Kanton Zug

Urteile und Entscheide in Sachen Planungs- und Baurecht

Kanton Zug

Urteile und Entscheide in Sachen Planungs- und Baurecht

Inhalt

24	**2009: Regierungsrat**	5
24.1	Entscheid vom 27. Januar 2009 i.S. U. B. und weitere Beteiligte sowie M. und J. H.	5
24.2	Entscheid vom 27. Januar 2009 i.S. J. I., S., D. W.-N. und I. A.-O.	5
24.3	Entscheid vom 17. Februar 2009 i.S. A. M.	6
24.4	Entscheid vom 24. Februar 2009 i.S. A. AG	7
24.5	Entscheid vom 3. März 2009 i.S. A. AG	7
24.6	Entscheid vom 10. März 2009 i.S. A. P. AG	7
24.7	Entscheid vom 10. März 2009 i.S. A. S., R. und U. G. und H. Z. R.	8
24.8	Entscheid vom 17. März 2009 i.S. D. Z. und L. M., G. W. sowie B. und H. W.	9
24.9	Entscheid vom 7. April 2009 i.S. T. G.	9
24.10	Entscheid vom 7. April 2009 i.S. K. M.	10
24.11	Entscheid vom 7. April 2009 i.S. E. und P. U. sowie E. und F. G.	10
24.12	Entscheid vom 28. April 2009 i.S. M. und J. H.	11
24.13	Entscheid vom 28. April 2009 i.S. I. AG I.	11
24.14	Entscheid vom 12. Mai 2009 i.S. A. AG	12
24.15	Entscheid vom 19. Mai 2009 i.S. H. AG	13
24.16	Entscheid vom 9. Juni 2009 i.S. G. H.-S. und weitere Beteiligte sowie U. und P. B.-S. und weitere Beteiligte	13
24.17	Entscheid vom 30. Juni 2009 i.S. A. M. AG	14
24.18	Entscheid vom 7. Juli 2009 i.S. W. M.	14
24.19	Entscheid vom 11. August 2009 i.S. H. H. AG	14
24.20	Entscheid vom 11. August 2009 i.S. W. M.	15
24.21	Entscheid vom 8. September 2009 i.S. E. und P. M.	15
24.22	Entscheid vom 22. September 2009 i.S. U. B.	16
24.23	Entscheid vom 29. September 2009 i.S. A. AG	17
24.24	Entscheid vom 29. September 2009 i.S. S. W.-N.	17
24.25	Entscheid vom 20. Oktober 2009 i.S. B. und P. Z.	18
24.26	Entscheid vom 10. November 2009 i.S. M. V. E. I.	18
24.27	Entscheid vom 10. November 2009 i.S. A. S., R. und U. G. sowie H. Z.-R.	19
24.28	Entscheid vom 17. November 2009 i.S. F. R. E. AG	20
24.29	Entscheid vom 24. November 2009 i.S. A. AG	21
24.30	Entscheid vom 7. Dezember 2009 i.S. A. P. AG	22
24.31	Entscheid vom 7. Dezember 2009 i.S. K. S. et al.	22
24.32	Entscheid vom 15. Dezember 2009 i.S. J. E. s. und W. A. H.	23
24.33	Entscheid vom 22. Dezember 2009 i.S. A. P. AG	24

24 2009: Regierungsrat

24.1 Entscheid vom 27. Januar 2009 i.S. U. B. und weitere Beteiligte sowie M. und J. H.

Der Ausnützungstransfer findet seine gesetzliche Grundlage in § 19 Verordnung zum Planungs- und Baugesetz vom 16. November 1999 (V PBG; BGS 721.111). Danach ist die Ausnützungsübertragung der vertragliche Verzicht des Grundeigentümers auf Ausschöpfung der Ausnützungsziffer zugunsten seines Nachbarn. Der Vertrag muss folgende Voraussetzungen erfüllen: Auf dem begünstigten Grundstück darf die zulässige Ausnützungsziffer um höchstens einen Viertel erhöht werden; die Grundstücke müssen Zonen angehören, die eine gleiche Nutzung gestatten; die übrigen Bauvorschriften gehen dem Anspruch auf Ausschöpfung der Ausnützungsziffer vor. Im Bereich der Grundstücksgrenze liegende Wege, Erschliessungsstrassen und Fliessgewässer hindern die Ausnützungsübertragung nicht. Vorliegend stand fest, dass sämtliche Voraussetzungen für die Übertragung der auf der anzurechnenden Landfläche liegenden Ausnützung bzw. der anzurechnenden Geschossfläche der belasteten Parzelle auf das Baugrundstück erfüllt waren. Weiter stand aber auch fest, dass die Arealbebauung die maximal zulässige anzurechnende Geschossfläche und damit auch die maximal zulässige Ausnützung überschritt. Da es von Bauvorschriften, welche die Baudichte (Ausnützungsziffer, Baumassenziffer usw.) bestimmen, keine Ausnahmen geben kann (§ 31 Abs. 2 V PBG), wurden die Beschwerden gutgeheissen und der angefochtene Entscheid aufgehoben.

Gemäss § 42 BO Cham sind die Grenzabstände auch gegenüber der Zonengrenze OeI und den Nichtbauzonen einzuhalten, wenn die Zonengrenzen nicht auf einer Parzellengrenze liegen. Der Gesetzgeber hat mit dem Erlass dieser Vorschrift gegenüber den Zonen des öffentlichen Interesses und den Nichtbauzonen einen Abstand im Umfang des Grenzabstandes einhalten wollen. Er hat dabei jedoch übersehen, dass gegenüber einer Grundstücksgrenze im Einverständnis mit dem Nachbarn ein Näherbau im Sinne von § 11 V PBG vereinbart werden kann. Dies hat zur Folge, dass ein Näherbau- oder sogar ein Grenzbaurecht vereinbart werden könnte, wenn Grundstücksgrenze und Zonengrenze zusammenfallen sollten, und dass § 42 BO Cham jeweils umgangen werden könnte, wenn - wie vorliegend - durch eine Mutation auf der Zonengrenze neu eine Grundstücksgrenze geschaffen würde. Damit käme § 42 BO Cham nie mehr zur Anwendung, was nicht im Interesse des Gesetzgebers liegen kann. Vorliegend stand somit fest, dass die Grenzabstände auch gegenüber der Zonengrenze OeI und den Nichtbauzonen einzuhalten sind, selbst wenn die Zonengrenze auf der Parzellengrenze liegen. In diesem Fall stehen nämlich öffentliche Interessen einer Einräumung eines Näherbaurechtes entgegen (§ 11 V PBG). Aufgrund dieser Schlussfolgerung ergab sich, dass die Mehrfamilienhäuser der Arealbebauung den Abstand gegenüber der übrigen Zone für Freihaltung sowie den Abstand zur Landwirtschaftszone verletzten.

24.2 Entscheid vom 27. Januar 2009 i.S. J. I., S., D. W.-N. und I. A.-O.

Im vorliegenden Entscheid ging es um die Öffentlicherklärung eines Weges. Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen sind mit der Eigentumsgarantie gemäss Art. 26 BV nur dann vereinbar, wenn sie auf einer gesetzlichen Grundlage beruhen, im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sind. Die Frage der Entschädigung für die Eigentumsbeschränkung stellt sich erst dann, wenn die Zulässigkeit des Eingriffs in das Eigentum zu bejahen ist.

Die gesetzliche Grundlage für die Öffentlicherklärung des Weges war vorliegend mit der Bestimmung von § 4 Abs. 2 des Gesetzes über Strassen und Wege vom 30. Mai 1996 (GSW) gegeben. Das öffentliche Interesse am Erlass des Strassenplans und der Öffentlicherklärung des Weges war jedoch als gering einzustufen. Wog man die öffentlichen und privaten Interessen gegeneinander ab, so überwog das Interesse der Betroffenen an der Beibehaltung des bisherigen Zustandes. Dies, weil das mit dem Strassenplan und der Öffentlicherklärung des Weges angestrebte Ziel, die Sicherstellung der Erschliessung der noch unüberbauten Grundstücke, auch auf andere, mildere Weise für die Betroffenen erreicht werden konnte, in dem diese den Eigentümern der noch unüberbauten Grundstücke die notwendigen Wegrechte einräumten. Damit stand fest, dass für die vom Gemeinderat verfügten Eigentumsbeschränkungen ein öffentliches Interesse vorhanden war, aber die privaten Interessen der Betroffenen an der Beibehaltung des bisherigen Zustandes das öffentliche Interesse überwogen. Die

eigentumsbeschränkende Massnahme war auch nicht verhältnismässig, da die Erschliessung der unüberbauten Grundstücke auch auf eine andere, weniger einschneidende Weise für die Betroffenen erreicht werden konnte. Die Beschwerden wurden somit gutgeheissen und die angefochtenen Entscheide der Vorinstanz aufgehoben.

24.3 Entscheid vom 17. Februar 2009 i.S. A. M.

Gemäss § 2 V PBG sind Kleinbauten eingeschossige, nicht Wohn- und Gewerbezwecken dienende Nebengebäude von höchstens 50 m2 Grundfläche, 3,50 m Gebäudehöhe und 5 m Firsthöhe. Die Einwohnergemeinden können in ihren Bauordnungen niedrigere Masse festlegen (§ 2 V PBG). Die Gemeinde Hünenberg hat von dieser Kompetenz Gebrauch gemacht. Demgemäss sind Kleinbauten in Hünenberg eingeschossige, nicht Wohn- oder Gewerbezwecken dienende Nebengebäude von höchstens 40 m2 Grundfläche, 3 m Gebäudehöhe und 4 m Firsthöhe (§ 32 Abs. 1 BO Hünenberg). Für Kleinbauten gelten folgende Abstandsvorschriften: Der Grenzabstand beträgt 3 m. Er kann mit Zustimmung des Nachbarn und mit Eintrag im Grundbuch verringert oder ganz aufgehoben werden (§ 32 Abs. 5 lit. a BO Hünenberg).

Vorliegend war eine Metallkonstruktion gegeben, die mit einem Gestell verglichen werden konnte, das an der Einfriedung befestigt war und auf dem Material teilweise geschützt von Witterungseinflüssen gelagert werden konnte. Mit seinen Abmessungen von rund 4 m Länge und 1,30 m Höhe, namentlich mit seiner Tiefe von 0,50 m, wies das Metallgestell bei Weitem weder Gebäudequalität auf, noch konnte von einer Kleinbaute gesprochen werden. Das Gestell wurde auf der Grundstücksseite des Beschwerdeführers als Einfriedung wahrgenommen. Es diente auch auf dem Grundstück der Bauherrschaft als Einfriedung, gleichzeitig aber auch als Abstellfläche zur Lagerung von Holz. Für Einfriedungen gelten in Hünenberg die Vorschriften des Privatrechts (§ 30 BO Hünenberg). Erst ab einer Höhe von 1,80 m unterliegen sie dem Baubewilligungsverfahren und bedürfen ab dieser Höhe der Zustimmung der Nachbarn (§ 30 BO Hünenberg). Gemäss § 105 Abs. 1 EG ZGB dürfen Mauern und Holzwände, welche auf der Grenze zweier Grundstücke erstellt werden, ohne beidseitiges Einverständnis die Höhe von 1,50 m nicht übersteigen. Das als Einfriedung dienende Metallgestell war lediglich 1,30 m hoch. Damit stand fest, dass diese Metallkonstruktion ohne kommunale Baubewilligung und ohne Zustimmung des Beschwerdeführers als Einfriedung in öffentlich-rechtlicher Sicht zu Recht direkt auf die Grenze gesetzt worden war.

Weiter war ein Gartenschopf gegeben, bei dem es sich um eine formell und materiell widerrechtliche Kleinbaute handelte. Der Abbruch eines materiell gesetzwidrigen Bauwerks darf nur verfügt werden, wenn dadurch weder der Grundsatz der Verhältnismässigkeit noch des Vertrauensschutzes verletzt werden. Das Dulden des rechtswidrigen Zustandes durch die Behörden kann einen Vertrauenstatbestand begründen, wenn sie vom rechtswidrigen Zustand Kenntnis hatte oder bei pflichtgemässer Wahrnehmung ihrer Kontrollaufgaben hätte Kenntnis haben können. Gemäss Bundesgericht verwirkt die Befugnis der Behörden, den Abbruch einer rechtswidrigen Baute oder Anlage anzuordnen, wenn mehr als 30 Jahre seit deren Fertigstellung vergangen sind (BGE 107 Ia 121 ff.). Die Folge, dass nach 30-jährigem bewusstem oder unbewusstem Dulden die Befugnis einzuschreiten verjährt, bedeutet im Ergebnis, dass die illegale Baute zeitlich unbegrenzt stehen bleiben und genutzt werden darf. Sie wird somit gleichsam wie bewilligt behandelt (Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Zug vom 22. Dezember 2003 i.S. I.R. und P. N., S. 22).

Vorliegend hatte die Bauherrschaft in der Hoffnung, das Erstellungsdatum der Kleinbaute könne nicht mehr herausgefunden werden, den Anschein erwecken wollen, die Befugnis der Behörden, den Abbruch des rechtswidrigen Gartenhäuschens anzuordnen, sei verwirkt. Dies gelang ihr nicht, was aber vorliegend nicht von Belang war, da die Bauherrschaft die Abbruchverfügung nicht angefochten hatte. Sie hatte sich mit der Beseitigung der Kleinbaute abgefunden.

Die Fristansetzung zur Wiederherstellung des ursprünglich bewilligten Zustandes entspricht einer Erfüllungsfrist, innerhalb der die Verfügungsadressaten freiwillig den Abbruch der widerrechtlichen Kleinbaute vornehmen können. Die Frist ist so zu bemessen, dass die Verpflichteten in der Lage sind,

nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge selber das Notwendige vorzukehren. In der Praxis hat unter Vorbehalt besonderer Umstände bei der Befristung ein Regelmass von drei Monaten Fuss gefasst. Die Frist beginnt mit Rechtskraft der Verfügung bzw. des Beschwerdeentscheides zu laufen. Nach unbenütztem Ablauf der Wiederherstellungsfrist muss jedermann damit rechnen, dass die Baupolizeibehörde nach entsprechender Androhung die Ersatzvornahme anordnet und auf Kosten der Säumigen durchführen lässt.

Die Frist des Gemeinderates von sechs Jahren war vorliegend weder angemessen noch verhältnismässig. In Gutheissung der Beschwerde räumte der Regierungsrat somit der Bauherrschaft eine Frist von sechs Monaten seit Rechtskraft dieses Entscheides ein, um das Gartenhäuschen zurückzubauen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.

24.4 Entscheid vom 24. Februar 2009 i.S. A. AG

Die Beschwerdeführerin wehrte sich mit einer Aufsichtsbeschwerde gegen die Baubewilligung für Parkplätze und einen Spielplatz.

Der Regierungsrat tritt nach seiner Rechtsprechung zu §§ 33 ff. Gemeindegesetz vom 4. September 1980 (GG, BGS 171.1) auf eine Aufsichtsbeschwerde gegen eine Gemeinde nur dann ein, wenn der behauptete Missstand in der Gemeindeverwaltung oder die behauptete Vernachlässigung öffentlicher Aufgaben gemäss § 37 GG nicht mit einem ordentlichen oder ausserordentlichen Rechtsmittel gerügt werden kann.

Im vorliegenden Fall wurde das umstrittene Bauvorhaben zweimal im Amtsblatt des Kantons Zug publiziert und das Baugesuch lag während 20 Tagen auf der Gemeindeverwaltung auf. Innert der Auflagefrist hätte die Anzeigerin als Nachbarin des Bauvorhabens dagegen Einsprache beim Gemeinderat erheben können. Der Anzeigerin wäre somit ein ordentliches Rechtsmittel gegen das Bauvorhaben zur Verfügung gestanden. Da sie von dieser Möglichkeit nicht Gebrauch gemacht hat, konnte der Regierungsrat die vorliegende Aufsichtsbeschwerde nicht an die Hand nehmen.

24.5 Entscheid vom 3. März 2009 i.S. A. AG

Die Beschwerdeführerin wehrte sich gegen die Ablehnung eines Reklamegesuchs. Die Plakatstelle sollte an der Fassade eines Wohn- und Geschäftshauses errichtet werden.

Der Anspruch auf rechtliches Gehör umfasst u.a. den Anspruch auf einen begründeten Entscheid (Häfelin/Haller, Schweizerisches Bundesstaatsrecht, 6. Aufl., Zürich 2005, S. 241). Nach der Praxis des Bundesgerichts ist eine Begründung ausreichend, wenn die ungenügende Einordnung des Bauvorhabens im Einzelfall nachvollziehbar ist und auf vertretbare Weise nachgewiesen werden kann (BGE 1C 11/2008 vom 25. September 2008). Aufgrund der Tatsache, dass sich der vorliegende Plakatstandort in der Ortsbildschutzzone und in unmittelbarer Nähe eines geschützten und schützenswerten Kulturobjektes befand, war die Begründung der Vorinstanz nachvollziehbar und nachweisbar. Es lag somit keine Verletzung des rechtlichen Gehörs vor.

Die rechtsanwendende Behörde verletzt den Gleichheitssatz, wenn sie zwei gleiche Situationen ohne sachlichen Grund unterschiedlich beurteilt. Nach der Bundesgerichtspraxis kann nicht verlangt werden, dass ein Vergleichsstandort in allen Aspekten dem streitigen Standort gleicht. Entscheidend ist vielmehr, ob sich die für die Bauverweigerung wesentlichen Elemente auch am Vergleichsstandort in gleicher oder ähnlicher Weise wieder finden (BGE 1C 293/2008 vom 4. November 2008). Vorliegend unterschieden sich der streitige Standort und die Vergleichsbeispiele in wesentlichen Aspekten, sodass das Rechtsgleichheitsgebot nicht verletzt war.

24.6 Entscheid vom 10. März 2009 i.S. A. P. AG

Die Beschwerdeführerin wehrte sich gegen die Ablehnung diverser Reklamegesuche.

Das gewerbsmässige Aushängen von Plakaten an Orten, die der Öffentlichkeit zugänglich sind, wird grundsätzlich von der verfassungsmässig garantierten Wirtschaftsfreiheit geschützt (Art. 27 BV). Die Wirtschaftsfreiheit kann im Allgemeinen beschränkt werden, wenn hiefür eine gesetzliche Grundlage vorhanden ist, die Beschränkung im öffentlichen Interesse liegt und verhältnismässig ist (Art. 36 BV). Im Fall des Eingriffs in die Wirtschaftsfreiheit ist zudem der Grundsatz der Gleichbehandlung der Gewerbegenossen zu beachten. Dabei genügt nicht jedes irgendwie geartete öffentliche Interesse. So sind wirtschafts- und standespolitische Massnahmen unzulässig, die den freien Wettbewerb behindern, um gewisse Gewerbezweige zu sichern oder zu begünstigen. Erlaubt sind demgegenüber andere im öffentlichen Interesse begründete Massnahmen, namentlich solche zum Schutz des Orts-, Strassen- und Landschaftsbildes sowie der Verkehrssicherheit.

Bei der Anwendung der Ästhetik-Generalklausel (§ 12 Abs. 2 BO Baar) bestehen grundsätzlich keine anderen Regeln als bei Bauten und Anlagen, wenn Reklamen zu beurteilen sind. Die Aussenwirkung von Reklamen ist in der gleichen Weise in Bezug auf die Empfindlichkeit der Umgebung zu würdigen. Eine architektonisch oder historisch wertvolle Fassade erfordert mehr Sorgfalt bei der Einpassung einer Reklame-Einrichtung als eine anspruchslose Umgebung oder eine Arbeitszone. Aber auch in der Arbeitszone ist ein minimales ästhetisches Niveau zu wahren. Die Interessenabwägung und die Verhältnismässigkeitsprüfung sind in der üblichen Weise vorzunehmen. Das private Interesse, den Geschäftseingang mit dem Firmensignet zu kennzeichnen oder an der Fassade auf die Geschäftstätigkeit aufmerksam zu machen, ist jedenfalls stark. Mit einer ästhetischen Generalklausel kann kein Verbot für Reklameanlagen durchgesetzt werden.

Gemäss Art. 6 Abs. 1 Bundesgesetz über den Strassenverkehr vom 19. Dezember 1958 (SVG; SR 741.01) sind im Bereich der für Motorfahrzeuge oder Fahrräder offenen Strassen Reklamen und andere Ankündigungen untersagt, die zu Verwechslung mit Signalen oder Markierungen Anlass geben oder sonst, namentlich durch Ablenkung der Strassenbenützer, die Verkehrssicherheit beeinträchtigen könnten. Dieser Grundsatz wird in den Art. 95 ff. Signalisationsverordnung vom 5. September 1979 (SVV; SR 741.21) konkretisiert. Nach Art. 96 Abs. 1 SVV sind Strassenreklamen untersagt, welche die Verkehrssicherheit beeinträchtigen, mit Signalen oder Markierungen verwechselt werden oder durch ihre Ausgestaltung deren Wirkung herabsetzen könnten. Die Bestimmung enthält im Weiteren eine exemplarische Aufzählung von unzulässigen Reklamestandorten. Dabei ist zu beachten, dass diese Aufzählung nicht abschliessend ist. Deshalb muss allenfalls noch geprüft werden, ob die fraglichen Plakattafeln aus anderen Gründen eine Gefahr für die Verkehrssicherheit darstellen könnten. Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung genügt schon eine potentielle Beeinträchtigung oder eine entfernte, nicht einmal in der Regel eintretende mittelbare Gefährdung der Verkehrssicherheit, um die Bewilligung einer Werbeeinrichtung zu verweigern. Die blosse Vermutung, eine Reklamestelle beeinträchtige die Verkehrssicherheit, reicht allerdings nicht aus, um den grundrechtlich geschützten Anspruch auf Plakatwerbung einzuschränken. Vielmehr muss auch die bloss mögliche Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit in tatsächlicher Hinsicht, mithin durch konkrete Umstände oder Anhaltspunkte, belegt sein (Küng, Strassenreklamen im Verkehrs- und Baurecht, Zürich 1990, S. 49, mit Verweisen).

24.7 Entscheid vom 10. März 2009 i.S. A. S., R. und U. G. und H. Z. R.

Unter der Sistierung versteht man die vorläufige Einstellung eines hängigen Verfahrens. Die Sistierung ist im Verwaltungsrechtspflegegesetz vom 1. April 1976 (VRG, BGS 162.1) nicht geregelt, sie ist in der Praxis aber im Rahmen der Verfahrensleitung allgemein anerkannt. Eine Sistierung ist dann angezeigt und sinnvoll, wenn ein Entscheid von einem anderen Entscheid abhängt oder wesentlich beeinflusst wird (vgl. Kölz/Bosshart/Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. Auflage, Zürich 1999, S. 49 f.). Die Voraussetzungen für eine Sistierung des Beschwerdeverfahrens waren im vorliegenden Fall erfüllt.

Die vorläufige Sistierung des Verfahrens stellt eine prozessleitende Anordnung dar, welche in einem Zwischenentscheid zu verfügen ist. Nach der herrschenden Praxis sind prozessleitende Anordnungen im Allgemeinen erst zusammen mit dem Endentscheid anfechtbar. Selbständig weiterziehbar sind sie nur

dann, wenn sie für die Betroffenen einen Nachteil zur Folge haben, der sich später nicht mehr beheben lässt. Die vorläufige Einstellung des Verfahrens hatte vorliegend für keine der Parteien einen nicht wieder gut zu machenden Nachteil zur Folge. Daraus folgte, dass die Sistierung des Verfahrens nicht selbständig anfechtbar war.

24.8 Entscheid vom 17. März 2009 i.S. D. Z. und L. M., G. W. sowie B. und H. W.

Die Beschwerdeführer wehrten sich gegen die Baubewilligung für eine Arealbebauung.

Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist formeller Natur. Seine Verletzung führt ungeachtet der Erfolgsaussichten der Beschwerden in der Sache selbst zur Aufhebung der angefochtenen Entscheide (BGE 120 Ib 379, 119 Ia 136, 118 Ia 17). Die Behörde hat die Pflicht, den Einsprechenden den Eingang sämtlicher Akten, auf welche sie sich in ihrem Entscheid stützen will, zur Kenntnis zu bringen und ihnen die Möglichkeit zur Vernehmlassung zu bieten. Damit stand vorliegend fest, dass die Vorinstanz die überarbeiteten Gesuchspläne vor ihrem Entscheid sämtlichen Verfahrensbeteiligten zur Gewährung des rechtlichen Gehörs hätte unterbreiten oder mindestens deren Eingang hätte anzeigen müssen. Trotz des Begehrens der Einsprechenden in die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege Einsicht zu erhalten, unterliess es die Vorinstanz zudem, vor ihrem Entscheid diese Stellungnahme zur Gewährung des rechtlichen Gehörs sämtlichen Einsprechenden zu unterbreiten oder mindestens deren Eingang zur Wahrnehmung der Akteneinsicht anzuzeigen. Damit stand vorliegend fest, dass sich die Vorinstanz eine Verletzung des rechtlichen Gehörs in zweifacher Hinsicht vorwerfen lassen musste.

Die Rechtsprechung geht davon aus, dass der Mangel der Gehörsverweigerung geheilt wird, wenn die Begründung in einem Rechtsmittelverfahren nachgeholt wird. Voraussetzung ist jedoch, dass eine Prüfung im gleichen Umfang wie durch die Vorinstanz erfolgt. Insbesondere die Lehre vertritt die Ansicht, dass die Heilung des rechtlichen Gehörs nur zugelassen werden soll, wenn sie im Interesse der Betroffenen liegt (Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, Zürich 2006, N 1710). Vorliegend stand fest, dass sich die Heilung der Grundrechtsverletzung durch die nachträgliche Gewährung des rechtlichen Gehörs im Rechtsmittelverfahren nicht rechtfertigen liesse. Der Instanzenzug wäre zu Ungunsten der Beschwerdeführenden verkürzt worden und diese hätten versuchen müssen, sich gegenüber einem negativen Entscheid durchzusetzen. Das Verhalten der Vorinstanz durfte somit nicht geheilt, sondern musste sanktioniert werden. Die Beschwerde wurde folglich wegen Verletzung des rechtlichen Gehörs gutgeheissen, die angefochtene Baubewilligung aufgehoben und die Angelegenheit zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückgewiesen.

24.9 Entscheid vom 7. April 2009 i.S. T. G.

Die Beschwerdeführerin wehrte sich gegen den Abbruch eines Einfamilienhauses und den Neubau von zwei Einfamilienhäusern. Sie glaubte, in den sechs Einfamilienhäuser ihres Quartiers eine Gesamtplanung bzw. eine Arealbebauung zu erkennen. Vorliegend stand jedoch fest, dass es im Jahre 1962, als die sechs Einfamilienhäuser samt gemeinsamer Garagierung bewilligt worden waren, weder eine Rechtsgrundlage für eine Gesamtplanung oder eine Arealbebauung noch irgendwelche entsprechende Spezialvorschriften gegeben hatte und dass deshalb die sechs Einfamilienhäuser samt Garagierung nur in Einzelbauweise bewilligt wurden.

Die Baubehörde darf Baugesuche lediglich auf die Übereinstimmung mit den Vorschriften des öffentlichen Rechts prüfen. Sie darf nicht über zivilrechtliche Verhältnisse entscheiden (§ 29 V PBG). Ob privatrechtliche Baubeschränkungen auf der Bauparzelle oder den umliegenden Parzellen lasten, war deshalb vorliegend unbeachtlich.

Gebäude müssen sich hinsichtlich Grösse, Lage, Gestaltung und Oberfläche des Baukörpers sowie dessen Aussenraums so in die Umgebung einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Bauten und Anlagen und dergleichen dürfen insbesondere Landschaften sowie Orts-, Quartier- und Strassenbilder nicht erheblich beeinträchtigen (§ 13 Abs. 1 und 2 BO Hünenberg). Vorliegend lag das

Quartier weder in einer Ortsbildschutzzone noch waren bei der Ortsplanungsrevision in der BO Hünenberg spezielle Bestimmungen zum Schutz des bestehenden Baubestandes aufgenommen worden. Würde sich die Bewilligungsbehörde auf die Bewilligung eines landläufigen Projektes beschränken, würde die Baukunst im Durchschnitt verharren. Eine Weiterentwicklung wäre dann nicht mehr möglich. Die Bewilligungsbehörde muss der Bauherrschaft schöpferischen Spielraum belassen. Nur ein qualifiziertes öffentliches, die privaten Interessen der Bauherrschaft überwiegendes Interesse würde eine Einschränkung des gestalterischen Freiraums rechtfertigen. Solche öffentlichen Interessen waren jedoch vorliegend keineswegs ersichtlich. Das Bauprojekt war nicht überdimensioniert. Es respektierte die Vorschriften in Bezug auf den Abstand, die Höhe und die Gebäudelänge bei Weitem. Im Gegenteil: Diese entsprechenden Massvorschriften wurden durch das Bauprojekt zum Teil massiv unterschritten. Da auch die Aussenraumgestaltung nicht beanstandet werden konnte, war die Beschwerde in diesem Umfang unbegründet und deshalb abzuweisen.

24.10 Entscheid vom 7. April 2009 i.S. K. M.

Der Beschwerdeführer rügte vorliegend, dass das Bauprojekt die Arkadenbaulinie sowie die Zwangsbaulinie verletze. Namentlich im südlichen Bereich bei seinem Grundstück sei die Pflichtbaulinie nicht eingehalten. Der Regierungsrat verglich die bewilligten Baugesuchspläne mit dem Baulinienplan vom 24. Januar 2008, beschlossen durch die Baudirektion am 3. Juli 2008, und stellte fest, dass das Bauprojekt die Arkadenbaulinie tatsächlich verletzte. Damit aber nicht genug. Das Bauprojekt verletzte auch die Zwangsbaulinien, welche gemäss Art. 5 Abs. 3 Sonderbauvorschriften eingehalten werden mussten. Der Gemeinderat war sich schon im Vorfeld des Baugesuches bewusst, dass es zwischen den alten Baulinien und dem Bebauungsplan Ungereimtheiten gab. Aus diesem Grund war es zur Überarbeitung der Baulinien und zum Erlass des Baulinienplans vom 3. Juli 2008 gekommen. Es war deshalb vorliegend unverständlich, dass der Gemeinderat das Bauvorhaben nicht anhand der neuen Baulinien geprüft und bereits am 14. Juli 2008 bewilligt hatte. Der Gemeinderat hatte damit eine offensichtliche Rechtsverletzung begangen.

Bauten dürfen nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden. Ein Grundstück ist baureif, wenn es sich nach Form, Lage und Beschaffenheit zur vorgesehenen Überbauung eignet und erschlossen ist (vgl. Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG). Gemäss Bebauungsplan bestand vorliegend für das Baugrundstück die Verpflichtung, dass es über die unterirdische Parkierung definitiv erschlossen werden musste. Seit dem Erlass des Bebauungsplans waren jedoch mehr als 16 Jahre vergangen und die unterirdische Erschliessung war immer noch nicht durchgehend realisiert. Der Regierungsrat hatte sich schon mehrfach mit der Erschliessungspflicht der Gemeinden zu befassen. Dabei hatte er jeweils die Gemeinden aufsichtsrechtlich verpflichtet, die definitive Erschliessung eines Baugrundstücks innert nützlicher Frist sicherzustellen. Der Gemeinderat wurde vorliegend somit aufsichtsrechtlich verpflichtet, der seit mehr als 16 Jahren bestehenden Verpflichtung nachzukommen und innerhalb von zwei Jahren seit Rechtskraft des Beschwerdeentscheides die unterirdische Erschliessung sicherzustellen bzw. zu realisieren.

24.11 Entscheid vom 7. April 2009 i.S. E. und P. U. sowie E. und F. G.

Die Beschwerdeführer wehrten sich gegen den Neubau eines Geräteraumes, eines WC-Raumes sowie eines offenen Unterstandes für Pferde. Ihrer Meinung nach verstiess das Bauvorhaben gegen das bewilligte Überbauungskonzept der Arealbebauung.

Ist eine Arealbebauung erstellt, sind spätere Änderungen nur mit Rücksicht auf das Ganze bewilligungsfähig (§ 29 Abs. 4 PBG). Die Bauordnung der Gemeinde Cham vom 21. Mai 2006 (BO Cham) enthält in § 14 ff. Vorschriften für Arealbebauungen. Von Belang waren hier vor allem zwei Vorraussetzungen, nämlich dass Arealbebauungen gegenüber der Einzelbauweise erhöhten Anforderungen genügen müssen, indem eine besonders gute städtebauliche Qualität und architektonische Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume sowie eine besonders gute Einordnung in das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild verlangt wird (§ 15 Abs. 1 Bst. a und b BO Cham). Das Verwaltungsgericht hatte bereits in zwei Entscheiden aus den Jahren 1988 und 1990 (GVP 1987/88, 68 ff.

und 1989/90, 52 ff.) festgehalten, dass eine Arealbebauung, wenn sie einmal erstellt sei, grundsätzlich den Charakter als Arealbebauung behalte. Das gemäss den erhöhten Anforderungen und der grösseren Gestaltungsfreiheit verwirklichte Konzept habe in gewissem Sinne normativen Charakter, in dem es Ausgangspunkt für weitere baurechtliche Entscheide bleibe. Dementsprechend seien auch die Situierung, Grösse, Wohnebenen sowie das generelle Erschliessungs- und Gestaltungskonzept mit der Bewilligung der Arealbebauung verbindlich festgelegt worden. Diese verbindlichen Festlegungen bzw. die aufgrund der Arealbebauung verwirklichte bauliche Gestaltung sei für die Wahrung der Rechte der einzelnen Eigentümer wegleitend. Das Gericht hatte sich auch zur Frage geäussert, ob und gegebenenfalls wann alle Eigentümer in einem Arealbebauungsgebiet einer gewünschten baulichen Änderung zustimmen müssen. Das Gericht hielt diesbezüglich fest, dass mit Zustimmung aller Eigentümer die gleiche Baufreiheit bestehe, wie sie die Bauordnung im Rahmen der Vorschriften für die Arealbebauung zulasse. Wenn zwischen den Eigentümern verschiedene, sich möglicherweise widersprechende Interessen bestehen würden, so seien diese gegeneinander abzuwägen. Dabei sei der Eigentümer vor erheblichen belastenden Eingriffen ins Eigentum zu schützen. Andererseits dürfe ein berechtigtes bauliches Anliegen nicht an der fehlenden Zustimmung eines nicht rechtserheblich belasteten Eigentümers scheitern.

Vorliegend musste der Anbau aufgrund seiner Ausmasse als eine bedeutsame bauliche Änderung für das ursprüngliche Gesamtkonzept und das Erscheinungsbild der Überbauung eingestuft werden. Für eine solche Änderung hätte es die Zustimmung aller Eigentümerinnen und Eigentümer innerhalb der Arealbebauung gebraucht. Da diese Zustimmung und insbesondere auch die Zustimmung der unmittelbaren Nachbarn fehlte, scheiterte das Bauvorhaben bereits an den formellen Voraussetzungen. Dies führte zur Gutheissung der Beschwerde und zur Aufhebung der vom Gemeinderat erteilten Baubewilligung.

24.12 Entscheid vom 28. April 2009 i.S. M. und J. H.

Im vorliegenden Fall verlangte eine Arealbebauungsbewilligung die Begrünung der Nordwestfassade der Einfamilienhäuser. Dafür war ein Rankgerüst vorgesehen. Die jeweiligen Nachbarn waren zivilrechtlich berechtigt, an der ihnen zugewendeten Fassade Kletterpflanzen zu setzen. Sie waren jedoch gleichzeitig verpflichtet, das Überwachsen allfälliger Fenster in der Fassade der Nachbarliegenschaft zu unterlassen. Damit stand also fest, dass die Fassade zwar begrünt werden konnte, dass jedoch die Fenster von Bewuchs frei bleiben mussten. Die Arealbebauung ging lediglich von einer Begrünung der einen Fassade aus, Details zur Konstruktion eines Rankgerüstes enthielt die Arealbebauungsbewilligung nicht. Auch verlangte die Arealbebauungsbewilligung entgegen der Meinung des Gemeinderates nicht, dass an der Fassade vor den Panoramafenstern zwingend Drahtseile als Rankgerüst gespannt werden mussten. Diese machten nur schon deshalb keinen Sinn, weil ohnehin die jeweilige Nachbarschaft zivilrechtlich verpflichtet war, die Panoramafenster von Bewuchs freizuhalten. Zu Unrecht hatte der Gemeinderat somit die Kürzung des Rankgerüstes als baubewilligungspflichtige Änderung, ja sogar als Änderung der Arealbebauungsbewilligung betrachtet und zu Unrecht hatte er die teilweise Kürzung des Rankgerüstes verweigert. Damit stand vorliegend fest, dass in Gutheissung der Beschwerde der angefochtene Entscheid aufzuheben und die Drahtseile des Rankgerüstes ohne Bewilligung des Gemeinderates bis Unterkant Fenster gekürzt werden durften.

24.13 Entscheid vom 28. April 2009 i.S. I. AG I.

Die Beschwerdeführerin wehrte sich gegen eine gemeindlich verfügte Betriebszeiteinschränkung einer Autowaschanlage.

Gemäss Art. 25 Abs. 1 USG dürfen ortsfeste Anlagen nur errichtet werden, wenn die durch diese Anlagen allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte in der Umgebung nicht überschreiten (vgl. Art. 7 Abs. 1 lit. b LSV). Die massgebenden Planungswerte für die Empfindlichkeitsstufe III betragen 60 dB(A) am Tag bzw. 50 dB(A) in der Nacht (Anhang 6 zur LSV, Ziff. 2). Das vorliegende Lärmgutachten führte zum Ergebnis, dass die Planungswerte am Immissionsort mit 48,9 respektive 47,7 dB(A) sowohl am Tag als auch in der Nacht eingehalten sind.

Die Emissionsbegrenzung gilt als verhältnismässig, wenn sie technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist (Art. 11 Abs. 2 USG; Art. 7 Abs. 1 lit. a LSV). Die Auslegung, was technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist, orientiert sich vorab an den zu Vergleichszwecken heranzuziehenden Standardunternehmen (vgl. BUWAL, Schriftenreihe Umwelt Nr. 301, Wirtschaftliche Tragbarkeit und Verhältnismässigkeit von Lärmschutzmassnahmen, Bern 1998, S. 143). Mit Ausnahme einer Waschanlage (24-Stunden-Betrieb) bewegten sich vorliegend die Öffnungszeiten sämtlicher herangezogener Waschanlagen im Rahmen der vom Bundesamt für Umwelt herausgegebenen Empfehlung. Danach wird empfohlen, dass die Betriebszeiten einer in unmittelbarer Nähe von Wohnungen gelegenen Selbstbedienungs-Waschanlage mit Lanzen von 06.00 bis 22.00 einzuschränken seien, da davon ausgegangen werden könne, dass der meiste Betrieb und damit die grössten Einnahmen während der übrigen Zeit statt fänden. Kunden, welche ihr Auto während der Nacht waschen wollten, könnten so immer noch problemlos auf den Tagesbetrieb ausweichen.

Die vorliegende Autowaschanlage befand sich in dünn besiedeltem Gebiet. Sowohl ins Zentrum als auch in die benachbarten Ortschaften betrug die Distanz mehrere Kilometer. Damit war der Kreis möglicher Kundinnen und Kunden für die Waschanlage von vornherein begrenzt. Es konnte davon ausgegangen werden, dass nur wenige Kundinnen und Kunden das Bedürfnis haben würden, ihr Fahrzeug zwischen 22.00 und 06.00 Uhr zu waschen. Und auch wenn vereinzelt Kundinnen und Kunden ganz ausbleiben sollten, würde sich die wirtschaftliche Einbusse für die Anlagebetreiberin im Rahmen halten.

Vorliegend war zwar damit zu rechnen, dass am arbeitsfreien Sonntag eine nicht unerhebliche Anzahl Personen ihre Fahrzeuge waschen würde und die Anlagebetreiberin an diesem Tag einen wichtigen Teil ihrer Einnahmen erzielt hätte. Andererseits haben wesentliche Teile der Bevölkerung am Sonntag ein erhöhtes Ruhebedürfnis. Das Gleiche gilt für die Feiertage. Es erschien deshalb gerechtfertigt, den Betriebsbeginn für Sonn- und Feiertage auf 09.00 Uhr festzulegen. Indes war nicht einzusehen, wieso die Waschanlage nur bis 12.00 Uhr betrieben werden durfte. Es rechtfertigte sich daher, den Betriebsschluss wie unter der Woche auf 22.00 Uhr festzulegen.

24.14 Entscheid vom 12. Mai 2009 i.S. A. AG

Die Beschwerdeführerin wehrte sich gegen die Abweisung eines Reklamegesuchs. Die Vorinstanz hatte ihr Reklamegesuch im einfachen Baubewilligungsverfahren nach § 45 Abs. 4 PBG abgewickelt und sowohl auf eine Auflage und Publikation, als auch auf eine Aussteckung verzichtet. § 45 Abs. 4 PBG legt fest, dass das einfache Verfahren nur dann zum Zug kommt, wenn keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen berührt sind oder das nachbarliche Einverständnis vorliegt. Die Wahl des Verfahrens hatte die Vorinstanz nicht begründet. Gleichzeitig hatte sie aber wiederholt betont, dass ein gewichtiges öffentliches Interesse an der Freihaltung des Landschaftsraumes bestehe. Somit konnten vorliegend nachbarliche Interessen nicht ausgeschlossen werden. Indem die Vorinstanz auf eine Auflage und Publikation verzichtet hatte, war den möglicherweise betroffenen Dritten das rechtliche Gehör nicht gewährt worden. Die Vorinstanz hatte damit § 45 PBG zuwider gehandelt. Sie musste ein korrektes Verfahren nachholen.

Grundsätzlich hat die instruierende Behörde im Interesse der Rechtssicherheit und des geordneten Verfahrensablaufs das Verfahren formell in Gestalt einer prozessleitenden Anordnung zu sistieren, es sei denn, die Sistierung erfolge nur für kurze Zeit (Kölz/Bosshart/Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. Aufl., Zürich 1999, Vorbem. zu §§ 4-31, N 31 f.). Vorliegend war nicht bekannt, weshalb das Verfahren sistiert worden war. Jedenfalls war die Sistierung nicht erfolgt, weil der Entscheid der Vorinstanz vom Entscheid oder Urteil einer anderen Behörde abhängig gewesen wäre, was in der Regel eine Sistierung rechtfertigt. Es war damit von vornherein nicht damit zu rechnen, dass das Verfahren über längere Zeit sistiert sein würde. Entsprechend war auch eine informelle Handhabung zulässig und die Vorinstanz war nicht gehalten, in ihrem Beschluss die Wiederaufnahme des Verfahrens zu begründen.

24.15 Entscheid vom 19. Mai 2009 i.S. H. AG

Die Beschwerdeführerin wehrte sich gegen die Abweisung eines Reklamegesuchs für die Erstellung einer Ortstafel mit Geschichts- und Werbeteil.

Gemäss Art. 37 Abs. 2 SVG dürfen Fahrzeuge generell dort nicht angehalten oder abgestellt werden, wo sie den Verkehr behindern oder gefährden könnten. Wo möglich sind sie auf Parkplätzen abzustellen. Nach Art. 34. Abs. 1 SSV sind mit dem Signal «Busfahrbahn» markierte Fahrbahnen für Busse im öffentlichen Linienverkehr bestimmt und dürfen von anderen Fahrzeugen nicht benützt werden, vorbehältlich auf Zusatztafeln vermerkte Ausnahmen. Weiter verbieten Art. 19 Abs. 2 lit. d und Art. 41 Abs. 1bis der Verkehrsregelnverordnung vom 13. November 1962 (SR 741.11;VRV) das Parkieren auf Radstreifen und auf der Fahrbahn neben solchen Streifen bzw. - mit Ausnahmen - auf dem Trottoir. Die Tatsache, dass vorliegend das Parkieren im Umfeld des geplanten Standortes der Ortstafel verboten war, sprach gerade gegen das Argument der Vorinstanz, dass durch die geplante Tafel die Verkehrssicherheit eingeschränkt würde. Es war nämlich nicht leichthin anzunehmen, dass ortsunkundige Automobilistinnen und Automobilisten eine Busse wegen verkehrswidrigen Verhaltens in Kauf nehmen würden, nur um sich an einer Ortstafel zu orientieren. Es bestanden somit keine konkreten Anhaltspunkte, dass der geplante Standort die Verkehrssicherheit beeinträchtigte. Die Beschwerde erwies sich in diesem Punkt als begründet und der Beschluss der Vorinstanz wurde aufgehoben.

24.16 Entscheid vom 9. Juni 2009 i.S. G. H.-S. und weitere Beteiligte sowie U. und P. B.-S. und weitere Beteiligte

Die Beschwerdeführer wehrten sich gegen die Baubewilligung einer Arealbebauung.

Regierungsrat und Verwaltungsgericht haben in verschiedenen Entscheiden immer wieder festgestellt, dass bei Arealbebauungen dem Konzept, welches gemäss den erhöhten Anforderungen und der grösseren Gestaltungsfreiheit ganz oder teilweise verwirklicht wurde, in gewissem Sinne normativer Charakter zukommt. Dieses Konzept bleibt Ausgangspunkt für weitere baurechtliche Entscheide. Die verbindliche Festlegung der Arealbebauung ist für die spätere Wahrung der Rechte der einzelnen Eigentümer wegleitend, und zwar insofern, als bei der Erstellung über die vorgegebenen Normen hinaus oder anstelle genauerer Bauvorschriften in erhöhter Gestaltungsfreiheit „Vorteile“ und „Nachteile“ aufeinander abgestimmt werden konnten. Das gewählte Konzept muss auch für neue Entscheide Grundlage bilden.

Ob die Zustimmung aller Grundeigentümer/innen einer Arealbebauung ein formelles Erfordernis ist, um überhaupt auf ein Baugesuch eintreten zu können, entscheidet sich an der Frage, ob es sich beim geplanten Bauvorhaben um die Änderung wesentlicher Gestaltungselemente handelt, von denen gegen den Willen der einzelnen Grundeigentümer/innen zu ihrem Nachteil nicht abgewichen werden darf. Sind lediglich untergeordnete Änderungen vorgesehen und liegen nicht sämtliche Zustimmungen der Beteiligten vor, kommt es zu einer Abwägung der rechtlich relevanten nachbarlichen Interessen. Dabei bedarf die rechtsgleiche Behandlung aller Grundeigentümer/innen sowie die präjudizielle Wirkung für die Erledigung weiterer Gesuche besonderer Beachtung. Ein berechtigtes bauliches Anliegen darf in diesem Fall nicht an der fehlenden Zustimmung eines nicht rechtserheblich belasteten Eigentümers scheitern (GVP 1987/88, 68 ff.).

Die Gesamtheit der vorliegenden Änderungen, aber auch bereits einzelne Änderungen für sich allein betrachtet, stellten angesichts der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts Abweichungen von wesentlichen Gestaltungselementen des Arealbebauungskonzeptes dar. Hinzu kam, dass sich diese Änderungen von wesentlichen Gestaltungselementen der ursprünglichen Arealbebauung zum Nachteil für einzelner Grundeigentümer/innen der Arealbebauung auswirkten. Diese negativen Auswirkungen konnten auch nicht mit einzelnen Vorteilen kompensiert werden. Der geplante Neubau verletzte deshalb die wesentlichen Anordnungen der Arealbebauung und liess sich auch nicht unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung der übrigen Grundeigentümer/innen der Arealbebauung rechtfertigen. Damit stand fest,

dass von den Vorgaben der ursprünglichen Arealbebauung nicht ohne Zustimmung abgewichen werden durfte. Wegen der fehlenden Zustimmung der weiteren Eigentümer/innen der Arealbebauung hatte die Vorinstanz zu Unrecht die Baubewilligung für den geplanten Neubau erteilt. In Gutheissung der Beschwerde war deshalb der vorinstanzliche Entscheid aufzuheben.

24.17 Entscheid vom 30. Juni 2009 i.S. A. M. AG

Im vorliegenden Fall ging es um die Verlängerung einer Baubewilligung. Die Beschwerdeführerin wendete sich im Grundsatz nicht gegen die Verlängerung der Geltungsdauer der Baubewilligung. Sie störte sich einzig an der mit der Verlängerung verknüpften Auflage.

Rechtskräftige Entscheide über Bauermittlungs- und Baugesuche sind während zwei Jahren gültig. Auf schriftliches Gesuch hin kann die zuständige Gemeindebehörde die Geltungsdauer des Entscheides um jeweils ein Jahr verlängern (§ 30 Abs. 1 und 2 V PBG). In den meisten Fällen reicht die Geltungsdauer von zwei Jahren. Baubewilligungen sollen eine beschränkte Geltungsdauer haben, um Konflikte mit Änderungen des materiellen Baurechts möglichst zu vermeiden (RRB vom 11. August 1998 i.S. erste Lesung der V PBG). Daraus erhellt, dass die begrenzte Geltungsdauer nicht ausgeübter Baubewilligungen zum Ziel hat, dass die bewilligten Bauten und Anlagen auch bei ihrer Errichtung noch dem geltenden Recht entsprechen und dass die von ihren Auswirkungen Betroffenen mit dem Kreis der seinerzeit Einspracheberechtigten noch identisch sind. Mit zunehmender Zeitspanne zwischen Bewilligungserteilung und -ausübung nimmt diese Übereinstimmung tendenziell ab. Bei unbefristeter Gültigkeit könnten Baubewilligungen auf Vorrat eingeholt werden, gegebenenfalls allein mit dem Ziel, möglichen ungünstigen Änderungen der öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften zuvorzukommen.

Der Verfall einer Baubewilligung bedeutet, dass das Baubewilligungsverfahren zu wiederholen ist. Auch bei sachlich und rechtlich unveränderter Ausgangslage ist dies zeitaufwändig und mit Kosten verbunden. Vorliegend hatten sich seit der Erteilung der Baubewilligung am 5. März 2007 die rechtlichen Verhältnisse geändert. Am 1. Januar 2009 war die vom Regierungsrat am 11. November 2008 beschlossene Änderung der Verordnung zum Energiegesetz vom 12. Juli 2005 (BGS 740.11) in Kraft getreten. An diesen neuen rechtlichen Vorgaben mussten sich nun die beiden geplanten Gebäude der Bauherrschaft orientieren.

24.18 Entscheid vom 7. Juli 2009 i.S. W. M.

Im vorliegenden Entscheid ging es um die Freigabe von Bauarbeiten. Gemäss § 67 Abs. 3 PBG kann die Beschwerdeinstanz in einem Zwischenentscheid die Bauarbeiten trotz hängiger Verwaltungsbeschwerde unter bestimmten Voraussetzungen freigeben. Danach sind Beschwerden gegen Entscheide des Stadtrates über die Baufreigabe vorweg darauf zu prüfen, welchen Teil des Bauvorhabens sie betreffen. Stellt die Beschwerdeinstanz fest, dass ein Baubeginn den Beschwerdeentscheid nicht oder nur teilweise vorbestimmt, kann sie einen Zwischenentscheid treffen und die Bauarbeiten entsprechend ganz oder teilweise freigeben.

Anmerkung: Der Entscheid in dieser Sache findet sich auf Seite 292.

24.19 Entscheid vom 11. August 2009 i.S. H. H. AG

Im vorliegenden Entscheid ging es um ein Reklamegesuch für die nachträgliche Bewilligung von vier Firmenanschriften und drei Werbefahnen im Rahmen eines Bebauungsplans.

Nach § 32 des Planungs- und Baugesetzes vom 26. November 1998 (PBG; BGS 721.11) bestimmen Bebauungspläne die Bauweise für eine Fläche innerhalb der Bauzone und beinhalten in der Regel Vorschriften über die Art und das Mass der Ausnützung der Grundstücke, die Verkehrserschliessung, die Anordnung der Baukörper, die Geschosszahl, die Gebäudehöhe, die Dachform, die Abstände und die Umgebung. Der Standort der drei Fahnenstangen war im Bebauungsplan als „Begrünter Aussenraum mit Heckengehölzen gemäss Umgebungsplan und § 102 Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches für den Kanton Zug“ ausgewiesen. Der Bebauungsplan erklärte den

Umgebungsgestaltungsplan zu seinem integrierenden Bestandteil. Darin wurde der Grüngürtel unter Angabe der zu pflanzenden Bäume und Heckengehölze detailliert beschrieben. Auf Grund des Bebauungs- und des Umgebungsgestaltungsplanes konnten die drei Fahnenstangen somit nicht bewilligt werden.

Paragraph 4 Alinea 1 des anwendbaren Reklamereglements verbietet unter anderem jene Reklamen, die das Landschafts-, Orts-, Platz-, oder Strassenbild in erheblichem Masse stören. Das vorliegende Grundstück befand sich in einer heiklen Umgebung und war als eine Inselbauzone in eine Landschaftsschutz- und eine kantonale Naturschutzzone eingebettet. Nicht zuletzt deshalb schrieb der Umgebungsgestaltungsplan vor, dass auf der ganzen Länge des Grundstücks ein Grünstreifen mit Naturwiese, Heckengehölzen und Bäumen zu erstellen sei, was letzten Endes dazu führen sollte, dass die beiden auf dem Grundstück stehenden Gewerbehallen gegen die Landschaftsschutzzone hin von der Hecke verdeckt werden. Die drei Werbefahnen konnten somit auch aus diesem Grund nicht bewilligt werden.

24.20 Entscheid vom 11. August 2009 i.S. W. M.

Der Beschwerdeführer wehrte sich gegen die Baubewilligung einer Arealbebauung. Insbesondere rügte er die seiner Ansicht nach bedrückende Farbgebung der Mehrfamilienhäuser.

Gemäss § 26 Abs. 1 der vorliegend anwendbaren Bauordnung sind Bauten so zu gestalten, dass sie für sich und im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen eine gute Gesamtwirkung erzielen. Sie haben sich nach § 26 Abs. 2 BO in ihrer Erscheinung in das Stadt-, Quartier- und Strassenbild einzufügen und anerkannten architektonischen Gestaltungsprinzipien zu entsprechen. Für Arealbebauungen verlangt § 53 Bst. a BO eine besonders gute städtebauliche und architektonische Lösung für eine städtebauliche Einheit mit Rücksicht auf das jeweilige Landschaftsbild und die jeweilige Quartierstruktur. Dabei darf nicht bloss auf ein beliebiges, subjektives architektonisches Empfinden oder Gefühl abgestellt werden.

Allein auf Grund der dunklen Fassadenfarbe konnte nicht die Rede davon sei, dass sich die neue Überbauung geradezu in das Quartier zwängte, wie dies der Beschwerdeführer geltend machte. Auch wenn die Fassadenfarbe sein subjektives Empfinden störte, hatte der Augenschein doch gezeigt, dass die Fassaden der 1. Etappe der Arealbebauung, welche in der gleichen Farbe ausgeführt worden waren, in sich ein stimmiges Ganzes ergaben. Die Fassaden waren sorgfältig ausgestaltet und entsprachen anerkannten architektonischen Prinzipien. Es handelte sich dabei um nichts Exotisches, sondern um eine dem Zeitgeist entsprechende, qualitätsvolle Fassadengestaltung. Die Beschwerde wurde somit abgewiesen.

24.21 Entscheid vom 8. September 2009 i.S. E. und P. M.

Die Beschwerdeführer wehrten sich gegen die Baubewilligung für eine Reklameeinrichtung auf dem Nachbargrundstück nahe der Grenze zu ihrer Liegenschaft.

Insbesondere rügten die Beschwerdeführer die Verletzung des rechtlichen Gehörs. Da die Bewilligung der Abteilung Planung/Bau vom 12. Juni 2008 für die Reklame-Baute ohne Information der Beschwerdeführer sowie ohne Ausschreibung und öffentliche Auflage erfolgt war, verstiess die Abteilung Planung/Bau gegen § 45 Abs. 4 des Planungs- und Baugesetzes vom 26. November 1998 (BGS 721.11; PBG). Dieser erachtet ein vereinfachtes Verfahren nur dann als zulässig, wenn keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen berührt sind, oder das nachbarliche Einverständnis vorliegt. Da diese Voraussetzungen im vorliegenden Fall nicht erfüllt waren, hätte die betroffene Gemeinde eine Ausschreibung und öffentliche Auflage des Baugesuchs vornehmen müssen. Durch das Säumnis wurde das rechtliche Gehör der Beschwerdeführer verletzt. Nach der Einreichung der Einsprache der späteren Beschwerdeführer hat die Abteilung Planung/Bau die Beschwerdeführer angehört und ihnen keine Informationen mehr vorenthalten. Die Verletzung des rechtlichen Gehörs war aus diesem Grund geheilt.

Zudem machten die Beschwerdeführer geltend, die Wohnungen im Mehrfamilienhaus auf der Liegenschaft der Beschwerdeführer seien hinsichtlich Licht und Ausblick erheblich tangiert. Paragraph 14 Bauordnung Baar vom 5. Juni 2005 (BO Baar) bestimmt unter der Marginalie Äussichtsschutz“, dass der Gemeinderat zum Schutz der im Zonenplan bezeichneten Aussichtslagen und Aussichtspunkte die Lage von Gebäuden, die Fassaden- und Firsthöhe, die Dachgestaltung sowie die Umgebungsgestaltung und Bepflanzung festlegen kann. Die geschützten Aussichtspunkte sind im Zonenplan Baar 2007 markiert. Einzig an diesen präzis bezeichneten Punkten kann man sich auf einen Aussichtsschutz berufen. Im vorliegenden Fall befand sich kein geschützter Aussichtspunkt auf dem Grundstück der Beschwerdeführer. Die Bestimmungen der BO Baar betreffend Grenz- und Gebäudeabständen waren - sofern überhaupt anwendbar - durch die Reklameeinrichtung allesamt eingehalten.

Die Beschwerdeführer rügten weiter, dass die Beleuchtung der Reklameeinrichtung die ganze Nacht über eingeschaltet sei. Da von dem in Frage stehenden Schriftzug keine gesundheitliche Gefährdung ausgeht, war eine Gefährdung i.S.v. Art. 13 Umweltschutzgesetz (SR 814.01; USG) auszuschliessen. Art. 11 USG besagt jedoch, dass Emissionen - hier Strahlung - unabhängig von der bestehenden Umweltbelastung im Rahmen der Vorsorge so weit zu begrenzen sind, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist. Der Regierungsrat verfügte daher in teilweiser Gutheissung der Beschwerde die Unterbrechung der Reklame-Beleuchtung zwischen 24.00 Uhr und 06.00 Uhr.

Schliesslich warfen die Beschwerdeführer der Gemeinde Ermessensüberschreitung und Willkür vor, da das Gesuch für einen Werbeträger an ihrem eigenen Mehrfamilienhaus abgelehnt worden war und damit das Recht auf Gleichbehandlung verletzt worden sei. Der Anspruch auf Gleichbehandlung (Art. 8 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 [SR 101; BV]) verlangt, dass Gleiches nach Massgabe seiner Gleichheit gleich, Ungleiches nach Massgabe seiner Ungleichheit ungleich zu behandeln ist. Da das Gesuch der Beschwerdeführer für einen Werbeträger mit Fremdreklame verbunden gewesen wäre, dem Gesuch der Beschwerdegegnerin indes Eigenreklame zugrunde liegt, war eine unterschiedliche Beurteilung der Gesuche gerechtfertigt, zumal die Reklamefläche der Beschwerdeführer ungleich grösser ausgefallen wäre als diejenige der Beschwerdegegnerin.

24.22 Entscheid vom 22. September 2009 i.S. U. B.

Der Beschwerdeführer wehrte sich gegen die Höhe von Kanalisationsbeiträgen.

Der Gemeinderat hatte eine Kanalisationsgebühr in der mit Rechtsmittelbelehrung versehenen Baubewilligung festgesetzt. Sie blieb unangefochten. Bezahlt wurde die Gebühr dennoch nicht. Fast acht Jahre nach Erteilung der Baubewilligung gelangte die Abteilung Bau und Unterhalt der Gemeinde mit einem Schreiben an den Säumigen und verlangte die ausstehenden Kanalisationsgebühren. Gegen dieses Schreiben, welches weder als Entscheid bezeichnet worden war, noch eine Rechtsmittelbelehrung enthielt, reichte der Empfänger Verwaltungsbeschwerde beim Gemeinderat ein. Dieser lehnte sie ab, worauf der Beschwerdeführer an den Regierungsrat gelangte.

Das Schreiben der Abteilung Bau und Unterhalt weist die Merkmale eines Entscheides bzw. einer Verfügung wie die einseitige, hoheitliche und auf Rechtswirkung ausgerichtete Anordnung nicht auf. Der Regierungsrat entschied, dass es sich beim Schreiben der Abteilung Bau und Unterhalt nicht um einen Entscheid bzw. eine Verfügung handelte, die mit Verwaltungsbeschwerde vor dem Gemeinderat hätte angefochten werden können. Vielmehr sei es eine Vollzugshandlung mit Auskünften und Erläuterungen zu einer bereits rechtskräftig beschlossenen Anordnung, nämlich der Festsetzung der Kanalisationsbeiträge in der ursprünglichen Baubewilligung.

Die Eingabe des Beschwerdeführers war rechtlich gesehen ein Wiedererwägungsgesuch. Paragraph 29 des Verwaltungsrechtspflegegesetz vom 1. April 1976 (BGS 162.1; VRG) bestimmt, dass die Behörde aus wichtigen Gründen ihre Entscheide ausserhalb eines Revisionsverfahrens ändern oder aufheben kann, soweit nicht besondere Vorschriften, der Grundsatz von Treu und Glauben oder andere allgemein anerkannte Rechtsgrundsätze dies ausschliessen oder einschränken. Eine Wiedererwägung ist gemäss

bundesgerichtlicher Rechtsprechung nur während beschränkter Zeit und nur dann möglich, wenn sich die Umstände seit dem ersten Entscheid wesentlich geändert haben, das materielle Recht geändert hat oder wenn der Gesuchsteller erhebliche Tatsachen oder Beweismittel namhaft macht, die im früheren Verfahren nicht bekannt waren und die er nicht schon früher hätte vorbringen können. Sämtliche dieser Voraussetzung lagen hier nicht vor, weshalb der Regierungsrat dem Beschwerdeführer die Möglichkeit zur Anfechtung der Kanalisationsbeiträge absprach.

Der Gemeinderat hätte die Eingabe des Beschwerdeführers als Wiedererwägungsgesuch behandeln und darauf nicht eintreten sollen.

24.23 Entscheid vom 29. September 2009 i.S. A. AG

Es handelte sich um die Frage der vorzeitigen Baufreigabe.

Gemäss § 67 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes vom 26. November 1998 (BGS 721.11; PBG) kann die Beschwerdeinstanz in einem Zwischenentscheid die Bauarbeiten unter gewissen Voraussetzungen freigeben. Stellt die Beschwerdeinstanz fest, dass ein Baubeginn den Beschwerdeentscheid nicht oder nur teilweise vorbestimmt, kann sie diesen Zwischenentscheid treffen. Im vorliegenden Fall verlangte der Beschwerdegegner eine vorzeitige Baufreigabe für den Bau einer Einstellhalle bis und mit Decke derselben.

Zwar traten die volumenmässigen Änderungen an der Tiefgarage gegen aussen nicht in Erscheinung, hingegen hatten die Änderungen an den Treppenaufgängen und an den Lichtschächten insofern einen Einfluss auf die vom Regierungsrat zu beurteilende Verwaltungsbeschwerde, als im Falle einer Beschwerdegutheissung die Mehrfamilienhäuser nicht wie geplant hätten erstellt werden können und somit unter Umständen die Aufgänge von der Einstellhalle erneut hätten abgeändert werden müssen. Der vorzeitige Baubeginn hätte den Beschwerdeentscheid vorbestimmt, weil der Regierungsrat nicht mehr frei über die Beschwerde hätte entscheiden können, sondern die nur auf die ebenfalls abgeänderten Häuser passende Tiefgarage zu berücksichtigen gehabt hätte oder allenfalls sogar den Rück- oder Umbau derselben hätte verlangen müssen.

Aus diesen Gründen hat der Regierungsrat die vorzeitige Baufreigabe i.S.v. § 67 Abs. 3 PBG nicht gewährt.

24.24 Entscheid vom 29. September 2009 i.S. S. W.-N.

Die Beschwerdeführerin wehrte sich gegen die Baubewilligung für den Abbruch und Neubau eines Einfamilienhauses auf dem benachbarten Grundstück.

Da im vorliegenden Fall der Bebauungsplan keine Aussagen bezüglich Gestaltung der Fassaden, Fenster, Dachaufbauten usw. macht, war das Altstadtreglement auf diese Fragen anwendbar.

Paragraph 3 Abs. 1 Altstadtreglement der Einwohnergemeinde Zug vom 11. Januar 1983 (Altstadtreglement) bestimmt, dass Renovationen und Umbauten im Interesse der Substanzerhaltung Neubauten und Rekonstruktionen vorgezogen werden. Wo die Substanzerhaltung sich tatsächlich oder im Sinne des Altstadtreglements als unmöglich erweist, wo sie wenig sinnvoll ist, oder wo sie unverhältnismässige Kosten verursacht, kann ein altstadtgerechter Neubau bewilligt werden (§ 3 Abs. 2 Altstadtreglement). Das abzubrechende Wohnhaus der Bauherrschaft stammte aus dem Jahre 1952, das öffentliche Interesse an der Substanzerhaltung war bei diesem Gebäude sehr gering, weshalb es im Sinne des Altstadtreglements nicht erhaltenswert war und ein Neubau bewilligt werden konnte (§ 3 Abs. 2 Altstadtreglement).

Paragraph 2 Abs. 1 Altstadtreglement schreibt vor, dass die Altstadt in ihrem Gesamtbild, ihrer Massstäblichkeit und inneren Struktur, sowie - wo möglich - ihrer historischen Substanz zu erhalten ist. Da

das umstrittene Bauvorhaben in etlichen Punkten (Doppelgarage, Dachaufbauten, grosse Fensterfronten, Fassadengestaltung) gegen das Altstadtreglement verstiess, und auch keine Gründe für eine Ausnahmebewilligung nach § 9 Altstadtreglement vorlagen, handelte es sich um keinen altstadtgerechten Neubau.

Folglich wurde die Beschwerde gutgeheissen und die angefochtene Baubewilligung aufgehoben.

24.25 Entscheid vom 20. Oktober 2009 i.S. B. und P. Z.
Die Beschwerdeführenden wehrten sich gegen die Baubewilligung für den Abbruch und Neubau eines Einfamilienhauses auf dem benachbarten Grundstück.

Die Beschwerdeführenden machten geltend, die anzurechnende Geschossfläche sei falsch berechnet worden.

Gemäss § 16 Abs. 1 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz vom 16. November 1999 (BGS 721.111; V PBG), ist bei der Berechnung der Ausnützungsziffer als Geschossfläche anzurechnen die Summe sämtlicher Flächen des Erdgeschosses und der darüber liegenden Geschosse, einschliesslich der Treppenhäuser und Laubengänge, soweit sie der Erschliessung dienen, nicht aber soweit es sich um Not- oder Fluchttreppen handelt. Anzurechnen sind auch die Querschnittsflächen von innen liegenden Mauern und Wänden sowie die Lufträume bei Treppenhäusern und Lifts. Ferner sind die Flächen unterhalb des Erdgeschosses anzurechnen, soweit sie Wohn- oder Gewerbezwecken dienen können oder es sich um Erschliessungsflächen von Gängen, Treppenhäusern und Liften handelt.

Nach einem Entscheid des Verwaltungsgerichts Zug gelten als Erschliessungsflächen sämtliche Flächen wie Gänge oder Vorräume, ferner die die einzelnen Geschosse miteinander verbindenden Erschliessungsanlagen wie Treppen und Aufzüge mit den Massen des Liftschachts. Nur die ausschliesslich zu nicht anrechenbaren Räumen führenden Verkehrswege (Gänge oder Treppen, die z. B. nur zu Kellern oder Waschküchen führen) sind von der Anrechnung an die Geschossfläche ausgenommen. Sobald Erschliessungsflächen aber benutzt werden können, um ausserhalb eines Gebäudes zu Räumlichkeiten zu gelangen, die Wohn- oder Gewerbezwecken dienen, sind sie anzurechnen (GVP 2008, S. 128).

Aufgrund von § 16 V PBG und des Entscheids des Verwaltungsgerichts hat der Regierungsrat eine aGF errechnet. Diese musste innerhalb der maximal zulässigen aGF liegen. Die maximal zulässige anzurechnende Geschossfläche ergibt sich aus der Multiplikation der anzurechnenden Landfläche mit der Ausnützungsziffer. Das vorliegende Bauvorhaben befand sich in der Wohnzone W2a. Gemäss § 44 Bauordnung Baar 5. Juni 2005 (BO Baar) beträgt die Ausnützungsziffer in dieser Zone 0.3. Die anzurechnende Landfläche (die vom Baugesuch erfasste, baulich nicht ausgenützte, in der Bauzone gelegene Fläche; Art. 18 Abs. 1 V PBG) machte in diesem Fall 941 m2 aus. 0.3 x 941m2 ergab eine maximal zulässige aGF von 282.30 m2. Da die aGF des vorliegenden Bauvorhabens mit 284.08 m2 die maximal zulässige - wenn auch nur knapp - überschritt, war die Beschwerde gutzuheissen und die Baubewilligung aufzuheben, denn § 31 V PBG bestimmt ausdrücklich, dass es von Bauvorschriften, welche die Baudichte (Ausnützungsziffer, Baumassenziffer usw.) bestimmen, keine Ausnahmen gibt.

24.26 Entscheid vom 10. November 2009 i.S. M. V. E. I.
Die Beschwerdeführerin wehrte sich gegen eine Baubewilligung für den Umbau eines bestehenden Wohnhauses auf dem benachbarten Grundstück.

Die Beschwerdeführerin machte die Verletzung des rechtlichen Gehörs geltend. Dies deshalb, weil sie die Zustellung der für den ursprünglichen Bau des betreffenden Gebäudes erteilten Baubewilligung beim Gemeinderat beantragte, dieser aber in seinem Beschluss weder die frühere Baubewilligung erwähnte, noch der Beschwerdeführerin die beantragten Akten zustellte. Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist in

Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (SR 101; BV) sowie in § 15 des Verwaltungsrechtspflegegesetz vom 1. April 1976 (BGS 162.1; VRG) verankert. Er enthält u.a. das Recht auf Akteneinsicht. Dieses beinhaltet zwar die Befugnis, am Sitz der aktenführenden Behörde selbst Einsicht in die Unterlagen zu nehmen. Im Allgemeinen besteht indes kein Anspruch auf Zusendung der Akten. Im vorliegenden Fall hat daher die Gemeinde Oberägeri durch die Nicht-Zustellung der Akten das rechtliche Gehör nicht verletzt.

Des Weitern machte die Beschwerdeführerin Rechtsverweigerung geltend, da der Gemeinderat sich mit einem Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich nicht befasst hatte, obwohl dieses Urteil bereits in der Einsprache erwähnt worden sei. Die Pflicht, Verfügungen zu begründen, ergibt sich für die Behörden des Kantons Zug aus § 20 VRG und Art. 29 Abs. 2 BV. Die Behörde muss sich aber nicht zu sämtlichen Rechtsvorbringen der Parteien äussern, sondern kann sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Da es sich im Zürcher Entscheid um eine Bestimmung handelte, welche mit der im vorliegenden Fall zur Diskussion stehenden zu wenig übereinstimmte, war es vertretbar, das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich nicht heranzuziehen. Daher beging der Gemeinderat keine Rechtsverweigerung.

Die Beschwerdeführerin rügte weiter, das heutige Untergeschoss weise bereits vor dem Umbau zu viel anrechenbare Wohnfläche auf und sei deshalb rechtlich kein Untergeschoss. Es sei rechtsmissbräuchlich, die Fenster zu verkleinern und die Zweckbestimmung einiger Räume anders zu benennen, nur damit ein zusätzliches Geschoss gebaut werden könne. Der Regierungsrat pflichtete der Beschwerdeführerin insoweit bei, als die Anrechenbarkeit eines Raumes im Untergeschoss eines Gebäudes nicht allein von seiner Bezeichnung in den Planunterlagen abhänge. Entscheidend sei vielmehr, ob der betreffende Raum aufgrund seiner Lage, Belichtung und Ausstattung für Wohn- und Gewerbezwecke überhaupt geeignet sei. Der Regierungsrat kam zum Schluss, dass die Belichtung im Untergeschoss für Wohnräume ungenügend sei, zudem werde die Heizung entfernt, was die bewilligten Pläne klar auswiesen und woran sich der Bauherr strikte zu halten habe. Auch mache die anrechenbare Geschossfläche des Untergeschosses weniger als 60 % der darüberliegenden anzurechnenden Fläche aus und gelte daher nicht als Vollgeschoss (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 2 V PBG).

Schliesslich machte die Beschwerdeführerin geltend, der geplanten Baute fehle es an der notwendigen Einpassung ins Quartier. Art. 10 Abs. 1 der Bauordnung Oberägeri vom 24. September 2006 (BO Oberägeri) bestimmt, dass sich Gebäude hinsichtlich Grösse, Lage, Gestaltung und Oberfläche des Baukörpers sowie dessen Aussenräume so in die Umgebung einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Der Regierungsrat hielt fest, dass im vorliegenden Fall das Erscheinungsbild des Quartiers nicht einheitlich daherkomme und daher an die Gestaltung der der Bauten nicht die gleich strengen Anforderungen gestellt werden können, wie wenn ein harmonisches Quartierbild herrschen würde. Das umstrittene Bauvorhaben füge sich nach der Meinung des Regierungsrates trotz seiner erheblichen Höhe gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung ein.

Die Beschwerde war unbegründet und wurde vollumfänglich abgewiesen.

24.27 Entscheid vom 10. November 2009 i.S. A. S., R. und U. G. sowie H. Z.-R.

Die Beschwerdeführenden wehrten sich gegen eine Baubewilligung für den Neubau eines Einfamilienhauses auf dem benachbarten Grundstück.

Die Beschwerdeführenden rügten, dass die Einfahrt zum Autolift zu steil sei und daher § 5 Abs. 2 der Bauordnung Walchwil vom 30. März 2006 (BO Walchwil) widerspreche. Dieser besagt in Satz 1, dass Ein- und Ausfahrten auf einer Tiefe von 5,0 m, von der Strassen- bzw. Trottoirgrenze gemessen, höchstens 5 % Steigung oder Gefälle, anschliessend höchstens 10 % Steigung oder höchstens 15 % Gefälle aufweisen dürfen. Der Regierungsrat gelangte zur Ansicht, dass die Ein- und Ausfahrt zum Autolift maximal 2 % Gefälle aufwies und damit § 5 Abs. 2 BO Walchwil eingehalten war.

Weiter brachten die Beschwerdeführenden vor, dass sich das geplante Bauobjekt nicht in die Umgebung einordne, weil es auf die Topographie keine Rücksicht nehme. Paragraph 8 Abs. 1 BO Walchwil bestimmt, dass sich Gebäude hinsichtlich Grösse, Lage, Gestaltung und Oberfläche des Baukörpers sowie dessen Aussenraums so in die Umgebung einordnen müssen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Beschwerdeführenden sahen diese Norm aufgrund der fehlenden Terrassierung verletzt. Da die BO Walchwil indes keine Pflicht zur Terrassierung kennt und nach Ansicht des Regierungsrates das geplante Gebäude die Topographie des Hanges aufnahm, waren die Anforderungen an § 8 BO Walchwil erfüllt.

Gemäss den Beschwerdeführenden müssten bezüglich Aussenpool die normalen Grenzabstände zur Anwendung gelangen, da ein Aussenpool als Einzelbaute zu beurteilen sei. Gemäss § 9 Abs. 1 V PBG definiert sich der Grenzabstand als kürzeste Entfernung zwischen der Fassade und der Grundstücksgrenze. Die Verwendung des Begriffs Fassade macht deutlich, dass der Grenzabstand nur auf Gebäude anwendbar ist. Da ein Schwimmbecken kein Gebäude ist und folglich auch nicht über eine Fassade verfügt, war § 9 V PBG nicht anwendbar. Auch § 28 BO Walchwil, welcher einen Grenzabstand von 4 m vorsieht, kam im vorliegenden Fall nicht zum Tragen. Schliesslich stellte der Regierungsrat klar, dass es sich bei einem Schwimmbad nicht um eine Unterniveaubaute handelt, da diese gemäss § 5 V PGB über unterirdische Räume verfügen müssen. Daher gelangte im vorliegenden Fall auch § 35 BO Walchwil nicht zur Anwendung, welcher für Unterniveaubauten einen Grenzabstand von 1 m vorschreibt. Nachdem der Regierungsrat auch § 33 BO Walchwil, bei welchem es um Einfriedungen, Stütz- und Futtermauern geht, als nicht anwendbar betrachtete, geht es bei diesen doch um oberirdische, grossflächig in Erscheinung tretende Konstruktionen, kam der Regierungsrat zum Schluss, das der Aussenpool eine Anlage ist, für welche keine Grenzabstandsvorschriften bestehen.

Die Beschwerdeführenden rügten, dass die Fläche des Autolifts in die Berechnung der Ausnützungsziffer (AZ) einzubeziehen sei. Paragraph 15 V PBG bestimmt, dass es sich bei der AZ um die Verhältniszahl zwischen der anzurechnenden Geschossfläche der Gebäude und der anzurechnenden Landfläche handelt. Gemäss § 16 V PBG ist bei der Berechnung der AZ als Geschossfläche anzurechnen die Summe sämtlicher Flächen des Erdgeschosses und der darüber liegenden Geschosse, einschliesslich der Treppenhäuser und Laubengänge, soweit sie der Erschliessung dienen. Die gemäss § 16 Abs. 1 V PBG anrechenbaren Treppenhäuser und Laubengängen dienen der Erschliessung von anrechenbaren Räumen. Anrechenbar sind dabei nur jene Erschliessungsflächen, die ausschliesslich oder teilweise zu anrechenbaren Räumen führen. Nur ausschliesslich zu nicht anrechenbaren Räumen führende Verkehrswege sind von der Ausnützungsziffer ausgenommen. Da der Autolift im vorliegenden Fall ausschliesslich der Erschliessung von nicht anrechenbaren Räumen, nämlich den Parkierungsanlagen im Erdgeschoss, diente, war die Fläche des Autolifts bei der Berechnung der AZ nicht zu berücksichtigen.

Schliesslich äusserten die Beschwerdeführenden Bedenken, das Gebäude könne aus geologischen Gründen gar nicht fertig gestellt werden und/oder nach der Fertigstellung eine Gefährdung darstellen. Der von der Baudirektion durchgeführte Augenschein, zeigte, dass Unsicherheit bestand, ob im fraglichen Baugebiet aufgrund des dort befindlichen Findlings eine geologische Gefahr bestand. Daher ergänzte der Regierungsrat die Baubewilligung mit der Auflage, dass die Bauherrschaft vor Baubeginn ein geologisches Gutachten über die Tauglichkeit des Baugrundes zu erstellen und dieses den Beschwerdeführenden zur Kenntnis zu bringen hat.

Die Beschwerde wurde teilweise gutgeheissen und die Baubewilligung mit einer Auflage ergänzt. Im Übrigen war die Beschwerde unbegründet und daher abzuweisen.

24.28 Entscheid vom 17. November 2009 i.S. F. R. E. AG

Die Beschwerdeführerin wehrte sich gegen einen Beschluss des Stadtrates, auf ihrer Liegenschaft einen Wohnanteil von 49 % auszuweisen, da der Wohnanteil auf ihrem Grundstück lediglich 20 % betrage.

Der Regierungsrat legte den zur Diskussion stehenden Beschluss grammatikalisch, systematisch, historisch, zeitgemäss und teleologisch aus und kam zum Schluss, dass die Mindestwohnanteilspflicht nur

bezüglich der Nachbarparzelle der Beschwerdeführerin auf 40 % festgelegt worden war. Bezüglich der restlichen Parzellen, wozu auch diejenige der Beschwerdeführerin gehörte, galten die Mindestwohnanteilsvorschriften der jeweils geltenden Bauordnung. In diesem Fall schrieb § 50 Abs. 1 Bauordnung Stadt Zug vom 30. August 1994 (a BO Zug) einen Mindestwohnanteil von 50 % vor. Die Beschwerde war in diesem Umfang unbegründet und wurde abgewiesen.

Des Weiteren machte die Beschwerdeführerin geltend, dass der Bebauungsplan insbesondere in Bezug auf die Festlegung der Mindestwohnanteilspflicht überprüft werden müsse. Art. 21 Abs. 2 Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979 (SR 700; RPG) schreibt vor, dass die Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst werden, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Der Regierungsrat kam zum Schluss, dass sich insbesondere die rechtlichen Verhältnisse seit dem Erlass des Bebauungsplans Alpenstrasse West im Jahre 1982 wesentlich verändert hatten. Selbst in einem solchen Fall hat die Plananpassung allerdings nicht zwingend, sondern nur nötigenfalls zu erfolgen. Nach einer Abwägung des Gebotes der Rechtssicherheit und des Grundsatzes der Planbeständigkeit, kam der Regierungsrat zum Schluss, dass eine Anpassung oder zumindest eine Überprüfung des Bebauungsplanes notwendig war. Insofern war die Beschwerde begründet und gutzuheissen.

Der angefochtene Beschluss des Stadtrates war aufzuheben.

24.29 Entscheid vom 24. November 2009 i.S. A. AG

Die Beschwerdeführerin wehrte sich gegen ein vom Gemeinderat von Walchwil bewilligtes abgeändertes Bauprojekt für den Neubau von drei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage.

Die Beschwerdeführerin wirft der Vorinstanz bezogen auf die Frage der Einordnung des Projekts in die Umgebung eine Ermessensunterschreitung und damit eine Rechtsverletzung vor. Der Regierungsrat gelangte zu der Ansicht, dass eine Ermessensunterschreitung nicht vorlag, denn die Vorinstanz hatte sich, wenn auch nur summarisch, mit der Frage der Einordnung auseinandergesetzt.

Die Beschwerdeführerin brachte vor, dass das geplante Bauvorhaben § 8 Bauordnung Walchwil vom 30. März 2006 (BO Walchwil) und § 21 BO Walchwil widerspreche. Der Regierungsrat hatte bereits in einem Beschwerdeentscheid vom 25. Oktober 2005 rechtsverbindlich festgestellt, dass die zur Diskussion stehende Überbauung, welche in eine Ortsbildschutzzone zu stehen kommen sollte, die erhöhten Anforderungen an die Einordnung in die Umgebung erfülle. Somit war im zu beurteilenden Fall lediglich zu prüfen, ob die seit diesem Entscheid ergangenen Änderungen den erhöhten Anforderungen an die Einordnung in die Ortsbildschutzzone entsprachen.

Paragraph 8 BO Walchwil bestimmt, dass Gebäude sich hinsichtlich Grösse, Lage, Gestaltung und Oberfläche des Baukörpers sowie dessen Aussenraum so in die Umgebung einordnen müssen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Bauten, Anlagen, Anschriften, Farbgebungen, Reklamen und Antennen müssen ihrerseits zur Landschaft als weitere Umgebung sowie zum Orts-, Quartier- und Strassenbild als Nahbereich passen (§ 8 Abs. 2 BO Walchwil). Die Ortsbildschutzzonen dienen gemäss § 21 BO Walchwil der Erhaltung und Pflege des jeweiligen Orts- und Quartierbildes. Gebäude dürfen nur verändert werden, wenn das Orts- und Quartierbild nicht beeinträchtigt wird. Einzelne Neubauten sind zulässig, wenn sie dem Charakter des schutzwürdigen Ortsbildes entsprechen. Bevor der Gemeinderat eine Baubewilligung erteilt, kann er von den Gesuchstellern eine Studie verlangen, um ein Projekt besser beurteilen zu können. Im vorliegenden Fall wurde an der ursprünglichen Form und Situierung der Gebäude nichts verändert, sondern nur geringfügige Änderungen an bspw. an der Breite einzelner Gebäude, einiger Balkone und Fenster vorgenommen. Die Einordnung des Bauprojekts in die Umgebung blieb demnach bestehen. Der Regierungsrat verneinte einen Verstoss sowohl gegen § 8 als auch § 21 BO Walchwil.

Zusammenfassend ergab sich, dass die Beschwerde unbegründet war und daher vom Regierungsrat abgewiesen wurde.

24.30 Entscheid vom 7. Dezember 2009 i.S. A. P. AG

Es ging um die Frage der angemessenen Höhe einer Prüfungsgebühr für zwei Baubewilligungen eines Bauprojekts der Beschwerdeführerin.

Die Beschwerdeführerin beantragte die Baubewilligungsgebühr herabzusetzen.

Gebühren, wie die vorliegend angefochtene Baubewilligungsgebühr, sind nach dem Kostendeckungs- und dem Äquivalenzprinzip zu bemessen. Das Kostendeckungsprinzip besagt, dass der Gesamtertrag der Gebühren die gesamten Kosten eines Verwaltungszweigs nicht übersteigen darf. Nach dem Äquivalenzprinzip darf eine Gebühr im Einzelfall nicht in einem offensichtlichen Missverhältnis zum objektiven Wert der Leistung stehen. Der Wert der Leistung bemisst sich nach dem Nutzen, den sie dem Pflichtigen bringt, oder nach dem Kostenaufwand der konkreten Inanspruchnahme im Verhältnis zum gesamten Aufwand des betreffenden Verwaltungszweigs, wobei schematische, auf Wahrscheinlichkeit und Durchschnittserfahrungen basierende Massstäbe angelegt werden dürfen. Die Gebühren müssen nicht in jedem Fall genau dem Verwaltungsaufwand entsprechen, sie müssen indes nach sachlich vertretbaren Kriterien bemessen sein und dürfen keine Unterscheidungen treffen, für die keine vernünftigen Gründe ersichtlich sind. Etliche Zuger Einwohnergemeinden sehen in ihren Bauordnungen vor, dass die Baubewilligungsgebühr im Verhältnis der Bausumme festgelegt wird. Anders die Bestimmung in § 45 Bauordnung Walchwil vom 30. März 2006 (BO Walchwil), welche in Abs. 1 besagt, dass für die Behandlung von Gesuchen eine dem Aufwand entsprechende Gebühr zu entrichten ist. Somit wurde die Rechtmässigkeit der beanstandeten Gebühr an den allgemeinen Grundsätzen des Kostendeckungs- und dem Äquivalenzprinzips gemessen.

Die Beschwerde wurde insofern gutgeheissen, als die Prüfungsgebühr des Gemeinderates Walchwil von Fr. 8’000.– auf Fr. 4’800.– reduziert wurde.

24.31 Entscheid vom 7. Dezember 2009 i.S. K. S. et al.

Es ging um die Rechtmässigkeit eines Bebauungsplanes.

Im vorliegenden Beschwerdeverfahren waren sowohl der Baudirektor als auch der Generalsekretär im Ausstand. Der Regierungsrat hatte am 29. September 2009 aufgrund des Regierungsratsbeschlusses vom 11. Juli 2006 entschieden, dass die Beschwerde durch die Sicherheitsdirektion behandelt wird. Die beiden stellvertretenden Generalsekretäre der Baudirektion und nicht etwa der Sicherheitsdirektion hatten vor dem 29. September 2009 den Augenschein geleitet, das Verfahren und den Schriftenwechsel veranlasst und das Protokoll des Augenscheins geschrieben. Der Antrag hingegen war aufgrund des Beschlusses vom 29. September 2009 durch die Sicherheitsdirektion unter Beizug der Fachleute der Baudirektion ausgearbeitet und erstellt worden. Da die beiden stellvertretenden Generalsekretäre die aufgeführten Instruktionshandlungen selbständig (ohne Einflussnahme durch den Baudirektor oder den Generalsekretär) durchgeführt hatten, konnte auf Wiederholung dieser Verfahrensschritte verzichtet werden.

Die Beschwerdeführenden rügten, dass mit dem aktuellen Bebauungsplan eine W4-Zone geschaffen worden sei, was einer faktischen Umzonung gleichkomme. Diese verstosse gegen das Prinzip der Planbeständigkeit nur drei Jahre nach der Einzonung dieses Gebietes in eine W1- und W2-Zone. Der Regierungsrat hielt fest, dass je neuer ein Plan ist, desto mehr mit dessen Beständigkeit gerechnet werden darf, und je einschneidender sich eine Änderung auswirkt, umso gewichtiger die Gründe sein müssen für die Planänderung. Die Gemeinde hatte bei der Einzonung der fraglichen Parzelle in die Zonen W1 und W2 dieses Gebiet gleichzeitig der Bebauungsplanpflicht unterstellt. Sie hatte sich damit bereits bei der Einzonung dieses Grundstücks für eine Nutzungsplanung in mehreren Stufen entschieden. Mit der Bebauungsplanung, wie sie hier vorlag, durchlief die Parzelle die zweite, im Zonenplan vorgesehene Phase der Nutzungsplanung. Aus diesem Grund ging es nicht an, dass sich die Beschwerdeführenden auf die Planbeständigkeit beriefen und die zweite Stufe der Nutzungsplanung mit diesem Argument zu verhindern versuchten. Die Beschwerden waren in diesem Umfang daher unbegründet.

Die Beschwerdeführenden warfen der Vorinstanz vor, dass der vorliegende Bebauungsplan keine Vorteile erziele, für sie allerdings wesentliche Nachteile zeitigte. Gemäss § 32 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 26. November 1998 (BGS 721.11; PBG) bestimmen gemeindliche Bebauungspläne die Bauweise für eine Fläche innerhalb der Bauzone. Wenn sie Vorteile für das Siedlungsbild und die Gestaltung der Umgebung erzielen, können sie von den ordentlichen Bauvorschriften abweichen. Der Regierungsrat prüfte vorliegend zuerst, ob der Bebauungsplan von den ordentlichen Bauvorschriften der Einzelbauweise der Bauordnung abwich. Dies wurde im vorliegenden Fall in diversen Punkten (erhebliche Ausnützungserhöhung in sämtlichen Baufeldern, massive Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe im Baufeld 1, massive Unterschreitung des Strassen- und Grenzabstandes) bejaht. Abweichungen von den Vorschriften der Einzelbauweise sind nur dann zulässig, wenn der vorliegende Bebauungsplan für das Siedlungsbild und die Umgebungsgestaltung Vorteile zeitigt. Der Regierungsrat entschied, dass gesamtheitlich betrachtet festgestellt werden müsse, dass beim betreffenden Bebauungsplan die Nachteile für das Siedlungsgebiet und die Gestaltung der Umgebung die Vorteile des Bebauungsplans überwogen und der Bebauungsplan somit nicht genehmigt werden konnte.

Zusammenfassend entschied der Regierungsrat, dass die Vorinstanz mit dem betreffenden Bebauungsplan zu Unrecht Abweichungen von den ordentlichen Bauvorschriften beschlossen hatte. Der Regierungsrat hiess daher die Beschwerde gut und hob den Beschluss der Vorinstanz auf.

24.32 Entscheid vom 15. Dezember 2009 i.S. J. E. s. und W. A. H.

Die Beschwerdeführenden wehrten sich gegen ein vom Gemeinderat Baar (fortan: Vorinstanz) bewilligtes Bauprojekt für den Abbruch eines Garagentrakts und den Neubau eines Wohnhauses an gleicher Stelle.

Die Beschwerdeführenden rügten, dass die Vorinstanz den Einsprechenden lediglich die Einspracheentscheide zugestellt und auf die Zustellung der Baubewilligung verzichtet hatte. Somit machten sie eine Verletzung des Koordinationsgebots in formeller Hinsicht geltend. Die Vorinstanz hielt in ihren Einspracheentscheiden fest, dass das Baugesuch den massgebenden Vorschriften entspreche. Die Einsprechenden und späteren Beschwerdeführenden konnten diese Aussagen indes nicht überprüfen. Damit hatte die Vorinstanz in formeller Hinsicht gegen das Koordinationsgebot verstossen.

Da der Regierungsrat gemäss § 39 des Verwaltungsrechtspflegegesetz vom 1. April 1976 (BGS 162.1; VRG) mit der Verwaltungsbeschwerde verpflichtet wird, den angefochtenen Entscheid zu überprüfen und in der Sache neu zu entscheiden, ist gewährleistet, dass die Prüfung in dem selben Umfang wie durch die Vorinstanz erfolgen kann. Damit konnte die Verletzung des Koordinationsgebotes in formeller Hinsicht in diesem Beschwerdeverfahren geheilt werden.

Die Beschwerdeführenden machen geltend, dass als Unterniveaubauten unterirdisch angelegte Räume gelten, die das gewachsene Terrain an keinem Punkt in erheblichem Masse überschreiten. Beim vorliegenden Projekt überschreite das Untergeschoss das gewachsene Terrain indes um 0.44 m bis 0.97 m, was nicht mehr als unerheblich gelten könne.

Gemäss § 5 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz vom 16. November 1999 (BGS 721.111; V PBG) enthalten Unterniveaubauten unterirdisch angelegte Räume und überragen das gewachsene, in besonderen Fällen das neue Terrain an keinem Punkt in erheblichem Masse. Entscheidend für diese Beurteilung, ist das Mass zwischen dem gewachsenen Terrain und der Oberkante des Erdgeschossfussbodens. Als Richtgrösse, wann eine Unterniveaubaute in erheblichem Masse das gewachsene Terrain überragen, ist von einem Meter auszugehen.

Da das Untergeschoss an verschiedenen Punkten das gewachsene Terrain in einem erheblichen Mass überragte, kam der Regierungsrat zum Schluss, dass die Vorinstanz zu Unrecht das Untergeschoss bzw. die Tiefgarage als Unterniveaubauten i.S.v. § 5 V PBG bezeichnet hatte und einen Grenzabstand von einem Meter (§ 45 Abs. 2 Bauordnung Baar 5. Juni 2005 [BO Baar]) bewilligt hatte. Die Beschwerde war in diesem Umfang begründet und daher gutzuheissen.

Die Beschwerdeführenden machten geltend, die Hauptwohnrichtung des geplanten Neubaus gehe nicht gegen Süden, sondern gegen Westen, weshalb der grosse Grenzabstand auf der Westseite einzuhalten sei, was das geplante Bauprojekt nicht berücksichtige. Gemäss § 9 V PBG ist der Grenzabstand die kürzeste Entfernung zwischen der Fassade und der Grundstücksgrenze. Wo zwischen einem grossen und kleinen Grenzabstand unterschieden wird, ist der grosse Abstand rechtwinklig von der Fassade mit der Hauptwohnrichtung aus, der kleine von allen übrigen Fassaden aus einzuhalten. Gemäss § 44 BO Baar beträgt der kleine Grenzabstand in der hier vorliegenden Wohnzone W2b/0.5 mindestens 4 m, der grosse 8 m. Bei der Definition der Hauptwohnrichtung ist einzig entscheidend, welche Räume von den Bewohnern am meisten benutzt werden. Dies sind regelmässig - und auch im vorliegenden Fall - die Wohn- und Esszimmer sowie Aufenthaltsräume. Da diese Räume im zu beurteilenden Fall allesamt in den südlichen Teil des Neubaus zu liegen gekommen wären, war dieser als Hauptwohnrichtung des geplanten Neubaus anzusehen, wo die Abstandsregeln bei Weitem eingehalten würden. Gegen Westen musste also lediglich der kleine Grenzabstand von 4 m eingehalten werden, was der Fall war. Der Gebäudeabstand, welcher der Summe der Grenzabstände entspricht (§ 10 Abs. 1 V PBG) und damit im vorliegenden Fall 8 m betrug, wurde ebenfalls eingehalten, womit die Beschwerde in diesem Punkt unbegründet war.

Der Regierungsrat prüfte zusätzlich die Übereinstimmung mit § 14 V PBG, welcher festhält, dass der Fussboden des Erdgeschosses entweder höchstens 1,2 m über dem tiefsten oder 0,3 m über dem höchsten Punkt des gewachsenen Terrains längs der Gebäudefassade liegt. Da der Erdgeschossfussboden des Neubauprojekts auf 439.60 m ü. M. zu liegen kommen sollte, der tiefste Punkt des gewachsenen Terrains auf 438.50 m ü. M. lag, betrug die Differenz 1.10 m, womit § 14 V PBG eingehalten war.

Die von den Beschwerdeführenden gerügte fehlende Einordnung des Neubaus in die Umgebung, wurde verneint, da sich die bauliche Umgebung des geplanten Neubauprojekts heterogen präsentierte und letzteres somit keine typische Charakteristik aufnehmen und ihr Rechnung tragen konnte. Die gute Gesamtwirkung gemäss § 12 BO Baar konnte bejaht werden.

Zusammenfassend hiess der Regierungsrat die Beschwerden gut und hob die die Baubewilligung und den Einsprachentscheid der Vorinstanz auf.

24.33 Entscheid vom 22. Dezember 2009 i.S. A. P. AG

Die Beschwerdeführerin wehrte sich gegen ein vom Gemeinderat Walchwil (fortan: Vorinstanz) bewilligtes Bauprojekt für eine Arealbebauung.

Die Beschwerdeführerin beanstandete, dass die vorgesehene Ausnützungsübertragung von der Kernzone mit einer hohen Ausnützung zur Wohnzone 2 mit einer tieferen Ausnützung nicht zulässig sei. Denn damit werde im Baubewilligungsverfahren Zonenplanung betrieben.

Die Bauordnung Walchwil vom 30. März 2006 (BO Walchwil) bestimmt in § 28, dass in der Wohnzone 2 eine maximale Ausnützungsziffer von 0.47 und in der Wohnzone eine solche von 0.77 gilt. Erfüllt eine Arealbebauung alle Anforderungen gemäss § 12 Abs. 1 BO Walchwil - wonach Arealbebauungen gegenüber der Einzelbauweise der jeweiligen Zone und Nutzung entsprechend, in etlichen Punkten (z. B. architektonische Gestaltung der Bauten, Eingliederung der Bauten, zweckmässige Erschliessung, umweltfreundliche Energie- und Wassernutzung, hindernisfreies Bauen) erhöhten Anforderungen zu genügen haben - so hat ein Bauherr Anspruch auf eine zusätzliche Ausnützung von 15 % (§ 14 Abs. 1 BO Walchwil). Im vorliegenden Fall soll Ausnützung von einem Grundstück auf ein Nachbargrundstück übertragen werden. In diesem Fall ist § 19 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz vom 16. November 1999 (BGS 721.111; V PBG) zu beachten. Die Ausnützungsübertragung ist der vertragliche Verzicht des Grundeigentümers auf Ausschöpfung der Ausnützungsziffer zu Gunsten seines Nachbarn. Der Vertrag muss folgende Voraussetzungen erfüllen: a) auf dem begünstigten Grundstück darf die zulässige Ausnützungsziffer um höchstens einen Viertel erhöht werden; b) die Grundstücke müssen Zonen angehören, die eine gleiche Nutzung gestatten; c) die übrigen Bauvorschriften gehen dem

Anspruch auf Ausschöpfung der Ausnützungsziffer vor.

Die vorliegend geplante Ausnützungsübertragung wurde auf die Übereinstimmung mit § 19 Abs. 1 V PBG überprüft. Paragraph 19 Abs. 1 lit. a V PBG war im vorliegenden Fall erfüllt. Problematisch war indes die Einhaltung der Bestimmung von § 19 Abs. 1 lit. b V PBG, dass die Grundstücke Zonen angehören müssen, die die gleiche Nutzung gestatten. Paragraph 16 Abs. 1 BO Walchwil hält fest, dass Wohnzonen für das Wohnen und für nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt sind. Paragraph 17 Abs. 1 BO Walchwil besagt, dass die Kernzone für das Wohnen und für nicht und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt ist. Somit sind in den Kernzonen nicht die gleichen Nutzungen zulässig wie in den Wohnzonen. Daher waren die Voraussetzungen gemäss § 19 Abs. 1 lit. b BO Walchwil für eine Übertragung von Ausnützung von der Kernzone in die Wohnzone 2 nicht erfüllt.

Der Arealbebauung mangelte es gemäss Regierungsrat ferner an der Regelung der Bauweise über die gesamte Fläche. Da die Arealbebauung die Bauweise nur über bestimmte Teile aufgezeigte, konnte die Frage, ob die Arealbebauung den erhöhten Anforderungen gemäss § 12 BO Walchwil i.V.m. § 29 des Planungs- und Baugesetzes vom 26. November 1998 (PBG; BGS 721.11) entsprach, gar nicht beurteilt werden.

Die beanstandete Erschliessung erachtete der Regierungsrat als unproblematisch, auch wurden von der Bauherrschaft die notwendigen Bewilligungen der Direktion des Innern betreffend Waldabstandsunterschreitung eingeholt.

Zusammenfassend hiess der Regierungsrat die Beschwerde gut und hob die angefochtene Baubewilligung auf. Dies deshalb, weil die vorgesehene Ausnützungsverschiebung innerhalb der Arealbebauung § 19 Abs. 1 V PBG widersprach.

Stichwortverzeichnis

Auml;quivalenzprinzip, 22
Auml;sthetische Generalklausel, 8, 15
Ouml;ffentlicherklauml;rung einer Strasse, 5

Abbruch, 6
Abbruchbefehl, 6
Akteneinsichtsrecht, 9, 19
Altstadt, 17
Amtsblattpublikation, 7
Anfechtungsobjekt, 8
Anzurechnende Landflauml;che, 5, 18
Arbeitszone, 8
Arealbebauung, 10, 11, 13, 15, 24
Arealbebauung, Auml;nderungen, 10, 11, 13
Aufsichtsbeschwerde, 7
Aufsichtsrecht, 10
Augenschein, 20, 22
Ausnuuml;tzungsuuml;bertragung, 5, 24
Ausnuuml;tzungsbonus, 23, 24
Ausnuuml;tzungsziffer, 5, 18, 20
Ausnahmebewilligung, 18
Aussicht(-sschutz), 16
Ausstand, 22
Ausstattung, 19
Autolift, 19
Autowaschanlage, 11

Baubewilligung, 14
Baubewilligung, Geltungsdauer, 14
Baubewilligungsgebuuml;hr, 22
Baubewilligungspflicht, 14
Baubewilligungsverfahren, einfaches, 12, 15
Baudichte, 5, 18
Bauermittlungsgesuch, 14
Baufreigabe, 14, 17
Baugesuch, 9, 14
Baulinie / Baulinienplan, 10
Baumassenziffer, 5, 18
Bauprojektauml;nderung, 21
Baureife, 10
Bebauungsplan, 10, 14, 21, 22
Bebauungsplanpflicht, 22
Begruuml;ndungspflicht, 7, 19
Bundesamt fuuml;r Umwelt (BAFU) / Bundesamtes fuuml;r Umwelt, Wald und Landschaft (BUWAL), 12

Eigentumsbeschrauml;nkung, 5
Eigentumsgarantie, 5
Einfriedungen, 6
Einordnung, 7–10, 15, 19–21, 24
Einsprachelegitimation, 7
Emissionen, 12, 16
Enteignung, Entschauml;digung, 5
Erdgeschoss, 24
Ermessen(suuml;berpruuml;fung), 16, 21
Ersatzvornahme, 7
Erschliessung, 5
Erschliessungsflauml;che, 18, 20
Erschliessungspflicht, 10

Fahrzeugabstellplatz / Parkplatz, 13, 20
Farbgebung, 15
Frist, 7

Gartenbaute, 6
Gebauml;udebegriff, 20
Gebauml;udelauml;nge, 10
Geschossflauml;che, 5, 18–20
Grenzabstand (-vorschriften), 5, 6, 10, 20, 23
Gutachten, 20

Hauptwohnrichtung, 24
Heizungen / Heiztechnische Installationen, 19

Immissionen, 11

Kanalisation, 16
Kernzone, 24
Kleinbaute, 6
Koordination / Koordinationspflicht, 23
Kostendeckungsprinzip, 22

Lauml;rmempfindlichkeitsstufe, 11
Landschaftsschutz(zone), 15
Lichtimmissionen, 16
Luftraum (Ausnuuml;tzung), 18

Nauml;herbaurecht, 5
Nachbarliche Interessen, 12, 13
Nicht stouml;rende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, 25
Nutzungsplan, 21, 22
Nutzungsplan, Auml;nderung, 21

Orts-, Quartier- und Strassenbild, 9
Ortsbildschutzzone, 7, 21

Plananpassung, 21
Planbestauml;ndigkeit, 22

Rechtliches Gehouml;r, 7, 9, 18
Rechtliches Gehouml;r, Heilung, 9, 15
Rechtsgleichheit, 7, 8, 16
Rechtskraft, 16
Rechtsmittelbelehrung, 16
Rechtsverweigerung / Rechtsverzouml;gerung, 19
Reklame, 7, 8, 12–15

Schwimmbad, 20
Siedlungsbild, 23

Sistierung des Verfahrens, 8, 12
Substanzerhaltung, 17

Terrassenhauml;user, 20

Umgebungsgestaltung, 15
Umweltschutzrecht, 16
Umzonung, 22
Untergeschoss, 19, 23
Unterniveaubauten, 20, 23

Verjauml;hrung, 6
Verkehrssicherheit, 8, 13
Vertrauensschutz, 6
Vollgeschoss, 19
Vorsorgeprinzip, 16

Waldabstand, 25
Widerrechtliche Bauten, 6
Wiedererwauml;gung(sgesuch), 16
Wiederherstellung des rechtmauml;ssigen
Zustands, 6
Willkuuml;r, 16
Wirtschaftsfreiheit, 8
Wohnanteilsvorschriften, 20
Wohnzone, 24

Zivilrecht, 9
Zone des ouml;ffentlichen Interesses, 5
Zwischenentscheid, 8, 14, 17