Kanton Zug

Urteile und Entscheide in Sachen Planungs- und Baurecht

Urteile und Entscheide in Sachen Planungs- und Baurecht

Inhalt

13	**2004: Verwaltungsgericht**	5
13.1	Urteil vom 20. Januar 2004 i.S. N.-D. I.	5
13.2	Urteil vom 20. Januar 2004 i.S. L. und E. I.-H.	5
13.3	Urteil vom 24. Februar 2004 i.S. I. H.	6
13.4	Urteil vom 24. Februar 2004 i.S. M. und W. K.	6
13.5	Urteil vom 26. April 2004 i.S. R. W. & Co., I. und Konsorten sowie M. und M. K. und Konsorten	6
13.6	Urteil vom 28. Mai 2004 i.S. Erbengemeinschaft A.H.	7
13.7	Urteil vom 28. Mai 2004 i.S. G. R.	8
13.8	Urteil vom 28. Mai 2004 i.S. B. K., S. I. AG und L. M.	9
13.9	Urteil vom 29. Juni 2004 i.S. V. S.	9
13.10	Urteil vom 30. Juli 2004 i.S. J. P, A. M., S. P., S. V. und H.M.	9
13.11	Urteil vom 31. August 2004 i.S. I. J.	10
13.12	Urteil vom 29. Oktober 2004 i.S. M. B. AG	10
13.13	Urteil vom 28. Dezember 2004 i.S. G. H.	11
13.14	Urteil vom 28. Dezember 2004 i.S. B. und M. H.	11
13.15	Urteil vom 28. Dezember 2004 i.S. H. und T. K.	11
13.16	Urteil vom 28. Dezember 2004 i.S. A. M.	12
13.17	Urteil vom 28. Dezember 2004 i.S. W. U.-H.	12

13 2004: Verwaltungsgericht

13.1 Urteil vom 20. Januar 2004 i.S. N.-D. I.

Die erstellten Arealbebauungen können nur mit Rücksicht auf das Ganze geändert werden (§ 29 Abs. 4 PBG). Die Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts zur Änderung einer Arealbebauungsbewilligung (siehe GVP 1989/90, Seite 52 ff.) ist auch unter der Herrschaft des PBG nach wie vor relevant.

Vor der Klärung der Frage, in wie weit sich widersprechende Interessen vorhanden sind, ob und in wie weit alle Eigentümer im Arealbebauungsperimeter dem Gesuch um Änderung zustimmen müssen, war die Frage zu beantworten, ob überhaupt noch anrechenbare Geschossfläche zur Verfügung steht.

Die Reduktion der zulässigen Ausnützung ist auf ausdrückliche Weisung der kantonalen Instanzen erfolgt. Ohne diese Reduktion wäre die Ortsplanung nicht genehmigt worden. Zwar kann bei einer Arealbebauungsbewilligung in der Regel mit einer leichten Erhöhung der Ausnützungsziffer gerechnet werden. Vorliegend wollte man jedoch gerade das Gegenteil erreichen. Der entsprechende Anhang der gemeindlichen Bauordnung widerspricht kantonalem Recht nicht. Es gibt keine kantonale Bestimmung, die auch nur sinngemäss verlangen würde, dass bei einer Arealbebauung in jedem Fall eine Erhöhung der Ausnützung gewährt werden muss. Paragraph 29 Abs. 2 PBG verlangt viel mehr, dass eine Arealbebauung Vorteile für das Siedlungsbild und die Umgebung erzielt. In Ausnahmefällen kann dies auch mit einer Reduktion der Ausnützung erreicht werden.

Das Gericht hat festgestellt, dass keine anrechenbare Geschossfläche mehr vorhanden war, um den Bau von vier Einfamilienhäusern zu ermöglichen.

13.2 Urteil vom 20. Januar 2004 i.S. L. und E. I.-H.

Der Fall betrifft ein Gebäude, das als Auffangstation für Hunde eines Tierschutzvereins dienen soll. Umstritten waren die Lärmimmissionen.

In der Baubewilligung hatte es geheissen, das Hundehaus solle derart mit Schallschutz versehen werden, dass das Lärmschutzbedürfnis der Anwohner gewahrt bleibe. Lärmimmissionen seien ganz allgemein zu vermeiden usw. Hinsichtlich der Legitimation des Beschwerdeführers heisst es, bei Bauprojekten und namentlich bei Immissionen beurteile sich die besondere Beziehungsnähe vorab in räumlicher Hinsicht, wobei es für die Ausdehnung der Beschwerdebefugnis auf die konkreten Auswirkungen im jeweiligen Fall ankomme. Die Beschwerdeführer bewohnten oder besässen Liegenschaften in der unmittelbaren Umgebung des umstrittenen Bauvorhabens.

Die für die Errichtung und den Betrieb einer Auffangstation für Hunde erforderlichen Voraussetzungen für einen Nebenbetrieb gemäss Art. 24b RPG bzw. Art. 40 RPV waren erfüllt. Der Gesuchsteller betrieb ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne von Art. 7 BGBB. Es ging um eine so genannte kleingewerbliche Aufstockung.

Das Bauvorhaben passt sich in das örtliche Landschaftsbild ein. Es erfüllt auch die amtlichen Auflagen des Tierschutzes für die Hundehaltung.

Ein Hundehaus mit Auslauf ist eine Baute, deren nach aussen dringende Emissionen unter den Regelungsbereich der Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 fallen (Art. 1 Abs. 2 Bst. a LSV).

Die Landwirtschaftszone ist der Empfindlichkeitsstufe 3 zugeordnet. Es sind mässig störende Betriebe zugelassen. Für Tierlärm enthält die LSV keine Belastungsgrenzwerte. Viel mehr ist die von einem Hundezwinger ausgehende Lärmbelastung im Einzelfall direkt nach den Grundsätzen des Umweltschutzgesetzes zu beurteilen. Die Lärmbelastung muss spürbar unter dem Niveau liegen, das die Bevölkerung in ihrem Wohlbefinden erheblich stören würde. Zudem sind die technisch und betrieblich möglichen und wirtschaftlich tragbaren Massnahmen zur Emissionsbegrenzung im Sinne von Art. 11 Abs. 2 USG zu treffen.

Wichtige Details der Bauausführung sind noch weitgehend unbestimmt bzw. zu wenig klar ausgewiesen. Es liegt am Gemeinderat, gestützt auf § 46 PBG und § 13 Abs. 1 EG USG als Baupolizeibehörde in Berücksichtigung eines verbesserten Bauprojekts die erforderlichen Auflagen zu verfügen. Es geht beispielsweise um die Gewährleistung des vom Bauherrn explizit anerkannten, jedoch noch ungenügend ausgewiesenen Sichtschutzes auf dem ganzen Areal in Richtung der lärmempfindlichen Liegenschaften und um die Vermeidung von reflektierendem Lärm, aber auch um die Abschirmung der Hunde vor der Wahrnehmung von Passanten und Wildtieren.

Die Auflage einer Höchstzahl an Tieren in der Anlage ist nicht unangemessen oder unverhältnismässig. Sie stützt sich auf eine Tabelle im Anhang I der Tierschutzverordnung. Auch eine Auflage betreffend Einschliessung der Hunde während der Nacht ist anzuordnen. Nach der Praxis des Bundesgerichts ist die Nachtruhe nach 22 Uhr besonders schützenswert.

13.3 Urteil vom 24. Februar 2004 i.S. I. H.

Die Kosten einer umweltrechtlichen Massnahme trägt grundsätzlich der Verursacher. Die Beschwerdeführerin war Inhaberin der fraglichen Gegenstände und musste entsprechend die Kosten für die Entsorgung tragen. Dass sie weder ein haftpflichtrechtliches noch ein strafrechtliches Verschulden trifft, spielt hier keine Rolle.

13.4 Urteil vom 24. Februar 2004 i.S. M. und W. K.

Bauten und Anlagen bedürfen einer Baubewilligung. In Baugesuchsunterlagen war eine heute umstrittene Garage nicht aufgeführt. Sie konnte somit nicht Gegenstand der gemeindlichen Baubewilligung sein.

In den Werkplänen, die einem Werkvertrag zwischen der planenden Unternehmung und der heutigen Eigentümerin beigefügt waren, wird auf die Baueingabe Bezug genommen und eine Garage nicht erwähnt. Ein nachträgliches Baugesuch für einen Garagenanbau war nicht bewilligungsfähig, weil der Grenzabstand nicht eingehalten und ein bereits erstellter Teil der Garage sogar um 27 cm auf das Grundstück der Beschwerdegegnerin und Nachbarin ragte. Die Klage auf Einräumung eines Überbaurechts wurde zivilrechtlich rechtskräftig abgewiesen.

Der Gemeinderat verfügte mit der Ablehnung des Baugesuchs auch den Abbruch der bereits erstellten Mauern der Garage und die Wiederherstellung des Geländes nach den ursprünglichen Eingabeplänen. Er hat damit als Baupolizeibehörde gemäss § 7 PBG gehandelt.

Das Gericht hat die Frist zum Abbruch der illegalen Mauer und zur Wiederherstellung des bewilligten Zustandes wie der Regierungsrat auf 90 Tage seit Rechtskraft des Urteils festgesetzt.

13.5 Urteil vom 26. April 2004 i.S. R. W. & Co., I. und Konsorten sowie M. und M. K. und Konsorten

Das Urteil betrifft ein Warenhaus im Stadtzentrum. Umstritten waren die Unabhängigkeit der Vorinstanz, die Bestandesgarantie, die Wohnanteilsvorschriften, die Geschosszahl, die Ausnützung bzw. die anrechenbare Geschossfläche, die Frage der Bebauungsplanung als Voraussetzung für eine Baubewilligung und die Nutzung von Auskragungen als Werbeflächen und sowie die Wertverminderung von Liegenschaften der Beschwerdeführer und die Einordnung in das Stadt-, Quartier- und Strassenbild.

Die Mitglieder des Stadtrates müssen nur dann in den Ausstand treten und sind befangen, wenn sie in ihren persönlichen Rechten und Interessen betroffen sind. Der Vorwurf der Befangenheit bzw. eines Verdachts der Befangenheit hat sich gegen einzelne Mitglieder einer Behörde zu richten und nicht pauschal gegen eine Behörde als Ganzes. Es ist nicht ungewöhnlich, dass ein Gemeinderat in seiner Funktion als Exekutive einerseits Verhandlungen mit Privaten führt und Geschäfte abschliesst und andererseits diesen Privaten auch wieder Bewilligungen erteilen muss. Entscheidend ist, dass sich die Behörde an die baurechtlichen Vorschriften hält.

Das Verwaltungsgericht hat sich zur Bestandesgarantie bereits in seinem Urteil vom 25. Februar 2003 i.S. W. geäussert. Die kantonale Bestandesgarantie gilt dann für die gemeindlichen Verhältnisse, wenn die bisherigen gemeindlichen Bauvorschriften entsprechend angepasst sind.

In der massgebenden Kernzone ist ein Mindestwohnanteil von 50 % zu beachten. Wenn durch einen Umbau oder eine Erweiterung die Geschossfläche zunimmt, so muss ein dem Zuwachs entsprechender Flächenanteil auch Wohnzwecken zugeführt werden, bis der Wohnanteil erreicht ist. Der Altbau bewahrt in diesem Fall seine Selbstständigkeit, in dem an seiner bisherigen Nutzung nichts geändert wird. Dieses Vorgehen entspricht auch der langjährigen Praxis der gemeindlichen Exekutive.

Die Gebäudehöhe ergibt sich nach einer Vorschrift der gemeindlichen Bauordnung aus der Zahl der zulässigen Geschosse und der anrechenbaren Geschosshöhen. Die anrechenbare Geschosshöhe beträgt in den Kernzonen 3,5 m, für Ladenlokale und dergleichen im Erdgeschoss 4,5 m. In der Kernzone sind vorliegend fünf Vollgeschosse zulässig. Die anrechenbaren Geschosshöhen nach der Bestimmung der Bauordnung dienen nur zur Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe. Die effektiven Geschosshöhen dürfen deshalb von den Massen abweichen, soweit die zulässige Gebäudehöhe nicht überschritten wird. Würde das heutige Gebäude neu erstellt, so dürfte es eine Gebäudehöhe von 18,5 m aufweisen. Das Gebäude ist heute 17,2 m hoch. Die Gebäudehöhe ist somit im zulässigen Bereich.

Die Ausnützungsberechnung hat nicht alle Flächen des Erdgeschosses und der darüber liegenden Geschosse berücksichtigt. In Abzug gebracht wurden fälschlicherweise Treppen und Lufträume für Steigschächte, Rolltreppen etc. Es ist jedoch nach § 12 V PBG die Summe sämtlicher Flächen des Erdgeschosses und der darüber liegenden Geschosse anzurechnen, soweit die Verordnung nicht ausdrücklich die Nichtanrechenbarkeit vorsieht. Daraus ergab sich nach Auffassung des Gerichts die Überschreitung der zulässigen Ausnützungsziffer. Die Überhöhe des Erdgeschosses und des ersten und zweiten Obergeschosses hätte zudem einen angemessen prozentualen Zuschlag zu den gemessenen anrechenbaren Geschossflächen erfordert.

Der Begriff eines Einkaufszentrums ist in § 3 V PBG definiert. Vorliegend kommt es zu einer Verminderung der Verkaufsfläche von heute 4’215 m2. Ein Bebauungsplan war nicht erforderlich.

Hinter Glasfassaden angebrachte Reklamen sind nicht von vornherein unzulässig. Die Vorinstanz ist zuständig, gestützt auf das gemeindliche Reklamereglement ein Gesuch zu beurteilen. Zusätzlich sind die Bestimmungen von Art. 95 ff. über Strassenreklamen der bundesrechtlichen Signalisationsverordnung vom 5. September 1979 (SSV) zu beachten. Es wäre eine entsprechende kantonale Bewilligung einzuholen.

Durch die Aufstockung verlieren die Beschwerdeführer einen Teil der Aussicht, vor allem auf den See und in die Alpen. Das Gericht kann auf die Behauptung, das bedeute eine materielle Enteignung, nicht eintreten, weil die Frage allein von der Schätzungskommission gemäss § 61 PBG gestützt auf § 56 Abs. 2 PBG zu beurteilen wäre.

Zur Frage der Einordnung heisst es, dass der geplante Umbau mit seiner Glasfassade einen Solitär darstellt. Die angrenzenden Gebäude sind jedoch bezüglich Bauart, Gestaltung, Höhe und Materialwahl alles andere als einheitlich. Mit der Glasfassade wird ein Gegengewicht zum attraktiven Bahnhofgebäude geschaffen und von daher passt das erneuerte Warenhaus ins Erscheinungsbild dieses Stadtteils. Das Gericht hält sich zurück, wenn Fragen der Einordnung zu beurteilen sind, die im besonderen Masse Ermessensfragen darstellen. Es liegt weder ein Ermessensmissbrauch noch eine Ermessensüberschreitung vor.

13.6 Urteil vom 28. Mai 2004 i.S. Erbengemeinschaft A.H.

Die Beschwerdeführerin machte geltend, sie sei von der Gemeinde Oberägeri angehalten worden, die Scheune an die Kanalisation anzuschliessen. Sie habe nach Treu und Glauben davon ausgehen dürfen,

dass der Umnutzung der Scheune nach diesem Anschluss nichts mehr im Wege stehen würde. Sie habe im Übrigen eine mündliche Zusage von der Bauverwaltung Oberägeri für die Umnutzung erhalten. Kann sich die BF auf eine inhaltlich falsche Zusage der Bauverwaltung Oberägeri berufen?

Der in Art. 9 BV statuierte Anspruch des Bürgers auf Behandlung nach Treu und Glauben (der als Grundrecht verstanden wird) beinhaltet zum einen den Vertrauensschutz (insbesondere den Schutz des Vertrauens in behördliche Auskünfte) und zum anderen das Rechtsmissbrauchsverbot. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts kann eine falsche behördliche Auskunft eine vom materiellen Recht abweichende Behandlung des Rechtssuchenden rechtfertigen, sofern folgende Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind (vgl. z. B. BGE 121 II 473 ff. und BGE 127 I 31 ff.):

- die Behörde hat in einer konkreten Situation mit Bezug auf eine bestimmte Person gehandelt;

- die fragliche Behörde war für die Erteilung der Auskunft zuständig oder der Bürger konnte sie aus zureichenden Gründen als zuständig erachten;

- der Bürger konnte die Unrichtigkeit der Auskunft nicht ohne weiteres als unrichtig erkennen;

- der Bürger hat im Vertrauen auf die Richtigkeit der behördlichen Auskunft Dispositionen getroffen, die nicht ohne Nachteil rückgängig gemacht werden können und

- die gesetzliche Ordnung hat seit der Auskunftserteilung keine Änderung erfahren.

Die Gemeinde Oberägeri bestreitet, vorliegend eine mündliche Zusage für eine Umnutzung gemacht zu haben. Der Beschwerdeführerin gelang es nicht, das Gegenteil zu beweisen. Jene Behörde ist für die Auskunftserteilung zuständig, die auch zum Entscheid in der Sache zuständig ist. Nach § 10 Abs. 1 PBG bedürfen die Erstellung oder Veränderung von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone der Zustimmung des Kantons (des ARP) und der anschliessenden Bewilligung des Gemeinderats. I.c. hat somit eine unzuständige Behörde die angebliche Auskunft erteilt. Die weiteren Voraussetzungen sind nicht mehr zu prüfen; eine vom materiellen Recht abweichende Behandlung der Beschwerdeführerin ist nicht gerechtfertigt.

Das fragliche Grundstück liegt in der Landwirtschaftszone. Die Lagerung von Booten und gelegentliche Festanlässe entsprechen nicht dem Zweck der Landwirtschaftszone; es sind nur solche Bauten und Anlagen zonenkonform, die für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung nötig sind (vgl. Art. 16a Abs. 1 RPG).

Die Umnutzung der Scheune wurde somit zu recht nicht bewilligt.

13.7 Urteil vom 28. Mai 2004 i.S. G. R.

Zufahrten und Einmündungen unterliegen der Bewilligung; für Kantonsstrassen ist die Baudirektion (das TBA) und für kommunale Strassen ist die zuständige Gemeindebehörde zuständig (§ 18 des Gesetzes über Strassen und Wege [GSW] sowie § 4 der Verordnung zum Gesetz über die Strassen und Wege [V GSW]). Die Bewilligung wird erteilt, wenn die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine Gründe aus überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen (§ 18 Abs. 2 GSW). Um zu beurteilen, ob die Verkehrssicherheit gewährleistet ist, sind die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) heranzuziehen. Für Einmündungen ist die Norm Nr. 640’273 massgebend. Das bedeutet, dass bei der vorliegenden Einmündung in eine Hauptverkehrsstrasse eine Sichtweite von 60 m nötig ist. Da eine solche Sichtweite in casu nicht gegeben ist, kann die Einmündungsbewilligung nicht ohne zusätzliche Massnahmen erteilt werden; VSS-Norm Nr. 640’273 sieht verschiedene zusätzliche Massnahmen vor (u.a. Vorverlegen der Haltelinie mit entsprechender Sperrfläche, Herabsetzen der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der vortrittsberechtigten Strasse, Erstellen einer Lichtsignalanlage).

Das Gericht weist die vorliegende Beschwerdesache an das TBA zurück, damit dieses die zusätzliche(n) Massnahme(n) nach VSS-Norm Nr. 640’273 festlegt.

13.8 Urteil vom 28. Mai 2004 i.S. B. K., S. I. AG und L. M.

Das Bundesgericht hat in einem Grundsatzentscheid die umweltrechtlichen Voraussetzungen für den Betrieb von Mobilfunkantennen einer eingehenden Beurteilung unterzogen (BGE 126 II 399 = URP 2000, 602). Dabei hat das Bundesgericht festgehalten, dass der Kenntnisstand der Wissenschaft bezüglich der nicht-thermischen Wirkung nichtionisierender Strahlen heute noch ungenügend sei, dass aber mit den Grenzwerten dem Vorsorgeprinzip des Umweltschutzgesetzes (USG) Genüge getan werde. Die rechtsanwendenden Behörden können daher im Einzelfall gestützt auf Art. 12 Abs. 2 USG keine weitergehenden Grenzwerte verlangen.

Im Übrigen gehen gemäss Bundesgericht von einer einzelnen Mobilfunkanlage keine so gewichtigen Auswirkungen auf die Nutzungsordnung aus, dass eine Änderung des Zonenplans erforderlich bzw. eine Planungspflicht für das Bauvorhaben gegeben wäre (vgl. den Bundesgerichtsentscheid vom 24. Oktober 2001, publ. in VUR 2002, 66). Es ist also Sache der privaten Mobilfunkbetreiber und nicht des Gemeinwesens, ein Mobilfunknetz zu planen und geeignete Antennenstandorte auszuwählen.

13.9 Urteil vom 29. Juni 2004 i.S. V. S.

Die Erstellung und Veränderung von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone bedürfen der Zustimmung des Kantons (des ARP) und der anschliessenden Bewilligung des Gemeinderats (§ 10 Abs. 1 PBG). Das im Jahr 1970 erstellte Wohnhaus steht in der Landwirtschaftszone und entspricht somit nicht der Nutzungszone. Die Erneuerung, teilweise Änderung oder Erweiterung sowie der Wiederaufbau von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone, welche nicht dem Zweck der Zone entsprechen, ist zulässig, sofern keine wichtigen Anliegen der Raumplanung entgegenstehen. Der vorliegende Geräteschopf soll zwischen Haus und Garage erstellt werden und nur aus nordwestlicher Richtung voll einsehbar sein. Als Baumaterial soll eine Föhrenart verwendet werden. Der relativ kleine und gut versteckte Bau würde sich daher sehr gut in die Umgebung einpassen. Des Weitern sind auch keine Belange des Gewässerschutzes durch den Bau des Geräteschopfes betroffen, weil die Liegenschaft an die Kanalisation angeschlossen ist. Die Verfügung des ARP und die Baubewilligung des Gemeinderats Menzingen sind somit nicht zu beanstanden; die Beschwerde ist abzuweisen.

13.10 Urteil vom 30. Juli 2004 i.S. J. P, A. M., S. P., S. V. und H.M.

Das zur Diskussion stehende Grundstück liegt in der Zone des öffentlichen Interesses. Die Zonen des öffentlichen Interesses dienen dem Gemeinwohl, sie können Frei- und Grünflächen oder Bauten und Anlagen enthalten, die überwiegend öffentlich-rechtlichen Körperschaften dienen (§ 26 Abs. 1 PBG). Unbestritten ist, dass es sich bei der Bürger- und Einwohnergemeinde Menzingen um öffentlich-rechtliche Körperschaften handelt. Ferner ist unbestritten, dass die Büroräumlichkeiten für die Bürgergemeinde sowie die Schulräume und die Einrichtungen für die Feuerwehr dauernd öffentlichen Interessen dienen. Auch Alterswohnungen gelten als Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse. Vorausgesetzt wird allerdings, dass die Möglichkeit, sich für eine Alterswohnung zu bewerben, für ältere Menschen in keiner Weise eingeschränkt wird. Es wäre aber auch nicht richtig, wenn die Wohnungen (z. B. im Fall einer nicht vollumfänglichen Auslastung) nur betagten Menschen zur Verfügung stehen bzw. teilweise leer stehen würden.

Die BF störten sich an der Vereinigung von komplett gegensätzlichen Nutzungen.

Die Lokalitäten der Feuerwehr sollten - wenn möglich - im Dorfzentrum sein. Auch für die Bürgerkanzlei ist der Standort im Dorfzentrum als ideal zu bezeichnen. Der Einbau von Schulzimmern ist ebenfalls angebracht, da sich in unmittelbarer Nähe das Schulhaus befindet, dem die neuen Schulzimmer betrieblich und organisatorisch zugeordnet werden. Der Umstand, Alterswohnungen im Zentrum anzusiedeln, bringt es sich mit sich, dass die Bewohner entsprechenden Lärmimmissionen ausgesetzt

sind. In Zug und Baar scheint dies bestens zu funktionieren. Ferner sind die verschiedenen Nutzungen durch die Unterbringung in verschiedenen Stockwerken horizontal und durch je eine separate Erschliessung in eine andere Himmelsrichtung auch vertikal klar getrennt.

Die vorgesehene Nutzungsdurchmischung verstösst somit nicht gegen § 30 BO Menzingen. Die Beschwerde gegen die Erteilung der Baubewilligung ist abzuweisen.

13.11 Urteil vom 31. August 2004 i.S. I. J.

Nach § 44 Abs. 1 PBG muss eine Bewilligung der zuständigen Gemeindebehörde eingeholt werden, wenn eine Baute oder Anlage erstellt, geändert oder anders genutzt werden soll. Eine bewilligungspflichtige Änderung liegt dabei vor, wenn - bei gleichbleibendem Nutzungszweck - ein Um-, Anbau oder eine Erweiterung sowie eine das übliche Mass überschreitende Erneuerung vorgenommen wird. Letztere ist gegeben, wenn bautechnisch oder äusserlich erhebliche Änderungen vorgenommen werden. Sie kann in einer äusserlichen baulichen Umgestaltung oder in der Verwendung anderer Materialien oder Farben bestehen. Ferner gilt als eine das übliche Mass überschreitende Erneuerung eine über den blossen Unterhalt und die Instandstellung oder den Ersatz schadhafter Teile hinausgehende wesentliche Verbesserung des Zustandes einer Baute oder Anlage.

Vorliegend wurde der oberirdische Teil der Stützmauer gänzlich entfernt und mit optisch veränderten und massiveren Steinen wieder aufgebaut. Von der alten Mauer blieben nur noch Teile des Fundaments. Es liegt deshalb nicht eine blosse Sanierung von schadhaften Teilen vor. Vielmehr handelt es sich um eine Erneuerung, die der Bewilligungspflicht untersteht.

13.12 Urteil vom 29. Oktober 2004 i.S. M. B. AG

Im Zusammenhang mit dem Umbau des Altersheims Mülimatt in Oberwil wurde u.a. für die Malerarbeiten ein Submissionsverfahren durchgeführt. Der Bürgerrat der Stadt Zug hat den Zuschlag der C. GmbH erteilt. Unter den Anbietern befand sich auch die Beschwerdeführerin.

Die Beschwerdeführerin hat in ihrem Devis bei der Position Nr. 207 (Metallzargen reinigen, entfetten und ausbessern der bauseitigen Grundierung) bei der Teilposition „01 Abw. bis cm 25“ einen Einheitspreis von CHF 40.– pro Laufmeter angegeben, hat dann aber beim Positionstotal als Multiplikation mit der Anzahl der geforderten Laufmeter (900) einen Betrag von CHF 3’600.–, also basierend auf einem Einheitspreis von CHF 4.– pro Laufmeter, aufgeführt. Arithmetisch korrekt wäre ein Betrag von CHF 36’000.– gewesen. Diesen Betrag hat der Bürgerrat in die Offerte der Beschwerdeführerin als Positionstotal eingesetzt, ohne diese vorher anzuhören.

Nach dem Ablauf der Eingabefrist darf eine Offerte materiell grundsätzlich nicht mehr geändert werden. Dadurch wird sichergestellt, dass kein Anbieter durch eine nachträgliche Änderung einen Vorteil erhält; das Gleichbehandlungsgebot und das Diskriminierungsverbot der Anbieter stehen im Zentrum des öffentlichen Beschaffungsrechts. Allerdings muss die Vergabestelle offensichtliche Fehler wie Rechnungs- und Schreibfehler berichtigen (§ 24 Abs. 2 Vergaberichtlinien aufgrund der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen [VRöB] vom 14. September 1995, BGS 721.521). Fehler dürfen nur dann als offensichtlich gewürdigt und entsprechend korrigiert werden, wenn sich die unrichtige Offertsumme bei unvoreingenommener Betrachtungsweise nur durch einen Schreib- oder Rechnungsfehler erklären lässt und andere Gründe - insbesondere eine unlautere Absicht des Anbieters - ausser Betracht fallen.

Der von der Beschwerdeführerin geltend gemachte Übertragungsfehler einer einzelnen Zahl vom Brouillon in die Offerteingabe im Ausmass einer Dezimalstelle kann als möglicher und offensichtlicher Schreibfehler betrachtet werden. Insbesondere in Anbetracht des Umstands, dass der Laufmeterpreis von CHF 4.–, der sich aus dem offerierten Positionstotal von CHF 3’600.– ergibt, näher bei den zwischen CHF 10.50 und CHF 16.– pro Laufmeter liegenden Einheitspreisen der übrigen Anbieter liegt als der von der

Vergabestelle korrigierte Preis von CHF 40.–. Der Bürgerrat hätte deshalb bei der Beschwerdeführerin Erläuterungen im Sinne von § 25 VRöB einholen müssen. Dann hätte er festgestellt, dass es sich beim offerierten Einheitspreis von CHF 40.– pro Laufmeter um einen offensichtlichen Schreibfehler handelt.

Aus dem Gesagten folgt, dass der Bürgerrat zu unrecht ohne Rückfrage bei der Beschwerdeführerin deren Offerte im Positionstotal Nr. 207 korrigiert hat; die Beschwerde ist gutzuheissen. Bei der Offerte der Beschwerdeführerin handelt es sich somit um die wirtschaftlich günstigste. Dies wiederum bedeutet, dass der Zuschlag an die Beschwerdeführerin erteilt wird (vgl. § 28 Abs. 1 VRöB). Der Werkvertrag mit der C. GmbH durfte noch nicht abgeschlossen werden, da die Beschwerde aufschiebende Wirkung hatte.

13.13 Urteil vom 28. Dezember 2004 i.S. G. H.

Siehe Entscheid des Regierungsrates vom 24. August 2004 i.S. U. und P. B., Bestätigung.

Wenn man die Bauherrschaft auf einer bestimmten Pflanzensorte behaften will[, die sie im Rahmen der Umgebungsgestaltung verwenden soll], ... so gibt es hierfür nur eine gesetzliche Grundlage, wenn der Zweck der Bepflanzung nur mit dieser Pflanzensorte erreicht werden kann. Der Regierungsrat stellt zurecht fest, dass weder die Bauordnung XY noch das kantonale Baurecht für Mauerbepflanzungen eine bestimmte Pflanzensorte vorschreiben.

Das Ziel des Gemeinderates, die mehr als 12 m lange und 3,70 m hohe Mauer optisch zu brechen, kann - wie der Regierungsrat zu Recht festhält - auf verschiedene Weise erreicht werden. Nach dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit darf aber eine entsprechende Auflage nur soweit gehen, wie dies für das Erreichen des Ziels erforderlich ist. Das Ziel der optischen Brechung der mächtigen Stützmauer wird offensichtlich durch das Pflanzen der Hängebirken erreicht.

Bei Ermessensfragen darf das Verwaltungsgericht Entscheide des Regierungsrates aber nur korrigieren, wenn der Regierungsrat bei der Ermessensanwendung oder Ermessenskontrolle zu dermassen falschen Ergebnissen kommt, dass man von einem Ermessensmissbrauch oder einer Ermessensüberschreitung sprechen müsste.

13.14 Urteil vom 28. Dezember 2004 i.S. B. und M. H.

Ein behördlicher Entscheid enthielt eine Ausnahmebewilligung für eine unmittelbar auf den Entscheid folgende Periode von wenigen Tagen. Er war mit dem Entzug der aufschiebenden Wirkung für eine allfällige Verwaltungsbeschwerde versehen. Als eine Partei dagegen beim Regierungsrat Verwaltungsbeschwerde einlegte und gleichzeitig verlangte, die von der Vorinstanz entzogene Wirkung der Beschwerde sei wieder herzustellen, verfügte der Landammann, dass die aufschiebende Wirkung der Beschwerde entzogen bleibe und begründete dies einlässlich. Auf Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen den Zwischenentscheid des Landammanns hin stellte das Gericht fest, dass der mit Verwaltungsbeschwerde angefochtene Beschluss im Zeitpunkt der Anfechtung seine volle Wirkung bereits entfaltet hatte. Im Zeitpunkt der Beschwerdeführung bestand kein praktisches und aktuelles Interesse mehr an einer Überprüfung des gemeindlichen Beschlusses. Das Gericht sah sich nicht veranlasst, dem Regierungsrat in der Sache Anweisungen zu erteilen. Es hielt fest, dass ausnahmsweise auf das Erfordernis des aktuellen und praktischen Interesses verzichtet werden kann, nämlich dann, wenn sich eine gerügte Rechtsverletzung jederzeit wiederholen könnte und eine rechtzeitige gerichtliche Überprüfung im Einzelfall kaum je möglich wäre. Für die Frage der Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung waren diese Voraussetzungen jedoch klar nicht erfüllt. Daher ist das Gericht auf die Beschwerde gegen die Verfügung des Landammanns nicht eingetreten.

13.15 Urteil vom 28. Dezember 2004 i.S. H. und T. K.

Gegenstand ist eine Änderung von Baugesuchsplänen nach Erteilung der Baubewilligung. Die Bauherrschaft verzichtete auf im Attikageschoss bewilligte Wintergärten, verkleinerte gleichzeitig einen Luftraum in einer Wohnung und nahm andere kleine Änderungen auf der Dachterrasse vor. Das

gemeindliche Bauamt orientierte alle früheren Einsprecher über die abgeänderten Pläne und setzte Frist für eine allfällige Einsprache. Eine einspracheführende Partei zog die Sache weiter.

Die Baubewilligung ist eine Polizeierlaubnis. Sie beinhaltet das Recht, nicht aber die Pflicht, die bewilligten Pläne zu verwirklichen und damit sämtliche im Plan ausgewiesenen Projektbestandteile zu realisieren. Die Bauherrschaft, die von rechtskräftig bewilligten Plänen abweicht, hat Anspruch darauf, dass die Baubewilligungsbehörde in einem nachträglichen Bauverfahren die Änderungen objektiv darauf prüft, ob sie bewilligungsfähig sind oder nicht.

Der von den Beschwerdeführern geforderte Schutz ihrer Privatsphäre wird im öffentlichen Baurecht durch Vorschriften über Grenz- und Gebäudeabstände, Baulinien usw. gewährleistet. Die Vorschriften waren schon durch das ursprüngliche Bauprojekt eingehalten, das leicht geänderte Projekt ändert daran nichts.

Der Einbezug der ehemaligen Einsprecher in das Bewilligungsverfahren zeigt auf, dass es sich nach Ansicht des gemeindlichen Bauamtes nicht mehr um einen einfachen Fall handelte und die Projektänderung hätte öffentliche oder nachbarliche Interessen berühren können, weshalb das ordentliche Baubewilligungsverfahren zu wählen gewesen wäre. Alternativ hätten sämtliche vom Bauvorhaben möglicherweise berührten Personen angeschrieben werden können. Mit anderen Worten genügte die Information der ehemaligen Einsprecher allein nicht, um das rechtliche Gehör in diesem Fall zu gewährleisten.

13.16 Urteil vom 28. Dezember 2004 i.S. A. M.

Ein Weidestall war vom Sturm Lothar zerstört worden. Der Eigentümer baute ihn wieder auf, das Baugesuch folgte. Der Unterstand liegt in einer Moorlandschaft nach Art. 78 Abs. 5 der Bundesverfassung. Zulässig ist aber in diesen Landschaften nur die Beibehaltung der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung, dies wenn sie mit dem Schutzziel verträglich ist. Hier steht der Weidestall ca. acht bis neun Monate im Jahr leer. Der Stall liegt 1,8 km entfernt. Die Landfläche des landschaftlich höchst empfindlichen Gebietes wird durch den Weideunterstand unverhältnismässig stark beansprucht. Art. 78 Abs. 5 der Bundesverfassung verlangt für Moore und Moorlandschaften von besonderer Schönheit und von nationaler Bedeutung einen uneingeschränkten Schutz. Weder ein durch die Verfassung ausgewiesenes noch ein anderes öffentliches Interesse vermögen diesen Schutz zu relativieren. Vielmehr sind Interessenabwägung und Verhältnismässigkeit diesbezüglich bereits in der abstrakten Rechtsnorm vorab entschieden worden. Das einzige moorschutzfremde Interesse, welches die Verfassung selbst berücksichtigt, ist die Aufrechterhaltung der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung.

Das Gericht bestimmte, dass der unbewilligte Unterstand innert zwei Monaten nach Rechtskraft des Entscheides zu entfernen war.

13.17 Urteil vom 28. Dezember 2004 i.S. W. U.-H.

Das Amt für Raumplanung hatte einem Grundeigentümer die beabsichtigte Abtrennung und Entlassung eines Einfamilienhauses aus dem bäuerlichen Bodenrecht verweigert, da es das Einfamilienhaus als landwirtschaftlich bedingtes Gebäude bewilligt habe und dieses vom Landwirtschaftsbetrieb nicht abgetrennt werden dürfe.

Der Beschwerdeführer erklärte, die heutigen Verhältnisse seien massgebend. Das Bauernhaus neben dem Einfamilienhaus biete für die Bewirtschafterinnen und Bewirtschafter des Landwirtschaftsbetriebes genügend Raum.

Für landwirtschaftliche Grundstücke gilt nach dem Bundesgesetz vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht ein Zerstückelungsverbot. Die Grundstücke dürfen nicht in Teilgrundstücke unter 25 Aren aufgeteilt werden. Ausnahmen gibt es für ein landwirtschaftliches Grundstück, das teils innerhalb oder teils ausserhalb des Geltungsbereiches des Gesetzes liegt. So wird beispielsweise verfahren bei der

Aufgabe von landwirtschaftlichen Gewerben, in dem Ökonomiegebäude im Geltungsbereich des BGBB verbleiben, Wohngebäude jedoch nicht. Wenn ein Einfamilienhaus wie vorliegend die klassische Funktion eines Gebäudes für die abtretende Generation übernehmen soll, dann ist es mit der Landwirtschaftszone vereinbar. Es liegt keine gemischte Nutzung einer Stammparzelle vor, welche die Entlassung eines allenfalls neu zu schaffenden Grundstückes aus dem Geltungsbereich des BGBB rechtfertigen würde.

Stichwortverzeichnis

Uuml;berbaurecht, 6

Abbruch, 6
Alterswohnungen, 9
Amt fuuml;r Raumplanung, 12
Amt fuuml;r Raumplanung, Verfuuml;gungen, 9
Arealbebauung, 5
Arealbebauung, Auml;nderungen, 5
Attikageschoss, 11
Auflagen und Bedingungen, 6, 11
Aufschiebende Wirkung, 11
Aufstockung, 5, 7
Auskragung, 6
Ausnuuml;tzungsbonus, 5
Ausnuuml;tzungsziffer, 5, 6
Ausnahmebewilligung, 11
Aussicht(-sschutz), 7
Ausstand, 6

Baubewilligung, 12
Baubewilligungs- und Baupolizeibehouml;rde, 6
Baubewilligungspflicht, 10
Baubewilligungsverfahren, ordentliches, 12
Baugesuch, 6
Bauprojektauml;nderung, 11
Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone, 8, 9
Bepflanzung, 11
Beschwerdelegitimation, 5
Besitzstandgarantie, 6
Bodenrecht, 12

Einkaufszentren, 6, 7
Einmuuml;ndung, 8
Einordnung, 6, 7
Emissionen, 5
Enteignung, 7
Ermessen(suuml;berpruuml;fung), 7, 11
Erneuerung, 10
Erweiterung, 7

Frist, Wiederherstellung, 11

Garage, 6
Gebauml;udehouml;he, 7
Geschossflauml;che, 5
Geschosszahl, 6
Grenzabstand (-vorschriften), 6

Hundehaus, 5

Kanalisation, 7
Kantonsstrasse, 8
Kernzone, 7

Lauml;rmbelastung / Lauml;rmschutz, 5, 9
Lauml;rmempfindlichkeitsstufe, 5
Landwirtschaftsbetrieb, 5, 12
Landwirtschaftszone, 5, 8, 9, 13

Mobilfunkantenne, 9
Moore und Moorlandschaften, 12

Nebenbetriebe, 5
Nichtionisierende Strahlen / NIS, 9
Nutzungsdurchmischung, 10

Privatsphauml;re, 12

Rechtliches Gehouml;r, 12
Reklame, 7

Sanierung, 10
Schauml;tzungskommission, 7
Sichtdistanz, 8
Stall / Schweinestall / Weidestall, 7, 12
Standortgebundenheit, 9
Submission, 10

Tierschutz, 6

Umgebungsgestaltung, 11
Umnutzung, 8
Umweltschutzrecht, 9

Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS), 8
Verkaufsflauml;che, 7
Verkehrssicherheit, 8
Vertrauensschutz, 8
Verursacherprinzip (Kosten), 6
Vollgeschoss, 7
Vorsorgeprinzip, 9

Werkplan, 6
Wiederaufbau, 12
Wiederherstellung des rechtmauml;ssigen Zustands, 6, 12
Wintergarten, 11
Wohnanteilsvorschriften, 6, 7

Zerstuuml;ckelungsverbot, 12
Zone des ouml;ffentlichen Interesses, 9
Zonenkonformitauml;t, 8, 9
Zonenplan(auml;nderung), 9
Zufahrt, 8
Zwischenentscheid, 11