Kanton Zug

Urteile und Entscheide in Sachen Planungs- und Baurecht

Kanton Zug

Urteile und Entscheide in Sachen Planungs- und Baurecht

Inhalt

18	**2006: Regierungsrat**	5
18.1	Entscheid vom 17. Januar 2006 i.S. D. F. B. und Konsorten	5
18.2	Entscheid vom 24. Januar 2006 i.S. H. + H. F. (Aufsichtsbeschwerde)	5
18.3	Entscheid vom 21. März 2006 i.S. Z. B.	6
18.4	Entscheid vom 21. März 2006 i.S. R. D. und Konsorten	7
18.5	Entscheid vom 21. März 2006 i.S. M. und C. H. und Konsorten	7
18.6	Entscheid vom 4. April 2006 i.S. C. C.-W. und Konsorten	8
18.7	Entscheid vom 11. April 2006 i.S. U. und P. B.-S. und Konsorten	8
18.8	Entscheid vom 2. Mai 2006 i.S. R. B. und Mitunterzeichner sowie M. und B. H. B.	9
18.9	Entscheid vom 2. Mai 2006 i.S. P. N. Z. und P. N. S.	9
18.10	Entscheid vom 13. Juni 2006 i.S. R. F.	9
18.11	Entscheid vom 13. Juni 2006 i.S. A. D. und S. T. D.	10
18.12	Entscheid vom 11. Juli 2006 i.S. R. J-H.	10
18.13	Entscheid vom 18. August 2006 i.S. J. S.	10
18.14	Entscheid vom 22. August 2006 i.S. Diverse	10
18.15	Entscheid vom 26. September 2006 i.S. Diverse	11
18.16	Entscheid vom 3. Oktober 2006 i.S. Diverse	11
18.17	Entscheid vom 3. Oktober 2006 i.S. P. AG und T. AG	11
18.18	Entscheid vom 24. Oktober 2006 i.S. N. C.	12
18.19	Entscheid vom 24. Oktober 2006 i.S. W. und L. S. sowie A. K.	12
18.20	Entscheid vom 14. November 2006 i.S. Aufsichtsbeschwerde von J. S.	12
18.21	Entscheid vom 21. November 2006 i.S. Z. A.	13
18.22	Entscheid vom 5. Dezember 2006 i.S. M. Z. AG	13
18.23	Entscheid vom 12. Dezember 2006 i.S. K.C. M.	14
18.24	Entscheid vom 12. Dezember 2006 i.S. G. W. und E. W. W.	15
18.25	Entscheid vom 19. Dezember 2006 i.S. M. und E. B.	15
18.26	Entscheid vom 19. Dezember 2006 i.S. A.-E. und J.M. F.	15

18 2006: Regierungsrat

18.1 Entscheid vom 17. Januar 2006 i.S. D. F. B. und Konsorten

Dieser Entscheid dreht sich um eine in den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts mit zwei Mehrfamilienhäusern überbaute Liegenschaft, deren Gebäude im Rahmen einer neuen Arealbebauungsbewilligung aufgestockt und umgebaut werden sollen. Die Nachbarschaft wandte sich dagegen. Sie macht geltend, die Vorinstanz habe sich mit ihren nachbarlichen Interessen, namentlich mit der Beeinträchtigung der Lichtverhältnisse und dem Aussichtsverlust nicht auseinander gesetzt, was eine Verletzung des rechtlichen Gehörs bedeuten könnte. - Stillschweigend übergehen darf eine Behörde nur jene Argumente, die erkennbar unbehelflich sind. Verfügungen der Verwaltungsbehörden sind ausreichend zu begründen, so dass aus den Erwägungen oder aus der Zusammenfassung jene Argumente hervorgehen, auf die sich die Behörde bei ihrem Entscheid gestützt hat.

Die Vorinstanz hat sich mit den Rügen der heutigen Beschwerdeführer summarisch befasst. Das musste genügen.

Wenn eine gemeindliche Kommission - hier die Stadtbildkommission - als Fachorgan Fragen der Bauherrschaft abgeklärt hat, dann war sie nur beratend tätig und hat die Baubehörde nicht gebunden. Der Vorwurf der Befangenheit des Stadtrates geht fehl.

Bis zur Anpassung einer Bauordnung an das kantonale Recht gelten die gemeindlichen Zonenpläne und Reglemente nach § 71 Abs. 1 PBG. Schon nach bisherigem gemeindlichen Recht waren an eine Arealbebauungen besondere Anforderungen gestellt.

Eine Arealbebauung soll Vorteile für die Umgebung erzielen, d.h. auch nachbarschaftliche Interessen berücksichtigen. Es ginge nicht an, wenn eine Baubewilligungsbehörde von Vorschriften für die Einzelbauweise im Rahmen einer Arealbebauung einzig zugunsten der Ausnützungsoptimierung abweichen würde, ohne dass auch in Bezug auf die Nachbarschaft, d.h. für die Umgebung, sowie in Bezug auf die Einpassung und Einordnung, d.h. für das Siedlungsbild, eine bessere Lösung erzielt werden könnte. Es reicht nicht, wenn eine Arealbebauung im Vergleich zu einer möglichen Einzelbauweise für die Nachbarschaft lediglich das kleinere Übel darstellt. Eine Arealbebauung kann erst dann bewilligt werden, wenn sie für das Siedlungsbild, für die Nachbarschaft sowie für die bauliche Umgebung objektiv betrachtet Vorteile bringt.

Fehlt ein Umgebungsgestaltungsplan beim Gesuch für eine Arealbebauung, ist dieses Gesuch unvollständig. Die Baubehörde dürfte darauf gar nicht erst eintreten. Bei der Arealbebauung kommt es wesentlich auf die Umgebung an.

Die Beschwerdeführer haben eine Lösung aufgezeigt, wie nach ihrer Ansicht die Nachbarparzelle richtig genutzt werden könnte. Die Beschwerdeinstanz kann nicht auf ein fiktives Vorhaben eingehen.

Wenn benachbarte Gebäude die Möglichkeit verschaffen, auch in benachbarte Wohnungen zu blicken, so entspricht das den Lebensverhältnissen in einem städtischen Quartier. Ein unzulässiger Eingriff in die Privatsphäre liegt deswegen nicht vor.

Eine Aufstockung von bestehenden Mehrfamilienhäusern bringt vorliegend weder für das Siedlungsbild noch für die Beschwerdeführer Vorteile. Die erhöhten Anforderungen waren insgesamt nicht erfüllt.

18.2 Entscheid vom 24. Januar 2006 i.S. H. + H. F. (Aufsichtsbeschwerde)

Die Rechtsvertretung einer Einwohnergemeinde durch einen Anwalt ergibt keine Interessenskonflikte, wenn dieser Anwalt nie als Rechtsvertreter der Privatpartei tätig war.

Eine Aufsichtsbeschwerde darf nur dann an die Hand genommen werden, wenn die Rüge nicht mit einem ordentlichen oder ausserordentlichen Rechtsmittel geltend gemacht werden kann.

Schadenersatzbegehren sind innert eines Jahres seit Kenntnis des Schadens bei der zuständigen Behörde - hier beim Gemeinderat - in einem Vorverfahren geltend zu machen (Verantwortlichkeitsgesetz vom 1. Februar 1979, VG; BGS 154.11).

Wenn die Einwohnergemeinde im Hinblick auf den Bau einer neuen Starkstromleitung finanzielle Mittel im Rechtsstreit bereitstellt, kann die Aufsichtsbeschwerde führende Partei dasselbe nicht für sich beanspruchen, wo es um eine bestehende Starkstromleitung geht.

Entscheid vom 31. Januar 2006 i.S. J. S.

Eine Baubewilligung für ein Mehrfamilienhaus mit Gewerbe enthielt die Auflage, die definitive Nutzung bzw. der Ausbau von Ladenlokalen sei mit den entsprechenden Unterlagen der Verwaltungsstelle anzuzeigen. Die Verwaltungsstelle verlangte Unterlagen, als ihr angezeigt wurde, im Ladenlokal werde eine Pizzabäckerei eingerichtet. Es gehe um ein Baubewilligungsverfahren und die Wahl der richtigen Verfahrensart. Der Ladenbesitzer erachtete die Voraussetzungen für ein Baubewilligungsverfahren als nicht gegeben und seine Unterlagen als vollständig. Die mit der Bewilligung für das Mehrfamilienhaus erteilte Baubewilligung reiche aus.

Wenn im Erdgeschoss ein Ladenlokal bewilligt worden ist, handelt es sich bei der Verkaufstätigkeit um eine gewerbliche Nutzung, die keiner weiteren Bewilligung bedarf. Die Produktion aber, die auch erhöhte Geruchsimmissionen zur Folge haben könnte, geht über den Umfang der Baubewilligung hinaus. Die Nachbarinnen und Nachbarn mussten nicht mit einem Produktionsbetrieb und allfälligen Immissionen rechnen. Daher gelangte der Regierungsrat zum Schluss, es sei ein ordentliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

Gemäss Art. 6 der Luftreinhalte-Verordnung vom 16. Dezember 1985 (LRV; SR 814.318.142.1) sind Emissionen möglichst nah am Ort ihrer Entstehung und möglichst vollständig zu erfassen und so abzuleiten, dass keine übermässigen Immissionen entstehen. Nach Abs. 2 der gleichen Bestimmung die Emissionen in der Regel durch Kamine oder Abluftkanäle über Dach ausgestossen werden. Der Beschwerdeführer muss entgegen seinen Vorstellungen die entstehenden Emissionen über das Dach ableiten, was wiederum eine Baubewilligung erforderlich macht und ein Verfahren, an dem die Nachbarinnen und Nachbarn teilnehmen können.

18.3 Entscheid vom 21. März 2006 i.S. Z. B.

In einer Landhauszone steht auf einer kleinen Parzelle ein eingeschossiges, rund 60-jähriges Ferienhaus. Dieses soll um- und ausgebaut und in ein 4 $\frac{1}{2}$-Zimmer-Wohnhaus mit Dachgeschoss verwandelt werden. Nachbarn wandten sich gegen die Baubewilligung, weil der heutige Geländeverlauf zu Unrecht als gewachsenes Terrain angenommen worden sei, die Höhenlage des neuen Erdgeschosses nicht stimme und eine Ausnahmebewilligung dafür nicht in Frage komme, der Grenzabstand unterschritten sei, usw.

Der Gemeinderat setzte sich zu Unrecht nicht mit der Rüge auseinander, die Ausnützungsberechnung sei falsch. Er liess es mit der Feststellung bewenden, sie sei richtig. Dadurch hat er das rechtliche Gehör des Einsprechers und heutigen Beschwerdeführers verletzt. Das rechtliche Gehör kann in Verwaltungsbeschwerdeverfahren nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts nur geheilt werden, wenn die Verletzung nicht besonders schwer wiegt. Die Heilung des Mangels soll eine Ausnahme darstellen. Die Beschwerde musste gutgeheissen werden.

Auch wenn dieser Punkt nicht zu beurteilen gewesen wäre, hätte die Beschwerde gutgeheissen werden müssen. Wesentliche Teile der bestehenden Bausubstanz sollen durch neue ersetzt werden. Der First wird entfernt und nur im nördlichen und östlichen Bereich bleiben die Aussenwände stehen. Die Räume des ehemaligen Ferienhauses ändern wesentlich. Rund die Hälfte der Fläche des Erdgeschosses wird neu organisiert. Eine neue Treppe soll das Dachgeschoss erschliessen. Es ist daher von einem Neubau auszugehen und nicht von einem Umbau, auf den § 72 Abs. 2 PBG anzuwenden wäre. Bestehende

Unterschreitungen des Strassenabstandes und des Grenzabstandes sind mit dem Projekt nicht vereinbar.

18.4 Entscheid vom 21. März 2006 i.S. R. D. und Konsorten

In diesem Fall geht es um die Ortsplanungsrevision. Nach Art. 33 Abs. 3 Bst. b RPG hat der Regierungsrat als Beschwerdebehörde den angefochtenen Beschluss nicht nur auf Rechtmässigkeit, sondern auch auf Zweckmässigkeit und Angemessenheit zu prüfen. Soweit es jedoch um reine Ermessensfragen geht, ist eine gewisse Zurückhaltung geboten, damit der Ermessenspielraum der für die Ortsplanung in erster Linie zuständigen Einwohnergemeinde gewahrt bleibt. Der Regierungsrat ist nicht kommunale Planungsinstanz. Die mit der Beschwerdeinstruktion befasste Baudirektion hat nicht nur die direkt Beschwerdeführenden, sondern alle Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer des Quartiers ins Verfahren einbezogen und ihnen Gelegenheit geboten, eine Stellungnahme einzureichen. Diese Beiladung kann auch ohne ausdrückliche gesetzliche Grundlage von Amtes wegen erfolgen.

Nach konstanter Praxis des Bundesgerichts müssen Mängel bei der Vorbereitung von Abstimmungen „sofort“ gerügt werden. Die in § 50 Abs. 2 VRG erwähnte Beschwerdefrist von 8 Tagen gelangt nicht zur Anwendung. Die Praxis des Bundesgerichts bezieht sich auf Stimmrechtsbeschwerden im Sinne von Art. 85 Bst. a des Bundesgesetzes über die Organisation der Bundesrechtspflege vom 16. Dezember 1943 (OG; SR 173.110) und ist nach konstanter Rechtsprechung auch auf das kantonale Rechtsmittelverfahren im Bereich von Wahlen und Abstimmungen anzuwenden. Eine Rüge, die rund einen Monat nach der Abstimmung und weit nach Zustellung einer Abstimmungsbroschüre, deren Mängel beanstandet werden, erfolgt, ist verspätet.

Wenn eine nutzungsplanerische Lösung als unangemessen bezeichnet werden muss, darf die übergeordnete Behörde nicht das Ermessen der für die Planung zuständigen Behörde durch ihr Eigenes ersetzen. Vielmehr hat sie die Angelegenheit zu neuer Entscheidung an die Behörde zurückzuweisen (Tschannen, Kommentar RPG, N 64 zu Art. 2).

Der Souverän hat im vorliegenden Fall ein Quartier der Arbeitszone zugewiesen, das vorher der Wohn- und Gewerbezone angehört hatte. Dieses Quartier besteht aus 14 Parzellen. Die Wohnnutzung dominiert zurzeit. Die angrenzenden Kantonsstrassen werden in absehbarer Zeit eine erhebliche Verkehrszunahme aufweisen. Das Quartier wird für Wohnbauten ungeeignet sein. Eine Wohnnutzung wird nicht mehr bewilligt werden können. Die neue Zonierung muss die absehbaren Änderungen berücksichtigen. Auch wenn andernorts gemischte Nutzungen häufig vorkommen, muss doch immer gefragt werden, ob ein Gebiet dafür auch geeignet ist. Das öffentliche Interesse an einer Zonenplanänderung überwiegt die privaten Interessen an der Beibehaltung der bisherigen Zonenart.

18.5 Entscheid vom 21. März 2006 i.S. M. und C. H. und Konsorten

Der Entscheid dreht sich um die Ortsplanung. Ein Quartier mit bisheriger Wohnzone W3 soll in eine Wohn- und Arbeitszone Wa4/09 umgezont werden. Dagegen erhoben einige Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer Beschwerde, nachdem ihr Einwand mit dem Beschluss des Souveräns über die Ortsplanung keinen Erfolg gehabt hatte. Die mit der Instruktion beauftragte Baudirektion lud alle Eigentümerinnen und Eigentümer im Quartier zu Stellungnahme ein. Dies erfolgte im Sinne einer Beiladung (siehe Entscheid vom 21. März 2006 i.S. R. D. und Konsorten).

Beim Quartier handelt es sich um ein älteres, mit Ein- und Zweifamilienhäusern überbautes Wohnquartier mit eher kleinen Grundstücken. Die Einwohnergemeinde hatte es für eine Umzonung mit gemischter Nutzung bestimmt, weil es durch die Stadtbahn gut erschlossen sei. Es liessen sich grössere Gebäudevolumina und eine höhere Dichte erzielen. Die Verkehrszunahme führe auch zu einer Erhöhung der Lärmempfindlichkeitsstufe von ES II auf ES III. Es solle zu einer Strukturbereinigung kommen. Dazu seien Landzusammenlegungen nötig. Allerdings hatte die Einwohnergemeinde in ihrem Bericht zur Ortsplanungsrevision vermerkt, sie wolle die Zonenart ändern, weil sie eine Senkung der Ausnützungsziffer in Wohngebieten anstrebe. Mit der Umzonung geschähe nun das Gegenteil. Die

Ausnützung würde von 0,6 auf 0,9 erhöht. Die heutige Nutzung des Gebietes entspricht den bisherigen Zonenvorschriften vollumfänglich. Das Quartier hat einen sehr hohen Wohnanteil. Die Umzonung lässt sich so nicht begründen. Ein Gewerbeanteil von mindestens 40 %, wie mit den neuen Bestimmungen vorgeschrieben, würde zu einem Wertverlust der einzelnen Grundstücke führen, umso mehr als die neu vorgeschriebenen Grenzabstände (kleiner Abstand von 6 Meter bzw. 8 Meter; grosser Abstand von 11 Meter) keine eigenständigen Wohn- und Gewerbebauten mit vernünftigen Abmessungen zulassen. Es handelt sich um sehr lange und eher schmale Parzellen von meist rund 500 m2 Fläche. Innerhalb der nächsten Jahre dürfte eine Landumlegung ohne Zwang kaum zustande kommen. Die neuen Bestimmungen der Ortsplanung würden im Zeitraum von 15 Jahren kaum etwas bewirken können. Die Zonierung nimmt weder auf das Faktische noch auf die Bedürfnisse der Bevölkerung Rücksicht. In Gutheissung der Beschwerde wird die Umzonung nicht genehmigt. Es bleiben die bisher gültigen Bauvorschriften bis zur Rechtskraft einer neuen Zonierung in Kraft.

18.6 Entscheid vom 4. April 2006 i.S. C. C.-W. und Konsorten

Ein Gebäude soll umgebaut und mit einem Liftanbau versehen werden. Es liegt in der Altstadtzone. Am Augenschein der Baudirektion nahmen der kantonale Denkmalpfleger und ein von den Beschwerdeführern beigezogener Experte teil. Deswegen braucht es keine zusätzliche Expertise durch einen so genannt neutralen Fachmann, wie von den Beschwerdeführern beantragt.

Durch den Liftanbau wird der Gebäudeabstand zwischen dem Wohnhaus der Beschwerdeführer und dem gegnerischen Objekt von 4,1 auf 1,45 Meter verkürzt. Im Bebauungsplan für das Gebiet sind detaillierte Angaben darüber enthalten, welche Bauten beizubehalten sind, wo es nur um das äussere Erscheinungsbild geht, usw. Der Bereich von möglichen Neubauten wird genau bezeichnet, mit Angabe über die maximal zulässige First- und Traufhöhe sowie über die Firstrichtung und die maximal zulässige Geschosszahl. Eine Schraffur im Bebauungsplan zeigt klar, dass der bestehende Anbau zu erhalten und nicht abgebrochen bzw. durch einen Lift ersetzt werden kann. Auch ein Zusammenbau der beiden Gebäude wäre nicht möglich, weil er gegen den Umgebungsschutz verstossen würde, der für das eine, private Gebäude aufgrund seiner schon früher vom Regierungsrat beschlossenen Unterschutzstellung gilt. Das Vorhaben auf der Nachbarparzelle würde auch den Rahmen einer unwesentlichen Änderung des Bebauungsplans sprengen. Von planerischen Festlegungen in einem Bebauungsplan darf in einem heiklen Gebiet, wozu die Altstadt mit den engen Raumverhältnissen zweifelsohne gehört, nicht nach Belieben abgewichen werden. So erhebliche Abweichungen müssen im ordentlichen Verfahren nach § 39 PBG beschlossen werden, indem die nachbarlichen und die öffentlichen Interessen sorgfältig gegeneinander abgewogen werden.

18.7 Entscheid vom 11. April 2006 i.S. U. und P. B.-S. und Konsorten

Die Baubehörde hat vor rund 10 Jahren eine Arealbebauung mit vier Einfamilienhäusern und einem Zweifamilienhaus bewilligt. Davon sind nur zwei Gebäude erstellt worden. Der Eigentümer von Restflächen plante eine neue Überbauung, abweichend von der ursprünglichen Arealbebauung, wie die Beschwerdeführer vorbrachten. Es gehe nicht an, reduzierte Grenz- und Gebäudeabstände zu beanspruchen, die im Zusammenhang mit der ursprünglichen Arealbebauung geregelt worden seien. Nutzungsrechtlich dürfe das neue Projekt auch nicht von den ehemals mit der Arealbebauung gewährten Vorteilen profitieren. Die neue Überbauung finde die Zustimmung der Nachbarn, die sich an die Arealbebauung gehalten hätten, in keiner Weise, usw. Die Vorinstanz behauptete, es gehe um eine Aufteilung der Flächen in zwei eigenständige Arealbebauungen. Im Dispositiv des angefochtenen Entscheides findet sich dazu nichts. Auch die Bestandteil der ursprünglichen Arealbebauung bildende Strassenparzelle blieb unerwähnt, obschon sie im Miteigentum steht und die Vorinstanz offenbar davon ausging, ein Miteigentumsanteil sei zur ursprünglichen Arealbebauungsfläche geschlagen worden.

Der Regierungsrat und das Verwaltungsgericht haben immer wieder festgestellt, dass bei Gesamtplanungen oder Arealbebauungen das gemäss den erhöhten Anforderungen und den grösseren Gestaltungsfreiheit verwirklichte Konzept in gewissem Sinne normativen Charakter hat. Im vorliegenden

Fall sollte das Konzept der ursprünglichen Arealbebauung wesentlich geändert werden. Die anrechenbare Geschossfläche soll um 166 % zunehmen. Ohne Einverständnis aller beteiligten Eigentümer ist diese Planänderung nicht zulässig. Es hätte der Unterschriften der Grundeigentümer bedurft. Die Bauherrschaft hat es zudem unterlassen, zusammen mit den Gesuchsunterlagen den Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. An sich hätte die Baubehörde auf das Baugesuch infolge Unvollständigkeit der eingereichten Unterlagen gar nicht erst eintreten dürfen. Der Regierungsrat hat die Beschwerde gutheissen.

18.8 Entscheid vom 2. Mai 2006 i.S. R. B. und Mitunterzeichner sowie M. und B. H. B.

Im Entscheid geht es um einen Schulhausplatz in einer Zone des öffentlichen Interesses, der für private Sportveranstaltungen, die auch abends und an Wochenenden stattfinden, verwendet wird. Umstritten sind Immissionen aus Lärm und Lichtstrahlung. Der Anhang 6 der Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.14) enthält keine so genannten Pegelkorrekturwerte für Industrie- und Gewerbelärm. Es ist fraglich, ob der für Anhang 6 massgebliche Mittelungspegel unregelmässig auftretenden Lärm, namentlich die menschlichen Geräusche, technischen Einrichtungen wie Lautsprecheranlagen und die Sportgeräte angemessen erfassen kann. Fehlen Belastungsgrenzwerte, so beurteilt die Vollzugsbehörde die Lärmimmissionen nach Art. 15 USG unter Berücksichtigung auch der Art. 19 und 23 USG. Nach Art. 15 USG sind die Immissionsgrenzwerte für Lärm so festzulegen, dass nach dem Stand der Wissenschaft oder der Erfahrung Immissionen unterhalb dieser Werte der Bevölkerung in ihrem Wohlbefinden nicht erheblich stören.

Der Regierungsrat muss ohne Rückgriff auf bestimmte Werte im Einzelfall beurteilen, ob eine unzumutbare Störung vorliegt. Dabei sind der Charakter des Lärms, der Zeitpunkt und die Häufigkeit seines Auftretens sowie die Lärmempfindlichkeit bzw. Lärmvorbelastung der Zone, in der die Immissionen auftreten, zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall war die fragliche Nutzung für Sportanlässe auf dem Schulhausplatz nicht zonenkonform, da dort in der Empfindlichkeitsstufe 2 keine und in der Stufe 3 höchstens mässige Störungen erlaubt sind. Für die Wiederherstellung des bewilligten Zustandes in Bausachen gelten in der Regel drei Monate als Frist. Vorliegend wird die Frist mit zwei Jahren bemessen, um der Einwohnergemeinde genügend Zeit einzuräumen, notwendige Vorkehrungen für eine definitive Lösung zu treffen. Es sollten das Baubewilligungs- und das Kreditbewilligungsverfahren abgewartet werden können. Im Weiteren hat der Regierungsrat mit baulichen und betrieblichen Massnahmen dem Ruhebedürfnis der Anwohner Rechnung getragen, in diesem Fall mit einer Frist für die Einführung von drei Monaten. - Im Ergebnis sind die Beschwerden von Anwohnern gutgeheissen worden.

18.9 Entscheid vom 2. Mai 2006 i.S. P. N. Z. und P. N. S.

Eine Organisation des Natur- und Landschaftsschutzes ist nicht berechtigt, gegen eine Ortsplanung Beschwerde zu führen, da Ortsplanungen nicht letztinstanzlich mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde ans Bundesgericht weitergezogen werden können. Das Beschwerderecht der Organisationen des Natur- und Landschaftsschutzes gilt in Planungssachen nur dann, wenn es um Entschädigungen aus Folge von Eigentumsbeschränkungen geht und um Entscheide über die Zonenkonformität von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen sowie über Bewilligungen im Sinne der Art. 24 bis 24d RPG. Andere Entscheide letzter kantonaler Instanzen sind endgültig.

18.10 Entscheid vom 13. Juni 2006 i.S. R. F.

Die Aufsichtsbeschwerde ist subsidiär zu ordentlichen und ausserordentlichen Rechtsmitteln. Ihr ist stattzugegeben, wenn klares Recht, wesentliche Verfahrensvorschriften oder öffentliche Interessen offensichtlich missachtet werden. Die Auskunft eines einzelnen Behördenmitglieds anstelle des Gemeinderates berechtigt nicht zur Aufsichtsbeschwerde. Es hätte Auskunft vom Gemeinderat und, bei negativer Stellungnahme des Gemeinderates, ein Entscheid verlangt werden können, welcher ein Anfechtungsobjekt dargestellt hätte. Wäre der Gemeinderat untätig geblieben, hätte dies zur Rechtsverweigerungs- oder Rechtsverzögerungsbeschwerde legitimiert.

18.11 Entscheid vom 13. Juni 2006 i.S. A. D. und S. T. D.

Verkehrsrichtpläne sind nur für die Behörden verbindlich. Sollen Rechtswirkungen gegenüber Privaten erreicht werden, muss ein Baulinien- oder Strassenplan erlassen werden.

Ein Tätigwerden der Gemeinde bezüglich Erschliessung ist nicht notwendig, wenn das zu erschliessende Grundstück noch nicht eingezont ist.

Nur öffentliche Strassen i.S.v. § 4 Abs. 1 des Gesetzes über Strassen und Wege vom 30. Mai 1996 (BGS 751.14) sind von der anzurechnenden Landfläche bei der Berechnung der Ausnützungsziffer in Abzug zu bringen.

18.12 Entscheid vom 11. Juli 2006 i.S. R. J-H.

Das Ausstellen einer Einmündungsbewilligung in eine Kantonsstrasse für einzelne Parzellen berechtigt die übrigen Anwohner nicht zur Nutzung dieser Zufahrt. Ein diesbezügliches Fuss- und Fahrwegrecht ist im Rahmen des Privatrechts zu vereinbaren.

18.13 Entscheid vom 18. August 2006 i.S. J. S.

Unterlassen einer Einsprache im Baubewilligungsverfahren führt grundsätzlich zum Verlust der Berechtigung zur Aufsichtsbeschwerde, wenn die geltend gemachten Rügen bereits im Einspracheverfahren hätten vorgebracht werden können.

18.14 Entscheid vom 22. August 2006 i.S. Diverse

Für Baubewilligungen und ihre Befolgung ist grundsätzlich der Gemeinderat als Baupolizeibehörde zuständig. Einschreiten des Regierungsrates als Aufsichtsbehörde ist gemäss § 39 Abs. 1 Gemeindegesetz vom 4. September 1980 (BGS 171.1) nur bei dringenden, offenkundigen Fällen, die keinen Verzug dulden, erlaubt.

In einer Bewilligung, die Einzelheiten der Umgebungsgestaltung, insbesondere die Erschliessung, ausdrücklich offen lässt, kann die Bewilligung der definitiven Umgebungsgestaltung an eine Abteilung der Gemeinde delegiert werden.

Wenn gegen die ursprüngliche Bewilligung kein Rechtsmittel ergriffen worden ist, bedeutet dies, dass gegen eine spätere Konkretisierung des Umgebungsgestaltungsplans nichts mehr eingewendet werden kann. Mit der Nichtauflage des definitiven Umgebungsgestaltungsplanes verstösst die Gemeinde sodann nicht gegen die Pflicht zur öffentlichen Auflage gemäss § 45 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 26. November 1998 (BGS 721.11), da es sich nicht um ein neues Verfahren handelt, wenn keine nachbarlichen Interessen berührt werden, sondern nur noch Einzelheiten präzisiert werden müssen.

Ist die Gemeinde Eigentümerin einer Strasse, hat sie das Bewilligungsverfahren für den Ausbau gemäss § 15 Abs. 1 des Gesetzes über Strassen und Wege vom 30. Mai 1996 (BGS 751.14) selbst in Gang zu setzen, sofern der Ausbau ein grösseres Ausmass annimmt.

Entscheid vom 29. August 2006 i.S. F. D. L. und C. R.

Beschlüsse der Gemeinden zur Ortsplanung dürfen nicht gegen kantonales und kommunales Recht verstossen. Allenfalls sind die kommunalen Gesetze in dem dafür vorgesehenen Verfahren zu ändern. Der Regierungsrat überprüft die Nutzungsplanung der Gemeinden mit voller Kognition, Art. 33 Abs. 3 lit. b Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979 (SR 700). Er prüft ob das Planungsermessen richtig und zweckmässig ausgeübt worden ist.

Mängel in der Vorbereitungsphase einer Abstimmung müssen in Abweichung von § 50 Abs. 2 Verwaltungsrechtspflegegesetz (BGS 162.1) sofort gerügt werden. Damit kann vermieden werden, dass eine Abstimmung wiederholt werden muss. Die Rechtsprechung zu Art. 85 lit. a des Bundesgesetzes über

die Organisation der Bundesrechtspflege vom 16. Dezember 1943 (SR 173.110; neu: Bundesgesetz über das Bundesgericht vom 17. Juni 2005, BGG) ist auch auf kantonale Rechtsmittel im Bereich von Wahlen und Abstimmungen anwendbar.

Die Genehmigung einer kommunalen Planung darf verweigert werden, wenn sie die Erfüllung kantonaler Aufgaben in unzumutbarer Weise behindert, sich aufgrund überkommunaler öffentlicher Interessen als nicht haltbar erweist oder sie den wegleitenden Grundsätzen und Zielen der Raumplanung nicht entspricht, bzw. unzureichend Rechnung trägt.

Raumplanung ist dem Wesen nach eine kantonale Aufgabe und keine Bundesaufgabe im Sinne des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (SR 451).

Der Bund hat mit der Genehmigung des kantonalen Richtplans der Vergrösserung der Bootsstationierung zugestimmt. Die Bewilligung zur Beseitigung von Ufervegetation stellt des Weiteren die Erfüllung einer Bundesaufgabe dar, weshalb die Baubewilligungsbehörde die entsprechenden Kommissionen (i.c. die Eidgenössische Kommission für Natur- und Heimatschutz, ENHK) beiziehen muss.

Ökologische Aufwertungsmassnahmen im Zusammenhang mit der Ortsplanung müssen bis zur Abstimmung über die Ortsplanung vorliegen.

18.15 Entscheid vom 26. September 2006 i.S. Diverse

Neubau eines Mehrfamilienhauses.

Ein Attikageschoss muss als deutlich untergeordnete Dachaufbaute in Erscheinung treten. Wird das Attikageschoss im Hinblick auf das darunter liegende Vollgeschoss nicht zurückversetzt gebaut, erscheint es selbst als Vollgeschoss und es ist die maximal zulässige Gebäudehöhe zu berücksichtigen.

Kommunale Zonenpläne und Bauordnungen bleiben bis zur Anpassung an das Planungs- und Baugesetz vom 26. November 1998 (BGS 721.11) anwendbar, § 71 Abs. 1 PBG.

Die Flächen des Liftschachtes und der Treppen in jedem Geschoss sind bezüglich der Ausnützungsziffer zur anrechenbaren Geschossfläche zu zählen.

Paragraph 26 der Bauordnung der Stadt Zug vom 4. Dezember 1994 enthält kein blosses Verunstaltungsverbot sondern ein Einordnungsgebot. Eine detaillierte Betrachtung des Bauvorhabens ist unter Wahrung der Verhältnismässigkeit angezeigt. Die Baute ist nicht für sich alleine, sondern vor allem auch in Abhängigkeit zur baulichen und landschaftlichen Umgebung zu würdigen.

18.16 Entscheid vom 3. Oktober 2006 i.S. Diverse

Auch wenn das Verwaltungsgericht in einem ersten Verfahren einen Beschwerdeentscheid des Regierungsrates in Bezug auf die Erweiterung eines Geschäftshauses aufgehoben hat, ist der Regierungsrat unabhängig von der Vorgeschichte verpflichtet, einen Bebauungsplan für die nämliche Liegenschaft im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu prüfen. Aus diesem Grund muss der Regierungsrat dem Gesuch für eine Sprungbeschwerde nicht Folge leisten. Jedoch koordiniert der Regierungsrat seinen Genehmigungsentscheid bezüglich des Bebauungsplanes mit dem Beschwerdeentscheid gemäss § 42 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz vom 26. November 1998 (BGS 721.11).

18.17 Entscheid vom 3. Oktober 2006 i.S. P. AG und T. AG

Voraussetzung einer Sprungbeschwerde ist die Zustimmung der beschwerdeführenden Partei. Der Regierungsrat kann jedoch nur aus triftigen Gründen auf seine Überprüfungsbefugnis verzichten.

Im Zusammenhang mit dem Entzug der aufschiebenden Wirkung einer Beschwerde erleiden die Beschwerdeführer keinen schwerwiegenden Schaden, wenn mit dem sofortigen Vollzug eines (Zwischen-)Entscheides lediglich ein bisheriger, seit Jahren bestehender Zustand andauert.

18.18 Entscheid vom 24. Oktober 2006 i.S. N. C.

Ein Einsprecher ist nicht zur Baueinsprache legitimiert, wenn zwischen dessen Grundstück und dem Bauobjekt keine besondere Beziehung vorliegt. Das Grundstück des Einsprechers muss in einer räumlichen Beziehung zum Bauobjekt stehen, damit eine Beeinträchtigung durch das Bauvorhaben als möglich erscheint. Die Bewohner einer 200 Meter Luftlinie entfernten Liegenschaft sind daher aufgrund der Distanz nicht zur Baueinsprache legitimiert. Ein Miteigentumsanteil an einer Nachbarliegenschaft hingegen legitimiert zur Baueinsprache.

18.19 Entscheid vom 24. Oktober 2006 i.S. W. und L. S. sowie A. K.

Nach der massgebenden Bauordnung ist für eine Arealbebauung eine Mindestfläche von 5'000 m2 erforderlich. Die Bauordnung ist noch nicht an das Planungs- und Baugesetz vom 26. November 1998 (PBG; BGS 721.11) angepasst worden, also gilt sie gemäss § 71 Abs. 1 PBG unverändert. Die blosse Möglichkeit, die der Gesetzgeber mit § 29 Abs. 1 PBG damit schafft, dass Arealbebauungspläne die Bauweise für eine Fläche von mindestens 2'000 m2 innerhalb der Bauzone bestimmen können, kommt nicht zum Tragen. Im Übrigen sind gemäss § 47 Abs. 2 VRG jeweils die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse im Zeitpunkt des Beschwerdeentscheids massgebend.

Vorliegend erreichte die für die beabsichtigte Arealbebauung bezeichnete Fläche nur 4'917 m2 und war damit zu klein.

Der Bauherrschaft nützt es nichts, wenn die Bauordnung von vornherein für eine Arealbebauung keinen Ausnützungsbonus gewährt. Der Gesetzgeber wollte die architektonische und städtebauliche Qualität in diesem Gebiet mit Ausschluss der Einzelbauweise fördern. Dazu erachtete er es als notwendig, die Mindestfläche für die Arealbebauungen mit 5'000 m2 zu bemessen. Für eine Ausnahmebewilligung war vorliegend kein Raum, weil eine Ausnahmesituation nicht erkennbar war. Die Bauherrschaft hätte angrenzende Flächen in die Arealbebauung einbeziehen können. Insofern ging es nicht um eine Restparzelle.

In einer Landhauszone für Ein- und Zweifamilienhäuser mit Arealbebauungspflicht müssen die Häuser nicht Satteldächer aufweisen, wenn sich die Bauordnung über die Dachformen ausschweigt.

18.20 Entscheid vom 14. November 2006 i.S. Aufsichtsbeschwerde von J. S.

Mit der Aufsichtsbeschwerde wird hier verlangt, es sei der Gemeinderat zu verpflichten, ISOS-Schutzziele zu beachten, d.h. in einem Bundesinventar gemäss Art. 5 ff. des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) vom 1. Juli 1966 (SR 451) enthaltene Qualitäten eines Ortsbildes zu schützen, namentlich in dem der Gemeinderat zu verfügen habe, bestimmte Parabolantennen an privaten Gebäuden seien zu entfernen.

Aufsichtsbeschwerden sind nur dann an die Hand zu nehmen, wenn die Rügen nicht mit einem ordentlichen oder ausserordentlichen Rechtsmittel geltend gemacht werden können. Die Aufsicht des Kantons über die Gemeinden steht dem Regierungsrat zu (§ 33 Abs. 1 des Gemeindegesetzes vom 4. September 1980 [GG; BGS 171.1]).

Ortsplanung ist Sache der Kantone und nicht grundsätzlich eine Bundesaufgabe. Die Zonenplanung bedarf keiner Begutachtung der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) im Sinne von Art. 7 NHG, auch wenn sie ein inventarisiertes Objekt erfasst. Das ISOS-Inventar war lediglich eine von vielen Grundlagen bei der Erarbeitung des kantonalen Richtplans.

Der Gemeinderat hat bei der Wahrnehmung seiner baurechtlichen Aufgaben die Interessen des Denkmalschutzes genügend berücksichtigt und hat sich jeweils von der kantonalen Fachstelle beraten lassen, so dass ein aufsichtsrechtliches Einschreiten nicht geboten ist.

Abschliessend hat sich ergeben, dass die Aufsichtsbeschwerde an die Hand zu nehmen war, ihr aber nicht stattgegeben werden konnte.

18.21 Entscheid vom 21. November 2006 i.S. Z. A.

Bauten dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden, d.h. wenn sich ein Grundstück nach Form, Lage und Beschaffenheit zur vorgesehenen Überbauung eignet und erschlossen ist. Letzteres bedeutet, dass es über eine genügende Zufahrt verfügen muss und an Wasser- und Energieversorgungsleitungen sowie an die Kanalisation angeschlossen werden kann.

Die Erschliessungsanlagen müssen spätestens gleichzeitig mit der Bauausführung erstellt sein. Neben der faktischen ist auch die rechtliche Benützungsmöglichkeit erforderlich, so was die Zufahrt angeht.

Wenn ein Dienstbarkeitsvertrag zugunsten des Baugrundstücks ein Fuss- und Fahrwegrecht auf den bisher ausgeübten Umfang beschränkt, und die allfällige Ausdehnung dieser Dienstbarkeit umstritten ist, fehlt es an einer Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung. Die Baureife war nicht erstellt. Der Gemeinderat hat die Baubewilligung zu Recht verweigert.

Der Beschwerdeführer hat dem Gemeinderat im Sinne einer Aufsichtsbeschwerde vorgeworfen, er hätte längst handeln müssen, um das seit Jahren eingezonte Grundstück zeitgerecht zu erschliessen.

Die Aufsichtsbeschwerde ist subsidiär. Der Beschwerdeführer hat vorliegend ein förmliches Rechtsmittel zur Verfügung gehabt und auch benutzt. Er konnte nicht gleichzeitig Verwaltungsbeschwerde und Aufsichtsbeschwerde führen. Letztere war deshalb nicht an die Hand zu nehmen.

Falls der Beschwerdeführer nicht innert nützlicher Frist mit seinem Nachbarn eine Einigung über den Umfang der Wegdienstbarkeit erzielt, muss die Einwohnergemeinde über die Erschliessung öffentlich-rechtlich entscheiden. Der Pflicht zur Erschliessung des Baugebietes kann sie sich nicht entziehen, auch nicht was die Feinerschliessung angeht. Letztere kann sie kostenmässig den Grundeigentümern überbinden. Mittel sind Strassen- oder Baulinienpläne.

Der Bauherr hat auf ein früheres Schreiben des Gemeinderates an die vormalige Grundeigentümerin vertraut. Darin hatte der Gemeinderat zwar baurechtliche Fragen ausserhalb eines Bauermittlungsverfahrens beantwortet, gleichzeitig jedoch auf Schwierigkeiten bei einer Einzelbauweise aufmerksam gemacht und eine gemeinsame Planung zusammen mit dem Nachbarn empfohlen. Der Gemeinderat erteilte keine vorbehaltlose Auskunft, welche das schutzwürdige Vertrauen begründet hätte. Ein Vertrauenstatbestand war damit nicht geschaffen.

In einem Quartier mit heterogenem architektonischen Ausdruck kann an einen Neubau keine besonders strenger Massstab angelegt werden, auch wenn in der Nachbarschaft ein spät mittelalterliches Gebäude steht.

18.22 Entscheid vom 5. Dezember 2006 i.S. M. Z. AG

Ein Grundeigentümer verlangte bei der Ortsplanung, dass sein Land statt in eine Zone für Arbeiten und Dienstleistungen in eine Wohn- und Arbeitszone umzuteilen und von der Bebauungsplanpflicht abzusehen sei. Im Weiteren sei in der Wohn- und Arbeitszone der Wohnanteil auf mindestens 30 Prozent und maximal 80 Prozent festzulegen. Der Souverän entschied anders.

Der Regierungsrat gewährleistete die Überprüfung des Gemeindebeschlusses im Rahmen von Art. 33

Abs. 3 Bst. b des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700). Seine volle Kognition nahm er mit gewisser Zurückhaltung insofern wahr, als die für die Ortsplanung in erster Linie zuständige Gemeinde einen Ermessensspielraum beanspruchen durfte (siehe Art. 2 Abs. 3 RPG).

Die Gemeinden können in ihrem Zonenplan oder in ihren Bauordnungsvorschriften für bestimmte Gebiete oder bestimmte Nutzungen die Ausarbeitung eines Bebauungsplans vorschreiben. Sie können sich dieses Instruments der Raumordnung bedienen, weil es im Kanton Zug zur Palette der Nutzungspläne gehört. Wenn es das öffentliche Interesse verlangt, ordnen die Gemeinden die Bebauungsplanpflicht an. Die Bebauungsplanpflicht ist auch dort denkbar, wo die Festlegung aller für die Überbauung nötigen Planinhalte beim Erlass der Grundordnung, namentlich im Zonenplan und in der Bauordnung, verfrüht gewesen wäre. Andererseits kann die Bebauungsplanpflicht im privaten Interesse sein und gleichzeitig zur Anordnung der Gemeinde gehören, wenn sich das Gebiet für die Erstellung einer Gesamtüberbauung oder einer verdichteten Bauweise eignet.

Die Gemeinde hat - gestützt auch auf den kommunalen, vom Gemeinderat beschlossenen Richtplan - zum Ausdruck gebracht, dass ihr zur Sicherung einer guten ortsbaulichen Entwicklung die grösseren Neubaugebiete wichtig sind, weshalb sie sie mit einer Bebauungsplanpflicht bzw. einer Pflicht zur Arealbebauung belegt hat. - Vorliegend war die Bebauungsplanpflicht gerechtfertigt, d.h. das öffentliche Interesse daran ausgewiesen. Aufgrund der Bahnlinie als Lärmquelle im Süden des Areals rechtfertigt es sich, an eine Überbauung erhöhte gestalterische Anforderungen zu stellen. Im Weiteren sind auch nördlich des Bahnareals Bebauungspläne erlassen worden, nicht zuletzt mit dem Ziel, Zentrum und zentrumsnahe Bereiche des Dorfes planerisch zu einem Ganzen zu führen.

Das neue Bebauungsplangebiet eignet sich besser für Arbeitsplätze als für Wohnen, vor allem auch deshalb, weil der Arbeitsverkehr besser als anders erzeugter Verkehr mit öffentlichen Transportmitteln abgedeckt werden kann. Auf die zeitliche und räumliche Regelmässigkeit des Arbeits- bzw. Pendlerverkehrs nimmt das Angebot des öffentlichen Verkehrs besonders Rücksicht. Im Weiteren würde die beschwerdeweise beantragte generelle Erhöhung des Wohnanteils die im gemeindlichen und im kantonalen Richtplan festgelegte Entwicklung mit einer maximalen Bevölkerungszahl unterlaufen.

Der Regierungsrat hat die Beschwerde abgewiesen.

18.23 Entscheid vom 12. Dezember 2006 i.S. K.C. M.

Wenn jemand weder Eigentümer eines Grundstückes ist, das an eine neue Strassenbaulinie stösst, noch sonst wie von dieser Baulinie betroffen ist, fehlt ihm die Legitimation zur Ergreifung eines Rechtsmittels in der Baulinienplanung.

Wenn die mit der Instruktion der Verwaltungsbeschwerdesache beauftragte Baudirektion einen Augenschein durchführt, erübrigt es sich, den Augenschein auch mit dem Gesamtregierungsrat zu veranstalten.

Baulinien haben den Verkehrsbedürfnissen auf weite Sicht vorausschauend Rechnung zu tragen. Im Zeitpunkt ihrer Festsetzung müssen gewisse Vorstellungen über das künftige Strassenprojekt bestehen, wie sie aufgrund des Richtplans zumindest in funktioneller Hinsicht dokumentiert sind.

Wenn nach kommunalem Richtplan eine Strasse als Erschliessungsstrasse ausgewiesen ist, müssen die Baulinien einen entsprechend bemessenen Abstand haben. Vorliegend hat es der Gemeinderat sogar in Kauf genommen, die Mindestbreite der Fahrbahn zu unterschreiten, wenn es zum Ausbau kommt. Damit hat er den Bedenken des Beschwerdeführers Rechnung getragen und die Inanspruchnahme von Landwirtschaftsland auf ein Minimum beschränkt.

Wenn es um die Sondernutzungsplanung für Baulinien geht, sind nicht bereits Allgemeinverfügungen wie die Festlegung von Tempolimiten oder die Platzierung von Fussgängerstreifen darin enthalten. Die

Verfahren der Projektbewilligung und der Signalisation und Markierung folgen und werden koordiniert sein.

Der Regierungsrat hat die Beschwerde abgewiesen.

18.24 Entscheid vom 12. Dezember 2006 i.S. G. W. und E. W. W.

Massgebend für die Beurteilung der Ausbaukriterien einer Strasse im Zuständigkeitsbereich der Einwohnergemeinden ist die vollständige Überbauung des zu erschliessenden Gebietes. Normalien für Erschliessungsstrassen sind Mindestanforderungen. In einer Kernzone, die für die Schaffung und Erhaltung des Ortszentrums bestimmt ist, sind im Erdgeschoss in der Regel keine Wohnungen, sondern Geschäfte vorzusehen. Fussgänger und Fussgängerinnen sollen in diesem Umfeld nicht direkt auf die Strasse gelangen. Baulinien mit Raum für Trottoirs sind zweckmässig. Das Grundstück der Beschwerdeführer ist bereits heute kaum mehr überbaubar, weil sowohl die bisherigen, rechtskräftigen Baulinien als auch der Mindestgebäudeabstand, der ohne Baulinien gelten würde, die Überbaubarkeit stark einschränken.

Der Regierungsrat hat die Beschwerde abgewiesen.

18.25 Entscheid vom 19. Dezember 2006 i.S. M. und E. B.

In einer Ortsbildschutzzone wollen benachbarte Grundeigentümer ihre Liegenschaften neu überbauen. Ein Grundeigentümer soll die Tiefgarage seines Nachbarn für die Durchfahrt zu seiner eigenen Tiefgarage benutzen. Die Parteien streiten sich über die finanzielle Abgeltung des Durchfahrtsrechts. Der Gemeinderat hat daher im Falle des spruchreifen einen Baugesuchs entschieden, die Erschliessung als Provisorium ohne Durchfahrt durch die Tiefgarage zu bewilligen.

Die dagegen opponierenden Beschwerdeführer irren, wenn sie glauben, es fehle nun an der Erschliessung der Liegenschaft. Die hinreichende Zufahrt ist mit dem Provisorium gegeben, da das kantonale Tiefbauamt eine Einmündungsbewilligung für die direkte Erschliessung via Kantonsstrasse erteilt hat. Die spätere rückwärtige Erschliessung ist in der Einmündungsbewilligung vorgesehen. - Der Regierungsrat hat die Beschwerde abgewiesen.

18.26 Entscheid vom 19. Dezember 2006 i.S. A.-E. und J.M. F.

Ein Grundeigentümer will in der Altstadt von Zug einen bestehenden, 1,92 m breiten Balkon beidseits je um 1,52 m verbreitern, dieses bei einem unverändert belassenen Balkon in einem unteren Geschoss. Ein Nachbar wandte sich gegen das Baugesuch, zuletzt mit Verwaltungsbeschwerde.

Die Stellungnahme des Amtes für Denkmalpflege und Archäologie war den öffentlich aufgelegenen Gesuchsunterlagen nicht beigefügt. Dabei handelte sich jedoch um ein internes Papier, das nicht von der Auflagepflicht betroffen war. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs lag nicht vor. Ohnehin hatten sich die Parteien im Verwaltungsbeschwerdeverfahren dazu äussern können.

Das fragliche Gebäude liegt innerhalb eines schützenswerten Ortsbildes nach Bundesinventar (ISOS). Wenn keine Bundesaufgabe im Spiel ist, ergibt sich der Schutz der im ISOS verzeichneten Gebiete in erster Linie aus dem kantonalen Recht. Die Kantone bleiben jedoch nicht völlig frei. Sie müssen Konzepte und Sachpläne des Bundes in der Richtplanung berücksichtigen (Art. 6 Abs. 4 RPG) und dafür sorgen, dass kantonale und gemeindliche Behörden das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz als Planungshilfe beiziehen. Das haben die Behörden getan. Im Folgenden war deshalb allein das eigentümerverbindliche spezielle Reglement der betreffenden Einwohnergemeinde anzuwenden.

Wenn ein Gebäude nach Denkmalschutzgesetz vom 26. April 1990 (BGS 423.11) inventarisiert ist, muss ein dieses Gebäude berührendes Baugesuch der Denkmalpflege zur Stellungnahme unterbreitet werden. Die Frage, ob eine Balkonerweiterung in der Altstadt zu bewilligen ist oder nicht, lässt sich allerdings nicht ausschliesslich im Lichte städtebaulicher, architektonischer und historischer Kriterien würdigen, sondern

es müssen auch Interessen der Nachbarn berücksichtigt werden (Urteil des Verwaltungsgerichts vom 4. Juni 1992, V 60/1991, Seite 8). Andererseits sind die aus engen Platzverhältnissen resultierenden Nachteile auch von Nachbarn in erhöhtem Mass in Kauf zu nehmen.

Herkömmliche Fassaden im Bereich der inneren Altstadt enthalten keine Balkone. Dass vor Erlass des speziellen Reglements Balkone dennoch erstellt worden sind, heisst nicht, dass sie nun zum Charakter der Altstadt gehören. Die verstärkt geltenden Bestimmungen zur Erhaltung, Wiederherstellung und Verbesserung des Erscheinungsbildes der in der inneren Altstadt liegenden Gebäude deuten auf den historischen Charakter der Altstadt, der wesentlich ist.

Das spezielle Reglement bestimmt, dass bei den Fassaden die herkömmlichen Ausmasse, Proportionen und die individuelle Eigenart zu erhalten oder wiederherzustellen sind. Da anders als bei anderen Bestimmungen keine besondere Ausnahmeklausel besteht, muss von einer strikten Anwendung ausgegangen werden. Die allgemeine Ausnahmeregelung, die ebenfalls im speziellen Reglement erscheint, konnte nicht zum Tragen kommen, weil keine Ausnahmesituation im Sinne einer offensichtlich unzweckmässigen Lösung oder einer unbilligen Härte vorlag, die mit einer Ausnahmebewilligung zu lösen gewesen wäre.

Stichwortverzeichnis

Ouml;ffentliche Strasse, 10

Allgemeinverfuuml;gung, 14
Altstadt, 15
Amt fuuml;r Denkmalpflege und Archauml;ologie, 15
Amtsblattpublikation, 10
Anfechtungsobjekt, 9
Anzurechnende Landflauml;che, 10
Arbeitszone, 7, 13
Arealbebauung, 5, 8, 12
Arealbebauung, Auml;nderungen, 9
Attikageschoss, 11
Auflagen und Bedingungen, 6
Aufschiebende Wirkung, 12
Aufsichtsbeschwerde, 5, 9, 10, 12, 13
Aufsichtsrecht, 10
Aufstockung, 5
Augenschein, 8, 14
Ausnuuml;tzungsbonus, 12
Ausnuuml;tzungsziffer, 10, 11
Ausnahmebewilligung, 12, 16
Aussicht(-sschutz), 5
Ausstand, 5

Balkone, 15
Baubewilligung, 6
Baubewilligungs- und Baupolizeibehouml;rde, 10
Baubewilligungsverfahren, ordentliches, 8
Baugesuch, 9
Baulinie / Baulinienplan, 10, 14, 15
Baureife, 13
Bebauungsplan, 8, 11, 14
Bebauungsplan, Auml;nderung, 8
Bebauungsplanpflicht, 14
Beschwerdeberechtigung der Organisationen, 9
Beschwerdelegitimation, 10, 12
Bootsstationierung, 11
Bundesinventar der schuuml;tzenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS), 12, 15

Dachaufbaute, 11
Dachgestaltung, 12
Denkmalpflege / Denkmalschutz, 13, 15
Dienstbarkeitsvertrag, 13

Eidgenouml;ssische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK), 11, 12
Eigentumsbeschrauml;nkung, 9
Einmuuml;ndung, 10, 15
Einordnung, 11
Emissionen, 6
Enteignung, Entschauml;digung, 9
Erschliessung, 10, 15
Erschliessungspflicht, 13
Erschliessungsstrasse, 14, 15

Feinerschliessung, 13
Frist, 7, 9

Gebauml;udeabstauml;nde, 8
Gebauml;udehouml;he, 11
Gemeindeautonomie, 7, 14
Geruchsimmissionen, 6
Geschossflauml;che, 9, 11
Gewerbeanteilsvorschriften, 8
Grenzabstand (-vorschriften), 7

Immissionen, 6

Kernzone, 15
Kognition, 10, 14
Kompetenzaufteilung Bund - Kanton, 11, 12, 15
Kompetenzdelegation, 10
Koordination / Koordinationspflicht, 11, 15

Lauml;rmbelastung / Lauml;rmschutz, 9
Lauml;rmempfindlichkeitsstufe, 7, 9
Ladengeschauml;fte, 6
Landhauszone, 6, 12
Landumlegung, 8
Lichtimmissionen, 9
Lift(anbau), 8
Luftbelastung, 6

Nachbarliche Interessen, 5, 10
Nutzungsdurchmischung, 7

Ortsbildschutzzone, 15
Ortsplanung, 7, 9, 10, 12
Ortsplanungsrevision, 7

Planungsermessen, 10
Privatsphauml;re, 5

Quartierstruktur, 7

Raumordnung, 14
Raumplanung, 11
Rechtliches Gehouml;r, 5, 6
Rechtliches Gehouml;r, Heilung, 6
Rechtsschutzinteresse, 12
Rechtsverweigerung / Rechtsverzouml;gerung, 9

Sachplauml;ne, 15
Schadenersatz, 6
Sondernutzungsplan, 14
Sportveranstaltungen, 9
Sprungbeschwerde, 11
Stadtbildkommission, 5

Stimmrechtsbeschwerden, 7
Strassenabstand, 7
Strassenplan, 10

Umbau, 6
Umgebungsgestaltung, 5, 9, 10
Umzonung, 7

Verdichtung, 14
Verkehrsrichtplan, 10
Vertrauensschutz, 13
Vertretung, 5

Wahlen und Abstimmungen, 7, 10
Wegrechte, 13
Wiederherstellung des rechtmauml;ssigen
Zustands, 9
Wohnanteilsvorschriften, 8, 13

Zivilrecht, 10
Zone des ouml;ffentlichen Interesses, 9
Zonenkonformitauml;t, 9
Zonenplan(auml;nderung), 7
Zufahrt, 13, 15
Zweckmauml;ssigkeitskontrolle, 7