Kanton Zug

Urteile und Entscheide in Sachen Planungs- und Baurecht

Urteile und Entscheide in Sachen Planungs- und Baurecht

Inhalt

5	**2000: Verwaltungsgericht**	5
5.1	Urteil vom 3. Februar 2000 i.S. A. V. AG / V. AG	5
5.2	Urteil vom 3. Februar 2000 i.S. P. N. und Konsorten	5
5.3	Urteil vom 29. Februar 2000 i.S. E. M. und G. O.	5
5.4	Urteil vom 30. März 2000 i.S. B. d. K. Z.	6
5.5	Urteil vom 4. April 2000 i.S. M. W.	6
5.6	Urteil vom 18. April 2000 i.S. J. A.	6
5.7	Urteil vom 9. Mai 2000 i.S. A. B.-A.	7
5.8	Urteil vom 9. Mai 2000 i.S. E. S.-Z.	7
5.9	Urteil vom 6. Juni 2000 i.S. K. A.	7
5.10	Urteil vom 6. Juni 2000 i.S. T. R. und Konsorten	8
5.11	Urteil vom 18. Juli 2000 i.S. M. und U. Z. und M. A.	8
5.12	Urteil vom 26. September 2000 i.S. M. B.-B.	8
5.13	Urteil vom 3. Oktober 2000 i.S. J. S. und G. B.	9
5.14	Urteil vom 5. Dezember 2000 i.S. P. B.	9
5.15	Urteil vom 5. Dezember 2000 i.S. A. K.	10
5.16	Urteil vom 19. Dezember 2000 i.S. G. O.	10

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. m3 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 entschuldbaren 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 Auftragssperre 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 Gewerbezwecken „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 Unterhaltsmassnahmen (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 m2 zu. Eine Wohnung für die abtretende Generation oder eine Angestelltenwohnung kann maximal je 100 m2 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).

Stichwortverzeichnis

Ouml;ffentlicherklauml;rung einer Strasse, 7

Abbruch, 9
Abstellraum, 7
Abwasser(gebuuml;hren), 7
Anfechtungsobjekt, 6
Arealbebauung, 9
Aushub, 5
Ausnuuml;tzungsziffer, 7

Baubewilligung, 10
Baulinie / Baulinienplan, 7
Bauverbotszone, 5
Beschwerdelegitimation, 7
Bootsstationierung, 6

Dachgestaltung, 9
Deponie, 5

Eidgenouml;ssische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK), 5
Eigentumsbeschrauml;nkung, 7
Eigentumsgarantie, 7, 9
Emissionen, 8
Enteignung, 7
Enteignung, Entschauml;digung, 8
Ermessen(suuml;berpruuml;fung), 5, 9

Fahrbahn / Strasse, 6
Fristerstreckung, 6

Gastgewerbe, 8
Geschossflauml;che, 9

Heizungen / Heiztechnische Installationen, 8

Immissionen, 8
Industriezone, 9

Kantonsstrasse, 9
Kiesabbau, 5
Klublokal, 8
Kognition, 9
Konzession, 6

Lauml;rmbelastung / Lauml;rmschutz, 8
Landschaftsschutz(zone), 5, 6
Landwirtschaftlicher Wohnraum, 9

Mobilfunkantenne, 7
Moore und Moorlandschaften, 8

Nutzungsplan, 8

Planungszone, 8

Radweg, 7

Revisionsverfahren, 6

Seeuferschutzzone, 5, 6
Sportanlage, 8
Standortgebundenheit, 5
Strassenplan, 7
Submission, 5, 6

Teilrichtplan, 9
Terrassenhauml;user, 7

Umnutzung, 6

Verkehrsbeschrauml;nkung (SVG), 6
Verkehrsrichtplan, 9
Vertrauensschutz, 5

Widerruf (einer Verfuuml;gung), 10
Wiederaufbau, 6
Wiederherstellung des rechtmauml;ssigen Zustands, 6
Wohnbedarf, 10

Zone des ouml;ffentlichen Interesses, 8
Zweckauml;nderung, 6