Kanton Zug

Urteile und Entscheide in Sachen Planungs- und Baurecht

Kanton Zug

Urteile und Entscheide in Sachen Planungs- und Baurecht

Inhalt

28	**2011: Regierungsrat**	5
28.1	Entscheid vom 18. Januar 2011	5
28.2	Entscheid vom 25. Januar 2011	6
28.3	Entscheid vom 22. Februar 2011	6
28.4	Entscheid vom 29. März 2011	7
28.5	Entscheid vom 5. April 2011	8
28.6	Entscheid vom 12. April 2011	9
28.7	Entscheid vom 3. Mai 2011	9
28.8	Entscheid vom 3. Mai 2011	10
28.9	Entscheid vom 3. Mai 2011	11
28.10	Entscheid vom 10. Mai 2011	12
28.11	Entscheid vom 24. Mai 2011	13
28.12	Entscheid vom 24. Mai 2011	13
28.13	Entscheid vom 28. Juni 2011	15
28.14	Entscheid vom 12. Juli 2011	16
28.15	Entscheid vom 12. Juli 2011	17
28.16	Entscheid vom 12. Juli 2011	17
28.17	Entscheid vom 16. August 2011	18
28.18	Entscheid vom 16. August 2011	19
28.19	Entscheid vom 30. August 2011	19
28.20	Entscheid vom 20. September 2011	21
28.21	Entscheid vom 20. September 2011	23
28.22	Entscheid vom 27. September 2011	23
28.23	Entscheid vom 4. Oktober 2011	24
28.24	Entscheid vom 16. November 2011	24
28.25	Entscheid vom 29. November 2011	25
28.26	Entscheid vom 6. Dezember 2011	25
28.27	Entscheid vom 13. Dezember 2011	26
28.28	Entscheid vom 13. Dezember 2011	27
28.29	Entscheid vom 13. Dezember 2011	28

28 2011: Regierungsrat

28.1 Entscheid vom 18. Januar 2011

Die Beschwerdeführerin wehrt sich gegen die Abweisung eines Baugesuchs für den Neubau einer Mobilfunkanlage.

Zunächst wird die Verletzung des rechtlichen Gehörs festgestellt, da sich die Beschwerdegegner nicht zum Schreiben des Denkmalpflegers äussern konnten, ihnen der Baubewilligungsentscheid nicht mitgeteilt wurde, kein Entscheid über ihre Einsprache gefällt wurde und sie zunächst nicht in das Beschwerdeverfahren vor dem Regierungsrat einbezogen worden waren. Da der Anspruch auf rechtliches Gehör formeller (selbständiger) Natur ist, muss bei Feststellung einer Verletzung der angefochtene Hoheitsakt ohne Rücksicht darauf, ob die Anhörung für den Ausgang des Verfahrens relevant ist, aufgehoben worden waren. Laut Bundesgericht kann die Heilung eines solchen Verfahrensfehlers nur rechtmässig sein, wenn die unterlassene Anhörung, Akteneinsicht oder Begründung in einem Rechtsmittelverfahren nachgeholt werden kann. Dies soll allerdings die Ausnahme bleiben, da damit der Instanzenzug verkürzt wird. Im vorliegenden Verfahren wurden eine mündliche Verhandlung mit den Beschwerdegegnern, die Zustellung sämtlicher Akten sowie eine Wiederholung des Augenscheins durchgeführt, um das rechtliche Gehör nachträglich zu gewähren.

Beim Bau einer Mobilfunkanlage bei Baudenkmälern ist insbesondere Art. 3 NHG zu beachten. Antennenanlagen dürfen nur dann bewilligt werden, wenn sie in der für das Baudenkmal massgebenden Umgebung nicht wahrgenommen werden können. Im vorliegenden Fall handelt es sich nach kantonaler Inventarisierung um ein schützenswertes Baudenkmal. Die Möglichkeit einer vernünftigen Abwägung der sich im Einzelfall entgegenstehenden Interessen muss gewährleistet werden. Bei Objekten von regionaler und lokaler Bedeutung, welche die Kantone bezeichnen, besteht von Bundesrechts wegen für die Bewilligung von Mobilfunkanlagen mindestens das durch Art. 3 NHG vorgegebene Schutzniveau. Eine Mobilfunkanlage kann nicht bewilligt werden, wenn die Interessen am Natur- und Heimatschutz gegenüber den öffentlichen und privaten Interessen an der Errichtung einer Mobilfunkanlage überwiegen. Die zuständige Behörde hat für die Erteilung einer Baubewilligung am Schutzobjekt oder in dessen relevanter Umgebung ein denkmalpflegerisches Fachgutachten einzuholen und eine Interessenabwägung vorzunehmen. Damit der Schutz von Art. 3 NHG überhaupt zur Anwendung gelangt, muss das Objekt nach kantonalem Recht als Denkmal unter Schutz gestellt worden sein, denn was unter dem Schutz der Denkmalpflege steht, bestimmt sich - mit Ausnahme der Bundesinventare (vgl. Art. 6 NHG) - nach kantonalem Recht.

Der Denkmalschutz im Kanton Zug kennt zwei verschiedene Kategorien von Denkmälern, nämlich die geschützten (§ 4 DSG) und die schützenswerten (§ 5 DSG).

Ein geschütztes Denkmal liegt vor, wenn ein Objekt von sehr hohem wissenschaftlichem, kulturellem oder heimatkundlichem Wert und einzeln unter Schutz gestellt worden ist. Für solche geschützten Denkmäler und deren Umgebung besteht eine verfahrensrechtliche Meldepflicht der Gemeinden an das Amt für Denkmalpflege und Archäologie für jegliche geplanten baulichen Veränderungen.

Schützenswerte Denkmäler bestehen dann, wenn deren Schutz erwogen wird, d.h. dass der kantonale Schutz noch in der Schwebe ist. Auch bei geplanten baulichen Veränderungen an schützenswerten Denkmälern besteht eine Meldepflicht, damit das Amt für Denkmalpflege und Archäologie rechtzeitig informiert ist und das betroffene Objekt noch unter Schutz gestellt werden kann. Im Unterschied zu den geschützten Objekten, sind die Eigentümer von schützenswerten Objekten sowie die Eigentümer in der näheren Umgebung nicht in ihrer Verfügungsgewalt beschränkt.

Im vorliegenden Fall ist das umstrittene Objekt im Inventar der schützenswerten Denkmäler aufgeführt. Obwohl zunächst das Unterschutzstellungsverfahren eingeleitet worden war, wurde das Objekt schlussendlich nicht unter Schutz nach § 4 DSG gestellt. Deswegen geniesst das Objekt keinen Umgebungsschutz. Allerdings ist die in der näheren Umgebung stehende Kirche ein geschütztes Objekt

nach § 4 DSG. Deswegen musste geprüft werden, ob deren Umgebungsschutz (vgl. Art. 29 Abs. 1 DSG) durch die baulichen Veränderungen am umstrittenen Objekt verletzt wird. Der Denkmalpfleger macht geltend, dass eine Mobilfunkantenne an diesem Ort in jeder Beziehung fremd und störend sei.

Der Regierungsrat folgt jedoch im vorliegenden Fall nicht den Stellungnahmen der kantonalen Denkmalpflege, denn das Wesen des geschützten Denkmals „Kirche“ wird durch die geplante Mobilfunkantenne nicht beeinträchtigt, weswegen die Beschwerde gutgeheissen wird.

28.2 Entscheid vom 25. Januar 2011

Die Beschwerdeführerenden wehren sich gegen Eingriffe in ihr Grundeigentum im Gefolge des Neubaus von drei Mehrfamilienhäusern in der Nachbarschaft; Rechtsverweigerungs- und -verzögerungsbeschwerde als Rechtsmittel.

Eine Rechtsverweigerung liegt nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung zu Art. 29 BV vor, wenn eine Gerichts- oder Verwaltungsbehörde untätig bleibt. Ebenfalls als Rechtverweigerung gilt das unrechtmässige Nichteintreten, die Nichtbeurteilung einzelner Begehren, die unzulässige Einschränkung der Kognition, die Verletzung des rechtlichen Gehörs sowie die überspitzte Handhabung von formellen Vorschriften.

Von Rechtsverzögerung wird nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung zu Art. 29 BV gesprochen, wenn eine Behörde nicht innert angemessener Frist tätig wird, obwohl sie zum Tätigwerden verpflichtet wäre. Rechtsverzögerung ist auch dann gegeben, wenn eine zum Handeln verpflichtete Behörde ein Verfahren ungebührlich verschleppt, ein Verfahren ohne zureichende Gründe einstellt oder unnötigen Prozessaufwand treibt.

Zunächst muss ein Anspruch der Gesuchstellenden auf Behandlung ihres Begehrens bestehen. Anspruch auf Erlass einer Verfügung besteht in der Praxis nur dann, wenn ein schutzwürdiges Interesse geltend gemacht werden kann. Dazu muss die Verwaltungsbehörde zunächst gesetzlich beauftragt sein, tätig zu werden. Im vorliegenden Fall ist das schutzwürdige Interesse der Beschwerdeführenden zu bejahen, da sie als Nachbarn durch ein nicht bewilligtes Bauwerk oder eine nicht bewilligte Nutzung rechtlich oder tatsächlich direkt berührt sind. Die Baubehörde ist grundsätzlich dazu verpflichtet, gegen Baurechtswidrigkeiten einzuschreiten und muss deshalb auch Anzeigen nachgehen, die auf solche Verhältnisse hinweisen. Im vorliegenden Fall geht es um die Verletzung des Grenzabstandes für Terrainveränderungen von 0.50 m (vgl. § 31 Abs. 1 BO Zug).

Sodann muss die von Gesuchstellenden beantragte Anordnung geeignet sein, ein Rechtsverhältnis individuell-konkret festzulegen. Dies ist vorliegend der Fall, da die Begehren der Beschwerdeführenden dazu geeignet sind, die Rechtswidrigkeit der unbewilligten Terrainveränderungen zu beseitigen.

Zudem müssen die gesuchstellenden Personen grundsätzlich über ein dem Rechtsschutzinteresse in Anfechtungsstreitigkeiten vergleichbares Interesse verfügen. Auch dieses ist im vorliegenden Fall gegeben.

Wird die Rechtsverweigerungsbeschwerde gutgeheissen, ist die Sache mit der Aufforderung zum Tätigwerden an die untätige Instanz zurückzuweisen.

28.3 Entscheid vom 22. Februar 2011

Die Beschwerdeführenden wehren sich gegen die Erteilung einer Baubewilligung für eine Arealbebauung, den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Gemeinschaftsraum, mit Sonnenkollektor- und Photovoltaikanlage und Einstellhalle.

Die Beschwerdeführenden rügen eine Verletzung der Begründungspflicht und damit eine Verletzung des

rechtlichen Gehörs durch die Vorinstanz. Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist formeller Natur. Seine Verletzung führt ungeachtet der Erfolgsaussichten der Beschwerde in der Sache selbst zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Ein unbedingter Anspruch auf vorherige Anhörung steht den Betroffenen insbesondere dann zu, wenn die Verwaltung einen besonders schweren Eingriff in die höchstpersönliche Rechtssphäre der Betroffenen tätigen will. Dazu gehört insbesondere das Recht der Betroffenen, sich vor Erlass eines Entscheids zur Sache selbst zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit Beweisanträgen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Entscheidungsgrundlagen entweder mitzuwirken oder sich zumindest dazu äussern zu können. Diese Mitwirkung der in ihrem Eigentumsrecht Betroffenen kann geeignet sein, den Entscheid der Behörde zu beeinflussen. Die Behörde hat ausserdem alle Vorbringen zu prüfen. Diese Prüfung soll auch in die Begründung des Entscheids einfliessen. Im vorliegenden Fall hat die Vorinstanz ihren Entscheid - wenn auch eher knapp - genügend begründet, weswegen ihr keine Verletzung des rechtlichen Gehörs vorgeworfen werden kann.

Weiter rügen die Beschwerdeführenden eine mangelnde Erschliessung. Gemäss Art. 22 RPG ist Voraussetzung für eine Baubewilligung, dass die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen und das Land erschlossen ist. Land gilt als erschlossen, wenn die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht (Art. 19 Abs. 1 RPG). Bei der Erschliessung unterscheidet man zwischen der Groberschliessung, der Feinerschliessung und dem sogenannten Hausanschluss. Als Groberschliessung gilt die Versorgung eines zu überbauenden Gebiets mit den Hauptsträngen der Erschliessungsanlagen, namentlich Strassen und Wege sowie Wasser-, Energieversorgungs- und Abwasserleitungen. Die Feinerschliessung umfasst den Anschluss der einzelnen Grundstücke an die Hauptstränge der Erschliessungsanlagen mit Einschluss von öffentlich zugänglichen Quartierstrassen und öffentlichen Leitungen. Der eigentliche Hausanschluss ist vom Bauherrn zu planen und in den Projektplänen darzustellen. Die Baureife einer Liegenschaft ist gegeben, wenn ein Grundstück alle körperlichen und rechtlichen Eigenschaften aufweist, die für eine Überbauung zwingend notwendig sind, so dass der Baubewilligung nichts im Wege steht. Allgemein ist eine Erschliessung aber erst genügend, wenn sie auch rechtlich gesichert ist, wenn also gewährleistet ist, dass eine für sie notwendige Anlage auch wirklich gebaut werden kann.

Im vorliegenden Fall ist die Erschliessung des Baugrundstücks allerdings nur gegeben, wenn zum einen die Einmündung der Zufahrtsrampe um 2 m von der Ecke des Nachbargrundstücks aus gemessen gekröpft und zum anderen das Sichtfeld auf dem Nachbargrundstück freigehalten wird. Die rechtliche Erschliessung ist vorliegend unbestritten. Da es aber an der faktischen Erschliessung mangelt, hat die Vorinstanz die Baubewilligung wegen fehlender Baureife zu Unrecht erteilt.

28.4 Entscheid vom 29. März 2011

Die Beschwerdeführenden wehren sich gegen eine Umzonung ihrer Grundstücke in Planungszonen.

Müssen Nutzungspläne angepasst werden oder liegen noch keine vor, so kann die zuständige Behörde für genau bezeichnete Gebiete Planungszonen bestimmen. Innerhalb der Planungszonen darf nichts unternommen werden, was die Nutzungsplanung erschweren könnte. Planungszonen sind mit ihrer öffentlichen Auflage wirksam. Die zuständige Behörde bemisst sie auf längstens fünf Jahre. Sie kann die Geltungsdauer einmalig um höchstens zwei Jahre verlängern (vgl. Art. 27 RPG und § 35 PBG). Gemäss Bundesgericht entfällt vor Erlass der Planungszone die Gewährung des rechtlichen Gehörs, da die Massnahme einerseits nur vorsorglich und von beschränkter Dauer ist, andererseits ihren Zweck nur erreichen kann, wenn sie unmittelbar wirksam wird. Im vorliegenden Fall hat die zuständige Behörde die umstrittene Planungszone formell korrekt erlassen.

Die Beschwerdeführenden rügen, dass sie im vorliegenden Fall durch die Festsetzung der Planungszonen eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung erleiden. Eine solche ist mit der Eigentumsgarantie nur vereinbar, wenn die Voraussetzungen von Art. 36. BV erfüllt sind. Mit den Vorschriften von Art. 27 RPG sowie § 35 PBG ist eine hinreichende gesetzliche Grundlage für die Festsetzung von Planungszonen

gegeben. Auch das erforderliche öffentliche Interesse am Erlass der umstrittenen Planungszone wird bejaht. Die Festsetzung der Planungszone muss zudem dem Verhältnismässigkeitsgrundsatz mit seinen drei Aspekten entsprechen: Die Zweckmässigkeit lässt sich ohne Probleme begründen. Der Grundsatz der Erforderlichkeit untersagt, dass Planungszonen in räumlicher, sachlicher und zeitlicher Hinsicht darüber hinausgehen dürfen, was zur Erreichung des Zwecks notwendig ist. Vorliegend lässt es sich rechtfertigen, die Geltungsdauer der Planungszonen bis zur Rechtskraft der Genehmigung der jeweiligen Nachbesserung der Ortsplanungsrevision zu befristen. Da Planungszonen inhaltlich jedoch unstrukturierte Massnahmen sind, stellt die hier angesprochene Zumutbarkeit kein tauglicher Massstab der Zweckmässigkeitsprüfung dar.

28.5 Entscheid vom 5. April 2011

Die Beschwerdeführerin wehrt sich gegen die Erteilung einer Baubewilligung für eine nachbarliche Garage anstelle des bisherigen Schopfs.

Die Beschwerdeführerin rügt, bei der Baubewilligung handle es sich nicht um den „Abbruch einer bestehenden Garage“ bzw. deren „Ersatzbaute“, da bisher lediglich ein Schopf mit ungenügender Grundmasse sowie ungeeigneter Türe für Fahrzeuge bestanden habe. Der Gemeinderat gehe offensichtlich und bewusst von einer falschen Sachverhaltsdarstellung aus.

Das Gesetz schreibt nicht vor, dass für die Publikation im Amtsblatt die Begriffe aus dem Grundbuch übernommen werden müssen. Mit den im Amtsblatt publizierten Begriffen müssen die gemeinten Gebäude identifiziert werden können und sie dürfen nicht irreführend sein. Deswegen ist im vorliegenden Fall die Rüge der Beschwerdeführenden unbegründet, wenn sie geltend macht, dass das umstrittene Objekt fälschlicherweise als „Garage“ anstatt „Holzschopf“ bezeichnet wurde.

Kleinbauten sind eingeschossige, nicht Wohn- oder Gewerbezwecken dienende Nebengebäude von höchstens 50 m2 Grundfläche, 3.50 m Gebäudehöhe und 5 m Firsthöhe. Die geplante Baute dient als Garage und nicht zu Wohn- oder Gewerbezwecken, weshalb sie von ihrer Nutzung her nicht zum bestehenden Wohnhaus gehört. Dass die geplante Garage ohne Abstand an das bestehende Wohnhaus anschliesst, steht einer Qualifizierung als Kleinbaute im Sinne von § 2 PBG nicht entgegen, zudem ist sie eingeschossig.

Da die geplante Garage mit dem bestehenden Wohnhaus zusammengebaut wird, ist die dadurch neu entstehende gesamte Gebäudelänge zu überprüfen. Die Gebäudelängen werden an den Seiten des kleinsten Rechtecks gemessen, welches das Gebäude umgibt. Auskragende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Vordächer, Balkone usw. werden nicht berücksichtigt (§ 6 Abs. 1 und Abs. 2 V PBG). Im vorliegenden Fall ist die maximale Gebäudelänge von 30 m (vgl. § 43 BO) eingehalten.

Vorliegend weisen die Pläne einen Strassenabstand von lediglich 1 m aus, womit der reguläre Strassenabstand von 4 m (§ 17 Abs. 2 GSW) nicht eingehalten ist. Gemäss § 17 Abs. 3 GSW kann in Ausnahmefällen und insbesondere für Kleinbauten die Baubewilligungsbehörde eine Unterschreitung des Abstands gegen Revers zulassen. Als nicht zu unterschreitendes Mass bei Strassenabständen gilt 0.50 m (§ 11 Abs. 1 V GSW). Die Nichteinhaltung des Strassenabstands führt im vorliegenden dazu, dass auf der Südseite des Grundstücks der Beschwerdeführerin die Sicht unnötig eingeschränkt wird. Die Bauherrschaft hat kein Wahlrecht, einerseits zwar den Grenzabstand zum Gebäude der Beschwerdeführerin nicht auszuschöpfen, dafür aber die Sicht auf andere Weise einzuschränken. Entscheidend ist dabei nicht, dass durch den Anbau der Garage an das Wohngebäude die jetzt bestehende Durchsicht geschlossen wird. Es besteht kein Anspruch auf Durchsicht oder Aussicht, sofern die Bauvorschriften eingehalten werden. Trotzdem überwiegen im vorliegenden Fall die privaten Interessen der Beschwerdeführerin an der Einhaltung des regulären Strassenabstands, weswegen diesbezüglich die Beschwerde gutgeheissen wird.

Der Parkierungsverkehr darf den Verkehrsfluss des öffentlichen Strassennetzes nicht in unzumutbarer

Weise behindern, insbesondere durch Manöver auf der Fahrbahn oder Rückstau bei Einfahrten. Der Parkierungsverkehr darf die zu Fuss Gehenden und die Fahrerinnen und Fahrer leichter Zweiräder nicht gefährden und soll deren Komfort nicht unnötig verringern, beispielsweise durch Umwege. Vorliegend ist eine solche unzumutbare Behinderung des öffentlichen Strassennetzes nicht ersichtlich. Auch die Sichtfelder werden im vorliegenden Fall nicht eingeschränkt.

28.6 Entscheid vom 12. April 2011

Der Beschwerdeführer wehrt sich gegen die Erteilung einer Baubewilligung für einen Neubau eines Mehrfamilienhauses inkl. Abbruch der bestehenden Bauten.

Die Beschwerdelegitimation Dritter für Verwaltungsbeschwerden beim Regierungsrat besteht nur, wenn der Dritte bereits als Einsprecher am Baubewilligungsverfahren teilgenommen hat und vom angefochtenen Entscheid besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat (vgl. § 41 Abs. 1 VRG). Im vorliegenden Fall hat der Beschwerdeführer nicht als Einsprecher am Baubewilligungsverfahren für das zweite, abgeänderte Baugesuch teilgenommen. Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers war die Gemeindeverwaltung nicht verpflichtet, ihn zu informieren, dass der Bauherr ein neues Baugesuch eingereicht hatte. Für die Wahrnehmung der Rechtsschutzmöglichkeiten ist in jedem Fall die Amtsblattpublikation massgebend. Nachdem der Beschwerdeführer am Einspracheverfahren gegen das neue, abgeänderte Baugesuch nicht teilgenommen hat, kann auf seine Verwaltungsbeschwerde nicht eigetreten werden. Zudem ist die notwendige Beziehungsnähe eines Einsprechers und Beschwerdeführers zum umstrittenen Bauprojekt, welche Voraussetzung für das besondere Berührtsein von einem Entscheid ist, beim Beschwerdeführer ebenfalls nicht gegeben.

28.7 Entscheid vom 3. Mai 2011

Der Beschwerdeführer wehrt sich gegen die Erteilung einer Baubewilligung für einen Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage.

In § 65 lit. f der neuen BO Oberägeri wurde übergangsrechtlich bestimmt, dass die Überbauungsbestimmungen für das Gebiet Hagli vom 10. März 1987 aufgehoben werden. In § 29 BO wurden dafür bezüglich der Zonenvorschriften „Abweichende Bestimmungen für die Wohnzone Hagli“ festgelegt. Mit den Überbauungsbestimmungen wurden auch der in Art. 1 Ziff. 1 der Überbauungsbestimmungen erwähnte Gestaltungsplan und die Schemaschnitte aufgehoben. Demnach wurden mit der Bauordnung 2006 alle Baubestimmungen, die ausserhalb der Bauordnung standen, aufgehoben, so auch die Überbauungsbestimmungen für das Gebiet Hagli. Es trifft zwar zu, dass die Überbauungsbestimmungen in der Bauordnung ihre Auswirkungen haben, von einer „rechtlichen und faktischen Gesamtplanung“ kann aber nicht gesprochen werden. Mit der Erläuterung, dass die „bisher in separaten Ordnungen enthaltenen Vorschriften nun formell in die Bauordnung integriert werden“, war nicht gemeint, dass die gesamten Überbauungsbestimmungen nun im Kleid der Bauordnung weitergelten würden. Vielmehr war damit gemeint, dass neben der Bauordnung keine weiteren Bauvorschriften mehr (formell) bestehen sollen. Die Überbauungsbestimmungen wurden nicht vollständig, sondern nur teilweise übernommen. Durch die neue positiv rechtliche Regelung der Bauvorschriften für das Gebiet Hagli in der Bauordnung 2006 hatte der Gesetzgeber unmissverständlich legiferiert, insbesondere auch, dass (nur) Bewährtes beibehalten werden sollte. Ansonsten wurden die Überbauungsbestimmungen Hagli ausdrücklich aufgehoben (§ 65 lit. f BO) bzw. durch neue Bestimmungen ersetzt (§ 29 BO), welche nun normative Kraft haben.

Der Grundsatz von Treu und Glauben gebietet ein loyales und vertrauenswürdiges Verhalten im Rechtsverkehr. Er gilt im öffentlich-rechtlichen wie auch im privatrechtlichen Bereich. Der Grundsatz des Vertrauensschutzes verleiht einer Person Anspruch auf Schutz des berechtigten Vertrauens in behördliche Zusagen oder sonstiges, bestimmte Erwartungen begründendes Verhaltender Behörden. Der Einzelne muss sich also auf Informationen oder auf das Verhalten einer Behörde verlassen können. Staatliches

Handeln muss kohärent, d.h. logisch, zusammenhängend und nicht widersprüchlich sein. Im vorliegenden Fall kann der Beschwerdeführer keinen solchen Verstoss gegen Treu und Glauben geltend machen.

Ästhetikvorschriften bezwecken den Schutz des Landschafts-, Orts- und Strassenbildes, der historischen Stätten sowie der Natur- und Kunstdenkmäler. Bauten und Anlagen dürfen gemäss der in allen kantonalen Baugesetzen zu findenden Generalklausel diese Schutzobjekte weder verunstalten noch erheblich beeinträchtigen, sie sollen sich so in die Umgebung eingliedern, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Verunstaltungs- und Beeinträchtigungsverbote sowie die Eingliederungsgebote kommen entsprechend ihrer Natur als Generalklauseln nur subsidiär zu detaillierten Regelungen zum Zuge. Umgekehrt können sie aber auch dann angerufen werden, wenn alle anderen relevanten Bauvorschriften (wie z. B. Geschosszahl, Abstände) eingehalten worden sind. Der ästhetische Eindruck wird durch eine Vielzahl von Faktoren mitbestimmt. Grosse Bedeutung kommt den verwendeten Materialien und Farben sowie den äusseren Proportionen zu. Die Gesamtbeurteilung eines Vorhabens hat sich von den erwähnten objektiven Kriterien und nicht von der Vorstellung ästhetisch besonders empfindsamer Personen oder vom Volksempfinden leiten zu lassen. Die gestalterischen Anforderungen sind nicht absolut. Da sie Einschränkungen der Eigentumsgarantie und allenfalls anderer Grundrechte zur Folge haben, müssen sie stets das Verhältnismässigkeitsprinzip wahren.

In der im Gebiet Hagli ausgeschiedenen Wohnzone sind Neubauten besonders gut in die bestehende Überbauung einzuordnen. Im Übrigen gelten folgende zusätzliche Bestimmungen: a. freistehende Garagen sind nicht gestattet. b. Garagenvorplätze, Besucherparkplätze und Hauseingänge dürfen nur mit Pflastersteinen oder Natursteinen ausgestaltet werden (§ 29 BO). Gemäss Antrag der Planungs- und Baukommission hat der Gemeinderat die besonders gute Einordnung bejaht, nachdem sich die Planungs- und Baukommission zuvor noch kritischer geäussert hatte. Im vorliegenden Fall sind die Voraussetzungen von § 29 lit. a und b BO erfüllt.

Da vorliegend auch die besonders gute Einordnung in die bestehende Überbauung bejaht werden kann, wird die Beschwerde als unbegründet abgewiesen.

28.8 Entscheid vom 3. Mai 2011

Die Beschwerdeführerin wehrt sich gegen das Gastspiel „Die Patienten“: Verhältnis zur Verordnung über die Benützung des Hirsgartenareals (Feststellungsverfügung).

Die Anfechtungslegitimation von Verfügungen und Entscheiden setzt ein aktuelles praktisches Interesse des Beschwerdeführers voraus. Ein solches Interesse wird bejaht, wenn der erlittene Nachteil im Zeitpunkt der Beurteilung noch besteht und durch die Gutheissung der Beschwerde beseitigt würde. Ausnahmsweise kann auf das Erfordernis des aktuellen Interesses verzichtet werden, wenn sich die aufgeworfene Frage jederzeit unter gleichen oder ähnlichen Umständen wieder stellen könnte, an ihrer Beantwortung wegen ihrer grundsätzlichen Bedeutung ein hinreichendes öffentliches Interesse besteht und eine rechtzeitige Überprüfung im Einzelfall kaum je möglich wäre. So kann das Verbot einer Demonstration überprüft werden, auch wenn der für die Demonstration vorgesehene Zeitpunkt inzwischen verstrichen ist. Der Entscheid kann hier zwar an einem unzulässigen Verbot nichts mehr ändern, aber immerhin Richtlinien für das künftige Verhalten der Behörden vermitteln. In § 5 Abs. 4 HGV sind Grossanlässe namentlich erwähnt und der Gemeinderat hat sich dahingehend geäussert, dass solche Anlässe auch zukünftig möglich sein sollen. Es besteht ein öffentliches Interesse daran, dass die Auslegung der HGV geklärt wird, damit sie ihren Zweck, die ordnungsgemässe öffentliche Benutzung des Hirsgartenareals (§ 1 Abs. 1 HGV), erfüllen kann. Deswegen ist vorliegend die Legitimation zu bejahen.

Das Hirsgartenareal ist eine öffentliche Anlage bestehend aus drei Grundstücken von insgesamt ca. 16’000 m2, das im Eigentum der Einwohnergemeinde Cham steht. Das Hirsgartenareal steht der Öffentlichkeit zur Verfügung, es finden zahlreiche Veranstaltungen darauf statt. Für die Benützung der Anlagen und des öffentlichen Grundes für Anlässe und Veranstaltungen ist im Rahmen des gesteigerten Gemeingebrauchs eine Bewilligung erforderlich (§ 1 Abs. 4 HGV). Gemäss § 4 Abs. 1-3 HGV werden ein-

oder mehrtägige „stark störende“ Veranstaltungen mit je 25 Punkten und ein- oder mehrtägige „mässig störende“ mit je 5 Punkten bewertet. Es dürfen jährlich so viele Veranstaltungen durchgeführt werden, dass eine Punktzahl von 280 nicht überschritten wird (§ 4 Abs. 5 HGV). Bisher wurden auf dem Hirsgartenareal lediglich ein- oder mehrtägige Veranstaltungen durchgeführt. Mit dem Musical „Die Patienten“ hat nun erstmals eine länger dauernde Veranstaltung stattgefunden. Der Gemeinderat vertritt die Meinung, dass auch diese und vergleichbare Veranstaltungen nur mit 25 Punkten bewertet werden sollen, weil die HGV keine andere Bewertung erlaubt.

Ein Erlass verletzt das Rechtsgleichheitsgebot gemäss Art. 8 Abs. 1 BV, wenn er rechtliche Unterscheidungen trifft, für die ein vernünftiger Grund in den zu regelnden Verhältnissen nicht ersichtlich ist, oder Unterscheidungen unterlässt, die sich aufgrund der Verhältnisse aufdrängen, wenn also Gleiches nicht nach Massgabe seiner Gleichheit gleich und Ungleiches nicht nach Massgabe seiner Ungleichheit ungleich behandelt wird. Vorausgesetzt ist, dass sich die ungerechtfertigte Gleich- bzw. Ungleichbehandlung auf eine wesentliche Tatsache bezieht. Bei der Beurteilung, ob die tatsächlichen Unterschiede erheblich und vorgenommenen Differenzierungen sachlich gerechtfertigt sind, ist vom Zweck des Erlasses auszugehen. Deswegen ist eine Ungleichbehandlung nur bei einem erheblichen tatsächlichen Unterschied zulässig. Im vorliegenden Fall wird die Grossveranstaltung Musical „Die Patienten“, welche inkl. Proben sowie Auf- und Abbau ca. 1,5 Monate dauerte, mit dem Gastieren des Zirkus Royal verglichen, der mit Auf- und Abbau insgesamt fünf Tage auf dem Hirsgartenareal logierte. Wenn nun für das Musical, gleich wie für den Zirkus, 25 Punkte angerechnet werden, dann wird vorliegend deutlich Ungleiches gleich behandelt. So könnten das ganze Jahr hindurch ohne Unterbruch Veranstaltungen auf dem Hirsgartenareal stattfinden. Dies ist aber gerade nicht der Zweck der HGV, die durch eine maximale Punktezahl von 280 Punkten die Zahl der Veranstaltungstage begrenzen will. Aufgrund dessen ist vorliegend die HGV in dem Sinne anzupassen, dass künftig eine bessere Qualifizierung von Grossanlässen wie das Musical „Die Patienten“ möglich ist.

28.9 Entscheid vom 3. Mai 2011

Der Beschwerdeführer wehrt sich gegen die Nichterteilung einer Baubewilligung für Balkone in der Altstadt.

Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist ein selbständiges Grundrecht, das in Art. 29 BV verankert ist. Es umfasst den Anspruch auf vorgängige Orientierung und Äusserung, Mitwirkungsrechte bei der Beweiserhebung, Akteneinsichtsrecht, Recht auf Vertretung und Verbeiständung sowie den Anspruch auf Begründung von Verfügungen (Art. 29 Abs. 2 BV). Der Anspruch auf vorgängige Orientierung beinhaltet eine Mitteilungspflicht der Behörden und ist Voraussetzung dafür, dass der Betroffene seine Ansprüche rechtzeitig geltend machen kann. Eine Verfügung gilt dann als richtig eröffnet, wenn sie von der Behörde schriftlich zugestellt wird und eine Begründung sowie eine Rechtsmittelbelehrung enthält (§§ 19 und 48 VRG). In der Rechtsmittelbelehrung sind das ordentliche Rechtsmittel, die Rechtsmittelinstanz sowie die Rechtsmittelfrist anzugeben. Wird eine Verfügung mangelhaft eröffnet, dürfen den Parteien daraus keine Nachteile erwachsen (Art. 38 VwVG). Eine mangelhafte Eröffnung einer Verfügung führt in der Regel zu deren Anfechtbarkeit, nur ausnahmsweise bei schwerwiegenden Form- und Eröffnungsfehlern zur Nichtigkeit.

Im vorliegenden Fall wurden Balkone für ein Altstadthaus projektiert, das als Baudenkmal von lokaler Bedeutung unter Denkmalschutz gestellt ist. Es gilt § 30 DSG, wonach Veränderungen des Bauzustands oder der geschätzten Ausstattung eines Denkmals der Zustimmung der Direktion des Innern bedürfen, und somit nicht bloss einer Stellungnahme der kantonalen Fachinstanz. Vorliegend hat die Direktion des Innern diese Zustimmung verweigert, da Balkonanbauten dem charakteristischen Bild der Altstadt widersprächen und zudem nicht mit einem geschützten Denkmal vereinbar seien, was auch der ständigen Praxis des Verwaltungsgerichts entspricht.

Aufgrund des Gesagten, wird vorliegend die Beschwerde abgewiesen.

28.10 Entscheid vom 10. Mai 2011

Die Beschwerdeführenden wehren sich gegen die Erteilung einer Baubewilligung für eine Arealbebauung.

Der Anspruch auf rechtliches Gehör beinhaltet das Recht eines Privaten, in einem vor einer Verwaltungs- oder Justizbehörde geführten Verfahren mit seinem Begehren angehört zu werden, Einblick in die Akten zu erhalten und zu den für die Entscheidung wesentlichen Punkten Stellung nehmen zu können. Dazu gehört auch das Recht auf Begründung einer Verfügung. Für die kantonalen Behörden finden neben den Mindestgarantien, die sich aus Art. 29 Abs. 2 BV ergeben, zusätzlich die kantonalen Verfahrensvorschriften Anwendung. Für den vorliegenden Fall heisst dies, dass die Begründungspflicht für Entscheide auch in § 20 Abs. 1 VRG verankert ist. Der Anspruch auf Begründung setzt voraus, dass eine Behörde die Vorbringen einer Partei tatsächlich hört, prüft und berücksichtigt und ihren Entscheid vor diesem Hintergrund begründet. Darzulegen sind in der Regel der zugrunde gelegte Sachverhalt und dessen rechtliche Würdigung. Umfang und Dichte der Begründung richten sich nach den Umständen des zu beurteilenden Sachverhalts. Bei klarer Sachlage und bestimmten Normen können bereits Hinweise auf Rechtsgrundlagen genügen. Die Behörden sind aber nicht verpflichtet, sich zu allen Rechtsvorbringen der Partei zu äussern. Es genügt, wenn ersichtlich ist, von welchen Überlegungen sich eine Behörde leiten liess.

Im vorliegenden Fall sind die Ausführungen der Vorinstanz ausführlich und auch genügend begründet, weswegen die Rüge der Beschwerdeführenden abgewiesen wird.

Gemäss § 14 V PBG darf der Erdgeschossfussboden entweder höchstens 1,2 m über dem tiefsten oder 0,3 m über dem höchsten Punkt des gewachsenen Terrains längs der Gebäudefassade liegen. Liegt der Fussboden des Erdgeschosses höher als 3 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains längs der Gebäudefassade, zählt das Erdgeschoss als zwei Geschosse. Bei besonderem Geländeverlauf kann die Höhenlage der angrenzenden Strassen und Wege berücksichtigt werden. Allfällige Niveaulinien bleiben vorbehalten (§ 13 Abs. 3 V PBG).

Im vorliegenden Fall werden die Vorschriften von § 14 V PBG eingehalten.

Der Begriff der Ausnützungsziffer ist in § 15 V PBG definiert. Gemäss § 16 Abs. 2 Bst. 2 V PBG müssen Flächen von Gemeinschaftsräumen in Wohnhäusern mit mehr als drei Wohnungen nicht angerechnet werden. Der von den Beschwerdeführenden als „Gemeinschaftsraum/Wellness/ Fitness“ genannte Raum, der sich im 1. UG befindet, ist ein solcher Gemeinschaftsraum, der nicht angerechnet werden muss. Demnach erweist sich auch diese Rüge der Beschwerdeführenden als unbegründet.

Der Begriff Attikageschoss wird weder im kantonalen Recht noch in der Bauordnung definiert. In § 8 V PBG wird die zulässige Grösse des Dachgeschosses angegeben, damit ein Attikageschoss noch als Dachgeschoss gilt und nicht als Vollgeschoss. Gemäss § 8 Abs. 2 V PBG darf ein Attikageschoss eine Fläche von maximal 60 % jener des obersten Vollgeschosses aufweisen. Nach der Definition des Attikageschosses in der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) sind Attikageschosse auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Daher muss ein Attikageschoss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um ein bestimmtes Mass zurückversetzt sein. Aus diesen Ausführungen folgt, dass ein Attikageschoss auf einem Flachdach aufgesetzt und dass dieses Geschoss daran erkennbar ist, dass es auf einer oder auf mehreren Seiten gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückversetzt ist. Vorliegend sind diese Bestimmungen erfüllt, weswegen die Rüge abgewiesen wird.

Gemäss § 29 Abs. 2 PBG gelten für Arealbebauungen spezielle gemeindliche Bauvorschriften. In § 53 Bst. a BO sind die architektonischen und städtebaulichen Anforderungen an eine Arealbebauung definiert. Diese Bestimmung ist als positive ästhetische Generalklausen formuliert, wobei gegenüber der Einzelbauweise nicht eine gute, sondern eine besonders gute Lösung verlangt wird. Die Bauten und Anlagen einer Arealbebauung müssen zunächst für sich allein betrachtet eine besonders gute

architektonische Lösung darstellen, was sich in der Situierung, der äusseren Gestaltung der einzelnen Bauten sowie in der Material- und Farbgebung niederzuschlagen hat. Weiter wird eine gute Einordnung in das jeweilige Landschaftsbild und die jeweilige Quartierstruktur verlangt.

Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden ist das Quartierbild nicht homogen, sondern sehr heterogen. Das Bauprojekt entspricht damit in dieser Hinsicht den Anforderungen von § 53 Bst. a BO, weswegen die Beschwerde abgewiesen wird.

28.11 Entscheid vom 24. Mai 2011

Die Beschwerdeführenden wehren sich gegen die Erteilung einer Baubewilligung für eine Arealbebauung.

Die Arealbebauung unterscheidet sich dahingehend von der Einzelbauweise, dass sie gemäss § 17 BO erhöhten Anforderungen genügen muss. Dies bedeutet, dass eine Arealbebauung beispielsweise eine gute architektonische Gestaltung aufweisen, sich besonders gut in das Landschaftsbild einordnen, über besonders gute Freizeit-, Erholungs- und Gartenflächen verfügen, oder zweckmässig erschlossen sein muss. Weist die Arealbebauung Vorteile bezüglich Gestaltung, Wohnkomfort, Erschliessung, Ausstattung und Ökologie auf, kann in bestimmtem Masse von den Bauvorschriften abgewichen werden.

Im vorliegenden Fall muss die betroffene Überbauung zumindest als Vorläufer einer heutigen Arealbebauung angesehen werden, weswegen auch die heutigen Vorschriften über Arealbebauungen wegleitend sind.

Ist eine Arealbebauung erstellt, können einzelne Teile nicht mehr beliebig verändert werden. Im Gegenzug zur grösseren Gestaltungsfreiheit, die das gemeindliche Recht einräumt, wird das bauliche Konzept zur rechtlichen Grundlage für spätere Änderungen. Nachträgliche Änderungen einer Arealbebauung sind daher nur mit Rücksicht auf das Ganze bewilligungsfähig (§ 29 Abs. 4 PBG). Somit ist für eine Konzeptänderung innerhalb der Arealüberbauung grundsätzlich die Zustimmung aller Eigentümer der Arealbebauung nötig. Es sollen aber berechtigte bauliche Anliegen nicht an der fehlenden Zustimmung scheitern. Die Zustimmung aller Betroffenen ist immer dann nötig, wenn es sich um eine wesentliche Konzeptänderung handelt. Eine solche ist dann als wesentlich zu erachten, wenn das zu beurteilende Bauprojekt vom ursprünglichen Arealbebauungskonzept abweicht.

Vorliegend ist eine solche wesentliche Änderung des Arealbebauungskonzepts zu bejahen, weswegen die Zustimmung aller Arealgenossen erforderlich ist. Eine solche Zustimmung wurde nicht eingeholt. Die Wahrscheinlichkeit, nachträglich die Zustimmung aller beizubringen, scheint angesichts der Beschwerden gering zu sein.

28.12 Entscheid vom 24. Mai 2011

Die Beschwerdeführenden wehren sich gegen eine Zonenplan- und Bebauungsplanänderung.

Gemäss § 10 Abs. 1 Ziff. 3 Gemeindegesetz haben Mitglieder von Gemeindebehörden und Kommissionen sowie Gemeindebeamte und -angestellte vor allen Instanzen in den Ausstand zu treten bei der Vorbereitung, Behandlung und Erledigung von Geschäften, die Rechte oder Interessen juristischer Personen oder wirtschaftlichen Unternehmungen, an denen sie massgeblich beteiligt oder deren Organ sie sind, betreffen. Ein unter Verletzung der Ausstandspflicht gefasster Beschluss einer Gemeindebehörde oder eine getroffene Verfügung eines Gemeindebeamten ist vom Regierungsrat auf Beschwerde hin aufzuheben. Vorbehalten bleibt das Einschreiten der Aufsichtsbehörde von Amtes wegen (§ 10 Abs. 4 Gemeindegesetz). Im vorliegenden Fall ist keine solche Ausstandspflichtverletzung ersichtlich.

Quartiergestaltungspläne bilden die Grundlage für weitere Planungsschritte. Sie dienen unter anderem der Ausarbeitung und Beurteilung von Bebauungsplänen (vgl. § 4 Abs. 3 BO). Da ein Quartiergestaltungsplan ein dem Bebauungsplan vorgehender Planungsschritt ist, sind Fortentwicklungen

und Änderungen des Bebauungsplans möglich.

Gemäss Art. 21 Abs. 1 RPG sind Nutzungspläne für jedermann verbindlich. Haben sich die Verhältnisse erheblich geändert, so werden Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst (Art. 21 Abs. 2 RPG). Eine Planung, die nicht mehr zeitgerecht ist, widerspricht nicht nur den Planungsgrundsätzen des RPG, sondern im Fall von Nutzungseinschränkungen auch der Eigentumsgarantie. Auf der anderen Seite können Überprüfungen und Anpassungen von Nutzungsplänen sowohl öffentlichen als auch privaten Interessen entgegenstehen. Unter dem Gesichtspunkt der Rechtssicherheit ist zu beachten, dass Nutzungspläne ihren Zweck der Schaffung einer grundeigentümerverbindlichen und parzellenscharfen Nutzungsordnung nur erfüllen können, wenn sie eine gewisse Beständigkeit aufweisen. Eine ständige Überprüfung und - erst recht - die jederzeitige, vorbehaltlose Änderung der Nutzungspläne stünde in Widerspruch zum Grundsatz der Planbeständigkeit. Im Rahmen einer Interessenabwägung muss geprüft werden, ob die durch die wesentliche Änderung der Verhältnisse begründeten öffentlichen Interessen an einer Änderung des Plans die gegenläufigen (privaten und öffentlichen) Erhaltungsinteressen überwiegt. Im vorliegenden Fall widerspricht die Einzonung nicht den rechtlichen Bestimmungen des Raumplanungs- und Umweltrechts, weswegen die Rüge unbegründet ist.

Gemäss Art. 10 Abs. 2 WaG ist beim Erlass und bei der Revision von Nutzungsplänen nach dem RPG eine Waldfeststellung in jenem Bereich anzuordnen, wo Bauzonen an den Wald grenzen oder in Zukunft grenzen sollen. Gestützt auf eine solche rechtskräftige Waldfeststellung sind die Waldgrenzen in den Bauzonen einzutragen (Art. 13 Abs. 1 WaG). Im vorliegenden Fall besteht keine Gefährdung des Waldes und eine erneute Waldfeststellung im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens macht auch keinen Sinn.

Die Beschwerdeführenden machen weiter denkmalschutzrechtliche Aspekte geltend: Das Bauernhaus ist im Inventar der schützenswerten Denkmäler nach § 5 DMSG eingetragen. Der umstrittene Bebauungsplan sieht keine baulichen Veränderungen am Bauernhaus selber vor, hingegen legt er in der Umgebung des Bauernhauses verbindliche Bestimmungen fest. Demnach steht vorliegend der Umgebungsschutz des inventarisierten Objekts Bauernhaus nach § 29 DMSG in Frage. Als verfahrensrechtliche Vorschrift schreibt § 29 Abs. 2 DMSG vor, dass die Gemeinden bauliche Veränderungen in der näheren Umgebung schützenswerter Denkmäler vor Erteilung der Baubewilligung dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie zur Stellungnahme melden. Dabei geht es um eine fachliche Einschätzung, ob mit dem geplanten Bauprojekt der Wert des Denkmals, wenn es denn unter Schutz gestellt wäre, wesentlich beeinträchtigt würde. Im vorliegenden Fall nimmt der Bebauungsplan auf das Bauernhaus Rücksicht, obwohl es kein geschütztes Denkmal im Sinne von § 4 DMSG ist. Deswegen trifft es nicht zu, dass die im Bebauungsplan festgelegten Bestimmungen den Vorgaben des DMSG nicht genügen.

Gemäss Zonenplan besteht eine Bebauungspflicht für das betroffene Gebiet. Nach § 11 Abs. 5 Satz 2 BO legt der Bebauungsplan unter anderem die Grösse und die Nutzung der öffentlichen Freiräume fest. Die öffentliche Freifläche soll min. 3 % der anrechenbaren Landfläche betragen. Die Freiflächenziffer ist das Verhältnis der offenen Fläche für Spiel- und Ruheplätze, Parks und Gärten zur anrechenbaren Landfläche (§ 21 V PBG). Diese Vorschrift ist im vorliegenden Fall erfüllt, weswegen die Rüge in diesem Umfang unbegründet ist.

Des Weiteren wehren sich die Beschwerdeführenden insbesondere gegen die geplante Verkehrserschliessung. Gemäss Art. 19 Abs. 1 RPG ist Land erschlossen, wenn für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht und die erforderlichen Wasser-, Energie- sowie Abwasserleitungen so nahe heranführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist. Gemäss § 7 V GSW sind als Regeln der Technik im Interesse der Verkehrssicherheit die Normen des VSS für den Bau, Unterhalt und Signalisation sowie die Markierung von Strassen und Wegen wegleitend. Der Bebauungsplan enthält Bestimmungen zur Erschliessung innerhalb des Bebauungsplanperimeters. Der Regierungsrat stellt fest, dass die betroffene Überbauung im vorliegenden Fall genügend erschlossen ist.

Für die bauliche Entwicklung eines Gebietes können durch den Gemeinderat Quartiergestaltungspläne

erlassen werden. Sie dienen als Grundlage für die Ausarbeitung und Beurteilung von Arealbebauungen und Bebauungsplänen und zur Ausscheidung von öffentlichen Quartierräumen (§ 4 Abs. 3 BO). Aufgrund dieser Bestimmung wird klar, dass ein Quartiergestaltungsplan rechtlich nicht mit einem grundeigentümerverbindlichen Bebauungsplan gleichzusetzen ist. Im vorliegenden Fall rügen die Beschwerdeführenden insbesondere das Energiekonzept. Da aber dessen Bestimmungen nicht über diejenigen des Gesetzes hinausgehen, sind die beschlossenen Bestimmungen zum Energieversorgungskonzept rechtmässig.

Aus diesen Gründen wird vorliegend die Beschwerde als unbegründet abgewiesen.

28.13 Entscheid vom 28. Juni 2011

Die Beschwerdeführenden wehren sich gegen die Erteilung einer Baubewilligung.

Zu den objektiven Prozessvoraussetzungen gehört in erster Linie die gültige Beschwerdeschrift. Gemäss § 44 Abs. 1 VRG muss die Beschwerdeschrift einen Antrag und eine Begründung enthalten. Die Begründung braucht nicht zutreffend zu sein, muss aber sachbezogen sein und zumindest sinngemäss auf einen zulässigen Rechtsmittelgrund schliessen lassen. Sie kann allenfalls unterteilt werden in eine Schilderung des Sachverhalts und in Erörterungen über die Rechtslage in formeller und materieller Hinsicht. An die Begründung sind keine allzu hohen Anforderungen zu stellen. Fehlt jedoch der Beschwerdeschrift jede Begründung, so ist darauf nicht einzutreten. Die Begründung muss sodann in der Beschwerdeschrift selber enthalten sein. Der blosse Verweis der Rechtschrift auf die Akten, andere Schriftstücke oder Beilagen ist unbeachtlich und reicht nicht aus. Durch die pauschale Verweisung in der Rechtsschrift auf Akten, andere Schriftstücke und Beilagen hat im vorliegenden Fall der Beschwerdeführer seine Begründungspflicht verletzt.

Deswegen stellt sich die Frage, ob dem Beschwerdeführer zur Behebung dieses Mangels eine kurze Frist zur Nachbesserung hätte angesetzt werden sollen unter der Androhung, dass sonst auf die Beschwerde nicht eigetreten werden könne (§ 44 Abs. 3 VRG). Es kann nicht der Sinn der gesetzlichen Bestimmung sein, dass auf jede, in irgendwelcher Form vorgebrachte, unklare Eingabe hin dem Beschwerdeführer eine Nachfrist zur Verbesserung angesetzt werden muss. Mängel im Sinne von § 44 Abs. 3 VRG sind formelle Mängel, die nach dem Willen des Gesetzgebers verbesserungsfähig sein sollen. Ist also eine Begründung zwar vorhanden, jedoch bezüglich der Sachverhaltsdarstellung ungenügend substanziert oder in rechtlicher Hinsicht summarisch, liegt grundsätzlich kein Mangel im Sinne von § 44 Abs. 3 VRG vor und die Ansetzung einer Nachfrist erübrigt sich. Die Nachfrist soll nicht dazu dienen, die Frist zur Beschwerdebegründung zu verlängern, d.h. eine inhaltlich ungenügende Rechtsschrift zu ergänzen. Demnach erwirbt die beschwerdeführende Partei keinen Anspruch auf Fristansetzung mittels Einreichung einer unvollständigen Begründung. Deshalb ist im vorliegenden Fall nur insofern darauf einzutreten, als die Beschwerdeschrift selbst einen Antrag und eine Begründung enthält.

In § 19 V PBG ist die Ausnützungsübertragung geregelt. Diese Vorschrift enthält - entgegen der Meinung der Beschwerdeführenden - die Regelung für den innerzonalen Ausnützungstransfer. Danach ist die Ausnützungsübertragung der vertragliche Verzicht des Grundeigentümers auf Ausschöpfung der Ausnützungsziffer zugunsten seines Nachbars. 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 und c) die übrigen Bestimmungen gehen dem Anspruch auf Ausschöpfung der Ausnützungsziffer vor. Im Bereich der Grundstücksgrenze liegende Wege, Erschliessungsstrassen und Fliessgewässer hindern die Ausnützungsübertragung nicht (§ 19 V PBG). Da diese zugerische Bestimmung eine genügende gesetzliche Grundlage für den innerzonalen Ausnützungstransfer darstellt, ist die Beschwerde in diesem Umfang unbegründet.

Gemäss § 18 V PBG gilt die Nichtanrechenbarkeit für Fahrbahnen und unmittelbar anstossende Gehwege von öffentlichen Strassen und die Fahrbahnen von Radstrecken. Das bedeutet, dass die Fahrbahnen von

Privatstrassen bei der anzurechnenden Landfläche berücksichtigt werden und dass auf diesen Fahrbahnen Ausnützung liegt. Da es sich im vorliegenden Fall um eine Privatstrasse handelt und damit zur anzurechnenden Landfläche zählt, ist die Beschwerde in diese Umfang abzuweisen.

Eine Übertragung der Ausnützung auf nicht angrenzende Grundstücke schliesst § 19 V PBG nicht aus. Im Bereich der Grenzen beider Grundstücke liegende Wege, Strassen und Fliessgewässer, selbst wenn sie ausparzelliert sind, hindern den Ausnützungstransfer ebenfalls nicht. Daraus erhellt, dass die belastete und die begünstigte Parzelle nicht notwendigerweise aneinander grenzen müssen. Liegt nun aber zwischen dem begünstigten und dem belasteten Grundstück eine weitere Parzelle, müsste an sich die Ausnützung zuerst auf die mittlere und von dort aus auf die begünstigte Parzelle übertragen werden. Somit braucht es für den gültigen Vertrag des Ausnützungstransfers die Unterschrift aller drei Grundeigentümer. Zudem müssen die Voraussetzungen von § 19 Abs. 1 Bst. a-c V PBG sowohl beim mittleren als auch beim begünstigten Grundstück eingehalten werden. Da im vorliegenden Fall diese Voraussetzungen bei beiden Parzellen erfüllt sind, ist der Ausnützungstransfer rechtens und die Beschwerde in diesem Umfang unbegründet und deshalb abzuweisen.

28.14 Entscheid vom 12. Juli 2011

Die Beschwerdeführenden wehren sich gegen Sanierungsmassnahmen für private Kanalisationsanlagen in der Grundwasserschutzzone.

Die Parteien haben Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 1 und 2 BV). Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist formeller Natur. Seine Verletzung führt ungeachtet der Erfolgsaussichten der Beschwerde in der Sache selbst zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids. Ein unbedingter Anspruch auf vorherige Anhörung steht den Betroffenen insbesondere dann zu, wenn die Verwaltung einen besonders schweren Eingriff in die höchstpersönliche Rechtsphäre, namentlich in die Eigentumsfreiheit der Betroffenen tätigen will. Dazu gehört insbesondere das Recht des Betroffenen, sich vor Erlass einer Sanierungsverfügung des Gemeinderats zur Sache selbst zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit Beweisanträgen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Entscheidungsgrundlagen entweder mitzuwirken oder sich zumindest dazu äussern zu können. Diese Mitwirkung der in ihrem Eigentumsrecht Betroffenen kann geeignet sein, den Entscheid des Gemeinderats zu beeinflussen.

Die Rechtsprechung geht davon aus, dass der Mangel der Gehörsverweigerung geheilt werde, wenn die unterlassene Anhörung 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 des Betroffenen liegt.

Die Beschwerdeinstanz muss mit einer umfassenden und freien Überprüfungsbefugnis ausgestattet sein und davon auch tatsächlich Gebrauch machen. Dem Regierungsrat kommt im Verwaltungsbeschwerdeverfahren volle Überprüfungsbefugnis zu (Art. 47 Abs.1 VRG). Er ist nicht an die Parteianträge gebunden und kann den angefochtenen Entscheid zugunsten oder zuungunsten einer Partei ändern. Im Übrigen muss die Beschwerdeinstanz das Versäumte der Vorinstanz tatsächlich nachholen. Zudem dürfen vor der Beschwerdeinstanz nur reine Rechtsfragen beurteilt werden. Stehen dagegen Ermessensfragen zur Diskussion, muss Rückweisung an die Vorinstanz erfolgen. Da im vorliegenden Fall nicht nur Rechts- sondern auch Ermessensfragen zu beurteilen sind, kann der Verfahrensmangel nicht ge t werden. Die Beschwerde ist somit wegen Verletzung des rechtlichen Gehörs gutzuheissen, die angefochtene Verfügung aufzuheben und die Angelegenheit zur Überarbeitung an den Gemeinderat zurückzuweisen.

Unter dem polizeilichen Eingriff verstehen Praxis und Doktrin die staatliche Abwehr von Gefahren für Leib und Leben, für die Gesundheit, die öffentliche Ordnung und die Sicherheit. Die polizeiliche Tätigkeit soll dem Einzelnen und der Einzelnen und der Gemeinschaft drohende Gefahren abwenden oder Schaden

verhüten, ist aber bisweilen mit einer Schädigung einer unmittelbar betroffenen Person verbunden. Die Entschädigungslosigkeit polizeilicher Eingriffe beruht auf dem Grundgedanken, dass niemandem das Recht zusteht, die öffentliche Ordnung und Sicherheit zu stören oder zu gefährden. Wesentlich für die Entschädigungslosigkeit polizeilicher Eigentumseingriffe ist, dass eine ernsthafte und unmittelbare Gefahr in voraussehbarer Weise nach einem polizeilichen Eingriff ruft. Eigentumsbeschränkungen, die zur Abwehr von konkreten Gefahren für genutzte Trinkwasservorkommen dienen, sogenannte Polizeimassnahmen, sind grundsätzlich von den Grundeigentümern entschädigungslos hinzunehmen. Im vorliegenden Fall werden die Grundeigentümer die Kosten für die Sanierung ihrer privaten Kanalisationsleitungen wohl entschädigungslos hinnehmen müssen.

28.15 Entscheid vom 12. Juli 2011

Der Beschwerdeführer wehrt sich gegen die Erteilung einer Baubewilligung.

Unter einer Sistierung versteht man die vorläufige Einstellung eines hängigen Verfahrens. Die Sistierung ist im VRG 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. Da dies im vorliegenden Fall nicht zutrifft, ist eine Sistierung des laufenden Verfahrens nicht geboten.

Die Profilierung oder Aussteckung ist die vereinfachte Darstellung eines Bauvorhabens im Gelände. Die Aussteckung weist zunächst die Privaten auf ein hängiges Baugesuch hin, ferner soll es den Nachbarn eine räumliche Vorstellung des Projekts vermitteln. Die Profilierung muss während der ganzen Auflagefrist stehen. Gemäss § 28 Abs. 2 V PBG dürfen die Profile vor rechtskräftiger Erledigung des Baugesuches nur mit Zustimmung der Bauverwaltung der Einwohnergemeinde entfernt werden. Die Baubehörde hat die Aussteckung bezüglich ihrer Übereinstimmung mit den Plänen zu kontrollieren. Grundsätzlich muss eine Profilierung korrigiert werden, wenn sie nicht den Plänen entspricht. Nach Erteilung der Baubewilligung kann sich der Nachbar im Beschwerdeverfahren auf die Mangelhaftigkeit der Profilierung berufen. Jedoch nur, wenn er dadurch in seiner Interessenwahrung beeinträchtigt wurde. Dies ist etwa der Fall, wenn ein grober Fehler der Profilierung einen Nachbarn davon abgehalten hat, Einsprache zu erheben. Eine unrichtige, sogar selbst eine fehlende Profilierung, stellt keinen Nichtigkeitsgrund der Baubewilligung dar. Da vorliegend dem Beschwerdeführer keine Nachteile entstanden sind, ist die Rüge abzuweisen.

Auch die weiteren Rügen bezüglich Planänderungen, Steigung resp. Gefälle bei Ein- und Ausfahrten, Einpassung in die Umgebung, Strassenabstand, Grenzabstand und Ausnützungsziffer sind unbegründet und werden abgewiesen.

28.16 Entscheid vom 12. Juli 2011

Die Beschwerdeführenden wehren sich gegen die Erteilung einer Baubewilligung.

Zunächst rügen die Beschwerdeführenden das anwendbare Recht: Gemäss § 47 Abs. 2 VRG sind die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse im Zeitpunkt des Beschwerdeentscheids des Regierungsrats massgebend, soweit sich aus der Natur der Streitsache nichts anderes ergibt. Nach § 74 Abs. 2 nBO werden die im Zeitpunkt des Inkrafttretens der neuen Bauordnung hängigen Rechtsmittelverfahren in Anwendung des bisherigen Rechts entschieden, es sei denn, das neue Recht wäre für die Bauherrschaft günstiger als das bisherige. Vorliegend kommen die entsprechenden Bestimmungen der alten BO zur Anwendung, da sich das neue Recht nicht als günstiger erweist. Deswegen sind die Beschwerden in diesem Umfang abzuweisen.

Das Gemeindegesetz enthält keine Grundlage für eine Präsidialverfügung, da im vorliegenden Fall weder Abs. 1 noch Abs. 2 von § 90 Gemeindegesetz zur Anwendung kommen. Hingegen ist in § 7 Abs. 4 PBG eine Spezialregelung vorgesehen, nach der der Gemeinderat seine Befugnisse als Baubewilligungsbehörde teilweise an eine untergeordnete Gemeindebehörde delegieren kann. Im

vorliegenden Fall wurde von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht. Die erwähnte Kompetenzdelegation an den Gemeindepräsidenten zur Erteilung von Baubewilligungen während den Sommerferien unter dem Vorbehalt der nachträglichen Genehmigung durch den Gemeinderat als Kollegialbehörde dürfte in der Praxis eher aussergewöhnlich sein, sie entspricht jedoch den Vorgaben von § 7 Abs. 4 PBG.

Weiter rügen die Beschwerdeführenden die Verletzung der Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften. Da im vorliegenden Fall aber ein Näherbaurecht besteht, erweisen sich diese Rügen als unbegründet.

Auch weitere Rügen wie beispielsweise hinsichtlich Einpassung des Bauprojekts in die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie ungenügende Verkehrserschliessung etc. sind unbegründet und deswegen abzulehnen.

28.17 Entscheid vom 16. August 2011

Der Beschwerdeführer wehrt sich gegen die Erteilung einer Baubewilligung für einen Wind-Energie-Turm.

Ein Wind-Energie-Turm ist eine technische Anlage, die bezweckt, über eine sich mit dem Wind drehende Doppelhelix einen Generator anzutreiben, um Strom zu erzeugen. Der Wind-Energie-Turm muss der Nutzungszone entsprechen (Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG). Allgemein gilt, dass Zonenkonformität in erster Linie einen positiven, funktionalen Zusammenhang zwischen Bauvorhaben und Zonenzweck verlangt. Sie ist nicht schon damit erwiesen, dass das Bauwerk dem Zonenzweck - besonders was Immissionen angeht - nicht entgegensteht. Gemäss § 19 PBG sind Wohnzonen für Wohnzwecke bestimmt. Nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig. Nach dem Grundsatz der Trennung von Baugebiet und Nicht-Baugebiet sind Energieerzeugungsanlagen in Bauzonen zu erstellen, wozu die Wohnzone zweifelsfrei gehört. Der positive, funktionale Zusammenhang besteht vorliegend darin, dass der Wind-Energie-Turm Energie zeugt, die in der Wohnzone verwendet wird. Die geplante Baute ist deshalb wie andere Energieerzeugungsanlagen, insbesondere auch alternative Energieanlagen wie Sonnenkollektoren wohnzonenkonform.

Der Gebäudebegriff ist im kantonalen Recht nicht ausdrücklich bestimmt. Eine Umschreibung findet sich in der IVHB, der aber der Kanton Zug nicht beigetreten ist. Gemäss Anhang 1 Ziff. 2.1 IVHB sind Gebäude ortsfeste Bauten, die zum Schutze von Menschen, Tieren oder Sachen eine ortsfeste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen. Nach § 2 Abs. 1 Allgemeine Bauverordnung/ZH sind Gebäude Bauten und Anlagen, die einen Raum zum Schutz von Menschen oder Sachen gegen äussere, namentlich atmosphärische Einflüsse mehr oder weniger vollständig abschliessen. Diese Umschreibungen können für den vorliegenden Fall herangezogen werden. Der geplante Wind-Energie-Turm kann von Menschen nicht betreten werden und er ist auch nicht dazu geeignet, Menschen oder Sachen gegen äussere atmosphärische Einflüsse zu schützen. Der Wind-Energie-Turm verfügt auch über kein festes Dach oder weitere Abschlüsse und stellt somit kein Gebäude in diesem Sinne dar.

Die Gebäudehöhe gemäss § 12 V PBG ergibt sich aus der Summe der einzelnen, in der Höhe begrenzten Vollgeschosse. In der vorliegend betroffenen Wohnzone käme man auf eine maximal zulässige Gesamthöhe von 12.70 m (drei Vollgeschosse sowie zusätzliches Attikageschoss). Der geplante Wind-Energie-Turm hat aber keine Geschosse, weshalb diese Bauvorschrift nicht übertragen werden kann. Trotzdem kann der Turm nicht beliebig hoch gebaut werden. Immerhin kann festgehalten werden, dass der vorliegende Wind-Energie-Turm nur 0.44 m höher wird, als die zulässige Höhe mit Schrägdach, weswegen die Rüge unbegründet ist.

Gemäss § 20 Abs. 1 BO müssen sich Bauten, Anlagen und Umschwung hinsichtlich Lage, Grösse, Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung in die Umgebung einordnen, sodass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Das Einordnungsgebot gilt insbesondere auch für Antennen, Beschriftungen, Reklamen und dergleichen. Als Energie erzeugende Anlage muss sich der geplante Wind-Energie-Turm an dieser Einordnungsvorschrift messen lassen, die eine positive ästhetische Generalklausel darstellt, welche über ein blosses Verunstaltungsverbot hinausgeht. Der geplante Wind-Energie-Turm verfügt mit

den zwei Doppelhelices über eine optisch ansprechende Form. Zudem wird er in das Ensemble der bestehenden bäuerlichen Gebäude aufgenommen. Da vorliegend eine gute Gesamtwirkung entsteht, ist diese Rüge abzuweisen.

Nach Art. 11 Abs. 2 USG und § 7 Abs. 1 lit. a und b LSV müssen bei neuen ortsfesten Anlagen die Lärmemissionen soweit begrenzt werden, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist, und dass die von der Anlage allein erzeugten Lärmemissionen die Planungswerte nicht überschritten werden dürfen. Nach § 36 BO gilt für die betroffene Wohnzone die Empfindlichkeitsstufe II. Die Planungswerte sind für die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Anhang 6 LSV Ziff. 1 mit 55 dB am Tag und 45 dB in der Nacht angegeben. Diese Werte werden im vorliegenden Fall eingehalten. Zudem besteht in der Baubewilligung die Auflage, wonach dem Baudepartement im ersten Jahr nach der Betriebsaufnahme innert drei Monaten die Ergebnisse von Messungen der Emissionen des Windturms gemeldet werden müssen. Damit ist auch diese Rüge unbegründet.

28.18 Entscheid vom 16. August 2011

Der Beschwerdeführer wehrt sich gegen die Enteignung eines Durchleitungsrechts.

Für eine rechtmässige Enteignung ist nach Art. 36 BV eine genügende gesetzliche Grundlage notwendig (Abs. 1), ein überwiegendes öffentliches Interesse muss bestehen (Abs. 2), der Verhältnismässigkeitsgrundsatz muss gewahrt sein (Abs. 3) und der Kerngehalt der Eigentumsgarantie darf nicht verletzt sein (Abs. 4).

Mit § 53 PBG und § 93 GewG sind die erforderlichen gesetzlichen Grundlagen, auf die sich die Enteignung des Durchleitungsrechts für die Erschliessung des betroffenen Grundstücks stützen lassen, gegeben.

Gemäss § 53 Abs. 1 PBG besitzen Kanton und Einwohnergemeinden für öffentliche Zwecke das Enteignungsrecht. Dabei zählt § 53 Abs. 2 PBG beispielhaft solche öffentliche Zwecke auf, wobei diese Liste nicht abschliessend zu verstehen ist. Im vorliegenden Fall geht es um die Erschliessung eines Grundstücks mit einer Meteorwasserleitung. Gemäss Art. 19 Abs. 2 RPG sind Bauzonen durch das Gemeinwesen zu erschliessen. Somit besteht ein öffentliches Interesse und darüber hinaus die gemeindliche Pflicht für die Erschliessung der Bauzonen zu sorgen.

Der Verhältnismässigkeitsgrundsatz verlangt, dass die Bestimmungen, welche das Eigentum beschränken, geeignet sind, das angestrebte Ergebnis herbeizuführen, und dass dasselbe nicht durch weniger strengere Massnahmen erreicht werden könnte. Im Weiteren verbietet der Grundsatz alle Einschränkungen, die über das angestrebte Ziel hinausgehen, und er erfordert ein vernünftiges Verhältnis zwischen diesem und den betroffenen öffentlichen und privaten Interessen. Darum stellt sich die Frage, ob die Erschliessung nicht durch weniger strengere Massnahmen erreicht werden kann. Die einzige Variante, die das Grundstück des Beschwerdeführers schonen würde, ist nicht möglich, weil dem vier Querungen von anderen Leitungen entgegenstehen. Die projektierte Meteorwasserleitung ist damit geeignet, den vorgegebenen Zweck zu erreichen und stellt die mildeste Massnahme dar, um die Erschliessung zu erstellen.

Der Kerngehalt der Eigentumsgarantie wird durch die Enteignung des Durchleitungsrechts nicht tangiert.

28.19 Entscheid vom 30. August 2011

Der Beschwerdeführer wehrt sich gegen die Erteilung einer Baubewilligung für eine Wertstoff-Sortieranlage.

Gemäss Art. 22 Abs. 1 RPG unterstehen die Errichtung und Änderung von Bauten und Anlagen der behördlichen Baubewilligungspflicht. Gemäss § 1 Abs.1 V PBG sind Bauten und Anlagen künstlich geschaffene und auf Dauer angelegte Einrichtungen, die den Raum äusserlich erheblich verändern, die

Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen. Namentlich sind es unter oder über dem Boden errichtete Gebäude oder Anlagen aller Art, einschliesslich An-, Um- und Aufbauten, Keller, Strassen, Parkplätze, Mauern und Terrainveränderungen und dergleichen. Ferner sind es Fahrnisbauten und provisorische Bauten (§ 1 Abs. 2 V PBG). Gemäss bundesgerichtlicher Praxis kommt es insbesondere auf die räumliche Bedeutung eines Vorhabens insgesamt an. Massgebend ist daher, ob mit der fraglichen Massnahme nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge so wichtige räumliche Folgen verbunden sind, dass ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle besteht. Dabei ist es möglich, dass gewisse Vorhaben weniger wegen ihrer konstruktiven Anlage als vielmehr aufgrund ihres Betriebs baubewilligungspflichtig sind. Laut § 67 Abs. 1 lit. g BO sind bauliche Vorkehren, die das Orts- und Landschaftsbild beeinflussen, wie Lagerplätze, Antennen etc. baubewilligungspflichtig. Wenn man im vorliegenden Fall die Volumina der verwendeten Container zusammenzählt, dann übertrifft dies die Masse einer baubewilligungspflichtigen Kleinbaute nach § 2 V PBG deutlich. Die auf dem Gelände vorhandenen Container, die dauerhaft angelegt sind, haben eine räumliche Bedeutung, die eine Bewilligung erfordert. Da die Anlage ausser am Wochenende täglich bewirtschaftet werden kann, besteht ein Interesse der Öffentlichkeit und der Nachbarschaft sowie der Umwelt, dass diese Wertstoff-Sortieranlage behördlich geprüft wird. Da der betroffene Liegenschaftsteil zuvor als Parkplatz genutzt worden war, stellt die Erstellung der Wertstoff-Sortieranlage eine Nutzungsänderung dar, die nach § 44 Abs. 1 PBG bewilligungspflichtig ist.

Im fraglichen Bereich beim Standort der Wertstoff-Sortieranlage besteht im Abstand von 7 - 8 m zum Trottoirrand der Kantonsstrasse eine Baulinie. Kantonale Baulinien derogieren die gemeindlichen Vorschriften über die Grenzabstände. Sie gehen auch dem gesetzlichen Mindeststrassenabstand für Gebäude an Kantonsstrassen von 6 m gemäss § 17 Abs. 1 lit. a GSW vor.

Nach § 11 Abs. 1 V GSW haben Bauten und Anlagen im Mindestabstand von 50 cm vom Strassen- bzw. Trottoirrand einzuhalten. Schliesslich müssen Pflanzungen, Einfriedungen und Mauern an Kantonsstrassen innerhalb des Siedlungsgebiets 30 cm vom Trottoirrand oder 50 cm vom Strassenrand einhalten. Grünhecken und Einfriedungen dürfen höchstens 1,50 m hoch sein. Übersteigen sie dieses Mass, sind sie zusätzlich um ihre Mehrhöhe zurückzuversetzen (§ 14 Abs. 2 V GSW). Somit stellt sich die Frage, ob der fraglichen Wertstoff-Sortieranlage Gebäudecharakter zukommt und damit die Abstände gemäss der Baulinie massgebend sind, oder ob sie als Baute und Anlage im Sinne von § 11 Abs. 1 V GSW zu qualifizieren ist und die diesbezüglichen Abstände einhalten muss.

Vorab ist festzuhalten, dass der Begriff der Bauten und Anlagen in § 11 Abs. 1 V GSW nicht mit jenem in § 1 Abs. 1 V PBG übereinstimmt. Letztere sind Bauten und Anlagen, die gemäss Art. 22 Abs. 1 RPG bzw. § 44 Abs. 1 PBG bewilligungspflichtig sind. Die Bauten und Anlagen gemäss § 11 Abs. 1 V GSW sind in Bezug auf die Einhaltung von Strassen- und Grenzabständen von untergeordneter Bedeutung, sodass sie bis 50 cm an die Strassen gestellt werden dürfen. Da der Gebäudebegriff im kantonalen Recht nicht ausdrücklich geregelt ist, kann die entsprechende Definition des IVHB herangezogen werden, auch wenn der Kanton Zug noch nicht beigetreten ist. Demnach sind Gebäude ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen. Nach § 2 Abs. 1 Allgemeine Bauverordnung/ZH sind Bauten und Anlagen, die einen Raum zum Schutz von Menschen oder Sachen gegen äussere, namentlich atmosphärische Einflüsse mehr oder weniger vollständig abschliessen. Nicht als Gebäude gelten Bauten und Anlagen, deren grösste Höhe nicht mehr als 1.50 m beträgt und die eine Bodenfläche von höchstens 2 m2 überlagern (§ 2 Abs. 2 Allgemeine Bauverordnung/ZH). Gemäss § 2 Satz 1 V PBG sind Kleinbauten eingeschossige, nicht Wohn- oder Gewerbezwecken dienende Nebengebäude von höchstens 50 m2 Grundfläche, 3,50 m Gebäudehöhe und 5 m Firsthöhe.

Im Baulinien Raum sind von der öffentlichen Planauflage an Neubauten unzulässig, d.h. es besteht grundsätzlich ein Bauverbot (§ 34 Abs. 1 PBG). Für Kleinbauten besteht im Baulinienraum in der Regel kein Bauverbot, sie müssen jedoch den Mindestabstand von 0,50 m einhalten (§ 34 Abs. 3 PBG i.V.m. § 11 Abs. 1 V GSW). Von den insgesamt acht Containern des Baugesuchs auf dem Gelände stehen sechs im

Baulinienraum und zwei nicht. Jeder Container für sich übertrifft die Masse von 1,50 m Höhe und 2 m2 Grundfläche. Auch die von den Containern insgesamt beanspruchte Grundfläche und Volumina übertreffen die Masse einer Kleinbaute gemäss § 2 V PBG deutlich. Im vorliegenden Fall kommt der Wertstoff-Sortieranlage aufgrund ihrer Ausmasse, die diejenige einer Kleinbaute überschreiten, insbesondere aber auch wegen ihrer gewerblichen Nutzung Gebäudecharakter zu. Sie ist überdies ortsfest und verfügt mit den geschlossenen Containern über eine Überdachung. Es ist nicht rechtmässig, dass eine Baute, die die zulässigen Masse einer Kleinbaute überschreitet und zusätzlich eine intensive, gewerbliche Nutzung mit sich bringt, lediglich einen Strassenabstand von 0,50 m einhalten muss. Die Wertstoff-Sortieranlage ist keine Baute und Anlage im Sinne von § 11 Abs. 1 V GSW und kann den Mindestabstand von 0,50 m für sich nicht beanspruchen. Sie hat den Baulinienabstand gemäss Baulinienplan einzuhalten.

Gemäss § 20 Abs. 1 BO müssen sich Bauten, Anlagen und Umschwung hinsichtlich Lage, Grösse, Materialisierung und Farbgebung so in die Umgebung einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Das Einordnungsgebot gilt insbesondere auch für Antennen, Beschriftungen, Reklamen und dergleichen (§ 20 Abs. 2 BO). Diese Bestimmung ist eine allgemeine positive ästhetische Generalklausel. Sie erschöpft sich nicht in einem blossen Verunstaltungsgebot, wonach Bauvorhaben nicht einen stossenden Gegensatz zur Nachbarschaft bilden oder auffallend störend in Erscheinung treten dürfen. Sie verlangt darüber hinaus eine architektonische Gestaltung, welche sich gut in die Umgebung einordnet. Vorliegend sieht die Baubewilligung keine Bepflanzung oder Einfriedung nach § 14 V GSW vor, die die Sicht von aussen her auf die Container beschränken würde. Da von der Kantonsstrasse und von anderen Grundstücken her freie Sicht auf die Wertstoff-Sortieranlage besteht, muss sich diese an den Einordnungsvorschriften gemäss § 20 BO messen lassen. Die betroffenen Container erfüllen diese Einordnungsvorschriften nicht, da sie zum Teil nicht bedeckt sind und auch farblich nicht in die Umgebung passen.

28.20 Entscheid vom 20. September 2011

Die Beschwerdeführenden wehren sich gegen die Änderung eines Zonenplans.

Sollen gemeindliche Bauvorschriften, Zonen- oder Bebauungspläne erlassen, geändert oder aufgehoben werden, lässt der Gemeinderat seinen Entwurf von der Baudirektion vorprüfen. Den bereinigten Entwurf legt er während 30 Tagen öffentlich auf. Während der Auflagefrist können beim Gemeinderat schriftlich Einwendungen erhoben werden. Die Berechtigung dazu ist nicht beschränkt. Nach Ablauf der Auflagefrist stimmt die Einwohnergemeinde über die Anträge des Gemeinderats in Kenntnis der Einwendungen und der Vorbehalte der Baudirektion ab. Mit der Abstimmung sind die Einwendungen erledigt (§ 39 Abs. 1 bis 3 PBG). Diese Einwendungen sind keine Einsprachen im Sinne von § 34 ff. VRG, auch nicht Beschwerden oder sonstige Rechtsmittel, sondern es geht dabei um eine formalisierte Mitwirkung im Sinne von Art. 4 Abs. 2 RPG. Wird den gemeindlichen Bauvorschriften oder Plänen zugestimmt und werden damit die Einwendungen abgelehnt, besteht für die Einwendenden keinen Anspruch auf Begründung des Entscheids des Souveräns (§ 39 PBG).

Zunächst wollte der Gemeinderat auf seinen Grundstücken Werkstätten für Kultur sowie Schulräume für die Angebote der Integrationskommission und der familienergänzenden Kinderbetreuung schaffen. Während der öffentlichen Auflage gingen 19 Einwendungen ein. Deshalb wollte der Gemeinderat den Anwohnern entgegen kommen. Er begründete die Umzonung neu mit der Schaffung von Alterswohnungen. Somit hat der Gemeinderat nach den Verhandlungen mit den Einwendenden die Begründung für die Umzonung von der Wohn- in die Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen vollständig geändert. Der Gemeinderat hat mit dem Verzicht auf eine erneute kantonale Vorprüfung und auf eine erneute öffentliche Auflage der geänderten Zonenplanrevision eidgenössische und kantonale Verfahrensvorschriften verletzt (vgl. § 42 Abs. 1 PBG sowie Art. 4 Abs. 2 RPG i.V.m. § 39 Abs. 2 PBG).

Der Gemeinderat wird nicht umhinkommen, will er an der Umzonung festhalten, das formelle Umzonungsverfahren zu wiederholen und korrekt durchzuführen. Deshalb ist es gerechtfertigt, auf die weiteren Rügen der Beschwerdeführenden einzugehen.

Nutzungspläne sind für jedermann verbindlich (Art. 21 Abs. 1 RPG). Im Gegensatz zu den Richtplänen legen sie aufgrund ihrer Parzellenschärfe für jedes Grundstück die zulässige Bodennutzung unmittelbar fest. Pläne sind grundsätzlich abänderbar und in der Regel nach gewissen Zeitabschnitten gänzlich zu überarbeiten (Art. 21 Abs. 2 RPG). Der Planungshorizont von Nutzungsplänen erstreckt sich über rund 15 Jahre. Ein Nutzungsplan kann unter folgenden zwei Bedingungen geändert werden: Erstens müssen sich die Verhältnisse erheblich geändert haben, insbesondere die rechtlichen oder tatsächlichen Grundlagen des Planes müssen zu wesentlichen Teilen dahingefallen oder wesentlich neue Bedürfnisse müssen nachgewiesen sein. Zweitens muss das öffentliche Interesse an der Änderung des Planes die gegenläufigen privaten oder öffentlichen Erhaltungsinteressen überwiegen. Je neuer ein Plan ist, umso mehr darf mit seiner Beständigkeit gerechnet werden, und je einschneidender sich die beabsichtigte Änderung auswirkt, umso gewichtiger müssen die Gründe sein, die für die Planänderung sprechen.

Vorliegend sind der Zonenplan und die Bauordnung seit mittlerweile fünfeinhalb bzw. viereinhalb Jahren in Kraft. Damit steht fest, dass die aktuelle Ortsplanungsrevision den ersten Drittel des Planungshorizonts hinter sich hat. Erst im Jahre 2010 wurde das Konzept „Altersplanung - Teilprojekte - Wohnen mit Service (Alterswohnungen) - Rahmenkonzept“ veröffentlicht, welches mögliche Standorte für Alterswohnungen aufgezeigt hat. Offensichtlich haben sich die Verhältnisse seit der Erarbeitung des Altersleitbildes von 1989, auf welchem die Ortsplanrevision 2005 fusste, bis heute derart erheblich geändert, dass sich eine Teilrevision der Ortsplanung aufdrängt.

Die Beschwerdeführenden rügen, dass für die Realisierung von Alterswohnungen nicht zwingend eine Zone des öffentlichen Interessens notwendig sei.

Die gesetzliche Grundlage zum Erlass der Zone des öffentlichen Interessens für Bauten und Anlagen ist im kantonalen (§ 25 PBG) und kommunalen Recht (§ 37 BO) gegeben.

Als weitere Voraussetzung muss das öffentliche Interesse an der Umzonung gegeben sein. Dabei muss geprüft werden, ob u.a. das geltend gemachte zukünftige Bedürfnis, auch in Bezug auf den Land- und den Standortbedarf, genügend konkretisiert ist. Insbesondere sollen für die öffentlichen und die im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen sachgerechte Standorte bestimmt werden. Der Bedarf an rund 110 zusätzlichen Alterswohnungen und das öffentliche Interesse am kontinuierlichen Ausbau des Angebots an Alterswohnungen ist in der betroffenen Gemeinde nachgewiesen. Der gewählte Standort ist dafür grundsätzlich geeignet.

Der Grundsatz der Verhältnismässigkeit soll sicherstellen, dass der Eingriff in die Eigentums- und Nutzungsordnung geeignet und erforderlich ist, um das angestrebte öffentliche Ziel zu erreichen. Im Übrigen ist zu prüfen, ob sich die Folgen der Umzonung als zumutbar erweisen. Die Umzonung der fraglichen Grundstücke in die Zone des öffentlichen Interessens ist für den Bau von im öffentlichen Interesse liegenden Alterswohnungen grundsätzlich geeignet. Sie ist hilfreich zur Erreichung des verfolgten Zwecks und vermag das Gebot der Geeignetheit zu erfüllen, da die Grundstücke sich zur Erfüllung des konkreten öffentlichen Interessens als tauglich erweisen. Der Grundsatz der Erforderlichkeit verlangt, dass nicht über das hinausgegangen werden darf, was zur angemessenen Erreichung des öffentlichen Zwecks in sachlicher, räumlicher, zeitlicher und personeller Hinsicht notwendig ist. Demnach hat eine raumplanerische Massnahme zu unterbleiben, wenn sie zwar geeignet ist, aber eine ebenso taugliche, jedoch mildere Anordnung für die Verwirklichung des angestrebten Ziels ausreicht. In der betroffenen Gemeinde sind Wohnzonen für das Wohnen, Läden, die der Quartierversorgung dienen sowie für nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt (§ 29 Abs. 1 BO). Die Gemeinde will auf dem betroffenen Areal Alterswohnungen mit Servicedienstleistungen sowie eine Pflegewohngruppe realisieren. Dabei handelt es sich um eine typische Wohnnutzung mit einem Dienstleistungsanteil u.a. im

Bereich Pflege und Betreuung durch die Spitex, Wohnungs- und Wäschereinigung etc. Diese Dienstleistungen können ohne weiteres als nichtstörend bezeichnet werden. Damit steht fest, dass die fragliche Nutzung der Grundstücke auch innerhalb der Wohnzone möglich wäre und ohne Umzonung in die Zone des öffentlichen Interessens für Bauten und Anlagen realisiert werden könnte. Nach dem Gebot der Verhältnismässigkeit im engeren Sinne ist ein Eigentumseingriff nur dann gerechtfertigt, wenn er ein vernünftiges Verhältnis zwischen dem angestrebten öffentlichen Zweck und seinen Auswirkungen wahrt. Die neu der Zone des öffentlichen Interessens zuzuordnenden Grundstücke kommen inmitten eines überbauten Wohnquartiers zu stehen. Deshalb muss sich eine entsprechende Überbauung nicht nur an den Grenz- und Gebäudeabständen, sondern auch an den Bauvorschriften der benachbarten Zone orientieren. Da dies im vorliegenden Fall eindeutig nicht der Fall ist, ist die fragliche Umzonung weder erforderlich noch notwendig noch zumutbar. Deshalb wird die Beschwerde gutgeheissen.

28.21 Entscheid vom 20. September 2011

Der Beschwerdeführer wehrt sich gegen die Sanierung und Farbänderung von Rollläden/Storen bei einem Reiheneinfamilienhaus innerhalb einer Arealbebauung.

Im vorliegenden Fall ist die Bewilligungspflicht für den Ersatz der Rollläden/Storen mit einer anderen Farbe beim Reiheneinfamilienhaus des Beschwerdeführers zu bejahen, weil das Gebäude Teil einer Arealbebauung ist. Das Konzept einer erstellten Arealbebauung behält seinen normativen Charakter und bildet Ausgangspunkt für weitere, baurechtliche Entscheide. Spätere Änderungen an einer Arealbebauung sind möglich, aber diese sind nur mit Rücksicht auf das Ganze bewilligungsfähig (§ 29 Abs. 4 PBG). Sind alle Eigentümerinnen und Eigentümer in einem Arealbebauungsgebiet mit einer Änderung der Arealbebauung einverstanden, so besteht die gleiche Baufreiheit, wie sie die Bauvorschriften im Rahmen der Vorschriften für eine Arealbebauung zulassen. Aufgrund der in der Rechtsprechung entwickelten Grundsätze bedarf es bei der Änderung von wesentlichen Gestaltungselementen eines Arealbebauungskonzeptes der Zustimmung aller Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Betrifft die vorgesehene Änderung ein untergeordnetes Gestaltungselement der Arealbebauung, sind die rechtlich relevanten nachbarlichen Interessen gegeneinander abzuwägen. Die Rollladenfarbe ist u.a. für das Erscheinungsbild der Häuser innerhalb einer Arealbebauung prägend und ist ein wichtiges Gestaltungselement. Gemäss Gemeinderat müssen zumindest die Häuser einer Häuserreihe die gleiche Storenfarbe aufweisen. Dieser Entscheid ist sachgerecht. Da im vorliegenden Fall nicht die Zustimmung aller Eigentümerinnen und Eigentümer der Häuserreihe vorhanden ist, kann die Änderung der Storenfarbe nicht genehmigt werden.

28.22 Entscheid vom 27. September 2011

Die Beschwerdeführenden wehren sich gegen den Entscheid betreffend Terraingestaltung, Stützmauer und Aushubabtragung.

Bei den Baugesuchsakten liegt der Umgebungsplan, der von der Baubewilligungsbehörde genehmigt wurde. Dieser Umgebungsplan zeigt den Grundriss des Erdgeschosses der erstellten Baute mit einer Hangsicherungswand in Richtung des östlich gelegenen Grundstücks. Am Augenschein der Baudirektion wurde festgestellt, dass sich entsprechend dem Plan dort eine Betonwand befindet.

Gemäss Art. 22 Abs. 1 RPG dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Die Hangsicherungswand ist eine auf Dauer angelegte Einrichtung, die den Raum mit ihrer Länge von über 20 m und einer Höhe von zirka 6 m äusserlich erheblich verändert. Die Wand dient als Schutz für die Liegenschaft der Beschwerdeführenden und gleichzeitig dazu, dass der Hang vom Nachbarsgrundstück nicht abrutscht. Für die in Frage stehende Hangsicherungswand ist unzweifelhaft eine Baubewilligung erforderlich.

Die Hangsicherungswand ist in den Baubewilligungsplänen nicht vorhanden. Erst im Umgebungsplan, den der Gemeinderat bewilligt hat, ist sie erstmals eingezeichnet. Sofern sich die Beschwerdeführenden auf

den Standpunkt stellen, sie hätten die Wand gemäss dem Umgebungsplan ausgeführt, so trifft dies schon alleine deshalb nicht zu, weil die Wand erstellt worden war, bevor der Umgebungsplan entstand. Gemäss § 27 Abs. 1 Bst. b Satz 4 V PBG müssen neue Elemente auf Bauplänen rot angelegt werden. Da die Hangsicherungswand auf dem Umgebungsplan grau eingefärbt ist, entspricht sie nicht dieser Vorschrift. Zudem ragen die ca. 12 m langen Erdanker der Hangsicherungswand in das nachbarliche Grundstück hinein. Soweit dies der Fall ist, hätte ein Baugesuch gemäss § 25 und 27 V PBG auch von diesem Grundstückeigentümer unterzeichnet sein müssen.

Zusammenfassend stellt der Regierungsrat fest, dass für die bestehende Hangsicherungswand keine Baubewilligung besteht. Die vorhandenen Baupläne entsprechen nicht den gesetzlichen Vorgaben. Die Rügen der Beschwerdeführenden ist unbegründet und abzuweisen.

28.23 Entscheid vom 4. Oktober 2011

Der Beschwerdeführer wehrt sich gegen die Öffentlicherklärung einer Erschliessungsstrasse.

Strassen und Wege sind nach § 4 Abs. 1 GSW öffentlich, wenn sie seit unvordenklicher Zeit im Gemeingebrauch stehen (lit. a), wenn das Gemeinwesen über die entsprechenden Wegrechte verfügt (lit. b) oder wenn sie im Verfahren der Öffentlicherklärung dem Gemeingebrauch gewidmet worden sind (lit. c). Gemäss § 4 Abs. 2 GSW entscheidet der Gemeinderat über die Öffentlichkeit von Gemeindestrassen. Die Öffentlicherklärung ist eine kraft staatlicher Hoheit dem Eigentümer auferlegte Beschränkung, wonach eine bisher private Strasse oder ein privater Weg inskünftig dem Gemeindegebrauch gewidmet wird. Diese Öffentlicherklärung ist kein privatrechtlicher Vorgang, etwa indem eine Dienstbarkeit vereinbart werden müsste, sondern ein vom Gemeinderat geführtes Verfahren. Daran können alle teilnehmen, welche in ihren Interessen berührt sind, also nicht nur, wer Grundeigentum besitzt, sondern auch, wer sonst an einer Strasse oder an einem Weg berechtigt ist oder durch die Öffentlicherklärung beschwert sein könnte. Der Eingriff in bestehende private Rechte ist entschädigungspflichtig, wenn er einer materiellen Enteignung gleichkommt.

Die Gemeinde hat das Grundeigentum an der ausparzellierten Strasse für einen symbolischen Preis von einem Franken erworben. Da es sich bei dieser Parzelle um einen Vermögenswert handelt, der gemäss kommunalem Richtplan der Erschliessung von Baugebiet dient und damit unmittelbar für die öffentliche Aufgabenerfüllung bestimmt ist (§ 7 Abs. 1 lit. b FHG), ist die Strassenparzelle dem Verwaltungsvermögen zugeführt worden. Gemäss § 4 Abs. 1 lit. b GSW ist eine private Strasse bereits dann öffentlich, wenn das Gemeinwesen über die entsprechenden Wegrechte verfügt. Da dies vorliegend der Fall ist, hat die betroffene Gemeinde zu Unrecht ein formelles Öffentlicherklärungsverfahren durchgeführt. Deswegen ist der angefochtene Entscheid in Gutheissung der Beschwerde aufzuheben.

28.24 Entscheid vom 16. November 2011

Die Beschwerdeführerin wehrt sich gegen die Freigabe einer Reservebauzone.

Zur Beschwerdelegitimation ist ein besonderes Interesse erforderlich, das nur Einzelnen oder jedenfalls nur einem beschränkten Personenkreis eigen ist und das sich aus einer nahen Beziehung des Beschwerdeführers zum Gegenstand des Streites ergibt. Der Beschwerdeführer muss besonders oder unmittelbar berührt sein. Die Nähe der Beziehung zum Streitgegenstand muss bei Bauprojekten insbesondere in räumlicher Hinsicht gegeben sein. Ein schutzwürdiges Interesse liegt vor, wenn die tatsächliche oder rechtliche Situation des Beschwerdeführers durch den Ausgang des Verfahrens beeinflusst werden kann. Es muss ein konkreter Anhaltspunkt vorliegen für einen praktischen Nachteil, der dem Beschwerdeführer aus der angefochtenen Verfügung erwächst, damit ihm in Bezug auf die Anfechtung der in Frage stehenden Verfügung die Beschwerdelegitimation zuerkannt werden kann.

Bei Baubewilligungen gilt als Faustregel, dass die Legitimation der Anwohner in einem Umkreis von etwa 100 Metern gegeben ist. Allerdings ergibt sich die Legitimation nicht schon aus der blossen räumlichen

Nähe, sondern erst aus einer daraus herrührenden besonderen Betroffenheit. Der Umstand, dass der Einsprecher eine Sichtverbindung zum Bauvorhaben hat, ist nur ein Indiz zur Beurteilung der Legitimationsfrage. Eine Entfernung von 350 m bzw. 400 m reicht in der Regel nicht. Grundsätzlich möglich ist ein Rechtsschutzinteresse des Nachbarn in räumlicher Hinsicht, wenn der Erschliessungsmehrverkehr der zu erstellenden Bauten seine Erschliessungssituation beeinträchtigt. Es bedarf dazu indes einer besonderen Beziehungsnähe; die blosse Strassenbenutzung begründet keine hinreichende Betroffenheit. Eine Beziehungsnähe wäre denkbar, wenn der Nachbar direkt an der Erschliessungsstrasse wohnt und diese Erschliessungstrasse beansprucht werden würde.

Vorliegend besteht eine Distanz von ungefähr 350 m zwischen der Reservebauzone und dem Grundstück der Beschwerdeführerin. Eine Sichtverbindung besteht nicht, da zwischen den beiden Grundstücken Bewaldungen bestehen. Die Beschwerdeführerin ist nicht stärker betroffen als die Allgemeinheit, weswegen die Beschwerdelegitimation zu verneinen und somit nicht auf die Beschwerde einzutreten ist.

28.25 Entscheid vom 29. November 2011

Der Beschwerdeführer wehrt sich gegen den Beschluss der Gemeindeversammlung betreffend einer Motion Auszonung einer Parzelle.

Gemäss § 80 Abs. 1 GG kann jeder Stimmberechtigte der Gemeindeversammlung eine Motion über einen in den Aufgabenbereich der Gemeinde fallenden Gegenstand vorlegen. Der Gemeinderat hat dazu Stellung zu nehmen und das Geschäft auf die Traktandenliste zu setzen, damit über die Erheblicherklärung abgestimmt werden kann (§ 80 Abs. 2 GG). Der Beschwerdeführer hat beim Gemeinderat eine Motion betreffend Auszonung einer Parzelle eingereicht. Diese begründete er zum einen mit dem im RPG erklärten Ziel des haushälterischen Umgangs mit dem Boden. Zum anderen sei die betroffene Parzelle, auf welcher Wohnraum für ca. 400 - 500 Personen geschaffen werden soll, nicht genügend erschlossen. Gemäss Gemeinderat ist das betroffene Grundstück im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2005 durch die Stimmberechtigten an einer Urnenabstimmung eingezont worden. Es sei unverhältnismässig und willkürlich, ein Grundstück nach nur sechs Jahren wieder auszuzonen. Die Gemeindeversammlung ist sodann der Empfehlung des Gemeinderats gefolgt und hat die Motion nicht erheblich erklärt.

Die Rüge des Beschwerdeführers ist unbegründet und abzuweisen

28.26 Entscheid vom 6. Dezember 2011

Die Beschwerdeführerin wehrt sich gegen die Erteilung einer Baubewilligung.

Aus den bewilligten Planunterlagen geht hervor, dass die bestehende Zufahrt zum Grundstück der Beschwerdeführerin quer durch das Baugrundstück der Beschwerdegegner führt. Damit der Neubau auf dem Grundstück der Beschwerdegegner realisiert werden kann, muss somit die Zufahrt verlegt werden. Wenn die neue Wegführung einmal erstellt ist, dann ist die Zufahrt zum Grundstück der Beschwerdeführerin wieder gegeben. Die neue Wegführung ist etwas länger als die bestehende und damit etwas weniger steil, an der Breite der Zufahrt ändert sich nichts. Somit ist die neue Zufahrt ausreichend für die Erschliessung des Grundstücks der Beschwerdeführerin.

Das Grundstück der Beschwerdeführerin ist heute einwandfrei über das Grundstück der Bauherrschaft erschlossen. Die Zufahrt ist tatsächlich wie auch rechtlich sichergestellt. Damit aber die neue Zufahrt zum Grundstück der Beschwerdeführerin rechtlich sichergestellt ist, muss zwischen der Beschwerdeführerin und den Beschwerdegegnern ein neuer Dienstbarkeitsvertrag abgeschlossen werden, in dem die notwendigen Fuss- und Fahrwegrechte an der neuen Wegverbindung vereinbart werden.

Daraus erhellt, dass die vom Gemeinderat erteilte Baubewilligung unter einem Mangel leidet. Es fehlt ein Dienstbarkeitsvertrag, in dem sich die Parteien die notwendigen Rechte zur Benutzung der neuen

Wegverbindung eingeräumt haben. Dieser Mangel kann verhältnisgerecht mit einer Auflage in der vom Gemeinderat erteilten Baubewilligung behoben werden.

Demnach ist in teilweiser Gutheissung der Beschwerde die Baubewilligung mit einer entsprechenden Auflage zu ergänzen.

28.27 Entscheid vom 13. Dezember 2011

Die Beschwerdeführerin wehrt sich gegen den Beschluss einer Planungszone.

Müssen Nutzungspläne angepasst werden oder liegen noch keine vor, kann die zuständige Behörde für genau bezeichnete Gebiete Planungszonen bestimmen. Innerhalb der Planungszonen darf nichts unternommen werden, was die Nutzungsplanung erschweren könnte. Planungszonen dürfen für längstens fünf Jahre bestimmt werden; das kantonale Recht kann eine Verlängerung vorsehen (Art. 27 RPG). Planungszonen sind mit ihrer öffentlichen Auflage wirksam. Die zuständige Behörde kann die Geltungsdauer einmalig um höchstens zwei Jahre verlängern (§ 35 PBG). Als zuständige Behörde nennt § 7 Abs. 2 lit. d PBG den Gemeinderat, der die Sicherung der gemeindlichen Planungen beschliesst. Die Gewährung des rechtlichen Gehörs vor Erlass der Planungszone entfällt laut bundesgerichtlicher Rechtsprechung, da die Massnahme einerseits nur vorsorglich und von beschränkter Dauer ist, andererseits ihren Zweck nur erreichen kann, wenn sie unmittelbar wirksam wird. Damit ist auch schon gesagt, dass die Planungszone ihre Wirkungen unmittelbar mit der öffentlichen Auflage entfaltet (§ 35 Abs. 2 PBG; § 67 Abs. 2 lit. f Ziff. 2 PBG) und damit die aufschiebende Wirkung allfällig ergriffener Rechtsmittel entfällt. Da Planungszonen auf eine Revision der gemeindlichen Zonen- und Bauvorschriften zielen, kommen die entsprechenden Verfahrensvorschriften für den Erlass von gemeindlichen Bauvorschriften zur Anwendung. Demnach beschliesst der Gemeinderat nach der Auflagefrist, in Kenntnis der während der Anhörungsfrist eingetroffenen schriftlichen Eingaben die Planungszone.

Der Erlass einer Planungszone muss u.a. auf einem öffentlichen Interesse beruhen. Die Planungszone muss auf die künftige Nutzungsplanung örtlich und inhaltlich abgestimmt sein. Vorliegend hat die Gemeinde im Jahre 2008 die Gesamtrevision ihrer Ortsplanung abgeschlossen. Dabei ist es auch im betroffenen Gebiet zu Neueinzonungen gekommen. Erst drei Jahre nach Inkrafttreten der Ortsplanungsrevision kann der Gemeinderat nicht bereits die allgemeinverbindlich geregelten gestalterischen Vorschriften für dieses Gebiet wieder ändern. Im kommunalen Verkehrsrichtplan ist die Erschliessung der Siedlungserweiterung des betroffenen Gebiets planlich festgelegt worden und die Feinerschliessung hat über die entsprechende Zufahrtsstrasse zu erfolgen. Mit der örtlichen Festlegung des Anschlusspunktes an die Erschliessungsstrasse verdeutlicht der Verkehrsrichtplan, dass die gesamte Siedlungserweiterung nur an der bezeichneten Stelle an das übergeordnete Strassennetz angeschlossen werden darf. Nachdem die Bemühungen der heutigen Beschwerdeführerin für eine gemeinsame Erschiessung des gesamten Baugebiets gescheitert waren, reichten sie und eine weitere Bauherrschaft Baugesuche mit einer separaten Erschliessung ihrer Parzellen ein. Der Gemeinderat sah sich durch dieses Verhalten zu Handeln veranlasst. In sachlicher Hinsicht will der Gemeinderat mit dem Erlass der Planungszone im Wesentlichen die gemeinsame Erschliessung des Baugebiets sicherstellen. An einer solchen gemeinsamen Erschliessung des Siedlungserweiterungsgebiets besteht durchaus ein öffentliches Interesse.

Der Grundsatz der Erforderlichkeit verbietet es, dass die Planungszone in räumlicher, sachlicher und zeitlicher Hinsicht darüber hinausgeht, was zur Erreichung des Zwecks unbedingt notwendig ist. Bereits Art. 27 RPG fordert die genaue Bezeichnung der betroffenen Grundstücke. Damit ist nicht nur die Parzellengenauigkeit der Planungszone gemeint, sondern auch die räumliche Begrenzung auf das erforderliche Mass im Sinne des Verhältnismässigkeitsprinzips. Dies ist im vorliegenden Fall gemäss Regierungsrat gegeben.

Der Grundsatz des Vertrauensschutzes (Art. 9 BV) bedeutet, dass die Privaten Anspruch darauf haben, in ihrem berechtigten Vertrauen in behördliche Zusicherungen oder in anderes, bestimmte Erwartungen

begründendes Verhalten der Behörden geschützt zu werden. Der Vertrauensschutz bedarf zunächst eines Anknüpfungspunktes. Es muss ein Vertrauenstatbestand, eine Vertrauensgrundlage vorhanden sein. Darunter ist das Verhalten eines staatlichen Organs zu verstehen, das bei den betroffenen Privaten bestimmte Erwartungen auslöst. Dabei kommt es nicht auf die Rechtsnatur eines staatlichen Aktes, sondern nur auf dessen Bestimmtheitsgrad an, der so gross sein muss, dass der Private daraus die für seine Dispositionen massgebenden Informationen entnehmen kann. Allerdings ist eine Auskunft nur in Bezug auf den Sachverhalt verbindlich, wie er dem Gemeinderat zur Kenntnis gebracht wurde. Ändern sich die tatsächlichen Verhältnisse massgebend, muss der Gemeinderat den neuen Sachverhalt beurteilen und er ist an seine früheren Aussagen nicht mehr gebunden. Im vorliegenden Fall haben sich die tatsächlichen Verhältnisse seit der Antwort des Gemeinderats zur Bauanfrage der heutigen Beschwerdeführerin insofern wesentlich geändert, als dass nun separate Zufahrten ab der Erschliessungsstrasse und keine gemeinsame für alle Parzellen mehr geplant sind. Deswegen liegt vorliegend keine Verletzung des Grundsatzes von Treu und Glauben vor, womit die Rüge unbegründet und abzuweisen ist.

Die Zumutbarkeit, das heisst das angemessene Verhältnis zwischen angestrebtem Ziel und Beschränkung der Freiheit, ist nur aufgrund der Planungszone, nicht aufgrund der beabsichtigten Nutzungsplanung zu beurteilen. Die Planungszone ist jedoch eine inhaltlich unstrukturierte Massnahme, so dass die hier angesprochene Verhältnismässigkeit im eigentlichen Sinn kaum ein tauglicher Massstab der Zweckmässigkeitsprüfung darstellt, weshalb es mit der Eignung und der Notwendigkeit letztlich sein Bewenden haben muss. Als mögliche mildere Massnahme ist die Bausperre zu prüfen. Mit der Bausperre wird ein Baubewilligungsverfahren längstens für zwei Jahre seit Einreichung des vollständigen Gesuchs ausgesetzt, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse vorerst den Erlass oder die Änderung eines Baulinien-, Strassen- oder Bebauungsplans erfordert (§ 33 PBG). Damit erfüllt die Bausperre, wie namentlich die Planungszone denselben Zweck. Beide Institute dienen der Sicherung von Planungen. Aber die Bausperre richtet sich jeweils nur gegen die Baugesuche stellenden Personen, während die Planungszone innerhalb des Geltungsbereichs für sämtliche Grundeigentümer Wirkung entfaltet. Des Weiteren beträgt die Geltungsdauer der Bausperre maximal zwei Jahre. Demgegenüber können Planungszonen längstens fünf Jahre dauern, mit einer einmaligen Verlängerung von maximal zwei Jahren. Um zu verhindern, dass die übrigen betroffenen Grundeigentümer weder Zeit noch Energie in die Ausarbeitung eines Baugesuchs investieren und dass deren Baugesuche nicht auch noch mit einer individuellen Bausperre hätten belegt werden müssen, hat sich der Gemeinderat richtigerweise für den Erlass einer Planungszone entschieden. Somit ist die Rüge unbegründet und deswegen abzuweisen.

28.28 Entscheid vom 13. Dezember 2011

Die Beschwerdeführerin wehrt sich gegen die Erteilung einer Baubewilligung.

Der Grenzabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen der Fassade und der Grundstücksgrenze (§ 9 Abs. 1 V PBG). Wo zwischen einem grossen und kleinen Grenzabstand unterschieden wird, ist der grosse Grenzabstand rechtwinklig von der Fassade mit der Hauptwohnrichtung aus, der kleine von allen übrigen Fassaden einzuhalten (§ 9 Abs. 2 V PBG). Als entscheidend dürfen einzig jene Räume betrachtet werden, welche von den Bewohnerinnen und Bewohnern am häufigsten benutzt werden. Dies sind in der Regel Wohn- und Esszimmer sowie Aufenthaltsräume. Im vorliegenden Fall wird der grosse Grenzabstand von 9 m (§ 38 Abs. 1 BO) nicht eingehalten. Da aber die Bauherrschaft ebenfalls Grundeigentümerin des betroffenen benachbarten Grundstücks ist, kann von einem Näherbaurecht aufgrund nachbarlicher Zustimmung im Sinne von § 11 V PBG ausgegangen werden und die Unterschreitung der Grenzabstände ist insofern unproblematisch.

Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der Grenzabstände (§ 10 Abs. 1 V PBG), wobei der Gebäudeabstand die kürzeste Entfernung zwischen zwei Gebäudefassaden ist (§ 10 Abs. 2 V PBG). Im vorliegenden Fall entspricht der tatsächliche Gebäudeabstand 11.94 m anstatt 14 m. Es stellt sich die Frage, ob der Gebäudeabstand beim projektierten Gebäude auf die zurückgesetzte Fassade der beiden Obergeschosse bezogen werden kann, statt auf die Fassade des Erdgeschosses. Dies ist gemäss § 19

PBG zulässig für nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Gemäss Regierungsrat müssen bei Bauten, die in reinen Wohnzonen stehen, sämtliche Geschosse, die eine anrechenbare Geschossfläche aufweisen, die Gebäudeabstände einhalten. Die Rüge ist demnach in diesem Umfang gutzuheissen.

Das Bauprojekt kommt in die Wohnzone 3a (W3a) zu stehen und darf gemäss § 38 Abs. 1 BO drei Vollgeschosse aufweisen. Als Vollgeschoss zählt das Erdgeschoss und jedes Stockwerk, das über dem Erdgeschoss und unter dem Dachgeschoss liegt (§ 7 Abs.1 V PBG). Die Geschosshöhe wird „OK-OK fertig Boden“ gemessen (§ 7 Abs. 2 V PBG). Der Fussboden des Erdgeschosses liegt entweder höchstens 1.20 m über dem tiefsten oder 0.30 m über dem höchsten Punkt des gewachsenen Terrains längs der Gebäudefassade (§ 14 Satz 1 V PBG). Im vorliegenden Fall zählt das Erdgeschoss als Vollgeschoss. Die darüber liegenden Obergeschosse stellen zwei weitere Vollgeschosse dar, womit die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse in der Wohnzone W3a erreicht ist.

Ein Dachgeschoss liegt über einem Flach- oder unter einem Mansarden- oder Tonnendach. Das Dachgeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn die Flächen seiner Räume mehr als 60 % jener des obersten Vollgeschosses ausmachen. Für diese Berechnung allein sind die Flächen anrechenbar (§ 8 Abs. 2 V PBG). Bei diesen Flächen wird nicht auf die anrechenbare Geschossfläche abgestellt, sondern auf die Flächen innerhalb der Aussenmauern, wobei die Querschnittflächen der Aussenmauern dazu zu zählen sind (Fläche inklusive Aussenwände). Sinn und Zweck der 60 %-Regelung ist es, dass vom äusseren Erscheinungsbild her das Dachgeschoss eine bestimmte Grösse im Verhältnis zum darunterliegenden Vollgeschoss nicht übertreffen darf, ansonsten dieses Geschoss nicht mehr als Dachgeschoss wahrgenommen wird. Vorliegend übertrifft die Fläche des obersten Geschosses die zulässige Fläche für ein Dachgeschoss um ca. 2 m2. Damit zählt das projektierte Dachgeschoss als Vollgeschoss und die gesamte Baute hat ein Vollgeschoss zu viel. Die Rüge ist demnach begründet und in diesem Umfang gutzuheissen.

28.29 Entscheid vom 13. Dezember 2011

Der Beschwerdeführer wehrt sich betreffend Aussichtsschutz.

Gemäss § 52 Abs. 1 VRG kann mit der Aufsichtsbeschwerde jedermann die Aufsichtsbehörde über Tatsachen in Kenntnis setzen, die ein Einschreiten der Aufsichtsbehörde gegen eine untere Verwaltungsbehörde von Amtes wegen erfordern. Der Anzeiger hat nicht die Rechte einer Partei, die Art der Erledigung ist ihm mitzuteilen, eine Pflicht zur Begründung besteht nicht (§ 52 Abs. 2 - 4 VRG). Nach ständiger Praxis wird eine Anzeige von der Aufsichtsbehörde nicht behandelt, sofern ein ordentliches oder ausserordentliches Rechtmittel zur Verfügung steht.

Die Aufsicht über die Gemeinden steht gemäss § 33 Abs. 1 GG dem Regierungsrat zu. Stellt die Aufsichtsbehörde einen Missstand in der Gemeindeverwaltung oder eine Vernachlässigung öffentlicher Aufgaben fest, mahnt der Regierungsrat den Gemeinderat, Abhilfe zu schaffen (§ 37 GG). Nach fruchtloser Mahnung oder in dringenden oder offenkundigen Fällen kann der Regierungsrat Massnahmen treffen. Nach konstanter Rechtspraxis schreitet der Regierungsrat in seiner Eigenschaft als Aufsichtsbehörde über die Gemeinden nur dann ein, wenn klares materielles Recht, wesentliche Verfahrensvorschriften oder öffentliche Interessen offensichtlich missachtet werden.

Der Beschwerdeführer rügt insbesondere die Verletzung des Aussichtsschutzes. Die Bauweise in dem zur Diskussion stehenden Gebiet wird in Ergänzung und in Abweichung zu den Vorschriften der Einzelbauweise gemäss der BO in einem Bebauungsplan gemäss § 32 PBG geregelt. Dieser Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat beschlossen und öffentlich aufgelegt. Der Regierungsrat hat den Bebauungsplan genehmigt. Der Bebauungsplan sieht konkret vor, dass am entsprechenden Ort ein Neubau mit 16 Vollgeschossen und zusätzlich einem Technikgeschoss als Attikageschoss erstellt werden kann. Das geplante Hochhaus beeinträchtigt den öffentlichen Aussichtsschutz, wie er in der BO verankert ist, nicht.

Demnach sind die Rüge und somit auch die Aufsichtsbeschwerde unbegründet und es ist nicht darauf einzugehen.

Stichwortverzeichnis

Auml;sthetische Generalklausel, 10, 12, 18
Ouml;ffentlicherklauml;rung einer Strasse, 24
Ouml;ffentliches Interesse, 10, 26
Uuml;berbauungs(bestimmungen), 9
Uuml;bergangsrecht, 9

Akteneinsichtsrecht, 5
Alterswohnungen, 21
Altstadt, 11
Amt fuuml;r Denkmalpflege und Archauml;ologie, 5, 14
Amtsblattpublikation, 8, 9
Anzurechnende Landflauml;che, 14, 16
Arealbebauung, 12, 13, 23
Arealbebauung, Auml;nderungen, 13, 23
Attikageschoss, 12, 28
Auflagen und Bedingungen, 26
Aufschiebende Wirkung, 26
Aufsichtsbeschwerde, 28
Augenschein, 5
Aushub, 23
Auskragung, 8
Ausnuuml;tzungsuuml;bertragung, 15, 16
Ausnuuml;tzungsziffer, 12, 15
Ausnahmebewilligung, 8
Aussicht(-sschutz), 8, 28
Ausstand, 13
Ausstattung, 11
Aussteckung, 17
Auszonung, 25

Balkone, 11
Bau(fach)kommission, 10
Baubewilligung, 7
Baubewilligungs- und Baupolizeibehouml;rde, 17
Baubewilligungspflicht, 19, 23
Baugebiet / Nichtbaugebiet, Trennung, 18
Baugesuch, 23
Baupolizeiliche Massnahmen, 16
Baureife, 7
Bausperre, 27
Bauten und Anlagen, 19, 23
Bauverbot, 20
Bebauungsplan, 14, 28
Bebauungsplan, Auml;nderung, 13
Bebauungsplanpflicht, 14
Begruuml;ndungspflicht, 6, 12, 15, 21, 28
Beschwerdelegitimation, 9, 10, 24
Beschwerdeschrift, 15
Bodennutzung, 22
Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmauml;ler von nationaler Bedeutung (BLN), 5

Container, 20
Dachgeschoss, 12, 28
Denkmalpflege / Denkmalschutz, 5, 11
Dienstbarkeitsvertrag, 25

Eigentumsbeschrauml;nkung, 7, 17, 23
Eigentumsgarantie, 7, 10, 14, 16, 19
Einfriedungen, 20
Einmuuml;ndung, 7
Einordnung, 10, 18, 21
Einwendung, 21
Emissionen, 19
Energie, 15
Enteignung, 19, 24
Enteignung, Entschauml;digung, 17, 24
Erdgeschoss, 12, 28
Ermessen(suuml;berpruuml;fung), 16
Erschliessung, 7, 14, 25, 26
Erschliessungspflicht, 19
Erschliessungsstrasse, 24, 26

Fahrnisbaute, 20
Fahrzeugabstellplatz / Parkplatz, 8, 10
Farbgebung, 23
Feinerschliessung, 7, 26
Feststellungsentscheid, 10
Fitness, 12
Freiflauml;chenziffer, 14

Garage, 8
Gebauml;udeabstauml;nde, 18, 20, 27
Gebauml;udebegriff, 18, 20
Gebauml;udecharakter, 20
Gebauml;udehouml;he, 18
Gebauml;udelauml;nge, 8
Gemeindeversammlung, 25
Gemeinschaftsrauml;ume, 12
Gesamtplanung / Gesamtuuml;berbauung, 13
Geschossflauml;che, 28
Gestaltung(selemente), 23
Gesteigerter Gemeingebrauch, 10
Gewauml;sser / Fliessgewauml;sser, 16
Grenzabstand (-vorschriften), 6, 18, 20, 27
Groberschliessung, 7

Hauptwohnrichtung, 27
Hochhaus, 28

Inventar der schuuml;tzenswerten Denkmauml;ler, 5, 14

Kanalisation, 16
Kantonsstrasse, 20
Kleinbaute, 8, 20
Kognition, 16, 17
Kompetenzdelegation, 18

Lauml;rmbelastung / Lauml;rmschutz, 19
Lauml;rmempfindlichkeitsstufe, 19
Lagerplauml;tze, 20

Meldepflicht, Denkmalschutz, 5, 14
Mobilfunkantenne, 5

Nauml;herbaurecht, 18, 27
Nachbarliche Interessen, 6, 23
Natur- und Heimatschutz, 5
Nicht stouml;rende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, 18, 22, 28
Niveaulinien, 12
Nutzungsplan, 14, 22, 26
Nutzungsplan, Auml;nderung, 14, 22
Nutzungszone, 18

Ortsplanungsrevision, 21, 22, 26

Parzellenschauml;rfe, 22
Planbestauml;ndigkeit, 14, 22
Planungshorizont, 22
Planungssicherungsmassnahmen, 27
Planungszone, 7, 26
Privatstrasse, 16, 24
Profilierung, 17

Quartiergestaltungsplan, 13, 15

Rechtliches Gehouml;r, 5, 7, 11, 12, 15, 16
Rechtliches Gehouml;r, Heilung, 5, 16
Rechtsgleichheit, 11
Rechtsmittelbelehrung, 11
Rechtsschutzinteresse, 6, 25
Rechtsverweigerung / Rechtsverzouml;gerung, 6
Reservebauzone, 24
Revers, 8
Rolllauml;den/Storen, 23

Sanierung, 16
Sistierung des Verfahrens, 17
Sonnenkollektoren, 18
Strassenabstand, 8, 20

Terrainverauml;nderung, 6, 23
Trinkwasserversorgung, 17

Umgebungsgestaltung, 23
Umgebungsschutz, Denkmalpflege, 6, 14
Umzonung, 7, 21

Verbot des uuml;berspitzten Formalismus, 6
Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS), 14
Verkehrsrichtplan, 26
Vertrauensschutz, 9, 26
Vollgeschoss, 12, 28
Vorpruuml;fung, 21

Waldabstand, 14
Wegrechte, 25
Wertstoff-Sortieranlage, 19
Widerrechtliche Bauten, 6
Wind-Energie, 18
Wohnzone, 18, 22, 28

Zone des ouml;ffentlichen Interesses, 21
Zonenkonformitauml;t, 18
Zonenplan, 13, 21
Zonenplan(auml;nderung), 21
Zufahrt, 25