Kanton Zug

Urteile und Entscheide in Sachen Planungs- und Baurecht

Urteile und Entscheide in Sachen Planungs- und Baurecht

Inhalt

16	**2005: Regierungsrat**	5
16.1	Entscheid vom 11. Januar 2005 i.S. G. A. (siehe auch Entscheid vom 20. Ja¬nuar 2004)	5
16.2	Entscheid vom 1. Februar 2005 i.S. E.-R. K.	5
16.3	Entscheid vom 22. Februar 2005 i.S. R. und R. W.-B.	5
16.4	Entscheid vom 22. Februar 2005 i.S. T. W.	6
16.5	Entscheid vom 22. Februar 2005 i.S. P. Z.	6
16.6	Entscheid vom 22. März 2005 i.S. H.-D. C. und A. L.	6
16.7	Entscheid vom 22. März 2005 i.S. G. und B. R.-M. und B. v. D. sowie P. W.	7
16.8	Entscheid vom 12. April 2005 i.S. C. B.	7
16.9	Entscheid vom 12. April 2005 i.S. A. P.	8
16.10	Entscheid vom 25. Mai 2005 i.S. B. und D. L.	8
16.11	Entscheid vom 7. Juni 2005 i.S. M. B. und P. I.	8
16.12	Entscheid vom 14. Juni 2005 i.S. P. U. und weitere	9
16.13	Entscheid vom 5. Juli 2005 i.S. W. B. und M. U.	10
16.14	Entscheid vom 5. Juli 2005 i.S. Dr. P. D.	10
16.15	Entscheid vom 12. Juli 2005 i.S. J. und T. P. und J. B.	11
16.16	Entscheid vom 12. Juli 2005 i.S. E. Z. AG	11
16.17	Entscheid vom 12. Juli 2005 i.S. W. S. und andere	12
16.18	Entscheid vom 12. Juli 2005 i.S. K. Z. und A. Z	12
16.19	Entscheid vom 10. August 2005 i.S. A. P. (Entscheid der Baudirektion nach § 3 Abs. 3 der Delegationsverordnung vom 16. März 1999 [BGS 153.3] als verfah-rensleitende Verfügung)	13
16.20	Entscheid vom 16. August 2005 i.S. F. M.	13
16.21	Entscheid vom 16. August 2005 i.S. M. S.	14
16.22	Entscheid vom 13. September 2005 i.S. S. M. AG	14
16.23	Entscheid vom 13. September 2005 i.S. B. U. und C. M.	14
16.24	Entscheid vom 4. Oktober 2005 i.S. Dr. K. und M. A.	15
16.25	Entscheid vom 4. Oktober 2005 i.S. P. AG	15
16.26	Entscheid vom 25. Oktober 2005 i.S. J. I.	15
16.27	Entscheid vom 25. Oktober 2005 i.S. A. P. AG	15
16.28	Entscheid vom 25. Oktober 2005 i.S. A. P.	15
16.29	Entscheid vom 25. Oktober 2005 i.S. R. S.	15
16.30	Entscheid vom 22. November 2005 i.S. P. L.	16

16 2005: Regierungsrat

16.1 Entscheid vom 11. Januar 2005 i.S. G. A. (siehe auch Entscheid vom 20. Ja¬nuar 2004)

Wenn die Vorinstanz und auch die instruierende Direktion in einem im Wesentlichen denselben Verfahrensgegenstand betreffenden Vorverfahren bereits einen Augenschein durchgeführt haben, konnten sie davon absehen, diesen zu wiederholen, umso weniger, als die Pläne für das Bauvorhaben kaum geändert haben.

Die instruierende Direktion hätte nur bereits Feststehendes nochmals festhalten können.

Das Bauvorhaben orientiert sich an wesentlichen Bestandteilen der baulichen Umgebung, namentlich an der Traufhöhe, am Volumen und an der Massstäblichkeit, aber auch an den bisherigen Gebäudefluchten. Die Fassaden haben den Aufbau sowie den Grundriss als bestehende Elemente übernommen, jedoch in zeitgenössischer Sprache neu thematisiert. Auch in einer Ortsbildschutzzone, wo Neubauten zugelassen sind, müssen diese nicht von vornherein eine Rekonstruktion des Altbaus darstellen. Ein Neubau stammt aus der heutigen Zeit, als solcher soll er sich auch präsentieren. Die Vorinstanz hat kein Recht verletzt, wenn sie der Meinung der Stadtbildkommission und des kantonalen Amtes für Denkmalpflege und Archäologie gefolgt ist.

16.2 Entscheid vom 1. Februar 2005 i.S. E.-R. K.

Die Anbringung einer Beschattungsanlage an einem denkmalgeschützten Objekt ist baubewilligungspflichtig. Die Einwohnergemeinden wirken beim Vollzug des Denkmalschutzgesetzes vom 26. April 1990 mit. Sie haben dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie Baugesuche zur Stellungnahme zu unterbreiten, wenn diese Gesuche sich auf Objekte beziehen, die unter Schutz gestellt sind und deren Umgebung an diesem Schutz teil hat (§ 15 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes). Ausserdem bedürfen Veränderungen des Bauzustandes oder der geschützten Ausstattung eines unter Schutz gestellten Denkmals der Zustimmung der Direktion des Innern (§ 30 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes). Ist gleichzeitig eine Baubewilligung der Gemeindebehörde erforderlich, holt diese Behörde vorher die Zustimmung der Direktion des Innern ein (§ 30 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes).

Vorliegend hat es der Gemeinderat unterlassen, das Baugesuch formell der Direktion des Innern zuzustellen und sie um einen Zwischenentscheid zu ersuchen. Sie hat sich mit Stellungnahmen oder dem Wunsch nach einer Stellungnahme des kantonalen Denkmalpflegers begnügt. Danach hat sie ohne weitere Begründung das Baugesuch unter Hinweis auf die Denkmalpflege abgelehnt.

Die Erhaltung eines Denkmals betrifft nicht nur dessen Bausubstanz, sondern auch dessen zweckbestimmte Nutzung, welche nicht unnötig eingeschränkt werden soll.

16.3 Entscheid vom 22. Februar 2005 i.S. R. und R. W.-B.

Die Beschwerdeführer sind Stockwerkeigentümer in einem Mehrfamilienhaus, das vor rund zehn Jahren erstellt worden ist. Bei der Bauabnahme stellte die Dienststelle der Gemeindeverwaltung fest, dass Umgebungs- und Kanalisationsarbeiten noch unfertig waren und diesbezüglich die Bauabnahme erst später erfolgen konnte. An dieser späteren Schlussabnahme bemerkte die Dienststelle, dass der Hauszugang entgegen bewilligten Plänen weder behinderten- noch betagtengerecht war. Der Gemeinderat verfügte daher gegenüber der Verwaltung der Stockwerkeigentümergemeinschaft eine Verbesserung. Ein Stockwerkeigentümer wehrt sich gegen die auch ihn betreffende Massnahme, die sieben Jahre nach Bauabnahme erfolgen sollte.

In den baubewilligten Plänen ist für einen Höhenunterschied von mehr als einem Meter zwischen Trottoir und Eingang zum Mehrfamilienhaus keine Erklärung zu finden. Die hindernisfreie Erschliessung war jedoch aufgrund der Vorschriften in der gemeindlichen Bauordnung gefordert. Der Gemeinderat hatte in seiner Baubewilligung den Widerspruch zur Bauordnung nicht erkannt. Er kann nicht nachträglich die

Stockwerkeigentümer unter Umgehung der rechtskräftigen Baubewilligung zu baulichen Massnahmen verpflichten.

16.4 Entscheid vom 22. Februar 2005 i.S. T. W.

Nach § 29 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes vom 26. April 1990 sind bauliche Veränderungen in der näheren Umgebung schützenswerter oder geschützter Denkmäler vor Erteilung einer Baubewilligung dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie zur Stellungnahme zu melden, da nach § 29 Abs. 1 dieses Gesetzes die baulichen Veränderungen den Wert eines geschützten Denkmals nicht wesentlich beeinträchtigen dürfen.

Bei einem traditionellen Zuger Bauernhaus mit draufseitiger Laube passt ein Balkon vor der Laube nicht, wenn dieses Bauernhaus in unmittelbarer Umgebung einer unter Denkmalschutz stehenden Kirche steht. Die ästhetischen Anforderungen an das Bauvorhaben rechtfertigen einen hohen Massstab.

16.5 Entscheid vom 22. Februar 2005 i.S. P. Z.

Ausnützungsübertrag ist nach § 19 V PBG möglich. Auf dem begünstigten Baugrundstück darf die zulässige Ausnützung jedoch höchstens um einen Viertel erhöht werden, so § 19 Abs. 1 Bst. a V PBG.

Bei der Ermittlung der anzurechnenden Geschossfläche beim Attikageschoss ist der Gemeinderat von einer falschen Annahme ausgegangen. Er hat dieser Berechnung nicht die anzurechnende Geschossfläche des Erdgeschosses, sondern die Bruttofläche inklusive Aussenwände zugrunde gelegt, und ist auch beim Attikageschoss von der Bruttofläche inklusive Aussenwände ausgegangen. Diese Fläche ist jedoch nur für die Beurteilung der Frage massgebend, ob es sich beim Attikageschoss um ein Vollgeschoss oder um ein Dachgeschoss handelt. Im vorliegenden Fall hat das Versehen nichts daran geändert, dass das Bauprojekt die Ausnützungsvorschriften respektierte.

Bei der Frage, ob das Dachgeschoss als Vollgeschoss zu zählen ist, weil die Flächen seiner Räume mehr als 60 % des obersten Vollgeschosses ausmachen, ist letzteres inklusive Aussenmass, somit samt Aussenwänden zu berechnen. Es kann mit der Umfassungswand des Hauptbaukörpers ein- oder mehrseitig bündig sein. In der Regel ist es zurückversetzt und besitzt ein Flachdach.

16.6 Entscheid vom 22. März 2005 i.S. H.-D. C. und A. L.

Der Gemeinderat hat das Bewilligungsverfahren zweigeteilt, in eines für das Einfamilienhaus und in ein zweites für die Umgebungsgestaltung. Im ersten Verfahren fehlte ein Umgebungsgestaltungsplan nach § 27 Abs. 1 Bst. b V PBG in fine. Wenn lediglich Höhenkoten der Stützmauern und einiger Treppen in den Plänen erscheinen, nichts aber über die Materialisierung der Stützkonstruktionen, die Bepflanzung und die Möblierung des Gartenareals ausgesagt wird, so entsprechen die Angaben nicht einem Umgebungsgestaltungsplan. Der Gemeinderat verletzt das Koordinationsgebot, wenn er den Plan nachträglich einreichen lässt.

Wenn die Bauherrschaft einen auf drei Seiten ans gemauerte Gebäude angelehnten Wintergarten ändert und eine Glasfaltwand weglässt, so dass eine offene Gartenhalle entsteht, so ist deren Fläche bei der Ausnützungsberechnung nicht anzurechnen.

Nicht anzurechnen sind Flächen von bergseitig gelegenen Keller-, Heizungs-, Wasch- und Trockenräumen bei steilem Gelände, soweit diese Räume nicht zugleich Wohn- und Gewerbezwecken dienen können (§ 16 Abs. 1 Bst. d V PBG). Es geht um das Erdgeschoss. - Auf einer Grundstückstiefe von ca. 32 m weist die Liegenschaft eine Höhendifferenz von rund 12 m auf. Das führt zu einer durchschnittlichen Steigung von 37,5 % oder von rund 17 Grad. Ohne Grenz- und Strassenabstände sind es rund 37 % oder knapp 16 Grad. Hanglagen in der Stadt Zug oder in der Einwohnergemeinde Walchwil haben im Baugebiet eine maximale Steigung von rund 40 % oder rund 18 Grad.

Es kann auch von steilem Gelände ausgegangen werden, wenn der Erdgeschossfussboden höher als 3 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains, jedoch nicht höher als 0,3 m über dem höchsten Punkt des gewachsenen Terrains zu liegen kommt. Vorliegend würde der auf den höchsten Punkt bezogene Erdgeschossfussboden den tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains um 4,39 m überragen.

Alles in allem hat der Regierungsrat die Neigung des Baugrundstückes zwar nicht als sehr steil, jedoch als steil beurteilt.

Der Gesetzgeber hat die Privilegierung von Nebenräumen in steilem Gelände nicht nur auf Terrassenhäuser beschränkt, auch wenn in erster Linie dieser Gebäudetyp für die Regelung ausschlaggebend war.

Bei der Frage der Anrechenbarkeit von Dachgeschossflächen ist bei Schrägdächern die Kniestockregelung massgebend.

Wenn der Gemeinderat den Umgebungsgestaltungsplan, obschon nachträglich eingereicht, den heutigen Beschwerdeführern zur Vernehmlassung unterbreitet und ihnen so das rechtliche Gehör gewährt, hat er die Formvorschriften eingehalten.

16.7 Entscheid vom 22. März 2005 i.S. G. und B. R.-M. und B. v. D. sowie P. W.

Eine gemeindliche Bauordnung lässt es zu, dass bei besonderen topographischen Verhältnissen für die Festsetzung der Höhe des Erdgeschossfussbodens das Niveau der angrenzenden Strassen und Fusswege berücksichtigt werden kann. Im konkreten Fall war der Fussboden des Erdgeschosses eines geplanten Einfamilienhauses um 1,17 m höher als ordentlich zulässig. Das war nicht zu beanstanden, weil die in einer Strassengabelung liegende dreiecksförmige Bauparzelle sehr grosse Höhenunterschiede aufwies. Wenn der Fussboden des Erdgeschosses um die 1,17 m tiefer läge, so hätte das eine Neigung von 17 % für die Garagenzufahrt bedeutet. Die VSS-Normen empfehlen, eine Neigung von 15 % nicht zu überschreiten.

Eine Treppe, die das Untergeschoss mit dem Erdgeschoss verbindet und den Zugang darstellt, gehört zur anrechenbaren Geschossfläche.

Mit der Ausnützungsübertragung darf die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche um höchstens einen Viertel erhöht werden. Vorliegend war dieses Maximum überschritten, da die anrechenbare Geschossfläche 178,54 m2 betrug, statt der erlaubten 153,75 m2.

An privater Zufahrtsstrasse ohne Strassen-, Bau- oder Trottoirlinien müssen Bauten einen Mindestabstand von 4 m ab der Fahrbahngrenze einhalten, dieses vorliegend gemäss dem gemeindlichen Strassenreglement. Unter dem Terrain befindliche Räume genügen als solche für eine Ausnahmebewilligung nicht, da der Strassenabstand sowohl für die ober- als auch die unterirdischen Bauten und Bauteile gilt.

16.8 Entscheid vom 12. April 2005 i.S. C. B.

Verfügungen sind angemessen zu begründen. Die Erwägungen der Behörde müssen die Begründung eines Rechtsmittels ermöglichen. An die Begründung von Verfügungen der Verwaltungsbehörden sind weniger strenge Anforderungen als an Rechtsmittelentscheide zu stellen. Wenn die Verwaltungsbehörde einen Härtefall verneint und damit nicht zu einer Ausnahmebewilligung gelangt, dann hat sie eine summarische Begründung geliefert.

Eine bewilligungspflichtige Änderung einer bewilligten Baute liegt vor, wenn die Änderung das übliche Mass übersteigt, d.h. wenn gegenüber dem bewilligten Projekt bautechnisch oder äusserlich erhebliche Änderungen vorgenommen werden. Sie kann in einer äusserlich baulichen Umgestaltung, aber auch in

der Verwendung anderer Materialien oder Farben bestehen.

Der Gemeinderat ist Baubehörde. Wenn er keine baupolizeilichen Vollzugsaufgaben delegiert hat, kann nur er planungs- und baurechtliche Entscheide treffen.

Wenn der Gemeinderat auf dem Verfügungsweg korrigierte, den gesetzlichen Vorschriften entsprechende Umgebungsgestaltungspläne verlangt, dann bedeutet das noch nicht, dass bestehende Bauten, die diesen Plänen nicht entsprechen, abgeändert werden müssen.

Die Beschwerdeführer haben keinen Anspruch auf eine Konzession der Einwohnergemeinde, wenn sie eine Mauer ohne Bewilligung teilweise auf Gemeindeland erstellen.

16.9 Entscheid vom 12. April 2005 i.S. A. P.

Der Umstand, dass der Beschwerdeführer keine Fotokopien von den aufgelegten Unterlagen anfertigen durfte, stellt einen Verstoss gegen den Grundsatz des rechtlichen Gehörs dar. Wenn die Baugesuchsakten im Verwaltungsbeschwerdeverfahren dem Vertreter des Beschwerdeführers von der instruierenden Direktion zugestellt werden, so darf der Verstoss als geheilt gelten.

Der Beschwerdeführer kann nicht im Nachhinein beanstanden, die Profilierung eines Projektes sei mangelhaft gewesen, wenn er zu dieser Beanstandung während der öffentlichen Auflage Gelegenheit hatte, jedoch nichts unternahm.

Jede Erschliessungsfläche ist nach § 16 Abs. 1 V PBG anzurechnen, somit nicht nur die Erschliessungsfläche auf einem Geschoss, wenn sie sich für mehrere Wohnungen wiederholt.

Nach dem Strassenreglement der betreffenden Einwohnergemeinde müssen Bauten einen Mindestabstand von 4 m von der Fahrbahn- bzw. Trottoirgrenze einhalten. Auch Räumlichkeiten, die sich unter dem Strassenniveau befinden, sind an diese Abstandsvorschrift gebunden.

16.10 Entscheid vom 25. Mai 2005 i.S. B. und D. L.

Ein Bauherr kann zwischen den Varianten „Fussboden des Erdgeschosses höchstens 1,2 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains“ oder „Fussboden des Erdgeschosses höchstens 0,3 m über dem höchsten Punkt des gewachsenen Terrains“ längs der Gebäudeaussenseite wählen (§ 14 V PBG). Wählt er die zweite Variante, dann darf der Fussboden des Erdgeschosses maximal 3 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains längs der Gebäudeaussenseite liegen. Ist das Mass grösser, so zählt das Erdgeschoss als zwei Geschosse. Die Höhenlage des Erdgeschossfussbodens ist wichtig, weil von hier aus die Gebäude- und Firsthöhe gemessen wird (siehe § 12 und § 13 Abs. 2 V PBG).

Räume unterhalb des Erdgeschosses sind bei der Berechnung der Ausnützungsziffer dann einzubeziehen, wenn sie Wohn- oder Gewerbezwecken dienen können oder wenn es sich um Erschliessungsflächen von Gängen, Treppenhäusern und Liften handelt (§ 16 Abs. 1 a.E. V PBG). Die Bezeichnung eines Raumes in den Planunterlagen ist dabei nicht ausschlaggebend, sondern die Eignung eines Raums für die genannten Zwecke. Wenn ein Kellerraum von rund 15 m2 Fläche über ein kleines Fenster von 0,6 m2 verfügt, so zählt die Fläche des Raums nicht zur Ausnützung, weil sich der Raum nicht zu Wohnzwecken eignet.

Mit Gestaltungsvorschriften können nicht Höhenvorschriften der Bauordnung ausser Kraft gesetzt werden, umso weniger als kein harmonisches Quartierbild vorherrscht.

16.11 Entscheid vom 7. Juni 2005 i.S. M. B. und P. I.

Das Standortdatenblatt nach Art. 11 Abs. 1 der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung vom 23. Dezember 1999 (NISV; SR 814.710) ist eine Unterlage ähnlich einem

Baugesuchsformular. Das Standortdatenblatt setzt selber keine Grenzwerte fest und ist keine Rechtsvorschrift, auch wenn es vom Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft (BUWAL) herausgegeben worden ist (siehe Mitteilung des Vorstehers des Eidgenössischen Departements für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation vom 5. Juni 2002). Vorliegend ist das detaillierte Standortdatenblatt vollständig ausgefüllt, die Berechnungen sind umfassend und korrekt. Aus ihnen geht hervor, dass sowohl der Anlagegrenzwert bei den höchst belasteten Orten mit empfindlicher Nutzung als auch der Immissionsgrenzwert beim höchst belasteten Ort für den kurzfristigen Aufenthalt eingehalten ist. Weil das Projekt alle massgebenden Vorschriften der NISV erfüllt, hat die Bauherrschaft einen durchsetzbaren Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung, entspricht doch die Baubewilligung einer Polizeierlaubnis, mit deren Erteilung festgestellt wird, dass dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Hindernisse entgegen stehen. Ob die Anlagegrenzwerte tatsächlich eingehalten werden, müssen Kontrollmessungen im Rahmen der Bauabnahme bzw. bei Inbetriebnahme zeigen. Bei der Messung von UMTS-Antennen gilt die Mobilfunkbasisstationen-Messempfehlung, Entwurf vom 17. September 2003.

Eine Mobilfunkantenne ist kein Betrieb. Unter einem Betrieb versteht man die Zusammenfassung personeller und sachlicher Mittel zu einem wirtschaftlichen Zweck (Zimmerlin, Baugesetz des Kantons Aargau, Kommentar, Aarau 1985, §§ 130 bis 133 N. 10).

16.12 Entscheid vom 14. Juni 2005 i.S. P. U. und weitere

Wenn sich die Einsprecher in einem Baubewilligungsverfahren offensichtlich auf eine Zustelladresse geeinigt haben, dann durfte der Gemeinderat zu Recht davon ausgehen, dass eine Mitteilung an diese Adresse an sämtliche Einsprecher weitergeleitet würde.

Eine Verfügung ist angemessen zu begründen. Die Erwägungen der Behörde müssen danach die Begründung eines Rechtsmittels ermöglichen. An die Begründung von Verfügungen der Verwaltungsbehörden sind weniger strenge Anforderungen als an Rechtsmittelentscheide zu stellen. Das kantonale und auch das eidgenössische Recht verlangen nicht, dass der Gemeinderat beim Erlass von gemeindlichen Schutzmassnahmen - ob Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzzonen oder Naturobjekte in Frage stehen - das Amt für Raumplanung als kantonale Fachstelle im Sinne von Art. 2 Abs. 3 Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 16. Januar 1991 (NHV; SR 451.1) zwingend einzubeziehen hat.

Eine Petition verpflichtet die Behörde lediglich, vom Inhalt des Begehrens Kenntnis zu nehmen und die Petition einzusehen. Es gibt keinen Anspruch auf materielle Behandlung oder auf eine Antwort (BGE 104 Ia 434, 437 f.).

Selbst einspringende Balkone, welche einzig von der Balkonbrüstung bis zur Decke verglast sind und sonst vollkommen ins Gebäude eingelassen sind, können von der Nichtanrechenbarkeit im Sinne von § 16 Abs. 2 V PBG bei der Berechnung der Ausnützungsziffer profitieren. Das gilt auch für die als Wintergarten bezeichneten Räume im vorliegenden Fall, die im Gebäude integriert und auf der Stirnseite sowie auf einem Drittel der Breitseite verglast sind. Der Dämmperimeter ist Hinterkant der Wintergärten auszuführen, so eine Auflage in der gemeindlichen Baubewilligung.

Wenn Beschwerdeführer der Ansicht sind, Wintergärten würden als Essraum benutzt, weil Essräume in den Baugesuchsunterlagen nicht ausgewiesen seien, dann ist ihnen entgegen zu halten, dass die Bauherrschaft nicht verpflichtet ist, in den Plänen die Möblierung der Wohnungen darzustellen.

In den Gesuchsunterlagen sind Abstellräume in den Erd- sowie in den Obergeschossen nicht zur anrechenbaren Geschossfläche gezählt worden. Nicht anzurechnen sind jedoch nur jene Flächen von bergseitig gelegenen Keller-, Heizungs-, Wasch- und Trockenräumen bei steilem Gelände, soweit diese Räume nicht zugleich Wohn- und Gewerbezwecken dienen können (§ 16 Abs. 2 Bst. d V PBG). Die als Lager für Gartenmöbel bezeichneten Abstellräume mit einer Grundfläche von rund 8 m2 sind vollumfänglich bei der anzurechnenden Geschossfläche mitzuzählen.

Die Verkehrssicherheit einer Erschliessung ist nach der Schweizer Norm SN 640 045, Projektierung, Grundlagen; Strassentyp: Erschliessungsstrasse, zu prüfen. Dabei kommt es wesentlich auf die Sichtzonen an. In Innenkurven sind Erschliessungen nur bedingt zweckmässig. Die Beschwerdeführer verlangen die Verlegung von privaten Werkleitungen. Dabei handelt es sich um eine privatrechtliche Angelegenheit (siehe auch Franz-Xaver Brücker, Das nachbarrechtliche Durchleitungsrecht, Diss. Zürich 1991, Seite 264 f. zu den Verlegungskosten).

Die Forderung nach Einordnung von Neubauten darf nicht dazu führen, dass die kantonalen Vorschriften zur Höhenlage des Erdgeschossfussbodens (§ 14 V PBG) verschärft werden.

16.13 Entscheid vom 5. Juli 2005 i.S. W. B. und M. U.

Nach Art. 48 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Bevölkerungsschutz und den Zivilschutz vom 4. Oktober 2002 (Bevölkerungs- und Zivilschutzgesetz, BZG; SR 520.1) dürfen Baubewilligungen erst erteilt werden, wenn die zuständigen Stellen über die Schutzraumbaupflicht entschieden haben. Es geht um einen Entscheid im Sinne von § 4 VRG. Teilentscheide sind möglichst gemeinsam zu eröffnen. Die Koordinationspflicht obliegt in der Regel der für das Leitverfahren zuständigen Behörde, namentlich der Baubewilligungsbehörde (§ 14bis und § 21 Abs. 2 VRG). Das Bundesrecht geht von einem Entscheid der zuständigen Behörde aus und nicht von einer blossen Auflage in der Baubewilligung, wonach die Schutzraumbaupflicht noch abzuklären sei.

Es geht vorliegend um ein zweistufiges Verfahren: In einem ersten Schritt wird im koordinierten Baubewilligungsverfahren festgestellt, ob eine Schutzraumbaupflicht besteht. Ist das der Fall, muss in der zweiten Stufe vor Baubeginn mit der Detailplanung entschieden werden, ob und wie ein Schutzraum zu bauen ist oder ob anstelle des Baus eine Ersatzabgabe zu leisten ist.

Nach bisheriger Bauordnung konnte der Gemeinderat für bestimmte Gebiete spezielle Bauvorschriften zum Schutz des Landschaftsbildes aufstellen. Diese Regelung ist aufgrund von § 71 Abs. 1 PBG zumindest bis zur Anpassung des gemeindlichen Rechts an das Planungs- und Baugesetz unverändert gültig. Um eine Pflicht des Gemeinderates geht es nicht. Die für die betreffende Zone geltenden Vorschriften reichen aus, um den Wert der Landschaft zu bewahren. Der zulässige Mindestabstand für Gebäude von Privatstrassen entspricht dem zulässigen Mindestabstand für Gebäude an Gemeindestrassen, so Art. 15 Abs. 3 der Bauordnung der Einwohnergemeinde Oberägeri vom 25. Oktober 1994. Eine Doppelgarage als Anbau bei einem Wohngebäude gilt als Kleinbaute. Gemäss § 17 Abs. 3 des Gesetzes über Strassen und Wege (GSW) vom 30. Mai 1996 (BGS 751.14) kann die Baubewilligungsbehörde, i.e. der Gemeinderat insbesondere für Kleinbauten eine Unterschreitung des Abstandes gegen Revers zulassen (bei Kantonsstrassen oder Gemeindestrassen).

16.14 Entscheid vom 5. Juli 2005 i.S. Dr. P. D.

Umstritten ist das Sichtfeld bei einer Ausfahrt in die Gemeindestrasse. Wenn die Einwohnergemeinde eine Tempo-30-Zone beschlossen hat, so ist das im Beschwerdeverfahren zu berücksichtigen und hat Auswirkungen auf die Sichtdistanzen.

Massgebend ist im Sinne von § 7 V GSW die VSS-Norm 640 273 der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute. Um im vorliegenden Fall die Verkehrssicherheit zu gewährleisten, muss ein Teil der Hecke auf dem Nachbargrundstück beseitigt werden. Die Bestandesgarantie gilt nicht uneingeschränkt. Einschränkungen sind dann zulässig, wenn wichtige öffentliche Interessen wie beispielsweise die Verkehrssicherheit danach verlangen (§ 20 V GSW). Das gilt auch für einen allfälligen Rückschnitt der Hecke und andere Anpassungen. Eine Sichtdistanz von nur 15 m ist ungenügend, wenn man berücksichtigt, dass die Strasse im fraglichen Bereich ein Gefälle aufweist und die Velofahrer sehr schnell Tempo gewinnen. Eine Sichtdistanz von 30 m ist bei dieser Ausfahrt in die Gemeindestrasse angemessen. Paragraph 17 Abs. 2 V GSW mit seiner Verpflichtung, Sichträume für Signale und Leiteinrichtungen und Sichtzonen für Ein- und Ausfahrten sowie Strassenkreuzungen freizuhalten, ist nicht

nur auf Eigentümerinnen und Eigentümer anzuwenden, sie gilt unabhängig von den Grundstücksgrenzen. Der Beschwerdeführer kann nicht geltend machen, dass ein Biotop zerstört und das Siedlungsbild massiv beeinträchtigt werde, wenn er die Hecke zurückschneiden müsse. Das öffentliche Interesse an der Verbesserung der Verkehrssicherheit geht den privaten Interessen des Beschwerdeführers vor.

16.15 Entscheid vom 12. Juli 2005 i.S. J. und T. P. und J. B.

Wenn sich Bauherr und Korporation bezüglich der Ausmasse eines Gebäudes in einer Vereinbarung festgelegt haben, geht es um zivilrechtliche Abmachungen, die der Gemeinderat im Baubewilligungsverfahren nicht berücksichtigt.

Eine von der Korporationsgemeinde aufgestellte Satzung im Sinne von § 137 Abs. 1 des Gemeindegesetzes vom 4. September 1980 (BGS 171.1), wonach durchwegs von der gemeindlichen Bauordnung abgewichen wird, wäre mit Art. 14 Abs. 1 RPG nicht vereinbar. Das Bundesrecht bedeutet, dass allein die Nutzungspläne die zulässige Nutzung des Bodens ordnen. Im Kanton Zug sind dies der gemeindliche Zonenplan und die gemeindlichen Bauvorschriften nach § 16 ff. PBG. Einzelne, parzellenweise privatrechtlich vereinbarte Baubeschränkungen in Form von Grunddienstbarkeiten nach Art. 730 ff. ZGB bleiben wie für alle privaten nachbarlichen Verhältnisse vorbehalten.

Insbesondere für Kleinbauten kann die Baubewilligungsbehörde eine Unterschreitung des Mindestabstandes gegen Revers zulassen (§ 17 Abs. 3 GSW). Kleinbauten sind eingeschossige, nicht Wohn- oder Gewerbezwecken dienende Nebengebäude von höchstens 50 m2 Grundfläche, 3,5 m Gebäudehöhe und 5 m Firsthöhe. Die Einwohnergemeinden können in ihren Bauordnungen niedrigere Masse für Kleinbauten festlegen (§ 2 V PBG). Ein Carport ist vorliegend als Kleinbaute einzustufen. Der Gemeinderat konnte die Unterschreitung des kantonalrechtlichen Strassenabstandes für diesen Carport in Betracht ziehen. Er hat allerdings in seiner Baubewilligung nicht erkennen lassen, wie er die Ausnahmesituation feststellte. Auch fehlt der vorgeschriebene Revers. Der Regierungsrat musste den Sachverhalt neu beurteilen.

Gemäss Art. 16 Abs. 1 Bst. a RPG gilt eine Bodennutzung in der Landwirtschaftszone als zonenkonform, wenn sie der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder dem produzierenden Gartenbau dient. Der produzierende Gartenbau stimmt raumplanungsrechtlich mit dem landwirtschaftlichen Pflanzenbau überein. Nach BGE 112 Ib 406 ist Hobbylandwirtschaft nicht zonenkonform. Entsprechend ist Hobbygartenbau in der Landwirtschaftszone zonenfremd. Ein Gemüsegarten auf dem teilweise in der Landwirtschaftszone liegenden Baugrundstück ist nicht zonenkonform.

Die Aussicht einzelner Nachbarn hat nichts mit der architektonischen Gesamtwirkung eines Quartiers zu tun, die bei der Beantwortung der Frage, ob sich ein Gebäude in die landschaftliche und bauliche Umgebung einordnen lässt, eine Rolle spielt.

16.16 Entscheid vom 12. Juli 2005 i.S. E. Z. AG

Die Beschwerdefrist gegen Beschlüsse über den Erlass, die Änderung und die Aufhebung von gemeindlichen Bauvorschriften und Zonenplänen beträgt nach § 67 Abs. 2 Bst. c PBG 20 Tage und nicht die in § 50 Abs. 2 Ziff. 1 VRG genannten acht Tage. Die Beschwerdefrist beginnt ausserdem nicht am Tag nach der Abstimmung, sondern erst mit der öffentlichen Auflage des Beschlusses über den Erlass, die Änderung und die Aufhebung von gemeindlichen Bauvorschriften und Zonenplänen im Amtsblatt (§ 41 Abs. 1 und 3 PBG).

Die kantonale Behörde prüft die Ortsplanung auf ihre Übereinstimmung mit dem vom Bundesrat genehmigten kantonalen Richtplan. Die von einer kommunalen Planungsbehörde getroffene Wahl unter mehreren zweckmässigen Lösungen bedarf dann einer Korrektur, wenn sie gegenüber einer anderen zweckmässigen Lösung in eklatanter Weise abfällt (BGE 111 Ia 134 E6 f.). Beschwerdebehörden sind auch zur Prüfung der Angemessenheit einer Planung angehalten (Art. 33 Abs. 3 Bst. b RPG).

Der kantonale Richtplan vom 28. Januar 2004 sieht vor, dass für Bauten und Anlagen im Dienste der Naherholung, welche über die Bewilligungsfähigkeit nach Art. 24 ff. RPG hinausgehen, die Gemeinden in ihren Nutzungsplänen „Übrige Zonen mit speziellen Vorschriften“ ausscheiden können. Dazu braucht es konzeptionelle Überlegungen der Gemeinden. Eine Erdgas-Hochdruckleitung ist eine Anlage, die bei ausserordentlichen Ereignissen den Menschen oder seine natürliche Umwelt schwer schädigen kann (Art. 10 Abs. 1 Umweltschutzgesetz vom 7. Oktober 1983, USG; SR 814.01). Die Regelungen und Massnahmen im Einzelnen finden sich in der Störfallverordnung vom 27. Februar 1991 (StFV; SR 814.012). Für Erdgas-Hochdruckleitungen gilt jedoch das Rohrleitungsgesetz vom 4. Oktober 1963 (SR 746.1) mit der Rohrleitungsverordnung vom 2. Februar 2000 (SR 746.11), welche ihrerseits auf die StFV verweist.

Im vorliegenden Fall ergaben die Abklärungen und Berechnungen der Wahrscheinlichkeit eines Schadenereignisses, dass die „Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Freizeit ...“ vor den Anforderungen der Rohrleitungsgesetzgebung nicht standhielt. Was an ihre Stelle tritt, lässt der Entscheid offen.

Vorliegend sind Eigentümer der Erdgas-Hochdruckleitung und Landeigentümer zwei Personen. Der Eigentümer der Leitung ist Zustandsstörer im Sinne des Umweltrechts, aber auch der Grundeigentümer. Beide sind dafür verantwortlich, dass zur Störfallvorsorge und zum Schutz der Bevölkerung sowie der Umwelt die notwendigen Massnahmen getroffen werden. Der Grundeigentümer würde sich widersprüchlich verhalten, wenn er sich nur noch um die Zuweisung des Landes in die Zone „Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Freizeit ...“ bemühen und seine Pflichten nach Art. 10 Abs. 1 USG vernachlässigen würde. Solches Verhalten verstösst gegen Treu und Glauben und erfährt keinen Schutz.

Wenn ein Grundstück vertraglich auf Dauer einer Erdgas-Hochdruckleitungsanlage zur Verfügung steht, kann es wegen fehlender Verfügbarkeit nicht für eine Überbauung geeignet sein und ist deshalb nicht in eine Arbeitszone einzuzonen.

Die Einzonungen in die Zone „Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Freizeit ...“ und in die Arbeitszone erweisen sich damit als weder zweckmässig noch angemessen.

16.17 Entscheid vom 12. Juli 2005 i.S. W. S. und andere

Der Regierungsrat ist dem Koordinationsgebot auch in Bezug auf Genehmigungen von gemeindlichen Bebauungsplänen und Beschwerdeentscheiden in gleicher Sache unterworfen (§ 42 Abs. 2 PBG). Separate Beschlüsse sind gleichzeitig zuzustellen.

Ein Zwischenentscheid nach § 67 Abs. 3 PBG kommt nur bei einem Bauvorhaben in Frage und nicht bei der Nutzungsplanung.

Ein Baulinienplan ist grundeigentümerverbindlich. Aus dem Plan müssen Inhalt und Umfang der Eigentumsbeschränkung klar hervorgehen. Wenn im Baulinienplan ein Weg nur als punktierte Linie dargestellt ist und der genaue Verlauf sowie das Ausmass der Raumfreihaltung durch die Baulinien nicht erkennbar sind, so ist das nicht zulässig.

16.18 Entscheid vom 12. Juli 2005 i.S. K. Z. und A. Z

Nicht verschmutztes Abwasser soll möglichst versickern, verschmutztes ist abzuleiten und zu behandeln. Soll nicht verschmutztes Abwasser wegen besonderer örtlicher Verhältnisse nicht versickern, kann es mit Bewilligung der kantonalen Behörde in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden. Dabei sind nach Möglichkeit Rückhaltemassnahmen zu treffen, damit das Wasser bei grossem Anfall gleichmässig abfliessen kann (Art. 7 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 [GSchG; SR 814.20]).

Nach gemeindlichem Abwasserreglement mussten Grundeigentümer, die nach altem Recht die Umstellung auf das Trennsystem (verschmutztes und nicht verschmutztes Abwasser) hätten vornehmen müssen, dies aber nicht getan haben, dem Willen des Gesetzgebers bis zu einem bestimmten Zeitpunkt nachträglich entsprechen. Bei den Liegenschaften der Beschwerdeführer ist dies der Fall. Auf den Zustand der Abwasserleitungen kommt es nicht an. Kosten von rund Fr. 6'000.– bis Fr. 10'000.– pro Gebäude für die Umstellung auf das Trennsystem sind nicht unverhältnismässig.

16.19 Entscheid vom 10. August 2005 i.S. A. P. (Entscheid der Baudirektion nach § 3 Abs. 3 der Delegationsverordnung vom 16. März 1999 [BGS 153.3] als verfah-rensleitende Verfügung)

Gemäss § 12 Abs. 2 des Gemeindegesetzes vom 4. September 1980 (BGS 171.1) stehen Protokolle der Gemeindebehörden und Kommissionen den Stimmberechtigten zur Einsicht offen, wenn sie ein berechtigtes Interesse glaubhaft machen und die Einsicht keine persönlichen Interessen Dritter verletzt. Ausgenommen sind Protokolle oder Akten, die vertraulich oder geheim sind.

Das Gemeindegesetz unterscheidet nicht zwischen verschiedenen Kommissionen. Protokolle einer Baukommission sind daher nicht anders als Protokolle anderer Kommissionen zu behandeln.

Dass die Akten in einem konkreten Fall tatsächlich als Beweismittel herangezogen werden, ist für die Herausgabe nicht erforderlich. Entscheidende Aktenstücke müssen herausgegeben werden (BGE 122 I 162) und die Einsicht erstreckt sich grundsätzlich auf alle Akten, die geeignet sind oder geeignet sein könnten, Grundlage für eine spätere Entscheidung zu bilden (BGE 125 II 478).

16.20 Entscheid vom 16. August 2005 i.S. F. M.

Mit dem neuen gemeindlichen Wasserreglement ist die Fälligkeit einer Flächengebühr mit dem Baubeginn von Haupt- und Versorgungsleitungen verbunden und nicht mit der Überbauung eines Grundstücks, die gleichzeitig oder auch nach dem Bau der Haupt- und Versorgungsleitungen geschieht.

Die Genehmigung eines Reglements erfordert bloss eine summarische Prüfung der Bestimmungen (RRB vom 12. Mai 1992 i.S. A. AG). Daher ist es dem Regierungsrat im Beschwerdefall unbenommen, fragliche Normen einer genaueren Betrachtung zu unterwerfen.

Gebühren müssen sich am Kostendeckungs- und am Äquivalenzprinzip orientieren. Wenn eine Wasserversorgung mit Verlust gearbeitet hat, besteht kein Grund, auf eine Flächengebühr zu verzichten.

Wasserreglement und Wassergebührentarif sind als Beschlüsse der Gemeindeversammlung den Gesetzen im formellen Sinn gleichgestellt (BGE 120 Ia 265 E2a).

Öffentlich-rechtliche Geldforderungen unterliegen der zehnjährigen Verjährungsfrist gemäss Art. 127 OR (Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Zug vom 11. Dezember 1986, in GVP 1985/1986, Seite 31 f.).

Wenn mit Inkrafttreten des Wasserreglements per Ende Juni 1994 die Flächengebühr erstmals fällig wurde, so ist die Verjährung mit Eröffnung der Gebühr durch den Gemeinderat im Jahr 1997 unterbrochen worden.

Die Gebührenschuld ist eine persönliche Schuld dessen, der den Abgabetatbestand gesetzt hat. Eine so genannte Abgabesukzession bedürfte einer klaren gesetzlichen Grundlage (BGE 98 Ia 178). Der Sachverhalt, der die Einwohnergemeinde zur Erhebung der Flächengebühr berechtigte, war schon dann eingetreten, als der Beschwerdeführer noch Grundeigentümer war. Als der Gemeinderat die Veranlagungsverfügung traf, war er ebenfalls Grundeigentümer. Ein späterer Eigentümerwechsel entbindet ihn nicht von der Zahlungspflicht.

Dem Beschwerdeführer ist wegen der rund achtjährigen Verfahrensdauer kein Nachteil erwachsen, sondern der Gemeinderat ist ihm noch entgegen gekommen, indem er auf eine Verzinsung der fälligen Gebühr verzichtet hat.

16.21 Entscheid vom 16. August 2005 i.S. M. S.

Das öffentliche Interesse an der Beseitigung des rechtswidrigen Zustandes ist privaten Interessen an der Beibehaltung der bestehenden Situation gegenüber zu stellen. In der Regel sind Massnahmen zur Wiederherstellung des bewilligten Zustandes innert dreier Monate zu treffen.

16.22 Entscheid vom 13. September 2005 i.S. S. M. AG

Eine ungenügende Abdeckung mit drahtlos gesendeten Signalen ergibt keinen rechtlichen Anspruch auf Erstellung einer Antenne an einem bestimmten Standort.

Die in einer Konzession des Bundes vorgeschriebenen Werte für eine Sendeanlage sind Vorgaben, um die Mindestversorgung eines Gebietes zu gewährleisten. Sie erlauben also keine Rückschlüsse auf die Notwendigkeit zusätzlicher Antennen- oder Basisstationen bzw. von Kapazitätserweiterungen und können nicht zur Behandlung von Baugesuchen herangezogen werden. Bei der konkreten Ausgestaltung ihres Angebotes verfügen die Konzessionärinnen über weitgehende Freiheiten.

Vorliegend war die Beschwerdeführerin auf den Standort der Antenne angewiesen, insbesondere wegen der UMTS-Technologie. Verfügt die betreffende Unternehmung über eine Konzession mit dieser Technik, muss sie auch Sendestandorte benutzen können.

Erschliessungsanlagen gehören grundsätzlich zur Bauzone. Davon ist auch bei einer Funkantenne auszugehen. Das Bahnareal ist innerhalb der Bauzonen ebenfalls Baugebiet.

Wenn eine Antenne nur 9 m von der Bestockung einer Waldfläche entfernt liegt, muss der Gemeinderat einen Zwischenentscheid bei der Direktion des Innern einholen (siehe § 12 PBG, Waldabstand von mindestens 12 m).

Es steht weder dem Gemeinderat im Baubewilligungsverfahren, noch dem Regierungsrat im Rahmen des Verwaltungsbeschwerdeverfahrens zu, die NISV samt Grenzwerten zu hinterfragen.

16.23 Entscheid vom 13. September 2005 i.S. B. U. und C. M.

Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist formeller Natur. Seine Verletzung führt ungeachtet der Erfolgsaussichten der Beschwerde in der Sache selbst zur Aufhebung des angefochtenen Entscheides.

Der Beschwerdeführerin wurde keine Möglichkeit geboten, sich zum Entwurf eines Entscheides des Gemeinderates zu äussern, der Änderungen an unbewilligten Gebäudeteilen verlangte.

Kann der Anspruch auf rechtliches Gehör im Beschwerdeverfahren geheilt werden? Nein, vorliegend nicht, weil die Gemeindeinstanz nicht einfach darauf vertrauen durfte, dass allfällige Verfahrensmängel im Rechtsmittelverfahren behoben würden. Die nachträgliche Gewährung des rechtlichen Gehörs bildet häufig nur einen unvollkommenen Ersatz für eine unterlassene vorgängige Anhörung. Die Heilung musste deshalb unterbleiben, weil der Betroffene im Beschwerdeverfahren nicht dieselbe Mitwirkung geniessen konnte, wie sie ihm vor der mit Sach- und Ortskenntnissen versehenen gemeindlichen Behörde gegeben ist. Auch die Ermessensausübung ist auf Gemeindeebene uneingeschränkt. Sie betraf in diesem Fall Fragen des Ortsbildes, die in erster Linie die Gemeindebehörde zu prüfen hat. Daher hat der Regierungsrat die Sache an die Vorinstanz zurückgewiesen. Er hat dennoch eine summarische Prüfung vorgenommen, und zwar aus verfahrensökonomischen Gründen. Im Ergebnis hat er die Beschwerde wegen Verletzung des rechtlichen Gehörs gutgeheissen.

16.24 Entscheid vom 4. Oktober 2005 i.S. Dr. K. und M. A.

Der Einbezug von Einsprechern in ein Bewilligungsverfahren zeigt auf, dass es sich nicht um einen einfachen Fall handelt und dass Projektänderungen öffentliche oder nachbarliche Interessen berühren können. Es hätte also das ordentliche Baubewilligungsverfahren gewählt werden müssen mit öffentlicher Auflage des Gesuchs um Änderung eines bewilligten Bauvorhabens, oder dann hätte die Vorinstanz sämtliche möglicherweise vom Änderungsprojekt berührte Personen direkt mit Brief orientieren und ihnen eine Rechtsmittelfrist eröffnen müssen.

16.25 Entscheid vom 4. Oktober 2005 i.S. P. AG

Eine ungeregelte Bootsstationierungsanlage, von der die Parteien wussten, dass eine Konzession nötig wäre, um die Anlage betreiben zu können, kann nicht über Jahre bestehen bleiben. Daran ändert nichts, dass die gemeindliche Ortsplanung im Gange ist und eine „Übrige Zone für Bootsstationierung“ vorsieht.

16.26 Entscheid vom 25. Oktober 2005 i.S. J. I.

Die Begradigung eines Weges mittels Baulinienplanung führt zu einer Beschränkung der Rechteeines Grundeigentümers im Bereich des Weges. Diese Beschränkung ist nur statthaft, wenn eine genügende gesetzliche Grundlage vorliegt, ein ausreichendes öffentliches Interesse gegeben ist und der Eingriff unter Wahrung des Grundsatzes der Verhältnismässigkeit erfolgt. Im vorliegenden Fall war das öffentliche Interesse für den Erlass einer Baulinie ausgewiesen und die Verhältnismässigkeit des Eingriffs war erstellt (Geeignetheit des zur Erreichung des angestrebten Zieles eingesetzten Mittel, Erforderlichkeit der Massnahme und Rechtfertigung des Zwecks der Massnahme und seiner Auswirkungen). Den genannten Zwecken waren die Interessen des Beschwerdeführers gegenüber zu stellen.

Entschädigungsfragen waren nicht zu beantworten, auf sie konnte nicht eingetreten werden. Erst die Rechtskraft der Genehmigung der Baulinien erlaubt es, Entschädigungsfragen zu beurteilen.

16.27 Entscheid vom 25. Oktober 2005 i.S. A. P. AG

Innerhalb der Ortsbildschutzzone der Gemeinde X ist nicht vorgeschrieben, Bauvorhaben nur im Rahmen von Arealbebauungen und nicht in Einzelbauweise realisieren zu dürfen. Wenn die Bauordnung eine Studie „im Sinne einer Arealbebauung“ verlangt, und der Bauherr ein Modell der geplanten Überbauung erstellt sowie Übersichtspläne, jedoch noch keinen Umgebungsgestaltungsplan, dann genügten diese Unterlagen als Studie. Der Gemeinderat hat auch selber keine fehlenden Gesuchsunterlagen benannt.

Erhebliche Projektänderungen können nachbarliche Interessen berühren. Sie sprengen in der Gesamtheit vorliegend den Rahmen des einfachen Bewilligungsverfahrens nach § 45 Abs. 4 PBG und müssen nochmals ausgeschrieben und erneut aufgelegt (ordentliches Baubewilligungsverfahren) werden.

16.28 Entscheid vom 25. Oktober 2005 i.S. A. P.

Im kantonalen und im gemeindlichen Baurecht gibt es keine Vorschrift, die eine Aussage enthält, wann von einem Bauvorhaben ein Modell anzufertigen ist.

Eine negative Stellungnahme der gemeindlichen Planungs- und Baukommission vermag an der Beurteilung des Bauvorhabens durch die kantonale Denkmalpflege nichts zu ändern. Der Denkmalpfleger hatte festgestellt, dass er gegen die Erweiterung und Aufstockung eines Feuerwehrgebäudes nichts einzuwenden hatte.

16.29 Entscheid vom 25. Oktober 2005 i.S. R. S.

Nach § 67 Abs. 2 PBG richtet sich der Rechtsschutz in Planungs- und Bausachen nach dem Verwaltungsrechtspflegegesetz vom 1. April 1976 (VRG, BGS 162.1), sofern es nicht eine abweichende Regelung im PBG selbst gibt. Für die Anfechtung einer Baubewilligung besteht eine solche abweichende Regelung nicht. Eine Verwaltungsbeschwerde ist somit innert 20 Tagen nach der Mitteilung eines Entscheids möglich. Wenn eine Poststelle die Abholungseinladung an den Adressaten schickt und dieser

die Sendung innert der Abholfrist an einem Samstag entgegennimmt, beginnt die 20-tägige Beschwerdefrist am Sonntag zu laufen. Im vorliegenden Fall hat sie am Freitag der dritten Woche danach geendet, weshalb die erst am Montag der vierten Woche eingereichte Beschwerde zu spät erfolgt ist.

16.30 Entscheid vom 22. November 2005 i.S. P. L.

Ein bestehendes Einfamilienhaus an Hanglange soll umgebaut und mit einem Anbau versehen werden, unter anderem mit Garage und Terrasse. Geplant ist auch eine Aufschüttung. Nach § 5 V PBG enthalten Unterniveaubauten unterirdisch angelegte Räume und überragen das gewachsene, in besonderen Fällen das neue Terrain an keinem Punkt in erheblichem Masse. Wenn eine gemeindliche Bauordnung noch ein bestimmtes Mass für Unterniveaubauten enthält, um welches sie aus dem gewachsenen Terrain herausragen dürfen, so gilt eine solche Spezialreglung gestützt auf § 71 PBG bis zur Revision der Ortsplanung. Eine Unterniveaubaute muss vorliegend einen Mindestabstand von einem Meter zur Nachbarparzelle einhalten. Dieser Abstand war eingehalten.

Nach gemeindlicher Bauordnung dürfen Stütz- und Futtermauern an die Grenze gestellt werden, sofern sie nicht höher als 1,2 Meter sind. Auch diese Vorschrift war eingehalten.

Stichwortverzeichnis

Auml;quivalenzprinzip, 13

Abstellraum, 9
Abwasser(gebuuml;hren), 12
Akteneinsichtsrecht, 13
Amt fuuml;r Denkmalpflege und Archauml;ologie, 5, 6
Amt fuuml;r Raumplanung, 9
Amtsblattpublikation, 11
Anfechtungsobjekt, 15
Antenne (Notfunk-), 14
Arbeitszone, 12
Arealbebauung, 15
Attikageschoss, 6
Augenschein, 5
Ausnuuml;tzungsuuml;bertragung, 6, 7
Ausnuuml;tzungsziffer, 6, 8, 9
Ausnahmebewilligung, 7, 11
Aussicht(-sschutz), 11
Ausstattung, 5

Balkone, 6, 9
Bau(fach)kommission, 13, 15
Bauabnahme, 5, 9
Baubewilligung, 9
Baubewilligungs- und Baupolizeibehouml;rde, 10
Baubewilligungspflicht, 5, 7
Baubewilligungsverfahren, ordentliches, 15
Baugesuch, 9
Baulinie / Baulinienplan, 12, 15
Bauprojektauml;nderung, 15
Begruuml;ndungspflicht, 7, 9
Behindertengerechtes Bauen, 5
Beseitigungsbefehl, 10
Besitzstandgarantie, 10
Betrieb, 9
Bodennutzung, 11
Bootsstationierung, 15
Bundesamt fuuml;r Umwelt (BAFU) / Bundesamtes fuuml;r Umwelt, Wald und Landschaft (BUWAL), 9

Carport, 11

Dachgeschoss, 6, 7
Denkmalpflege / Denkmalschutz, 5, 6, 15
Dienstbarkeitsvertrag, 11

Eigentumsbeschrauml;nkung, 12, 15
Einmuuml;ndung, 10
Einordnung, 6, 8, 10, 11
Enteignung, Entschauml;digung, 15
Erdgas, 12
Erdgeschoss, 6–8
Ermessen(suuml;berpruuml;fung), 14
Erschliessung, 10, 14
Erschliessungsflauml;che, 8

Firsthouml;he, 8
Flauml;chengebuuml;hr, Wasserversorgung, 13
Frist, 11, 16

Gauml;rtnerei / Gartenbau, 11
Garage, 10
Gartenbaute, 6
Gebauml;udehouml;he, 8
Geschossflauml;che, 6–9
Gewauml;sserschutz, 12
Grenzabstand (-vorschriften), 16

Houml;henkoten, 6

Immissionen, 9

Kantonsstrasse, 10
Kleinbaute, 10, 11
Kniestock, 7
Kognition, 11
Konzession, 8, 14, 15
Koordination / Koordinationspflicht, 6, 10, 12
Korporationsgemeinde, 11
Kostendeckungsprinzip, 13

Landschaftsschutz(zone), 9, 10
Landwirtschaft, hobbymauml;ssig betrieben, 11
Landwirtschaftszone, 11

Mobilfunkantenne, 9

Nachbarliche Interessen, 15
Nichtionisierende Strahlen / NIS, 8, 14
Nutzungsplan, 11

Ortsbildschutzzone, 5, 15
Ortsplanung, 11

Petition, 9
Privatstrasse, 7, 10
Profilierung, 8

Rechtliches Gehouml;r, 7, 8, 14
Rechtliches Gehouml;r, Heilung, 14
Rechtskraft, 6
Revers, 11

Schutzraumbaupflicht, 10
Sichtdistanz, 10
Standortgebundenheit, 14
Strassenabstand, 7, 8, 10

Teilentscheid, 10
Terrassenhauml;user, 7

Trennsystem (Wasser), 13

Umgebungsgestaltung, 6, 8
UMTS-Technologie, 14
Umweltschutzrecht, 12
Unterniveaubauten, 16

Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute
(VSS), 7, 10
Verjauml;hrung, 13
Verkehrssicherheit, 10
Vertrauensschutz, 12
Vertretung, 8
Vollgeschoss, 6

Wahlen und Abstimmungen, 11
Waldabstand, 14
Wassergebuuml;hrentarif, 13
Wasserreglement, 13
Widerrechtliche Bauten, 14
Wiederherstellung des rechtmauml;ssigen
Zustands, 14
Wintergarten, 6, 9

Zivilrecht, 11
Zone mit speziellen Vorschriften, 12
Zonenkonformitauml;t, 11
Zustandsstouml;rer, 12
Zustellshy;adresse, 9
Zweckmauml;ssigkeitskontrolle, 11
Zwischenentscheid, 12