Kanton Zug

Urteile und Entscheide in Sachen Planungs- und Baurecht

Urteile und Entscheide in Sachen Planungs- und Baurecht

Inhalt

6	**2000: Regierungsrat**	5
6.1	Entscheid vom 4. April 2000 i.S. M. C. und B. S.	5
6.2	Entscheid vom 6. Juni 2000 i.S. Q.	5
6.3	Entscheid vom 6. Juni 2000 i.S. M. AG und H. AG sowie E. L.	6
6.4	Entscheid vom 13. Juni 2000 i.S. R. O. und D. P. O.	6
6.5	Entscheid vom 27. Juni 2000 i.S. U. W.	6
6.6	Entscheid vom 19. September 2000 i.S. O. AG	6
6.7	Entscheid vom 26. September 2000 i.S. St. V.	6
6.8	Entscheid vom 3. Oktober 2000 i.S. A. und G. Z.	7
6.9	Entscheid vom 24. Oktober 2000 i.S. R. H.	7
6.10	Entscheid vom 24. Oktober 2000 i.S. L. I.	7
6.11	Entscheid vom 24. Oktober 2000 i.S. W. U.	7
6.12	Entscheid vom 5. Dezember 2000 i.S. J. S.	7
6.13	Entscheid vom 12. Dezember 2000 i.S. M. M.	7

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 Gewerbezwecken 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 m2 aufwies, ist die Erweiterung auf 99 m2 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 Gewerbezwecken dienen können. Massgebend für die Eignung zu Wohn- oder Gewerbezwecken 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 Gewerbezwecke 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 Ausnahmebewilligung 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 Ausnahmebewilligung 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.

Stichwortverzeichnis

Auml;nderung, teilweise, 6

Abwasser(gebuuml;hren), 7
Anschlussgebuuml;hr, Wasser, 7
Ausnuuml;tzungsziffer, 6, 7
Ausnahmebewilligung, 7
Aussicht(-sschutz), 6

Baubewilligungspflicht, 7
Baulinie / Baulinienplan, 7
Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone, 6
Beseitigungsbefehl, 6

Einfriedungen, 6
Erweiterung, 6

Frist, 6
Frist, Wiederherstellung, 7

Gebauml;udeabstauml;nde, 7
Gebauml;udehouml;he, 5
Gebauml;udevolumen, 6
Geschossflauml;che, 6, 7
Gewerbebegriff, 5
Gewerbezone, 5
Grenzabstand (-vorschriften), 7

Heizungen / Heiztechnische Installationen, 6

Identitauml;t der Bauten und Anlagen, 6

Kanalisation, 6, 7
Kaskadenvereinbarung, 5
Kleinbaute, 7
Kognition, 5
Kostenvorschuss, 7

Mobilfunkantenne, 5

Nichtionisierende Strahlen / NIS, 5

Privatstrasse, 5
Profilierung, 5

Reklame, 6

Strassenabstand, 5–7

Umweltschutzrecht, 5

Vertrauensschutz, 6
Vollgeschoss, 7
Vorsorgeprinzip, 5

Wiederherstellung des rechtmauml;ssigen Zustands, 6

Zivilrecht, 6
Zonenkonformitauml;t, 5