Kanton Zug

Urteile und Entscheide in Sachen Planungs- und Baurecht

Urteile und Entscheide in Sachen Planungs- und Baurecht

Inhalt

8	**2001: Regierungsrat**	5
8.1	Entscheid vom 16. Januar 2001 i.S. A. und P. H.	5
8.2	Entscheid vom 20. Februar 2001 i.S. S. G.	5
8.3	Entscheid vom 27. Februar 2001 i.S. Diverse	5
8.4	Entscheid vom 13. März 2001 i.S. P. S.	6
8.5	Entscheid vom 27. März 2001 i.S. F. O.	6
8.6	Entscheid vom 10. April 2001 i.S. J. AG	6
8.7	Entscheid vom 1. Mai 2001 i.S. F. W.	6
8.8	Entscheid vom 1. Mai 2001 i.S. L. I.	7
8.9	Entscheid vom 15. Mai 2001 i.S. A. K. und Konsorten	7
8.10	Entscheid vom 22. Mai 2001 i.S. H. H.	7
8.11	Entscheid vom 29. Mai 2001 i.S. E. L. sowie S. und R. P.	7
8.12	Entscheid vom 7. August 2001 i.S. S. V.	8
8.13	Entscheid vom 7. August 2001 i.S. Genossenschaft M. L.	8
8.14	Entscheid vom 7. August 2001 i.S. H. H.	8
8.15	Entscheid vom 14. August 2001 i.S. F. W.	8
8.16	Entscheid vom 28. August 2001 i.S. A. S.	9
8.17	Entscheid vom 20. November 2001 i.S. P. AG	9
8.18	Entscheid vom 27. November 2001 i.S. T. und M. P.	9
8.19	Entscheid vom 18. Dezember 2001 i.S. R. und V. H.-R.	10
8.20	Entscheid vom 18. Dezember 2001 i.S. E. und R. A. sowie St.	10

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 teilsweise 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 m2 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 Öffentlicherklärung 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 Ausnahmebewilligung 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, entfiele 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 Anschluss gebühr 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 Geschosszahl, 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 dürften. Selbst wenn eine Zufahrtsstrasse nicht den Normalien 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 Gewerbeteil. 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 Geschosszahl sowie Gebäudelänge von den Einzelbauvorschriften abzuweichen, zu weit ging.

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

Stichwortverzeichnis

Auml;sthetische Generalklausel, 5, 9
Ouml;ffentliche Strasse, 6

Abfall, 7
Abwasserreinigungsanlage, 7
Allgemeinverfuuml;gung, 5
Amtsblattpublikation, 8, 9
Anfechtungsobjekt, 5
Anschlussgebuuml;hr, Wasser, 7
Arealbebauung, 10
Ausnuuml;tzungsbonus, 8
Ausnuuml;tzungsziffer, 10

Baubewilligungspflicht, 9
Bauetappierung, 7
Baugesuch, 5, 7
Baumassenziffer, 10
Baupolizeiliche Massnahmen, 6
Bauten und Anlagen, 7
Bebauungsplan, 7
Begruuml;ndungspflicht, 5
Benuuml;tzungsordnung, 5
Beschwerdelegitimation, 8
Besitzstandgarantie, 7

Einmuuml;ndung, 6
Einordnung, 5
Emissionen, 5
Enteignung, 8
Enteignung, Entschauml;digung, 8
Erschliessung, 8

Formfehler, 9
Frist, 6, 8
Frist, Wiederherstellung, 6
Fristerstreckung, 6

Gemeindeversammlung, 8
Gesamtplanung / Gesamtuuml;berbauung, 6
Gewaltenteilung, 6
Gewerbeanteilsvorschriften, 10
Grenzabstand (-vorschriften), 6, 7, 9, 10

Hauptwohnrichtung, 9

Immissionen, 6

Kanalisation, 7
Koordination / Koordinationspflicht, 6
Kostenvorschuss, 6

Lauml;rmbelastung / Lauml;rmschutz, 5
Landschaftsschutz(zone), 7

Mehrlauml;ngenzuschlag, 7

Nicht stouml;rende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, 5
Nichtionisierende Strahlen / NIS, 6
Nutzungsplan, Auml;nderung, 8

Planungsgrundsauml;tze, 9
Planungszone, 8
Privatstrasse, 6

Rechtliches Gehouml;r, 8, 9
Reklame, 9

Schauml;tzungskommission, 8
Schattenwurf, 10
Strassenabstand, 7
Submission, 5

Umgebungsgestaltung, 9

Verdichtung, 10
Verkehrsanordnung, 6
Vertrauensschutz, 8
Verwaltungsgerichtsbeschwerde, 5

Wahlen und Abstimmungen, 6
Wirtschaftsfreiheit, 9
Wohnzone, 5

Zone des ouml;ffentlichen Interesses, 7
Zufahrt, 8