Kanton Zug

# Urteile und Entscheide in Sachen Planungs- und Baurecht

# Urteile und Entscheide in Sachen Planungs- und Baurecht

**Inhalt**


| | | |
|---|---|---|
| **11** | **2003: Verwaltungsgericht** | 5 |
| 11.1 | Urteil vom 12. März 2003 i.S. L. I. | 5 |
| 11.2 | Urteil vom 15. April 2003 i.S. M. W. AG | 5 |
| 11.3 | Urteil vom 15. April 2003 i.S. M. R. und M. A. | 5 |
| 11.4 | Urteil vom 17. Juni 2003 i.S. E. E. AG | 5 |
| 11.5 | Urteil vom 17. Juni 2003 i.S. E.-I. F. und M., Zwischenentscheid | 6 |
| 11.6 | Urteil vom 17. Juni 2003 i.S. H. und B. AG | 6 |
| 11.7 | Urteil vom 17. Juni 2003 i.S. K. Z. | 7 |
| 11.8 | Urteil vom 5. August 2003 i.S. M. G. | 7 |
| 11.9 | Urteil vom 5. August 2003 i.S. T. G. | 8 |
| 11.10 | Urteil vom 30. September 2003 i.S. P. und K. N. | 9 |
| 11.11 | Urteil vom 30. September 2003 i.S. SL | 9 |
| 11.12 | Urteil vom 28. Oktober 2003 i.S. H. H. | 10 |
| 11.13 | Urteil vom 28. November 2003 i.S. K. B. | 10 |
| 11.14 | Urteil vom 28. November 2003 i.S. A. K. und Konsorten | 11 |
| 11.15 | Urteil vom 28. November 2003 i.S. P. AG | 12 |
| 11.16 | Urteil vom 28. November 2003 i.S. B. R. | 12 |
| 11.17 | Urteil vom 28. November 2003 i.S. K. und C. S. | 13 |
| 11.18 | Urteil vom 10. Dezember 2003 i.S. R. B. AG | 14 |
| 11.19 | Urteil vom 22. Dezember 2003 i.S. J. H. | 14 |
| 11.20 | Urteil vom 22. Dezember 2003 i.S. R. I. und P. N. | 15 |
| 11.21 | Urteil vom 22. Dezember 2003 i.S. W. S. | 16 |

## 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. Triftige 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 Weitern 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 Verwaltungsverfahrensrechts. 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 anficht. 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 Gesamteigentümergemeinschaft, 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 blosse 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 m2 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 blosse 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 Entscheidfindung 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 Haupterschliessung 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 einen früheren Entscheid, 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 Haupterschliessung 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 Gewerbezwecken 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 genützt 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 Grundwasserschutzarealen 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 Verordnungsgeber 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 Quellfassungen 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 Lärmminderung an einer Kantonsstrasse. Das Bauvorhaben betrifft eine Parzelle, die teilweise ausserhalb der Bauzonen liegt.

Die Verglasung mit einer Fläche von zweimal 24 m2 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 entscheidrelevanten 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 Versendetermin 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 Ausnahmebewilligung 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 Abbaubewilligungen.

Den Interessen des Landschaftsschutzes wurde durch den Regierungsrat angemessen Rechnung getragen. Richtplanmässig bedeutet die Überführung einer Festsetzung in eine Ausgangslage eine Fortschreibung im Sinne von Art. 11 Abs. 3 RPV. Sobald festgesetzte Planvorhaben zuständigenorts 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.

**Stichwortverzeichnis**


Auml;nderung, teilweise, 9
Auml;quivalenzprinzip, 9

Abbruchbefehl, 16
Amt fuuml;r Raumplanung, 7, 10
Anschlussgebuuml;hr, Wasser, 8
Arealbebauung, 8, 12
Aufsichtsrecht, 8
Aufstockung, 5
Ausnuuml;tzungsziffer, 10
Ausnahmebewilligung, 17
Ausschluss im Submissionsverfahren, 5
Ausstand, 6, 7
Ausstandspflicht, 7

Baubewilligungspflicht, 7, 9, 13
Baugebiet / Nichtbaugebiet, Trennung, 15
Bauprogramm, 14
Bauten und Anlagen, 9
Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone, 9, 14
Begruuml;ndung, summarische, 5, 14
Begruuml;ndungspflicht, 14
Beleuchtung, 7
Beschwerdelegitimation, 6, 11
Besitzstandgarantie, 9, 16
Bodennutzung, 17
Bundesamt fuuml;r Raumentwicklung (ARE), 17
Bundesamt fuuml;r Umwelt (BAFU) / Bundesamtes fuuml;r Umwelt, Wald und Landschaft (BUWAL), 10, 12
Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmauml;ler von nationaler Bedeutung (BLN), 7, 16

Eidgenouml;ssische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK), 9, 10
Eigentumsbeschrauml;nkung, 13, 15
Einordnung, 5
Einsprachelegitimation, 7
Emissionen, 5
Enteignung, Entschauml;digung, 13
Erbengemeinschaft, 7
Ermessen(suuml;berpruuml;fung), 11, 14
Erschliessung, 14
Erschliessungsflauml;che, 10
Erweiterung, 9

Fahrnisbaute, 9
Frist, 15

Gebauml;udecharakter, 11
Gebauml;udevolumen, 13
Geschossflauml;che, 10
Gewauml;sserschutz, 5, 12
Grundwasserschutzzone, 10, 12

Hofduuml;nger, 5

Identitauml;t der Bauten und Anlagen, 9
Immissionen, 11

Kiesabbau, 16
Konzession, 12
Kostendeckungsprinzip, 8

Lauml;rmbelastung / Lauml;rmschutz, 13
Lauml;rmempfindlichkeitsstufe, 13
Lagerplauml;tze, 15
Landwirtschaftsbetrieb, 5
Lift(anbau), 10

Mobilfunkantenne, 11
Moore und Moorlandschaften, 9

Nebenbetriebe, 15
Nichtionisierende Strahlen / NIS, 11

Planungsziele, 16
Planungszone, 5
Privatstrasse, 15

Raumplanung, 16
Rechtsschutzinteresse, 6
Rechtsverweigerung / Rechtsverzouml;gerung, 12

Sondernutzungsplan, 16
Stall / Schweinestall / Weidestall, 5
Submission, 5, 14

Terrassenhauml;user, 10
Trinkwasserversorgung, 8, 13

Umgebungsgestaltung, 9
Untergeschoss, 10

Vergabeverfahren, 5–7
Vertrauensschutz, 16
Vertretung, 15
Verwaltungsgerichtsbeschwerde, 8, 12, 16
Verwaltungsrechtlicher Vertrag, 8, 16
Vollzugshilfe, 10
Vorpruuml;fung, 6

Wegrechte, 15
Widerrechtliche Bauten, 16
Wiederaufbau, 9

Zuschlag, 14