Kanton Zug

Urteile und Entscheide in Sachen Planungs- und Baurecht

Urteile und Entscheide in Sachen Planungs- und Baurecht

Inhalt

19	**2007: Verwaltungsgericht**	5
19.1	Urteil vom 30. Mai 2007 i.S. Z. A.	5
19.2	Urteil vom 30. Mai 2007 i.S. E. und M. B.	5
19.3	Urteil vom 30. Mai 2007 i.S. K. C. M.	6
19.4	Urteil vom 29. Juni 2007 i.S. I. AG	6
19.5	Urteil vom 11. September 2007 i.S. S.-V. O. R.	7
19.6	Urteil vom 25. September 2007 i.S. A. P.	8
19.7	Urteil vom 23. Oktober 2007 i.S. F.P. L.	9
19.8	Urteil vom 30. Oktober 2007 i.S. A. und M. W., R.K. B., M. B.-F., M. B. und A. B.	10
19.9	Urteil vom 27. November 2007 i.S. F. L. und D. L.	10
19.10	Urteil vom 18. Dezember 2007 i.S. B. F.-G.	10
19.11	Urteil vom 18. Dezember 2007 i.S. F. und S. H.	11
19.12	Urteil des Verwaltungsgericht vom 27. März 2007 i.S. E. S.	11
19.13	Urteil des Verwaltungsgerichts vom 28. August 2007 i. S. JS	12
19.14	Urteil des Verwaltungsgerichts vom 28. August 2007 i. S. ZMB AG	12
19.15	Urteil des Verwaltungsgerichtes vom 11. September 2007 i. S. U.	13

19 2007: Verwaltungsgericht

19.1 Urteil vom 30. Mai 2007 i.S. Z. A.

Der Beschwerdeführer verfügt über eine Bauparzelle mit bestehendem altem Wohnhaus an der Kantonsstrasse innerhalb der Bauzone. Für die Erschliessung ist er auf den rückwärtigen Weg angewiesen. Eigentümerin dieses Weges sind Nachbarn. Der entsprechende Dienstbarkeitsvertrag dient dem bestehenden Dreifamilienhaus des Beschwerdeführers. Neu soll ein Zehnfamilienhaus mit Gewerbebau über denselben Weg erschlossen werden.

Das Gericht befand, dass eine solche Ausdehnung des Fuss- und Fahrwegrechts im Dienstbarkeitsvertrag ausdrücklich nicht enthalten ist, in dem es dort heisst, das Recht werde „im bisher ausgeübten Umfang“ gestattet. Darüber hinausgehende Nutzungen müssten vertraglich neu begründet werden. Damit fehlt es dem Beschwerdeführer zurzeit über eine gesicherte Zufahrt für die vorgesehene neue Nutzung des Baugrundstückes. Die Feinerschliessung des Baugrundstückes muss aber bis zur gemeindlichen Sammelstrasse privatrechtlich gesichert sein. Ist dies nicht der Fall, fehlt es dem Baugrundstück an der Baureife, weshalb die Vorinstanz die Baubewilligung zu Recht verweigert hat.

Die Vorinstanz hatten weder Anlass noch die Pflicht, eine direkte Erschliessung in die Kantonsstrasse zu prüfen. Dazu lagen weder Baubeschriebe noch Pläne vor, die eine Diskussion über die Variante hätten ermöglichen können. Der Regierungsrat war im Recht, wenn er feststellte, er habe nur konkrete Baugesuche zu prüfen und nicht von sich aus irgendwelche Erschliessungsvarianten abzuklären.

Das Tiefbauamt, das gemäss § 18 des Gesetzes über Strassen und Wege vom 30. Mai 1996 in Verbindung mit § 4 der Verordnung zum Gesetz über Strassen und Wege (V GSW) vom 18. Februar 1997 (BGS 751.141) für Einmündungsbewilligungen bei Kantonsstrassen zuständig ist, hat bisher nicht Stellung genommen. Es ist bekanntlich bei der Bewilligung von Einzelausfahrten in eine Kantonsstrasse sehr zurückhaltend, meint das Gericht. Die Normen des VSS (Vereinigung Schweizer Strassenfachleute) müssten in einem solchen Fall eingehalten werden. - Das Gericht hätte auf § 7 V GSW hinweisen können, wonach die Regeln der Technik, wie sie die Normen der VSS darstellen, für den Bau, Unterhalt und die Signalisation sowie die Markierung von Strassen und Wegen „wegleitend“ sind, und nicht etwa verpflichtend.

Der Regierungsrat hatte dem Gemeinderat aufsichtsrechtlich mitgeteilt, er müsse innerhalb von zwei Jahren seit Rechtskraft des Entscheides erstinstanzlich die Erschliessung des Baugrundstückes sicherstellen. Das Gericht fand die Frist von zwei Jahren vernünftig und auch gerechtfertigt. Es verwies auf § 33 PBG, wonach der Gemeinderat das Baubewilligungsverfahren hätte für zwei Jahre aussetzen und vorerst den Erlass oder die Änderung von Baulinien-, Strassen- oder Bebauungsplänen an die Hand nehmen können.

19.2 Urteil vom 30. Mai 2007 i.S. E. und M. B.

Nachbarn lagen im Streit wegen der Erschliessung ihrer jeweiligen Grundstücke, wobei der eine und hier der Beschwerdeführer den Bau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage geplant und von seinem Nachbarn von vornherein einen Geldbetrag für ein Durchfahrtsrecht in der Tiefgarage verlangt hatte. Die gemeindliche Baubehörde jedoch gestand diesem Nachbarn vorerst eine provisorische, direkte Einmündung in die Kantonsstrasse zu. Der Regierungsrat hatte den gemeindlichen Entscheid geschützt. Das Verwaltungsgericht tat es gleich. Es stellte fest, dass der Begriff der Erschliessung vom Bundesrecht bestimmt sei und eine hinreichende Erschliessung bedeute, und zwar gemäss Art. 19 RPG. Das Tiefbauamt, welches die Bewilligung für eine provisorische Einmündung in die Kantonsstrasse erteilt hatte, war davon ausgegangen, dass bereits mehrere private Erschliessungen direkt in die Kantonsstrasse mündeten. Für die Dauer der provisorischen Einmündung war für das Tiefbauamt die Verkehrssicherheit nicht in Frage gestellt. Das Gericht nahm einen Augenschein vor und klärte die Sichtdistanzen ab, die es als genügend erachtete. Die rückwärtige Erschliessung sollte nach Meinung des Gerichtes im Rahmen einer privatrechtlichen Lösung erfolgen. Der Gemeinderat als Baupolizeibehörde sollte dafür besorgt sein, dass die Parteien sich ernsthaft darum bemühen würden. Andernfalls habe der

Gemeinderat für eine Ersatzlösung zu sorgen, denn die erstaunlicherweise nicht zeitlich begrenzte Einmündungsbewilligung des Tiefbauamtes sei nur eine Übergangslösung.

19.3 Urteil vom 30. Mai 2007 i.S. K. C. M.

In der Frage der Legitimation zur Beschwerdeführung hat das Gericht auf Art. 89 Abs. 1 Bst. b und c des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 (BGG; SR 173.110) hingewiesen.

Zur Beschwerde gegen den Erlass eines Strassen- und Baulinienplanes sind neben den unmittelbar betroffenen Grundeigentümern auch jene Grundeigentümer berechtigt, die von einer Baulinie nur mittelbar berührt sind, in dem zum Beispiel ihre Grundstücke in der Verlängerung der festgesetzten Bau- und Strassenlinien liegen. Im vorliegenden Fall war der Beschwerdeführer mit eigenen dinglichen Rechten von einem Teil des Strassen- und Baulinienplans berührt und insoweit zur Beschwerde berechtigt.

Nicht Gegenstand des Beschwerdeverfahrens konnten die Fragen sein, ob mit dem mit der Bau- und Strassenlinienplanung ermöglichten Strassenausbau auch eine Tempo 30-Zone eingeführt werden sollte und wie die Finanzierung aussehen könnte.

Die Hauptfunktion der Baulinien besteht in der Freihaltung von Land für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse, deren Landbedarf sich nicht auf einzelne Parzellen beschränkt. Baulinien- und Strassenpläne stellen ein wichtiges Instrument für die verkehrsmässige Erschliessung dar und sind so festzusetzen, dass sie den Bedürfnissen des voraussichtlichen Endausbaus zu genügen vermögen.

Wenn nach dem Richtplan der betreffenden Einwohnergemeinde die in Frage stehende Strasse eine Erschliessungsstrasse darstellt, dann besteht ein erhebliches öffentliches Interesse an ihrem Ausbau, welcher funktionell auch für neu der Bauzone angehörende Landflächen dienen soll. Der Strassen- und Baulinienplan entspricht weitgehend den Bestimmungen des gemeindlichen Strassenreglements. Mit Rücksicht auf die Landwirtschafts- und Landschaftsschutzzone hat der Gemeinderat sogar auf eine sonst vom Reglement geforderte durchgehende Fahrbahnbreite von 5 m verzichtet, um auch Interessen der Grundeigentümer Rechnung zu tragen. Der vorgesehene Fussgänger- und Radweg von 2 m Breite geht auf eine Verpflichtung des Raumplanungsgesetzes zurück. Danach sind die Planungsbehörden gemäss Art. 3 Abs. 3 Bst. c RPG gehalten, bei der Siedlungsgestaltung Rad- und Fusswege zu erhalten oder neu zu schaffen.

19.4 Urteil vom 29. Juni 2007 i.S. I. AG

Die gemeindliche Baubehörde hatte das Gesuch für eine Arealbebauung bewilligt. Der Regierungsrat hatte dagegen erhobene Beschwerden von Nachbarn gutgeheissen und die Bewilligung aufgehoben. Das Verwaltungsgericht wies die gegen den Regierungsratsbeschluss eingereichte Verwaltungsgerichtsbeschwerde der Bauherrschaft ab.

Das Verwaltungsgericht machte klar, dass Bestimmungen des PBG auch dann Wirkung entfalten, wenn sie gemeindliche Vorschriften in Bauordnungen ergänzen oder Unklarheiten präzisieren. Nur wenn die Bestimmungen des PBG klar gemeindlichen Regelungen widersprechen, gehen letztere in Anwendung von § 71 Abs. 1 PBG (Übergangsrecht) vor. Das PBG ist ja auch höherrangiges Gesetz und jüngeren Datums, das grundsätzlich älteren Bestimmungen vorgeht, sofern dies nicht ausdrücklich im Gesetz so vorgesehen ist. Paragraph 29 PBG und die §§ 53 ff. Bauordnung der Stadt Zug vom 4. Dezember 1994 (BO Zug) widersprechen sich nicht. Es liegen höchstens Ergänzungen vor.

Arealbebauungen können etappenweise realisiert werden. Ist eine Arealbebauung erstellt, so sind spätere Änderungen nur mit Rücksicht auf das Ganze bewilligungsfähig (§ 29 Abs. 4 PBG). Der Regierungsrat hat mit der Feststellung, dass kein Umgebungsgestaltungsplan, sondern lediglich ein ungenügendes Umgebungsschema eingereicht wurde, kein Recht verletzt. Ohne Umgebungsgestaltungsplan war er nicht in der Lage zu prüfen, ob die geplante Arealbebauung den Anforderungen entspricht oder nicht.

Die Zustimmung aller betroffenen Grundeigentümer zu Änderungen einer Arealbebauung ist immer dann erforderlich, wenn wesentliche Gestaltungselemente geändert werden sollen.

Die Arealbebauung von 1991 ging von vier Einfamilienhäusern und einem Zweifamilienhaus aus. Es war nicht geplant, dass die Häuser zusammengebaut würden und die Umgebung war grosszügig geplant. Heute sollen nur noch zwei ineinander verschachtelte Gebäude, die aussen als massiver Baukörper erscheinen würden, erstellt werden. Das neue Projekt ist gegenüber der bisherigen, bewilligten Überbauung stark verändert.

Das Verwaltungsgericht stellte auch fest, dass Verzichtserklärungen von Käufern von Häusern aus dem ersten Teil der Arealbebauung im Hinblick auf Einwendungen privatrechtlicher oder öffentlich-rechtlicher Art keine Konsequenz hätten, weil diese Verzichtserklärungen eingeschränkt waren auf Projektierung und äussere Erscheinungsform der Gebäude gemäss bisheriger Arealbebauungsbewilligung.

Die flächenmässige Aufteilung und Zuweisung von gemeinschaftlichem Eigentum, insbesondere an einer Erschliessungsanlage, auf verschiedene Eigentümer der im Arealbebauungsgebiet befindlichen Liegenschaften erfordert die Zustimmung aller Miteigentümer, d.h. einen Vertragsabschluss. Daran hat es vorliegend gefehlt.

In Bezug auf die Umgebungsgestaltung hatte der Regierungsrat als Vorinstanz beanstandet, dass Garten und Spielflächen zu klein waren, um Vorteile, wie sie eine Arealbebauungsbewilligung hätte bewirken sollen, zu erzielen. Das Gericht folgte dem Regierungsrat auch in diesem Punkt.

19.5 Urteil vom 11. September 2007 i.S. S.-V. O. R.

Das Urteil dreht sich um einen Beschluss des Regierungsrats mit Aufhebung von vorinstanzlichen Baubewilligungen, die den bestehenden Pausenplatz bei einem Gemeindeschulhaus betreffen. Auf diesem Pausenplatz etablierte sich der Spielbetrieb eines Sportvereins. Der Regierungsrat legte Betriebsbeschränkungen für Trainings- und Wettkampfspiele des Sportvereins fest und ordnete die Regulierung der Lautsprecheranlage in bestimmter Hinsicht an. Ferner verbot der Regierungsrat die Verwendung bestimmter Knallkörper im Zuschauerbereich. Er ordnete auch bauliche Massnahmen an, um die Blendwirkung von Scheinwerfern beim Pausenplatz einzudämmen und damit die Nachbarschaft zu schonen.

Im Streit lagen der Sportverein und Nachbarn der Schulhausanlage. Der Sportverein hatte sich gegen die vom Regierungsrat in seinem Entscheid getroffenen Einschränkungen gewehrt.

Das Gericht hatte zunächst eine Ausstandsfrage zu klären, weil geltend gemacht worden war, zwei Mitglieder des Regierungsrates hätten ein Interesse am Ausgang des Verfahrens, das eine weil es Vorgesetzter des einen Beschwerdegegners sei, das andere weil es im Raum XY wohne und sicherlich Klagen von Anwohnern entgegen genommen habe. Die Beschwerdeführerin machte somit gegenüber diesen Regierungsmitgliedern geltend, sie seien befangen. Das Gericht stellte fest, dass der Anschein, die betreffende Magistratsperson lasse die nötige Distanz und Objektivität vermissen, genügen würde, um Befangenheit festzustellen. Allerdings könne die Beschwerdeführerin nichts Substanzielles vorbringen, was diese Befangenheit angehe. Eine Magistratsperson müsse ohne Weiteres damit umgehen können - so das Gericht -, dass ihre Entscheide immer wieder auch Personen aus ihrem engeren Umfeld beträfen, mit denen sie im Alltag zu tun habe. Wollte man die vorliegend geltend gemachten Ausstandsgründe bejahen, könnten in einer Vielzahl alltäglicher Geschäfte kaum noch reguläre Regierungsratssitzungen abgehalten werden.

Der Pausenplatz liegt in einer Zone des öffentlichen Interesses. Die Zonenkonformität einer Baute oder Anlage im Sinne von Art. 22 Abs. 2 Bst. a RPG gewährleistet insofern einen abstrakt wirkenden öffentlich-rechtlichen Immissionsschutz, als festzustellen ist, ob eine Baute oder Anlage zu einer bestimmten Kategorie gehört, die in der betreffenden Zone zulässig ist. So dann ist in einer zweiten Stufe die konkrete

Beurteilung einer Baute oder Anlage hinsichtlich der durch sie erzeugten Immissionen vorzunehmen. Diese zweistufige Beurteilung spiegelt sich in Art. 43 der Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41). Danach sind für verschiedene Zonenarten die Empfindlichkeitsstufen zuzuordnen, die somit Bestandteil der Nutzungspläne werden. Eine Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen ist nach massgebendem Zonenplan der Stadt Zug teilweise der Empfindlichkeitsstufe II, teilweise jener der Stufe III zugeordnet worden.

Eine Sportanlage erzeugt technischen Eigenlärm und Lärm, der von ihren Benützern bei bestimmungsgemässer Nutzung innerhalb und ausserhalb der Anlage erzeugt wird. Der Schall von Lautsprecheranlagen und ähnlichen Einrichtungen ist zum Betriebslärm zu rechnen, genauso wie der menschliche Lärm.

Neue ortsfeste Anlagen dürfen nur errichtet werden, wenn der durch sie erzeugte Lärm die Planungswerte in der Umgebung nicht überschreitet (Art. 25 Abs. 1 USG).

Die Gemeinde hat die Schulhausanlage mit Pausenplatz der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen mit der Empfindlichkeitsstufe ES II zugeordnet. Mässig oder stark störende Nutzungen sind hier ausgeschlossen. Die Sportanlage gilt als neue Anlage, weil sie erst nach 1985 erstellt worden ist.

Der Sportverein hatte seine Spieltätigkeit nach Erlass der gemeindlichen Baubewilligung für den Betrieb und bauliche Anpassungen der Anlage wesentlich gesteigert. Gemessene Schallpegel überschritten die Planungswerte erheblich. Lärmbelastungsgrenzwerte für menschlichen Lärm gibt es allerdings nicht. Die Werte der LSV sind auf Industrie- und Gewerbelärm zugeschnitten. Beim Fehlen von Lärmbelastungsgrenzwerten und klaren quantitativen Angaben muss die Vollzugsbehörde die Schädlichkeit oder Lästigkeit der Beeinträchtigungen nach Art. 15 USG und unter Berücksichtigung der Art. 19 und 23 USG beurteilen. Ihre Ermessensbefugnis ist bedeutend.

Im vorliegenden Fall genügte die Sportanlage den Anforderungen des massgebenden Umweltrechts nicht. Das Gericht verzichtete auf weitere Beweismassnahmen in Form eines Augenscheins, nachdem bereits die Vorinstanz einen Augenschein durchgeführt hatte. Es stellte fest, der materiell rechtmässige Zustand könne offensichtlich nur durch die Aufhebung der Sportanlage wiederhergestellt werden. Der Schulhausplatz sei als Sportanlage im gegenwärtigen Sinne zonenwidrig. Der Regierungsrat habe eine grosszügige Übergangsfrist festgelegt. Der heutige Platz sei angesichts europäischer Normen ohnehin zu klein, um nationalen Verbandsvorgaben ab 1. Januar 2010 genügen zu können.

19.6 Urteil vom 25. September 2007 i.S. A. P.

Kann eine Einwohnergemeinde mit Gemeindereglement ein generelles Verbot für die Werbung für Tabak und alkoholische Getränke erlassen?

Gemäss Art. 50 Abs. 1 BV ist die Gemeindeautonomie (nur) nach Massgabe des kantonalen Rechts gewährleistet. Der Kanton Zug hat im Gesetz über das Gesundheitswesen im Kanton Zug vom 21. Mai 1970 (BGS 821.1; nun in Revision) festgelegt, dass die Gesundheitsdirektion das öffentliche Gesundheitswesen leitet und überwacht. Diese Direktion trifft auch die notwendigen gesundheitspolizeilichen Massnahmen. Aufgaben des Gemeinderates sind die Überwachung der „Orts- und Wohnhygiene“, sowie die Umsetzung von Massnahmen gegen übertragbare Krankheiten, die Anordnung von Desinfektionen und die Umsetzung von Massnahmen gegen gesundheitsschädliche Immissionen. Die gemeindliche Autonomie zum Erlass von gesundheitspolizeilichen Eingriffen lässt sich nicht aus dem danach neu eingefügten § 29 des Gesundheitsgesetzes ableiten, wonach der Kanton Massnahmen und Projekte zur Gesundheitsförderung und Prävention unterstützt und dabei mit öffentlichen und privaten Organisationen zusammenarbeitet. Unter diesen öffentlichen Organisationen sind nicht die Einwohnergemeinden zu verstehen, sondern Dritte, wie aus dem Bericht und Antrag des Regierungsrates zur fraglichen Gesetzesbestimmung hervorgeht.

Die klare und eindeutige gesetzliche Grundlage im kantonalen Recht fehlt, um den Einwohnergemeinden den Erlass eines Verbotes für die Werbung für Tabak und alkoholische Getränke zu ermöglichen.

Nachtrag: Das in Vorbereitung befindliche Gesundheitsgesetz sieht eine solche Grundlage vor, bzw. legt teilweise selber Verbote fest.

19.7 Urteil vom 23. Oktober 2007 i.S. F.P. L.

Ein altes Bauernhaus mit Remise steht auf einem Grundstück, das in der Ortskernzone einer Gemeinde liegt. Diese wird von einer Ortsbildschutzzone im Rahmen von § 6 des Denkmalschutzgesetzes vom 26. April 1990 (BGS 423.11). Der Dorfkern soll im Übrigen bereits nach gemeindlichem Recht in seinem Erscheinungsbild erhalten werden. Darin sind Erhaltung, Pflege und Weiterentwicklung des heutigen Charakters des schützenswerten Ortsbildes als Ziele genannt. Die Bestimmung hat die Erhaltung und Pflege des jeweiligen Orts- und Quartierbildes zum Zweck. Weiterentwicklungen sind nicht vorgesehen, Veränderungen nur zulässig, wenn das bestehende Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt wird. Neubauten sind zwar grundsätzlich zulässig, doch nur solche, die dem Charakter des schützenswerten Dorfbildes entsprechen.

Ein Bauherr wollte das Bauernhaus mit Remise abbrechen und ein Mehrfamilienhaus mit Autoeinstellhalle und zwei oberirdischen Parkplätzen neu erstellen. Im Streit mit Nachbarn hob der Regierungsrat die von der Gemeinde erteilte Baubewilligung auf, weil das Baugesuch ein Attikageschoss vorgesehen hatte, das der Regierungsrat nicht als solches betrachtete.

Das Gericht stellte zunächst fest, dass nur bei Bestimmungen des PBG, die noch gültigen gemeindlichen Plänen und Reglementen klar widersprechen, gestützt auf § 71 Abs. 1 PBG diese gemeindlichen Regelungen vorgehen. Wo die Bestimmungen des PBG die gemeindlichen Bauordnungen aber ergänzen oder Unklarheiten präzisieren, gelangt dieses kantonale Recht zur Anwendung. Es ist auch höherrangig. Vorliegend waren Begriffsbestimmungen nach § 8 Abs. 2 V PBG (Definition des Dachgeschosses in der Reihe der baurechtlichen Begriffe) und eine Bestimmung der gemeindlichen Bauordnung anzuwenden. Das Baugesuch sah zwar vor, dass das als Attikageschoss bezeichnete oberste Geschoss nicht mehr als 70 % des darunterliegenden Obergeschosses erreichte, doch war fraglich, ob es sich um eine Aufbaute auf einem Flachdach handelte. Das Gericht stellte fest, dass nach den Fassadenplänen die Aussenwände des Attikageschosses auf allen vier Seiten direkt auf die Fassade der darunterliegenden Vollgeschosse aufgebaut werden sollten, ohne dass irgend eine Abgrenzung sichtbar gewesen wäre. Damit gewann man den Eindruck eines viergeschossigen Kubus in einer Zone für maximal drei Geschosse. Die Aufhebung der Baubewilligung war rechtens.

Ein innerhalb der Gebäudeumfassung liegender, jedoch vollständig offener Luftraum, der somit klimatisch ausserhalb des Gebäudes angeordnet ist, ist von der Ausnützungsberechnung auszunehmen, weil er äusseren, namentlich atmosphärischen Einflüssen mehr oder weniger vollständig ausgesetzt ist. Es ging um Flächen von je 2,73 m2 auf jedem Stockwerk.

Die Einordnung des beabsichtigten Gebäudes in die Ortsbildschutzzone war für das Gericht Anlass, auch das Leitbild der fraglichen Gemeinde heran zu ziehen und aus dem Kapitel „Siedlung und Quartierentwicklung“ zu zitieren. Dort hiess es, der Dorfkern sowie weitere schutzwürdige kulturhistorisch wertvolle und für die Gemeinde typische Ensembles seien vermehrt zu schützen und zu pflegen. Der Dorfkern müsse unter anderem ortsbaulich aufgewertet werden. Es genüge nicht, wenn man sich in erster Linie an der architektonischen Qualität eines Neubaus orientiere, oder wenn nur einzelne Elemente der baulichen Umgebung übernommen würden, welche dann noch in einer zeitgenössischen Architektursprache neu thematisiert würden. Der Charakter des Dorfkerns werde weitgehend durch Giebel und Schrägdächer geprägt. Es fänden sich auch relativ wenige grossflächige Fenster. Der Entwurf der neuen Bauordnung für diese Gemeinde sehe vor, dass bei Hauptgebäuden im Ortskern wie in der Ortsbildschutzzone keine Flachdächer zulässig seien. Auch wenn die neuen Regeln keine Vorwirkung entfalten würden, so ersehe man doch, was der Gesetzgeber unter Erhaltung und Weiterentwicklung der

typischen Baustruktur verstehe. Das Gericht gelangte zum Schluss, dass an dieser Stelle der Ortschaft das Baugesuch den schützenswerten Charakter des Dorfbildes missachtet. Auch unter diesem Titel hätte das Gesuch abgelehnt werden müssen.

19.8 Urteil vom 30. Oktober 2007 i.S. A. und M. W., R.K. B., M. B.-F., M. B. und A. B.

Das Verwaltungsgericht hat sich in diesem Urteil mit der Frage der Rechtmässigkeit einer Abzonung eines Grundstücks von der Wohnzone W2 in die Wohnzone W1 befasst. Dabei wurde festgehalten, dass in diesem Fall die Abzonung nicht sachgerecht war und gegen die Rechtsgleichheit verstossen hat. Die Gemeindeversammlung hatte ein einzelnes Grundstück aus der Wohnzone W2 herausgerissen und in die Wohnzone W1 abgezont, das auf drei Seiten fast vollständig von der Wohnzone W2 umgeben war. Gleichzeitig versuchte man mit dieser Änderung der Nutzungsplanung ein bereits in den wesentlichen Punkten bewilligtes Bauprojekt zu verhindern. Es ging offensichtlich auch nicht um den eigentlichen Ortsbildschutz, denn dieser konnte mit den bereits bestehenden Instrumenten der Bauordnung ohne Weiteres gewährleistet werden. Wenn man den Ortsbildschutz neu hätte definieren wollen, so hätte man sich die Abzonung der ganzen, die Kernzone umgebenden Wohnzone W2, überlegen müssen. Die umstrittene Abzonung wurde bezüglich des Ortsbildschutzes vom Amt für Denkmalpflege ausdrücklich als nicht sachgerecht und willkürlich bezeichnet. Der direkte Übergang von der Kernzone mit einer Ausnützung von 0.77 in die Wohnzone W1 mit einer Ausnützung von nur noch 0.32 bei einer einzelnen Parzelle war aus raumplanungsrechtlicher Sicht nicht sachgerecht. Das Bevölkerungswachstum und die bessere Erschliessung verlangten in Beachtung des Gebotes des haushälterischen Umgangs mit dem Boden eher das Gegenteil als eine Verminderung der Ausnützung in bereits ausgeschiedene Bauzonen. Es ging im vorliegenden Fall gemäss den Ausführungen des Verwaltungsgerichts der Gemeindeversammlung auch nicht um die Freihaltung des ganzen Gebietes, sondern exakt um die Verhinderung des Bauvorhabens.

19.9 Urteil vom 27. November 2007 i.S. F. L. und D. L.

Ausgangspunkt war der Beschluss der Gemeinde, ein Grundstück der Zone des öffentlichen Interesses für Freizeit und Erholung und eine auf dem Seegebiet liegende vorgelagerte Fläche der Übrigen Zone mit speziellen Vorschriften für Freizeit zuzuweisen. Damit wäre die zonenplanerische Grundlage für eine Stationierung von rund 30 Booten auf dem Seegebiet geschaffen worden. Der gesamte Uferabschnitt gehörte zur kantonalen Seeuferschutzzone, die der Freihaltung, Erhaltung und Wiederherstellung der ökologisch wertvollen Uferbereiche sowie des Landschaftsbildes diente.

Bevor die gemeindliche Nutzungsplanung für eine Bootsstationierung beschlossen und genehmigt werden konnte, hätte ein entsprechender Bericht der zuständigen Bundesstelle eingeholt werden müssen. Erst anschliessend hätte eine umfassende Interessenabwägung vorgenommen werden können. Vorliegend entsprach die Ortsplanung der Gemeinde, soweit sie die "Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Freizeit (Bootssteg Dersbach)“ auf Seegebiet entsprach, nicht den Vorgaben des kantonalen Richtplanes.

19.10 Urteil vom 18. Dezember 2007 i.S. B. F.-G.

Das Verwaltungsgericht hat sich zur Frage der Zulässigkeit der Verbreiterung eines Balkons in der Altstadtzone befasst. Dabei wurde festgehalten, dass gemäss § 2 Abs. 1 Altstadtreglement (AR) die Altstadt in ihrem Gesamtbild und in ihrer Massstäblichkeit zu erhalten sei und die hergebrachte städtebauliche und architektonische Eigenart und Qualität zu bewahren sei. In Abs. 1 Satz 2 ist weiter festgehalten, dass zweckmässige Massnahmen, wie die Schaffung von Läden und Wohnraum (insbesondere für Wohnungen mit drei oder mehr Zimmern) sowie die Unterbringung von Kleingewerbe eine Aufwertung und Belebung herbeiführen sollen. In der inneren Altstadt gelten diese Bestimmungen in verstärktem Mass.

Die Verbreiterung des Balkons entsprach gemäss den Ausführungen des Verwaltungsgerichts nicht dem hergebrachten Altstadtcharakter und den herkömmlichen Ausmassen und Proportionen. Dies war gemäss § 15 AR Voraussetzung für eine bauliche Veränderung in der Altstadt. Balkone gehörten nicht zur

historischen Bauweise der Altstadt, allenfalls hätte die Verbreiterung eines solchen als Ausnahme bewilligt werden können. § 9 AR ermächtigte den Stadtrat zwar, gegenüber den Vorschriften des Altstadtreglements Ausnahmebewilligungen zu gestatten sofern besondere Verhältnisse dies rechtfertigten. Persönliche Bedürfnisse vermögen jedoch in der Regel die Ausnahme von besonderen Verhältnissen nicht zu rechtfertigen. Die Verbreiterung des Balkons konnte auch nicht unter der Ausnahmebewilligung von § 9 AR bewilligt werden.

19.11 Urteil vom 18. Dezember 2007 i.S. F. und S. H.

Gegenstand dieses Urteils war die Frage, ob die Beschwerdeführer zur Beschwerdeführung berechtigt waren oder nicht. In der Gerichtspraxis wird die Beschwerdeberechtigung nach den Bestimmungen von Art. 89 BGG beurteilt. Danach muss ein Beschwerdeführer durch den angefochtenen Entscheid „besonders berührt“ sein.

Das Verwaltungsgericht hat festgehalten, dass die Beschwerdelegitimation nicht bereits daraus folgt, dass der Beschwerdeführer in einem Ortsteil wohnt oder Grundeigentum besitzt, in welchem das unerwünschte Bauwerk errichtet werden soll. Die Tatsache, dass ein Bauvorhaben die Aussicht der Nachbarn beeinträchtigt, stellt - anders als beim Lichtenzug oder beim Schattenwurf - in der Regel keine negative Immission dar, ansonsten sich der Kreis der Legitimierten kaum abgrenzen liesse. Die Beschwerdeberechtigung ergibt sich nicht aus der Rechtswidrigkeit eines angefochtenen Entscheides, sondern sie ist umgekehrt Voraussetzung dafür, dass eine Partei diese (behauptete) Rechtswidrigkeit überhaupt prozessual beanstanden kann.

Im vorliegenden Fall genügte ein Sichtkontakt über mehr als 100 Meter zur Begründung einer Beschwerdelegitimation nicht mehr, da nicht noch zusätzliche negative Einwirkungen „gerügt“ werden konnten. Die Beschwerdelegitimation wurde verneint.

19.12 Urteil des Verwaltungsgericht vom 27. März 2007 i.S. E. S.

Hier geht es um einen Entscheid des Amtes für Raumplanung und der Direktion des Innern des Kantons Zug. Verfahrensbeteiligt ist auch der Gemeinderat X als gemeindliche Baubehörde. Der Bauherr beabsichtigte den Umbau und die Renovation eines bestehenden Gebäudes ausserhalb der Bauzonen und in Unterschreitung des Waldabstandes. Der Gemeinderat stellte anlässlich einer Baukontrolle fest, dass das Dachgeschoss entgegen den bewilligten Plänen abgerissen und neu aufgebaut worden war. Die in der Folge revidierten Planunterlagen fanden keine Zustimmung, weder des Amtes für Raumplanung noch der Direktion des Innern. Dagegen erhob der Bauherr Verwaltungsgerichtsbeschwerde. Gemäss Art. 24c RPG würden bestehende Bauten der Bestandesgarantie unterstehen. Sie könnten auch wiederaufgebaut werden. Das RPG unterscheide nicht zwischen Erneuerung und Wiederaufbau. Artikel 42 Abs. 4 RPV stehe dem Wiederaufbau nicht entgegen, weil das Gebäude bis Baubeginn als Wohnung, Werkstatt und Lager genutzt worden sei.

Das Verwaltungsgericht hiess die Beschwerde gut. Der verfassungsrechtliche Schutz des Bestandes altrechtlicher Bauten entfalle, wenn der Wert der früheren baulichen Investitionen durch periodischen Unterhalt und zeitgemässe Erneuerung nicht mehr aufrecht erhalten werden könne. Für diesen Fall habe der Bundesgesetzgeber mit Art. 24c RPG die verfassungsrechtliche Besitzstandsgarantie ausgeweitet, in dem neben der Aufrechterhaltung des bisherigen Bestandes auch gewisse Veränderungen und Erweiterungen zugelassen worden seien. Das Verwaltungsgericht verweist auf die so genannte erweiterte Besitzstandsgarantie. Stichtag für diese altrechtlichen Bauten und Anlagen ist der 1. Juli 1972, das Inkrafttreten des früheren Gewässerschutzgesetzes des Bundes. Damals ist gesamtschweizerisch eine klare Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet vorgenommen worden. Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmebewilligung nach Art. 24c Abs. 2 RPG sind vom Bundesrat in Art. 42 RPV präzisiert worden. Die Identität der Baute muss im Wesentlichen gewahrt bleiben, was in Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen ist. Dabei sind Ziele und Grundsätze der Raumplanung nach Art. 1 und 3 RPG zu beachten.

Von einem Wiederaufbau spricht man, wenn entweder ein unfreiwillig zerstörtes oder ein freiwillig abgebrochenes Gebäude wiederhergestellt wird. Voraussetzung für den Wiederaufbau ist die Erstellung am alten Ort und im Rahmen des bisherigen Umfangs und der bisherigen Zweckbestimmung. Der Wiederaufbau schliesst Umbauten, Zweckänderungen und Erweiterungen ein, so lange die Wesenszüge des bisherigen Gebäudes gewahrt bleiben.

Vorliegend handelt es sich nicht um einen Neubau, sondern um die Wiederherstellung eines bestehenden Gebäudes in den gleichen Ausmassen. Ein Wiederaufbau liegt nicht vor, das Untergeschoss befindet sich noch im ursprünglichen Zustand. Im Wesentlichen geht es um eine teilweise Änderung im Sinne von Art. 24c Abs. 2 RPG. Der Begriff des Wiederaufbaus ist hier nicht unnötig auszudehnen. Die Identität des Gebäudes bleibt erhalten. Mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung ist das Vorhaben durchaus vereinbar. In Bezug auf Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes gibt es keine Änderungen gegenüber der vormaligen Sachlage, als das Gebäude noch nicht teilweise abgerissen war.

Dem Gericht blieb nicht verborgen, dass der Beschwerdeführer Verfahrensrecht verletzt hatte und der Baustopp zu Recht erfolgt war.

19.13 Urteil des Verwaltungsgerichts vom 28. August 2007 i. S. JS

Vorliegend ging es um die Komplettierung bzw. Verlängerung eines Rundweges in der Landwirtschaftszone, welche im BLN-Gebiet „Glaziallandschaften zwischen Lorzentobel und Sihl mit Höhrenkette“ lag. Die Notwendigkeit der Einholung eines Gutachtens der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission war nicht notwendig, da es sich um einen relativ kleinen Eingriff in die Landschaft handelte.

Das Verwaltungsgericht hielt fest, dass gemäss Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG Bewilligungen für die Errichtung von Bauten und Anlagen bzw. Zweckänderungen erteilt werden können, wenn a. der Zweck der Bauten und Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert; und b. keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Art. 24 RPG). Die beiden Voraussetzungen müssten kumulativ erfüllt sein. Vorliegend war der primäre Zweck des Rundweges die Erschliessung der Aussichtslage für Fussgänger und Wanderer, sowie die bessere land- und forstwirtschaftliche Erschliessung der Umgebung. Mit diesem Zweck war das Projekt standortgebunden. Betreffend überwiegende Interessen war zu prüfen, ob alle Vorschriften, deren sachlicher, räumlicher, zeitlicher und persönlicher Geltungsbereich betroffen war, eingehalten waren. Insbesondere die Immissionsschutzgesetzgebung des Umweltschutzgesetzes und seiner Ausführungsvorschriften, das Natur- und Landschaftsschutzrecht von Bund und Kantonen oder die Gewässerschutz-, Wasserbau-, Jagd- und Waldgesetzgebung waren zu beachten.

Nach Abwägung der verschiedenen Interessen ergab sich, dass die Interessen der Zuger Bevölkerung an einer massvollen Erweiterung des Wanderwegnetzes im Bereich des kantonalen Schwerpunktes für Erholung gegenüber den Interessen des Natur- und Tierschutzes höher zu gewichten waren.

19.14 Urteil des Verwaltungsgerichts vom 28. August 2007 i. S. ZMB AG

Die Beschwerdeführerin wehrte sich gegen die Auflagen im Zusammenhang mit einer Baubewilligung eines Schweinestalls. Das ARP hat die Baubewilligung u.a. mit folgenden Auflagen versehen:

„Der Güllesilo und die Jauchegruben sind mit dem Bauvorhaben, spätestens bis 2009, auf Dichtigkeit zu prüfen.Der Güllesilo ist mit einer wirksamen Abdeckung bis Ende 2007 auszurüsten.Für eine Menge von 63 m2 Gülle sind Abnahmeverträge bis 1. Juni 2007 abzuschliessen.“

Das Verwaltungsgericht hat festgehalten, dass die gesetzlichen Voraussetzungen für die Anordnung dieser Auflagen eingehalten worden sind. Insbesondere wurde auf Art. 15 Abs. 2 des Gewässerschutzgesetzes verwiesen, wonach Abwasseranlagen, Lagereinrichtungen und technische Aufbereitungsanlagen für Hofdünger sowie von Raufuttersilos periodisch kontrolliert werden müssen.

Weiter wurden Siloabdeckungen nach Art. 4 Abs. 1 LRV i.V.m. Art. 11 Abs. 2 USG vorgeschrieben.

Die Beschwerde wurde abgewiesen.

19.15 Urteil des Verwaltungsgerichtes vom 11. September 2007 i. S. U.

Die Beschwerdeführerin wollte die Baubewilligung für die Errichtung von Notfunkantennen an einem bestehenden militärischen Objekt erwirken.

Das Verwaltungsgericht führte dazu aus, dass die Bundesverfassung in Art. 57 BV dem Bund und den Kantonen den Auftrag erteilt, im Rahmen ihrer Zuständigkeiten für die Sicherheit des Landes und den Schutz der Bevölkerung zu sorgen. Ebenfalls Verfassungsrang hätten aber die Anliegen des Natur-, Heimat- und Landschaftsschutzes. Kollidieren diese Verfassungsaufgaben miteinander, so hätten die verantwortlichen Behörden von Bund und Kantonen die entsprechenden Prioritäten festzusetzen. Vorliegend ergab eine Abwägung der Interessen, dass das Gesuch für die Errichtung einer Funkantennenanlage nicht bewilligt werden konnte. Einerseits war zu beachten, dass gemäss § 1 des Gesetzes über den Schutz und die Erhaltung der Moränenlandschaft im Raume Menzingen-Neuheim und Umgebung vom 12. Juni 1988 das umstrittene Objekt möglichst ungeschmälert erhalten bleiben sollte, und zum andern war die bereits bestehende Militäranlage vom Regierungsrat unter kantonalen Denkmalschutz gestellt worden, so dass es für jede Veränderung einer Bewilligung gebraucht hätte. In Anbetracht dieser Ausgangslage ergab sich, dass die Interessen an der integralen Erhaltung des Objektes den Interessen der Beschwerdeführerin zweifellos vorgingen. Zudem fügte das Verwaltungsgericht an, dass der von der Beschwerdeführerin angestrebte Zweck vorliegend auch an einem anderen Standort zumindest in ähnlichem Masse zu verwirklichen war. Unter diesen Umständen war die Verfügung des ARP als korrekt zu bezeichnen und die Beschwerde musste abgewiesen werden.

Stichwortverzeichnis

Auml;nderung, teilweise, 12
Uuml;bergangsrecht, 6

Abwasserreinigungsanlage, 12
Abzonung, 10
Altstadt, 10
Amt fuuml;r Denkmalpflege und Archauml;ologie, 10
Amt fuuml;r Raumplanung, Verfuuml;gungen, 11, 12
Antenne (Notfunk-), 13
Arealbebauung, 6
Arealbebauung, Auml;nderungen, 7
Attikageschoss, 9
Auflagen und Bedingungen, 12
Aufsichtsrecht, 5
Augenschein, 5
Ausnuuml;tzungsziffer, 9, 10
Ausnahmebewilligung, 11
Aussicht(-sschutz), 11
Ausstand, 7

Balkone, 10
Baubewilligung, 12
Baubewilligungs- und Baupolizeibehouml;rde, 5
Bauetappierung, 6
Baugebiet / Nichtbaugebiet, Trennung, 11
Baukontrolle, 11
Baulinie / Baulinienplan, 6
Baureife, 5
Bauten und Anlagen, 12
Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone, 11
Beschwerdelegitimation, 6, 11
Besitzstandgarantie, 11
Bootsstationierung, 10
Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmauml;ler von nationaler Bedeutung (BLN), 12

Dachaufbaute, 9
Dachgeschoss, 9, 11
Denkmalpflege / Denkmalschutz, 13
Dienstbarkeitsvertrag, 5

Einmuuml;ndung, 5
Einordnung, 9
Erneuerung, 11
Erschliessung, 5
Erschliessungsstrasse, 6

Fahrbahn / Strasse, 6
Feinerschliessung, 5

Gemeindeautonomie, 8

Hofduuml;nger, 12

Identitauml;t der Bauten und Anlagen, 11
Immissionen, 7, 11

Kantonsstrasse, 5
Kompetenzaufteilung Bund - Kanton, 13

Lauml;rmbelastung / Lauml;rmschutz, 8
Lauml;rmempfindlichkeitsstufe, 8
Landwirtschaftszone, 12
Leitbild der Gemeinde, 9
Luftraum (Ausnuuml;tzung), 9

Nutzungsplan, Auml;nderung, 10

Ortsbildschutzzone, 9

Radweg, 6
Raumplanung, 11
Reklame, 8
Rundweg, 12

Schattenwurf, 11
Seeuferschutzzone, 10
Sichtdistanz, 5
Siedlungsgestaltung, 6
Sportanlage, 8
Sportveranstaltungen, 7
Stall / Schweinestall / Weidestall, 12
Standortgebundenheit, 12
Strassenplan, 6

Tierschutz, 12

Umgebungsgestaltung, 6
Umweltschutzrecht, 8

Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS), 5

Wegrechte, 5
Wiederaufbau, 11
Wiederherstellung des rechtmauml;ssigen Zustands, 8
Wohnzone, 10

Zone des ouml;ffentlichen Interesses, 7, 10
Zone mit speziellen Vorschriften, 10
Zonenkonformitauml;t, 7, 8
Zufahrt, 5