Kanton Zug

Urteile und Entscheide in Sachen Planungs- und Baurecht

Urteile und Entscheide in Sachen Planungs- und Baurecht

Inhalt

14	**2004: Regierungsrat**	5
14.1	Entscheid vom 6. Januar 2004 i.S. M. W.	5
14.2	Entscheid vom 13. Januar 2004 i.S. A. und P. Z.	5
14.3	Entscheid vom 20. Januar 2004 i.S. G. A.	6
14.4	Entscheid vom 20. Januar 2004 i.S. W. S.	6
14.5	Entscheid vom 27. Januar 2004 i.S. S. GmbH	6
14.6	Entscheid vom 27. Januar 2004 i.S. Z. H. und S. H.	6
14.7	Entscheid vom 23. März 2004 i.S. M.-T. und E. B.	7
14.8	Entscheid vom 30. März 2004 i.S. E. K. S.	9
14.9	Entscheid vom 6. April 2004 i.S. D. M.	9
14.10	Entscheid vom 6. April 2004 i.S. E. und weitere Beteiligte sowie M. und weitere Beteiligte	9
14.11	Entscheid vom 27. April 2004 i.S. C. N.	10
14.12	Entscheid vom 4. Mai 2004 i.S. W. H.	10
14.13	Entscheid vom 11. Mai 2004 i.S. A. S.	11
14.14	Entscheid vom 8. Juni 2004 i.S. H. K. und T. K.	11
14.15	Entscheid vom 22. Juni 2004 i.S. H. H. und T. AG	12
14.16	Entscheid vom 22. Juni 2004 i.S. S. W., H. S. und M. S.	12
14.17	Entscheid vom 10. August 2004 i.S. B. M., IG A. und D. W.	13
14.18	Entscheid vom 24. August 2004 i.S. U. und P. B.	13
14.19	Entscheid vom 31. August 2004 i.S. E. F.	13
14.20	Entscheid vom 14. September 2004 i.S. Miteigentümergemeinschaft S. und H. & Co.	14
14.21	Entscheid vom 14. September 2004 i.S. M. S. und H. und Kompanie	15
14.22	Entscheid vom 23. November 2004 i.S. P. L.	15

14 2004: Regierungsrat

14.1 Entscheid vom 6. Januar 2004 i.S. M. W.

Der Gemeinderat hat den Eigentümer eines Seeufergrundstückes dazu angehalten, Boote von seinem Grundstück zu entfernen und einen privaten Teich vom Wasser des Sees zu trennen. Ferner habe der Eigentümer Massnahmen zur Renaturierung mit dem Kanton entweder im Einzelnen abzusprechen oder der Kanton solle die Massnahmen einseitig verfügen.

Vorliegend hat das Bundesgericht früher schon entschieden, dass sich der Grundeigentümer nicht auf ein ehehaftes oder ein wohlerworbenes Recht berufen kann. Die Nichterneuerung oder Nichterteilung einer Konzession bedeutet keinen Verstoss gegen die Eigentumsgarantie. Wenn neuerdings ein wohlerworbenes Recht für die Wasserentnahme aus dem See beansprucht wird, dann ist dieser Anspruch ebenfalls unbegründet. Eine Mitte des letzten Jahrhunderts erteilte Konzession für die Wasserentnahme zur Speisung eines Fischteiches ist dahingefallen, nachdem der Teich schon lange nicht mehr für diesen Zweck dient. Im Übrigen sind unbefristet erteilte Konzessionen gestützt auf § 136 Abs. 1 des vormaligen Gesetzes über die Gewässer vom 22. Dezember 1969 Ende 1999 abgelaufen.

Für die Anordnung von Renaturierungsmassnahmen (Wasserbauliche Massnahmen) am Ufer des Zugersees ist gestützt auf die §§ 3 Abs. 1, 21 Abs. 1 und 34 Abs. 2 des Gesetzes über die Gewässer vom 25. November 1999 (BGS 731.1) die kantonale Baudirektion zuständig. Ein Anliegen des Gemeinderates, die kantonale Behörde solle Massnahmen zur Renaturierung im Einzelnen absprechen oder verfügen, ist berechtigt, da sowohl das Bundesrecht als auch das kantonale Recht solche Massnahmen vorschreibt (Art. 18 Abs. 1bis und Art. 18 Abs. 1ter sowie Art. 21 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966, SR 451; Art. 4 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Wasserbau vom 21. Juni 1991, SR 721.00; § 21 Abs. 2 GewG).

14.2 Entscheid vom 13. Januar 2004 i.S. A. und P. Z.

Auf einem unbebauten, auch von einer Ausnützungsübertragung profitierenden Grundstück soll ein Zweifamilienhaus erstellt werden. Nachbarn rügen eine Ausnützungsüberschreitung und die Inanspruchnahme eines öffentlichen Weges. Bereits zum zweiten Mal hat die Beschwerdeinstanz diese Fragen zu beurteilen, nachdem sie eine Verwaltungsbeschwerde gegen ein erstes Projekt in einem Punkt gutgeheissen und die weiteren Rügen stehen gelassen hatte. Nun führt die Beschwerdeinstanz aus, dass die bisherige Praxis den Vorwurf der Willkür begünstigen würde, wenn sich eine Bauherrschaft jeweils je in separaten Verfahren mit den einzelnen, von den Beschwerdeführern erhobenen Rügen auseinandersetzen müsste. Der Entscheid über die Verwaltungsbeschwerde würde so in Teilentscheide gestückelt, was § 39 VRG widerspräche. Dort heisst es, die obere Verwaltungsbehörde entscheide auf Beschwerde hin in der Sache neu. Wenn schon eine untere Behörde gemäss § 12 VRG den Sachverhalt von Amtes wegen feststellt und das Verwaltungsrechtspflegegesetz darunter eine umfassende, dem Untersuchungsgrundsatz folgende Abklärung meint, dann kann die Überprüfung im Verwaltungsbeschwerdeverfahren im Grunde nicht nur Teilaspekte betreffen, weil sonst nicht in der Sache neu entschieden würde, sondern nur Zwischenentscheide ergingen, und zwar zeitlich gestaffelt in solcher Zahl, bis sich ein Ganzes bildet. - Die Rechtsmittelinstanz ist daher auf alle Rügen eingetreten. Ein gewöhnliches Baubewilligungsverfahren erfolgt nicht in Erfüllung einer Bundesaufgabe im Sinne von Art. 2 NHG, da weder der Bund selber als Bewilligungsbehörde im Spiel ist, noch Bundesbeiträge gesprochen werden. Ein Bundesinventar hat nicht die Bedeutung einer Bauvorschrift, sondern es vermittelt wie hier das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz vom 9. September 1981 (SR 451.12) Hinweise für jene Fälle, in denen eine Behörde über einen Ermessensspielraum verfügt. Die Bauordnung der Gemeinde bietet keine Handhabe, um mehr als eine gute Gesamtwirkung und Einfügung zu verlangen. Das geplante Wohnhaus entspricht zeitgenössischer Architektur. Es fällt keineswegs aus dem Rahmen, auch wenn es einen Gegensatz zu einer Stadtvilla aus früherer Zeit darstellt.

Wenn in einem Verzeichnis öffentlicher Strassen der Einwohnergemeinde ein Weg als öffentliche Strasse ausgewiesen ist, kann er nicht zur anrechenbaren Landfläche gezählt werden. Das geht aus § 13 V PBG in seiner Fassung vom 16. November 1999 hervor.

14.3 Entscheid vom 20. Januar 2004 i.S. G. A.

In Frage steht ein Bauvorhaben in einer Ortsbildschutzzone und zugleich Ortskernzone. Die Bauordnung lässt im Interesse der Erhaltung, Pflege und Weiterentwicklung des heutigen Charakters des schutzwürdigen Ortsbildes Abweichungen von den Grundmassen für Einzelbauweise zu. Es geht nicht darum, verdichtetes Bauen zu fördern oder ein intensives Ausnützungsstreben zu unterstützen, solange nur die traditionelle Bauweise gepflegt wird. Wenn die Vorinstanz feststellt, dass sich das angefochtene Projekt besser ins Ortsbild einfüge und die geplante, jedoch das zulässige Mass übersteigende Baumasse kleiner sei als die Baumasse des bisherigen Baus, hat sie das Bauvorhaben nicht umfassend gewürdigt.

Im ganzen Kanton Zug besteht ein gewichtiges öffentliches Interesse daran, dass die Ausnützungsziffer als Ausdruck der Baudichte nicht überschritten wird. Insofern kann von den Grundmassen für die Einzelbauweise in der Ortsbildschutz- und Ortskernzone nur insoweit abgewichen werden, als dabei die maximal zulässige Ausnützung nicht überschritten wird.

14.4 Entscheid vom 20. Januar 2004 i.S. W. S.

Wer im Verwaltungsbeschwerdeverfahren den verlangten Kostenvorschuss einen Tag zu spät bei der Post einbezahlt, muss es hinnehmen, dass auf die Beschwerde grundsätzlich nicht eingetreten werden kann.

14.5 Entscheid vom 27. Januar 2004 i.S. S. GmbH

Der Ersteller einer Arealbebauung reichte nachträglich ein Baugesuch für Wintergärten bei allen Geschossen, auch beim Attikageschoss beim Gemeinderat ein. Der Gemeinderat teilte mit, die Wintergärten im Attikageschoss könnten nicht bewilligt werden, da sie die zulässige Geschossfläche von 60 % der darunter liegenden Vollgeschossfläche gesprengt hätten. Die Ausführung erfolgte ohne diese Wintergärten im Attikageschoss. Nachträglich reichte der Bauherr erneut ein Gesuch für die Wintergärten im Attikageschoss ein.

Die Beschwerdeinstanz stellte fest, bei diesem Gesuch handle es sich nicht um ein neues, sondern um ein erneut eingereichtes Gesuch, das rechtskräftig bereits beurteilt worden sei. Gemäss § 29 VRG kann die entscheidende Behörde aus wichtigen Gründen ihre Entscheide ausserhalb eines Revisionsverfahrens von Amtes wegen oder auf Gesuch hin ändern oder aufheben, soweit nicht besondere Vorschriften, der Grundsatz von Treu und Glauben oder andere allgemein anerkannte Grundsätze dies ausschliessen oder einschränken.

Die Baubehörde ist deswegen jedoch nicht geradezu verpflichtet, nach Ablehnung eines Gesuches zu einem beliebigen Zeitpunkt ein gleichlautendes zweites Gesuch zu prüfen. Es müssten sich beispielsweise die Verhältnisse geändert oder neue Rechtsgrundlagen ergeben haben.

Vorliegend war der Gemeinderat zu Unrecht auf das Baugesuch eingetreten. Die Rechtsmittelinstanz stellte dies fest und wies im Übrigen die Beschwerde ab.

14.6 Entscheid vom 27. Januar 2004 i.S. Z. H. und S. H.

Ein Fabrikationsbetrieb wollte sich auf Landwirtschaftsland ausdehnen. Die Gemeinde änderte die Bauordnung, den Zonen- und Empfindlichkeitsstufenplan und erliess einen Bebauungsplan, um das Vorhaben zu ermöglichen. Organisationen des Natur- und Heimatschutzes machten geltend, das Vorhaben lasse sich mit Objekt Nr. XY im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN-Inventar) nicht vereinbaren. Der Regierungsrat führte in corpore einen Augenschein durch.

Die Organisationen des Natur- und Heimatschutzes sind dann berechtigt, eine Verwaltungsbeschwerde zu führen, wenn das in speziellen Bestimmungen des kantonalen oder des Bundesrechts vorgesehen ist. Art. 33 RPG verlangt, dass kantonales Recht wenigstens ein Rechtsmittel vorsieht, gegen Verfügungen und Nutzungspläne, die sich auf dieses Gesetz und seine kantonalen und eidgenössischen

Ausführungsbestimmungen stützen. Ist die Zulässigkeit auch der eidgenössischen Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegeben, folgt im vorliegenden Fall die Beschwerdeberechtigung der Organisationen. Dies deshalb, weil mit der Nutzungsplanung auch Lärmempfindlichkeitsstufen festgesetzt werden (BGE 118 Ib 11 und BGE 120 Ib 287, ferner BGE 121 II 72 und 123 II 88).

Die Durchführung eines zweiten Schriftenwechsels liegt im Ermessen der Rechtsmittelinstanz. Nach einem Urteil des Europäischen Gerichtshofs für Menschenrechte vom 28. Juni 2001 (siehe Zentralblatt für Staats- und Gemeindeverwaltung ZBL 2001, Seite 662 ff.) wurde jedoch festgestellt, dass der Anspruch auf ein faires Verfahren das Recht der Parteien beinhalte, von sämtlichen der Beschwerdeinstanz eingereichten Eingaben und Vernehmlassungen Kenntnis zu erhalten und zu diesen Stellung nehmen zu können. Der Regierungsrat hat nach seinem Augenschein daher sämtlichen Parteien die Möglichkeit geboten, einerseits zum Protokoll des Augenscheins Berichtigungen und Ergänzungen anzubringen, andererseits sich zu sämtlichen Rechtsschriften äussern zu können.

Es sind die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse im Zeitpunkt des Beschwerdeentscheides massgebend. Konzepte und dergleichen haben keine Rechtskraft. Massgebend ist - soweit es um den Richtplan geht - der jeweils rechtsgültige Plan.

Das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung hat keinen Konzeptcharakter im Sinne von Art. 13 RPG. Es wurde ohne die nach Art. 4 RPG und Art. 19 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1) geforderte Mitwirkung der Bevölkerung erarbeitet. Das Bundesinventar ist für die Kantone und Gemeinden nur dann verbindlich, wenn es in einem kantonalen Gesetz oder im kantonalen Richtplan erscheint. Das war vorliegend nicht der Fall. Das Inventar ist somit lediglich bei der Erfüllung von Bundesaufgaben, nicht aber bei jener kantonaler oder gemeindlicher Aufgaben verbindlich.

Der Bebauungsplan für die Fabrik gewährleistet eine sorgfältige landschaftliche Eingliederung der Bauten und Anlagen. Die Einzonung ist zweckmässig.

In der Umgebung können bis zwei Drittel der gesamten Geschossflächen gewerblich genutzt werden. Es handelt sich somit nicht um eine reine Wohnzone. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird die Bauherrschaft einen Lärmnachweis erbringen müssen. Dieser wird aufzeigen, wie das Immissionsniveau in der Nachbarschaft (Wohn- und Gewerbezone WG3) eingehalten werden kann.

14.7 Entscheid vom 23. März 2004 i.S. M.-T. und E. B.

Mit der Baubewilligung für drei Reiheneinfamilienhäuser und den Umbau einer alten Trotte hat der Gemeinderat auch den Energienachweis überprüft (§ 4 Abs. 2 der Vollziehungsverordnung zum Energiegesetz vom 28. März 1994, BGS 740.11). Er hat festgestellt, dass die verlangten Mindestwerte eingehalten seien. Im Energienachweis hat die Bauherrschaft ihrerseits Folgendes festgehalten: „... Heizungssteuerung und -regelung: Witterungsabhängig und selbsttätige Einzelraum-Temperaturregelung“. Die Abnahme der neu erstellten Gebäude und der umgebauten Trotte durch das gemeindliche Bauamt ergab keine Beanstandungen. Nach zwei Jahren liessen die neuen Eigentümer der Reiheneinfamilienhäuser durch das gemeindliche Bauamt und das gemeindliche Umweltschutzamt eine energietechnische Kontrolle durchführen. Dabei ergab sich, dass die Einzelraum-Temperaturregelungen fehlten, obschon die Bauherrschaft solche Geräte im Energienachweis aufgeführt hatte. Der Gemeinderat verlangte nun den nachträglichen Einbau und setzte dafür eine knapp zweimonatige Frist an. Im Verwaltungsbeschwerdeverfahren hat der Regierungsrat diesen Entscheid im Wesentlichen bestätigt.

Die seinerzeitige Bauherrschaft hatte zunächst beanstandet, dass sie über die Baukontrolle durch gemeindliche Dienststellen nicht informiert worden sei. Ihr rechtliches Gehör sei dadurch verletzt. Diese unterlassene Anhörung ist jedoch im Rechtsmittelverfahren nachgeholt worden. In diesem Verfahren konnten sich die Parteien zu allen Schritten äussern. Der Regierungsrat hat darauf verzichtet, die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen und die Gewährung des rechtlichen Gehörs ihr zu überbinden.

Die beschwerdeführende Partei hat sodann gerügt, dass die gemeindlichen Dienststellen während des Neu- und Umbaus keine Kontrollen durchgeführt hätten, bei welchen die Mängel hätten festgestellt werden können. Ferner habe auch die Schlusskontrolle bzw. die Bauabnahme keine Mängel aufgedeckt. Der Regierungsrat hat dem entgegengehalten, dass die Einwohnergemeinden aufgrund von § 7 Abs. 3 PBG, wonach der Gemeinderat grundsätzlich die baupolizeilichen Aufgaben erfüllen muss, nicht verpflichtet sind, dauernde und lückenlose Kontrollen vorzunehmen, sondern periodische Kontrollen in Form von Stichproben genügen. Ein Bauherr kann sich nicht darauf berufen, er habe nach der Schlussabnahme darauf vertrauen dürfen, dass keine Beanstandungen mehr erfolgen würden. Unerkannt gebliebene Mängel sind mit der Bauabnahme nicht legalisiert.

Für die Bauherrschaft ist die Baubewilligung und der damit genehmigte Energienachweis verbindlich. Davon kann nicht nach Belieben abgewichen werden. Soweit die Bauherrschaft gegenüber Planern oder ausführenden Unternehmern Mängelrechte geltend machen könnte, geht es um zivilrechtliche Fragen, für deren Beurteilung der Zivilrichter und nicht der Regierungsrat zuständig ist.

Auf den Energieordner, der veraltet sei, kann sich die Bauherrschaft nicht berufen, da es sich bloss um eine Vollzugshilfe handelt. Paragraph 15 Abs. 1 der Vollziehungsverordnung zum Energiegesetz vom 28. März 1994 (BGS 740.11) ist fachtechnischer Art und gilt für alle Arten von Heizungen, also auch für Bodenheizungen. Die Bestimmung steht nicht im Widerspruch zu § 11 Abs. 2 des Energiegesetzes vom 24. Februar 1994 (BGS 740.1), wonach die energietechnischen Vorschriften soweit möglich mit jenen der umliegenden Kantone abzustimmen sind. Der Kanton Zug ist damit nicht gehalten, seine Vorschriften in allen Teilen zwingend jenen beispielsweise des Kantons Zürich oder anderer Nachbarkantone anzugleichen. Der Regierungsrat besitzt einen gesetzgeberischen Spielraum auch für eigenständige Lösungen im Kanton Zug.

Im Trottengebäude sind auf zwei Geschossen Heizkörper mit Thermostatventilen installiert worden. Die gesetzliche Regelung war damit bereits erfüllt, was die Vorinstanz übersehen hat.

Wenn die Bauherrschaft glaubt, wegen der leicht veränderbaren Raumeinteilung der Häuser seien Einzelraum-Temperaturregelungen überflüssig, so irrt sie. Das gleiche gilt für die Meinung, einzelne Heizkreise mit der Einstellung des Heizwasserdurchflusses genügend beeinflussen zu können. Diese Möglichkeit zur Regulierung des Heizsystems ersetzt die selbsttätige Einzelraum-Temperaturregelung nicht. Ebenso wenig sind Bodenheizungen ein Grund, um von der gesetzlichen Pflicht abweichen zu können.

Für den Erlass der angefochtenen Verfügung war der Gemeinderat zuständig, da er baupolizeiliche Aufgaben zu erfüllen hat. Das gilt auch in Bezug auf den Vollzug von Energievorschriften. Gemäss § 69 Abs. 1 PBG kann der Gemeinderat die Anpassung von Bauten und Anlagen verlangen, wenn diese der Baubewilligung nicht entsprechen. Die Frage, gegen wen die Behörde vorzugehen hat, ist im Gesetz nicht geregelt. Nach allgemeiner Lehre und Rechtsprechung haftet der jeweilige Eigentümer des Grundstücks als Zustandsverantwortlicher für Störungen. Veräussert er sein Grundstück, lastet beim Rechtsnachfolger eine eigene bauordnungsrechtliche Zustandsverantwortlichkeit. Für den polizeiwidrigen Zustand verantwortlich ist aber auch der frühere Eigentümer, z. B. die Bauherrschaft, und zwar als Verhaltensstörer. Die Behörde hat die Wahl, entweder den Verhaltensstörer oder den Zustandsstörer ins Recht zu fassen. Wenn der Gemeinderat den früheren Eigentümer der gesamten Liegenschaft in die Pflicht genommen hat, dann ist ihm deswegen kein Vorwurf zu machen, da er in erster Linie für den baurechtswidrigen Zustand verantwortlich ist.

Der Grundsatz der Verhältnismässigkeit ist stets zu beachten. Die vom Experten vorgeschlagenen Massnahmen zur Nachrüstung des Heizungssystems ergaben pro Haus einen Betrag von rund Fr. 14’800.– bis Fr. 16’000.–. Diese Kosten sind angemessen.

14.8 Entscheid vom 30. März 2004 i.S. E. K. S.

Eine Rechtsverweigerung bzw. Rechtsverzögerung liegt nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts zu Art. 29 der Bundesverfassung vor, wenn eine Gerichts- oder Verwaltungsbehörde untätig bleibt oder nicht innert angemessener Frist tätig wird, obwohl sie zum Tätigwerden verpflichtet wäre. Voraussetzung ist in beiden Fällen, dass ein Anspruch des Bürgers auf Behandlung seines Begehrens besteht. Anspruch auf Erlass einer Verfügung besteht in der Praxis, wenn ein schutzwürdiges Interesse geltend gemacht werden kann. Dazu muss die Verwaltungsbehörde zunächst gesetzlich beauftragt sein, tätig zu werden. Zudem muss die beantragte Anordnung geeignet sein, ein Rechtsverhältnis im individuell konkreten Fall festzulegen. Schliesslich muss die antragstellende Person grundsätzlich über ein dem Rechtsschutzinteresse in Anfechtungsstreitigkeiten vergleichbares Interesse verfügen.

14.9 Entscheid vom 6. April 2004 i.S. D. M.

Wenn eine private Körperschaft öffentliche Aufgaben erfüllt, übt sie gewissermassen eine hoheitliche Funktion aus. Da nach der Praxis des Verwaltungsgerichtes und des Regierungsrates den obsiegenden Gemeinwesen in der Regel keine Parteientschädigung zugesprochen wird, gilt dies auch für diese private Körperschaft.

14.10 Entscheid vom 6. April 2004 i.S. E. und weitere Beteiligte sowie M. und weitere Beteiligte

Die Beschwerdeführer rügen zunächst, dass sie über den öffentlich aufgelegten Baulinien- und Strassenplan nicht direkt benachrichtigt worden seien, womit ihr rechtliches Gehör verletzt worden sei. Für die Gewährleistung des rechtlichen Gehörs ist die Amtsblattpublikation massgebend (§ 38 Abs. 1 PBG). Diese ist in casu zweimal unter Hinweis auf die öffentliche Auflage erfolgt. Nach § 38 Abs. 1 PBG sind die Betroffenen ausserdem soweit möglich direkt zu benachrichtigen. Vorliegend wurde ein Bericht des Gemeinderats Walchwil, in dem die Linienführung des Baulinien- und Strassenplans erwähnt und auf die öffentliche Auflage hingewiesen wurde, in alle Haushalte der Gemeinde Walchwil verschickt. Aus dem Gesagten folgt, dass das rechtliche Gehör der Beschwerdeführer nicht verletzt wurde.

Ferner machen die Beschwerdeführer eine Verletzung der Eigentumsgarantie geltend. Baulinien sichern Strassen, Trassen, Wege und Plätze und halten Räume frei, insbesondere für bestehende oder künftige Verkehrsanlagen und dienen der Gestaltung des Verkehrsraums und des Siedlungsbildes (§ 31 PBG). Baulinien wirken sich als Bauverbote aus. Land, das innerhalb der Baulinien liegt, darf nicht mehr überbaut werden. Die Baulinien des Baulinien- und Strassenplans "Nordzufahrt“ belegen die betroffenen Grundstücke mit einem teilweisen Bauverbot und beschränken deshalb das Grundeigentum der Beschwerdeführer. Gemäss Art. 36 BV ist eine Beschränkung des Eigentums zulässig, sofern eine gesetzliche Grundlage sowie ein öffentliches Interesse vorliegen und der Grundsatz der Verhältnismässigkeit gewahrt wird.

a) Gesetzliche Grundlage

Die Eigentumsbeschränkung muss auf einem generell-abstrakten Erlass beruhen, wobei ein Gesetz im materiellen Sinn, d.h. eine Verordnung, genügt. Für den Erlass eines Baulinien- und Strassenplans für Gemeindestrassen ist der Gemeinderat zuständig (§ 7 Abs. 2 Bst. b PBG in Verbindung mit § 31 Abs. 2 PBG und § 13 Abs. 1 des Gesetzes über Strassen und Wege [GSW]). Das heisst der Baulinien- und Strassenplan stellt ein Gesetz im materiellen Sinn und somit eine genügende gesetzliche Grundlage dar.

b) Öffentliches Interesse

Die Nordzufahrt verfolgt verschiedene Ziele, deren Realisierung im öffentlichen Interesse liegt: Sie soll eine Entlastung des Dorfkerns bewirken, als Notzufahrt dienen, das Hörndli-Quartier besser erschliessen und die Erschliessung weiterer Baulandreserven ermöglichen.

c) Grundsatz der Verhältnismässigkeit

1. Geeignetheit

Die Massnahme muss geeignet sein, das im öffentlichen Interesse liegende Ziel zu erreichen. Ungeeignet ist eine Massnahme dann, wenn sie keinerlei Wirkungen im Hinblick auf das angestrebte Ziel entfaltet oder die Erreichung dieses Ziels sogar erschwert oder verhindert. Die oben erwähnten Ziele können mit dem Baulinien- und Strassenplan „Nordzufahrt“ realisiert werden, womit dessen Geeignetheit gegeben ist.

2. Erforderlichkeit

Die Massnahme hat zu unterbleiben, wenn eine gleich geeignete, aber mildere Massnahme für das angestrebte Ziel ausreichen würde. Vorliegend besteht keine solche Massnahme. Der Baulinien- und Strassenplan „Nordzufahrt“ ist deshalb erforderlich, um die angestrebten Ziele zu erreichen.

3. Zumutbarkeit

Eine Massnahme ist nur gerechtfertigt, wenn sie ein vernünftiges Verhältnis zwischen dem angestrebten Ziel und dem Eingriff, den sie für den betroffenen Privaten bewirkt, wahrt. Die Ziele, die mit dem Baulinien- und Strassenplan „Nordzufahrt“ angestrebt werden, sind höher zu werten als das Interesse der Beschwerdeführer, nicht im Eigentum beschränkt zu werden. Da der Grenzabstand nach § 47 BO Walchwil 4 m beträgt, liegt der tatsächliche Eingriff ins Eigentum der Beschwerdeführer bei 1 m. Es handelt sich somit um eine zumutbare Eigentumsbeschränkung; die Beschwerdeführer können ihr Eigentum wie bisher nutzen.

Aus dem Gesagten folgt, dass durch den Erlass des Baulinien- und Strassenplans „Nordzufahrt“ die Eigentumsgarantie der Beschwerdeführer nicht verletzt wird. Die Beschwerde ist abzuweisen.

14.11 Entscheid vom 27. April 2004 i.S. C. N.

Wie ist die Eingabe von C.N. zu qualifizieren?

Es handelt sich hierbei nicht um eine Verwaltungsbeschwerde, da die Bauherrschaft das umstrittene Baugesuch zurückgezogen hat und es damit an einem Anfechtungsobjekt fehlt. Die fragliche Eingabe ist als Aufsichtsbeschwerde (§ 52 VRG) zu qualifizieren. Mit einer solchen kann jedermann die Aufsichtsbehörde über Tatsachen in Kenntnis setzen, die ein Einschreiten gegen eine untere Verwaltungsbehörde von Amtes wegen erfordert. Nach konstanter Praxis schreitet der Regierungsrat in seiner Eigenschaft als Aufsichtsbehörde gegen eine untere Verwaltungsbehörde nur ein, wenn klares materielles Recht, wesentliche Verfahrensvorschriften oder öffentliche Interessen offensichtlich missachtet wurden (vgl. RRB vom 9. September 1997 i.S. D.R.). Da die Rechtmässigkeit des umstrittenen Lagerplatzes bereits in einem anderen Verfahren geklärt wurde, ist die Aufsichtsbeschwerde als erledigt abzuschreiben.

14.12 Entscheid vom 4. Mai 2004 i.S. W. H.

Der Gemeinderat Cham hat die Baubewilligung für die Arealbebauung Müliacker in Hagendorn sowie für eine Erschliessungsstrasse erteilt. Der Beschwerdeführer will erreichen, dass die Rehhalde weiterhin eine Sackgasse bleibt und nicht durchgehend befahren werden kann.

Gemäss § 67 Abs. 3 PBG kann die Beschwerdeinstanz in einem Zwischenentscheid die Bauarbeiten ganz oder teilweise freigeben, sofern ein Baubeginn den Beschwerdeentscheid nicht oder nur teilweise vorbestimmt. Vorliegend können die Bauarbeiten für die Arealbebauung und die Erschliessungsstrasse vorzeitig freigegeben werden, da dadurch die durchgehende Verbindung von der Rehhalde in die Dorfstrasse nicht vorbestimmt wird.

14.13 Entscheid vom 11. Mai 2004 i.S. A. S.

Der Beschwerdeführer rügt, dass das Abwasserreglement der Gemeinde Risch dem Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzip widerspreche.

Das Kostendeckungsprinzip bedeutet, dass der Gesamtertrag der Gebühren die gesamten Kosten des betreffenden Verwaltungszweigs nicht oder nur geringfügig übersteigen darf. Die Gemeinde Risch deckt die jährliche Abwasserrechnung von rund 1,2 Mio. Franken mit der Betriebsgebühr. Mit dieser wurden in der untersuchten Zeitspanne rund 1,3 Mio. Franken statt der notwendigen 1,2 Mio. Franken eingenommen. Bei einer einmaligen Überschreitung des jährlichen Finanzierungsbedarfs kann jedoch noch nicht von einer Verletzung des Kostendeckungsprinzips gesprochen werden. Vielmehr läge erst dann eine Verletzung vor, wenn während mehreren Jahren der Finanzierungsbedarf überschritten würde.

Das Äquivalenzprinzip bedeutet, dass die Höhe der Gebühr im Einzelfall in einem vernünftigen Verhältnis zum Wert stehen muss, den die staatliche Leistung für den Abgabepflichtigen hat. Die vorliegende Betriebsgebühr besteht zu zwei Dritteln aus einer Verbrauchergebühr und zu einem Drittel aus einer Grundgebühr. Diese Aufteilung, mit der der Lenkungswirkung etwas mehr Gewicht beigemessen wird, ist zulässig. Die Grundgebühr wird auf die Gemeinwesen als Strasseneigentümer und auf die Grundeigentümer verteilt. Für letztere wird die Grundgebühr anhand der Anzahl Grundeinheiten berechnet, wobei eine Wohnung bzw. bei Gewerbe, Industrie und Büros eine Fläche von 100 m2 als eine Grundeinheit zählt. Hier ist festzuhalten, dass gemäss Bundesgericht eine mathematisch exakte Gleichbehandlung der Abgabepflichtigen aus praktischen Gründen nicht möglich ist und deshalb eine gewisse Pauschalisierung des Abgaberechts unausweichlich und zulässig ist. Unzulässig wäre eine wesentlich stärkere Belastung oder systematische Benachteiligung bestimmter Gruppen (BGE 125 I 65 E 3c S. 68 und BGE 126 I 76 E. 2a S. 78). Eine solche ist in casu nicht gegeben. Aus dem Gesagten ergibt sich, dass die Betriebsgebühr mit dem Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzip vereinbar ist. Die Beschwerde ist abzuweisen.

14.14 Entscheid vom 8. Juni 2004 i.S. H. K. und T. K.

In einfachen Fällen, insbesondere wenn keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen berührt sind, oder wenn das nachbarliche Einverständnis vorliegt, kann der Gemeinderat von der öffentlichen Auflage und Publikation des Baugesuchs absehen (§ 45 Abs. 4 PBG).

Das Baudepartement der Stadt Zug war der Ansicht, dass öffentliche oder nachbarliche Interessen von der vorliegenden Projektänderung berührt seien. Dennoch hat das Baudepartement lediglich jene Personen über die Projektänderung informiert, die beim ursprünglichen Baubewilligungsverfahren Einsprache erhoben hatten. Mit diesem Vorgehen hat das Baudepartement den weiteren von der Projektänderung betroffenen Personen die Einsprachemöglichkeit verwehrt. Es hätte eine öffentliche Auflage und Publikation im Amtsblatt vornehmen oder sämtliche von der Projektänderung betroffenen Personen direkt anschreiben müssen (§ 45 Abs. 1 PBG). Da aber die Beschwerdeführer über die Projektänderung informiert wurden, können sie diesen Mangel nicht rügen; ihnen ist kein Rechtsnachteil erwachsen.

Die Bauherrschaft wird mit der Baubewilligung berechtigt, nicht verpflichtet, sämtliche im Plan ausgewiesenen Projektbestandteile zu realisieren. Die Bauherrschaft kann bei unwesentlichen Bauteilen selbst entscheiden, ob sie diese realisieren will. Verzichtet sie z. B. auf Vordächer beim Hauseingang, auf Wintergärten oder verglaste Veranden, sind diese Projektänderungen nicht bewilligungspflichtig. In casu stellte der Verzicht des Wintergartens auf dem Attikageschoss keine bewilligungspflichtige Projektänderung dar. Es waren weder öffentliche noch nachbarliche Interessen dadurch betroffen, noch haben sich mit dem Verzicht die Hauptwohnrichtung des gesamten Gebäudes und damit die Abstandvorschriften verändert (vgl. auch GVP 1995/96, 180 f.). Die Beschwerde ist abzuweisen.

14.15 Entscheid vom 22. Juni 2004 i.S. H. H. und T. AG

Die Beschwerdeführer machen geltend, dass die Flächengebühren der Gemeinde Oberägeri infolge Verjährung nicht mehr eingefordert werden können.

Das kommunale Wasserreglement regelt die Verjährung nicht. Soweit solche Vorschriften fehlen, unterliegen öffentlich-rechtliche Geldforderungen der zehnjährigen Verjährungsfrist nach Art. 127 OR (RRB vom 14. Dezember 1981, in: GVP 1981/82, 176). Die Verjährung beginnt mit der Fälligkeit der Forderung zu laufen (Art. 130 Abs. 1 OR). Die Flächengebühren für die Grundstücke der Beschwerdeführer wurden Ende Juni 1994 - mit Inkrafttreten des Wasserreglements der Gemeinde Oberägeri - fällig, womit die Verjährungsfrist zu laufen begann. Die Verjährung wäre somit Ende Juni 2004 eingetreten. Sie ist aber durch die Eröffnung der gemeinderätlichen Verfügungen vom 7. Juli 2003 sowie spätestens durch die Einleitung der Betreibungsverfahren am 14. Mai 2004 unterbrochen worden; die Verjährung wird durch Handlungen unterbrochen, mit denen die Forderung in geeigneter Weise beim Schuldner geltend gemacht wird. Aus dem Gesagten ergibt sich, dass die fraglichen Flächengebühren nicht verjährt sind.

Die wesentlichen Elemente einer Abgabe, d.h. der Kreis der Abgabepflichtigen, der abgabebegründende Tatbestand und die Höhe der Abgabe in den Grundzügen, müssen in einem Gesetz im formellen Sinn geregelt sein. Der vollziehenden Behörde kann die Kompetenz übertragen werden, nach hinreichend im Gesetz bestimmten Kriterien die absolute Höhe der Abgabe festzulegen (vgl. BGE 120 Ia 1 E 3c). Das Wasserreglement der Gemeinde Oberägeri bestimmt den Kreis der Abgabepflichtigen (die Grundeigentümer) und den abgabebegründenden Tatbestand (Baubeginn der Haupt- und Versorgungsleitungen hinsichtlich der Landflächengebühr, Erteilung der Baubewilligung hinsichtlich der Grund- und Geschossflächengebühr). Der gemeindliche Wassergebührentarif regelt die Höhe sowie die Berechnung dieser Gebühren. Beide Erlasse wurden von der Gemeindeversammlung (Legislative) erlassen und bilden somit Gesetze im formellen Sinn. Es liegt in casu eine genügende gesetzliche Grundlage vor. Die Beschwerde ist abzuweisen.

14.16 Entscheid vom 22. Juni 2004 i.S. S. W., H. S. und M. S.

Bei wesentlichen Änderungen eines Bauprojekts muss ein neues Auflage- und Einspracheverfahren durchgeführt werden und es ist eine neue Baubewilligung erforderlich. Andernfalls wird das rechtliche Gehör der Nachbarn verletzt. Vorliegend hat die Bauherrschaft das Projekt insoweit geändert, als der Gebäudeabstand zwischen den Häusern vergrössert, die Länge der einzelnen Häuser sowie die Gebäudehöhe reduziert werden sollten. Die einzelnen Projektänderungen mögen für sich betrachtet unwesentlich erscheinen, gesamthaft gesehen sind sie aber wesentlich und daher bewilligungspflichtig.

Die Beschwerdeführer rügen eine Verletzung der Waldabstandsvorschriften. Die Bauordnung Menzingen schreibt einen Waldabstand von 15 m vor. Der Gemeinderat kann die Unterschreitung des Waldabstands bewilligen, wenn die Einhaltung zu einer offensichtlich unzweckmässigen Lösung führen oder eine unbillige Härte bedeuten würde und wenn die Direktion des Innern der Unterschreitung zustimmt (§ 20 Abs. 1 BO Menzingen). Die Bauherrschaft hat bereits Verbesserungen bezüglich Waldabstands vorgenommen, weitere Einschränkungen würden die Überbauung auf dem fraglichen Grundstück verunmöglichen. Es liegen somit ausserordentliche Verhältnisse im Sinne von § 20 Abs. 1 BO Menzingen vor; die Ausnahmebewilligung wurde zu Recht erteilt.

Des Weitern rügen die Beschwerdeführer eine Verletzung der vorgeschriebenen Gebäudelänge. Da die einzelnen Häuser sowohl im Untergeschoss als auch im Erdgeschoss miteinander verbunden (zusammengebaut) sind, gilt die ganze Überbauung als ein Gebäudekomplex. Daraus folgt, dass der gesamte Gebäudekomplex die maximal zulässige Gebäudelänge von 35 m einhalten muss (§ 36 Abs. 3 BO Menzingen). Der Gemeinderat kann die Unterschreitung der Gebäudelänge bewilligen, wenn die Einhaltung im Einzelfall zu einer offensichtlich unzweckmässigen Lösung führen oder eine unbillige Härte bedeuten würde und wenn die nachbarlichen Interessen nicht erheblich beeinträchtigt werden (§ 3 Abs. 1

BO Menzingen). Vorliegend geht das öffentliche Interesse an der Einhaltung der Bauvorschriften den privaten (finanziellen) Interessen der Bauherrschaft vor. Es kann keine Ausnahmebewilligung erteilt werden. Die angefochtene Baubewilligung des Gemeinderats Menzingen ist wegen Verletzung der Vorschriften über die Gebäudelänge aufzuheben.

14.17 Entscheid vom 10. August 2004 i.S. B. M., IG A. und D. W.

Die Beschwerdeführer bestreiten die rechtliche Baureife des Baugrundstückes. Dieses verfüge nicht über die nötigen Fuss- und Fahrwegrechte.

Gemäss Art. 19 Abs. 1 Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) gilt Bauland als erschlossen wenn die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht und die erforderlichen Wasser-, Energie- sowie Abwasserleitungen so nahe heranführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist. Gemäss der Bauordnung Oberägeri ist ein Grundstück baureif, wenn sich seine Form, Lage und Beschaffenheit zur vorgesehenen Überbauung eignet und es erschlossen ist, d.h. unter anderem, wenn eine genügende Zufahrt gemäss den Vorschriften des gemeindlichen Strassenreglements besteht (Art. 27 Abs. 1 Bst. a BO Oberägeri). Für die Baureife wird sowohl die faktische als auch die rechtliche Erschliessung vorausgesetzt. Das privatrechtliche Fuss- und Fahrwegrecht ist somit eine vom öffentlichen Recht verlangte Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung. Die faktische Erschliessung des vorliegenden Baugrundstücks über den Alisbachweg ist gegeben. Der östliche Teil des Alisbachwegs ist jedoch eine Privatstrasse, die den Anstössern gehört. Solange letztere kein zivilrechtliches Fuss- und Fahrwegrecht zugunsten des Baugrundstücks einräumen, ist das fragliche Grundstück nicht baureif, womit keine Baubewilligung erteilt werden kann (vgl. auch GVP 1987/88, 63 ff., RRB vom 30. August 1994 und RRB vom 21. Dezember 1999). Die Beschwerde ist gutzuheissen.

14.18 Entscheid vom 24. August 2004 i.S. U. und P. B.

Eine Auflage in der Baubewilligung verpflichtete die Beschwerdeführer, bei ihrem neuen Einfamilienhaus eine „geeignete Bepflanzung (zum Beispiel Bambus)“ vorzunehmen. Kann der Gemeinderat bei Untätigkeit der Adressaten der Baubewilligung in diesem Fall zur Ersatzvornahme schreiten und Bambus pflanzen? Wie müsste er dabei vorgehen? - In Frage stand eine Nebenbestimmung in der Baubewilligung. Ist von vornherein strittig, ob sie eingehalten bzw. erfüllt wurde oder ob Wahlmöglichkeiten offen stehen, genügt ein einfaches, allenfalls auch eingeschriebenes Schreiben des Gemeinderates nicht, um die Auflage durchzusetzen. Es muss ein Rechtsmittel zur Verfügung stehen. Mit anderen Worten müsste die Auflage so konkret lauten, dass sie ohne weiteres zwangsweise durchgesetzt werden kann.

Wenn der Gemeinderat in der Auflage den Zusatz „zum Beispiel“ auf eine Pflanzenart bezieht, dann verbleibt dem Adressat der Auflage ein Ermessen, mit welcher Bepflanzung er der Auflage in der Baubewilligung nachkommen will, umso mehr als die Bauordnung in diesem Fall für Umgebungsgestaltungen keine bestimmten Pflanzensorten vorschreibt.

Der Regierungsrat hat im Übrigen festgestellt, dass die mit der Auflage in der Baubewilligung verfolgte Kaschierung einer Mauer ungenügend war und der Adressat der Auflage die vorgenommene Bepflanzung zu ergänzen hatte. - Bestätigt durch Urteil des Verwaltungsgerichts vom 28. Dezember 2004.

14.19 Entscheid vom 31. August 2004 i.S. E. F.

Strittig ist bereits die Frage, ob sich die Betreiberin einer Mobilfunkanlage im konzessionierten Bereich bewege oder ob sie diesen verlasse, da sie Festnetze konkurrenzieren wolle. Die Vorinstanz habe diese Frage nicht oder nicht ausreichend abgeklärt, weshalb das rechtliche Gehör der Einsprecher und heutigen Beschwerdeführer verletzt sei. - Hier keine Verletzung des rechtlichen Gehörs, weil das Argument im Vorverfahren nur beiläufig und eher ironisch mit der Bemerkung angebracht worden ist, an Mobilfunk bestehe bestenfalls in einer Alpsiedlung über 2’000 m ü. M. ein Interesse, weil dort ein Festnetz fehle.

Vorgeworfen wird dem Mobilfunkunternehmen von den Beschwerdeführern, sie wolle mit der Erweiterung

einer GSM-Antenne auf UMTS-Technologie die Festnetze konkurrenzieren. Dagegen macht der Regierungsrat geltend, dass im Rahmen der Konzession ein Versorgungsauftrag besteht, innert bestimmter Frist 95 % der Bevölkerung mit GSM-Standard und 50 % mit UMTS-Technologie zu versorgen. Dabei handelt es sich um einen Mindeststandard. Darüber hinaus ist die Konzessionärin frei, weitere Dienste anzubieten. Sie muss sich nur an das geltende Umweltrecht, namentlich an die Verordnung über den Schutz vor nicht ionisierender Strahlung vom 23. Dezember 1999 (NISV; SR 814.710) halten und an das Planungs- und Baurecht. Es gibt keinen Bedarfsnachweis, der vom geltenden Recht für Mobilfunkantennen verlangt würde.

Die Beschwerdeführer können nicht öffentliche Interessen geltend machen, deren Wahrnehmung Sache der zuständigen Gemeinderäte, Stadträte, Vertreter selbständiger öffentlich-rechtlicher Anstalten und Stiftungen ist (§ 41 Abs. 2 VRG).

Artikel 16 Abs. 3 der Bundesverfassung gibt jeder Person das Recht, Informationen frei zu empfangen, aus allgemein zugänglichen Quellen zu beschaffen und zu verbreiten. Die Informationsfreiheit bedeutet auch Empfangsfreiheit (BGE 120 Ia 66, E4a). Die Informationsfreiheit kann indes im Spannungsfeld mit der Raumplanung, dem Natur- und Landschaftsschutz stehen, ebenfalls ein Gegenstand der Bundesverfassung. Daher ist zwischen verschiedenen öffentlichen wie auch privaten Interessen abzuwägen. Wenn ein Betreiber einer Mobilfunkantenne jedoch die NIS-Verordnung einhält, hat er Anspruch auf Erteilung einer Baubewilligung.

14.20 Entscheid vom 14. September 2004 i.S. Miteigentümergemeinschaft S. und H. & Co.

Die Beschwerdeführer machen geltend, dass die Reklameanlage, die auf dem Turm der Brauerei erstellt werden solle, gegen die Höhenvorschriften der Bauordnung Baar verstosse. Es stellt sich die Frage, ob die Reklameanlage als Erweiterung oder Aufstockung gilt und somit die Gebäude- und Firsthöhe nach Art. 2 Abs. 2 BO Baar einhalten muss. Gemäss Verwaltungsgericht des Kantons Zug sind mit Erweiterungen und Aufstockungen im Sinne von Art. 2 Abs. 2 BO Baar Vergrösserungen des Volumens einer Baute gemeint (GVP 1987/88, 65). Da das Volumen des bestehenden Turms durch die Reklameanlage nicht vergrössert wird, ist diese nicht als Erweiterung oder Aufstockung zu betrachten. Die Bauordnung Baar enthält keine speziellen Vorschriften betreffend Höhe von Reklameanlagen. Solche dürfen daher auf dem Dach eines Gebäudes errichtet werden.

Des Weitern rügen die Beschwerdeführer eine Verletzung der Gestaltungsvorschriften von Art. 28 BO Baar. Grundsätzlich gilt, dass die Ansprüche an die Gestaltung des Bauvorhabens umso höher sind, je höher die Qualität der Umgebung ist. Im Gebiet, auf dem sich die Brauerei befindet, sind Wohn- und Gewerbebauten vorhanden; es besteht kein einheitliches Quartierbild. Zumindest in unbeleuchtetem Zustand fügt sich die geplante Reklameanlage daher gut in das heterogene Quartierbild ein und verstösst nicht gegen die Gestaltungsvorschriften.

Wie verhält es sich, wenn die Reklameanlage bis 24.00 Uhr beleuchtet ist? Bei Lichtimmissionen gibt es keine verbindlichen Regeln, bis wann eine Leuchtreklame eingeschaltet sein darf. Wie eine Anfrage der Baudirektion beim Amt für Städtebau der Stadt Zürich ergeben hat, dürfen Leuchtreklamen in der Stadt Zürich nur bis 22.00 Uhr eingeschaltet sein. Begründet wird dies damit, dass die Nacht durch künstliches Licht immer häufiger erhellt werde und dieses Licht von vielen Menschen als neue Form der Umweltverschmutzung empfunden werde. Unter Berücksichtigung dieser Erkenntnisse darf auch die zur Diskussion stehende Leuchtreklame nur bis 22.00 Uhr eingeschaltet werden. Die Beschwerde ist in diesem Punkt gutzuheissen.

Schliesslich rügen die Beschwerdeführer, dass die geplante Reklameanlage die Verkehrssicherheit gefährde. Nach Art. 32 BO Baar werden Reklamen nur bewilligt, wenn die Verkehrssicherheit nicht gefährdet wird. Die Zuger Polizei hat in casu festgehalten, dass die Reklameanlage keine Ablenkung der Strassenbenützer und somit keine Gefährdung der Verkehrssicherheit bewirke, da sie mit einem Blick als Ganzes erkannt und wahrgenommen werden könne.

14.21 Entscheid vom 14. September 2004 i.S. M. S. und H. und Kompanie

Überschreitet ein Gebäude, das vor Inkrafttreten der geltenden Bauordnung erstellt worden ist, die nach dieser Bauordnung zulässige Höhe, fällt es unter die Bestandesgarantie und darf stehen bleiben. Aufbauten für Reklamezwecke sind dennoch zulässig, wenn sie gemäss der hier altrechtlich geltenden Übergangsbestimmung in der gemeindlichen Bauordnung die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die zulässige Geschosszahl und die Ausnützungsziffer einhalten. Eine Reklameanlage bedeutet keine Erweiterung oder Aufstockung, da sie das Volumen des Gebäudes in diesem Fall nicht vergrössert. Sie verstösst auch nicht gegen die Höhenvorschriften, da sie weder die Gebäudehöhe verändert - es kommt kein Geschoss dazu (§ 12 V PBG) -, noch den First verändert (§ 13 Abs. 2 V PBG).

Damit blieb die Frage, ob die Reklame gegen Gestaltungsvorschriften der Bauordnung verstosse. Frage verneint, nachdem abgeklärt worden war, ob besonders hohe Ansprüche an die Gestaltung eines Bauvorhabens zu stellen seien, weil die Qualität der Umgebung entsprechend hoch sei. In reinen Wohnzonen und Kernzonen gelten strengere Anforderungen an die Einpassung von Bauten und Anlagen in das Ortsbild, als in Arbeitszonen, Gewerbezonen oder gemischten Wohn- und Gewerbezonen, wo die Gestaltung der Bauten und Anlagen oft auch auf technischen und zweckbestimmten Sachzwängen beruht.

Mangels Massvorschriften für Reklameanlagen kann der Gemeinderat der Bauherrschaft nicht vorschreiben, die Reklame dürfe ein bestimmtes Mass nicht überschreiten.

Ist eine Reklame beleuchtet, kann sie wegen ihrer Grösse oder Exponiertheit, aber auch wegen der Lichtfarbe und der langen Einschaltzeit der Beleuchtung als störend wahrgenommen werden. Bei Lichtimmissionen gibt es keine Vorschriften in der gemeindlichen Bauordnung. Die so genannte Lichtverschmutzung hat andernorts die Behörden dazu geführt, die Einschaltzeit von Leuchtreklamen auf 22 Uhr zu begrenzen. Vorliegend hat der Regierungsrat eine Einschaltzeit von 6 Uhr bis 22 Uhr, ohne Unterscheidung von Sommer- und Winterzeit, festgelegt. Er hat eine Analogie zu Umweltschutzvorschriften, namentlich zur Lärmschutzverordnung mit ihrem Anhang 3 (Belastungsgrenzwerte für den Strassenverkehr, Unterscheidung zwischen Tag- und Nachtverkehr) gezogen.

14.22 Entscheid vom 23. November 2004 i.S. P. L.

Beschwerdeführer haben den Ausstand einer kantonalen Direktion gefordert, da sich eine Dienststelle dieser Direktion bereits mit der Sache befasst und eine Ausnahmebewilligung erteilt habe.

Jedermann hat Anspruch darauf, dass seine Streitsache von einem richtig besetzten sowie unvoreingenommenen, unabhängigen und unparteiischen Gericht beurteilt wird (Art. 30 Abs. 1 der Bundesverfassung). Dieser Anspruch bezieht sich nur auf die Beurteilung von Streitsachen durch Gerichte. Indessen ist der Grundsatz der Unbefangenheit von verfügenden oder entscheidenden Verwaltungsbehörden allgemein anerkannt. Das kantonale Verfahrensrecht und der aus Art. 29 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 8 Abs. 1 der Bundesverfassung fliessende Anspruch auf gleiche und gerechte Behandlung ergeben die Voraussetzungen, unter denen Mitglieder einer Administrativbehörde in den Ausstand zu treten haben.

Entscheidend ist, dass die Ausstandspflicht nur natürliche Personen und nicht ganze Behörden trifft. Wenn verlangt wird, die Baudirektion müsse in den Ausstand treten, so bezieht sich das auf alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter dieser Direktion.

Die Ausstandspflicht ist konkret nach § 36 des Personalgesetzes vom 1. September 1994 zu prüfen. Die Ausstandspflicht ist gegeben, wenn jemand in der Angelegenheit ein persönliches Interesse hat (siehe auch § 12 der Personalverordnung vom 12. Dezember 1994 mit Verweisung auf die Ausstandsregelung von § 11 in Verbindung mit § 13 des Kantonsratsbeschlusses über die Geschäftsordnung des Regierungsrates und der Direktionen vom 25. April 1949).

Vorliegend war nicht ersichtlich, dass Mitarbeitende der Baudirektion am Ausgang des Verfahrens ein persönliches oder anderweitiges Interesse haben sollten. Die Frage lautete aber auch, ob Mitarbeitende der Baudirektion im Sinne von Art. 29 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 8 Abs. 1 der Bundesverfassung die nötige Distanz und Objektivität wahren konnten, um im Beschwerdeverfahren den Regierungsrat zu instruieren. Ein Anschein der Befangenheit würde genügend, um eine Verletzung der verfassungsrechtlichen Regeln feststellen zu können.

Nachdem vorliegend Mitarbeitende einer Dienststelle mit jenen des Direktionssekretariates, welche die Instruktion des Regierungsrates zu besorgen haben, nicht identisch sind, fehlt es an diesem Anschein der Befangenheit. Die Direktion hat auch gegenüber der Dienststelle keine Weisungen erteilt.

Letztlich ist festzuhalten, dass nicht eine Direktion über die Verwaltungsbeschwerde entscheidet, sondern der Regierungsrat. Dieser besitzt die volle Überprüfungsbefugnis nach § 42 VRG.

Stichwortverzeichnis

Auml;quivalenzprinzip, 11
Ouml;ffentliche Strasse, 5

Abwasser(gebuuml;hren), 11
Amtsblattpublikation, 9, 11
Anfechtungsobjekt, 10
Anzurechnende Landflauml;che, 5
Arealbebauung, 6
Attikageschoss, 6, 11
Auflagen und Bedingungen, 13
Aufsichtsbeschwerde, 10
Aufstockung, 14
Augenschein, 6
Ausnuuml;tzungsuuml;bertragung, 5
Ausnuuml;tzungsziffer, 6
Ausnahmebewilligung, 12
Ausstand, 15
Ausstandspflicht, 15

Baubewilligung, 11, 12
Baubewilligungs- und Baupolizeibehouml;rde, 8
Baubewilligungspflicht, 11, 12
Baudichte, 6
Baufreigabe, 10
Baukontrolle, 7
Baulinie / Baulinienplan, 9
Bauprojektauml;nderung, 11, 12
Baureife, 13
Bauverbot, 9
Bepflanzung, 13
Beschwerdeberechtigung der Organisationen, 7
Besitzstandgarantie, 15
Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmauml;ler von nationaler Bedeutung (BLN), 6
Bundesinventar der schuuml;tzenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS), 5

Eigentumsbeschrauml;nkung, 9
Eigentumsgarantie, 5, 9
Einordnung, 14, 15
Energie, 7
Ermessen(suuml;berpruuml;fung), 7
Ersatzvornahme, 13
Erschliessung, 13
Erweiterung, 14

Firsthouml;he, 14
Flauml;chengebuuml;hr, Wasserversorgung, 12

Gebauml;udeabstauml;nde, 11
Gebauml;udehouml;he, 14, 15
Gebauml;udelauml;nge, 12
Grenzabstand (-vorschriften), 10

Heizungen / Heiztechnische Installationen, 7

Informationsfreiheit, 14

Kernzone, 6
Kognition, 16
Kompetenzaufteilung Bund - Kanton, 7
Kompetenzdelegation, 12
Konzession, 5, 13
Kostendeckungsprinzip, 11
Kostenvorschuss, 6

Lauml;rmbelastung / Lauml;rmschutz, 7
Lauml;rmempfindlichkeitsstufe, 7
Lichtimmissionen, 14, 15

Mobilfunkantenne, 13

Nachbarliche Interessen, 11
Nebenbestimmungen, 13
Nichtionisierende Strahlen / NIS, 14
Nordzufahrt, 9
Nutzungsplan, 6

Ortsbildschutzzone, 6

Parteientschauml;digung, 9
Privatstrasse, 13

Rechtliches Gehouml;r, 9
Rechtsschutzinteresse, 9
Rechtsverweigerung / Rechtsverzouml;gerung, 9
Reklame, 14, 15
Revisionsverfahren, 6

Schuldbetreibung, 12
Seeuferschutzzone, 5
Siedlungsbild, 9
Strassenplan, 9

Teilentscheid, 5

Umgebungsgestaltung, 13
UMTS-Technologie, 14
Untersuchungsgrundsatz, 5

Verhaltensstouml;rer, 8
Verjauml;hrung, 12
Vollzugshilfe, 8

Waldabstand, 12
Wasserbauliche Massnahmen, 5
Wassergebuuml;hrentarif, 12
Wasserreglement, 12
Wegrechte, 13
Widerrechtliche Bauten, 8
Wintergarten, 6, 11

Wohnzone, 7

Zivilrecht, 8
Zustandsstouml;rer, 8
Zustandsverantwortlichkeit, 8
Zwischenentscheid, 10