Kanton Zug

Urteile und Entscheide in Sachen Planungs- und Baurecht

Urteile und Entscheide in Sachen Planungs- und Baurecht

Inhalt

12	**2003: Regierungsrat**	5
12.1	Entscheid vom 7. Januar 2003 i.S. F. M.	5
12.2	Entscheid vom 14. Januar 2003 i.S. E. AG	5
12.3	Entscheid vom 18. Februar 2003 i.S. F. und M. E.	5
12.4	Entscheid vom 4. März 2003 i.S. O.C. AG	5
12.5	Entscheid vom 18. März 2003 i.S. M. und H. J.	5
12.6	Entscheid vom 15. April 2003 i.S. B. und H. S.-O.	5
12.7	Entscheid vom 15. April 2003 i.S. J. S.	6
12.8	Entscheid vom 3. Juni 2003 i.S. H. und P. K. und J. R.	6
12.9	Entscheid vom 3. Juni 2003 i.S. N.-D. I. AG	6
12.10	Entscheid vom 3. Juni 2003 i.S. V.	7
12.11	Entscheid vom 10. Juni 2003 i.S. M. S. und A. Z.	7
12.12	Entscheid vom 24. Juni 2003 i.S. A. M.	8
12.13	Entscheid vom 24. Juni 2003 i.S. S. B.	8
12.14	Entscheid vom 8. Juli 2003 i.S. S.P. I. AG	8
12.15	Entscheid vom 8. Juli 2003 i.S. J. I.-G.	8
12.16	Entscheid vom 8. Juli 2003 i.S. R. und F. S. und Konsorten	9
12.17	Entscheid vom 9. September 2003 i.S. M. und M. K. und Konsorten sowie A. K. und Co. I. und Konsorten	9
12.18	Entscheid vom 16. September 2003 i.S. F.-B. und A. B. sowie A. S.	10
12.19	Entscheid vom 16. September 2003 i.S. P. S.	10
12.20	Entscheid vom 23. September 2003 i.S. G. R.	10
12.21	Entscheid vom 23. September 2003 i.S. V. AG	11
12.22	Entscheid vom 21. Oktober 2003 i.S. H. B. und W. S. sowie P. S.	11
12.23	Entscheid vom 4. November 2003 i.S. P. AG	11
12.24	Entscheid vom 11. November 2003 i.S. W. W.	11
12.25	Entscheid vom 25. November 2003 i.S. P. J. und Konsorten	12
12.26	Entscheid vom 2. Dezember 2003 i.S. H. R. AG	12
12.27	Entscheid vom 2. Dezember 2003 i.S. A. H.	13

12 2003: Regierungsrat

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dienstleistungsflächen dürfen nicht einfach als Verkaufsflächen angesehen werden. Wenn die Verkaufsfläche von 4’215 m2 sogar leicht abnimmt, so erreicht sie die für die Pflicht, eine Bebauungsplanung durchzuführen, erforderlichen 5’000 m2 bei weitem nicht.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vorliegend konnte der Gemeinderat selbstständig entscheiden.

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

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

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

Der Entscheid des Gemeinderates hat in den Schutzbereich von verfassungsmässigen Rechten eingegriffen, namentlich der Eigentumsgarantie und der Wirtschaftsfreiheit. Solche Eingriffe bedürfen einer gesetzlichen Grundlage, müssen im öffentlichen Interesse liegen und haben sich am Grundsatz der Verhältnismässigkeit zu orientieren.

Der Augenschein der instruierenden Direktion hat gezeigt, dass in unmittelbarer Nähe zum fraglichen Standort der Plakatstelle keine schützenswerte Liegenschaft war, noch dass es sich um einen Bereich mit besonders sensibler Umgebung handelte. Die Sicht auf die Plakatstelle ist von der Kantonsstrasse aus schlecht.

Der Gemeinderat hat früher schon Plakatstellen auf privatem Grund zur Fremdwerbung bewilligt. Wenn er im vorliegenden Fall aus Gründen des Umgebungsschutzes und abseits der Kernzone die Fremdwerbung untersagt, bedeutet dies faktisch ein generelles Verbot. Ein undifferenziertes Verbot von Fremdreklamen auf privatem Grund über die im Interesse des Ortsbildschutzes erforderliche Beschränkung ist jedoch unverhältnismässig und verstösst gegen die Wirtschaftsfreiheit.

Die Sicherheitsdirektion hat dem Reklamegesuch unter Bedingungen und Auflagen zugestimmt, da die Plakatstelle die Verkehrssicherheit nicht gefährdet.

Der Regierungsrat konnte die Bewilligung der Plakatstelle nicht selbst mit der Gutheissung der Beschwerde erteilen, weil die Gemeinde das Gesuch noch nicht publiziert und öffentlich aufgelegt hatte. Die Sache ging deshalb an den Gemeinderat zur Neubeurteilung und zum Entscheid zurück.

12.25 Entscheid vom 25. November 2003 i.S. P. J. und Konsorten

Eine Gemeinde plant in einer Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ein Gebäude mit gemischter Nutzung für die Volksschule und für Wohnbedürfnisse älterer Personen sowie für die Feuerwehr. Umstritten war die Zonenkonformität und die Frage, ob die Schulkinder einen sicheren Zugang zum Gebäude hätten.

Zonen des öffentlichen Interesses nach § 26 Abs. 1 PBG dienen dem Gemeinwohl. Massgebend ist, ob an ihrer Stellung und Benutzung ein Allgemeininteresse besteht. Der Bau von Alterswohnungen kann durchaus als im öffentlichen Interesse liegend bezeichnet werden. Sie brauchen nicht notwendigerweise mit einer Pflegestation oder einem eigentlichen Alterszentrum verbunden zu sein. Demzufolge sind Alterswohnungen in einer Zone des öffentlichen Interesses zulässig.

Der Zusammenschluss verschiedener zonenkonformer Nutzungen in einem Gebäude ist nicht nur eine umweltrechtliche, sondern eine baurechtliche Frage, da zu prüfen ist, ob die Nutzungsdurchmischung derart konfliktträchtig scheint, dass ein gesundes Wohnen bzw. Arbeiten nicht mehr möglich ist und die eine die andere Nutzung ausschliesst.

Der Lärm von Schulkindern stört ältere Menschen nicht grundsätzlich und verunmöglicht gesundes Wohnen nicht von vornherein. Es kommt durchaus vor, dass gewisse Lärmimmissionen in Kauf nimmt, wer in einer zentral gelegenen Alterssiedlung wohnt.

Die Schulkinder werden nach der Sachlage ihre Pausen vor allem auf dem Platz eines nahe gelegenen Schulhauses und nicht vor dem neuen Gebäude mit der Feuerwehrzufahrt verbringen. Vor diesem Hintergrund sind keine untragbaren Konflikte anzunehmen.

12.26 Entscheid vom 2. Dezember 2003 i.S. H. R. AG

Nach § 67 Abs. 3 PBG kann die Beschwerdeinstanz in einem Zwischenentscheid die Bauarbeiten unter bestimmten Voraussetzungen freigeben.

Die von der Bauherrschaft eingereichte Beschwerde richtet sich nur gegen einzelne Nebenbestimmungen der Baubewilligung. Es geht darum, vor Hauseingängen keine Velo abstellplätze bauen zu müssen.

Die vorzeitige Freigabe der Bauarbeiten präjudiziert den Ausgang des Verwaltungsbeschwerdeverfahrens nicht. Unter diesen Voraussetzungen konnte dem Begehren der Beschwerdeführerin um Freigabe der Bauarbeiten entsprochen werden.

12.27 Entscheid vom 2. Dezember 2003 i.S. A. H.

Der Eigentümer einer Liegenschaft in Waldnähe hat vor fünf Jahren innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes ohne Baubewilligung einen Parkplatz befestigt, in dem er einen bestehenden Garagenvorplatz durch ein weiteres Stück Asphalt ergänzt und mit einer kleinen niedrigen Mauer abgegrenzt hat. Der Gemeinderat verlangte den Rückbau dieser Massnahme und eine umweltgerechte Entsorgung des Abbruchmaterials, nachdem er von dritter Seite auf den Sachverhalt aufmerksam gemacht worden war.

Der Eigentümer wehrt sich, die bauliche Massnahme habe keine Erweiterung des Parkplatzes bedeutet, sondern habe der Instandstellung bzw. Reinhaltung der Umgebung gedient. Ein bestehender Parkplatz sei dadurch erhalten geblieben, ein neuer nicht geschaffen worden.

Die zuständige Behörde ist grundsätzlich an das geltende Recht gebunden und hat für den richtigen Vollzug zu sorgen. Die Behörde ist im Bereich des Baurechts verpflichtet, gegen Baurechtswidrigkeiten von Amtes wegen einzuschreiten und den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen. Wie der Behörde nicht bewilligte Bauten und Anlagen zur Kenntnis gebracht werden, ist unerheblich.

Unter den Begriff der Bauten und Anlagen fallen jene nach Art. 22 Abs. 1 RPG. Dazu gehören sogar Fahrnisbauten, welche über einen nicht unerheblichen Zeitraum ortsfest verwendet werden. Generell sind es bauliche Massnahmen, welche nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge so wichtige räumliche Folgen haben, dass ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle besteht.

Für die vom Beschwerdeführer ausgeführten Arbeiten war die Bewilligungspflicht zu bejahen. Es ging um gut 11 m2 Fläche.

Steht die Bewilligungspflicht fest, geht es um die Bewilligungsfähigkeit der baulichen Massnahme. Der umgestaltete Vorplatz oder Parkplatz lag vollständig innerhalb des Waldabstandes von 12 m. Der Abstand muss von allen Bauten und Anlagen, auch von Parkplätzen eingehalten werden.

Eine Ausnahmesituation lag nicht vor, so dass gemäss § 14 PBG von der kantonalen Bauvorschrift hätte wegen offensichtlicher unzweckmässiger Lösung oder unbilliger Härte hätte abgewichen werden können.

Die Baubehörde hat den Grundeigentümer zu Recht darauf aufmerksam gemacht, dass auf die Einreichung eines Baugesuchs verzichtet werden konnte, da keine Ausnahmebewilligung erhältlich sei.

Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes muss dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit folgen. Vorliegend war die von der gemeindlichen Baubehörde verlangte Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes nicht zu beanstanden. Gegenteilig wäre zu entscheiden gewesen, wenn es sich um eine als minim oder ohne Bedeutung für das allgemeine Interesse einzustufende Abweichung vom Gesetz gehandelt hätte.

Stichwortverzeichnis

Abstellplatz, 13
Alterswohnungen, 12
Anfechtungsobjekt, 5
Antenne (Notfunk-), 8
Arealbebauung, 5, 6
Arealbebauung, Auml;nderungen, 6
Attikageschoss, 5, 7
Augenschein, 6
Ausnuuml;tzungsziffer, 5, 9
Ausnahmebewilligung, 8, 13
Ausstand, 6
Ausstandspflicht, 5

Balkone, 6
Baubewilligungspflicht, 8, 13
Baudichte, 9
Baufreigabe, 13
Baugesuch, 8
Baurechtswidrigkeiten, 13
Baureife, 5
Bauten und Anlagen, 8, 13
Bebauungsplan, 7
Beschwerdelegitimation, 11
Besitzstandgarantie, 9

Dachgeschoss, 7

Eigentumsgarantie, 6, 9, 12
Eigenwerbung, 11
Einmuuml;ndung, 10
Einordnung, 5, 6, 9
Einwendung, 8, 11
Emissionen, 7
Erdhaus, 6
Erschliessungsflauml;che, 9
Erweiterung, 9, 13

Fahrnisbaute, 13
Fahrzeugabstellplatz / Parkplatz, 7, 13
Fremdwerbung, 12
Frist, Wiederherstellung, 11

Gebauml;udelauml;nge, 6
Gebauml;udevolumen, 9
Gemeindeautonomie, 7, 10
Geschossflauml;che, 5, 7, 9
Gewerbezone, 10
Grenzabstand (-vorschriften), 5, 9

Heizungen / Heiztechnische Installationen, 5

Immissionen, 10, 12

Kantonsstrasse, 10, 11
Kognition, 5, 7
Koordination / Koordinationspflicht, 8
Kostenvorschuss, 11

Lauml;rmbelastung / Lauml;rmschutz, 11, 12
Ladengeschauml;fte, 10
Luftbelastung, 7
Luftraum (Ausnuuml;tzung), 7

Massnahmenplan, 7
Mobilfunkantenne, 5

Nachbarliche Interessen, 8
Nebenbestimmungen, 13
Nicht stouml;rende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, 10
Nichtionisierende Strahlen / NIS, 8
Nutzungsdurchmischung, 12
Nutzungsplan, 8

Ortsbildschutz, 12

Raumplanung, 9, 11
Rechtliches Gehouml;r, Heilung, 6
Reklame, 10, 11
Reservebauzone, 5

Sichtdistanz, 10

Tankstelle, 10
Terrassenhauml;user, 9

Umgebungsschutz, Denkmalpflege, 12
Umweltschutzrecht, 5
Umweltvertrauml;glichkeitsbericht / -pruuml;fung, 7
Unentgeltliche Rechtspflege, 10

Verdichtung, 11
Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS), 7, 10
Verkaufsflauml;che, 9
Verkehrssicherheit, 10, 12
Vertrauensschutz, 6
Vollgeschoss, 5
Vorsorgeprinzip, 5, 8

Waldabstand, 8, 13
Wiederaufbau, 8
Wiedererwauml;gung(sgesuch), 5
Wiederherstellung des rechtmauml;ssigen Zustands, 13
Wintergarten, 5
Wirtschaftsfreiheit, 12
Wohnanteilsvorschriften, 9
Wohnzone, 11

Zone des ouml;ffentlichen Interesses, 12
Zonenkonformitauml;t, 10, 12
Zonenplan(auml;nderung), 8
Zwischenentscheid, 12