungsordnung, Erschliessung und Umwelt geschaffen werden. Gefordert wird nicht die völlige Gleichheit von Alt und Neu, sondern die Identität bezieht sich auf die „wesentlichen Züge“ des Objekts. Im vorliegenden Fall wird das äussere Erscheinungsbild des Scheibenstandes insofern verändert, als sich bei den Schussbahnen die Scheiben durch die Verlängerung des Vordachs und die Blende sowie die Isolation mit schalldämmendem Material optisch verändert präsentieren werden. Die Identität der Anlage als Armbrust-Schiessstand bleibt in den wesentlichen Zügen gewahrt.

Zu prüfen bleibt, welche gesetzlichen Vorgaben zu beachten sind, die das Armbrust-Schiessen im Hinblick auf die sich aus dem Schiessen ergebenden Lärmimmissionen einschränken. In Art. 11 USG ist festgehalten, dass Luftverunreinigungen, Lärm, Erschütterungen und Strahlen durch Massnahmen bei der Quelle begrenzt werden. Die Immissionsgrenzwerte für Lärm und Erschütterungen sind so festzulegen, dass nach dem Stand der Wissenschaft oder der Erfahrung Immissionen unterhalb dieser Werte die Bevölkerung nicht erheblich stören (Art. 15 USG). Der Immissionsgrenzwert hat die Funktion der Grenzziehung zwischen nicht-übermässigen und übermässigen schädlichen und lästigen Einwirkungen. Dem Planungswert liegt das Vorsorgeprinzip zugrunde. D.h. wo die Lärmbelastung heute noch gering ist, gilt es zu vermeiden, dass die Immissionsgrenzwerte „ausgeschöpft“ werden. Bestehen für eine Lärmquelle keine Belastungsgrenzwerte, so muss die Vollzugsbehörde den Beurteilungsmassstab selber bestimmen, wobei sie sich an den gleichen Kriterien wie der Bundesrat beim Erlass von Grenzwerten zu orientieren hat.

Gemäss Art. 11 Abs. 2 USG sind Emissionen im Rahmen der Vorsorge so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist. Emissionen werden gemäss Art. 12 lit. c USG beispielsweise durch Verkehrs- und Betriebsvorschriften begrenzt. Bei ortsfesten Anlagen, die wesentlich zur Überschreitung der Immissionsgrenzwerte beitragen, ordnet die Vollzugsbehörde nach Anhören der Inhaber der Anlagen die notwendigen Sanierungen an. Die Anlagen müssen soweit saniert werden, als dies technisch und betrieblich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Im vorliegenden Fall ist zu beachten, dass die beiden Gutachten von einem Schiessbetrieb gemäss Betriebsreglement der Armbrustschützengesellschaft ausgehen. Dieses Betriebsreglement bildet die Basis der Begutachtung, welche von Schiesszeiten gemäss Reglement ausgeht.

Gemäss Art. 37a Abs. 1 LSV wäre der Gemeinderat verpflichtet gewesen, in seinem Entscheid über das Baugesuch der Armbrustschützengesellschaft die zulässigen Lärmimmissionen festzulegen. Gestützt auf die Grundlage des Gutachtens und auf die durch die Realisierung des Bauvorhabens zu erwartende deutliche Verminderung des Schiesslärms muss der Gemeinderat definitiv darüber befinden, wann, zu welchen Zeiten und wie lange jeweils der Schiessbetrieb jeweils aufrechterhalten werden darf. Dies hat er nicht getan. In der Baubewilligung fehlen die entsprechenden Anordnungen.

Die Beschwerde gegen die Erteilung der Baubewilligung für die lärmschutzrechtliche Sanierung des Armbrustschützenstandes wird insofern gutgeheissen, als die Beschwerdesache zum Erlass bzw. zur Genehmigung des Betriebsreglements an den Gemeinderat zurückgewiesen wird.

In baurechtlicher Hinsicht wird die Beschwerde abgewiesen.

### **33.8 Urteil vom 30. September 2014 i.S. H. A.**

Der Beschwerdeführer beantragte, die Baubewilligung für das neue Labor- und Verwaltungsgebäude auf dem GS 456 könne erst erteilt werden, wenn für das Gebiet eine Meteorwasserkanalisation erstellt sei.

Bauten und Anlagen dürfen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden (Art. 22 Abs. 1 RPG). Voraussetzung einer Bewilligung ist, dass die Bauten und Anlagen der Nutzungszone entsprechen und das Land erschlossen ist (Art. 22 Abs. 2 RPG). Vorbehalten bleiben die übrigen Voraussetzungen des Bundesrechts und des kantonalen Rechts. Zu den Vorschriften des Bundesrechts, welche im Baubewilligungsverfahren regelmässig einschlägig sind, gehören die Bestimmungen des Umweltrechts. Im Bereich der Gewässerschutzgesetzgebung ist Art. 17 GSchG zu beachten, wonach Baubewilligungen für Neu- und Umbauten nur erteilt werden dürfen, wenn die entsprechenden im Gesetz festgelegten abwassertechnischen Voraussetzungen erfüllt sind. Zu prüfen ist weiter, ob das Land erschlossen ist. Bauten und Anlagen dürfen nur auf Grundstücken erstellt werden, die baureif sind oder deren Baureife zumindest auf die Fertigstellung hin gesichert sein muss. Ein Grundstück ist baureif, wenn die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht und die erforderlichen Wasser-, Energie- sowie Abwasserleitungen so nahe heranzuführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist (§ 19 Abs. 1 RPG). Bauzonen werden durch das Gemeinwesen innerhalb der im Erschliessungsprogramm vorgesehenen Fristen erschlossen. Gemäss § 32a Abs. 1 PBG sind die Gemeinden für die zeitgerechte Erschliessung der Bauzonen verantwortlich. Die Erstellung öffentlicher Kanalisationsleitungen wie auch der Anschluss der Gebäude an diese Leitungen richtet sich nach dem Gewässerschutzrecht des Bundes. Das Gewässerschutzgesetz des Bundes unterscheidet in Art. 4 lit. e drei verschiedene Arten von Abwasser, nämlich das durch häuslichen, industriellen, landwirtschaftlichen oder sonstigen Gebrauch veränderte Wasser (Schmutzwasser), das in der Kanalisation stetig abfliessende Wasser sowie das von bebauten oder befestigten Flächen abfliessende Niederschlagswasser (Meteorwasser). Der Inhaber der Kanalisation ist verpflichtet, das Abwasser aufzunehmen und der zentralen Abwasserreinigungsanlage zuzuführen (Art. 11 Abs. 3 GSchG). Baubewilligungen für Neu- und Umbauten dürfen nur erteilt werden, wenn im Bereich öffentlicher Kanalisationen gewährleistet ist, dass das verschmutzte Abwasser in die Kanalisation eingeleitet oder landwirtschaftlich verwertet wird (Art. 17 lit. a GSchG). Die Entwässerung einer Ortschaft erfolgt im Trenn- oder Mischsystem, wobei auch Kombinationen möglich sind. Gemäss Art. 5 GSchV sorgen die Kantone für die Erstellung von generellen Entwässerungsplänen (GEP), die in den Gemeinden einen sachgemässen Gewässerschutz und eine zweckmässige Siedlungsentwässerung gewährleisten. Der GEP legt unter anderem mindestens die Gebiete fest, für die die öffentliche Kanalisation zu erstellen ist und die Gebiete, in denen das von bebauten oder befestigten Flächen abfliessende Niederschlagswasser getrennt vom anderen Abwasser zu beseitigen ist.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

### **33.9 Urteil vom 10. November 2014 i.S. W. R.**

Vorliegend muss geprüft werden, ob die vom Beschwerdeführer verlangte unangekündigte Durchführung eines Augenscheins an der Montessori Schule zwischen 07.45 und 08.30 Uhr rechtens war. Der Beschwerdeführer beantragte einen unangekündigten Augenschein als Beweismittel gutzuheissen. Der Beschwerdeführer forderte, dass der Augenschein ohne Ankündigung überraschend vorgenommen werden soll. Diese Vorgehensweise wurde von der Baudirektion abgelehnt. In der Folge machte sie eine Terminumfrage, an welcher sich der Beschwerdeführer nicht beteiligte. Trotzdem setzte die Baudirektion den Augenschein an, unter Angabe der Gründe, weshalb sie auf einen Überraschungsbesuch verzichte. Der Beschwerdeführer beschwerte sich gegen die Form der Durchführung des Augenscheins beim Regierungsrat.

Die Anordnung einer Beweismassnahme, wie dies ein Augenschein darstellt, erfolgt mittels einer prozessleitenden Verfügung. Eine solche schliesst definitionsgemäss das Verfahren nicht ab, sondern führt es im Rahmen der Rechtshängigkeit zum Endentscheid. Es handelt sich dabei um einen Zwischenentscheid. Die Frage, ob Zwischenentscheide selbstständig anfechtbar sind, ist im VRG nicht geregelt. Jedoch ist nach Art. 93 Abs. 1 lit. a BGG gegen selbstständig eröffnete Vor- und

Zwischenentscheide die Beschwerde zulässig, wenn sie einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil bewirken können. Artikel 111 BGG bestimmt, dass sich am Verfahren vor allen kantonalen Vorinstanzen als Partei beteiligen können muss, wer zur Beschwerde an das Bundesgericht berechtigt ist. Daraus ergibt sich, dass von Bundesrechts wegen die in Art. 93 BGG formulierten Eintretensvoraussetzungen auch im zugerischen Verwaltungsprozess zur Anwendung gelangen müssen. Von einem nicht wieder gutzumachenden Nachteil wird gesprochen, wenn dieser auch durch ein nachfolgend günstiges Urteil nicht mehr oder nicht mehr vollständig behoben werden kann. Bei Zwischenentscheiden betreffend die Beweisführung hat das Bundesgericht einen Nachteil rechtlicher Natur verneint. Es hat wiederholt festgehalten, dass es im Regelfall möglich ist, mit einem Rechtsmittel gegen den Endentscheid zu erwirken, dass der zu Unrecht verweigerte Beweis erhoben wird oder umgekehrt, die Ergebnisse eines zu Unrecht erhobenen Beweises aus den Akten gewiesen werden. Es ist richtig, dass der Augenschein als Folge der Beschwerde nicht hätte durchgeführt, sondern verschoben werden sollen. Andererseits ist es nachvollziehbar, dass angesichts der knappen hintereinanderliegenden Daten die Baudirektion faktisch noch keine Kenntnis von der Beschwerde hatte. Tatsächlich könnte man sich fragen, ob es hier nicht sogar angebracht gewesen wäre, dass der Rechtsvertreter des Beschwerdeführers auch seinerseits die Baudirektion über seine Beschwerde hätte in Kenntnis setzen sollen, nachdem er sogar im vor Gericht hängigen Verfahren nicht davon absah, die Baudirektion in dieser Angelegenheit wieder direkt anzuschreiben. Ungeachtet der Tatsache, dass die Ansetzung des Augenscheins aus heutiger Sicht ungeschickt erscheint, ändert dies nichts an der rechtlichen Beurteilung, dass die Anordnung dieser Beweismassnahme keinen nicht wieder gutzumachenden Nachteil für den Beschwerdeführer bewirken konnte.

Auf die vorliegende Beschwerde kann nicht eingetreten werden. Es muss und darf an dieser Stelle nicht materiell beurteilt werden, ob der Regierungsrat den angekündigten und ohne Teilnahme des Beschwerdeführers durchgeführten Augenschein als Beweismassnahme zulassen kann und wie er ihn zu würdigen hat.

### **33.10 Urteil vom 23. Dezember 2014 i.S. E. W.**

Vorliegend war zu prüfen, ob der Rodungsentscheid der Direktion des Innern rechtlich korrekt war und ob die gesamte bestockte Fläche zwischen Strassenbaulinie und heutiger Bauzone (Fläche „E“) als Wald im Sinne des Gesetzes zu qualifizieren ist.

Strittig ist, ob der Regierungsrat Recht verletzte, als er im Genehmigungsentscheid vom 28. Januar 2014 verfügte, die Fläche „E“ im von der Gemeindeversammlung am 12. Dezember 2012 beschlossenen Zonenplan müsse grün eingefärbt werden, d.h. als Wald im Sinne des Gesetzes. Rechtlich bewirkte diese Anordnung, dass die von der Gemeindeversammlung beschlossene Einzonung dieser Fläche in die Bauzone W2 nicht genehmigt, bzw. wieder rückgängig gemacht wurde. Die Abänderung erfolgte im ordentlichen Verfahren nach § 39 PBG. Am Schluss solcher Verfahren steht die Genehmigung des neuen Zonenplans durch den Regierungsrat (§ 42 PBG). Die Prüfung des Regierungsrates erstreckt sich dabei auf Übereinstimmung des Zonenplans mit dem eidgenössischen und kantonalen Recht. Die vom Regierungsrat verweigerte Umzonung, welche der Gemeinderat anführt, ist somit eine direkte Folge des Rodungsentscheids. Die Frage, ob die verweigerte Umzonung rechtmässig war, lässt sich nur beantworten, wenn feststeht, ob der Rodungsentscheid mit Blick auf das fragliche Gebiet korrekt war. Die Direktion des Innern hat einen Teil der fraglichen Waldfläche zur temporären Rodung freigegeben. Der Gemeinderat ist jedoch der Ansicht, dass die Fläche „E“ nach einer Wiederaufforstung der Gebiete, die temporär gerodet werden sollen, die Waldfunktionen nicht mehr erfüllen könne und somit nicht mehr als Wald zu qualifizieren sei. Der Gemeinderat Walchwil wehrt sich dagegen, dass die Direktion des Innern im Rodungsentscheid einen Teil der fraglichen Waldfläche nur zur temporären Rodung freigab und nicht zur definitiven.

Als Rodung gilt die dauernde oder vorübergehende Zweckentfremdung von Waldboden (Art. 4 WaG). Nach Art. 5 Abs. 1 WaG sind Rodungen verboten. Eine Ausnahmegewilligung darf erteilt werden, wenn der Gesuchsteller nachweist, dass für die Rodung wichtige Gründe bestehen, die das Interesse an der



Walderhaltung überwiegen und alle weiteren Voraussetzungen des Gesetzes erfüllt sind (Art. 5 Abs. 2 lit. a-c WaG). Nicht als wichtige Gründe gelten finanzielle Interessen, wie die möglichst einträgliche Nutzung des Bodens oder die billige Beschaffung von Land für nichtforstliche Zwecke (Art. 5 Abs. 3 WaG). Jede Rodung bedeutet somit eine Ausnahme, deren Gewährung an die strikte Beachtung der gesetzlichen Voraussetzungen gebunden ist. Die Direktion des Innern hat kein Recht verletzt, als sie in der Rodungsbewilligung nicht nur denjenigen Teil des heutigen Waldareals, der dereinst von der geplanten neuen Strasse, inklusive Stützmauern in Anspruch genommen werden wird, zur definitiven Rodung freigab, sondern auch einen parallel dazu verlaufenden Waldstreifen zur temporären Rodung. Es war korrekt, dass sie diese zusätzlich auszuscheidende Rodungsfläche auf das bautechnisch Notwenige beschränkte und die temporäre Rodungsfläche nicht zusätzlich erweiterte.

Der Gemeinderat ist der Meinung, der verbleibende Waldstreifen sei nach einer Wiederaufforstung der zur temporären Rodung freigegebenen Fläche kein Wald im waldrechtlichen Sinne mehr.

Als Wald gilt jede Fläche, die mit Waldbäumen oder Waldsträuchern bestockt ist und Waldfunktionen erfüllen kann. Entstehung, Nutzungsart und Bezeichnung im Grundbuch sind nicht massgebend (Art. 2 Abs. 1 WaG). Zu den Waldfunktionen gehören die Schutz-, Wohlfahrts- und Nutzfunktion. Grundstücke, für die eine Aufforstungspflicht besteht, gelten auch als Wald. Innerhalb des vom Bundesrat festgesetzten Rahmens können die Kantone bestimmen, ab welcher Breite, welcher Fläche und welchem Alter eine einwachsende Fläche sowie ab welcher Breite und welcher Fläche eine andere Bestockung als Wald gilt. Gemäss Art. 1 Abs. 1 der Verordnung über den Wald (WaV) bestimmen die Kantone die Werte innerhalb bestimmter Bereiche, ab welchen eine bestockte Fläche als Wald gilt. Nach § 1 Abs. 1 des Einführungsgesetzes zum Bundesgesetz über den Wald (EG Waldgesetz) gilt eine mit Waldbäumen oder Waldsträuchern bestockte Fläche in der Regel dann als Wald, wenn sie a) eine Fläche von mindestens 800 m<sup>2</sup> und b) eine Breite von mindestens 12 m aufweist. Ausserdem soll c) die Bestockung auf Einwuchsflächen mindestens 20 Jahre alt sein. Im vorliegenden Fall ist festzustellen, dass das vom Bau der Nordumfahrung betroffene heutige Waldgebiet isoliert betrachtet auch nach einer Wiederaufforstung den Waldbegriff gemäss Art. 1 Abs. 1 WaV i.V.m. § 1 Abs. 1 EG Waldgesetz nicht oder wenn, dann nur knapp erfüllt, weil seine Fläche zu klein wäre. Es ist jedoch nicht zu prüfen, ob ein Waldstreifen isoliert betrachtet breit oder gross genug ist, sondern zunächst, ob es einen Wuchszusammenhang zwischen dem Streifen und einem Gebiet gibt, dessen Waldeigenschaft feststeht. Ist der Wuchszusammenhang gegeben, gilt auch der Streifen als Bestandteil des Waldes. Im vorliegenden Fall ist der Wuchszusammenhang heute gegeben und er wird sich infolge der Wiederaufforstung dereinst auch wieder einstellen, denn das streitbetroffene Gebiet hängt nach Abschluss der Bauarbeiten und der Wiederaufforstung des für eine temporäre Rodung freigegebenen Arbeitsstreifens mit einem deutlich grösseren Areal zusammen, das bereits heute unbestritten als Wald im Sinne des Gesetzes gilt. Dieses Areal erfüllt nicht nur die im Gesetz vorgesehenen messbaren Kriterien (Fläche, Breite, Alter), sondern es kann zweifellos auch die Waldfunktionen erfüllen. Der Gemeinderat ist vorliegend jedoch der Meinung, auch nach der Wiederaufforstung sei das bestockte Gebiet zu schmal, um als Wald im Sinne des Gesetzes gelten zu können. Dem ist entgegenzuhalten, dass er das Kriterium der Mindestbreite von 12 m falsch auslegt. Wie die Baudirektion richtig ausführt, handelt es sich dabei um eine Voraussetzung, die an der breitesten Stelle eines Waldkomplexes erfüllt sein muss. Beim fraglichen mit Baumvegetation bestockten Streifen handelt es sich unbestritten um Wald im Rechtssinne. Daran wird sich nach einer Wiederaufforstung des aktuell von der Direktion des Innern zur temporären Rodung freigegebenen Arbeitsstreifens nichts ändern. Der gesamte bestockte Streifen vermag dereinst wieder mehrere Waldfunktionen zu erfüllen. Ausserdem hängt er im Norden mit einem Waldkomplex zusammen, der sowohl die qualitativen wie auch die quantitativen Anforderungen eines Waldes erfüllt. Aufgrund dieses Wuchszusammenhanges gilt der Streifen als Bestandteil des Waldes.

Vorliegend stellt sich weiter die Frage, ob dieser Waldstreifen gerodet werden kann. Damit eine Ausnahmegewilligung erteilt werden kann, muss es zunächst wichtige Gründe geben, die das Interesse an der Walderhaltung überwiegen (Art 5 Abs. 2 WaG). Die vom Gemeinderat genannten gewichtigen öffentlichen Interessen wurden vom Gericht abgewiesen. Somit liegt kein wichtiger Grund für die von der

Gemeinde gewünschten zusätzlichen definitiven Rodungen vor. Richtig ist dagegen die Einschätzung der Direktion des Innern, wonach es aufgrund des Strassenbaus einen wichtigen, nämlich einen bautechnischen Grund dafür gibt, auf einem 4.2 m breiten Streifen, der bergseits parallel zur geplanten Nordumfahrung verläuft, eine temporäre Rodung zuzulassen. Das Werk, für das gerodet werden soll, muss auf den vorgesehenen Standort angewiesen sein (Art. 5 Abs. 2 lit. a WaG). Die Feststellung der Direktion des Innern, wonach eine Rodung für eine Baulandausscheidung nicht bewilligungsfähig und das Bauland nicht auf den vorgesehenen Standort angewiesen ist, war richtig. Es war somit korrekt, dass die Direktion des Innern in der Folge eine Standortgebundenheit nur für den von der Strasse und der Stützmauer beanspruchten Raum bejaht und die Bewilligung der definitiven Rodung entsprechend räumlich beschränkt hat. Das Werk für das gerodet werden soll, muss auch die Voraussetzungen der Raumplanung sachlich erfüllen (Art. 5 Abs. 2 lit. b WaG). Mit dieser Bestimmung wird gewährleistet, dass für eine Zweckentfremdung oder Nutzungsänderung von Waldareal durch die zuständigen Behörden ein koordiniertes Verfahren durchgeführt und keine Rodungsbewilligung erteilt wird, bevor sich die Raumplanungsbehörden verbindlich zum Rodungsgesuch geäußert haben. Da sich Raumplanungsverfahren und die Rodungsbewilligung häufig gegenseitig bedingen, muss es genügen, wenn die raumplanungsrechtlichen Voraussetzungen sachlich erfüllt sind. Der Gemeinderat hat im Gesuch unerwähnt gelassen, dass aufgrund der von ihm gewünschten definitiven Rodung des fraglichen Waldstreifens der Zonenplan der Gemeinde ein weiteres Mal geändert werden müsse. Gleichzeitig war ihm aber spätestens seit dem 6. März 2012 bekannt, dass die Baudirektion sich einer Umzonung im fraglichen Gebiet aus walddrechtlichen Gründen widersetzte. Bei dieser Ausgangslage waren zum Zeitpunkt der Gesuchseinreichung die Voraussetzungen der Raumplanung für eine definitive Rodung des erwähnten Waldstreifens sachlich klar nicht erfüllt, denn die Gemeinde Walchwil verfügte damals über keine entsprechende Zusage der Raumplanungsbehörden. Aus diesem Grund war es der Direktion des Innern nicht möglich, eine definitive Rodung des Waldstreifens zu bewilligen. Dass die Gemeindeversammlung Walchwil über die entsprechende Zonenplanänderung abgestimmt und einer Umzonung zugestimmt hat, ändert daran nichts. Auf die weiteren Voraussetzungen, die gemäss Art. 5 WaG erfüllt sein müssen, damit eine Rodungsbewilligung erteilt werden kann, muss an dieser Stelle nicht vertieft eingegangen werden. Da die Rodungsvoraussetzungen in Art. 5 WaG kumulativ erfüllt sein müssen, konnte die Prüfung abgebrochen werden, sobald es an einer der Voraussetzungen fehlt. Die Direktion des Innern hat in der Rodungsbewilligung zu Recht entschieden, dass der Waldstreifen nördlich der Nordzufahrt entgegen dem Wunsch des Gemeinderats Walchwil nicht definitiv gerodet werden darf. Die Direktion des Innern hat in dieser Rodungsbewilligung kein Recht verletzt.

Erweist sich die Rodungsbewilligung als rechtlich einwandfrei, so hat auch der Regierungsrat kein Recht verletzt, als er im Genehmigungsentscheid verfügte, die Fläche „E“ im Zonenplan müsse grün eingefärbt werden, d.h. Wald im Sinne des Gesetzes. Der Regierungsrat prüft bei einem neuen von einer Gemeinde beschlossenen Zonenplan, ob er mit übergeordnetem Recht übereinstimmt (§ 42 Abs. 1 PBG). Weil die Rodung der Fläche „E“ dem Waldgesetz widerspricht, hat er die von der Gemeinde angestrebte Nutzungsplanänderung der Fläche „E“ somit zu Recht untersagt. Von einem unzulässigen Ermessenseingriff kann nicht gesprochen werden.

Der Gemeinderat Walchwil ist der Ansicht, der Regierungsrat habe den Sachzusammenhang mit der Rodungsbewilligung verkannt. Aufgrund von Art. 12 WaG seien bereits auf Stufe der Nutzungsplanung die Voraussetzungen für eine Rodungsbewilligung zu prüfen, sofern der Wald einer Nutzungszone zugewiesen werden solle.

Gemäss Art. 12 WaG bedarf die Zuweisung von Wald zu einer Nutzungszone einer Rodungsbewilligung. Mit dieser Bestimmung wurde für Anlagen, die aufgrund ihrer Grösse nicht über eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG bewilligt werden dürfen, die aber auf einen Standort im Wald angewiesen sind, eine Möglichkeit geschaffen, um sie im Einklang mit dem Raumplanungsrecht zu errichten. Es geht dabei hauptsächlich um Industrie-, Deponie- oder Abbauzonen. In diesen Fällen verschiebt sich der Entscheid über die Zulassung einer Rodung von der Bewilligungs- auf die Planungsebene. Die forstrechtliche Ausnahmegewilligung bleibt aber unverändert nötig. Wie erwähnt

muss die Fläche „E“ nicht definitiv gerodet werden, weil darauf eine Anlage gebaut wird, die auf diesen Standort angewiesen ist. Somit kommt die Anwendung dieser Bestimmung im fraglichen Gebiet gar nicht in Frage.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

### **33.11 Urteil vom 23. Dezember 2014 i.S. K. M. und weitere**

Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist der Beschluss des Gemeinderats Walchwil, mit dem dieser den Aus- und Neubau der Nordzufahrt inklusive Kanalisationsleitungen, Abschnitt SBB-Unterführung Hörndli bis Vorderbergstrasse bewilligte. Ebenfalls angefochten ist der kantonale Gesamtentscheid des Amtes für Raumplanung, der im Beschluss des Gemeinderates als Bestandteil der Baubewilligung bezeichnet wurde.

Zunächst stellt sich die Frage der Vereinigung der Verfahren V 2013 66 und V 2013 67.

Verfahrensvereinigung bedeutet, dass eine Behörde mehrere separat eingeleitete, hängige Verfahren zu einem einzigen Verfahren zusammenführt und die gestellten Begehren im Rahmen eines einzigen Rechtsprechungsaktes gemeinsam beurteilt. Sie muss der Vereinfachung des Verfahrens dienen, bzw. zweckmässig sein. Sie ist praxisgemäss dann zulässig, wenn die Beurteilung von Begehren mehrerer Gesuchsteller im Rahmen einer einzigen Anordnung prozessökonomisch als sinnvoll erscheint. Im vorliegenden Fall haben drei Beschwerdeführer in zwei Verfahren Verwaltungsgerichtsbeschwerden eingereicht, die sich mit identischen Anträgen und nahezu identischen Begründungen gegen dieselben Verfügungen richten. Die beiden Verfahren sind zu vereinigen.

Weiter stellt sich die Frage, ob die Beschwerdeführer durch den angefochtenen kantonalen Gesamtentscheid und den Entscheid über die Baubewilligung formell beschwert sind. Von einer formellen Beschwerde spricht man, wenn jemand am Verfahren vor der Vorinstanz teilgenommen hat und dort mit seinen Anträgen ganz oder teilweise unterlegen ist. Die Teilnahmeberechtigung am Verfahren vor der Vorinstanz beurteilt sich grundsätzlich nach dem hierfür geltenden Verfahrensrecht. Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist ein Baugesuch der Einwohnergemeinde Walchwil. Die Regeln, die für die Einreichung von Baugesuchen und für das Baubewilligungsverfahren gelten, finden sich in den §§ 44 ff. PBG. Grundsätzlich verliert die Beschwerdebefugnis, wer sich am Einspracheverfahren nicht beteiligt hat, obwohl er es hätte einrichten können. Aus solcher Abwesenheit lässt sich schliessen, dass schutzwürdige Interessen fehlen. Die Beschwerdeführer haben vorliegend keine Einsprache eingereicht innert der im Amtsblatt publizierten Fristen und damit am Vorverfahren im Sinne von § 62 Abs. 1 lit. a VRG nicht teilgenommen. Sie hätten jedoch die Möglichkeit gehabt von ihrem Akteneinsichtsrecht Gebrauch zu machen, denn alle Akten standen ordnungsgemäss zur Verfügung. Die Beschwerdeführer haben, gestützt auf eine falsche Information seitens der Gemeinde, Rechtsmittel an das Verwaltungsgericht ergriffen. Es stellt sich somit die Frage, ob die Beschwerdeführer gleichwohl eine nachträgliche Parteistellung im Rechtsmittelverfahren aufgrund des Vertrauensprinzips für sich in Anspruch nehmen könnten. Gemäss Bundesgericht dürfen Parteien aus einer unrichtigen Rechtsmittelbelehrung keine Nachteile erwachsen. Allerdings geniesst nur Vertrauensschutz, wer die Unrichtigkeit der Rechtsmittelbelehrung nicht kennt und sie auch bei gebührender Aufmerksamkeit nicht hätte erkennen können. Rechtssuchende geniessen keinen Vertrauensschutz, wenn der Mangel für sie bzw. ihren Rechtsvertreter durch Konsultierung der massgeblichen Verfahrensbestimmung ersichtlich ist. Durch Konsultation der hier massgebenden Bestimmung im VRG wird deutlich, dass zur Erhebung einer Verwaltungsgerichtsbeschwerde berechtigt ist, wer vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen oder keine Möglichkeit zur Teilnahme erhalten hat. Die Beschwerdeführer können sich vorliegend nicht auf das Vertrauensprinzip berufen, um damit eine Parteistellung zu begründen. Die Beschwerdeführer sind formell nicht beschwert und auf ihre Beschwerde kann nicht eingetreten werden.

Für den Fall, dass auf die Beschwerde einzutreten wäre, könnten die Beschwerdeführer mit ihren Anträgen vor Verwaltungsgericht nicht durchdringen, wie hiernach gezeigt wird.

Die Beschwerdeführer bringen vor, es sei unzweckmässig, dass nur ein Streifen für die temporäre Rodung freigegeben worden sei und nicht die gesamte bestehende Bestockung. Als Rodung gilt die dauernde oder vorübergehende Zweckentfremdung von Waldboden (Art. 4 WaG). Rodungen sind verboten (Art. 5 Abs. 1 WaG). Eine Ausnahmegewilligung darf erteilt werden, wenn der Gesuchsteller nachweist, dass für die Rodung wichtige Gründe bestehen, die das Interesse an der Walderhaltung überwiegen (Art. 5 Abs. 2 WaG). Zudem müssen die folgenden Voraussetzungen erfüllt sein: a. das Werk für das gerodet werden soll, muss auf den vorgesehenen Standort angewiesen sein; b. das Werk muss die Voraussetzungen der Raumplanung sachlich erfüllen; c. die Rodung darf zu keiner erheblichen Gefährdung der Umwelt führen (Art. 5 Abs. 2 lit. a-c WaG). Nicht als wichtige Gründe gelten finanzielle Interessen (Art. 5 Abs. 3 WaG). Die Schweizer Waldgesetzgebung dient der quantitativen und der qualitativen Walderhaltung. Jede Rodungsbewilligung bedeutet eine Ausnahme, deren Gewährung an die strikte Beachtung der gesetzlichen Voraussetzungen gebunden ist. Die Beschwerdeführer meinen, der verbleibende Waldstreifen sei nach einer Wiederaufforstung der zur temporären Rodung freigegebenen Fläche kein Wald im walddrechtlichen Sinne mehr. Als Wald gilt jede Fläche, die mit Waldbäumen oder Waldsträuchern bestockt ist und Waldfunktionen erfüllen kann. Zu den Waldfunktionen gehören die Schutz-, Wohlfahrts- und Nutzfunktion. Innerhalb des vom Bundesrat festgesetzten Rahmens können die Kantone bestimmen, ab welcher Breite, Fläche und welchem Alter eine einwachsende Fläche sowie ab welcher Breite und Fläche eine andere Bestockung als Wald gilt. Gemäss Art. 1 Abs. 1 WaV bestimmen die Kantone die Werte innerhalb bestimmter Bereiche, ab welchen eine bestockte Fläche als Wald gilt. Nach § 1 Abs. 1 EG Waldgesetz gilt eine mit Waldbäumen oder Waldsträuchern bestockte Fläche in der Regel dann als Wald, wenn sie a) eine Fläche von mindestens 800 m<sup>2</sup> und b) eine Breite von mindestens 12 m aufweist. Ausserdem soll c) die Bestockung auf Einwuchsflächen mindestens 20 Jahre alt sein. Beim fraglichen mit Baumvegetation bestockten Streifen handelt es sich vorliegend unbestritten um Wald im Rechtssinne. Daran wird sich nach einer Wiederaufforstung des aktuell von der Direktion des Innern zur temporären Rodung freigegebenen Arbeitsstreifens nichts ändern. Der gesamte bestockte Streifen vermag dereinst wieder Waldfunktionen zu erfüllen. Ausserdem hängt er im Norden mit einem Waldkomplex zusammen, der sowohl die qualitativen wie auch quantitativen Anforderungen eines Waldes erfüllt. Aufgrund dieses Wuchszusammenhangs gilt der Streifen als Bestandteil des Waldes.

Die Beschwerdeführer machen eine Verletzung von Treu und Glauben geltend. Der Grundsatz von Treu und Glauben schützt den Bürger in seinem berechtigten Vertrauen auf behördliches Verhalten und bedeutet u.a., dass falsche Auskünfte von Verwaltungsbehörden unter bestimmten Voraussetzungen eine vom materiellen Recht abweichende Behandlung des Rechtsuchenden gebieten. Gemäss Rechtsprechung und Doktrin ist eine falsche Auskunft bindend, 1. wenn die Behörde in einer konkreten Situation mit Bezug auf bestimmte Personen gehandelt hat; 2. wenn sie für die Erteilung der betreffenden Auskunft zuständig war oder wenn der Bürger die Behörde aus zureichenden Gründen als zuständig betrachten durfte; 3. wenn der Bürger die Unrichtigkeit der Auskunft nicht ohne weiteres erkennen konnte; 4. wenn er im Vertrauen auf die Richtigkeit der Auskunft Dispositionen getroffen hat, die nicht ohne Nachteil rückgängig gemacht werden können; 5. wenn die gesetzliche Ordnung seit der Auskunftserteilung keine Änderungen erfahren hat. Die Berufung auf Treu und Glauben scheitert vorliegend daran, dass für die Erteilung von Rodungsbewilligungen eine kantonale Behörde zuständig ist, nämlich die Direktion des Innern.

Auf die Beschwerden ist mangels Beteiligung am vorinstanzlichen Verfahren nicht einzutreten. Hätte das Gericht die Beschwerden gleichwohl materiell behandelt, so müssten sie vollumfänglich abgewiesen werden.

### **33.12 Urteil vom 23. Dezember 2014 i.S. E. M. und weitere**

Zu prüfen ist die Beschwerdeberechtigung der Beschwerdeführer. Was die Voraussetzungen der formellen Beschwerde betrifft, ist vorliegend nicht § 62 Abs. 1 lit. a VRG massgebend, sondern die Spezialbestimmung in § 67 Abs. 2 lit. d PBG. Demnach unterliegen die Genehmigungen des Regierungsrats von Plänen nur soweit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde, als sie den Beschluss ändern oder aufheben, oder insoweit eine Partei bereits den Gemeindebeschluss angefochten hat. Vorliegend haben die Beschwerdeführer

den Gemeindebeschluss nicht angefochten. Der Regierungsrat hat den Beschluss jedoch in verschiedenen Punkten abgeändert. Da sich die Beschwerdeführer gegen eine dieser Abänderungen wehren, sind sie gestützt auf § 67 Abs. 2 lit. d PBG grundsätzlich berechtigt, dagegen vor Verwaltungsgericht Beschwerde zu führen. Ein Beschwerdeführer muss ferner durch den von ihm angefochtenen Entscheid besonders berührt sein und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung haben. Mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde kann jede Rechtsverletzung gerügt werden. Als Rechtsverletzung gelten unter anderem die Nichtanwendung und die unrichtige Anwendung eines Rechtssatzes, die unrichtige rechtliche Beurteilung einer Tatsache, der Missbrauch oder die Überschreitung des Ermessens und die Verletzung einer wesentlichen Form- oder Verfahrensvorschrift. Sind, wie im vorliegenden Fall, Verwaltungsentscheide des Regierungsrats angefochten, kann die unrichtige Handhabung des Ermessens nicht gerügt werden. (§ 63 Abs. 3 VRG e contrario). Die angefochtene, vom Regierungsrat verweigerte Umzonung, ist eine direkte Folge des Rodungsentscheids. Die Frage, ob die verweigerte Umzonung rechtmässig war, lässt sich daher nur beantworten, wenn feststeht, ob der Rodungsentscheid korrekt war. Die Rechtmässigkeit der Rodungsbewilligung hängt von der Klärung folgender, nacheinander zu prüfenden Fragen ab:

- War es korrekt, dass die Direktion des Innern nur einen Teil der fraglichen Waldfläche zur temporären Rodung freigab?
- Ist der nach dem Strassenbau verbleibende Waldstreifen einschliesslich der nach Meinung der Direktion des Innern wiederaufzuforstenden Fläche als Wald im walddrechtlichen Sinn zu qualifizieren oder nicht?
- Falls ja: Darf diese Waldfläche gleichwohl definitiv gerodet werden?

Bei der Prüfung der Frage, ob die Direktion des Innern korrekt handelte, als sie nur einen Teil der fraglichen Waldfläche zur temporären Rodung freigab, gilt es zwei Teilprobleme abzuhandeln. Zunächst ist zu erörtern, ob es überhaupt richtig war, dass nur ein Teil des Waldstreifens für eine temporäre Rodung freigegeben wurde und nicht die gesamte Bestockung. Danach ist zu klären, ob die Direktion des Innern diese Fläche zu Recht nur für die temporäre Rodung freigegeben hat und nicht für eine definitive Rodung.

Es stellt sich die Frage, ob der Waldstreifen gerodet werden kann. Damit eine Ausnahmegewilligung erteilt werden kann, muss es zunächst wichtige Gründe geben, die das Interesse an der Walderhaltung überwiegen (Art. 5 Abs. 2 WaG). Die direkte Erschliessung des Grundstückes stellt keinen wichtigen Grund für die von der Gemeinde gewünschte definitive Rodung im geplanten Umfang dar. Richtig ist dagegen die Einschätzung der Direktion des Innern im Rodungsentscheid, wonach es aufgrund des Strassenbaus einen wichtigen, bautechnischen Grund dafür gibt, auf einem 4.2 m breiten Streifen, der bergseits parallel zur geplanten Nordumfahrung verläuft, eine temporäre Rodung zuzulassen. Das Werk, für das gerodet werden soll, muss auf den vorgesehenen Standort angewiesen sein (Art. 5 Abs. 2 lit. a WaG). Die Feststellung der Direktion des Innern in der Rodungsbewilligung war richtig, wonach eine Rodung für eine Baulandausscheidung nicht bewilligungsfähig und das Bauland nicht auf den vorgesehenen Standort angewiesen ist. Es war korrekt, dass die Direktion des Innern in der Folge eine Standortgebundenheit nur für den von der Strasse und der Stützmauer beanspruchten Raum bejaht und die Bewilligung der definitiven Rodung entsprechend räumlich beschränkt hat. Das Werk für das gerodet werden soll, muss auch die Voraussetzungen der Raumplanung sachlich erfüllen (Art. 5 Abs. 2 lit. b WaG). Mit dieser Bestimmung wird gewährleistet, dass für eine Zweckentfremdung oder Nutzungsänderung von Waldareal durch die zuständigen Behörden ein koordiniertes Verfahren durchgeführt und keine Rodungsbewilligung erteilt wird, bevor sich die Raumplanungsbehörden verbindlich zum Rodungsgesuch geäußert haben. Da sich Raumplanungsverfahren und die Rodungsbewilligung häufig gegenseitig bedingen, muss es genügen, wenn die raumplanungsrechtlichen Voraussetzungen sachlich erfüllt sind. Zum Zeitpunkt der Gesuchseinreichung waren die Voraussetzungen der Raumplanung für eine definitive Rodung sachlich klar nicht erfüllt, denn die Gemeinde Walchwil verfügte damals über keine entsprechende Zusage der Raumplanungsbehörden. Aus diesem Grund war es der Direktion des Innern nicht möglich, eine definitive Rodung des Waldstreifens zu bewilligen. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass die Gemeindeversammlung Walchwil über die entsprechende Zonenplanänderung abgestimmt und einer

Umzonung zugestimmt hat. Auf die weiteren Voraussetzungen, die gemäss Art. 5 WaG erfüllt sein müssen, damit eine Rodungsbewilligung erteilt werden kann, muss nicht vertieft eingegangen werden.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

### **33.13 Urteil vom 23. Dezember 2014 i.S. M.A.**

Zu prüfen ist zunächst, ob der Beschwerdeführer am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen hat. Angefochten ist ein Beschluss des Regierungsrats mit dem dieser eine von der Gemeindeversammlung Walchwil beschlossene Zonenplanänderung genehmigte. Dieses ordentliche Verfahren läuft wie folgt ab: Zunächst lässt der Gemeinderat einen Entwurf des geänderten Zonenplans von der Baudirektion vorprüfen. Danach wird der allenfalls bereinigte Entwurf während 30 Tagen auf der Gemeinde öffentlich aufgelegt, was zweimal im Amtsblatt anzuzeigen ist (§ 39 PBG). Während der Auflagefrist kann jede Person beim Gemeinderat schriftlich Einwendungen erheben. Danach stimmt die Gemeindeversammlung über die Anträge des Gemeinderates in Kenntnis der Einwendungen und der Vorbehalte der Baudirektion ab. Die Einwendungen gelten damit als erledigt. Der beschlossene Zonenplan wird während 20 Tagen vom Gemeinderat öffentlich aufgelegt, was zweimal im Amtsblatt anzuzeigen ist. Während der Auflagefrist kann beim Regierungsrat Beschwerde erheben, wer von der Zonenplanänderung besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des Beschlusses der Gemeinde hat (§ 41 Abs. 3 PBG). Anschliessend genehmigt der Regierungsrat den Zonenplan, wobei er seine Genehmigung mit allfälligen Beschwerdeentscheiden koordiniert. Wenn der Regierungsrat den Zonenplan im Genehmigungsverfahren allerdings abändert, hat er seinen Beschluss zweimal im Amtsblatt zu publizieren und öffentlich aufzulegen (§ 42 PBG).

Das PBG enthält eine Spezialregelung für den Fall, dass eine Person gegen einen Abänderungsentscheid des Regierungsrats gemäss § 42 Abs. 3 PBG eine Verwaltungsgerichtsbeschwerde erheben will. § 67 Abs. 2 lit. d PBG bestimmt, dass die Genehmigungen des Regierungsrats von Bauvorschriften und Plänen nur soweit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde unterliegen, als sie die Beschlüsse der Gemeinden ändern oder aufheben, oder insoweit eine Partei bereits den Gemeindebeschluss angefochten hat. Da der Beschwerdeführer im vorliegenden Fall einen Entscheid des Regierungsrats anfechtet, in dem dieser einen gemeindlichen Zonenplan mit Änderungen genehmigt hat, ist er gestützt auf diese Sonderregelung ausnahmsweise zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde berechtigt, obwohl er am vorinstanzlichen Verfahren nicht teilgenommen hat.

Paragraph 67 Abs. 2 PBG enthält keine weiteren speziellen Regelungen zur Beschwerdeberechtigung. Deshalb sind die Bestimmungen von § 62 Abs. 1 lit. b und c VRG anzuwenden, welche kumulativ zu § 67 Abs. 2 lit. d PBG erfüllt sein müssen. Es ist somit zu prüfen, ob der Beschwerdeführer durch den Genehmigungsentscheid des Regierungsrats besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung hat. In Lehre und Praxis werden die Legitimationsvoraussetzungen des Berührtseins und der Betroffenheit in schutzwürdigen Interessen unter dem Begriff der materiellen Beschwer zusammengefasst. Die materielle Beschwer setzt voraus, dass die betreffende Person über eine spezifische Beziehungsnähe zur Streitsache verfügt, stärker als beliebige Dritte oder die Allgemeinheit betroffen ist und einen praktischen Nutzen aus der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheid zieht. Ein schutzwürdiges Interesse liegt vor, wenn die tatsächliche oder rechtliche Situation des Beschwerdeführers durch den Ausgang des Verfahrens beeinflusst werden kann. Das Bundesgericht verdeutlicht dies in seiner Rechtsprechung mit der Formulierung, dass das Rechtsmittel dem Beschwerdeführer einen praktischen Nutzen eintragen würde, bzw. dass er einen ideellen, materiellen, wirtschaftlichen oder anderweitigen Nachteil abwenden würde, den der negative Entscheid zur Folge hätte. Weiter ist vorauszusetzen, dass ein Beschwerdeführer einen eigenen, persönlichen praktischen Nutzen an der Rechtsmittelerhebung dartun kann. Die Wahrnehmung der Interessen Dritter oder öffentlicher Interessen genügt nicht. Sodann muss sich der angestrebte Nutzen für den Beschwerdeführer unmittelbar durch die Korrektur der angefochtenen Anordnung ergeben. Im vorliegenden Fall muss die Beschwerdebefugnis des Beschwerdeführers verneint werden.

Der Beschwerdeführer bringt vor, die Legitimation bei Zonenplanänderungen sei grundsätzlich weit zu fassen. Diese Behauptung findet in Rechtsprechung und Lehre keine Stütze. Das Bundesgericht hat nie den Standpunkt vertreten, dass bei der Anfechtung von Nutzungsplänen tiefere Anforderungen an die Legitimation gestellt werden müssten als bei der Anfechtung von Baubewilligungen. Es legt vielmehr Wert darauf, dass anhand des konkreten Falls in einer Gesamtwürdigung zu prüfen ist, ob ein Beschwerdeführer zum Streitgegenstand eine besondere, beachtenswerte nahe Beziehung hat oder nicht.

Auf die Beschwerden kann nicht eingetreten werden.

### **33.14 Urteil vom 23. Dezember 2014 i.S. R. M.**

Streitgegenstand ist im vorliegenden die Frage, ob der Regierungsrat die vom Gemeinderat Walchwil beschlossenen Änderungen am Baulinien- und Strassenplan zu Recht genehmigte oder nicht.

Gemäss § 31 Abs. 1 PBG sichern Baulinien-, Niveaulinien- sowie Strassenpläne Strassen, Trassen, Wege und Plätze und halten Räume frei, insbesondere für bestehende oder künftige Verkehrsanlagen. Sie dienen der Gestaltung des Verkehrsraums und des Siedlungsbildes. Nach § 31 Abs. 2 PBG erlässt die erforderlichen Baulinien- oder Strassenpläne, wer für die Verkehrslage zuständig ist. Für den Beschluss gemeindlicher Baulinien- und Erschliessungspläne ist der Gemeinderat zuständig (§ 7 Abs. 2 lit. b PBG). Paragraph 42 Abs. 1 PBG hält fest, dass gemeindliche Baulinien- und Strassenpläne vom Regierungsrat genehmigt werden müssen. Die Änderung von Nutzungsplänen kann sich in verschiedener Hinsicht auf die tatsächliche oder rechtliche Situation einzelner Bürger auswirken und in der Konsequenz zu Entschädigungsfolgen führen. Aus diesen Gründen bestehen für Planänderungen Hürden im Sinne von Mitwirkungsrechten der Stimmbürger und Rechtsmitteln der direkten Betroffenen. Voraussetzung für eine (Nutzungs-)Planänderung ist gemäss Art. 21 Abs. 2 RPG eine erhebliche Veränderung der Verhältnisse. Im Weiteren muss das öffentliche Interesse an einer Änderung des Plans die gegenläufigen (privaten oder öffentlichen) Erhaltungsinteressen überwiegen.

Der Regierungsrat hat mit der Genehmigung der vom Gemeinderat Walchwil beschlossenen Änderungen des Baulinien- und Strassenplans kein Recht verletzt, weshalb die Beschwerde abgewiesen werden muss.

### **33.15 Urteil vom 23. Dezember 2014 i.S. S. A.**

Zu prüfen ist, ob der Regierungsrat die Begehren des Beschwerdeführers zu Recht oder zu Unrecht nicht behandelt hat.

Mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde kann jede Rechtsverletzung geprüft werden. Als Rechtsverletzung gelten: 1. die Nichtanwendung und die unrichtige Anwendung eines Rechtssatzes; 2. die unrichtige Beurteilung einer Tatsache; 3. der Missbrauch oder die Überschreitung des Ermessens; 4. die Verletzung einer wesentlichen Form- oder Verfahrensvorschrift; 5. Rechtsverweigerung und Rechtsverzögerung (§ 63 Abs. 1 VRG). Das Verwaltungsgericht hat nicht immer volle Kognition. In Verfahren, in denen Verwaltungsentscheide des Regierungsrates angefochten werden, wie im vorliegenden Fall, kann die unrichtige Handhabung des Ermessens nicht gerügt werden (§ 63 Abs. 3 VRG e contrario).

Es gilt weiter den Streitgegenstand zu klären. Der Streitgegenstand wird durch zwei Elemente bestimmt: durch den Gegenstand der angefochtenen Verfügung und durch die Parteibegehren. Er umfasst das durch den Entscheid oder die Verfügung geregelte Rechtsverhältnis, soweit dieses angefochten wird. Gegenstand eines Beschwerdeverfahrens kann nur sein, was auch Gegenstand des vorinstanzlichen Entscheids war bzw. nach richtiger Gesetzesauslegung hätte sein sollen. Gegenstände, über welche die vorhergehende Instanz zu Recht nicht entschieden hat, fallen nicht in den Kompetenzbereich der Beschwerdebehörden; sonst würde in die funktionelle Zuständigkeit der erstinstanzlich verfügenden Behörde eingegriffen. Der Streitgegenstand bestimmt sich zum anderen nach der im Beschwerdeantrag verlangten Rechtsfolge. Eine Verfügung oder ein Entscheid kann auch nur in einzelnen Punkten angefochten werden, sofern sich diese nach der Natur der Sache trennen lassen. Der Streitgegenstand

kann sich im Lauf des Rechtsmittelverfahrens verengen, grundsätzlich aber nicht erweitern oder inhaltlich verändern (Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich 2014, Martin Bertschi, Vorbemerkungen zu §§ 19-28a N. 44 ff.).

Zur Erhebung einer Beschwerde gegen eine Zonenplanänderung ist berechtigt, wer von den Plänen besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat (§ 41 Abs. 3 PBG). In Lehre und Praxis werden die Legitimationsvoraussetzungen des Berührtseins und der Betroffenheit in schutzwürdigen Interessen unter dem Begriff der materiellen Beschwer zusammengefasst. Die materielle Beschwer setzt voraus, dass die betreffende Person über eine spezifische Beziehungsnähe zur Streitsache verfügt, stärker als beliebige Dritte oder die Allgemeinheit betroffen ist und einen praktischen Nutzen aus der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheid zieht. Ein schutzwürdiges Interesse liegt vor, wenn die tatsächliche oder rechtliche Situation des Beschwerdeführers durch den Ausgang des Verfahrens beeinflusst werden kann. Das Bundesgericht verdeutlicht dies in seiner Rechtsprechung mit der Formulierung, dass das Rechtsmittel dem Beschwerdeführer einen praktischen Nutzen eintragen würde, bzw. dass er einen ideellen, materiellen, wirtschaftlichen oder anderweitigen Nachteil abwenden würde, den der negative Entscheid zur Folge hätte. Weiter ist vorauszusetzen, dass ein Beschwerdeführer einen eigenen, persönlichen praktischen Nutzen an der Rechtsmittelerhebung dartun kann. Die Wahrnehmung der Interessen Dritter oder öffentlicher Interessen genügt nicht. Sodann muss sich der angestrebte Nutzen für den Beschwerdeführer unmittelbar durch die Korrektur der angefochtenen Anordnung ergeben.

Keines der vom Beschwerdeführer vorgetragenen Argumente hat sich als stichhaltig erwiesen. Der Regierungsrat hat somit kein Recht verletzt, als er auf alle anderen Begehren und Rügen des Beschwerdeführers nicht eintret. Die Beschwerde ist unbegründet und sie ist in Bezug auf die Frage der Beschwerdeberechtigung des Beschwerdeführers abzuweisen.

### **33.16 Urteil vom 23. Dezember 2014 i.S. H. E.**

Die Beschwerdeführerin rügt die fehlende rechtliche Erschliessung des Grundstücks. Gemäss § 32c Abs. 1 PBG verpflichtet der Gemeinderat die Eigentümerinnen und Eigentümer von bestehenden privaten Erschliessungsanlagen, die Mitbenutzung und den Ausbau durch Dritte gegen volle Entschädigung zu dulden, sofern dies zumutbar ist und eine zweckmässige technische Lösung vorliegt. Können sich die Beteiligten nicht einigen, enteignet der Gemeinderat die erforderlichen Rechte (Abs. 2). Die Voraussetzung der Einigung gemäss § 32c Abs. 2 PBG bezieht sich nur auf die Beteiligten im Verfahren bezüglich Duldung eines Rechts. Dazu betrifft die Einigung die Frage der Entschädigung, welche eine rechtliche Enteignung nach sich ziehen kann. Die Beschwerdeführerin ist offensichtlich nicht Beteiligte im Sinne des Gesetzes. Ein Rechtsschutzinteresse betreffend das Zustandekommen einer Einigung ist nicht gegeben. Das Grundstück ist tatsächlich und rechtlich erschlossen.

Gemäss Art. 10 Abs. 1 der Bauordnung Oberägeri vom 24. September 2006 (BO Oberägeri) müssen sich Gebäude hinsichtlich Grösse, Lage, Gestaltung und Oberfläche des Baukörpers, sowie dessen Aussenräume so in die Umgebung einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Bei dieser Bestimmung handelt es sich um eine positive ästhetische Generalklausel, die sich nicht in einem Verunstaltungsverbot erschöpft, das lediglich verlangt, dass ein Bauvorhaben nicht einen stossenden Gegensatz zur Nachbarschaft bildet oder auffallend störend in Erscheinung tritt. Bei der Frage, welche architektonische Gestaltung sich gut in eine Umgebung einordnet, kann nicht auf ein beliebiges subjektives Empfinden abgestellt werden, sondern es muss im Einzelnen dargelegt werden, weshalb mit einer bestimmten baulichen Gestaltung weder für das Bauvorhaben noch für die Umgebung eine gute Gestaltung erzielt werden kann. Das Einordnungsgebot kann jedoch nicht bedeuten, dass die Bauherrschaft bei Neu- oder Umbau auf die traditionelle Architektur oder die herkömmliche Quartiergestaltung verpflichtet werden kann. In einer Wohnzone kann nicht verhindert werden, dass neben First- und Satteldächern auch ein Flachdach erstellt wird, solange die Bauordnung keine entsprechende Einschränkung kennt. Für die Definition der relevanten Umgebung im Sinne von Art. 10 BO Oberägeri sind einerseits topographische Gegebenheiten, die Siedlungsstruktur und die vorhandenen



Bauten und Anlagen heranzuziehen, andererseits die Gemeinsamkeiten der involvierten Bauten in Bezug auf die Nutzungsordnung. Dass mit der Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände die Siedlungsstruktur in unzulässiger Weise gestört wird, ist vorliegend nicht nachvollziehbar.

Die Beschwerdeführerin beanstandet im Weiteren die Berechnung der Ausnützungsziffer. Gemäss § 16 Abs. 2 lit. d V PBG sind Flächen von bergseitig gelegenen Keller-, Heizungs-, Wasch- und Trockenräumen bei steilem Gelände, soweit diese Räume nicht zugleich Wohn- oder Gewerbebezwecken dienen können, bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht anzurechnen. Der Begriff der Steilheit ist nicht bestimmt und bedarf der Auslegung. Vorliegend weist das Baugrundstück bzw. das Baufeld gemäss den Berechnungen des Regierungsrates im Mittelwert unwidersprochen eine Steigerung von mindestens 30% auf. Die Einschätzung der Vorinstanzen, dass ein solches Gefälle als steil im Sinne der Verordnung gilt, ist vertretbar und stellt keine Rechtsverletzung dar.

Die Beschwerdeführerin rügt die Verletzung des gesetzlichen Strassenabstandes von 4 Metern, da die projektierte Treppe zum Eingang des Gebäudes im Erdgeschoss lediglich einen Abstand von 1.38 m bzw. 1.47 m gegenüber der Strasse aufweise. In §§ 9 und 10 V PBG werden die Begriffe des Grenz- und des Gebäudeabstandes definiert. Die masslichen Vorschriften sind in der gemeindlichen Bauordnung festgelegt. Einzuhalten sind die vorgeschriebenen Abstände für Gebäude, nicht aber für Anlagen. Der Regierungsrat hat korrekt festgestellt, dass die anwendbaren Zuger Baurechtsnormen keine Definition des Gebäudes enthalten. Er hat daher den Gebäudebegriff der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vom 22. September 2015 als Auslegungshilfe herangezogen. Auch wenn diese Vereinbarung für den Kanton Zug noch nicht in Kraft ist, ist der Bezug der IVHB vernünftig und sachgerecht. Gemäss Anhang 1 der IVHB in Ziff. 2.1 sind Gebäude ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen. Der Schluss der Vorinstanzen, dass die beanstandete, nicht überdachte Treppe, welche in einem kleinen Abstand von der Strasse als Zugang zum Haus dient, als Anlage im Sinne von § 4 V PBG und nicht als Gebäude zu qualifizieren ist, ist nicht zu beanstanden. Für bauliche Vorrichtungen, die nicht Gebäudebestandteil darstellen, haben somit die Abstandsvorschriften der BO keine Geltung.

Die Beschwerde ist abzuweisen

### **33.17 Urteil vom 23. Dezember 2014 i.S. G. W.**

Zu prüfen ist, ob eine vorzeitige Baufreigabe erteilt werden kann. Der Regierungsrat stützt sich bei der vorzeitigen Baufreigabe auf § 67 Abs. 3 PBG. Sinn und Zweck dieser Bestimmung ist die Prüfung der Frage, ob ein Baubeginn trotz eingereichter Beschwerde ganz oder eingeschränkt möglich ist, ohne dass der Beschwerdeentscheid dadurch vorbestimmt würde. Bei dem Entscheid des Regierungsrates handelt es sich gemäss der Formulierung im Gesetz um einen Zwischenentscheid, weshalb vorerst zu prüfen ist, um was es sich verfahrensrechtlich bei einem Zwischenentscheid handelt und unter welcher Voraussetzungen er überhaupt angefochten werden kann. Man unterscheidet zwischen Endentscheiden, Vorentscheiden, Teilentscheiden und Zwischenentscheiden. Von einem Endentscheid spricht man, wenn eine Streitsache instanzabschliessend erledigt wird. Von einem Teilentscheid spricht man, wenn nur ein Teil der gestellten Rechtsbegehren behandelt wird, sofern diese unabhängig von den anderen Rechtsbegehren beurteilt werden können, oder wenn das Verfahren nur für einen Teil der Streitgenossen abgeschlossen wird. Der Teilentscheid ist eine Variante des Endentscheides und setzt voraus, dass in sachlicher oder personeller Hinsicht verschiedene unabhängig voneinander zu beurteilende Rechtsbegehren vorliegen. Von einem Vorentscheid spricht man, wenn eine Instanz einen Grundsatzentscheid über eine Vorfrage oder einen Teilaspekt vorweg fällt, ohne dass damit über einen Teil des Streitgegenstandes endgültig entschieden würde. Der Zwischenentscheid ist eine verfahrensleitende Verfügung, die das Verfahren nicht abschliesst, sondern nur im Rahmen der Verfahrensinstruktion von der Rechtshängigkeit zum Endentscheid führt. Der Zwischenentscheid stellt bloss einen Zwischenschritt auf dem Weg zur Verfahrenserledigung dar und ist akzessorisch zum Hauptverfahren. Er kann nur vor, während oder für die Dauer eines Hauptverfahrens erlassen werden (Martin Bertschi, in: Kommentar VRG, 3. Aufl. Zürich/Basel/Genf 2014, § 19a N 13 ff.). Vor- und Zwischenentscheide sind gemäss Art. 93

Abs. 1 lit. a und b BGG selbständig anfechtbar, a) wenn sie einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil bewirken können; oder b) wenn die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde. Ein nicht wieder gutzumachender Nachteil muss rechtlicher Natur sein und liegt vor, wenn er selbst mit einem für die betroffene Partei günstigen Endurteil in der Sache nicht mehr oder nicht mehr vollständig behoben werden kann. Ausgangspunkt für die Beurteilung der Frage ob der Beschwerdeführer durch den Zwischenentscheid des Regierungsrates einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil erleidet, ist die Frage, was Gegenstand des Verfahrens vor dem Regierungsrat ist. Im vorliegenden Fall war neben der eigentlichen Baubewilligung und den Gebühren auch eine Ersatzabgabe für Parkplätze Bestandteil der Baubewilligung. Paragraph 44 BO Walchwil knüpft an § 40 BO Walchwil an, gemäss dem der Gemeinderat von der Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen ganz oder teilweise befreien kann, wenn die Erstellung nicht möglich oder nicht zumutbar ist (lit. b). Wer gemäss § 40 BO Walchwil von der Pflicht zur Erstellung von Parkplätzen befreit ist, hat für jeden nicht zu erstellenden Parkplatz eine Ersatzabgabe zu entrichten. Weil nur die Frage der Ersatzabgabepflicht Gegenstand des Verwaltungsbeschwerdeverfahrens ist, durfte der Regierungsrat die Baufreigabe erteilen. In seinem Verfahren geht es nur noch um Fragen, die unabhängig vom bewilligten Um- und Aufbau der Mehrfamilienhäuser beurteilt und entschieden werden können. Auch wenn die Bauarbeiten freigegeben werden, hat der Gemeinderat nach wie vor die Gewissheit, dass über die umstrittene Ersatzabgabe in einem Rechtsmittelverfahren entschieden wird. Es ist unter diesen Umständen nicht auszumachen, wie der Gemeinderat durch die vorzeitige Baufreigabe einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil erleiden sollte. Es liegt hier ein nahezu klassischer Fall für eine vorzeitige Baufreigabe vor. Mit der vorzeitigen Baufreigabe legt der Regierungsrat in keiner Weise fest, ob und in welcher Höhe er die Ersatzabgabepflicht für die Abstellplätze als zulässig erachtet. Auf die Beschwerde gegen den Zwischenentscheid kann nicht eingetreten werden, weil die Gemeinde keinen nicht wiedergutmachenden Nachteil erleidet. Im vorliegenden Fall ist umstritten, ob die von der Gemeinde gewählte Lösung über die Ersatzabgabe im Sinne von § 44 BO Walchwil rechtmässig ist, oder ob überhaupt keine Pflicht zur Erstellung bzw. zum Nachweis von Abstellplätzen besteht. Diese Frage kann unabhängig vom Beginn der Bauarbeiten entschieden werden.

### **33.18 Urteil vom 23. Dezember 2014 i.S. R. M.**

Zu prüfen ist, ob der Gemeinderat Walchwil dem Projekt Nordzufahrt zu Recht die Baubewilligung erteilt hat. Zum anderen ist zu prüfen, ob auch der kantonale Gesamtentscheid des Amtes für Raumplanung, welcher ein integraler Bestandteil der genannten Baubewilligung ist, rechtmässig ist oder nicht.

Die Beschwerdeführerin moniert, die Einfahrt der Nordzufahrt sei zonenwidrig, weil sie Bauland über die Landwirtschaftszone erschliesse. Das Bundesgericht hat zur Zonenkonformität von Erschliessungsstrassen zwar ausgeführt, eine im Nichtbaugebiet liegende Strasse entspreche dem Zweck der Nutzungszone nicht, wenn sie der Erschliessung von Parzellen in der Bauzone diene. Strassen, welche die Funktion hätten, Land in der Bauzone zu erschliessen, sollten grundsätzlich durch das Siedlungsgebiet führen und nicht Land im übrigen Gemeindegebiet bzw. in der Landwirtschaftszone beanspruchen (BGer 1A.256/2004). Im vorliegenden Fall dient die Nordzufahrt in erster Linie dazu, dem sich oberhalb der Bahnlinie befindlichen Teil der Gemeinde Walchwil eine zweite Zufahrt zu verschaffen, wofür ein grosses öffentliches Interesse besteht. Aufgrund der Art und Notwendigkeit der Strasse ist eine Streckenführung über Landwirtschaftsland in casu zulässig.

Die Beschwerdeführerin rügt weiter, die Einmündung der Nordzufahrt sei nicht auf ihre Sicherheit überprüft worden. Die Zufahrt würde nicht dem geometrischen Normalprofil gemäss SN 640 201 und SN 640 202 entsprechen. Bei der Nordzufahrt Walchwil handelt es sich um eine Verbindungsstrasse gemäss SN 640 043. Demzufolge dienen Verbindungsstrassen dem gemischten Verkehr. Sie verbinden einzelne Ortschaften und Siedlungsgebiete einer Region und stellen lokale Verbindungen her. Dementsprechend haben sie regionale oder zwischenörtliche Bedeutung im Strassennetz. Um die notwendige Breite einer Strasse zu bestimmen, ist vom Bauherrn ein geometrisches Normalprofil im Sinne von VSS-Norm SN 640 200a zu erstellen. Demnach handelt es sich beim geometrischen Normalprofil um eine Darstellung der Abmessungen des Strassenquerschnitts, welche für eine bestimmte Strecke anzuwenden sind. Das

geometrische Normalprofil einer Strasse enthält Angaben über die Art und Breite der Streifen, das Quergefälle der Streifen und das Lichtraumprofil der Strasse. Nach Überprüfung der geometrischen Normalprofile für den vorliegenden Fall erweisen sich die Bedenken der Beschwerdeführerin betreffen die nicht ausreichende Fahrbahnbreite als unbegründet. Die Nordzufahrt entspricht den Anforderungen der VSS und es wird nur vereinzelt minimal davon abgewichen. Diese Abweichungen sind aufgrund der Topographie und der damit verbundenen Frage der Wirtschaftlichkeit ohne weiteres zulässig.

Die Beschwerdeführerin sieht sich aufgrund der Ausgestaltung der Unterlagen für die Orientierungsversammlung zur Urnenabstimmung Nordzufahrt sowie der Erläuterungen des Gemeinderates zur gemeindlichen Urnenabstimmung zum Kreditbegehren Neubau Nordzufahrt Walchwil, in welchen die Einmündung der Nordzufahrt jeweils anders als im jetzigen Projekt dargestellt worden sei, getäuscht. Der Grundsatz von Treu und Glauben schützt den Bürger in seinem berechtigten Vertrauen auf behördliches Verhalten und bedeutet u.a., dass falsche Auskünfte von Verwaltungsbehörden unter bestimmten Voraussetzungen eine vom materiellen Recht abweichende Behandlung des Rechtsuchenden gebieten. Gemäss Rechtsprechung und Doktrin ist eine falsche Auskunft bindend, 1. wenn die Behörde in einer konkreten Situation mit Bezug auf bestimmte Personen gehandelt hat; 2. wenn sie für die Erteilung der betreffenden Auskunft zuständig war oder wenn der Bürger die Behörde aus zureichenden Gründen als zuständig betrachten durfte; 3. wenn der Bürger die Unrichtigkeit der Auskunft nicht ohne weiteres erkennen konnte; 4. wenn er im Vertrauen auf die Richtigkeit der Auskunft Dispositionen getroffen hat, die nicht ohne Nachteil rückgängig gemacht werden können; 5. wenn die gesetzliche Ordnung seit der Auskunftserteilung keine Änderung erfahren hat. Im vorliegenden Fall ist entscheidend, dass die Beschwerdeführerin aufgrund des rechtskräftigen Strassenplans die Unrichtigkeit der Darstellungen ohne weiteres hätte erkennen können, wenn nicht sogar erkennen müssen. Zudem hat sie im Vertrauen auf die Richtigkeit dieser Angaben keine Dispositionen getätigt, die sie nicht mehr rückgängig machen könnte. Die Voraussetzungen des Vertrauensschutzes sind nicht erfüllt, weswegen sich die Beschwerdeführerin nicht auf eine Verletzung des Grundsatzes von Treu und Glauben berufen kann.

Die vorliegend angefochtene Baubewilligung sowie der kantonale Gesamtentscheid haben sich als rechtmässig erwiesen.

Die Beschwerde ist unbegründet und wird abgewiesen.



## **34 2014: Regierungsrat**

### **34.1 Entscheid vom 14. Januar 2014 i.S. O.F.**

Der Beschwerdeführer bringt vor, dass die Verwaltung, die nach dem eidgenössischen Energiegesetz obligatorische individuelle Heizkostenabrechnung nicht erstelle. Nach Verhandlungen mit der Baudirektion waren sich die Beteiligten einig, dass bezüglich eines Mehrfamilienhauses eine verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung (VHKA) durchzuführen sei. Dieser Vorschlag wurde von der Gemeinde abgelehnt. Sie vertrat die Meinung, die Gemeinde sei nur dafür zuständig, dass die technischen Installationen für eine VHKA vorhanden seien, nicht aber dafür, dass eine VHKA auch tatsächlich durchgeführt werde.

Gemäss Art. 9 Abs. 3 lit. d des Energiegesetzes (eidg. EnG) vom 26. Juni 1998 erlassen die Kantone Vorschriften über die verbrauchsabhängige Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung (VHKA) bei Neubauten und bei wesentlichen Erneuerungen bestehender Gebäude. Dieser Gesetzgebungsauftrag des Bundes wurde im Kanton Zug in § 4 des kantonalen Energiegesetzes umgesetzt, wonach neue Gebäude mit wenigstens sieben Nutzungseinheiten mit Vorrichtungen zu versehen sind, welche die Abrechnung der Kosten für Heizung und Warmwasser nach Verbrauch ermöglichen. Mindestens 60% dieser Kosten sind der einzelnen Nutzeinheit entsprechend ihrem Verbrauch zuzuteilen. Besonders sparsame neue Gebäude sind von diesen Pflichten befreit. Nach § 4 der Verordnung zum Energiegesetz ist das Abrechnungsmodell zur verbrauchsabhängigen Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung, wegleitend sowohl für bestehende Gebäude, in denen die Geräte zur Erfassung des individuellen Wärmeverbrauchs für Heizung und Warmwasser installiert werden mussten, als auch für neue Gebäude mit wenigstens sieben Nutzeinheiten. Bezüglich der Zuständigkeit für den Vollzug schreibt Art. 19 eidg. EnG vor, dass die Kantone Art. 6 und 9 des eidg. EnG vollziehen und sie dabei vom Bund unterstützt werden. Gemäss Art. 25 Abs. 2 eidg. EnG beurteilt das Zivilgericht Streitigkeiten im Zusammenhang mit der Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten. Bei Mietverhältnissen gilt das Anfechtungsverfahren nach Mietrecht. Nach § 6 Abs. 2 lit. b des kantonalen Energiegesetzes in Verbindung mit § 9 der Verordnung zum Energiegesetz wird der erste Abschnitt der Verordnung grundsätzlich von den Einwohnergemeinden und der zweite Abschnitt von der Baudirektion mit ihrer Energiefachstelle vollzogen. Verwaltungsrecht als öffentliches Recht ist zwingender Natur und seine Anwendung erfolgt grundsätzlich von Amtes wegen. Die öffentlich-rechtlich vorgeschriebene VHKA kann somit nicht durch eine privatrechtliche Vereinbarung – auch nicht einstimmig – ausser Kraft gesetzt werden (Urteil des BGer vom 9. Nov. 2009, 5A\_616/2009). Die VHKA ist in § 4 und somit in Abschnitt 1 der Verordnung zum Energiegesetz geregelt, weshalb die Einwohnergemeinde grundsätzlich für deren Vollzug zuständig ist. Der Gemeinderat hat die Stockwerkeigentümerschaft und die Verwaltung unter vorgängiger Wahrung des rechtlichen Gehörs mittels Verfügung zu verpflichten, die entsprechenden Vorrichtungen unter Ansetzung einer angemessenen Frist zu installieren und den Vollzug zu kontrollieren. Wird die Installation der Vorrichtungen für die VHKA von der Stockwerkeigentümerschaft freiwillig beschlossen und durchgeführt, dann erübrigt sich ein hoheitlicher Vollzug durch die Gemeinde.

Die Gemeinden sind für die Durchsetzung der Installationspflicht zuständig, nicht jedoch für die Durchsetzung der Abrechnungspflicht. Ebenso haben die Gemeinden auf Anzeige von betroffener Eigentümerschaft oder der Mieterschaft hin tätig zu werden, wenn die Vorrichtungen nicht mehr funktionstüchtig sind, wie dies im vorliegenden Fall geschehen ist. Hingegen ist das Zivilgericht für die Durchsetzung der Abrechnungspflicht verantwortlich.

Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen und die Einwohnergemeinde hat dafür zu sorgen, dass innert angemessener Frist funktionstüchtige Vorrichtungen installiert werden, welche eine Abrechnung der Heizkosten nach Verbrauch ermöglichen.

### **34.2 Entscheid vom 21. Januar 2014 i.S. F.T. und K.S.**

Der Gemeinderat erteilte die Baubewilligung für den Abbruch eines bestehenden Gebäudes und den Neubau eines Einfamilienhauses mit Aussenpool. Dagegen wurde Beschwerde beim Regierungsrat erhoben.

Die Beschwerdeführenden bringen vor, die gesamte Liegenschaft verfüge über ein Vollgeschoss zu viel.

Gemäss § 4c Abs. 1 V PBG entspricht das gewachsene Terrain dem natürlichen Verlauf des Bodens. Kleine Geländeunebenheiten innerhalb der Gebäudefassade werden vernachlässigt. Nach § 4c Abs. 2 V PBG sind Veränderungen des natürlichen Verlaufs unbeachtlich, wenn sie über 15 Jahre zurückliegen oder geringfügig sind. Der gewachsene Boden umfasst die gesamte Oberfläche eines Grundstücks ohne die Oberfläche von bestehenden Bauten und Anlagen. Bezüglich bestehender (und abzubrechender) Gebäude gilt, dass innerhalb des Grundrisses von Bauten und Anlagen kein gewachsener Boden besteht. So kann der Kellerboden nicht als gewachsener Boden betrachtet werden, da es sich um den Bestandteil eines Gebäudes handelt. Besteht die Absicht, den bestehenden Kubus durch ein anderes Gebäude zu ersetzen, so sind die massgeblichen Terrainverhältnisse nicht mehr exakt rekonstruierbar. Die seinerzeitige Baugrube ist aufzufüllen bzw. rechnerisch auf dem Weg der Interpolation zu schliessen. Dabei kann der Bodenverlauf entlang der Fassade als Referenz dienen. Gemäss § 14 Abs. 1 V PBG liegt der Fussboden des Erdgeschosses entweder höchstens 1.2 Meter über dem tiefsten oder 0.3 Meter über dem höchsten Punkt des gewachsenen Terrains längs der Gebäudefassade. Liegt der Fussboden des Erdgeschosses höher als 3 Meter über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains längs der Gebäudefassade, zählt das Erdgeschoss als zwei Geschosse. Im vorliegenden Fall liegt beim geplanten Einfamilienhaus der Fussboden des Erdgeschosses unter dem höchsten Punkt des gewachsenen Terrains längs der Fassade. Weiter liegt der Fussboden des Erdgeschosses auf der Westseite über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains längs der Gebäudefassade. Damit sind die Voraussetzungen erfüllt und das Erdgeschoss zählt vorliegend nur als ein (Voll)Geschoss. Damit sind für das neue Einfamilienhaus zwei Vollgeschosse geplant, was gemäss § 28 BO Walchwil zulässig ist.

Die Beschwerdeführer bringen vor, das vorliegende Bauprojekt verletze den Grenzabstand gegenüber der Strasse. Bei der Strasse handelt es sich um eine gemeindliche Erschliessungsstrasse. Gemäss § 17 Abs. 1 lit. a GSW beträgt der Mindestabstand für Gebäude an Gemeindestrasse 4 Meter, soweit keine Baulinien bestehen. Es stellt sich die Frage nach dem Verhältnis vom Grenzabstand zum Strassenabstand. Gemäss Zuger Praxis geht ein Strassenabstand als *lex specialis* dem kleinen und dem grossen Grenzabstand vor, soweit die Wohnhygiene sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden oder die Bauvorschriften etwas anderes vorschreiben. Auf den Bauplänen wird im vorliegenden Fall zur Strasse hin ein Abstand von 4 Metern ausgewiesen, was den gesetzlichen Bestimmungen von § 17 Abs. 1 lit. b GSW entspricht. Baulinien, die einen anderen Abstand vorschreiben würden, sind nicht vorhanden. Wohnhygiene und Verkehrssicherheit werden nicht beeinträchtigt. Die gesetzlichen Bestimmungen sind somit im vorliegenden Fall eingehalten.

Die Beschwerdeführer machen geltend, das Bauprojekt halte die Einordnungsvorschriften nicht ein. Gemäss § 8 Abs. 1 BO Walchwil müssen sich Gebäude hinsichtlich Grösse, Lage, Gestaltung und Oberfläche des Baukörpers sowie dessen Aussenraums so in die Umgebung einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Dabei handelt es sich um eine positive ästhetische Generalklausel, die sich nicht in einem Verunstaltungsverbot erschöpft, das lediglich verlangt, dass ein Bauvorhaben nicht einen stossenden Gegensatz zur Nachbarschaft bildet oder auffallend störend in Erscheinung treten darf. Die positive ästhetische Generalklausel verlangt eine architektonische Gestaltung, welche sich gut in die Umgebung einordnet. Die Anforderungen an das Bauvorhaben sind sorgfältig zu begründen und es darf nicht auf ein beliebiges subjektives Empfinden abgestellt werden. Hinsichtlich des Quartierbegriffs ist es wesentlich, dass Bauvorhaben nur mit Bauten verglichen werden, die sich in der gleichen Nutzungszone befinden. Wird ausnahmsweise von einem zonenübergreifenden Quartierbegriff ausgegangen und verschiedene Nutzungszonen zu einem Quartier zusammenfasst, so ist sehr sorgfältig abzuwägen, was als zusammenhängend qualifiziert werden soll. Auf keinen Fall darf ein Bauvorhaben nur mit Bauten verglichen werden, die sich alle in einer Nutzungszone mit tieferer Ausnützung befinden. Bei der Anwendung der Ästhetikklausel darf nicht nur auf die unmittelbare Umgebung abgestellt werden. Vielmehr ist eine umfassende Würdigung aller massgeblichen Gesichtspunkte unter Einbezug der weiteren Umgebung und unter Berücksichtigung der optischen Fernwirkung vorzunehmen. Für die Abgrenzung der relevanten Umgebung sind einerseits topografische Gegebenheiten, die Siedlungsstruktur und die vorhandenen Bauten und Anlagen heranzuziehen, andererseits die Gemeinsamkeiten der involvierten Bauten in Bezug auf die Nutzungsordnung. Als Abgrenzung bieten sich Strassen, Bach- und Flussläufe,

Geländeeinschnitte wie Gräben oder Tobel an, die räumliche Trennungen herbeizuführen vermögen (GVP 2009). Im vorliegenden Fall fällt das geplante Gebäude hinsichtlich der Geschossigkeit in seiner Umgebung nicht weiter auf, da es Häuser mit weniger und mehr Geschossen hat. Das Material- und Farbkonzept passt sich dem in der Umgebung Vorhandenen an. Die Liegenschaft wird gemäss den Bauplänen angemessen begrünt, wie es im Quartier üblich ist. Insgesamt ordnet sich der geplante Neubau in die Umgebung ein, so dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

### **34.3            Entscheid vom 28. Januar 2014 i.S. M.R.**

Die Gemeinde plant seit längerer Zeit eine zweite Dorfzufahrt. Im Jahr 2002 hatte der Gemeinderat den Baulinien- und Strassenplan mit Niveaulinienplan Nordzufahrt beschlossen, welcher eine neue Strassenverbindung vorsieht. 2013 beschloss der Gemeinderat den im Herbst 2012 geänderte und an das geänderte Projekt angepasste Baulinien- und Strassenplan und wies gleichzeitig die eingegangene Einsprache ab. Gegen diesen Beschluss des Gemeinderates wurde Verwaltungsbeschwerde erhoben.

Gemäss § 31 Abs. 1 PBG sichern Baulinien-, Niveaulinien- sowie Strassenpläne Strassen, Trassen, Wege und Plätze und halten Räume frei, insbesondere für bestehende oder künftige Verkehrsanlagen. Sie dienen der Gestaltung des Verkehrsraums und des Siedlungsbilds. Wer für die Verkehrsanlage zuständig ist, erlässt die erforderlichen Baulinien- oder Strassenpläne (§ 31 Abs. 2 PBG). Im vorliegenden Fall ist der Gemeinderat für den Erlass und die Änderung von gemeindlichen Baulinien- und Strassenplänen zuständig (§ 7 Abs. 2 Bst. b PBG). Durch den vom Gemeinderat beschlossenen Baulinien- und Strassenplan werden die Eigentumsrechte der Beschwerdeführerin eingeschränkt, da die neue Zufahrt auf ihrem Grundstück vorgesehen ist. Derartige Eigentumsbeschränkungen sind nur zulässig, wenn die Voraussetzungen für einen Eingriff in das Grundrecht der Eigentumsgarantie gemäss Art. 36 BV erfüllt sind. Der Eingriff muss auf einer klaren gesetzlichen Grundlage beruhen, im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sein. Die gesetzliche Grundlage für den Erlass und die Änderung eines Baulinien- und Strassenplans ist § 31 PBG. Unbestritten ist, dass gemäss § 7 Abs. 2 Bst. b PBG der Gemeinderat für den Erlass und die Änderung von gemeindlichen Baulinien- und Strassenplänen zuständig ist. Der vom Gemeinderat geänderte Baulinien- und Strassenplan entspricht den Anforderungen an das Gesetzmässigkeitsprinzip. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts ist grundsätzlich jedes öffentliche Interesse geeignet, einen Eingriff in das Eigentum zu rechtfertigen, sofern das angestrebte Ziel nicht rein fiskalischer Art ist oder gegen andere Grundrechte verstösst (BGE 111 I a 98). Nach der Rechtsprechung vermag nicht jedes beliebige öffentliche Interesse einen Eingriff in das Privateigentum zu rechtfertigen, sondern das Interesse muss erheblich sein. Ferner müssen die in Frage stehenden öffentlichen Interessen konkret und spezifisch umschrieben sein und sie müssen in der Interessenabwägung die privaten Interessen überwiegen. Schliesslich muss das öffentliche Interesse aktuell sein, das heisst es muss ein Bedürfnis bestehen, dessen Eintritt mit einiger Sicherheit zu erwarten ist. Mit der neuen Zufahrt wird eine wichtige zweite Strassenverbindung geschaffen, sodass an deren Erstellung ein gewichtiges öffentliches Interesse besteht. Speziell in Notsituationen oder wenn die Unterführung im Dorfzentrum nicht benutzbar wäre, ist es wichtig, dass eine zweite Strassenverbindung vorhanden ist. Dieses öffentliche Interesse überwiegt die entgegenstehenden privaten Interessen der Beschwerdeführerin. Weiter ist zu prüfen, ob die umstrittene Planungsmassnahme verhältnismässig ist. Dazu muss sie geeignet, notwendig und zumutbar sein. Massnahmen sind ungeeignet, wenn sie das angestrebte Ziel nicht erreichen können oder dessen Erreichung sogar erschweren oder verunmöglichen. Nicht erforderlich ist eine Massnahme, wenn das Ziel mit mildereren Massnahmen gleichermassen erreicht werden kann. Schliesslich ist eine Massnahme unverhältnismässig, wenn sie unverträglich in die Rechtsstellung der betroffenen Eigentümer eingreift und nicht durch überwiegende Interessen gedeckt ist. Im vorliegenden Fall ist die auf dem Grundstück der Beschwerdeführerin neu ausgeschiedene Strassenlinie, welche die bestehende Baulinie von 2002 ersetzt, nicht nur eine geeignete, sondern auch eine erforderliche Massnahme, um die Raumsicherung für das Strassenprojekt vornehmen zu können. Dass dies so ist, ergibt sich aus dem Wortlaut von § 31 Abs. 1 PBG, wonach Baulinien- und Strassenpläne den Raum für künftige Verkehrsanlagen frei halten. Eine andere, mildere Massnahme als eine

Strassenbaulinie auszuscheiden, gibt es nicht. Diese Massnahme ist für die Beschwerdeführerin weniger einschneidend als die schon bestehende Baulinie auf ihrem Grundstück. Die Voraussetzungen des Verhältnismässigkeitsprinzips sind im vorliegenden Fall erfüllt.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

#### **34.4 Entscheid vom 28. Januar 2014 i.S. A.S.**

Die Gemeinde plant seit längerer Zeit eine zweite Dorfzufahrt. Im Jahr 2002 hatte der Gemeinderat den Baulinien- und Strassenplan mit Niveaulinienplan Nordzufahrt beschlossen, welcher eine neue Strassenverbindung vorsieht. An der Gemeindeversammlung im Dezember 2012 haben die Stimmberechtigten den vom Gemeinderat beantragten Zonenplanänderungen im Zusammenhang mit der Zufahrt zugestimmt. Während der öffentlichen Auflagefrist der Zonenplanänderung wurde Beschwerde erhoben.

Eine Beschwerde beim Regierungsrat kann einreichen, wer von den Vorschriften oder Plänen besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des Beschlusses der Gemeinde hat (§ 41 Abs. 3 PBG). Soweit im PBG keine speziellen Regelungen für den Rechtsschutz vorgesehen sind, richtet sich dieser nach dem VRG (§ 67 Abs. 1 PBG). Zu beachten ist die Bestimmung von Art. 33 Abs. 3 Bst. b RPG, wonach das kantonale Recht die volle Überprüfung von Verfügungen und Nutzungsplänen gewährleisten muss. Der Regierungsrat prüft deshalb den angefochtenen Beschluss im Rahmen des Beschwerdeverfahrens nicht nur auf die Rechtmässigkeit, sondern mit voller Kognition. Die Pflicht zur vollen Überprüfung gilt in Bezug auf alle Beschwerdeberechtigten. Soweit es sich um reine Ermessensfragen handelt, ist eine gewisse Zurückhaltung bei der Überprüfung geboten, damit der Ermessensspielraum der für die Ortsplanung primär zuständigen Gemeinde gewahrt wird (Art. 2 Abs. 3 RPG). Der Regierungsrat hat im Bewusstsein, kantonale Rechtsmittel- und nicht kommunale Planungsinstanz zu sein, zu prüfen, ob das Planungsermessen richtig und zweckmässig ausgeübt worden ist (BGE 114 Ia 248). Im vorliegenden Fall wurde die Eingabe des Beschwerdeführers während der Auflagefrist des angefochtenen Beschlusses eingereicht. Die Beschwerdefrist wurde eingehalten und die Beschwerde entspricht den formellen Anforderungen des VRG. Da umstritten ist, ob der Beschwerdeführer für alle Anträge und Rügen in der Eingabe beschwerdeberechtigt ist, muss die Frage der Beschwerdelegitimation genauer geprüft werden.

Nach dem Wortlaut von § 41 Abs. 3 PBG ist beschwerdeberechtigt, wer vom angefochtenen Beschluss besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat. Besonders berührt ist jemand nur dann, wenn er durch einen Plan oder eine Verfügung in höherem Masse als jeder beliebige Dritte oder die Allgemeinheit berührt ist. Ferner muss auch das Rechtsschutzinteresse gegeben sein, das im praktischen Nutzen besteht, welcher mit einer erfolgreichen Beschwerde erzielt werden könnte. Die Rechtsmittelbefugnis von Nachbarn ist in der Regel dann gegeben, wenn sie einerseits eine hinreichend enge nachbarliche Raumbeziehung zum betroffenen Grundstück haben und andererseits vom angefochtenen Beschluss mehr als irgendein Dritter oder die Allgemeinheit in eigenen (tatsächlichen oder rechtlichen) Interessen betroffen sind. Ausschliesslich zur Wahrung mittelbarer oder allgemeiner öffentlicher Interessen besteht keine Beschwerdelegitimation der Nachbarn. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts sind Nachbarn bis zu einem Abstand von etwa 100 m in der Regel beschwerdeberechtigt.

Im vorliegenden Fall ist der Beschwerdeführer von den Zonenplanänderungen im Gebiet S besonders betroffen und damit beschwerdeberechtigt, da diese Planänderungen in einer Distanz von knapp 100 m zu seinem Grundstück liegen. Auf alle anderen Begehren und Rügen des Beschwerdeführers kann nicht eingetreten werden.

Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen.



### **34.5            Entscheid vom 18. März 2014 i.S. K.Z.**

Ein eingereichtes Gesuch um Öffentlicherklärung der Strasse B für motorisierte Fahrzeuge wurde von der Gemeinde abgelehnt. Gegen diesen Entscheid wurde Beschwerde geführt.

Zur Erhebung der Verwaltungsbeschwerde ist gemäss § 41 Abs. 1 VRG berechtigt, wer vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen oder zu Unrecht keine Möglichkeit zur Teilnahme erhalten hat (lit. a), durch den angefochtenen Entscheid oder Erlass besonders berührt ist (lit. b) und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat (lit. c). Zudem schreibt Art. 111 BGG die Einheit des Verfahrens vor. Wer zur Beschwerde an das Bundesgericht berechtigt ist, muss sich am Verfahren vor allen kantonalen Vorinstanzen als Partei beteiligen können. Paragraph 41 Abs. 1 VRG ist grundsätzlich auf Privatpersonen zugeschnitten. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts können Gemeinwesen und andere öffentlich-rechtliche Körperschaften das allgemeine Beschwerderecht dann in Anspruch nehmen, wenn sie durch den angefochtenen Entscheid gleich oder ähnlich wie Private betroffen sind (BGE 134 II 45). Dabei dürfen die kantonalen und kommunalen Behörden die Rechtsmittelbefugnis nicht enger fassen, als dies für die Beschwerde an das Bundesgericht vorgesehen ist. Die bundesgerichtliche Rechtsprechung zur Beschwerdelegitimation von Gemeinwesen und öffentlich-rechtlichen Körperschaften gilt als Minimalstandard auch im vorliegenden Verfahren. Die Beschwerdeführerin stellt eine öffentlich-rechtliche Körperschaft dar. Dennoch ist sie vorliegend vom angefochtenen Entscheid gleich oder ähnlich wie Private betroffen. Sie ist als unmittelbare Verfügungsadressatin des angefochtenen Beschlusses besonders berührt, weshalb ihre Beschwerdelegitimation im Sinne von § 41 VRG offensichtlich gegeben ist. Auf die Beschwerde ist einzutreten.

Der Streitgegenstand umfasst das durch die Verfügung geregelte Rechtsverhältnis, soweit dieses angefochten wird (BGE 136 II 165). Der Streitgegenstand wird durch zwei Elemente bestimmt: erstens durch den Gegenstand des angefochtenen Entscheids (Anfechtungsgegenstand) und zweitens durch die Parteibegehren. Gegenstände, über welche die erstinstanzlich verfügende Behörde nicht entschieden hat und über welche sie nicht entscheiden musste, darf die Beschwerdeinstanz grundsätzlich nicht beurteilen. Somit setzt der Streitgegenstand im Rechtsmittelverfahren der Untersuchungsmaxime und dem Grundsatz der Rechtsanwendung von Amtes wegen Schranken (BGE 136 457). Im vorliegenden Fall bildet der Streitgegenstand grundsätzlich nur die Frage, ob die Strasse B auf dem Gemeindegebiet öffentlich zu erklären ist oder nicht. Die Öffentlichkeitsklärung setzt allerdings voraus, dass die umstrittene Strasse nicht bereits aus anderen Gründen öffentlich ist. Dafür muss der Streitgegenstand ausgeweitet werden. Gemäss § 4 Abs. 1 GSW sind Strassen und Wege öffentlich, wenn sie: a) seit unvordenklicher Zeit im Gemeingebrauch stehen, b) das Gemeinwesen über die entsprechenden Wegrechte verfügt, oder c) im Verfahren der Öffentlichkeitsklärung dem Gemeingebrauch gewidmet worden sind. Über die Öffentlichkeit entscheidet die Baudirektion oder der Gemeinderat. Für die Gewährleistung des rechtlichen Gehörs ist die Amtsblattpublikation massgebend (§ 4 Abs. 2 GSW). Die Beschwerdeführerin macht im vorliegenden Fall geltend, bei der Strasse B handle es sich seit unvordenklicher Zeit im Gemeingebrauch. Steht eine Sache, insbesondere eine Strasse oder ein Weg, seit unvordenklicher Zeit im öffentlichen Gebrauch, so kann ausnahmsweise auf eine Widmung verzichtet werden. Massgeblich ist der Zeitpunkt. Die Duldung des Gemeingebrauchs muss seit langer Zeit erfolgt sein, damit der Weg oder die Strasse als öffentlich vermutet werden kann. Unvordenklichkeit wird angenommen, wenn die Kunde eines anderen Zustands der memoria hominum entschwunden ist, also wenn die gegenwärtige Generation keinen anderen Zustand gekannt oder auch von ihren Vorfahren nicht in Erfahrung gebracht hat. Der betreffende Zustand muss also mindestens zwei Menschenalter hindurch andauert haben. Im vorliegenden Fall ist die Strasse B weder im Sinne nach § 4 Abs. 1 lit. a noch nach lit. b GSW öffentlich. Sie stellt damit eine Privatstrasse im Eigentum der Beschwerdeführerin dar. Es bleibt deshalb zu prüfen, ob die Beschwerdegegnerin Recht verletzt hat, indem sie das Gesuch um Öffentlicherklärung der Strasse B für motorisierte Fahrzeuge abgewiesen hat.

Gemäss § 18 Abs. 1 VRG wendet die Behörde bei der rechtlichen Würdigung der festgestellten Tatsachen das Recht von Amtes wegen an. Für die hier vorzunehmende rechtliche Beurteilung ist vorab die Frage zu klären, ob der einzelne, eine Person des zivilen oder öffentlichen Rechts, einen Rechtsanspruch auf Öffentlicherklärung einer Privatstrasse hat, sofern die dafür erforderlichen Voraussetzungen erfüllt sind.

Ein öffentlich-rechtlicher Anspruch ist eine sich aus dem öffentlichen Recht ergebende Berechtigung, zu deren Geltendmachung den Berechtigten ein Rechtsmittel zur Verfügung steht. Für das Vorliegen eines Rechtsanspruchs ist massgeblich, ob der Bewilligungsbehörde für die Entscheidung hinsichtlich der zu erteilenden Erlaubnis ein Ermessen zusteht oder nicht. Die Antwort darauf gibt grundsätzlich das positive Recht. Die konkrete Ausgestaltung des Verfahrens der Öffentlichkeitsklärung wird im GSW nicht näher definiert, so dass den Gemeinden diesbezüglich ein erheblicher Gestaltungsspielraum offen steht. Im vorliegenden Fall hat die Gemeinde die Öffentlichkeitsklärung von Strassen und Wegen im Strassenreglement geregelt. Demnach kann der Gemeinderat private Strassen und Wege, die im öffentlichen Interesse liegen, öffentlich erklären. Diese kommunale Regelung ist eine Kann-Vorschrift. Folglich liegt die Öffentlichkeitsklärung privater Strassen und Wege im Ermessen der zuständigen Behörde. Dem Einzelnen, sei er eine Person des privaten oder öffentlichen Rechts, steht daher kein durchsetzbarer Anspruch auf Öffentlichkeitsklärung einer Privatstrasse zu. Im vorliegenden Fall hat die Beschwerdeführerin somit grundsätzlich keinen Rechtsanspruch darauf, dass die Strasse B öffentlich erklärt wird; wohl aber hat sie Anspruch darauf, dass die zuständige Behörde im Verfahren der Öffentlichkeitsklärung das ihr zustehende Ermessen pflichtgemäss ausübt. Die Ermessensbetätigung muss unter Berücksichtigung der verfassungsmässigen Grundprinzipien erfolgen, also rechtmässig und angemessen sein. Die Öffentlichkeitsklärung ist dann rechtmässig, wenn das öffentliche Interesse an der Strasse oder am Weg richtplanmässig ausgewiesen ist und konkret gegenteilige Interessen überwiegt. Der gemeindliche Richtplan ist behördenverbindlich und gibt Aufschluss darüber, wie sich das Gemeindegebiet bezüglich Siedlung, Landschaft, Verkehr, Ver- und Entsorgung räumlich entwickeln soll. Im vorliegenden Fall ist die Strasse B gestützt auf die kantonale und kommunale Richtplanung lediglich als kantonaler Wanderweg eingetragen. Sie wird somit im Richtplan Verkehr der Gemeinde nicht als Sammel- oder Erschliessungsstrasse bezeichnet. Das öffentliche Interesse an der Strasse B für den motorisierten Verkehr ist damit richtplanmässig nicht ausgewiesen. Es sind auch keine anderen Gründe ersichtlich, welche ein überwiegendes Interesse an der Öffentlichkeit der Strasse B begründen würden. Die Beschwerdegegnerin hat das ihr zustehende Ermessen pflichtgemäss ausgeübt, so dass die Abweisung des Gesuchs um Öffentlichkeitsklärung nicht als unverhältnismässig beurteilt werden kann.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

#### **34.6      Entscheid vom 8. April 2014 i.S. J.H.**

Der Beschwerdeführer hat ohne Baubewilligung eine Fläche seines Grundstücks mit Hackschnitzeln ausgelegt, einen Holzzaun zur hinteren Begrenzung der Fläche aufgestellt und Markierungen angebracht, welche auf eine Parkplatzeinteilung für fünf Autos hindeuteten. Der Gemeinderat verlangte vom Beschwerdeführer Massnahmen zu treffen, die eine Parkierung auf der mit Hackschnitzeln angelegten Fläche verhindern würden. Zur Ausführung setzte der Gemeinderat eine letzte Frist und drohte bei Nichtbeachtung der Verfügung die Ersatzvornahme sowie die Einreichung einer Strafanzeige an. Dagegen wurde Beschwerde erhoben.

Der Beschwerdeführer macht geltend, das Ausbringen von Hackschnitzeln auf einer Fläche seines Grundstücks sei noch keine baubewilligungspflichtige Massnahme. Artikel 22 Abs. 1 RPG schreibt die behördliche Bewilligung für die Errichtung oder Änderung von Bauten und Anlagen vor. Das Bundesgericht definiert Bauten und Anlagen als „mindestens jene künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Einrichtungen, die in bestimmter fester Beziehung zum Erdboden stehen und geeignet sind, die Vorstellung über die Nutzungsordnung zu beeinflussen, sei es, dass sie den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen“ (BGE 120 Ib 379). Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist für die Bejahung einer Baubewilligungspflicht nicht allein die Veränderung des Terrains durch bauliche Vorrichtungen oder Geländeänderungen massgebend. Wesentlich ist vielmehr die räumliche Bedeutung eines Vorhabens. Es stellt sich daher die Frage, ob mit der in Frage stehenden Massnahme nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge so bedeutende räumliche Folgen verbunden sind, dass ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle besteht. Artikel 22 Abs. 1 RPG ist eine Minimalvorschrift und unmittelbar anwendbar. Die Kantone können über die bundesrechtlichen Minimalvorgaben hinausgehen und den bundesrechtlichen

Begriff der Bauten und Anlagen und die bewilligungspflichtigen Vorgänge strenger umschreiben. Nach § 44 Abs. 1 PBG bedarf, wer Bauten und Anlagen erstellen, ändern oder anders nutzen will, einer Bewilligung der zuständigen Gemeindebehörde. Unter den Begriff der Bauten und Anlagen fallen auch Parkplätze (§ 4 V PBG). Die Baubewilligungspflicht für Parkplätze erfolgt jedoch nicht ohne weiteres, wenn Fahrzeuge auf dem Gelände abgestellt werden. Es ist eine im Hinblick auf die Nutzung erfolgte Terraingestaltung oder eine entsprechende Markierung erforderlich. Parkplätze müssen also gegenüber dem weiteren Grundstücksbereich deutlich ausgeschieden und abgegrenzt sein.

Beim Anbringen von Hackschnitzeln auf einer Landfläche handelt es sich per se nicht um eine baubewilligungspflichtige Massnahme. Allerdings hat der Beschwerdeführer einen Holzzaun zur hinteren Abgrenzung angebracht und auf der Fläche Parkplätze markiert. Der Beschwerdeführer sieht jedoch keine dauerhaften Parkplätze vor und die Landfläche bleibt eine Grünfläche. Unter diesen Voraussetzungen liegt keine baubewilligungspflichtige Umnutzung vor.

Die Beschwerde ist gutzuheissen und die Anordnung der Vorinstanz zur Anbringung einer Abschränkung aufzuheben.

#### **34.7 Entscheid vom 13. Mai 2014 i.S. H.M. und W.M.**

Das Verwaltungsgericht hob den Entscheid des Regierungsrats betreffend der Regelung von Öffnungszeiten eines Gartenrestaurants auf und wies die Sache zur Neubeurteilung an den Regierungsrat zurück. Der Regierungsrat habe darüber zu befinden, ob er das erforderliche Beweis- und Ermittlungsverfahren gemäss Art. 36 ff. der Lärmschutzverordnung selber durchführe oder den Stadtrat mit den entsprechenden Abklärungen beauftrage.

Der Stadtrat trifft gemäss § 7 PBG grundsätzlich die planungs- und baurechtlichen Entscheide. Der Beschwerdegegner verfügt als Bewilligungsinstanz über die entsprechenden Informationen, um einen Vergleich mit anderen bewilligten Restaurationsbetrieben an vergleichbaren Lagen anstellen zu können. Er wird auch bereits entsprechende Beweis- und Ermittlungsverfahren bei anderen Restaurationsbetrieben durchgeführt haben. Im Sinne einer rechtsgleichen und konstanten Ausübung des Ermessens weist der Regierungsrat die Sache zur Neubeurteilung an den Stadtrat zurück.

#### **34.8 Entscheid vom 27. Mai 2014 i.S. E.H.**

Der Gemeinderat erteilte die baurechtliche Bewilligung für den Neubau eines Doppel Einfamilienhauses. Gegen diesen Entscheid wurde Beschwerde beim Regierungsrat eingereicht.

Die Erteilung einer Baubewilligung setzt voraus, dass das Land erschlossen ist (Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG). Land ist erschlossen, wenn unter anderem eine für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht (Art. 19 Abs. 1 RPG). Damit eine Zufahrt hinreichend ist, muss die Sicherheit der Automobilisten und der übrigen Benutzer, insbesondere der Fussgänger garantiert sein. Im Weiteren gilt eine Zufahrt nur dann als hinreichend, wenn der gesamte Verkehr der Bauzone, die sie erschliesst, durch eine Strasse aufgenommen werden kann. Ein Grundstück kann nicht als erschlossen gelten, wenn es nach seiner nutzungsplangemässen Überbauung zu einer Verkehrszunahme führt, welche das Strassennetz nicht bewältigen kann und welche zu schädlichen und lästigen Einwirkungen auf die Umgebung führt. Neben dieser tatsächlichen Erschliessung muss die Zufahrt auch in rechtlicher Hinsicht gewährleistet sein. Diese rechtliche Sicherung umfasst den Nachweis, dass der Bauherr über einen dauernden Anspruch zur Benützung der Zufahrt verfügt. Im vorliegenden Fall wird die rechtliche Erschliessung bestritten. Für die Zufahrtsstrasse wurde kein separates (Strassen-)Grundstück ausparzelliert. Daher steht sie nicht im Miteigentum aller Anstösser, sondern jeder Grundeigentümer, der mit dieser Zufahrt sein Grundstück erschliesst, ist zugleich auch Alleineigentümer eines kleinen Teils der Strasse. Wo sich die Zufahrt oder Teile davon auf fremdem Grund befinden, kann die rechtliche Erschliessung mittels privatrechtlichen Vereinbarungen (z. B. Dienstbarkeitsverträge) sichergestellt werden. Im vorliegenden Fall fehlt dem Baugrundstück das entsprechende Fuss- und Fahrwegrecht. Nach § 32c PBG muss der Gemeinderat im Falle des Scheiterns von privaten Verhandlungen über die Einräumung obligatorischer oder dinglicher Wegrechte für die rechtliche Erschliessung sorgen. Dies ist vorliegend geschehen. Nachdem zwischen

der Beschwerdegegnerin und der betroffenen Grundeigentümerschaft kein Dienstbarkeitsvertrag zustande kam, hat der Gemeinderat verfügt, dass die Eigentümerschaft des einen Grundstücks verpflichtet wird, die Durchfahrt auf der Strasse zu Gunsten des anderen Grundstücks gegen volle Entschädigung zu dulden. Dieser Beschluss des Gemeinderats ist heute rechtskräftig und im Grundbuch als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung angemerkt. Für die Bauherrschaft und Beschwerdegegnerin stellt diese Duldungspflicht ein öffentlich-rechtliches Notwegrecht dar, das ihr den Anspruch verleiht, eine private Erschliessungsanlage dauerhaft mitzubenzühen. Die Erschliessung ist in rechtlicher Hinsicht gewährleistet.

Die Beschwerdeführerin beanstandet, das Projekt genüge den Anforderungen über die Einordnung gemäss § 10 BO Oberägeri nicht und stelle einen Fremdkörper im Quartier dar. Gemäss Art. 10 BO Oberägeri müssen sich Gebäude hinsichtlich Grösse, Lage, Gestaltung und Oberfläche des Baukörpers sowie dessen Aussenräume so in die Umgebung einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht (Abs. 1). Bauten, Anlagen, Anschriften, Farbgebungen, Reklamen und Antennen müssen sich insbesondere gut in Landschaften sowie Orts-, Quartier-, und Strassenbilder einfügen (Abs. 2). Bei der Bestimmung von Art. 10 BO Oberägeri handelt es sich um eine positive ästhetische Generalklausel, die sich nicht in einem Verunstaltungsverbot erschöpft, das lediglich verlangt, dass ein Bauvorhaben nicht einen stossenden Gegensatz zur Nachbarschaft bildet oder auffallend störend in Erscheinung treten darf. Die positive ästhetische Generalklausel verlangt eine architektonische Gestaltung, welche sich gut in die Umgebung einordnet. Die Anforderungen an das Bauvorhaben sind sorgfältig zu begründen, wobei nicht auf ein beliebiges subjektives Empfinden abgestellt werden kann. Dieser Beurteilung unterliegen alle Bauten, auch wenn die übrigen Bau- und Zonenvorschriften eingehalten sind. Die Gestaltungsvorschrift darf aber nicht dazu führen, dass für ein bestimmtes Gebiet die Zonenvorschriften ausser Kraft gesetzt werden. Erweisen sich nämlich die Auswirkungen der Zonenvorschriften als gestalterisch unbefriedigend, so sind die Zonenpläne und die Bauordnung zu ändern (GVP 2009). Das Einordnungsgebot kann nicht bedeuten, dass die Bauherrschaft bei einem Neu- oder Umbau zur traditionellen Architektur oder der herkömmlichen Quartiergestaltung verpflichtet werden darf. Die Ästhetikklausel bietet grundsätzlich keine Handhabe dafür, einer Bauherrschaft die Ausschöpfung der Begrenzungsnormen der Bauordnung zu untersagen, nur weil andere Bauten in der Umgebung diese eventuell nicht voll beanspruchen. Das Einordnungsgebot darf nur in Ausnahmefällen dazu führen, dass eine Bauherrschaft an der Ausschöpfung des zonengemässen Bauvolumens gehindert wird. Lässt also die gemeindliche Bauordnung eine bestimmte Geschosszahl und eine bestimmte Gebäudehöhe zu, so ist es nicht zulässig, eine solche mit der Begründung nicht zu bewilligen, nur so werde eine gute Gesamtwirkung erreicht. Solange die Beschwerdegegner vorliegend die maximal zulässige Gebäudelänge für ihr Projekt geltend machen, resultiert daraus kein störender Fremdkörper im Quartier- oder Strassenbild und es kann darin kein Verstoß gegen das Einordnungsgebot erblickt werden. Das geplante Bauvorhaben ordnet sich mit seiner Gestaltung, Lage und Grösse ohne weiteres in das Orts-, Quartier- und Strassenbild ein.

Die Beschwerdeführerin macht geltend, die Voraussetzungen in Bezug auf die Ausnützungsberechnung seien nicht erfüllt. Sie plant im Erdgeschoss (bergseitig) einen Wasch- und Kellerraum. Dabei ist umstritten, ob das Gelände steil im Sinne von § 16 Abs. 2 lit. d V PBG ist. Gemäss § 16 Abs. 2 lit. d V PBG sind bei der Berechnung der Ausnützungsziffer Flächen von bergseitig gelegenen Keller-, Heizungs-, Wasch- und Trockenräumen bei steilem Gelände, soweit diese Räume nicht zugleich Wohn- oder Gewerbebezwecken dienen können, nicht anzurechnen. Das Gesetz und die Verordnung definieren nicht, was unter einem steilen Gelände im Sinne von § 16 Abs. 2 lit. d V PBG zu verstehen ist. Es handelt sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff, der im Einzelfall zu konkretisieren ist. Sinn und Zweck des Ausnützungsprivilegs liegt darin, Nebenräume auf Wohnniveau bei geneigtem Gelände, die nicht wohn- oder gewerblichen Zwecken dienen bzw. dienen können, zu fördern. Bei Terrassenhäusern sollte verhindert werden, dass sich die Keller-, Wasch- und Trockenräume weit von der entsprechenden Wohnung entfernt befinden. Diese Privilegierung von Nebenräumen hat der Gesetzgeber nicht nur auf Terrassenhäuser beschränkt. Steht folglich die hier umstrittene Bestimmung im Zeichen der Förderung von nicht wohn- oder gewerblichen Zwecken dienende Nebenräume auf Wohnniveau bei geneigtem Gelände und ist darüber hinaus für die Nichtanrechenbarkeit auch unbeachtlich, ob die Räume das gewachsene Terrain überragen oder nicht, kann an die erforderliche Steigung des Geländes keine allzu

hohen Anforderungen gestellt werden. Gemäss der Praxis des Regierungsrats darf für die Frage, ob das Gelände steil ist oder nicht, die Beurteilung der Höhenlage des Erdgeschossfussbodens nicht unbeachtet bleiben. Der Erdgeschossfussboden darf maximal 0,3 m über dem höchsten Punkt des gewachsenen Terrains längs der Gebäudefassade zu liegen kommen. Liegt er jedoch höher als 3 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains längs der Gebäudefassade, zählt das Erdgeschoss als zwei Geschosse (§ 14 Abs. 1 V PBG). Während man bei flach geneigten Hanglagen wohl keine Schwierigkeiten haben wird, dass der Erdgeschossfussboden höher als 3 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains zu liegen kommt, bekundet man damit in steileren Lagen grössere Schwierigkeit. Es kann also von steilerem Gelände ausgegangen werden, wenn der Erdgeschoss-fussboden höher als 3 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains, jedoch nicht höher als 0,3 m über dem höchsten Punkt des gewachsenen Terrains zu liegen kommt (GVP 2005, S. 288 ff.). Im vorliegenden Fall überragt der tiefste Punkt das gewachsene Terrain entlang der Gebäudefassade um 5.30 Meter. Aufgrund dessen sowie der Tatsache, dass das Baugrundstück bzw. das Baufeld im Mittelwert eine Steigung von mindestens 30 % aufweist, ist von steilem Gelände im Sinne § 16 Abs. 2 lit. d V PBG auszugehen.

Weiter ist zu prüfen, ob der Wasch- und der Kellerraum im Erdgeschoss anzurechnende Geschossflächen sind. Für diese Beurteilung ist massgeblich, ob ein Raum baulich einem Wohn- und Gewerbebezug dienen kann, d.h. ob er sich für eine gewerbliche oder wohnliche Nutzung eignet. In baulicher Hinsicht achtet die Praxis vor allem auf die Grösse des Raums, dessen Zugänglichkeit, die Grösse der Fenster und damit auf die natürliche Belichtung sowie auf die Heizung. Nach der Praxis des Verwaltungsgerichts wurden wiederholt Räume im Dach- und Untergeschoss, welche als Estrich oder Abstell- bzw. Kellerräume geplant wurden, im Zweifel als nicht anrechenbare Räume bewilligt, wenn beispielsweise die Heizung, die Belichtung oder die Zugänglichkeit eine rechtswidrige Nutzung baulich weitgehend ausschlossen (GVP 2001, 93). Diese Rechtsprechung ist ohne weiteres auch auf die hier umstrittenen Räume im Erdgeschoss anwendbar, zumal die Frage, ob ein Raum Wohn- und Gewerbebezug dienen kann, im Anwendungsbereich von § 16 V PBG («anzurechnende Geschossfläche»), und namentlich aus Gründen der Rechtssicherheit, einheitlich zu beantworten ist. Die beiden hier umstrittenen Räume «Keller» und «Waschen» sind über den Eingangsbereich des Doppel Einfamilienhauses gut erreichbar und weisen eine Fläche von 33.2 m<sup>2</sup> bzw. 22.6 m<sup>2</sup> auf. Der Waschraum verfügt über ein vertikal verlaufendes Lichtband-Fenster, wohingegen für den Kellerraum keine Fensterflächen geplant sind. Aufgrund der Baugesuchsunterlagen muss davon ausgegangen werden, dass es sich bei den beiden Räumen um keine Kalträume handelt. Es wurde festgestellt, dass die Ausnützungsziffer überschritten wurde. Die Baubewilligung hätte bei diesem Ergebnis verweigert werden müssen. Die Verweigerung der Baubewilligung ist allerdings dann unverhältnismässig, wenn der erkannte Mangel durch einfache, gezielte Anordnungen behoben werden könnte. Mit anderen Worten kann das Prinzip der Verhältnismässigkeit gebieten, eine Bewilligung nicht zu verweigern, sondern stattdessen die mildere Massnahme – d.h. die Erteilung der Bewilligung unter Nebenbestimmungen – anzuordnen. Der Mangel kann vorliegend problemlos mit der Auflage behoben werden, dass die im Erdgeschoss befindlichen Räume «Keller» und «Waschen» nicht beheizt werden dürfen. Demzufolge sind heiztechnische Installationen in den erwähnten Räumen nicht gestattet und die Wände gegenüber dem Gang bzw. Eingangs- und Treppenbereich als auch die Decken sind entsprechend zu isolieren. Mit dieser Nebenbestimmung und der bereits von der Vorinstanz verfügten Auflage betreffend der zulässigen Maximalgrösse der Fensterflächen wird in baulicher Hinsicht sichergestellt, dass eine rechtswidrige Nutzung zu Wohn- und Gewerbebezug so gut wie ausgeschlossen ist. Diese baulichen Massnahmen sind geeignet und ausreichend, um die hier umstrittenen Räume auf die zulässige Verwendbarkeit zu beschränken.

Die Beschwerde ist insoweit gutzuheissen, als der angefochtene Beschluss des Gemeinderats entsprechend ergänzt wird.

#### **34.9 Entscheid vom 27. Mai 2014 i.S. A.H.**

Der Kanton Zug plante den Neubau des Amts für Verbraucherschutz (AVS). Gegen das Bauprojekt wurde beim Regierungsrat Beschwerde erhoben.

Der Beschwerdeführer macht geltend, das Baugrundstück sei nicht erschlossen. Für die Baubewilligung müsse eine Meteorwasserleitung vorhanden sein. Es fehle zudem an der gesetzlichen Grundlage für die Mischsystemfläche. Gemäss Art. 22 Abs. 1 RPG dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Nach Art. 22 Abs. 2 lit. a und b RPG müssen Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen und das Land muss erschlossen sein. Die übrigen Voraussetzungen des Bundesrechts und des kantonalen Rechts bleiben vorbehalten (Art. 22 Abs. 3 RPG). Nach Art. 19 Abs. 1 RPG ist Land erschlossen, wenn die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht und die erforderlichen Wasser-, Energie- sowie Abwasserleitungen so nahe heranzuführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist. Nach § 32 PBG sind die Gemeinden für die zeitgerechte Erschliessung der Bauzonen verantwortlich. Gemäss § 6 BO Steinhausen dürfen Bauten nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden. Im vorliegenden Fall ist die Erschliessung des Baugrundstücks vorhanden. Nach § 55 Abs. 1 GewG sorgt die Gemeinde für den Bau, den Betrieb und den Unterhalt des im generellen Entwässerungsplan (GEP) enthaltenen öffentlichen Abwassernetzes. Gemäss § 4 Abwasserreglement Steinhausen erlässt der Gemeinderat eine GEP und passt ihn dem jeweiligen Stand der Siedlungsentwicklung an. Der Anschluss an die öffentliche Kanalisation hat nach dem im GEP vorgesehenen Kanalisationssystem (Trenn- oder Mischsystem) zu erfolgen. Die beiden Systeme können auch kombiniert und entsprechend modifiziert werden. Das Meteorwasser und das Schmutzwasser im entsprechenden Gebiet kann im vorliegenden Fall in eine Mischwasserleitung eingeleitet werden. Vom Sammeldschacht aus werden das Schmutzwasser und das Meteorwasser gemischt in die gemeindliche Kanalisation eingeleitet. Auf dem Baugrundstück selbst müssen deshalb das Schmutzwasser und das Meteorwasser bereits getrennt werden. Mit dem vorliegenden Projekt wird kein zusätzliches Wasser in die südlich des Baugrundstücks verlaufende Meteorwasserleitung eingeleitet. Der Anschluss des neuen Labor- und Verwaltungsgebäudes an das gemeindliche Abwassernetz entspricht den gesetzlichen Vorschriften.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

#### **34.10      Entscheid vom 1. Juli 2014 i.S. V.M.W.C.**

Die Bauherrschaft beabsichtigte unter anderem den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern. Die nachträglich eingereichten Projektanpassungen wurden vom Gemeinderat mit Auflagen bewilligt. Nach Baubeginn wurde eine nachträgliche Neuausschreibung und einen umgehenden Baustopp verlangt. Der Gemeinderat lehnte dieses Begehren ab mit der Begründung, dass kein Verfahrensfehler vorliege und die Projektanpassungen rechtskräftig bewilligt seien. Daraufhin wurde Beschwerde beim Regierungsrat eingereicht.

Der Beschwerdeführer ist ein Verein im Sinne von Art. 60 ff. ZGB und somit als juristische Person konstituiert. Ein Verein ist zur Beschwerdeerhebung legitimiert, wenn er in seinen eigenen Interessen – wie eine Privatperson – betroffen ist (§ 41 Abs. 1 VRG). Vorliegend ist weder ersichtlich noch legt der Beschwerdeführer dar, inwiefern er durch den angefochtenen Entscheid in seinem Tätigkeitsfeld eingeschränkt und in seiner Autonomie tangiert sein soll. Eine besondere Betroffenheit in den eigenen Interessen liegt daher nicht vor. Ist der Verein nicht in seinen eigenen Interessen betroffen, kann er praxisgemäss auch die Interessen der Mehrheit oder einer Grosszahl seiner Mitglieder mit Beschwerde geltend machen, soweit deren Wahrung zu seinen statutarischen Aufgaben gehört und eine Vielzahl seiner Mitglieder ihrerseits beschwerdebefugt wären. Diese Voraussetzungen müssen kumulativ erfüllt sein; sie sollen die Popularbeschwerde ausschliessen. Wer keine eigenen, sondern nur allgemeine oder öffentliche Interessen geltend machen kann, ist nicht befugt, Beschwerde zu führen. Das Beschwerderecht steht daher auch nicht jedem Verein zu, der sich in allgemeiner Weise mit dem fraglichen Sachgebiet befasst. Vielmehr muss ein enger, unmittelbarer Zusammenhang zwischen dem statutarischen Vereinszweck und dem Gebiet bestehen, in welchem die fragliche Verfügung erlassen worden ist. Gemäss Statuten des Vereins verfolgt der Beschwerdeführer die raumplanerische Entwicklung der Gemeinde im Sinne der Nachhaltigkeit, setzt sich für die integrale Erhaltung der Seeuferzone ein und verfolgt die Weiterentwicklung der Bauzonen mit speziellen Vorschriften in der Gemeinde. Die Voraussetzungen der egoistischen Verbandsbeschwerde sind im vorliegenden Fall nicht erfüllt. Auf die Verwaltungsbeschwerde

ist nicht einzutreten. Es bleibt zu prüfen, ob die Eingabe als Aufsichtsbeschwerde entgegen zu nehmen ist.

Gemäss § 52 Abs. 1 VRG kann mit der Aufsichtsbeschwerde jedermann die Aufsichtsbehörde über Tatsachen in Kenntnis setzen, die ein Einschreiten der Aufsichtsbehörde gegen eine untere Verwaltungsbehörde von Amtes wegen erfordern. Nach der ständigen Rechtspraxis wird eine Anzeige von der Aufsichtsbehörde nicht behandelt, sofern ein ordentliches oder ausserordentliches Rechtsmittel zur Verfügung steht (Subsidiarität der Aufsichtsbeschwerde). Die Aufsichtsbeschwerde ist ein formloser Rechtsbehelf. Der Beschwerdeführer ist in Bezug auf die Aufsichtsbeschwerde blosser Anzeiger ohne Parteistellung und kann keine Parteirechte ausüben (§ 52 Abs. 2 VRG). Es besteht keine Pflicht zur Begründung, jedoch ist dem Anzeiger die Art der Erledigung ihrer Eingabe mitzuteilen (§ 52 Abs. 3 und 4 VRG). Da der Beschwerdeführer im vorliegenden Fall ausdrücklich darauf hinweist, dass das gewählte Vorgehen aus aufsichtsrechtlicher Sicht problematisch und ein Einschreiten der Aufsichtsbehörde erforderlich sei, wird die Eingabe als Aufsichtsbeschwerde entgegengenommen. Die Aufsichtsbeschwerde dient der Verwaltungskontrolle. Anknüpfungspunkt bildet die Pflicht der oberen Behörde, die nachgeordneten Stellen angemessen zu beaufsichtigen, um eine rechtmässige und gut funktionierende Verwaltung zu gewährleisten. Die Eingabe soll eine Aktion veranlassen, welche die Aufsichtsbehörde von Amtes wegen durchführen müsste, würde sie selbständig auf den gerügten Missstand aufmerksam. Stellt die Aufsichtsbehörde einen Missstand in der Gemeindeverwaltung oder eine Vernachlässigung öffentlicher Aufgaben fest, kann der Regierungsrat unter anderem den Gemeinderat ermahnen, Abhilfe zu schaffen, Untersuchungen anordnen oder in dringenden sowie offenkundigen Fällen ohne Verzug verbindliche Weisungen an die Gemeindeorgane erteilen (§ 37 Abs. 1 i.V.m. §§ 37a bis 39 GG). Ein Missstand in der Gemeindeverwaltung oder die Vernachlässigung öffentlicher Aufgaben liegt namentlich bei der Verletzung von klarem materiellen Rechts, der Missachtung wesentlicher Verfahrensgrundsätze oder der Gefährdung wichtiger öffentlicher Interessen vor (§ 37 Abs. 2 GG).

Der Beschwerdeführer macht geltend, an der Fassade der bewilligten Mehrfamilienhäuser seien massive Änderungen vorgenommen worden, die einer Neuausschreibung bedürften. Nur der Gemeinderat habe die Kompetenz, solch umfassende Veränderungen zu bewilligen. Gemäss § 7 Abs. 3 PBG trifft grundsätzlich der Gemeinderat die planungs- und baurechtlichen Entscheide für die Gemeinde und erfüllt die baupolizeilichen Aufgaben im ganzen Gemeindegebiet. Er kann seine Befugnisse als Baubewilligungs- und Baupolizeibehörde teilweise an eine untere gemeindliche Behörde delegieren (§ 7 Abs. 4 PBG). Nach § 11 Abs. 2 lit. c Ziff. 3 ZOV ist die Abteilung Planung und Hochbau zur Genehmigung von Material- und Farbkonzepten zuständig. Im vorliegenden Fall stellen sich bei den Projektanpassungen planerische bzw. bauliche Anpassungen. Für die Änderungen der bewilligten Pläne mussten diese vollständig überarbeitet und nochmals neu eingereicht werden. Für die Bewilligung dieser Projektanpassungen wäre damit nicht die Abteilung Planung und Hochbau, sondern der Gemeinderat zuständig gewesen.

Es stellt sich die Frage, in welchem Verfahren die Projektänderungen vom Gemeinderat hätten bewilligt werden müssen. Gemäss § 45 Abs. 1 PBG ist ein Baugesuch während 20 Tagen öffentlich aufzulegen und zweimal im Amtsblatt zu publizieren. Von der Auflage und Publikation des Baugesuchs kann gemäss § 45 Abs. 4 PBG in einfachen Fällen abgesehen werden, wenn keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen berührt sind oder das nachbarliche Einverständnis vorliegt. Ein abgeändertes Bauprojekt muss nicht neu publiziert und aufgelegt werden, sofern das Bauvorhaben in den Grundzügen gewahrt bleibt und keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen berührt werden. Ein Bauvorhaben bleibt in seinen Grundzügen gewahrt, wenn seine Hauptmerkmale, wie namentlich die Erschliessung, der Standort, die äusseren Masse, die Geschossezahl, die Geschosseinteilung und die Zweckbestimmung im Wesentlichen unverändert bleiben. Im vorliegenden Fall weicht das abgeänderte Bauvorhaben in seiner Fassaden- und Dachgestaltung erheblich vom ursprünglich bewilligten Projekt ab. Diese Anpassungen berühren nachweislich öffentliche Interessen. Auf eine Neuausschreibung des abgeänderten Bauprojekts gemäss § 45 PBG kann somit nicht verzichtet werden. Im Rahmen der Aufsichtsbeschwerde wird festgehalten, dass die vorliegenden Projektänderungen im ordentlichen Baubewilligungsverfahren durch den Gemeinderat hätten bewilligt werden müssen. Die Abteilung Planung und Hochbau hat ihre gesetzlichen Kompetenzen überschritten.

### **34.11      Entscheid vom 8. Juli 2014 i.S. M. und J.A und weitere**

Der Gemeinderat bewilligte ein Gesuch um Umnutzung eines bestehenden Gewerberaums in ein Karaoke Clublokal und wies die dagegen erhobenen Einsprachen ab. Gegen diesen Beschluss des Gemeinderats wurde beim Regierungsrat Beschwerde erhoben.

Die Beschwerdeführenden bringen vor, das beabsichtigte Karaoke Clublokal sei nicht zonenkonform. Gemäss § 22 Abs. 2 lit. a RPG müssen Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen. Zur Beurteilung der Zonenkonformität sind die geltenden Vorschriften des betreffenden Zonentyps heranzuziehen. Das umstrittene Grundstück liegt gemäss Zonenplan der Gemeinde Cham in der WA3. Gemäss § 19 PBG sind Wohnzonen für Wohnzwecke bestimmt. Nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig. Die Arbeitszonen sind für das Gewerbe, für Dienstleistungen und/oder für die Industrie bestimmt (§ 20 PBG). Paragraph 20 BO Cham sieht vor, dass Wohn- und Arbeitszonen für Wohnbauten, Bauten für Dienstleistungen und für mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt sind. Vorbehalten bleiben die Einschränkungen nach § 39 BO Cham. Während in der WA3 Freizeiteinrichtungen mit lokalem Einzugsgebiet und einem geringen Verkehrsaufkommen zulässig sind, werden publikumsintensive Freizeiteinrichtungen mit regionalem Einzugsgebiet explizit ausgeschlossen. Unklar bleibt, wie es sich mit Freizeiteinrichtungen verhält, die über ein regionales Einzugsgebiet verfügen, aber ein geringes Verkehrsaufkommen verursachen, bzw. solchen, die ein lokales Einzugsgebiet haben, aber publikumsintensiv sind. § 39 BO Cham ist deshalb auslegungsbedürftig. Ausgangspunkt der Auslegung bildet der Wortlaut der Bestimmung. Ist der Text nicht klar und sind verschiedene Interpretationen möglich, muss nach der wahren Tragweite der Bestimmung gesucht werden, wobei alle Auslegungselemente zu berücksichtigen sind (Methodenpluralismus). Dabei kommt es namentlich auf den Zweck der Regelung, die dem Text zugrunde liegenden Wertungen sowie auf den Sinnzusammenhang an, in dem die Norm steht. Die Gesetzesmaterialien sind nicht unmittelbar entscheidend, dienen aber als Hilfsmittel, den Sinn der Norm zu erkennen. Vom Wortlaut darf abgewichen werden, wenn triftige Gründe für die Annahme bestehen, dass dieser nicht den wahren Sinn der Regelung wiedergibt. Sind mehrere Auslegungen möglich, ist jene zu wählen, die den verfassungsrechtlichen Vorgaben am besten entspricht. Eine verfassungskonforme Auslegung findet dabei im klaren Wortlaut und Sinn einer Gesetzesbestimmung ihre Schranken (BGE 136 II 149). Im vorliegenden Fall ist das Gericht nach vorgenommener Auslegung zum Schluss gekommen, dass mit dem umstrittenen Bauvorhaben keine publikumsintensive bzw. stark verkehrserzeugende Nutzung vorliegt. Das geplante Karaoke Clublokal ist deshalb als zulässige Freizeiteinrichtung im Sinne von § 39 BO Cham zu qualifizieren.

Die Beschwerdeführenden machen geltend, ein Musikclub sei nicht mit einem herkömmlichen Gastgewerbelokal vergleichbar. Ein solch lärmintensiver Club könne daher nicht mehr nur als mässig störend im Sinne von § 20 BO Cham klassifiziert werden. Gemäss § 20 BO Cham sind Wohn- und Arbeitszonen für Wohnbauten, Bauten für Dienstleistungen und für mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Die Wohn- und Arbeitszone ist eine Mischzone, in welcher über die Wohnnutzung hinaus auch die gewerbliche Nutzung durch mässig störende Betriebe zugelassen wird. Die Zonenkonformität bestimmt sich ausschliesslich nach dem Zweck der entsprechenden Nutzungszone nach der Vereinbarkeit der Bauten und Anlagen mit diesem Zweck (BGE 115 Ib 295). Die Wohnnutzung kann als Reihe verschiedener Zwecke und Tätigkeiten beschrieben werden, zu denen Erholung, Schlafen, Essen und Hausarbeiten gezählt werden. Der Wohnnutzung werden aber auch Räume für Freizeitbeschäftigungen und andere Nutzungen zugerechnet, sofern diese einen hinreichenden Bezug zum Wohnen aufweisen. Neben der Wohnnutzung sind in der WA3 auch mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe erlaubt. Im Gegensatz zu einer reinen Wohnzone sind in der Mischzone WA3 auch Betriebe zulässig, die gewisse Unannehmlichkeiten mit sich bringen, solange die Wohnnutzung nicht erheblich gestört wird. Erlaubt sind mittlere, nicht übermässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Nicht zulässig sind dagegen Grossbetriebe mit bedeutendem Bedarf nach Land und Verkehrsflächen. Der im vorliegenden Fall geplante Karaoke Club soll im 2. Obergeschoss einer Gewerbeliegenschaft realisiert werden. Das Karaoke Clublokal beeinträchtigt das Ruhebedürfnis der dort ansässigen Bewohnerinnen und Bewohner nicht übermässig und stört auch die Wohnnutzung nicht erheblich. Es liegt kein Verstoss gegen § 20 BO Cham vor.



Die Beschwerdeführenden bringen vor, die vom Karaoke Clublokal ausgehenden Lärmimmissionen seien übermässig. Beim Karaoke Clublokal handelt es sich um eine Anlage, die Lärmemissionen verursacht. Das Lokal ist eine ortsfeste Anlage im Sinne von Art. 7 Abs. 7 USG und Art. 2 Abs. 1 LSV, die den bundesrechtlichen Bestimmungen über den Lärmschutz unterliegt, soweit die mit dem Betrieb verbundenen Emissionen nach aussen dringen. Der Anlage zuzurechnen sind alle Geräusche, die durch ihre bestimmungsgemässe Benutzung verursacht werden, und zwar unabhängig davon, ob sie innerhalb oder ausserhalb des Gebäudes erzeugt werden (BGE 133 II 292). Dazu gehört auch der Lärm, der Gäste beim Betreten und Verlassen des Lokals verursachen. Nach Art. 11 Abs. 2 USG sind Emissionen zunächst im Rahmen der Vorsorge so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist. Die Lärmschutzverordnung enthält nicht für alle Lärmarten Belastungsgrenzwerte. Fehlen solche, so sind die Lärmimmissionen gemäss Art. 40 Abs. 3 LSV im Einzelfall nach Art. 15 USG unter Berücksichtigung von Art. 19 und 23 USG zu beurteilen. Nach Art. 15 USG sind die Immissionsgrenzwerte für Lärm so festzulegen, dass nach dem Stand der Wissenschaft oder der Erfahrung Immissionen unterhalb dieser Werte die Bevölkerung in ihrem Wohlbefinden nicht erheblich stören. Im Rahmen der Einzelfallbeurteilung sind der Charakter des Lärms, der Zeitpunkt und die Häufigkeit seines Auftretens sowie die Lärmempfindlichkeit bzw. Lärmvorbelastung zu berücksichtigen. Dabei ist nicht auf das subjektive Lärmempfinden einzelner Personen abzustellen, sondern eine objektivierte Betrachtung unter Berücksichtigung von Personen mit erhöhter Empfindlichkeit (Art. 13 USG) vorzunehmen (BGE 133 II 292). Der geplante Karaoke Club liegt in der Zone WA3, in welcher die Empfindlichkeitsstufe ES III massgebend ist. Das durchgeführte Lärmgutachten kommt zum Schluss, dass im Normalfall keine übermässige Lärmbelastung durch den Kundenverkehr zu erwarten ist. Beim prognostizierten Betrieb werden die massgebenden Grenzwerte/Vorgaben bei allen relevanten Lärmquellen eingehalten.

Die Beschwerdeführenden rügen eine ungeklärte Parkierungssituation. Gemäss § 2 des Parkplatzreglements der Einwohnergemeinde haben Eigentümerinnen und Eigentümer einer Baute oder Anlagen auf eigenem Grund für deren Benützerinnen und Benützer die erforderlichen Parkplätze bereitzustellen. Diese Erstellungspflicht gilt auch bei Nutzungsänderungen. Die Berechnung der Pflichtparkplätze ist in § 8 Parkplatzreglement geregelt. Diese Bestimmung sieht vor, dass die Zahl der erforderlichen Parkplätze dem Mindestwert des effektiven Bedarfs gemäss der Tabelle in § 7 Abs. 4 Parkplatzreglement entspricht. Der effektive Parkplatzbedarf ist der prozentuale Anteil am Grenzbedarf nach Abzug einer zonenbezogenen Reduktion, welche sich nach der Erschliessung durch andere nach den Reserven der Leistungsfähigkeit des angrenzenden Strassennetzes unter Berücksichtigung der Umweltsituation und nach den Erstellenschwierigkeiten für Parkplätze richtet. Im vorliegenden Fall ist von einer durchschnittlichen Besucherzahl von ca. 15-20 Personen auszugehen. Das Lokal verfügt über 50 Sitzplätze. Als Grundlage für die Berechnung der Pflichtparkplätze ist die Gesamtzahl der im Lokal vorhandenen Sitzplätze massgebend, unabhängig davon, ob der Club jemals voll ausgelastet sein wird. Gemäss § 6 Abs. 3 Parkplatzreglement kann bei Gebäuden, die für mehrere Zwecke genutzt werden, der Bedarf an Parkplätzen entsprechend reduziert werden, falls einzelne Betriebe die Parkplätze nicht gleichzeitig beanspruchen. Die Umnutzung des bestehenden Gewerberaums in ein Karaoke Clublokal führt deshalb im vorliegenden Fall nicht dazu, weitere Pflichtparkplätze zu erstellen. Die Parkplatzsituation ist weder ungeklärt noch ungenügend.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

#### **34.12 Entscheid vom 26. August 2014 i.S. N.H.**

Der Gemeinderat erteilte die Baubewilligung für den Um- und Aufbau von Mehrfamilienhäusern. In Bezug auf die Anzahl Pflichtparkplätze hält die Baubewilligung fest, dass für das Bauvorhaben 22 Abstellplätze erforderlich wären, allerdings nur deren sechs vorhanden seien. Gestützt auf § 44 BO Walchwil verfügte der Gemeinderat die Ersatzabgabe für die fehlenden 16 Pflichtparkplätze. Gegen diesen Entscheid wurde Beschwerde erhoben. Der Beschwerdeführer beantragte, die Baubewilligung sei aufzuheben. Des Weiteren sei die Baufreigabe zu erteilen.

Stellt die Beschwerdeinstanz fest, dass ein Baubeginn den Beschwerdeentscheid nicht oder nur teilweise

vorbestimmt, kann sie einen Zwischenentscheid treffen und die Bauarbeiten ganz oder teilweise freigeben (§ 67 Abs. 3 PBG). Im vorliegenden Fall beschränkt sich die rechtliche Beurteilung auf die Anordnung der Ersatzabgabe bzw. die Leistung einer Geldzahlung im Zusammenhang mit den Pflichtparkplätzen. Diesbezüglich ist nicht ersichtlich, inwiefern der Entscheid über diese finanzielle Abgeltung das geplante Bauvorhaben beeinflussen sollte. Das bewilligte Projekt kann, unabhängig davon, ob die Ersatzabgabe bestätigt oder aufgehoben wird, unverändert realisiert werden. Der vorzeitige Baubeginn bestimmt den Beschwerdeentscheid in keiner Weise vor. Die Baufreigabe ist zu erteilen.

#### **34.13 Entscheid vom 26. August 2014 i.S. R. und M. K.**

Bei der Gemeindeverwaltung Walchwil wurde ein Baugesuch zur Sanierung der Heizungsanlage in einem Einfamilienhaus eingereicht. Während der öffentlichen Auflage wurde erstmals Einsprache erhoben. Die Abteilung Bau/Planung der Gemeinde Walchwil gelangte anschliessend an das AfU und bat dieses um eine lärmrechtliche Stellungnahme. Nach Überarbeitung der Gesuchsunterlagen und nach Einholung eines neutralen Gutachtens bei einem Akustikspezialisten kam man zum Schluss, dass die gesetzlichen Lärmgrenzwerte bei der Nachbarliegenschaft eingehalten seien, nicht aber bei der Liegenschaft des Einsprechers. Der Akustiker reichte daraufhin ein überarbeitetes Gutachten ein, welches die Einhaltung der Lärmgrenzwerte bestätigte. Der Gemeinderat Walchwil erteilte der Bauherrschaft die Baubewilligung, wies die Einsprache ab und stellte die Kosten des Lärmgutachtens der Bauherrschaft in Rechnung. Die Bauherrschaft erhob gegen diesen Beschluss Beschwerde beim Regierungsrat und beantragte die Übernahme der Gutachterkosten durch die Gemeinde Walchwil.

Die Beschwerdeführenden machen geltend, das Lärmgutachten des Akustikers sei ohne vorgängige Information eingeholt worden. Dadurch sei ihr Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt worden. Der Gehörsanspruch gemäss Art. 29 Abs. 2 BV dient einerseits der Sachverhaltsabklärung, andererseits stellt dieser ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht beim Erlass eines Entscheids dar, welcher in die Rechtsstellung des Einzelnen eingreift. Der Gehörsanspruch umfasst das Recht des Betroffenen, sich vor Erlass eines solchen Entscheids zur Sache zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit erheblichen Beweisanträgen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern, wenn dieses geeignet ist, den Entscheid zu beeinflussen. Der Anspruch auf rechtliches Gehör umfasst als Mitwirkungsrecht alle Befugnisse, die einer Partei einzuräumen sind, damit diese in einem Verfahren ihren Standpunkt wirksam zur Geltung bringen kann (BGE 135 II 286). Der Umfang des Anspruchs auf rechtliches Gehör richtet sich in erster Linie nach dem einschlägigen Verfahrensrecht. So finden neben den Mindestgarantien zusätzlich die im kantonalen Recht vorgesehenen Verfahrensvorschriften Anwendung (BGE 126 I 19). Die Art. 183 ff. ZPO werden auch auf das Verwaltungsverfahren sinngemäss angewendet. Deshalb sind die Parteien vor der Bestellung einer sachverständigen Person als Gutachter über die von der verfahrensleitenden Behörde in Aussicht genommene Person zu informieren. Es ist den Parteien eine Frist anzusetzen, innert derer sie sich zu der Person des vorgeschlagenen Gutachters und zu dem vorgesehenen Fragekatalog äussern und Änderungs- und/oder Ergänzungsanträge stellen können. Ein Gutachterauftrag darf erst erteilt werden, wenn bei entsprechenden Anträgen in einem selbständigen Zwischenentscheid darüber befunden wurde, dass gegen den Gutachter keine Ausstandsgründe vorliegen (GVP 2012, S. 6 f.). Im vorliegenden Fall sind die Beschwerdeführenden vorgängig nicht über die Person des Gutachters informiert worden. Durch den pauschalen Hinweis der Vorinstanz auf die Möglichkeit der Einflussnahme der Bauherrschaft auf den Gutachter vermag nicht zu rechtfertigen, der Bauherrschaft dieses Mitwirkungsrecht zu entziehen. Der Anspruch auf rechtliches Gehör der Beschwerdeführenden ist verletzt. Wird durch eine angefochtene Anordnung das rechtliche Gehör verletzt, so ist aufgrund der formellen Natur des Anspruchs auf rechtliches Gehör die Anordnung in jedem Fall aufzuheben, ohne Rücksicht darauf, ob die Anhörung für den Ausgang des Verfahrens relevant ist. Die Rechtsprechung nimmt an, der Mangel der Gehörsverweigerung werde geheilt, wenn die unterlassene Gehörsgewährung in einem Rechtsmittelverfahren nachgeholt wird, das eine Prüfung im gleichen Umfang wie durch die Vorinstanz erlaubt. Die Heilung der Gehörsverletzung wird mit verfahrensökonomischen Überlegungen gerechtfertigt. In der Rückweisung einer Sache zur Gewährung des rechtlichen Gehörs wird oft nur ein formalistischer Leerlauf erblickt, welcher zu einer unnötigen

Verlängerung des Verfahrens führt (GVP 2012, S. 8). Im vorliegenden Fall kann die unterlassene Gehörgewährung im Rechtsmittelverfahren nachgeholt werden, da der Regierungsrat als Rechtsmittelinstanz über umfassende Kognition verfügt (§ 42 VRG). Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden allerdings sowohl die Beschwerdeführenden als auch die Vorinstanz aufgrund des begangenen groben Verfahrensfehlers kostenpflichtig (§ 23 Abs. 1 Ziff. 3 VRG i.V.m. § 24 Abs. 2 VRG).

Die Beschwerdeführenden machen geltend, das Lärmgutachten des Akustikers sei unnötig gewesen und es sei mit der Einholung des Gutachtens offensichtlich ein unangemessener Aufwand betrieben worden. Ortsfeste Anlagen dürfen gemäss Art. 25 Abs. 1 USG nur errichtet werden, wenn die durch diese Anlagen allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte in der Umgebung nicht überschreiten. Ortsfeste Anlagen sind Bauten, Verkehrsanlagen, haustechnische Anlagen und andere nicht bewegliche Einrichtungen, die beim Betrieb Aussenlärm erzeugen (Art. 2 Abs. 1 LSV). Die Vollzugsbehörde ermittelt die Aussenlärmimmissionen ortsfester Anlagen oder ordnet deren Ermittlung an, wenn sie Grund zur Annahme hat, dass die massgebenden Belastungsgrenzwerte überschritten sind oder ihre Überschreitung zu erwarten ist (Art. 36 LSV). Dabei dürfen keine hohen Anforderungen an die Wahrscheinlichkeit einer Überschreitung der Planungswerte gestellt werden. Setzt die Erteilung der Baubewilligung eine positive Prognose hinsichtlich der Einhaltung der Planungswerte voraus, so sind weitere Ermittlungen in Form einer Lärmprognose bereits dann geboten, wenn eine Überschreitung der Planungswerte möglich erscheint. Kann eine Überschreitung der Planungswerte nicht ausgeschlossen werden, so ist die Behörde zur Durchführung eines Beweis- und Ermittlungsverfahrens nach Art. 36 ff. LSV nicht nur berechtigt, sondern verpflichtet (BGE 137 II 30). Die Luft/Wasser-Wärmepumpe ist als fest installierte unbewegliche haustechnische Anlage eine ortsfeste Anlage im Sinne von Art. 25 Abs. 1 USG i.V.m. Art. 2 Abs. 1 LSV. Im vorliegenden Fall konnte eine Überschreitung der Planungswerte nicht ausgeschlossen werden. Zweifel an der Einhaltung der Planungswerte konnten nur mittels Beizug eines Experten beseitigt werden. Deshalb ist die Abteilung Bau/Planung der Gemeinde Walchwil gemäss Art. 36 LSV verpflichtet gewesen, ein Ermittlungsverfahren mit Einbezug einer Fachperson durchzuführen.

Die Beschwerdeführenden rügen, dass § 9 des Gebührentarifs im Bauwesen der Gemeinde Walchwil nicht berechtige, Gutachten zu Lasten Dritter in Auftrag zu geben. Ortsfeste Anlagen dürfen nur errichtet werden, wenn die durch diese Anlage allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte in der Umgebung nicht überschreiten; die Bewilligungsbehörde kann eine Lärmprognose verlangen (Art. 25 USG). Der Ersteller der Anlage unterliegt der Mitwirkungspflicht. Er muss die notwendigen Auskünfte erteilen, Abklärungen dulden und im Rahmen der Verhältnismässigkeit die Durchführung zusätzlicher Abklärungen veranlassen (Art. 46 USG). Sind Ermittlungen eines Experten erforderlich, so hat die zuständige Behörde die Wahl, diese selbst in Auftrag zu geben oder die Vorlage eines Lärmgutachtens durch den Ersteller der Anlage zu verlangen. Die Kosten der Lärmermittlung trägt der Ersteller der Anlage im Rahmen seiner Mitwirkungspflicht. Im vorliegenden Fall bestand Grund zur Annahme, dass der Betrieb der Luft/Wasser-Wärmepumpe die Planungswerte nach Art. 7 ff. SLV überschreiten könnte. Deshalb war die zuständige Behörde zur Durchführung eines Beweis- und Ermittlungsverfahrens berechtigt und sogar verpflichtet. Ohne dieses Gutachten wäre ungewiss geblieben, ob die Planungswerte durch den Betrieb der Wärmepumpe eingehalten würden. Die Beschwerdeführenden haben sich geweigert, selbst ein Gutachten in Auftrag zu geben. Damit verstossen sie gegen ihre Mitwirkungspflicht. Richtigerweise hätten die Beschwerdeführenden selbst das Lärmgutachten in Auftrag geben müssen und diese Kosten sind durch sie aufgrund ihrer Mitwirkungspflicht zu übernehmen.

Die Beschwerde konnte formell geheilt werden, materiell ist sie jedoch unbegründet und wird abgewiesen.

#### **34.14      Entscheid vom 16. September 2014 i.S. S. F. und U. F.**

Bei der Stadtverwaltung Zug wurde ein Baugesuch für eine Erdgeschossenerweiterung, Lukarneneinbauten und Umbauten bei einem Mehrfamilienhaus eingereicht. Die geplanten Dachlukarnen mit drei Fenstern sind nicht bewilligungsfähig und müssen überarbeitet werden. Der Stadtrat begründet dies damit, dass die vorgesehenen Lukarnen gegen das Altstadtreglement verstossen würden. Gegen diese Auflage in der Baubewilligung wurde Beschwerde beim Regierungsrat eingereicht und beantragt, für die im Übrigen

bewilligte Sanierung der Liegenschaft sei die Baufreigabe zu erteilen.

Gemäss § 67 Abs. 3 PBG kann die Beschwerdeinstanz in einem Zwischenentscheid die Bauarbeiten unter bestimmten Voraussetzungen freigeben. Bauarbeiten können ganz oder teilweise freigegeben werden, wenn ein Baubeginn den Beschwerdeentscheid nicht oder nur teilweise vorbestimmt.

Im vorliegenden Fall hat der Stadtrat Zug die Baubewilligung für eine Erdgeschossenerweiterung sowie für Umbauten beim Mehrfamilienhaus erteilt. Noch nicht bewilligt wurden die geplanten Lukarnen, weil dafür die Bauherrschaft abgeänderte Pläne einreichen muss. Da die Lukarnen nur einen Teil des Bauprojekts betreffen, spricht nichts dagegen, wenn mit dem Bau der übrigen, unbestrittenen und bewilligten Teilen des Bauprojekts begonnen wird.

Der Bauherrschaft wird die Baufreigabe erteilt.

#### **34.15      Entscheid vom 30. September 2014 i.S. A. S.**

Bei Bohrarbeiten erlitt eine Hauptwasserleitung einen Bruch. Die Bauherrschaft wurde angewiesen, einen Abklärungsauftrag zu erteilen, ob der Wasserschaden zu einer veränderten Situation auf dem Baugrundstück geführt habe, welche auf das weitere Vorgehen auf dem Baugrundstück Einfluss habe. Die Anordnung zur Einstellung der Bohrarbeiten durch die Abteilung Bau/Planung der Gemeinde Walchwil wurde mit Verfügung wieder aufgehoben, nachdem die zuständige Prüfsingenieurin die Situation nach dem Wasserleitungsbruch auf der Strasse und auf dem Baugrundstück überprüft und das Einverständnis zur Weiterführung der Probebohrarbeiten erteilt hatte. Der Beschwerdeführer gelangte mit einer als Rechtsverweigerungsbeschwerde bezeichneten Eingabe an den Regierungsrat. Die Baudirektion stellte diese Beschwerde zuständigkeitshalber dem Gemeinderat Walchwil zu. Dieser teilte in einem Schreiben mit, dass die geologischen Sondierbohrungen abgeschlossen seien und die Beschwerde deshalb gegenstandslos geworden sei. Daraufhin gelangte der Beschwerdeführer mit einer als Verwaltungsbeschwerde bezeichneten Eingabe an den Regierungsrat und beantragte unter anderem im Sinne einer superprovisorischen Verfügung die Gemeinde sei zu verpflichten, ihre Verfügung betreffend Baueinstellung aufrecht zu erhalten und erneut eine Baueinstellung/einen Baustopp zu erlassen.

Das Schreiben des Gemeinderats Walchwil wurde nicht als Entscheid bezeichnet und es fehlte eine Rechtsmittelbelehrung. Es ist deshalb die Frage zu klären, ob ein Anfechtungsobjekt für eine Verwaltungsbeschwerde und eine Rechtsverweigerungsbeschwerde vorliegt. Gemäss § 39 VRG ist die Verwaltungsbeschwerde die förmliche, an eine Frist gebundene Anfechtung von Entscheiden unterer Verwaltungsbehörden bei der oberen Verwaltungsbehörde, wodurch diese verpflichtet wird, den angefochtenen Entscheid zu überprüfen und in der Sache neu zu entscheiden. Als Entscheide im Sinne des VRG gelten Anordnungen und Feststellungen der dem VRG unterstellten Verwaltungsbehörden mit hoheitlicher Wirkung. Damit eine Verwaltungsbeschwerde erhoben werden kann, ist ein Anfechtungsobjekt in Form eines Entscheides oder einer Verfügung erforderlich. Gemäss § 51 VRG kann jeder Betroffene bei der vorgesetzten Behörde wegen Rechtsverweigerung oder Rechtsverzögerung Beschwerde führen. Anlass zu einer Rechtsverweigerungsbeschwerde besteht, wenn eine Behörde in einer Sache, in der Anspruch auf Erlass eines Entscheides oder einer Verfügung besteht, zu verstehen gibt, dass sie das Gesuch nicht zu behandeln gedenkt. Als materielle Rechtsverweigerung gilt die qualifiziert falsche oder willkürliche Rechtsanwendung. Eine formelle Rechtsverweigerung im weiteren Sinne liegt vor, wenn eine Verwaltungsbehörde ein Vorbringen unkorrekt oder gar nicht behandelt. Eine formelle Rechtsverweigerung im engeren Sinne begeht eine Behörde, wenn sie sich weigert eine Anordnung zu erlassen, obwohl sie dazu verpflichtet wäre. Eine verfahrensmässige Besonderheit liegt darin, dass das Anfechtungsobjekt nur die gerügte Verweigerung einer Anordnung bildet, die Rechtsverweigerungsbeschwerde sodann an keine Frist gebunden ist. Es kommt ihr keine devolutive Wirkung zu und die Bestimmung über die aufschiebende Wirkung einer Beschwerde bleibt folgenlos. Auf eine Rechtsverweigerungsbeschwerde ist nur dann einzutreten, wenn ein aktuelles Rechtsschutzinteresse vorhanden ist. Gelangt die Rechtsmittelbehörde bei der materiellen Beurteilung der Streitsache zum Schluss, dass die Vorinstanz in rechtswidriger Art und Weise nicht tätig geworden ist, so ist die Vorinstanz

anzuweisen, die Angelegenheit zu erledigen und eine Anordnung zu treffen.

Im vorliegenden Fall ergibt sich, dass das Schreiben des Gemeinderats Walchwil die typischen Merkmale eines Entscheids im Sinne von § 4 VRG aufweist. Es liegt eine hoheitliche, einseitige Anordnung des Gemeinderats vor, wonach dieser auf die vom Beschwerdeführer eingereichte Beschwerde nicht eintrat. Der Gemeinderat lehnte es auch ab, die vom Beschwerdeführer geforderten vorsorglichen Massnahmen zuzuordnen. Beim Nichteintretens-Entscheid handelt es sich um eine Anordnung in einem konkreten Fall. Der Entscheid war an einen individuellen Adressaten gerichtet, nämlich den Beschwerdeführer. Es liegt ein Anfechtungsobjekt für eine Verwaltungsbeschwerde und eine Rechtsverweigerungsbeschwerde vor. Im vorliegenden Fall ist die vom Beschwerdeführer eingereichte Beschwerde materiell allerdings unbegründet und der Beschwerdeführer geht mit seinen Vorwürfen an den Gemeinderat Walchwil und die Abteilung Bau/Planung der Gemeinde fehl.

Die vom Beschwerdeführer vorgebrachten Rügen sind unbegründet. Der Gemeinderat Walchwil ist zu Recht auf die vom Beschwerdeführer eingereichte Beschwerde gegen die Aufhebung des Baustopps für die Sondierbohrarbeiten nicht eingetreten. Adressat dieser Verfügung war einzig die Bauherrschaft und nicht der Beschwerdeführer als Nachbar.

Die Verwaltungsbeschwerde ist unbegründet und abzuweisen. Der Gemeinderat Walchwil hat keine Rechtsverweigerung begangen, als er in der angefochtenen Verfügung auf die vom Beschwerdeführer eingereichte Beschwerde nicht eingetreten ist.

#### **34.16      Entscheid vom 11. November 2014 i.S. B. A.**

Der Stadtrat Zug erteilte der Bauherrschaft die Baubewilligung für die geplante Arealbebauung und wies im gleichen Beschluss die dagegen erhobenen Einsprachen ab. Dagegen wurde Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat erhoben.

Die Beschwerdeführenden machen geltend, dass die vorgesehene Arealbebauung nicht die von den Bauvorschriften geforderte Mindestfläche von 4000 m<sup>2</sup> aufweise, weil zu Unrecht ein Teil der Privatstrasse zur anrechenbaren Landfläche gezählt worden sei.

Die Ausnützungsziffer ist nach § 15 VPBG die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Geschossfläche der Gebäude und der anzurechnenden Landfläche. Nach § 18 VPBG ist die anzurechnende Landfläche die vom Baugesuch, auch als Gesuch für eine Arealbauungsbewilligung, erfasste, in einer Bauzone gelegene Fläche. Nicht anzurechnen sind die Fahrbahnen und unmittelbar anstossende Gehwege von öffentlichen Strassen und die Fahrbahnen von Radstrecken. Zur Beurteilung ob eine Strasse oder ein Gehweg in diesem Sinne öffentlich ist, ergibt sich aus dem Gesetz über Strassen und Wege (GSW) des Kantons Zug. Nach § 4 GSW sind Strassen und Wege öffentlich, wenn sie a) seit unvordenklicher Zeit im Gemeingebrauch stehen, oder b) das Gemeinwesen über die entsprechenden Wegrechte verfügt, oder c) im Verfahren der Öffentlicherklärung dem Gemeingebrauch gewidmet worden sind. Dies bedeutet, dass eine öffentliche Strasse im Sinne von § 4 GSW, welche sich im Privatbesitz befindet, nicht zur anzurechnenden Landfläche gezählt werden darf. Bei einem öffentlichen Geh- oder Fussweg auf einem Privatgrundstück sieht die Situation jedoch anders aus, hier darf die Fläche des Weges bei der anzurechnenden Landfläche berücksichtigt werden (§ 18 Abs. 2 VPBG). Mit der unterschiedlichen Regelung für öffentliche Gehwege einerseits und öffentliche Strassen andererseits hat der Gesetzgeber auf die unterschiedliche Erschliessungsfunktion von einem Weg oder einer Strasse sowie auf die Interessen der Grundeigentümerinnen und -eigentümer, möglichst keine Ausnützung zu verlieren, Rücksicht genommen. Im vorliegenden Fall hat die Vorinstanz zu Recht den Strassenanteil der Privatstrasse bei der anzurechnenden Landfläche des Baugrundstückes mitberücksichtigt. Die Mindestfläche für eine Arealbebauung wird damit eingehalten (§ 32 BO Zug).

Die Beschwerdeführenden beanstanden an der umstrittenen Arealbebauung, dass keine besonders gute architektonische Gestaltung vorliege. Gemäss § 29 Abs. 2 PBG bestimmen die Gemeinden in den

Bauordnungen die Anforderungen an die Arealbebauungen. Gemeindliche Vorschriften müssen insbesondere gewährleisten, dass Arealbebauungen a) eine besonders gute städtebauliche Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Freiräume aufweisen und b) sich besonders gut in das Siedlungs- und Landschaftsbild einfügen. Die Stadt Zug hat die PBG-Bestimmung in § 31 Abs. 1 lit. a-i der Bauordnung (BO Zug) umgesetzt. Eine Arealbebauung muss demnach gegenüber der Einzelbauweise erhöhten Anforderungen genügen. Nach § 66 BO Zug hat die Stadtbildkommission als beratendes Organ des Stadtrats die Gestaltung von Arealbebauungen zu beurteilen. Im vorliegenden Fall hat die Stadtbildkommission dem Projekt wegen der Villentypologie mit Lochfassaden und Sockeln, dem Öffnungsverhalten der Lochfassaden und der Freiraumgestaltung eine besonders gute architektonische Gestaltung attestiert. Dies deshalb, weil die Gebäude in ihrer Lage, Ausrichtung und Höhe sowie in ihrer Gestaltung aufeinander abgestimmt sind und auf die Typographie des Gebiets Rücksicht nehmen. Die Arealbebauung entspricht damit den Anforderungen an eine besonders gute Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume. Eine besonders gute Einordnung der Arealbebauung in das Orts- und Quartierbild liegt ebenfalls vor. Die Vorschriften in § 31 Abs. 1 lit. a und b BO Zug sind damit eingehalten.

Die Beschwerdeführenden rügen, dass die Arealbebauung die maximal zulässige Geschossfläche überschreite. Zudem seien die geplanten Wintergartenflächen der Bauten zur Ausnützung zu zählen, da diese durch ihre massive Bauweise als Wohnraumerweiterung einzustufen seien.

In § 16 VPBG werden die anzurechnenden und die nichtanzurechnenden Geschossflächen definiert. Nach § 16 Abs. 2 lit. e VPBG müssen verglaste Veranden, Vorbauten, Balkone und Terrassen, sofern sie weniger als 15% der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen ausmachen und heiztechnische Installationen fehlen, nicht zur anrechenbaren Geschossfläche gezählt werden. Darunter fallen auch Wintergärten. Im vorliegenden Fall sind beide Voraussetzungen erfüllt, da die geplanten Wintergartenflächen weit unter dem zulässigen Mass von 15% der anzurechnenden Geschossflächen liegen und in den Wintergärten keine heiztechnischen Installationen vorgesehen sind. Dass die Wintergärten nicht zu einer Wohnraumerweiterung umgestaltet werden dürfen, ist mit entsprechenden Auflagen in der Baubewilligung sichergestellt.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

#### **34.17      Entscheid vom 9. Dezember 2014 i.S. A. M.**

Die Gemeinde bewilligte ein Baugesuch für die Erstellung einer Nutztierunterführung, bei der ein Kiesweg unter der Kantonsstrasse hindurchführen soll. Zwei Jahre später wurde ein weiteres Baugesuch betreffend Fortsetzung des Bewirtschaftungs- und Büffelwegs eingereicht. Die Gemeinde erteilte im vereinfachten Bewilligungsverfahren die Baubewilligung. Mit einer Anzeige wurde der Gemeinderat darüber informiert, dass nicht ein Kiesweg, sondern einen befestigten Feldweg aus Beton und Asphalt angelegt wurde. Bei dessen Erstellung sei Asphaltgranulat eingebaut worden, welches auf Feldwegen grundsätzlich verboten sei. Daraufhin wurde ein Baugesuch für eine Ausnahmegewilligung zum Einbau einer Ausgleichsschicht mit Asphaltgranulat sowie einer Abdeckung mit einer dichten Asphaltschicht für den teilweise bereits erstellten Bewirtschaftungs- und Büffelweg bei der Gemeinde eingereicht. In einer Aufsichtsbeschwerde an den Regierungsrat verlangte der Beschwerdeführer die Durchführung eines ordentlichen Baubewilligungsverfahrens mit öffentlicher Ausschreibung und Auflage für die Bauvorhaben der Bauherrschaft. Es wurde auch der Antrag gestellt, dass die Baudirektion wegen Befangenheit bei der Beschwerdebearbeitung in den Ausstand treten müsse. Zudem sei der Gemeinderat zur Einreichung einer Strafanzeige gegen den Bauherrn wegen erneutem Verstoß gegen die Bauvorschriften zu verpflichten.

Gemäss § 5 Abs. 1 PBG kommt die Aufsicht über den Vollzug des PBG der Baudirektion zu. Die Baudirektion ist als übergeordnete Verwaltungsbehörde auch Aufsichtsbehörde gegenüber dem Amt für Raumplanung. Der Regierungsrat ist sodann gemäss § 2 Abs. 1 Organisationsgesetz die oberste leitende und vollziehende Behörde des Kantons. Ihm obliegt die Aufsicht über die Staatsverwaltung, darunter auch die Direktionen (§ 47 Abs. 1 Bst. c und h Verfassung des Kantons Zug i.V.m. § 2 Abs. 1 Organisationsgesetz). Der Vorwurf des Anzeigers, der Baudirektor bzw. die Baudirektion seien befangen,

wurde vom Regierungsrat eingehend geprüft. Mit Zwischenentscheid beschloss der Regierungsrat, dass in der Hauptsache betreffend den Vorsteher der Baudirektion kein Ausstandsgrund vorliege. Die Baudirektion wurde vom Regierungsrat mit der Beschwerdeinstruktion beauftragt. Der Regierungsrat ist zur Behandlung der vorliegenden Aufsichtsbeschwerde zuständig, da sich diese primär gegen den Gemeinderat Risch richtet. Mit einer Aufsichtsbeschwerde kann nach § 52 Abs. 1 VRG jedermann die Aufsichtsbehörde über Tatsachen in Kenntnis setzen, die ein Einschreiten der Aufsichtsbehörde gegen eine untere Verwaltungsbehörde von Amtes wegen erfordern. Anders als einer Partei im ordentlichen Beschwerdeverfahren kommen dem Anzeigenden bei einer Aufsichtsbeschwerde keine Parteirechte zu (§ 52 Abs. 2 VRG). Sowohl das Amt für Raumplanung als auch der Gemeinderat haben das nachträgliche Baugesuch für einen mit einem Hartbelag versehenen Bewirtschaftungsweg abgelehnt. Die dagegen eingereichte Beschwerde beim Verwaltungsgericht ist noch hängig, hat aber keinen Einfluss auf den Ausgang des Aufsichtsbeschwerdeverfahrens. Somit kann die eingereichte Aufsichtsbeschwerde bezüglich der Begehren des Anzeigers als gegenstandslos abgeschrieben werden.

Es bleibt die Frage zu prüfen, ob der Gemeinderat eine Strafanzeige hätte einreichen müssen. Gemäss der Anzeigepflicht von § 93 Abs. 1 Gerichtsorganisationsgesetz (GOG) müssen alle kantonalen und gemeindlichen Behördenmitglieder und Angestellte strafbare Handlungen, die von Amtes wegen verfolgt werden und die in Ausübung ihrer behördlichen, amtlichen oder beruflichen Tätigkeit bekannt werden, der Polizei oder Staatsanwaltschaft mit allen sachdienlichen Angaben anzeigen. Nach § 70 Abs. 1 PBG wird mit Busse bestraft, wer gegen das PBG und seinen Ausführungsbestimmungen verstösst, insbesondere wer Bauten und Anlagen ohne Bauanzeige oder ohne Bewilligung, bzw. unter Verletzung einer solchen erstellt. Der von den Bauherren ausgeführte Bewirtschaftungsweg mit einem Asphaltbelag entspricht nicht den Auflagen der kantonalen Zustimmung und der gemeindlichen Baubewilligung. Das Amt für Raumplanung ist zu Recht davon ausgegangen, dass die Fortsetzung des Bewirtschaftungs- und Büffelwegs – wie schon der bestehende Weg – auch als Kiesweg ausgeführt wird. Nur unter dieser Voraussetzung stimmte das Amt für Raumplanung diesem Vorhaben im vereinfachten Bewilligungsverfahren gemäss § 45 Abs. 4 PBG zu, d.h. ohne öffentliche Ausschreibung und Auflage. Die Bauherrschaft gelangte nie mit einer Anfrage an die Gemeinde oder das Amt für Raumplanung, ob der Weg anstatt mit Kies auch mit Recyclingmaterial wie Asphaltgranulat ausgeführt werden dürfe. Der Einsatz von Asphaltgranulat auf Feldwegen ist nur unter Einhaltung strenger Auflagen ausnahmsweise möglich. Eine Ausnahme für den geplanten Nutztierweg mit einem Asphaltbelag wurde aus raumplanerischen und landschaftsschützerischen Gründen nicht erteilt. Somit entspricht im vorliegenden Fall der ausgeführte Bewirtschaftungsweg mit einem Asphaltbelag weder der kantonalen Zustimmung noch der gemeindlichen Baubewilligung. Die Abweichung vom bewilligten Zustand ist in raumplanerischer Hinsicht erheblich und die Bauherren haben gegen klare Auflagen verstossen. Es liegt ein Verstoß gegen die Strafnorm von § 70 PBG vor.

Von einer Strafanzeige kann aufgrund des Opportunitätsprinzips abgesehen werden, wenn es sich einerseits um eine Übertretung handelt und andererseits im Falle einer Verurteilung von einer Strafe Umgang zu nehmen oder abzusehen wäre (§ 93 Abs. 2 GOG). Hierfür bedarf es jedoch der Zustimmung der vorgesetzten Stelle. Bei § 70 PBG wird als Strafe eine Busse angedroht, womit es sich bei Widerhandlungen gegen das PBG um Übertretungen gemäss Art. 103 StGB handelt. Somit gilt es noch zu prüfen, ob im Falle einer Verurteilung von einer Strafe abgesehen würde. Die Organe der Strafrechtspflege können nach Art. 52 StGB von einer Strafverfolgung, einer Überweisung an das Gericht oder einer Bestrafung absehen, wenn sowohl die Schuld als auch die Tatfolgen geringfügig sind. Diese Voraussetzungen sind erfüllt, wenn kumulativ sowohl die Schuld wie auch die Tatfolgen gering sind. Der Bauherr hat in den letzten Jahren wiederholt, in vollem Wissen um die Unrechtmässigkeit und somit vorsätzlich gegen Bestimmungen des PBG verstossen. In Anbetracht der gesamten Umstände kann dabei nicht mehr von einem geringfügigen Verschulden, gesprochen werden. Unter diesen Umständen darf nicht von einer Strafanzeige abgesehen werden. Da der Gemeinderat gegen die Bauherren keine Strafanzeige eingereicht hat, hat er die Anzeigepflicht gemäss § 93 Abs. 1 GOG missachtet.

Stellt die Aufsichtsbeschwerde einen Missstand in der Gemeindeverwaltung oder eine Vernachlässigung

öffentlicher Aufgaben fest, kann der Regierungsrat den Gemeinderat nach § 37 und 37a Gemeindegesetz (GG) mahnen, Abhilfe zu schaffen. Unter «Missstand» bzw. «Vernachlässigung öffentlicher Aufgaben» i.S.v. § 37 GG ist die Verletzung von klarem materiellem Recht, die Missachtung wesentlicher Verfahrensgrundsätze oder die Gefährdung wichtiger öffentlicher Interessen zu verstehen (vgl. RRB vom 20. Oktober 1998, in: GVP 97/98, S. 265 f.). Klares Recht wird dann verletzt, wenn eine Rechtsanwendung unhaltbar bzw. direkt unvertretbar ist. Bezüglich der Voraussetzungen, die für ein aufsichtsrechtliches Einschreiten gegen eine Gemeinde erfüllt sein müssen, liegt gemäss Praxis des Regierungsrats des Kantons Zug ein «Missstand» oder «eine Vernachlässigung öffentlicher Aufgaben» erst bei unhaltbaren Zuständen vor. Das Gesetz sieht für die Anordnung aufsichtsrechtlicher Massnahmen strenge Voraussetzungen vor.

Da der Gemeinderat seine Anzeigepflicht schon mehrmals missachtet hat, sind die Voraussetzungen von § 37 Abs. 1 und 37a GG erfüllt. Der Gemeinderat wird ermahnt, dass er generell bei schweren Verstössen gegen die Bestimmungen des PBG eine Strafanzeige erheben muss.

#### **34.18      Entscheid vom 9. Dezember 2014 i.S. M. H und D. H.**

Eine Unternehmung beabsichtigt die Errichtung eines Ausbildungszentrums. Für die Umsetzung des Projekts waren verschiedene bau- und planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen: Änderung des kommunalen Richtplans, Änderung des kommunalen Zonenplans, Ergänzung der kommunalen Bauordnung, Anpassung der kantonalen Seeuferschutzzone, Erlass des Bebauungsplans, Bedingte Entwidmung einer Strasse, Erlass des Strassenplans und die Waldfeststellung. Der Gemeinderat reichte seine Beschlüsse dem Regierungsrat des Kantons Zug zur Genehmigung ein. Darauf wurde beim Regierungsrat Beschwerde erhoben. Kurz darauf erklärten die Projektführenden aus der Unternehmung den Abbruch des geplanten Projekts.

Gemäss § 42 PBG erfolgt die Genehmigung von neuen, geänderten oder aufgehobenen gemeindlichen Bauvorschriften, Zonen- oder Bebauungsplänen sowie Erschliessungs-, Baulinien- und Strassenplänen grundsätzlich im Sinne der Vorschriften der Spezialgesetzgebung. Die Prüfung durch den Regierungsrat erstreckt sich auf die Übereinstimmung der gemeindlichen Bauvorschriften und Pläne mit dem eidgenössischen und kantonalen Recht. Der Ermessensspielraum der Gemeinden muss gewahrt bleiben. Der Regierungsrat koordiniert die Genehmigungen mit allfälligen Beschwerdeentscheiden in der gleichen Sache. Die Genehmigungen durch den Regierungsrat haben innerhalb von drei Monaten zu erfolgen, sofern keine Beschwerden eingereicht worden sind. Ändert der Regierungsrat gemeindliche Bauvorschriften im Genehmigungsverfahren oder hebt er sie ganz oder teilweise auf, hat er seinen Beschluss zweimal im Amtsblatt zu publizieren und während 30 Tagen öffentlich aufzulegen. Die Genehmigung ist nach den Vorschriften über den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen zu veröffentlichen. Die Delegationsverordnung sieht in § 7 Abs. 1 lit. c Ziff. 3 vor, dass die Baudirektion erstinstanzlich über die Genehmigung von gemeindlichen Bauvorschriften, Zonen- und Bebauungsplänen sowie Gewässerlinienplänen entscheidet. Im vorliegenden Fall ist für die Genehmigung der gemeindlichen Beschlüsse der Regierungsrat zuständig.

Gemäss § 23 Abs. 1 Ziff. 3 VRG trägt die Kosten im Beschwerdeverfahren vor den Verwaltungsbehörden die unterliegende Partei. Hat im Beschwerdeverfahren oder im verwaltungsgerichtlichen Prozess keine Partei ganz obsiegt, sind die Kosten in dem Verhältnis zu teilen, in welchem die Parteien unterlegen sind. Nach herrschender Lehre und Rechtsprechung gilt ebenfalls als unterliegend, wer dafür sorgt, dass ein Verfahren gegenstandslos wird. Die betroffene Unternehmung tritt als Bauherrin/Gesuchstellerin auf und gilt daher als Partei. Sie war es auch, die den Projektabbruch gegenüber den zuständigen Behörden erklärte. Dieser Projektverzicht hat zur Folge, dass die dafür eingeleiteten Verfahren und die allenfalls bereits ergangenen Beschlüsse rückabgewickelt werden müssen, sei es, dass sie entweder abgeschlossen, aufgehoben oder nicht genehmigt werden. Das geplante Bauvorhaben kann auf dem Gebiet somit nicht mehr umgesetzt werden, da die entsprechenden bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen fehlen. Die Unternehmung gilt damit im Grundsatz als unterliegend.



Gemäss § 28 Abs. 1 VRG werden im Verfahren vor den erstinstanzlichen Verwaltungsbehörden keine Parteientschädigungen zugesprochen. Nach § 28 Abs. 2 Ziff. 1 VRG hat die im Rechtsmittelverfahren ganz oder teilweise obsiegende Partei Anspruch auf eine Parteientschädigung nach Massgabe ihres Obsiegens zu Lasten der unterliegenden Partei, wenn Parteien mit gegensätzlichen Interessen am Verfahren beteiligt sind. In der Hauptsache gelten im vorliegenden Fall die Beschwerdeführenden als obsiegend. Deren Rechtsvertreter wurde deshalb aufgefordert, seine Kostennote für die regierungsrätlichen Verfahren einzureichen. Darauf reichte der Rechtsvertreter einen Leistungsauszug über sämtliche Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Projekt ein. Die Ausführungen des Rechtsvertreters monieren, dass sämtliche Aufwendungen von Beginn seiner Tätigkeit bis zum Projektabbruch entschädigt werden sollen. Dabei wird allerdings übersehen, dass das zugerische Recht lediglich für das Rechtsmittelverfahren einen Anspruch auf Parteientschädigung vorsieht (§ 28 Abs. 2 VRG). Im Verfahren vor den erstinstanzlichen Verwaltungsbehörden werden keine Parteientschädigungen zugesprochen. Im vorliegenden Fall bedeutet dies, dass die erstinstanzlichen Einspracheverfahren betreffend der Anpassung der verschiedenen Zonen zu keiner Parteientschädigung berechtigen. Die vom Rechtsvertreter eingereichte Kostennote ist nicht verbindlich. Die Festsetzung der Anwaltsentschädigung obliegt im Ermessen der Entscheidbehörde. Dies gilt insbesondere für den geltend gemachten Zeitaufwand. Erweisen sich die aufgeführten Arbeiten als ausgewiesen sowie notwendig und ist der dafür eingesetzte Zeitaufwand objektiv nachvollziehbar, sind diese grundsätzlich zu vergüten. Im Weiteren darf erwartet werden, dass eine Kostennote detaillierte Angaben über die anwaltschaftliche Aufwendungen enthält. Dazu gehören nicht nur die Angaben betreffend Datum, Art der Tätigkeit, Spesen und Zeitaufwand. Vielmehr ist diese auch entsprechend zu gliedern bzw. so zu gestalten, dass jede einzelne Arbeit demjenigen Verfahren zugeordnet werden kann, in dem sie tatsächlich erbracht wurde. Dies gilt namentlich dann, wenn eine Kostennote für mehrere Verfahren gleichzeitig eingereicht wird, die aber nicht alle zu einer Parteientschädigung berechtigen. Für die Bemessung der Parteientschädigung sind weiter auch die Schwierigkeiten der Sache und die Komplexität der Rechtsfragen zu berücksichtigen. Eine verhältnismässige Erhöhung des anwaltlichen Aufwands ist im vorliegenden Fall gerechtfertigt. Es wird eine reduzierte Parteientschädigung zugesprochen.

Der im vorliegenden Fall vom Rechtsvertreter eingereichte Leistungsauszug erfüllt die Anforderungen an eine detaillierte Kostennote nicht. Die darin aufgelisteten Leistungen lassen sich den einzelnen Verfahren nicht bzw. nur teilweise zuordnen. Die Parteientschädigung ist daher ermessensweise mit einem Pauschalbetrag festzusetzen, wobei die Kostennote als Hilfestellung für die Bemessung eines angemessenen Honorars herangezogen werden kann.

#### **34.19      Entscheid vom 16. Dezember 2014 i.S. P.I. AG, A.M. AG und B.G.**

Der Stadtrat hat die Baubewilligung für ein Hochhaus erteilt. Für das Erdgeschoss wurde gemäss Baugesuch eine publikumsorientierte Nutzung bewilligt. Das Hochhaus ist mittlerweile erstellt. Später reichte die Bauherrschaft ein Baugesuch mit Änderungsplänen für die Innenausbauten im Erdgeschoss ein, die Wohnungen und ein Studio vorsahen. Die Änderungspläne lehnte der Stadtrat ab. Gegen den ablehnenden Baubewilligungsentscheid wurde beim Regierungsrat Beschwerde erhoben.

Die Beschwerdeführenden machen geltend, das Baugesuch sehe im nördlichen Bereich Wohnungen sowie im westlichen Bereich ein Studio vor. Die Vorinstanz habe das Baugesuch der Beschwerdeführenden für den Innenausbau der Wohnungen und des Studios zu Unrecht abgewiesen. Es mache Sinn, dass sich die Bestimmung über die publikumsorientierte Nutzung auf die östliche Seite beschränke. Daran ändere der Hinweis der Vorinstanz nichts, dass der gesamte Aussenraum des Bebauungsplans öffentlich zugänglich sei. Auf die Zugänglichkeit habe die Nutzung der Erdgeschosse keinen Einfluss. Das Baugrundstück liegt in der Bauzone mit speziellen Vorschriften. Gemäss § 47 Abs. 1 BO Zug ist die Bauzone mit speziellen Vorschriften in diesem Gebiet für Gewerbe und Dienstleistungen sowie das Wohnen bestimmt. Massgebend für die Bebauung ist der Sondernutzungsplan. Als Sinn und Zweck wird festgehalten, dass der Bebauungsplan gut aufeinander abgestimmte Gebäudevolumen unter Einbezug der bestehenden Bauten regelt. Er akzentuiert den Zugang zum neuen Stadtteil und ordnet besucherorientierte Nutzungen. Der Plan regelt weiter die Realisierung eines einheitlich gestalteten,

grosszügigen öffentlich zugänglichen Freiraums. Der Bebauungsplan ist in zwei Teilgebiete gegliedert. Das Teilgebiet A ist baureif und enthält die entsprechenden detaillierten Regelungen. Das Teilgebiet B ist noch nicht baureif. Für die Überbauung des Teilgebiets B sind die detaillierten Regelungen bei Bedarf auszuarbeiten. Der Bebauungsplan ist im ordentlichen Verfahren zu ergänzen. Zur Nutzung wird festgehalten: Allgemein sind mässig störende gewerbliche Nutzungen, Dienstleistungen und Wohnen zulässig. Im Hochhaus sind zusätzlich Hotel- und Restaurantnutzungen zulässig. In den Erdgeschossen im Teilgebiet B und im Hochhaus sind publikumsorientierte Nutzungen anzuordnen, so dass ein attraktiver und belebter Umgebungsbereich entsteht.

Die Parteien sind sich über die Auslegung des Bebauungsplans uneinig. Ausgangspunkt jeder Auslegung bildet der Wortlaut. Ist der Text nicht klar und sind verschiedene Interpretationen möglich, muss nach seiner wahren Tragweite gesucht werden unter Berücksichtigung aller Auslegungselemente. Abzustellen ist dabei auf die Entstehungsgeschichte, auf die Zweck der Norm, die ihr zugrunde liegenden Wertungen und ihre Bedeutung im Kontext mit anderen Bestimmungen. Die Materialien sind zwar nicht unmittelbar entscheidend, dienen aber als Hilfsmittel, um den Sinn der Norm zu erkennen. Das Bundesgericht hat sich bei der Auslegung von Erlassen stets von einem Methodenpluralismus leiten lassen und nur dann allein gestützt auf das grammatische Element abgestellt, wenn sich daraus zweifelsfrei die sachlich richtige Lösung ergab (BGE 138 II 217). Im vorliegenden Fall bezieht sich die Bestimmung des Bebauungsplans zunächst auf das «Erdgeschoss an der Dammstrasse». Nach § 7 V PBG zählt das Erdgeschoss als Vollgeschoss. Es dient zur Bestimmung der Untergeschosse (§ 8 V PBG), der Gebäudehöhe (§ 12 V PBG) und der Fassaden- und Firsthöhe (§ 13 V PBG). Die Höhenlage des Erdgeschosses ist in § 14 V PBG definiert und es ist auch massgebend für die Berechnung der anzurechnenden Geschossfläche (§ 16 V PBG). In jedem Fall gibt es bei einem Gebäude jeweils nur ein klar bestimmbares Erdgeschoss. Wenn sich nun im vorliegenden Fall der Bebauungsplan auf das «Erdgeschoss an der Dammstrasse» bezieht, so kann damit nur das gesamte Erdgeschoss des Hochhauses gemeint sein. Es gibt somit keine Teil-Erdgeschosse und auch keine östlichen oder westlichen Erdgeschosse. Zudem ist der Zweck der Norm, dass die vorgesehenen Nutzungen zu einer attraktiven und belebten Umgebung führen sollen. Eine Einschränkung dieses Umgebungsbereichs auf die Ostseite gibt es nicht. Stellt man bei der Ermittlung des Sinngehalts der Norm auf den Wortlaut der Bestimmung ab, führt dies zum Ergebnis, dass sich die publikumsorientierte Nutzung auf das ganze Erdgeschoss des Hochhauses bezieht. Auch aus den Materialien lässt sich nichts anderes herauslesen, als dass für die ganzen Erdgeschosse eine publikumsorientierte Nutzung erforderlich ist. Der Bebauungsplan bezweckt weiter die Realisierung eines einheitlich gestalteten, grosszügigen, öffentlich zugänglichen Freiraums. Eine Wohnnutzung im Erdgeschoss, wie sie im Baugesuch auf der Nord- und Westseite vorgesehen ist, würde einen solchen Freiraum nicht fördern. Das Bedürfnis nach Ruhe und Privatsphäre in den Wohnungen im Erdgeschoss würde vielmehr zu einem Konflikt führen mit dem vorgesehene öffentlich zugänglichen Freiraum. Auch aus der Systematik und der Historie ergibt sich keine andere Auslegung.

Die Rügen der Beschwerdeführenden sind unbegründet. Die Beschwerde wird abgewiesen.

#### **34.20      Entscheid vom 16. Dezember 2014 i.S. J. und S. S. G.**

Der Gemeinderat erteilte unter Auflagen und Bedingungen die baurechtliche Bewilligung für eine Wohnraumerweiterung und Dachausbauten bei einem Einfamilienhaus und wies gleichentags die gegen das Baugesuch eingereichte Einsprache ab. Gegen den Entscheid des Gemeinderats wurde Beschwerde beim Regierungsrat erhoben und beantragt die Entscheide des Gemeinderats seien abzuweisen. Weiter sei die vorliegende Verwaltungsbeschwerde mit der beim Regierungsrat bereits hängigen Verwaltungsbeschwerde in Sachen Baulinienplan zusammenzulegen und unter Berücksichtigung der Aufsichtsbeschwerde zu behandeln. Der Regierungsrat hat der Aufsichtsbeschwerde keine Folge gegeben. Das aufsichtsrechtliche Verfahren gilt damit als abgeschlossen, weshalb die verlangte Berücksichtigung der Aufsichtsbeschwerde im vorliegenden Verfahren nicht mehr möglich ist. In Bezug auf die beantragte Zusammenlegung der Verwaltungsbeschwerde mit der vorliegenden Verwaltungsbeschwerde ist festzuhalten, dass sich diese beiden Beschwerden gegen unterschiedliche Verfügungen des Gemeinderats richten, weshalb auch die involvierten Parteien nicht identisch sind. Ein

sachlicher Zusammenhang zwischen den beiden Beschwerden besteht ebenfalls nicht. Es ist deshalb nicht gerechtfertigt, die beiden Verfahren zu vereinigen.

Die Beschwerdeführenden gehen im vorliegenden Verfahren davon aus, dass das vorliegende Baugesuch identisch ist mit demjenigen aus dem Jahr 2011, welches die Vorinstanz abgelehnt habe. Insofern stellt sich die Frage, ob die Vorinstanz auf das in Frage stehende Baugesuch überhaupt hätte eintreten dürfen. Nach verbreiteter Ansicht erwachsen negative Verfügungen nicht in materieller Rechtskraft. Trotzdem ist in der Rechtsprechung die Rechtsbeständigkeit negativer Verfügungen wiederholt anerkannt worden. Die Baubewilligungsbehörde muss somit nicht immer wieder über abgelehnte identische Baugesuche befinden. Im Rahmen einer Interessenabwägung ist zu prüfen, ob es sich rechtfertigt, ein identisches Baugesuch erneut materiell zu beurteilen. Dabei kommt der Rechtssicherheit, dem Aspekt der rationellen Verwaltung sowie den konkreten Umständen des Einzelfalls grosses Gewicht zu. Für die Rechtsbeständigkeit einer negativen Verfügung ist somit zwingend vorausgesetzt, dass das neue Baugesuch mit dem zuvor abgelehnten Baugesuch identisch ist. Dies trifft im vorliegenden Fall nicht zu. Wie den Rechtsschriften zu entnehmen ist, beinhaltete das erste Baugesuch die Erstellung eines Wintergartens. Gemäss Rechtsprechung sind Wintergärten nicht beheizbare, eher unauffällige, zufolge grosser Glasflächen beinahe transparent erscheinende Hausanbauten, die nicht als Wohnraumerweiterung gesehen werden und auch nicht durch einen einfachen Heizungseinbau dazu gemacht werden können. Vorliegend ist aus den Verfahrensakten ersichtlich, dass der geplante Anbau beheizt werden soll. Die Vorinstanz ist deshalb zu Recht von einer Wohnraumerweiterung ausgegangen und hat das vorliegende Baugesuch entsprechend präzisiert. Es kann nicht von einem identischen, bereits abgelehnten Baugesuch die Rede sein. Die Vorinstanz ist zu Recht darauf eingetreten.

Die Beschwerdeführer machen eine Verletzung von § 30d Abs. 2 V PBG geltend, weil bei den ihnen zugestellten Entscheiden der kantonale Entscheid des Amts für Denkmalpflege und Archäologie gefehlt habe. Gemäss § 30d Abs. 2 V PBG entscheidet die Baubehörde über das Baugesuch und allfällige Einsprachen gleichzeitig. Die Baubewilligung und der Einspracheentscheid sind zusammen mit dem kantonalen Gesamtentscheid allen Verfahrensbeteiligten gleichzeitig zuzustellen. So leitet die Baubehörde das Baugesuch an die kantonale Koordinationsstelle weiter, soweit ihr Entscheid mit Entscheiden des Bundes oder des Kantons zu koordinieren ist (§ 29 Abs. 3 V PBG). Für das vorliegende Bauvorhaben sind keine Bewilligungen und Zustimmungen des Bundes oder des Kantons erforderlich. Auf den Erlass eines kantonalen Gesamtentscheids des Amts für Raumplanung konnte daher zu Recht verzichtet werden. Gemäss Zonenplan der Gemeinde Risch betrifft das Bauvorhaben ein Objekt in der Ortsbildschutzzone (OS). Paragraph 30 BO Risch hält für die Ortsbildschutzzone unter anderem fest, dass für alle Bauvorhaben das Amt für Denkmalpflege und Archäologie beratend mitwirkt. Damit hat die Gemeinde die kantonalrechtliche Vorgabe umgesetzt, wonach Bauermittlungs- und Baugesuche sowie geplante bauliche Veränderungen dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie zur Stellungnahme zu unterbreiten sind, wenn diese sich auf Objekte und deren Umgebung beziehen, die in einer Ortsbildschutzzone liegen (§ 15 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz). Im vorliegenden Fall liegt damit keine Verletzung von § 30d Abs. 2 V PBG vor.

Die Beschwerdeführenden machen weiter geltend, die Vorinstanz sei ihrer Begründungspflicht nicht nachgekommen. Das rechtliche Gehör nach Art. 29 Abs. 2 BV verlangt, dass die Behörde die Vorbringen des vom Entscheid in seiner Rechtsstellung Betroffenen auch tatsächlich hört, prüft und in der Entscheidfindung berücksichtigt (BGE 124 I 49). Daraus folgt eine Begründungspflicht. Dabei ist es nicht erforderlich, dass sich die Behörde mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass sich der Betroffene über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft abgeben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann.

Der Regierungsrat und das Verwaltungsgericht des Kantons Zug haben sich bereits mehrfach mit den Gesamtplanungen in Buonas befasst. Der Begriff „Gesamtplanung“ wird in der geltenden BO Risch nicht

mehr definiert. In der 1980 vom Gemeinderat genehmigten Gesamtplanung wurde die Gültigkeit der Gesamtplanung auf fünf Jahre festgelegt, unter Vorbehalt der Verlängerung. Die Gültigkeit ist so zu verstehen, dass innert dieser Frist das letzte Gebäude im Bau sein muss, andernfalls der Gesamtplan untergeht. Im vorliegenden Fall wurde von der befristeten Baubewilligung rechtzeitig Gebrauch gemacht, weshalb es für deren Gültigkeit keiner weiteren Verlängerungsbeschlüsse der Gemeinde bedarf.

Unabhängig von der Frage, ob eine Gesamtplanung gültig oder erloschen ist, muss geprüft werden, ob eine nach Massgabe einer Gesamtplanung erstellte Gruppenüberbauung in einem späteren Zeitpunkt in Einzelbauweise abgeändert werden kann. Die Überbauung der in Frage stehenden Stammparzelle erfolgte nach einem differenziert gestalteten, vergleichsweise streng geregelten einheitlichen Konzept. Mit der Gesamtplanung wurde daher ein konkretes Gestaltungskonzept verwirklicht. Dieses ermöglichte dem ursprünglichen Eigentümer der damaligen Stammparzelle eine grössere Gestaltungsfreiheit, wogegen an die Gestaltung der Gesamtüberbauung erhöhte Anforderungen gestellt wurden. Wird im Nachgang die Stammparzelle parzelliert und die einzelnen Grundstücke verkauft, stellen sich heikle Rechtsfragen. Neue Bauvorhaben richten sich nicht einfach nach der Einzelbauweise, sondern müssen die Gesamtplanung berücksichtigen. Im Zusammenhang mit der Frage, wie weit durch Einzelbaubewilligungen spätere Veränderungen zulässig sind, stellte das Verwaltungsgericht des Kantons Zug fest, dass das gemäss den erhöhten Anforderungen und der grösseren Gestaltungsfreiheit verwirklichte Konzept in gewissem Sinne normativen Charakter hat, indem es Ausgangspunkt für weitere baurechtliche Entscheide bleibt. Die verbindliche Festlegung der Gesamtplanung ist für die spätere Wahrung der Rechte der einzelnen Eigentümerschaften wegleitend. Insofern als bei der Erstellung über die vorgegebenen Normen hinaus oder anstelle genauer Bauvorschriften in erhöhter Gestaltungsfreiheit Vorteile und Nachteile aufeinander abgestimmt werden konnten, muss das gewählte Konzept auch für Neuentscheide Grundlage bilden. Eine Änderung des Konzepts der Gesamtüberbauung im Einverständnis aller beteiligten Eigentümerschaften wurde als soweit zulässig erachtet, als die öffentlich-rechtlichen Vorschriften dies erlauben. Im vorliegenden Fall richtet sich die vorinstanzliche Begründung nach der Einzelbauweise und lässt insbesondere nicht erkennen, dass die Gesamtplanung bei der Beurteilung des Bauvorhabens berücksichtigt wurde. Der pauschale Hinweis, dass sich das geplante Projekt hinsichtlich Grösse, Lage, Gestaltung und Materialisierung sowie dessen Aussenraum gut in die Umgebung einpasse und auch keine Anhaltspunkte bezüglich Situierung und Gestaltung ersichtlich seien, die gegen Vorgaben der Gesamtplanung verstossen würden, genügt nicht um dem normativen Charakter des verwirklichten Konzepts gerecht zu werden. Die Vorinstanz zeigt nicht auf, welches die wesentlichen Gestaltungselemente der realisierten Gruppenüberbauung bilden und ob diese durch das geplante Projekt vorliegend beeinträchtigt werden. Das mit der Gesamtplanung verwirklichte Gestaltungskonzept bildete somit nicht Ausgangspunkt des angefochtenen Entscheids. Damit liegt eine Verletzung der Begründungspflicht (als Teilgehalt des rechtlichen Gehörs) vor. Die Beschwerde erweist sich in diesem Punkt als begründet und ist gutzuheissen.

Die Beschwerdeführenden werfen die Frage der Ausnützung auf. Die streitbetroffene Liegenschaft der Beschwerdegegner bildet Teil einer Gesamtplanung. In der Gesamtplanung wurde die Ausnützung der ursprünglichen Stammparzelle auf insgesamt 0.20 festgesetzt. Dies entspricht der heute geltenden Ausnützungsziffer in der W2. Die Ausnützungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anzurechnenden Geschossfläche der Gebäude und der anzurechnenden Landfläche. Unter anzurechnender Landfläche ist die vom Baugesuch erfasste, in einer Bauzone gelegene Fläche gemeint. Bei ausnützungsrelevanten baulichen Veränderungen ist immer auf die ursprüngliche Fläche der Gesamtplanung abzustellen. Dabei darf einerseits eine Ausnützungserhöhung auf dem betroffenen Grundstück keine Übernutzung der Gesamtfläche herbeiführen und andererseits muss die vorhandene Ausnützungsreserve nicht auf den einzelnen Bauparzellen, sondern auf der Gesamtheit der Parzellen innerhalb des ehemaligen Gesamtplanungssperimeters liegen. Über die Ausnützungsreserve kann damit nicht die einzelne Parzelle, sondern das gesamte Areal verfügen. Bevor eine Grundeigentümerschaft einen Teil dieser Ausnützungsreserve für sich beanspruchen kann, müssen sich alle der Gesamtplanung unterstehenden Liegenschaftseigentümer über die Verteilung der Ausnützungsreserve einig sein. Erst wenn eine Einigung nicht möglich ist, muss sich der Gemeinderat über die Verteilung der

Ausnützungsreserve äussern. Dabei sind die rechtlich relevanten nachbarlichen Interessen zu ermitteln und gegeneinander abzuwägen. Besondere Beachtung ist der rechtsgleichen Behandlung der Grundeigentümerschaften zu schenken. Im vorliegenden Fall ist das von den Beschwerdegegnern geplante Bauvorhaben ausnützungsrelevant. Die neue Wohnraumerweiterung im Erdgeschoss beansprucht eine zusätzliche anrechenbare Geschossfläche. Es ist nicht nachgewiesen, dass die ehemalige Stammparzelle über freie Ausnützung verfügt. Eine Einigung aller der Gesamtplanung unterstehenden Liegenschaftseigentümer über die Verteilung der Ausnützungsreserve liegt nicht vor. Auch eine von der Gemeinde hoheitlich festgelegte Ausnützungsaufteilung besteht nicht. Damit hat die Vorinstanz vorliegend die Wohnraumerweiterung und Dachausbauten zu Unrecht bewilligt. Sie hat über die auf der ursprünglichen Stammparzelle allenfalls ruhende Ausnützungsreserve verfügt, ohne jedoch die übrigen Liegenschaftseigentümerschaften der Gesamtplanung in das Verfahren einzubeziehen. Die Beschwerde ist in diesem Punkt begründet und der Entscheid der Vorinstanz ist aufzuheben.

Der geplante Dachausbau sieht im vorliegenden Fall vor, dass der Dachgeschossboden Richtung Westen bis zur untersten Fusspfette verlängert wird. Dadurch würde ein zusätzlicher Estrichraum entstehen. Gemäss § 8 Abs. 3 V PBG zählt bei Gebäuden mit Schrägdächern das Dachgeschoss als Vollgeschoss, wenn der Kniestock, gemessen ab der Oberkante des Dachgeschossbodens bis OK Fusspfette, mehr als 50cm beträgt. Ausserdem sind Flächen von Räumen über dem obersten Geschoss, wenn sie unter einem Dach mit gegenseitiger Neigung liegen und ein allfälliger Kniestock an keiner Stelle des Dachs höher als 50 cm ist, bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht als Geschossflächen anzurechnen (§ 16 Abs. 2 lit. b V PBG). Eine Legaldefinition des Begriffs Kniestock sieht das zugerische Recht nicht vor. Als Kniestock wird jedoch derjenige Teil der Fassade mauer bezeichnet, der über den Dachboden hinaus bis zur Schnittstelle mit dem Schrägdach führt. Bei den Gebäudefassaden handelt es sich faktisch um jene Teile eines Gebäudes, die dieses seitlich witterungsfest abschliessen und zusammen mit Böden, Decken und dem Dach Räume für den dauernden Aufenthalt schaffen. Massgebend sind dabei die Verhältnisse, wie sie sich beim obersten Vollgeschoss, also dort darstellen, wo die Kniestockhöhe zu messen ist. Im vorliegenden Fall sind die Beschwerdegegner der Ansicht, der Kniestock sei auf der Flucht der Hauptfassade zu messen. Gestützt auf ein früheres Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Zug ergibt sich jedoch, dass vorliegend trotz Verlängerung des Dachgeschossbodens in Richtung Westen bis zur untersten Fusspfette keine Verschiebung des Kniestocks stattfindet. Dieser ist weiterhin bei der bestehenden Fassade mauer zu messen und unterschreitet im vorliegenden Fall das Mass von 50 cm.

Die Beschwerde ist infolge Verletzung der Begründungspflicht begründet und die Sache hätte zur Neubeurteilung zurückgewiesen werden müssen. Da die Beschwerde jedoch auch in Bezug auf die Ausnützungsfragen gutzuheissen ist, erübrigt sich eine Rückweisung an die Vorinstanz. Die erteilten Baubewilligungen für die Wohnraumerweiterung und die Dachausbauten werden aufgehoben.



## **35 2015: Verwaltungsgericht**

### **35.1 Urteil vom 2. April 2015 i.S. H. und H. F.-M.**

Das Verwaltungsgericht hat sich zur Frage des Umfangs des für eine Umweltverträglichkeitsprüfung massgebenden Untersuchungsperimeters geäussert. Zudem überprüfte das Verwaltungsgericht den Sachverhalt bezüglich der Auswirkungen eines Bauprojekts auf eine Quelle.

Die Beschwerdeführenden rügten: Bezüglich der Lärmbelastung sei die Umweltverträglichkeitsprüfung über den Projektperimeter hinaus vorgenommen worden. Dabei habe man die Gebäude der Beschwerdeführenden nicht geprüft, hingegen seien andere Parzellen geprüft worden, welche weiter vom Projektperimeter entfernt liegen würden. Das Verwaltungsgericht entschied daraufhin: Der Untersuchungsperimeter muss gemäss Art. 8 Abs. 1 lit. b UVPV im Pflichtenheft für die jeweiligen Abklärungen festgelegt werden. Die Untersuchungsgebiete für die einzelnen Umweltbereiche sollen zweckmässig festgelegt werden, d.h. pro Umweltbereich ist jeweils derjenige Perimeter zu untersuchen, in dem von der Anlage zurechenbare, relevante Auswirkungen zu erwarten sind. Es ist daher nicht ungewöhnlich, wenn die Untersuchungsperimeter je nach Umweltbereich unterschiedlich ausfallen. Es kann also ohne weiteres vorkommen und ist nicht zu beanstanden, wenn für die Umwelteinflüsse bezüglich Lärm ein anderer Beurteilungssperimeter festgelegt wird als für solche bezüglich Gewässerschutz. Die Gebäude der Beschwerdeführenden sind bezüglich Lärm geprüft worden. Zudem kann mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass die Grundwasserfassung somit deren Schutzzonen in keiner relevanten Beziehung zum Strassenbauprojekt steht. Die Quelfassung befindet sich mehr als 100 m vom Ende des Perimeters des Bauprojekts entfernt und in der Höhenlage rund 8 m oberhalb des Perimeterendes der Strasse.

### **35.2 Urteil vom 2. April 2015 i.S. VCS**

Das Verwaltungsgericht hat sich zum Streitgegenstand, zu Rügen bei der Ausführung eines kantonalen Bauprojekts und Stimmrechtsbeschwerden geäussert.

Der Beschwerdeführer bringt mehrere Rügen zum Projekt Tangente Zug/Baar vor und begründet seine Verwaltungsgerichtsbeschwerde damit, dass in den Abstimmungserläuterungen beim generellen Projekt umfangreiche Begleitmassnahmen enthalten waren. Im Auflageprojekt seien diverse flankierende Massnahmen weggelassen oder verändert worden. Er rügt des Weiteren, es sei unzulässig und verstosse gegen Treu und Glauben, wenn den Stimmbürgerinnen und Stimmbürger ein Projekt zur Zustimmung vorgelegt werde, das danach massiv erweitert werde.

Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger haben am 29. November 2009 über einen kombinierten Planungs-, Landerwerbs- und Baukredit zur Realisierung des Projekts Tangente Zug/Baar abgestimmt. Es handelte sich dabei nicht um eine Abstimmung, bei der das Stimmvolk über die Kapazität oder das generelle Projekt der Strasse befand. Es wurde auch nicht über die Ausgestaltung der Strasse abgestimmt, so wie vom Beschwerdeführer suggeriert wurde. Aufgrund der Ausführungen des Regierungsrats in den Abstimmungserläuterungen ist vielmehr davon auszugehen, dass über den Objektkredit entschieden wurde. Aufgrund dieser Umstände ist das Abstimmungsergebnis als positiver Grundsatzentscheid zur Tangente Zug/Baar zu betrachten. Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger haben bei diesem Vorgehen implizit akzeptiert, dass Details der Ausgestaltung – etwa kapazitätsrelevante bauliche Massnahmen – der nachgelagerten Planungs- und Baubehörde überlassen würden. Dies insbesondere unter der vom Regierungsrat in den Abstimmungserläuterungen mehrfach erwähnten Prämisse, dass die neue Tangente im Dienste der Verflüssigung des motorisierten Individualverkehrs und der Entlastung des bestehenden Strassennetzes zu stehen habe. Ein treuwidriges Verhalten des Regierungsrats bei der Information der Stimmbürgerinnen und Stimmbürger im Vorfeld der Abstimmung über die Objektkreditvorlage hat das Verwaltungsgericht nicht festgestellt.

Der Streitgegenstand wird einerseits durch den Gegenstand der angefochtenen Verfügung und andererseits durch die gestellten Parteibeglehen definiert. Gegenstand eines Beschwerdeverfahrens kann nur sein, was auch Gegenstand des vorinstanzlichen Entscheids war bzw. nach richtiger

Gesetzesauslegung hätte sein sollen. Gegenstände, über welche die vorhergehende Instanz zu Recht nicht entschieden hat, fallen nicht in den Kompetenzbereich der Beschwerdebehörden; sonst würde sie in die funktionelle Zuständigkeit der erstinstanzlich verfügenden Behörde eingegriffen. Der Streitgegenstand bestimmt sich zum andern nach der im Beschwerdeantrag verlangten Rechtsfolge. Eine Verfügung oder ein Entscheid kann auch nur in einzelnen Punkten angefochten werden, sofern sich diese nach der Natur der Sache trennen lassen. Der Streitgegenstand kann sich im Lauf des Rechtsmittelverfahrens verengen, grundsätzlich aber nicht erweitern oder inhaltlich verändern. Dementsprechend ist das Verwaltungsgericht nicht auf neu gestellte Parteibeghären eingetreten.

Der Beschwerdeführer rügt, die Kapazitätssteigerung verletze auch die Abstimmungsfreiheit. Diese Rüge hätte im Rahmen einer Abstimmungsbeschwerde (bzw. Stimmrechtsbeschwerden) gegen den Regierungsrat vorgebracht werden müssen und nicht im Rahmen einer Beschwerde gegen das Auflageprojekt der Baudirektion. Das Verwaltungsgericht erachtet die insbesondere gerügte Kapazitätssteigerung als rechtmässig. Zudem ist der Baudirektion auch bei den anderen vorgesehenen Massnahmen kein unangemessenes Handeln vorzuwerfen. Somit wurde vorliegend die Abstimmungsfreiheit der Stimmbürgerinnen und Stimmbürger nicht verletzt.

### **35.3 Urteil vom 28. April 2015 i.S. A. F. S.**

Der Beschwerdeführer beantragt, dass der Regierungsratsentscheid vom 30. September 2014 aufzuheben sei. Der Gemeinderat Walchwil sei zu verpflichten, auf die Einsprache des Beschwerdeführers vom 30. Juni 2014 einzutreten. Das Verwaltungsgericht erwägt:

Das Verbot der Rechtsverweigerung ist verletzt, wenn die Behörde die Parteistellung des Beschwerdeführers zu Unrecht aberkennt. Adressat einer Baubewilligung ist die Bauherrschaft und nicht der Beschwerdeführer als Nachbar des Bauprojekts. Mit Eintreten der Rechtskraft ist das Entscheidungsverfahren bezüglich eines Bauvorhabens abgeschlossen. Die Parteistellung der Beschwerdeführerschaft fällt damit automatisch dahin. Die Nachbarschaft kann sich deshalb nicht mehr mit einem Rechtsmittel zur Wehr setzen, wenn das Baubewilligungsverfahren abgeschlossen ist. Der Gemeinderat hat das Rechtsverweigerungsverbot deshalb nicht verletzt, als er auf die Einsprache des Beschwerdeführers nicht eingetreten ist.

Die Bedrohung an Leib und Leben aufgrund eines Hauptwasserleitungsbruchs führt nicht zwingen dazu, dass ein neues Baubewilligungsverfahren eröffnet wird und dem Beschwerdeführer wiederum Parteistellung zukommt. Eine Behörde zieht eine Verfügung nur dann in Wiedererwägung, wenn die von der Lehre und Rechtsprechung aus dem Verbot der formellen Rechtsverweigerung abgeleiteten Voraussetzungen erfüllt sind. Demnach muss sich eine Behörde insbesondere dann mit einem Wiedererwägungsgesuch befassen, wenn sich die Umstände (Recht oder Sachverhalt) seit dem ersten Entscheid wesentlich geändert haben. Weil sich die Gefährdungssituation auf dem Baugrundstück und den Nachbargrundstücken trotz Wasserleitungsbruch nicht offenkundig verändert hat, ist der Vorfall nicht geeignet, als wesentliche neue Tatsache gewertet zu werden. Somit fehlt eine Voraussetzung, um auf ein Wiedererwägungsgesuch einzutreten.

Grundsätzlich erwächst nur das Dispositiv eines Entscheids in Rechtskraft. Wenn das Dispositiv ausdrücklich auf die Erwägungen verweist («im Sinne der Erwägungen»), können auch sie in Rechtskraft erwachsen. Weil im Dispositiv der Baubewilligung ausdrücklich auf die Erwägungen verwiesen wurde, erstreckt sich die Bewilligung auch auf die Erwägung, dass der Beschwerdeführer kein Einspracherecht gegen die Baubewilligungsaufgabe verfüge.

Das Gericht kann Beweisanträge ablehnen, wenn es in willkürfreier antizipierter Würdigung der zusätzlich beantragten Beweise annehmen kann, seine Überzeugung werde auch durch diese nicht mehr geändert. Der Beizug von Strafakten hätte i.c. nichts mehr zur Klärung des rechtserheblichen Sachverhalts beitragen können. Das Gericht lehnte den Beweisantrag ab.



Die Beschwerde wurde abgewiesen, soweit darauf eingetreten wurde.

#### **35.4 Urteil vom 26. Mai 2015 i.S. B. R.**

Der Beschwerdeführer beantragt die Aufhebung der Baubewilligung. Die betroffenen Grundeigentümer hätten die Baugesuchsunterlagen nicht unterzeichnet und somit der geplanten Projektänderung nicht zugestimmt. Des Weiteren sei der Arealbebauungsbonus zu Unrecht gewährt worden.

Das Verwaltungsgericht führt im Wesentlichen aus: Gemäss § 27 Abs. 2 V PBG seien die Grundeigentümer nicht verpflichtet, das Baugesuchsformular zu unterzeichnen. Hingegen müssten die dem Baugesuch obligatorisch beizulegenden Pläne von den Grundeigentümern unterzeichnet sein. Das Vorliegen der Unterschrift sei eine Formvorschrift und von der Baubehörde im Rahmen der Übereinstimmung mit den Vorschriften des öffentlichen Rechts zu überprüfen. Falls die Unterschrift fehle, könne die Baubehörde feststellen, dass die Baugesuchsunterlagen unvollständig seien und dem Gesuchsteller – unter Androhung des Nichteintretens im Unterlassungsfall – eine Nachfrist zur Vervollständigung ansetzen. Das Unterschriftserfordernis der Grundeigentümer sei deshalb mehr als eine blosse Ordnungsvorschrift. Falls sich aus den Baugesuchsunterlagen jedoch zweifelsfrei ergebe, dass die Bauherrschaft – ohne aktuelle unterschriftliche Zustimmung der Grundeigentümer – berechtigt sei, ein Grundstück zu bebauen, dürfe die Baubehörde das Baubewilligungsverfahren fortführen. Weil der Bauherrschaft vorliegend offensichtlich das Recht zustehe, für die geplante Arealbebauung die gesamte Grundstücksfläche in Anspruch zu nehmen, habe für die Baubehörde zu Recht kein Anlass bestanden, die unterschriftliche Zustimmung der Grundeigentümer auf den Bauplänen einzufordern.

Weil die geplante Arealbebauung mit der vorliegenden Projektänderung den erhöhten Anforderungen gemäss § 29 PBG entspreche und zu einer klaren Verbesserung des ursprünglichen Projekts führe, sei der Ausnützungsbonus von 10 % zu Recht gewährt worden.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

#### **35.5 Urteil vom 10. August 2015 i.S. B. A.-W. et al.**

Mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 15. Dezember 2014 beantragen die Beschwerdeführenden die Aufhebung der Baubewilligung für eine Arealbebauung im Gebiet Bohlgutsch und machen im Wesentlichen geltend: Weil es sich bei der Bohlgutschstrasse um eine öffentliche Strasse im Sinne von § 4 Abs. 1 GSW handle, hätte die Fläche der Strasse gemäss § 18 Abs. 2 V PBG nicht an die Arealfläche angerechnet werden dürfen.

Zusammengefasst erwägt das Verwaltungsgericht: Die Ausnahmetatbestände in § 18 Abs. 2 V PBG seien abschliessend aufgezählt, weshalb die Fläche der Fahrbahnen von nicht-öffentlichen Privatstrassen bei der Ermittlung der anzurechnenden Landfläche zu berücksichtigen sei. Bei der Bohlgutschstrasse handle es sich um eine Privatstrasse, auf welcher ein öffentliches Fusswegrecht laste und welche über kein Trottoir verfüge. Die Bohlgutschstrasse stehe nicht jedermann, sondern nur den Grundeigentümern im Gebiet Bohlgutsch – denen auch die Bohlgutschstrasse gehöre – zur Verfügung. Eine Fahrverbotstafel zu Beginn der Strasse sei ein weiteres Indiz für die Nicht-Öffentlichkeit der Bohlgutschstrasse. Das Verwaltungsgericht äussert sich zudem zum Begriff des «Gemeinwesens» gemäss § 4 Abs. 1 lit. b GSW und stellt fest, dass damit nicht die Allgemeinheit oder Öffentlichkeit, sondern staatliche Gebietskörperschaften gemeint seien. Im vorliegenden Fall sei dies die Einwohnergemeinde Zug. Damit eine Strasse als öffentlich gelte, müsse das Gemeinwesen über ein «entsprechendes Wegrecht», d.h. ein unbeschränktes öffentliches Fahr- und Fusswegrecht gemäss § 4 Abs. 1 lit. b GSW verfügen. Das im Grundbuch eingetragene öffentliche Fusswegrecht stelle jedoch kein solches Wegrecht dar. Die Bohlgutschstrasse sei deshalb keine öffentliche Strasse im Sinne von § 4 Abs. 1 GSW. Der Regierungsrat habe somit kein Recht verletzt, wenn er die Fahrbahnfläche der nicht-öffentlichen Bohlgutschstrasse bei der Ermittlung der anzurechnenden Landfläche berücksichtigt habe.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

### **35.6 Urteil vom 10. August 2015 i.S. B. und P. F. et al.**

Die Beschwerdeführenden verlangen die Aufhebung des vorinstanzlichen Zwischenentscheids. Sie sind der Ansicht, dass der Regierungsrat und Baudirektor im Verwaltungsbeschwerdeverfahren befangen gewesen sei und in den Ausstand hätte treten müssen.

Das Verwaltungsgericht erwägt zusammenfassend: Dem Regierungsrat stehe zwar die Kompetenz zur Rechtsprechung und Streitentscheidung zu. Der Grundsatz der Gewaltenteilung komme im Verwaltungsverfahren jedoch nicht zum Tragen, weshalb der Regierungsrat kein unabhängiges Gericht gemäss Art. 30 Abs. 1 BV und Art. 6 Ziff. 1 EMRK sei. Der Regierungsrat als Beschwerdeinstanz fungiere im Verwaltungsverfahren somit als nicht-richterliche Behörde. Die Anforderungen an die Unbefangenheit des Baudirektors seien deshalb nach Art. 29 Abs. 1 BV und dem einschlägigen kantonalen Recht zu beurteilen. Die Geschäftsordnung des Regierungsrats liste verschiedene Tatbestände auf, bei deren Zutreffen ein Ratsmitglied in den Ausstand zu treten habe. Vorliegend bleibe zu prüfen, ob der Baudirektor bei objektiver Betrachtungsweise offensichtlich den Anschein der Befangenheit erwecke (§ 7 Abs. 1 Ziff. 5 GO RR), beziehungsweise ob vernünftigen Dritten der Anschein der Befangenheit fast intuitiv klar sei und förmlich in die Augen springe. Dies sei insbesondere dann der Fall, wenn ein Behördenmitglied – wie vorliegend – ein gemäss Zonenplan nicht vollständig ausgenütztes Grundstück zu einem guten Preis verkaufe und nur anderthalb Jahre später in einem durch ihn zu leitenden Beschwerdeverfahren beurteilen müsse, ob sich das von seinen Vertragspartnern geplante, gegenüber heute höhere und voluminösere Haus in die Umgebung einordne oder nicht.

Die Beschwerde wird gutgeheissen. Der vorinstanzliche Zwischenentscheid wird aufgehoben. Der Regierungsrat und Baudirektor hat im pendenten Verwaltungsbeschwerdeverfahren in den Ausstand zu treten.

### **35.7 Urteil vom 18. August 2015 i.S. Y. und S. S.**

Das Verwaltungsgericht hat sich zur Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des zulässigen Gewässerabstands und dabei insbesondere zur Qualifikation des «dicht überbauten Gebietes» geäussert.

Nach Art. 41c Abs. 1 GSchV dürfen im Gewässerraum nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden. Die Behörde kann aber für zonenkonforme Bauten und Anlagen in dicht überbauten Gebieten Ausnahmegewilligungen erlassen, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Der Begriff «dicht überbautes Gebiet» ist ein Begriff der GSchV und damit des Bundesrechts. Der Begriff ist deshalb bundesweit einheitlich auszulegen, d.h. es bleibt kein Spielraum der Kantone für den Vollzug im Einzelfall. Der Begriff ist ein sogenannter unbestimmter Rechtsbegriff, der durch Lehre und Rechtsprechung näher konkretisiert werden muss.

Die massgebenden Kriterien zur Qualifikation des «dicht überbauten Gebiets» sind gemäss Bundesgericht wie folgt zusammenzufassen: a) Festlegung eines genügend gross gewählten Betrachtungsperimeters; b) Feststellung, dass die Bauparzelle nicht peripher, sondern im dicht überbauten Gebiet liegt; c) das Vorliegen harter Uferverbauungen; d) eine dichte Überbauung des Ufers mit Boots- und Badehäusern; e) nur eingeschränktes ökologisches Potential.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung aller umliegenden Grundstücke, der Nähe zum historischen Stadtzentrum und den klaren Absichten des städtischen Souveräns (Zonenplan, Ortsbildschutzzone, Bebauungsplan) war vorliegend von einem dicht bebauten Gebiet im Sinne der bundesgerichtlichen Praxis auszugehen. Weitgehend überbaute Bauzonen im engeren Siedlungsgebiet müssen als sogenannt «dicht überbaute Gebiete» im Sinne des Gesetzes gelten. Von diesem Grundsatz dürfte nur abgewichen

werden, wenn sich auf einem längeren Abschnitt entlang des fraglichen Gewässers keine oder nur vereinzelte Bauten und Anlagen befinden würden. Kernzonen und auch Bauzonen, bei denen jede verfügbare Parzelle bereits überbaut ist, müssen grundsätzlich als «dicht überbaut» im Sinne von Art. 41c GSchV qualifiziert werden.

Bezüglich der zur Erteilung der Ausnahmegewilligung notwendigen Interessenabwägung stellt das Verwaltungsgericht fest: Die Interessen des Natur- und Heimatschutzes sind vorliegend durch die Unterschreitung des Gewässerabstands nicht verletzt, da bereits das ganze umliegende Seeufer (zwischen Casino und Kantonsspital) hart verbaut ist. Auch den Interessen der Öffentlichkeit an einem erleichterten Zugang zum Seeufer kann mit dem vorliegenden Bauvorhaben nicht nachgelebt werden, da ein solcher im ganzen Seeuferbereich des Bebauungsplanes nicht möglich ist. Das Bauvorhaben hält trotz der Verletzung des zurzeit geltenden Gewässerabstands den Abstand gemäss Bebauungsplan ein und passt sich damit in ausreichendem Mass den lokalen Gegebenheiten an. Zudem hat die Bauherrschaft bezüglich des Gewässerabstandes Anspruch auf rechtsgleiche Behandlung, da in der näheren und weiteren Umgebung des Bauvorhabens verschiedenste Bauten weit in den jetzigen Gewässerabstand hineinragen. Von erheblicher Bedeutung ist auch das Interesse der Bauherrschaft an den gesetzlich vorgesehenen Ausnutzungsmöglichkeiten ihrer Bauparzelle Gebrauch machen zu können. In diesem Zusammenhang besteht auch ein öffentliches Interesse an der Durchsetzung des raumplanerischen Anliegens des haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Einklang mit den Interessen der Bauherrschaft. Wenn der Gesetzgeber für ein bestimmtes Gebiet wiederholt eine Ausnutzung von 0.5 festlege, so das Verwaltungsgericht, sei im Interesse einer Verdichtung des Baugebietes darauf zu achten, dass Bauten mit einer solchen Ausnutzung auch erstellt werden könnten.

Die Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des zulässigen Gewässerabstandes wurde vorliegend somit zu Recht erteilt.

### **35.8 Urteil vom 25. August 2015 i.S. H. und H. F.-M.**

Das Verwaltungsgericht hat sich zur Rechtmässigkeit der Kostenpflicht im Zuge der Ersatzvornahme einer Dichtigkeitsprüfung zweier Jauchegruben in der Grundwasserschutzzone geäußert.

Ersatzvornahme bedeutet, dass die Verwaltungsbehörde eine dem Privaten obliegende, pflichtwidrig verweigerte, vertretbare Handlung durch eine amtliche Stelle oder durch einen Dritten verrichten lässt. Die Kosten der Ersatzvornahme hat der Verfügungsadressat zu tragen, weil er diese mit seiner Weigerung, pflichtgemäss zu handeln bzw. für den rechtmässigen Zustand zu sorgen, verursacht hat ( Zustandsstörer). Unerheblich ist, ob die Kosten der öffentlichen Hand direkt erwachsen oder ob ein Dritter mit der Ersatzvornahme betraut wurde. Dem Kostenpflichtigen sind dabei nur die notwendigen und angemessenen Kosten aufzuerlegen. Nicht erforderlich in diesem Sinn sind übersetzte Unternehmerforderungen, welche die Verwaltung pflichtwidrig anerkannt hat. An die Sorgfaltspflicht der Verwaltung darf allerdings nur ein durchschnittlicher Massstab angelegt werden. Die Behörde hat keine Sonderanstrengungen zu unternehmen, um die preisgünstigste Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu gewähren. Der hinterher erhobene Einwand, der Pflichtige hätte die gebotenen Massnahmen billiger vorgenommen oder vornehmen lassen können, ist nicht zu hören. Zum notwendigen Aufwand gehört auch der Verwaltungsaufwand, der dem Gemeinwesen durch das pflichtwidrige Verhalten erwächst. Er umfasst sämtliche Personalkosten einschliesslich der von Organen des Gemeinwesens geleisteten Arbeitsstunden. Die von der unteren kantonalen Verwaltungsbehörde vorgelegte zu überwälzende Rechnung wurde überprüft und in jedem Punkt für gerechtfertigt erklärt. Die Kosten setzten sich aus personellem Aufwand, dem Beizug eines Baufachmanns und eines Drittunternehmers für den Kanalservice (Leerung der Grube, Weg- und Rücktransport der Jauche, Reinigung der Grube, Lagerung der Jauche), sowie einem Überwachungsdienst zusammen. Die Tatsache, dass die Dichtigkeitsprüfung bei Freiwilligkeit und Kooperation der Privaten deutlich kostengünstiger ausgefallen wäre, führt nicht zu einer Reduktion der zu überwälzenden Kosten.

### **35.9 Urteil vom 23. September 2015 i.S. J. R.**

Das Verwaltungsgericht hat sich mehrmals zur Möglichkeit der nachträglichen Bewilligung von Bauprojekten ausserhalb der Bauzone, der Verhältnismässigkeit des Abbruchbefehls, der Qualifikation eines Wegs der Klasse 4, dem Aussichtsschutz, sowie der Besitzstandgarantie nach Art. 24c RPG geäussert.

Vorliegend war zu prüfen, ob die Gemeinde das nachträgliche Baugesuch betreffend der Teilversiegelung und Erweiterung eines Fahrwegs, der Erstellung eines Kiesplatzes mit Brunnen sowie eines Pferdeauslaufs und die Errichtung einer Blocksteinstützmauer, eines Unterstandes, eines Pferdestalles sowie eines Weidstalles, zu Recht abgewiesen hat. Darüber hinaus war zu prüfen, ob der angeordnete Rückbau der genannten Baute samt Zurückschneiden einer Bepflanzung rechtmässig erfolgte. Das Verwaltungsgericht entschied wie folgt:

Der Abbruch einer Stützkonstruktion aus Eisenbahnschwellen und der Neubau einer Blocksteinstützmauer ist nicht mehr von der Besitzstandsgarantie gemäss Art. 24c Abs. 1 RPG erfasst. Denn obwohl der Betonsockel der damaligen Mauer noch vorhanden ist, kann bei einer derartigen Änderung nicht mehr von einer Wahrung der Identität der Anlage gesprochen werden. Zwar erfüllen beide Konstruktionen die gleiche Funktion, doch bestehen wesentliche Unterschiede in der Materialisierung und im äusseren Erscheinungsbild. So dass die Identität der früheren Stützmauer in den wesentlichen Zügen nicht mehr gewahrt ist. Die beantragte nachträgliche Baubewilligung ist somit zu Recht nicht erteilt worden. Der angeordnete Rückbau ist aber als unverhältnismässig zu qualifizieren. Die Stützmauer ist unter der Auflage einer vollständigen Begrünung nachträglich zu bewilligen, weil sie aufgrund dieser Begrünung nicht mehr markant in Erscheinung tritt und weil die angeordnete Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands nicht verhältnismässig wäre. Denn ein Wiederherstellungsbefehl erweist sich dann als unverhältnismässig, wenn die Abweichung vom Gesetz gering ist und die berührten allgemeinen Interessen den Schaden, der dem Eigentümer durch die Wiederherstellung entstünden, nicht zu rechtfertigen vermögen.

Der Um- bzw. Ausbau eines Gartenschopfs in einen wesentlich grösseren Gartenschopf/Pferdestall, der somit mit einer Nutzungsänderung einhergeht, hat die Identität der Baute nicht gewahrt, weshalb er nicht durch die Besitzstandsgarantie geschützt wird. Die beantragte nachträgliche Baubewilligung ist somit zu Recht nicht erteilt worden. Auch der angeordnete Rückbau wurde als verhältnismässig qualifiziert. Die öffentlichen Interessen der Trennung des Siedlungsgebiets vom Nichtsiedlungsgebiet überwiegen die privaten Interessen des Beschwerdeführers am Erhalt der widerrechtlich erstellten Baute, denn der zu beurteilende Pferdestall stellt hobbymässige Tierhaltung dar, welche in der Landwirtschaftszone zonenfremd ist. Zudem hat die genannte Baute gegen die Grenzabstandsvorschriften der kommunalen BO verstossen. Der Rückbau dieser Baute ist geeignet und erforderlich, um den rechtmässigen Zustand wieder herzustellen. Darüber hinaus entsteht dem Beschwerdeführer durch den Wegfall der hobbymässigen, nicht kommerziell betriebenen Tierhaltung auch kein grosser Schaden, weswegen sich der von der Vorinstanz angeordnete Rückbau ohne weiteres als verhältnismässig erweist.

Ein Weg der Klasse 4, welcher der Land- und Forstwirtschaft zu dienen hat und deshalb nur gebaut und erweitert werden kann, wenn dies für die Bewirtschaftung notwendig ist, wurde vorliegend wie folgt beurteilt: Einerseits müssen Wege der Klasse 4 ganzheitlich mit zwei Kiesspuren und einem Grünstreifen ausgestaltet sein. Sie dürfen nicht befestigt werden. Ein befestigter Weg der Klasse 4 muss zurückgebaut werden. Zudem muss der ganze Weg der Land- und Forstwirtschaft dienen, ansonsten ist er zonenfremd und nicht bewilligungsfähig. Dementsprechend musste ein Teil des Wegs zurückgebaut werden.

Nachdem sich die Anordnung des Rückbaus des Gartenschopfs/Pferdestalls als verhältnismässig erwiesen hat und auch keine andere Möglichkeit der hobbymässigen Pferdehaltung auf dem betroffenen Grundstück besteht, sind die zur tierfreundlichen Haltung geschaffenen Aussenanlagen nicht weiter erforderlich, weshalb zur Wiederherstellung des gesetzlichen Zustands und zur Wahrung der raumplanerischen Interessen auch ohne weiteres der Rückbau des Kiesplatzes (mit Brunnen) und des

Pferdeauslaufs verhältnismässig ist.

Der Beschwerdeführer berief sich auch auf die Rechtsgleichheit und den Vertrauensschutz, da die Behörden anderen Grundeigentümern in der näheren Umgebung die Bewilligung für umfassende bauliche Massnahmen erteilt habe. Der Anspruch aus Rechtsgleichheit wurde verneint, da kein Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht besteht. Die Rüge des Vertrauensschutzes wurde nicht gehört, da gemeinhin bekannt ist, dass Bauten und Anlagen nicht ohne Bewilligung errichtet und geändert werden dürfen und es sich beim Vater des Beschwerdeführers um einen Rechtsanwalt handelt, welchen er im Zweifel über die Rechtslage hätte zu Rate ziehen können.

Ein ebenfalls angeordneter Rückschnitt einer Bepflanzung erwies sich als unverhältnismässig. Denn der durch § 35 Abs. 2 BO Risch bezweckte Schutz der wertvollen Aussicht muss nicht durchgehend gewährleistet werden. Falls wie vorliegend, Bepflanzungen seit längerem bestehen und der Aussichtsschutz durch diese nicht grundlegend gefährdet wird, sind sie zu dulden.

#### **35.10 Urteil vom 27. Oktober 2015 i.S. R. H. und L. S.-H.**

Die Beschwerdeführenden beantragen, die Baubewilligung des Gemeinderats für den Abbruch und grösseren Wiederaufbau einer Remise am selben Standort sei aufzuheben.

Das Verwaltungsgericht erwägt im Wesentlichen: Ein Zustellungsversuch einer fehlerhaft adressierten Postsendung, welche der Sphäre des Absenders zuzuordnen sei, könnte beim Empfänger keine Fristen auslösen. Als Versanddatum gelte jener Tag, an dem die Sendung in einem korrekt adressierten Kuvert der Post übergeben werde. In materieller Hinsicht stellt das Verwaltungsgericht zusammenfassend fest, dass die als «Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Golf» (UeGO) bezeichnete Zone keine Landwirtschaftszone sei. Der als Golfplatz genutzte Boden könne nach Aufgabe des Golfbetriebs nicht innert kurzer Frist wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden und sei somit nicht für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung gemäss Art. 16 Abs. 1 lit. a RPG geeignet. Die in der UeGO gelegene Remise sei deshalb nicht zonenkonform. Des Weiteren könne für die nicht-zonenkonforme Baute auch keine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 24 lit. a RPG erteilt werden, da die geplante grössere Remise gemäss FAT-Richtlinie betrieblich nicht notwendig sei und es somit an der Standortgebundenheit mangle. Schliesslich sei die Baubewilligung auch in Bezug auf die Besitzstandsgarantie gemäss Art. 24c RPG i.V.m. Art. 42 Abs. 3 lit. b RPV aufzuheben, da die geplante Vergrösserung der Remise nicht als massvoll bezeichnet werden könne und der Neubau die Identität des bisherigen Gebäudes bei Weitem nicht wahre.

Die Beschwerde wird gutgeheissen und die Baubewilligung des Gemeinderats wird aufgehoben.

#### **35.11 Urteil vom 22. Dezember 2015 i.S. A. S.**

Das Verwaltungsgericht hat sich in diesem Urteil zu einer Verfügung mit Formfehler, der Verletzung des rechtlichen Gehörs beim Erlass der Verfügung, der Verletzung des verfassungsmässigen Prinzips der Verhältnismässigkeit sowie ordnungsgemässe Eröffnung der Verfügung geäussert. Zudem wurde festgehalten, dass das Amt für Raumplanung und nicht die Baudirektion für Bauten ausserhalb der Bauzone zuständig ist.

Gemäss § 10 Abs. 1 PBG bedürfen die Erstellung und Veränderung von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone der Zustimmung des Kantons und der anschliessenden Bewilligung des Gemeinderats. Dies bedeutet, dass nicht nur das Erstellen von Bauten und Anlagen, sondern auch der Abbruch von bewilligten Bauten der Zustimmung der gemäss Art. 25 Abs. 2 RPG zuständigen kantonalen Behörde bedürfen. Gemäss Ziff. 2 lit. b der Verfügung über die Delegationsverordnung vom 12. Mai 2003 (BGS 153.741) gilt das Amt für Raumplanung als zuständig zum Erlass von Entscheiden gemäss § 10 PBG. Die Basisverfügung, auf welche die Gemeinde ihre Abbruchverfügung stützte, wurde aber von der Baudirektion erlassen, welche somit eine unzuständige Instanz darstellt. Die funktionelle Unzuständigkeit stellt im Grundsatz einen Nichtigkeitsgrund dar, es sei denn, der verfügenden Behörde komme auf dem

betreffenden Gebiet allgemeine Entscheidungsgewalt zu. Eine Anordnung, die eine Behörde, wenn auch unzuständiger Weise, in ihrem Aufgabenbereich trifft, ist nicht nichtig, sondern anfechtbar. Es ist unzweifelhaft, dass der Baudirektion im Bereich des Planungs- und Baurechts allgemeine Entscheidungsgewalt zukommt, was in den Regeln von § 5 PBG auch klar zum Ausdruck kommt. Aus diesem Grund ist vorliegend nicht von einer Nichtigkeit, sondern von einer Anfechtbarkeit auszugehen.

Die Basis-«Verfügung», auf welche sich die Gemeinde vorliegend stützt, stellt mehr eine aufsichtsrechtliche Anweisung der Baudirektion in Briefform als eine Verfügung im Sinne von Art. 25 Abs. 2 RPG bzw. 10 PBG dar. Da die Prüfung aller bewilligungspflichtigen Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen eine bundesrechtliche Pflicht darstellt, wird eine formelle und selbständig anfechtbare Verfügung der zuständigen kantonalen Behörde im Sinne von Art. 5 des Bundesgesetzes über das Verwaltungsverfahren vom 20. Dezember 1968 (VwVG, SR 172.021) verlangt. Auf kantonomer Ebene sind die entsprechenden Anforderungen in § 19 ff. VRG umschrieben. Ein Entscheid muss gemäss § 19 Abs. 1 VRG schriftlich eröffnet werden und einen Rechtsspruch, einen Kostenspruch, eine Rechtsmittelbelehrung und das Datum des Entscheids und des Versands enthalten. Eine Ausfertigung in Briefform ist zulässig, wobei der in Briefform eröffnete Entscheid als solcher zu bezeichnen ist. Das Schreiben der Baudirektion, auf welche die Gemeinde ihre Abbruchverfügung stützte, erfüllt diese Anforderungen nicht und weist somit Formfehler auf. Denn es ist weder als Entscheid bezeichnet noch enthält es ein Dispositiv mit einem Rechtsspruch, einem Kostenspruch und einer Rechtsmittelbelehrung.

Verfügungen über den Abbruch und die Entfernung von illegalen Bauten auf einem Grundstück, welches einer Erbgemeinschaft gehört, sind allen beteiligten Erben zu eröffnen. Beerben nämlich mehrere Erben einen Erblasser, so besteht unter ihnen, bis die Erbschaft geteilt wird, infolge des Erbgangs eine Gemeinschaft aller Rechte und Pflichten an der Erbschaft. Sie werden Gesamteigentümer der Erbschaftsgegenstände und verfügen unter Vorbehalt der vertraglichen Vertretungs- und Verwaltungsbefugnisse über die Rechte der Erbschaft gemeinsam (Art. 602 Abs. 1 und 2 ZGB). Weil die Abbruchverfügung nur an ein Mitglied der Erbgemeinschaft gerichtet war, wurde die Abbruchverfügung durch den Gemeinderat nicht ordnungsgemäss eröffnet. Dieser Eröffnungsfehler kann nicht durch eine nachträgliche Verfahrensbeteiligung der übrigen Erben geheilt werden.

Schliesslich wurde mit der Verfügung der Gemeinde das rechtliche Gehör und der verfassungsmässige Grundsatz der Verhältnismässigkeit verletzt, weil dem Beschwerdeführer der Erlass der bevorstehenden Abbruchverfügung nicht mit einer kurzen Begründung angekündigt und auch keine Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben wurde. Die Frage der Verhältnismässigkeit des Eingriffs hätte insbesondere deshalb geprüft werden müssen, weil man dem Beschwerdeführer vorher in verschiedenen Korrespondenzen sogar in Aussicht gestellt hatte, man werde ein Baugesuch für die Brennholzlager positiv würdigen, weil ja das Holz aus dem eigenen Wald stamme und vor der Verfeuerung getrocknet werden müsse.

### **36 2015: Regierungsrat**

#### **36.1 Entscheid vom 13. Januar 2015 i.S. G. K-M**

Der Gemeinderat erteilte die Baubewilligung zum Abbruch eines Holzschopfs und den Anbau einer Doppelgarage an das bestehende Wohnhaus. Dagegen wurde Beschwerde beim Regierungsrat erhoben.

Die Beschwerdeführerin macht geltend, es handle sich um ein abgeändertes Projekt, da das vorgängige Baugesuch nicht bewilligungsfähig gewesen sei. Trotz des abgeänderten Baugesuchs seien die Bauprofile nicht angepasst worden. Wer Bauten und Anlagen erstellen, ändern oder anders nutzen will, bedarf einer Bewilligung der zuständigen Gemeindebehörde (§ 44 Abs. 1 PBG). Das Baugesuch ist während 20 Tagen öffentlich aufzulegen. Nach § 27 Abs. 1 V PBG sind dem Baugesuch auch Pläne beizulegen. Diese müssen vollständige Angaben enthalten über die Ausmasse, die wichtigsten Mauerstärken, Boden- und Fensterflächen, die Zweckbestimmung der Räume, den längs der Gebäudeaussenseite bestehenden und projektierten Terrainverlauf samt den wichtigsten Höhenkoten und Fixpunkten, die Niveaulinien, Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder, die Gestaltung der Umgebung und der Fussgängerverbindungen sowie die vorgesehenen Materialien und Farben. Nach § 28 Abs. 1 V PBG hat vor der Publikation des Baugesuchs der Gesuchsteller bzw. die Gesuchstellerin bei Gebäuden Profile zu errichten, welche das künftige Volumen, insbesondere die Umrisse und die First- sowie die Gebäudehöhe erkennen lassen und die Erdgeschosskote deutlich sichtbar bezeichnen. Andere Bauten und Anlagen sind je nach Möglichkeit im Gelände abzustecken. Die Profile dürfen nur mit Zustimmung der Baubehörde beseitigt werden. Im vorliegenden Fall legt der Bericht der Geozug Ingenieure AG dar, dass die erstellten Bauprofile hinsichtlich der Situierung der Baueingabe entsprechen. Die von der Bauherrschaft erstellten Bauprofile erfüllen ihre Publizitäts- und Visualisierungsfunktion. Anhand der Bauprofile konnte sich die Beschwerdeführerin ohne weiteres eine Vorstellung von der geplanten Kleinbaute machen. Auf dem Grundriss/Fassadenplan ist bei der Darstellung der Westfassade eine Ungenauigkeit von 5 mm festzustellen. Korrekt gezeichnet sind die Nord-Fassade, Ost-Fassade, Süd-Fassade und der Schnitt A-A, welche massgebend sind. Es sind keine Nachteile erkennbar, die der Beschwerdeführerin durch diese Ungenauigkeit entstanden sind.

Die Beschwerdeführerin bringt vor, das fragliche Bauvorhaben könne ohne Ausnahmegewilligung nicht erstellt werden. Bei der Erteilung einer Ausnahmegewilligung sei eine Interessenabwägung vorzunehmen. Dabei sei zu berücksichtigen, dass bisher auf dem Grundstück keine Garage gestanden habe. Es handle sich deshalb um einen Härtefall. Gemäss § 17 Abs. 1 GSW beträgt der Mindestabstand für Gebäude a) an Kantonsstrassen 6 m; b) bei Gemeindestrassen 4 m. Der Mindestabstand gilt ab Strassen- bzw. Trottoirrand (§ 17 Abs. 2 GSW). In Ausnahmefällen und insbesondere für Kleinbauten kann die Baubewilligungsbehörde eine Unterschreitung des Abstandes gegen Revers zulassen (§ 17 Abs. 3 GSW). Die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung bei Kleinbauten sind nicht derart hoch, dass keine andere Bauweise möglich sein müsste. Bei der Erteilung einer Ausnahmegewilligung ist in jedem Fall eine Interessenabwägung vorzunehmen, in der sämtliche beteiligten Interessen berücksichtigt werden. Im vorliegenden Fall geht es um eine Kleinbaute gemäss § 17 Abs. 3 GSW, die an ein bestehendes Wohnhaus angebaut werden soll. Westlich des Baugrundstücks liegt eine Gemeindestrasse. Die Kleinbaute müsste somit grundsätzlich einen Strassenabstand von 4 m ab dem Trottoirrand einhalten. Die geplante Doppelgarage unterschreitet den Strassenabstand auf einer Länge von ca. 8.50 m. Am äussersten Punkt der südwestlichen Ecke der Garage beträgt die Überschreitung 2.17 m, d.h., an dieser Stelle verbleibt ein Strassenabstand von 1.83 m. Mit der Baubewilligung vom 14. April 2014 hat der Gemeinderat die Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Strassenabstands gegen Revers erteilt. Bezüglich der Grundstücksgeometrie bietet sich die Westseite des Grundstücks, auf dem der Holzschopf steht, an, um die Liegenschaft weiter zu entwickeln. Aus öffentlicher Sicht wird mit der geplanten Doppelgarage als Anbau die Übersichtlichkeit der Gemeindestrasse gegenüber der bestehenden Situation sogar klar verbessert. Das Erscheinungsbild der Liegenschaft wird durch den Neubau der Garage und den Abbruch des über hundert Jahre alten Holzschopfs deutlich aufgewertet. Dies entspricht einem öffentlichen Interesse, berücksichtigt aber auch private Interessen der Nachbarn und der Bauherrschaft. Aufgrund der Interessenabwägung kann festgehalten werden, dass der Gemeinderat die Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Strassenabstands durch die

Kleinbaute zu Recht erteilt hat.

Die Beschwerdeführerin bringt weiter vor, bei der neuen Baute als Anbau könne weder von einer guten Einpassung noch von einer massvollen Erweiterung des bestehenden Gebäudes gesprochen werden. Es handle sich um eine massive Veränderung. Nach § 11 Abs. 1 BO Unterägeri müssen sich Gebäude hinsichtlich Grösse, Lage, Gestaltung und Oberfläche des Baukörpers sowie dessen Aussenräume so in die Umgebung einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Bauten, Anlagen, Anschriften, Farbgebungen, Reklamen und Antennen haben sich insbesondere in Landschaften sowie Orts-, Quartier- und Strassenbilder gut einzuordnen (§ 11 Abs. 2 BO). Bei der Bestimmung von § 11 BO handelt es sich um eine positive ästhetische Generalklausel, die sich nicht in einem Verunstaltungsverbot erschöpft, das lediglich verlangt, dass ein Bauvorhaben nicht einen stossenden Gegensatz zur Nachbarschaft bildet oder auffallend störend in Erscheinung treten darf. Die positive ästhetische Generalklausel verlangt eine architektonische Gestaltung, welche sich gut in die Umgebung einordnet. Die Anforderungen an das Bauvorhaben sind sorgfältig zu begründen und es darf dabei nicht auf ein beliebiges subjektives Empfinden abgestellt werden. Es muss im Einzelnen dargelegt werden, weshalb mit einer bestimmten baulichen Gestaltung weder für das Bauvorhaben, noch für die Umgebung eine gute Gestaltung erzielt werden kann. Die geplante eingeschossige Doppelgarage ordnet sich bezüglich Grösse dem dreigeschossigen Wohngebäude unter. Auch von der Grundfläche her ist das Wohngebäude fast doppelt so gross, wie die projektierte Kleinbaute. Bei der geplanten Garage kommt klar der Charakter als Kleinbaute zum Ausdruck. Die Garage wird an das bestehende Wohnhaus angebaut, sodass die ganze Liegenschaft kompakter wirkt. Da das Grundstück von der westlich gelegenen Gemeindestrasse erschlossen wird, ist die Lage der neuen Garage richtig gewählt. Eine Garage im südlichen Teil des Baugrundstücks wäre unzweckmässig und würde nicht zur Grundstücksgeometrie passen. Mit den Betonmaterialien und der verputzten Fassade passt sich die geplante Garage gut in die Umgebung ein. Die Garage soll in weisser Farbe gehalten sein und dem Haupthaus angepasst werden. Insgesamt ordnet sich die geplante Doppelgarage so in die Umgebung ein, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Die Beschwerdeführerin bringt schliesslich vor, die Vorinstanz habe mehrfach das rechtliche Gehör verletzt. Die Vorinstanz habe sich mit den Anträgen hinsichtlich der Überprüfung der Bauprofile nicht auseinandergesetzt und damit die Begründungspflicht verletzt. Gemäss Art. 29 Abs. 2 BV haben die Parteien Anspruch auf rechtliches Gehör. Dieser bedeutet das Recht der Privaten, in einem vor einer Verwaltungs- oder Justizbehörde geführten Verfahren mit ihrem Begehren angehört zu werden, Einblick in die Akten zu erhalten und zu den für die Entscheidung wesentlichen Punkten Stellung nehmen zu können. Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör leitet sich auch ein Mindestanspruch auf Begründung von behördlichen Entscheiden ab. Die Begründung einer Verfügung entspricht den Anforderungen von Art. 29 Abs. 2 BV, wenn die Betroffenen dadurch in die Lage versetzt werden, die Tragweite der Entscheidung zu beurteilen und sie in voller Kenntnis der Umstände an eine höhere Instanz weiter zu ziehen. Die Behörde ist aber nicht verpflichtet, sich zu allen Rechtsvorbringen der Parteien zu äussern. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs führt nach der Praxis des Bundesgerichts nicht in allen Fällen zur Gutheissung der Beschwerde und zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids, sondern sie kann in nicht besonders schwerwiegenden Fällen ausnahmsweise geheilt werden. Dies ist dann der Fall, wenn die betroffene Person die Möglichkeit erhält, sich vor einer Rechtsmittelinstanz zu äussern, die in Bezug auf die strittige Frage über die gleiche Kognition verfügt wie die Vorinstanz, so dass sie eine Prüfung im gleichen Umfang vornehmen kann. Von einer Rückweisung ist vor allem dann abzusehen, wenn diese zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde. Im vorliegenden Fall konnte sich die Beschwerdeführerin aufgrund der Pläne und der vier Bauprofile eine gute Vorstellung von der geplanten Kleinbaute machen. Die Publizitäts- und Visualisierungsfunktion der Profile und die Lesbarkeit der Baupläne waren gegeben. Die Vorinstanz hätte im Einspracheentscheid aufgrund der vorgebrachten Rügen jedoch darlegen müssen, dass sie die von der Bauherrschaft erstellten Bauprofile überprüft hat. Damit hätte sie Unklarheiten beseitigen können. Die Angaben zu den Materialien und Farben und die ungenügende Begründung konnten im Beschwerdeverfahren bzw. im Beschwerdeentscheid des Regierungsrats nachgeholt werden. Der Regierungsrat hat die gleiche



Kognition wie die Vorinstanz und entscheidet gemäss § 39 VRG in der Sache neu. Eine Rückweisung der Streitsache an die Vorinstanz würde zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen. Unter diesen Umständen kann die Verletzung des rechtlichen Gehörs vorliegend geheilt werden. Die Verletzung des materiellen Rechts und die zum Teil ungenügenden Begründungen führen zwar nicht zur Aufhebung des Baubewilligungsentscheids. Es hat jedoch Auswirkungen auf die Kostenverlegung und Parteientschädigung.

Die Rügen hinsichtlich der Bauprofile, der Unterschreitung des Strassenabstands und der Einordnung erweisen sich materiell als unbegründet. Hingegen sind die Rügen betreffend fehlenden Angaben zu den Materialien und Farben und die Verletzung der Begründungspflicht begründet. Insofern ist die Beschwerde gutzuheissen, im Übrigen jedoch abzuweisen.

Hat im Beschwerdeverfahren keine Partei obsiegt, sind die Kosten im Verhältnis zu teilen, in welchem die Parteien unterlegen sind. (§ 23 Abs. 2 VRG). Nach § 24 Abs. 2 VRG werden den Gemeinwesen sowie deren Behörden Kosten auferlegt, wenn sie am Verfahren wirtschaftlich interessiert sind oder zum Verfahren durch einen groben Verfahrensmangel oder durch eine offenbare Rechtsverletzung Anlass gegeben haben. Da die Vorinstanz durch eine offenbare Rechtsverletzung und der Verletzung der Begründungspflicht Anlass zum Verfahren gegeben hat, werden ihr ein Teil der Kosten des Verfahrens auferlegt. Der Bauherrschaft muss vorgeworfen werden, dass sie im Baugesuch keine Angaben zu den Materialien und Farben gemacht hat. Sie hat das offizielle Baugesuchsformular für Kleinbauten im Übrigen jedoch korrekt ausgefüllt. Der Bauherrschaft werden deshalb ebenfalls Kosten auferlegt. Die Beschwerdeführerin unterliegt schliesslich mit ihren Anträgen, da die von ihr gerügten Verletzungen des materiellen Rechts und des rechtlichen Gehörs im vorliegenden Verfahren geheilt werden konnten. Unter diesen Umständen können der Beschwerdeführerin reduzierte Kosten auferlegt werden.

### **36.2            Entscheidung vom 20. Januar 2015 i.S. B.R. und Gemeinde Oberägeri**

Änderung einer Arealüberbauung. Fehlende Zustimmung der Grundeigentümer zum Bauvorhaben. Heilung der Verletzung des rechtlichen Gehörs.

Die Bauherrschaft stellte ein Baugesuch als Projektänderung bezüglich einer bereits bewilligten Arealbebauung (Grundstücke Nrn. 2152/2041, alle ehemals Nr. 134). Unter anderem erfolgte die Zufahrt zum Grundstück neu über das Grundstück des Beschwerdeführers.

Gemäss § 27 Abs. 2 V PBG sind die einzureichenden Pläne je von Bauherr, Grundeigentümer und Projektverfasser zu unterzeichnen. Das Grundstück des Beschwerdeführers wird durch das vorliegende Baugesuch betroffen. Dieser hatte das Baugesuch nicht unterzeichnet. Gemäss § 29 V PBG prüft die Baubehörde die Gesuchsunterlagen auf ihre Vollständigkeit. Sind die Unterlagen vollständig, publiziert sie das Baugesuch umgehend. E contrario darf das Baugesuch nicht publiziert werden, solange nicht alle erforderlichen Unterlagen vorliegen – u.a. die Zustimmung der Grundeigentümer zum Bauvorhaben. Das Baugesuch leidet deshalb unter einem formellen Mangel.

Auch eine Person, die am Baugrundstück nicht oder nicht allein berechtigt ist, kann ein Baugesuch einreichen. Häufiger Anwendungsfälle sind Baugesuche von Mietern, Pächtern, Mitglieder von Stockwerkeigentümerschaften oder Bauunternehmen im Rahmen von Werkverträgen. Das Zustimmungserfordernis wurde primär zu Gunsten der Baubehörde aufgestellt. Dieser ist die anspruchsvolle und häufig zeitraubende Prüfung von Bauvorhaben nicht zuzumuten, deren Verwirklichung von vornherein am Widerstand der Verfügungsberechtigten scheitern. Mit dem Zustimmungserfordernis der Grundeigentümer sollen Bauvorhaben ausgeschlossen werden, bei welchen die Behörden wider besseres Wissen zu einem Verfahren Hand bieten, das die Eigentumsrechte Dritter zu verletzen vermag. Die Bewilligungsinstanz ist daher nur zu einer summarischen Prüfung der privatrechtlichen Verhältnisse verpflichtet, nicht zu mehr. Sie darf sich also auf die Prüfung der Frage beschränken, ob ein Bauvorhaben offenkundig Eigentumsrechte Dritter verletzen kann. Hingegen ist sie nicht dazu verpflichtet, die

Eigentumsverhältnisse – gleich wie der Zivilrichter – im Einzelnen und endgültig abzuklären (E. 2.a).

Wo aus privatrechtlichen Gründen die Befugnis nach einer ersten Würdigung der Verhältnisse unklar bleibt, stehen der Baubewilligungsbehörde zwei Wege offen: Sie kann entweder die Behandlung des Gesuchs bis zum Entscheid des Zivilrichters zurückstellen oder aber die baurechtliche Prüfung vorziehen (E. 2.a).

Gemäss Vertrag vom ... hat der Beschwerdeführer der Bauherrschaft auf der gesamten Fläche des umstrittenen Grundstücks ein Fuss- und Fahrwegrecht eingeräumt. Nach einer summarischen Prüfung der Vertragsunterlagen geht hervor, dass das Bauvorhaben der eingeräumten Dienstbarkeit entspricht. Das Bauvorhaben verletzt nach einer ersten Würdigung nicht die Eigentumsrechte Dritter und die Verhältnisse sind klar. Mit der Bestellung der vorliegenden Dienstbarkeit wurde das Recht für den Bau einer Zufahrt zur Einstellhalle eingeräumt. Die Vorinstanz konnte somit aufgrund des früher vereinbarten Dienstbarkeitsvertrags für das vorliegende Bauvorhaben auf die Unterschriften des Beschwerdeführers auf dem Baugesuch verzichten. Aus den gleichen Gründen konnte die Vorinstanz auf eine zusätzliche Zustimmung nach § 29 Abs. 4 lit. b PBG für die Änderung der Arealbebauung verzichten (2.c).

Der Beschwerdeführer rügt, mit der Veränderung der Zufahrt eine Verletzung der Arealbebauung. Da durch das Bauprojekt der bestehende Spielplatz, welcher sich auf dem umstrittenen Grundstück befindet, ohne Not vollständig zerstört werde, was Art. 14 Abs. 1 lit. d. BO Oberägeri widerspreche. Die gemeindliche Bauordnung sieht spezielle Verfahrensvorschriften für das Arealbauverfahren vor: Der Gemeinderat hört die Gesuchsteller an und beauftragt danach eine von der Bauherrschaft unabhängige Fachperson mit der Prüfung, ob die Arealbebauung gesamthaft eine bessere planerische Lösung darstellt, als wenn das Land ohne Arealbauungsplan baulich ausgenützt würde (Art. 17 Abs. 1 BO). Eine solche Prüfung durch eine unabhängige Fachperson ist auch bei der Änderung einer Arealbebauung erforderlich, da diese Verfahrensbestimmung ansonsten ausgehebelt werden könnte (E. 3.a).

Laut dem Gutachten genügt die Arealbebauung mit der vorliegenden Projektänderung den erhöhten Anforderungen gemäss Art. 18 BO bzw. stellte sie sogar noch eine Verbesserung gegenüber der ursprünglichen Arealbebauung dar (E. 3.e). Die Baudirektion als Instruktionsbehörde im Verwaltungsbeschwerdeverfahren hat für die vorliegende Änderung der Arealbebauung ein Gutachten im Sinne von Art. 17 Abs. 1 BO eingeholt. Bereits die Vorinstanz hätte ein erneutes Gutachten zur Arealbebauung einholen müssen. Indem sie dies nicht getan hat, hat sie einen Verfahrensfehler und damit eine Verletzung des rechtlichen Gehörs begangen (3.a).

Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs führt nach der Praxis des Bundesgerichts nicht in allen Fällen zur Gutheissung der Beschwerde und zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids, sondern sie kann in nicht besonders schwerwiegenden Fällen ausnahmsweise geheilt werden. Eine Heilung des rechtlichen Gehörs liegt vor, wenn die betroffene Person die Möglichkeit erhält, sich vor einer Rechtsmittelinstanz zu äussern, die in Bezug auf die strittige Frage über die gleiche Kognition verfügt wie die Vorinstanz, so dass sie eine Prüfung im gleichen Umfang vornehmen kann. Von einer Rückweisung ist vor allem dann abzu sehen, wenn diese zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem Interesse an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren sind (E. 3.b).

Im vorliegenden Fall konnte sich der Beschwerdeführer – wie auch die Vorinstanz und die Bauherrschaft – zu einem von der Baudirektion nachträglich eingeholten Gutachten äussern. Der Beschwerdeführer hatte sich schriftlich dazu vernehmen lassen. Der Regierungsrat hat die gleiche Kognition wie die Vorinstanz und entscheidet gemäss § 39 VRG in der Sache neu. Eine Rückweisung der Streitsache an die Vorinstanz hätte vorliegend zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen geführt. Unter den beschriebenen Umständen ist von einer Rückweisung abzu sehen und der Regierungsrat kann über die Sache materiell entscheiden (E. 3.c).

Zusammenfassend ergibt sich, dass der Gemeinderat sich eine Verletzung des rechtlichen Gehörs zu Schulden kommen liess, was bei der Kostentragung berücksichtigt werden muss. Dieser formelle Mangel konnte im vorliegenden Verfahren geheilt werden. Im Übrigen erweisen sich die Rügen bezüglich der Vollständigkeit des Baugesuchs und der erhöhten Anforderungen an die Arealbebauung als unbegründet.

### **36.3 Entscheid vom 17. Februar 2015 i.S. B. S und weitere**

Nach einem Einspracheverfahren reichte die Bauherrschaft aufgrund der Rügen in der Beschwerdeschrift bei der verfahrensleitenden Baudirektion Änderungen des ursprünglichen Projekts ein. Gegen das neue Baugesuch für den Bau eines Zweifamilienhauses und den Abbruch des bestehenden Wohnhauses gingen erneut Einsprachen ein. Der Gemeinderat wies diese ab und erteilte die Baubewilligung. Dagegen wurde beim Regierungsrat Beschwerde erhoben.

Die Beschwerdeführenden bringen vor, die Vorinstanz habe das rechtliche Gehör verletzt, da sie ihrer Begründungspflicht nicht nachgekommen sei. Gemäss Art. 29 Abs. 2 BV haben die Parteien Anspruch auf rechtliches Gehör. Dieser ist das Recht der Privaten, in einem vor einer Verwaltungs- oder Justizbehörde geführten Verfahren mit ihrem Begehren angehört zu werden, Einblick in die Akten zu erhalten und zu den für die Entscheidung wesentlichen Punkten Stellung nehmen zu können. Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör leitet sich auch ein Mindestanspruch auf Begründung von behördlichen Entscheiden ab. Die Begründung einer Verfügung entspricht den Anforderungen von Art. 29 Abs. 2 BV, wenn die Betroffenen dadurch in die Lage versetzt werden, die Tragweite der Entscheidung zu beurteilen und sie in voller Kenntnis der Umstände an eine höhere Instanz weiter zu ziehen. Die Behörde ist aber nicht verpflichtet, sich zu allen Rechtsvorbringen der Parteien zu äussern. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken. Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist formeller Natur. Das bedeutet, dass eine Rechtsmittelinstanz, die eine Verletzung des Anspruchs feststellt, den angefochtenen Hoheitsakt aufheben muss ohne Rücksicht darauf, ob die Anhörung für den Ausgang des Verfahrens relevant ist, d.h. die Behörde zu einer Änderung des Entscheids veranlassen wird oder nicht (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6.Auflage, Zürich, Rn. 1672, 1706, 1709). Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs führt nach der Praxis des Bundesgerichts nicht in allen Fällen zur Gutheissung der Beschwerde und zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids, sondern sie kann in nicht besonders schwerwiegenden Fällen ausnahmsweise geheilt werden. Dies ist dann der Fall, wenn die betroffene Person die Möglichkeit erhält, sich vor einer Rechtsmittelinstanz zu äussern, die in Bezug auf die strittige Frage über die gleiche Kognition verfügt wie die Vorinstanz, so dass sie eine Prüfung im gleichen Umfang vornehmen kann. Von einer Rückweisung ist insbesondere dann abzugehen, wenn diese zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem Interesse an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren sind (BGE 137 I 195). Im vorliegenden Fall hat die Vorinstanz insgesamt die Einsprachentscheide zu wenig ausführlich begründet und damit das rechtliche Gehör der Beschwerdeführenden verletzt. Der Regierungsrat hat die gleiche Kognition wie die Vorinstanz und entscheidet gemäss § 39 VRG in der Sache neu. Die Verletzung des rechtlichen Gehörs ist nicht derart gravierend, dass sich eine Aufhebung des Baubewilligungsentscheids aufdrängt. Eine Rückweisung der Streitsache an die Vorinstanz würde zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen. Unter diesen Umständen kann die Verletzung des rechtlichen Gehörs vorliegend geheilt werden. Die teilweise ungenügende Begründung führt zwar nicht zur Aufhebung des Baubewilligungsentscheids. Es hat jedoch Auswirkungen auf die Kostenverlegung und Parteientschädigung.

Die Beschwerdeführenden machen geltend, die maximal zulässige Ausnützung sei überschritten. Paragraph 16 V PBG beschreibt, welche Flächen bei der Berechnung der Ausnützungsziffer als Geschossfläche anzurechnen und welche von der Anrechnung ausgenommen sind. Im vorliegenden Fall ist die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche mit einer Reserve von 1.02 m<sup>2</sup> eingehalten. Der Befürchtung der Beschwerdeführenden, dass die grosszügigen Einstellräume für Fahrzeuge später als Kellerräume genutzt würden, ist entgegen zu halten, dass dies nicht zulässig wäre. Dies käme einer Umnutzung der Räume gleich, was einer neuen Baubewilligung bedürfte.

Die Beschwerdeführenden bringen vor, die Pläne seien nicht vollständig. Es würden die Darstellung des abzubrechenden Gebäudes, der Heiz-/Technikraum sowie genaue Angaben zur Spielfläche fehlen. Aus § 27 Abs. 1 V PBG geht hervor, welche Pläne dem Baugesuch beigelegt werden müssen. Die Pläne müssen vollständige Angaben enthalten über die Ausmasse, die wichtigsten Mauerstärken, Boden- und Fensterflächen, die Zweckbestimmung der Räume, den längs der Gebäudeaussen- und innenliegenden bestehenden und projektierten Terrainverlauf samt den wichtigsten Höhenkoten und Fixpunkten, die Niveaulinien, Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder sowie die Gestaltung der Umgebung und der Fussgängerverbindungen. Ferner sind im Baugesuch die vorgesehenen Materialien und Farben anzugeben, soweit sie nach aussen in Erscheinung treten. Weil im vorliegenden Fall das bestehende Gebäude nicht im engeren Sinne verändert, sondern vollständig abgebrochen wird, genügen die Planunterlagen den gesetzlichen Vorgaben. Der Kamin für die Gastherme ist im Fassadenplan dargestellt, sodass auch diesbezüglich die gesetzlichen Bestimmungen eingehalten sind. Im Plan Umgebung ist im nordöstlichen und südöstlichen Bereich des Baugrundstücks Rasen als Spielfläche vorgesehen. Damit sind die Vorgaben der Bauordnung ebenfalls eingehalten.

Die Beschwerdeführenden machen schliesslich eine mangelnde Einordnung geltend. Nach § 11 Abs. 1 BO müssen sich Gebäude hinsichtlich Grösse, Lage, Gestaltung und Oberfläche des Baukörpers sowie dessen Aussenräume so in die Umgebung einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Bauten, Anlagen, Anschriften, Farbgebung, Reklamen und Antennen haben sich insbesondere in Landschaften sowie Orts-, Quartier- und Strassenbilder gut einzuordnen (§ 11 Abs. 2 BO). Gemäss Praxis handelt es sich bei der Bestimmung um eine positive ästhetische Generalklausel, die sich nicht in einem Verunstaltungsverbot erschöpft, das lediglich verlangt, dass ein Bauvorhaben nicht einen stossenden Gegensatz zur Nachbarschaft bildet oder auffallend störend in Erscheinung treten darf. Die positive ästhetische Generalklausel verlangt eine architektonische Gestaltung, welche sich gut in die Umgebung einordnet. Die Anforderungen an das Bauvorhaben sind sorgfältig zu begründen und es darf dabei nicht auf ein beliebiges subjektives Empfinden abgestellt werden. Hinsichtlich des Quartierbegriffs ist es wesentlich, dass man Bauvorhaben nur mit Bauten vergleicht, die sich in der gleichen Nutzungszone befinden. Bei der Anwendung der Ästhetikklausel darf nicht nur auf die unmittelbare Umgebung abgestellt werden. Vielmehr ist eine umfassende Würdigung aller massgeblichen Gesichtspunkte unter Einbezug der weiteren Umgebung und unter Berücksichtigung der optischen Fernwirkung vorzunehmen. Für die Abgrenzung der relevanten Umgebung sind einerseits topografische Gegebenheiten, die Siedlungsstruktur und die vorhandenen Bauten und Anlagen heranzuziehen, andererseits die Gemeinsamkeiten der involvierten Bauten in Bezug auf die Nutzungsordnung. Im vorliegenden Fall ordnet sich der geplante Neubau in die Umgebung ein, so dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Die Rügen hinsichtlich der Ausnützungsüberschreitung, der Vollständigkeit der Pläne und der Einordnung erweisen sich materiell als unbegründet. Hingegen sind die Rügen betreffend Verletzung der Begründungspflicht begründet. Letzteres hat Auswirkungen auf die Kostenverlegung und die Parteientschädigung. Der formelle Mangel ist im laufenden Verfahren geheilt worden.

#### **36.4      Entscheid vom 24. Februar 2015 i.S. M. P. AG**

Die Gemeinde verweigerte der Beschwerdeführerin die Bewilligung zum Anbringen einer Reklameeinrichtung für wechselnde Fremdreklamen an der Fassade einer Liegenschaft. Begründet wurde der Entscheid damit, dass die vorgesehene Reklame aus gestalterischer Sicht nicht überzeuge, sich nicht dem Landschaftsbild einordne und der Grössenbeschränkung nicht entspreche. Gegen diesen Entscheid wurde beim Regierungsrat Beschwerde erhoben.

Das gewerbsmässige Aushängen von Plakaten auf privatem Grund fällt in den Schutzbereich der Wirtschaftsfreiheit (BGE 128 I 3). Dieses verfassungsmässige Recht sowie die Eigentumsgarantie können unter den in Art. 36 BV genannten Voraussetzungen eingeschränkt werden. Danach bedürfen Einschränkungen von Grundrechten einer gesetzlichen Grundlage (a), müssen durch ein öffentliches Interesse oder durch den Schutz von Grundrechten Dritter (b) gerechtfertigt und verhältnismässig (c) sein. Schwerwiegende Einschränkungen müssen im Gesetz selbst vorgesehen sein. Die Nichtbewilligung

einzelner Plakatwerbestellen wurde vom Bundesgericht als leichter Eingriff in die Wirtschaftsfreiheit qualifiziert (BGer-Urteil vom 8. Januar 2008 1C\_12/2007). Als schwerer Eingriff wurde nur das vollständige Verbot von Fremdreklamen auf Privatgrund bewertet (BGer-Urteil vom 12. Mai 1998, 1P.122/1998). Handelt es sich vorliegend somit um einen leichten Eingriff, so genügt als gesetzliche Grundlage ein Gesetz im materiellen Sinn oder eine Generalklausel (1C\_293/2008). Das Reklamereglement stützt sich auf § 69 Ziff. 2 Gemeindegesetz und auf § 7 Abs. 1 PBG. Die umstrittene Beschränkung der zulässigen Reklamegrösse findet in Art. 4 Abs. 5 Reklamereglement eine ausreichende gesetzliche Grundlage, die hinreichend klar ist und damit den Anforderungen des Legalitätsprinzips entspricht. Beim Begriff des öffentlichen Interesses handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff, bei dessen Auslegung der zuständigen Verwaltungsbehörde ein gewisser Beurteilungsspielraum zukommt, sofern ihre besonderen Kenntnisse oder ihre Vertrautheit mit den tatsächlichen Verhältnissen für die Auslegung bedeutsam sind. Bei Regelungen zur Reklamegrösse geht es insbesondere darum, ein reibungsloser Gebrauch des öffentlichen Grunds im Allgemeinen zu gewährleisten. Auch kommt der Wunsch der Bevölkerung zum Ausdruck, die Gemeinde vor einer Reklameflut zu schützen. Regelungen drängen sich auch aus Gründen der Verkehrssicherheit auf. Es entspricht der allgemeinen Lebenserfahrung, dass Grossreklamen im Nahbereich von Strassen geeignet sein können, die Strassenbenützer abzulenken und die Verkehrssicherheit entsprechend zu beeinträchtigen. Die Einschränkung der zulässigen Grösse von Reklamen liegt somit im öffentlichen Interesse. Weiter steht die vorliegende Normierung im Interesse des Landschafts- und Ortsbildschutzes und dient damit der Durchsetzung ästhetischer Anliegen. Sie wirkt einer unansehnlichen Konzentration von Reklameflächen entgegen, fördert eine geordnete Werbung auf einzelnen Strassen und Plätze, und trägt der Würde von historischen Stätten und Amtsgebäuden sowie der Einzigartigkeit von Natur- und Kunstdenkmälern Rechnung (BGE 128 I 3). Die hier umstrittene Bestimmung trägt zur Verwirklichung der Verkehrssicherheit sowie der Landschafts- und Ortsbildpflege massgeblich bei. Der Grundsatz der Verhältnismässigkeit knüpft unmittelbar am öffentlichen Interesse an. Er verlangt, dass die Massnahmen zur Verwirklichung eines im öffentlichen Interesse liegenden Ziels geeignet und erforderlich sind sowie zumutbar bleiben (BGE 138 II 346). Ungeeignet ist eine Anordnung, wenn sie mit Blick auf das angestrebte Ziel keinerlei Wirkung zeigt oder die Erreichung dieses Zwecks sogar erschwert oder verhindert. Die Erforderlichkeit eines Eingriffs fehlt, wenn eine aus Sicht des Bürgers weniger einschneidende Anordnung das angestrebte Ziel ebenso erreicht (BGE 136 II 457). Entscheidend ist der Eignungsnachweis der Massnahmealternative. Eine mildere Massnahme fällt als ungeeignet ausser Betracht, wenn sie eine geringere Zwecktauglichkeit als die ursprünglich ins Auge gefasste Vorkehrung aufweist. Eine Verwaltungsmassnahme ist unzumutbar, wenn keine angemessene Zweck-Mittel-Relation bei Eingriffen vorliegt. Darum ist eine geeignete und erforderliche Massnahme gleichwohl unverhältnismässig, wenn der damit verbundene Eingriff in die Rechtsstellung des betroffenen Bürgers im Vergleich zur Bedeutung der verfolgten öffentlichen Interessen unverhältnismässig schwer wiegt. Im vorliegenden Fall ist die Eignung der Anordnung gegeben. Eine Bewilligungspflicht für Reklamen auf dem Gemeindegebiet, verbunden mit entsprechenden Sachnormen, ist nicht nur geeignet, sondern auch erforderlich, um die im öffentlichen Interesse liegenden Ziele zu verwirklichen. Zudem sieht Art. 4 Abs. 5 Reklamereglement keine starre Grössenbegrenzung auf 4 m<sup>2</sup> vor, sondern lässt grössere Flächen zu, sofern ein Reklamekonzept für das Gebäude eingereicht wird. Damit bewegt sich die Vorinstanz im Rahmen der Gestaltungsfreiheit. Eine andere, mildere und zwecktauglichere Normierung als die hier umstrittene ist im vorliegenden Fall nicht ersichtlich. Im Weiteren basiert der vorliegende Eingriff auf einem vernünftigen Verhältnis zwischen konkretem Eingriffszweck und konkreter Eingriffswirkung. Artikel 4 Abs. 5 Reklamereglement beruht gesamthaft auf einer ausreichenden gesetzlichen Grundlage, liegt im öffentlichen Interesse und der damit verbundene Eingriff in die Rechtsstellung der Beschwerdeführerin ist verhältnismässig. Es liegt keine Verletzung der Wirtschaftsfreiheit vor.

Die vorliegend vorgesehene Plakatgrösse überschreitet die gemäss Reklamereglement zulässige Grösse deutlich. Weil die Beschwerdeführerin die Einreichung eines Reklamekonzepts für die gesamte Liegenschaft abgelehnt hat, sind die Voraussetzungen für die Prüfung von grösseren Werbeflächen gemäss Art. 4 Abs. 5 Reklamereglement nicht erfüllt. Das Reklamegesuch hält die gesetzlichen Vorgaben nicht ein. Die übrigen Vorbringen der Beschwerdeführerin wurden summarisch geprüft.

Die Beschwerde ist unbegründet und wird abgewiesen.

### **36.5 Entscheid vom 31. März 2015 i.S. F. H.**

Der Gemeinderat bewilligte ein Baugesuch für den Abbruch des bestehenden Gebäudes und den Neubau eines Mehrfamilienhauses und eines Einfamilienhauses mit Garage (Arealbebauung). Die dagegen erhobenen Einsprachen wies er ab. Gegen diesen Entscheid wurde Beschwerde beim Regierungsrat erhoben.

Grundlage für das Baubewilligungsverfahren bilden die Baueingabe sowie die zugehörigen Pläne (§§ 25a ff. V PBG). Diese werden jedoch im Laufe des Verfahrens häufig geändert. Das Zuger Baurecht regelt die Folgen von Projektänderungen nicht ausdrücklich. Paragraph 45 Abs. 4 PBG bestimmt, dass der Gemeinderat in einfachen Fällen, insbesondere wenn keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen berührt sind, von der Auflage und Publikation eines Baugesuchs absehen kann. Daraus kann gefolgert werden, dass ein abgeändertes Bauprojekt nicht neu publiziert und aufgelegt werden muss, sofern das Bauvorhaben in den Grundzügen gewahrt bleibt. Als in den Grundzügen gewahrt, gilt das Bauvorhaben, wenn seine Hauptmerkmale wie die Erschliessung, der Standort, die äusseren Masse, die Geschosshöhe, die Geschosseinteilung oder die Zweckbestimmung nicht wesentlich geändert werden. Verzichtet die Baubewilligungsbehörde auf eine erneute Publikation, so sind Dritte, die sich bereits mittels Einsprache oder Beschwerde am Verfahren beteiligt haben, über die Änderungen in Kenntnis zu setzen und es ist ihnen die Möglichkeit zur weiteren Stellungnahme zu erteilen. Gestützt auf den Anspruch des rechtlichen Gehörs müssen die am Verfahren beteiligten Dritten ebenfalls orientiert werden, wenn die Projektänderungen für sie eine Verbesserung bedeuten. Im vorliegenden Fall hat die Vorinstanz die von der Beschwerdegegnerin eingereichten Anpassungen weder als Projektänderungen entgegen genommen, noch hat sie die Pläne den Einsprechenden zur Kenntnisnahme weitergeleitet. Die Zustellung der Pläne erfolgte durch die Beschwerdegegnerin selbst.

Bei der strittigen Luft/Wasser-Wärmepumpe handelt es sich um eine ortsfeste Anlage im Sinn von Art. 7 Abs. 7 USG und von Art. 2 Abs. 1 LSV. Sie stellt eine neue Anlage im Sinne des Umweltschutzgesetzes dar. Die Emissionen einer neuen Anlage sind einerseits im Rahmen der Vorsorge so weit zu begrenzen, wie dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist (Art. 11 Abs. 2 USG; Art. 7 Abs. 1 lit. a LSV). Andererseits ist dafür zu sorgen, dass die durch die Anlage verursachten Immissionen in deren Umgebung zu keiner Überschreitung der Planungswerte bzw. Immissionsgrenzwerte führen. Im Bereich des Lärmschutzes gelten die Voraussetzungen der Einhaltung der Planungswerte und der vorsorglichen Emissionsbegrenzung kumulativ. Auch wenn ein Projekt die Planungswerte einhält, ist anhand der in Art. 11 USG und Art. 7 LSV genannten Kriterien zu prüfen, ob das Vorsorgeprinzip weitergehende Beschränkungen erfordert (BGE 124 II 617). Gemäss Art. 2 Abs. 1 i.V.m. Art. 40 Abs. 1 LSV und Ziff. 1 Abs. 1 lit. e Anhang 6 LSV geltend für haustechnische Anlagen die in Ziff. 2 Anhang 6 LSV festgelegten Belastungsgrenzwerte. Im vorliegenden Fall die umstrittene Luft/Wasser-Wärmepumpe gemäss bewilligtem Grundrissplan im Technikraum des Einfamilienhauses vorgesehen. Weitergehende Angaben kann den Bauplänen nicht entnommen werden. Es ist somit auch nicht überprüfbar, ob mit der geplanten Anlage die massgebenden Belastungsgrenzwerte der LSV überschritten werden oder nicht. Zur Beurteilung derer Einhaltung dient ein Lärmschutznachweis mittels standardisierten Formulars der Vereinigung kantonaler Lärmschutzfachleute. Auch dieser Nachweis wurde für die umstrittene Luft/Wasser-Wärmepumpe im Technikraum des Einfamilienhauses nicht erbracht. Die Vorinstanz hat für ihren Entscheid auf die ursprüngliche Baueingabe abgestellt. Sie hat auf die von ihr bewilligten Pläne verwiesen, wonach die Luft/Wasser-Wärmepumpe im Technikraum des Einfamilienhauses zu erstellen sei. Für diesen Standort hat sie jedoch keine lärmtechnische Beurteilung vorgenommen. Dieses Versäumnis kann im Beschwerdeverfahren nicht nachgeholt werden. Die Arealbebauungsbewilligung hätte nicht erteilt werden dürfen, weil die umweltschutzrechtlichen Vorgaben nicht erfüllt sind. Die Beschwerde erweist sich als begründet und der angefochtene Entscheid ist aufzuheben.

Die Beschwerde ist auch in Bezug auf die strittige Stützmauer entlang der Grundstücksgrenze begründet. Gemäss § 33 Abs. 2 BO Menzingen müssen Stützmauern bei Abgrabungen mindestens 1 m von der

Grenze entfernt und dürfen maximal 2.5 m hoch sein. Höhere Stützmauern sind um das Mehrmass von der Grenze zurückzusetzen. Die geplante Stützmauer hält zwar gegenüber der Grundstücksgrenze zur Parzelle des Beschwerdeführers einen Abstand von 1 m ein, allerdings ist die Zurücksetzung um das Mehrmass der Stützmauer nicht eingehalten. Der vorinstanzliche Entscheid ist auch unter diesem Aspekt aufzuheben.

Bei dieser Sachlage könnte darauf verzichtet werden, die übrigen Rügen des Beschwerdeführers zu prüfen. Der Regierungsrat hat jedoch schon mehrfach festgestellt, dass bei einem Verzicht auf die Prüfung der weiteren Rügen zumindest in jenem Fall eine Bauherrschaft mit Recht den Vorwurf der Willkür erheben könnte, wo sie mit je separaten Verfahren die einzelnen, vom Beschwerdeführer erhobenen Rügen im Rechtsmittelverfahren abklären müsste. Der Entscheid über die Verwaltungsbeschwerde würde so in Teilentscheide gestückelt, was § 39 VRG widerspräche. Dort heisst es, die obere Verwaltungsbehörde entscheidet auf Beschwerde hin in der Sache neu. Der Regierungsrat ist der Ansicht, wenn schon die untere Behörde gemäss § 12VRG den Sachverhalt von Amtes wegen feststelle und das Gesetz darunter eine umfassende, dem Untersuchungsgrundsatz folgende Abklärung meine, dann könne die Überprüfung im Verwaltungsbeschwerdeverfahren nicht nur Teilaspekte betreffen, weil sonst nicht in der Sache neu entschieden würde, sondern nur zeitlich gestaffelte Zwischenentscheide ergingen, bis sich ein Ganzes bilde. Das könne nicht Sinn des Verwaltungsbeschwerdeverfahrens sein. Im Hinblick darauf, dass im vorliegenden Fall das Baubewilligungsverfahren erneut an die Hand genommen werden muss, dürfte es die Parteien interessieren, wie die wesentlichsten Vorbringen des Beschwerdeführers vom Regierungsrat beurteilt würden. Deshalb wurde zu den weiteren Rügen summarisch Stellung genommen.

### **36.6 Entscheid vom 16. Juni 2015 i.S. T.H.**

Anlässlich einer Dachsanierung bei einem Mehrfamilienhaus hat die Eigentümerin gleichzeitig einen Ersatz der Windschutzverglasung vorgenommen. Die Baubehörde hat an der Schlusskontrolle schriftlich festgehalten, dass die Bauvorschriften sowie die verfügbaren Auflagen eingehalten worden seien. Dies unter dem ausdrücklichen Hinweis, dass für allfällige nachträgliche wesentliche Änderungen am Objekt ein neues Baugesuch eingereicht werden müsse. Später ist der Bauabteilung aus der Nachbarschaft mitgeteilt worden, dass der fragliche Sitzplatz allseitig verglast worden sei. Daraufhin setzte die Gemeinde eine Frist für die Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs. Die Beschwerdeführerin reichte lediglich eine Bauanzeige ein. Der Gemeinderat hielt hingegen an der nachträglichen Einreichung eines Baugesuchs fest. Trotz intensiven Bemühungen seitens der Bauherrin war die Stockwerkeigentümerschaft nicht gewillt, die Zustimmung zum Baugesuch zu erteilen. Daraufhin beschloss der Gemeinderat unter Ansetzung einer erneuten Frist, die eingebaute Glaswand sei zu entfernen. Gegen diesen Beschluss erhob die Bauherrin Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat.

Die Beschwerdeführerin rügt, dass ein ordentliches Bewilligungsverfahren gemäss § 44 Abs. 1 PBG i.V.m. § 26 V PBG nicht notwendig gewesen sei, da es sich beim Anbringen von fünf Windschutzscheiben lediglich um eine geringfügige «Anbaute» handle, welche keine öffentlichen oder privaten Interessen tangiere. Gemäss Art. 22 RPG i.V.m. § 44 Abs. 1 PBG hat, wer Bauten und Anlagen erstellen, ändern oder anders nutzen will, eine Bewilligung bei der zuständigen Gemeindebehörde einzuholen. Handelt es sich um geringfügige Bauvorhaben, welche die nachbarlichen und die öffentlichen Interessen nicht erheblich berühren, kann dies mittels einer Bauanzeige gemeldet oder im vereinfachten Verfahren abgehandelt werden (§ 44a Abs. 1 PBG; § 45 Abs. 4 PBG). Eine geringfügige Baute liegt dann vor, wenn die räumliche Ausdehnung bescheiden ist, eine Änderung wenig auffällt oder Auswirkungen auf die Umwelt kaum wahrnehmbar sind. Da beim Anzeigeverfahren auf eine Auflage und Publikation verzichtet wird und somit Dritte keine Möglichkeit zur Einsprache haben, muss sichergestellt sein, dass keine zur Einsprache berechtigenden Interessen Dritter berührt werden. Sind Interessen Dritter dennoch berührt, ist die Durchführung eines Anzeigeverfahrens nur ausnahmsweise möglich. Das Anbringen von fünf Windschutzglasscheiben, wie dies im vorliegenden Fall geschehen ist, ist zwar in dem Sinne keine erhebliche oder aufwändige bauliche Massnahme, aber sie ist im Zusammenhang mit der Beurteilung, ob nachbarliche und öffentliche Interesse unberührt sind, nicht unbeachtlich. Das Dach eines Mehrfamilienhauses ist ein Bauteil, welcher die äussere Gestalt und das Aussehen eines Gebäudes

massgebend bestimmt und Gemeinschaftseigentum darstellt. Deshalb erfordert es die Zustimmung der übrigen Stockwerkeigentümer. Zudem kommt die allseitige Verglasung des gedeckten Sitzplatzes dem Charakter eines Wohnraums gleich, weshalb im Rahmen eines Baugesuchs der Nachweis der anzurechnenden Geschossfläche geprüft werden muss. Da die Beschwerdeführerin weder die Zustimmungserklärungen noch die eingereichten Pläne von der Stockwerkeigentümerschaft unterzeichnen liess und zudem offensichtlich Interessen Dritter berührt waren, konnte die Baubehörde das Bauvorhaben nicht im Anzeigeverfahren beurteilen (§ 27 Abs. 2 V PBG).

Die Beschwerdeführerin rügt, die Baubehörde habe zusätzlich zum Baugesuch auf der Einreichung einer schriftlichen Zustimmungserklärung der betroffenen Stockwerkeigentümer beharrt, was nicht notwendig sei. Die §§ 26 und 27 V PBG bestimmen, welche Unterlagen mit dem Baugesuch einzureichen sind, wobei die Baubehörde nach § 27 Abs. 3 V PBG zusätzliche Unterlagen verlangen kann. Danach prüft sie die Gesuchsunterlagen auf ihre Vollständigkeit. Die Baubehörde hat im Rahmen einer summarischen Überprüfung des Baugesuchs zu prüfen, ob ein Bauvorhaben offensichtlich Eigentumsrechte Dritter verletzen könnte. Ist dies zu bejahen, wird auf ein Baugesuch erst dann eingetreten, wenn die Zustimmungen vorliegen. Das Zustimmungserfordernis ist primär zugunsten der Baubehörde aufgestellt worden. Ihr ist nicht zuzumuten Bauvorhaben, zu prüfen, deren Verwirklichung von vornherein am Widerstand der Verfügungsberechtigten scheitert. Weiter soll mit dem Zustimmungserfordernis ausgeschlossen werden, dass die Behörden wider besseren Wissens zu einem Verfahren Hand bieten, welches die Eigentumsrechte Dritter zu verletzen geeignet ist. Die Baubehörde war im vorliegenden Fall befugt, zum Baugesuch weitere für die Bewilligung massgebende Unterlagen zu verlangen. Für die Baubehörde war im Sinne einer summarischen Prüfung aus den Akten erkennbar, dass die nachbarlichen Interessen der Stockwerkeigentümer durch die baulichen Änderungen betroffen sind. Dies konnte von der Baubehörde nicht ignoriert werden. Nach mehrmaliger Fristerstreckung teilte die Beschwerdeführerin der Baubehörde mit, dass die Stockwerkeigentümer nicht gewillt sind, ihre Zustimmung zum Baugesuch zu erteilen. Das Baugesuch bleibt deshalb unvollständig, weshalb die Baubehörde zu Recht nicht darauf eingetreten ist.

Aufgrund des Nichteintretensentscheids hat der Gemeinderat den Rückbau verfügt und er drohte im Widerhandlungsfall mit einer Ersatzvornahme und der Einreichung einer Strafanzeige. Die Beschwerdeführerin beantragt die Aufhebung dieser Anordnung. Sie beruft sich auf das Verhältnismässigkeits- und das Vertrauensprinzip. Erweisen sich die fraglichen Bauteile als nicht bewilligungsfähig, sind Massnahmen zur Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands zu prüfen. Gemäss § 69 Abs. 1 PBG kann der Gemeinderat die Beseitigung und Anpassung von Bauten und Anlagen anordnen, wenn für Bauarbeiten keine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt. Beim Entscheid über die Wiederherstellung sind stets das Verhältnismässigkeitsprinzip und der Schutz des guten Glaubens zu beachten. Ob der Rückbau im öffentlichen Interesse liegt und ob er verhältnismässig ist, sind Rechtsfragen, welche der Regierungsrat uneingeschränkt zu prüfen hat. Aus Gründen der Verhältnismässigkeit ist auf die Wiederherstellung zu verzichten, wenn die Abweichung vom gesetzes- oder bauordnungsgemässen Zustand geringfügig ist und die berührten allgemeinen Interessen den Schaden, welcher der Bauherrschaft durch den Abbruch entsteht, nicht zu rechtfertigen vermögen. Ebenso, wenn die Bauherrschaft in gutem Glauben angenommen hat, die von ihr ausgeübte Nutzung stehe mit einer Baubewilligung im Einklang. Auf die Verhältnismässigkeit berufen kann sich auch eine Bauherrschaft, die nicht gutgläubig gehandelt hat. Sie muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baulichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands erhöhtes Gewicht beimessen und die der Bauherrschaft allenfalls erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Masse berücksichtigen. Eine Berufung auf den guten Glauben ist nur denkbar, wenn die Bauherrschaft bei zumutbarer Aufmerksamkeit und Sorgfalt annehmen durfte, sie sei zur Bauausführung berechtigt. Aufgrund der Vorgeschichte musste die Beschwerdeführerin im vorliegenden Fall in Kauf nehmen, dass die Behörde zum Schutz der Rechtsgleichheit und der Einhaltung der baurechtlichen Ordnung dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands erhöhtes Gewicht beimisst. Die öffentlichen und nachbarlichen Interessen an der Einhaltung der Bauvorschriften überwiegen die privaten Interessen der Beschwerdeführerin. Die



Verfügung des Rückbaus kann mit einer Ersatzvornahme und einer entsprechenden Strafandrohung gemäss § 95 und § 96 VRG verbunden werden. Aufgrund des widersprüchlichen und eigenmächtigen Handelns der Beschwerdeführerin ist das Androhen einer Strafanzeige nicht unverhältnismässig. Im vorliegenden Fall ist der Gemeinderat sowohl in seinem formellen Vorgehen als auch in seinem Nichteintreten auf das Baugesuch der Beschwerdeführerin zu schützen. Eine materielle Prüfung der Baubewilligung erübrigt sich, da es bereits an den formellen Eintretensvoraussetzungen zum Baugesuch fehlt.

Die Beschwerde ist unbegründet und wird abgewiesen.

### **36.7 Entscheid vom 16. Juni 2015 i.S. M.S.**

Die Gemeinde erteilte die Baubewilligung für den Einbau einer Lackierkabine mit Abluftrohr. Ein Nachbar beschwerte sich, dass die von der Aktiengesellschaft betriebene Lackierkabine übermässigen Lärm und Gestank verursache. Er forderte die Gemeinde auf, den Betrieb der Lackierkabine auf die Einhaltung der Umweltschutzgesetzgebung hin zu überprüfen. Nach Einholung eines Sachverständigengutachtens ordnete der Gemeinderat mit umweltrechtlicher Verfügung an, den Betrieb der Lackierkabine an Samstagen, Sonn- und allgemeinen Feiertagen ab 19.00 Uhr einzustellen und an den übrigen Tagen nach 19.00 Uhr auf Ausnahmen zu beschränken. Gegen diesen Entscheid wurde Beschwerde beim Regierungsrat erhoben.

Der Beschwerdeführer vertritt die Auffassung, die Verwaltungsbeschwerde sei nicht von ihm als Privatperson, sondern aufgrund seiner Organstellung von der Aktiengesellschaft eingereicht worden. Deshalb ist vorab die Identität des Beschwerdeführers zu klären.

Die Identität der beschwerdeführenden Partei ist anhand der Beschwerdeschrift zu bestimmen. Diese ist nach den allgemeinen Grundsätzen auszulegen, unter Berücksichtigung der Beschwerdebegründung und der eingereichten Beilagen. Im vorliegenden Entscheid stimmen die Angaben im Rubrum mit der beigelegten Anwaltsvollmacht überein und sind nicht widersprüchlich. Darüber hinaus decken sie sich mit der Beschwerdebegründung und den eingereichten Beilagen. Unter diesen Umständen ist eindeutig, dass der Beschwerdeführer die Beschwerde in eigenem Namen als Privatperson und nicht als gesetzlicher Vertreter bzw. rechtsgültiges Organ der Aktiengesellschaft eingereicht hat.

Der Beschwerdegegner macht geltend, die angefochtene Verfügung sei an die Aktiengesellschaft gerichtet. Es sei die Aktiengesellschaft, die ein Autospritzwerk betreibe und nicht der Beschwerdeführer als Privatperson. Der Beschwerdeführer bringt dazu vor, die Verfügung der Vorinstanz (Anfechtungsobjekt) richte sich im Dispositiv an die Aktiengesellschaft bzw. an ihn als Privatperson. Damit fungiere er als Adressat der Verfügung und sei beschwert. Zur Erhebung der Verwaltungsbeschwerde ist gemäss § 41 Abs. 1 VRG berechtigt, wer vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen oder zu Unrecht keine Möglichkeit zur Teilnahme erhalten hat (lit. a), durch den angefochtenen Entscheid oder Erlass besonders berührt ist (lit. b) und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat. Die drei Voraussetzungen müssen kumulativ erfüllt sein. Die kantonale Behörde darf die Rechtsmittelbefugnis nicht enger fassen, als dies für die Beschwerde an das Bundesgericht vorgesehen ist. Der Kanton Zug kam dieser Forderung insofern nach, als er im Rahmen der kantonalen Umsetzung der Rechtsweggarantie die Bestimmungen des VRG dem Art. 89 BGG angepasst hat. Verlangt ist somit neben der formellen Beschwer, dass die Beschwerdeführenden über eine spezifische Beziehungsnähe zur Streitsache verfügen und einen praktischen Nutzen aus der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheids ziehen. Die Nähe der Beziehung zum Streitgegenstand muss bei Bauprojekten insbesondere in räumlicher Hinsicht gegeben sein. Ein schutzwürdiges Interesse liegt vor, wenn die tatsächliche oder rechtliche Situation der Beschwerdeführenden durch den Ausgang des Verfahrens beeinflusst werden kann (BGE 137 II 30). Der Beschwerdeführer hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und ist mit seinen Anträgen (zumindest teilweise) unterlegen. Durch den angefochtenen Akt ist er somit formell beschwert. In Frage steht, ob auch das Erfordernis der materiellen Beschwer erfüllt ist. Als materielle Verfügungsadressaten werden jene Personen bezeichnet, denen durch den Entscheid unmittelbar Rechte eingeräumt oder Pflichten auferlegt werden. Entscheidend ist, wer vom angefochtenen

Entscheid in seiner Rechtsstellung unmittelbar berührt wird. Im vorliegenden Fall wird mit der Verfügung der Betrieb der Lackierkabine zeitlich beschränkt. Mit der Neugründung und der damit einhergehenden Übernahme des Einzelunternehmens wird das Gebäude durch die Aktiengesellschaft genutzt. Diese ist denn auch Mieterin des Gebäudes und Inhaberin der lärmverursachenden Autolackiererei. Unmittelbar betroffen von der angefochtenen Verfügung kann somit nur die Aktiengesellschaft sein, da sie es ist, die ihren Lackierbetrieb nur noch eingeschränkt fortführen kann. Ihre Rechtsstellung wird dadurch in direkter Weise berührt. Damit ist nicht der Beschwerdeführer als Privatperson primärer Adressat der angefochtenen Verfügung. Deshalb ist zu prüfen, ob er als Drittperson zur Beschwerde legitimiert ist. Der Begriff der «Dritten» umfasst die Nachbarschaft, die Verbände oder die Gemeinwesen, die gegen die drittbegünstigende oder drittbelastende Verfügung vorgehen wollen. Die Nachbarschaft ist grundsätzlich zur Beschwerde befugt, wenn sie in einer relevanten örtlichen Beziehung zum Bauobjekt steht und der Ausgang des Verfahrens ihre Interessen beeinträchtigen könnte. Die erforderliche Beziehungsnähe ist gegeben, wenn ein Bauvorhaben mit Sicherheit oder mit hoher Wahrscheinlichkeit zu Immissionen führt und die Nachbarschaft durch diese betroffen wird. Die räumliche Distanz ist nicht das einzige Kriterium für die Beurteilung der Beschwerdelegitimation. Es ist vielmehr eine Würdigung sämtlicher rechtserheblicher Sachverhaltselemente vorzunehmen. Eine hinreichend enge nachbarschaftliche Raumbeziehung wird grundsätzlich bejaht, sofern das Grundstück der Beschwerdeführenden Nachbarschaft unmittelbar an das Baugrundstück grenzt oder sich in dessen unmittelbarer Nähe befindet. Nach der bisherigen Praxis erachtete das Bundesgericht eine Nachbarschaft bis zu einem Abstand von 100 m als zur Beschwerde berechtigt. Im vorliegenden Fall beträgt die räumlich Distanz zwischen dem Grundstück des Beschwerdeführers und dem Grundstück, auf welchem sich der umstrittene Autolackierbetrieb befindet, ca. 1350 m. Eine spezifische Beziehungsnähe zur Streitsache liegt bei dieser Entfernung nicht mehr vor. Auch kann der Beschwerdeführer keine besondere Betroffenheit, sei es durch den zeitlich eingeschränkten Betrieb der Lackierkabine oder durch die mit der Anlage verursachten Lärmimmissionen geltend machen. Der Beschwerdeführer ist von der angefochtenen Verfügung nicht mehr als die Allgemeinheit in seinen eigenen Interessen berührt.

Im vorliegenden Verfahren ist die beschwerdeführende Partei die Privatperson. Sie hat die Verwaltungsbeschwerde in eigenem und nicht im Namen der Aktiengesellschaft eingereicht. Der Beschwerdeführer ist nicht Adressat der angefochtenen Verfügung und es fehlt die für die Beschwerdeberechtigung notwendige Beziehungsnähe zur Streitsache. Zudem ist er nicht mehr als die Allgemeinheit in seinen eigenen Interessen berührt.

Auf die Beschwerde ist nicht einzutreten.

### **36.8      Entscheid vom 30. Juni 2015 i.S. D.F.**

Der Stadtrat erteilte der Bauherrschaft die Baubewilligung zum Abbruch des bestehenden Mehrfamilienhauses sowie die Erstellung eines Mehrfamilienhauses mit Gemeinschaftsraum, Autoeinstellhalle und Autoabstellplatz und wies gleichzeitig die dagegen erhobene Einsprache ab. Gegen diesen Entscheid wurde beim Regierungsrat Beschwerde erhoben.

Die Beschwerdeführerin macht geltend, die zulässige anrechenbare Geschossfläche werde nicht eingehalten. Das Reduit in der Mitte der See-Fassade sei nicht berücksichtigt worden. Paragraph 16 V PBG legt fest, welche Geschossflächen anzurechnen sind und welche nicht. Gemäss § 16 Abs. 3 V PBG können die Gemeinden in ihren Bauordnungen die Nichtanrechenbarkeit von Flächen einschränken oder aufheben. Gestützt auf diese Grundlage hat die Stadt Zug in § 17 BO Zug eine eigene Regelung bezüglich der Anrechenbarkeit von Geschossflächen aufgestellt. Das umstrittene Reduit ist lediglich über die Terrasse zugänglich und somit ohne direkte Erschliessung über die Attikawohnung. Die Aussenmauer des Reduits hat eine Stärke von rund 10 cm und hat somit eine geringe Wärmedämmung. Eine Heizung ist nicht vorgesehen. Weiter hat das Aussenreduit keine Fenster und damit keine natürliche Beleuchtung. Das Aussenreduit eignet sich in keiner Art und Weise zum Wohnen, Schlafen oder Arbeiten und ist somit nach § 17 BO Zug nicht zur anrechenbaren Geschossfläche zu zählen. Die Berechnung der anrechenbaren Geschossfläche ist nicht zu beanstanden.

Die Beschwerdeführerin bringt vor, eine fachmännische Überprüfung der Berechnungen der aGF und der BGF sei nicht durchgeführt worden. Wer Bauten und Anlagen erstellen, ändern oder anders nutzen will, bedarf einer Bewilligung der zuständigen Gemeindebehörde (§ 44 PBG). Nach § 26 V PBG leitet das Baugesuch das Baubewilligungsverfahren ein. Die Unterlagen umfassen insbesondere das vollständig ausgefüllte Baugesuchsformular, sämtliche Pläne und Beilagen sowie weitere Angaben und Formulare zum Vollzug des Umweltrechts, des Energierechts und der Brandschutzvorschriften. Die Pläne müssen vollständige Angaben enthalten über die Ausmasse, die wichtigsten Mauerstärken, Boden- und Fensterflächen, die Zweckbestimmung der Räume, den Terrainverlauf längs der Gebäudeaussenseite, Niveaulinien, Abstellplätze sowie die Gestaltung der Umgebung. In den vorhandenen Planunterlagen sind sämtliche Grundrisse der Geschosse und Fassaden dargestellt und vermasst. Die Pläne enthalten Angaben über die Ausmasse der wichtigsten Mauerstärken, Boden und Fensterflächen und die Zweckbestimmung der Räume. Zusätzlich sind die zum Verständnis der geplanten Baute notwendigen Schnitte in den Plänen eingezeichnet. Die Ausnützungsberechnung ist aufgrund der vorhandenen Baugesuchsunterlagen ohne weiteres möglich. Es resultiert eine Ausnützungsreserve, die von der Bauherrschaft korrekt ausgewiesen wurde.

Die Beschwerdeführerin bringt vor, die maximal erlaubte BGF werde für das Attikageschoss überschritten. Dieses hätte als Vollgeschoss zu gelten. Allerdings sei ein weiteres Vollgeschoss beim vorliegenden Bauprojekt nicht zulässig. Das Baugrundstück liegt gemäss Zonenplan in der Wohnzone 3 (W3), in der drei Vollgeschosse zulässig sind. Als Vollgeschoss zählt das Erdgeschoss und jedes Stockwerk, das über dem Erdgeschoss und unter dem Dachgeschoss liegt (§ 7 Abs. 1 V PBG). Das Dachgeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn dessen Grundfläche samt verglasten Terrassen mehr als 60% der Grundfläche des obersten Vollgeschosses ausmacht oder seine Dachfläche mehr als 80% der Deckenfläche des obersten Vollgeschosses beträgt (§ 8 Abs. 2 V PBG). Im vorliegenden Fall geht aus den Plänen hervor, dass die gedeckte Terrasse nicht verglast wird und das Verhältnis der Grundfläche des Attikageschosses zur Grundfläche des 2. Obergeschosses den gesetzlichen Vorgaben entspricht. Das Attikageschoss gilt somit nicht als Vollgeschoss.

Die Beschwerde ist unbegründet und in diesem Umfang abzuweisen.

### **36.9            Entscheid vom 30 Juni 2015 i.S. E.W.**

Für den Rückbau des bestehenden Einfamilienhauses und den Neubau eines Zweifamilienhauses wurde ein Baugesuch eingereicht. Die zu überbauende Parzelle befindet sich in der Kernzone A (KA), in welcher das Bauvorhaben realisiert werden soll und mit einem schmalen Landstreifen in der Wohnzone 4 (W4). Das Grundstück wird von der Ortsbildschutzzone (OZ) und der Zone archäologische Fundstätten (arf) überlagert. Nachdem das Amt für Denkmalpflege und Archäologie festgehalten hat, dass aus dem vorliegenden Projekt nicht ersichtlich sei, wie der Neubau dem Charakter des schutzwürdigen Ortsbildes entspreche, reichte das Architekturbüro neue Projektvarianten ein. Eine neutrale Beurteilung des Bauvorhabens ergab, dass sich der geplante Baukörper nicht genügend in die Umgebung einordnet, so dass keine gute Gesamtwirkung entsteht. Der Gemeinderat wies deshalb das Baugesuch ab. Gegen diesen ablehnenden Beschluss erhob die Bauherrschaft Beschwerde beim Regierungsrat. Auf Antrag des Gemeinderats schrieb die Baudirektion die Beschwerde infolge Wiedererwägung des angefochtenen Entscheids als erledigt ab. Die Gemeinde führte daraufhin das Baubewilligungsverfahren weiter. Nach diversen Besprechungen zwischen den Parteien und eingereichten Stellungnahmen, wies der Gemeinderat das Baugesuch erneut ab. Gegen den Entscheid wurde Beschwerde beim Regierungsrat erhoben.

Die Beschwerdeführerin moniert, dass die gesetzlich vorgeschriebenen Fristen für die Behandlung des Baugesuchs überschritten worden seien. Gemäss § 46 PBG entscheidet die zuständige Gemeindebehörde innert zwei Monaten über das Baugesuch, sobald die Baugesuchsunterlagen vollständig sind. Fristüberschreitungen und Fristerstreckungen müssen die Behörden und Dienststellen begründen. Bei diesen zeitlichen Vorgaben handelt es sich um Ordnungsfristen, welche den geordneten Verfahrensgang gewährleisten sollen. Diese Fristregelungen schliessen es daher nicht aus, dass

komplexe Bauvorhaben weitere Bewilligungen oder Stellungnahmen erfordern und Fristüberschreitungen vorkommen können. Die Behörden und Dienststellen müssen die Fristüberschreitungen und Fristerstreckungen den Gesuchstellern gegenüber jedoch begründen. Im vorliegenden Fall ist unklar, ob überhaupt von einer Verfahrensverzögerung gesprochen werden kann. Aus den Akten ergibt sich, dass in Bezug auf die Vereinbarkeit des Bauvorhabens mit dem Ortsbildschutz Besprechungen abgehalten, umfassende Abklärungen getroffen und mehrere Stellungnahmen eingeholt wurden. Das Baubewilligungsverfahren stand also nicht über längere Zeit still. Eine nicht gerechtfertigte Fristüberschreitung kann der Vorinstanz unter diesen Umständen nicht vorgeworfen werden.

Die Beschwerdeführerin macht weiter Ausstandsgründe gegen die Gemeinde geltend. Wann die Mitglieder einer Administrativbehörde in Ausstand zu treten haben, bestimmt sich nach dem kantonalen Recht und nach den aus Art. 29 Abs. 1 und Art. 8 BV herzuleitenden Grundsätzen. Mitglieder von Gemeindebehörden und Kommissionen sowie die gemeindlichen Mitarbeitenden haben bei der Vorbereitung, Behandlung und Erledigung von Geschäften, die persönliche Rechte oder Interessen, Rechte oder Interessen des in § 20 Kantonsverfassung umschriebenen Personenkreises oder Rechte oder Interessen juristischer Personen oder wirtschaftlicher Unternehmungen betreffen, an denen sie massgeblich beteiligt oder deren Organ sie sind, vor allen Instanzen in den Ausstand zu treten. Eine Amtsperson wird zum Ausstand verpflichtet, wenn Umstände vorliegen, die nach objektiven Gesichtspunkten geeignet sind, den Anschein der Befangenheit zu erwecken. Die Beschwerdeführerin begründet die Interessenskollision damit, dass sich der Gemeinderat durch denselben Rechtsanwalt vertreten lasse, welcher in einem früheren Verfahren als Rechtsvertreter für die Überbauung und die Beschwerdeführerin aufgetreten sei. Sie wirft dem Gemeinderat als Gesamtbehörde Befangenheit vor, was nach höchstrichterlicher Rechtsprechung unzulässig ist. Zudem ist das frühere Verfahren bereits abgeschlossen.

Die Beschwerdeführerin vertritt inhaltlich die Auffassung, die Argumentation der Denkmalpflege sei nicht schlüssig. Es müssten auch die übrigen Gebäude rund um das zu erstellende Zweifamilienhaus berücksichtigt werden. Das Baugrundstück liegt beinahe vollständig in der Kernzone A. Gemäss Bauordnung der Gemeinde Menzingen dient die Kernzone A der Erhaltung des historischen Ortskerns. Sie ist für das Wohnen und für nicht und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Neubauten und Umbauten dürfen nicht mehr als drei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss umfassen. Der Gemeinderat setzt die Grundmasse von Fall zu Fall fest, unter Berücksichtigung der besonderen Verhältnisse und Bedürfnisse. Bauten und Anlagen müssen sich hinsichtlich Grösse, Lage, Gestaltung und Oberfläche des Baukörpers sowie dessen Aussenraumes so in das historische Ortsbild einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Ortsbildschutzzonen dienen der Erhaltung und Pflege des jeweiligen Orts- und Quartierbildes. Gebäude dürfen nur verändert werden, wenn das Orts- und Quartierbild nicht beeinträchtigt wird. Einzelne Neubauten sind zulässig, wenn sie dem Charakter des schutzwürdigen Ortsbildes entsprechen. Im vorliegenden Fall nimmt das geplante Zweifamilienhaus die für das historische Ortsbild typischen Gestaltungsmerkmale nicht genügend auf. Der Dachfirst der Gebäude ist zur Hauptstrasse hin ausgerichtet. Blickt man in die Flucht der Hauptstrasse, erkennt man, dass sich die Giebelfassaden dieser Gebäude ebenfalls zur Hauptstrasse hin orientieren. Der Firstausrichtung kommt daher bei Neubauten zweifellos eine wichtige Bedeutung zu. Bei einer Drehung des bestehenden Dachfirstes um 90 Grad und mit neuer Ausrichtung von Osten nach Westen wäre das historische Ortsbild beeinträchtigt. Das geplante Bauvorhaben ordnet sich somit nicht in das schutzwürdige historische Ortsbild ein und erzielt mit den umliegenden Gebäuden der Kernzone A keine gute Gesamtwirkung.

Die Beschwerdeführerin macht eine Verletzung des Gleichheitsprinzips geltend. Der Anspruch auf Gleichbehandlung verlangt, dass Rechte und Pflichten der Betroffenen nach dem gleichen Massstab festzusetzen sind. Gleiches ist nach Massgabe seiner Gleichheit gleich, Ungleiches nach Massgabe seiner Ungleichheit ungleich zu behandeln. Eine Gleichbehandlung ist immer dann geboten, wenn die im Hinblick auf die zu erlassende oder anzuwendende Norm relevanten Tatsachen gleich sind. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung geht der Grundsatz der Gesetzmässigkeit der Verwaltung in der Regel der Rücksicht auf die gleichmässige Rechtsanwendung vor. Der Umstand, dass das Gesetz in

anderen Fällen nicht oder nicht richtig angewendet worden ist, gibt den Bürgern grundsätzlich keinen Anspruch darauf, ebenfalls abweichend vom Gesetz behandelt zu werden. Ausnahmsweise wird jedoch ein Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht anerkannt, wenn dieselbe Behörde in ähnlichen Fällen bisher in ständiger Praxis vom Gesetz abwich und zu erkennen gibt, auch künftig nicht gesetzeskonform entscheiden zu wollen. Der Gleichbehandlung im Unrecht dürfen keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen an der Anwendung des Gesetzes entgegenstehen. Im vorliegenden Fall ist weder behauptet noch sonst wie erstellt, dass der Gemeinderat in ständiger Praxis auf die Einholung einer beratenden Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege verzichtet und dies auch in Zukunft weiterhin tun will. Zum anderen trägt die beratende Mitwirkung der kantonalen Denkmalpflege zum Schutz der prägenden Bestandteile der Siedlung und gestalteten Freiräume bei und steht damit im öffentlichen Interesse. Eine Gleichbehandlung im Unrecht fällt damit ausser Betracht. Der angefochtene Entscheid ist weder willkürlich noch verletzt er den Gleichbehandlungsgrundsatz.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

#### **36.10 Entscheid vom 7. Juli 2015 i.S. J. und B.G. und weiteren**

Die Eigentümerschaft reichte ein Baugesuch ein, um ein bestehende Gebäude abzubauen und ein neues Mehrfamilienhaus zu erstellen. Das Grundstück liegt in der Kernzone A, welche von einer Ortsbildschutzzone überlagert wird. Der Gemeinderat erteilte die Baubewilligung für das Bauvorhaben und wies gleichzeitig die dagegen erhobenen Einsprachen ab. Gegen den Entscheid des Gemeinderats wurde Beschwerde beim Regierungsrat erhoben.

Die Beschwerdeführenden bringen vor, die Gestaltung des Neubaus stehe im Widerspruch zu den übrigen Gebäuden in der direkt anschliessenden Kern- und Ortsbildschutzzone. Durch die aussergewöhnliche, durch verschiedene Auskragungen geprägte massive Form, die kein einziges Element der benachbarten Gebäude und der Ortsbildschutzzone aufnehme, werde etwas Neues geschaffen, das sich nicht in die bestehende Ortsbildschutzzone einordne. Das Amt für Denkmalpflege und Archäologie sowie die Baukommission der Gemeinde wirkten im Baubewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen innerhalb der Schutzzonen beratend mit. Beide Ämter äusserten sich zum vorliegenden Baugesuch negativ. Der Gemeinderat ist als Baubewilligungsbehörde nicht an die Stellungnahmen der Fachorgane gebunden, sondern es gilt der Grundsatz der freien Beweiswürdigung. So führt er in der Begründung zur Ablehnung der Einsprachen aus, dass das Ortsbild im direkten Umfeld von Neubauten mit unterschiedlicher Formsprache, Gebäudeabmessungen, Körnigkeit, Gebäudehöhen und Dachformen geprägt sei. Im Bereich der sehr unterschiedlichen Bautypen und Erscheinungsformen der neuen Gebäude würden keine Anhaltspunkte bestehen, nach denen sich ein Neubau richten könnte, um ein typisches Ortsbild zu übernehmen oder zu ergänzen. Der Gemeinderat vertritt die Auffassung, dass sich das projektierte Gebäude genügend in die Umgebung einordne. Die Vorinstanz hat beim Amt für Denkmalpflege und Archäologie zwar eine Stellungnahme zum Baugesuch eingeholt, sie wurde bei der Bewilligungserteilung jedoch ignoriert. Stammt ein Fachbericht von der Amtsstelle, die über das denkmalpflegerische Fachwissen verfügt, darf sich die Baubewilligungsbehörde nicht ohne triftigen Grund darüber hinwegsetzen. Dies ist im vorliegenden Fall aber geschehen, da sich die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid mit der Beurteilung des Vorhabens durch das Amt für Denkmalpflege und Archäologie überhaupt nicht befasst und auch nicht begründet hat, weshalb das Bauprojekt den strengen Anforderungen der Ortsbildschutzzone entspricht und warum das Bauprojekt den Charakter des schutzwürdigen Ortsbildes wahrt. Der Gemeinderat ist damit seiner Begründungspflicht nicht nachgekommen und es liegt eine Verletzung des rechtlichen Gehörs vor. Das Bauprojekt nimmt keinerlei Rücksicht auf die benachbarten Bauten in der Ortsbildschutzzone, weder von der Höhe noch vom Gebäudevolumen her. Der Neubau wäre ein störendes Element in der Ortsbildschutzzone. Er fügt sich nicht ein und ist daher nicht bewilligungsfähig.

Die Beschwerde wird gutgeheissen und die vom Gemeinderat erteilte Baubewilligung aufgehoben.

### **36.11      Entscheid vom 7. Juli 2015 i.S. B.H.**

Der Stadtrat erteilte der Bauherrschaft die Baubewilligung für Um- und Anbauten, eine Aufstockung sowie Sonnenkollektoren bei einem Einfamilienhaus und wies gleichzeitig die dagegen erhobene Einsprache ab. Gegen diesen Entscheid wurde beim Regierungsrat Beschwerde erhoben. Nach Einreichung der abschliessenden Stellungnahmen sämtlicher Parteien, zog die Bauherrschaft das Baugesuch zurück.

Indem die Bauherrschaft das streitbetroffene Baugesuch zurückgezogen hat, fehlt es an einem anfechtbaren Entscheid gemäss § 40 VRG i.V.m § 4 VRG. Mangels gültigem Anfechtungsobjekt ist das Beschwerdeverfahren infolge Gegenstandslosigkeit abzuschreiben.

Gemäss § 23 Abs. 1 Ziff. 3 VRG trägt die Kosten im Beschwerdeverfahren vor den Verwaltungsbehörden und im verwaltungsgerichtlichen Prozess die unterliegende Partei. Hat keine Partei ganz obsiegt, sind die Kosten in dem Verhältnis zu teilen, in welchem die Parteien unterlegen sind. In besonderen Fällen, insbesondere wenn ein Verfahren durch Rückzug oder Vergleich erledigt wird, können die Kosten herabgesetzt oder ganz erlassen werden (§ 25 VRG). Im vorliegenden Fall hat die Bauherrschaft ihr Baugesuch zurückgezogen und ist damit im Beschwerdeverfahren vollständig unterlegen. Die Baudirektion hat bis zu diesem Zeitpunkt mehrere Verfahrenshandlungen vorgenommen und den Beschwerdeentscheid für den Regierungsrat vorbereitet. Aufgrund des Rückzugs des Baugesuchs musste der Regierungsrat materiell nicht über die Sache entscheiden. Der unterliegenden Bauherrschaft wird deshalb eine reduzierte Spruchgebühr auferlegt.

### **36.12      Entscheid vom 8. September 2015 i.S. R.W.**

Der Stadtrat Zug erteilte die Betriebsbewilligung zum Betrieb einer Kinderkrippe für maximal 18 Kinder. Knapp 10 Jahre später wurden zwei nachträgliche Baugesuche für die Zusatznutzung des Wohnhauses und die Umnutzung des Stöcklis beim Stadtrat Zug eingereicht. Dieser hat die zwei dagegen eingegangenen Einsprachen abgewiesen und die Baubewilligung erteilt. Gegen diesen Beschluss wurden zwei Verwaltungsbeschwerden beim Regierungsrat erhoben.

Im vorliegenden Fall hat der Beschwerdeführer sowohl betreffend der Baubewilligung für die Zusatznutzung der Kindertagesstätte als Primarschule im 1. OG des Wohnhauses sowie betreffend der Baubewilligung für die Umnutzung des Stöcklis zur Kindertagesstätte und Primarschule je eine Verwaltungsbeschwerde erhoben. Die Verwaltungsbeschwerden betreffen zwar unterschiedliche Beschwerdeobjekte und Beschwerdegegner, ihnen liegen aber in den beiden Beschwerden dieselben Sachverhalte zugrunde. Die Anträge und die Begründung sind sowohl materiell als auch formell im Wesentlichen identisch und es stellen sich dieselben rechtlichen Fragen. Es ist deshalb angezeigt, die Beschwerdeverfahren zu vereinen und in einem Entscheid zu beurteilen.

Die Baudirektion führte einen vorangekündigten Augenschein durch. Der Beschwerdeführer nahm daran nicht teil, weil er einen unangekündigten Augenschein verlangt hatte. Eine erneute Prüfung der Rechtslage durch die Baudirektion hatte ergeben, dass in bestimmten Fällen unangemeldete Augenscheine zulässig sind, ohne dass dies zu einer Verletzung des rechtlichen Gehörs führt. Nach der geltenden Lehre und Rechtsprechung sind unangemeldete Augenscheine zulässig, wenn damit verhindert werden kann, dass eine Partei das Augenscheinobjekt zu ihrem Vorteil verändern könnte. Die Durchführung von zwei unangekündigten Augenscheinen war im vorliegenden Fall zulässig.

Der Beschwerdeführer rügt, die Vorinstanz sei seinem ergänzenden Gesuch um weitere Beweisabnahmen ohne Begründung nicht nachgekommen und habe damit sein rechtliches Gehör verletzt. Gemäss § 29 Abs. 2 BV haben die Parteien Anspruch auf rechtliches Gehör. Daraus ergibt sich das Recht, mit rechtzeitig und formgültig angebotenen Beweisanträgen und Vorbringen gehört zu werden, soweit diese erhebliche Tatsachen betreffen und nicht offensichtlich beweisuntauglich sind (BGer 4A\_193/2013). Die Behörden müssen nur Beweise über jene Tatsachen abnehmen, die für die Entscheidung erheblich sind. Wenn die Behörde demnach bei pflichtgemässer Beweiswürdigung zur Überzeugung gelangt, der Sachverhalt, den eine Partei beweisen will, sei nicht rechtserheblich oder der

angebotene Beweis vermöge keine Abklärung herbeizuführen, so kann auf ein beantragtes Beweismittel verzichtet werden. Die Behörden verfügen dabei über einen weiten Ermessensspielraum. Eine antizipierte Beweiswürdigung ist keine Verletzung des rechtlichen Gehörs. Die im vorliegenden Fall beantragten Beweismittel würden zwar dartun, dass von Eltern oder Lehrpersonen des Lernorts der zulässige Güterumschlag und damit das Parkverbot missachtet wird, dies würde jedoch im Zusammenhang mit der Beurteilung der Erschliessungsfrage nichts bringen. Damit kann auf das beantragte Beweismittel verzichtet werden. Dieses würde nichts zur Abklärung beitragen, ob der Lernort genügend erschlossen ist. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs liegt nicht vor.

Der Beschwerdeführer beanstandet, die ungenügende Abklärung des rechtserheblichen Sachverhalts durch die Vorinstanz. Die Anforderungen für ein Baugesuch und die beizulegenden Unterlagen sind in § 26 und § 27 V PBG festgelegt. Insbesondere wird detailliert beschrieben, welche Angaben aus den beizulegenden Plänen hervorgehen müssen. Entscheidend ist, ob sich der zur Einsprache und Beschwerde Legitimierte gestützt auf das Baugesuch ein hinreichendes Bild vom Projekt machen konnte oder nicht. Das Baugesuch ist so einzureichen, dass die zuständige Behörde ein Projekt vollständig auf seine Übereinstimmung mit dem massgebenden Recht überprüfen kann. Die Behörden sind verpflichtet, die entsprechenden Erhebungen von Amtes wegen vorzunehmen. Vorliegend handelt es sich beim Gegenstand der Baubewilligung nicht um bauliche Massnahmen, sondern um Umnutzungen von zwei Wohnhäusern in Räume zum Betrieb einer Kindertagesstätte und einer Primarschule. Die bauliche Struktur der Gebäude wird hierdurch weder betroffen, noch in irgendeiner Form verändert. Der Beschwerdeführer bringt nicht substantiiert vor, inwiefern z. B. die Vorschriften über die Raumhöhen und die Fensterflächen nicht erfüllt bzw. inwiefern die Betriebsbewilligung fehlerhaft sein sollen. Die Unterlagen und die Baubewilligungen beantworten vorliegend die vom Beschwerdeführer vorgebrachten Fragen. Insofern war es dem Beschwerdeführer möglich, dass er substantiierte Verwaltungsbeschwerden einreichen konnte. Der Vorinstanz war es ebenfalls möglich die Situation abschliessend aus öffentlich-rechtlicher Sicht zu beurteilen und die Baubewilligungen zu erteilen.

Der Beschwerdeführer bringt vor, die Um- und Zusatznutzungen auf den beiden Grundstücken des Lernorts seien nicht zonenkonform. In der Rechtsprechung besteht weitgehend Einigkeit darüber, dass einen engen Zusammenhang der Wohnnutzung mit der Nutzung einer Liegenschaft als Kindertagesstätte oder Primarschule bestehen muss. Die vom Regierungsrat in seinem früheren Entscheid beigezogenen Entscheide weichen ihn ihren Sachverhalten nicht derart ab, dass es unzulässig wäre, diese als Präjudiz auf den vorliegenden Sachverhalt anzuwenden. Der Lernort befindet sich in einer Wohnzone 3. Gemäss § 36 BO Zug gilt dort ein Mindestwohnanteil von 90%. Eine Definition der Wohnzone befindet sich in § 19 PBG. Danach sind Wohnzonen für Wohnzwecke bestimmt, nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig. Die Wohnnutzung kann nur als eine Reihe verschiedener Zwecke und Tätigkeiten beschrieben werden, zu denen Erholung, Schlafen, Essen und Hausarbeit gezählt wird. Daneben werden dem Wohnen auch andere Nutzungen zugerechnet, sofern diese einen hinreichend engen Bezug zum Wohnen aufweisen. Eine Kindertagesstätte für maximal 18 Kinder ist bereits bewilligt. Die ersuchte Zusatznutzung des Stöcklis hätte eine Erhöhung um maximal 14 Kinder zur Folge. Aufgrund der beschränkten und geringen Anzahl von maximal 32 Kindern und dem Umstand, dass eine Vergrösserung des Lernorts weder geplant noch möglich ist, sind die Umnutzungen am Lernort Moosbachhof ohne Weiteres als der Wohnzone entsprechend und zonenkonform zu beurteilen.

Der Beschwerdeführer bringt vor, dass durch die Um- und Zusatznutzung übermässige und unzumutbare Lärmimmissionen verursacht würden. Der Lernort befindet sich in der Wohnzone 3, welche der Empfindlichkeitsstufe II zugewiesen ist (§ 36 BO Zug). Für den Lärm öffentlicher Einrichtungen wie Schul- und Sportanlagen hat der Bundesrat keine Belastungsgrenzwerte festgelegt. Es ist an der Vollzugsbehörde, die Lärmimmissionen im Einzelfall aufgrund einer objektivierten Betrachtungsweise und unter Berücksichtigung von Personen mit erhöhter Empfindlichkeit zu beurteilen. Allein der Umstand, dass sich einige wenige Nachbarn durch den Lärm belästigt fühlen, führt noch nicht zu einer unzulässigen Lärmbelastung. Dabei sind der Charakter, der Zeitpunkt und die Häufigkeit des Auftretens sowie die Lärmvorbelastung der Zone zu berücksichtigen. Der Lärm spielender Kinder gilt als in einer Wohnzone zur

üblichen Geräuschkulisse gehörend. Er gilt daher grundsätzlich als sozialadäquat und muss in einer Wohnzone geduldet werden. Verschiedene Faktoren zeigen im vorliegenden Fall, dass sich der durch den Lernort entstehende Kinderlärm nicht wesentlich von in einem Quartier üblichen Lärm unterscheidet. Die Zonenkonformität der ersuchten Um- und Zusatznutzungen ist hinsichtlich des lärmschutzrechtlichen Aspekts zu bejahen.

Der Beschwerdeführer rügt, die ungenügende Erschliessungs- und Parkplatzsituation beim Lernort. Die Erweiterung des Schulbetriebs und die steigende Anzahl Schüler führe zu erhöhten Anforderungen an die Erschliessung, insbesondere aufgrund des dadurch zunehmenden Verkehrsaufkommens für das Bringen und Abholen der Kinder mit dem Auto. Gemäss Art. 19 RPG ist Land erschlossen, wenn eine hinreichende Zufahrt besteht, d.h. wenn die Zufahrt tatsächlich und rechtlich gesichert ist. Die Erschliessungsanforderungen werden hauptsächlich durch die kantonale Gerichts- und Verwaltungspraxis geprägt. Was als hinreichende Zufahrt gilt, hängt von der beanspruchten Nutzung des Grundstücks sowie von den massgeblichen örtlichen Umständen ab. Im Lichte der polizeilichen Zwecksetzung wird eine genügende Zugänglichkeit sowohl für die Benützer der Bauten als auch für die Fahrzeuge der öffentlichen Dienste verlangt. Bei der Beurteilung der Frage nach der genügenden Erschliessung steht den kantonalen und kommunalen Behörden ein erhebliches Ermessen zu (BGE 121 I 68). Im vorliegenden Fall wird die Anzahl der Kinder nicht in einem übermässigen Mass ansteigen. Deshalb ist auch kein übermässig grösseres Verkehrsaufkommen zu erwarten. Zudem kommt die Mehrheit der Kinder zu Fuss oder mit dem Velo zur Schule und nur wenige werden mit dem Auto zum Lernort gefahren. Auch wenn es Tage geben sollte, an denen mehrere Eltern ihre Kinder mit dem Auto bringen, ist dies immer noch im Rahmen eines normalen und zumutbaren Verkehrsaufkommens. Die rechtliche und tatsächliche Erschliessung des Lernorts ist gegeben. Betreffend der Anzahl Parkplätze ist festzuhalten, dass den Behörden bei der Festlegung ein gewisses Ermessen zukommt. Den Lehrpersonen am Lernort stehen insgesamt vier Parkplätze in der Tiefgarage zur Verfügung, was im Hinblick auf die Grösse des Schulbetriebs und die Anzahl der Schulkinder angemessen ist.

Der Beschwerdeführer bringt vor, dass ein Fall von gesteigertem Gemeingebrauch vorliege, wenn die Kinder auf dem Vorplatz des Lernorts spielen oder sich dort aufhalten würden. Die Beschwerdegegner hätten kein Miteigentum an der Parzelle und seien lediglich durch eine Dienstbarkeit berechtigt, weshalb es den Kindern nicht gestattet sei, diese Parzelle als Spielplatz zu benutzen. Die Vorbringen des Beschwerdeführers in diesem Zusammenhang betreffen zur Hauptsache zivilrechtliche Fragen unter Nachbarn und Miteigentümern. Der Regierungsrat ist als Rechtsmittelinstanz nicht befugt über zivilrechtliche Verhältnisse zu entscheiden (§ 30d V PBG).

Die Beschwerde wird abgewiesen. Dieser Beschluss des Regierungsrats wurde an das Verwaltungsgericht weitergezogen. Dieses hiess die Beschwerde gut mit der Begründung, ein Schulbetrieb ist einer Wohnnutzung nicht gleichgestellt.

### **36.13      Entscheid vom 29. September 2015 i.S. P.Z. und P.Z.**

Der Stadtrat Zug erteilte unter Auflagen und Bedingungen die baurechtliche Bewilligung für die südwestliche Wohnraumerweiterung im Erd- und 1.Obergeschoss und für die nordöstliche Fenstervergrösserung bei einem Reiheneinfamilienhaus. Die gegen das Baugesuch eingereichten Einsprachen hat der Stadtrat insofern gutheissen, als die Gestaltung des Vorhabens gemäss dem Dispositiv überarbeitet werden musste. Im Übrigen wurden die Einsprachen abgewiesen. Gegen diesen Entscheid wurde Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat erhoben und beantragt, der Beschluss des Stadtrats Zug sei aufzuheben und das Baugesuch nicht zu bewilligen.

Kern des Rechtsstreits bildet die Frage, ob es sich beim geplanten Anbau um eine 2-geschossige wintergartenähnliche Raumerweiterung im Sinne des Bebauungsplans handelt. Bei einem Bebauungsplan handelt es sich um einen gemeindlichen Sondernutzungsplan, der es ermöglicht, für eine Fläche innerhalb der Bauzone von den ordentlichen Zonenvorschriften abzuweichen, um massgeschneiderte Lösungen zu verwirklichen. Der Bebauungsplan gilt somit für die davon betroffenen Grundstücke als



«Sonderbauordnung» und nur dort, wo der Bebauungsplan keine Regeln über die Lage, die äussere Abmessung, die Nutzungsweise und die Zweckbestimmung von Bauten enthält, kann auf die allgemeinen Regeln der gemeindlichen Bauordnung zurückgegriffen werden. Sofern gebaut wird, besteht die Pflicht, die Baumasse sowie die gestalterischen und erschliessungsmässigen Anforderungen zu erfüllen bzw. die im Bebauungsplan festgelegte «bessere Lösung» zu verwirklichen. Die Grundeigentümer im Perimeter eines Bebauungsplans sind an dessen Festlegungen gebunden und können nur «bebauungsplankonform» bauen. Ein Bauzwang wird damit aber nicht statuiert. Im vorliegenden Fall wird in den zum Bebauungsplan gehörenden Sonderbaubestimmungen textlich von «wintergartenähnliche Raumerweiterungen, 2-geschossig» gesprochen. Über die Bedeutung der Vorschrift sind sich die Parteien uneins. Damit erweist sich die umstrittene Bebauungsplanbestimmung als auslegungsbedürftig. Ausgangspunkt jeder Auslegung bildet der Wortlaut der Bestimmung. Ist der Text nicht ganz klar und sind verschiedene Interpretationen möglich, so muss nach der wahren Tragweite der Bestimmung gesucht werden, wobei alle Auslegungselemente zu berücksichtigen sind (Methodenpluralismus). Dabei kommt es namentlich auf den Zweck der Regelung, die dem Text zugrunde liegenden Wertungen sowie auf den Sinnzusammenhang an, in dem die Norm steht. Die Gesetzesmaterialien sind zwar nicht unmittelbar entscheidend, dienen aber als Hilfsmittel, den Sinn der Norm zu erkennen. Vom Wortlaut darf abgewichen werden, wenn triftige Gründe für die Annahme bestehen, dass dieser nicht den wahren Sinn der Regelung wiedergibt. Solche Gründe können sich aus der Entstehungsgeschichte, aus Sinn und Zweck der Norm oder aus ihrem Zusammenhang mit anderen Gesetzesbestimmungen ergeben. Sind mehrere Auslegungen möglich, ist jene zu wählen, die den verfassungsrechtlichen Vorgaben am besten entspricht. Eine verfassungskonforme Auslegung findet dabei im klaren Wortlaut und Sinn einer Gesetzesbestimmung ihre Schranken. Zu beachten ist, dass bei der Auslegung kommunalen Rechts den Gemeinden ein erheblicher Ermessensspielraum zukommt, so dass sich der Regierungsrat bei der Entscheidungsprüfung entgegen seiner grundsätzlichen vollen Kognition (§ 47 VRG) Zurückhaltung auferlegt. Eine noch vertretbare Wertung der Gemeinde wird somit nicht durch eine andere, eigene Wertung ersetzt. Hingegen greift der Regierungsrat dann ein, wenn die Unhaltbarkeit des vorinstanzlichen Entscheids offensichtlich ist. Betrachtet man im vorliegenden Fall die Begriffe «Wintergarten», «ähnlich», «Raumerweiterungen» und «2-geschossig» in ihrem Verhältnis zueinander, steht das Thema der Raumerweiterung im Zentrum der Bebauungsplanbestimmung. Da der Begriff «Raumerweiterungen» insbesondere auch die Vergrösserung bestehender Wohnräume erfasst, die notwendigerweise über heiztechnische Installationen verfügen, kann sich die Einschränkung nur auf das für einen Wintergarten massgebliche Kriterium der filigranen und leichten Bauweise beziehen. Es genügt, wenn die Anbaute in bestimmten Punkten mit einem Wintergarten übereinstimmt. Auch aufgrund einer historisch orientierten Auslegung bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass mit dem Bebauungsplan Wohnraumerweiterungen, welche gemäss Einzelbauweise ausnützungsrelevant sind, hätten ausgeschlossen werden sollen. Die Bebauungsplanrevision verfolgte erkennbar das Ziel, die mit der vorgegebenen Bruttogeschossfläche plafonierte Bauentwicklung zu durchbrechen und zusätzlichen nutzbaren Wohnraum zu ermöglichen. In Bezug auf die systematische Einordnung der Bestimmung ist anzumerken, dass diese Teil eines Bebauungsplans bildet. Die umstrittene Sonderbauvorschrift steht in direktem Zusammenhang mit der Festlegung des Ausnützungsmasses über das Bauvolumen. Auch die systematische Auslegung spricht dafür, dass es nicht darauf ankommen kann, ob es sich bei den genannten Bauvolumen um Geschossflächen handelt, die im Rahmen der Einzelbauweise anzurechnen wären. Die Auslegung nach dem Sinn und Zweck der Bebauungsplanbestimmung führt zum gleichen Ergebnis. Auch mit Blick auf die Entstehungsgeschichte bezweckt die umstrittene Bebauungsplanvorschrift, dass die erstellte Wohnüberbauung weitere Ausbaumöglichkeiten erhält, was sinnvollerweise die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum miteinschliesst. Gestützt auf sämtliche Auslegungselemente gelangt man zum Schluss, dass die hier umstrittene Sonderbauvorschrift 2-geschossige Wohnraumerweiterungen zulassen wollte. Die im Mittelpunkt stehende Raumerweiterung wird aufgrund der Bebauungsplanvorschrift lediglich insofern eingeschränkt, als sie sich in ihrer vertikalen Ausdehnung über zwei Geschosse erstrecken und über wintergartenähnliche, d.h. filigrane und leichte Bauweise verfügen muss.

Die Beschwerdeführenden bringen vor, es sei im Bereich des Bebauungsplans sehr dicht und mit relativ wenig offenen Freiräumen gebaut worden. Eine Ausdehnung des Wohnraums im Erdgeschoss und im

ersten Obergeschoss würde die Privatsphäre der Beschwerdeführenden in Mitleidenschaft ziehen. Von einer besonders guten architektonischen Gestaltung der Bauten und Freiräume könne keine Rede mehr sein. Die Festsetzung eines Bebauungsplans setzt eine umfassende Interessenabwägung voraus, welche alle Umweltauswirkungen eines Bauvorhabens miteinbezieht. Im Zusammenhang mit der gerügten Verletzung ihrer Privatsphäre und der Geltendmachung eines Minderwerts ist darauf hinzuweisen, dass das Bauvorhaben die öffentlich-rechtlichen Vorgaben vollumfänglich erfüllt. Der Bebauungsplan hat aufgrund einer umfassenden Interessenabwägung einen Baubereich für 2-geschossige wintergartenähnliche Raumerweiterungen zugelassen. Der projektierte Anbau ist bebauungsplankonform. Die Vorinstanz hat richtig ausgeführt, dass das öffentliche Recht keine Grundlage zum Schutz der Privatsphäre und zur Geltendmachung einer Wertverminderung biete und die Beschwerdeführenden deshalb an den Zivilrichter gelangen müssten. Dies ergibt sich auch aus § 30d Abs. 1 V PBG, wonach die Baubehörde das Baugesuch auf die Übereinstimmung mit den Vorschriften des öffentlichen Rechts prüft. Sie entscheidet nicht über zivilrechtliche Verhältnisse.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

#### **36.14      Entscheid vom 20. Oktober 2015 i.S. P.v.E.**

Beim Gemeinderat Menzingen wurde ein Baugesuch für eine Reklameanlage (Firmenanschrift) eingereicht, welches der Gemeinderat bewilligte und die dagegen erhobene Einsprache als unbegründet abwies. Gegen diesen Entscheid wurde Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat erhoben.

Unter den Verfahrensbeteiligten ist umstritten, inwieweit auf die Beschwerde eingetreten überhaupt werden kann. Die Beschwerde richtet sich gegen die Bewilligung der Vorinstanz für eine Reklameanlage. Aus dem Dispositiv des angefochtenen Entscheids geht hervor, dass die Vorinstanz die erhobene Einsprache gegen die Reklameanlage abgewiesen und die baurechtliche Bewilligung für die Reklameanlage erteilt hat. Die Nichtbewilligungspflicht der umstrittenen Nutzung des Gebäudes als Autogarage ist nicht Bestandteil des Dispositivs vom angefochtenen Entscheid. Der Beschwerdeführer verlangt in seinem Rechtsbegehren nicht nur die Aufhebung der angefochtenen Bewilligung der Reklameanlage, sondern die Schliessung der Autogarage, zumindest soll dafür ein nachträgliches Bewilligungsverfahren durchgeführt werden müssen. Aufgrund dieses Vorbringens stellt sich die Frage, ob ein solches Begehren in diesem Beschwerdeverfahren überhaupt gestellt werden kann. Anfechtungsgegenstand in einem Beschwerdeverfahren des Regierungsrats bilden Entscheid des Gemeinderats (§ 40 Abs. 1 VRG). Als Entscheide gelten gemäss § 4 VRG Anordnungen und Feststellungen der dem VRG unterstellten Verwaltungsbehörden mit hoheitlicher Wirkung. Wer ein schutzwürdiges Interesse hat, kann von der Behörde, die für die Handlungen zuständig ist, welche sich auf öffentliches Recht des Bundes oder des Kantons stützen und Rechte und Pflichten berühren, verlangen, dass sie widerrechtliche Handlungen unterlässt, einstellt oder widerruft; die Folgen widerrechtlicher Handlungen beseitigt; die Widerrechtlichkeit von Handlungen feststellt (§ 21a Abs. 1 VRG). Nach der geltenden Rechtsprechung umfasst der Streitgegenstand das durch eine Verfügung oder einen Entscheid geregelte Rechtsverhältnis, soweit dieses angefochten wird (BGE 136 II 165). Der Streitgegenstand wird durch zwei Elemente bestimmt: erstens durch den Gegenstand der angefochtenen Anordnung und zweitens durch die Parteibegehren. Gegenstände, über welche die erstinstanzlich verfügende Behörde nicht entschieden hat und über welche sie nicht entscheiden musste, darf die Beschwerdeinstanz grundsätzlich nicht beurteilen. Gegenstand eines Beschwerdeverfahrens kann somit nur sein, was auch Gegenstand der erstinstanzlichen Verfügung war. Eine Änderung des Streitgegenstands liegt vor, wenn ein neues oder erweitertes Rechtsbegehren gestellt wird oder wenn der Rechtsgrund ausgewechselt wird, d.h. wenn die gleiche Rechtsfolge aus einem wesentlich verschiedenen Sachverhalt abgeleitet wird. Der Streitgegenstand darf sich im Laufe des Rechtsmittelverfahrens nicht erweitern oder inhaltlich verändern, er darf sich jedoch verengen und um nicht mehr streitige Punkte reduzieren. Die Praxis lässt allerdings eine Ausdehnung des Streitgegenstands in besonderen Fällen zu, soweit ein enger Sachzusammenhang besteht (BGE 125 V 413). Die Rechtsprechung geht davon aus, dass bei der Bestimmung des Streitgegenstands die Begehren und nicht die Beschwerdebegründung massgebend sind (BGE 133 II 30; BGE 136 I 165). Somit setzt der Streitgegenstand im Rechtsmittelverfahren der Untersuchungsmaxime und dem Grundsatz der

Rechtsanwendung von Amtes wegen Schranken. Streitgegenstand im vorliegenden Beschwerdeverfahren bildet die vom Beschwerdeführer angefochtene Baubewilligung der Vorinstanz für eine Reklamanlage des Garagenbetriebs des Beschwerdegegners. Eine Ausdehnung des Streitgegenstands auf die vom Beschwerdeführer beantragte Schliessung des Garagenbetriebs oder die Durchführung eines nachträglichen Bewilligungsverfahrens für den Garagenbetrieb geht weit über das hinaus, worüber die Vorinstanz im angefochtenen Beschluss entschieden hat und auch entscheiden musste. Grund dafür ist, dass eine Schliessung des Garagenbetriebs oder ein nachträgliches Bewilligungsverfahren für den Garagenbetrieb im vorinstanzlichen Verfahren kein Thema war.

Auf das Hauptbegehren des Beschwerdeführers um Schliessung des Garagenbetriebs und das Eventualbegehren um Durchführung eines nachträglichen Bewilligungsverfahrens für den Garagenbetrieb kann in diesem Beschwerdeverfahren nicht eingetreten werden, weil damit der Streitgegenstand in unzulässiger Weise ausgedehnt würde. Die Beschwerde wird abgewiesen soweit auf sie eingetreten wird.

### **36.15      Entscheid vom 10. November 2015 i.S. I und W. M.**

Beim Gemeinderat Unterägeri wurde ein Baugesuch für den Neubau eines Einfamilienhauses inkl. Abbruch der bestehenden Gebäude eingereicht. Der Gemeinderat erteilte daraufhin die baurechtliche Bewilligung und wies die eingereichten Einsprachen ab. Gegen diesen Entscheid wurde Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat erhoben. Die Beschwerdeführenden beantragen, die Erlaubnis, am Neubau eine Dachterrasse über der Attikawohnung zuzulassen, sei abzulehnen.

Streitgegenstand bildet das durch die Verfügung geregelte Rechtsverhältnis, soweit dieses angefochten wird (BGE 136 II 165). Der Streitgegenstand wird durch zwei Elemente bestimmt: erstens durch den Gegenstand des angefochtenen Entscheids (Anfechtungsgegenstand) und zweitens durch die Parteibehörden. Gegenstände, über welche die erstinstanzlich verfügende Behörde nicht entschieden hat und über welche sie nicht entscheiden musste, darf die Beschwerdeinstanz grundsätzlich nicht beurteilen. Somit setzt der Streitgegenstand im Rechtsmittelverfahren der Untersuchungsmaxime und dem Grundsatz der Rechtsanwendung von Amtes wegen Schranken (BGE 136 II 457). Im vorliegenden Fall bildet der Streitgegenstand somit nur die Frage, ob die geplante Terrasse auf dem Flachdach des Attikageschosses bewilligt werden kann oder nicht.

Die Beschwerdeführenden machen geltend, der vorinstanzliche Entscheid würde den Begriff Firsthöhe aushebeln, indem er eine Dachterrasse über dem Attikageschoss zulasse. Gemäss § 13 Abs. 2 V PBG gilt als Firsthöhe der senkrecht gemessene Abstand zwischen der Fussbodenhöhe des Erdgeschosses und dem obersten Punkt des Daches. Die Firsthöhe stellt somit eine gesetzliche Massvorschrift dar und definiert die zulässige vertikale Ausdehnung eines Gebäudes. Nicht von Bedeutung für die Einhaltung der Firsthöhe sind die technisch bedingten Dachaufbauten. Das Baugrundstück liegt im vorliegenden Fall in der W3. Die in dieser Zone maximal zulässige Firsthöhe beträgt gemäss § 43 Abs. 1 BO Unterägeri 13 m. Dieses fixe Metermass gilt in der W3 sowohl für Gebäude mit Schrägdächern als auch für Flachdachbauten mit darüber liegendem Attikageschoss. Das vorliegende Bauvorhaben (inkl. Dachterrasse) hält die gesetzlich vorgegebene Firsthöhe von 13 m gemäss Plänen bei weitem ein.

Die Beschwerdeführenden bringen vor, über der Firsthöhe bei Schrägdächern müsse der Kamin ragen, während bei Flachdächern auch Entlüftungsrohre und eventuell Lift- oder kleinere Lichtschächte die Firsthöhe überragen dürften. Als Teilgehalt der Eigentumsgarantie gilt die Baufreiheit. Das sich daraus ergebende Recht jedes Einzelnen, auf dem eigenen Grundstück nach seinen Vorstellungen bauen zu können, kann nur dann eingeschränkt werden, wenn eine gesetzliche Grundlage besteht, die Einschränkung im öffentlichen Interesse liegt, verhältnismässig ist und der Kerngehalt unangetastet bleibt (Art. 36 BV). Die Verweigerung der geplanten Dachterrasse über der Attika setzt dementsprechend voraus, dass damit gegen geltende Bauvorschriften verstossen wird. Dies ist vorliegend aber nicht der Fall. Die in den einzelnen Zonen zulässige Nutzung, die Bauweise und Baudichte sowie die Gestaltung der Bauten und Anlagen usw. werden durch die gemeindlichen Bauvorschriften bestimmt (§ 17 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde Unterägeri hat aufgrund der ihr zugewiesenen Erlasskompetenz in § 15 BO

Unterägeri die Dachgestaltung geregelt. Die Absätze 1 und 3 dieser Norm beziehen sich allerdings auf Schrägdächer und Absatz 2 erfasst ausschliesslich Anlagen der Haustechnik. Die Gestaltung von Flachdächern wird nicht normiert. Auch in den Nutzungsvorschriften für Wohnzonen (§ 30 BO Unterägeri) findet sich keine Regelung, die sich mit der Nutzung von Flachdächern befasst. Daraus ergibt sich, dass die anwendbaren Bauvorschriften die fragliche Dachterrasse über der Attika nicht verbieten. Das Fehlen einer gesetzlichen Grundlage, welche die Baufreiheit einschränkt, hat zur Folge, dass sich die hier strittige Dachnutzung als zulässig erweist.

Die Beschwerdeführenden legen dar, der vorliegende Fall würde in der Gemeinde zu einem Präzedenzfall führen. Es sei nirgends etwas Ähnliches ersichtlich oder seit der neuen Bauordnung bewilligt worden. Bei der Baubewilligung handelt es sich um eine Polizeierlaubnis, welche zwar keine eigentlichen neuen Rechte begründet, aber immerhin derart rechtsgestaltend wirkt, dass der Verwirklichung eines Bauvorhabens keine öffentlich-rechtlichen Hindernisse entgegenstehen und das betreffende Bauvorhaben verwirklicht werden kann. Für die Polizeierlaubnis ist charakteristisch, dass die darum ersuchende Person einen Rechtsanspruch auf Erteilung besitzt, wenn die gesetzlich festgelegten Voraussetzungen erfüllt sind. Demzufolge liegt die Entscheidung darüber, ob die Baubewilligung erteilt wird oder nicht, in der Regel nicht im Ermessen der Baubewilligungsbehörde. Nach § 7 BO Unterägeri sind Bauten und Anlagen, inkl. Erschliessungsanlagen, nach den anerkannten Regeln der Baukunde und der Technik zu erstellen und zu unterhalten. Der Beschwerdegegner ist demnach gesetzlich verpflichtet, die einschlägigen technischen Normen bezüglich Geländer und Brüstungen im Hochbau zu beachten. Die vorliegend strittige Dachterrasse über dem Attikageschoss entspricht den baurechtlichen Vorschriften vollumfänglich. Der Beschwerdegegner hat deshalb einen Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung, woran auch der Hinweis der Beschwerdeführenden nichts ändert, dass damit ein Präzedenzfall geschaffen werde.

Die Beschwerdeführenden beanstanden, die geplante Dachterrasse würde zu Lärmimmissionen führen, welche rundum abstrahlen und das gesamte Quartier in alle Himmelsrichtungen beeinträchtigen würden. Gemäss Art. 2 Abs. 1 LSV sind ortsfeste Anlagen Bauten, Verkehrsanlagen, haustechnische Anlagen und andere nicht bewegliche Einrichtungen, die beim Betrieb Aussenlärm erzeugen. Den Anlagen sind nach Art. 7 Abs. 7 USG Geräte, Maschinen, Fahrzeuge, Schiffe und Luftfahrzeuge gleichgestellt. Menschliche (und tierische) Stimmen werden lediglich dann vom USG erfasst, wenn sie dem bestimmungsmässigen Betrieb einer Anlage zuzurechnen sind, was regelmässig bei Tierställen oder Sportstätten der Fall ist. Stammt der Lärm jedoch von anderen Quellen, und ist er nicht mit einer ortsfesten Anlage, einem Gerät oder einer Maschine verbunden, wird er weder vom USG noch von der LSV erfasst. Bei privaten Bauten muss der Lärm deshalb in erster Linie mittels Verhaltensvorschriften begrenzt werden. Anwendbar ist in diesem Fall das kantonale oder kommunale Polizeirecht. Fehlen entsprechende kantonale oder kommunale Lärmvorschriften, sind die privatrechtlichen Normen heranzuziehen. Die Intensität der Einwirkungen beurteilt sich nach objektiven Kriterien, wobei der privatrechtliche Immissionsschutz vom Massstab des Empfindens des Durchschnittsmenschen ausgeht (BGE 132 III 49). Die Dachterrasse über dem Attikageschoss gilt nicht als ortsfeste Anlage im Sinne von Art. 2 Abs. 1 LSV. Auch ist sie nicht als Gerät oder Maschine nach Art. 7 Abs. 7 USG zu qualifizieren. Die vorliegend befürchteten Lärmimmissionen fallen nicht in den Anwendungsbereich des USG bzw. der LSV. Ausserdem besteht keine kommunales Lärmreglements. Die Lärmsituation muss alsdann privatrechtlich in Anwendung des Nachbarschaftsrechts überprüft werden. Dabei geht es um zivilrechtliche Aspekte, welche im vorliegenden Verfahren nicht zu beurteilen sind. Gemäss § 30d Abs. 1 V PBG prüft die Baubehörde das Baugesuch auf die Übereinstimmung mit den Vorschriften des öffentlichen Rechts. Sie entscheidet nicht über zivilrechtliche Verhältnisse.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

### **36.16      Entscheid vom 24. November 2015 i.S. A.B.**

Die Gemeindeverwaltung Steinhausen gelangte an den Grundeigentümer und forderte diesen auf, für das bereits vor vier Jahren erstellte Baumhaus ein nachträgliches Baugesuch einzureichen. Nachdem ein Baubewilligungsverfahren mit öffentlicher Auflage und Amtsblattpublikation durchgeführt wurde, wies der

Gemeinderat das Baugesuch ab und ordnete gleichzeitig an, das Baumhaus sei zurückzubauen. Gegen diesen Entscheid gelangte der Grundeigentümer mit Verwaltungsbeschwerde an den Regierungsrat und beantragte die Aufhebung des Rückbaubefehls für das Baumhaus. Einige Zeit später reichte der Grundeigentümer in dieser Sache ein neues Baugesuch für einen Kletterturm ein. Der Gemeinderat erteilte dafür die Baubewilligung und wies die dagegen erhobene Einsprache ab. Gegen diesen Bewilligungsentscheid wurde beim Regierungsrat erneut Verwaltungsbeschwerde erhoben.

Der Beschwerdeführer macht geltend, er habe von der Gemeinde nun eine Baubewilligung mit Auflagen erhalten, mit der er einverstanden sei. Unter Punkt 1.3 solle er innert 60 Tagen auf seinem privaten Grund noch Normen für öffentlich zugängliche Grundstücke einhalten. Die Normen würden nur für öffentlich zugängliche Spielgeräte gelten. Ebenfalls würde ein solcher Ausbau in keinem Verhältnis zu den bisherigen Baukosten stehen. Wer Bauten und Anlagen erstellen, ändern oder anders nutzen will, bedarf einer Bewilligung der zuständigen Gemeindebehörde (§ 44 PBG). Nach § 26 Abs. 1 V PBG leitet das Baugesuch das Baubewilligungsverfahren ein. Die Baubehörde hat die Pflicht, ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen, wenn hinreichende Gründe vorliegen, dass eine formell rechtswidrige Baute besteht (vgl. Art. 22 Abs. 1 RPG). Der Bewilligungszwang besteht unabhängig davon, ob ein Gesuchsteller den gesetzlich vorgeschriebenen Weg beschreitet oder ob er die Bauarbeiten eigenmächtig in Angriff nimmt. Mit einem nachträglichen Baubewilligungsverfahren wird dem Gesuchsteller sowie allfälligen mitbeteiligten Privaten das rechtliche Gehör gewährt, die formelle Rechtswidrigkeit geheilt und die materiell-rechtliche Prüfung in die Wege geleitet. Der vorliegend streitbetroffene Kletterturm bzw. das Baumhaus wurde bereits vor zirka vier Jahren erstellt und später noch ausgebaut. Die Vorinstanz hat daraufhin korrekterweise ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren mit öffentlicher Auflage und Amtsblattpublikation durchgeführt und die Baute im Grundsatz bewilligt. Im Verfahren wurde das rechtliche Gehör des Grundeigentümers sowie der betroffenen Nachbarn gewahrt und die materiell-rechtliche Prüfung vorgenommen. Gemäss § 30 d Abs. 1 V PBG prüft die Baubehörde das Baugesuch auf die Übereinstimmung mit den Vorschriften des öffentlichen Rechts. Sie entscheidet nicht über zivilrechtliche Verhältnisse. Für einen Kletterturm bestehen keine speziellen gesetzlichen Vorschriften. Insbesondere sind die Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften nach § 9 f. VPBG nur für Bauten mit Gebäudecharakter massgebend. Dies ist bei einem Kletterturm ohne Dach nicht der Fall. Es handelt sich vorliegend auch nicht um eine Kleinbaute, da gemäss der Definition in § 4 a V PBG auch Kleinbauten Gebäude sind. Gemäss Praxis sind bei der Errichtung von Bauten und Anlagen die allgemein anerkannten Regeln der Baukunde zu beachten. Dabei gilt als fachgerecht, was nach Stand der Technik möglich und aufgrund ausreichender Erfahrungen und Untersuchungen als geeignet und wirtschaftlich anerkannt wird. Die Normen für Spielgeräte SN EN 1176/1177 gelten bei «öffentlich zugänglichen Spielgeräten». Unter öffentlich zugänglichen Spielgeräten sind solche zu verstehen, die von jedermann benutzt werden können und dürfen. Der vorliegend zu beurteilende Kletterturm befindet sich auf dem Privatgrundstück des Beschwerdeführers und steht in dessen alleinigem Eigentum. Die Normen für Spielgeräte SN EN 1176/1177 sind damit auf den streitbetroffenen Kletterturm nicht anwendbar.

Im vorinstanzlichen Baubewilligungsverfahren und anlässlich des Augenscheins wurde die Einordnung der Baute in die Umgebung diskutiert. Der Regierungsrat ist verpflichtet, den angefochtenen Entscheid zu überprüfen und in der Sache neu zu entscheiden (§ 39 VRG). Er überprüft deshalb die Einordnung der Baute mit voller Kognition. Nach § 14 Abs. 1 BO Steinhausen müssen sich Gebäude hinsichtlich Grösse, Lage, Gestaltung und Oberfläche des Baukörpers sowie dessen Aussenraumes so in die Umgebung einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Bauten, Anlagen, Anschriften, Farbgebung, Antennen und Reklamen dürfen insbesondere Landschaften sowie das Orts-, Quartier- und Strassenbild nicht beeinträchtigen (Abs. 2). Gemäss Praxis handelt es sich bei dieser Bestimmung um eine positive ästhetische Generalklausel, die sich nicht in einem Verunstaltungsverbot erschöpft, das lediglich verlangt, dass ein Bauvorhaben nicht einen stossenden Gegensatz zur Nachbarschaft bildet oder auffallend störend in Erscheinung treten darf. Die positive ästhetische Generalklausel verlangt eine architektonische Gestaltung, welche sich gut in die Umgebung einordnet. Die Anforderungen an das Bauvorhaben sind sorgfältig zu begründen und es darf dabei nicht auf ein beliebiges subjektives Empfinden abgestellt werden (GVP 2009, S. 144 f.). Der Kletterturm passt sich im vorliegenden Fall in jeder Hinsicht an die

Umgebung an, so dass eine gute Einordnung der Baute entsteht.

Die Beschwerde ist begründet und die umstrittene Ziffer 1.3 in der Baubewilligung wird aufgehoben.

### **36.17 Entscheid vom 15. Dezember 2015 i.S. W. und H.W sowie M.S.**

Der Gemeinderat Menzingen erteilte die Baubewilligung für einen teilweisen Abbruch des bestehenden Einfamilienhauses und für den Umbau zu einem Mehrfamilienhaus. Die dagegen erhobenen Einsprachen wies er ab. Gegen diesen Entscheid wurde Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat erhoben.

Die Beschwerdeführenden bringen vor, die Überbauung der Bauparzelle mit einem Mehrfamilienhaus anstelle eines im Quartier üblichen Einfamilienhauses führe zu Mehrverkehr. Die Kapazität der Quartierstrasse als Erschliessungsstrasse sei durch die angrenzenden Parzellen vorgegeben und ihre Kapazität könne auch nicht mehr erhöht werden. Die Erschliessung sei aus Gründen der Verkehrssicherheit ungenügend. Nach Art. 22 Abs. 1 RPG dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Voraussetzung einer Bewilligung ist, dass a. die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen und b. das Land erschlossen ist (Abs. 2). Gemäss Art. 19 Abs. 1 RPG ist Land erschlossen, wenn die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht und die erforderlichen Wasser-, Energie- sowie Abwasserleitungen so nahe heranzuführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist. Gemäss § 7 V GSW sind als Regeln der Technik im Interesse der Verkehrssicherheit die Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen und Verkehrsfachleute (VSS) für den Bau, Unterhalt und Signalisation sowie die Markierung von Strassen und Wegen wegleitend. Die Schweizer Norm (SN) 640 045 «Projektierung, Grundlagen; Strassentyp: Erschliessungsstrassen» der VSS umschreibt die Grundsätze für Planung und Projektierung von Erschliessungsstrassen. Es werden drei Typen von Erschliessungsstrassen unterschieden. Der Typ Quartierserschliessungsstrasse ist zur Erschliessung von Siedlungsgebieten in der Grösse bis zu 300 Wohneinheiten (WE), die Zufahrtsstrasse bis zu 150 WE und der Zufahrtsweg bis zu 30 WE anzuwenden. Erschliessungsstrassen sind siedlungsorientierte Strassen. Die Sicherheitsanforderungen an diese Strassen werden durch geringe Verkehrsmengen und niedrigere Geschwindigkeiten angestrebt. Die verkehrstechnische Anforderungen an die Gestaltung von Erschliessungsstrassen sind von untergeordneter Bedeutung (SN 640 045). Im vorliegenden Fall wird das Baugrundstück über eine Privatstrasse erschlossen. Diese ist vom heutigen Ausbaustandard her zwischen einer Zufahrtsstrasse und einem Zufahrtsweg zu qualifizieren. Personenwagen können – unter Anpassung der Geschwindigkeit – ohne Probleme kreuzen. Gemäss den Erfahrungswerten der Baudirektion, Abteilung Verkehrstechnik und Baupolizei ist die Strasse von ihrer Kapazität her ohne weiteres geeignet, die 32 Wohneinheiten im Quartier zu erschliessen bzw. den durchschnittlichen täglichen Verkehr von 192 F/d aufzunehmen.

Die Beschwerdeführenden machen geltend, dem Projekt mangle es an der gesetzlich vorgeschriebenen Spielfläche. Zudem befinde sich die vorgesehene Spielfläche direkt neben dem Betonsockel für die Wärmepumpe. Diese verfüge über einen leistungsstarken Ventilator, welcher zwar hinter einem Gitter angebracht sei, was für Kinderhände aber keinen ausreichenden Schutz darstelle. Gemäss § 9 BO Menzingen sind bei Mehrfamilienhäusern kindgerechte Spielflächen zu erstellen. Die Grösse der Spielflächen hat mindestens 10 % der für das Wohnen anzurechnenden Geschossfläche zu betragen. Als Mehrfamilienhäuser gelten Gebäude mit drei und mehr Wohneinheiten. Andere Wohngebäude, Reiheneinfamilienhäuser und Terrassenhäuser gelten nicht als Mehrfamilienhäuser, auch wenn sie mehr als eine Wohneinheit enthalten (§ 27 V PBG). Im vorliegenden Fall plant die Bauherrschaft das bestehende Einfamilienhaus zu einem Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten umzubauen, weshalb die in der Bauordnung vorgeschriebenen Spielflächen nachgewiesen werden müssen. Die anrechenbare Geschossfläche beträgt 260,31 m<sup>2</sup>. Die kindgerechte Spielfläche hat somit mindestens 27 m<sup>2</sup> zu betragen. In den Plänen ist eine Spielfläche von 43,37 m<sup>2</sup> ausgewiesen, was 16,6 % der anrechenbaren Geschossfläche entspricht. Die Spielfläche besteht aus Rasen, ist eben und rechteckig. Die Situierung und Ausgestaltung der Spielfläche ist kindgerecht und eignet sich zum Spielen. Die Spielfläche ist von einer Betonstützwand umfasst. In den Plänen wird bei der Stützwand in Worten vermerkt, dass die Fläche von einem Staketengeländer gemäss SIA 358 umfasst wird. Die Schweizer Norm SN 543 358 «Geländer

und Brüstungen» stellt den Stand der Technik für Absturzsicherungen für Personen bei Hochbauten dar. Eine Gefährdung ist im Allgemeinen anzunehmen, wenn die Absturzhöhe mehr als 1,0 m beträgt (SN 358 Ziff. 2.1.2), was vorliegend der Fall ist. Es ist deshalb richtig, dass ein Geländer als Absturzsicherung zu erstellen ist. Mit dem Staketengeländer wird einerseits die Absturzsicherung gewährleistet und gleichzeitig verhindert, dass die Kinder auf die südlich gelegene Hauptstrasse gelangen können. In Bezug auf die Wärmepumpe ist zu bemerken, dass sich diese nicht auf dem Spielflächen-Niveau befindet, sondern auf dem nächsttieferen Niveau. Das Staketengeländer hält die Kinder davon ab, an die Wärmepumpe zu gelangen. Aufgrund der versetzten Höhe der beiden Niveaus und des geplanten Abstands von 1 m besteht keine Gefahr für spielende Kinder in die Wärmepumpe hineinzugreifen.

Die Beschwerdeführenden machen die mangelhafte Einordnung des Projekts in die Umgebung geltend. Gemäss § 10 Abs. 1 BO müssen sich Bauten und Anlagen hinsichtlich Grösse, Lage, Gestaltung und Oberfläche des Baukörpers sowie dessen Aussenraums so in die Umgebung einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Bauten, Anlagen, Anschriften, Farbgebungen, Antennen und Reklamen müssen sich insbesondere gut in Landschaften sowie Orts-, Quartier- und Strassenbilder einfügen (Abs. 2). Bei der Bestimmung von § 10 BO handelt es sich um eine positive ästhetische Generalklausel, die sich nicht in einem Verunstaltungsverbot erschöpft, das lediglich verlangt, dass ein Bauvorhaben nicht einen stossenden Gegensatz zur Nachbarschaft bildet oder auffallend störend in Erscheinung treten darf. Die positive ästhetische Generalklausel verlangt eine architektonische Gestaltung, welche sich gut in die Umgebung einordnet. Die Anforderungen an das Bauvorhaben sind sorgfältig zu begründen und es darf dabei nicht auf ein beliebiges subjektives Empfinden abgestellt werden. Es muss im Einzelnen dargelegt werden, weshalb mit einer bestimmten baulichen Gestaltung weder für das Bauvorhaben, noch für die Umgebung eine gute Gestaltung erzielt werden kann (GVP 2009, S. 144 f.). Ästhetikvorschriften bezwecken den Schutz des Landschafts-, Orts- und Strassenbilds. Bauten und Anlagen dürfen gemäss der in allen kantonalen Baugesetzen zu findenden Generalklauseln diese Schutzobjekte weder verunstalten noch erheblich beeinträchtigen; sie sollen sich so in die Umgebung eingliedern, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Anwendung von Ästhetikvorschriften darf nicht dazu führen, dass generell – etwa für ein ganzes Quartier – die Zonenordnung aus den Angeln gehoben wird. Wenn die Zonenvorschriften ein gewisses Bauvolumen zulassen, dann kann eine Bauverweigerung gestützt auf die Ästhetikgeneralklausel nur erfolgen, wenn überwiegende öffentliche Interessen es verlangen. Im vorliegenden Fall überzeugt das Bauprojekt mit dem zusätzlichen Geschoss und in seiner neuen Form als Flachdachbau als neues Ganzes. Heute besteht das Quartier zwar vorwiegend aus Einfamilienhäusern, es sind aber auch Zwei-, Dreifamilienhäuser und Vierfamilienhäuser vorhanden, wodurch es bereits mehrere Bezugspunkte für ein Mehrfamilienhaus gibt. Gesamthaft fügen sich die geplante Baute sowie der Aussenraum so in die Umgebung ein, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

### **36.18      Entscheid vom 15. Dezember 2015 i.S. U.Z.**

Die Gemeindeversammlung Baar beschloss die Umzonung eines Grundstücks in die Bauzone mit speziellen Vorschriften. Für diese gilt gemäss gemeindlichem Zonenplan eine Bebauungsplanpflicht. Die Eigentümerin des Grundstücks erarbeitete ein Richtprojekt, welches die Grundlage für den Bebauungsplan bildete. Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat Baar verabschiedet. Während der öffentlichen Auflage wurde Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat erhoben.

In Art. 26 RPG ist die Genehmigung der Nutzungspläne durch eine kantonale Behörde vorgeschrieben. Als Nutzungspläne im Sinne von Art. 26 RPG gelten nicht nur die Zonenpläne, sondern auch die Sondernutzungspläne, wozu die Bebauungspläne nach Art. 32 PBG gehören. Die Genehmigungsbehörde muss die Nutzungspläne mindestens auf ihre Übereinstimmung mit den vom Bundesrat genehmigten kantonalen Richtplänen prüfen. Mit der Genehmigung durch die kantonale Behörde werden die Nutzungspläne verbindlich (Art. 26 Abs. 2 und 3 RPG). Genehmigungsbehörde für Bebauungspläne ist im Kanton Zug der Regierungsrat (§42 Abs. 2 PBG). Die Prüfung durch den Regierungsrat erstreckt sich auf die 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 werden (§ 42 Abs. 1 PBG). Der Regierungsrat muss den Genehmigungsentscheid mit allfälligen Beschwerdeentscheiden in der gleichen Sache koordinieren (§ 42 Abs. 2 PBG). Ändert der Regierungsrat im Genehmigungsverfahren gemeindliche Bauvorschriften oder hebt er sie ganz oder teilweise auf, so muss er den Beschluss im Amtsblatt publizieren und während 30 Tagen öffentlich auflegen (§ 42 Abs. 3 PBG). In diesem Sinne ist die eingereichte Beschwerde materiell zu prüfen.

Der Beschwerdeführer führt aus, dass auf der neu zu bauenden Zufahrtsstrasse zwei Lastwagen oder Cars kreuzen können sollten, obwohl die Strassenbreite nur 5 m betrage. Ein Kreuzen sei bei dieser Strassenbreite unmöglich. Die rechtlichen Anforderungen an eine ausreichende Erschliessung einer Bauzone ergeben sich einerseits aus dem Bundesrecht und andererseits aus dem kantonalen und kommunalen Recht. Nach Art. 19 Abs. 1 RPG gilt Land als erschlossen, wenn die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht und die erforderlichen Wasser-, Energie- sowie Abwasseranlagen so nahe heranzuführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist. Was als hinreichende strassenmässige Erschliessung gilt, hängt von der beanspruchten Nutzung des Grundstücks sowie von den örtlichen Umständen des Einzelfalls ab. Die Zufahrt muss sich nach den zonengerechten Möglichkeiten gemäss dem vom Beschwerdeführer angefochtenen Bebauungsplan richten. Konkret heisst dies, dass eine genügende Zugänglichkeit für die Benutzerinnen und Benutzer der Bauten und Anlagen sowie für die Fahrzeuge der öffentlichen Werke (Feuerwehr, Spitalautos, Kehrriechtabfuhr usw.) und Dritten gegeben sein muss, wenn deren Liegenschaften über die fragliche Zufahrt erschlossen wird. Ausserdem muss die Zufahrt die Verkehrssicherheit aller Benutzerinnen und Benutzer gewährleisten. Die konkreten Anforderungen an eine Zufahrt sind im kantonalen sowie im kommunalen Recht verankert. Danach muss eine Zufahrt nach den Regeln der Technik gebaut werden, wobei als Regeln der Technik die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) gelten. Die neue Zufahrt zur Schulanlage hat die Funktion einer Erschliessungsstrasse, welche einerseits das Schulareal erschliesst, aber auch als Zufahrt zu den oberhalb der Schulanlage gelegenen Liegenschaften dient. Gemäss den hier zur Anwendung gelangenden VSS- bzw. SN-Normen 640 200a und 640 202 ist bei einer Querschnittsbreite der Strasse von 5,0 m ein Kreuzen bzw. ein Begegnungsfall zwischen zwei Personenwagen bei einer Geschwindigkeit von 50 km/h möglich. Ein Lastwagen und ein Personenwagen können bei dieser Strassenbreite mit 20 km/h kreuzen. Der Begegnungsfall Lastwagen mit einem anderen Lastwagen oder einem breiten landwirtschaftlichen Fahrzeug ist bei einer Fahrbahnbreite von 5,0 m nicht möglich, für diesen Begegnungsfall wären bei einer Geschwindigkeit von 20 km/h eine Fahrbahnbreite von 5,8 m und eine lichte Breite von 6,4 m erforderlich. Dieser Begegnungsfall wäre vorliegend jedoch nur auf einer Länge von 250 m nicht möglich und ein Fahrzeug müsste an einer Ausweichstelle anhalten, was ohne weiteres zumutbar ist. Im Übrigen ist die Strassenbreite von 5 m im Bebauungsplan gar nicht fixiert.

Die Beschwerde wird abgewiesen.



## **37 2016: Verwaltungsgericht**

### **37.1 Urteil vom 31. Mai 2016 i.S. J. R.**

Angefochten ist die Verfügung der Baudirektion, mit welcher diese die Anträge des Beschwerdeführers gemäss Einsprache gegen die Umfahrung Cham–Hünenberg (UCH) sowie betreffend den sofortigen Baustopp des vom Gemeinderat bewilligten Parkhauses Rigistrasse in Cham abgewiesen hat.

Das Verwaltungsgericht beurteilt in einem ersten Teil die Frage, ob das verlangte Parkplatzmoratorium Gegenstand des aufgelegten Bauprojekts UCH darstellt und erwägt im Wesentlichen: Aus den Unterlagen ergebe sich, dass mit dem Bauprojekt nur «die Pforten (Lichtsignalanlagen) und das Tempo 30–Regime» verbindlich festgelegt worden seien. Das mit der Einsprache verlangte Parkplatzmoratorium richte sich folglich nicht gegen das aufgelegte Bauprojekt, sondern sei vielmehr Gegenstand eines unabhängigen Drittprojekts der Gemeinde. Die Baudirektion habe die Einsprache in diesem Umfang zu Recht abgewiesen.

In einem zweiten Teil hat das Verwaltungsgericht die Abweisung des Antrags des Beschwerdeführers betreffend einen sofortigen Baustopp für das Parkhaus Rigistrasse in Cham beurteilt. Das Verwaltungsgericht trifft folgende Erwägungen: Der Erlass eines Baustopps sei eine sofort vollstreckbare verwaltungsrechtliche Sanktion, welche eine vorsorgliche Massnahme darstelle. Die Baudirektion sei zuständig für Einsprachen, welche sich auf das Bauprojekt «Umfahrungsstrasse Cham–Hünenberg» beziehen würden. Der Erlass eines Baustopps (vorsorgliche Massnahme), welcher sich auf eine durch den Gemeinderat Cham erteilte Baubewilligung beziehe, falle nicht in die Zuständigkeit der Baudirektion. Die Baudirektion habe fälschlicherweise angenommen, für das Gesuch um einen Baustopp zuständig zu sein. Der Entscheid der Baudirektion werde deshalb in diesem Punkt aufgehoben und aus verfahrensökonomischen Überlegungen nicht an den Gemeinderat zurückgewiesen.

Des Weiteren macht der Beschwerdeführer geltend, dass die Baudirektion den Grundsatz von Treu und Glauben verletzt habe. Der Kanton habe ihm den Eingang der Einsprache bestätigt und eine Einigungsverhandlung in Aussicht gestellt. Das Verwaltungsgericht kommt zum Schluss, dass der Beschwerdeführer die Unrichtigkeit der Zusicherung zu einer Einigungsverhandlung nicht ohne weiteres erkennen konnte. Hingegen habe der Beschwerdeführer keine Dispositionen getroffen, die nicht ohne Nachteil rückgängig gemacht werden könnten, weshalb die Baudirektion den Grundsatz von Treu und Glauben nicht verletzt habe. Die vom Beschwerdeführer gerügte Verletzung des rechtlichen Gehörs hat das Verwaltungsgericht mit der Begründung abgelehnt, dass kein Anspruch bestehe, von der Einsprachebehörde mündlich angehört oder zu einer Einigungsverhandlung vorgeladen zu werden. Des Weiteren sei die Rüge des Beschwerdeführers unbegründet, die Begründung der Baudirektion sei unklar. Die angefochtene Verfügung habe dem Beschwerdeführer die Grundlage für eine ordnungsgemässe Beschwerde geboten, womit die Begründung den gesetzlichen Anforderungen entspreche.

### **37.2 Urteil vom 31. Mai 2016 i.S. R. W.**

Der Beschwerdeführer beantragt die Aufhebung der Baubewilligung. Die Umnutzung eines Wohnhauses zu einer Kindertagesstätte und Primarschule sei mit der Wohnzone nicht vereinbar.

Sofern eine Privatschule einen Unterricht gewährleiste, so das Verwaltungsgericht, der den Anforderungen der öffentlich-rechtlichen Schulen genüge, könne sie bewilligt werden. Das rechtliche Gehör sei deshalb nicht verletzt, wenn der Beschwerdeführer nicht in ein Verfahren um Anerkennung einer Privatschule miteinbezogen werde. Des Weiteren äussert sich das Verwaltungsgericht zum gesetzlich nicht geregelten Begriff des Wohnens. Mit Wohnen und den damit verbundenen Räumen werde jener Ort verstanden, wo das private Leben stattfindet: Rückzug aus dem öffentlichen Leben, Schlafen, Zusammensein mit den vertrautesten Menschen, eigene Haushaltsführung etc. Gemäss Rechtsprechung sei das Betreiben einer Kindertagesstätte als Wohnnutzung oder wohnähnliche Nutzung einzustufen, da die Tätigkeiten der Kinder an jenem Ort (essen, schlafen, spielen etc.) eine Wohnnutzung darstellten. Die Kindertagesstätte in der Wohnzone sei deshalb zonenkonform. Hingegen handle es sich bei der Tätigkeit des Unterrichtens – unabhängig vom pädagogischen Grundkonzept – um einen gesetzlichen

Bildungsauftrag, dem kein Wohncharakter zuzuschreiben sei. Ein Schulbetrieb sei einer Wohnnutzung nicht gleichgestellt und deshalb in einer Wohnzone nicht zonenkonform. Die Umnutzungsbewilligung hätte somit nicht erteilt werden dürfen.

Die Beschwerde wird gutgeheissen.

### **37.3 Urteil vom 20. Juni 2016 i.S. M. G. AG und I. P. S. AG**

Die Beschwerdeführenden beanstanden, dass der Gemeinderat die Baubewilligung für ein Mehrfamilienhaus mit Unterniveaugarage zu Unrecht verweigert hat.

Das Verwaltungsgericht erwägt im Wesentlichen: Die damals gewählte Bauweise der Überbauung, in welcher sich das betreffende Grundstück befinde, weise entscheidende Vorteile für die Umgebung auf, wie dies heute gemäss § 29 Abs. 2 PBG für Arealbebauungen verlangt werde. Die Überbauung, welche auf einem sogenannten Gesamtplan beruhe, sei deshalb als Vorläuferin einer heutigen Arealbebauung zu betrachten. Die heute geltenden Arealbebauungsvorschriften seien für die Beurteilung des Bauvorhabens deshalb wegleitend. Nach den heute geltenden Bestimmungen seien nachträgliche Änderungen von Arealbebauungen möglich. Sofern das Bauvorhaben eine wesentliche Konzeptänderung mit sich bringe, brauche es für dessen Bewilligung jedoch die Zustimmung aller betroffenen Grundeigentümer. Das Hauptmerkmal der vorliegenden Überbauung seien die übergrossen Grenz- und Gebäudeabstände und grosszügigen Grünflächen. Das Bauvorhaben greife offensichtlich erheblich in die bestehende Arealbebauung ein, weshalb für eine solche Konzeptänderung die Zustimmung sämtlicher Eigentümer erforderlich sei. Des Weiteren führt das Verwaltungsgericht aus, dass die Anmerkung öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen keine rechtsbegründende, sondern lediglich deklaratorische Wirkung habe. Erwerber eines Grundstücks könnten somit weder auf den wirklichen Bestand eines angemerkten Rechtsverhältnisses vertrauen noch aus dem Fehlen einer Anmerkung auf den Nichtbestand eines anmerkungsfähigen Rechtsverhältnisses schliessen. Dass die Beschränkung der Bebaubarkeit des Grundstücks nicht aus dem Grundbuchauszug hervorgehe, führe somit nicht zu einer Verletzung der Eigentumsrechte der Beschwerdeführenden. Schliesslich weist das Verwaltungsgericht auf den Grundsatz der Einheit der Baubewilligung hin. Dieser besagt, dass ein Baugesuch als Ganzes zu behandeln und somit gesamthaft zu bewilligen oder abzuweisen sei. Eine Ausnahme von diesem Grundsatz sei dann gerechtfertigt, wenn das Gesuch mehrere baulich getrennte Objekte enthalten und keine bauliche Gesamtheit bestehen würde. Dies sei vorliegend jedoch nicht der Fall. Die Baubewilligung sei somit zu Recht verweigert worden.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

### **37.4 Urteil vom 27. Juli 2016 i.S. G. J.**

Der Beschwerdeführer rügt insbesondere die Verletzung des rechtlichen Gehörs und des Gewässerschutzrechts und beantragt die Aufhebung der Baubewilligung.

Das Verwaltungsgericht erwägt im Wesentlichen: Es sei Aufgabe der kantonalen Fachstellen zu prüfen, ob ein Bauvorhaben mit den öffentlich-rechtlichen Vorschriften, für die sie zuständig seien, vereinbar sei. Der Gemeinderat habe keine Kompetenz und Verpflichtung, sich in seinem Entscheid mit diesen Fragen auseinanderzusetzen. Des Weiteren beinhalte das Akteneinsichtsrecht kein Recht auf Aktenzustellung. Vielmehr sei der Beschwerdeführer verpflichtet, aktiv zu werden, wenn er die Akten einsehen wolle. Weil der Beschwerdeführer – trotz Kenntnis von der Existenz des Gewässerschutzkonzepts – es im Beschwerdeverfahren unterlassen habe, Einsicht in das Dokument zu verlangen, sei die vorinstanzliche Verletzung des Akteneinsichtsrechts als geheilt zu betrachten. Das rechtliche Gehör sei folglich nicht mehr verletzt.

In materieller Hinsicht erwägt das Verwaltungsgericht zusammenfassend: Sofern der Gesuchsteller konkret nachweisen könne, dass ein Bauvorhaben die Anforderungen zum Schutz der Gewässer erfülle,

könne die Behörde in der Gewässerschutzzone S2 ausnahmsweise die Erstellung einer Baute gestatten. Des Weiteren habe der Grundeigentümer das Recht, sein Grundstück gemäss den Vorschriften und Regeln der gültigen Bau- und Zonenordnung zu überbauen. Zwar bedeute das blosses Respektieren der Bauvorschriften nicht zwingend, dass sich das Bauvorhaben gut in die Umgebung einordne. Lasse die Bauordnung jedoch eine gewisse Geschosshöhe, Gebäudebreite oder Gebäudehöhe zu, dürfe die Baubehörde eine Bewilligung nicht bloss mit der Begründung verweigern, dass eine gute Einordnung nur mit einem Geschoss weniger beziehungsweise mit einem weniger breiten oder hohen Gebäude erreicht werden könne. Zudem könne das Einordnungsgebot nicht bedeuten, dass die Bauherrschaft bei einem Neu- oder Umbau auf die traditionelle Architektur oder die herkömmliche Quartiergestaltung verpflichtet werden könne.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

### **37.5 Urteil vom 27. Juli 2016 i.S. Wasserwerke Zug AG**

Die Beschwerdeführerinnen beantragen, die Konzession an die Elektrizitätswerke der Stadt Zürich (ewz) zur Erstellung von Fernwärmeanlagen auf öffentlichem Grund hätte nicht erteilt werden dürfen. Der abgeschlossene Konzessionsvertrag gehe weit über den Gegenstand der öffentlichen Ausschreibung des Auftrags hinaus und hätte deshalb erneut öffentlich ausgeschrieben werden müssen.

Das Verwaltungsgericht führt aus, dass im Submissionsrecht spezifisch definiert werde, welche behördlichen Akte als Verfügungen gelten würden, gegen die ein Rechtsmittel eingelegt werden könne (Art. 15 Abs. 1 bis lit. a-e IVöB). Unter den Voraussetzungen von § 21a Abs. 1 VRG stehe den Rechtssuchenden zudem die Möglichkeit zu, bei Realakten einen anfechtbaren Entscheid zu erwirken. Die von den Beschwerdeführerinnen eingereichte Eingabe trage alle Merkmale eines Gesuchs auf Erlass einer anfechtbaren Verfügung. Der Beschwerdegegner hätte das Gesuch deshalb entsprechend behandeln und einen Entscheid fällen sollen. Das Verwaltungsgericht, an welches der Beschwerdegegner das Gesuch weitergeleitet habe, könne mangels Zuständigkeit nicht darüber befinden. Das Gesuch sei deshalb an den Beschwerdegegner zurückzuweisen und von diesem zu behandeln. Da vorliegend die Frage umstritten sei, ob der Konzessionsvertrag nochmals hätte ausgeschrieben werden müssen, seien die Rechtsschutzvorschriften des kantonalen Submissionsrechts analog anwendbar. Die Frage der Neuausschreibung sei im Rahmen der Gesuchsbehandlung mittels Verfügung zu erledigen. In analoger Anwendung von § 6 Abs. 1 lit. a SubG i.V.m. Art. 15 Abs. 1 IVöB. stünde den Beschwerdeführerinnen dagegen ein direktes Beschwerderecht an das Verwaltungsgericht zu.

Auf das Gesuch wird nicht eingetreten.

### **37.6 Urteil vom 27. Juli 2016 i.S. R. S.**

Der Beschwerdeführer rügt, dass die Verfügung zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes wegen fehlender Ausnützung unverhältnismässig sei, da es sich lediglich um eine geringfügige Abweichung vom Erlaubten handle.

Das Verwaltungsgericht stellt im Wesentlichen fest: Der Einbau des Wohnstudios sei sowohl formell als auch materiell baurechtswidrig. Der Heizungsraum sei trotz notwendiger Baubewilligung ohne eine solche in einen Wohnraum umgebaut worden. Eine nachträgliche Baubewilligung könne nicht erteilt werden, da keine verfügbare Ausnützung mehr vorhanden sei. Eine Ausnahmegewilligung gemäss § 31 V PBG sei nicht möglich, da für Bauvorschriften bezüglich der Baudichte nicht abgewichen werden könne (Abs. 2). Materiell baurechtswidrige Bauten und Anlagen müssten abgebrochen oder geändert werden, sofern ein solcher Wiederherstellungsentscheid die Voraussetzungen für einen Grundrechtseingriff gemäss Art. 36 BV erfülle. Im Rahmen der Verhältnismässigkeit sei insbesondere dann auf die Wiederherstellung zu verzichten, wenn die Abweichung vom gesetzmässigen Zustand geringfügig sei. Geringfügigkeit liege vor, wenn nur um Weniges von der materiellen Vorschrift abgewichen werde und sie der Bauherrschaft keinen oder nur geringen Nutzen bringe. Dies sei bei der Umwandlung eines Heizungsraums in einen Wohnraum

nicht der Fall. Das Verhältnismässigkeitsprinzip schütze primär den gutgläubigen Bauherren. Wer etwas bauen oder umnutzen wolle, müsse sich um die Zulässigkeit seines Tuns kümmern und sich bei den Behörden nach der Bewilligungspflicht erkundigen. Wer dies unterlasse, handle fahrlässig und könne sich nicht auf den guten Glauben berufen. Das (Nicht)Wissen und das Verhalten seiner Baufirma und seines Anwalts müsse sich der Bauherr anrechnen lassen.

Die Beschwerde wird abgewiesen und der rechtmässige Zustand ist wiederherzustellen.

### **37.7 Urteil vom 26. September 2016 i.S. Gemeinde Walchwil**

Die Beschwerdeführerin ist der Ansicht, dass ihr das Recht zur Verlegung von Erschliessungskostenbeiträgen zu Unrecht mit der Begründung der fehlenden Rechtsgrundlage verwehrt worden sei.

Gemäss Verwaltungsgericht sei eine Strasse nur dann öffentlich, wenn einer der Tatbestände von § 4 Abs. 1 lit. a-c GSW erfüllt sei. Ein rechtskräftiger Erschliessungs-, Baulinien- und Strassenplan führe keineswegs dazu, dass eine Privatstrasse deswegen zu einer öffentlichen Strasse werde. Für eine Privatstrasse sei das gemeindliche Strassenreglement somit keine Grundlage zur Erhebung von Perimeterbeiträgen. Der Perimeterplan der Beschwerdeführerin sei deshalb zu Recht aufgehoben worden. Des Weiteren könne der Vorinstanz nicht vorgeworfen werden, indem sie sich nicht zur Frage der konkreten Verteilung und Bemessung der Perimeterbeiträge geäußert habe, habe sie ihre Kognition nicht voll ausgeschöpft. Weil für die Beitragserhebung eine entsprechende Rechtsgrundlage gefehlt habe, sei die Vorinstanz zu Recht nicht vertieft auf die weiteren Rügen eingegangen. Ausserdem könne sich bei einer neu geschaffenen Rechtsgrundlage der Sachverhalt massgeblich ändern und zu einer Anpassung des Perimeterplans führen. Dies werde wiederum zur Folge haben, dass allen Anstössern das rechtliche Gehör gewährt werden müsse. Der vorinstanzliche Entscheid sei deshalb auch unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Verfahrensökonomie nicht zu beanstanden.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

### **37.8 Urteil vom 26. September 2016 i.S. M. W.**

Der Beschwerdeführer beantragt die Aufhebung der Baubewilligung betreffend den Neubau einer Milchviehscheune aus umweltschutzrechtlichen Gründen. Der vorgesehene Standort führe zu übermässigen Geruchsbelästigungen und müsse deshalb verschoben werden.

Die Frage der Wertminderung der Liegenschaft sei gemäss Verwaltungsgericht privatrechtlicher Natur. Sie sei deshalb nicht durch das Verwaltungsgericht zu beurteilen. Des Weiteren unterliege der gerichtlichen Überprüfung nur die öffentlich-rechtliche Baubewilligung und nicht auch die Frage einer Umnutzung der Scheune. Weil sich der Beschwerdeführer im vorliegenden Verfahren im Rahmen eines zweifachen Schriftenwechsels habe äussern können, gelte eine allfällige Verletzung des rechtlichen Gehörs aufgrund der umfassenden Prüfungsbefugnis des Verwaltungsgerichts als geheilt. In materieller Hinsicht hält das Verwaltungsgericht fest, dass in Landwirtschaftszonen der Mindestabstand zwischen den Ökonomie- und Wohnbauten nicht fixiert sei, sondern im Einzelfall bestimmt werden müsse. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung und FAT-Richtlinie sei die Einhaltung des halben Mindestabstandes ausreichend, um den Schutz vor übermässigen Immissionen zu gewährleisten. Eine kleine Abweichung von der FAT-Richtlinie sei zu tolerieren. In Bezug auf die Standortwahl der landwirtschaftlichen Anlage würden die Interessen an der Schonung der Kulturlandschaft und Erhaltung von schutzwürdigen Ortsbildern gegenüber dem privaten Interesse an der Einschränkung von Geruchsbelästigungen klar überwiegen. Weil das geplante Vorhaben in der Landwirtschaftszone die gesetzlichen Anforderungen erfülle und die Interessenabwägung zu Gunsten der landwirtschaftlichen Baute ausfalle, sei die Baubewilligung zu Recht erteilt worden.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

### **37.9 Urteil vom 25. Oktober 2016 i.S. J. H.-N.**

Der Beschwerdeführer beantragt die Aufhebung der Baubewilligung und begründet dies im Wesentlichen damit, dass ein Haus der geplanten Überbauung unter umweltschutzrechtlichen Aspekten zu nahe an seinen Landwirtschaftsbetrieb zu stehen komme.

Gemäss Verwaltungsgericht seien die Anforderungen an Antrag und Begründung bei juristischen Laien weniger hoch anzusetzen als bei Rechtsanwälten, von denen klare Anträge und hinreichende Begründungen erwartet werden dürften. Zudem könne auf die Beschwerde insofern nicht eingetreten werden, als Sachverhalte, welche bereits rechtskräftig entschieden worden seien oder nicht in einem rechtlichen Zusammenhang mit dem vorliegenden Verfahren stünden, nicht mehr überprüft werden könnten. In materieller Hinsicht führt das Verwaltungsgericht aus, dass bewohnte Zonen vor Geruchsbelastungen, die von Tierhaltungsanlagen ausgingen, zu schützen seien. Durch die erfolgte Änderung der Zonengrenze sei den FAT-Richtlinien Rechnung getragen und das Wohngebiet vor übermässigen Geruchsimmissionen geschützt worden. Wenn im Zeitpunkt der Ausscheidung der Bauzone die Festlegung der zur Einhaltung der Planungswerte erforderlichen Massnahmen unterblieben seien, könne bei der Beurteilung eines Bauvorhabens nur noch die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte verlangt werden. In lärmschutzrechtlicher Hinsicht seien deshalb vorliegend nur die Immissionsgrenzwerte, nicht aber die Planungswerte einzuhalten. Gemäss dem Baugesuch beigelegten und gesetzeskonformen Lärmgutachten seien die Immissionsgrenzwerte an allen exponierten Stellen eingehalten. Die Vorinstanz habe die Beschwerdegegnerin somit zu Recht angewiesen, die Bewilligung für das geplante Bauvorhaben zu erteilen.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

### **37.10 Urteil vom 25. Oktober 2016 i.S. J. S.**

Der Beschwerdeführer bestreitet die Baubewilligungspflicht für die Umnutzung und den Einbau einer Gewerbeküche mit Lüftungsanlage in einen bereits bestehenden Gewerbebetrieb.

Das Verwaltungsgericht stellt im Wesentlichen fest, dass das Erstellen, Ändern oder die anderweitige Nutzung einer Baute und Anlage grundsätzlich einer Bewilligung bedürfe; nur bei Geringfügigkeit genüge eine Bauanzeige. Für die Baubewilligungspflicht komme es vor allem auf die räumliche Bedeutung eines Vorhabens insgesamt an. Ein Bewilligungsverfahren sei dann nicht nötig, wenn die vorgesehenen Änderungen – konstruktiver oder betrieblicher Art – eindeutig die öffentlichen Interessen oder jene der Nachbarschaft nicht tangierten. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung sei eine Nutzungsänderung grundsätzlich bewilligungspflichtig, wenn die mit der neuen Nutzung verbundenen Auswirkungen intensiver als die bisherigen seien. Auch reine Änderungen des Betriebskonzepts könnten infolge der Immissionen bewilligungspflichtig sein. Bei Nutzungsänderungen bestehender Bauten werde jedoch erst eine genauere Untersuchung ergeben, ob die Zweckänderung baubewilligungspflichtig sei. Indem der beabsichtigte neue Betrieb zu einer Erhöhung der Gästezahl führe, die Herstellung der Mahlzeiten deutlich geruchsintensiver und das Rauchen im Lokal zulässig werde, handle es sich um eine relevante Umnutzung mit wesentlichen Auswirkungen für die Nachbarschaft. Die Vorinstanz sei deshalb zu Recht von einer Bewilligungspflicht ausgegangen.

Die Beschwerde wird abgewiesen.



### **38 2016: Regierungsrat**

#### **38.1 Entscheid vom 19. Januar 2016 i.S. M. H. und J. F.**

Die Beschwerdeführerinnen machen geltend, dass das Bauprojekt das Bauvolumen des Bebauungsplans überschreite und deshalb die Bestimmungen des Bebauungsplans verletzt seien. Die Baubewilligung sei aufzuheben.

Der Regierungsrat: Wenn ein Baubeginn den Beschwerdeentscheid nicht oder nur teilweise vorbestimme, könne die Beschwerdeinstanz einen Zwischenentscheid treffen und die Bauarbeiten ganz oder teilweise freigeben (§ 67 Abs. 3 PBG). Weil die Freigabe der vorliegenden Bauarbeiten den Beschwerdeentscheid präjudizieren würde, sei eine Freigabe folglich nicht möglich. Ein Bebauungsplan stelle einen gemeindlichen Sondernutzungsplan dar, der es ermögliche, für eine Fläche innerhalb einer Bauzone von den ordentlichen Zonenvorschriften abzuweichen, um massgeschneiderte Lösungen zu verwirklichen. Der Bebauungsplan gelte für die davon betroffenen Grundstücke als Sonderbauordnung. Die Grundeigentümerschaften seien im Perimeter des Bebauungsplans an dessen Festlegungen gebunden. Soweit der Bebauungsplan keine speziellen Vorschriften enthalte, würden die Bestimmungen der jeweiligen Bauordnung gelten. Weil der vorliegende Bebauungsplan keine speziellen Vorschriften für vorspringende und auskragende Bauteile enthalte, seien die allgemeinen Bestimmungen der kommunalen Bauordnung anwendbar. Bei den vorliegenden Balkonen handle es sich um offene, vorspringende sowie freitragende Bauteile. Diese würden gemäss § 20 Abs. 2 V PBG nicht vom Begriff Bauvolumen erfasst. Falls sich die Befürchtungen der Beschwerdeführerinnen – die Eigentümer würden ihre Balkonbereiche in Zukunft verglasen wollen – bewahrheiten sollten, sei ein neues Baubewilligungsverfahren notwendig. In diesem würden sich die Beschwerdeführerinnen gegen eine Verglasung zur Wehr setzen können. Eine nicht beantragte bauliche Massnahme vorsorglich zu verbieten, sei jedoch unzulässig.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

#### **38.2 Entscheid vom 26. Januar 2016 i.S. I. AG**

Die Beschwerdeführerin rügt die Verletzung von Eigentumsrechten und beantragt die Erteilung der Baubewilligung.

Der Regierungsrat: Eine Arealbebauung müsse gegenüber der Einzelbauweise höheren Anforderungen genügen sowie eine städtebauliche Einheit bilden. Im Jahre 1959 sei das Instrument der Arealbebauung im Zugerischen Baurecht noch nicht ausdrücklich bekannt gewesen. Im Rahmen eines siedlungstechnischen und architektonischen Gesamtplans betreffend einer einheitlichen Bebauung eines grösseren Gebiets seien jedoch Ausnahmen von den Vorschriften der Einzelbauweise bewilligt worden. Die grundsätzlichen Voraussetzungen einer Arealbebauung – besonders gute architektonische Gestaltung und Eingliederung in das Orts- und Siedlungsgebiet – hätten demnach bereits im Jahr 1959 Eingang ins kommunale Baurecht und Anwendung auf grössere Überbauungen gefunden. Die Überbauung an der Pilatusstrasse sei somit als Vorläufer einer heutigen Arealbebauung anzusehen. Auf das vorliegende Baugrundstück, welches sich im Perimeter der Gesamtüberbauung Pilatusstrasse befinde, seien deshalb die heutigen Arealbebauungsvorschriften anwendbar. Die Ausnutzungsfläche auf dem gesamten Areal sei bereits durch die bestehenden Bauten übernutzt. Im Gesetz finde sich keine Stütze, dass die mangelnde Überbaubarkeit einer Liegenschaft zufolge bereits vollständig konsumierter Ausnutzung aus dem Grundbucheintrag ersichtlich sein müsse. Vielmehr sei es Sache der Beschwerdeführerin, sich vorab über die Bebaubarkeit des Grundstücks zu vergewissern. Vernachlässige sie ihre zivilrechtliche Sorgfaltspflicht, liege darin kein staatsrechtlicher Eingriff in die Eigentumsrechte.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

#### **38.3 Entscheid vom 2. Februar 2016 i.S. Eigentümergemeinschaft W.**

Die Beschwerdeführenden verlangen die Aufhebung der Baubewilligung. Indem die Planänderungen nicht im Rahmen des ordentlichen Verfahrens öffentlich aufgelegt worden seien, hätte die Vorinstanz die

Publikationspflicht verletzt.

Der Regierungsrat: Im Laufe des Rechtsmittelverfahrens dürfe der Streitgegenstand grundsätzlich nicht erweitert oder inhaltlich verändert werden, jedoch dürfe er sich verengen. Eine Ausdehnung des Streitgegenstandes sei ausnahmsweise zulässig, soweit ein enger Sachzusammenhang bestehe. Gegenstand des vorliegend angefochtenen Beschlusses sei – entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden – die Umgebungsgestaltung und nicht die (geänderte) Raumeinteilung. Da sich die Beschwerdeführenden zur Umgebungsgestaltung nicht rechtsgenügend geäußert hätten, könne die Beschwerde unter diesem Gesichtspunkt nicht geschützt werden. Wenn keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen berührt seien oder das nachbarliche Einverständnis vorliege, könne von der Auflage und Publikation eines Baugesuchs gemäss § 45 Abs. 4 PBG abgesehen werden. Von einer geänderten Raumeinteilung im Innern eines Wohngebäudes seien die nachbarlichen Interessen in der Regel nicht betroffen, soweit damit nicht eine Änderung der Hauptwohnrichtung verbunden sei. Weil die vorliegenden Grundrissänderungen keinen Einfluss auf die Hauptwohnrichtung der betreffenden Gebäude hätten, seien die von der Bauherrschaft beantragten Grundrissänderungen somit zu Recht im vereinfachten Verfahren gemäss § 45 Abs. 4 PBG bewilligt worden.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wurde.

#### **38.4      Entscheid vom 29. März 2016 i.S. R. und M. B.-A.**

Die Beschwerdeführenden beantragen die Aufhebung der Baubewilligung für die Balkonverglasung (Wintergarten) und machen Verfahrensfehler geltend.

Im Verfahren vor dem Regierungsrat gelte die Untersuchungsmaxime. Demnach werde auch die Einhaltung der Rechtsmittelfrist von Amtes wegen geprüft, selbst wenn sie von den Parteien nicht bestritten werde. Der Regierungsrat führt aus, dass bei einer mangelhaften Eröffnung der Baubewilligung die Rechtsmittelfrist des übergangenen Adressaten erst mit der tatsächlichen Kenntnisnahme der Baubewilligung zu laufen beginne. Demnach sei den Beschwerdeführenden mit der nachträglichen Zustellung der Baubewilligung dieselbe Rechtsstellung eingeräumt worden, wie wenn ihnen die umstrittene Verfügung unmittelbar nach deren Erteilung ordnungsgemäss eröffnet worden wäre. Da die Einsprache vorliegend offensichtlich verspätet erhoben worden sei, sei die Anfechtungsmöglichkeit verwirkt und die Baubewilligung formell rechtskräftig geworden. Eine in formelle Rechtskraft erwachsene Verfügung sei widerrufbar, wenn das Interesse an der richtigen Durchsetzung des objektiven Rechts dasjenige des Vertrauensschutzes überwiege. Indem die Beschwerdegegnerin bereits gutgläubig von der Baubewilligung Gebrauch gemacht sowie erhebliche Investitionen getätigt habe, die Beschwerdeführenden lediglich nachbarliche Interessen geltend gemacht hätten und der Balkonverglasung (Wintergarten) keine gewichtigen öffentlichen Interessen gegenüber stünden, sei ein Widerruf nicht gerechtfertigt. Auf die vorliegende Verwaltungsbeschwerde könne demnach nur im Rahmen des geltend gemachten Nichtigkeitsgrundes – welcher von Amtes wegen zu prüfen sei – eingetreten werden. Rechtswidrige Entscheide seien nur dann nichtig, wenn der ihnen anhaftende Mangel besonders schwer, offensichtlich oder leicht erkennbar sei und wenn die Rechtssicherheit durch die Annahme der Nichtigkeit nicht ernsthaft gefährdet werde. Ein Baugesuch das nicht im vorgeschriebenen Verfahren behandelt worden sei, stelle noch keinen Nichtigkeitsgrund dar. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung seien Baubewilligungen in Fällen fehlender oder mangelhafter Veröffentlichung anfechtbar und nicht nichtig. Gemäss § 19 Abs. 1 und § 21 Abs. 1 VRG sei die Baubewilligung schriftlich zu eröffnen und den Parteien postalisch zuzustellen. Ob die Verfügung durch Post oder mittels E-Mail versandt worden sei, sei vorliegend nicht relevant, da sie ihren Zweck gleichwohl erfülle und die betroffene Partei keinen Nachteil erleide. Aufgrund des Umstandes, dass die Beschwerdeführenden rechtskundig gewesen seien, hätten sie auf den Eröffnungsmangel hinweisen und innert nützlicher Frist die ordnungsgemässe Eröffnung verlangen können. Weil die Beschwerdeführenden den Mangel trotz Zumutbarkeit nicht geltend gemacht hätten, sei der vorliegend gerügte Formfehler verwirkt.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wurde.



### **38.5      Entscheid vom 12. April 2016 i.S. R. S.**

Der Beschwerdeführer erachtet die Verfügung zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes des in ein Wohnstudio umgebauten Heizungsraums als unverhältnismässig.

Der Regierungsrat: Die betreffende Mehrfamilienhausüberbauung sei im Jahr 1959 gemäss der damals geltenden kommunalen Bauordnung als Gesamtüberbauungsplan bewilligt worden, welcher nach der heutigen Terminologie als Arealbebauung im Sinne von § 29 PBG gelte. Sofern eine Arealbebauung einmal erstellt sei, könnten Änderungen daran nur mit Rücksicht auf das Ganze und mit der Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer bewilligt werden. Eine Arealbebauung müsse immer als Ganzes betrachtet werden. Demnach müsse die maximal zulässige Ausnützung über die gesamte Arealfläche eingehalten sein, wobei eine Parzellierung keinen Einfluss auf die zulässige Ausnützung habe. Weil die Arealbebauung aus dem Jahr 1959 die Anforderungen des geltenden Rechts nicht zu erfüllen vermöge, falle sie unter die Bestandesgarantie gemäss § 72 PBG. In Bezug auf die Ausnützung bedeute dies, dass diese beibehalten werden dürfe, eine Erhöhung der Ausnützungsziffer aber weder möglich noch zulässig sei. Für die Überschreitung der Ausnützungsvorschriften seien generell keine Ausnahmen zulässig (§ 31 Abs. 2 V PBG). Die vom Beschwerdeführer vorgenommene Nutzungsänderung im Heizungsraum sei deshalb sowohl formell als auch materiell rechtswidrig, da sie ohne Baubewilligung und unter Missachtung der Ausnützungsvorschriften vorgenommen worden sei. Eine nachträgliche Ausnahmegewilligung für die Umnutzung des Heizungsraums könne deshalb nicht gewährt werden. Eine widerrechtlich vorgenommene Nutzungsänderung führe nicht zwingend zur Wiederherstellungspflicht des rechtmässigen Zustandes. Aufgrund der Verhältnismässigkeit und des Gutglaubensschutzes sei insbesondere dann von der Wiederherstellung abzusehen, wenn die Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend sei oder die Wiederherstellung nicht im öffentlichen Interesse liege. Weil an der Einhaltung der Ausnützungs- und Arealbebauungsvorschriften ein gewichtiges öffentliches Interesse bestünde und die vorliegende Nutzungsänderung nicht nur von untergeordneter Bedeutung sei, habe die Vorinstanz zu Recht die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes verfügt.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wurde.

### **38.6      Entscheid vom 3. Mai 2016 i.S. R. J.**

Der Beschwerdeführer beantragt, dass ihm die Bewilligung zur Umnutzung eines Ladenlokals in ein Büro im Erdgeschoss erteilt werde.

Per 1. April 2016 wurde das neue Altstadtreglement der Stadt Zug in Kraft gesetzt. Gemäss der übergangsrechtlichen Bestimmung des neuen Altstadtreglements (§ 16 Abs. 1) sind die im Zeitpunkt seines Inkrafttretens hängigen Rechtsmittelverfahren in Anwendung des bisherigen Rechts zu entscheiden, es sei denn, das neue Recht ist für die Bauherrschaft günstiger als das bisherige. Nach dem alten Altstadtreglement waren im Erdgeschoss nur Ladengeschäfte, öffentlich zugängliche Lokale oder nicht störende Gewerbe zulässig. Das neue Reglement ist für den Beschwerdeführer günstiger, denn neu sind im Erdgeschoss auch publikumsattraktive Dienstleistungsbetriebe zulässig (§ 12 Abs. 2 lit. c). Die Firma des Beschwerdeführers ist eine Beratungsfirma. Gemäss Aussage des Beschwerdeführers würden die Kunden persönlich bei ihm vorbeikommen und sich beraten lassen. Aufgrund der kleinen Grösse des Raums kann nicht verlangt werden, dass ein Ladengeschäft oder eine andere gewerbliche Nutzung mit regem Publikumsverkehr entsteht. Es genügt, dass die zur Diskussion stehende Nutzung des Raums als Büroraum Publikumsverkehr hat. Die persönlichen Kundenkontakte sind deshalb als publikumsattraktive Nutzung im Sinne des neuen Reglements zu verstehen. Die vom Beschwerdeführer für seine Beratungsfirma vorgesehene Büroraumnutzung im Erdgeschoss ist somit gemäss dem neuen Altstadtreglement bewilligungsfähig.

Die Beschwerde wird gutgeheissen und die Vorinstanz wird beauftragt, dem Beschwerdeführer die Bewilligung zur Umnutzung des Raums im Erdgeschoss in ein Büro für seine Beratungsfirma zu erteilen.

### **38.7      Entscheid vom 3. Mai 2016 i.S. A. und M. W. et al.**

Die Beschwerdeführenden verlangen die Aufhebung des Perimeterplans Geisswaldstrasse. Sie machen insbesondere geltend, dass es sich bei der Geisswaldstrasse um eine Privatstrasse handle, wofür keine genügende gesetzliche Grundlage für die Erhebung von Perimeterbeiträgen bestehe.

Der Regierungsrat führt aus, dass zur Erhebung von Perimeterbeiträgen für den Ausbau der Geisswaldstrasse sowohl die bundesrechtlichen als auch die kantonalen Bestimmungen nicht unmittelbar anwendbar seien. Auf kommunaler Ebene regle das Strassenreglement (StR) die Finanzierung von öffentlichen Strassen, Wegen und Plätzen in der Einwohnergemeinde Walchwil. Für Privatstrassen und -wege würden diese Bestimmungen jedoch nur gelten, sofern dies im Reglement ausdrücklich vorgesehen sei. Gemäss § 8 Abs. 1 StR seien anstossende Grundeigentümerschaften verpflichtet, angemessene Beiträge an die Kosten zur Änderung von Gemeindestrassen, d.h. öffentliche Strassen, zu leisten. Da es sich bei der Geisswaldstrasse um eine Privatstrasse handle, bestehe somit auch im gemeindlichen Strassenreglement keine Grundlage, bei den Grundeigentümerschaften Perimeterbeiträge zu erheben. Eine Perimeterpflicht könne auch nicht aus dem beschlossenen Baulinien- und Strassenplan abgeleitet werden, denn dieser bilde lediglich die Rechtsgrundlage dafür, dass die Geisswaldstrasse überhaupt ausgebaut werden könne. Folglich verfüge die Gemeinde Walchwil über keine gesetzliche Grundlage, welche sie zur Erhebung von Perimeterbeiträgen für den Ausbau der privaten Geisswaldstrasse ermächtige. Der angefochtene Perimeterplan sei deshalb aufzuheben. Die Gemeinde Walchwil müsse die Kosten für den Strassenausbau jedoch nicht zwingend selbst bezahlen. Indem sie das Strassenreglement dahingehend ändere, dass auch für den Ausbau von privaten Strassen Perimeterbeiträge erhoben werden können oder sie die Geisswaldstrasse im Verfahren der Öffentlicherklärung gemäss § 4 GSW dem Gemeingebrauch widme und als öffentliche Strasse erkläre, würden die Grundeigentümerschaften beitragspflichtig werden.

Die Beschwerde wird gutgeheissen und der angefochtene Perimeterplan Geisswaldstrasse wird aufgehoben.

### **38.8      Entscheid vom 17. Mai 2016 i.S. M. P. und S. T.**

Die Beschwerdeführenden beantragen, dass die vorinstanzliche Baubewilligung zur Änderung einer Arealbebauung sowie zum Neubau eines Gewerbegebäudes aufzuheben sei. Die vorgesehenen Abweichungen von der ursprünglich bewilligten Arealbebauung widersprüchen der gesetzlich geforderten Rücksichtnahme aufs Ganze. Zudem sei das Zustimmungserfordernis der betroffenen Grundeigentümerschaften nicht erreicht und es bestünde keine ausreichende Verkehrserschliessung.

Gemäss § 29 Abs. 4 lit. a PBG sind spätere Änderungen einer teilweise oder ganz erstellten Arealbebauung nur mit Rücksicht auf das Ganze bewilligungsfähig. Einem Arealbebauungskonzept kommt deshalb normativer Charakter zu, womit es Ausgangspunkt für spätere baurechtliche Entscheide bleibt. Gemäss § 29 Abs. 4 lit. b PBG bedürfen diese Änderungen der Zustimmung von mindestens einer Dreiviertelmehrheit derjenigen Eigentümerschaften, welche von den Änderungen wesentlich stärker belastet werden. An das Merkmal der «wesentlich stärkeren Belastung» darf insbesondere bei wesentlichen Änderungen kein allzu strenger Massstab angelegt werden. Andernfalls könnten die mit der bewilligten Arealbebauung verbindlich festgelegten Elemente grundlegend und ohne grosse Einschränkung zu Gunsten Einzelner abgeändert werden. Dadurch würden die den Grundeigentümerschaften aus dem normativen Charakter des Arealbebauungskonzepts zustehenden Rechte nicht mehr gewahrt werden. Eine «wesentlich stärkere Belastung» liegt deshalb bereits dann vor, wenn die Eigentümerschaften von grundlegenden Änderungen unmittelbar nachteilig betroffen sind. Bei baulichen und gestalterischen Änderungen reicht dabei in der Regel bereits der direkte Blickkontakt auf die Umgestaltung aus. Es bedarf jedoch stets einer Beurteilung im Einzelfall. Die vorliegend beantragten Änderungen (Aufhebung der projektierten Aussenparkplätze, Realisierung zweier Tiefgareneinfahrten und Verschiebung des Gewerbegebäudes) können nicht als untergeordnet bezeichnet werden. Zudem verändert das neue Erschliessungs- und Parkierungskonzept das bewilligte Arealbebauungskonzept

erheblich. Mit dem umstrittenen Bauvorhaben werden folglich bedeutende Gestaltungselemente der Arealbebauung abgeändert, wodurch zahlreiche Grundeigentümerschaften im Sinne von § 29 Abs. 4 lit. b PBG wesentlich stärker belastet werden. Die unter diesen Umständen erforderliche Dreiviertelmehrheit der betroffenen Grundeigentümerschaften ist nicht erreicht, womit das Zustimmungserfordernis nicht erfüllt ist. Der Regierungsrat hätte das Baugesuch deshalb als unvollständig zurückweisen müssen. Die Beschwerden erweisen sich in diesem Punkt somit als begründet.

Die Verkehrserschliessung gilt als hinreichend, wenn die Zufahrt zu einem Bauvorhaben im Zeitpunkt seiner Fertigstellung sowohl in tatsächlicher als auch in rechtlicher Hinsicht genügend gesichert ist. Die rechtliche Sicherung kann die Bauherrschaft mit dem Vorliegen ausreichender Benützungsrechte an einer Zufahrt oder ihr zustehenden erforderlichen dinglichen Rechte nachweisen. Dieser Nachweis kann durch Eigentum, Dienstbarkeiten oder einfache schriftliche Zustimmung erfolgen. Da die in den Plänen markierten Fahrwegrechtsflächen für eine praxisgerechte Befahrbarkeit der Schleppkurven nicht ausreichen und die erforderliche Ausweichmöglichkeit auf der Parkierungsfläche rechtlich nicht gesichert ist, steht fest, dass die ausreichende Erschliessung weder tatsächlich noch rechtlich ausgewiesen ist.

Unter Gutheissung der Beschwerden werden die angefochtenen vorinstanzlichen Entscheide aufgehoben.

### **38.9 Entscheid vom 12. Juli 2016 i.S. A. AG**

Die Beschwerdeführerin beantragt, dass der vorinstanzliche Beschluss aufzuheben und das Baugesuch zur Erstellung einer Arealbebauung zu bewilligen sei. Die Vorinstanz gehe zu Unrecht davon aus, dass beim umstrittenen Baugrundstück die Planungswerte gemäss LSV einzuhalten seien. Zudem verstosse der vorinstanzliche Entscheid gegen das Verursacherprinzip.

In Bezug auf die Frage der massgeblichen Grenzwerte stützt sich der Regierungsrat im vorliegenden Entscheid auf sein Urteil vom 4. Dezember 2012. Demnach sei bei der Festlegung des Zonenplans im Jahr 2007 für das umstrittene Grundstück zu Unrecht die Einhaltung der Planungswerte festgesetzt worden. Vielmehr hätte das vom Landwirtschaftsbetrieb ausgehende Lärmproblem bei der Einzonung des Grundstücks beachtet werden müssen (Nachweis der Einhaltung der Planungswerte gemäss LSV oder entsprechender baulicher Massnahmen zu deren Einhaltung). Da die verbindliche Festlegung der zur Einhaltung der Planungswerte erforderlichen Massnahmen im Zeitpunkt der Ausscheidung der Bauzone unterblieben sei, könne bei der späteren Beurteilung eines einzelnen Bauvorhabens nur noch die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte verlangt werden. Dieser Entscheid sei nicht angefochten worden. Eine Abkehr von diesem Urteil würde sowohl dem Vertrauensgrundsatz als auch dem Prinzip der Planungssicherheit widersprechen. Die Rüge des Beschwerdegegners, wonach die Beschwerdeführerin der Empfehlung des Regierungsrats – zur Lösung der lärmrechtlichen Probleme einen Bebauungsplan zu erlassen – nicht gefolgt sei, erweise sich ebenfalls als unbegründet. Eine Empfehlung sei keine Anweisung und damit nicht rechtsverbindlich.

Gemäss einem von der Baudirektion als korrekt und gesetzeskonform überprüften Lärmgutachten seien die massgebenden Immissionsgrenzwerte bei allen Fensteröffnungen von lärmempfindlichen Räumen in der Arealbebauung eingehalten. Als massgebender Ermittlungsort nach LSV gelte das offene Fenster und nicht der Aussenraum. Des Weiteren sei das umstrittene Fuss- und Fahrwegrecht nicht auf die landwirtschaftliche Nutzung beschränkt. Indem die Strasseneigentümerin sich mit dem Ausbau der betreffenden Strasse einverstanden erklärt habe, habe sie auch der Benützung der Strasse durch die Anstossenden zur Erschliessung der Bauparzelle zugestimmt. Die Erschliessung sei deshalb sowohl in tatsächlicher als auch in rechtlicher Hinsicht gegeben. Die Rüge erweise sich somit auch in diesem Punkt als unbegründet.

Eine Zonenplanänderung oder deren Genehmigung müsse umgehend angefochten werden. Die Anfechtung im Anwendungsverfahren sei nur in bestimmten Ausnahmefällen zulässig. Vorliegend seien die Voraussetzungen dazu nicht erfüllt, weshalb die rechtmässige Zonenplanänderung aus Gründen von Treu und Glauben nicht mehr in Frage gestellt werden könne.

In Gutheissung der Beschwerde wird der vorinstanzliche Beschluss aufgehoben und die Vorinstanz wird angewiesen, das Baugesuch unter entsprechenden Auflagen und Bedingungen zu bewilligen.

#### **38.10      Entscheid vom 12. Juli 2016 i.S. E. N.**

Der Beschwerdeführer beantragt die Aufhebung der Baubewilligung, soweit damit eine Ersatzabgabe für die Parkplätze verfügt werde. Dieses Vorgehen lasse sich nicht auf eine rechtliche Grundlage stützen und verstosse gegen das verfassungsrechtliche Verbot der Rückwirkung.

Der Regierungsrat erwägt, dass bestehende Bauten und Anlagen zeitlich offene Dauersachverhalte darstellten. Wenn sich das materielle Recht ändere und dieses (auch) Rechtswirkungen für bestehende Bauten vorsehe, werde der zeitlich offene Dauersachverhalt «Baute» ab dem Datum des Inkrafttretens der einschlägigen Norm einer neuen rechtlichen Ordnung unterstellt. Die Anwendung neuer Vorschriften auf bestehende Bauten stelle somit nie eine unzulässige unechte Rückwirkung dar.

Paragraph 72 Abs. 2 PBG garantiere für Umbauten und Erweiterungen von unrechtmässig gewordenen Bauten und Anlagen einen Bestandesschutz, soweit die Änderung nicht zu einer verstärkten Abweichung vom geltenden Recht führten. Als Umbauten seien jene baulichen Vorkehren zu verstehen, welche dazu dienten, eine bestehende Baute ohne Änderung des Gebäudevolumens zweckmässiger zu nutzen (bspw. Erstellung von Zwischenwänden, Zumauern von Fenstern, Veränderung der Raumeinteilung, Ändern der Zweckbestimmung von Räumen). Gemäss § 37 Abs. 1 der kommunalen Bauordnung seien bei wesentlichen Um- und Erweiterungsbauten genügend Abstellplätze für Fahrzeuge zu schaffen. Da aus den eingereichten Plänen leicht nachvollzogen werden könne, dass für das vorliegende Bauprojekt umfangreiche Umbauarbeiten geplant seien und auch die besonders hohe Bausumme dafür spräche, sei die Vorinstanz zu Recht von wesentlichen baulichen Massnahmen ausgegangen. Aus diesem Grund sei der Beschwerdeführer gemäss § 37 Abs. 1 der kommunalen Bauordnung verpflichtet, ausreichend Abstellplätze für Fahrzeuge zu schaffen. In Bezug auf die Pflichtparkplätze seien die bestehenden Liegenschaften bereits heute rechtswidrig. Mit dem vorliegenden Bauvorhaben werde diese Rechtswidrigkeit noch verstärkt. Folglich könne sich der Beschwerdeführer bezüglich des eingereichten Bauprojekts nicht auf die Bestandesgarantie gemäss § 72 Abs. 1 PBG berufen. Aus diesem Grund habe der Beschwerdeführer für sämtliche noch fehlenden Pflichtparkplätze eine entsprechende Ersatzabgabe sowie für die bisher ungenügende Anzahl Abstellplätze eine Entschädigung zu leisten. Mit diesem Vorgehen werde dem Gebot der Rechtsgleichheit und dem Interesse an einer baldigen Anpassung des faktischen Baubestandes an die neuen Normen Rechnung getragen.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

#### **38.11      Entscheid vom 16. August 2016 i.S. B. H.-Z.**

Die Beschwerdeführerin beantragt, dass der vorinstanzliche Beschluss aufzuheben und die nachträgliche Baubewilligung für einen freistehenden Velo- und Holzunterstand zu erteilen sei.

Der Regierungsrat prüft die Baubewilligungspflicht des umstrittenen Velo- und Holzunterstandes. Gemäss Bundesrecht seien «bauliche Kleinvorhaben», die zum einen nur ein geringes Ausmass hätten und zum anderen weder öffentliche noch nachbarliche Interessen tangierten (bspw. bauliche Veränderungen im Innern des Gebäudes, kurzfristige Fahrnisbauten, kleinere Fahrradunterstände, Holzschöpfe oder andere Anlagen, welche keine nennenswerten Einflüsse auf Raum, Umwelt und Erschliessung haben) nicht baubewilligungspflichtig. Es stehe den Kantonen jedoch frei, den Umfang der bewilligungspflichtigen Vorhaben zu erweitern. Umgekehrt könnten die Kantone jedoch nicht von der Bewilligungspflicht ausnehmen, was nach Art. 22 RPG einer Baubewilligung bedürfe. Der Regierungsrat hält fest, dass weder aufgrund des kantonalen noch gestützt auf das kommunale Recht eine Ausweitung der bunderechtlichen Baubewilligungspflicht bestehe. Sowohl der Velo- als auch der Holzunterstand unterlägen hinsichtlich ihrer geringen Ausmasse weder gestützt auf Bundesrecht noch aufgrund des kantonalen oder kommunalen Rechts der Baubewilligungspflicht. Vielmehr seien die Bauten als nicht bewilligungspflichtige «bauliche

Kleinvorhaben» bzw. «Kleinstbauten» zu qualifizieren.

Da sowohl dem Velo- als auch dem Holzunterstand aufgrund ihrer geringen Ausmasse die Qualifikation als Kleinbaute gemäss § 4a V PBG fehle, kämen die Grenzabstandsvorschriften für Kleinbauten gemäss § 4a PBG i.V.m. § 14 Abs. 4 der kommunalen Bauordnung nicht zur Anwendung.

Die Beschwerde wird vollumfänglich gutgeheissen.

### **38.12      Entscheid vom 16. August 2016 i.S. L. + S. K. und G. Z.**

Die Beschwerdeführenden beantragen die Aufhebung der nachträglich erteilten Baubewilligung für bereits ausgeführte Änderungen der Umgebungsgestaltung des zu einer Arealbebauung gehörenden Grundstücks.

Der Regierungsrat hält zusammengefasst fest, dass Änderungen an ganz oder teilweise erstellen Arealbebauungen gemäss § 29 Abs. 4 PBG nur mit Rücksicht auf das Ganze bewilligungsfähig seien. Für eine Änderung bedürfe es der Zustimmung mindestens einer Dreiviertelmehrheit der betroffenen Grundeigentümerschaften, welche von der Änderung wesentlich stärker belastet würden. Die Zustimmung der Betroffenen sei dann erforderlich, wenn es sich um Änderungen von wesentlichen Gestaltungselementen des ursprünglichen Arealbebauungskonzepts handle. Dem verwirklichten Konzept komme nämlich in gewissem Sinn normativen Charakter zu und es bleibe Ausgangspunkt für weitere baurechtliche Entscheide.

Vorliegend handle es sich um eine marginale Terrainveränderung (0,30–0,35 cm), welche keiner Baubewilligung bedürfe. Da diese Aufschüttung bewilligungsfrei habe erstellt werden können, könne nicht von einer bedeutenden Änderung des Arealbebauungskonzepts, welche die anderen Eigentümerschaften gemäss § 29 Abs. 4 PBG wesentlich stärker belaste, gesprochen werden. Eine vorgängige Zustimmung zur Terrainveränderung sei deshalb nicht erforderlich gewesen.

Einfriedungen seien grundsätzlich dann bewilligungspflichtig, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,80 m aufwiesen oder entlang von Strassen und Wegen stünden und dadurch die Verkehrssicherheit beeinträchtigen könnten. Die umstrittene Holzwand erfülle diese Voraussetzungen nicht und sei zudem vom Grundstück der Beschwerdeführenden aus kaum erkennbar. Folglich unterliege sie nicht der Baubewilligungspflicht. Da die Grünhecke in ihrer Aussenwirkung bestehen bleibe, führe die Erstellung der Holzwand nicht zu einer wesentlichen Änderung des Arealbebauungskonzepts, welche der vorgängigen Zustimmung der Eigentümerschaften bedürfen hätte.

Der Umgebungsplan der vorliegenden Arealbebauung sehe entlang sämtlicher Parzellengrenzen auf der Südseite der Grundstücke als Einfriedung Grünhecken vor. Indem die Bauherrschaft auf ihrer südlichen Grundstücksseite die Grünhecke gänzlich entfernt und durch einen (nicht baubewilligungspflichtigen) Maschendrahtzaun ersetzt habe, sei ein wesentliches Gestaltungselement des Arealbebauungskonzepts unzulässigerweise geändert und damit gegen das Konzept der Arealbebauung verstossen worden. Durch die Entfernung der Grünhecke habe die Bauherrschaft nun Einsicht auf die Zugangsbereiche der südlich angrenzenden Liegenschaften. Die Eigentümerschaften jener Grundstücke seien von dieser Änderung somit wesentlich stärker betroffen. Ihre vorgängige Zustimmung wäre deshalb notwendig gewesen.

Die Beschwerde wird insoweit gutgeheissen, als die Bauherrschaft angewiesen wird, innert Frist gemäss Arealbebauungskonzept an der südlichen Grundstücksgrenze eine Grünhecke anzubringen oder ein Gesuch um entsprechende Änderung des Arealbebauungskonzepts samt den notwendigen Zustimmungen einzureichen. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen. Die angefochtene Baubewilligung wird aufgehoben.

### **38.13      Entscheid vom 16. August 2016 i.S. U.R. und weitere**

Die Beschwerdeführenden beantragen die Aufhebung der Baubewilligung für die Erstellung eines Mehrfamilienhauses und einer Einstellhalle.

An die Begründungspflicht von Entscheiden erstinstanzlicher Behörden dürften nicht die gleich hohen Anforderungen wie bei Rechtmittelinstanzen gestellt werden. Indem sich die Vorinstanz eingehend mit der Argumentation der Beschwerdeführenden befasst, die einschlägigen gesetzlichen Grundlagen beschrieben und sich ausführlich zur Struktur und Umgebung des Quartiers geäußert habe, habe sie sich in klarer Form mit den Einwänden der Beschwerdeführenden auseinander gesetzt. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs wegen ungenügender Begründungsdichte könne der Vorinstanz deshalb nicht vorgeworfen werden.

Bei der Frage der Einordnung eines Bauvorhabens gehe es um die Auslegung unbestimmter Rechtsbegriffe, bei deren Anwendung den zuständigen Behörden ein grosser Ermessensspielraum zustehe. Die Einordnung eines Gebäudes in eine Umgebung entfalle nicht bereits mit der Einführung einer neuen Formsprache in das einheitliche Bilde einer älteren Überbauung. Die Bauherrschaft dürfe deshalb nicht auf eine traditionelle Architektur verpflichtet werden. Das umstrittene Bauvorhaben sei so ausgestaltet, dass es sich gut in das vorliegende heterogene Quartierbild einordne, so dass eine gute Gesamtwirkung entstehe. Die Vorinstanz habe das ihr zustehende Ermessen nicht überschritten.

Sinn und Zweck von § 14 V PBG sei es, die Höhenlage des Erdgeschosses festzulegen. Diese werde konkret vom gewachsenen Terrain abhängig gemacht. Dadurch soll ein einheitliches Siedlungsbild erreicht werden, wobei die Norm auch eine nachbarschützende Funktion habe. Massgebend für die Bestimmung der Höhenlage des Erdgeschosses sei der Schnittpunkt der Hauptfassade bzw. deren Fassadenflucht mit dem gewachsenen Terrain. Die Ermittlung des höchsten Punkts des gewachsenen Terrains erfolge deshalb direkt an der Fassade. Das umstrittene Bauprojekt halte die maximal zulässige Erdgeschossfussbodenhöhe klar ein, womit das Erdgeschoss nicht als zwei Vollgeschosse zu zählen sei.

Eine in Zukunft allenfalls mögliche Änderung des Bauvorhabens sei nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Es sei weder möglich noch zulässig, der Bauherrschaft eine nicht beantragte bauliche Massnahme vorsorglich zu verbieten. Sollte die Bauherrschaft zu einem späteren Zeitpunkt eine bauliche Änderung vornehmen wollen, bedinge dies ein neues Baugesuch. Gegen diese Änderung könnten sich die Beschwerdeführenden im dafür notwendigen Baubewilligungsverfahren zur Wehr setzen. Ihr Einsprache- und Beschwerderecht bliebe somit gewahrt.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

### **38.14      Entscheid vom 27. September 2016 i.S. F. H.**

Der Beschwerdeführer beantragt die Aufhebung der Baubewilligung. Das Attikageschoss des geplanten Mehrfamilienhauses sei als Vollgeschoss zu qualifizieren, da dessen Grundfläche mehr als 60 % der Grundfläche des obersten Vollgeschosses ausmache. Damit werde die vorliegend zulässige Anzahl Vollgeschosse überschritten.

Gemäss § 8 Abs. 2 lit. a V PBG zählt das Dachgeschoss als Vollgeschoss, wenn dessen Grundfläche samt verglasten Terrassen mehr als 60 % der Grundfläche des obersten Vollgeschosses, einschliesslich allfälliger verglaster Balkone, ausmacht. Der Regierungsrat führt zusammengefasst aus, dass aufgrund der Eigenheit des umstrittenen Bauvorhabens – die rückwärtig gelegenen Flächen des Bauvorhabens seien zu den davor liegenden Wohnflächen in der Höhe versetzt (höhenversetzte Halbgeschosse) – unklar sei, zu welchen Stockwerken die abgestuften Gebäudeteile gehörten bzw. deren Flächen anzurechnen seien. Bei der Zuordnung der Flächen sei die optische Wahrnehmung das ausschlaggebende Beurteilungskriterium. Die funktionale Betrachtungsweise möge lediglich ein Indiz sein. Da sich vorliegend keine klare und eindeutige optische Zuordnung der Halbgeschosse erkennen lasse, rechtfertige es sich, auf das eingereichte Baugesuch und somit auf den Willen der Bauherrschaft abzustellen.

Die Staffelung von Stockwerken hinsichtlich Höhe und Fassadenverlauf sei grundsätzlich zulässig. Bei der Einmessung des Gebäudes sei jedoch zu beachten, dass von ein und derselben Erdgeschossfussbodenhöhe ausgegangen werde. Dabei stehe es der Bauherrschaft im Rahmen von § 14 V PGB frei, wie sie die Höhenlage des Erdgeschosses festlegen wolle. Um ein einheitliches Siedlungsbild zu erreichen, werde die Höhenlage des Erdgeschosses konkret vom gewachsenen Terrain abhängig gemacht. Das gewachsene Terrain entspreche dem natürlichen Verlauf des Bodens. Eine Interpolation sei nur innerhalb des Grundrisses von bestehenden Bauten und Anlagen möglich, da hier kein gewachsener Boden bestehe. Die von der Bauherrschaft vorgenommene Interpolation rage weit in den natürlichen, seit mehr als 15 Jahren bestehenden Geländeverlauf hinein und erweise sich deshalb als unzulässig. Des Weiteren läge der Fussboden des Erdgeschosses nicht überall weniger als 3 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains längs der Gebäudefassade, wie dies § 14 Abs. 1 Satz 2 V PGB fordere. Das Erdgeschoss sei folglich als zwei Geschosse zu zählen, womit die maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse nicht eingehalten werde.

Im Rahmen des Verhältnismässigkeitsprinzips könne anstelle der Verweigerung einer Baubewilligung stattdessen die Erteilung der Bewilligung unter Nebenbestimmungen angeordnet werden. Dies sei jedoch nur bei Massnahmen zulässig, welche ohne grössere Schwierigkeiten behoben werden könnten. Seien hingegen wesentliche Elemente oder bedeutende Voraussetzungen für eine Bewilligung nicht gegeben, müsse das Baugesuch zurückgewiesen werden. Die Heilung eines Mangels via Nebenbestimmungen komme demnach nicht in Frage, wenn die Korrektur einschneidende Veränderungen des Projekts bzw. eine konzeptionelle Überarbeitung bedinge, so dass das Projekt seine Identität verliere. Da die vorliegend erforderlichen Korrekturen eine massgebliche konzeptionelle Überarbeitung des Projekts in einem wesentlichen, raumordnungsrelevanten Punkt bedingen würden, sei die Heilung des Mangels nicht zulässig. Ausserdem sei es nicht Aufgabe der Rechtmittelinanz, von sich aus Projektänderungen einzufordern, sofern sich das geplante Bauvorhaben im Rahmen der Beschwerdebehandlung als rechtswidrig erweise.

In Gutheissung der Beschwerde wird der vorinstanzliche Entscheid aufgehoben.

### **38.15      Entscheid vom 4. Oktober 2016 i.S. B. L. und Y. L. G.**

Die Beschwerdeführenden beantragen die Aufhebung der Baubewilligung und stellen zusätzliche Verfahrensanhträge.

Der Regierungsrat: Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung werde beim Vorliegen von offensichtlichen Befangenheitsgründen auch von Laien erwartet, dass sie Ausstandsgründe unverzüglich nach Kenntnis geltend machen, sofern die personelle Zusammensetzung der Entscheidbehörde aus dem Staatskalender oder dem Internet ersichtlich sei. Die Zusammensetzung der kommunalen Bau- und Planungskommission könne jederzeit problemlos dem Internet entnommen werden. Eine ausgebildete Juristin müsse um die unverzügliche Geltendmachung der Ausstandsgründe wissen. Indem die Beschwerdeführenden trotz juristischen Kenntnissen die Rüge der Verletzung der Ausstandspflicht erst in der abschliessenden Stellungnahme und nicht bereits – obwohl möglich und zumutbar – mit der Einsprache geltend gemacht hätten, sei der Ausstandsanhtrag offensichtlich verspätet und der verfassungsrechtliche Anspruch verwirkt. In diesem Punkt sei deshalb nicht auf die Beschwerde einzutreten.

Die Bauherrschaft, welche für eine Arealbebauung vorgängig einen privaten Wettbewerb durchführe, dürfe gemäss kommunaler Bauordnung von einem Ausnützungsbonus von bis zu 15 % der zonengemässen Nutzung profitieren. Der Projektwettbewerb sei die üblichste Form des Wettbewerbs. Das auserkorene Siegerprojekt, welches als Grundlage (Richtprojekt) für die Weiterentwicklung, Optimierung und Findung der ortsbaulich besten Lösung diene, habe eine Qualitätssteigerung erfahren, weshalb die Gewährung des Ausnützungsbonus von 15 % berechtigt sei. Für Arealbebauungen würden erhöhte Anforderungen gelten. Die kommunale Bauordnung verlange, dass das Bauvorhaben eine besonders gute architektonische Gestaltung und eine besonders gute Einordnung in das Landschaftsbild aufweise.

Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung genüge es, dass für die verschiedenen Bereiche eine gute, gegenüber einer Individualüberbauung vorteilhaftere Lösung gefunden werde. Die Überprüfung der Erfüllung der erhöhten Anforderungen einer Arealbebauung sei Aufgabe des Regierungsrats als Rechtsmittelinstanz und habe nicht durch einen externen Gutachter zu erfolgen. Ein entsprechender Verfahrensantrag der Beschwerdeführenden sei deshalb abzuweisen. Die Stellungnahme von Pro Infirmis, welche bezüglich der Einhaltung der Anforderungen an das hindernisfreie Bauen Auflagen und Bedingungen an die Bauherrschaft enthalte, bilde integrierender Bestandteil der Baubewilligung. Dadurch seien die Voraussetzungen an das hindernisfreie Bauen eingehalten. Des Weiteren führt der Regierungsrat aus, dass Bauten einer Arealbebauung die Vorschriften des Grenzabstands nach aussen bzw. gegenüber den angrenzenden Grundstücken zwingend einzuhalten hätten. Innerhalb des Areals einer Arealbebauung dürften die Bauten die Abstandsvorschriften jedoch unterschreiten, sofern das Überbauungskonzept dem kantonalen und kommunalen Recht entspreche. Gemäss kommunaler Bestimmung könnten die Abstandsvorschriften verringert oder aufgehoben werden, sofern die Zustimmung des Nachbarn oder ein entsprechendes Näher- oder Grenzbaurecht vorliege, der Gebäudeabstand nicht unterschritten werde und keine öffentlichen Interesse entgegenstünden. Diese Bestimmung sei auch bezüglich Zonengrenzen anwendbar. Die Erteilung einer Baubewilligung setze insbesondere eine hinreichende Erschliessung voraus. Eine solche sei gegeben, wenn die Zugänglichkeit sowohl für die Benutzer der geplanten Bauten als auch für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste gewährleistet sei. Gemäss Akten sei nach der Vereinigung keine Ausnützungsübertragung vorgesehen. Eine nicht beabsichtigte Ausnützungsübertragung vorsorglich zu verbieten sei weder möglich noch zulässig. Sofern dennoch eine Ausnützungsübertragung vorgenommen werden würde und eine baurechtlich relevante Umnutzung erfolgte, müsse dafür ein neues Baugesuch eingereicht werden, wogegen sich die Beschwerdeführenden im Baubewilligungsverfahren zur Wehr setzen könnten. Das diesbezügliche Einsprache- und Beschwerderecht bleibe somit gewahrt.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wurde.

### **38.16      Entscheid vom 4. Oktober 2016 i.S. P. K.**

Angefochten ist der Beschluss des Baudepartements betreffend der Nichtbewilligung nachträglich geänderter Baupläne.

Der Regierungsrat: Gemäss den übergangsrechtlichen Bestimmungen des neuen Altstadtreglement seien die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Reglements hängigen Rechtsmittelverfahren in Anwendung des bisherigen Rechts zu entscheiden, sofern das neue Recht für die Bauherrschaft nicht günstiger sei als das bisherige. Weil das neue Altstadtreglement weniger detailliert und allgemeiner formuliert sowie einen etwas grösseren Interpretationsspielraum offen lasse, sei es für den Beschwerdeführer günstiger als das bisherige Reglement. Die vorliegende Beschwerde sei deshalb nach dem neuen Altstadtreglement zu beurteilen. In Bezug auf den Vorwurf der Verletzung der Begründungspflicht führt der Regierungsrat aus, dass es die Vorinstanz unterlassen habe darzulegen, inwiefern und welchen Rechtsnormen das umstrittene Bauvorhaben widerspreche. Zudem werde die Frage der Verhältnismässigkeit in keiner Weise aufgegriffen, obwohl diese in einem nachträglichen Bewilligungsverfahren von Amtes wegen zu prüfen sei. Aufgrund dieser mangelnden Ausführungen habe die Vorinstanz ihre Begründungspflicht und damit das rechtliche Gehör des Beschwerdeführers offensichtlich verletzt. Im Beschwerdeverfahren könne eine Gehörsverletzung unter Umständen nachgeholt und geheilt werden. Eine Heilung im Rechtsmittelverfahren setze jedoch voraus, dass die Beschwerdeinstanz mit umfassender und freier Überprüfungsbefugnis ausgestattet sei, dem Beschwerdeführenden die Mitwirkungsmöglichkeit tatsächlich gewähre und nicht über Ermessensfragen zu entscheiden habe. Weil der Regierungsrat vorliegend in Anwendung des neuen Altstadtreglements wesentliche Ermessensfragen zu beurteilen habe, sei die Heilung der Gehörsverletzung ausgeschlossen.

Abschliessend führt der Regierungsrat aus, dass gegen den Beschwerdeführer wegen Verletzung des Planungs- und Baugesetzes gemäss § 70 Abs. 1 PBG Strafanzeige erhoben werde. In Anbetracht der gesamten Umstände und der Tatsache, dass der Beschwerdeführer als Rechtsanwalt und Notar



rechtskundig sei, könne wohl nicht von einem geringfügigen Verschulden gesprochen werden.

Die Beschwerde wird wegen Verletzung des rechtlichen Gehörs gutgeheissen.

### **38.17      Entscheid vom 24. Oktober 2016 i.S. E. S.**

Die Beschwerdeführerin beantragt die Aufhebung der Baubewilligung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Autoeinstellhalle.

Der Regierungsrat hält im Wesentlichen fest, dass die geplante Längsneigung der Rampe der Parkierungsanlage der einschlägigen VSS-Norm widerspreche. Die Normen der VSS hätten nicht nur empfehlenden Charakter sondern gälten als Regeln der Technik zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit und seien Ausdruck einer besonderen Sachkunde. Die VSS-Normen seien demnach Bezugspunkt und Bestandteil der kantonalen verwaltungsrechtlichen Praxis. Zudem sehe § 8 der kommunalen Bauordnung explizit vor, dass Bauten und Anlagen nach den anerkannten Regeln der Baukunst und der Technik zu erstellen seien. Die geplante Zufahrtsrampe zur unterirdischen Einstellhalle weise eine Neigung von mehr als 18 % auf, womit sie die einschlägige VSS-Norm verletze und ein Sicherheitsrisiko darstelle. Das Bauvorhaben verstosse somit in diesem Punkt gegen die Bauvorschriften und sei deshalb zu Unrecht bewilligt worden.

Eine Ausnahmbewilligung sei Teil einer Baubewilligung und könne dann erteilt werden, wenn die gemeindlichen Bauvorschriften im Einzelfall zu einer offensichtlich unzweckmässigen Lösung führen oder eine unbillige Härte bedeuten und nachbarliche Interessen nicht erheblich beeinträchtigt würden. Vorliegend könne der Bauherrschaft ohne weiteres zugemutet werden, dass sie das Bauprojekt so überarbeite, dass die einschlägige VSS-Norm eingehalten werde. Die Voraussetzungen für eine Ausnahmbewilligung seien somit nicht gegeben. Der Verstoss gegen die Bauvorschriften erfordere deshalb eine Anpassung des Bauprojekts.

Damit die Bauherrschaft wisse, ob sie neben der Anpassung der Zufahrtsrampe noch weitere Änderungen beim Bauprojekt vornehmen müsse, beurteile der Regierungsrat die weiteren Rügen der Beschwerdeführerin ebenfalls. Wenn die Bauherrschaft den Besucherparkplatz in der unterirdischen Einstellhalle ausserhalb des Garagentors anordne, könne sie der Auflage, wonach dieser Parkplatz jederzeit zugänglich sein müsse, auf einfache Weise nachkommen. Es gäbe keine Pflicht, dass Besucherparkplätze oberirdisch anzulegen seien. Die Auflage der Vorinstanz, dass die Ausnützungsziffer im Rahmen der Baufreigabe auf das zulässige Mass reduziert werden müsse, sei nicht unrechtmässig. Da es sich lediglich um eine untergeordnete Regelabweichung handle, könne dieser Fehler problemlos im Rahmen der Baufreigabe behoben werden. Bauten, welche den Zonenvorschriften entsprechende, könnten nicht schon deshalb als mit den Einordnungsvorschriften unvereinbar bezeichnet werden, weil sie grössere Ausmasse und Nutzungsdichten aufwiesen als die umstehenden Gebäude. Für die Beurteilung des Bauprojekts sei primär auf die Baueingabepläne abzustellen. Der Profilierung komme lediglich eine unterstützende Funktion zu, weshalb sie nicht jeden einzelnen Gebäudeteil darstellen müsse. Bei Bauten, welche sich über eine Strasse hinweg gegenüberlägen, ersetze der Strassenabstand den Grenzabstand zur Strassenparzelle und erfülle so die Funktion eines Gebäudeabstands.

In Gutheissung der Beschwerde wird die vorinstanzliche Baubewilligung aufgehoben.

### **38.18      Entscheid vom 28. November 2016 i.S. Z. und S.**

Die beiden Beschwerdeführenden verlangen die Aufhebung des Beschlusses der Gemeindeversammlung betreffend die Festsetzung des Bebauungsplans «Vogelwinkel». Im Bebauungsplan werde zu Unrecht von den kantonalen und kommunalen Bauvorschriften abgewichen.

Der Regierungsrat erwägt: Weil in den beiden Beschwerdeschriften im Wesentlichen gleichlautende Anträge gestellt worden seien, würden die beiden Verfahren miteinander vereinigt und in einem Entscheid

beurteilt werden. Charakteristisch für einen Bebauungsplan sei dessen grössere Regelungsdichte im Verhältnis zur Grundordnung. Ein Bebauungsplan könne im Interesse des Siedlungsbilds und der Umgebungsgestaltung von den ordentlichen Bauvorschriften abweichen. Das Richtprojekt des Bebauungsplans «Vogelwinkel» weise eine besonders gute architektonische Gestaltung auf und füge sich besonders gut in das Siedlungs- und Landschaftsbild ein. Das Projekt weise somit gegenüber der Einzelbauweise wesentliche Vorzüge auf, weshalb im Bebauungsplan zu Recht von den Vorschriften der Einzelbauweise abgewichen werden dürfe. Bezüglich der strassenmässig hinreichenden Erschliessung führt der Regierungsrat aus, dass diese von der beanspruchten Nutzung des Grundstücks sowie von den örtlichen Umständen des Einzelfalls abhängen. Eine bestimmte öV-Erschliessung könne in einem Bebauungsplan nicht vorgeschrieben werden, da dazu die gesetzliche Grundlage fehle. Abschliessend führt der Regierungsrat aus, dass auf zivilrechtliche Rügen weder in einem Bebauungsplan- noch in einem Baubewilligungsverfahren eingegangen werden könne.

Die Beschwerden werden abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

### **38.19      Entscheid vom 6. Dezember 2016 i.S. G. R. et al**

Die Beschwerdeführenden beantragen die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids. Die Baubewilligung sei zu erteilen. In verfahrensrechtlicher Hinsicht sei § 54 Abs. 4 der kommunalen Bauordnung akzessorisch zu überprüfen.

Die Vorinstanz hat das umstrittene Bauvorhaben mit der Begründung abgewiesen, dass die geplante Heckengestaltung der bestehenden Gesamtplanung widerspreche. Der Regierungsrat führt aus, dass der Gesamtplan ein Planungsinstrument der alten kommunalen Bauordnung sei und eine befristete (generelle) Baubewilligung darstelle, welche den Grundeigentümern keinerlei Privilegien bezüglich Ausnützung oder Gebäudehöhe bringe. Eine Gesamtplanung sei als architektonisches Gesamtkunstwerk relativ zügig zu vollenden. Die Gültigkeitsdauer einer Gesamtplanung sei deshalb so zu verstehen, dass innert dieser Frist das letzte Gebäude im Bau sein müsse, andernfalls die Gültigkeit der Gesamtplanung untergehe. Da es sich bei der von den Behörden angesetzten Gültigkeitsdauer um eine Verwirkungsfrist handle, seien Verlängerungsgesuche vor deren Ablauf einzureichen. Die vorliegend umstrittene Gesamtplanung sei weder innerhalb ihrer Gültigkeitsdauer verwirklicht noch sei innert dieser Frist ein Verlängerungsgesuch gestellt worden. Die Gesamtplanung sei deshalb nicht mehr in Kraft. Folglich liege kein gestalterisches Konzept vor, welches rechtliche Grundlage für die Beurteilung der Heckengestaltung des umstrittenen Baugesuchs bilden könne. Vorliegend seien deshalb vielmehr die aktuell gültigen Bestimmungen der kommunalen Bauordnung anwendbar. Insbesondere sei die Regelung über den Aussichtsschutz bei Kantonsstrassen zu beachten (§ 35 der kommunalen Bauordnung). Diese Bestimmung bezwecke die Freihaltung einzelner Sichtbereiche von der Kantonsstrasse auf Seeufer, See und gegenüberliegende Hanglagen des Zugerbergs. Gestützt auf den Wortlaut dieser Bestimmung müsse der Aussichtsschutz nicht durchgehend gewährleistet sein. Indem die Vorinstanz die Sträucher- und Heckenhöhen konsequent auf maximal 50 cm beschränkt habe, habe sie die betreffende Bestimmung nicht (korrekt) in die Beurteilung der Gartengestaltung des vorliegenden Baugesuchs einbezogen. Es sei nicht Sinn und Zweck der Regelung, alle Sträucher und Hecken vor Gebäuden auf eine geringe Höhe zurückzuschneiden, obwohl die Aussicht in einzelnen Bereichen bereits durch bestehende Bauten verbaut und mittels Heckengestaltung nicht mehr sichergestellt werden könne. Die Beschwerde erweise sich deshalb in diesem Punkt als begründet. Es sei Sache der Baubewilligungsbehörde, den Aussichtsschutz festzulegen, da diese mit den örtlichen Verhältnissen besser vertraut sei und ihr diesbezüglich ein Ermessensspielraum zustehe.

Bei diesem Ergebnis erübrige sich eine akzessorische Überprüfung von § 45 Abs. 4 der kommunalen Bauordnung, zumal den Beschwerdeführenden auch kein schutzwürdiges Interesse an der Normenkontrolle zukomme. Dieser prozessuale Antrag sei deshalb abzuweisen.

Die Beschwerde wird gutgeheissen. Der vorinstanzliche Entscheid wird aufgehoben und die Sache zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückgewiesen.

### **38.20      Entscheid vom 13. Dezember 2016 i.S. V. I.-B.**

Die Beschwerdeführerin beantragt, der Beschluss zur Änderung des Zonenplans und der Bauordnung sowie des Bebauungsplans sei wegen Verletzung des Ortsbildschutzes aufzuheben.

Der Regierungsrat erwägt: Gemeindliche Bauvorschriften, Zonen- und Bebauungspläne bedürften der Genehmigung des Regierungsrats. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung müssten Nutzungs- bzw. Zonenpläne jedoch nicht auf ihre Angemessenheit überprüft werden. Mit einer Zonenplanänderung werde noch kein Bauprojekt bewilligt, sondern es würden nur Baubereiche und die maximalen Ausmasse der Bauten festgelegt werden. Ein konkretes Bauprojekt müsse im Baubewilligungsverfahren geprüft werden und mit der Ortsbildschutzzone vereinbar sein. Weil noch kein Bauprojekt vorliege, sei lediglich die Rechts- und Zweckmässigkeit der neu ausgeschiedenen Bauzone mit speziellen Vorschriften sowie die diesbezüglich neuen Bestimmungen in der kommunalen Bauordnung zu beurteilen. Die neuen Bauvorschriften für die Bauzone mit speziellen Vorschriften seien mit den Bauvorschriften der Kernzone A vergleichbar. Weil sich die Bauvorschriften der Kernzone A mit der Ortsbildschutzzone vertragen würden, gelte dies auch für die neuen Bestimmungen für die Bauzone mit speziellen Vorschriften. Die neuen Bauvorschriften verletzen den Ortsbildschutz deshalb nicht. Schliesslich führt der Regierungsrat aus, dass eine Zonenplanänderung unabhängig davon vorgenommen werden könne, ob bereits ein konkretes Bauprojekt vorliege oder nicht. Es handle sich somit nicht um eine Zonenplanänderung auf Vorrat.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

### **38.21      Entscheid vom 13. Dezember 2016 i.S. E. und M. A. et al.**

Die Beschwerdeführenden beantragen die Aufhebung der Baubewilligung betreffend Abbruch eines Altersheims und Neubau von Mehrfamilienhäusern für Alterswohnungen.

Der Entscheid darüber, ob ein Augenschein angeordnet werde, stehe im Ermessen der anordnenden Behörde. Eine Pflicht dazu bestehe nur, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise überhaupt nicht abgeklärt werden könnten. Vorliegend seien die Mitarbeitenden der zuständigen Behörde mit den lokalen Verhältnissen bestens vertraut gewesen. Zudem seien der Vorinstanz mit der Baueingabe zahlreiche Unterlagen eingereicht worden, aus denen der Sachverhalt mit genügender Klarheit hervorgegangen sei. Es sei deshalb nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz auf die Durchführung eines Augenscheins verzichtet habe. Spätestens mit dem durch die Baudirektion durchgeführten Augenschein im Beisein aller Beteiligten sei ein allfälliger Mangel im Verfahren geheilt worden. Die Rüge der Gehörsverletzung erweise sich deshalb als unbegründet.

Die Aufzählung der in der vorliegenden OelB-Zone zulässigen, im öffentlichen Interesse stehenden Bauten und Anlagen (städtischer Wohnungsbau) sei nicht abschliessend. Die Erstellung von Bauten und Anlagen für die Altersversorgungen, worunter nicht nur Alters- und Pflegeheime, sondern auch Alterswohnungen fallen würden, stünde zweifellos im öffentlichen Interesse. Dass Alterswohnungen in der Zweckbestimmung der OelB-Zone nicht namentlich erwähnt seien, ändere nichts daran, dass deren Bau im öffentlichen Interesse liege und sich somit als zonenkonform erweise.

Gemäss § 26 Abs. 1 PBG könnten in OelB-Zonen insbesondere Bauten und Anlagen erstellt werden, welche überwiegend öffentlich-rechtlichen Körperschaften dienten. Ob eine Baute diese Voraussetzung erfülle, hänge nicht von den Eigentumsverhältnissen, sondern von ihrer Zweckbestimmung ab. Die Stiftung Alterszentrum Zug sei zwar eine privatrechtlich organisierte Rechtseinheit. Im Auftrag der Einwohnergemeinde nehme sie jedoch im Rahmen eines Leistungsauftrags die öffentlichen Aufgaben der Altersvorsorge wahr und verfolge demnach mit ihrer Tätigkeit einen öffentlichen Zweck. Folglich diene das umstrittene Bauvorhaben einer öffentlich-rechtlichen Körperschaft und widerspreche dem Zweck von § 26 PBG nicht.

Im Rahmen der Begründungspflicht sei eine Behörde nicht verpflichtet, sich zu allen Rechtsvorbringen zu

äussern. Es genüge, wenn ersichtlich sei, von welchen Überlegungen sie sich habe leiten lassen. Spätestens damit, dass die Beschwerdeführenden ihre Rügen im laufenden Beschwerdeverfahren erneut hervorbringen können und diese vom Regierungsrat umfassend beurteilt worden seien, sei ein allfälliger Mangel bei der Begründungspflicht im vorinstanzlichen Verfahren geheilt worden.

Insbesondere wenn eine Zone des öffentlichen Interesses nicht sehr gross sei und inmitten eines überbauten Wohnquartiers stehe, seien gemäss dem Gebot der Rücksichtnahme auf angrenzende Wohnzonen die Bauvorschriften der benachbarten Zone zu berücksichtigen. Da sich die geplanten Neubauten nicht von der Bauweise der benachbarten Umgebung unterscheiden würden, verstiesse sie nicht gegen dieses Gebot.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

### **38.22      Entscheid vom 13. Dezember 2016 i.S. B. und P. F. et al.**

Die Beschwerdeführenden beantragen, dass die Baubewilligung für das geplante Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung nicht erteilt wird. Zudem verlangen sie die Durchführung eines Augenscheins.

Der Regierungsrat hält fest, dass sich Bauvorhaben gemäss der positiven ästhetischen Generalklausel so in die Umgebung einzuordnen hätten, dass eine gute Gesamtwirkung entstehe. Zur Ermittlung der relevanten Umgebung seien insbesondere die Siedlungsstruktur sowie die vorhandene Bauten und Anlagen heranzuziehen. Die Ästhetikklausel biete jedoch keine Handhabung dafür, einer Bauherrschaft die Ausschöpfung der Begrenzungsnormen zu untersagen, nur weil andere Bauten in der Umgebung diese eventuell nicht voll beanspruchen würden.

Gemäss § 47 Abs. 2 VRG seien stets die rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse im Zeitpunkt des Beschwerdeentscheids massgebend. Aus früheren Gemeinderatsbeschlüssen, welche den aktuellen kommunalen Bau- und Zonenordnung widersprächen, könnten die Beschwerdeführer demnach nichts ableiten.

Das gewachsene Terrain entspreche dem natürlichen Verlauf des Bodens. Innerhalb des Grundrisses von Bauten und Anlagen bestehe kein gewachsener Boden. Veränderungen des natürlichen Verlaufs des Bodens seien unbeachtlich, wenn sie über 15 Jahre zurücklägen oder geringfügig seien. Für die Beurteilung des umstrittenen Bauvorhabens sei demnach der heutige Terrainverlauf massgebend.

Das vorspringende Obergeschoss nähme die gesamte Gebäudebreite ein. Folglich stelle dieses nicht eine Auskragung, sondern einen festen Bestandteil des Gebäudes dar. Die Fassade des ersten Obergeschosses gelte deshalb als Messpunkt für den Strassenabstand.

Da das vorliegende Bauprojekt den Zonenvorschriften für die Regelbauweise entspreche, hätten die betroffenen Nachbarn den Schattenwurf des Gebäudes hinzunehmen.

Im Bereich des Lärmschutzes gälten die Voraussetzungen der Einhaltung der Planungswerte sowie der vorsorglichen Emissionsbegrenzung kumulativ. Demnach sei auch bei Einhaltung der Planungswerte stets zu prüfen, ob das Vorsorgeprinzip weitergehende Beschränkungen erfordere. Vorliegend fehle das zur Beurteilung der Erfüllung der lärmrechtlichen Vorgaben erforderliche Lärmschutzgutachten, weshalb nicht überprüft werden könne, ob mit der geplanten Luft/Wasserwärmepumpe die massgebenden Belastungsgrenzwerte eingehalten würden. Die Beschwerde werde in diesem Punkt deshalb gutgeheissen. Die Baubewilligung müsse jedoch nicht als Ganzes aufgehoben werden, da die heiztechnische Anlage die Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens als solches nicht in Frage stelle.

Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen. Im Übrigen wird sie abgewiesen.

### **38.23      Entscheid vom 13. Dezember 2016 i.S. P. S. et al.**

Die Beschwerdeführenden beantragen die Aufhebung der Baubewilligung für den Bau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Einstellhalle (Arealbebauung).

Die Beschwerdeführenden machen geltend, dass aufgrund persönlicher Befangenheit eines gemeindlichen Angestellten kein gültiger Quartiergestaltungsplan vorliege. Der Regierungsrat führt aus, dass Art. 29 Abs. 1 BV bei nichtgerichtlichen Behörden einen Anspruch auf gleiche und gerechte Behandlung gewährleiste; das Gebot der Unbefangenheit bilde einen Teilgehalt davon. Da die Gemeinde vorliegend verpflichtet gewesen sei, ein im öffentlichen Interesse liegendes Freiraumkonzept umzusetzen, sei insbesondere aufgrund der Verfahrenskoordination nicht zu beanstanden, dass die Gemeinde im Beurteilungsgremium vertreten gewesen sei. Die amtliche Mehrfachbefassung sei deshalb systembedingt und im öffentlichen Interesse erfolgt. Folglich könne nicht von einer Vorbefassung gesprochen werden.

Die Beschwerdeführenden rügen die Verletzung von § 15 der kommunalen Bauordnung betreffend den Anforderungen an Arealbebauungen. Der Regierungsrat hält fest, dass die Bauherrschaft bei einem Neu- oder Umbau nicht aufgrund der Einordnungsvorschriften auf die traditionelle Architektur oder die herkömmliche Quartiergestaltung verpflichtet werden könne. Des Weiteren seien Räume in wohnhygienischer Hinsicht dann als mangelhaft zu bezeichnen, wenn sie unzureichend belüftet oder belichtet seien oder die Nutzfläche so klein sei, dass keine bestimmungsgemässe Einrichtung möglich sei. Die Abgrenzung zwischen Wohnhygiene und Wohnkomfort sei jedoch nicht immer leicht. Der zu beurteilende Aussenraum sei überzeugend gestaltet und die unterschiedliche Umgebung rund um das Baugrundstück sei besonders berücksichtigt worden. Die verschiedenen Aussenraumanlagen seien über ein durchdachtes Wegnetz miteinander verbunden und auf die Bedürfnisse der zukünftigen Bewohnerschaft abgestimmt. Zusammenfassend stehe fest, dass die Arealbebauung den erhöhten Anforderungen gemäss § 15 genüge und der Ausnützungsbonus gerechtfertigt sei.

Abschliessend führt der Regierungsrat aus, dass ein Laubengang, welcher an die Stelle einer hausinternen Erschliessung trete, zur Ausnützung gezählt werde. Reine Hauszugänge würden hingegen nicht zur Ausnützung hinzugerechnet.

Die Planungswerte für Strassenlärm seien auch dann nicht überschritten, wenn der Planungswert nachts bei einzelnen Punkten im Attika- und Obergeschoss erreicht sei. Gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung würden Messunsicherheiten keine Messfehler darstellen, welche einer Berichtigung des Ergebnisses bedürften. Der umstrittene Gartenpavillon stehe der Öffentlichkeit nicht zur Verfügung und sei somit nicht geeignet, ein grösseres Publikum anzuziehen. Folglich könne nicht bereits im heutigen Zeitpunkt gesagt werden, dass die Benützung des Gartenpavillons zu übermässigen Lärmbeeinträchtigungen in der Nachbarschaft führe. Sollte sich nach der Erstellung des Pavillons wider Erwarten herausstellen, dass dieser doch übermässige Immissionen verursache, könne die Gemeinde gestützt auf die kommunale Lärmschutzverordnung nach wie vor geeignete Lärmschutzmassnahmen anordnen.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.



## **39 2017: Verwaltungsgericht**

### **39.1 Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 7. März 2017 i.S. M und R B.-A.**

Die Beschwerdeführer sind Eigentümer eines Einfamilienhauses, welches mit drei weiteren Einfamilienhäusern aneinander bzw. aufeinander verbaut ist. Die Beschwerdegegnerin 1 reichte für ihre Terrasse/ Balkon eine Bauanzeige betreffend Kaltverglasung auf der Terrasse, nicht beheizt, ein. Diese wurde durch den Gemeinderat bewilligt. Die Beschwerdeführer stellten fest, dass der Balkon der Beschwerdegegnerin 1 verglast und zu einem Wintergarten ausgebaut worden ist und erhoben Einsprache bei der Gemeinde. Der Gemeinderat wies die Einsprache im Sinne der ausgeführten Beurteilungen ab. Gegen die Bewilligung der Terrassenverglasung erhoben die Beschwerdeführer Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat.

Der Regierungsrat erwog, dass er neben der Beschwerdelegitimation nach § 62 VRG die Prozessvoraussetzungen für sein Verfahren unabhängig prüft. Selbst wenn die Baubewilligung nicht im richtigen Verfahren erteilt worden ist, führt dies nur ausnahmsweise zur Nichtigkeit und in der Regel nur zur Anfechtbarkeit der Baubewilligung. Für den Beginn des Fristenlaufs bei Eröffnungsfehlern ist das Ereignis massgebend, welches eine Partei ermöglicht, vom betreffenden Verwaltungsakt Kenntnis zu nehmen und die zumutbaren Schritte einzuleiten. Vorliegend gilt als fristauslösendes Ereignis die per E-Mail erfolgte Zustellung der Baubewilligung. Die Zustellung per E-Mail einerseits und der Zeitpunkt des tatsächlichen Lesens der E-Mail sind unerheblich. Ein Beschwerdeführer ist Architekt und war bereits in mehrere baurechtliche Verfahren involviert, weshalb er bei gebührender Sorgfalt die Unrichtigkeit kennen konnte, und sich damit nicht auf den Vertrauensschutz gemäss Art. 5 Abs. 3 BV berufen kann. Der Eröffnungsmangel ist trotz Möglichkeit und Zumutbarkeit nicht bei erster Gelegenheit mit einer Einsprache gerügt worden, weshalb die Beschwerdeführer den Anspruch darauf verwirkten. Der vorinstanzliche Entscheid ist aufzuheben, da die Rechtsmittelfrist abgelaufen und der Gemeinderat für die Behandlung der Einsprache nicht zuständig gewesen ist. Ein Widerruf ist vorliegend nicht möglich, da die Rechtssicherheit und der Vertrauensschutz die öffentlichen Interessen an der richtigen Durchsetzung des objektiven Rechts überwiegen.

Das Verwaltungsgericht erwägt, dass die Beschwerdeführer, im Gegensatz zu den weiteren unmittelbaren Nachbarn, trotz der besonderen Betroffenheit nicht am Baugesuchsverfahren beteiligt waren. Auch wenn das Verwaltungsgericht bei Anfechtung eines Nichteintretensentscheids keine materielle Prüfung in der Sache vorgenommen hat, kann es die Aufhebung des zugrundeliegenden Sachentscheids anordnen, wenn dieser nichtig d.h. absolut unwirksam ist. Die Betroffenheit durch die Nichtigkeit kann jederzeit von jedermann geltend gemacht werden. Vorliegend ist jedoch keine Nichtigkeit der angefochtenen Baubewilligung gegeben, da der anhaftende Mangel besonders schwer und tiefgreifend, offensichtlich oder zumindest leicht erkennbar sein muss. Auch darf keine ernsthafte Gefährdung der Rechtssicherheit durch die Annahme der Nichtigkeit vorliegen. Die Bauherren durften ihr Vorhaben im Vertrauen auf die Rechtsbeständigkeit der Baubewilligung realisieren. Die Verglasung des auskragenden Balkons ist im einfachen Bauanzeigeverfahren bewilligt und gemäss § 19 Abs. 1 VRG eröffnet worden, was nicht als krasser Verfahrensmangel mit Nichtigkeitsfolge bewertet werden kann. Der Rechtsauffassung des Regierungsrats ist deshalb vollumfänglich zu folgen. Der Regierungsrat ist zu Recht nicht auf die Verwaltungsbeschwerde eingetreten. Das Verwaltungsgericht wies die Beschwerde ab.

### **39.2 Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 28. März 2017 i.S. R.U. et al. und J. AG**

Es geht um ein Baugesuch für die Erstellung eines Mehrfamilienhauses mit acht Wohnungen und einer Einstellhalle ein, welche sich in der Wohnzone W2b befinden. Die Einsprachen und Verwaltungsbeschwerde blieben erfolglos.

Das Verwaltungsgericht erwägt auf Beschwerde hin, dass sich gemäss der positiven ästhetischen Generalklausel in § 12 Abs. 1 BO Gebäude hinsichtlich ihrer Grösse, Lage, Gestaltung und Oberfläche des Baukörpers sowie dessen Aussenraumes so in die Umgebung einordnen müssen, so dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Vorliegend ist zu definieren, was unter „Umgebung“ sowie „Orts, Quartier-, Strassen und Landschaftsbild“ zu verstehen ist. Als Umgebung gelten in erster Linie Gebäude, welche

sich in der gleichen Nutzungszone befinden. Dies bedeutet, dass sämtliche in der Umgebung d.h. im Quartier stehende Bauten bei der Beurteilung miteinzubeziehen sind. Gemäss Augenschein handelt es sich um ein heterogenes Quartier, welches unterschiedlichste Wohngebäude bezüglich Volumen, Länge, Dachgestaltung, Fassade, Baujahr und Ausrichtung aufweist. Die Bauherrschaft nützt beim Bauvorhaben die Begrenzungsnormen der Bauordnung praktisch vollständig aus, was von den Beschwerdeführern als störend empfunden wurde. Dies ist jedoch rechtlich zulässig und dies zu untersagen, wäre willkürlich, da § 12 BO hierfür keine Handhabe bietet. Auch die Forderung der Beschwerdeführer auf einen Verzicht des Attikageschosses oder auf Tiefersetzung des Gebäudes ist unhaltbar, da im Quartier mehrere Bauten erstellt wurden, welche mit dem Bauprojekt vergleichbar sind. Die Bauherrschaft kam mit dem Bauprojekt den Anliegen der Beschwerdeführer durch verschiedenes Reduzieren und Weglassen von Bauteilen bereits entgegen. Damit ist eine gute Einordnung in das heterogen zu bezeichnende Orts-, Quartier- und Landschaftsbild und die Gesamtwirkung - wie bereits der Regierungsrat entschied - zu bejahen.

Auch die Beanstandung, dass das Wahlrecht in Bezug auf die Höhenlage des Erdgeschosses gemäss § 14 Abs. 1 V PBG nicht geschützt werden kann, ist nicht nachvollziehbar. Die Wahl des Referenzpunktes obliegt der Bauherrschaft. Sie hat sich für den höchsten Referenzpunkt entschieden und hält mit der effektiven Erdgeschossfussbodenhöhe die maximal zulässige Erdgeschossfussbodenhöhe ein.

Betreffend Rüge zum gewachsenen Terrain gaben die Beschwerdeführer selbst unmissverständlich zu, dass das heutige Terrain aus rechtlicher Sicht gemäss § 4 Abs. 1 V PBG als gewachsen zu qualifizieren ist.

Das Verwaltungsgericht wies die Beschwerde ab, da der Regierungsrat mit seinem Beschluss kein Recht verletzt hat.

### **39.3        Entscheidung des Verwaltungsgerichts vom 29. August 2017 i.S. G. B. und L.G.Y. gegen M. B. et al.**

Es geht um die Erstellung einer Arealbebauung. Auf Beschwerde hin stellt das Verwaltungsgericht fest, dass nach § 63 Abs. 1 Ziff. 1-5 VRG nur Rechtsverletzungen gerügt werden können, wenn ein Verwaltungsentscheid des Regierungsrates Beschwerdegegenstand ist. Eine Ermessensüberprüfung ist dem Verwaltungsgericht nach § 63 Abs. 3 VRG e contrario verwehrt. Zu den Rügen erwägt das Verwaltungsgericht Folgendes:

Betreffend Vorwurf der Befangenheit hätten die Beschwerdeführer die hervorgebrachte Rüge der Befangenheit unverzüglich nach dessen Kenntnis erheben müssen. Vorliegend erfolgte die Rüge erst mehr als ein Jahr nach Kenntnis eines allfälligen Befangenheitsgrunds, was klar verspätet ist. Eine Ausnahme vom Grundsatz der unverzüglichen Rüge kann vorliegen, wenn offensichtlich ist, dass ein Organmangel d.h. eine Befangenheit vorliegt. Das Verwaltungsgericht hält fest, dass die Beschwerdeführer für die Behauptungen der Befangenheitsrüge keine Hinweise vorbringen und den Akten nichts zu entnehmen ist. Deshalb kann nicht gesagt werden, dass die Befangenheit offensichtlich ist.

Damit eine Befangenheit des Baudirektors bejaht werden könnte, müsste dieser nach § 7 Abs. 1 des GO RR ein „unmittelbares persönliches Interesse“ am Ausgang des Entscheids haben. Ein solches würde vorliegen, wenn durch planungs- und baurechtliche Massnahmen dessen Grundeigentum direkt betroffen wäre. Der Baudirektor vertrat die öffentlichen Interessen, was keinen Ausstandsgrund nach § 7 Abs. 1 GO RR begründet. Auch der Ausstandsgrund nach § 7 Abs. 5 GO RR ist nicht erfüllt, da er bei objektiver Betrachtungsweise offensichtlich nicht den Anschein der Befangenheit erweckt und einem Dritten die allfällige Befangenheit nicht sofort klar ist. Zudem haben die Beschwerdeführer kein Ausstandsgesuch während dem Verwaltungsbeschwerdeverfahren eingereicht, weshalb dieses nur vor Verwaltungsgericht zu spät erfolgte. Das Verhalten verstösst gegen Treu und Glauben, da die Beschwerdeführer den Einwand betreffend Organmangel erst im Verwaltungsgerichtsverfahren - und sogar erst in der Replik - vorbrachten. Dies nachdem der regierungsrätliche Entscheid zu ihren Ungunsten ausgefallen ist. Damit



haben die Beschwerdeführer den Anspruch auf Geltendmachung dieser Rüge verwirkt.

Zur Rüge der fehlenden Begründung für den Ausnützungsbonus von 9 % durch den Regierungsrat erwog das Verwaltungsgericht, dass gemäss § 35 Abs. 1 der gemeindlichen BO der Gemeinderat zur Ausnützungsziffer einen maximalen Bonus von 15 % der zonengemässen Nutzung gewähren kann, wenn der Bauherr bei der Planung der Arealbebauung die gesetzlichen Anforderungen erfüllt. Vorliegend hat die Bauherrschaft nicht annähernd den maximalen Ausnützungsbonus ausgeschöpft. Der Regierungsrat hat dies entsprechend in seiner Entscheidung begründet. Damit hat der Regierungsrat seine Begründungspflicht nicht verletzt.

Die gemeindlichen Vorschriften müssen gewährleisten, dass Arealbebauungen gemäss § 29 Abs. 3 PBG gegenüber der Einzelbauweise eine besonders gute architektonische Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie Freiräume aufweisen und sich besonders gut in das Siedlungs- und Landschaftsbild einfügen. Wenn die Arealüberbauung diesen Qualitätsanforderungen genügt, kann die Arealbebauung gemäss § 29 Abs. 2 PBG bewilligt werden. Die vorliegende gemeindliche Bauordnung verlangt nicht nur eine gute, sondern eine besonders gute Lösung, was ein unbestimmter Rechtsbegriff ist. Ist der Regierungsrat zum Schluss gekommen, dass die Volumen der Häuser sowie die Gestaltung der Anlagen und Freiräume zu einer besonders guten architektonischen Gestaltung der Bauten beitragen, so hat er kein Recht verletzt, sondern den ihm zustehenden Beurteilungsspielraum ausgenutzt, weshalb die Beschwerde in diesem Punkt unbegründet ist.

Betreffend Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild erwägt das Verwaltungsgericht, dass aufgrund der Heterogenität der umliegenden Gebäude dem Regierungsrat zuzustimmen ist, dass auf dem Grundstück der Beschwerdegegner verschiedene Gebäudeformen möglich sind und die gewählte Form nicht zu beanstanden ist.

Das Verwaltungsgericht erwägt zum besonders gut gestalteten Grundriss bezüglich Wohnkomfort und Wohnhygiene, dass der Regierungsrat sich keineswegs bei den Ausführungen auf offene Küchen beschränkt, sondern ausführlich dargelegt hat, warum die Voraussetzungen von § 33 Abs. 1 der gemeindlichen BO auch in diesem Punkt erfüllt sind. Exemplarisch dafür ist, dass die Hauptwohnrichtung der Wohnzimmer, Balkone so gewählt wurde, dass möglichst viele Bewohner von der Aussicht hangabwärts und von einer optimalen Besonnung profitieren können. Nur wenige Schlafzimmer sind gegen eine Strasse ausgerichtet. Damit ist nicht zu bemängeln, dass der Regierungsrat die Grundrisse bezüglich Wohnkomfort und Wohnhygiene als besonders gut gestaltet beurteilt.

Betreffend zweckmässiger arealinterner Fussgängerverbindungen und Anschluss an das gemeindliche Fusswegnetz erwägt das Verwaltungsgericht, dass das gemeindliche Fusswegnetz nicht durch die Gebäude, sondern mit vier Wegen an gesamthaft drei Seiten des Grundstücks entlang und zum gemeindlichen Fusswegnetz führen. Ohne Durchquerung des Gebäudes. Zudem stehen die geschwungenen Wege in einem angenehmen Kontrast zu den geraden Gebäudefassaden und folgen dem Geländeverlauf, weshalb deren Ausrichtung in der vorgesehenen Form vorgegeben ist. Es ist nicht erkennbar, weshalb die Sitzgelegenheiten mit Lehnen einen besseren Beitrag zu zweckmässigen arealinternen Fussgängerverbindungen leisten als solche ohne Lehnen. Positiv sind die Nischen, welche den Bewohnern Begegnungen ermöglichen und zugunsten der Aussicht und Belichtung der Verzicht auf hochstämmige Bäume im Hofinnern. Der Regierungsrat hat kein Recht verletzt, sondern den ihm zustehenden Beurteilungsspielraum ausgenutzt.

Das Verwaltungsgericht stützt den Entscheid des Regierungsrats, dass die Erschliessung mit Sammelgaragen zweckmässig ist. Dies leitet sich davon ab, dass durch die Tiefgarage oberirdische Abstellplätze vermieden werden und gemäss Verkehrsgutachten die VSS-Norm 640 273a zur Knotensichtweite eingehalten wird. Der Verkehr aus der Stichstrasse ist gering, kommt unzählige Male vor und stellt unter Einhaltung der Verkehrsregeln keine Gefahr dar.

Das Verwaltungsgericht erachtet die Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen zwar als nur wenig zweckmässig angeordnet, dennoch kann nicht gesagt werden, dass deshalb das Gesamtbild betreffend Erfüllung der Anforderungen der gemeindlichen BO ins Negative dreht.

Betreffend umweltfreundlicher Energieversorgung und Wassernutzung erwägt das Verwaltungsgericht, dass der durch die gemeindliche BO geforderte Mindestanteil der erneuerbaren Energie von 40 % eingehalten wird, da der Minergie-Standard des Gebäudes darüber hinausgeht.

Betreffend „hindernisfreies Bauen“ nahm Pro Infirmis, Fachstelle Hindernisfreies Bauen Stellung. Sie wies auf elf Auflagen gemäss gesetzlichen Minimalanforderungen basierend auf der Norm SIA 500 hin und beantragte beim Gemeinderat erfolgreich, dass die Auflagen in der Baubewilligung zu integrieren sind. Gemäss Entscheid des Regierungsrats hält auch das Verwaltungsgericht fest, dass die Voraussetzungen bezüglich des Kriteriums "hindernisfreies Bauen" erfüllt sind.

Das Verwaltungsgericht hält fest, dass die Beschwerdeführer die Nichteinhaltung von Lärmschutzvorschriften durch die Tiefgarage erst in ihrer Replik vor Verwaltungsgericht vorbrachten, dass der Regierungsrat nicht geprüft hat, ob die geplante Tiefgarage die Lärmschutzvorschriften einhält. Zudem führen die Beschwerdegegner die Begründung selbst in ihrer Replik nicht aus. Dem Gutachten kann entnommen werden, dass die Planungswerte der Lärmschutzverordnung für alle Punkte in der Umgebung der Tiefgarage klar eingehalten sind. Weitere Massnahmen und Abklärungen erweisen sich als wirtschaftlich untragbar und unverhältnismässig.

Betreffend Baupläne erwägt das Verwaltungsgericht, dass die Rüge der Beschwerdeführer, wonach die Pläne nicht vollständig vermasst sind, nicht substantiiert ist. Dies verunmöglicht eine vertiefte Auseinandersetzung mit der entsprechenden Argumentation der Beschwerdeführer. Auf den Plänen ist die Beurteilung der Höhenlage der Erdgeschosse in Verbindung mit dem gewachsenen Terrain ohne weiteres möglich, was die Prüfung der Einhaltung der Vorschriften von § 14 Abs. 1 V PBG erlaubt. Vorliegend sind keine unnötigen Terrainveränderungen zu erkennen, wonach auch dieser Anforderung entsprochen und dem Entscheid der Regierungsrats gefolgt wird.

Dem Regierungsrat kann somit keine Rechtsverletzung vorgeworfen werden, weshalb das Verwaltungsgericht die Beschwerde abweist.

#### **39.4 Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 05. Oktober 2017 i.S. W. S.**

Es geht um zwei Baugesuche betreffend die Sanierung eines Wasserkraftwerks. Ein Baugesuch betrifft die Restwassersanierung und die Wiederherstellung der Fischgängigkeit. Das Zweite den Ersatz der Kraftwerksturbine und die Instandstellung der Wehranlagen. Die Gemeinde stellte in eigener Sache ein Baugesuch für die Sanierung der östlichen Ufermauer in der Restwasserstrecke des Kraftwerks. Die Gemeinde leitete alle drei Baugesuche zwecks Verfahrenskoordination an die Baudirektion weiter. Der Regierungsrat wies eine Einsprache der Beschwerdeführer bezüglich Sanierung des Wasserkraftwerks ab, wogegen die Beschwerdeführer Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben.

Das Verwaltungsgericht erwägt, dass das im Eigentümer der Wasseranlage stehende, ehehafte und unbestrittene Wasserrecht nicht Gegenstand des Verfahrens ist, aufgrund fehlendem gesetzlichem Auftrag auch nicht dessen Ablösung oder Befristung. Auch die Umwandlung des ehehaften Rechts in ein Konzessionsverhältnis mit dem Sanierungs- und Bauvorhaben ist nicht erkennbar, weshalb der Regierungsrat zu Recht nicht darauf eintrat. Mit dem Antrag, dass die Restwassermengen bei Beibehaltung des ehehaften Wasserrechts nach Art. 31 ff. GSchG einzuhalten sind, weitet der Beschwerdeführer den Streitgegenstand nicht aus, da er bereits im Rahmen der Einsprache antönte, was als Hauptbegründung folgte. Auch Inhaber ehehafter Rechte sind der Verpflichtung unterworfen, Restwasserverhältnisse nach Art. 31 ff. GSchG herbeizuführen. Dem Beschwerdeführer ist zuzustimmen, dass die Anpassung des ehehaften Rechts an das geltende Umweltrecht eine mildere Massnahme darstellt als dessen Aufhebung oder Umwandlung in ein Konzessionsverhältnis. Der Beschwerdeantrag ist

somit keine Erweiterung oder inhaltliche Änderung des Streitgegenstands.

In der Folge erwägt das Verwaltungsgericht, ob die Restwassermenge gestützt auf Art. 80 GSchG oder Art. 31 ff. GSchG festzulegen ist. Aus dem Wortlaut von Art. 80 GSchG ergibt sich für das Verwaltungsgericht eindeutig, dass die Wasserentnahmen aufgrund von ehehaften Wassernutzungsrechten eine Restwassersanierung gemäss Art. 80 GSchG durchzuführen ist. Zwar handelt es sich bei Art. 80 GSchG um eine Übergangsbestimmung, jedoch kann Übergangsrecht durchaus auch für eine sehr lange oder unbeschränkte Dauer Anerkennung und weitere Geltung verschaffen. Deshalb ist Art. 80 GSchG anzuwenden.

Das geltende Recht lässt die vom Beschwerdeführer verlangte Abwägung der sich öffentlichen und privaten Interessen nicht zu. Deshalb fällt die Abwägung zugunsten des auf dem Vertrauensschutz basierenden, ehehaften Wasserrechts aus. Dennoch kann auch so nicht erreicht werden, dass die Festlegung der Restwassermenge gemäss Art. 31 ff. GSchG zu erfolgen hat, da der Regierungsrat die Menge korrekt festgelegt hat und sich aus einer Beschickung der Felsrippe ein geringes ökologisches Potenzial und somit keine Vorteile für die Fische ergeben.

Auch unterliegen ehehafte Rechte - im Gegensatz zu Wassernutzungskonzessionen - angesichts ihres dinglichen Charakters keiner Befristung. Es kann nicht sein, dass vorliegend eine Sanierung nach Art. 29 ff. statt Art. 80 ff. GSchG zu erfolgen hat, da der Wortlaut des Gesetzes und der Wille des Gesetzgebers missachtet würde und dies dem Grundsatz der Rechtsgleichheit widerspricht, da bei anderen bereits sanierten und auf ehehaften Rechten beruhenden Wassernutzungen, Art. 80 ff. GSchG angewendet worden ist. Somit ergibt sich die Anwendung nach Art. 80 ff. GSchG.

Die entsprechenden Anlagedimensionen sind nicht auszuweiten, da das Potenzial des Gewässers für die Naturverlaichung von Seeforelle und Lachs für die Etablierung einer Population als gering beurteilt werden muss und die beiden Fischarten nicht als Zielfischarten für die Wiederherstellung der freien Fischwanderung zu definieren sind. Das Gewässer wird der Barbenregion zugeordnet und entspricht den Anforderungen für diese Fischart.

Die Beschlüsse des Regierungsrats sind bezüglich Sanierung des Wasserkraftwerks nicht zu beanstanden. Verwaltungsgerichtsbeschwerde wird abgewiesen.

### **39.5      Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 24. Oktober 2017 i.S. A. B und M et. al.**

Es geht um die Realisierung von Alterswohnungen unter Rückbau der darauf bestehenden Gebäude. Auf Beschwerde hin erwägt das Verwaltungsgericht, dass gemäss § 63 Abs. 1 Ziff. 1-5 VRG nur Rechtsverletzungen gerügt werden können, da der Beschwerdegegenstand ein Verwaltungsentscheid des Regierungsrats ist und damit gemäss § 63 Abs. 3 VRG e contrario dem Verwaltungsgericht keine Ermessensüberprüfung zusteht.

Das Bauvorhaben liegt im öffentlichen Interesse und die geplanten Alterswohnungen entsprechen von ihrer Zweckbestimmung her der Zone OelB. Selbst wenn die geplanten Alterswohnungen keinen Zusammenhang zu einer Institution oder Organisation der Altersbetreuung aufweisen würden. Eine Umnutzung der Alterswohnungen wäre nach § 44 Abs. 1 PBG bewilligungspflichtig, da die Wohnungen für betagte Personen bestimmt sind. Dies wird durch eine Auflage in der Baubewilligung sichergestellt. Der hohe Bedarf an Alterswohnungen mit Dienstleistungen ist ausgewiesen und liegt im öffentlichen Interesse. Dies zeigt sich daran, dass der Gemeinderat einen Investitionsbeitrag gemäss immer noch in Kraft stehendem Reglement zugesprochen hat, welcher eine Gemeinnützigkeit des Bauvorhabens voraussetzt. Weiter sprechen nebst dem Reglement weitere Kriterien für das öffentliche Interessen an Alterswohnungen. Dazu gehört die Altersstrategie des Gemeinderats. Bei den geplanten Wohnungen handelt es sich um preiswerte Kleinwohnungen für ältere Menschen, weshalb der Regierungsrat die geplanten Alterswohnungen zu Recht unter dem Begriff des städtischen Wohnungsbaus subsumierte. In der gleichen Zone sind preiswerte Kleinwohnungen für Jugendliche zulässig, wobei beide

Personengruppen unterstützungsbedürftig sind. Auch der Einwand der ungenügenden Definition des Zwecks der Zone ist unbegründet und die Zweckbestimmung entspricht der Zone OelB.

Bauten und Anlagen dienen auch dann überwiegend öffentlich-rechtlichen Körperschaften, wenn privatrechtlich organisierte Rechtseinheiten öffentliche Aufgaben wahrnehmen. Auf die Eigentumsverhältnisse kommt es nicht an. Es werden eine gesetzliche Grundlage und staatliche Beaufsichtigung vorausgesetzt, was vorliegend erfüllt ist. Das Bauvorhaben ist folglich mit § 26 Abs. 1 PBG vereinbar.

Gemäss gemeindlicher Bauordnung ist nicht die Überbauungsstruktur der benachbarten Umgebung massgebend, sondern die Bauvorschriften für die Einzelbauweise der benachbarten Wohnzonen, also die Grundmasse für die Regelbauweise der Zonen W2a und W2b.

Dem Gemeinderat wird ein grosser Ermessensspielraum eingeräumt. Unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen werden Bauvorschriften von Fall zu Fall festgelegt. Im Ermessen hat sich der Gemeinderat an der Bau- und Zonenordnung, dem Nutzungsziel der Zone OelB, der Referenzzone, den Vorschriften der Nachbarzone, den baulichen Charakteristiken des Quartiers sowie den nachbarlichen und öffentlichen Interessen zu orientieren. Insbesondere dann, wenn eine Zone des öffentlichen Interesses nicht sehr gross ist und inmitten eines überbauten Wohnquartiers steht. Das Bauvorhaben trägt der ganzen Überbauungsstruktur Rechnung. Der Regierungsrat hat folglich zu Recht bei der Beurteilung der Quartierverträglichkeit nicht nur die Grundmasse für die Einzelbauweise der Zonen W2a und W2b, sondern auch die Sonderbauvorschriften in Form von Bebauungsplänen und die bestehende Bauweise in der Zone OelB berücksichtigt. Damit liegt weder eine Ermessenüberschreitung noch ein Ermessensmissbrauch vor.

Das rechtliche Gehör ist nicht verletzt, da sich der Regierungsrat mit den wesentlichen Argumenten der Beschwerdeführer auseinandergesetzt und begründet hat, weshalb das Bauvorhaben mit der gemeindlichen Bauordnung vereinbar ist. Die öffentlichen Interessen am Bau hat er höher gewichtet als die privaten Interessen der Beschwerdeführer, womit der Regierungsrat eine Interessenabwägung vorgenommen hat. Eine direkte Beeinträchtigung der Aussicht - für welche es keinen Anspruch auf Erhalt gibt - würde zudem nur diejenigen treffen, welche in unmittelbarer Nähe zum geplanten Neubau wohnen.

Gestützt auf die Akten und unter Berücksichtigung des durchgeführten Augenscheins ist der Regierungsrat zu Recht zum Schluss gekommen, dass sich das Bauprojekt gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung einfügt, zumal in der näheren Umgebung Gebäude ähnliche Höhen erreichen.

Gemäss Stellungnahme des Amts für Denkmalpflege und Archäologie befindet sich das Bauvorhaben zwar im Umgebungsschutz eines schützenswerten Baudenkmals, jedoch wird dieses durch das Bauvorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt. Es beeinträchtigt auch nicht das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder (ISOS). Zudem fehlt für die Rüge eine Begründung.

Auf eine nochmalige Durchführung eines Augenscheins verzichtet das Verwaltungsgericht, da ein solcher bereits durch die Vorinstanz durchgeführt wurde und es sich beim Entscheid auf das Protokoll, die zahlreichen Visualisierungen, Pläne, Fotos etc. stützen konnte.

Dem Regierungsrat kann keine Rechtsverletzung vorgeworfen werden. Das Verwaltungsgericht weist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde ab.

### **39.6      Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 28. November 2017 i.S. E.G. B-I.**

Es geht um den Abbruch eines Einfamilienhauses, um auf dem Grundstück ein Mehrfamilienhaus mit vier Wohnungen verteilt auf vier Geschossen zu realisieren. Im Untergeschoss befinden sich gemäss Bauvorhaben eine Autoeinstellhalle und Kellerräumen.

Auf Beschwerde hin erwägt das Verwaltungsgericht, dass die von der Beschwerdeführerin projektierte ungedeckte Rampe zur Autoeinstellhalle mit einer Längsneigung von 18 % von der anzuwendenden VSS-Norm unbestritten abweicht. Die maximale Längsneigung für ungedeckte Rampen der Komfortstufe A beträgt 15%. Das von der VSS-Norm abweichende Projekt kann gestützt auf § 31 Abs. 1 V PBG mit keiner Ausnahmegewilligung versehen werden, da es weder zweckmässig noch vernünftig ist und nicht im Interesse der zukünftigen Nutzung und der Sicherheit liegt. Unter Berücksichtigung von § 31 Abs. 1 V PBG und der gemeindlichen Bauordnung besteht keine unbillige Härte, da es verschiedenste technische Lösungen gibt, um die geforderte Längsneigung der ungedeckten Rampe von 15 % einhalten zu können. Damit liegt weder eine Ermessensüberschreitung noch ein Ermessensmissbrauch vor. Das Verwaltungsgericht lässt die Fragen offen, ob der Einbau einer Rampenheizung in Analogie zu einer gedeckten Rampe mit einer maximalen Längsneigung von 18% möglich ist. Dies hängt von den gesetzlichen Voraussetzungen nach § 2 Abs. 1 der kantonalen Verordnung zum Energiegesetz ab und stellt keine geringfügige Abänderung des Baugesuchs mehr dar, welche durch die Rechtsmittelinstanzen verfügt werden könnte. Die Bauherrschaft ist verpflichtet, ein neues, abgeändertes und mit Details ausgearbeitetes Baugesuch bei der Gemeinde als erstinstanzlich zuständige Baubewilligungsbehörde einzureichen.

Die Kosten tragen die Beschwerdeführer, da die Bauherrschaft mit ihrem Rechtsbegehren in der Hauptsache vollumfänglich durchgedrungen ist, wobei das Gesamtergebnis massgebend ist und es nicht darauf ankommt, wie über die einzelnen Angriffs- und Verteidigungsmittel entschieden wird.

Eine Rechtsverzögerung ist nicht ersichtlich, da die Gemeinde sämtliche notwendige Schritte immer sofort eingeleitet und sich bemüht hat, ein möglichst schnelles Baubewilligungsverfahren durchzuführen. Die zweimalige Nachbesserung des Baugesuchs kann nicht der Gemeinde angelastet werden. Gewisse Mängel sind zwar erst bei der zweiten Baugesuchseingabe gerügt worden, was nicht professionell erscheint. Dies kann jedoch angesichts der vielen Detailfragen passieren und darf nicht so ausgelegt werden, dass die Gemeinde grobfahrlässig gehandelt oder gar absichtlich das Baubewilligungsverfahren verzögert hat. Zudem beginnt die zweimonatige Frist gemäss § 46 Abs. 3 PBG erst zu laufen, wenn die Baugesuchsunterlagen vollständig vorliegen. Das Verfahren verzögerte sich aufgrund der Einhaltung der Rechtsmittelfristen, was nicht der Gemeinde zuzuschreiben ist. Jeder der durch das Baugesuch besonders berührt ist, hat gemäss § 45 Abs. 2 PBG das Recht, eine Baueinsprache einzureichen.

Der Regierungsrat hat mit seinem Entscheid kein Recht verletzt. Das Verwaltungsgericht weist die Beschwerde ab.

### **39.7 Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 19. Dezember 2017 i.S. K.G.**

Es geht um den Abbruch eines bestehenden Gebäudes und die Bewilligung einer Arealbebauung, welche den Neubau eines Mehrfamilien- und Einfamilienhauses mit Garage beinhaltet. Das Baugrundstück liegt überwiegend in der Wohnzone 2. Auf Beschwerde hin erwägt das Verwaltungsgericht, dass der Beschwerdeführer die Festlegung des tiefsten Punkts des gewachsenen Terrains nicht anfight, nachdem er im Verwaltungsbeschwerdeverfahren noch eine Interpolation des Terrains geltend machte. Zentral ist die Beantwortung der Frage, ob nur der Fussboden des Hauptgebäudes oder auch der Fussboden im rückwärtigen Gebäudeteil massgebend ist.

Der Entscheid des Regierungsrats das untere Halbgeschoss (Splittlevel) dem EG und das obere Halbgeschoss dem OG zuzuordnen, stellt auch einen Vorteil für den Beschwerdeführer dar, indem damit feststeht, dass kein Verstoß gegen § 8 Abs. 2 lit. a V PBG gegeben ist. Diese Zuordnung wurde von den Parteien akzeptiert. Sich bei der Bestimmung der Erdgeschossfussbodenhöhe einer Zuordnung des rückwärtigen Gebäudeteils mit den Technik- und Kellerräumen zu widersetzen, stellt ein widersprüchliches Verhalten des Beschwerdeführers dar, welches nicht zu schützen ist. Der Erdgeschossfussboden kann abgestuft sein. Solange sich die einzelnen Stufen im Rahmen von § 14 Abs. 1 V PBG festgelegten Masse bewegen. Sonst zählt das Erdgeschoss als zwei Geschosse. Damit sind alle Stufen für die in § 14 Abs. 1 V PBG vorgegebene Berechnung massgebend. Daran ändert auch ein höher gelegener Bereich

nichts, welcher vom unteren abgetrennt ist und der Zugang vom Treppenhaus her erfolgt. Immerhin ist der Bereich, in welchem sich die Technik- und Kellerräume befinden, über die innere Erschliessung direkt mit dem vorgelagerten Wohnbereich des Erdgeschosses verbunden und bildet mit diesem eine Einheit.

Gemäss § 16 Abs. 1 lit. a V PBG gelten sämtliche Flächen des Erdgeschosses und der darüber liegenden Geschosse, einschliesslich der Treppenhäuser und Laubengänge, als Geschossfläche, wenn sie der Erschliessung dienen und der Geschossfläche anzurechnen sind. Dies gilt vorliegend auch für die Erschliessungsfläche im höher gelegenen Gebäudeteil. Die Kellerräume sind nur deshalb nicht zur Ausnützung zu rechnen, weil sie bergseitig in steilem Gelände liegen und von der Ausnahmebestimmung gemäss § 16 Abs. 2 lit. d V PBG profitieren können. Es kann nicht geltend gemacht werden, dass sich der Kellerbereich vollständig unter dem gewachsenen Terrain befindet. Auch aus der IVHB ergibt sich nichts zu Gunsten des Beschwerdeführers, da der Kanton Zug die Begriffsdefinitionen und Messweisen noch nicht umgesetzt hat und die IVHB keine mit § 14 V PBG vergleichbare Bestimmung enthält, weil sie für die Einmessung des Gebäudes nicht auf den Erdgeschossfussboden abstellt.

Die Absenkung des Gebäudeteils um maximal 85 cm ist nicht zu beurteilen, da sich nichts daran ändert, dass der rückwärtige und höhenversetzte Gebäudeteil das Mass gemäss § 14 Abs. 1 Satz 2 V PBG überschreitet und damit zweigeschossig ist.

Der Regierungsrat hat mit seinem Entscheid kein Recht verletzt. Das Verwaltungsgericht weist die Beschwerde ab.

### **39.8 Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 21. Dezember 2017 i.S. K.S. et. al.**

Es geht um eine Arealbebauung mit Reiheneinfamilienhäusern, gemeinsamen Tiefgaragen und Umgebungsanlagen. Auf Beschwerde hin erwägt das Verwaltungsgericht, dass die zu beurteilenden Fragen der Umgebungsgestaltung innerhalb der Arealbebauung, vorwiegend die Interessen der Nachbarn, aber kaum diejenigen der Öffentlichkeit betreffen. Deshalb hätte die Baubewilligungsbehörde aus formellen Gründen nicht auf das Verfahren eintreten können.

Massgebend ist das Arealbebauungskonzept für die Beurteilung der Rechtmässigkeit der veränderten Umgebungsgestaltung. Die Bestimmungen betreffend Einzelbauweisen können nicht auf Arealbebauungen übertragen werden, sondern müssen bei Auslegungs- oder Bewertungsfragen behelfsmässig beigezogen werden. Der Regierungsrat hat die einschlägigen Bestimmungen betreffend Zulässigkeit von Einfriedungen korrekt in seine Erwägung einbezogen. Die Parzellen für die Reihenhäuser sind je eigen ausgeschieden worden. Gemäss dem schematisch gehaltenen Konzept sind gemeinsame und grosszügige Freiflächen von untergeordneter Bedeutung. Viel eher stand eine optimale Nutzung des Grundareals im Vordergrund. Alle Parzellen sind mit Ligusterhecken umfasst und nur an der nördlichen Grenze war eine planmässige Bepflanzung aus Berberitzen geplant. Damit ermöglichte das Konzept den Bewohnern eine gewisse Privatsphäre im eigenen Garten. Aus dem Augenscheinprotokoll der Vorinstanz und zahlreichen Fotos ist erkennbar, dass das Konzept lediglich die privaten Gärten gegeneinander abgegrenzt, aber Gestaltungsfreiheit innerhalb dieses Rahmens gilt. Die Beschwerdeführer handelten widersprüchlich, indem sie eine Abweichung vom Konzept des Nachbarn durch das Installieren eines Holzzauns und eine leichte Terrainaufschüttung auf seinem eigenen Grundstück geltend machten, da sie selber Granitstelen als Parzellengrenze aufstellten. Dies ist rechtsmissbräuchlich. Die Hecke als Gestaltungselement und ihre Aussenwirkung besteht weiterhin. Sowohl der Holzzaun als auch die geringe Terrainaufschüttung unterliegen nicht der Bewilligungspflicht. Beim Schrank handelt es sich um keine Fahrnisbaute, sondern ein Möbel, welches keiner Bewilligungspflicht untersteht. Die Gartengestaltung des Beschwerdegegners stellt keine Änderung des Arealbebauungskonzepts dar.

Der Regierungsrat hat mit seinem Entscheid kein Recht verletzt. Das Verwaltungsgericht weist die Beschwerde ab.

#### **40                    2017: Regierungsrat**

##### **40.1                Entscheid vom 17. Januar 2017 i.S. B. H.**

Der Beschwerdeführer beantragt die Aufhebung der nachträglichen Baubewilligung für eine Luft/Wasser-Wärmepumpe. Er rügt insbesondere den mangelhaft erstellten Lärmbericht und beantragt die Einholung eines neuen Gutachtens. Zudem könne mit der Auflage zur Montage einer Schallschutzhaube nicht sichergestellt werden, dass damit die Lärmgrenzwerte eingehalten werden könnten.

Der Regierungsrat führt im Wesentlichen aus, dass eine an der Hauswand im Freien aufgestellte Luft/Wasser-Wärmepumpe nicht Teil der Fassade bilde und somit auch nicht den Grenzabstand für Bauten einhalten müsse. Für solche technischen Geräte würden keine Grenzabstandsvorschriften, wohl aber die Lärmschutzvorschriften gelten.

Die ohne Baubewilligung erstellte und damit formell rechtswidrige Anlage bedeute nicht zwingend, dass die Luft/Wasser-Wärmepumpe entfernt werden müsse. Vielmehr sei zunächst ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen und zu prüfen, ob die Anlage die geltenden Lärmschutzvorschriften einhalte. Die bereits erstellte Anlage stelle somit kein Präjudiz für eine nachträgliche Baubewilligung dar.

In Bezug auf die Standortwahl einer Luft/Wasser-Wärmepumpe sei der Bauherr grundsätzlich frei, solange die Anlage der geltenden Lärmschutzvorschriften entspreche.

Bei einem Baugesuch für eine Luft/Wasser-Wärmepumpe müsse ein Lärmgutachten nicht bereits mit der Einreichung des Baugesuchs vorliegen. Vielmehr könne die Bewilligungsbehörde ein solches gemäss § 27 Abs. 3 V PBG als zusätzliche Unterlage einverlangen, sofern die Beurteilung des Gesuchs ein Lärmgutachten erfordere. Bei der Wahl des Lärmgutachters sei die Bauherrschaft frei. Die Prüfung bezüglich der korrekten Erstellung des Gutachtens obliege der Bewilligungsbehörde. Da das von der Bauherrschaft eingereichte Lärmgutachten unvollständig gewesen sei, habe die Baudirektion mittels verfahrensleitender Verfügung dem Begehren des Beschwerdeführers um Erstellung eines neuen Lärmgutachtens entsprochen.

Neue ortsfeste Anlagen unterlägen Art. 11 Abs. 1 und 2 USG, wonach Einwirkungen auf die Umwelt durch Massnahmen an der Quelle zu begrenzen seien. Gemäss dem Vorsorgeprinzip seien solche Massnahmen vorzunehmen, soweit sie technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar seien. Die gestützt auf das Vorsorgeprinzip verfügten Massnahmen müssten verhältnismässig sein. Beim Lärmschutz würden bereits die Planungswerte ein Element des vorsorglichen Immissionsschutzes bilden. Seien diese Werte eingehalten, würden sich zusätzliche emissionsbegrenzende Massnahmen nur rechtfertigen, wenn mit relativ geringem Aufwand eine zusätzliche wesentliche Reduktion der Emissionen erreicht werden könne. Die vorliegend installierte Luft/Wasser-Wärmepumpenanlage entspreche nicht dem aktuellen Stand der Technik und überschreite die massgebenden Belastungsgrenzwerte. Bei der Aussenanlage der Wärmepumpe sei deshalb eine Schalldämmhaube zu montieren, sodass die erforderliche Reduktion des Schalleistungspegels erreicht werde. Die speziellen Bedingungen und Auflagen der angefochtenen Baubewilligung sowie das Dispositiv des vorinstanzlichen Einspracheentscheids seien entsprechend anzupassen.

Die Beschwerde wird im Umfang der Anpassung der Baubewilligung sowie des Dispositivs des Einspracheentscheids gutgeheissen. Im Übrigen wird sie abgewiesen.

##### **40.2                Entscheid vom 17. Januar 2017 i.S. Erbgemeinschaft C. D.-W.**

Die Beschwerdeführerin beantragt die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids und die Verweigerung der baurechtlichen Abnahme der wieder hergestellten Geländeböschung. Zudem macht sie eine Verletzung des rechtlichen Gehörs geltend.

Der Regierungsrat führt zusammengefasst aus, der Augenschein sei die Besichtigung einer Sache an Ort

und Stelle durch die zuständige Behörde in freigestellter Anwesenheit der Parteien. Gegenstand allfälliger Augenscheinverhandlungen bilde lediglich die Feststellung bestimmter rechtserheblicher Tatsachen. Bei der Baukontrolle im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens stünde hingegen die Prüfung im Vordergrund, ob ein Bauwerk mit der Baubewilligung samt allen Plänen übereinstimme. Die Rechtssicherheit gebiete, dass die Behörde das Ergebnis der Kontrolle aufzeichne und der Bauherrschaft schriftlich mitteile. Die vorliegende Bauabnahme betreffend der Korrektur der Geländeböschung habe bezweckt, rechtsverbindlich festzustellen, ob der vorinstanzlichen Anordnung zur Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands nachgekommen worden sei. Dabei habe es sich klarerweise um eine herkömmliche Bauabnahme und nicht um die Durchführung eines Augenscheins gehandelt. Über das Ergebnis der Baukontrolle müsse zwar schriftlich orientiert werden, jedoch beinhalte dies nicht auch die Obliegenheit, die Voten der anwesenden Parteien aufzunehmen oder das Protokoll mit einer Fristansetzung zur Protokollberichtigung zuzustellen. Indem die Wiederherstellung der Geländeböschung im Entscheid durch die Vorinstanz als abgenommen erklärt und diese Ergebnisse der Beschwerdeführerin schriftlich mitgeteilt worden seien, sei das rechtliche Gehör gewahrt worden.

Das Gutachten des Grundbuch- und Vermessungsamts betreffend der Aufzeichnung des ursprünglichen Geländeverlaufs und des Vergleichs mit dem bewilligten sowie mit dem heute vorliegenden Terrain habe ergeben, dass auf dem bebauten Grundstück Differenzen zwischen dem bewilligten und dem heutigen Verlauf des Terrains bestünden. Das Vorbringen der Beschwerdeführerin, wonach der aktuelle Terrainverlauf vom bewilligten Terrainverlauf abweiche, erweise sich deshalb als begründet. Aus Gründen der Verhältnismässigkeit und weil eine Wiederherstellung der bewilligten Terraingestaltung letztlich niemandem einen Nutzen bringe, sei die bestehende Terraingestaltung nachträglich zu bewilligen.

Die vorliegende Absturzsicherung befinde sich auf dem Gelände und diene grundsätzlich der Landwirtschaft. Da sie nicht dafür gedacht sei, einen Absturz von Personen in einer Hochbaute zu verhindern, gelange die SIA-Norm 358 nicht zur Anwendung. Da die Bauherrschaft die Absturzsicherung nicht entlang der gesamten Grundstücksgrenze erstellt und sich damit nicht an die Vorgaben des vorinstanzlichen Beschlusses gehalten habe, sei die Abnahme des Zauns zu Unrecht erfolgt.

Die Beschwerde wird insofern gutgeheissen, als die Vorinstanz angewiesen wird, die Abweichungen zum bewilligten Terrainverlauf nachträglich zu bewilligen und die Bauherrschaft zu veranlassen ist, die bestehende Absturzsicherung durch eine stabile Absturzsicherung über die gesamte Grundstückslänge zu ersetzen. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.

#### **40.3      Entscheid des Regierungsrats vom 24. Januar 2017 i.S. M. I.**

Im Rahmen eines Augenscheins in einem anderen Verfahren stellte die Vorinstanz fest, dass in der Landwirtschaftszone eine Nebenbaute ohne Bewilligung zu einer Wohnung mit einer Holzheizung umgebaut wurde. Nach internen Abklärungen mit dem AfU stellte sie dem Beschwerdeführer eine Rückbauverfügung zu. Sie erklärte, wenn der Rückbau nicht vorgenommen werde, erfolge die Zwangsvollstreckung auf dem Weg der Ersatzvornahme. Dagegen wird Beschwerde erhoben.

Strittig ist die fristgerechte Einreichung der Beschwerde. Vorliegend greift die Zustellfiktion nicht, da kein Verfahren bezüglich der in Frage stehenden Nebenbaute hängig ist und kein nachträgliches Baubewilligungsverfahren eröffnet wurde. Darum musste der Beschwerdeführer nicht mit der Zustellung der Rückbauverfügung rechnen. Entsprechend fing die Rechtsmittelfrist mit der zweiten Zustellung an zu laufen und die Beschwerde wurde fristgerecht eingereicht.

Zum Anspruch auf rechtliches Gehör gehört das Recht der Betroffenen, sich vor Erlass eines Entscheids zur Sache selbst zu äussern, erhebliche Beweise zu erbringen, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit Beweisanträgen gehört zu werden, an der Erhebung wesentlicher Entscheidungsgrundlagen mitzuwirken oder zumindest angehört zu werden. Vorliegend hat die Vorinstanz dem Beschwerdeführer entscheidrelevante Unterlagen nicht zugestellt. Die Rückbauverfügung erging ausserdem, ohne dass sich der Beschwerdeführer dazu äussern konnte. Dadurch wurde der Anspruch auf rechtliches Gehör



schwerwiegend verletzt. Diese Verletzung kann vorliegend nicht geheilt werden, da dadurch der Instanzenzug verkürzt werden würde. Ausserdem ist für den Entscheid, ob der Beschwerdeführer über genügend Wohnraum für seinen Landwirtschaftsbetrieb verfügt oder nicht, das ARP zuständig. Folglich wird die Angelegenheit an die Vorinstanz zurückgewiesen. Sie soll ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchführen.

Schliesslich wird gegen den Beschwerdeführer eine Strafanzeige bei der Staatsanwaltschaft des Kantons Zug erstattet, da dieser gegen das formelle Baurecht und somit gegen die Strafnorm von § 70 PBG verstossen hat. Indem die Umnutzung der Nebenbaute ohne Baubewilligung erfolgt ist, hat der Beschwerdeführer eigenmächtig gehandelt und vollendete Tatsachen geschaffen. Entsprechend ist sein Verschulden nicht mehr geringfügig und das Opportunitätsprinzip gelangt nicht zur Anwendung.

Die Beschwerde wird gutgeheissen.

#### **40.4 Entscheid des Regierungsrats vom 24. Januar 2017 i.S. S. M. SA**

Die Vorinstanz lehnt das Baugesuch für eine Mobilfunkantenne ab, da die Gesuchstellerin es unterlassen habe, Alternativstandorte gemäss dem Dialogmodell zu prüfen. Zudem ordne sich die Antenne nicht gut ins Orts-, Quartier- und Strassenbild ein. Dagegen erhebt die Beschwerdeführerin Verwaltungsbeschwerde.

Mobilfunkantennen sind innerhalb von Bauzonen zonenkonform, soweit sie betreffend Standort und Ausgestaltung in einem unmittelbaren Funktionsbezug zum Ort stehen, an dem sie errichtet werden sollen, und im Wesentlichen Bauzonenland abdecken. Für den Bau einer Mobilfunkantenne ist innerhalb der Bauzone kein eigentlicher Bedürfnisnachweis erforderlich. Bei dieser Prüfung stellt das Dialogmodell des Kantons Zug zwischen den Mobilfunkanbietern und den Zuger Gemeinden keine planungsrechtliche Vorschrift dar, aus welcher sich eine entsprechende Kognition oder ein Rechtsanspruch der Vorinstanz auf einen Alternativstandort ableiten lässt. Die Beschwerdeführerin war nicht zur Suche eines Alternativstandorts verpflichtet und das Baugesuch durfte deshalb nicht abgewiesen werden.

Kommunale Bau- und Zonenvorschriften wie allgemeine Ästhetikklauseln dürfen die Wahrnehmung des Versorgungsauftrags der Mobilfunkbetreiber gemäss der Fernmeldegesetzgebung nicht vereiteln oder über Gebühr erschweren. Diese soll insbesondere eine zuverlässige und erschwingliche Grundversorgung mit Fernmeldediensten für alle Bevölkerungskreise in allen Landesteilen gewährleisten und einen wirksamen Wettbewerb beim Erbringen von Fernmeldediensten ermöglichen. Folglich ist eine durchschnittlich dimensionierte Mobilfunkanlage unter dem Gesichtspunkt der Einordnung in der Regel zuzulassen, sofern nicht individuelle Schutzobjekte tangiert werden oder sonst spezielle Verhältnisse vorliegen. Die Errichtung der strittigen Mobilfunkanlage in der betroffenen Wohnzone ist zulässig, da solche Anlagen innerhalb des eingezonten Siedlungsgebiets grundsätzlich überall zulässig sind. Die strittige Antenne ist mit einem 3 m hohen Mast durchschnittlich dimensioniert. Die Umgebung ist mit unterschiedlichen Gebäudearten, -formen, -volumen sowie verschiedenen Fassaden- und Dachgestaltungen und dem stark eingewachsenen Strassenrand sehr heterogen gestaltet. In der Nähe befindet sich zudem eine Starkstromleitung. Die optische Wirkung der Mobilfunkantenne ist entsprechend gering. Die angemessene Einordnung ist zu bejahen.

Die strittige Mobilfunkantenne hält alle gesetzlichen Voraussetzungen ein. Die Vorinstanz hat das Baugesuch auch geprüft und dabei auf die Beurteilung der zuständigen Fachbehörde abgestellt, wonach das Baugesuch – soweit keine Verletzung des Dialogmodells und der Einordnung vorliegt – mit Auflagen bewilligt werden kann. Entsprechend ist der Entscheid der Vorinstanz aufzuheben und die Sache zur Neubeurteilung zurückzuweisen mit der Anweisung, das Baugesuch zu bewilligen.

Die Verwaltungsbeschwerde wird gutgeheissen.

#### **40.5      **Entscheid des Regierungsrats vom 31. Januar 2017 i.S. D. F.****

Die Beschwerdeführerin beantragt die Aufhebung der Baubewilligung für ein Attikageschoss. Die Anzahl der Vollgeschosse sei nicht ausgeschöpft, weshalb das Attikageschoss die falsche Höhe habe. Durch den Baustellenverkehr sei mit massiven Verkehrsbehinderungen zu rechnen. Ausserdem sei mit der Aufnahme der Bauzufahrt als Auflage und der Verweigerung des beantragten Augenscheins das rechtliche Gehör verletzt worden. Die geplanten Sonnenkollektoren dürfen zudem nicht auf dem Dach angebracht werden, da diese gegen das Umweltschutzgesetz verstossen würden. Auch passe das Bauprojekt nicht in das gewachsene Ortsbild. Schliesslich solle die Baubewilligung um die Auflage ergänzt werden, dass die nicht begehbare Dachterrasse so auszugestalten sei, dass eine Begehung unmöglich sei.

§ 36 BO Zug beschränkt die Höhe des Attikageschosses nur, sofern die Anzahl Vollgeschosse ausgeschöpft sind. Vorliegend ist das nicht der Fall, weshalb das Attikageschoss diese Höhe ohne weiteres überschreiten kann.

Es liegt keine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör vor. Sicherheitsvorkehrungen auf Baustellen gehören zur Bauausführung und sind von der präventiven Beurteilung des Baugesuchs nicht erfasst. Ausnahmen werden nur bei konkreten Anhaltspunkten auf eine besondere Gefährdung gemacht. Vorliegend sind die Bauarbeiten überschaubar und das betroffene Grundstück bietet genug Platz für den Baustellenverkehr. Die Nichtdurchführung des beantragten Augenscheins ist ebenfalls zulässig. Der Verzicht ist möglich, wenn die Akten - wie hier - eine hinreichende Entscheidungsgrundlage darstellen.

Die durch die zu erstellenden Sonnenkollektoren verursachte Blendwirkung ist kleiner als die Blendwirkung der direkten Sonneneinstrahlung. Vorliegend befindet sich die Blendwirkung aufgrund der guten Ausgestaltung der Sonnenkollektoren im Rahmen des Zulässigen. Entsprechend ist das Umweltschutzgesetz eingehalten.

§ 20 Abs. 1 BO Zug ist eine positive ästhetische Generalklausel, die eine architektonische Gestaltung verlangt, welche sich gut in die Umgebung einordnet. Hierfür sind topographische Gegebenheiten, die Siedlungsstruktur und die vorhandenen Bauten und Anlagen sowie ihre Gemeinsamkeiten zu ermitteln. Vorliegend ist das Areal um das betroffene Grundstück sehr heterogen gestaltet. Entsprechend ordnet sich der Neubau gut in die Umgebung ein.

Der Regierungsrat erklärt schliesslich, dass die Wirkung der beantragten Auflage wegen der Dachterrasse nicht ersichtlich ist. Er prüft die Terrasse unter dem Gesichtspunkt der Bestandesgarantie und erklärt, dass die Bauherrschaft mit dem begehbaren Flachdach weder zusätzliche anrechenbare Geschossfläche beansprucht, noch Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften berührt, weil das bestehende Dach bereits nach dem geltenden Recht begehbar ausgestaltet werden konnte. Mit der geplanten Nutzung wird folglich nicht stärker vom geltenden Recht abgewichen. Das Flachdach darf entsprechend als Terrasse benutzt werden.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

#### **40.6      **Entscheid des Regierungsrats vom 31. Januar 2017 i.S. J. W.****

Seit 1996 betreibt der Beschwerdeführer einen Werkplatz. Die damalige Baubewilligung war nicht mehr gültig, weshalb der Beschwerdeführer aufgefordert wurde, ein Baugesuch einzureichen. Dies tat er und beantragte darin den Gebrauch einer Brecheranlage für das Brechen von gelagertem Recyclingmaterial. Das von der Vorinstanz zur Stellungnahme eingeladene Amt für Umweltschutz (AfU) erklärte daraufhin, dass der Werkplatz mit einer dichten Deckschicht zu versehen sei und dass ein Lärmgutachten zu erstellen sei, um die Einhaltung der Planungswerte nachzuweisen. Infolgedessen liess der Beschwerdeführer ein Lärmgutachten erstellen, worin ausgeführt wurde, bei welcher Nutzung die Planungswerte nicht überschritten seien (Variante 1). Es wurden auch die häufigere Nutzung und deren Wirkungen aufgezeigt (Variante 2). Infolgedessen ersuchte der Beschwerdeführer um lärmschutzrechtliche Erleichterungen. Diese Anfrage sowie das Lärmgutachten stellte die Vorinstanz dem

AfU zu. Das AfU erklärte, dass die Variante 1 grundsätzlich zulässig sei und die Variante 2 möglicherweise mit lärmschutzrechtlichen Erleichterungen. Die Vorinstanz lehnte den Betrieb einer Brecheranlage nichtsdestotrotz ab und verfügte, dass der gelagerte Mischabbruch entfernt werden müsse. Als Begründung brachte die Vorinstanz die Überschreitung der Planungswerte und die Nichteinpassung in das Quartierbild vor. Dagegen erhebt der Beschwerdeführer Verwaltungsbeschwerde.

Der Regierungsrat stellt eine mehrfache Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör fest. Einerseits wurden dem Beschwerdeführer die Stellungnahmen des AfU nicht vorgängig zur Stellungnahme zugestellt. Dies obwohl der vorinstanzliche Entscheid im Wesentlichen auf ihnen basiert. Andererseits hat die Vorinstanz mit der Einordnungsvorschrift eine unerwartete neue Entscheidungsbegründung vorgebracht, ohne dass dem Beschwerdeführer das Recht zur Stellungnahme eingeräumt wurde. Da gemäss der einschlägigen BO in der betroffenen Zone auch stark störendes Gewerbe zulässig ist und es keine prägenden Ortsbildelemente in dem Quartier gibt, konnte und musste der Beschwerdeführer nicht erwarten, dass sich die Vorinstanz auf diese Einordnungsvorschrift beruft. Schliesslich wurde auch die Begründungspflicht verletzt. Es ist weder ersichtlich, inwiefern das Bauvorhaben angesichts der Zulässigkeit von stark störendem Gewerbe störend ist, noch sind die Gründe erkennbar, warum die Vorinstanz die Variante 1 verworfen hat. Die vorliegenden mehrfachen Verletzungen des rechtlichen Gehörs führen zu einer schwerwiegenden verfahrensrechtlichen Benachteiligung des Beschwerdeführers. Entsprechend ist eine Heilung des Mangels im Rechtsmittelverfahren nicht möglich und der angefochtene Entscheid muss aufgehoben und zur Neuurteilung an die Vorinstanz zurückgewiesen werden.

Vorliegend werden die materiellen Rügen nichtsdestotrotz geprüft. Dies um dem Vorwurf der Willkür zu entgehen. Da ansonsten – um über die Bewilligungsfähigkeit des Vorhabens Gewissheit zu erlangen – mit je separaten Verfahren die einzelnen Rügen im Rechtsmittelverfahren abgeklärt werden müssten und der Entscheid über die Verwaltungsbeschwerde so in Teilentscheide gestückelt werden würde.

Der Regierungsrat verneint die Verletzung von Ausstandspflichten, da die amtliche Mehrfachbefassung des AfU vorliegend systembedingt und damit unvermeidlich ist.

Die Beschwerde wird gutgeheissen.

#### **40.7 Entscheid des Regierungsrats vom 7. März 2017 i.S. F. H.**

Der Beschwerdeführende beantragt die Aufhebung der Baubewilligung für zwei Unterflurcontainer.

Der Anspruch auf rechtliches Gehör wurde nicht verletzt, indem die Vorinstanz auf die Durchführung eines beantragten Augenscheins verzichtete. Das ist möglich, wenn die Akten eine hinreichende Entscheidungsgrundlage darstellen. Im Baubewilligungsverfahren sind den Behörden die örtlichen Gegebenheiten angesichts der mehrheitlich kleinräumigen Verhältnisse i.d.R. bekannt. Vorliegend ist das auch der Fall, weshalb darauf verzichtet werden konnte.

Die Nennung des falschen Grundstücks im strittigen Baugesuch ist das Resultat eines offensichtlichen Versehens, da das Baugrundstück im Verlaufe des Verfahrens an ein anderes angeschlossen wurde. Der korrekte Standort ist aus dem Übersichtsplan klar ersichtlich. Dieser Fehler ist wie eine irrtümliche Bezeichnung einer Partei zu betrachten. Er ist entsprechend als Kanzleifehler zu berichtigen und führt nicht zur Nichtigkeit der Verfügung.

Die Unterflurcontainer halten das Einordnungsgebot nach § 4 Altstadtreglement ein. Diese positive ästhetische Generalklausel verlangt, dass sich das Bauprojekt gut in die Umgebung einordnet. Vorliegend sind die Unterflurcontainer an Stelle eines ebenerdigen Parkplatzes und der darauf stehenden zehn Rollcontainern geplant. Die ersichtlichen Einwurfsäulen der Unterflurcontainern stellen zwar ein störendes Element im Gesamterscheinungsbild dar; sie sind jedoch eine klare Verbesserung zur heutigen Situation. Allerdings ist die Baubewilligung mit der Auflage zu versehen, dass die für den betroffenen Platz charakteristische Pflasterung über die Abdeckung bis an die Einwurfsäulen herangeführt werden muss.

Diese Massnahme wird von der Wegleitung des ZEBA und dem Fachbericht des Amtes für Denkmalpflege und Archäologie nahegelegt. Es gibt keine triftigen Gründe – auch nicht die Mehrkosten – hiervon abzusehen. Diesbezüglich ist die Beschwerde gutzuheissen. Das Bauprojekt verstösst ausserdem nicht gegen das Denkmalschutzgesetz.

Das ISOS ist nur mittelbar über den kommunalen Nutzungsplan, nicht aber unmittelbar im Baubewilligungsverfahren von Bedeutung. Vorliegend sind die Schutzziele des ISOS im Altstadtreglement enthalten, welches mit dem Bauprojekt eingehalten ist.

Auch der Grundsatz von Treu und Glauben bzw. der Anspruch auf Schutz des berechtigten Vertrauens ist nicht verletzt, da der Beschwerdeführende gestützt auf sein Vertrauen keine Disposition getätigt hat, die ohne Nachteil nicht wieder rückgängig gemacht werden kann.

Eine systembedingte amtliche Mehrfachbefassung, die im öffentlichen Interesse liegt, ist nicht per se unzulässig. Ob eine Amtsperson tatsächlich voreingenommen erscheint, ist im Einzelfall zu entscheiden. Vorliegend geht es um ein Bauprojekt zugunsten der Allgemeinheit und es bestehen keine Anhaltspunkte für einen Interessenkonflikt.

Die öffentlich-rechtlichen Abstände sind grundsätzlich nur bei Gebäuden, nicht aber bei anderen Bauten und Anlagen einzuhalten. Unterflurcontainer gelten als Anlagen. Da keine zu schliessende Gesetzeslücke vorliegt, fehlt es vorliegend an einer gesetzlichen Grundlage für die Durchsetzung von Grenzabständen.

Fragen des nachbarrechtlichen Grenzabstandes nach den Bestimmungen des ZGB sind zivilrechtlicher Natur und folglich von einem Zivilgericht zu beurteilen. Ausserdem regelt § 101 EG ZGB i.V.m. Art. 685 f. ZGB das Vorgehen während den Bauarbeiten, was von der (präventiven) Beurteilung des Baugesuchs nicht erfasst ist.

Beim vorliegenden Baubewilligungsverfahren sind das Reglement ZEBA, deren Anhang und

die Wegleitung des ZEBA anwendbar, wobei § 18 und § 19 Anhang Reglement ZEBA davon ausgenommen sind. Diese betreffen die Verkehrssicherheit auf öffentlichen Gemeindestrassen. Hier sind die Vorschriften des GSW anwendbar, welche wiederum auf die VSS-Normen verweisen. All diese Normen sind vorliegend erfüllt; auch § 18 und § 19 Anhang Reglement ZEBA. Zudem besteht ein erhebliches öffentliches Interesse am strittigen Bauprojekt, da die Unterflurcontainer die jetzige Situation verbessern und die Unterflurcontainer-Fahrzeuge zu keiner wesentlichen Mehrbelastung führen. Schliesslich liegt die Standortbestimmung der Abfallbewirtschaftung im Ermessen der Vorinstanz. Das ist vom Regierungsrat zu respektieren.

Vorliegend führen die Unterflurcontainer im Vergleich zu den vorhandenen Rollcontainern zu verminderten Immissionen. Auch ist bei den Unterflurcontainern nicht mit ins Gewicht fallenden Lärm-, Geruchs- und Verschmutzungsemissionen zu rechnen, solange diese regelmässig gewartet werden. Die Unterflurcontainer halten auch die umwelt- und lärmschutzrechtlichen Vorschriften ein.

Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen.

#### **40.8      Entscheid des Regierungsrats vom 7. März 2017 i.S. E. K.**

Der Beschwerdeführer beantragt die Aufhebung eines bewilligten Baugesuchs für den Neubau einer Mobilfunkanlage.

Die Anlage ist nicht gesundheitsgefährdend. Sie stimmt mit den NISV-Grenzwerten überein. Wird ein die NISV übersteigendes Schutzniveau geltend gemacht, so fällt das unter den Schutz der Persönlichkeit, was auf dem Zivilweg geltend zu machen ist.

Strittig ist eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör. Das Argument, die Vorinstanz hätte eine mündliche Verhandlung mit den Einsprechenden durchführen müssen, ist nicht stichhaltig. Es besteht keine Pflicht zur mündlichen Anhörung der Einsprechenden (§ 30d Abs. 2 V PBG). Auch die Begründungspflicht wurde nicht verletzt. Die Begründung ist ausführlich und sorgfältig. Sie hat die nötige Dichte und erlaubt es dem Beschwerdeführer, den Entscheid sachgerecht anzufechten. Aus den Erwägungen und der Zusammenfassung gehen die Argumente hervor, auf die sich die Vorinstanz gestützt hat. Weiter wurden den Einsprechenden von der Vorinstanz entscheidrelevante Stellungnahmen nicht zugestellt. Dies geschah versehentlich und führt nicht zu einer besonders schwerwiegenden Verletzung des rechtlichen Gehörs. Diese Verletzung kann geheilt werden, da der Beschwerdeführer die Möglichkeit erhält, sich vor einer Rechtsmittelinstanz mit umfassender Überprüfungsbefugnis zu äussern. Eine Rückweisung führt ausserdem zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen. Die Gehörsverletzung kann folglich geheilt werden.

Die Vorinstanz muss keine zweckmässigen Alternativstandorte für die Mobilfunkanlage evaluieren, da es keine gesetzliche Verpflichtung hierfür gibt. Das Zuger Dialogmodell zwischen den Mobilfunkanbietern und den Gemeinden stellt keine planungsrechtliche Vorschrift dar. Der Untersuchungsgrundsatz nach §§ 12 ff. VRG ist deshalb nicht verletzt.

Das Baugesuch wurde genügend profiliert und publiziert. Die Profilierung dient der Orientierung der Bevölkerung und die Details lassen sich den öffentlich aufgelegten Gesuchsunterlagen entnehmen. Dass der Beschwerdeführer seine Einsprache zielgerichtet formulieren und rechtzeitig einreichen konnte, zeigt, dass die Profilierung und Publikation ausreichend waren.

Mobilfunkanlagen sind innerhalb von Bauzonen zonenkonform, soweit sie in einem unmittelbaren Funktionsbezug zum Ort stehen, an dem sie errichtet werden, und im Wesentlichen Bauzonenland abdecken. Nachzuweisen ist, dass die Anlage der lokalen Versorgung dient und dass die Dimensionen und die Leistungsfähigkeit der Anlage dem in reinen Wohnzonen Üblichem entsprechen. Vorliegend dient die geplante Mobilfunkanlage der lokalen Grundversorgung mit Telefon- und Datendiensten und weist damit einen funktionellen Bezug zur Wohnzone auf. Die Anlage entspricht von ihren Dimensionen und ihrer Leistungsfähigkeit her der üblichen Ausstattung und ist folglich zonenkonform.

Kommunale Bau- und Zonenvorschriften wie allgemeine Ästhetikklauseln dürfen die Wahrnehmung des Versorgungsauftrags der Mobilfunkbetreiber gemäss der Fernmeldegesetzgebung nicht vereiteln oder über Gebühr erschweren. Folglich ist eine durchschnittlich dimensionierte Mobilfunkanlage unter dem Gesichtspunkt der Einordnung dann zuzulassen, sofern nicht individuelle Schutzobjekte tangiert werden oder sonst spezielle Verhältnisse vorliegen. Die strittige Mobilfunkanlage ist durchschnittlich dimensioniert und tangiert keine Schutzobjekte. Sie ordnet sich ohne weiteres in die Umgebung ein, da diese äusserst heterogen ausgestaltet ist.

Die Errichtung einer Mobilfunkanlage stellt vorliegend keine wesentliche Änderung des Arealbebauungskonzepts dar, da die Arealbebauung äusserst heterogen ausgestaltet ist. Die Mobilfunkanlage ist eine untergeordnete Anpassung, die keine wesentlich stärkere Belastung für die Eigentümer nach § 29 Abs. 4 lit. b PBG auslöst. Sie ist normal dimensioniert, passt sich gut in die bestehende Dachaufbaute ein und hält die massgeblichen NISV-Grenzwerte ein. Sie kommt ausserdem den Eigentümern zu Gute. Es handelt sich bei der strittigen Mobilfunkanlage um eine technisch notwendige Infrastrukturbauweise, mit deren nachträglicher Errichtung grundsätzlich zu rechnen ist und die als gesellschaftlich akzeptierte Begleiterscheinungen der heutigen Zivilisation betrachtet wird. Entsprechend ist die Mobilfunkanlage ohne Zustimmung der betroffenen Eigentümer bewilligungsfähig.

Der Regierungsrat äussert sich noch zu den Anlagegrenzwerten gemäss NISV, zur Berücksichtigung von Messunsicherheit und zum aktuellsten Stand der Technik bei NIS- Messung.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

#### **40.9      Entscheid des Regierungsrats vom 14. März 2017 i.S. H. R.**

Anlässlich einer Bauabnahme wurde festgestellt, dass ein Bauvorhaben nicht der rechtskräftigen Bewilligung entspricht. Entgegen der Bewilligung wurde ein Geräte- und Gewächsraum mit einem Holzofen samt Kamin ausgerüstet, wobei der Kamin bis zur Höhe der darüber liegenden Balkonbrüstung ragt. Zudem wurden die Fenster anders unterteilt und es wurden Wasser- und Elektrizitätsleitungen verlegt. Die Vorinstanz wies die nachträglich eingereichte Bau bewilligung für den Holzofen mit Kamin ab und ordnete den Rückbau an.

Der Regierungsrat stellt den Streitgegenstand fest. Diesen bildet das durch die angefochtene Verfügung geregelte Rechtsverhältnis, soweit dieses angefochten wird. Inhalt des Entscheids und der Beschwerde sind der Einbau des Holzofens mit Kamin. Aus den Akten ist aber ersichtlich, dass die Fenstereinteilungen und die Wasser- und Elektrizitätsleitungen auch nicht bewilligt wurden. Darüber hätte die Vorinstanz ebenfalls entscheiden müssen, weshalb diese Änderungen auch Gegenstand des Beschwerdeverfahrens sind. Die Änderungen an der Fenstereinteilung und die Verlegung der Leitungen sind zu bewilligen. Die Beschwerde wird insofern gutgeheissen.

Es ist strittig, ob der Holzofen überhaupt bewilligungspflichtig ist. Bauten und Anlagen sind künstlich geschaffene und auf Dauer angelegte Einrichtungen, die in fester Beziehung zum Erdboden stehen und geeignet sind, die Vorstellung über die Nutzungsordnung zu beeinflussen. Massstab für die Durchführung eines Baubewilligungsverfahrens ist die Frage, ob mit der Realisierung der Baute oder Anlage so wichtige räumliche Folgen verbunden sind, dass ein Dritinteresse an einer vorgängigen Kontrolle besteht. Vorliegend ist der Chromstahl-Kamin des Holzofens von aussen gut sichtbar und die Umgebung wird erheblich verändert. Auch stellen sich mit einer Holzfeuerung Fragen des Brandschutzes und der Luftreinhaltung. Der Ofen mit Kaminanlage unterliegt folglich der Baubewilligungspflicht.

Der Regierungsrat prüft die Frage, ob die betroffene Überbauung eine Arealbebauung ist, was er bejaht. Entsprechend sind die Vorschriften über die Arealbebauung anwendbar.

Weiter ist fraglich, ob der erstellte Raum Wohn- und Gewerbe zwecken dienen kann und somit Ausnützung konsumiert. Für die Anrechenbarkeit an die Ausnützungsziffer ist massgeblich, ob ein Raum baulich einem Wohn- und Gewerbe zweck dienen kann. Der strittige Ofen verfügt über eine Wärmespeicherung, die eine Beheizung des Raums ermöglicht. Auch die Raumgrösse, die Fensterflächen und die natürliche Belichtung sprechen für die Möglichkeit der Nutzung zu Wohn- oder Gewerbe zwecken und somit für die Anrechenbarkeit. Da die Liegenschaft des Beschwerdeführers Teil einer Arealbebauung ist, muss er nachweisen, dass sich alle der Arealbebauung unterstehenden Grundeigentümerschaften über die Aufteilung der Ausnützungsreserve geeinigt haben. Die Reserve steht nämlich allen Eigentümern zu. Eine solche Einigung wurde vorliegend nicht nachgewiesen. Entsprechend wird die Frage, ob überhaupt eine Ausnützungsreserve vorhanden ist, offengelassen.

Die Kaminanlage stellt zudem eine wesentliche Änderung des mit der Arealbebauung verfolgten Gestaltungskonzepts dar, für welche der Beschwerdeführer nicht das Einverständnis von mindestens einer Dreiviertelmehrheit der betroffenen Eigentümer hat.

Der Beschwerdeführer kann sich vorliegend nicht auf den Anspruch der Gleichbehandlung im Unrecht berufen, weshalb keine Verletzung vom Grundsatz des Willkürverbots vorliegt.

Schliesslich wird die Anordnung der Wiederherstellung bestätigt, da der Beschwerdeführer nicht gutgläubig ist. Die baulichen Änderungen wurden nicht bewilligt. In der ursprünglichen Baubewilligung wurde zudem darauf hingewiesen, dass Abweichungen von den genehmigten Plänen der Behörde erneut einzureichen sind. Der Rückbau ist auch verhältnismässig.

Gegen den Beschwerdeführer wird Strafanzeige erstattet, da er ohne Baubewilligung bauliche Arbeiten ausgeführt hat und somit ein Verstoß gegen das formelle Baurecht und § 70 PBG vorliegt. Das

Opportunitätsprinzip greift vorliegend nicht, da das Verschulden des Beschwerdeführers nicht mehr geringfügig ist.

Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen.

#### **40.10      Entscheid des Regierungsrats vom 21. März 2017 i.S. A. und G. D.**

Der Gemeinderat erteilte die Baubewilligung zum Abbruch zwei bestehender Einfamilienhäuser und den Neubau eines Einfamilienhauses samt Nebengebäude im Sinne einer klassizistischen, doppelachsialen Landvilla. Dagegen wurde Beschwerde erhoben. Die Beschwerdeführenden machen geltend, das Bauprojekt ordne sich nicht besonders gut in die Umgebung ein. Ausserdem sei ihr Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt worden, indem die Vorinstanz den Entscheid nicht begründe und ein Gutachten nicht berücksichtige. Diese willkürliche Beweiswürdigung widerspreche dem Vertrauensschutz nach Art. 9 BV.

Dem angefochtenen Entscheiden ist zu entnehmen, dass sich die Vorinstanz wegen der Einordnung des Bauprojekts von diversen Stellungnahmen und Gutachten leiten liess. Sie hat mit der erforderlichen Begründungsdichte die in der Einsprache vorgebrachten Punkte abgehandelt. Dabei ist es unerheblich, ob ihre Argumente aus den Erwägungen oder der Zusammenfassung hervorgehen. Vorliegend ist eine sachgerechte Anfechtung möglich. Eine allfällige Verletzung des rechtlichen Gehörs hätte zudem im vorliegenden Verfahren geheilt werden können, zumal der Regierungsrat volle Kognition hat, eine allfällige Verletzung nicht ausserordentlich schwer gewesen wäre und die Rückweisung der Sache an die Vorinstanz zu einem formalistischen Leerlauf führen würde.

Die Verweigerung der Baubewilligung kommt grundsätzlich einer Einschränkung der Eigentumsgarantie gleich, was nur unter den Voraussetzungen von Art. 36 BV möglich ist. Da die baulichen Möglichkeiten durch eine Ästhetikklausel nur in einzelnen Punkten eingeschränkt werden, belasten Einordnungsvorschriften den Betroffenen grundsätzlich nicht besonders schwer. Vorliegend befindet sich das Bauprojekt innerhalb des BLN-Gebiets «Zugersee» und grenzt an ein ISOS-Gebiet an. Die entsprechenden Schutzanliegen sind bereits als Anliegen des Natur- und Heimatschutzes im Rechtsetzungsverfahren des Zonenplans und der BO Risch berücksichtigt. Deren Überprüfung ist nur ausnahmsweise als akzessorische Überprüfung im Anwendungsfall zulässig. Hierfür sind die Voraussetzungen vorliegend nicht erfüllt.

Die Umgebung des Bauprojekts ist sehr heterogen ausgestaltet. Es kann nichts Ortstypisches ausgemacht werden und die Umgebung ist nur wenig empfindlich. Die Meinung der Vorinstanz, dass sich das Bauvorhaben unter Auflagen und Bedingungen sehr gut in das Orts- und Landschaftsbild eingliedert, ist vertretbar. Das gilt umso mehr, da die Bauherrschaft bei Verweigerung der Baubewilligung ein besonderes Sonderopfer darstellt, das einen schwerwiegenden Eingriff in ihre Eigentumsgarantie nach Art. 26 BV erleidet. Hierfür reicht die Einordnungsvorschrift gemäss § 14 BO Risch als gesetzliche Grundlage nicht aus. Es besteht auch kein anderes einschlägiges Recht, das diesen Eingriff rechtfertigen würde.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

#### **40.11      Entscheid des Regierungsrats vom 4. April 2017 i.S. T. A. und Konsorten**

Die Beschwerdeführenden verlangen die Aufhebung der Baubewilligung für eine temporäre Asylsiedlung. Sie stellen ausserdem ein Ausstandsbegehren für die Direktorin des Innern.

Auf zwei der Verwaltungsbeschwerden wird nicht eingetreten, da die betroffenen Beschwerdeführer nicht beschwerdebefugt sind. Beschwerdebefugt sind Personen dann, wenn sie unmittelbar persönlich und besonders, d.h. stärker als die Allgemeinheit, in ihren eigenen schutzwürdigen Interessen berührt sind. Verlangt werden eine spezifische Beziehungsnähe zur Streitsache und ein praktischer Nutzen aus der Aufhebung oder Änderung des Entscheids. Dabei spielt in der Praxis die räumliche Distanz zum

Bauvorhaben eine Rolle. Bei grösseren Entfernungen als 100 m muss eine Beeinträchtigung aufgrund der konkreten Gegebenheiten glaubhaft gemacht werden. Bei Asylzentren hat das Bundesgericht entschieden, dass ein in 150 bis 200 m von einem geplanten Asylzentrum entfernt wohnender Beschwerdeführer besonders betroffen ist, der hauptsächlich ideelle Immissionen geltend macht. Das sind beispielsweise Einwirkungen, die das seelische Empfinden verletzen bzw. unangenehme psychische Eindrücke erwecken. Vorliegend wohnen zwei der Beschwerdeführenden mehr als 350 m vom strittigen Asylzentrum entfernt, haben keinen Sichtkontakt zum Projekt und sind folglich nicht mehr als die Allgemeinheit betroffen. Entsprechend sind diese Beschwerdeführenden nicht beschwerdebefugt. Weiter hat die Vorinstanz bei einem Beschwerdeführer die Einspracheberechtigung zu Unrecht verneint, da bei ihm das Kriterium der Sichtverbindung nicht allein ausschlaggebend ist. Das führt vorliegend aber nicht zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids und zur Rückweisung der Angelegenheit an die Vorinstanz, da das offensichtlich einem formalistischen Leerlauf gleichkommen würde.

Ausstandsregeln sollen die objektive Prüfung einer Sach- oder Rechtslage durch eine unparteiische und unvoreingenommene Behörde gewährleisten. Wenn also Umstände bestehen, die das Misstrauen in die Unbefangenheit und damit in die Unparteilichkeit der Amtsperson objektiv rechtfertigen, liegen Ausstandsgründe vor. Auf das subjektive Empfinden der Partei, welche die Befangenheit behauptet, kommt es nicht an. Es ist stets der Einzelfall zu prüfen. Vorliegend hat sich die Direktorin des Innern dahingehend geäußert, dass sie die erteilte Baubewilligung für eine temporäre Asylsiedlung zur Kenntnis genommen hat und hofft, dass sich das Bauvorhaben auch realisieren lässt. Diese Aussage machte die Direktorin des Innern im Rahmen ihrer politischen Funktion zu einer öffentlichen Aufgabe des Kantons. Sie schafft dadurch keinen Ausstandsgrund. Ebenso wenig stellt eine amtliche Mehrfachbefassung, welche systembedingt ist, einen Ausstandsgrund dar. Entsprechend hat die Direktorin des Innern weder ein persönliches Interesse an der zu behandelnden Sache noch hat sie aufgrund ihrer Funktion oder ihrer Äusserung den Anschein der Befangenheit erweckt.

Auf zwei der Verwaltungsbeschwerden wird nicht eingetreten. Das Ausstandsbegehren wird abgewiesen.

#### **40.12      Entscheid des Regierungsrats vom 6. April 2017 i.S. U. R.**

Die Beschwerdeführerin beantragt das Zurückbauen eines nachträglich bewilligten und bereits erstellten Bauprojekts aufgrund der dadurch entstehenden Einschränkung ihrer Aussicht. Die Neubauten würden zudem auch nicht ins Landschaftsbild oder zum Gebäude passen.

Die Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführerin ist nicht gegeben, da diese im Verlauf des Verfahrens rund 1,5 km von ihrem ursprünglichen Wohnort weggezogen ist. Da die Beschwerdeführerin von dort keine Sichtverbindung zum nachträglich bewilligten Bauprojekt hat, ist sie nicht «besonders berührt» und hat auch kein «schutzwürdiges Interesse» an der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheids. Folglich ist die materielle Beschwerde gemäss § 41 Abs. 1 VRG nicht gegeben.

Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.

#### **40.13      Entscheid des Regierungsrats vom 11. April 2017 i.S. T. A. und Konsorten**

Die Beschwerdeführenden verlangen die Aufhebung der Baubewilligung für eine temporäre Asylsiedlung und stellen ein Ausstandsbegehren. Letzteres wird im Regierungsratsentscheid vom 4. April 2017 i.S. T. A. und Konsorten behandelt. Die Beschwerden werden zusammengelegt, da sie sich gegen dasselbe Bauprojekt richten und dieselben Rügen enthalten.

Auf zwei der Verwaltungsbeschwerden wird nicht eingetreten, da die Beschwerdeführenden nicht beschwerdebefugt sind. Da sie auch den Erlass aufsichtsrechtlicher Massnahmen verlangen, werden diese Beschwerden als Aufsichtsbeschwerden an die Hand genommen.

Das rechtliche Gehör ist nicht verletzt, da die Vorinstanz den Begründungsanforderungen vollumfänglich



nachgekommen ist. Die Berücksichtigung der massgeblichen Rechtsprechung und Lehre ist nicht Frage der Begründung, sondern Gegenstand der materiellen Beurteilung.

Die Beschwerdeführenden rügen, dass mit dem geplanten Asylzentrum eine Bundesaufgabe vorliege und folglich Art. 6 NHG und die Erhaltungs- und Schutzziele des ISOS unmittelbar angewendet werden müssen. Entsprechend müsse zwingend ein Bauabschlag verfügt werden. Ausserdem sei ein Gutachten nach Art. 7 NHG einzuholen. Die Frage, ob der Bau einer Asylunterkunft eine Bundesaufgabe ist, wurde vom Regierungsrat offengelassen. Bei der betroffenen Umgebung erschöpfen sich die Schutzanliegen des ISOS nicht in einem vollständigen Bauverbot, sondern in der Freihaltung von bestimmten Sichtachsen. Diese sind durch das strittige Asylzentrum nicht beeinträchtigt. Selbst wenn dieses die Schutzanliegen beeinträchtigt, liegt nur ein leichter Eingriff vor, da das geplante Bauvorhaben bloss mit geringfügigen Nachteilen verbunden ist. Entsprechend genügt eine einfache Interessenabwägung, die wegen des ausgewiesenen Bedarfs für das Asylzentrum und der peripheren Positionierung auf dem Gelände sowie der zeitlichen Befristung zu Gunsten des Bauprojekts ausfällt. Weiter ist die Begutachtung durch eine eidgenössische Kommission vorliegend nicht zwingend erforderlich. Schliesslich konkretisiert die Bauordnung auf kommunaler Ebene die Anliegen des Natur- und Heimatschutzes, womit folglich die Schutzanliegen des ISOS genügend berücksichtigt sind. Entsprechend wurde vorliegend weder das ISOS noch das NHG verletzt.

Weiter ordnet sich die strittige Wohnbaute hinsichtlich Grösse, Lage, Gestaltung und Oberfläche gut ins bestehende Orts-, Quartier- und Strassenbild ein. Auch auf das im ISOS verzeichnete Objekt «Spinnerei an der Lorze» nimmt das Bauprojekt genügend Rücksicht. Entsprechend sind sowohl der Umgebungsschutz nach § 29 Denkmalschutzgesetz sowie das Einordnungsgebot nach § 12 BO Baar eingehalten. Dies wurde von der Vorinstanz und dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie hinreichend erläutert, wobei von der Stellungnahme des Amts für Denkmalpflege und Archäologie als Fachbeurteilung nur aus triftigen Gründen abgewichen werden darf. Zudem steht der Vorinstanz bei der Einordnungsfrage ein erheblicher Ermessensspielraum zu, den der Regierungsrat grundsätzlich zu respektieren hat.

Die Beschwerdeführenden bringen vor, für das strittige Asylzentrum bestehe eine Bebauungs- und Arealbepbauungsplanpflicht, welche nicht beachtet worden sei und der einschlägige Quartiergestaltungsplan sei nichtig. Diese Argumente laufen ins Leere. Im Jahr 2005 wurde die rechtskräftige Ortsplanungsrevision durchgeführt, welche vorliegend nicht akzessorisch angefochten werden kann. Entsprechend lässt die BO Baar es korrekterweise zu, eine Bebauungsplanpflicht abzulösen, wenn unter anderem die Grundeigentümerschaften bereit sind, mit der Gemeinde auf freiwilliger Basis das Freiflächenkonzept des Quartiergestaltungsplans grundeigentümerverbindlich privatrechtlich zu regeln und mit einer Überbindungsklausel auf allfällige Rechtsnachfolgende zu übertragen. Das ist für das betroffene Areal mit dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrags und der Festsetzung eines Quartiergestaltungsplans geschehen. An diesem Quartiergestaltungsplan bestehen keine Mängel, die zu seiner Nichtigkeit führen, basiert er doch auch den bestehenden rechtskräftigen Zonen- und Richtplänen. Schliesslich besteht seit Ende 2016 keine Arealbepbauungsplanpflicht mehr, weshalb die Bewilligungsfähigkeit des strittigen Bauvorhabens nicht von der Einreichung eines Arealbepbauungsplans abhängig gemacht werden darf. Diese Regelung nach § 29 Abs. 1 PBG geht anderslautenden kommunalrechtlichen Bestimmungen vor. Entsprechend wird nicht geprüft, ob die von der Vorinstanz gewährte Ausnahme von der Arealbepbauungsplanpflicht in Form einer befristeten Baubewilligung rechtlich zulässig ist oder nicht.

Der Regierungsrat äussert sich weiter unter anderem zur Befristung der Baubewilligung, zur Gewässerabstandslinie Mühlebach, zur Wertverminderung der Nachbarliegenschaft, zu den Autoabstellplätzen und der Möglichkeit gemäss Quartiergestaltungsplan eine Tiefgarage zu bauen, zur Farbgebung sowie zum Sicherheitskonzept und der Kostenbefreiung.

Auf zwei der Verwaltungsbeschwerden wird nicht eingetreten, aber sie werden als Aufsichtsbeschwerden entgegengenommen und an die Hand genommen. Ihnen wird in materieller Hinsicht nicht stattgegeben. Die anderen

Verwaltungsbeschwerden werden abgewiesen.

#### **40.14      Entscheid des Regierungsrats vom 2. Mai 2017 i.S. T. und H. K.**

Die Beschwerdeführenden verlangen die Aufhebung der Baubewilligung für eine Multifunktionsanlage, eventualiter die Anordnung von Bedingungen und Auflagen, da die Anlage die lärmschutzrechtlichen Vorschriften nicht einhalten würde. Sie machen geltend, ihr Anspruch auf rechtliches Gehör sei verletzt worden, indem die Vorinstanz auf ein unsubstantiiertes Gutachten abgestellt und sich nicht mit ihren Einwendungen auseinandergesetzt habe.

Im strittigen Gutachten wird festgehalten, dass die Multifunktionsanlage die lärmschutzrechtlichen Grenzwerte unterschreitet. Als Entscheidungshilfen werden die vom BAFU publizierte Vollzugshilfe zur Beurteilung des Lärms von Sportanlagen und die deutsche Sportanlagenlärmschutzverordnung herangezogen. Der Regierungsrat erklärt, dass dieses Vorgehen bundesrechtskonform und folglich nicht zu beanstanden ist. Die angefochtene Baubewilligung thematisiert das Gutachten zudem genügend und die Überlegungen der Vorinstanz sind klar ersichtlich. Da die Beschwerdeführenden eine sachgerechte Beschwerde einreichen konnten, ist ihr Anspruch auf rechtliches Gehör nicht verletzt.

Auch das Vorsorgeprinzip ist eingehalten. Danach sind Emissionen im Rahmen der Vorsorge so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Vorliegend sind die bereits bestehenden Massnahmen zur vorsorglichen Begrenzung des Lärms verhältnismässig und ausreichend. Weitere Massnahmen, insbesondere auch die Reduktion der Öffnungszeiten, sind wirtschaftlich nicht tragbar. Dabei spielt auch die Tatsache mit, dass die lärmschutzrechtlichen Grenzwerte deutlich unterschritten werden und dass das Interesse der Anwohnenden entsprechend zu relativieren ist.

Der Regierungsrat wies ausserdem den Antrag der Beschwerdeführenden zurück, wonach die Anforderungen an die Multifunktionsanlage gemäss der Empfindlichkeitsstufe II und nicht gemäss der Empfindlichkeitsstufe III zu beurteilen sind, in welcher sich das strittige Bauvorhaben befindet. Da dies eine Überprüfung des rechtskräftigen Zonenplans zur Folge hätte, gilt es wie eine akzessorische Anfechtung im Baubewilligungsverfahren. Eine solche Anfechtung ist nur in Ausnahmefällen zulässig. Vorliegend ist eine Ausnahme zu verneinen.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

#### **40.15      Entscheid des Regierungsrats vom 23. Mai 2017 i.S. J. und S. S. und Konsorten**

Für das Gebiet Buonas in der Gemeinde Risch gibt es einen Zonenplan aus dem Jahr 1974, der Zonenbaulinien enthält. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision im Jahre 2005 sollten die Zonenbaulinien Buonas von 1974 in dem neuen Zonenplan aufgenommen werden. Der Regierungsrat versagte jedoch die Genehmigung für die im Zonenplan aufgeführten Baulinien Buonas aus formellen Gründen und strich diese. Dieser Entscheid erwuchs unangefochten in Rechtskraft. 2012 wurde der Baulinienplan für das Gebiet Buonas neu ausgearbeitet und beschlossen. Dagegen reichten diverse Beschwerdeführenden Einsprachen ein, auf welche die Vorinstanz nicht eintrat bzw. welche sie abwies. Einige der Beschwerdeführenden erheben in der Folge Beschwerde und beantragen unter anderen, die ersatzlose Aufhebung der neu festgelegten Baulinien eventualiter ihre Verschiebung.

Zunächst vereint der Regierungsrat die verschiedenen Verfahren. Auch tritt er auf eine Beschwerde nicht ein, da dieser Beschwerdeführende nicht am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen hat.

Gemäss Antrag der Gemeinde Risch hätte im Jahre 2005 der Zonenplan aus dem Jahr 1974 in die Bauordnung und den Zonenplan von 2005 integriert werden sollen. Der Regierungsrat hat dies aber aus formellen Gründen nicht genehmigt. Zudem wurde mit dem Inkrafttreten der Ortsplanungsrevision 2005 das bisherige Recht aufgehoben, da es in der Bauordnung von 2005 eine Regelung gibt, die die vor Inkrafttreten dieser Bauordnung rechtsgültige Bauordnung und den Zonenplan sowie alle der Bauordnung

widersprechenden gemeindlichen Erlasse aufhebt. Entsprechend ist auch die Bauordnung Buonas mit ihren Planungsmitteln von 1974 aufgehoben, weshalb die Baulinien von 1974 in Buonas seit 2005 nicht mehr gelten.

Der Regierungsrat erklärt, dass Baulinien als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen einen Eingriff in die Eigentumsgarantie darstellen. Vorliegend besteht für die Baulinien aber ein ausserordentlich grosses öffentliches Interesse, namentlich der Ortsbild-, Landschafts- und Aussichtsschutz. Bei letzterem geht es nicht bloss um den «Blick auf den Zugersee», sondern um die Aussicht auf alle Teile des BLN-geschützte Ufergebiets samt allen dort im Inventar der schützenswerten Denkmäler aufgeführten Objekte. Den privaten Interessen der Beschwerdeführenden kommt hier nur wenig Gewicht zu, da diese Interessen auf der Ausnutzung eines formellen Fehlers der Vorinstanz basieren. Sie wollen rechtlich so gestellt werden, als hätte die Vorinstanz die Baulinien Buonas 1974 im Jahr 2005 aus in der Sache liegenden Gründen definitiv aufgehoben und nicht der Regierungsrat wegen eines formellen Fehlers. Die privaten Interessen sind nur bei einem Beschwerdeführer anders zu werten, da die Vorinstanz bei ihm das berechnete Vertrauen geweckt hat, dass sie als zuständige Planungsbehörde eine teilweise Verlängerung der Baulinie anstrebt. Bei einem solchen Vorgehen muss die Vorinstanz aber auch die Rechte von weiteren Betroffenen wahren. Entsprechend muss sie nach Eintritt der Rechtskraft des vorliegenden Entscheides das korrekte Verfahren zur Festsetzung von Baulinien einleiten.

Auf eine Beschwerde wird nicht eingetreten, zwei werden abgewiesen und eine wird insofern gutgeheissen, als die Vorinstanz verpflichtet wird, ein Verfahren zur Verlängerung einer Baulinie einzuleiten.

#### **40.16      Entscheid des Regierungsrats vom 23. Mai 2017 i.S. R. W.**

In einem separaten Verfahren entschied das Verwaltungsgericht eine Primarschule nicht wie eine Kindertagesstätte als Wohnnutzung zu qualifizieren und widerrief entsprechend die erteilte Baubewilligung. Während der laufenden Rechtsmittelfrist wurden für die Nutzung derselben Liegenschaften als Kindertagesstätte und Primarschule drei neue Baugesuche eingereicht, welche die Vorinstanz bewilligte. Der Beschwerdeführer hatte keine Kenntnis über die neuen Baugesuche und verpasste die Einsprachefrist. Dagegen reicht er diverse Beschwerden ein und beantragt die Wiederherstellung der Frist sowie die Aufhebung der Baubewilligungen für die Nutzung der zwei benachbarten Liegenschaften als Kindertagesstätte und Primarschule. Ausserdem beantragt der Beschwerdeführer die Vollstreckung des Verwaltungsgerichtsurteils. Das Verwaltungsgericht überwies das entsprechende Gesuch an den Regierungsrat.

Mehrere separat eingeleitete, hängige Verfahren können zu einem einzigen Verfahren zusammengeführt und die gestellten Begehren im Rahmen eines einzigen Rechtsprechungsakts gemeinsam beurteilt werden. Die Verfahrensvereinigung muss zweckmässig sein, wie es hier der Fall ist. Entsprechend werden die drei Beschwerden gegen die Baubewilligungen, das Wiederherstellungsgesuch betreffend die Einsprachefrist und das Gesuch um Urteilsvollstreckung vom Regierungsrat zu einem Verfahren vereinigt.

Die neuen Baugesuche wurden eingereicht, nachdem das Verwaltungsgerichtsurteil vorlag und die Rechtsmittelfrist bereits seit einem Monat lief. Das Verwaltungsgerichtsurteil lässt Raum für neue Baugesuche, indem darin festgehalten wird, dass es baurechtliche Hürden gibt, die von der Vorinstanz nicht geprüft worden sind. Entsprechend musste der Beschwerdeführer damit rechnen, dass nach der Eröffnung des Verwaltungsgerichtsurteils neue Baugesuche eingereicht werden können. Dies umso mehr, als nur die Nutzung als Primarschule nicht zonenkonform ist, nicht aber die Nutzung als Kindertagesstätte. Überdies besteht mangels gesetzlicher Grundlage keine Informationspflicht der Baubewilligungsbehörde über neu eingereichte Baugesuche zu informieren, nachdem das laufende Rechtsmittelverfahren beendet ist bzw. nach der Urteilsfällung. Es kommt hinzu, dass das Verwaltungsgerichtsurteil direkt vollstreckbar ist, da einer allfälligen Bundesgerichtsbeschwerde keine aufschiebende Wirkung zukommt. Entsprechend muss es den Bauherren möglich sein, neue allenfalls bewilligungsfähige Baugesuche während der Rechtsmittelfrist einzureichen. Da die neuen Baugesuche ausserdem in drei Amtsblattaussagen publiziert

wurden, war es dem Beschwerdeführer und seinem Rechtsvertreter möglich und auch zumutbar, von den Baugesuchen Kenntnis zu nehmen. Folglich ist der Antrag auf Wiederherstellung der Einsprachefrist abzuweisen.

Da der Beschwerdeführer nicht am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen hat und die Einsprachefrist nicht wiederhergestellt wird, ist auf die übrigen drei Beschwerden gegen die neuen Baubewilligungen nicht einzutreten. Diese werden ausserdem auch nicht als Aufsichtsbeschwerden an die Hand genommen.

Das Gesuch des Beschwerdeführers auf Vollstreckung des Verwaltungsgerichtsurteils ist bereits erfüllt. Da die neuen Baugesuche, wie vom Verwaltungsgerichtsurteil aufgezeigt, bisher ungeklärte Punkte behandeln, halten sie sich an das Gerichtsurteil.

Einer allfälligen Beschwerde wird die aufschiebende Wirkung entzogen, da der Beschwerdeführer nicht Partei im vorinstanzlichen Verfahren war und es für die betroffenen Personen unzumutbar ist, ständig mit der Einstellung des Schulbetriebs rechnen zu müssen.

Die Beschwerde betreffend Wiederherstellung der Einsprachefrist wird abgewiesen. Auf die drei Beschwerden gegen die Baubewilligungen wird nicht eingetreten.

#### **40.17      Entscheid des Regierungsrats vom 4. Juli 2017 i.S. E. B.**

Der Beschwerdeführer reicht gegen die Vorinstanz Rechtsverzögerungsbeschwerde ein, da diese es unterlassen habe, eine Bauanfrage bezüglich Baureife eines Grundstücks mit einem anfechtbaren Entscheid zu beantworten. Stattdessen erklärt die Vorinstanz, um den Erlass eines anfechtbaren Entscheids zu bewirken, müsse ein konkretes Bauvorhaben oder ein Bauermittlungsgesuch eingereicht werden.

Das Verfahren vor der Vorinstanz war zum Zeitpunkt der Beschwerdeeinreichung bereits abgeschlossen. Die Rechtsverzögerungsbeschwerde ist deshalb als Rechtsverweigerungsbeschwerde zu behandeln. Die unrichtige Bezeichnung eines Rechtsmittels, unter Einhaltung der übrigen Eintretensvoraussetzungen, darf dem Beschwerdeführer nicht schaden.

Auch die falsche Bezeichnung eines Gesuchs darf dem Gesuchsteller nicht schaden. Der Beschwerdeführer hat die Bauanfrage an die Vorinstanz gerichtet und explizit einen anfechtbaren Entscheid verlangt. Folglich entspricht die Bezeichnung als Bauanfrage nicht dem tatsächlichen Willen des Beschwerdeführers. Die Vorinstanz hätte die Anfrage als Bauermittlungsgesuch an die Hand nehmen müssen.

Ein Bauermittlungsgesuch bezweckt den Vorentscheid einer Behörde zu einer einzelnen, klar umschriebenen Frage zu einem Bauvorhaben. Dabei sind der Behörde alle Unterlagen einzureichen, die zur Beantwortung der Frage erforderlich sind. Vorliegend war die Frage unklar, ob ein Grundstück ausreichend erschlossen und somit baureif ist. Der Beschwerdeführer unterliess es, der Vorinstanz die erforderlichen Unterlagen bezüglich eines klar umschriebenen Bauprojekts einzureichen. Da der Beschwerdeführer aber grundsätzlich einen Anspruch auf die Behandlung seines Gesuchs hat, auch wenn dieses unvollständig ist, hätte die Vorinstanz unter Androhung von Nichteintreten eine Frist zur Nachreichung der für die Beantwortung des Gesuchs erforderlichen Unterlagen ansetzen müssen.

Da auch alle anderen Voraussetzungen der Rechtsverweigerungsbeschwerde erfüllt sind, ist die Beschwerde insofern gutzuheissen, als die Vorinstanz angewiesen wird, die Eingabe des Beschwerdeführers als Bauermittlungsgesuch an die Hand zu nehmen und eine angemessene Nachfrist zur Einreichung der für die Beantwortung erforderlichen Unterlagen anzusetzen.

Die Beschwerde wird gutgeheissen.

#### **40.18      Entscheid vom 11. Juli 2017 i.S. P. und N. J.**

Die Beschwerdeführenden beantragen die Aufhebung der Bewilligung für den Abbruch und den Neubau von Mehrfamilienhäusern mit Autoeinstellhalle in Arealbauweise.

Der Regierungsrat führt aus, dass sich die Behörde aufgrund der Begründungspflicht nicht zu allen Rechtsvorbringen der Parteien äussern müsse, sondern sich vielmehr auf jene für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken könne. Je grösser der Entscheidungsspielraum der Behörde und je komplexer die Sach- und Rechtslage sei, desto höher seien die Anforderungen an die Begründungspflicht. Eine Begründung sei dann ausreichend, wenn sie den Rechtsuchenden erlaube, einen Entscheid anzufechten und der Rechtsmittelinstanz Grundlage für eine sachgerechte Prüfung biete. Vorliegend hätten die Beschwerdeführenden lediglich pauschal behauptet, dass der vorinstanzliche Entscheid nur summarisch begründet worden sei. Die Vorinstanz habe die verschiedenen Rügen der Beschwerdeführenden einzeln abgehandelt und es sei ersichtlich, auf welche Argumente sich der Entscheid stütze. Die Begründungspflicht sei deshalb nicht verletzt.

Der Entscheid darüber, ob ein Augenschein durchgeführt werde, stehe im pflichtgemässen Ermessen der anordnenden Behörde. Die Pflicht zur Durchführung bestehe nur dann, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise überhaupt nicht abgeklärt werden könnten. Im Baubewilligungsverfahren dränge sich ein Augenschein weniger häufig auf, da den Behördenmitgliedern die örtlichen Gegebenheiten angesichts der mehrheitlich kleinräumigen Verhältnisse in der Regel bekannt seien. Für das Vorgängerprojekt sei an derselben Stelle und in Anwesenheit der Vorinstanz bereits ein Augenschein durchgeführt worden, weshalb der Verzicht auf den beantragten Augenschein vertretbar erscheine.

Bei Gebäuden mit Schrägdach zähle gemäss § 8 Abs. 3 V PBG das Dachgeschoss als Vollgeschoss, sofern der Kniestock – gemessen ab OK des Dachgeschossbodens bis OK Fusspfette – mehr als 50 cm betrage. Vorliegend handle es sich nicht um ein herkömmliches Schräg- oder Giebeldach, sondern vielmehr um eine zweistöckige Dachkonstruktion, welche auf zwei Geschossen voll nutzbar sei. Da nur ein einziges privilegiertes Dachgeschoss bestehen könne, seien alle unter dem obersten Geschoss liegenden Geschosse als Vollgeschosse zu behandeln. Folglich seien gemäss § 16 Abs. 2 lit. b V PBG nur die 2. Dachgeschosse bzw. die Zimmer im Dachstock der Mehrfamilienhäuser privilegiert und damit nicht zur Ausnützung zu zählen. Da die Geschossflächen der 1. Dachgeschosse anzurechnen seien, werde die maximal zulässige Ausnützung nicht eingehalten. Eine Ausnahme von Bauvorschriften betreffend der Baudichte (Ausnützung) gäbe es nicht. Die Vorinstanz habe das vorliegende Bauprojekt deshalb zu Unrecht bewilligt.

Die Beschwerde wird gutgeheissen und die angefochtene Baubewilligung wird aufgehoben.

#### **40.19      Entscheid des Regierungsrats vom 4. Juli 2017 i.S. S. B./S. und Konsorten**

Die Beschwerdeführenden beantragen die Aufhebung einer Baubewilligung für den Abbruch bestehender Gebäude und den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 12 Wohnungen, einer Tiefgarage im Untergeschoss mit 17 Parkplätzen und 6 ungedeckten Aussenparkplätzen.

Die Vorinstanz hat es unterlassen in Bezug auf die private Erschliessung sowie den Einmündungsbereich in die öffentliche Strasse die einschlägigen VSS-Richtlinien anzuwenden. Dies obwohl sie nach kantonalem und kommunalen Recht im Sinne der Regeln der Technik verbindlich sind. Vorliegend verletzt die Einfahrt zur Tiefgarage die VSS-Norm SN 640 291a, da der vorgesehene Rampenübergang von der Tiefgarageneinfahrt auf die Gubelstrasse ein zu grosses Gefälle aufweist. Zudem sind die Sichtverhältnisse bei der Ausfahrt der Tiefgarage auf die Gubelstrasse nicht mit den VSS-Normen SN 640 050 und SN 640 273a kompatibel. Auch ist gemäss der Knotengeometrie ersichtlich, dass die Befahrbarkeit der Tiefgarage nur gewährleistet ist, wenn Fahrmanöver auf der Gubelstrasse ausgeführt werden. Damit wird § 7 Abs. 1 BO Menzingen verletzt. Entsprechend muss das Bauprojekt überarbeitet werden. Da wesentliche Änderungen anstehen, muss die Bauherrschaft der Vorinstanz ein abgeändertes Baugesuch einreichen, welches erneut auszuschreiben und öffentlich aufzulegen ist.

Aus Verfahrensökonomiegründen und weil die Bauherrschaft ein schutzwürdiges Interesse daran hat, dass die Bewilligungsfähigkeit ihres Bauvorhabens umfassend beurteilt wird, sind die weiteren Rügen der Beschwerdeführenden ebenfalls zu prüfen.

Die Vorinstanz hat es pflichtwidrig unterlassen, das Bauprojekt auch behindertenrechtlich im Sinne von § 10a Abs. 2 PBG und § 25 Abs. 1 V PBG zu prüfen. Das ist beim überarbeiteten Projekt nachzuholen. In Betracht fällt hier die SN 521 500.

Die hinreichende Erschliessung des Bauvorhabens ist nach Eingang des neuen Baugesuchs im Hinblick auf die Anbindung der Tiefgarage an die Gubelstrasse erneut zu prüfen.

Ästhetikklauseln haben im Verhältnis zu anderen Bauvorschriften eine selbständige Bedeutung. Vorliegend beinhaltet § 10 BO Menzingen eine allgemeine positive ästhetische Generalklausel. Diese verlangt eine architektonische Gestaltung, die sich gut in die Umgebung einordnet. Bei einer Verweigerung der Baubewilligung für das strittige Bauprojekt liegt eine Einschränkung der Eigentumsgarantie vor, die nur nach Art. 36 BV zulässig ist. Dabei belastet die Pflicht zur Einhaltung von Ästhetikklauseln die Eigentümerschaft nicht besonders schwer, da dadurch die baulichen Möglichkeiten nur punktuell strittig sind. Die Frage der guten Gesamtwirkung muss im Einzelfall geprüft werden. Dabei steht der Behörde ein grosser Ermessensspielraum zu. Die Umgebung der Bauparzelle ist sehr heterogen bebaut und es gibt keine Schutzobjekte, weshalb die Umgebung nur wenig empfindlich ist. Für die Bauparzelle gibt es keine Regeln der BO Menzingen hinsichtlich Bauen an exponierter Lage. Auch bestehen keine Ortsbild- und Naturschutzzonen. Allerdings ist das geplante Gebäude sehr dominant. Der Vorinstanz wird deshalb empfohlen, in die Prüfung des neuen Baugesuchs die Frage der Materialwahl und der Farbgebung der Fassade miteinzubeziehen sowie die Frage der Aussenraumgestaltung wie der Bepflanzung unter dem Blickwinkel von § 10 BO Menzingen.

Die Beschwerde wird gutgeheissen.

#### **40.20      Entscheid des Regierungsrats vom 11. Juli 2017 i.S. J. H.-N.**

Die Bauherrschaft reichte wiederholt Bauprojekte für eine Arealbebauung ein. Zwei bewilligte Baugesuche wurden vom Regierungsrat wieder aufgehoben. Das dritte Baugesuch wurde vom zuständigen Gemeinderat abgelehnt, da im Baugesuch lärmrechtlich bloss auf Immissionsgrenzwerte und nicht auf Planungswerte abgestellt wurde. Da bei der Beurteilung eines einzelnen Bauvorhabens nur auf die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte und nicht auch auf die Einhaltung der Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung abzustellen ist und diese Grenzwerte vorliegend eingehalten sind, wurde die dagegen erhobene Verwaltungsbeschwerde vom Regierungsrat gutgeheissen. Der Entscheid wurde entsprechend an die Vorinstanz zurückgewiesen, mit der Anordnung die Baubewilligung zu erteilen. Dieser Entscheid wurde ans Verwaltungsgericht weitergezogen, das die Beschwerde abwies. Das Gericht hielt fest, dass verschiedene Sachverhalte bereits rechtskräftig entschieden wurden und die Baubewilligung nicht aufgrund von allfälligen Geruchsmissionen verweigert werden darf. Basierend auf den Entscheiden des Regierungsrats und des Verwaltungsgerichts erteilte der zuständige Gemeinderat die Baubewilligung für eine Arealüberbauung. Dagegen erhebt der Beschwerdeführer erneut Verwaltungsbeschwerde und beantragt die Überprüfung.

Das in Frage stehende Baugesuch wurde bereits materiell rechtskräftig beurteilt. Die materielle Rechtskraft bewirkt, dass Klagen ausgeschlossen sind, die den bereits beurteilten Streitgegenstand (res iudicata) betreffen. Der Erlass eines neuen (Bau-) Gesuchs dient nicht dazu, bereits rechtskräftige Entscheide immer wieder in Frage zu stellen. Dies ist nur möglich, wenn sich die Umstände wesentlich geändert haben oder wenn erhebliche Tatsachen oder Beweismittel vorhanden sind, die im früheren Verfahren nicht bekannt waren oder die damals geltend zu machen rechtlich oder tatsächlich unmöglich war oder keine Veranlassung bestand. Vorliegend ist keiner dieser Ausnahmen gegeben. Das Baugesuch wurde vom Regierungsrat und dem Verwaltungsgericht rechtskräftig und umfassend beurteilt und der zuständige Gemeinderat musste die entsprechende Baubewilligung erteilen. Die erhobenen Rügen des

Beschwerdeführers wurden bereits in früheren Verfahren detailliert abgehandelt. Da mit dem Eintreten der Rechtskraft eines Entscheids das Verfahren abgeschlossen wird, fällt zu diesem Zeitpunkt auch die Parteistellung des Beschwerdeführers in jenem Verfahren dahin. Vorliegend fehlt dem Beschwerdeführer also die Parteistellung und entsprechend die Legitimation.

Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.

#### **40.21      Entscheid des Regierungsrats vom 29. August 2017 i.S. I. AG**

Der Beschwerdeführer beantragt die Aufhebung der Bewilligungen von zwei nachträglichen Baugesuchen für zwei bereits erstellte Pergolen mit zusätzlicher, neuer Glaseindeckung.

Im Stockwerkeigentümerreglement wurde vereinbart, dass sämtliche Stockwerkeigentümer im Voraus auf die Einreichung von Baueinsprachen für solche Veränderungen verzichten. Im öffentlich-rechtlichen Einspracheverfahren kann auf die Erhebung einer Einsprache zum Voraus nicht rechtswirksam verzichtet werden. Solche Vereinbarungen haben allenfalls zivilrechtliche Wirkungen.

Das nachträgliche Baubewilligungsverfahren untersteht nicht denselben Anforderungen wie das ordentliche Baubewilligungsverfahren. Es muss in einem ersten Schritt geprüft werden, ob die ausgeführten Arbeiten nachträglich bewilligt werden können, da die Baute grundsätzlich bewilligungspflichtig ist und der Abbruchbefehl für eine formell rechtswidrige, aber möglicherweise materiell rechtskonforme Baute einen unverhältnismässigen Eingriff in die Eigentumsgarantie darstellen kann. Eine besondere Rechtsgrundlage für die Durchführung eines solchen nachträglichen Bauverfahrens bedarf es nicht. Entsprechend folgt dieses Verfahren in Bezug auf die Gesuchstellung eigenen Regeln. So finden die Bestimmungen für die Unterzeichnung des Baugesuchs und der Pläne (§ 25a Abs. 1 und § 27 Abs. 2 V PBG) keine unmittelbare Anwendung. Folglich müssen die nachträglichen Baugesuche nicht von sämtlichen Mitgliedern der Stockwerkeigentümergeinschaft unterzeichnet werden.

Die beiden Pergolen stimmen mit den Vorgaben des Bebauungsplans überein. Es wird keine anrechenbare Geschossfläche generiert und die massgeblichen Abstände sind eingehalten. Ausserdem ist auch die gemeindliche Ästhetikklausel eingehalten. Die Pergolen ordnen sich hinsichtlich Grösse, Lage, Gestaltung und Materialisierung gut in die Umgebung ein. Folglich wurden die nachträglichen Baubewilligungen für die Pergolen zu Recht erteilt.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

#### **40.22      Entscheid des Regierungsrats vom 12. September 2017 i.S. G.C.**

Die Vorinstanz erfuhr durch eine Anzeige von einer nicht bewilligten Wohnung. Daraufhin verfügte sie, dass die Nutzung des Raums zu Wohnzwecken nicht gestattet und das Studio der ursprünglichen Nutzung zuzuführen sei. Sie erklärte, dass ein vollständiges Baugesuch für eine Umnutzung eine Grundvoraussetzung darstelle und dass dem Gesuch unter anderem auch die schriftliche Zustimmung sämtlicher Stockwerkeigentümer beigelegt werden müsse. Das sei nicht erfolgt. Dagegen reicht der Beschwerdeführer Beschwerde ein und beantragt, die Nutzung des Studios zu Wohnzwecken sei zu bewilligen, da der Raum seit 1991 so genutzt werde. Die Umbauten seien von seinen Rechtsvorgängern vorgenommen worden.

Grundsätzlich sind Behörden während 30 Jahren befugt, den Abbruch eines baugesetzwidrigen Gebäudes oder Gebäudeteils anzuordnen. Vorliegend ist der umstrittene Raum vor 30 Jahren noch nicht zu Wohnzwecken, sondern seiner ursprünglichen Bestimmung entsprechend als beheizter Nebenraum genutzt worden. Der Umbau zum Wohnstudio erfolgte erst im Jahr 2000.

Da für die Nutzungsänderung des Raums keine Baubewilligung vorliegt, muss geprüft werden, ob die Vorinstanz die Rückführung zur ursprünglichen Nutzung direkt anordnen durfte oder ob sie ein

nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchführen musste. Grundsätzlich muss die Behörde – bevor sie restitutorische Massnahmen ergreift – prüfen, ob das ausgeführte Bauvorhaben nachträglich bewilligt werden kann. Das ist unnötig, wenn die ausgeführten Arbeiten klarerweise nicht der Bewilligungspflicht unterliegen oder wenn sie offensichtlich materiell rechtswidrig sind. Vorliegend ist die Nutzung des Nebenraums zu Wohnzwecken nicht offensichtlich unzulässig. Weder die Wohnhygiene noch die Ausnutzungsziffer oder die baulichen Veränderungen bzw. die Nutzungsänderung verletzen offensichtlich materielles Recht. Entsprechend ist die Rechtmässigkeit der Umnutzung in einem nachträglichen Baubewilligungsverfahren zu beurteilen.

Es ist nicht die Aufgabe der Vorinstanz, zu kontrollieren, ob sämtliche privatrechtlich notwendigen Zustimmungen zum bereits realisierten Bauvorhaben vorliegen. Im nachträglichen Bauvorhaben ist die nicht vorhandene Zustimmung aller Stockwerkeigentümer nicht von rechtlicher Bedeutung. Entsprechend darf vom Beschwerdeführer nicht verlangt werden, dass diese dem Baugesuch beizulegen sind.

Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen.

#### **40.23      Entscheid des Regierungsrats vom 3. Oktober 2017 i.S. K. M. AG**

Der Beschwerdeführerin wurde mit einer Zuschlagsverfügung der ZEBA der Auftrag für die Leistungen der Kehrichtlogistik erteilt. Für die Erfüllung dieses Auftrags wollte die Beschwerdeführerin nach einiger Zeit einen Subunternehmer beiziehen. Der ZEBA lehnte das ab, da dies nur insofern zulässig sei, als ein Dritter lediglich eine untergeordnete Leistung erbringe. Die Beschwerdeführerin verlangte hierüber einen beschwerdefähigen Beschluss. Der ZEBA erachtete sich für die Frage nicht als zuständig, da der massgebende Dienstleistungsvertrag gemäss der im Submissionsverfahren anwendbaren Zweistufentheorie privatrechtlicher Natur sei. Entsprechend entschied der Verwaltungsrat des ZEBA, auf das Gesuch nicht einzutreten. Gegen diesen Nichteintretensentscheid führt die Beschwerdeführerin Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat.

Vorliegend gelangt Zivilrecht zur Anwendung. Die Verfügung, in welche die Submission mündet, bestimmt verbindlich, mit welchem Bewerber die Vergabebehörde einen Vertrag abschliesst. Die unmittelbare Vergabe findet jedoch mittels eines zusätzlichen Vertrags über die Erbringung der benötigten Dienstleistungen statt. Dieser wird nach dem Zuschlag zwischen dem Gemeinwesen und dem Anbieter abgeschlossen. Beim Anschluss des Dienstleistungsvertrags treten sich das Gemeinwesen und der Anbieter privatrechtlich gegenüber. Vorliegend verschafft sich das Gemeinwesen zudem lediglich die Hilfsmittel, die es zur Erfüllung seiner öffentlichen Aufgaben braucht. Eine Aufgabe des ZEBA ist die Verfolgung einer umweltschonenden, kundenfreundlichen und verursacherorientierten Finanzierung der Abfallbewirtschaftung. Das Sammeln und der Transport des Kehrichts ist lediglich ein Teil dieser Verpflichtung und folglich eine Hilfstätigkeit zur gesamten öffentlichen Aufgabe. Für die Anwendung von Zivilrecht spricht auch, dass die der Dienstleistungsvertrag zahlreiche Elemente aufweist, die charakteristisch für eine privatrechtliche Abmachung sind.

Der Regierungsrat weist darauf hin, dass selbst wenn der Dienstleistungsvertrag als verwaltungsrechtliche Vereinbarung zu qualifizieren sei, die zuständige Rechtsmittelinstanz das Verwaltungsgericht des Kantons Zug ist.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

#### **40.24      Entscheid des Regierungsrats vom 3. Oktober 2017 i.S. VCS**

Der Beschwerdeführer reicht Beschwerde gegen die Teiländerung der Bauordnung und des Zonenplans Cham sowie gegen den Bebauungsplan «Papierli-Areal» mit dem Umweltverträglichkeitsbericht ein.

Nutzungspläne, wie Bebauungspläne, benötigen eine Genehmigung der kantonalen Behörde. Diese darf die Genehmigung dann verweigern, wenn die kommunale Planung die Erfüllung der dem Kanton



obliegenden öffentlichen Aufgaben in unzumutbarer Weise behindert, wenn sie aufgrund überkommener öffentlicher Interessen nicht haltbar ist oder wenn sie nicht wegleitenden Grundsätzen und Zielen der Raumplanung entspricht. Bei Rügen gegen einen Nutzungsplan, ist eine Zweckmässigkeitskontrolle durchzuführen. Danach muss die von der Planungsbehörde getroffene Wahl unter mehreren zweckmässigen Lösungen korrigiert werden, wenn sie gegenüber einer andern zweckmässigen Lösung in eklatanter Weise abfällt.

Das Koordinationsgebot ist verletzt, da eine notwendige Erleichterungsverfügung nicht zeitgleich mit dem Beschluss der Stimmberechtigten über den Bebauungsplan «Papierli-Areal» öffentlich aufgelegt wurde. Der Mangel wiegt aber nicht schwer und kann im vorliegenden Beschwerdeverfahren als geheilt betrachtet werden, da die Verfügung vor und nach dem Beschluss zumindest im Entwurf vorlag und sie inzwischen rechtskräftig verfügt wurde.

Der Regierungsrat äussert sich zur maximal zulässigen anrechenbaren Geschossfläche und zur Ausnützungsziffer gemäss Bebauungsplan «Papierli-Areal». Diese wurden bereits bei der Teiländerung des Zonenplans und der Bauordnung auf ein umweltverträgliches Mass reduziert. Eine weitergehende Beschränkung hat keine gesetzliche Grundlage und ist ungerechtfertigt.

Strittig ist eine Reduktion der Anzahl Parkplätze im Bebauungsplan «Papierli-Areal». Bei Anlagen, wie dem geplanten Bauvorhaben, sind alle Emissionen zu berücksichtigen, die durch die bestimmungsgemässe Nutzung der Anlage verursacht werden. Die Emissionen sind durch Massnahmen bei der Quelle zu begrenzen und zwar so weit, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist (Art. 11 USG). Werden Luftverunreinigungsemissionen durch mehrere Quellen verursacht, so ist ein Massnahmenplan zu erstellen, der zur Verminderung oder Beseitigung der Einwirkungen innert angesetzter Frist beiträgt (Art. 44a USG). Welche Massnahme anzuordnen ist, hängt davon ab, ob die geplante Anlage, gemessen an der betreffenden Nutzungszone, durchschnittliche oder überdurchschnittliche Emissionen erzeugt. Im letzteren Fall müssen alle Massnahmen gemäss Massnahmenplan und zusätzlich alle weiteren Massnahmen mit der Genehmigung der Anlage angeordnet werden, soweit diese verhältnismässig und lastengleich sind. Vorliegend sind die geplanten Anzahl Parkplätze weder aufgrund der Massnahmenplanung noch aufgrund von Bundesumweltschutzrecht oder kantonalem Recht zu begrenzen. Die geplante Anzahl Parkplätze unterschreitet den Wert des üblichen Mindestbedarfs für ein Bauvorhaben wie das vorliegende. Entsprechend ist eine Reduktion auch nicht mit dem Anspruch auf Rechtsgleichheit vereinbar. Ausserdem würde sie keinen gewichtigen Umsteigeeffekt auf den öffentlichen Verkehr bewirken. Zu diesem Ergebnis kommt auch die UVB-Beurteilung, nach welcher der Lärmschutz beim Bauprojekt gut gelöst ist.

Es gibt keine Gesetzesbestimmung im kantonalen oder kommunalen Recht, welche die Förderung des öffentlichen Verkehrs im Zusammenhang mit der Erschliessung konkreter Bauprojekte vorsieht. Generell sorgen Kanton und Gemeinden nachfrageorientiert für einen attraktiven öffentlichen Verkehr im Kanton. Entsprechend muss eine konkrete Nachfrage bestehen oder zumindest ein Nachfragepotenzial ausgewiesen sein, damit Massnahmen zur Förderung des öffentlichen Verkehrs verlangt werden können. Das fehlt vorliegend.

Der Bebauungsplan hält das Parkplatzreglement der Gemeinde Cham nicht ein, gemäss dem 50 % von sämtlichen Veloparkplätzen ebenerdig sein müssen. Im Bebauungsplan sind dies nur mindestens 25 %. Das trägt auch den wegleitenden Grundsätzen und Zielen des kantonalen Richtplans nur unzureichend Rechnung, weshalb vorliegend keine Ausnahmeregelung zulässig ist. Entsprechend ist die Regelung im Bebauungsplan auf 50 % aller Veloabstellplätze abzuändern. Die Beschwerde wird in diesem Punkt gutgeheissen.

Das Mobilitätskonzept, die Zonenkonformität und allfällige Geschwindigkeitsmassnahmen können nicht bereits im Bebauungsplan festgelegt werden. Diese Themen können nur Gegenstände des späteren Baubewilligungsverfahrens sein.

Nach dem Bebauungsplan bestehen für den Langsamverkehr innerhalb des Bebauungsplangebiets und auch für die Anbindung nach aussen mehrere Verkehrsachsen. Dass andere Durchgänge die Durchlässigkeit des Quartiers noch steigern können, ist eine Frage des Ermessens. Die Vorinstanz hat eine nachvollziehbare und vertretbare Lösung getroffen. Der Regierungsrat muss den Entscheid der Vorinstanz respektieren und darf das Ermessen der Behörde nicht durch sein eigenes ersetzen.

Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen.

#### **40.25      Entscheid des Regierungsrats vom 24. Oktober 2017 i.S. P. I. AG**

Die Beschwerdeführerin hat der Vorinstanz in einem Bauanzeigeverfahren den Einbau eines Garagentors und einer Verbindungstüre angezeigt. Sie legte der Bauanzeige einen aktuellen Grundrissplan mit Markierungen der Bauvorhaben, einen Brandschutzplan, einen Brandschutznachweis und eine Brandschutzbeurteilung bei. Die Vorinstanz verlangte in der Folge weitere Unterlagen und erklärte, das Bauvorhaben sei im einfachen Baubewilligungsverfahren zu behandeln, da eine Stellungnahme der Gebäudeversicherung notwendig sei. In Folge von Uneinigkeit erliess die Vorinstanz auf Antrag der Beschwerdeführerin einen Nichteintretensentscheid. Gegen diesen erhebt die Beschwerdeführerin Verwaltungsbeschwerde und beantragt, der Entscheid sei aufzuheben und die Bauvorhaben sei ohne die angeforderten Unterlagen zu beurteilen.

Massstab dafür, ob eine bauliche Massnahme erheblich genug ist, um sie dem Baubewilligungsverfahren zu unterwerfen, ist die Frage, ob mit der Realisierung der Baute oder Anlage im Allgemeinen, nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge, so wichtige räumliche Folgen verbunden sind, dass ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle besteht. Nach Bundesrecht nicht bewilligungsfähig sind bauliche Kleinvorhaben, die einerseits den Raum nicht erheblich verändern, die Erschliessung oder die Umwelt nicht beeinträchtigen und andererseits weder öffentliche noch nachbarliche Interessen tangieren. Dazu zählen insbesondere geringfügige bauliche Veränderungen im Innern von Gebäuden.

Sowohl der Einbau eines zusätzlichen Garagentors als auch der Einbau einer Verbindungstür mit Türschliesser sind bauliche Veränderungen im Gebäudeinnern. Die Änderungen sind marginal und beeinträchtigen weder die Zonenordnung noch die Erschliessung. Sie tangieren ausserdem keine öffentlichen und nachbarlichen Interessen und fallen äusserlich nicht auf. Auch haben sie keine wahrnehmbaren Auswirkungen auf die Umwelt. Folglich sind es geringfügige bauliche Änderungen und unterliegen nicht der Baubewilligungspflicht.

Für das Bauanzeigeverfahren genügt eine schriftliche Anzeige, unabhängig davon, ob die Gebäudeversicherung eine Stellungnahme einreichen muss oder nicht. Es sind auch keine umfangreiche Gesuchsunterlagen einzureichen. In § 25a V PBG ist abschliessend festgehalten, welche Unterlagen einzureichen sind. Die Anforderungen an diese Unterlagen dürfen nicht zu hoch sein. Entsprechend genügen die eingereichten Unterlagen, da aus ihnen beide Bauvorhaben hinreichend ersichtlich sind. Die Bauvorhaben können folglich nach dem Vorliegen der brandschutzrechtlichen Bewilligung realisiert werden.

Die Beschwerde wird gutgeheissen.

#### **40.26      Entscheid des Regierungsrats vom 24. Oktober 2017 i.S. C. und M. S.**

Die Beschwerdeführenden beantragen die Aufhebung der an ihre Nachbarn erteilten nachträglichen Baubewilligung für einen Mauerdurchbruch und den Einbau eines Dunstabzugs mit einem Wetterschutz. Als Begründung bringen sie vor, dass sie von den Immissionen des Dunstabzugs direkt tangiert seien. Ausserdem verletze das Bauprojekt auch die Grenzabstandsvorschriften und das umweltschutzrechtliche Vorsorgeprinzip.

Das umweltschutzrechtliche Vorsorgeprinzip hat nur einen emissionsbegrenzenden nicht aber einen emissionseliminierenden Charakter. Entsprechend ist eine geringfügige Belastung der Umwelt zumutbar. So können von der Vorinstanz höchstens Optimierungen angeordnet werden, wobei nicht ersichtlich ist, in wie weit hier technische Verbesserungen geboten sind.

Gemäss der Luftreinhalte-Verordnung sind Emissionen möglichst nahe am Ort ihrer Entstehung möglichst vollständig zu erfassen und so abzuleiten, dass keine übermässigen Immissionen entstehen. Bei der aus einer Küche anfallenden Abluft handelt es sich grundsätzlich um Emissionen, wobei die Immissionen nur bei gewerbsmässig genützten Küchen als übermässig gelten. Entsprechend greift die Luftreinhalte-Verordnung bei privaten Haushaltsküchen nicht.

Kleinvorhaben, die nur ein geringes Ausmass haben und weder öffentliche noch nachbarliche Interessen berühren, sind nicht baubewilligungspflichtig. Der Lüftungsaustritt hat eine Fläche von 24 cm<sup>2</sup> und die Abdeckung ragt maximal 5 cm aus der Fassade hervor. Die Abluftöffnung ist modern und schlicht designt und wirkt nicht störend. Die betroffene Liegenschaft ist nicht denkmalgeschützt oder in einer Ortsbildschutzzone. Entsprechend sind mit der geringfügigen Umgestaltung der Fassade keine Drittinteressen an einer vorgängigen Kontrolle betroffen. Folglich ist die Abzugsvorrichtung baurechtlich nicht bewilligungspflichtig.

Die Frage nach der Einhaltung des Grenzabstands stellt sich vorliegend rein begrifflich nicht, da die gesamte Ostfassade der Liegenschaft der Bauherrschaft unmittelbar an der Grenze zur Liegenschaft der Beschwerdeführenden steht und der Grenzabstand als Abstand der Fassade zur Grundstücksgrenze definiert ist. Die Grenzabstandsvorschriften zielen zudem auf die Absicherung der rechtsgleichen Behandlung benachbarter Grundeigentümerschaften ab, indem sie bewirken, dass der Gebäudeabstand gleichmässig aufgeteilt und nicht der zuerst Bauende bevorteilt wird. Es steht den Nachbarschaften frei, unter sich den Grenzabstand abweichend zu vereinbaren. Vorliegend ist das geschehen, indem im Grundbuch je zu Gunsten und zu Lasten der benachbarten Liegenschaften Grenzbaurechte als Grunddienstbarkeiten eingetragen wurden. Soweit sich die Beschwerdeführenden auf Art. 641 Abs. 2 und Art. 647 Abs. 2 f. ZGB berufen, ist festzuhalten, dass diese Regeln rein privatrechtlicher Natur sind, für deren Anwendung abschliessend Zivilgerichte zuständig sind.

Das nachträgliche Baubewilligungsverfahren folgt bei der Gesuchstellung eigenen Regeln. So finden die Bestimmungen über die Unterzeichnung des Baugesuchs und der entsprechenden Pläne nach § 25a Abs. 1 und § 27 Abs. 2 V PBG keine unmittelbare Anwendung. Entsprechend kann von der Bauherrschaft nicht verlangt werden, dass dem nachträglichen Baugesuch die schriftliche Zustimmung der Beschwerdeführenden beizulegen ist.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

#### **40.27      Entscheid des Regierungsrats vom 28. November 2017 i.S. E. S.-A. und Konsorten**

Die Beschwerdeführenden verlangen die Aufhebung der Baubewilligung für eine geplante Arealüberbauung in Oberägeri. Sie begründen dies mit der mangelhaften Einordnung des Bauprojekts. Das Objekt habe enorme Ausmasse und liege am Rande des Siedlungsgebiets. Dort grenze es an eine Landwirtschaftszone an. Für das Projekt sei die Verkehrserschliessung mit einem Verkehrserschliessungsplan und -Lenkungsmassnahmen verbindlich festzulegen. Durch den Mehrverkehr entstehe auf der Erschliessungsstrasse, welche ein Schulweg für Schul- und Kindergartenkinder sei, auch eine gefährliche Situation. Die Baubewilligung könne schliesslich nicht auf einem Quartiergestaltungsplans basieren, da das nicht in der gemeindlichen Bauordnung geregelt sei und der Quartiergestaltungsplan ausserdem ohne ausreichende Mitwirkung der Einwohner erstellt und genehmigt worden sei.

Ein Quartiergestaltungsplan kann für die bauliche Entwicklung eines Gebiets erlassen werden gemäss § 4 Abs. 3 BO Oberägeri. Er kann auch als Grundlage zur Beurteilung von Arealbebauungen dienen. Der Quartiergestaltungsplan wurde öffentlich aufgelegt mit dem Hinweis auf das bundesrechtlich

vorgeschriebene Mitwirkungsrecht. Die Beschwerdeführenden haben auf eine Mitwirkung verzichtet. Entsprechend ist der Quartiergestaltungsplan korrekt festgesetzt worden und das Baugesuch durfte aufgrund dieses Plans beurteilt werden.

Im vorliegenden Verwaltungsbeschwerdeverfahren ist einzig die angefochtene Baubewilligung Streitgegenstand, nicht aber die Festsetzung einer bestimmten Verkehrserschliessung. Das Baugrundstück ist genügend erschlossen. Sollte es zu einem übermässigen Mehrverkehr kommen, so ist es die Aufgabe der zuständigen Gemeinde, dem Verkehrsaufkommen durch entsprechende bauliche Massnahmen und zweckmässige Signalisation Rechnung zu tragen.

Gemäss § 10 Abs. 1 BO Oberägeri gilt, dass hinsichtlich der Einordnung von Gebäuden eine gute Gesamtwirkung entstehen muss. Bei einer Arealbebauung wird eine besonders gute Einordnung gefordert. Eine solche Ästhetikklausel darf nicht die Funktion einer Planungszone übernehmen und dazu verwendet werden, die bestehenden Bauvorschriften ausser Kraft zu setzen, um eine künftige Nutzung zu sichern. Bei der Anwendung solcher ästhetischen Generalklauseln steht der kommunalen Behörde ein Ermessensspielraum zu, weshalb ein solcher Entscheid mit Zurückhaltung zu überprüfen ist. Vorliegend argumentiert die Vorinstanz nachvollziehbar und ihr Entscheid ist vertretbar. Die Arealbebauung verfügt über grosszügige Freiflächen und die Bauten variieren in ihrer Höhe, wodurch sich das Bauprojekt gut einordnet.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

#### **40.28      Entscheid des Regierungsrats vom 28. November 2017 i.S. T. und H. K.**

Die Beschwerdeführenden beantragen, dass die Bewilligung für den Bau einer Lichtinstallation aufzuheben sei. Eventualiter sei die Baubewilligung nur mit einem verbindlichen Betriebskonzept zu bewilligen. Zur Begründung bringen sie vor, dass durch die neue Anlage Energie verschleudert, Lärmpotenzial während der Nachtruhezeit geschaffen und die Sicherheit auf den öffentlichen Fuss- und Radweg gefährdet werde. Ausserdem seien Energiekennzahlen und Richtlinien zur Beleuchtung von Verkehrswegen nicht miteinbezogen worden, was eine Verletzung des rechtlichen Gehörs darstelle.

Der Anspruch auf rechtliches Gehör beinhaltet auch die ausreichende Begründung eines Entscheids. Die Behörde kann sich dabei auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken, wobei ersichtlich sein muss, von welchen Überlegungen sie sich leiten liess. Vorliegend setzt sich die Vorinstanz ausführlich mit den Themen Energie und Sicherheit auseinander. Das rechtliche Gehör ist deshalb nicht verletzt.

Bei der in Frage stehenden Installation musste ausserdem kein Energienachweis eingeholt werden. Der Grund liegt in § 5 der Verordnung zum Energiegesetz vom 12. Juli 2005 (BGS 740.11). Da die Installation der Beleuchtung des Fuss- und Radwegs dient, gilt sie als ein Anlageteil davon und nicht als ein Anlageteil eines Gebäudes. Die Installation ist ausserdem unter dem Aspekt «Energieeffizienz» bewilligungsfähig. Der Regierungsrat führte aus, dass sämtliche von den Beschwerdeführenden vorgebrachten Materialien nicht direkt anwendbar sind, sondern lediglich unverbindliche Planungsinstrumente darstellen.

Weiter prüfte der Regierungsrat, allfällige von der Installation ausgehende übermässige oder lästige Lichtemissionen. Er verneint solche und hält fest, dass vorsorgliche Massnahmen nicht angezeigt sind. Der Vollständigkeit halber nimmt er jedoch gewisse unbestrittene Auflagen in der Baubewilligung auf (zeitliche Beschränkung, geringe Beleuchtungsstärke, Ausgestaltung des Lichtspiels).

Schliesslich wird festgehalten, dass durch die Installation kein Sicherheitsrisiko für Verkehrsteilnehmende entsteht bzw. dass durch die Auflagen ein allfälliges Risiko so stark reduziert wird, dass es vernachlässigbar ist.

Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen.

#### **40.29      Entscheid des Regierungsrats vom 19. Dezember 2017 i.S. M. G. und Konsorten**

Die Beschwerdeführenden beantragen die Aufhebung des Festsetzungsentscheids über den Bebauungsplan Salesianum und die Durchführung eines Augenscheins mit ausgesteckten Neubaukörpern.

Der Anspruch auf rechtliches Gehör beinhaltet u.a. die Pflicht, alle Beweise abzunehmen, die sich auf Tatsachen beziehen, die für eine Entscheidung erheblich sind. Eine Behörde kann auf die Abnahme beantragter Beweismittel verzichten, wenn sie wegen der bereits abgenommenen Beweise ihre Überzeugung gebildet hat und in vorweggenommener Beweiswürdigung annehmen kann, dass ihre Überzeugung durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert wird. Vorliegend hat die Baudirektion einen Augenschein durchgeführt, aber die Profilierung der Neubaukörper abgelehnt. Diese wurden aber am Boden markiert und waren anhand der Unterlagen erkennbar. Es konnte entsprechend darauf verzichtet werden.

Kommunale Nutzungspläne, wie Bebauungspläne, benötigen eine Genehmigung der kantonalen Behörde. Diese prüft die Pläne auf ihre Übereinstimmung mit dem öffentlichen Recht. Einzelne gegen die Nutzungspläne vorgebrachte Rügen sind auf ihre Zweckmässigkeit zu prüfen. Die von der Planungsbehörde getroffene Wahl bedarf dann einer Korrektur, wenn sie gegenüber einer andern zweckmässigen Lösung in eklatanter Weise abfällt. Vorliegend darf der Regierungsrat nur einschreiten, wenn die Würdigung seitens der Planungsbehörde sachlich nicht mehr vertretbar ist. Dabei hat er sich auf seine Überprüfungsfunktion zu beschränken und die Angelegenheit zur neuen Entscheidung an die Planungsbehörde zurückzuweisen.

Die Rüge des Salesianumareal hätte bei der Ortsplanungsrevision 2009 einer Schutzzone zugewiesen werden müssen, erfolgt zu spät. Diese Bau- und Zonenordnung ist rechtskräftig. Entsprechend liegt das Areal in einer Bauzone. Dieses liegt im ISOS-Schutzgebiet, was mit der Aufnahme in das Verzeichnis der geschützten Denkmäler und mit der Zuweisung zu einer «Bauzone mit speziellen Vorschriften Salesianum» gemäss § 53 BO Zug umgesetzt wurde.

Die Zweckbestimmung des Bebauungsplans stimmt mit der Zielvorgabe gemäss § 53 Abs. 2 BO Zug überein. Die Bestimmung bezieht sich auf das gesamte Salesianumareal.

Das Salesianumareal soll nach § 53 Abs. 2 BO Zug in seinem Charakter und Erscheinungsbild erhalten bleiben. Gemäss Urteil des Verwaltungsgerichts zum ursprünglichen (abgelehnten) Bebauungsplan müssen Neubauten eine respektvolle Distanz zum Gebäudekomplex Salesianum wahren und irgendwo konzentriert oder am Grundstücksrand in Erscheinung treten, da der ländliche Charakter des Grundstücks erhalten bleiben soll. Vorliegend sind diese Voraussetzungen erfüllt. Die Neubauten weisen grosse Abstände zum Salesianum auf. Die Gebäude sind kleiner als der bestehende Komplex. Sie sind im nordöstlichen Teil angeordnet, wodurch eine zusammenhängende offen gehaltene naturnahe Landschaft entsteht.

Die Rüge der Beschwerdeführenden, die kantonale Denkmalpflege und die gemeindliche Stadtbildkommission hätten sich nicht mit dem Bebauungsplan Salesianum befasst, ist unbegründet. Die Erwägungen der Behörden sind ausführlich und nachvollziehbar. Allerdings hat die Stadtbildkommission offensichtlich versehentlich auf die Grundmasse der Zone W2A verwiesen. Es ist klar ersichtlich, dass die Zone W2B massgebend ist.

Gemäss Verwaltungsgericht gehören zum minimalen Inhalt eines Bebauungsplans die Baubereiche, aus dem die Lage, die maximale horizontale Ausdehnung und die internen und externen Abstände der künftigen Bauten ersichtlich sind. Ihm muss auch die vertikale Ausdehnung inkl. den maximalen Gebäudehöhen und der Dachform der Bauten entnommen werden können. Weiter müssen Angaben über die Gliederung und Gestaltung der Bauten, über die Frei-, Spiel- und Grünflächen, über die interne Erschliessung durch Fusswege und Strassen sowie über die ober- und unterirdische Parkierung enthalten

sein. Vorliegend enthält der Bebauungsplan Salesianum die Regelung, dass die im Plan dargestellte Anordnung der Bauten nur informativen Charakter hat, und gleichzeitig wird im Bebauungsplan angeordnet, dass das Richtprojekt verbindlich ist. Dieser Widerspruch ist insoweit aufzuheben, als das angegebene Richtprojekt als *lex specialis* verbindlich ist. Die Beschwerde wird in diesem Sinn gutgeheissen. Im Übrigen erfüllt der Bebauungsplan die zuvor genannten Voraussetzungen.

Die geplanten Neubauten des Bebauungsplans fügen sich besonders gut in das Landschafts- und Ortsbild ein. Dabei ist zu bedenken, dass der Bebauungsplan ein anschauliches Bild über die künftig mögliche Bebauung vermitteln muss, damit seine Einpassung in die Siedlung bewertet werden kann. Die Einzelheiten sind jedoch im Baubewilligungsverfahren festzulegen. Vorliegend sind die Vorgaben der Einordnungsvorschrift nach § 53 Abs. 2 BO Zug erfüllt.

Der Bebauungsplan Salesianum bestimmt, dass ein angemessener Anteil der anrechenbaren Geschossfläche des Salesianum öffentlich zugänglich sein muss. Die konkrete Nutzung des Areals wird damit aber offengelassen. Entgegen der Rüge der Beschwerdeführenden ist es nicht zielführend im Bebauungsplan eine bestimmte Nutzung vorzuschreiben, da die konkrete Nutzung nicht nur von den Grundeigentümern abhängt, sondern auch von den Nutzern. Die Nutzung kann deshalb erst Gegenstand des späteren Baubewilligungsverfahrens sein.

Grundsätzlich werden Baubewilligungen für neue Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, nur erteilt, wenn die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden. Sind sie überschritten, so werden die Bewilligungen nur erteilt, wenn die Räume zweckmässig angeordnet und die allenfalls notwendigen Schallschutzmassnahmen getroffen werden (Art. 22 USG). Können die Immissionsgrenzwerte nicht eingehalten werden, so darf die Baubewilligung nur erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt (Art. 31 LSV). Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Salesianum werden keine Bauten festgesetzt, die den lärmrechtlichen Vorschriften von Art. 22 USG i. V. m. Art. 31 LSV zuwiderlaufen.

Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen.

#### **40.30      Entscheid vom 19. Dezember 2017 i.S. R. W. & Co Immobilien und K. AG**

Die Beschwerdeführenden beantragen die Aufhebung des vorinstanzlichen Beschlusses betreffend Verfahrenssistierung zur Festsetzung des Baulinien- und Strassenplans sowie Einleitung der Öffentlicherklärung.

Der Regierungsrat führt aus, dass es sich beim angefochtenen Sistierungsentscheid um einen selbständig eröffneten Zwischenentscheid handle, da dieser das Verfahren nicht abschliesse, sondern bloss eine formell-rechtliche Frage im Hinblick auf die Verfahrenserledigung regle. Das kantonale Recht enthalte keine explizite Regelung über die Anfechtung von Zwischenentscheiden. Gemäss Art. 93 BGG sei ein selbständig eröffneter Vor- oder Zwischenentscheid anfechtbar, sofern er einen nicht wieder gutzumachenden, rechtlichen Nachteil bewirken könne. Diese Bestimmung gelange auch im zugerischen Verwaltungsprozess zur Anwendung.

Da das kantonale Planungs- und Baurecht keine Vorschriften kenne, wonach das Erheben von Einwendungen gegen einen Einleitungsbeschluss im weiteren Verfahren nicht mehr zulässig sei, könnten Rügen gegen die Einleitung noch ohne weiteres im Verfahren der Öffentlicherklärung vorgebracht werden. Zudem stehe dem Einzelnen, sei er eine Person des privaten oder öffentlichen Rechts, kein durchsetzbarer Anspruch auf Öffentlicherklärung einer Privatstrasse zu. E contrario bedeute dies, dass die Beschwerdeführenden auch keinen Rechtsanspruch auf Nichteinleitung des Verfahrens der Öffentlicherklärung verfügen würden. Auf die Beschwerde könne in diesem Punkt deshalb nicht eingetreten werden.

Ein Sistierungsentscheid sei ausnahmsweise selbständig anfechtbar, wenn die beschwerdeführende

Partei eine ungerechtfertigte Verfahrensverzögerung oder Rechtsverweigerung rüge bzw. geltend mache, die Sistierung führe zu einer Verletzung des Beschleunigungsgebots und diese Vorbringen ausreichend begründe. Indem die Beschwerdeführenden die Verletzung des Beschleunigungsgebots glaubhaft dargelegt hätten, seien die Voraussetzungen zur selbständigen Anfechtung des Sistierungsentscheids erfüllt gewesen, weshalb in diesem Punkt auf die Beschwerde eingetreten werden könne.

Die Sistierung eines Verfahrens zur Koordination mit einem anderen erweise sich als unzulässige Rechtsverzögerung, wenn die Behörde ihren Entscheid in objektiv nicht gerechtfertigter Weise hinauszögere. Ob dies der Fall sei, hänge insbesondere von der Art des Verfahrens, der Komplexität der Sache sowie dem prozessualen Verhalten der Beteiligten ab. Vorliegend habe das Verfahren der Öffentlicherklärung unmittelbaren Einfluss auf den Ausgang des Planfestsetzungsverfahrens. Die beiden Verfahren wiesen deshalb einen genügenden Sachzusammenhang auf. Allfällige im Rahmen des Verfahrens der Öffentlicherklärung eingehende Einsprachen würden gleichzeitig mit den im Planfestsetzungsverfahren eingegangenen Einsprachen behandelt werden. Dies sei unter dem Gesichtspunkt des Koordinationsprinzips sowie der Verfahrensökonomie sinnvoll und für die Beschwerdeführenden zumutbar. Mit der Sistierung des Planfestsetzungsverfahrens lasse die Behörde nicht unnötig Zeit verstreichen. Vielmehr seien es die Beschwerdeführenden selbst, die mit der Anfechtung des vorinstanzlichen Zwischenentscheids massgeblich zur Verzögerung des Verfahrens beigetragen hätten. Da sich die Verfahrensverzögerung folglich primär aufgrund eines Rechtsmittelverfahrens ergäbe, könne der Vorinstanz keine Verletzung des Beschleunigungsgebots vorgeworfen werden.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.





#### **41 2017: Entscheide gegen das Amt für Raumplanung**

##### **41.1 Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 28. März 2017 i.S. M. R.**

Die Beschwerdeführerin reichte ein Baugesuch für die Betreibung eines Modellflugplatzes für Start und Landung von Elektroflugzeugmodellen ein. Als kantonale Koordinationsstelle verfügte das Amt für Raumplanung, die Baubewilligung könne nicht erteilt werden. Entsprechend wurde das Baugesuch von der Vorinstanz abgewiesen. Dagegen wird Beschwerde erhoben.

Das Verwaltungsgericht ist zuständig, da in derselben Sache wie der Beschwerde gegen den vorinstanzlichen Entscheid ein kantonaler Entscheid vom Verwaltungsgericht zu beurteilen ist, nämlich die Verfügung des Amtes für Raumplanung. Dabei handelt es sich um einen Entscheid einer unteren kantonalen Verwaltungsbehörde, die sich auf Bundesrecht stützt (§ 61 Abs. 1 Ziff. 1 VRG und § 67 Abs. 2 lit. b PBG).

Der Anspruch auf rechtliches Gehör wurde nicht verletzt. Das Amt für Raumplanung hatte keine Kenntnis von einer an die Vorinstanz nach Ablauf der Frist eingereichten Stellungnahme und konnte entsprechend nicht den darin enthaltenen Beweisanträgen entsprechen. Auch kann darauf im Rahmen der antizipierten Beweiswürdigung verzichtet werden.

Bauten und Anlage dürfen mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden, wenn sie der Nutzungszone entsprechen und das Land ist erschlossen. Eine Ausnahmbewilligung kann erteilt werden, wenn eine Baute oder Anlage standortgebunden ist (Art. 24 RPG). Nach Praxis des Bundesgerichts gilt ein Modellflugplatz ausserhalb der Bauzone als negativ standortgebunden, da er wegen seiner Immissionen in der Bauzone ausgeschlossen ist. Der Erteilung einer Ausnahmbewilligung dürfen keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Ein solches Interesse ist vorliegend z. B. der Erhalt eines Wildtierkorridors. Der betroffene Wildtierkorridor ist jedoch u.a. durch eine Strasse bereits unterbrochen, weshalb die drohende Einwirkung durch den Modellflugplatz weniger stark ins Gewicht fällt. Einer geplanten Instandstellung des Korridors durch das ASTRA kann mit einer auflösenden Bedingung der Baubewilligung begegnet werden. Allfälligen Einwirkungen ist ausserdem mit einer Beschränkung der Flugzeiten zu begegnen. Die Erhaltung der inventarisierten Kulturlandschaft des BLN-Gebiets, auf dem der Modellflugplatz liegt, ist ebenfalls ein zu berücksichtigendes Interesse. Ein BLN-Objekt ist ungeschmälert zu erhalten, wobei von der jeweiligen Umschreibung des Schutzgehalts und ihrer allfälligen Beeinträchtigung auszugehen ist. Vorliegend wird der Schutzgehalt des BLN-Objekts nicht berührt. Schliesslich gehört der Schutz der Bevölkerung, des Wildes und der Nutztiere vor Lärm und Unruhe zu den zu beachtenden Interessen. Die vom Modellflugplatz ausgehenden Gefahren bewegen sich im Rahmen des Alltäglichen. Es erfolgt auch kein körperlicher Eingriff in die Landschaft und der zusätzliche Verkehr durch die Zu- und Wegfahrten beim Modellflugplatz fällt nicht ins Gewicht.

Bei der Interessenabwägung zeigt sich, dass die vorgenannten Interessen nicht derart stark berührt sind, dass von einem überwiegenden Interesse auszugehen ist. Demgegenüber steht das Interesse der Beschwerdeführerin an der freien Verfolgung des Modellfliegens als Freizeitbeschäftigung sowie das Interesse des Landeigentümers an der Ausübung seines Eigentumsrechts. Diese Interessen sind höher zu werten, weshalb die Ausnahmbewilligung nach Art. 24 RPG mit einer angemessenen Beschränkung der Flugzeiten erteilt werden kann.

Die Beschwerde wird gutgeheissen.

##### **41.2 Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 27. Juni 2017 i.S. A. D.**

Die Vorinstanz hat die Bewilligung für eine Änderungseingabe zu einer bereits rechtskräftig gewordenen Baubewilligung für den Bau einer Liegenschaft erteilt mit Ausnahme der Sprossenfenster sowie des Umgebungsgestaltungsplans. Dagegen wird Beschwerde erhoben.

Beschwerden gegen Entscheide des Gemeinderates über Baugesuche und Baueinsprachen sind als

Verwaltungsgerichtsbeschwerden zu behandeln, wenn in derselben Sache ein kantonaler Entscheid vom Verwaltungsgericht zu beurteilen ist (§ 67 Abs. 2 lit. b PBG). Vorliegend ist das mit der Verfügung des Amtes für Raumplanung über die Anwendung der Gewässerschutzbestimmungen der Fall, weshalb das Verwaltungsgericht zuständig ist.

Bei Projektänderungen muss während des Baubewilligungsverfahrens oder nach erteilter Bewilligung dann kein erneutes Baubewilligungsverfahren angehoben werden, wenn dadurch keine öffentlichen oder wesentlichen nachbarlichen Interessen zusätzlich betroffen sind. Andernfalls ist die Projektänderung zu publizieren oder mindestens den betroffenen Dritten bekannt zu geben unter Gewährung der ordentlichen Einsprachemöglichkeit.

Im Baubewilligungsverfahren sind Umgebungspläne einzureichen. Eine Umgebungsgestaltung ist weder Baute noch Anlage und im PBG besteht für Pflanzen kein Genehmigungsvorbehalt. Es gilt für sie keine Gestaltungsvorschrift, ausser dem gemeindlichen Einordnungsgebot, was auch für den Aussenraum gilt. Schliesslich ist allenfalls die Arealbebauungsvorschrift (§ 29 PBG) einschlägig, wonach Freiräume besonders gut architektonisch gestaltet sein müssen.

Eine Fassadengestaltung unterliegt der Bewilligungspflicht. Vorliegend sind die Änderungen im Anzeigeverfahren zu behandeln, denn die betroffene Wohnzone ist nicht von einer Sonderzone überlagert und es gelten keine besonderen Gestaltungsvorschriften. Zudem wurde mit der Änderungseingabe keine Veränderungen bestehender Bauten angezeigt, sondern es wurde der Auflage in der ursprünglichen Baubewilligung, «dass von allen von aussen sichtbaren Bauteilen Material- und Farbmuster zur Genehmigung einzureichen sind», entsprochen. Schliesslich sind durch die Fenstergestaltung keine nachbarlichen Interessen beeinträchtigt. Ähnliches gilt für die Umgebungsgestaltung. Durch sie sind keine öffentlichen Interessen tangiert und die Nachbarinteressen werden durch die zivilgesetzlichen Bestimmungen genügend geschützt.

Vorliegend hat die Vorinstanz ihre Begründungspflicht verletzt, indem sie in den Änderungen ein Verstoß gegen das Einordnungsgebot erkannte. Dieser Entscheid basiert auf rein subjektiven Empfindungen. Die Vorinstanz setzt sich fachlich nicht mit den Änderungen auseinander. Da die Umgebung der betroffenen Liegenschaft sehr heterogen gestaltet ist und das nahe gelegene Schulhaus eine ähnliche Fenstergestaltung hat, ordnet sich diese gut in die Umgebung ein. Auch die Umgebungsgestaltung ordnet sich gut ein. Sie stimmt zudem weitgehend mit den ursprünglichen genehmigten Grundrissplänen überein. Schliesslich war auch die vorherige bestehende Liegenschaft von hohen Bäumen umgeben.

Der Entscheid wird trotz Verletzung der Begründungspflicht nicht zurückgewiesen, da die Beschwerde gutgeheissen und die Baubewilligung für die Änderungen erteilt wird.

Die Beschwerde wird gutgeheissen.

#### **41.3 Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 5. Oktober 2017 i.S. C. und C. R.-B.**

Die Beschwerdeführenden rügen die Baubewilligung für den teilweisen Abbruch und die Erweiterung eines Gebäudes sowie die Erteilung einer Ausnahmegewilligung durch das Amt für Raumplanung.

Das Verwaltungsgericht ist zuständig, da in derselben Sache wie die Beschwerde gegen den Baubewilligungsentscheid der Gemeinde, ein kantonaler Entscheid vom Verwaltungsgericht zu behandeln ist (§ 67 Abs. 2 lit. b PBG). Vorliegend ist auch ein Entscheid des Amtes für Raumplanung angefochten, welcher zusammen mit der Baubewilligung eröffnet wurde.

Das Bauvorhaben muss dem Einordnungsgebot entsprechen, wonach eine positiv einordnende architektonische Gestaltung des Gebäudes in die Umgebung verlangt ist. Vorliegend ist das gegeben. Selbst das fast doppelt so grosse Volumen des neuen Gebäudes ändert daran nichts, haben die Nachbargebäude in der gesamten Umgebung doch vergleichbare Dimensionen. Bei der Beurteilung des

Einordnungsgebots steht den Verwaltungsbehörden ein grosser Ermessensspielraum zu, welcher von den Verwaltungsgerichten nur mit einer gewissen Zurückhaltung überprüft wird. Diese greifen nur dann korrigieren ein, wenn sich die kommunale Lösung aufgrund überkommener Interessen als unzweckmässig erweist oder wenn sie wegleitenden Grundsätzen und Zielen der Raumplanung widerspricht.

Die Abweichung von der Vorschrift § 34 Abs. 5 BO Baar, nach welcher in der betroffenen Zone nur zwei Vollgeschosse sind, ist zulässig. Zum einen unterschreiten alle drei Geschosse die zulässige Maximalhöhe und entsprechend sind die drei Geschosse von aussen nicht als solche erkennbar. Das Gebäude ist nur 30 cm höher als ein zulässiges zweigeschossiges Gebäude. Zum anderen hält das Untergeschoss die Anforderungen von § 14 Abs. 1 V PBG nur sehr knapp nicht ein und gilt wegen 30 cm als Vollgeschoss. Dieser Boden wird durch das Bauprojekt schliesslich auch nicht verändert.

Ob der Begriff Lukarnen im Sinne von § 34 Abs. 5 BO Baar auch Dachgauben miteinschliesst, ist unklar. Der Gemeinderat hat Dachgauben aber seit jeher darunter subsumiert, weshalb solche in der betroffenen Ortsbildschutzzone vermehrt zu finden sind. Vorliegend ist die Dachausbaute zurückversetzt und ist so weniger auffällig. Sie gliedert sich problemlos ein.

Die Beschwerdeführenden haben keine Legitimation hinsichtlich der Dachflächenfenster am neuen Bauprojekt, da sie keine direkte Sicht auf die Fenster haben und ein Mangel daran nur zu einer Auflage in der Baubewilligung führt. Entsprechend fehlt den Beschwerdeführenden der praktische Nutzen an der Aufhebung oder Änderung der angefochtenen Baubewilligung.

Die erteilte Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Gewässerabstandes für die Erstellung einer Treppe ist nicht zu beanstanden. Sie wurde vom Amt für Raumplanung erteilt, da sie zonenkonform ist und sich in einem dicht überbauten Gebiet befindet. Mit dem Abriss von anderen Anlagen wird ausserdem rund 8m<sup>2</sup> Uferböschung wiederhergestellt, was den kleinen Eingriff durch die Treppe kompensiert.

Die Beschwerde wird abgewiesen.



## **42                    2017: Entscheide gegen andere Direktionen**

### **42.1                Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 7. März 2017 i.S. S. T.**

Der Beschwerdeführer macht eine Verletzung des Öffentlichkeitsgesetzes geltend.

Das Öffentlichkeitsgesetz regelt den Zugang zu amtlichen Dokumenten. Es schafft die Möglichkeit, sich über das Handeln der Verwaltung in einem bestimmten Bereich oder zu einer definierten Sachfrage zu orientieren. Das Öffentlichkeitsprinzip findet nur auf amtliche Dokumente Anwendung. Grundsätzlich muss ein Gesuch um Zugang hinreichend genau formuliert sein, was bedeutet, dass sich das Gesuch auf einen konkreten Fall beziehen und möglichst genaue Angaben zur Identifikation des verlangten Dokuments enthalten muss. Nicht geschützt sind sog. «fishing expeditions», mit welchen aufs Geratewohl und ohne thematische Abgrenzung nach etwas gesucht wird, das allenfalls ein vertieftes Wissen lohnen könnte. Vorliegend ersucht der Beschwerdeführer um Herausgabe der Sitzungsprotokolle des Gemeinderats über eine Zeitspanne von rund eineinhalb Jahren. Eine weitergehende Eingrenzung erfolgte nicht. Er unterlässt es folglich, sein Gesuch hinreichend zu formulieren. Sein Zugangsgesuch betrifft ganze Dokumentensammlungen, da ein Sitzungsprotokoll jeweils Entscheide zu mehreren Geschäften enthält. Auch das Angebot des Gemeindeschreibers, ihm bei der Identifikation der Dokumente Hilfe zu leisten, lehnte der Gesuchsteller ab. Folglich liegt keine Verletzung des Öffentlichkeitsgesetzes vor.

Der Anspruch auf rechtliches Gehör wurde nicht verletzt, da es dem Beschwerdeführer aufgrund der klaren gesetzlichen Vorgaben von § 25 VRG auch ohne Begründung der Vorinstanz möglich war, den Kostenentscheid sachlich anzufechten. Implizit ergibt sich aus dem vorinstanzlichen Entscheid, dass die gesetzlichen Voraussetzungen dafür nicht als gegeben erachtet wurden. Ausserdem musste der Beschwerdeführer im vorinstanzlichen Verfahren spätestens bei der Leistung des Kostenvorschusses, dessen Zulässigkeit durch das Verwaltungsgericht bestätigt wurde, mit der allfälligen Kostenauflegung rechnen.

Dem Beschwerdeführer wurden die Verfahrenskosten nicht willkürlich auferlegt. Die Kostenbefreiung nach § 25 VRG ist eine Kann-Vorschrift, weshalb kein grundsätzlicher Anspruch auf Kostenbefreiung besteht. Die Vorinstanz hat bei ihrer Beurteilung einen grossen Ermessensspielraum, entsprechend kann nur die qualifizierte falsche Ermessensbetätigung (Missbrauch, Überschreitung oder Unterschreitung des Ermessens) gerügt werden. Vorliegend verfolgt der Beschwerdeführer einen zumindest virtuellen wirtschaftlichen Nutzen, möchte er die Informationen doch für seinen Wahlkampf gebrauchen. Eine solch politisch motivierte Beschwerde per se als im öffentlichen Interesse zu qualifizieren, ist verfehlt. Vorliegend ist die Kostenaufgabe nicht willkürlich, was sich nicht zuletzt auch darin zeigt, als der Beschwerdeführer das Hilfsangebot ablehnte, sein Gesuch zu präzisieren.

Die Beschwerde wird abgewiesen.



## **43 2018: Verwaltungsgericht**

### **43.1 Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 23. Januar 2018 i.S. H.-N. J.**

Es geht um die Erstellung einer Arealbebauung. Die erste Baubewilligung der Gemeinde hob der Regierungsrat auf, dessen Entscheid das Verwaltungsgericht bestätigte. Auch die zweite Baubewilligung hob der Regierungsrat auf. Auf Beschwerde hin erwägt das Verwaltungsgericht im dritten Baubewilligungsverfahren, ob der Regierungsrat zu Recht, aufgrund eingetretener Rechtskraft des Entscheids, nicht auf die Verwaltungsbeschwerde eingetreten ist.

Das Verwaltungsgericht stellt fest, dass es sich um denselben Streitgegenstand handelt, wie den in den zwei vorangegangenen Regierungsratsbeschlüssen bzw. dem Urteil des Verwaltungsgerichts. Der Regierungsrat und das Verwaltungsgericht brachten in ihren Entscheiden zum Ausdruck, dass die Bauherrschaft einen Rechtsanspruch auf Erteilung der Baubewilligung hat, da dem eingereichten Gesuch keine öffentlich-rechtlichen Hindernisse entgegenstehen. Die Gemeinde verfügte nach Eintritt der formellen Rechtskraft des regierungsrätlichen Entscheids über keinen Ermessensspielraum mehr, weshalb der Regierungsrat zu Recht nicht auf die Verwaltungsbeschwerde mit der Begründung eingetreten ist, dass es sich um einen abgeurteilten Streitgegenstand handelt.

Daran ändert auch die Eingabe des Beschwerdeführers nichts, dass das Haus D durch Geruchsimmissionen übermässig überlagert und beeinträchtigt wird und deshalb für den Bau des Hauses ein Bauverbot zu erlassen ist. Der Regierungsrat verneinte zu Recht die Erfüllung der Voraussetzungen einer Wiedererwägung, welche wesentliche veränderte tatsächliche oder rechtliche Verhältnisse verlangt, da die massgebende FAT-Richtlinie (Empfehlungen der Eidgenössischen Forschungsanstalt für Betriebswirtschaft und Landtechnik, die zur Beurteilung der Übermässigkeit von Emissionen von Tierhaltungsanlagen bzw. zur Festlegung von Mindestabständen beigezogen werden) bereits im Jahr 2005 revidiert wurde und es sich damit um kein neues Vorbringen aufgrund einer geänderten Rechtslage handelt.

Der Regierungsrat hat mit seinem Entscheid kein Recht verletzt. Das Verwaltungsgericht weist die Beschwerde ab.

### **43.2 Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 27. Februar 2018 i.S. S. C. und Z. J. und M.**

Es geht um ein unbebautes Grundstück, welches der Reserve-Bauzone W2b zugewiesen ist.

Auf Beschwerden hin erwägt das Verwaltungsgericht, dass der Regierungsrat sich betreffend rechtlichen Gehörs auf den Jurybericht des Projekts und die Stellungnahme des Amts für Denkmalpflege und Archäologie stützte und diese Unterlagen der Beschwerdeführern nicht zustellte. Es weist auf die Umstände hin, dass den Beschwerdeführern bekannt war, dass die Beschwerdegegnerin einen Architekturwettbewerb durchgeführt hatte, auf dessen Jurybericht sie in einer Stellungnahme hinwies. Dass dieser Bericht eine gewisse Bedeutung erlangen könnte, musste ihnen bekannt sein. Spätestens als die Baudirektion ihnen mitteilte, dass sie den Jurybericht zu den Akten genommen hat, konnte von ihren Rechtsvertretern erwartet werden, dass diese der Baudirektion mitteilten, dass sie dazu eine Stellungnahme einreichen wollen. Darauf hätte die Baudirektion auf die Verfügbarkeit des Juryberichts im Internet aufmerksam gemacht oder diesen umgehend zugestellt. Die Untätigkeit konnte als Verzicht auf das Recht auf Stellungnahme verstanden werden, womit keine Verletzung des rechtlichen Gehörs vorliegt.

Betreffend Vorzüge des Bebauungsplans gegenüber der Einzelbauweise erwägt das Verwaltungsgericht, dass sich der Regierungsrat sehr wohl auf die Ausführungen des Juryberichts und den raumplanerischen Bericht abgestützt hat und auch eine eigentliche rechtliche Prüfung der Kriterien gemäss § 32 Abs. 1 lit. a PBG durchführte. Zwar zitierte die Vorinstanz aus dem Jurybericht, jedoch hat diese unabhängig davon in eigenen Worten ausführlich dargetan, weshalb der Bebauungsplan das Erfordernis einer besonders guten architektonischen Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Freiräume gemäss § 32 Abs. 2 lit. a PBG erfüllt. Der Regierungsrat nahm beispielsweise auf die im Augenschein gemachte Feststellung Bezug, nahm Vergleiche mit der Einzelbauweise vor, nahm Stellung zum Erschliessungskonzept, beurteilte die

Verzahnung zwischen dem bebauten und angrenzenden Gebiet und wies abschliessend auf die Massgeblichkeit des Gesamtbilds hin. Damit nahm der Regierungsrat die Prüfung korrekt anhand der Vorgaben von § 32 PBG vor.

Weiter erwägt das Verwaltungsgericht, dass keine gesetzliche Bestimmung den Detaillierungsgrad eines Bebauungsplans regelt. Lehre und Rechtsprechung definieren, dass zum minimalen Inhalt eines Bebauungsplans die Baubereiche gehören, aus welchen die Lage, die maximale horizontale Ausdehnung sowie die internen und externen Abstände der künftigen Bauten zeigen müssen. Auch Angaben über die Gliederung und Gestaltung der Bauten, die Frei-, Spiel- und Grünflächen, über die interne Erschliessung durch Fusswege und Strassen sowie über die ober- und unterirdische Parkierung muss der Bebauungsplan enthalten. Was vorliegend erfüllt ist. Damit verletzt der Regierungsrat kein Recht, wenn er feststellt, dass der Bebauungsplan das Erfordernis einer besonders guten architektonischen Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Freiräume gemäss § 32 Abs. 2 lit. a PBG erfüllt.

Zur besonders guten städtebaulichen Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild gemäss § 32 Abs. 1 lit. b PBG ist den Beschwerdeführern entgegenzuhalten, dass sich der Regierungsrat bei seinem Entscheid auch hier nicht lediglich auf die vorerwähnten Berichte stützte. Vielmehr erwähnte er zwar kurz, dass die drei Berichte übereinstimmend festhielten, dass das Quartier heterogen bebaut ist und stützte sich weiter auf die Ergebnisse des durchgeführten Augenscheins. Damit nahm der Regierungsrat eine rechtliche Prüfung des § 32 Abs. 2 lit. b PBG vor. Das Verwaltungsgericht schliesst sich der Beurteilung des Regierungsrats an, wonach die Vorteile des Bebauungsplans überwiegend sind. Namentlich das städtebaulich überzeugende Überbauungskonzept, die sehr gute Einpassung der Bauten in das Quartier- und Landschaftsbild, die grosszügigen und zusammenhängenden Freiflächen, die flächensparende Erschliessung und die unterirdische Parkierung der Fahrzeuge, die Sicherstellung von preisgünstigem Wohnraum im Ausmass von 20 Prozent der zulässigen Geschossfläche, der sorgfältig gestaltete Übergang vom bebauten Gebiet in das Landwirtschaftsgebiet sowie die Höhenbegrenzung der Baubereiche. Dies sind wichtige Qualitätsmerkmale des Bebauungsplans, welche vorliegend die Abweichungen zur Einzelbauweise rechtfertigen.

Zur Erschliessung erwägt das Verwaltungsgericht, dass das Wegstück ab der Tiefgarageneinfahrt zum Grundstück zur Überbauung nach der Einteilung der VSS-Norm fraglos eine Zufahrtsstrasse ist. Von einer Zufahrtsstrasse ist auszugehen, wenn zur Erschliessung von Siedlungsgebieten eine Grösse von bis zu 150 Wohneinheiten ausgegangen wird. Der Grundbegegnungsfall auf einer Zufahrtsstrasse Pw/Pw beträgt bei einer stark reduzierten Geschwindigkeit (bis 30 km/h) eine Strassenbreite von mindestens 4.80 m, was vorliegend erfüllt ist. Jedoch fehlt vorliegend ein gemäss VSS-Richtlinien vorgesehener Gehweg. Das Verwaltungsgericht stützt die Meinung des Regierungsrats, dass dessen Verlangen auf dem fraglichen Strassenstück unverhältnismässig wäre. Zwar endet das nordwestseitliche Trottoir 20 m vor der Einfahrt zur Tiefgarage der Überbauung, jedoch folgt im Anschluss die in diesem Bereich 8 m breite Einfahrt zur Tiefgarage, welche von Fussgängern betreten werden kann, um Fahrzeugen auszuweichen. Somit müssen Fussgänger lediglich auf den restlichen 12 m die dort 5.10 m breite Zufahrtsstrasse mit Fahrzeugen teilen, was zumutbar ist. Mit gefährlichen Situationen ist aufgrund des sehr niedrigen Tempos und der Übersichtlichkeit auf dem Strassenabschnitt nicht zu rechnen. Damit beurteilte der Regierungsrat die Erschliessung des Bebauungsplangebiets korrekterweise als ausreichend. Damit kann keine Rechtsverletzung des Regierungsrats erkannt werden.

Die Beschwerdeführer Z. J. und M. unterscheiden zusätzlich zwischen der internen, externen sowie der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr. Unter der internen Erschliessung werden Bewohner der Überbauung subsumiert. Das Verwaltungsgericht kommt zum Schluss, dass auf der relevanten Strasse ein allgemeines Fahrverbot gibt, bei welchem nur Zubringerdienste gestattet sind. Den Bewohnerinnen und Bewohnern der Überbauung und auch weiteren Personen, welche zu dieser Überbauung gelangen wollen, ist somit das Befahren der Strasse nicht erlaubt. Die Rüge der ungenügenden Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr aufgrund niedriger Frequenz durch einen Linienbus ist gemäss Verwaltungsgericht unbegründet, da die Erschliessung mit öffentlichem Verkehr nicht zu den



bundesrechtlichen Erschliessungsanforderungen nach Art. 19 Abs. 1 RPG zählt. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass sich das Busangebot nach der Nachfrage richtet.

Der Regierungsrat hat mit seinen Entscheiden kein Recht verletzt. Das Verwaltungsgericht weist die Beschwerden ab.

#### **43.3      Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 27. Februar 2018 i.S. W. R.**

Es geht um ein nachträgliches Gesuch um Nutzung eines Wohnhauses als Primarschule, zusätzlich zu der Kindertagesstätte im 1. Obergeschoss des Wohnhauses.

Auf Beschwerde hin erwägt das Verwaltungsgericht, ob es sich bei den Baugesuchen, welche die Beschwerdegegner eingereicht haben, um neue Baugesuche handelt. Nur dann wäre der vom Beschwerdeführer angerufene Beschluss einschlägig, welcher festhält, dass die Einreichung eines neuen Baugesuchs als Alternativgesuch während der Rechtshängigkeit - bevor ein früheres erledigt ist - nicht rechtsmissbräuchlich ist, was der Praxis des Verwaltungsgerichts Zürich entspricht. Ein alternatives Gesuch liegt jedoch nur vor, wenn das Bauprojekt eine Veränderung erfährt, wobei nicht immer ein neues Baugesuch erforderlich ist. Vorliegend erfolgte keine Projektänderung, weshalb der Beschwerdeführer aus dem von ihm hervorgebrachten Beschluss nichts ableiten kann.

Man könnte auch von einer Wiedererwägung im gleichen Verfahren sprechen, indem die Bauherrschaft die Baubewilligungsbehörde ersucht hat, auf die von ihr erteilten Baubewilligungen zurückzukommen und sie abzuändern. Die Befugnis zur Wiedererwägung liegt bei der erstinstanzlich verfügenden Behörde. In der vorliegenden Beschwerde ist davon auszugehen, dass vor dem Erlass der Verfügung über die Wiederherstellung des baurechtlich rechtmässigen Zustands verfügt werden muss, ob die formell rechtswidrige Baute in der bestehenden Form nachträglich bewilligt werden kann, was von Amtes wegen einzuleiten ist.

Die Bauherrschaft hatte Anspruch darauf, dass ihre Baugesuche erneut überprüft wurden. Der Beschwerdeführer hätte jedoch am erneuten Baubewilligungsverfahren beteiligt werden müssen, was ihm die Baubewilligungsbehörde nicht ermöglichte. Damit wurde sein Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt, weshalb die Beschwerde gutzuheissen und die Baubewilligungen aufzuheben sind. Die Beschwerde bezüglich Wiederherstellung der Einsprachefrist ist gutzuheissen und die Sache zur Durchführung des Baubewilligungsverfahrens an den Gemeinderat als erste Instanz zurückzuweisen. Gegenüber den Parteien ist darauf hinzuweisen, dass der Schulbetrieb während des Verfahrens uneingeschränkt weitergeführt werden kann. Auch der Baueinsprache und einem allfälligen späteren Verfahren kann keine aufschiebende Wirkung zukommen.

Das Verwaltungsgericht heisst die Beschwerde gut.

#### **43.4      Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 27. März 2018 i.S. B. E.**

Es geht um ein als Bauanfrage bezeichnetes Schreiben, mit dessen Beantwortung bestätigt werden soll, dass das Grundstück baureif ist. Die Baureife ist durch den Beschwerdeführer damit begründet, dass die Trink- und Abwasserleitungen erstellt worden und das Grundstück faktisch sowie rechtlich erschlossen ist.

Auf Beschwerde hin erwägt das Verwaltungsgericht, dass der Beschwerdeführer sich mit der zu seinen Gunsten ausgefallenen Rechtsverweigerungsbeschwerde durch den Regierungsrat nicht auseinandersetzte. In diesem wies der Regierungsrat den Gemeinderat an, die Eingabe des Beschwerdeführers als Bauermittlungsgesuch an die Hand zu nehmen und eine angemessene Nachfrist zur Einreichung der erforderlichen Unterlagen anzusetzen. Damit ist zu prüfen, ob vorliegend im Beschwerdeverfahren vor Verwaltungsgericht die Prozessvoraussetzung des schutzwürdigen Interesses noch erfüllt ist. Mit dem Entscheid des Regierungsrats besteht für den Beschwerdeführer noch immer die Möglichkeit, mit seinem erstinstanzlichen Begehren durchzudringen, entspricht ein

Bauermittlungsverfahren gemäss § 47 Abs. 1 PBG im Ergebnis doch dem vom Beschwerdeführer verlangten Feststellungsverfahren. Die Aufhebung des Regierungsratsentscheids würde dem Beschwerdeführer kein praktischer Nutzen bringen, da der Entscheid in seinem Sinne ausgefallen ist. Damit ist ein schutzwürdiges Interesse nach § 62 Abs. 1 lit. c VRG zu verneinen, da es dem Beschwerdeführer an der Beschwerdelegitimation fehlt.

Das Verwaltungsgericht tritt auf die Beschwerde nicht ein.

#### **43.5 Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 17. April 2018 i.S. S.-G. J und S.**

Es geht um einen Zonenplan einer Gemeinde, welcher zum Ziel hat, die Baugebiete 1 und 2 zu begrenzen. Insbesondere zu einer Strasse sowie zu bestehenden historischen Bauten hin sollte ein gebührender Abstand gewährleistet werden. Der Zonenplan enthält Zonenplanlinien, welche in den Ortsgestaltungsplan der Gemeinde Aufnahme fanden und die Bebaubarkeit der Grundstücke begrenzen. Das nicht bebaubare Land bleibt ausnützungsberechtigt.

Auf Beschwerde hin erwägt das Verwaltungsgericht, dass Baulinien gemäss § 31 PBG den Raum längs von Strassen, Leitungen, Geleisen oder gegenüber Gewässern und Wäldern bezeichnet, welcher mindestens freizuhalten ist. Wo der Bauabstand durch eine Baulinie bestimmt ist, sind die allgemeinen gesetzlichen oder reglementarischen Abstandsvorschriften nicht mehr anwendbar. Baulinien wirken sich als Bauverbote aus. Im Baulinienraum gilt ein Änderungsverbot, weshalb im Sinne der Besitzstandsgarantie Bauten entsprechend dem bisherigen Verwendungszweck unterhalten und modernisiert werden dürfen. Baulinien führen zu keiner Entschädigungspflicht, ausser wenn ein Baugrundstück vollständig oder grösstenteils innerhalb einer Baulinie liegt oder durch diese geradezu zerschnitten wird, sodass darauf nicht mehr wirtschaftlich gebaut werden kann. Für Eigentumseingriffe bietet § 7 Abs. 2 lit. b PBG die entsprechende formell gesetzliche Grundlage.

Die Beschwerdeführer verlangen, dass die Anträge betreffend Baulinienplan nicht zu genehmigen sind. Es ist davon auszugehen, dass sie nicht tatsächlich an der Nichtgenehmigung des vollständigen Baulinienplans interessiert sind, sondern es ihnen lediglich darum geht, die Verlängerung des Baulinienplans entlang der Strasse zu verhindern. Mit den Ausführungen des Regierungsrats, weshalb die gewählte Baulinie grundsätzlich sachlich vertretbar ist, setzen sich die Beschwerdeführer in keiner Art und Weise auseinander. Der Regierungsrat hielt in seinem Entscheid fest, dass der Baulinienplan gemäss Art. 36 Abs. 2 BV durch schutzwürdige Interessen gedeckt ist, insbesondere weil der kantonale Richtplan die Gemeinwesen anhält, die typischen Zuger Ortsbilder, Denkmäler und Kulturgüter sowie historischen Verkehrswege zu pflegen und erhalten. Zudem hält der Richtplantext fest, dass der Kanton und die Gemeinden die Seeufer ausserhalb der Siedlungsgebiete für die Interessen von Natur und Landschaft freihalten. Im Ortsteil gibt es zahlreiche Gebäude, welche im Verzeichnis bzw. im Inventar der geschützten Denkmäler aufgeführt sind. Gemäss gemeindlicher Bauordnung bezweckt der Aussichtsschutz die Freihaltung einzelner freier Sichtbereich von der Kantonsstrasse auf Seeufer, See und die gegenüberliegenden Hanglagen.

Der Regierungsrat genehmigte in seinem Beschluss den Baulinienplan zu Recht und verpflichtete gleichzeitig den Gemeinderat, binnen sechs Monaten nach Eintritt der Rechtskraft seines Entscheids das Verfahren nach Art. 33 Abs. 1 RPG in Verbindung mit §§ 39 ff. PBG zur Modifikation der Baulinie einzuleiten. Die dagegen eingereichte Beschwerde erweist sich als unbegründet.

Das Verwaltungsgericht weist die Beschwerde ab.

#### **43.6 Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 29. Mai 2018 i.S. D.-R. A und G**

Es geht um ein Gesuch zum Abbruch von zwei Einfamilienhäusern und den Neubau eines Einfamilienhauses.

Auf Beschwerde hin erwägt das Verwaltungsgericht, dass die Beschwerdeführer die gerügte Verletzung des rechtlichen Gehörs aufgrund mangelnder Begründung der Baubewilligung zu Recht erhoben. Das Verwaltungsgericht begründet dies damit, dass sich nur wenige Ziffern der Erwägungen des gemeinderätlichen Entscheids der Spur nach mit der Beurteilung des Bauprojekts befassen. Eine davon wiederholt die Stellungnahme der NLK. Eine eigene Beurteilung der Stellungnahme der Kommission nimmt der Gemeinderat nicht vor. Das Gleiche gilt für die Stellungnahme des Bauforums Zug, welche der Gemeinderat 1:1 abdruckte und mit dem lapidaren Satz ergänzte: „Aufgrund der Herausgabe des Zuger Bautenführers durch das Bauforum Zug kann die vorstehende Stellungnahme nicht als unabhängiges Fachgutachten verstanden werden.“ Damit erklärt der Gemeinderat nicht, warum seiner Meinung nach das Bauvorhaben die hohen Anforderungen der gemeindlichen Bauordnung nicht erfüllt. Auch die Bezugnahme auf die Stellungnahmen der NLK und die gemeindliche Baukommission, dass zum einen das aktuelle Material- und Farbkonzept noch nicht genügt und eine abschliessende Beurteilung des Material- und Farbkonzepts noch nicht erfolgte. Der Gemeinderat wiederholt lediglich die Einschätzung der Baukommission, wonach der klassizistische Baustil des geplanten Gebäudes grundsätzlich vertretbar ist und die Baukommission gestützt auf die Vorgaben der NLK unter vorgängiger Einreichung eines dementsprechenden Material- und Farbkonzepts dem Gemeinderat die Erteilung der Baubewilligung und die Abweisung der Einsprache empfiehlt. Der Gemeinderat verletzt damit die von Gesetz und Verfassung geforderte Begründungspflicht und damit das rechtliche Gehör in erheblichem Mass.

Dies führt zur Frage, ob die Verletzung des rechtlichen Gehörs im anschliessenden Rechtsmittelverfahren geheilt werden konnte. Die regierungsrätlichen Erwägungen haben zu Recht ergeben, dass die Verletzung des rechtlichen Gehörs geheilt werden können, und das Verfahren fortzuführen ist. Dies führt zur weiteren Frage, ob sich das Bauvorhaben den gemeindlichen Anforderungen gemäss hinsichtlich Grösse, Lage, Gestaltung und Materialisierung des Baukörpers sowie dessen Aussenraums so in die Umgebung einordnet, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht und auch die besonders hohen Anforderungen an die Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild im Ortsteil der Gemeinde erfüllt. Dies bejaht das Verwaltungsgericht. Betreffend Betrachtungsperimeter teilt das Verwaltungsgericht die Auffassung des Regierungsrats. Danach kann auch das Gebäude einer anderen Zone zum relevanten Betrachtungsperimeter gezählt werden. Dies ist nicht zu beanstanden. Die Umgebung des definierten Betrachtungsperimeters ist städtebaulich und architektonisch vorliegend sehr heterogen gestaltet, weshalb bezüglich Einordnung kein Recht verletzt wird.

Das von den Beschwerdeführern hervorgebrachte Parteigutachten wird vom Gericht zwar unter dem Grundsatz der freien Beweiswürdigung berücksichtigt, jedoch geht aus den gutachterlichen Formulierungen deutlich hervor, dass es primär darum geht, die Erstellung von neuen Gebäuden im Baustil des Architekten zu verhindern. Dies zeigt sich daran, dass vor allem die fehlende überzeugende architektonische Gesamtlösung und weniger die ungenügende Einordnung bemängelt wird. Das Gericht kommt zum Schluss, dass das Gutachten die Feststellung, dass sich das vom Beschwerdegegner geplante Gebäude gut in das Orts und Landschaftsbild einordnet, nicht zu erschüttern vermag.

Im vorliegenden Fall wird auch nicht von der Grundnutzungsordnung abgewichen, weshalb aus dem Rütientscheid des Bundesgerichts BGE 135 II 209, welcher von der Beschwerdeführerschaft hervorgebracht wurde, im vorliegenden Fall nichts zugunsten der Beschwerdeführer abgeleitet werden kann. Vorliegend war weder von der ENHK noch vom Amt für Denkmalpflege und Archäologie bei der Beurteilung ein Gutachten erforderlich.

Nach dem verfassungsrechtliche Anspruch auf rechtliches Gehör gemäss Art. 29 Abs. 2 BV kann der Richter Beweisanträge in zulässiger Anwendung der antizipierten Beweiswürdigung ablehnen. Danach sind im Sinne eines Obergutachtens ein Gutachten der ENHK und des Amtes für Denkmalpflege und Archäologie des Kantons Zug zur Prüfung der Frage, ob die Auslegung der gemeindlichen Bauordnung im konkreten Fall korrekt und BLN-konform resp. ISOS-kompatibel sei, abzulehnen. Dies deshalb, weil mit den vorliegenden Akten der Sachverhalt für die zu beurteilenden Rechtsfragen bereits umfassend erstellt sind. Es liegt kein denkmalpflegerischer Kontext vor, da die Grundstücke des Beschwerdegegners nicht in

der Ortsbildschutzzone liegen.

Das Verwaltungsgericht heisst die Beschwerde teilweise insofern gut, als die Kostenverlegung und die Bezahlung der Parteientschädigung im regierungsrätlichen Beschwerdeverfahren zu ändern ist. Im Übrigen weist es die Beschwerde ab.

#### **43.7 Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 26. Juni 2018 i.S. K. T. und H.**

Es geht um die Baubewilligung für den Bau einer Multifunktionsanlage (MFA) unter Bedingungen und Auflagen. Die MFA ist insbesondere für Minifussball, Volleyball und Streetball vorgesehen. Die Betriebszeiten der MFA werden verbindlich von Montag bis Sonntag von 7.00 Uhr bis 22.00 Uhr festgesetzt.

Auf Beschwerde hin erwägt das Verwaltungsgericht, dass gemäss Gutachter der Lärm auf den beiden neuen Kleinspielfeldern im Normalbetrieb mehr als 10 dB(A) und bezüglich Geräuschspitzen mehr als 15 dB(A) unter den Richtwerten für neue Anlagen gemäss Vollzugshilfe für Sportlärm liegt. Damit werden die Planungswerte der Lärmschutzverordnung unterschritten. Verschiedene, bestehende Sportanlagen in der Nähe verursachen bereits im Zustand vor dem Bau eine akustisch relevante Lärmbelastung. Die Vorgaben von USG und LSV werden mit dem vorliegenden Konzept für die beiden Kleinspielfelder und der neuen Benützungsordnung eingehalten. Der Rand der MFA befindet sich, am Boden gemessen, 110 m von der südöstlichen Ecke des Gebäudes, in welchem die Beschwerdeführer im 17. Geschoss einer Wohnung an der südöstlichen Ecke belegen. Die tatsächliche Distanz zwischen der Wohnung der Beschwerdeführer und den Spielfeldern beträgt somit mehr als 100 m, nämlich rund 130 m. Der Gutachter hat nachvollziehbar und überzeugend dargelegt, dass die in der BFU-Vollzugshilfe für Sportlärm für neue Anlagen genannten Richtwerte deutlich unterschritten werden. Bei den Emissionen ging er von den zu erwartenden Schallleistungspegeln für Fussballfelder aus, was vergleichbar mit Volleyball und Streetball ist. Er berücksichtigte, dass dieser wegen des Tartanbelags höher als auf Kunstrasen ist. Die MFA soll allen Einwohnern der Stadt Zug zur Verfügung stehen. Würden die Betriebszeiten ausserhalb der Schulstunden (Nach Feierabend und an freien Tagen) eingeschränkt, wäre eine grosse Anzahl von Personen von der Benützung der Anlage ausgeschlossen. Der Regierungsrat hat kein Recht verletzt, indem er erwogen hat, dass die Interessenabwägung klar zugunsten der MFA ausfällt, im Rahmen der Vorsorge muss keine Sicherheitsmarge geschaffen werden und daher ist keine Reduktion der Betriebszeiten angezeigt. Ein Verstoss gegen das Gleichbehandlungsgebot in Bezug auf die Öffnungszeiten anderer Sportanlagen der Stadt Zug liegt nicht vor. Dies begründet sich damit, dass die durch die Beschwerdeführer genannten Anlagen nicht vergleichbar sind. Diese schränken ihre Betriebsdauer aus anderen Gründen wie beispielsweise der Verfügbarkeit des Platzwerts, Benützung der Garderoben oder Sicherheit ein. In zulässiger Anwendung der antizipierten Beweiswürdigung ist der Beweisantrag der Beschwerdeführer abzulehnen, da der Sachverhalt für die zu beurteilenden Rechtsfragen bereits umfassend erstellt ist. Der Gutachter wies auf die Hochhaussituation hin und stellte fest, dass in den oberen Geschossen die Lärmbelastung etwas tiefer ist als zwischen dem 3. und 5. OG, wo die maximale Lärmbelastung zu erwarten ist. Eine Verstärkung der Schallausbreitung in Richtung oberer Geschosse ist ausgeschlossen.

Die Beschwerdeführer obsiegen im vorliegenden Verfahren einzig, indem die Betriebszeit der MFA an Sonn- und Feiertagen erst um 8.00 statt 7.00 Uhr beginnt. Das Verwaltungsgericht heisst damit die Beschwerde teilweise gut und weist sie im Übrigen ab.

#### **43.8 Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 17. Juli 2018 i.S. G. S.**

Es geht um eine bereits realisierte Überbauung einer Liegenschaft. Auf Beschwerde des Gemeinderats hin erwägt das Verwaltungsgericht, dass inhaltlich betrachtet nur vermeintlich zwei separate Entscheide - Teilrechtskraft und vorzeitige Baufreigabe - vorliegen. Tatsächlich erübrigt die Teilrechtskrafteklärung die vorzeitige Baufreigabe bzw. geht dieser vor. Entsprechend ist gegen die vorzeitige Baufreigabe nach § 67 Abs. 3 PBG bloss eine Beschwerde gegen die Teilrechtskrafteklärung möglich. Gemäss Art. 93 bzw. 92

Bundesgerichtsgesetz (BGG) kann ein Entscheid selbständig eröffnet werden, wenn dieser im Rahmen eines Endentscheids ergangen ist oder aber unabhängig von diesem eröffnet, doch in der Zwischenzeit der Endentscheid in Rechtskraft erwachsen ist. Der vorliegende Zwischenentscheid ist selbständig eröffnet worden, da er schriftlich mitgeteilt, begründet und mit einer Rechtsmittelbelehrung versehen ist. Der Zwischenentscheid bewirkt keinen nicht wieder gutzumachenden Nachteil rechtlicher Natur und die Gutheissung der Beschwerde führt keinen sofortigen Endentscheid herbei. Eine Gutheissung würde weder einen bedeutenden finanziellen Aufwand noch Zeit oder Kosten ersparen. Für den Gemeinderat liegt damit kein nicht wieder gut zu machender Nachteil vor. Der Endentscheid zu Gunsten des Gemeinderats ist behebbar, da der Regierungsrat immer noch das Hauptbegehren der Bauherrschaft um Änderung der in der Baubewilligung vorgesehenen Gebühren abweisen kann, womit ein von diesem Verfahren unabhängiger Endentscheid noch aussteht und damit noch eine Anfechtungsmöglichkeit besteht. Es fehlt damit ein Rechtsschutzinteresse an einer Beschwerde.

Das Verwaltungsgericht tritt auf die Beschwerde nicht ein.

#### **43.9 Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 17. Juli 2018 i.S. K. E.**

Es geht um den Neubau einer Mobilfunkanlage. Auf Beschwerde hin erwägt das Verwaltungsgericht, dass die Rüge der Verletzung des rechtlichen Gehörs unbegründet ist. Der Gemeinderat hat es zwar unterlassen, dem Beschwerdeführer die Standortbeurteilung zur Stellungnahme zuzustellen. Dennoch ist von einer Rückweisung der Sache an die Vorinstanz gemäss Lehre und Rechtsprechung aufgrund formalistischen Leerlaufs abzusehen. Zwar begründete der Regierungsrat das Vorliegen eines solchen Leerlaufs nicht weiter, jedoch ist an der Schlussfolgerung selbst nichts auszusetzen, da der Beschwerdeführer bereits im Voraus verschiedene unbegründete Rügen hervorbrachte und sich der Regierungsrat vollumfänglich und differenziert mit diesen auseinandersetzte. Zudem brachte der Beschwerdeführer keine Ausführungen mehr bezüglich Immissionen hervor, weshalb davon auszugehen ist, dass er sich nicht mehr weiter auf diese Rügen stützte. Eine Rückweisung an den Gemeinderat hätte keinen Nutzen gehabt. Dies bestätigt, dass die Prüfung der Rügen durch den Regierungsrat in jeder Hinsicht ausreichend war. Somit hat der Regierungsrat kein Recht verletzt.

Zur Rüge der mangelnden Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild gemäss gemeindlicher Bauordnung der Mobilfunkanlage erwägt das Verwaltungsgericht, dass der Regierungsrat unter richtiger Anwendung des Rechts und weiten Ermessensspielraums betreffend Ästhetikklausel feststellte, dass die geplante Mobilfunkanlage sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einordnet. Im Fall von Mobilfunkanlagen sind der Versorgungsauftrag und die beschränkten architektonischen Gestaltungsmöglichkeiten betreffend guter Gesamtwirkung des Orts- und Landschaftsbilds bei der Interessenabwägung von besonderer Bedeutung, wobei zwingende raumplanungs- und baurechtliche Bestimmungen nicht verletzt werden dürfen. Die Umgebung der Mobilfunkanlage ist heterogen ausgestaltet, mit verschiedenen Dachbauten versehen und die geplante Mobilfunkanlage hat eine Wirkung auf 250 Meter entfernte Gebäude. Sie kann nicht als Störfaktor bezeichnet werden und tangiert keine denkmalgeschützten Schutzobjekte, welche rund 250 Meter entfernt sind und keinen unmittelbaren Sichtbezug haben. Die Mobilfunkanlage ordnet sich somit gemäss dem Entscheid des Regierungsrats gut in die Umgebung ein.

Betreffend Rüge zur nicht Bewilligungsfähigkeit aufgrund der Nonkonformität mit dem Arealbebauungsplan gemäss gemeindlicher Bauordnung und § 29 Abs. 3 und 4 PBG erwägt das Verwaltungsgericht, dass die Anlage eine unwesentliche Änderung des Arealbebauungsplans und des Bebauungskonzepts darstellt. Damit wird gemäss § 29 Abs. 4 PBG keine Zustimmung von Dreivierteln der durch die Mobilfunkanlage wesentlich stärker belasteten Eigentümer der Arealfläche vorausgesetzt und die geplante Änderung als Ganzes ist nach § 29 Abs. 4 lit. a PBG bewilligungsfähig. Auch sprechen keine Gründe der Wohnästhetik und Wohnhygiene gegen die Bewilligung, da die Signale der Anlage gemäss der Standortbeurteilung innerhalb der zulässigen Strahlungsgrenzwerte liegen. Deshalb ist die Mobilfunkanlage gemäss dem Regierungsratsentscheid zu bewilligen.

Der Regierungsrat verletzte mit seinem Entscheid kein Recht. Deshalb weist das Verwaltungsgericht die Beschwerde ab.

#### **43.10      Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 28. August 2018 i.S. H.**

Es geht um den Bau von zwei Unterflurcontainern (nachfolgend UFC-Anlage) mit zwei oberirdischen Einwurfsäulen. Auf Beschwerde hin erwägt das Verwaltungsgericht, dass der Regierungsrat die Baubewilligung der Gemeinde für die Erstellung einer UFC-Anlage zu Recht geschützt hat. Die Ermessensüberprüfung unterliegt vorliegend nicht der gerichtlichen Prüfung und eine Rechtsverletzung ist nicht zu sehen. Ob das bisherige System mit Rollcontainern zweckmässiger wäre oder die Gemeinde das Abfallsammel- bzw. das Entsorgungssystem für die ganze Strasse einheitlich gestalten sollte und sich allenfalls im Rahmen einer Neuüberbauung eine neue Beurteilung aufdrängen wird, ist der gerichtlichen Prüfung entzogen. Auf die Durchführung des vom Beschwerdeführer mehrfach beantragten Augenscheins kann ohne Verletzung des rechtlichen Gehörs verzichtet werden. Die Örtlichkeiten sind dem Gericht bestens bekannt und zudem in den Akten ausgiebig dokumentiert. Die Simulation eines Entleerungsvorganges von Unterflurcontainern erübrigt sich, da die Sorge um einen Rückstau des Verkehrs während der Dauer des Entleerungsvorganges nur schwer nachvollziehbar ist, da bereits heute zahlreiche Rollcontainer an dieser Stelle geleert werden müssen. Es ist nicht einzusehen, weshalb die UFC-Anlagen zu grösseren Beeinträchtigungen bezüglich Lärm-, Geruchs-, und Verschmutzungsemissionen resp. -immissionen führen würden.

Der Regierungsrat verletzte mit seinem Abweisungsentscheid kein Recht. Das Verwaltungsgericht weist die Beschwerde ab.

#### **43.11      Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 28. August 2018 i.S. S. M. und C.**

Es geht um drei Parzellen, welche im Gesamteigentum stehen. Im Zusammenhang mit Renovierungsarbeiten schlossen die Gesamteigentümer einen Dienstbarkeitsvertrag an einem Doppel Einfamilienhaus ab, in welchen diese verschiedene Grenz-, Näherbau- und Überbaurechte neu begründeten und im Grundbuch als Grunddienstbarkeiten eintragen liessen. In diesem Zusammenhang liess eine Partei einen Dampfabzug mit einer quadratischen Abdeckung anbringen. Sie überragt die Fassade um 4-5 cm. Die Gemeindeverwaltung forderte die Bauherrschaft dazu auf, ein Baugesuch und die entsprechenden Pläne nachträglich einzureichen. Die andere Gesamteigentümerpartei erhob dagegen Einsprache und Verwaltungsbeschwerde, worauf das Verwaltungsgericht auf Beschwerde hin erwägt, dass der Regierungsrat zu Recht die Beschwerde abgewiesen hat. Das Verwaltungsgericht begründet dies damit, dass die Beurteilung der Bewilligungspflicht eines Dampfabzugs eines Privathaushalts gemäss Art. 22 Abs. 1 RPG erfolgt. Danach dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Gemäss § 44 Abs. 1 PBG bedarf einer Bewilligung der zuständigen Behörde, wer Bauten und Anlagen erstellen, ändern oder anders nutzen will. Geringfügige Bauvorhaben, welche die nachbarlichen und öffentlichen Interessen nicht erheblich berühren, sind gemäss § 44a PBG der zuständigen Gemeindebehörde mit einer Bauanzeige zu melden. Der Regierungsrat bezeichnete die Abzugsvorrichtungen als "Kleinstvorhaben". Der Begriff wird weder im PBG noch im V PBG verwendet, wobei offensichtlich ist, dass diese in der Regel weniger Auswirkungen auf ihre Umwelt haben als die in § 44a PBG genannten „geringfügigen Bauvorhaben“. Übermässige Geruchsemissionen oder Immissionen durch Dampf und Fett aus der Küchenabluft des Privathauses und akustische Immissionen (Surren der Abzugslüftung) sind vorliegend ausgeschlossen. Auch die Ästhetik wird durch die geringfügige Fassadenveränderung nicht beeinträchtigt. Damit ist das Bauvorhaben nicht bewilligungspflichtig.

Der Regierungsrat verletzte mit seinem Entscheid kein Recht. Das Verwaltungsgericht weist die Beschwerde ab.

#### **43.12      Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 4. Oktober 2018 i.S. Z. H.**

Es geht um einen durch die Gemeindeversammlung genehmigten Bebauungsplan. Auf Beschwerde hin erwägt das Verwaltungsgericht zum Vorwurf der fehlenden Koordination beim Entscheid über die

Genehmigung des Bebauungsplans, dass diese gemäss § 42 Abs. 1 PBG im Sinne der Vorschriften der Spezialgesetzgebung erfolgt. Korrekterweise führte der Regierungsrat die Prüfung in Übereinstimmung der gemeindlichen Bauvorschriften und Pläne mit dem eidgenössischen und kantonalen Recht, insbesondere dem Raumplanungsgesetz, dem Planungs- und Baugesetz und dem kantonalen Richtplan durch. Der Regierungsrat hat zu Recht den Abweisungsentscheid über die Beschwerde gegen den Bebauungsplan und die Genehmigung des Bebauungsplans gleichzeitig gefällt und somit gemäss § 42 Abs. 2 PBG und Art. 25a RPG in der gleichen Sache koordiniert. Der Beschwerdeführer ficht sowohl den Entscheid der Regierungsrats betreffend Verwaltungsbeschwerde gegen den Beschluss der Gemeindeversammlung als auch die regierungsrätliche Genehmigung an. Der Genehmigungsentscheid kann daher nicht vor dem Beschwerdeentscheid in Rechtskraft erwachsen und widersprüchliche Entscheide können sich nicht so ergeben. Somit ist eine ausreichende Koordination vorhanden.

Zum Vorwurf der ungenügenden materiellen Koordination entscheidet das Verwaltungsgericht, dass auch bezüglich der vom Beschwerdeführer vorgebrachten materiellen Koordination keine Verletzung der bundesrechtlichen Koordinationspflicht festzustellen ist. Die Stellungnahmen bzw. die Zustimmungen des Amts für Denkmalpflege und Archäologie im Rahmen von §§ 29 und 30 DMSG bedürfen im Bebauungsplanverfahren nicht der Verfügungsform und für das Unterschreiten des Waldabstands braucht es keine Ausnahmebewilligung.

Zum Schutzzumfang / Bedeutung des ISOS bei den Schutzverfügungen führte selbst das Amt für Denkmalpflege und Archäologie in seiner Stellungnahme aus, dass das Konzept des Brunnenersatzes als gelungen zu bezeichnen ist. Damit kann nach § 30 DMSG von keiner Veränderung gesprochen werden, da kein Schutzzumfang verändert wird.

Der Umgebungsschutz gemäss § 29 Abs. 1 DMSG ist - wie der Regierungsrat zu Recht feststellte - nicht tangiert. Bauliche Veränderungen in der näheren Umgebung der vier Denkmäler erfolgen unbestrittenermassen. Diese beeinträchtigen jedoch den Wert in der näheren Umgebung des geschützten Denkmals nicht wesentlich.

Zur bemängelten Kostenverteilung vor dem Regierungsrat führt das Verwaltungsgericht aus, dass der Regierungsrat richtigerweise von einem vollständigen Unterliegen des Beschwerdeführers ausging, weshalb der Beschwerdegegnerin 1 zur Recht eine vollumfängliche Parteientschädigung zugesprochen worden ist. Es bestanden entgegen den Ausführungen des Beschwerdeführers gegensätzliche Interessen zwischen der Beschwerdegegnerin 1 und ihm, da sie unterschiedliche Ziele verfolgten.

Der Regierungsrat verletzte mit seinem Entscheid kein Recht. Deshalb weist das Verwaltungsgericht die Beschwerde ab.

#### **43.13      Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 30. Oktober 2018 i.S. A. G.**

Es geht um eine Umnutzung einer Wohnung in eine Kinderkrippe in einem Reihenfamilienhaus, für welche die Gemeinde - wie sie später selber feststellte - zu Unrecht im einfachen Baubewilligungsverfahren d.h. ohne öffentliche Auflage und in falscher Zuständigkeit eine Bewilligung erteilte. Das Verwaltungsgericht bestätigte die Zwischenverfügung, dass in der Liegenschaft bis zum Vorliegen des rechtskräftigen Baubewilligungsentscheids die Kinderkrippe mit höchstens drei zu betreuenden Kindern genutzt werden darf. Im Übrigen erliess das Verwaltungsgericht keinen Nutzungs- bzw. Baustopp.

Die Vorinstanz stellte zu Recht fest, dass gemäss Kinderbetreuungsverordnung ein Betrieb mit bis zu drei betreuten Kindern ohne Bewilligung der Gemeinde zulässig ist. Zudem ist die erste Baubewilligung ausdrücklich unter dem Vorbehalt der noch fehlenden Betriebsbewilligung erteilt worden, womit die Beschwerdeführerin noch keine absolute Gewissheit hatte, dass dem Betrieb nichts entgegensteht. Die Beschwerdeführerin erhob gegen den Vorbehalt keine Rechtsmittel.

Entscheidend ins Gewicht fällt bei der Verhältnismässigkeitsbeurteilung des Zwischenentscheids, dass die

Kinderkrippe einen über die bewilligungsfreie Grösse hinaus gehenden Betrieb aufgenommen hat, obwohl sie diesen noch nicht aufnehmen durfte. Bereits abgeschlossene Arbeitsverträge fallen dabei weniger ins Gewicht, als die Tatsache, dass Eltern auf die Betriebsaufnahme vertrauen durften, obwohl sie noch keine Betreuungsverträge abgeschlossen haben. Der Ausgang des noch hängigen Einsprache- bzw. Beschwerdeverfahren wird mit dem Zwischenentscheid nicht präjudiziert. Die zweifellos betroffenen ökonomischen Interessen der Beschwerdeführerin vermögen das erhebliche öffentliche Interesse an der Durchsetzung der raumplanungs- und baurechtlichen Vorschriften und damit an der Durchführung eines formell korrekten Baubewilligungsverfahrens unter Wahrung der verfassungsmässig garantierten Gehörsansprüche der zahlreichen Einsprecher nicht zu überwiegen.

Mit der falschen Verfahrenswahl beging die Gemeinde einen schwerwiegenden Eröffnungsfehler. Die Betriebsbewilligung lag jedoch vor der Eröffnung des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens noch nicht vor und der Betrieb der Kinderkrippe für 21 Kinderplätze und zwei Betreuungspersonen war noch nicht aufgenommen worden. Deshalb entspricht der angefochtene Zwischenentscheid keinem vorsorglichen Verbot einer bereits bestehenden Nutzung. Solange die Frage der Baubewilligung nicht geklärt ist, ist eine über das im Zwischenentscheid festgelegte Mass hinausgehende Nutzung der Liegenschaft formell unzulässig. Im Ergebnis wird somit nur die vom Gesetz vorgesehene aufschiebende Wirkung gemäss §§ 45 und 66 VRG, § 67 Abs. 2 lit. f e contrario PBG bestätigt. Beim Fehlen einer Bau- bzw. Nutzungsbewilligung hat die aufschiebende Wirkung des Rechtsmittels nicht zur Folge, dass die Beschwerdeführerin für die Dauer des Verfahrens so gestellt wird, wie wenn ihrem Begehren bereits entsprochen worden wäre. Formell wird also über das endgültige Schicksal der durch das ordentliche Bewilligungsverfahren in Frage gestellten ersten Baubewilligung erst durch das rechtskräftige Ergebnis des noch laufenden Verfahrens entschieden.

Die mit der Instruktion der Verwaltungsbeschwerde befasste Baudirektion hat entgegen den Vorwürfen der Beschwerdeführerin den Sachverhalt genügend festgestellt, die entgegenstehenden Interessen in einer Verhältnismässigkeitsprüfung genügend gegeneinander abgewogen und das rechtliche Gehör nicht verletzt. Die Parteien kannten vom laufenden Einspracheverfahren her alle formellen und materiellen Streitfragen, weshalb die Baudirektion diese in ihrem Zwischenentscheid nicht noch explizit ausbreiten musste. Die Frage der Gültigkeit der ursprünglichen Baubewilligung ist Gegenstand des Einsprache- bzw. ordentlichen Baubewilligungsverfahrens vor dem Regierungsrat.

Die einstweilige Verfügung der Baudirektion hat kein Recht verletzt. Das Verwaltungsgericht weist die Beschwerde ab.

#### **43.14      Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 27. November 2018 i.S. G. H. und M.**

Es geht um die Anfechtung eines Bebauungsplans. Auf Beschwerde hin erwägt das Verwaltungsgericht, dass auf einen Augenschein verzichtet werden kann, da sich das Gericht anlässlich eines Verfahrens der in derselben Angelegenheit einen ausreichenden Überblick über die Situation vor Ort und die Umgebung verschaffen konnte und es keine baulichen Veränderungen in diesem Gebiet gab. Zudem stehen dem Gericht Fotos, Pläne und ein Gipsmodell des Bebauungsplans zur Verfügung. Es ist daher auch keine Profilierung vorzunehmen.

Bezüglich des durch die Beschwerdeführer bemängelten Detaillierungsgrads betreffend Kleinbauten führt das Verwaltungsgericht aus, dass diese wegen ihrer geringen Grösse von untergeordneter Bedeutung sind. Kleinbauten haben sich zwar an die Vorgaben der gemeindlichen Bauordnung und die denkmalpflegerischen Vorgaben zu halten, sind aber im Bebauungsplan noch nicht örtlich zu definieren. Darüber ist im Baubewilligungsverfahren zu entscheiden. Das Verwaltungsgericht erachtet die Erschliessung des Bebauungsplans als ausreichend. Auch kann kein Entscheid über die öffentliche Nutzung der bestehenden Gebäude verlangt werden, da kaum eine Institution zu finden ist, welche sich verpflichtet, für die Dauer des Bebauungsplans zu verbleiben. Auch der Lärmschutz muss in einem Bebauungsplan noch nicht im Detail geregelt sein, dies kann auch im Baubewilligungsverfahren noch entsprechend geprüft und geregelt werden. Eine Verletzung des bundesrechtlichen Koordinationsgebots



ist nicht erkennbar.

Die gemeindliche Bauordnungsvorschrift ist als unbestimmter Rechtsbegriff formuliert, denn sie umschreibt die Voraussetzung der Rechtsfolge in offener, unbestimmter Weise, weshalb dem Regierungsrat ein Ermessen zukommt. Den Entscheiden des Regierungsrats gegenüber steht dem Verwaltungsgericht jedoch lediglich eine Rechtskontrolle nach § 63 Abs. 1 VRG i.V.m. § 63 Abs. 3 VRG e contrario zu. Der Regierungsrat kommt zum Schluss, dass durch die hohe Freiraumqualität das Areal in seinem Charakter und Erscheinungsbild erhalten wird. Das Verwaltungsgericht kann weder eine Überschreitung des Ermessens noch eine Rechtsverletzung erkennen. Der Regierungsrat hat die vom Bebauungsplan in Anspruch genommene besonders gute Einfügung in das Landschafts- und Ortsbild schlüssig und nachvollziehbar begründet. Deshalb sieht das Verwaltungsgericht keinen Anlass, dessen Beurteilung zu korrigieren. Der Bebauungsplan entspricht den Anforderungen von § 32 PBG und § 53 der gemeindlichen Bauordnung, da die Zweckbestimmung des Bebauungsplans der Zielvorgabe der gemeindlichen Bauordnung entspricht.

Der Regierungsrat verletzte mit seinem Entscheid kein Recht. Deshalb weist das Verwaltungsgericht die Beschwerde ab.

#### **43.15      Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 27. November 2018 i.S. V.-C.**

Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 27. November 2018 i.S. V.-C.

Es geht um eine Beschwerde betreffend Spruchgebühr und einer Parteientschädigung. Das Verwaltungsgericht erwägt auf Beschwerde hin, dass - wie der Regierungsrat korrekterweise festgestellt hat - es sich bei § 25 VRG um eine Kann-Vorschrift handelt. Deshalb besteht kein rechtlicher Anspruch auf Kostenbefreiung. Trotz nicht wirtschaftlichem Interesse am Ausgang des Verfahrens und Verfolgung öffentlicher Interessen des Vereins, kommt dem Verwaltungsgericht lediglich eine Rechts- und keine Ermessenskontrolle zu.

Die involvierten Parteien verfolgten im Verfahren gegensätzliche Interessen am Verfahrensausgang, wobei der Regierungsrat dazu verpflichtet war, eine Parteientschädigung festzulegen und diese der Verfahrensbeteiligten nach Massgabe ihres Obsiegens zuzusprechen. Auch wenn die zugesprochene Parteientschädigung in ihrer Höhe eher am oberen Rand des Zulässigen liegt, kann im Rahmen der Rechtskontrolle nicht festgestellt werden, dass der Regierungsrat sein Ermessen überschritten hat. Die Motivation zur Beschwerdeerhebung liegt zudem im Vereinszweck und der Beschwerdeführer gehört den Organisationen gemäss der Verordnung über die Bezeichnung der im Bereich des Umweltschutzes sowie des Natur - und Heimatschutzes beschwerdeberechtigten Organisationen an. Die durch den Regierungsrat beschlossene Parteientschädigung zulasten des Beschwerdeführers und zugunsten dritter Verfahrensbeteiligter ist daher nicht zu beanstanden.

Das Verwaltungsgericht weist die Beschwerde ab.

#### **43.16      Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 18. Dezember 2018 i.S. T. A.**

Es geht um eine Beschwerde betreffend Baubewilligung einer temporären Asylsiedlung. Auf Beschwerde hin erwägt das Verwaltungsgericht, dass die Einwohnergemeinde im Dienstvertrag bestätigt, dass sie mit dem Inkrafttreten des Quartiergestaltungsplans und auf den Erlass eines Bebauungsplans im Gebiet verzichtet. Der Regierungsrat hat im angefochtenen Entscheid richtig festgestellt, dass die zonenrechtliche Vorgabe für die Ablösung der Bebauungsplanpflicht eingehalten wurde. Bei der Bestimmung in der Bauordnung handelt es sich um eine Bestimmung mit Erlasscharakter, da sie in genereller Art die Voraussetzungen für die Ablösung einer Bebauungsplanpflicht regelt. Sie ist - zonenübergreifend - in einer unbestimmten Anzahl von Fällen anwendbar und damit generell-abstrakter Natur. Es ist zulässig, diese Bestimmung im Anwendungsfall akzessorisch zu überprüfen. Der Gemeinderat kann gemäss § 40 lit. a PBG kleine Änderungen an rechtskräftigen Bebauungsplänen beschliessen und Bebauungspläne direkt

erlassen, welche gemäss § 40 lit. b PBG nicht wesentlich von den ordentlichen Zonenvorschriften abweichen. Die Einwohnergemeinden beschliessen ihre Zonen- und Bebauungspläne im ordentlichen Verfahren. Die Verpflichtung die Ausnahmeregelung stehen erlasstechnisch auf gleicher Stufe, womit die Gemeinde befugt ist im ordentlichen Verfahren Bauvorschriften zu erlassen. Diese ermächtigen den Gemeinderat, unter bestimmten Bedingungen von einer Bebauungsplanpflicht abzusehen und damit ihre Kompetenz gemäss § 7 Abs. 1 PBG auszuschöpfen.

Dem Gemeinderat war offenkundig nicht bewusst, dass er den Quartiergestaltungsplan aufgrund der 2012 erfolgten Revision von § 29 Abs. 1 PBG nicht erlassen konnte. Er hätte sonst im Juni 2016 nicht die Abänderung des in Kraft stehenden Quartiergestaltungsplans erteilt, sondern ähnlich argumentiert, wie der Regierungsrat im angefochtenen Entscheid. Nach Treu und Glauben ist festzuhalten, dass der Gemeinderat nach wie vor an seiner eigenen Planungsgrundlage im Quartier gebunden ist, ungeachtet des inzwischen weggefallenen Arealbebauungszwangs. Die Bauherrschaft ist gestützt auf den Dienstbarkeitsvertrag verpflichtet, sich an die Vorgaben des Quartiergestaltungsplans zu halten. Damit handelt es sich aus Sicht des Gemeinderats bei der vorliegenden Baubewilligung um eine Ausnahmegewilligung. Es ist der Ansicht des Regierungsrats nicht zu folgen, wonach der Gemeinderat im betreffenden Gebiet keine Arealbebauung erzwingen darf. Dies würde bedeuten, dass die Grundeigentümer auf dem Areal auch Bauten in Einzelbauweise realisieren könnten, welche den qualitativen Anforderungen der gemeindlichen Bauordnung und § 29 Abs. 3 lit. a und b PBG nicht entsprechen würden. Es ist unbestritten, dass die geplante Siedlung die erhöhten qualitativen Anforderungen der gemeindlichen Bauordnung nicht erfüllt. Die Baute hält die Grundnutzungsordnung d.h. die für die Zone W3 geltenden Bauvorschriften ein. Die Baute dient öffentlichen Interessen, wird lediglich für zehn Jahre bzw. maximal 15 Jahre erteilt und muss danach vollständig zurückgebaut werden. Sie befindet sich ganz am westlichen Rand des Quartiers in 125 Meter Entfernung zum nächsten Quartierfreiraum. Die Baute beschlägt lediglich rund 1,5 Prozent der erfassten Fläche des gesamten Quartiergestaltungsplans. Es wäre offensichtlich unzweckmässig, von der Bauherrschaft zu verlangen, dass die Baute den erhöhten Anforderungen einer Arealbebauung gemäss der gemeindlichen Bauordnung genügen muss. Es würde sich um eine unverhältnismässige Auflage handeln, wenn die Asylsiedlung eine besonders gute architektonische Gestaltung, eine besonders gute Einordnung, besonders gute Wohnungsgrundrisse und ein besonders gutes Umgebungsdesign und überdies noch eine unterirdische Sammelgarage aufweisen müsste. Die beschriebenen öffentlichen und privaten Interessen überwiegen das auf der anderen Seite stehende öffentliche Interesse an einer Bauausführung gemäss der im betreffenden Gebiet geltenden Planungsgrundlage bei weitem. Die Baute hält auch die nachbarlichen Interessen ein. Somit ist festzuhalten, dass die strittige Baubewilligung als Ausnahmegewilligung gemäss § 31 Abs. 1 V PBG erteilt wurde, da die Voraussetzungen zur Erteilung einer Ausnahmegewilligung vorliegend erfüllt sind. Betreffend Legalitätsprinzip ist das Abweichen von den massgebenden baurechtlichen Regeln mit § 31 Abs. 1 V PBG rechtlich genügend abgestützt. Betreffend Treu und Glauben ist festzuhalten, dass die Bauherrschaft und die Baubehörde in völliger Übereinstimmung gehandelt haben und diesbezüglich eine Vertrauensgrundlage fehlte. Die Ausnahmegewilligung hält die im Gebiet geltende Grundnutzungsordnung ein, so dass nicht zu sehen ist, inwiefern gegen das dreistufige Planungssystem verstossen wurde. Die erteilte Baubewilligung stützt sich in zulässiger Art direkt auf den Quartiergestaltungsplan ab. In rein bau- und planungsrechtlicher Hinsicht ist das vorinstanzliche Verfahren rechtmässig.

Bei der Bereitstellung von ausreichenden und geeigneten Unterkünften im Asyl- und Flüchtlingsbereich handelt es sich um ein Anliegen bzw. Interesse von nationaler Bedeutung, das den Eingriff in ein geschütztes Objekt gemäss ISOS/NHG rechtfertigen kann. Eine Interessenabwägung i.S.v. Art. 6 Abs. 2 NHG ist damit möglich und erforderlich d.h. bei einem leichtem wie auch bei einem schwerem Eingriff in das Schutzobjekt. Vorliegend sind die Voraussetzungen von Art. 6 Abs. 2 NHG d.h. die Unterbringung als Interesse von nationaler Bedeutung an sich und die geplante Asylsiedlung als konkretes Eingriffsinteresse erfüllt, indem sie ausreichend zur Verwirklichung des Aufgabeninteresses beiträgt. Diese zweite Voraussetzung muss auch für alle künftigen Asylbauten, die in ein geschütztes ISOS-Objekt eingreifen, gegeben sein.

Die Beschwerdeführer unterliegen in der Hauptsache d.h. in den bau- und planungsrechtlichen Rügen und in der Verletzung der ISOS und NHG sowie GSchG, was als vollständiges Unterliegen zu werten ist. Das Verwaltungsgericht heisst die Beschwerde infolge Neuformulierung Spezialbestimmung im Beschwerdeverfahren teilweise gut.

#### **43.17      Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 18. Dezember 2018 i.S. T. A.\_2**

Es geht um eine Beschwerde betreffend Baubewilligung einer temporären Asylsiedlung.

Auf Beschwerde hin erwägt das Verwaltungsgericht, dass die Ausstandsbestimmungen vorsehen, dass die Ratsmitglieder bei Geschäften des Regierungsrats und der von ihnen geleiteten Direktion in den Ausstand treten, sofern ein solcher Grund vorliegt. Das Geltendmachen eines Ausstandsgrundes durch den Beschwerdeführer unter Berufung eines Auffangtatbestands des „Befangenheit bei objektiver Betrachtungsweise“ reicht nicht aus, da ein aus Sicht des Beschwerdeführers falscher Entscheid kein Ausdruck von persönlichem feindseligen Verhalten ist. Das Vergabeverfahren mit dem entsprechenden Zuschlag ist somit rechtskräftig abgeschlossen worden. Der Beschwerdeführer hat kein praktisches Interesse an der Beantwortung der Frage, ob ein Ausstandsgrund gegeben ist, da er lediglich rügt, die Vergabe sei unter rechtswidrigen Bedingungen erfolgt. Nur weil die Direktorin die Federführung innehatte, besteht keine unzulässige Vorbefassung in Bezug auf die Behandlung der baurechtlichen Verwaltungsbeschwerde. Auch eine Äusserung in einem Zeitungsartikel, wonach sie hoffe, dass sich das Bauvorhaben realisieren lässt, stellt kein Ausstandsgrund dar. Die Voraussetzungen für die Annahme einer Befangenheit sind im vorliegenden Fall in keiner Weise gegeben. Die Direktorin des Innern ist auch lediglich passives Mitglied des Vereins Asylbrücke Zug, welche in die Erstellung der temporären Asylsiedlung zudem nicht involviert ist. Indem die Direktorin des Innern ein im Internet öffentlich zugängliches Gutachten nicht zustellte, welches sie in ihrer Vernehmlassung erwähnte, stellt keine Verletzung des rechtlichen Gehörs dar.

Das Verwaltungsgericht weist die Beschwerde ab.



#### **44 2018: Regierungsrat**

##### **44.1 Entscheid des Regierungsrats vom 30. Januar 2018 i.S. Z. H.**

Es geht um einen durch die Gemeindeversammlung genehmigten Bebauungsplan. Auf Beschwerde hin erwägt der Regierungsrat, dass die Vorinstanz die Beschwerdelegitimation nach § 41 Abs. 3 PBG und § 12 Abs. 1 DMSG nicht beurteilte. Der Regierungsrat bestätigt die Beschwerdeberechtigung nach § 39 DMSG. Diese verweist aber nicht nur auf §§ 25 DMSG, sondern auch auf §§ 25 ff. DMSG. Somit erstreckt sich die Beschwerdemöglichkeit auch auf Entscheide des Regierungsrats gemäss § 31 DMSG. Der Regierungsrat kommt zum Schluss, dass die in § 25 DMSG geregelte Beschwerdelegitimation nach Sinn und Zweck der Norm und der historischen Auslegung ausgelegt werden soll. Es geht einerseits um die Beschwerdemöglichkeit zu Verfügungen und Realakten, welche ohne formellen Nichtunterschutzstellungsentscheid nach § 25 DMSG faktisch zu einer Nichtunterschutzstellung eines Denkmals führen. Andererseits um eine faktische Schutzentlassung eines geschützten Denkmals, ohne die Fällung eines Schutzentlassungsentscheids nach § 31 DMSG. In beiden Fällen wird für die Beschwerdelegitimation vorausgesetzt, dass der beschwerdeberechtigte Verein fundiert und so plausibel begründet ist, dass es sich um ein Denkmal im Sinn von § 25 DMSG handelt und der Bestand oder Schutz des Denkmals bedroht ist. Der Beschwerdeführer ist somit gestützt auf § 39 Abs. 22 DMSG zur Beschwerde im vorliegenden Fall legitimiert.

Der Regierungsrat kommt zum Schluss, dass aus den Unterlagen des Bebauungsplans zweifelsfrei hervorgeht, dass die bestehende Linde ersetzt, der historische Brunnen versetzt und Neubauten in der Umgebung des Direktorenhauses erstellt werden können. Damit änderten die Bauherren keine Planungsgrundlagen. Erst im Baubewilligungsverfahren - und nicht bereits im Bauplanungsverfahren - muss die kantonale Denkmalpflege bestimmen, ob der historische Brunnen restauriert und anschliessend aufgestellt werden muss oder die Rekonstruktion aufgestellt werden kann, da es sich bei allen geschützten Teile nach wie vor um rechtskräftig geschützte Denkmäler handelt. Die Beschwerde erweist sich dahingehend als unbegründet. Änderungen, welche den Schutzzumfang nicht tangieren, können mit Zustimmung des Amts für Denkmalpflege und Archäologie vorgenommen werden. Das Amt hat sich positiv zur Idee geäussert und dieses als gelungen bezeichnet. Damit liegt die erforderliche Zustimmung vor.

Es liegt keine wesentliche Beeinträchtigung des Werts gemäss § 29 Abs. 1 DMSG der geschützten Denkmäler durch die baulichen Veränderungen vor, da die Denkmäler nicht weniger als vorher von der Strasse wahrnehmbar sind, wodurch die Denkmäler besser geschützt werden. Der Brunnen erhält am neuen Standort einen klaren Bezug zum Neubau und steht nicht mehr als Solitär am Strassenrand, womit eher von einer Aufwertung auszugehen ist.

Auch die wesentlichen Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise gemäss § 32 PBG bejaht der Regierungsrat korrekterweise. Zwar wird mit dem Bebauungsplan keine Verdichtung erreicht, welche grundsätzlich dem öffentlichen Interesse entspricht. Dennoch gehen im vorliegenden Fall die Vorgaben des ISOS vor, da es sich um ein sehr sensibles Gebiet mit dem höchsten Erhaltungsziel handelt. Eine verdichtete Überbauung würde den Schutzanliegen des ISOS diametral entgegenlaufen und wäre damit nicht vereinbar.

Auch der minimale Waldabstand sei dahingehend eingehalten, als dass dieser zwar den Waldabstand auf einer Länge von 16.6 m und einer Fläche von rund 52 m<sup>2</sup> unterschreitet. Der minimale Waldabstand beträgt jedoch stets mindestens rund 8 m. Es werden weder Wurzel- noch Kronenbereiche der Bäume und auch biologisch, landschaftliche und ästhetische Werte nicht oder höchstens marginal beeinträchtigt, womit kein Verstoß gegen Art. 17 WaG vorliegt.

Der Regierungsrat weist die Beschwerde ab.

#### **44.2 Entscheid des Regierungsrats vom 27. Februar 2018 i.S. P. und J. A.**

Es geht um eine Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands. Auf Beschwerde hin erwägt der Regierungsrat, dass der angefochtene Beschluss des Gemeinderats schon aus formellen Gründen in Gutheissung der Verwaltungsbeschwerde integral aufzuheben ist. Indem der Gemeinderat nur eine Grundeigentümerschaft bzw. eine Stockwerkeigentümerschaft und nicht die gesamte Stockwerkeigentümergeinschaft in das vorinstanzliche Verfahren einbezogen hat, hat er einen groben Verfahrensmangel zu vertreten.

Der Regierungsrat heisst die Beschwerde gut.

#### **44.3 Entscheid des Regierungsrats vom 27. Februar 2018 i.S. B.H.**

Es geht um eine erteilte Baubewilligung Baugesuch. Auf Beschwerde hin erwägt der Regierungsrat, dass die materiell erhobenen Rügen betreffend Grenzabstand, Entwässerung und Kostenverteilung unbegründet sind. Die Grenzabstandsvorschriften sind mit dem vorliegenden Bauvorhaben eingehalten worden, dies auch hinsichtlich des Carports, da dieser als Kleinbaute zu qualifizieren ist und ein Grenzabstand von 2.5 Meter gilt. Die Versickerungsanlage mit Versickerungsrigole ist nicht Teil der angefochtenen Baubewilligung. Gemäss GEP ist eine einfache Versickerung von Meteorwasser auf dem Grundstück möglich. Damit sind die Anforderungen an die Erschliessung bereits erfüllt. Die Verfahrenskosten richten sich nach Massgabe des Obsiegens im Beschwerdeverfahren. Die unterliegende Partei hat die Verfahrenskosten vollständig zu übernehmen. Allfällige Fristerstreckungsgesuche sind bei der Kostenverteilung irrelevant.

Der Regierungsrat weist die Anträge auf Widerruf der erfolgten Publikation der Baubewilligung und auf Verpflichtung der Vorinstanz zur Durchsetzung der Einhaltung der Bestimmungen der Bauordnung ab. Auf den Antrag auf Publikation eines nicht eingereichten abgeänderten Baugesuchs während des Beschwerdeverfahrens tritt der Regierungsrat nicht ein.

Der Regierungsrat weist die Beschwerde ab.

#### **44.4 Entscheid des Regierungsrats vom 13. März 2018 i.S. A. W.**

Es geht um eine Ablehnung eines Umzonungsgesuchs. Auf Beschwerde hin erwägt der Regierungsrat, dass eine Nichteinzonung die Grundeigentümerschaft nur ausnahmsweise im Sinne von Art. 26 BV enteignungsähnlich betrifft. Die Vorinstanz ist bereit, den vom Beschwerdeführer geltend gemachten Anspruch auf Umzonung seiner Liegenschaft, sofern alle nötigen Voraussetzungen vorliegen, im Rahmen der bevorstehenden Ortsplanungsrevision zu prüfen. Die Ausführungen der Vorinstanz sind umso weniger zu beanstanden, als dass die Vorinstanz damit die Empfehlungen der Baudirektion berücksichtigt hat. Danach sollen zonenplan- oder Bauordnungsrevisionen in aller Regeln in die kommenden Gesamtrevisionen integriert werden. Speziell bei Zonen des öffentlichen Interesses (ÖIB) soll ein umfassendes und aktuelles Konzept erstellt werden, welches den Bedarf und die Notwendigkeit der Zonen ausweist. Die Voraussetzungen sind vorliegend nicht gegeben.

Der Regierungsrat weist die Beschwerde ab.

#### **44.5 Entscheid des Regierungsrats vom 20. März 2018 i.S. P. N. S.**

Es geht um einen Beschluss einer Gemeindeversammlung zur übrigen Zone mit speziellen Vorschriften für Sportanlagen. Auf Beschwerde hin erwägt der Regierungsrat, dass die durch Rüge von den Beschwerdeführern geltend gemachte Beanspruchung der Fruchtfolgeflächen durch den Bau von Tennisplätzen deshalb unbegründet ist, da die Flächen nördlich und deutlich ausserhalb des für die Sportanlagen vorgesehenen Perimeters liegen. Es spricht nichts gegen die Genehmigung der gemeindlichen Bauordnung, sofern die "übrige Zone mit speziellen Vorschriften für die Sportanlagen" erweitert wird. Ein Rechtsverstoss ist damit nicht auszumachen. Die gemeindliche Bauordnung ist aber dahingehend zu ergänzen und die Beschwerde dadurch teilweise gutzuheissen, als dass die

Bestimmungen zur Vermeidung übermässiger Licht- und Lärmimmissionen aufgrund des einschlägigen Bundesrechts zu berücksichtigen sind.

Der Regierungsrat heisst die Beschwerde teilweise gut.

#### **44.6 Entscheid des Regierungsrats vom 27. März 2018 i.S. M. L., R. G. und L. K.**

Es geht um den Neubau eines Wohnhauses mit Geschäftslokal und den Anbau von Garagen an einer Strasse. Auf Beschwerde hin erwägt der Regierungsrat, dass bezüglich der Frage, ob der Neubau mit den Ortsbildschutz-Bestimmungen, dem ISOS und den Zonenplan-Bestimmungen vereinbar ist, gesagt werden, dass die gemeindliche Bauordnung einzuhalten ist. Dies insofern, als dass nach der gemeindlichen Bauordnung an die architektonische und städtebauliche Gestaltung besondere Anforderungen gestellt werden, ein Neubau nur soweit zulässig ist, als die Zonenordnung dies zulässt und der Charakter des schutzwürdigen Ortsbilds gewahrt bleibt. In der Kernzone gilt eine Ausnützung von 1 und keine maximale Höhenbeschränkung. Die Ausführungen und Empfehlung der Baufachkommission und vor allem jene des Amts für Denkmalpflege und Archäologie - welchen die Vorinstanz gefolgt ist, indem sie die Baubewilligung erteilt hat - vermögen insbesondere hinsichtlich der Dachform zu überzeugen. Ein Giebeldach - analog wie bei den benachbarten Gebäuden in der Ortsbildschutzzone - würde bei diesem modernen Neubau aufgesetzt und künstlich wirken. Dies umso mehr, als die Gebäudeform im Wesentlichen dreieckig ist, was entsprechend zu einem dreieckigen Giebeldach führen würde. Zudem sind auch betreffend architektonischer und städtebaulicher Gestaltung die Ausführungen des Amts für Denkmalpflege und Archäologie überzeugend. Der Neubau erweist sich hinsichtlich der Dachform, der architektonischen Gestaltung als auch der Höhe als mit dem Charakter des Ortsbildes vereinbar. Die Anforderungen der gemeindlichen Bauordnung sind damit eingehalten. Die Gemeindeversammlung hat lediglich über einen Antrag zur Erhöhung der Firsthöhe eines benachbarten Bebauungsplans abgestimmt. Daraus kann nicht abgeleitet werden, dass eine Abstimmung zum vorliegenden Neubau zum selben Ergebnis gekommen wäre.

Der Regierungsrat weist die Beschwerde ab.

#### **44.7 Entscheid des Regierungsrats vom 10. April 2018 i.S. A. AG.**

Es geht um eine Ablehnung eines Baugesuchs für die Erstellung einer Plakatwand. Auf Beschwerde hin erwägt der Regierungsrat, dass die zu erstellende Plakatwand aufgrund ihrer Nähe zu einer Strassenkreuzung, welche vortrittsrechtlich schwierig ist, und einer nicht mit einem Fussgängerstreifen markierten Fussgängerquerung sowie aufgrund ihrer weiten Einsehbarkeit eine erhebliche Ablenkungsgefahr für Verkehrsteilnehmende darstellt und damit die Verkehrssicherheit gefährdet. Auch die Berücksichtigung der SN 640 241 und die Richtlinie über Strassenreklamen des Kantons Aargau führt zum selben Ergebnis. Die zu erstellende Reklametafel verletzt deshalb Art. 96 Abs. 1 SSV i.V.m. Art. 6 Abs. 1 SVG. Die Vorinstanz hat das Baugesuch für die Erstellung einer Plakatwand gemäss § 30d Abs. 1 V PBG zu Recht abgelehnt. Die aufzustellende Reklametafel - selbst wenn die Einordnung der Plakatstelle noch gegeben wäre - kann aus Verkehrssicherheitsgründen nicht bewilligt werden. Auch die Einpassungsvorschriften sind vorliegend nicht erfüllt.

Der Regierungsrat weist die Beschwerde ab.

#### **44.8 Entscheid des Regierungsrats vom 10. April 2018 i.S. J., L. und P. I.**

Es geht um die Erteilung einer Baubewilligung. Auf Beschwerde hin erwägt der Regierungsrat, dass die durch die Beschwerdeführer J. erhobene Beschwerde betreffend im Grundbuch eingetragener Dienstbarkeitsvereinbarung zu Gunsten der Parzelle der Beschwerdegegner ein klar ausgewiesenes Näherbaurecht darstellt, womit das Unterschreiten des Grenz- und Gebäudeabstands erlaubt ist. Es sind keine feuerpolizeilichen und wohnhygienischen Vorbehalte anzubringen.

Die durch die Beschwerdeführenden J. hervorgebrachte Rüge betreffend Abgrabung weist der

Regierungsrat ab. Die gemeindliche Bauordnung betreffend Terrainveränderungen darf nicht analog auf Abgrabungen angewendet werden.

Die Beschwerdeführenden machen eine fehlende Einordnung geltend. Die Besichtigung vor Ort zeigt deutlich auf, dass die Umgebung bzw. das Quartierbild entlang der Strasse sehr uneinheitlich und insbesondere nicht derart empfindlich ist, dass höhere Anforderungen an die Gestaltung der Bauten gestellt werden können. Das Bauvorhaben ordnet sich mit seiner Gestaltung, Lage und Grösse ohne weiteres in das Ort-, Quartier- und Strassenbild ein.

Die Ausführungen der Beschwerdeführenden J und P.I. betreffend Dienstbarkeit, nach welcher nur ein Zweifamilienhaus erstellt werden darf, teilt der Regierungsrat nicht. Die im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit sieht lediglich eine Baubeschränkung auf Erstellung im Maximum eines Zweifamilienhauses vor. Deshalb hängt die Erteilung einer Baubewilligung vorliegend nicht vom Bestand oder Nichtbestand der Dienstbarkeit ab.

Die von den Beschwerdeführenden J. und L. geltend gemachte Rüge betreffend Auflage zur Aufhebung der öffentlichen Parkplätze, teilt der Regierungsrat nicht. Die Errichtung oder Änderung einer Baute oder Anlage erfordert Verfügung mehrerer Behörden. Danach ist nach Art. 25a Abs. 1 RPG eine Behörde zu bezeichnen, die eine ausreichende Koordination sicherstellt. Art. 19 Abs. 1 RPG will mit dem Erfordernis der ausreichenden Erschliessung vor allem polizeiwidrige Zustände verhindern. Die öffentlichen Parkplätze liegen unmittelbar im Sichtraum der geplanten Garagenausfahrt. Die Verkehrssicherheit bei der der Ausfahrt auf die Strasse ist nur dann sichergestellt, wenn die öffentlichen Parkplätze aufgehoben werden. Somit handelt es sich um ein Erschliessungserfordernis. Der Gemeinderat hätte die Aufhebung der öffentlichen Parkplätze gleichzeitig mit dem angefochtenen Beschluss erlassen und auch eröffnen müssen. Dieser Koordinationsmangel wiegt jedoch nicht besonders schwer und kann im vorliegenden Verfahren als geheilt betrachtet werden.

Der Beschwerdeführer L ist der Auffassung, dass die Angelegenheit zur weiteren Untersuchung sowie zur Beurteilung einer möglichen Blendwirkung der Sonnenkollektoren und zu neuer Entscheidung an die Baubehörde zurückzuweisen ist. Die Vorinstanz hat den Sachverhalt bezüglich allfälliger Blendimmissionen der geplanten Solaranlage ungenügend abgeklärt. Eine Rückweisung zur Neubeurteilung erweist sich allerdings als un verhältnismässig, weil mit einer einfachen und gezielten Anordnung gewährleistet werden kann, dass für die umliegenden Wohnhäuser mit Sicherheit keine relevanten Blendwirkungen entstehen.

Das bestehende Gebäude wurde im Jahr 1959 erbaut. Die von den Beschwerdeführenden angesprochene Überdeckung ist mit Sicherheit schon älter als 15 Jahre. Die Doppel garage bleibt bestehen und der Baugrund muss rechnerisch nicht aufgefüllt werden. Allfällige Aufschüttungen, welche bereits vor mehr als 15 Jahren vorgenommen wurden, wären als Referenz für eine Interpolation heranzuziehen. Die Überdeckung der Doppelgarage stellt somit das gewachsene Terrain dar, welches auch für den Erdgeschossfussboden bzw. das Einmessen des Gebäudes massgeblich ist. Der in den Fassadenplänen angegebene gewachsene Boden ist daher korrekt und lässt sich auch anhand der auf ZugMap.ch eingetragenen Höhenkurven problemlos nachvollziehen. Die Vorgaben von § 14 V PBG sind damit eingehalten und das Erdgeschoss zählt nicht als zwei Geschosse. An dieser Beurteilung ändert auch der Hinweis auf die IVHB nichts.

Die Beschwerdeführende P. I rügt, dass davon auszugehen sei, dass die Besucher ihre Autos auf dem Vorplatz abstellen würden, selbst wenn dort keine Besucherparkplätze eingezeichnet seien. Die Vorinstanz hat mittels durchsetzbarer Auflage sichergestellt, dass das dauerhafte Abstellen von Autos auf dem Vorplatz nicht erlaubt ist und die Verkehrssicherheit bei der ein- und Ausfahrt auf die Strasse damit gewährleistet bleibt. Mehr kann von der Vorinstanz im Rahmen des baubewilligungsverfahrens nicht verlangt werden.



Der Regierungsrat heisst die Beschwerde teilweise gut.

#### **44.9      Entscheid des Regierungsrats vom 30. April 2018 i.S. M.**

Es geht um eine Baubewilligung. Auf Beschwerde hin erwägt der Regierungsrat, dass er auf die Eingabe des Beschwerdeführers mangels Einhaltung der Rechtsmittelfrist nicht eintreten kann. Allerdings hat die Vorinstanz ausgeführt, der Beschwerdeführer würde ohne entsprechende Legitimation gegen beinahe jedes Neubauprojekt in der Gemeinde willkürliche und ehrverletzende Einsprachen erheben. Deshalb prüft der Regierungsrat ob dem Beschwerdeführer der Vorwurf von ungehörigem oder trödlerhaftem Verhalten nach § 33 Abs. 1 VRG gemacht werden kann. Der Beschwerdeführer war im erstinstanzlichen Verfahren nicht zur Einsprache legitimiert. Nichtsdestotrotz hat er Einsprache erhoben und den offensichtlich korrekten Nichteintretensentscheid der Vorinstanz an den Regierungsrat weitergezogen. Vorliegend ist nicht ersichtlich, ob der Beschwerdeführer von der Aussichtslosigkeit der Einsprache und der Verwaltungsbeschwerde wusste. Entsprechend kann dem Beschwerdeführer kein Vorwurf von ungehörigem oder trödlerhaftem Verhalten gemäss § 33 Abs. 1 VRG gemacht werden. Sollte der Beschwerdeführer jedoch wiederholt in solch offensichtlichen Fällen einen Nichteintretensentscheid an den Regierungsrat weiterziehen, so behält sich dieser vor, im jeweiligen Verfahren die Auferlegung einer entsprechenden Ordnungsbusse gemäss § 33 Abs. 1 VRG zu prüfen.

Der Regierungsrat tritt auf die Beschwerde nicht ein.

#### **44.10      Entscheid des Regierungsrats vom 01. Mai 2018 i.S. A. W.**

Es geht um eine Änderung der gemeindlichen Bauordnung und Teilrevision des Zonenplans. Auf Beschwerde hin erwägt der Regierungsrat, dass die Publikationen gemäss § 39 Abs. 3 PBG nicht irreführend gewesen sind, da der Beschwerdeführer zu den Besprechungen der Publikation in Begleitung seines Rechtsberaters erschien. Diesen Einwand erhob der Beschwerdeführer erstmals im vorliegenden Beschwerdeverfahren, womit eine verspätete Geltendmachung vorliegt. Zwar waren die betreffenden Publikationen teilweise ungenau, da die Vorinstanz die Eigentumsverhältnisse der Parzellen nicht nannte. Dies stellt allerdings ein offenkundig unerhebliches Versehen dar. Die Bevölkerung konnte Einsicht in die Richtprojekte nehmen, was gemäss Art. 4 RPG und § 39 Abs. 3 PBG entscheidend ist. Gemäss Reglement zum Bebauungsplan ist ersichtlich, dass es sich bei den Richtprojekten um unverbindliche und lediglich wegleitende Bestandteile des Bebauungsplans handelt. Umso mehr, als dass die einzelnen Bestandteile der öffentlichen Auflage in den Publikationen explizit aufgeführt waren, weshalb die Planungsunterlagen gemäss Art. 4 RPG und § 39 Abs. 2 bis 4 PBG nicht zu beanstanden sind. Ein überspitzter Formalismus liegt nicht vor, da der Beschwerdeführer sein Einwendungsrecht tatsächlich geltend machen konnte.

Eine wesentliche nachträgliche Planänderung liegt nicht vor, wenn das Richtprojekt gegenüber der ersten öffentlichen Auflage keine Nutzung mehr angibt, im Bebauungsplan sowie im dazugehörigen Reglement der Baubereich für ein Gebäude verschoben worden ist oder das Reglement neu eine Bestimmung über den preisgünstigen Wohnungsbau beinhaltet. Eine Wiederholung des Mitwirkungsverfahrens erfolgt lediglich bei groben Mängeln der Information.

Die Vorinstanz ist im Rahmen der Ortsplanungsrevision bereit zu prüfen, ob ein Anspruch des Beschwerdeführers auf Umzonung der Liegenschaft besteht, sofern alle nötigen Voraussetzungen vorliegen. Es gibt keinen Anhaltspunkt, weshalb die Einwohnergemeinde diesen Anspruch grundlos verweigern könnte. Von einer Rechtsverletzung oder einem Planungsfehler der Vorinstanz kann keine Rede sein. Der Entscheid der Stimmberechtigten steht vollumfänglich im Einklang mit den raumplanerischen Zielen und Planungsgrundsätzen und überzeugt planerisch. Der Regierungsrat kann nur dann einschreiten, wenn der angefochtene Beschluss der Stimmberechtigten der Gemeinde schlechthin nicht mehr vertretbar wäre. Dies ist vorliegend offenkundig nicht der Fall.

Es liegt zudem eine zweckwidrige Verwendung des Beschwerdeverfahrens vor, indem der

Beschwerdeführer geltend macht, dass er die vorliegende Beschwerde nicht erhoben hätte, wenn die Vorinstanz seinem Umzonungsgesuch stattgegeben hätte.

Der Regierungsrat weist die Beschwerde ab.

Es geht um eine Baubewilligung. Auf Beschwerde hin erwägt der Regierungsrat, dass sowohl der Raum «Lager Gartenmöbel» als auch die Reduits im Erdgeschoss und Obergeschoss zur anzurechnenden Geschossfläche zu zählen sind. Dadurch wird die maximal zulässige Ausnützung überschritten. Die Baubewilligung kann nicht unter Auflagen erteilt werden, weil eine Projektanpassung, welche z. B. den Raum «Lager Gartenmöbel» gar nicht mehr vorsieht, auch das äussere Erscheinungsbild des Baus verändert. Dies müsste entsprechend öffentlich aufgelegt werden. Die Bauherrschaft muss das Projekt entsprechend anpassen.

Die Einstellhalle ist weder als Unterniveaubaute noch als selbständiger Anbau zu betrachten, sondern vielmehr als Teil des Erdgeschosses zu qualifizieren. Sowohl der klare Wortlaut als auch der Sinn und Zweck von § 6 Abs. 3 V PBG lassen den Schluss zu, dass die Einstellhalle bei der Gebäudelängenbemessung als Teil der Gesamtgebäude zu berücksichtigen ist. Damit wird nach der gemeindlichen Bauordnung in der Zone W2b die maximal zulässige Gebäudelänge um rund zehn Meter deutlich überschritten.

Der äussere Rand der Balkone muss als Gebäudefassade betrachtet werden. Der äusserste Punkt an der Gebäudefassade im Erdgeschoss befindet sich deutlich höher als drei Meter über dem gewachsenen Terrain. Das Erdgeschoss zählt gemäss § 14 Abs. 1 V PBG mehr als zwei Geschosse. Der EG-Fussboden liegt maximal drei Meter bzw. nirgend höher als drei Meter über dem gewachsenen Terrain und das Erdgeschoss gilt als ein volles Geschoss. Die Rüge der Beschwerdeführenden erweist sich in diesem Punkt als unbegründet.

Ob die Rücksprünge zur Fassadenlänge hinzugezählt werden oder nicht, ist gemäss gemeindlicher Bauordnung auszulegen und im Rahmen einer hier vorliegenden summarischen Prüfung unverhältnismässig. Die Frage der Einpassung wird vom Regierungsrat nicht beantwortet, da das Projekt aufgrund der überschrittenen maximalen Gebäudelänge grundlegend überarbeitet werden muss. Es ist festzuhalten, dass die kantonale Denkmalpflege in ihrer Stellungnahme und auch am Augenschein u.a. festgehalten hat, dass eine Beeinträchtigung der sich in der Nähe befindenden schützenswerten bzw. geschützten Denkmäler gemäss § 29 Denkmalschutzgesetz ausgeschlossen werden kann. Der Gemeinde kommt zudem ein grosses Ermessen bei der Beurteilung der Einpassung im Einzelfall zu. Bei der Interessenabwägung ist das Interesse der Verdichtung mit zu berücksichtigen. Im Weiteren würde die Auslegung und Berücksichtigung der Quartierstruktur gemäss Ansicht der Beschwerdeführenden zur Unüberbaubarkeit des vorderen Grundstückteils führen, was ein schwerer Eingriff in das Eigentum der Bauherrschaft ist. Für einen solchen schweren Eingriff bilden die allgemein gehaltenen Ästhetik-Generalklauseln in keinem Fall eine hinreichende Rechtsgrundlage.

Die Erfüllung der Erschliessungserfordernisse ist durch die Vorinstanz bei einem neuen überarbeiteten Baugesuch zu prüfen.

Der Regierungsrat heisst die Beschwerde gut.

#### **44.11      Entscheid des Regierungsrats vom 29. Mai 2018 i.S. S.-S.**

Es geht um ein Baugesuch betreffend einer nachträglichen Baubewilligung von zwei bereits erstellten Autoabstellplätzen. Auf Beschwerde hin erwägt der Regierungsrat, dass es innerhalb des Perimeters eines rechtskräftigen Bebauungsplans für die jeweilige Eigentümerschaft keine Baupflicht gibt. Sofern es aber zur Errichtung oder Änderung einer Baute oder Anlage kommt, sind die im Bebauungsplan festgelegten Vorschriften zu beachten. Die Bewilligung einer befristeten oder unbefristeten Zwischennutzung gestützt allein auf die gemeindliche Bauordnung ist dann nicht mehr möglich. Die

Errichtung von Parkflächen unterliegt gemäss Art. 22 Abs. 1 RPG i.V.m. § 4 Abs. 1 V PBG der Baubewilligungspflicht. Diese müssen somit die Vorschriften des Bebauungsplans einhalten. Eine Zwischennutzung der Erschliessungs- bzw. Anlieferungsfläche als Parkfläche missachtet die Vorgaben des Bebauungsplans und verletzt dessen Sonderbauvorschriften.

Die Vorinstanz hat zu Recht das Baugesuch der Beschwerdeführerin abgewiesen und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verfügt. Der Bebauungsplan lässt in Bezug auf die Bewilligung des hier umstrittenen Parkplatzes keinen Ermessensspielraum offen. Eine Ausnahmegewilligung konnte nicht erteilt werden, weshalb die Abweisung des Baugesuchs nicht überspitzt formalistisch oder gar willkürlich war. Die Anordnung des Rückbaus ist verhältnismässig. Ein Augenschein musste nicht durchgeführt werden, da dieser nicht geeignet gewesen wäre, an der vorliegenden rechtlichen Beurteilung etwas zu ändern.

Der Regierungsrat weist die Beschwerde ab.

#### **44.12      Entscheid des Regierungsrats vom 12. Juni 2018 i.S. C. H.**

Es geht um eine Beschwerde betreffend Erforderlichkeit einer Baubewilligung für den Bau einer Wärmepumpe und ein baupolizeiliches Verfahren. Auf Beschwerde hin erwägt der Regierungsrat, dass in Bezug auf die streitbetreffende Luft-Wärme-Pumpe (nachfolgend: LWP) keine Baubewilligung seitens des Gemeinderats vorliegt. Entsprechend ist der angefochtene Entscheid des Gemeinderats aufzuheben. Die Gemeinde ist anzuweisen, ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen und dabei die materielle Rechtmässigkeit der LWP zu prüfen. Die Vorinstanz hat die Anlage betreffend Einhaltung der Planungswerte unter Bezug der Vollzugshilfe 6.21 «Lärmtechnische Beurteilung von Luft / Wasser-Wärmepumpen» der Vereinigung kantonaler Lärmschutzfachleute nochmals zu prüfen. Die Vorinstanz hat sich für jene Massnahme zu entscheiden, welche im Rahmen des Vorsorgeprinzips und des Verhältnismässigkeitsgrundsatzes gemäss Art. 5 Abs. 2 BV den besten Lärmschutz gewährleistet. Dies kann dazu führen, dass verschiedene Lärmschutzmassnahmen kumulativ anzuordnen sind oder projektbezogene Verbesserungen bzw. Projektvarianten in Betracht gezogen werden. Der aktuelle Standort der LWP ist nicht optimal, weshalb eine Verlegung des Standorts der Anlage, die Wahl einer Wärmepumpe, welche im Gebäude untergebracht werden kann und die Möglichkeit baulicher Lärmschutzmassnahmen zu prüfen sind.

Der Regierungsrat heisst die Beschwerde gut.

#### **Entscheid des Regierungsrats vom 10. Juli 2018 i.S. M. A.-S.**

Es geht um eine Erweiterung einer Garage und den Umbau eines Einfamilienhauses. Auf Beschwerde hin erwägt der Regierungsrat, dass die geltende Arealbebauungsbewilligung keine ausnützungsrelevante Erweiterung der bestehenden Liegenschaft zulässt. Im Weiteren bewirkt die neue, heute geltende Ausnützungsberechnung in § 16 V PBG eine Vergrösserung der Ausnützungsreserve. Diese vorhandene Ausnützungsreserve liegt jedoch nicht auf den einzelnen Bauparzellen, sondern auf der Gesamtheit der Parzellen innerhalb des Arealbebauungsperimeters. Die Vorinstanz kam zu Recht zum Schluss, dass das erforderliche Quorum für eine Änderung der Arealbebauung gemäss § 29 Abs. 1 lit. b PBG erfüllt ist. Der vorinstanzliche Entscheid erweist sich als unvollständig. Zum einen wurde die neu vorhandene Ausnützungsreserve, welche durch die neue Ausnützungsberechnung mittels AGF entstanden ist und auf der gesamten Arealbebauung liegt, nicht berechnet und entsprechend von der Vorinstanz nicht geprüft. Zum anderen hat die Vorinstanz keine Vereinbarung der Arealgenossen über die Aufteilung dieser Reserven verlangt und diesbezüglich keinen Entscheid getroffen. Der angefochtene Entscheid ist daher aufzuheben und die Sache an die Vorinstanz zur vollständigen Sachverhaltsermittlung und zur Neuurteilung zurückzuweisen. Der Vollständigkeit halber entscheidet der Regierungsrat weiter, dass von der Kleinbaute keine direkte Verbindung zum Wohnhaus erstellt werden darf.

Für die Behandlung des durch die Beschwerdeführer gestellten Ausstandbegehrens ist der Gemeinderat

zuständig. Auf den Antrag kann mangels sachlicher Zuständigkeit nicht eingetreten werden. Ein Ausstandsbegehren ist bei der Vorinstanz einzureichen.

Der Regierungsrat heisst die Beschwerde gut.

#### **44.13 Entscheid des Regierungsrats vom 10. Juli 2018 i.S. B. H.**

Es geht um eine Baubewilligung und insbesondere die Installation einer Luft/Wasser-Wärmepumpe. Auf Beschwerde hin erwägt der Regierungsrat, dass die Beschwerdegegnerin mit der gewählten Anlage und dem beabsichtigten Aufstellungsort dafür gesorgt hat, dass die massgeblichen Planungswerte deutlich einhalten werden. Insbesondere hat sie mit diesen Massnahmen auch dem Vorsorgeprinzip hinreichend Rechnung getragen. Die zusätzlichen vom Beschwerdeführer verlangten Massnahmen erweisen sich aufgrund der damit verbundenen finanziellen Anwendungen und sonstigen Nachteilen als unverhältnismässig bzw. als wirtschaftlich nicht tragbar. Dies gilt vorliegend umso mehr, wenn beachtet wird, dass die vorgenommene Immissionsbeurteilung unter mehreren Gesichtspunkten (Schallleistungspegel der Anlage, Berücksichtigung der Schalldämpfung durch vorhandene Nebenbauten etc.) auf der sicheren Seite liegt. Die vom Beschwerdeführer in Bezug auf die Einhaltung des Vorsorgeprinzips geäusserte Kritik ist unbegründet.

Der Regierungsrat weist die Beschwerde ab.

#### **44.14 Entscheid des Regierungsrats vom 10. Juli 2018 i.S. M. M.-S.**

Es geht um eine nachträgliche Baubewilligung. Auf Beschwerde hin erwägt der Regierungsrat, dass der Poller und der Schlüsselpfosten die Stichstrasse soweit einengen, dass dadurch die öffentlich-rechtlichen Vorschriften betreffend Feuerwehruzufahren nicht mehr eingehalten sind. Die Erschliessung insbesondere des Grundstücks mit einer Feuerwehruzufahrt ist nicht mehr gegeben. Ein Rück- bzw. Umbau des Schlüsselpfostens erweist sich als verhältnismässig. Die Beschwerdeführenden 1 sind angewiesen, den Schlüsselpfosten mit einem Einheitsschloss auszustatten oder zu entfernen. Die Beschwerdeführerin 2 wird angewiesen, den Poller zu entfernen. Der Gemeinderat hat den Rückbau somit zu Recht verfügt.

Die Vorinstanz muss sich eine Verletzung des rechtlichen Gehörs vorwerfen lassen, da sie den Beschwerdeführenden keine Einsicht in die Akten gewährte.

Der Regierungsrat weist die Beschwerde ab.

#### **44.15 Entscheid des Regierungsrats vom 10. Juli 2018 i.S. J. E. V.**

Es geht um eine Baubewilligung für die Erstellung einer Gartenanlage samt Sitzplatz auf einer ehemaligen Boccia-Bahn. Auf Beschwerde hin prüft der Regierungsrat, ob für das Bauvorhaben zu Recht kein Baugesuch, sondern lediglich eine Bauanzeige eingereicht worden ist. Der Regierungsrat hat erstens darüber zu entscheiden, ob die baulichen Umgestaltungen auf dem Grundstück der Baubewilligungspflicht unterliegen und ob dafür das ordentliche Baubewilligungsverfahren hätte durchgeführt werden müssen. Zweitens, ob für die Bauarbeiten ein Baustopp verfügt werden muss.

Nutzungsänderungen sind nur dann bewilligungspflichtig, wenn der neue Verwendungszweck in der betreffenden Zone entweder nicht gestattet ist oder die mit der neuen Nutzung verbundenen Auswirkungen intensiver sind als die bisherigen, wovon vorliegend nicht auszugehen ist. Der Abbruch der Boccia-Bahn fällt nicht unter die Baubewilligungspflicht gemäss Art. 22 Abs. 1 RPG. Beim Bedecken des Grundstücks mit Gartenkies, dem Erstellen eines ca. 50 m<sup>2</sup> grossen, offenen Gartensitzplatzes, dem Anlegen von zwei Gemüsebeeten sowie der Sicherstellung des Zugangs vom einen Grundstück zum anderen über eine Metalltreppe handelt es sich um eine klassische Garten- und Aussenraumgestaltung. Diese bewegt sich im ortsüblichen Rahmen und ist aufgrund ihres Ausmasses nicht geeignet, die öffentlichen oder nachbarlichen Interessen zu tangieren. Sie wirken sich weder auf eine relevante Weise auf die Umgebung aus noch führen sie zu einer wesentlichen Veränderung des Landschaftsbilds. Sie

beeinträchtigen weder die Umwelt noch die Erschliessung. Damit muss dafür kein Baubewilligungsverfahren durchgeführt werden. Für Bäume und Pflanzen besteht grundsätzlich keine Bewilligungspflicht. Das bestehende Terrain wird gemäss eingereichter Bauanzeige inklusive Umgebungsgestaltungsplan nach Abbruch der Boccia-Bahn wiederhergestellt, womit keine bewilligungspflichtigen Terrainveränderungen vorgenommen werden. Die Vorinstanz konnte während der Baukontrolle aufgrund der laufenden Bauarbeiten noch nicht beurteilen, ob das Terrain auf einer anderen Höhe liegt und das grossflächige Fundament mit Armierungseisen und Frostriegel samt Zuleitungen erstellt wurde, weshalb dies nicht Gegenstand des vorinstanzlichen Entscheids bilden konnte. Dabei handelt es sich so oder so lediglich um eine baupolizeiliche Aufgabe, welche gemäss § 68 Abs. 1 i.V.m. § 7 Abs. 3 PBG in der Zuständigkeit der Vorinstanz liegt.

Eine Verletzung fremden Eigentums lässt sich nicht erkennen, wobei den Beschwerdeführern jederzeit der Zivilweg offen steht. Die Vorinstanz hat von der Bauherrschaft die Einreichung eines Entsorgungsnachweises für die Entsorgung der Bauabfälle verlangt. Für diesen Nachweis bedarf es keiner Durchführung eines Baubewilligungsverfahrens. Eine gastgewerbliche Nutzung ist nicht Gegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens, so dass darauf nicht einzugehen ist und für die Frage der Bewilligungspflicht ohnehin nicht relevant ist.

Eine Baubewilligungspflicht lässt sich im Rahmen der Rechtsgleichheit immer nur anhand einer Gesamtbetrachtung aller im Einzelfall massgebenden Elemente und involvierten Interessen bestimmen. Ein Dachfenster ist nicht in jedem Fall gleich wie die hier zu beurteilenden Gartenarbeiten zu behandeln, da sich die baulichen Massnahmen grundsätzlich unterscheiden. Ein Dachfenster verändert ein bestehendes, den Raum prägendes Gebäude, während Bepflanzungen und die Erstellung eines Gartensitzplatzes ausschliesslich den Aussen- resp. den Gartenbereich betreffen.

Ein Baustopp erweist sich weder als geeignet noch als erforderlich, um den ursprünglichen Zustand zu erhalten. Die Voraussetzungen für die Anordnung vorsorglicher Massnahmen gemäss § 17 Abs. 1 VRG sind ebenfalls nicht erfüllt, was dazu führt, dass auch der verfahrensmässige Antrag der Beschwerdeführenden auf Einstellung der Bauarbeiten abzuweisen ist.

Der Regierungsrat weist den Antrag auf Durchführung eines ordentlichen Baubewilligungsverfahrens ab.

#### **44.16      Entscheid des Regierungsrats vom 4. September 2018 i.S. I. N. F. A.**

Es geht um eine Baubewilligung eines Mehrfamilienhauses. Auf Beschwerde hin erwägt der Regierungsrat, dass die im Namen der Interessengemeinschaft eingereichte Beschwerde auf die Namen der Privatpersonen lautet und das Entscheid-Dispositiv durch die Vorinstanz entsprechend angepasst werden soll.

Die Wohn- und Esszimmer liegen im westlichen Teil des Gebäudes. In westlicher Richtung sind Fensterfronten geplant, die deutlich grösser sind als auf den übrigen Gebäudeseiten. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden liegt die Hauptwohnrichtung klar auf der westlichen Gebäudeseite. Bei der südlichen Fassade gilt somit nicht der grosse Grenzabstand, sondern der kleine, welcher vorliegend eingehalten wird. Es gibt entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden keine Bauvorschrift, welche regelt, dass es bei einer wenig befahrenen Quartierstrasse aus Gründen der Wohnhygiene verboten ist, die Hauptwohnrichtung der Strassenseite auszurichten. Die gemeindliche Bauordnung betreffend Attikageschoss findet vorliegend keine Anwendung, weshalb der minimale Grenzabstand eingehalten ist. Inwiefern die Profilierung irreführend gewesen ist, ist nicht ersichtlich und wird in der Beschwerdeschrift nicht nachvollziehbar dargelegt. Dass die Profilierung und Publikationen genügten, zeigt sich am Umstand, dass die Beschwerdeführenden im Stande waren ihre Einsprache zielgerichtet zu formulieren und rechtzeitig einzureichen, wobei Bauprofile nicht den Zweck haben, bereits absolut genau und in jedem Detail korrekt zu sein, sondern lediglich auf das Bauprojekt aufmerksam machen.

Das umstrittene Bauvorhaben liegt in der Wohnzone W2b, in der zwei Vollgeschosse sowie ein Attikageschoss zulässig sind. Gemäss Baugesuch und entsprechenden Plänen ist zu entnehmen, dass die gedeckte Terrasse des Attikageschosses offen gestaltet ist und auch die Balkone des Obergeschosses westseitig nicht verglast ist. Die entsprechenden Flächen sind demnach nicht zur Grundfläche zu rechnen. Die Grundfläche des Attikageschosses hält die Voraussetzungen von § 8 Abs. 2 V PBG ein.

Würde die Baubewilligung für das vorliegende Bauprojekt verweigert, so läge eine Einschränkung der Eigentumsgarantie nach Art. 26 BV vor, welche nur zulässig ist, falls die Voraussetzungen von Art. 36 BV erfüllt sind. Durch die Ästhetikvorschrift werden die baulichen Möglichkeiten nicht grundsätzlich in Frage gestellt. Die Vorinstanz hat die Umgebung in seine Würdigung einbezogen und kam zum Schluss, dass es sich um ein heterogen gestaltetes Quartier handelt und sich das Bauvorhaben gut in die Umgebung einordnet.

Der Regierungsrat heisst die Beschwerde insofern gut, indem die Einzelpersonen anstatt der Interessengemeinschaft als Beschwerdeführende genannt werden. Zum Übrigen weist er die Beschwerde ab.

#### **44.17      Entscheid des Regierungsrats vom 11. September 2018 i.S. Z. et. al.**

Es geht um die Baubewilligung einer Mobilfunkanlage mit einer neuen Antennentragkonstruktion samt Technischschrank auf einem Flachdach eines Mehrfamilienhauses. Auf Beschwerde hin erwägt der Regierungsrat, dass auf die Beschwerde zweier Beschwerdeführerinnen nicht eingetreten wird, da es ihnen an der formellen Beschwer fehlt. In Bezug auf die Prüfung von zweckmässigeren Standorten durch die Vorinstanz im Rahmen der Untersuchungsmaxime gemäss §§ 12 ff. VRG entscheidet der Regierungsrat, dass die Prüfung von besseren Alternativstandorten nicht im Baubewilligungsverfahren zu prüfen ist, sofern keine entsprechenden planungsrechtlichen Vorschriften des Kantons oder der Gemeinden existieren. Die gemeindlichen Bewilligungsbehörden haben Gelegenheit, rechtzeitig auf problematische Standorte hinzuweisen und haben vor der Eingabe eines konkreten Bauvorhabens die Möglichkeit auf einen problematischen Standort hinzuweisen. Eine entsprechende Kognition der Vorinstanz auf einen Alternativstandort lässt sich nicht ableiten, weshalb vorliegend der Untersuchungsgrundsatz nicht verletzt ist.

Bei den Anlagegrenzwerten gemäss NISV handelt es sich nicht um Gefährdungswerte, sondern um vorsorgliche Emissionsbegrenzungen, welche die Strahlung auf das technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbare Mass reduzieren. Eine Messung hat die Vorinstanz angeordnet, welche ergab, dass durch die Anlage keine Überschreitung des Anlagegrenzwerts vorliegt.

Die geplante Mobilfunkanlage ist gemäss Regierungsrat zonenkonform, da sie dem Zweck der Nutzungszone entspricht. Es besteht damit ein Anspruch auf Erteilung der Bewilligung für die vorgesehene Zone, sofern die Anforderungen des kommunalen und kantonalen Rechts erfüllt werden. Diese sind vorliegend eingehalten.

Betreffend Einordnung kommt der Regierungsrat zum Schluss, dass die ästhetische Generalklausel nicht dazu führen darf, dass deren Konkretisierung vollständig einer rein einzelfallbezogenen und damit nicht mehr voraussehbaren Rechtsanwendung seitens der kommunalen Bewilligungsbehörden vorbehalten bleibt. Die im Interesse des Ortsbildschutzes erlassenen Bestimmungen dürfen die Wahrnehmung des Versorgungsauftrags der Mobilfunkbetreiber gemäss Fernmeldegesetz nicht vereiteln. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass Mobilfunkanlagen als gesellschaftlich akzeptierte Begleiterscheinungen der heutigen Zivilisation betrachtet werden und entsprechend mit einer nachträglichen Errichtung zu rechnen ist. Der Mast der geplanten Mobilfunkanlage überragt das Flachdach der Standortliegenschaft um rund 5 Meter. Nach der einschlägigen Rechtsprechung gelten Mobilfunkanlagen selbst mit einer Höhe von 6,3 Metern noch als durchschnittlich dimensionierte Infrastrukturanlagen, womit die geplante Antenne nicht überdurchschnittlich dimensioniert ist. Es kann keine Rede davon sein, dass die geplante Mobilfunkanlage Schutzobjekte tangiert, welche sich in

unmittelbarer Nähe befinden. Die Standortliegenschaft und deren Umgebung weisen weder städtebauliche noch architektonische Akzente auf, welche als überdurchschnittlich oder besonders bemerkenswert bezeichnet werden können. Dies gilt selbst dann, wenn die Errichtung solcher Anlagen in einer Wohnzone die Attraktivität des Gebiets zum Wohnen nachweislich beeinträchtigt und die Kaufpreise oder Mietzinse für Liegenschaft mindern.

Einschränkungen von Grundrechten wie die Eigentumsfreiheit setzen eine gesetzliche Grundlage, ein öffentliches Interesse und die Verhältnismässigkeit voraus. Eine Abweisung des Baugesuchs würde die Bauherrschaft unverhältnismässig in ihren verfassungsmässigen Rechten beschränken, und zwar in erster Linie in ihrer Wirtschaftsfreiheit. Un verhältnismässig eingeschränkt wäre zudem das Recht gemäss Art. 16 Abs. 3 BV, wonach jede Person das Recht hat, Informationen frei zu empfangen, was zu einer schlechteren Übermittlungsqualität führen würde. Dies würde im Widerspruch zum Grundversorgungsauftrag der Bauherrschaft gemäss Art. 14 FMG und Art. 15 Abs. 1 lit. d FDV stehen. Bei der geplanten Anlage sind die ästhetischen Minimalstandards eingehalten, auch in Bezug auf den Standort des Technikschranks und dessen Farbgebung.

Die Beschwerdeführer machen eine materielle Enteignung geltend. Die Baubewilligungsbehörde überprüft das Baugesuch lediglich auf Übereinstimmung mit den Vorschriften des öffentlichen Rechts und entscheidet nicht darüber, ob die Übereinstimmung mit den Vorschriften erfüllt ist. Sie entscheidet gemäss § 30d V PBG nicht über die zivilrechtlichen Verhältnisse. Die Feststellung des Tatbestands der materiellen Enteignung fällt weder in die Zuständigkeit der Vorinstanz noch in jene des Regierungsrats, sondern obliegt gemäss § 56 Abs. 2 PBG der Schätzungskommission. Das Vorliegen einer materiellen Enteignung kann nicht im Baubewilligungsverfahren geprüft werden, da die Rechtskraft eines Baubewilligungsentscheids einen allfälligen Entschädigungsanspruch aus materieller Enteignung erst begründen würde.

Der Regierungsrat weist die Beschwerde ab.

#### **44.18      Entscheid des Regierungsrats vom 4. Dezember 2018 i.S. P. B.**

Es geht um eine Überprüfung der privaten Abwasserleitungen. Auf Beschwerde hin erwägt der Regierungsrat, dass die Beschwerde aufgrund der fehlerhaften Rechtsmittelbelehrung als rechtzeitig eingereicht zu betrachten ist und dass der Beschwerdeführer zur Erhebung der Beschwerde legitimiert ist. Materiell ist die angefochtene Verfügung aufzuheben, zumal sie die Eigentumsrechte der Nachbarin verletzt und im vorliegenden Kontext keine rechtlichen Grundlagen bestehen, um den Beschwerdeführer zu verpflichten, auf fremdem Grund Kanalfernsehaufnahmen durchführen zu lassen. Die Verfügung ist an die Vorinstanz zurückzuweisen zwecks formell korrekter Eröffnung. Grundsätzlich besteht aber ein hohes öffentliches Interesse daran, dass private Abwasserleitungen dicht sind.

Der Regierungsrat heisst die Beschwerde gut.

#### **44.19      Entscheid des Regierungsrats vom 4. Dezember 2018 i.S. S. et al.**

Es geht um den Abbruch und den Neubau einer Asylunterkunft. Auf Beschwerde hin erwägt der Regierungsrat, dass die angefochtene Baubewilligung sowie der Einspracheentscheid bereits aus formellen Gründen in Gutheissung der Verwaltungsbeschwerde integral aufzuheben ist. Die Vorinstanz hätte als Baubewilligungsbehörde prüfen müssen, ob an das vorliegende Baugesuch nicht strengere Massstäbe betreffend Zonenkonformität im Interesse des Landschafts-, Natur- und Heimatschutzes gestellt werden müssen. Insbesondere, weil ein Bebauungsplan als Sondernutzungsplan auch Vorschriften enthalten kann, welche den kantonalen und gemeindlichen Bauvorschriften gemäss § 32 Abs. 1 PBG vorgehen. Die Vorinstanz hat die Zonenkonformität einzig aufgrund der gemeindlichen Bauordnung beurteilt und dabei die Regelungen des Bebauungsplanes ausser Acht gelassen. Damit hat sie die einschlägigen Bauvorschriften nicht angewendet und § 18 VRG verletzt, da die zuständige Behörde das für die Würdigung des massgeblichen Sachverhalts massgebliche Recht von Amtes wegen

anzuwenden hat. Die Vorinstanz hat auch den Untersuchungsgrundsatz nach § 12 VRG missachtet, indem sie nicht abklärte, ob und allenfalls inwiefern die konkrete Umgebung des Grundstücks gemäss Bebauungsplan betrachtet erhöht empfindlich ist und ob sich die gemäss Baugesuch vorgesehene Art der Nutzung überhaupt mit den Vorschriften des Bebauungsplans zu vereinbaren ist. Beim Entscheid, ob im Interesse des Landschafts-, Natur- und Heimatschutzes bei der Beurteilung strengere Massstäbe anzusetzen sind, handelt es sich um einen Ermessensentscheid der Baubewilligungsbehörde. Im angefochtenen Entscheid finden sich in Bezug auf zonenrechtliche Vereinbarkeit des Bauvorhabens mit dem Bebauungsplan gar keine Ausführungen, weshalb der Vorinstanz zusätzlich eine Verletzung ihrer Begründungspflicht gemäss § 20 Abs. 1 VRG und eine Missachtung des verfassungsmässigen Anspruchs auf das rechtliche Gehör gemäss Art. 29 Abs. 2 BV im Rahmen der Begründungspflicht zur Last fällt. Aus verfahrensökonomischen Gründen kann die Prüfung der übrigen Rügen der Beschwerdeführenden unterbleiben. Darin liegen schwerwiegende Verfahrensmängel, welche im Rechtsmittelverfahren nicht geheilt werden können. Die Kostenregelung betreffend Ausstandsbegehren gegen ein Regierungsratsmitglied weist der Regierungsrat ab, da es gemäss bundesgerichtlicher Praxis zulässig ist, der in der Ausstandsfrage unterlegenen Partei die im Zwischenverfahren angefallenen Verfahrenskosten aufzuerlegen.

Der Regierungsrat heisst die Beschwerde gut.

#### **44.20 Entscheid des Regierungsrats vom 18. Dezember 2018 i.S. E. und Z.**

Es geht um ein nachträgliches Baugesuch eines Sichtschutzes. Auf Beschwerden einerseits der Nachbarschaft (Beschwerdeführer 1) andererseits der Bauherrschaft (Beschwerdeführer 2) hin erwägt der Regierungsrat, dass die einzelnen Sichtschutzwände in der Nachbarschaft zumindest teilweise durchlässig sind und nicht die gesetzliche maximale Höhe erreichen. Der vorliegende Sichtschutz ist jedoch komplett mit horizontal verbauten Schalungstafeln erstellt worden, welche auf Seiten der Beschwerdeführenden 1 ursprünglich noch die typisch gelbliche Färbung aufwiesen. Schalungstafeln sind auf der Baustelle anzutreffen und ohne entsprechende Bemalung nicht zur Gartengestaltung geeignet. Die Auflage der Vorinstanz, wonach die Sichtschutzwand mit einem Holzfarbton bemalt werden soll, ist in jedem Fall angemessen.

Die Strecke von der Hausfassade bis zur Strasse beträgt rund 33 Meter. Die Sichtschutzwand mit einer Länge von 7.5 Metern entspricht somit 23 Prozent der Strecke. Von einer vollständigen Einfriedung kann damit keine Rede sein. Die Sichtschutzwand erweist sich in jedem Fall als bebauungsplankonform, zumal die Durchlässigkeit über den deutlich überwiegenden Teil der Strecke gewährleistet ist. Daran ändert die bestehende Grenzbepflanzung nichts. Aus der Bewilligung der jetzigen Sichtschutzwand kann nicht abgeleitet werden, dass die Beschwerdeführenden 1 ohne Weiteres das Recht haben, eine neue Sichtschutzwand auf ihrem Grundstück ergänzend zur Sichtschutzwand der Beschwerdeführenden 2 anzusetzen.

Vorliegend weist die Sichtschutzwand gemäss Augenscheinprotokoll beim Gebäude eine Höhe von 1,8 Metern auf. Aufgrund des leicht abfallenden Bodens steigt die Höhe und ist im unteren Teil einige Zentimeter höher als 1,8 Meter. Somit übersteigt die Sichtschutzwand teilweise die maximal an der Grenze zugelassene Höhe und ist ohne Zustimmung der Nachbarschaft an der Grenze nicht bewilligungsfähig.

Eine kleine stirnseitige Querstütze trägt zur Stabilität der Sichtschutzwand bei und ragt rund zwei Zentimeter auf das nachbarliche Grundstück. Weiter ragt eine Platte auf das Nachbargrundstück. Diese einzelnen Teile der Sichtschutzwand überschreiten die Grundstücksgrenze. Sie sind nicht bewilligungsfähig und deshalb zurückzubauen. Diverse Schrauben und Nägel auf Seiten der Beschwerdeführenden 1 ragen aus der Sichtschutzwand heraus. Diese Schrauben und Nagelspitzen stellen eine Gefahr für Personen und Tiere dar. Dieser Mangel ist zu beheben.

Die angefochtene Baubewilligung ist zu schützen und mit weiteren Auflagen zu ergänzen, namentlich mit der Pflicht zur Entfernung von überragenden Bauteilen, der Entfernung von gefährlichen Gegenständen



und zur Kürzung der Höhe der Sichtschutzwand auf durchgehend 1,8 Meter. Zur Durchführung dieser Arbeiten ist der Beschwerdeführenden 2 eine Frist von drei Monaten ab Rechtskraft dieses Entscheids einzuräumen, die Umsetzung steht ihr frei. Die Sichtschutzwand muss angepasst werden, so dass ein sicherer und baurechtskonformer Zustand hergestellt wird. Eine Demontage, Anpassung und anschliessender Wiederaufbau erweisen sich als verhältnismässig.

Der Regierungsrat heisst die Beschwerde teilweise gut.



## **45 2019: Entscheide gegen das Amt für Raum und Verkehr**

### **45.1 Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 31. Januar 2019 i.S. E. I. A.**

Es geht um ein Baubewilligungsgesuch für einen Neubau ausserhalb der Bauzone. Das Verwaltungsgericht erwägt, dass die Bestimmung Art. 42 Abs. 3 lit. b RPV wonach es um Identität der Baute geht, relevant ist. Das ARV hat diese Vorschrift korrekt ausgelegt. Eine Aufteilung der Erweiterung hat zwischen der anrechenbarer Bruttogeschossfläche und der Nebennutzfläche zu erfolgen und ist insbesondere auf die Erweiterung der aBGF auf 30 Prozent und maximal 100 m<sup>2</sup> begrenzt. Angesichts der Komplexität der gesetzgeberischen Regelungen und der aufwändigen Berechnungen bzw. der dargestellten unklaren Ausgangslage konnte die Beschwerdeführerin nicht erkennen, dass die ursprüngliche Auskunft des ARV nicht richtig war. Das ARV hat in einer E-Mail die erste, im Gerichtsverfahren erneut als falsch bezeichnete Auskunft erneuert, nachdem der entgegenstehende Entscheid bereits eröffnet worden war. Der Beschwerdeführer hätte dadurch dazu verleitet werden können, in diesem Punkt keine Beschwerde zu erheben. Das Bauprojekt der Beschwerdeführerin darf die Gesamtfläche umfassen, das dieses erreicht, indem sie das Zimmer 3 als unbeheizten Kellerraum ohne Fenster ausgestaltet. Die Beschwerdeführerin berief sich zu Recht auf den Vertrauensschutz.

Die Beurteilung der Erteilung einer Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Waldabstands hängt vom konkreten Projekt und dem Zweck der gesetzlichen Regelung von Art. 17 WaG ab, welcher sicherstellt, dass Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes durch Bauten und Anlagen nicht beeinträchtigt wird, der Wald vor natürlicher oder menschlicher Zerstörung bewahrt werden und der Waldabstand eine zweckmässige Bewirtschaftung und Erschliessung erlauben soll. Zudem soll der Wald vor Feuer geschützt werden und dem hohen ökologischen Wert des Waldes Rechnung getragen werden. Angemessen ist der Mindestabstand der Bauten und Anlagen vom Waldrand, wenn er den Schutz dieser im öffentlichen Interesse liegenden Zwecke gewährleistet, welche durch eine zu enge Nachbarschaft von Bauten und Anlagen zum Wald beeinträchtigt wird. Diese liegt gemäss Bundesgericht vor, wenn eine oder mehrere gesetzlich vorgeschriebenen Schutzfunktionen des Waldes als ernsthaft gefährdet erscheinen und eine Beeinträchtigung mit grosser Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist. Eine Zustimmung zur Unterschreitung des Waldabstands kann vorliegend durch die Direktion des Innern nicht in Aussicht gestellt werden. Gemäss Botschaft ist zu entnehmen, dass Art. 17 Abs. 3 WaG die Unterschreitung des Waldabstands im Fall von überwiegenden öffentlichen Interessen erlaubt. Gemäss bisheriger Praxis erteilte die zuständige Bundesbehörde in Bundesleitverfahren schon vor Einführung von Art. 17 Abs. 3 WaG solche Bewilligungen, ohne dass dies im Gesetz ausdrücklich festgelegt wurde. Dies bedeutet aber nicht, dass die Kantone die Frage des Abweichens vom von ihnen festgelegten Waldabstand nicht mehr nach ihren eigenen Bestimmungen beurteilen können, wenn es sich um ein Verfahren handelt, das in ihre Zuständigkeit fällt bzw. es sich nicht um ein Bundesleitverfahren handelt. Im vorliegenden Fall müssen daher weiterhin die Voraussetzungen von § 14 PBG erfüllt sein, um eine Baute im Waldabstand zulassen zu können. Das geplante Gebäude der Beschwerdeführerin ist weiterhin am bisherigen Standort geplant, weshalb die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung nach § 14 PBG nicht noch einmal geprüft werden müssen. Der Ersatzneubau kann am geplanten Standort nicht erstellt werden, weshalb die Beschwerde diesbezüglich abzuweisen ist. Es gibt keine gesetzliche Grundlage dafür, Ausnahmegewilligungen für die Unterschreitung des Waldabstands unter der Voraussetzung zu erteilen, dass die Beeinträchtigung des Waldes durch eine Kompensation der Waldfläche und/oder durch einen finanziellen Ausgleich abgeschwächt wird, wie das der Beschwerdeführer anbietet.

Die Beschwerdeführerin bestätigt in ihrer Beschwerde, dass sie Veränderungen des Terrains und der talseitigen Stützmauer vorgenommen hat. Die Veränderungen in der Umgebung des Hauses sind, so wie sie erstellt wurden, unzulässig bzw. sind nicht bewilligt worden. Der Gemeinderat wird in dieser Sache eine separate, beschwerdefähige Verfügung erlassen müssen. Die Beschwerdeführerin kann von der Verpflichtung im gemeinderätlichen Beschluss nicht befreit werden. Diesbezüglich ist die Beschwerde abzuweisen.

Das Verwaltungsgericht heisst die Beschwerde insofern teilweise gut, als für den Ersatzneubau eine anrechenbare Bruttogeschossfläche von maximal 173 m<sup>2</sup> zulässig ist. Im Übrigen erweist sich die

Beschwerde als unbegründet, weshalb sie abzuweisen ist.

## **46 2019: Verwaltungsgericht**

### **46.1 Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 31. Januar 2019 i.S. E. L.**

Es geht um eine Baubewilligung betreffend Abbruch eines Einfamilienhauses und den Neubau eines Zweifamilienhauses mit Einstellhalle sowie Sonnenkollektoren.

Auf Beschwerde hin erwägt das Verwaltungsgericht, dass umstritten ist, ob der Dachaufbau von der in § 35 Abs. 2 lit. i V PBG enthaltenen Privilegierung profitieren kann und deshalb bei der Ausnützung nicht zu berücksichtigen ist. Die regierungsrätliche Praxis tritt vorliegend im eigentlichen Sinne an die Stelle von offiziellen Materialien, da solche bei Verordnungen nicht vorhanden sind. Die Analyse dieser Praxis ergibt, dass der Regierungsrat Wintergärten, verglaste Veranden, Vorbauten, Balkone oder Terrassen dann von einer Privilegierung profitieren lässt, wenn sie das vorgeschriebene Flächenmass nicht überschreiten und heiztechnische Installationen fehlen. Solche Bauteile sind nicht zur anrechenbaren Geschossfläche zu zählen, wenn sie vollständig in das Gebäude eingelassen sind. Einspringende Balkone, welche einzig von der Balkonbrüstung bis zur Decke verglast sind und sonst vollkommen ins Gebäude eingelassen sind, können von der Nichtanrechenbarkeit profitieren. Gemäss Gesetzgeber sind einspringende, verglaste Balkone von der Ausnützungsanrechnung ausgenommen. Für die Privilegierung kommt es damit gemäss § 35 Abs. 2 lit. i V PBG nicht auf die Bauweise von verglasten Bauteilen, die Konstruktion oder die Beachtung von gestalterischen Vorgaben an und auch nicht ob sich der Bauteil den anrechenbaren Räumen unterordnet und eher als Nebenraum erscheint. Der vorliegende Attikaaufbau muss auch keine besondere baulichen bzw. gestalterische Merkmale aufweisen, um in den Anwendungsbereich von § 35 Abs. 2 lit. i V PBG zu fallen.

Die Vorinstanzen haben ausreichende Vorkehrungen getroffen, um zu verhindern, dass der Dachaufbau beheizt wird. Der Gemeinderat hat die Baubewilligung mit der Auflage versehen, wonach die Wand und die Türe zwischen Wintergarten und Wohnraum mindestens die energetischen Anforderungen an eine Aussenwand bzw. Verglasung zu erfüllen haben. Die Wintergärten dürfen nicht beheizt werden. Der Dämmperimeter muss vollständig hinterkant der als Wintergärten bezeichneten Räume ausgeführt werden. Die Räume werden damit nicht in den Dämmperimeter eingeschlossen und vom Heizkreis ausgenommen, womit gewährleistet wird, dass die beiden Wintergärten, darunter der Attikaaufbau, nicht zu einer Wohnraumerweiterung umgestaltet werden. Eine Beheizung der Wintergärten ist in den Baugesuchsakten nicht vorgesehen und es sind keine Vorinvestitionen ausgewiesen, die auf einen nachträglichen Einbau heiztechnischer Installationen schliessen lassen. Es ist nicht entscheidend, dass durch die geöffneten Türen des Dachaufbaus, aus dem Treppenhaus oder dem an den Dachaufbau angrenzenden Bad Wärme in den verglasten Bauteil strömen kann. Wintergärten werden in der Regel vom Gebäudeinnern erschlossen, weshalb auch bei klassischen Wintergärten die Gefahr einer indirekten Beheizung durch das Öffnen der Erschliessungstüre besteht. Dadurch lässt sich keine Temperatur erreichen, welche eine ganzjährige Wohnnutzung zulässt.

Der Regierungsrat hat mit seinem Entscheid kein Recht verletzt. Das Verwaltungsgericht weist die Beschwerde ab.

### **46.2 Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 19. Februar 2019 i.S. B. et al.**

Es geht um eine Verkehrsanordnung auf einer Gemeindestrasse im Zusammenhang mit der Umfahrung Cham-Hühnenberg. Auf Beschwerde hin erwägt das Verwaltungsgericht, dass im öffentlichen Interesse Beschränkungen oder Anordnungen gemäss Art. 3 Abs. 4 SVG durch die Sicherheitsdirektion erlassen werden können und diese die Befugnis an die Gemeinden übertragen kann. Die Gemeinde hat diese Befugnis ausgeübt. Insbesondere in Wohnquartieren kann der Verkehr beschränkt und das Parkieren besonders geregelt werden. In der Amtsblattpublikation wurde der Genehmigungsentscheid zur Zonensignalisation betreffend Temporeduktion und Parkverbot eröffnet. Im Beschwerdeverfahren stellte sich die Gemeinde auf den Standpunkt, dass sie lediglich eine Tempobeschränkung beschlossen hat, nicht aber ein Parkverbot und entsprechend der Sicherheitsdirektion kein Parkverbot zur Genehmigung vorlegte. Zwar wurde das Parkverbot in den Besprechungen und Verhandlungen thematisiert und es war in den Massnahmeplänen der Tempobeschränkung enthalten. In der Verfügung des Gemeinderats fand

das Parkverbot jedoch keine Aufnahme. Der Genehmigungsentscheid der Sicherheitsdirektion betreffend Parkverbot ist zu Unrecht erfolgt, weil sie etwas genehmigt hat, das gar nicht beschlossen wurde und ist aufzuheben. Insofern hat das Verwaltungsgericht das Parkverbot in Gutheissung der Beschwerde aufgehoben.

Das Verwaltungsgericht heisst die Beschwerde gut.

#### **46.3      Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 9. April 2019 i.S. J. E. V.**

Es geht um eine Baubewilligung für die Erstellung einer Gartenanlage samt Sitzplatz auf einer ehemaligen Boccia-Bahn. Auf Beschwerde hin erwägt das Verwaltungsgericht, dass die Rüge der Ausstandspflichtverletzung unbegründet ist. Der Bauherr ist gleichzeitig Regierungsrat des Kantons. Er war als RR weder an der Vorbereitung des in Frage stehenden Regierungsratsgeschäfts noch hat an der Beschlussfassung mitgewirkt. Zudem hat er während der Beratung des Geschäfts das Sitzungszimmer verlassen. Dies bestätigt, dass die Prüfung der Rügen durch den Regierungsrat in jeder Hinsicht ausreichend gemäss § 7 Abs. 1 Ziff. 1 des Kantonsratsbeschlusses über die Geschäftsordnung des Regierungsrats vom 26. September 2013 (GO RR, BGS 151.1) war.

Zur Rüge der Bewilligungspflicht für Neubauten, Zweckänderungen und Sanierungen, die über das übliche Mass einer Renovation hinausgingen, erwägt das Verwaltungsgericht, dass es sich vorliegend um ein geringfügiges Bauvorhaben handelt, das die nachbarlichen und die öffentlichen Interessen nicht erheblich berührt. Es hat nur geringe räumliche Folgen, so dass kein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarschaft an einer vorgängigen behördlichen Kontrolle der Einhaltung der massgebenden Vorschriften bestanden hat. Bauten und Anlagen sind jene künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Einrichtungen, die den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung oder die Umwelt beeinträchtigen. Die vorgenommenen Arbeiten verändern den Raum äusserlich nur gering, jedenfalls nicht in einem Ausmass, welches eine Baubewilligungspflicht begründen würde. Das Betreten fremden Bodens zur Erstellung von Bauten und Anlagen ist zudem gemäss Art. 965 ZGB erlaubt.

Dem Regierungsrat ist keine unrichtige oder ungenügende Sachverhaltsfeststellung vorzuwerfen. Die Bewilligungsbehörde ist nur zu einer summarischen Prüfung der zivilrechtlichen Verhältnisse verpflichtet. Sie hat sich korrekt auf die Prüfung beschränkt, ob ein Bauvorhaben offenkundig die Eigentumsrechte Dritter verletzen könnte. Das Baudepartement der Stadt verlangte lediglich einen Entsorgungsnachweis betreffend die Bauabfälle.

Da der Regierungsrat mit seinem Entscheid kein Recht verletzt hat, weist das Verwaltungsgericht die Beschwerde ab.

#### **46.4      Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 23. Mai 2019 i.S. N. A. G. und M. L.**

Die Beschwerdeführerin beantragt die Erteilung der Bewilligung zum Abbruch des Landhauses und den Bau von zwei Mehrfamilienhäusern samt Einstellhalle, Velounterstand und Autoabstellplatz auf ihren Grundstücken. Das Bundesgericht hat mit Urteil vom 2. April 2019 in Gutheissung der Beschwerde, das Urteil des Verwaltungsgerichts aufgehoben und das Baugesuch des Beschwerdegegners 1 abgewiesen. Es hat ihm zudem Gerichtskosten in der Höhe von 4'000 Franken auferlegt und hat ihn verpflichtet, die Beschwerdeführer mit 4'000 Franken zu entschädigen. Ausserdem hat es die Angelegenheit zur Neuregelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen für das kantonale Verfahren an die Vorinstanz zurückgewiesen.

In Berücksichtigung des Ausgangs des bundesgerichtlichen Verfahrens hat das Verwaltungsgericht entschieden, den Beschwerdeführern den im Verwaltungsverfahren geleisteten Kostenvorschuss von 2'000 Franken zurückzuerstatten. Ausserdem haben neu die drei Beschwerdegegner die Spruchgebühr des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens in der Höhe von 4'000 Franken zu tragen, und zwar grundsätzlich zu gleichen Teilen, somit 1'333.35 Franken. Am 13. April 2019 ist eine neue Fassung von

§ 28 Abs. 2 und Abs. 2a VRG in Kraft getreten. Das Verwaltungsgericht musste deshalb prüfen, ob es für die Neuregelung der Parteientschädigung das neue oder das alte Recht anwenden sollte. Das Urteil des Bundesgerichts ist vor Inkrafttreten der Revision des VRG am 13. April 2019 entschieden worden, weswegen gemäss die Neuregelung betreffend Entschädigungsfolgen gemäss altem Recht erfolgt. Eine offenbare Rechtsverletzung oder ein Verfahrensfehler im Sinne von § 28 Abs. 2 Ziff. 2 VRG in der bis 12. April 2019 geltenden Fassung sind nicht zu erkennen, weshalb das Verwaltungsgericht weder die Vorinstanz noch die kantonale Behörde zur Leistung einer Parteientschädigung verpflichtet hat. Die Parteientschädigung ist einzig dem Beschwerdegegner 1 auferlegt worden.

#### **46.5      Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 23. Mai 2019 i.S. M. M.**

Die Beschwerdeführerin beantragt die Aufhebung der Rückbauverfügung eines Pollers bzw. die Erteilung einer nachträglichen Bewilligung und den Verzicht von der Rückbaupflicht.

Die Beschwerdeführerin ist der Meinung, im vorinstanzlichen Verfahren hätte die verspätete Stellungnahme des Gemeinderates aus dem Recht weissen müssen. Gemäss Verwaltungsgericht gelten im Verwaltungsverfahren der Untersuchungsgrundsatz und der Grundsatz der Rechtsanwendung von Amtes wegen. Die Vorinstanz verfügte somit über eine umfassende Kognition und konnte den Entscheid zugunsten oder zuungunsten einer Partei abändern. Neue oder verspätete Begründungen konnten deshalb jederzeit berücksichtigt werden.

Die Kostenverlegung im vorinstanzlichen Entscheid wurde die Beschwerdeführerin keineswegs zu stark belastet. Zu Recht berücksichtigte die Vorinstanz die Verfahrensmängel von untergeordneter Natur bei der Regelung der Partei- und Verfahrenskosten.

Der von der Beschwerdeführerin errichtete Poller bedarf aufgrund seines Standorts in einer als Feuerwehruzufahrt benutzten Stichstrasse in ein Wohnquartier, seiner Grösse sowie seine Unverrückbarkeit einer Baubewilligung, obwohl der Poller sich auf dem Privatgrundstück der Beschwerdeführerin befindet. Der Poller steht auch weder im Gemeingebrauch noch besteht zu Gunsten der Öffentlichkeit ein Fuss- oder Fahrwegrecht auf der Stichstrasse. Es besteht ohne weiteres ein öffentliches Interesse an einer vorgängigen Kontrolle im Rahmen eines Baubewilligungsverfahren u. a. die ausreichende Zugänglichkeit für die Fahrzeuge der öffentlichen Werke, namentlich der Feuerwehr.

Es ist die Aufgabe der Standortgemeinde, von Amtes wegen oder auf Anzeige hin baupolizeilich auch bei Zufahren zu intervenieren, falls solche in der Umgebung ebenfalls feuerpolizeiliche Mängel aufweisen sollen. Vorliegend ist nicht ersichtlich oder rechtsgenügend dargetan, dass der Gemeinderat in konstanter Praxis vom Gesetz abweichen würde, insbesondere vom Erfordernis der hinreichenden Zufahrt für öffentliche Dienste. Eine Gleichbehandlung gemäss Art. 8 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV, SR 101) wird somit gewährleistet.

Der Poller erschwert die hinreichende Zufahrt erheblich und je nach Gefahrensituation ist er geeignet, einen rechtzeitigen Einsatz der Rettungskräfte zu verhindern. Dies ist selbst dann anzunehmen, wenn der Zeitverlust infolge Umwegs oder zusätzlicher Manöver beim Einbiegen im Einzelfall weniger als eine Minute betragen sollte.

Die Vorinstanz hat mangels valabler Alternativzugänge zu Recht eine nachträgliche Baubewilligung für den Poller verweigert. An der Erschliessung über das Grundstück hat die Vorinstanz festgehalten, dass der umstrittene Poller die notwendige Erschliessungsfunktion (Feuerwehruzufahrt) für das Grundstück 2 klar beeinträchtigt oder sogar verhindern kann.

Die Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands bedeutet grundsätzlich eine Eigentumsbeschränkung. Vorliegend beruht die Massnahme aber auf einer gesetzlichen Grundlage (§ 69 PBG). Zudem liegt sie im öffentlichen Interesse. Sie erweist sich aufgrund des geringen Eingriffs in Berücksichtigung des Werts des ohne Bewilligung erstellten Pollers und des Aufwands seiner Entfernung

ohne weiteres auch als verhältnismässig, weshalb sie zulässig ist.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

#### **Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 23. Mai 2019 i.S. B. H.**

Der Beschwerdeführer beantragt ein Gesuch um Bewilligung eines unentgeltlichen Rechtsbeistandes vom Verwaltungsgericht. Mit Verfügung vom 9. April 2018 hiess das Verwaltungsgericht das Gesuch des Beschwerdeführers um unentgeltliche Rechtspflege gut und sah von der Erhebung eines Kostenvorschusses ab. Zudem trat das Verwaltungsgericht auf das Gesuch um Bestellung eines unentgeltlichen Rechtsbeistandes mangels Benennung eines solchen und mangels Nachweises der Erforderlichkeit nicht ein. Vorliegend wurde eine Verfügung des Vorsitzenden der verwaltungsrechtlichen Kammer vom 28./29. November 2018 angefochten. Darin wurde das Gesuch des Beschwerdeführers um Bestellung eines unentgeltlichen Rechtsbeistandes abgewiesen. Der Kammervorsitzende ist für dieses Verfahren in den Ausstand getreten und wurde durch ein anderes Mitglied des Verwaltungsgerichts ersetzt.

Strittig ist die sachliche Notwendigkeit einer anwaltlichen Vertretung. Im Verfahren werden keine finanziellen, persönlichen oder familiären Interessen des Beschwerdeführers tangiert. Er rügt lediglich die Umfahrung zweier Gemeinden und die damit einhergehenden verkehrsflankierenden Massnahmen. Inwiefern der Beschwerdeführer von diesen wesentlich berührt sein sollte, ist nicht ersichtlich, und wird vom Beschwerdeführer auch nicht ausgeführt. Der Beschwerdeführer ist als Verkehrsteilnehmer nicht direkt betroffen.

Ein unentgeltlicher Rechtsbeistand ist nicht notwendig (im Hinblick auf die Waffengleichheit), da, obwohl Juristen der Baudirektion sich mit der Sache befassen, die Komplexität des Sachverhalts, die Untersuchungsmaxime und die überwiegend nichtjuristischen Fragenstellungen nicht wesentlich ins Gesicht fallen. Der Beschwerdeführer war ausserdem in der Lage, sich in seiner Einsprache ausführlich zum Sachverhalt und zu seinen Argumenten zu äussern. Der Beschwerdeführer wurde mehrmals darauf hingewiesen, dass es für das Gesuch um unentgeltlichen Rechtsbeistand nötig ist, selber eine Person seiner Wahl zu benennen. Dem ist der Beschwerdeführer nicht angekommen. Er hat auch nicht nachgewiesen und begründet, weshalb eine Rechtsvertretung erforderlich gewesen sein sollte. Das Verwaltungsgericht ist indessen nur dazu verpflichtet, selber nach einer Rechtsvertretung für eine gesuchstellende Person zu suchen, wenn diese Person offensichtlich nicht in der Lage ist, selber eine Vertreterin bzw. einen Vertreter zu bestimmen. Eine solche Unfähigkeit liegt beim Beschwerdeführer offensichtlich nicht vor.

Das Verwaltungsgericht weist die Beschwerde ab.

#### **46.6 Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 23. Mai 2019 i.S. J. Z. und G. B.**

Der Beschwerdeführer beantragt die Errichtungsbewilligung der Deponie sowie deren Ergänzung auch bezüglich der Höherschüttung aufzuheben.

Die Stellungnahme der Direktion des Innern und das ihr unterstellte Amt für Wald und Wild (AFW) ist zu berücksichtigen, da die Baudirektion keinerlei Weisungsbefugnisse gegenüber dem AFW hat. Die Direktion des Innern ist weder de jure noch de facto als Teil der kantonalen Verwaltung gleichermassen Verfahrenspartei. Die Prüfung des Bodens durch die Direktion des Innern und das ihr unterstellte Amt für Wald und Wild (AFW) hat ergeben, dass die Bestockung auf dem Deponiegelände nur der temporären Stabilisierung des Deponiematerials dient, aber keine nachhaltig wirkenden Waldfunktionen erfüllen kann.

Die um die Errichtungsbewilligung erweiterte Deponie ist richtplankonform. In der Deponie wird seit 1959 Material abgelagert. Im Kantonalen Richtplan 1987 wurde sie schon als Abbau- und Deponiegebiet ausgewiesen. Die Deponie ist zurzeit als Reaktor-, Reststoff- und Inertstoffdeponie sehr wohl vom aktuell



geltenden wie auch von den vorangegangenen Richtplänen sowohl bezüglich Perimeter, Volumen und Abfallstoffe abgedeckt. Als Planungsgrundsatz gilt, dass der Kanton langfristig genügend Deponieraum für die im Kanton anfallenden Abfälle sichern kann. Eine Änderung der Rechtslage, die eine Überprüfung der Nutzungszone erlauben würde, ist nicht gegeben.

Die angefochtene Errichtungsbewilligung basiert auf der Abfallplanung des Kantons. Der entscheidungsrelevante Sachverhalt wurde von den zuständigen Fachpersonen geprüft und in einem rechtsgenügenden Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) niedergelegt und dokumentiert. Die Erfahrungen des Deponiebetriebes bestätigen die günstigen Standortverhältnisse. Die Deponie ist gut erschlossen und aus geologischer und hydrogeologischer Sicht bestens für die Ablagerung von Reaktor-, Rest- oder Inertstoffen geeignet. Durch die Erweiterung der Etappen und die Höhererschüttung in der Deponie kann die Entsorgung sichergestellt werden, ohne dass weitere Flächen beansprucht oder gar neue Deponie eröffnet werden müssten.

Eine ungenügende Feststellung des Sachverhalts zu den drohenden Staubimmissionen ist nicht zu sehen. Massnahmen zur Verminderung von Staubemissionen wurden im Sinne des Vorsorgeprinzips erlassen. Es handelt sich um Einwirkungen resp. Luftverunreinigungen. Die Beschwerdegegnerinnen legen die Massnahmen dar, die Staubverfrachtungen, wie sie insbesondere bei starken Windverhältnissen vorkommen können, verhindern oder vermindern sollen. Die Transportpiste wurde vom westlichen Rand ins Deponieinnere verlegt, die Westflanke begrünt, eine leistungsfähige Radwaschanlage erstellt und ein Gesuch für das Erstellen einer Befeuchtungsanlage für staubige Abfälle bewilligt und die Bausperrgutsortierhalle zurückgebaut. Die Abdichtungen zwischen den Kompartimenten werden parallel zur Auffüllung hochgezogen. Diese dürfte die Staubverfrachtungen zusätzlich eindämmen.

Die Beschwerden der beiden Beschwerdeführer werden zusammengelegt und abgewiesen.

#### **46.7 Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 23. Mai 2019 i.S. W. S.**

Am 5. Oktober 2015 reichte der Beschwerdeführer zwei Baugesuche für die Sanierung des Wasserkraftwerks ein (Restwassersanierung, Wiederherstellung der Fischgängigkeit, Ersatz der Turbine und des Generators, Instandstellung und Automatisierung der Wehranlage). Am 26. Oktober 2015 stellte die Gemeinde in eigener Sache ein Baugesuch für die Sanierung der östlichen Ufermauer in der Restwasserstrecke des Kraftwerks. Das Bundesgericht hat mit Urteil vom 29. März 2019 in Gutheissung der Beschwerde, das Urteil des Verwaltungsgerichts aufgehoben und die Sache an den Regierungsrat des Kantons Zug zurückgewiesen. Das Verwaltungsgericht wurde verpflichtet, über Kosten- und Entschädigungsfolgen des vorinstanzlichen Verfahrens und über die Auferlegung einer Parteientschädigung neu zu befinden. Gemäss der bis zum 12. April 2019 gültig gewesenen Fassung von § 28 Abs. 2 VRG ist im Rechtsmittelverfahren der ganz oder teilweise obsiegenden Partei eine Parteientschädigung nach Massgabe ihres Obsiegens zuzusprechen. Seit dem 13. April 2019 müssen Gemeinwesen voraussetzungslos und in aller Regel eine Parteientschädigung ausrichten, wenn sie unterliegen. Die Neuverlegung der Parteientschädigung hat jedoch noch gemäss § 28 Abs. 2 VRG in der alten Fassung zu erfolgen. Somit haben weder der Gemeinderat noch der Regierungsrat des Kantons Zug eine Parteientschädigung zu entrichten.

#### **46.8 Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 23. Mai 2019 i.S. G. B. und J. Z.-L.**

Die Beschwerdeführer stellten am 23. Juni 2017 den Antrag für die Aufhebung der Errichtungsbewilligung vom 24. Mai 2017 betreffend die Ergänzung und die Anpassung der Deponie Tännlimoos, Gemeinde Baar. Sie rügen eine mangelnde resp. ungenügende Richtplangrundlage, eine ungenügende Abfallplanung und ungenügende Sachverhaltsabklärungen zu den drohenden Staubimmissionen.

Das Verwaltungsgericht erachtete die Deponie als richtplankonform: am 30. März 2004 beschloss der Regierungsrat zur Befolgung der einschlägigen bundesgesetzlichen Regelungen die kantonale Nutzungszone für Abfallanlagen „Reaktordeponie“ und „Inertstoffdeponie“ im „Tännlimoos“ nach § 9 lit. b

PBG. Die Nutzungszone wurde parzellengenau festgelegt und entsprach den graphischen Darstellungen auf den Richtplankarten von 1987, 2004 bzw. September 2018 und umfasste alle Etappen des Projekts.

In Bezug auf die ungenügende Abfallplanung hielt das Gericht fest, dass der Regierungsrat mit der Abfallplanung 2007 und danach mit der Deponieplanung 2013 eingehende Abklärungen getroffen hat. Der Regierungsrat hat sich deshalb auf detailliert dokumentierte Erkenntnisse der kantonalen Behörden abstützen können.

Hinsichtlich der ungenügenden Sachverhaltsabklärung erwog das Verwaltungsgericht, dass der entscheidrelevante Sachverhalt von den zuständigen Fachpersonen aus Bereichen Kulturingenieurwesen, Landschaftsarchitektur, Geologie sowie Umwelt- und Bauingenieurwesen geprüft und in einem rechtsgenügenden Umweltverträglichkeitsbericht niedergelegt und dokumentiert wurde. Hinsichtlich der Staubemissionen erwog das Verwaltungsgericht, dass die erforderlichen Massnahmen sowie Auflagen im Sinne des Vorsorgeprinzips nach USG erlassen wurden. Es kam zum Schluss, dass der Betrieb der Deponie der kantonale und Bundeskontrolle untersteht, und dass damit eine korrekte Umsetzung der rechtlichen Vorgaben gewährleistet wird.

Das Verwaltungsgericht wies die Beschwerden ab.

## **47 2019: Regierungsrat**

### **47.1 Entscheid des Regierungsrats vom 9. April 2019 i.S. C. E. S.**

Es geht um eine Baubewilligung einer dritten Projektänderung bzw. die Dacheindeckung, die Vordacherweiterung, die Erweiterung der Verglasung des Dachgeschosses an der Fassade Nord-Ost sowie eine Änderung der Dachgestaltung mit neu runden Dachfenstern. Ein abgeändertes Bauprojekt muss nicht neu publiziert und aufgelegt werden, sofern das Bauvorhaben in den Grundzügen gewahrt bleibt und keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen berührt werden. Ein Bauvorhaben bleibt in seinen Grundzügen gewahrt, wenn seine Hauptmerkmale, wie namentlich die Erschliessung, der Standort, die äusseren Masse, die Geschosszahl, die Geschosseinteilung und die Zweckbestimmung im Wesentlichen unverändert bleiben. Mit der dritten Projektänderung einerseits sind – durch die Erweiterung des Vordachs in den minimalen Strassenabstand hinein – öffentliche Interessen betroffen (minimaler Strassenabstand, Verkehrssicherheit) und andererseits sind durch die weiteren baulichen Massnahmen auch nachbarliche Interessen berührt. Die Vorinstanz hat daher zu Unrecht die dritte Projektänderung gestützt auf § 45 Abs. 4 PBG ohne Publikation und Auflage bewilligt ( einfaches Verfahren).

Da die gesamte Nachbarschaft der Bauherrschaft keine Möglichkeiten, sich vor dem Entscheid der Baubewilligungsbehörde zum Baugesuch zu äussern, ist die Gehörsverletzung als schwer zu bezeichnen. Dadurch hat die Vorinstanz das rechtliche Gehör der Beschwerdeführenden verletzt.

Die Rügen der Beschwerdeführenden sind begründet, weshalb ihre Beschwerde gutzuheissen ist.

### **47.2 Entscheid des Regierungsrats vom 30. April 2019 i.S. H. C. N.**

Der Beschwerdeführer beantragt eine Baubewilligung für zwei Sichtschutzwände. Auf Beschwerde hin erwägt der Regierungsrat, dass die beiden Sichtschutzwände in der relevanten Umgebung keinen Fremdkörper darstellen. Aufgrund der Materialisierung aus Holz wirken sie besonders natürlich und wenig auffallend. Überdies weisen die vorliegend geplanten Sichtschutzwände geringe Ausmasse auf (Höhe 1,5 m, Breite nur wenige Zentimeter, Länge 6,3 m und 14.4 m) und werden zudem nahe am Gebäude erstellt. Bei den geplanten Einfriedungen handelt es sich um gewöhnliche und innerhalb der Bauzone übliche Sichtschutzwände mit geringer räumlicher Wirkung und damit um ein untergeordnetes Bauvorhaben. Durch die Erstellung dieser Sichtschutzwände wird überdies weder zusätzliches Siedlungsgebiet beansprucht noch ein besonders schützenswertes Ortsbild tangiert. Es liegen keine überwiegenden ästhetischen Interessen vor, welche der Erstellung der Sichtschutzwände entgegenstehen. Dies umso mehr, zumal in der näheren und weiteren Umgebung des Baugrundstücks bereits zahlreiche entsprechende Einfriedungen erstellt worden sind. Die Vorinstanz macht denn auch keine entsprechenden Interessen geltend und bringt keine hinreichende Begründung vor, weshalb sich die geplanten Sichtschutzwände vorliegend nicht in die Umgebung eingliedern sollte. Es ist daher nicht ersichtlich, weshalb sich das vorliegende Bauvorhaben weniger gut in die Umgebung einordnen sollte als die umliegenden – teilweise beinahe identischen – bestehenden Sichtschutzwände. Der Hinweis der Vorinstanz, wonach ein Sichtschutz aus Hecken und Sträuchern gestalterisch besser wäre, würde zudem auf ein faktisches Bauverbot für Sichtschutzwände hinauslaufen. Die Anforderung zur Errichtung eines begrünten Sichtschutzes und das damit einhergehende faktische Verbot von Sichtschutzwänden würde daher einen unverhältnismässigen Eingriff in die Eigentumsgarantie darstellen und jeglicher gesetzlichen Grundlage entbehren. Durch die Abweisung des Baugesuchs überschreitet die Vorinstanz den ihr zustehende Ermessens- und Beurteilungsspielraum. Der Regierungsrat verletzt die Gemeindeautonomie nicht, wenn er den kommunalen Einordnungsentscheid aufhebt. Die Rügen des Beschwerdeführers sind begründet, weshalb die Beschwerde gutzuheissen ist.

### **47.3 Entscheid des Regierungsrats vom 18. Juni 2019 i.S. J. S und M. A.**

Der Beschwerdeführer beantragt die Erteilung einer Baubewilligung Neubau eines Einfamilienhauses sowie einen Carport. Auf demselben Grundstück befindet sich auf der Ostseite bereits ein bestehendes Einfamilienhaus. Die beiden Häuser sollen mit einem Carport im Erdgeschoss verbunden werden. Auf Beschwerde hin erwägt der Regierungsrat, dass der Carport die beiden Häuser im Erdgeschoss direkt

und untrennbar miteinander verbindet und diese dadurch als ein Gebäude wahrgenommen werden. Rein optisch betrachtet ist auch der unterirdisch als Keller dienende Verbindungsbau als eine Verbindung zwischen den beiden Gebäudeteilen wahrzunehmen. Die beiden Gebäude sind somit im Erd- und Obergeschoss sowohl konstruktiv als auch äusserlich erkennbar direkt miteinander verbunden und daher offenkundig als ein Gebäudekomplex zu beurteilen. Der gesamte Gebäudekomplex muss jedoch die in der Zone W2b maximal zulässige Gebäudelänge von 30 Metern einhalten. Diese ist gemäss den vorliegenden Bauplänen mit 28,33 Meter offenkundig eingehalten.

Die Vorinstanz ist davon angegangen, dass zwischen beiden Häusern der Gebäudeabstand eingehalten werden müsse. Sie hat sich bei der Prüfung des Baugesuchs lediglich auf die Frage der Einhaltung des Gebäudeabstands beschränkt. Sie ist nicht verpflichtet, das Baugesuch integral zu prüfen. Allfällige Eventualerwägungen der Vorinstanz zu weiteren Einwänden für die Beschwerdeführenden könnten wohl von Interesse sein. Die Vorinstanz hat mit diesem Vorgehen das rechtliche Gehör nicht verletzt. Mangels gesetzlicher Grundlage kann der Regierungsrat ausserdem die Vorinstanz bei einer Rückweisung zur Neubeurteilung selbst bei Fristüberschreitungen nicht dazu verpflichten, den Entscheid innert Monatsfrist neu zu beurteilen.

In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird der Entscheid aufgehoben und zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückgewiesen.

#### **47.4 Entscheid des Regierungsrats vom 25. Juni 2019 i.S. R. W.**

Der ursprüngliche Beschwerdeentscheid des Regierungsrats vom 23. Mai 2017 i.S. Baubewilligung für eine Montessori Kindertagesstätte und Schule haben das Verwaltungsgericht und das Bundesgericht auf Beschwerde hin aufgehoben. In Berücksichtigung des Ausgangs des bundesgerichtlichen Verfahrens hat der Regierungsrat nun die Verfahrenskosten und die Parteientschädigung des damaligen Verwaltungsbeschwerdeverfahrens neu festgelegt. Am 13. April 2019 ist eine neue Fassung von § 28 VRG in Kraft getreten. Danach ist im Rechtsmittelverfahren die Parteientschädigung zuzusprechen. Das Urteil des Bundesgerichts ist nach Inkrafttreten dieser Teilrevision des VRG entschieden worden, weswegen gemäss die Entschädigungsfolgen nach neuem Recht festzulegen sind. Die Beschwerdegegnerschaft muss die gesamten Verfahrenskosten tragen. Der Stadtrat und die Beschwerdegegnerschaft teilen sich die Parteientschädigung gestützt auf § 28 VRG je zur Hälfte.

#### **47.5 Entscheid des Regierungsrats vom 2. Juli 2019 i.S. E. und C. W.**

Die Beschwerdeführenden beantragen die Erteilung einer Baubewilligung für einen Neubau eines Carports in der von Ortsbildschutzzone überlagerten Kernzone A (überarbeitetes Projekt). Streitgegenstände, über welche die erstinstanzlich verfügende Behörde nicht entschieden hat und über welche sie nicht entscheiden musste, darf die Beschwerdeinstanz grundsätzlich nicht beurteilen. Der Streitgegenstand im Rechtsmittelverfahren setzt der Untersuchungsmaxime und dem Grundsatz der Rechtsanwendung von Amtes wegen Schranken. Inhalt des angefochtenen Entscheids bildet ausschliesslich der Neubau eines Autounterstands.

Der geplante Carport erfüllt die Anforderungen an eine Kleinbaute. Die Möglichkeit, auf kommunaler Ebene abweichende Regelungen für Kleinbauten zu treffen, besteht seit der Änderung vom 19. Juni 2012 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG) jedoch nicht mehr. Die Gemeinde hat ihre kommunale Bauordnung bisher noch nicht an die geänderte Rechtslage angepasst. Das neuere kantonale und damit höherrangige Recht geht deshalb der gemeindlichen Regelung vor. Die maximal zulässige Grundfläche für Kleinbauten beträgt daher 50 Quadratmeter. Die totalrevidierte V PBG, welche per 1. Januar 2019 in Kraft getreten ist, enthält hierzu, im Vergleich zum bisherigen Recht, eine explizite Bestimmung, wonach vorspringende Gebäudeteile bei Klein- und Anbauten höchstens 0,60 Meter über die Fassadenflucht hinausragen und – mit Ausnahme von Dachvorsprüngen – pro Geschoss gesamthaft nicht breiter als ein Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts sein dürfen (§ 21 Abs. 1 neu V PBG). Gestützt auf diese Bestimmung ist es deshalb sachgerecht, für die Berechnung der massgebenden

Grundfläche des Carports jeweils pro Seite 60 Zentimeter des Dachs in Abzug zu bringen, da diese Abschnitte im Sinne von Dachvorsprüngen über die Fassadenflucht hinausragen dürfen. Für die Bemessung ist demnach die Gesamtlänge einer Baute massgebend, unabhängig davon, ob sich diese über mehrere Parzellen erstreckt. Dadurch ergibt sich eine massgebende Grundfläche von 42,37 Quadratmetern, womit das zulässige Mass für Kleinbauten bei Weitem eingehalten ist.

Die Vorinstanz hat das Baugesuch zu Unrecht ohne Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Strassenabstands gemäss § 17 Abs. 3 GSW bewilligt. Der geplante Carport hat einen Strassenabstand von 4 Metern zur Gemeindestrasse einzuhalten. Der projektierte Strassenabstand von 50 Zentimetern unterschreitet die gesetzliche Abstandsvorschrift um 3,50 Meter. Aufgrund der Lage der bestehenden Parkplätze, welche schon heute bis 50 Zentimeter an die Gemeindestrasse heranragen, kann der Carport den ordentlichen Strassenabstand von 4 Metern zwischen der Parkfläche und dem Strassenrand ohnehin nicht einhalten. Der Mindestabstand von 50 Zentimetern wird jedoch respektiert, womit ein ausreichendes Lichtraumprofil gewährleistet werden kann.

Der geplante Carport verfügt über keine Fassaden, besteht aus vier Stahlstützen und wird durch ein hölzernes Dach gedeckt. Das Bauvorhaben wirkt leichter und drängt sich dank der freien Durchsicht optisch nicht auf. Eine Verletzung des Ortsbildschutzes liegt deshalb auch nicht vor.

Der Regierungsrat heisst die Beschwerde teilweise gut.

#### **47.6            Entscheid des Regierungsrats vom 9. Juli 2019 i.S. S. N. und R. J. et. al.**

Es geht um eine Baubewilligung für den Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Einstellhalle.

Die Beschwerdeführenden wurden über alle während dem Baubewilligungsverfahren Verhandlungen oder sonstige Gespräche zwischen der Vorinstanz und der Beschwerdegegnerin informiert. Das rechtliche Gehör ist nicht verletzt worden.

Die Höhenlage des Erdgeschosses ist korrekt eingemessen und es liegt kein Verstoss gegen § 14 Abs. 1 alt V PBG (in Kraft bis 31. Dezember 2018) vor. Als gewachsener Boden gilt grundsätzlich der bei Einreichung des Baugesuchs bestehende Terrainverlauf. Der gewachsene Boden wird mithilfe von bestehenden Höhenkurvenplänen und Terraintoten bestimmt. Veränderungen des natürlichen Verlaufs des Bodens sind unbeachtlich, wenn sie über 15 Jahre zurückliegen oder geringfügig sind. Obwohl das gewachsene Terrain im Bereich des Baugrundstücks in den letzten Jahren mehrfach verändert worden ist, liegt der Fussboden des Erdgeschosses an keiner Stelle höher als 1,20 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains entlang der Gebäudefassade.

Ein abgeändertes Bauprojekt muss nicht neu publiziert und aufgelegt werden, sofern das Bauvorhaben in den Grundzügen gewahrt bleibt und keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen berührt werden. Ein Bauvorhaben gilt als in den Grundzügen gewahrt, wenn seine Hauptmerkmale wie die Erschliessung, der Standort, die äusseren Masse, die Geschoszahl, die Geschosseinteilung oder die Zweckbestimmung nicht wesentlich geändert werden. So bedeutet eine bloss Reduktion der Abmessungen, auch wenn sie beträchtlich ist, in der Regel noch keine grundlegende Änderung. Während dem laufendem Baubewilligungsverfahren änderte die Beschwerdegegnerin das Bauvorhaben insoweit ab, als der Erdgeschossfussboden und somit auch die Oberkante des Dachrands um 20 cm herabgesetzt wurden. Dies stellt keine grundlegende Änderung dar.

Geht der Strassenabstand gegenüber einer Gemeindestrasse dem minimalen Grenzabstand mit Mehrlängenzuschlag vor, gilt dies auch für den Strassenabstand gegenüber einer Privatstrasse. Es handelt sich bei der Privatstrasse immer noch um eine Stichstrasse, weshalb kein Durchgangsverkehr stattfindet und lediglich die Bewohner und deren Besucher die Privatstrasse befahren werden. Die Wohnhygiene und die Verkehrssicherheit werden somit mit einem Strassenabstand von 4 m nicht beeinträchtigt.

Das Bauvorhaben befindet sich im Gewässerschutzbereich AU und liegt 8,30 m über dem mittleren Grundwasserspiegel, sodass das nutzbare Grundwasservorkommen weder beeinträchtigt noch gefährdet wird. Es bedarf somit keiner gewässerschutzrechtlichen Bewilligung und es muss auch keine Stellungnahme beim Amt für Umwelt eingeholt werden.

Die im Grundbuch eingetragene Baubeschränkung, wonach ausschliesslich Einfamilienhäuser (mit oder ohne Einliegerwohnung) gestattet sind, ist baupolizeilich nicht relevant. Der Neubau hängt nicht vom Bestand oder Nichtbestand der Dienstbarkeit ab. Weder im kantonalen Baurecht noch in der Bauordnung der Gemeinde bildet die Einschränkung auf Einfamilienhäuser eine Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung. Die Beschwerdeführenden müssen für die Geltendmachung der Dienstbarkeit den Zivilrechtsweg beschreiten.

Die kommunale Bauordnung regelt das erforderliche Minimum an Abstellplätzen. Der kommunale Gesetzgeber wollte bewusst auf die Festlegung einer Maximalzahl verzichten.

Aufgrund der klar formulierten Bauordnung besteht im kommunalen Recht somit keine Grundlage, um die im Baugesuch ausgewiesene Parkplatzzahl zu reduzieren, zumal für das hier massgebliche Gebiet auch keine Limitierung der Parkplatzzahl existiert. Die Parzelle des Bauprojekts wird über die bestehende private Stichstrasse erschlossen. Die Stichstrasse umfasst einen überbreiten Mischverkehr-Fahrstreifen von rund 4,20 Meter Breite. Der Langsamverkehr und der motorisierte Individualverkehr erfolgen somit im Mischverkehr. Die vorhandene Strassenbreite erfüllt demnach die Normalvorgaben und eine verkehrssichere Zufahrt kann gewährleistet werden. Die Erschliessung des Baugrundstücks ist auch garantiert, indem die Abfallentsorgung sichergestellt ist, und die gesetzlichen Vorgaben werden vollumfänglich eingehalten.

Die positive ästhetische Generalklausel verlangt eine architektonische Gestaltung, welche sich gut in die Umgebung einordnet. Das Einordnungsgebot kann nicht bedeuten, dass die Bauherrschaft bei einem Neu- oder Umbau auf die traditionelle Architektur oder die herkömmliche Quartiergestaltung verpflichtet werden kann. Das Einordnungsgebot darf nur in Ausnahmefällen dazu führen, dass eine Bauherrschaft an der Ausschöpfung des zonengemässen Bauvolumens gehindert wird. Eine Verpflichtung der Bauherrschaft, sich an die traditionelle Architektur oder die herkömmliche Quartiergestaltung zu binden, enthält das Einordnungsgebot nicht und ist aufgrund der heterogenen Umgebung vorliegend auch nicht angezeigt. Das geplante Bauvorhaben ordnet sich demnach mit seiner Gestaltung, Lage und Grösse ohne Weiteres in das Orts-, Quartier- und Strassenbild ein.

Der Regierungsrat weist die Beschwerden ab.

#### **47.7      Entscheid des Regierungsrats vom 9. Juli 2019 i.S. M. D.**

Der Beschwerdeführer beantragt die Erteilung einer Baubewilligung für den Bau einer zweiteiligen Photovoltaikanlage. Das Grundstück des Beschwerdeführers befindet sich in der Wohnzone 2b (W2b). Rund 80 Quadratmeter der geplanten Anlage sollen im Dachbereich des bestehenden Einfamilienhauses integriert und etwa 50 Quadratmeter freistehend im Hang erstellt werden. Mit Entscheid der Vorinstanz erteilte der Gemeinderat die Baubewilligung für die Photovoltaikanlage auf dem Dach, nicht jedoch für den freistehenden Teil der Anlage. Er stützte sich dabei auf ein Merkblatt und verbot die Erstellung einer freistehenden Photovoltaikanlage pauschal.

Die zuständige Gemeindebehörde entscheidet innert zwei Monaten über das Baugesuch, sobald die Baugesuchunterlagen vollständig sind. Aufgrund der Ordnungsfunktion der vorgegebenen Fristen führt jedoch eine ausbleibende Begründung für die Überschreitung nicht dazu, dass eine mit Verzögerung ergangene Baubewilligung aufgehoben wird. Nach der Durchführung des Augenscheins hat die Vorinstanz innert zwei Monaten die Abweisung der Baubewilligung für den freistehenden Teil der Photovoltaikanlage verfügt.

Die Vorinstanz hat korrekterweise das Baugesuch für die freistehende Anlage ausgeschrieben. Die freistehende Anlage im Hang soll eine Länge von 14,70 Metern sowie eine Breite von 3,40 Metern aufweisen, was einer Grundfläche von rund 50 Quadratmetern (28 Panels) entspricht. Die Photovoltaikanlage soll 7 Meter von der Fassade des Einfamilienhauses entfernt und 20 Zentimeter über dem gewachsenen Terrain erstellt werden. Aufgrund dieser Ausmasse wird das geplante Bauvorhaben offenkundig räumliche Auswirkungen haben. Es ist daher nicht auszuschliessen, dass die Photovoltaikanlage nachbarliche und öffentliche Interessen erheblich tangiert.

Das Merkblatt «Gesuch Solar-/Photovoltaikanlagen» der Gemeinde findet keine Rechtsgrundlage im übergeordneten Gesetzesrecht und wurde nicht in der gemeindlichen Gesetzessammlung aufgenommen, geschweige denn auf andere Weise publiziert. Das erwähnte Merkblatt ist daher als Verwaltungsverordnung zu qualifizieren. Das Merkblatt erging also nicht im Rahmen des Verfahrens der Gesetzgebung für den Erlass einer formell gesetzlichen Grundlage. Gleichzeitig wird der Grundsatz der Verhältnismässigkeit mit einem generellen Verbot in Frage gestellt.

In Gutheissung der Beschwerde hebt der Regierungsrat den Entscheid der Vorinstanz auf und bewilligt die freistehende Photovoltaikanlage.

#### **47.8 Entscheid des Regierungsrats vom 17. September 2019 i.S. STWE P.-Strasse**

Die Beschwerdeführerin beantragte mit Verwaltungsbeschwerde die Erteilung einer Umnutzungsbewilligung eines Ladengeschäfts im Erdgeschoss des Wohn- und Geschäftshauses in eine Büronutzung, nachdem die Vorinstanz ihr Begehren abgewiesen hat. Sie begründete, dass die Vorinstanz mit ihrem Entscheid das Rechtsgleichheitsgebot, die Eigentumsgarantie und die Wirtschaftsfreiheit verletzt hat. Die Vorinstanz erwog, dass die Umnutzung dem § 41 Abs. 1 BO Zug nicht entsprochen hat, indem eine reine Büronutzung vorgesehen war, welche nicht als publikumsorientiert gelten konnte.

Nachdem der Regierungsrat den Begriff „publikumsorientiert“ ausgelegt hat, hat er die Beschwerde abgewiesen, da die Erdgeschossnutzung nicht publikumsorientiert war und deshalb § 41 Abs. 1 BO Zug nicht entsprochen hat. Die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach § 41 Abs. 2 BO Zug konnte auch nicht erteilt werden, da das entsprechende Quartier die Voraussetzungen für eine Ausnahme nicht erfüllte. Der Regierungsrat führte weiter aus, dass eine Verletzung des Rechtsgleichheitsgebots nicht entstanden ist, indem es sich nicht um eine Gleichbehandlung im Unrecht handelte. Weiter wurde die Eigentumsgarantie nicht verletzt, da die Voraussetzungen nach Art. 36 BV erfüllt wurden. Hinsichtlich einer Verletzung der Wirtschaftsfreiheit ist der Regierungsrat der Auffassung, dass die Beschwerdeführerin nicht schlechter als andere Grundeigentümerschaften derselben Zone gestellt ist, wenn die publikumsorientierte Nutzung nur auf Geschäfte im Erdgeschoss beschränkt ist.

Der Regierungsrat wies die Beschwerde ab

#### **47.9 Entscheid des Regierungsrats vom 1. Oktober 2019 i.S. A.T. et al.**

Die Beschwerdeführenden beantragten mit Verwaltungsbeschwerde die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids und die Nichterteilung der Baubewilligung für den Abbruch und Neubau eines Einfamilienhauses.

Der Regierungsrat hat die Rüge wegen der Verletzung des rechtlichen Gehörs infolge Nichtdurchführung eines Augenscheins verneint, weil die Vorinstanz mit den örtlichen Verhältnissen bestens vertraut war und zahlreiche Pläne bekommen hat, die den Sachverhalt genügend erklärt hatten. Mit der Durchführung des Augenscheins im Beschwerdeverfahren wurde der Mangel geheilt.

Der Regierungsrat hat weiter erwogen, dass die vorgesehene Begrünung des Fassadenabschnittes ein gestalterisches Fassadenelement darstellte und deren Erkennbarkeit nicht schadete. Die Privilegierung nach § 16 BO Zug war demzufolge zu gewähren.

Weiter hat der Regierungsrat entschieden, dass die Räumlichkeiten im Untergeschoss weder Wohn- noch Gewerbebezwecken dienten und das Untergeschoss nicht als Vollgeschoss zu zählen war. Für diese Beurteilung hat sich der Regierungsrat auf die Praxis des Verwaltungsgerichtes bezogen.

In Bezug auf die Rüge, dass das Untergeschoss das gewachsene Terrain überrage und somit § 14 Abs. 3 BO Zug nicht entsprochen habe, ist der Regierungsrat der Auffassung, dass das Untergeschoss gesamtheitlich betrachtet das gewachsene Terrain bzw. das neue Terrain an keinem Punkt in erheblichem Masse überrage und die Grenzabstandsprivilegierung nach § 5 alt V PBG anwendbar sei.

Schliesslich erwog der Regierungsrat, dass sich das Bauvorhaben trotz der neuen architektonischen Typologie in dem Quartierbild einordne und § 20 BO Zug i.V.m. § 5 alt V PBG eingehalten sind.

Der Regierungsrat wies die Beschwerde ab.

#### **47.10      Entscheid des Regierungsrats vom 20. November 2019 i.S. A.D.**

Der Beschwerdeführer stellte der Gemeinde Walchwil ein nachträgliches Baugesuch betreffend Projektänderung Umgebungsgestaltung (Erstellen Sichtschutzwand entlang S.-strasse und entlang Grenze Grundstück X [bereits erstellt]).

Nachdem die Gemeinde das Gesuch abgewiesen hat und den Rückbau der bereits erstellten Sichtschutzwand sowie des berankten Metallzaun und die Wiederherstellung der bewilligten Umgebungsgestaltung verfügt hat, beantragte der Beschwerdeführer mit Verwaltungsbeschwerde die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids und die Erteilung der Baubewilligung für die Projektänderung.

Der Regierungsrat wies die Rüge des Beschwerdeführers, wonach übergangsrechtlich § 74 Abs. 3 V PBG anwendbar sei, mit der Begründung ab, dass die Nutzungsplanung und die Bauordnung der Gemeinde Walchwil noch nicht an die neue V PBG angepasst wurde. Hingegen war § 71a Abs. 1 lit. b neu PBG bzw. § 74 Abs. 1 neu V PBG einschlägig, wonach die Baugesuche jener Gemeinde, welche ihre Nutzungspläne und Bauordnung noch nicht an diese Verordnung angepasst haben, nach bisherigem Recht zu beurteilen waren.

In diesem Entscheid erklärte der Regierungsrat das Verhältnis zwischen den Regelungen des EG ZGB (Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches für den Kanton Zug, BGS 211.1) und den kommunalen Bauordnungsbestimmungen. Insbesondere wurde gezeigt, wie Art. 686 ZGB den Kantonen einen echten Vorbehalt in Bezug auf Abstände und weitere Bauvorschriften einräumt. Die Zulässigkeit zur Regelung des kantonalen öffentlichen Baurechts ergibt sich unmittelbar aus dem Vorbehalt in Art. 702 ZGB. Insbesondere wird in § 114 EG ZGB verankert, dass alle in Spezialgesetzen – unter diesem auch das Baurecht der Stadt Zug – festgehaltene Beschränkungen des Grundeigentums vorbehalten bleiben. Dazu kommt, dass § 17 altes PBG eine Delegationsnorm für die Gemeinde ist, die ihnen ausdrücklich eine Gesetzgebungskompetenz zuweist, insbesondere auch im Bereich von Einfriedungen. Der Regierungsrat kam zum Schluss, dass das EG ZGB die Anwendbarkeit von § 33 BO Walchwil (Mauern und Einfriedungen) nicht ausschloss und wies die Rüge ab.

Des Weiteren rügte der Beschwerdeführer, dass die hölzerne Sichtschutzwand und der berankte Metallzaun die Höhen- und Abstandsvorschriften gemäss EG ZGB einzuhalten hätten. Der Regierungsrat führte aus, dass für die Beurteilung des Baugesuchs § 33 BO Walchwil massgebend war. Nach einem Vergleich zwischen dem Terrainverlauf und der Oberkante der über der Blocksteinmauer erstellten Sichtschutzwand respektive des Metallzauns ergab sich, dass das Bauvorhaben im geplanten Abstand das für Einfriedungen zulässige Höhenmass offensichtlich überschritten hat.

Der Regierungsrat wies die Beschwerde ab.



## Stichwortverzeichnis

- Auml;nderung, teilweise, 39, 50, 83, 153, 174, 203, 211, 307  
 Auml;quivalenzprinzip, 73, 83, 119, 127, 141, 145, 242  
 Auml;sthetische Generalklausel, 57, 61, 63, 68, 70, 74, 200, 209, 228, 235, 248, 253, 260, 274, 279, 292, 310, 318, 320, 326, 350, 356, 366, 374, 400, 406, 412, 440, 444, 461, 463, 484, 487, 497–499, 501, 503, 510, 511, 516, 546, 550, 566  
 Ouml;ffentlich-rechtliche Kouml;rperschaft, 409  
 Ouml;ffentlich-rechtlicher Anspruch, 410  
 Ouml;ffentlich-rechtlicher Vertrag, 255  
 Ouml;ffentliche Strasse, 58, 113, 160, 187, 433, 468, 474  
 Ouml;ffentlicherklauml;rung, 410, 421, 518  
 Ouml;ffentlicherklauml;rung einer Privatstrasse, 409  
 Ouml;ffentlicherklauml;rung einer Strasse, 45, 53, 205, 217, 225, 332  
 Ouml;ffentliches Abwassernetz, 414  
 Ouml;ffentliches Interesse, 130, 318, 334, 348, 372, 378, 407, 424, 444, 445, 459, 491, 500, 534, 536, 538  
 Ouml;ffentliches Interesse , 386  
 Ouml;ffentlichkeitserklauml;rung, 409  
 Ouml;ffentlichkeitsgesetz, 525  
 Uuml;berbaurecht, 104  
 Uuml;berbauungs(bestimmungen), 68, 178, 276, 309, 317  
 Uuml;bergangsrecht, 168, 289, 293, 294, 317, 568  
 Uuml;bergangsrechtliche Bestimmung, 480  
  
 Abauml;nderungsentscheid, 398  
 Abbruch, 47, 71, 104, 188, 206, 212, 226, 248, 301, 356  
 Abbruchbefehl, 90, 206, 226  
 Abfall, 23, 24, 59, 562  
 Abfallplanung, 561  
 Abgrabungen, 446, 543  
 Abstandsvorschrift, 568  
 Abstellplatz, 32, 101, 288, 389, 566  
 Abstellraum, 45, 137, 210, 265  
 Absturzsicherung, 496  
 Abwasser, 391  
 Abwasser(gebuuml;hren), 45, 51, 54, 119, 126, 140, 206, 348  
 Abwasserleitungen, 551  
 Abwasserreinigungsanlage, 59, 174  
 Abzonung, 172  
 Akteneinsichtsrecht, 75, 141, 229, 239, 270, 312, 313, 466, 548  
 Akzessorische Uuml;berpruuml;fung, 23, 127, 263, 355, 482, 506  
 Alarmwert, 217, 250  
 Allgemeinverfuuml;gung, 57, 164, 251  
 Alterswohnungen, 100, 107, 329, 483  
 Altstadt, 34, 165, 172, 186, 188, 237, 252, 284, 319  
 Altstadtreglement, 473  
 Amt fuuml;r Denkmalpflege und Archauuml;ologie, 133, 134, 148, 165, 172, 250, 252, 264, 275, 308, 313, 322, 347  
 Amt fuuml;r Raumplanung, 33, 81, 84, 110, 137, 146, 193  
 Amt fuuml;r Raumplanung, Verfuuml;gungen, 107, 151, 173, 174, 193, 195, 297, 363  
 Amt fuuml;r Umweltschutz, 270, 358  
 Amtsblattpublikation, 60, 61, 117, 119, 139, 150, 160, 188, 227, 260, 270, 295, 316, 317, 344  
 Anfechtungsobjekt, 44, 57, 70, 93, 118, 143, 159, 180, 224, 228, 263, 343, 357, 362, 369, 420, 458  
 Anmerkung, 466  
 Anschlussgebuuml;hr, Wasser, 51, 59, 70, 72, 74, 82, 206  
 Anschwemmung, 189  
 Anspruch auf Gleichbehandlung, 452, 532  
 Antenne (Notfunk-), 75, 96, 142, 175, 207, 271  
 Antizipierte Beweiswuuml;rdigung, 532  
 Anzeigepflicht, 423  
 Anzeigeverfahren, 448, 522  
 Anzurechnende Landflauuml;che, 72, 74, 113, 160, 219, 225, 238, 322, 324, 433  
 Arbeitsschutzbestimmungen, 63  
 Arbeitszone, 66, 140, 150, 157, 163, 181, 228, 298, 299  
 Arealbebauung, 26, 39, 47, 62, 63, 67–70, 74, 82, 86, 93, 94, 103, 114, 143, 151, 155, 158, 162, 168, 181, 185, 189, 190, 193, 194, 199, 200, 202, 204, 207, 209, 216, 221, 230, 231, 233, 235, 244, 247, 249, 258, 262, 273, 274, 278, 283, 285, 288, 289, 293, 294, 299, 306, 320, 321, 331, 340, 344, 349, 373, 422, 441, 466, 471, 473, 485, 489, 494, 501, 502, 505, 527, 547  
 Arealbebauung, Auml;nderungen, 26, 94, 103, 159, 169, 193, 201, 223, 230, 231, 233, 249, 285, 289, 299, 306, 321, 331, 340, 349, 441, 474, 477  
 Asylzentrum, 504, 537, 539, 551  
 Atomrecht, 64  
 Attikageschoss, 33, 70, 93, 95, 109, 114, 119, 134, 161, 171, 185, 283, 320, 336, 498, 550  
 Aufbauuml;schung, 293  
 Auflagen und Bedingungen, 34, 66, 75, 104, 109, 121, 156, 174, 271, 278, 334, 344, 358–360  
 Aufschiebende Wirkung, 23, 37, 40, 109, 162, 334,

- 354
- Aufsichtsbeschwerde, 118, 130, 155, 159, 160, 162, 163, 204, 227, 263, 276, 286, 301, 304, 336, 343, 348, 362, 380, 422, 423, 504
- Aufsichtsrecht, 33, 82, 160, 167, 230, 348, 357, 415
- Aufstockung, 79, 103, 105, 122, 148, 155, 209, 210, 265, 269, 278, 285
- Augenschein, 64, 94, 114, 129, 133, 158, 164, 167, 240, 242, 271, 301, 312, 313, 351, 391, 483, 492, 495, 498, 509, 534, 536, 547, 567
- Ausbau, 257
- Aushub, 24, 43, 331
- Auskragung, 104, 207, 279, 293, 316, 374
- Auslegung, 416, 426, 457
- Ausnuuml;tzung, 412, 428, 443, 485, 502, 509
- Ausnuuml;tzungsuuml;bertragung, 39, 113, 134, 135, 189, 225, 244, 258, 300, 323, 324, 480
- Ausnuuml;tzungsbonus, 60, 103, 162, 181, 205, 243, 244, 285, 293, 299, 303, 433, 479
- Ausnuuml;tzungskonzentration, 275, 300
- Ausnuuml;tzungsprivileg, 412, 489, 557
- Ausnuuml;tzungsreserve, 428, 494, 547
- Ausnuuml;tzungsziffer, 33, 34, 39, 45, 50, 51, 62, 72, 74, 76, 77, 84, 93, 97, 103, 104, 114, 134, 136, 137, 160, 161, 171, 172, 181, 185, 190, 191, 194, 225, 238, 240, 259, 269, 290, 299, 300, 320, 323, 366, 401, 413, 421, 428, 513
- Ausnuuml;tzungsziffer, Berechnung, 429
- Ausnahmebewilligung, 25, 32, 40, 51, 54, 65, 77, 91, 96, 101, 109, 120, 128, 130, 135, 139, 147, 152, 153, 162, 166, 173, 185, 192, 193, 196, 199, 216, 238, 256, 280, 297, 316, 355, 363, 393, 397, 437, 439, 481, 521, 523, 555, 565, 567
- Ausschluss im Submissionsverfahren, 53, 54, 63, 79
- Aussicht(-sschutz), 50, 105, 139, 155, 173, 197, 236, 280, 316, 336, 361, 436, 482
- Aussichtslosigkeit, 545
- Ausstand, 80, 81, 94, 104, 123, 155, 169, 177, 199–201, 209, 215, 219, 221, 242, 284, 288, 321, 344, 364, 434, 452, 479, 488, 548
- Ausstandspflicht, 81, 93, 123, 129, 177, 199–201, 208, 215, 219, 365, 381, 499, 558
- Ausstattung, 133, 239, 319
- Aussteckung, 325
- Auszonung, 146, 283, 333
- Autolift, 239
- Autowaschanlage, 231
- Balkone, 69, 76, 94, 134, 137, 165, 172, 181, 192, 198, 200, 278, 279, 293, 319, 471, 487, 546
- Bau(fach)kommission, 129, 141, 143, 252, 271, 318
- Bauabnahme, 75, 133, 137
- Bauanzeige, 294, 306, 375, 376, 447, 514
- Baubehouuml;rde, 427
- Baubeschrauml;nkung, 566
- Baubewilligung, 48, 71, 75, 110, 119, 120, 137, 147, 156, 174, 183, 194, 211, 234, 249, 270, 315, 357, 359, 375, 376, 460, 466, 514, 559, 563, 565, 566
- Baubewilligung, Geltungsdauer, 234, 249
- Baubewilligungs- und Baupolizeibehouuml;rde, 104, 116, 138, 160, 167, 200, 206, 252, 278, 303, 325, 415, 453
- Baubewilligungsgebuuml;hr, 74, 242
- Baubewilligungspflicht, 25, 26, 40, 51, 61, 81, 83, 87, 96, 101, 108, 119, 120, 133, 135, 179, 196, 234, 287, 306, 327, 331, 340, 345, 349, 352, 355, 362, 367, 410, 469, 476, 547, 558
- Baubewilligungsverfahren, 375, 446, 451, 461
- Baubewilligungsverfahren, einfaches, 232, 235, 295, 447
- Baubewilligungsverfahren, nachtrauml;glich, 436, 461, 467, 495, 511, 515, 529, 548
- Baubewilligungsverfahren, ordentliches, 110, 143, 158, 295, 375, 548
- Baudichte, 70, 97, 114, 211, 225, 238
- Bauermittlungsgesuch, 32, 234, 508, 529
- Bauetappierung, 59, 168, 193, 247, 289
- Baufreigabe, 101, 118, 234, 237, 248, 375, 401, 417, 420, 532
- Baufreiheit, 459
- Baugebiet / Nichtbaugebiet, Trennung, 29, 38, 89, 127, 173, 326
- Baugesuch, 57, 59, 71, 77, 96, 104, 129, 137, 149, 159, 197, 199, 207, 211, 229, 234, 251, 269, 270, 279, 288, 295, 302, 311, 331, 344, 350, 356, 359, 427, 444, 448, 455
- Baugesuch, Publikation, 439
- Baugesuch, Ruuml;ckzug, 454
- Baukontrolle, 54, 115, 173, 278, 304, 496
- Bauluuml;cke, 36
- Baulinie / Baulinienplan, 45, 51, 54, 69, 117, 125, 126, 140, 143, 160, 164, 165, 168, 183, 220, 230, 250, 507, 530
- Baulinien- und Strassenplauml;ne, 399, 407, 424
- Baummassenziffer, 62, 225, 238
- Baupolizeiliche Massnahmen, 58, 77, 324, 547, 549
- Bauprofil, 439
- Bauprogramm, 88

Bauprojektauml;nderung, 109, 119, 120, 143, 241, 251, 288, 292, 294, 301, 303, 312, 360, 565  
 Baurechtswidrigkeiten, 101, 467, 529  
 Baureife, 93, 121, 163, 167, 230, 315, 354, 391  
 Bausicherheit, 259, 352  
 Bausperre, 69, 76, 125, 211, 335  
 Baustopp, 264, 549  
 Bauten und Anlagen, 59, 83, 96, 101, 174, 199, 223, 287, 305, 327, 331, 349, 357, 364, 410  
 Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone, 50, 65, 83, 88, 106, 107, 127, 151, 173, 216, 256, 258, 267, 297, 307, 555  
 Bauverbot, 117, 328  
 Bauverbotszone, 43  
 Bauvolumen, 471  
 Bauvorhaben, 558, 565  
 Bauvorschriften, gemeindlich, 424  
 Bauwasserbezugsgebuuml;hr, 74  
 Bauzone, 41, 76, 151, 180, 223, 261, 262, 347  
 Bauzone mit speziellen Vorschriften, 463  
 Bebauungsplan, 59, 95, 158, 161, 164, 181, 184, 187, 191, 203, 206, 230, 234, 241, 242, 247, 254, 255, 290, 322, 336, 347, 362, 424, 456, 471, 482, 511, 513, 514, 517, 527, 535–537, 541, 546  
 Bebauungsplan, Auml;nderung, 158, 321  
 Bebauungsplanpflicht, 150, 164, 181, 242, 322, 347, 372  
 Befangenheit, 434, 452, 488, 539  
 Begegnungsfall, 464  
 Begrueuml;ndung, summarische, 79, 88  
 Begrueuml;ndungspflicht, 57, 88, 129, 135, 137, 200, 215, 227, 239, 263, 264, 270, 280, 295, 300, 314, 320, 323, 329, 336, 349, 365, 373, 427, 453, 465, 469, 478, 480, 483, 499, 501, 503, 505, 509, 522, 531, 552  
 Behindertengerechtes Bauen, 130, 133, 209, 222, 302, 490  
 Belastungsgrenzwert, 390, 419  
 Beleuchtung, 81  
 Benuuml;tzungsordnung, 57  
 Bepflanzung, 109, 121, 311, 344  
 Berechnung der aGF und der BGF, 451  
 Beschleunigungsgebot, 519  
 Beschwerde beim Regierungsrat, 408  
 Beschwerde, Eintretensvoraussetzungen, 458  
 Beschwerde, missbrauuml;uchlich, 65  
 Beschwerdeberechtigung der Organisationen, 115, 159, 212  
 Beschwerdelegitimation, 28, 31, 45, 53, 60, 64, 69, 80, 85, 99, 103, 125–127, 160, 162, 168, 173, 178, 180, 188, 194, 212, 217, 221, 249, 260, 282, 287, 305, 317, 318, 332, 345, 369, 408, 414, 449, 487, 504, 511, 523, 541, 545  
 Beschwerdelegitimation von Gemeinwesen und ouml;ffentlich-rechtlichen Kouml;rperschaften, 409  
 Beschwerdeschrift, 292, 323, 344, 351  
 Beschwerdeverfahren, Kosten, 424, 525  
 Beschwerdeverfahren, Vereinigung, 454  
 Beseitigungsbefehl, 27, 50, 64, 138, 198, 348  
 Beseitigungsrever, 302  
 Besitzstandgarantie, 31, 34, 55, 59, 66, 83, 90, 97, 104, 123, 138, 153, 173, 182, 199, 203, 216, 220, 269, 275, 277, 283, 288, 304, 307, 348, 353, 374, 390, 436, 437, 473, 476, 498  
 Bestandesschutz, 267  
 Betrieb, 137, 182  
 Betriebszeit, 532  
 Beweis, 391  
 Beweis- und Ermittlungsverfahren, 411  
 Beweisantrag, 432  
 Bewilligung, 410, 414, 461, 462, 502  
 Bewilligungsverfahren, vereinfacht, 423  
 Blendwirkung, 544  
 BLN-Objekt, 521  
 Bodennutzung, 66, 91, 130, 139, 145, 330  
 Bodenrecht, 110  
 Bootsstationierung, 38, 40, 44, 143, 146, 161, 172, 189, 196, 366  
 Brandschutz, 63, 278, 303  
 Bundesamt fuuuml;r Raumentwicklung (ARE), 91, 307  
 Bundesamt fuuuml;r Umwelt (BAFU) / Bundesamtes fuuuml;r Umwelt, Wald und Landschaft (BUWAL), 65, 84, 86, 137, 184, 232  
 Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmauml;ler von nationaler Bedeutung (BLN), 27, 81, 90, 114, 174, 313  
 Bundesinventar der schuueuml;tzenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS), 68, 113, 147, 162, 165, 183, 184, 194, 347, 354, 492, 505, 535, 541, 543  
 Carport, 139, 291, 563, 564  
 Container, 328  
 Dachaufbaute, 77, 161, 171, 185, 199, 200, 275, 290, 361, 374  
 Dachfenster, 264, 279, 523  
 Dachgeschoss, 33, 95, 134, 135, 171, 173, 199, 259, 283, 290, 320, 336, 429, 478, 509

Dachgestaltung, 33, 34, 47, 129, 162, 203, 264, 279, 290, 297, 299, 304, 305, 366  
 Dauersachverhalt, 476  
 Delegationsnorm, 568  
 Denkmalpflege / Denkmalschutz, 28, 128, 133, 134, 143, 148, 163, 165, 175, 184, 250, 252, 264, 275, 279, 308, 313, 319, 347, 500, 535, 536, 541, 543, 546  
 Deponie, 23, 24, 43, 217, 560, 561  
 Derogatorische Kraft des Bundesrechts, 75  
 Dialogmodell, 497  
 Dichtigkeitspruuml;fung, 383  
 Dienstbarkeitsvertrag, 139, 163, 167, 253, 299, 310, 333, 359, 534, 544  
 Dienstleistungsvertrag, 512, 543  
 Dispositiv, 432  
 Drittperson, 450  
 Duldungspflicht, 346, 354  
  
 echter Vorbehalt, 568  
 Egoistische Verbandsbeschwerde, 53, 128, 219, 256, 414  
 Eidgenouml;ssische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK), 43, 83, 84, 147, 161, 162, 184, 347  
 Eigentumsbeschrauuml;nkung, 23, 35, 36, 45, 53, 68, 69, 77, 87, 89, 117, 140, 143, 159, 192, 211, 217, 222, 225, 250, 284, 315, 325, 331, 407, 507, 530  
 Eigentumsgarantie, 35, 39, 45, 47, 94, 97, 100, 113, 117, 186, 216, 220, 222, 225, 250, 280–282, 304, 315, 318, 322, 324, 327, 346, 349, 378, 444, 507, 550, 551, 567  
 Eigenwerbung, 99  
 Eignung, 372  
 Eindolung, 387  
 Eindolung eines Bachs / Eingedoltes, 188, 193  
 einfaches Verfahren, 563  
 Einfriedungen, 41, 50, 193, 226, 287, 328, 348, 477, 494, 552  
 Einkaufszentren, 104, 105, 272, 354  
 Einleitungsbeschluss, 518  
 Einmuuml;ndung, 32, 58, 98, 106, 138, 160, 165, 167, 288, 291, 292, 310, 315, 343, 350  
 Einordnung, 41, 42, 57, 63, 67–71, 74, 79, 93, 94, 97, 104, 105, 122, 123, 129, 134, 136, 138, 139, 161, 171, 182, 187, 200, 209, 210, 227–230, 235, 239–241, 244, 250, 252, 260, 264, 265, 269, 271, 272, 274, 279, 290, 292, 301, 304, 309, 318, 326, 329, 347, 350, 355, 356, 366, 389, 400, 412, 440, 444, 452, 453, 461, 463, 467, 478, 479, 488, 489, 499, 501, 503, 505, 518, 522, 528, 531, 543, 544, 546, 550, 566  
 Einsprache, 286, 427, 511  
 Einsprachelegitimation, 26, 81, 187, 212, 217, 218, 227, 256, 257, 306, 345  
 Einwendung, 73, 96, 99, 177, 250, 280, 294, 329  
 Einzelbaubewilligung, 428  
 Einzonung, 36, 150, 178, 298  
 Emissionen, 46, 57, 64, 71, 79, 95, 103, 125, 147, 156, 179, 232, 236, 327, 346, 356  
 Endentscheid, 401, 533  
 Energie, 115, 280, 285, 300, 323  
 Energienachweis, 516  
 Enteignung, 35, 39, 45, 60, 77, 105, 177, 183, 271, 280, 286, 327, 332, 339, 386, 551  
 Enteignung, Entschauuml;digung, 39, 46, 60, 77, 87, 125, 143, 159, 225, 325, 332, 339  
 Entscheid, 391, 420  
 Entwauml;sserung, 193, 291, 339, 348, 391, 542  
 Erouuml;ffnungsmangel, 472  
 Erbgemeinschaft, 68, 81  
 Erdgas, 140  
 Erdgeschoss, 76, 134–136, 244, 265, 285, 289, 320, 336, 355, 366, 544  
 Erdhaus, 76, 94  
 Erdsonde, 358  
 Erforderlichkeit, 372  
 Erhaltungsmassnahme, 203, 211, 216, 305  
 Erlauuml;terungsgesuch, 383  
 Ermessen, 491, 500, 527, 537, 547  
 Ermessen(suuml;berpruuml;fung), 43, 47, 85, 88, 105, 109, 115, 128, 129, 142, 236, 241, 251, 252, 264, 291, 324, 353, 369, 523, 525  
 Ermessen(spruuml;fung), 408, 537  
 Erneuerung, 40, 108, 153, 173, 184, 305, 307, 348, 353  
 Ersatzabgabe, 476  
 Ersatzabgabe fuuuml;r Parkplauml;tze, 402  
 Ersatzbaute, 39, 77  
 Ersatzvornahme, 121, 227, 435  
 Erschliessung, 36, 60, 88, 121, 138, 142, 160, 165, 167, 178, 194, 215, 221, 225, 273, 290, 310, 315, 322, 333, 334, 346, 360, 400, 411, 456, 462, 464, 475, 480, 482, 513, 528, 536, 546, 566  
 Erschliessungsanlage, 400  
 Erschliessungsetappierung, 178, 201, 354  
 Erschliessungsflauuml;che, 84, 97, 136, 185, 191, 210, 223, 238, 240, 259, 290  
 Erschliessungspflicht, 163, 178, 201, 230, 327, 354, 368, 371  
 Erschliessungsplan, 354, 424

Erschliessungsstrasse, 164, 165, 168, 178, 183, 215, 332, 334, 350, 352, 354, 462  
 Erweiterung, 27, 50, 55, 83, 97, 101, 105, 122, 127, 153, 200, 203, 211, 216, 278, 297, 305, 307, 347, 348, 374  
 Fachbericht, Amtsstelle, 453  
 Fahrbahn / Strasse, 44, 168, 183, 352  
 Fahrnisbaute, 83, 101, 127, 328, 349, 367  
 Fahrrad, 490  
 Fahrzeugabstellplatz / Parkplatz, 41, 66, 95, 101, 185, 189, 193, 207, 233, 240, 249, 251, 259, 293, 294, 302, 306, 316, 318, 343, 357, 544, 546  
 Farbgebung, 235, 310, 331, 339  
 FAT-Richtlinien, 469, 527  
 Fehlende Zustimmung der Grundeigentümer zum Bauvorhaben, 441  
 Feinerschliessung, 163, 167, 194, 215, 315, 334, 350  
 Feststellung des Sachverhalts, 149, 558, 561, 562  
 Feststellungsentscheid, 66, 318, 343, 361  
 Feuerwehrzufahrt, 548, 559  
 Firststuhl;he, 122, 136, 182, 203, 260, 265, 292, 459  
 Fischerei / Fischzucht, 25, 27, 490  
 Fitness, 265, 304, 320  
 Flaum;chengebueuml;hr, Wasserversorgung, 120, 141, 145  
 Formalistischer Leerlauf, 504, 533  
 Formelle Beschwer, 395  
 Formfehler, 61, 63, 433, 437  
 Freiflauml;chenziffer, 322  
 Freihaltezone, 186  
 Freistehende Anlage, 567  
 Freizeiteinrichtung, 416  
 Fremdwerbung, 100  
 Frist, 26, 50, 58, 60, 73, 78, 89, 139, 144, 146, 157, 159, 180, 188, 227, 277, 351, 353, 451, 545  
 Fristuuml;berschreitung, 451  
 Frist, Wiederherstellung, 51, 55, 58, 99, 109, 277, 353  
 Fristerstreckung, 44, 58, 286, 351, 451, 542  
 Fristwiederherstellung, 507  
 Fruchtfolgeflaum;chen, 542  
 Fussgauml;nger, 489  
 Gauml;rtnerei / Gartenbau, 139, 307  
 Garage, 104, 138, 199, 207, 259, 316, 493, 544  
 Gartenbaute, 134, 223, 226  
 Gartenpavillon, 485  
 Gastgewerbe, 35, 46, 53, 147, 153, 350, 367  
 Gebauml;deabstauml;nde, 36, 51, 119, 158, 197, 275, 326, 328, 335, 361, 385  
 Gebauml;debegriff, 222, 240, 326, 328  
 Gebauml;decharakter, 85, 148, 328  
 Gebauml;dehouml;he, 41, 49, 105, 122, 123, 130, 136, 161, 182, 184, 197, 260, 292, 326, 366  
 Gebauml;dekomplex, 564  
 Gebauml;udelauuml;nge, 76, 94, 120, 199, 230, 274, 279, 291, 316  
 Gebauml;devolumen, 50, 87, 97, 216  
 Gefahrenzonenplan, 177, 178, 188, 260, 266, 291, 297, 311  
 Gemeindeautonomie, 28, 95, 98, 157, 164, 170, 180, 203, 252, 264, 291, 304, 361, 563  
 Gemeindeversammlung, 60, 67, 177, 333  
 Gemeinschaftsraum;ume, 320  
 Gemeinwesen, 433  
 Genehmigung, 424  
 Genehmigungsbehoeuml;rde fuuml;r Bebauungsplauuml;ne, 463  
 Genehmigungsverfahren, 424  
 Genereller Entwauml;sserungsplan (GEP), 339, 348, 414  
 Geometrisches Normalprofil, 402  
 Geringfuuml;gige Baute, 447  
 Geruchsimmissionen, 147, 156, 527  
 Gesamtuuml;berbauungsplan, 473  
 Gesamtplanung / Gesamtuuml;berbauung, 26, 40, 58, 189, 203, 205, 255, 306, 321, 427, 471, 482  
 Geschossflaum;che, 33, 47, 50, 51, 69, 72, 76, 84, 93, 95, 97, 103, 134–137, 159, 161, 184, 185, 191, 210, 223, 225, 238–240, 259, 265, 269, 289, 290, 336, 366, 413, 450, 546, 555  
 Geschossflaum;che, maximal zulauml;ssig, 422  
 Geschosszahl, 104, 129, 181, 286, 290, 366  
 Gesetzliche Grundlage, 372, 378, 386, 407, 444, 459, 500  
 Gestaltung(selemente), 331, 340  
 Gestaltungskonzept, 428, 502  
 Gesteigerter Gemeingebrauch, 318, 367, 456  
 Gewauml;sser, 387  
 Gewauml;sser / Fliessgewauml;sser, 32, 35, 128, 188, 189, 193, 195, 324, 364  
 Gewauml;sserabstand, 192, 363, 387, 523  
 Gewauml;sserraum, 188, 363, 387  
 Gewauml;sserschutz, 79, 86, 140, 146, 358  
 Gewauml;sserschutzbereich, 566  
 Gewauml;sserschutzzone, 467  
 Gewachsenes Terrain, 406, 478, 479, 484, 494, 544, 565

Gewaltenteilung, 58  
 Gewerbeanteilsvorschriften, 62, 64, 158, 274, 283  
 Gewerbebegriff, 49, 182, 366  
 Gewerbezone, 23, 39, 49, 71, 98, 261, 288  
 Golfplatz, 437  
 Grenzabstand, 542, 568  
 Grenzabstand (-vorschriften), 51, 58, 59, 61, 62, 69, 93, 97, 104, 118, 130, 144, 157, 181, 187, 190, 191, 197, 199, 200, 211, 225, 226, 230, 240, 243, 269, 274, 275, 278, 292, 293, 302, 314, 326, 328, 335, 351, 361, 406, 477, 480, 495, 500, 515  
 Grenzbaurecht, 77, 275  
 Groberschliessung, 194, 215, 315  
 Grunddienstbarkeit, 254, 255, 385  
 Grundrechte, 386  
 Grundstuecknummer, 499  
 Grundwasserschutzzone, 84, 86, 384  
 Gutachten, 240, 262, 273, 344, 418  
 Gutachterauftrag, 418  
 Gute architektonische Gestaltung, 458  
  
 Houml;henkoten, 134, 265, 290  
 Houml;henkurvenplan, 388  
 Houml;henvorschrift, 568  
 Houml;herschueuml;tung, 560  
 Handels- und Gewerbefreiheit, 35  
 Hauptwohnrichtung, 61, 244, 301, 335, 351, 472, 549  
 Heilung, 418, 441, 479, 480  
 Heimschlagrecht, 180  
 Heizungen / Heiztechnische Installationen, 46, 50, 54, 69, 93, 115, 239, 265, 279, 300, 557  
 Hindernisfreies Bauen, 480  
 Hobbymauml;ssige Tierhaltung, 223  
 Hobbyraum, 72  
 Hochhaus, 336  
 Hofduuml;nger, 24, 79, 174  
 Holzofen, 502  
 Hundehaus, 103  
 Hydrogeologischen Abklauml;rung, 384  
  
 Identitauml;t der Bauten und Anlagen, 50, 55, 83, 153, 173, 216, 267, 278, 307, 389  
 Identitauml;t der beschwerdefueuml;hrenden Partei, 449  
 Immissionen, 46, 53, 58, 64, 65, 71, 73, 75, 85, 98, 100, 125, 137, 147, 156, 169, 173, 182, 194, 207, 208, 217, 218, 231, 261, 270, 274, 287, 304, 305, 345, 346, 350, 356, 500, 504, 510, 515, 516, 518  
 Immissionsgrenzwert, 390, 417, 446, 469, 475  
 Industriezone, 23, 47, 71  
  
 Informationsfreiheit, 71, 122, 182, 208  
 Informationspflicht, 507  
 Interessenabwauml;gung, 427, 492  
 Interpolation, 479  
 Inventar der schueuml;tzenswerten Denkmueuml;ler, 128, 148, 188, 308, 313, 322  
 ISOS, 517  
  
 Jagd, 193  
 Juristische Person, 414  
  
 Kamin, 278, 290, 304, 502  
 Kanalisation, 50, 51, 59, 74, 105, 236, 253, 324  
 Kanalisationssystem, 414  
 Kantonale Koordinationsstelle, 427  
 Kantonale Monopole, 179  
 Kantonsratsbeschluss, 125  
 Kantonsstrasse, 31, 47, 98, 99, 106, 125, 138, 167, 180, 220, 328, 343  
 Kaskadenvereinbarung, 49, 71, 148, 261  
 Kerngehalt, 459  
 Kernzone, 35, 70, 73, 105, 114, 165, 199, 244, 258, 279, 368, 452  
 Kiesabbau, 24, 43, 90  
 Kinderkrippe, 535  
 Kindertagesstauml;tte, 465, 507  
 Klein- und Kleinstbauzonen, 28  
 Kleinbaute, 51, 138, 139, 148, 197, 226, 292, 316, 328, 377, 536, 564  
 Kleinstbaute, 477, 534  
 Klublokal, 46  
 Kniestock, 135, 260, 269, 429  
 Kognition, 47, 49, 75, 93, 95, 124, 139, 146, 160, 164, 251, 291, 298, 324, 325, 353, 369, 468  
 Kompetenzaufteilung Bund - Kanton, 115, 147, 148, 161, 162, 165, 175, 180, 212, 309, 347, 354  
 Kompetenzdelegation, 120, 146, 148, 160, 206, 303, 326  
 Kontrollmessungen, 65, 66  
 Konzeptmauml;nderung, 466  
 Konzession, 35, 38, 39, 41, 44, 86, 113, 121, 126, 136, 142, 143, 146, 189, 195, 261, 467, 490  
 Koordination / Koordinationspflicht, 25, 58, 77, 96, 125, 126, 134, 138, 140, 150, 161, 165, 183, 199, 243, 286, 298, 358  
 Koordinationsgebot, 513, 535, 544  
 Korporationsgemeinde, 130, 139  
 Kostendeckungsprinzip, 73, 82, 119, 126, 141, 145, 242  
 Kostennote, 425

Kostenverfuuml;gung / -regelung, 70, 253, 454  
 Kostenverteilung, 441, 542  
 Kostenvorschuss, 51, 54, 58, 75, 78, 99, 114  
 Kraftwerk, 490  
 Kreuzen von Fahrzeugen, 464  
 Kreuzfirst, 374  
 Kulturland, 32  
  
 Lauml;rmbelastung / Lauml;rmschutz, 23, 31, 46,  
     53, 57, 74, 87, 99, 100, 103, 107, 115,  
     149, 159, 170, 180, 250, 271, 327, 346,  
     350, 356, 367, 379  
 Lauml;rmpflichtigkeitsstufe, 87, 103, 115, 149,  
     157, 159, 170, 178, 180, 181, 217, 231,  
     283, 327, 351, 356, 368  
 Lauml;rmgutachten, 495  
 Lauml;rmmissionen, 390, 417, 455, 460, 484,  
     500, 510, 534, 543  
 Lauml;rmschutz, 490, 536, 547  
 Ladengeschauml;fte, 73, 98, 156, 272  
 Lagerplauml;tze, 27, 66, 89, 206, 328  
 Landerschliessung, 411, 414  
 Landhauszone, 156, 162  
 Landschaftsschutz(zone), 26, 41, 43, 44, 59, 63,  
     137, 138, 235, 537  
 Landsicherungsmassnahmen, 281  
 Landumlegung, 158  
 Landwirtschaft, hobbymauml;ssig betrieben, 63,  
     139  
 Landwirtschaftlicher Wohnraum, 47  
 Landwirtschaftsbetrieb, 24, 32, 54, 66, 79, 103, 110,  
     127, 149, 152, 356  
 Landwirtschaftszone, 25, 29, 32, 54, 63, 66, 103,  
     106, 107, 111, 139, 148, 151, 174, 223,  
     297, 307  
 Legalitauml;tsprinzip, 445  
 Legitimationsvoraussetzung, 398  
 Leitbild der Gemeinde, 171  
 Lex specialis, 388  
 Lichtmissionen, 122, 123, 159, 236, 543  
 Lift(anbau), 72, 84, 158  
 Luft/Wasser-Wauml;rmpumpe, 495, 548  
 Luftbelastung, 95, 147, 156, 207  
 Luftraum (Ausnuuml;tzung), 95, 171, 191, 238  
 Luftreinhalte-Verordnung, 515  
 Luftverunreinigung, 561  
  
 Massnahmenplan, 95, 177, 513  
 Materielle Beschwer, 398, 400  
 Materielle Rechtskraft, 510  
 Materieller Verfuuml;gungsadressat, 449  
 Maximale BGF, 451  
 Mehrfachbefassung, 500, 504  
  
 Mehrfamilienhaus, 462  
 Mehrhouml;henzuschlag, 187  
 Mehrlauml;ngenzuschlag, 59  
 Mehrverkehr, 462  
 Meldepflicht, Denkmalschutz, 275, 308, 313, 322  
 Meteorwasser, 542  
 Meteorwasserkanalisation, 391  
 Methodenpluralismus, 416, 426, 457  
 Mindestabstand, 388  
 Minergie, 490  
 Mischzone, 416  
 Mitwirkungspflicht, 419  
 Mobilfunkantenne, 45, 49, 64, 66, 70, 85, 93, 107,  
     121, 125, 137, 147, 148, 181, 184, 194,  
     212, 257, 261, 270, 308, 313, 497, 500,  
     533, 550  
 Moore und Moorlandschaften, 46, 83, 110  
 Multifunktionsanlage, 532  
  
 Nauml;herbaurecht, 77, 190, 192, 225, 270, 275,  
     326, 335, 361, 543  
 Nachbarliche Interessen, 28, 41, 96, 119, 143, 155,  
     160, 188, 218, 221, 232, 233, 249, 287,  
     294, 305, 314, 331, 345, 373, 450, 494  
 Nachtrauml;gliche Baubewilligung, 546  
 Nachtruhe, 53  
 Natur- und Heimatschutz, 71, 148, 212, 313, 347,  
     531  
 Nebenbestimmungen, 101, 121, 344, 360, 479  
 Nebenbetriebe, 66, 89, 103, 127  
 Nebenintervention, 68  
 Negative Verfuuml;gung, 279  
 Neuausschreibung, 415  
 Neuregelung, 559  
 Nicht stouml;rende Gewerbe- und  
     Dienstleistungsbetriebe, 57, 73, 75, 98,  
     217, 223, 245, 258, 283, 287, 326, 330,  
     336, 416  
 Nicht wieder gutzumachender Nachteil, 392, 402  
 Nichteintretensentscheid, 448, 487  
 Nichteinzonung, 181, 542  
 Nichtigkeit, 472, 487  
 Nichtionisierende Strahlen / NIS, 49, 58, 64, 65, 71,  
     75, 85, 96, 107, 122, 136, 142, 147, 148,  
     182, 194, 208, 257, 262, 270  
 Nichtlandwirtschaftliche Betriebe ausserhalb der  
     Bauzone, 66, 127, 152  
 NISV-Grenzwert, 500, 550  
 Niveaulinien, 285, 320  
 Nordzufahrt, 117, 125, 126  
 Nutzungsauuml;nderung, 511, 548  
 Nutzungsuuml;bertragung, 300, 301  
 Nutzungsdurchmischung, 35, 100, 108, 157, 343

Nutzungsplan, 23, 46, 96, 114, 139, 146, 149, 150, 177, 241, 242, 272, 280, 284, 291, 298, 322, 330, 334, 353, 355, 368, 372, 463, 512  
 Nutzungsplan, Auml;nderung, 60, 68, 149, 172, 241, 272, 284, 298, 322, 330, 363, 368, 376, 377, 399, 469  
 Nutzungsplan, Genehmigung, 280, 291  
 Nutzungszone, 38, 192, 194, 209, 288, 302, 326, 343, 366, 394  
  
 Ohne-Not-Praxis, 304  
 Opportunitauml;tsprinzip, 423  
 Ort mit empfindlicher Nutzung (OMEN), 257  
 Orts-, Quartier- und Strassenbild, 209, 229, 366  
 Ortsbildschutz, 68, 70, 100, 209, 250, 347, 564  
 Ortsbildschutzzone, 114, 129, 133, 143, 148, 165, 171, 179, 199, 227, 241, 279, 427, 543, 550  
 Ortsfeste Anlage, 379, 417, 419, 446, 460  
 Ortsplanung, 36, 139, 149, 151, 157, 159, 160, 162, 177, 192, 260, 368  
 Ortsplanungsrevision, 157, 283, 298, 329, 330, 334, 505  
  
 Parkierungsvorschrift, 389  
 Parkplatz, 513  
 Parteientschauml;digung, 25, 35, 70, 72, 77, 78, 117, 197, 199, 200, 362, 364, 369, 425, 559, 561, 564  
 Parteifauml;higkeit, 212, 218  
 Parteistellung, 395  
 Parzellenschauml;rfe, 283, 330  
 Parzellierung, 350  
 Perimeterbeitrag, 202, 468, 474  
 Personaldienstbarkeit, 254, 255  
 Petition, 137  
 Pferdehaltung, 148, 152, 223, 297  
 Pflichtparkplauml;tze, 417  
 Photovoltaikanlage, 566  
 Plakatmonopole, 179  
 Plakatwand, 543  
 Planabstimmung, 31  
 Plananpassung, 241  
 Planbestauml;ndigkeit, 242, 322, 330, 363, 368  
 Planerische Stufenbau, 40  
 Planungsshy;zone, 69  
 Planungsermessen, 67, 160, 291  
 Planungsgrundsauuml;tze, 23, 36, 38, 61, 178, 181  
 Planungshorizont, 36, 282, 330  
 Planungspflicht, 36  
 Planungssicherungsmassnahmen, 76, 211, 335  
 Planungstrauml;ger, 283  
  
 Planungswerte, 379, 419, 446, 485, 510, 548  
 Planungsziele, 31, 32, 35, 67, 76, 90, 178  
 Planungszone, 46, 60, 68, 76, 79, 204, 219, 222, 315, 334, 368  
 Polizeierlaubnis, 460  
 Poller, 548, 559  
 Popularbeschwerde, 414  
 Prauml;zedenzfall, 460  
 Primarschule, 507  
 Privatsphauml;re, 110, 155, 181  
 Privatstrasse, 49, 58, 74, 89, 121, 135, 138, 187, 189, 291, 324, 332, 474  
 Profilierung, 49, 64, 136, 251, 269, 288, 303, 311, 325, 347, 360, 362, 481, 501, 549  
 Projektauml;nderung, 388, 446, 522, 545, 563  
 Projektwettbewerb, 479  
 Publikation, 501, 545  
 publikumsorientiert, 567  
  
 Quartiererschliessungsstrasse, 462  
 Quartiergestaltungsplan, 179, 258, 321, 323, 485, 505, 515  
 Quartierstruktur, 157, 302, 366  
  
 Ruuml;ckbau, 436, 449, 548  
 Ruuml;ckwirkung des Rechts, 145, 360, 476  
 Ruuml;gepflicht, 26  
 Radweg, 45, 53, 168  
 Raumordnung, 164  
 Raumplanung, 29, 90, 97, 99, 161, 173, 178, 196, 364  
 Realakte, 343, 467  
 rechtliches Gehouuml;r, 567  
 Rechtliches Gehouuml;r, 36, 41, 60, 61, 75, 110, 117, 129, 135, 136, 142, 149, 155, 156, 200, 201, 208, 222, 227, 229, 238, 250, 251, 259, 260, 263, 264, 270, 271, 273, 274, 286, 289, 292, 295, 298, 301, 312, 313, 315, 319, 320, 323, 324, 349, 351, 360, 373, 377, 381, 418, 427, 437, 442, 453, 454, 465, 480, 492, 496, 498, 499, 504, 506, 516, 517, 521, 525, 527, 529, 531, 533, 539, 548, 552, 563–565  
 Rechtliches Gehouuml;r, Heilung, 36, 94, 129, 142, 147–149, 156, 200, 201, 208, 229, 235, 259, 263, 295, 313, 324, 349, 389, 440, 443  
 Rechtliches Gehouuml;r, Verletzung, 440, 443  
 Rechtsgleichheit, 63, 227, 228, 236, 319, 491, 549, 559, 567  
 Rechtsgrundlage, 567  
 Rechtskraft, 40, 72, 75, 134, 210, 219, 236, 253, 264, 279, 303, 532



Rechtsmittelbelehrung, 204, 236, 319, 351, 362, 472, 551  
 Rechtsschutzinteresse, 69, 80, 117, 125, 126, 162, 187, 221, 248, 256, 266, 314, 333, 366, 420, 529, 533  
 Rechtsverletzung, 399  
 Rechtsverweigerung, 371, 420, 432, 508, 529  
 Rechtsverweigerung / Rechtsverzöuml;gerung, 86, 117, 145, 159, 195, 207, 239, 266, 286, 314, 360, 493  
 Rechtsverzöuml;gerung, 508, 519  
 Referenzpunkt, 488  
 Regeln der Technik, 509  
 Reklame, 50, 61, 98, 99, 105, 122, 123, 170, 179, 200, 227, 228, 232–235, 252, 271  
 Reservebauzone, 36, 93, 149, 150, 332  
 Revers, 139, 316  
 Revisionsverfahren, 44, 114  
 Richtplan, 31, 69, 125, 150, 178, 186, 263, 283, 372, 378, 561  
 Rodung, 205, 216, 256, 392, 394, 396, 397  
 Rollläuml;den/Storen, 331, 340  
 Rundweg, 174  
  
 Sachpläuml;ne, 165  
 Sanierung, 108, 203, 251, 305, 324, 353  
 Schauml;tzungskommission, 60, 105, 125, 271, 286, 339  
 Schadenersatz, 37, 65, 156  
 Schalldäuml;mmhaube, 495  
 Schattenwurf, 62, 173, 301  
 Schulbetrieb, 466  
 Schuldbetreibung, 120  
 Schutzentlassung, 541  
 Schutzraumbaupflicht, 138  
 Schutzzone, 77  
 Schwimmbad, 240  
 Seeuferschutzzone, 43, 44, 113, 172, 181, 186, 195  
 SIA-Normen, 37, 67, 74, 305, 352  
 Sichtbermen, 389  
 Sichtdistanz, 98, 106, 138, 167, 343, 350, 532  
 Sichtschutz, 552, 563  
 Sichtverhäuml;tnisse, 509  
 Siedlungsbild, 117, 181, 183, 185, 186, 191, 243  
 Siedlungsgestaltung, 168, 178, 186  
 Sistierung des Verfahrens, 228, 232, 252, 288, 303, 325  
 Sistierungsentscheid, 518  
 Sondernutzungsplan, 40, 90, 164, 184, 203, 254, 255, 354, 425, 471  
 Sonnenkollektoren, 72, 290, 326, 361, 498, 544  
 Sorgfaltspflicht, 471  
 Spezialbauordnung, 185, 290  
  
 Spielfläuml;che, 462  
 Spielgeräuml;te, 461  
 Spielpläuml;tze, 289, 306  
 Splittlevel, 493  
 Sportanlage, 33, 46, 170, 542  
 Sportveranstaltungen, 159, 169  
 Sprungbeschwerde, 161, 253, 255  
 Stüuml;tzmauer, 446  
 Stadtbildkommission, 155, 188, 208, 248, 252, 292, 299, 301  
 Staketengeläuml;nder, 462  
 Stall / Schweinestall / Weidestall, 79, 105, 110, 148, 152, 174, 297  
 Standortgebundenheit, 25, 43, 66, 107, 142, 151, 174, 258, 297, 363, 437  
 Stimmrechtsbeschwerden, 157, 221, 431  
 Stockwerkeigentum, 71, 130, 198, 200, 278  
 Strafanzeige, 423, 480, 497, 502  
 Strassen und Wege, 409  
 Strassenabstand, 49–51, 59, 135, 136, 138, 157, 191, 316, 328, 348, 352, 401, 406, 565  
 Strassenplan, 45, 69, 117, 160, 168, 183  
 Streitgegenstand, 399, 409, 431, 458, 459, 472, 527, 564  
 Streitgegenstand, Auml;nderung, 458  
 Submission, 37, 40, 43, 44, 53, 57, 67, 79, 88, 108, 151, 276, 467  
 Submissionsverfahren, 512  
 Substanzerhaltung, 186, 237  
 Summarische Prüuml;fung, 448, 546  
  
 Tankstelle, 98  
 Teilentscheid, 113, 138, 369, 401  
 Teilrichtplan, 47, 183  
 Temporeduktion, 557  
 Terraingestaltung, 496  
 Terrainkoten, 388  
 Terrainveräuml;nderung, 42, 63, 130, 198, 210, 223, 271, 287, 293, 314, 331, 388, 477, 488, 490, 494, 544, 549, 555  
 Terrasse, 487  
 Terrassenhäuml;user, 45, 84, 97, 135, 187, 240, 277, 304  
 Tierschutz, 104, 174  
 Trennsystem (Wasser), 141  
 Treu und Glauben, 396, 403, 448, 465, 488, 500  
 Trinkwasserversorgung, 70, 72, 77, 82, 87, 325  
  
 Umbau, 156, 203, 204, 211, 216, 307, 348, 353, 476  
 Umgebungsgestaltung, 61, 83, 109, 121, 134, 136, 155, 159, 160, 168, 185, 219, 235, 289, 309, 331, 366, 485, 522, 535  
 Umgebungsschutz, Denkmalpflege, 100, 184, 275, 308, 314, 322, 505

Umnutzung, 39, 44, 106, 127, 147, 153, 206, 266, 297, 307, 343, 367, 468, 473, 491, 535, 567

UMTS-Technologie, 65, 122, 142

Umweltschutzrecht, 49, 93, 107, 140, 147, 170, 182, 208, 236, 262, 345, 369

Umweltverträglichkeitsbericht / -prüfung, 28, 65, 95, 125, 207, 431

Umzonung, 146, 157, 186, 242, 280, 282, 284, 315, 329, 365, 397, 542, 545

unabhängiges Gericht, 434

Unangekündigter Augenschein, 454

Unbestimmte Rechtsbegriffe, 145, 151, 264

Unentgeltliche Rechtspflege, 98, 127

Unentgeltlicher Rechtsbeistand, 560

Unterflurcontainer, 499, 534

Untergeschoss, 69, 84, 239, 243, 265, 269

Unterliegerprinzip, 75, 128

Unterniveaubauten, 144, 210, 240, 243, 377

Unterschriftserfordernis, 433

Untersuchungsgrundsatz, 113, 472, 550, 552, 559

Untersuchungsperimeter, 431, 531

Veloabstellplatz, 513

Verbindungsstrasse, 402

Verbot des unbegrenzten Formalismus, 63, 199, 314, 547

Verbrauchsabhängige Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung (VHKA), 405

Verdichtung, 31, 54, 62, 67, 99, 164, 299, 541, 546

Verein, 414

Vereinfachtes Verfahren, 472

Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS), 95, 98, 106, 135, 138, 167, 183, 294, 322, 343, 350, 352, 357, 359, 481

Verfälschung, 371

Verfälschung, fehlerhafte Eröffnung, 437

Verfälschungen, negativ, 427

Verfahren, 415

Verfahrenskosten, 468

Verfahrensbeitritt, 68, 127

Verfahrensgrundsatz, Missachtung, 424

Verfahrenskosten, 36, 199, 248, 253, 368, 537, 559, 564

Verfahrensvereinigung, 395, 481

Vergabeverfahren, 40, 53, 79–81

Verhältnismässigkeit, 372, 379, 386, 407, 444, 445, 448, 459, 467, 496, 535, 544, 547, 548, 551

Verhältnismässigkeitsgrundsatz, 372

Verhaltensstörer, 116

Verjährung, 120, 141, 145, 202, 226

Verkaufsfläche, 97, 105, 272, 282

Verkehrssicherheit, 292

Verkehrsordnung, 58, 557

Verkehrsbeschränkung (SVG), 31, 44

Verkehrsrichtplan, 47, 160, 334

Verkehrssicherheit, 41, 98, 100, 106, 138, 209, 220, 228, 233, 248, 250, 343, 352, 357, 359, 543, 544, 566

Verletzung der Privatsphäre, 458

Verordnung, 567

Vertragsmäßig, 73

Vertrauensschutz, 33, 43, 50, 60, 73, 75, 90, 94, 106, 125, 128, 140, 163, 204, 226, 272, 292, 317, 334, 355, 362, 395, 403, 487, 491, 555

Vertretung, 89, 136, 155, 204, 277, 344, 560

Verunstaltungsverbot, 400

Verursacherprinzip (Kosten), 104, 128

Verwaltungsbeschwerde, 447

Verwaltungsbeschwerde, Zusammenlegung, 426

Verwaltungsgerichtsbeschwerde, 32, 40, 41, 53, 57, 65, 73, 82, 86, 90, 151, 260, 297, 354, 363, 369, 396, 409, 522

Verwaltungskontrolle, 415

Verwaltungsrechtlicher Vertrag, 73, 82, 90

Vollgeschoss, 51, 69, 93, 105, 134, 239, 265, 269, 320, 336, 451, 523

Vollzugshilfe, 84, 116, 262

Vorbefassung, 485

Vorentscheid, 401

Vorprüfung, 80, 149–151, 177, 188, 280, 329, 365

Vorsorgeprinzip, 49, 64, 71, 93, 96, 107, 184, 236, 270, 346, 379, 390, 484, 495, 506, 515, 547, 548

Vorwirkung (Positive / Negative), 76, 352, 360

VSS-Normen, 493, 500, 509

Wärmepumpe, 299, 345, 484, 547

Wahlen und Abstimmungen, 58, 67, 139, 150, 157, 160, 180, 188, 220, 223, 260

Wald, 396

Waldabstand, 96, 101, 120, 142, 193, 196, 245, 322, 393, 541, 555

Wasserbauliche Massnahmen, 113

Wassergebühren, 120, 141

Wasserreglement, 120, 141, 145

Wegrechte, 89, 121, 163, 167, 194, 310, 333, 346, 359, 375

Weilerzone, 28

Werkplan, 104

Wertstoff-Sortieranlage, 327

Wettbewerbsverfahren, 37, 63, 276

Widerrechtliche Bauten, 40, 77, 90, 116, 142, 199, 226, 304, 314, 343, 348, 355  
 Widerruf (einer Verfuuml;gung), 32, 48, 350, 472, 487  
 Wiederaufbau, 39, 40, 44, 77, 83, 96, 110, 153, 173, 199, 305, 307, 348  
 Wiedererwauml;gung(sgesuch), 70, 72, 93, 236, 247, 253, 350, 432, 529  
 Wiederherstellung, 559  
 Wiederherstellung des rechtmuuml;ssigen Zustands, 44, 50, 53, 64, 74, 78, 101, 104, 110, 142, 159, 170, 198, 206, 226, 287, 304, 340, 348, 448, 467, 473, 502, 542, 547  
 Wildwechsel, 193  
 Willensmangel, 73  
 Willkuuml;r, 236, 366, 502, 525  
 Wind-Energie, 326  
 Windschutz, 198, 200, 349  
 Wintergarten, 93, 109, 114, 119, 134, 137, 427, 487, 557  
 Wirtschaftsfreiheit, 61, 100, 179, 228, 444, 567  
 Wohn- und Arbeitszone, 416  
 Wohnanteilsvorschriften, 35, 64, 97, 104, 105, 158, 163, 240, 283  
 Wohnbedarf, 48, 151  
 Wohnhygiene, 485, 489, 549  
 Wohnnutzung, 376, 416, 465  
 Wohnzone, 32, 57, 71, 74, 75, 99, 115, 172, 179, 187, 188, 244, 258, 288, 300, 309, 326, 330, 336, 455  
 Wohnzwecke, 568  
  
 ZEBA Reglement, 500  
 Zerstuuml;ckelungsverbot, 110  
 Zivilrecht, 50, 68, 116, 139, 160, 190, 194, 197, 229, 310, 359, 375, 384, 456, 482, 512  
 Zone des ouml;ffentlichen Interesses, 34, 46, 59, 100, 107, 146, 159, 169, 172, 177, 180, 186, 192, 203, 225, 260, 280–282, 329, 343, 364, 375, 378, 386, 483  
 Zone mit speziellen Vorschriften, 140, 172, 180, 281, 363, 425, 542  
 Zonenkonformitauml;t, 27, 49, 54, 66, 73, 75, 98, 100, 106, 107, 127, 139, 148, 151, 152, 159, 169, 170, 182, 223, 262, 288, 297, 307, 326, 364, 382, 402, 416, 550  
 Zonenplan, 280, 321, 329, 424  
 Zonenplan(auml;nderung), 68, 96, 107, 157, 260, 284, 329, 357, 400, 475, 483, 543  
 Zonensignalisation, 557  
 Zufahrt, 60, 106, 163, 165, 167, 194, 209, 221, 282, 292, 310, 333, 352, 359, 411, 462  
 Zufahrt, Anforderungen , 464  
 Zufahrtsrampe, 481  
 Zuger Dialogmodell, 501  
 Zuschlag, 37, 40, 54, 63, 67, 88, 276  
 Zustauml;ndigkeit, 465, 467, 521, 522  
 Zustandsstuuml;rer, 116, 140, 435  
 Zustandsverantwortlichkeit, 116  
 Zustellshy;adresse, 137  
 Zustellfiktion, 351, 437, 496  
 Zustimmungserfordernis, 448  
 Zweckauml;nderung, 38, 44, 153, 266, 307  
 Zweckmauml;ssigkeit, 517  
 Zweckmauml;ssigkeitskontrolle, 139, 157, 280, 298, 353, 513  
 Zwischenentscheid, 65, 100, 109, 118, 140, 228, 234, 237, 364, 369, 401, 418, 471, 518, 533  
 Zwischennutzung, 547