Kanton Zug

Urteile und Entscheide in Sachen Planungs- und Baurecht

Urteile und Entscheide in Sachen Planungs- und Baurecht

Inhalt

17	**2006: Verwaltungsgericht**	5
17.1	Urteil vom 31. Januar 2006 i.S. F. M.	5
17.2	Urteil vom 31. Mai 2006 i.S. F. R.	6
17.3	Urteil vom 31. Mai 2006 i.S. P. AG und T. AG	6
17.4	Urteil vom 14. Juli 2006 i.S. S. J.	7
17.5	Urteil vom 29. September 2006 i.S. M. B.-W. und P.I.	7
17.6	Urteil vom 30. Oktober 2006 i.S. P. M. R. und O. T. AG	8
17.7	Urteil vom 30. Oktober 2006 i.S. H. H. F.	8
17.8	Urteil vom 28. November 2006 i.S. A. C.	9
17.9	Urteil vom 28. November 2006 i.S. E. S. und P.	10
17.10	Urteil vom 28. November 2006 i.S. A. M. AG und G. B.	11
17.11	Urteil vom 19. Dezember 2006 i.S. F. S.	11
17.12	Urteil vom 23. Juni 2006 i.S. R. und V. S.	11
17.13	Urteil vom 30. Oktober 2006 i.S. H. und H. F.	12
17.14	Urteil vom 30. Oktober 2006 i.S. A. S.	13

17 2006: Verwaltungsgericht

17.1 Urteil vom 31. Januar 2006 i.S. F. M.

Eine gegen Flächenbeiträge nach Wasserreglement erhobene Gebühr führte zu einer Einsprache, die der Gemeinderat acht Jahre nach Einreichung abwies. Der Beschwerdeführer machte eine unzulässige Rechtsverzögerung geltend und eine rechtswidrige Verletzung des Beschleunigungsgebotes, ebenso die Verjährung der Forderung, usw. Der Regierungsrat hatte der Verwaltungsbeschwerde nicht in nennenswertem Umfang entsprochen; er reduzierte die Gebühr bloss unwesentlich und wies im Übrigen die Beschwerde ab.

Das Verwaltungsgericht knüpfte an Art. 29 Abs. 1 der Bundesverfassung an. Danach hat jede Person in Verfahren vor Gerichts- und Verwaltungsinstanzen Anspruch auf gleiche und gerechte Behandlung sowie auf Beurteilung innert angemessener Frist. Der unbestimmte Rechtsbegriff der „angemessenen Frist“ ist fallbezogen zu konkretisieren.

Ein Einsprecher darf sich im Regelfall damit begnügen, Einsprache zu erheben und auf den Entscheid zu warten. Vorliegend gibt es keine objektive Rechtfertigung für die Verzögerung von acht Jahren. Der Anspruch des heutigen Beschwerdeführers auf Beurteilung seiner Einsprache innert angemessener Frist wurde klar verletzt. Die Frage nach der Rechtsbeständigkeit der Forderung der Einwohnergemeinde für die Flächengebühr hat keinen Zusammenhang mit der festgestellten Rechtsverzögerung. Solange die Forderung nicht verjährt, besteht sie zu Recht und ist es Pflicht der Einwohnergemeinde, sie durchzusetzen.

Die Kostenbeteiligung der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer an Erschliessungsanlagen ist in gemeindlichen Reglementen näher auszugestalten. Es geht um die einzelnen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern erwachsenden wirtschaftlichen Sondervorteile, welche bereits in einem Zeitpunkt abgeschöpft werden, in dem erst eine Anschlussmöglichkeit besteht. Solche Vorzugslasten stellen ein wichtiges Instrument dar, um die plangerechte Nutzung des Bodens voran zu treiben, weil durch deren Erhebung vermieden wird, dass das Gemeinwesen den Grundeigentümern die Kosten bis zum Zeitpunkt eines tatsächlichen Anschlusses gleichsam vorschiesst.

Bei der Flächengebühr handelt es sich nicht um eine Gebühr, sondern um eine Vorzugslast, einen Beitrag, der zur Deckung des Aufwandes für die Erstellung des Wasserversorgungsnetzes vorgesehen ist. Ein solcher Beitrag kann bereits dann erhoben werden, wenn der Grundeigentümer oder die Grundeigentümerin die blosse Möglichkeit des Anschlusses an die Wasserversorgung hat.

Die Leistungspflicht des Beschwerdeführers, d.h. die Verpflichtung zur Zahlung eines Beitrags knüpft an die Erstellung der Haupt- und Versorgungsleitungen an, die noch unter der Herrschaft alten Rechts erfolgte. Die Verhältnisse dauern unter neuem Recht an. Insofern geht es um eine unechte Rückwirkung des geltenden Reglements.

Ein Beitrag an die gemeindliche Wasserversorgung muss sowohl dem Kostendeckungs- als auch dem Äquivalenzprinzip genügen. Die Beiträge dürfen die zu deckenden Aufwendungen der Einwohnergemeinde nicht übersteigen und sie müssen dem individuellen Sondervorteil entsprechen.

Wenn das Reglement keine besonderen Vorschriften über die Verjährung und Verwirkung eines Anspruchs auf Flächenbeiträge enthält und auch das kantonale Recht sich ausschweigt, ist auf die allgemeinen Regeln des Steuerrechts abzustellen. Die Veranlagungsverjährung nach Art. 47 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden vom 14. Dezember 1990 (StHG, SR 642.14) tritt nach fünf Jahren, spätestens aber nach 15 Jahren ein. Steuerforderungen verjähren nach fünf Jahren seit Rechtskraft der Veranlagung, spätestens aber nach zehn Jahren. Während Einsprache- und anderen Rechtsmittelverfahren steht die Verjährung still oder beginnt nicht. Nach Art. 120 Abs. 4 des Bundesgesetzes über die direkten Bundessteuern vom 14. Dezember 1990 (DBG; SR 642.11) verjährt das Recht, eine Steuer zu veranlagen jedenfalls innert 15

Jahren nach Ablauf der Steuerperiode. Das kantonale Recht enthält entsprechende Bestimmungen.

Vorliegend ist festzuhalten, dass mit Inkrafttreten des Reglements die strittige Forderung fällig wurde und im Grunde die Veranlagungsverjährung zu laufen begann. Mit der vor acht Jahren eingereichten Einsprache stand die Frist still. Die absolute Veranlagungsverjährung von 15 Jahren ist noch nicht eingetreten, ebenso wenig die absolute Bezugsverjährung, die zehn Jahre nach rechtskräftiger Festsetzung der Beiträge eintreten würde. Die Forderung ist ja noch gar nicht rechtskräftig veranlagt worden.

Abgesehen davon spielt es keine Rolle, dass der Eigentümer des fraglichen Grundstücks heute ein anderer als der Beschwerdeführer ist. Ein Schuldnerwechsel in diesem einen Verfahren findet nicht statt.

17.2 Urteil vom 31. Mai 2006 i.S. F. R.

Volle Kognition gemäss Art. 33 Abs. 3 lit. b des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (SR. 700) umfasst Prüfung auf Unangemessenheit, unrichtige oder unvollständige Feststellung des erheblichen Sachverhalts und Rechtsverletzungen. Eine gewisse Zurückhaltung ist nicht ausgeschlossen. Paragraph 42 Abs. 1 PBG sieht jedoch eine eingeschränkte Kognition im Sinne einer spezialgesetzlichen Regelung für die Genehmigung von Ortsplanungen vor, nämlich ihre Prüfung auf Übereinstimmung mit Bundesrecht, mit dem Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug vom 26. November 1998 (BGS 721.11) und dem kantonalen Richtplan. Wird ein Beschwerdeentscheid mit der Genehmigung koordiniert behandelt, gilt für den Gegenstand der Beschwerde die weitergehende Kognition nach Raumplanungsgesetz.

Teilgenehmigungen von Nutzungsplänen sind nur zulässig, wenn zwischen den genehmigten und den nicht genehmigten Anordnungen keinerlei Zusammenhang besteht. Die Erweiterung der Zone des öffentlichen Interesses stand mit der Umzonung von gemeindeeigenen Grundstücken in einem anderen Gebiet im Zusammenhang, welche aus der Zone des öffentlichen Interesses in verschiedene Wohnzonen umgezont wurden.

Der für Zonen des öffentlichen Interesses notwendige Bedarf muss genügend konkretisiert sein. Die Errichtung öffentlicher Bauten bzw. Anlagen muss mit einiger Sicherheit zu erwarten sein. Es bedarf sorgfältiger Analysen und Prognosen. Der voraussichtliche Bedarf kann auch für mehr als 15 Jahre prognostiziert werden. Eine Auszonung bleibt möglich, es muss aber der fehlende Bedarf ausgewiesen sein. Es sind die Zonen öffentlichen Interesses anhand eines Gesamtkonzeptes auszuscheiden.

Die detaillierten Ausführungen, weshalb ein Bedarf für Zonen des öffentlichen Interesses besteht, haben spätestens im Genehmigungsverfahren zu erfolgen, siehe Art. 47 Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (SR 700.1). Im Verwaltungsgerichtsverfahren kann ein allfälliges Versäumnis nicht behoben werden.

17.3 Urteil vom 31. Mai 2006 i.S. P. AG und T. AG

Instanzenzug bezüglich der Konzessionierung eines Bojenfeldes.

Die Baudirektion überwacht und fördert den Vollzug des Gewässerschutzgesetzes. Sie hat mit Verfügung vom 12. Mai 2003 verschiedene Befugnisse im Bereich des Wasser- und Gewässerschutzes an unterstellte Ämter delegiert.

Für das Stationieren von Booten auf öffentlichen Gewässern gilt die Verordnung über die Inbetriebnahme und das Stationieren von Booten vom 17. Dezember 1974 (BGS 753.3). Wenn das Amt für Raumplanung im Rahmen eines kantonalrechtlichen Konzessionsverfahrens mit einer verfahrensleitenden Verfügung eine auf unbestimmt Zeit angelegte Inanspruchnahme öffentlicher Gewässer für Bootsstationierung bewilligt, ist gegen eine solche Verfügung gemäss § 15 der Bootsstationierungsverordnung Beschwerde an den Regierungsrat zu richten.

Da es sich beim Bojenfeld nicht um eine Neuanlage handelte, lag kein Verfahren betreffend Ausnahmebewilligungen gemäss Art. 24 Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979 (SR 700) vor. Eine direkte Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts war daher nicht gegeben.

17.4 Urteil vom 14. Juli 2006 i.S. S. J.

Bewilligungsverfahren für eine Pizzabäckerei.

Nutzungsänderungen sind dann baurechtlich bedeutsam, wenn sie im Vergleich zur vorherigen Situation wesentlich andere Auswirkungen auf die Umwelt haben, so dass insbesondere die Zonenkonformität, die Einhaltung der Nutzungsvorschriften, die Anforderungen an die Erschliessung sowie die Zahl der Abstellplätze neu überprüft werden müssen.

Eine Baubewilligung ist zu erteilen, wenn keine öffentlich-rechtlichen Hindernisse vorliegen, wobei das gesamte Umweltschutzrecht zu beachten ist.

Teilbaubewilligungen sind nicht zulässig. Die Gemeinde darf auch keine „Rahmenbewilligung“ für die Erstellung eines Gewerberaumes erteilen bei gleichzeitigem Vorbehalt eines Bewilligungsverfahrens je nach Nutzung der Gewerberäume. Ein erneutes Baubewilligungsverfahren ist nur einzuleiten, falls die neue Nutzung erhebliche umweltrechtliche und baurechtliche Auswirkungen hat.

Das Umweltschutzgesetz vom 7. Oktober 1983 (SR 814.01) verbietet nur schädliche oder lästige Emissionen, welche durch Immissionsgrenzwerte konkretisiert werden. Bei Luftverunreinigungen durch Geruch fehlen Grenzwerte. Die Bevölkerung muss in ihrem Wohlbefinden erheblich gestört werden, damit aus Sicht des USG eine Belästigung vorliegt. Eine Filteranlage in einer Pizzeria mit Hauslieferdienst wurde als ausreichend empfunden. Gerüche die das Wohlbefinden der Bevölkerung stören würden, sind nach Ansicht des Verwaltungsgerichts nicht zu erwarten, weshalb sich eine Ableitung der Gerüche über das Dach i.S.v. Art. 6 Abs. 2 Luftreinhalteverordnung vom 16. Dezember 1985 (SR 814.318.142.1) erübrigt.

17.5 Urteil vom 29. September 2006 i.S. M. B.-W. und P.I.

Mobilfunkantenne im Gebiet nach Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS).

Das aufgelegte Bauprojekt muss all jene Informationen enthalten, die es möglichen Einsprechen erlaubt, sich über sämtliche einschlägigen Aspekte des Vorhabens ohne unverhältnismässigen Aufwand zu orientieren.

Für den Bau von Mobilfunkantennen innerhalb der Bauzonen besteht im Bewilligungsverfahren grundsätzlich ein Anspruch auf Erteilung einer Baubewilligung, sofern die Anlage dem Zweck der Nutzungszone entspricht und die Anforderungen des kantonalen und kommunalen Rechts, sowie des Bundesrechts, insbesondere der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung vom 23. Dezember 1999 (SR 814.710), erfüllt.

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) ist für die Kantone insofern beachtlich, als es bei der Überarbeitung der Richtplanung einfliessen sollte. Geht es nicht um die Erfüllung einer Bundesaufgabe wird der Ortsbildschutz durch kantonales oder kommunales Recht, beispielsweise der Nutzungsplanung, gewährleistet.

Die Erteilung einer Baubewilligung für eine Mobilfunkantenne innerhalb der Bauzone stellt eine Bundesaufgabe im Sinne von Art. 2 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (SR 451) dar. Es ist daher ein Gutachten der Eidgenössischen Kommission für Natur- und Heimatschutz (ENHK) gestützt auf Art. 7 Abs. 2 NHG einzuholen.

Eine Heilung von Verfahrensmängeln ist im Rechtsmittelverfahren grundsätzlich möglich, wenn die

Rechtmittelinstanz über dieselbe Kognition verfügt wie die Vorinstanz und den Beschwerdeführern aus der Heilung kein Nachteil erwächst. Ausgeschlossen ist jedoch die Heilung bei besonders schwerwiegenden Verletzungen von Parteirechten. Die fehlende Begutachtung des Bauvorhabens durch die ENHK kann im Verfahren vor Verwaltungsgericht nicht nachgeholt werden.

17.6 Urteil vom 30. Oktober 2006 i.S. P. M. R. und O. T. AG

Im Baubewilligungsverfahren für Mobilfunkantennen innerhalb der Bauzone besteht grundsätzlich ein Anspruch auf Erteilung einer Baubewilligung, sofern die Anlage dem Zweck der Nutzungszone entspricht und die Anforderungen des kantonalen und des kommunalen Rechts, sowie des Bundesrechts, namentlich der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung vom 23. Dezember 1999 (NISV; SR 814.710), erfüllt sind. Es ist grundsätzlich Sache des Mobilfunkbetreibers, sein Mobilfunknetz zu planen und die dafür geeigneten Antennenstandorte auszuwählen. Der Kanton Zug hat hiezu mit den Mobilfunkbetreibern eine Kaskadenvereinbarung zur Koordinierung von Sendestandorten geschlossen. Beim fraglichen, 24 Meter hohen Antennenmast der Mobilfunkanlage handelt es sich nicht um eine Baute mit Gebäudecharakter. Der zugehörige Geräteschrank mit einer Grundfläche von 3.32 Meter auf 1.20 Meter und einer Höhe von 2.77 Meter stellt dagegen eine Kleinbaute im Sinne von § 2 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz vom 16. November 1999 (V PBG; BGS 721.111) dar.

Der Bau einer Mobilfunkanlage stellt auch innerhalb der Bauzonen eine Bundesaufgabe dar, was zur Anwendung von Art. 3 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG, SR. 451) führt. Die Interessenabwägung nach Art. 3 NHG ist vorzunehmen, ohne dass es dabei auf die Unterscheidung zwischen nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung des Objekts gemäss Art. 4 NHG ankommt. Bei der Abwägung sind, im Gegensatz zu Art. 6 Abs. 2 NHG, sämtliche Interessen, nicht nur solche von nationaler Bedeutung, zu berücksichtigen. Gemäss dem Grundsatzpapier über die Kriterien für die Bewilligung von Gesuchen zum Bau von Mobilfunkantennen an Baudenkmälern der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege ist es generell zu vermeiden, Mobilfunkantennen an Baudenkmälern oder in ihrer Umgebung anzubringen. Soll eine Antennenanlage in der Umgebung eines Baudenkmals realisiert werden, ist die Anlage nur zu bewilligen, wenn sie in der für das Baudenkmal massgebenden Umgebung nicht wahrgenommen werden kann.

Gemäss § 15 Abs. 2 des Gesetzes über Denkmalpflege, Archäologie und Kulturgüterschutz vom 26. April 1990 (Denkmalschutzgesetz, DSG; BGS 423.11) haben die Gemeinden Baugesuche dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie zur Stellungnahme zu unterbreiten, wenn sich diese auf Objekte und deren Umgebung beziehen, die in einer archäologischen Fundstätte oder in einer Ortsbildschutzzone liegen, unter Schutz gestellt oder im Inventar der schützenswerten Denkmäler aufgeführt sind. Bauliche Änderungen der näheren Umgebung schützenswerter oder geschützter Denkmäler sind zudem gestützt auf § 29 Abs. 2 DSG dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie zur Stellungnahme zu unterbreiten.

Den Einbezug der Fachmeinung gebietet Art. 29 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV; SR. 101). Der Nichteinbezug des Amtes für Denkmalpflege und Archäologie stellt keinen Mangel dar, der auf Stufe Verwaltungsgericht geheilt werden könnte.

17.7 Urteil vom 30. Oktober 2006 i.S. H. H. F.

Auch wenn die Baudirektion ihre in § 5 Abs. 2 lit. b i.V.m. § 10 des Planungs- und Baugesetzes vom 26. November 1998 (PBG; BGS 721.11) zustehende Entscheidkompetenz gemäss Ziff. 2 lit. a der Verfügung über die Delegation von Zuständigkeiten der Baudirektion (BGS 153.741) an das Amt für Raumplanung delegiert hat, kann sie in Einzelfällen die Kompetenz wieder an sich ziehen.

Bei der Aufstockung in Form eines Stalls zur Pferdehaltung müssen die Vorgaben des Art. 66 des Gesetzes über die Gewässer vom 25. November 1999 (GewG; BGS 731.1) eingehalten werden. Bauten in der Landwirtschaftszone sind dann zonenkonform, wenn sie gemäss Art. 34 Abs. 4 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1) für die in Frage stehende Bewirtschaftung

notwendig sind, der Baute keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen und der landwirtschaftliche Betrieb voraussichtlich längerfristig bestehen kann.

Es ist Sache der Bauherrschaft, die zur Beurteilung des Baugesuchs notwendigen Unterlagen zu beschaffen. Kommt die Bauherrschaft dieser Obliegenheit nicht nach, kann die Beschwerde nicht aufgrund ungenügender Feststellung des Sachverhalts gemäss § 72 des Gesetzes über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen vom 1. April 1976 (Verwaltungsrechtspflegegesetz; BGS 162.1) an die Vorinstanz zurückgewiesen werden.

17.8 Urteil vom 28. November 2006 i.S. A. C.

Der Regierungsrat hat eine gemeindliche Ortsplanung insofern teilweise nicht genehmigt, als es um eine bestimmte Reservebauzone WA4 ging. Der Beschwerdeführer war vorgängig nicht speziell angehört worden.

Nach Art. 26 Abs. 1 RPG muss eine kantonale Behörde die Nutzungspläne (Zonenpläne) und ihre Anpassungen genehmigen. Sie prüft diese Pläne auf ihre Übereinstimmung mit den vom Bundesrat genehmigten kantonalen Richtplänen. Erst mit der Genehmigung durch die kantonale Behörde werden die Nutzungspläne verbindlich.

Es steht der Genehmigungsbehörde grundsätzlich nicht zu, Nutzungspläne anstelle der planfestsetzenden Behörden - d.h. der Gemeindeversammlung, des Souveräns in der Urnenabstimmung oder des Gemeinderates, wenn das einfache Verfahren Platz greift - alleine abzuändern. Kann die Behörde einen Plan nicht genehmigen, so hat sie ihn mit oder ohne verbindliche Anweisung an die zuständige Behörde zurück zu weisen.

Will die nach Art. 26 RPG zuständige Behörde einen Nutzungsplan ganz oder teilweise nicht genehmigen, so muss sie, bevor sie eine Änderung des Planes anordnet, die hiervon betroffenen Grundeigentümer anhören. Dieser Grundsatz gilt auch dann, wenn die Genehmigungsinstanz die neue Zonenzuweisung zwar nicht formell selber vornimmt und die Sache an die Planungsbehörde zurückweist, jedoch durch ihre Erwägungen so präjudiziert, dass der kommunalen Planungsbehörde kein Entscheidungsspielraum mehr bleibt.

Das Gericht stellte fest, dass im vorliegenden Fall der Regierungsrat dem Beschwerdeführer das rechtliche Gehör hätte gewähren müssen, zumal er als einziger Grundeigentümer von der Nichtgenehmigung betroffen war.

Im Rahmen des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens konnte der Beschwerdeführer seine Argumente in der Beschwerdeschrift, anlässlich einer Referentenaudienz und in einer ausführlichen abschliessenden Stellungnahme gemäss § 70 Abs. 1 VRG ausführlich darlegen. Entsprechend konnte die Verletzung des rechtlichen Gehörs als geheilt betrachtet werden.

Das Verwaltungsgericht teilt die Auffassung des Regierungsrates nicht, er sei nicht an die Ausführungen im Vorprüfungsbericht gebunden. So absolut formuliert würde der Vorprüfungsbericht entwertet, wo er doch nach § 39 PBG gesetzlich vorgeschrieben ist. Wenn die Baudirektion keine Vorbehalte im Vorprüfungsbericht gemacht hat, darf die Gemeinde mit einer Genehmigung der Bauvorschriften bzw. Pläne rechnen.

Auch wenn das umstrittene Gebiet mit der Eröffnung einer neuen Kantonsstrasse erheblich durch Lärmimmissionen belastet sein wird, erreicht diese Belastung nicht ein Ausmass, dass man das Wohnen in einer Mischzone aus raumplanungsrechtlicher Sicht nicht mehr bewilligen könnte. Mischzonen sind von vornherein eher lärmverträglich, da dort die Empfindlichkeitsstufe III nach Art. 43 der Lärmschutz-Verordnung gilt.

Wenn in der Erarbeitung eines Bebauungsplans der Nachweis erbracht wird, dass die Planungswerte gemäss Umweltschutzgesetz und Luftreinhalte-Verordnung mit gestalterischen, planerischen und baulichen Massnahmen eingehalten werden können, so ist die Reservebauzone freizugeben.

Das Verwaltungsgericht hat demzufolge eine Bebauungsplanpflicht stipuliert.

Das Gericht hat sodann den vorinstanzlichen Entscheid aufgehoben, d.h. die Beschwerde gutgeheissen und die Beschwerdesache zur Festlegung einer Bebauungsplanpflicht an den Regierungsrat zurückgewiesen.

17.9 Urteil vom 28. November 2006 i.S. E. S. und P.

Der Regierungsrat hat anlässlich einer gemeindlichen Ortsplanung die Umzonung einer Reservebauzone IG1 in eine Reservebauzone Wohn- und Arbeitszone WA5 nicht genehmigt. Als Grund nannte er offenen Koordinationsbedarf.

Der Beschluss des Regierungsrats ist mit zweimaliger Publikation im Amtsblatt eröffnet worden, was genügte. Eine persönliche Zustellung des Beschlusses war nicht erforderlich.

Eine Vorprüfung von gemeindlichen Nutzungsplänen als Entwürfe durch eine kantonale Behörde ist zulässig, auch ohne ausdrückliche gesetzliche Grundlage. Der Vorprüfungsbericht hat den Charakter eines Pflichtenhefts für die gemeindlichen Behörden, um einen vorbehaltlosen Genehmigungsbeschluss durch den Regierungsrat bzw. die zuständige Behörde zu erhalten. Vorliegend lautete der Vorprüfungsbericht in empfehlendem Sinne eher ablehnend, da die Baudirektion Bedenken hegte, wenn zu viele Arbeitsgebiete in Mischgebiete und Mischgebiete in Wohngebiete umgewandelt würden. Als Vorbehalt hatte die Baudirektion formuliert, dass die noch nicht überbaute Zone ausschliesslich als Arbeitszone konzipiert würde. Der Vorbehalt erschien in den Unterlagen zur Abstimmung über Zonenplan und Bauordnung in der betreffenden Gemeinde. Die Stimmberechtigten wussten, dass unter Umständen eine andersgeartete Einzonung keine regierungsrätliche Genehmigung erhalten würde.

Im Richtplan des Kantons Zug ist das fragliche Gebiet als reines Arbeitsgebiet ausgewiesen und nicht etwa als eines, dass sich für eine Umnutzung eignen würde. Richtpläne sind für die Behörden verbindlich, ob es der Gemeinderat, die Gemeindeversammlung oder das Stimmvolk ist.

Wo sich aus dem Richtplan mit genügender Deutlichkeit die gewollte Nutzung für das in Frage stehende Areal ergibt, verbleibt der Gemeinde keine Entscheidungsfreiheit, eine andere Nutzung vorzuschreiben. Das Gericht hat im Hinblick auf den Fortgang der Zonenplanung und die zwischen zwei Gemeinden geforderte Koordination auch die Frage beantwortet, ob das fragliche Gebiet überhaupt zum Wohnen geeignet ist. Es hat zunächst die vom Amt für Raumplanung verwendete Methodik zur Berechnung der Kapazitäten der Bauzonen als korrekt befunden und damit auch die Annahmen für Einwohner- und Beschäftigtenzahlen, wie sie aus der kantonalen Richtplanung hervorgegangen sind. Allerdings waren die methodischen Grundlagen den Gemeinden nie in Form eines regierungsrätlichen Beschlusses eröffnet worden. Das Gericht kam zum Schluss, dass der Gemeinde bei der anstehenden Neubeurteilung der Einzonung des fraglichen Gebietes noch eine gewisse Einwohnerkapazität zusteht.

Von den Gemeinden kann nicht verlangt werden, früher einmal bewilligte Arbeitszonen zu redimensionieren.

Hart voneinander getrennte Wohn- und Arbeitsgebiete - auf der einen Seite Schlafstätte, die ihren Bewohnern keine örtliche Identität vermitteln - auf der anderen Seite Geschäftsviertel, die nachts ohne Leben sind - wirken abweisend. Das Gericht kam zum Schluss, dass das fragliche Gebiet entgegen der Auffassung des Regierungsrates auch für eine Wohnnutzung sehr wohl geeignet ist. Der Gemeinderat wird eine planerische Neubeurteilung des Gebietes vornehmen, in Koordination mit den Behörden der Nachbargemeinde.

17.10 Urteil vom 28. November 2006 i.S. A. M. AG und G. B.

Der Regierungsrat hatte anlässlich der Genehmigung einer gemeindlichen Ortsplanung eine Vorschrift der Bauordnung teilweise nicht genehmigt, in dem er folgende Ergänzung verlangte: „Arealbebauungen dürfen ohne zusätzliche erhebliche Belastung von Nachbargrundstücken in einzelnen der folgenden Punkte nur begrenzt von den Vorschriften der Einzelbauweise abweichen.“. Die Beschwerdeführer verlangten die Aufhebung dieser Klausel hinsichtlich des Verhältnisses von Arealbebauungen zu Nachbargrundstücken.

Das Gericht wies die Beschwerde ab, nachdem die Baudirektion bereits im Vorprüfungsbericht einen Vorbehalt angebracht hatte. Richtschnur für die Formulierung von Bestimmungen über Arealbebauungen in den gemeindlichen Bauordnungen müssen die Vorgaben von § 29 PBG sein.

Das Gericht griff auf die Entstehungsgeschichte von § 29 PBG zurück. Während die Bestimmung in erster Lesung vor dem Kantonsrat noch mit der Formulierung „Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft“ durchging, hiess es nach der zweiten Lesung gemäss Antrag der vorberatenden Kommission, „Vorteile für die Umgebung“, was so aufgefasst wurde, dass die Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft mit dieser Bestimmung mit inbegriffen sein sollte. Die qualitativen Anforderungen an eine Arealbebauung seien unverändert, liess die vorberatende Kommission verlauten.

Das Gericht fand, die vom Regierungsrat verwendeten unbestimmten Rechtsbegriffe wie „nur begrenzte Abweichung von den Vorschriften der Einzelbauweise“ oder „ohne zusätzliche Belastung von Nachbargrundstücken“ sei in hohem Mass auslegungsbedürftig. Sie führten eher zu zusätzlicher Unsicherheit. Die Bauordnung der Gemeinde enthalte diverse Regelungen, die gewährleisten würden, dass die Arealbebauung Vorteile für das Siedlungsbild und die Umgebung erzielten und damit auch für die benachbarten Liegenschaften. Es hiess die Beschwerden insofern gut, als es die vom Regierungsrat vorgenommene Korrektur der Bauordnung aufhob und die Sache zur Neuentscheidung an den Regierungsrat zurückwies.

17.11 Urteil vom 19. Dezember 2006 i.S. F. S.

Der Rechtsschutz in Submissionsangelegenheiten entfällt nach § 6 Abs. 3 des Submissionsgesetzes vom 2. Juni 2005 (BGS 721.51), wenn der Auftragswert unterhalb der Schwellenwerte für das Einladungsverfahren liegt. Es kommt nicht darauf an, welches Verfahren konkret gewählt wurde, ob das Einladungs- oder das freihändige Verfahren. Der Rechtsschutz entfällt immer dann, wenn der Auftragswert unter jenem für Einladungsverfahren liegt.

17.12 Urteil vom 23. Juni 2006 i.S. R. und V. S.

Gegen Entscheide letzter kantonaler Instanzen über die Zonenkonformität von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen sowie über Bewilligungen im Sinne von Art. 24 bis 24d RPG ist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Bundesgericht zulässig (Art. 34 Abs. 1 RPG). Entsprechend kann die Verfügung des Amtes für Raumplanung, das diese in Anwendung von Art. 24c RPG bzw. §§ 5 und 10 PBG sowie mit delegierter Zuständigkeit für die Baudirektion erlassen hat, direkt beim Verwaltungsgericht angefochten werden.

In der Landwirtschaftszone sind im Sinne von Art. 16 RPG nur solche Wohngebäude zonenkonform, die in ihrer konkreten Ausgestaltung für eine zweckmässige Bewirtschaftung des Bodens am vorgesehenen Standort notwendig und nicht überdimensioniert sind. Das Recht, ausserhalb der Bauzone zu wohnen, bleibt einem relativ engen Personenkreis vorbehalten. Dazu zählen nur Leute, die als Betriebsinhaber oder Hilfskräfte unmittelbar in der Landwirtschaft tätig sind, sowie die Familienangehörigen und die abtretende Generation, welche ein Leben lang in der Landwirtschaft tätig war.

Nachgewiesener Wohnbedarf ist in erster Linie in der vorhandenen Bausubstanz zu befriedigen.

Im Kanton Zug gilt die Praxis, dass man für eine Betriebsleiterwohnung 200 m2 Bruttogeschossfläche

bewilligt und für die abtretende Generation 100 m2, wenn nicht ein separates Stöckli gebaut wird. Für ein separates Stöckli werden 180 m2 bewilligt.

Als landwirtschaftliches Gewerbe gilt eine Gesamtheit von landwirtschaftlichen Grundstücken, Bauten und Anlagen, die als Grundlage der landwirtschaftlichen Produktion dient und zu deren Bewirtschaftung, wenn sie landesüblich ist, mindestens $\frac{3}{4}$ einer Standardarbeitskraft nötig sind. Der Bundesrat legt die Faktoren und die Werte für die Berechnung der Standardarbeitskraft in Abstimmung mit dem Landwirtschaftsrecht fest (Art. 7 Abs. 1 BGBB). Wenn eine Tochter, die zu 75 % bei einer Handelsfirma tätig ist und keine landwirtschaftliche Ausbildung abgeschlossen, sondern bloss einen sechs Tage dauernden Einführungskurs in den Biolandbau absolviert hat, zusätzliche, neue Wohnfläche beansprucht, so kann nicht ernsthaft davon gesprochen werden, sie löse im Landwirtschaftsbetrieb ihre noch nicht einmal 64 Jahre zählenden Eltern ab.

Vorhandener Wohnraum darf nicht für ein landwirtschaftliches Nebengewerbe verwendet oder angerechnet werden, wenn sich für den landwirtschaftlichen Betrieb die Frage zusätzlichen Wohnbedarfs stellen sollte.

Selbst wenn es um die Ablösung einer Betriebsleiterfamilie gehen würde, so müsste man feststellen, dass vorliegend für eine Betriebsleiterfamilie und eine abtretende Generation genügend Wohnraum in bestehenden Gebäuden vorhanden ist.

Die Verweigerung der Bewilligung für den Anbau eines Stöcklis erwies sich damit als rechtens.

Anmerkung: Im Weiterzug an das Bundesgericht scheiterten die Beschwerdeführer (Urteil des Bundesgerichts vom 15. Februar 2007). Das Bundesgericht hielt fest, dass der Betrieb über genügend Wohnraum für zwei Generationen verfügt, selbst wenn man ihn als zonenkonform zu bezeichnen hätte. Das Wohngebäude war bereits einmal um 30 % erweitert worden, so dass nach Art. 24c Abs. 2 RPG keine weitere Ausnahmebewilligung mehr erteilt werden konnte.

17.13 Urteil vom 30. Oktober 2006 i.S. H. und H. F.

Die Eigentümer bzw. Besitzer eines landwirtschaftlichen Betriebes verlangten die Bewilligung für den Bau eines Stallgebäudes mit angebautem Pferdestall, neuer Jauchegrube sowie Mistplatz. Das Amt für Raumplanung lehnte das Gesuch wegen Unvereinbarkeit mit Art. 16a RPG und Art. 34 RPV ab, weil kein Betriebskonzept vorliege, in dem der Bedarf der Baute und die längerfristige Existenz des Betriebes nachgewiesen seien. Das Gesuch verstosse überdies gegen § 66 GSchG, weil der Nachweis nicht erbracht sei, dass die zusätzlich anfallende Hofdüngermenge aus der Pferdehaltung auf der selber bewirtschafteten Fläche ausgebracht werden könne.

Das Gericht hat den Entscheid geschützt. Es ging um einen Pferdestall mit 20 Plätzen einerseits und um ein erhöhtes Platzangebot für Milchvieh andererseits. Damit war die Verwertung des Hofdüngers auf der selber bewirtschafteten Landfläche nicht mehr gewährleistet. Nach der Gerichtspraxis kann die Haltung von einigen wenigen Pensionspferden als zonenkonform toleriert werden, soweit sie zu einem landwirtschaftlichen Betrieb gehören und die eigene Futterbasis dafür ausreicht. Vorbehalten bleibt die Möglichkeit, Pferdepensionen und die Vermietung von Reitpferden über die eigene Futterbasis hinaus als nicht landwirtschaftlichen Nebenbetrieb im Sinne von Art. 24b RPG zu bewilligen. Aber auch in einem solchen Fall muss der Hofdünger gesetzeskonform behandelt werden können.

Die Beschwerdeführer verlangten vom Verwaltungsgericht zusätzlich, die Sache sei an die Vorinstanz zurück zu weisen und der zuständige Sachbearbeiter sei zu verhalten, mit den Beschwerdeführern das Vorhaben zu besprechen.

Das Verwaltungsgericht kann nur dann seinen Entscheid mit einer Rückweisung verbinden, wenn die Vorinstanz gesetzliche Vorschriften verletzt oder ihr Ermessen falsch angewendet hätte. Das Gericht kann

einzelnen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Vorinstanz keine Weisungen erteilen, weil es nicht Aufsichtsbehörde ist. Es kann nur beurteilen, ob ein Entscheid richtig war oder nicht.

17.14 Urteil vom 30. Oktober 2006 i.S. A. S.

Gegenstand dieses Urteils ist die Umnutzung eines ehemaligen Tränkeschopfs in ein Gastgewerbelokal. Der Schopf ausserhalb der Bauzonen ist im Sinne von Art. 24c Abs. 1 RPG in seinem Bestand grundsätzlich geschützt. Bestimmungsgemäss nutzbare Baute und Anlagen können mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt und geändert worden sind (Art. 24c Abs. 2 RPG). Für Veränderungen am bestehenden Zustand ist eine Ausnahmebewilligung dann möglich, wenn die Wesensgleichheit gewahrt bleibt, d.h. die Identität gegenüber dem Referenzzustand im Wesentlichen erhalten bleibt. Änderungen im Sinne von Art. 24c RPG können in einer Vergrösserung der bestehenden Gebäulichkeiten, einer inneren oder äusseren Umgestaltung oder auch in einer Zweckänderung bestehen. Für Zweckänderungen gilt nach bundesgerichtlicher Praxis Folgendes: Von Wesensgleichheit einer Baute kann nur dann gesprochen werden, wenn die Zweckänderung nicht zu einer völlig neuen wirtschaftlichen Zweckbestimmung führt, sondern zu einer Nutzung, die von der ursprünglichen Nutzungsart nicht grundlegend abweicht.

Gerade dies war vorliegend der Fall, weshalb dem Gesuch die Bewilligung versagt bleiben musste.

Stichwortverzeichnis

Auml;nderung, teilweise, 13
Auml;quivalenzprinzip, 5

Amt fuuml;r Denkmalpflege und Archauml;ologie, 8
Amt fuuml;r Raumplanung, 6
Amt fuuml;r Raumplanung, Verfuuml;gungen, 11
Amtsblattpublikation, 10
Arbeitszone, 10
Arealbebauung, 11
Aufstockung, 8
Ausnahmebewilligung, 7, 12, 13
Auszonung, 6

Baubewilligung, 7
Baugesuch, 9
Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone, 11
Bauzone, 11
Bebauungsplanpflicht, 10
Besitzstandgarantie, 13
Bodennutzung, 5
Bootsstationierung, 6
Bundesinventar der schuuml;tzenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS), 7

Denkmalpflege / Denkmalschutz, 8

Eidgenouml;ssische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK), 7
Einzonung, 10
Emissionen, 7
Erneuerung, 13
Erweiterung, 13

Feststellung des Sachverhalts, 9
Flauml;chengebuuml;hr, Wasserversorgung, 5
Frist, 6

Gastgewerbe, 7, 13
Gebauml;udecharakter, 8
Geruchsimmissionen, 7
Gewauml;sserschutz, 6

Identitauml;t der Bauten und Anlagen, 13
Immissionen, 7
Inventar der schuuml;tzenswerten Denkmauml;ler, 8

Kaskadenvereinbarung, 8
Kleinbaute, 8
Kognition, 6
Kompetenzaufteilung Bund - Kanton, 7, 8
Kompetenzdelegation, 6, 8
Konzession, 6
Koordination / Koordinationspflicht, 10
Kostendeckungsprinzip, 5

Lauml;rmbelastung / Lauml;rmschutz, 9
Lauml;rmempfindlichkeitsstufe, 9
Landwirtschaftsbetrieb, 9, 12
Landwirtschaftszone, 8, 11
Luftbelastung, 7

Mobilfunkantenne, 7, 8

Natur- und Heimatschutz, 8
Nichtionisierende Strahlen / NIS, 7, 8
Nichtlandwirtschaftliche Betriebe ausserhalb der Bauzone, 12
Nutzungsplan, 6, 9, 10
Nutzungsplan, Auml;nderung, 9

Ortsbildschutzzone, 8
Ortsplanung, 9, 11

Pferdehaltung, 8, 12

Ruuml;ckwirkung des Rechts, 5
Rechtliches Gehouml;r, 9
Rechtliches Gehouml;r, Heilung, 7–9
Rechtsverweigerung / Rechtsverzouml;gerung, 5
Reservebauzone, 9, 10
Richtplan, 10

Stall / Schweinestall / Weidestall, 8, 12
Standortgebundenheit, 11
Submission, 11

Umnutzung, 7, 13
Umweltschutzrecht, 7
Umzonung, 6
Unbestimmte Rechtsbegriffe, 5, 11

Verjauml;hrung, 5
Verwaltungsgerichtsbeschwerde, 11
Vorpruuml;fung, 9–11

Wahlen und Abstimmungen, 10
Wasserreglement, 5
Wiederaufbau, 13
Wohnbedarf, 11

Zone des ouml;ffentlichen Interesses, 6
Zonenkonformitauml;t, 8, 11, 12
Zweckauml;nderung, 13