Kanton Zug

Urteile und Entscheide in Sachen Planungs- und Baurecht

Urteile und Entscheide in Sachen Planungs- und Baurecht

Inhalt

27	**2011: Verwaltungsgericht**	5
27.1	Urteil vom 26. April 2011	5
27.2	Urteil vom 26. April 2011	5
27.3	Urteil vom 26. April 2011	6
27.4	Urteil vom 25. Mai 2011	7
27.5	Urteil vom 25. Mai 2011	8
27.6	Urteil vom 28. Juni 2011	9
27.7	Urteil vom 28. Juni 2011	10
27.8	Urteil vom 21. Juli 2011	11
27.9	Urteil vom 21. Juli 2011	12
27.10	Urteil vom 21. Juli 2011	13
27.11	Urteil vom 25. Oktober 2011	14
27.12	Urteil vom 27. September 2011	14
27.13	Urteil vom 29. November 2011	16
27.14	Urteil vom 29. November 2011	17
27.15	Urteil vom 22. Dezember 2011	18
27.16	Urteil vom 22. Dezember 2011	19

27 2011: Verwaltungsgericht

27.1 Urteil vom 26. April 2011

Baute ausserhalb der Bauzone

In Frage steht vorliegend die Dacherhöhung einer bestehenden Weidscheune in der Landwirtschaftszone, die seit 2008 zur Unterbringung von Pferden genutzt wird. Das Amt für Raumplanung hatte 2008 die kantonale Zustimmung zur Umnutzung sowie für den Einbau von Pferdeboxen und einem Aufenthalts- und Umkleideraum erteilt, worauf der Gemeinderat die Baubewilligung erteilte.

Die nun angefochtene ablehnende Verfügung des Amts für Raumplanung aus dem Jahr 2011 erging gestützt auf Art. 25 Abs. 2 RPG und damit in Anwendung von Bundesrecht für Bauten ausserhalb der Bauzonen. Entsprechend kann dieser Entscheid direkt beim Verwaltungsgericht angefochten werden (§ 67 Abs. 2 lit. b PBG) (E. 1).

Die im Jahr 2008 vom Amt für Raumplanung bewilligten Umbauten und Erweiterungen des Weidestalls hatten wohl keine genügende rechtliche Grundlage. Diese Entscheide sind aber rechtskräftig und können vom Gericht nicht mehr formell überprüft werden. Selbst wenn man aber davon ausginge, dass die zustimmende Verfügung des ARP und die darauf fussende Baubewilligung gestützt auf Art. 24c Abs. 2 RPG bzw. den diese Bestimmung konkretisierenden Art. 42 RPV gesetzeskonform ergangen wären, bliebe heute kein Raum mehr für weitere Ausbaumöglichkeiten; Mit der im Jahre 2008 ergangenen Bewilligung ist die zulässige Erweiterung ohnehin ausgeschöpft (E. 5.c).

Die hobbymässige Pferdehaltung von Nichtlandwirten gilt nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichts als nicht zonenkonform in der Landwirtschaftszone; die Standortgebundenheit i.S.v. Art. 24 lit. a RPG ist nicht gegeben, so dass eine Ausnahmebewilligung nicht erteilt werden darf. Auch aus diesem Grund könnte ein weiterer Ausbau der bestehenden Baute nicht mehr bewilligt werden (E. 5.c).

27.2 Urteil vom 26. April 2011

Gefahrenzonenplan Walchwil

Als Hilfsmittel zur Eindämmung von Naturgefahren wie Hochwasser, Rutschungen oder Steinschlag wurde das Instrument des Gefahrenzonenplanes geschaffen. Daraus darf aber nicht geschlossen werden, dass sich aus dem Gefahrenzonenplan eine Gefahrenzonenplanung ableiten lässt. Im Grunde ist nämlich der Begriff „Gefahrenzonenplan“ nicht korrekt. Der Gefahrenzonenplan ist nicht Ergebnis der Planung, er ist hingegen Grundlage für die Planung. Der Gefahrenzonenplan zeigt die Überbauungsbeschränkungen in einem von Naturgefahren bedrohten Gebiet auf. Er besteht aus einem eigentlichen Gefahrenzonenplan und den dazugehörigen Erläuterungen (E. 2.b).

Im Kanton Zug erlassen die Gemeinden aufgrund der Gefahrenkarten in ihren Zonenplänen Gefahrenzonen. In stark gefährdeten Gebieten (Gefahrenzone 1) dürfen keine neuen Bauten und Anlagen erstellt werden (im Kanton Zug praktisch nicht der Fall). In Gebieten mittlerer Gefährdung (Gefahrenzone 2) müssen Bauten und Anlagen durch Objektschutzmassnahmen gesichert werden. Diese werden durch die Baubewilligungsbehörde verfügt. In Gebieten geringer Gefährdung (Gefahrenzone 3) entscheidet der Bauherr selbst, ob er seine Baute mit Objektschutzmassnahmen sichern will oder nicht (E. 2.c).

Bei der materiellen Überprüfung des angefochtenen Gefahrenzonenplanes ist vorfrageweise festzustellen, in welchem Umfang eine solche in diesem Beschwerdeverfahren überhaupt vorzunehmen ist. Mit seiner Verwaltungsgerichtsbeschwerde fordert der Beschwerdeführer, im öffentlichen Interesse sei der gesamte mangelhafte Gefahrenzonenplan zu überprüfen, da durch diesen Leib und Leben der Öffentlichkeit gefährdet sein könnten. Diesem Antrag steht die materielle Rechtskraft des Regierungsratsentscheides entgegen, mit welchem der von der Gemeindeversammlung Walchwil beschlossene Gefahrenzonenplan, ohne die Grundstücke GS Nrn. W, X, Y und Z, genehmigt wurde. Der Regierungsrat war zu dieser teilweisen Inkraftsetzung klar berechtigt, nachdem er die Parzellen, die in diesem Verfahren umstritten

sind, ausdrücklich von der Genehmigung ausgenommen hat. Es entspricht der gängigen Verwaltungspraxis, dass Pläne, die nur zum Teil angefochten sind, bezüglich der unangefochtenen Teile genehmigt und in Kraft gesetzt werden. Die Überprüfung erfolgt daher einzig hinsichtlich des konkret strittigen Gebietes (E. 4.a).

Es liegt keine Verletzung des rechtlichen Gehörs vor, wenn eine Behörde ein Protokoll nicht exakt gemäss den Wünschen eines Verfahrensbeteiligten berichtigt. Entscheidend ist, dass die Beteiligten von den jeweiligen Berichtigungen Kenntnis erhalten (E. 5.h).

27.3 Urteil vom 26. April 2011

Genehmigung der Ortsplanungsrevision Gemeinde Hünenberg

Der Regierungsrat verweigerte der "Übrigen Zone mit speziellen Vorschriften für Freizeit Bösch“ samt dem entsprechenden Paragraf der Bauordnung der Gemeinde sowie der Vergrösserung der Arbeitszone AC auf der Parzelle GS Nr. X die Genehmigung (A.).

Genehmigungen von Bauvorschriften und Plänen durch den Regierungsrat unterliegen der Verwaltungsgerichtsbeschwerde nur soweit, als sie die Beschlüsse der Einwohnergemeinden ändern oder aufheben, oder insoweit eine Partei bereits den Gemeindebeschluss angefochten hat (§ 67 Abs. 2 lit. d PBG). Im vorliegenden Fall hat der Regierungsrat die von den Stimmberechtigten der Gemeinde Hünenberg abgesegnete Ortsplanung (Zonenplan und Bauordnung) nicht in allen Punkten genehmigt und damit den Entscheid der Einwohnergemeindeversammlung in Teilen aufgehoben. Entsprechend kann der Beschluss daher beim Verwaltungsgericht angefochten werden (E. 1).

Gemäss § 3 Abs. 3 PBG genehmigt der Regierungsrat die gemeindlichen Bauvorschriften, Zonen- und Bebauungspläne. Er koordiniert den Genehmigungsentscheid mit allfälligen Beschwerdeentscheiden in der gleichen Sache (§ 42 Abs. 2 PBG). Die Prüfung durch den Gemeinderat erstreckt sich auf die Übereinstimmung der gemeindlichen Bauvorschriften und Pläne mit dem eidgenössischen und kantonalen Recht, insbesondere mit dem RPG, PGB und dem kantonalen Richtplan. Der Ermessensspielraum der Einwohnergemeinden muss gewahrt bleiben (§ 42 Abs. 1 PBG) (E. 2).

Mit der Vorschrift in Art. 26 RPG will der Bundesgesetzgeber sicherstellen, dass die Nutzungspläne mit den vom Bundesrat genehmigten Richtplänen in Einklang stehen und die Planungsgrundsätze des RPG respektieren (E. 2.a). Neben dem Genehmigungsverfahren schreibt das RPG den Kantonen vor, gegen Nutzungspläne wenigstens ein Rechtsmittel vorzusehen, welches die volle Überprüfung durch wenigstens eine Behörde erlaubt (Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG). Den Kantonen steht es frei, Genehmigungs- und Beschwerdeverfahren bei einer kantonalen Behörde zu vereinigen. Im Kanton Zug ist der Regierungsrat Genehmigungsbehörde und Beschwerdeinstanz. Der Genehmigungsinstanz steht es nicht zu, den Nutzungsplan anstelle der planfestsetzenden Behörde (der Gemeinde) entsprechend abzuändern, sondern sie weist ihn zurück. Die Rückweisung kann mit verbindlichen Anordnungen verbunden sein (E. 2.b).

In Anwendung von Art. 26 und 33 RPG hat die Genehmigungs- und Beschwerdeinstanz auch zu klären, ob die umstrittene Nutzungsplanung zweckmässig ist. Die Zweckmässigkeit von Planungsmassnahmen ist ein Aspekt des Verhältnismässigkeitsgrundsatzes und daher eine Frage der Rechtmässigkeit. Weiter hat die Beschwerdeinstanz gemäss Art. 33 RPG auch eine Angemessenheitskontrolle vorzunehmen. Die Angemessenheitskontrolle ist im Gegensatz zur Zweckmässigkeitskontrolle keine Rechtskontrolle (E. 2.d).

Der Regierungsrat warf der Gemeinde vor, sie habe der Zweckmässigkeit und Angemessenheit der geplanten Einzonungen zu wenig Beachtung geschenkt und es unterlassen, die einzelnen raumwirksamen Aufgaben und Planungen aufeinander abzustimmen (E. 3).

Die Eigentümerin der unterirdischen Röhrenspeicheranlage, welche der Gasversorgung des Kantons

dient, hat zur Sicherstellung des ungestörten und ungefährdeten Betriebes, des Unterhalts und der Erneuerung ihrer Anlage mit dem Beschwerdeführer als Eigentümer des Grundstücks Nr. X einen Landabtretungs- und Dienstbarkeitsvertrag abgeschlossen, gemäss dem auf dem GS Nr. X - abgesehen von der landwirtschaftlichen Nutzung - keine Vorkehrungen getroffen werden dürfen, die den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung der Rohrleitungsanlagen gefährden oder stören könnten. Der Beschwerdeführer ist dafür mit Fr. ... entschädigt worden. Aus der Formulierung des Dienstbarkeitsvertrages folgt, dass die Teilflächen des GS Nr. X, welche in die Arbeitszone und die "Übrige Zone mit speziellen Vorschriften für Freizeit“ eingezont werden sollen, zum Zeitpunkt des Genehmigungsentscheides des Regierungsrates gar nicht verfügbar und damit auch nicht für eine Einzonung geeignet waren. In analoger Anwendung von Art. 15 RPG ist nämlich zu beachten, dass Land nur dann einer bestimmten Nutzung zugeführt werden darf, wenn es sich für die entsprechende Nutzung auch eignet. Land, welches mit einer privatrechtlichen Grunddienstbarkeit belegt ist, erweist sich insoweit als ungeeignet, als in dem entsprechenden Vertrag die Nutzung untersagt bzw. eingeschränkt wird. Zwar vermögen solche privatrechtlichen Dienstbarkeiten die Planungsbehörden nicht zu binden, was jedoch nichts daran ändert, dass das betroffene Grundstück in absehbarer Zeit einer dem Grunddienstbarkeitsvertrag widersprechenden Nutzung nicht zugeführt werden kann (E. 6.b).

Der Regierungsrat hat keine Rechtsverletzung begangen, als er der Ortsplanung Hünenberg in Bezug auf das besagte Grundstück die Genehmigung verweigerte. Die Gemeinde war ihrer Pflicht gemäss Richtplan, die Begrenzung der Einwirkungen von Störfällen zu prüfen, nicht in ausreichendem Mass nachgekommen (E. 6.c).

27.4 Urteil vom 25. Mai 2011

Arealbebauung

Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin eines Grundstücks, auf welchem 1981 die Erstellung einer Arealbebauung mit sieben Häusern bewilligt und in der Folge realisiert wurde. 2009 bewilligte der Stadtrat von Zug ein Gesuch der Beschwerdeführerin um Ergänzung der Arealbebauung mit zwei zusätzlichen Mehrfamilienhäusern, einer Autoeinstellhalle und einer Wasser- Wärmepumpenanlage. Der Regierungsrat hiess zwei dagegen erhobene Verwaltungsbeschwerden gut und hob die Baubewilligung auf.

Im Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung (2009) bieten sich der Baugesuchstellerin und den Behörden erheblich veränderte Verhältnisse im Vergleich zu 1981 (2009: Ausnützung von 0.7 / 1981: Ausnützung von 0.56). Die mögliche höhere Ausnützung bezieht sich auf das gesamte Grundstück. Entsprechend muss eine geplante Arealbebauung auch insgesamt den erhöhten Anforderungen von § 53 BO und § 29 PBG entsprechen, wie dies § 54 Ziff. 3 BO unmissverständlich festhält. Die „neue“ Arealbebauung muss also insgesamt den gesetzlichen Anforderungen entsprechen (E. 2.j).

Mit der geplanten Erweiterung sollten mit den Häusern A und B zwei Baukörper hinzugefügt werden, welche sich sowohl hinsichtlich Architektur als auch bezüglich Dachform und Materialisierung vollständig von den bestehenden Mehrfamilienhäusern der bisherigen Arealbebauung unterscheiden (E. 3.a). Paragraf 53 lit. a BO verlangt für die Arealbebauung eine besonders gute städtebauliche und architektonische Lösung für eine städtebauliche Einheit mit Rücksicht auf das jeweilige Landschaftsbild und die Quartierstruktur. Für die Beurteilung der städtebaulichen und architektonischen Qualitäten eines Bauvorhabens, insbesondere die Gestaltung, steht dem Stadtrat die Stadtbildkommission zur Verfügung (§ 5 BO). Aufgabe der Stadtbildkommission ist es, mit ihren Aktivitäten zur Hebung der Qualität im Städtebau und zur Förderung der Baukunst beizutragen (E. 3.e).

Die Feststellungen im Bericht der Stadtbildkommission zum umstrittenen Baugesuch genügen in ihrer knappen Form den Anforderungen von § 53 lit. a BO nicht. Es geht nicht bloss um zwei neue Baukörper, die auf dem Areal einer bestehenden Arealbebauung zu einer aus der Sicht der Bauherrschaft erwünschten Verdichtung führen sollen. Die Kommission (resp. der Stadtrat) hätte im Hinblick auf § 53 BO darlegen müssen, inwiefern eine städtebauliche Einheit dieser Arealbebauung und eine besonders gute

architektonische Lösung vorliegen. Weiter hätte die Vorinstanz nachweisen müssen, inwiefern Rücksicht auf das jeweilige Landschaftsbild und die Quartierstruktur genommen wird. Um diese Fragen aber fachkundig zu beantworten, hätte die Vorinstanz vorerst darlegen müssen, welches aus ihrer Sicht das massgebende Landschaftsbild und welches die massgebende Quartierstruktur sind. Die Baubewilligungsbehörde ist ihrer Begründungspflicht in ungenügendem Mass nachgekommen, indem sie sich mit den zu kurzen Ausführungen der Kommission begnügt hat (E. 3.h).

Umstritten war auch, ob die Arealbebauung als Ganzes die Kriterien der umweltfreundlichen Energieversorgung und -verteilung sowie des sparsamen Energieverbrauchs gemäss § 53 lit. h und i BO erfüllt, d.h. den zurzeit geltenden Standards entspricht (E. 4.d). Diesen Standards entsprechen nur die zwei neu zu erstellenden Gebäude, die 1983 erstellten, bereits bestehenden Bauten der Arealbebauung jedoch nicht, auch wenn sie vor zwei Jahren eine neue Ölheizung erhalten haben und mit optimal isolierenden Fenstern sowie einer Nachdämmung der Kellerdecken versehen wurden. Eine Ölheizung entspricht heute nicht mehr einer umweltfreundlichen Energieversorgung (E. 4.e).

Der Regierungsrat hat - im Widerspruch zur herrschenden Praxis - eine Abstufung von § 53 BO vorgenommen und keinen 100 %igen Bonus gegeben, weil nach seiner Auffassung nur eine gute und keine besonders gute städtebauliche Lösung vorliegt. Das Verwaltungsgericht ist der Auffassung, dass es für eine solche abgestufte Gewährung eines Arealbebauungsbonus keine gesetzliche Grundlage gibt. Entweder sind die Voraussetzungen gemäss § 29 PBG und der jeweiligen Bauordnung erfüllt, und dann ist der volle Bonus zu gewähren, oder einzelne (oder mehrere) Voraussetzungen sind nicht erfüllt. Damit entfällt die Möglichkeit, ein Bauvorhaben als Arealbebauung zu bewilligen, ganz. Allerdings spielen diese Feststellungen für das vorliegende Verfahren keine Rolle, da die Voraussetzungen für die Bewilligung einer Arealbebauung in mehreren Punkten nicht gegeben sind (E. 5).

27.5 Urteil vom 25. Mai 2011

Im vorliegenden Fall geht es nicht um eine Ausnützungsübertragung i.S.v. § 19 V PBG, da kein vertraglicher Verzicht eines benachbarten Grundeigentümers vorliegt. Die Bauherrschaft will von ihrem eigenen Grundstück, das in zwei verschiedenen Zonen liegt, einen Teil der Ausnützung, der auf die Wohnzone W2b fällt, auf die Wohnzone W3 konzentrieren. Es liegt somit eine Ausnützungskonzentration vor. Es stellt sich die Frage, ob eine interzonale Ausnützungskonzentration zulässig ist oder nicht (E. 3.a).

Aus der Praxis des Bundesgerichts und aus der Lehre ergibt sich, dass im Grenzbereich verschiedener Zonen durch die Ausnützungsübertragung bzw. die Ausnützungskonzentration eine Art regellose Zwischenzone geschaffen würde, die vor allem durch zufällige Umstände und nicht mehr durch den planerischen Willen und die Entscheide des Gesetzgebers bestimmt würde. Ein solcher Zustand ist mit der übergeordneten Planung nicht vereinbar. Nutzungsübertragungen von einer Zone in eine Zone mit anderen Nutzungsvorschriften und auch mit einem anderen Nutzungsmass sind nicht zulässig und verstossen im Ergebnis gegen die ausschliessliche Befugnis des Souveräns zum Erlass von Zonenplänen. Man nähme in Kauf, dass durch den Willen einzelner Grundeigentümer bzw. durch eine gewöhnliche Baubewilligung die vom Gesetzgeber vorgenommene Unterteilung des Baugebiets in Zonen mit unterschiedlichen Nutzungsausmassen verändert würde (E. 3.e).

Das Gericht kann auch der Argumentation der Beschwerdegegner nicht folgen, dass die interzonale Ausnützungsübertragung zulässig sei, wenn Zonen mit gleicher Nutzung daran beteiligt seien. Unter gleicher Nutzung verstehen die Beschwerdeführenden dabei die Wohnnutzung. Aus § 48 der BO der Stadt Zug (Grundmasse für Einzelbauweise in Wohnzonen) ergibt sich, dass insgesamt neun verschiedene Zonen als Wohnzonen bezeichnet werden. Lässt man die Wohn- und Gewerbezonen WG 2 - 5 ausser Acht, so verbleiben immer noch die Zonen W1, W2a, W2b, W3 und W4, die sich in ihren Grundmassen so erheblich voneinander unterscheiden, dass man nicht mehr von gleicher Nutzung sprechen kann. So sind z. B. in der Wohnzone W1 eine Gebäudelänge von 20 Metern und eine Ausnützungsziffer von 0.25 zulässig, während die entsprechenden Werte in der Wohnzone W4 60 Meter und 0.75 betragen. Es ist auch nicht so, dass jede Wohnzone nur immer an die „nächsthöhere“ Wohnzone angrenzen würde, finden

sich doch gerade im hier betroffenen örtlichen Bereich mehrere Situationen vor, bei denen die Zone W2b direkt an die Zone W4 angrenzt, die z. B. eine um 50 % höhere Ausnützung erlaubt. Von „gleicher Nutzung“ kann man nur sprechen, wenn nicht nur die Nutzungsart, sondern auch das Nutzungsmass gleich ist (E. 3.e).

Eine Ausnahme von der Regel des interzonalen Übertragungsverbots ist nach der Praxis des Bundesgerichts nur aufgrund einer ausdrücklichen gesetzlichen Grundlage zulässig (E. 4). Paragraf 19 V PBG stellt keine genügende gesetzliche Grundlage dar (E. 4.c). Das zugerische Recht verfügt zur Zeit über keine genügende gesetzliche Grundlage, um Ausnützungsübertragungen zwischen Zonen mit unterschiedlicher Nutzungsart und Nutzungsmass zu erlauben. Damit kann das Bauvorhaben nicht bewilligt werden (E. 5).

27.6 Urteil vom 28. Juni 2011

Baubewilligung (Arealbebauung / Abbruch Mehrfamilienhaus)

Eine Verfügung entspricht den Anforderungen an das rechtliche Gehör, wenn die Betroffenen dadurch in die Lage versetzt werden, die Tragweite der Entscheidung zu beurteilen und sie in voller Kenntnis der Umstände an eine höhere Instanz weiterzuziehen. Die Behörde muss wenigstens kurz die Überlegungen nennen, von denen sie sich leiten lassen hat und auf die sich ihr Entscheid stützt (E. 3.1.d; vgl. BGE 135 III 513, 520; 134 I 83, 88). Die von den Beschwerdeführenden vorgebrachte Kritik, ihr rechtliches Gehör sei verletzt worden, da im Verfahren bisher kein genügender Vergleich zu einer Einzelbauweise vorgenommen worden sei, erweist sich als unbegründet. Der Stadtrat hat in der Baubewilligung einen solchen Vergleich vorgenommen (E. 3.1.e).

Die Beschwerdeführenden fordern, dass die Stadtbildkommission einen Augenschein vorzunehmen habe (E. 3.2.a). Bei der Stadtbildkommission handelt es sich um ein Gremium mit ausschliesslich beratender Funktion, dessen Anträge an den Stadtrat keine normativen Wirkungen zu entfalten vermögen. Den Beschwerdeführenden kann nicht gefolgt werden, wenn sie rügen, ihr rechtliches Gehör sei dadurch verletzt worden, dass die Stadtbildkommission sich vor Ort kein Bild von der Situation gemacht habe bzw. keinen Augenschein durchgeführt habe. Die Verfahrensrechte sind durch die Bewilligungsbehörde zu gewährleisten; Das Baudepartement hat mit den Parteien einen Augenschein durchgeführt (E. 3.2.e).

Die Beschwerdeführenden rügen eine Verletzung der Publikationspflicht und der Pflicht zur öffentlichen Auflage von Projektänderungen, da nach der Einreichung des Baugesuchs die Hauptwohnrichtung nach Südwesten abgeändert wurde. Die Baubewilligungsbehörde habe lediglich die Einsprechenden über diese Änderung orientiert. Doch die direkt betroffenen Nachbarn, die nicht Einsprache gemacht haben, hätten von dieser Änderung keine Kenntnis erhalten (E. 4.a). Wie die Beschwerdeführenden anerkennen, ist ihr eigenes rechtliches Gehör nicht verletzt worden. Ihre Rüge, Dritte hätten mangels öffentlicher Auflage keine Möglichkeit zur Erhebung einer Einsprache erhalten, kann daher nur als Aufsichtsbeschwerde erfolgen. Eine neuartige Ausgangslage, von der auch bisher nicht am Verfahren beteiligte Nachbarn in nennenswertem Umfang betroffen gewesen wären, liegt nicht vor. Die unterlassene Publikation bzw. Planauflage nach der Projektänderung stellt keinen qualifizierten Verfahrensmangel dar, womit die Voraussetzungen für ein Einschreiten im Rahmen einer Aufsichtsbeschwerde nicht gegeben sind (E. 4.d).

Die Beschwerdeführenden verlangen die Vorlage eines Schattendiagramms. Der Stadtrat Zug hielt in seiner Baubewilligung fest, dass das Bauvorhaben die kleinen und grossen Grenzabstände einhalte. Ferner werde die Baulinie zur Weidstrasse respektiert. Nach konstanter Gerichtspraxis erübrigt sich mit der Einhaltung der Regelabstände die Überprüfung einer genügenden Besonnung für Nachbarbauten (E. 5.4.c). Es ist weder im kantonalen noch im Stadtzuger Recht vorgeschrieben, dass die Bauherrschaft einer Arealbebauung oder einer Einzelbaute ein Schattendiagramm auszuarbeiten hat (E. 5.4.d).

Die Beschwerdeführenden bemängeln die schlechte Einpassung der Arealbebauung in die Umgebung. Die Arealbebauung sei mit den bestehenden Liegenschaften auf derselben Strassenseite der Weidstrasse

zu vergleichen (E. 5.5.a). Gemäss § 53 lit. a BO Zug hat ein Arealbebauungsvorhaben auch Rücksicht auf das jeweilige Landschaftsbild und die Quartierstruktur zu nehmen. Bezüglich Quartierstruktur ist in der Regel von Bauten auszugehen, die sich in der gleichen Nutzungszone befinden. Nahezu der gesamte Hang bergseits der Ägeristrasse gehört der Wohnzone W2b an. Somit liegen sämtliche Grundstücke an der Weidstrasse in dieser Zone und sind für die Beurteilung zu berücksichtigen (E. 5.5.d).

Die Beschwerdeführenden kritisieren die von den Behörden festgestellte Hauptwohnrichtung der vier Gebäude der Arealbebauung und damit verbunden die Festsetzung des grossen Grenzabstands (E. 6.a). Für das Gericht steht fest, dass die strittige Hauptwohnrichtung nach Südwesten geht. Dies zeigt ein Blick auf die Pläne, aus denen ersichtlich ist, dass die längste Wand bzw. die längste Fensterfront des Wohn- und Esszimmerbereichs bei insgesamt fünf der sechs vorgesehenen Wohnungen nach Westen bzw. nach Südwesten ausgerichtet ist, wohingegen die nach Nordwesten gerichtete Wand bzw. Fensterfront des Wohn-Essbereichs um rund die Hälfte kürzer ist. Somit ist auch der grosse Grenzabstand von 8 Metern bei beiden Häusern in Richtung Südwesten und nicht in Richtung Nordwesten einzuhalten. Dass die vier Gebäude im Verhältnis untereinander die Grenzabstände nicht einhalten, ist nicht zu beanstanden. Die Einhaltung der Grenzabstände ist bei Arealbebauungen nur im Aussenverhältnis zu beachten (E. 6.g).

Die Beschwerdeführenden verlangen die Anwendung des Behindertengleichstellungsgesetzes (BehiG) für die vorliegende Arealbebauung (E. 8.a). Gemäss Art. 3 lit. c BehiG gilt dieses für Wohngebäude mit mehr als acht Wohneinheiten, für welche nach Inkrafttreten dieses Gesetzes eine Bewilligung für den Bau oder für die Erneuerung erteilt wird. Der Zugang zu dem Gebäude und zu den einzelnen Stockwerken muss gewährleistet sein (E. 8.d). Das BehiG enthält keine Begriffsdefinition des Wortes „Wohngebäude“. Im vorliegenden Fall ist das Gericht klar der Meinung, dass die vier Häuser der Arealbebauung je als eigenständige Gebäude zu betrachten sind. Sie haben alle eine eigene Erschliessung und sind lediglich über die gemeinsame Unterniveaugarage verbunden. Der Wortlaut und auch der Wortsinn erlauben es unter den vorliegenden Umständen nicht, den Begriff „Wohngebäude“ auf Arealbebauungen auszudehnen, bei denen die Gesamtzahl der erstellten Wohnungen über acht liegt (E. 8.e).

Die Beschwerdeführenden kritisieren, dass die zwei eingeplanten Besucherparkplätze entlang der Weidstrasse im Bereich der Baulinie liegen und unter einem Beseitigungsrevers stehen. Eine Arealbebauung, bei der die Parkplätze nicht auf Dauer sichergestellt seien, genüge den an sie gestellten erhöhten Ansprüchen nicht (E. 9.a). Dem Gericht zufolge ist diese Tatsache nicht als Qualitätseinbusse der Arealbebauung zu werten, zumal die Frage angesichts des heutigen Ausbaustandards und des 2010 in Kraft gesetzten Zonenplans (Einordnung/Verbleib fast des gesamten Hanges oberhalb der Ägeristrasse in der Zone W2b) eher theoretischer Natur scheint (E. 9.e).

Die Beschwerde wird in allen Punkten abgewiesen.

27.7 Urteil vom 28. Juni 2011

Arealbebauung

Die Beschwerdeführenden rügen, dass der Stadtrat von Zug auf ein Baugesuch eingetreten ist und beurteilt hat, obwohl das vorher gestellte Gesuch der I. AG, welche mutmasslich wirtschaftlich deckungsgleich mit der Gesuchstellerin sei, noch hängig bzw. nicht rechtskräftig entschieden worden sei.

Das Einreichen eines neuen Baugesuches während der Rechtshängigkeit - bevor ein früheres erledigt ist - ist nicht rechtsmissbräuchlich (vgl. Beschluss des Verwaltungsgerichts vom 28. April 2010 i.S. A. S., in GVP 2010, S. 139 ff.). Es besteht aber seitens des Baugesuchstellers kein Anspruch darauf, dass alternative Baugesuche gleichzeitig überprüft werden. Während der Hängigkeit eines Baugesuches kann ein Alternativgesuch eingereicht werden, ohne dass deswegen die Gegenstandslosigkeit eines früheren, noch hängigen Gesuches verfügt werden dürfte, sofern der Gesuchsteller ein hinreichendes Interesse darzutun vermag und das Baugesuch keinem Rechtsmissbrauch gleichkommt. Aus verfahrensökonomischen Gründen, d.h. in Berücksichtigung der in einem Baubewilligungsverfahren zu

tätigenden Abklärungen, hat die Baubewilligungsbehörde jedoch vorweg eines der beiden Projekte zu beurteilen und das Alternativgesuch zu sistieren, bis das Ergebnis aus dem „ersten“ Verfahren rechtskräftig feststeht. Die Bauherrschaft ist also aufzufordern, sich zu entscheiden, welches der beiden Baugesuche sie favorisiert. Dieses ist zu behandeln und die übrigen Verfahren zu sistieren, bis der Entscheid über das „erste“ Gesuch in Rechtskraft erwachsen ist. Drittpersonen, die an einem Baugesuchsverfahren als Einsprechende oder als Beschwerdeführende beteiligt sind, kann nicht zugemutet werden, dass sie regelmässig die Profilierung des Nachbargrundstücks beobachten und allfällige Veränderungen registrieren und anfechten würden. Jedenfalls müssen in einem solchen Fall die beteiligten Dritten über Änderungs- und Alternativprojekte informiert werden. Ebenso ist ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme einzuräumen. Vorliegend reichte die Bauherrschaft im September 2009 das hier strittige Baugesuch ein, obwohl ein von der I. AG im Juli 2008 eingereichtes, dasselbe Grundstück betreffendes Baugesuch noch Gegenstand eines Verwaltungsgerichtsverfahrens bildete und noch nicht entschieden war. Die Baubewilligungsbehörde hätte infolge des hängigen Verfahrens das Baubewilligungsverfahren zu jenem Zeitpunkt nicht an die Hand nehmen müssen. Dass sie dies aber getan hat, ist offensichtlich kein rechtsmissbräuchliches Verhalten bzw. können die Beschwerdeführenden daraus keine Rechte für sich ableiten (E. 3.b).

Nach herrschender Praxis bedarf eine Projektänderung, bei welcher das Bauvorhaben in seinen Grundzügen gleich bleibt, keines neuen Gesuches. Verzichtet die Baubewilligungsbehörde auf eine erneute Publikation, so sind die Dritten, die sich bereits mittels Einsprache am Verfahren beteiligt haben, über die Änderungen in Kenntnis zu setzen und ist ihnen die Möglichkeit zur weiteren Stellungnahme zu erteilen (E. 4.b).

Es bestehen nur geringfügige Abweichungen zum ersten Projekt 1991/93, welche so marginal sind, dass kein neues Baubewilligungsverfahren eingeleitet werden musste. Auch auf eine Neuprofilierung durfte offensichtlich verzichtet werden, nachdem das Volumen der drei Häuser sowohl horizontal als auch vertikal in geringem Umfang verkleinert wurde (E. 4.c).

Die Mehrausnützung von nur maximal 26,6 m2 bei der heutigen Ausnützung von 1’249,2 m2 darf ohne Rechtsverletzung als geringfügige Abweichung bezeichnet werden, welche keine Zustimmung der Beschwerdeführenden verlangte (E. 6.b).

Eine wesentliche Änderung bildet tatsächlich der Gemeinschaftsraum, welcher aber heute im Vergleich zu 1991/93 gesetzlich vorgeschrieben ist und insofern keine Zustimmung der übrigen Bewohner erfordert (E. 7.b).

27.8 Urteil vom 21. Juli 2011

Baurecht (baupolizeiliche Anzeige)

Gemäss § 7 Abs. 3 PBG trifft der Gemeinderat grundsätzlich die planungs- und baurechtlichen Entscheide für die Einwohnergemeinde und erfüllt vorbehältlich von § 6 PBG, der bestimmt, dass die Baupolizei im Wald Sache der Direktion des Innern ist, die baupolizeilichen Aufgaben. Der Gemeinderat kann seine Befugnisse als Baubewilligungs- und Baupolizeibehörde teilweise an eine untere gemeindliche Behörde delegieren (§ 7 Abs. 4 PBG). Aus § 2 des Gesetzes über den Feuerschutz (FeuerschutzG; BGS 722.21) ergibt sich, dass der Feuerschutz Sache der Einwohnergemeinden ist. Der Gemeinderat überwacht und vollzieht den Feuerschutz der Gemeinde. Aus den Akten und den Rechtsschriften ergibt sich nicht, dass der Gemeinderat seine ihm von Gesetzes wegen zustehenden Kompetenzen betreffend Brandschutz bzw. Feuerschau an eine gemeindeinterne Stelle delegiert hätte. Die Brandschutzstelle bzw. die Feuerschau bearbeitet für den Gemeinderat die Gesuche, die in dessen Zuständigkeitsbereich liegen und führt die Bau- und Schlusskontrollen durch. Eine eigene Bewilligungskompetenz kommt der gemeindlichen Brandschutzkontrolle nicht zu. Der Gemeinderat bleibt für die Erteilung von Baubewilligungen und für die Beurteilung von entsprechenden baupolizeilichen Anzeigen zuständig. Der Gemeinderat ist auch zuständig für die Erteilung von Brandschutzbewilligungen i.S.v. § 15 f. FeuerschutzG (E. 2.a).

Die baupolizeiliche Anzeige ist eine klassische Aufsichtsbeschwerde (E. 2.b).

Zur Frage der Gemeindeautonomie: Die Gemeinden stehen grundsätzlich im Rahmen ihrer gesamten Tätigkeit unter der Aufsicht des Kantons (§ 4 Gemeindegesetz). Die Aufsicht des Kantons über die Gemeinden steht dem Regierungsrat zu (§ 33 Gemeindegesetz). Den Gemeinden steht zwar in verschiedenen Bereichen des Baurechts ein erheblicher Ermessensspielraum zu, in den von der vorgesetzten Behörde nicht ohne Not eingegriffen werden soll. Von einem erheblichen Autonomiebereich in Bau- und Planungssachen, in den die Aufsichtsbehörde nicht eingreifen dürfte, kann aber nicht gesprochen werden (E. 2.c).

Der Gemeinderat als Baupolizeibehörde ist bei Nichteinhaltung der gesetzlichen Ordnung im Bauwesen befugt, alle erforderlichen und geeigneten Massnahmen zu ergreifen. Zu diesen Massnahmen gehört die Kontrolle eines Bauvorhabens vor, während und nach der Bauausführung entsprechend den bewilligten Plänen. Kommt der Gemeinderat im Rahmen der Kontrollen zum Schluss, dass die baurechtlichen Regeln missachtet sind, so hat er für die Wiederherstellung der rechtmässigen Ordnung besorgt zu sein (E. 3.a).

Für die Kaminhöhe sind in erster Linie feuerpolizeiliche und technische Vorgaben zu beachten. Ebenfalls zu beachten ist die Einordnung des Kamins in die umliegende Dachlandschaft und in die Umgebung. Im Rahmen der gemeindlichen Abklärung ist ebenfalls zu prüfen, ob durch die Lage und die Höhe des Kamins tatsächlich die Schlaf- und Wohnzimmer sowie der Gartensitzplatz der Nachbarn in inakzeptabler und gesundheitsschädigender Weise von Rauchimmissionen erfasst werden. Für die Wahl der Länge des Kamins sind ebenfalls die Grundsätze der Verhältnismässigkeit zu beachten. Der Kamin muss geeignet sein, den Rauch und die Abgase zuverlässig über das Dach zu führen. Der Kamin sollte aber nicht höher als technisch notwendig sein (E. 4.b).

Der Gemeinderat als zuständige baupolizeiliche Behörde ist vom Regierungsrat zu Recht angewiesen worden, über die Höhe des Cheminée-Kamins unter Beizug des gemeindlichen Brandschutzexperten nochmals zu befinden (E. 6).

27.9 Urteil vom 21. Juli 2011

Baubewilligung für den Ersatz des Glashauses beim Gästetrakt

Die Beschwerdeführenden rügen, dass die Rechtmässigkeit der bestehenden Baute als Voraussetzung für die Anwendung der Bestandesgarantie nicht gegeben sei (E. 2).

Der Gästetrakt samt den Fitnessräumen ist ordnungsgemäss bewilligt und 2004 fertig gestellt worden. Die entsprechenden Bewilligungen sind formell und materiell rechtskräftig geworden und können in diesem Verfahren nicht mehr überprüft werden. Entsprechend kann auch allen Anträgen der Beschwerdeführenden nicht gefolgt werden, welche in irgendeiner Form die Überprüfung der seinerzeitigen Baubewilligungen bzw. der anschliessend erstellten Bauten verlangen (E. 2.g).

Am 7. Mai 2007 ist die Bauordnung 2006 der Gemeinde Walchwil (BO) in Kraft getreten. Diese enthält in § 34 Regeln für Terrassenhäuser, die in Verbindung mit § 14 V PBG (in der Fassung vom 1. Juni 2004) die Erteilung einer ordentlichen Baubewilligung nach den seit 2006 bzw. 2004 geltenden Bauvorschriften für Terrassenhäuser verunmöglichen. Z.B. ist das Dachgeschoss vorliegend nur um zwei statt drei Meter zurückversetzt. Zudem sind bei Terrassenhäusern nur noch Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer zulässig. Wie der Regierungsrat richtig feststellt, kann das Bauvorhaben daher nur bewilligt werden, wenn es unter die Bestandesgarantie fällt (E. 2.g).

Bestehende Bauten und Anlagen, die im Zeitpunkt ihrer Errichtung den geltenden materiellrechtlichen Vorschriften entsprochen haben, geniessen Bestandesgarantie. Der eigentumsrechtlich geschützte Bereich umfasst ferner Massnahmen, welche der Bestandeserhaltung vorschriftswidrig gewordener Bauten und Anlagen dienen. Es wäre mit der Eigentumsgarantie nicht vereinbar, wenn solche Bauten

beim Inkrafttreten strengerer Vorschriften zwar stehen bleiben und genutzt werden dürften, dem Eigentümer aber gleichzeitig untersagt wäre, die erforderlichen Vorkehrungen zur Erhaltung der Bauten und ihrer Nutzung zu treffen. Von der Eigentumsgarantie gedeckt sind dabei Unterhaltsarbeiten und Renovationen, nicht aber Umbauten, Erweiterungen und Nutzungsänderungen. Entscheidend ist, dass es sich um eine Werterhaltung handelt, wobei in unbedeutender Weise auch das Volumen vergrössert und das Erscheinungsbild verändert werden können (E. 3.a).

Gemäss der Rechtsprechung des Bundesgerichts steht es den Kantonen frei, die Besitzstandsgarantie für Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen über das verfassungsrechtliche Minimum hinaus zu erweitern. Der Kanton Zug gehört zu den Kantonen, welche den Umfang der erweiterten Besitzstandsgarantie unterschiedlich geregelt haben, je nachdem, ob eine Baute zonenwidrig ist oder gegen Bauvorschriften im engeren Sinn verstösst. Gemäss § 72 Abs. 1 PBG dürfen rechtmässig erstellte, zonenfremd gewordene Bauten und Anlagen erhalten, angemessen erweitert, umgebaut oder in ihrem Zweck teilweise geändert werden, wenn keine nachteiligen Einwirkungen auf die Nachbarschaft zu erwarten sind. Falls die Bauten und Anlagen der Zone, nicht aber den Bauvorschriften entsprechen, dürfen sie unterhalten, erneuert und - soweit dadurch nicht stärker vom geltenden Recht abgewichen wird - auch umgebaut und erweitert werden (§ 72 Abs. 2 PBG) (E. 3.b).

Bei der vorgesehenen Sanierung des Glasdaches und der Glaswände (die zwar einen wesentlichen Teil des Erdgeschosses und das Dach beinhaltet) geht es um eine der Werterhaltung dienende Massnahme. Das Gästehaus soll davor geschützt werden, vorzeitig zu verfallen. Das Glasdach und die Glaswände müssen wegen unkorrekter Dimensionierung der Tragelemente des Daches ersetzt werden. Verschiedene Elemente erfüllen die SIA-Anforderungen bezüglich Tragfähigkeit und Gebrauchstauglichkeit nicht. Entsprechend muss es dem Eigentümer erlaubt sein, unbefriedigende technische Einrichtungen zu ersetzen. Der Rückbau und Wiederaufbau eines Teils des Gästehauses fällt unter die Bestandesgarantie von § 72 Abs. 2 PBG (E. 3.i).

27.10 Urteil vom 21. Juli 2011

Die Beschwerdelegitimation verlangt neben der formellen Beschwer (Teilnahme am Verfahren der Vorinstanz/keine Möglichkeit zur Teilnahme) eine spezifische Beziehungsnähe zur Streitsache (besondere Berührtheit durch den Entscheid oder Erlass) und einen praktischen tatsächlichen Nutzen aus der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheids (schutzwürdiges Interesse).

Besondere Berührtheit: Die Nähe der Beziehung zum Streitgegenstand muss bei Bauprojekten insbesondere in räumlicher Hinsicht gegeben sein (E. 4.b). Der Nachbar ist grundsätzlich zur Beschwerde (vor dem Regierungsrat/Verwaltungsgericht/Bundesgericht) befugt, wenn er in einer für die vorgebrachte Rüge relevanten örtlichen Beziehung zum Bauobjekt steht und der Ausgang des Verfahrens seine Interessen beeinträchtigen könnte. Die räumliche Distanz zwischen dem Bauvorhaben und der Liegenschaft des Beschwerdeführers ist dabei zwar ein gewichtiges, jedoch nicht das einzige Kriterium für die Beurteilung der Beschwerdelegitimation. Vielmehr ist stets eine Würdigung sämtlicher rechtserheblicher Sachverhaltselemente vorzunehmen. Eine hinreichend enge nachbarliche Raumbeziehung wird grundsätzlich bejaht, sofern das Grundstück des Beschwerdeführers unmittelbar an das Baugrundstück angrenzt oder sich in dessen unmittelbarer Nähe befindet. Nach der bisherigen Praxis erachtet das Verwaltungsgericht wie das Bundesgericht in der Regel Nachbarn bis zu einem Abstand von 100 Metern als zur Beschwerde berechtigt. Das Bundesgericht legt aber stets Wert darauf, dass sich die Legitimation nicht bloss aus der räumlichen Nähe ergibt, sondern erst aus einer daraus resultierenden besonderen Betroffenheit, z. B. durch Immissionen (BGE 125 II 15, E. 3.a; BGE 116 Ib 324, E. 2.d; GVP 1997/98, 87 f.) (E. 4.c).

Zur Beschwerde gegen ein Bauvorhaben nicht legitimiert ist, wer nicht durch den geplanten Bau und die von ihm ausgehenden Immissionen direkt betroffen ist, sondern seine Berührtheit - beispielsweise als Bruder des Bauherrn - einzig auf familien- und erbrechtliche Belange zurückführt. Auch eine rein emotionale Verbundenheit zu einem Bauobjekt - Elternhaus, ehemaliger langjähriger Wohnsitz - vermag

keine Einsprache- bzw. Beschwerdelegitimation zu begründen (E. 4.d).

Dem Beschwerdeführer hat es folglich an der Legitimation zur Beschwerde an den Regierungsrat gemangelt und dieser ist zu Recht nicht auf die Beschwerde eingetreten (E. 6.d).

27.11 Urteil vom 25. Oktober 2011

Die 1955 erteilte Baubewilligung für die Überbauung Pilatusstrasse, bestehend aus sechs Doppel-Achtfamilienhäusern, entspricht den heute geltenden Bestimmungen betreffend Arealbebauungen. Die seinerzeitige Baubewilligung, die die Erlaubnis beinhaltete, ein Stockwerk höher zu bauen als es in der Zone W3 erlaubt gewesen wäre, konnte nur gestützt auf einen Gesamtplan erteilt werden. Mit der Baubewilligung stellte der Gemeinderat fest, dass durch den Gesamtplan eine bessere Lösung in Bezug auf das Orts- und Landschaftsbild erzielt werde. Wenn der Regierungsrat im angefochtenen Beschluss festgestellt hat, dass die Überbauung an der Pilatusstrasse als Vorläufer einer heutigen Arealbebauung betrachtet werden müsse und dass daher die heute geltenden Vorschriften betreffend die Arealbebauung für die Beurteilung des Bauvorhabens wegleitend sein müssten, so hat er kein Recht verletzt (E. 2.i).

Der Gesamtplan, dessen Gültigkeit im Rahmen von Revisionen der gemeindlichen Bauordnung ausdrücklich bestätigt wurde, hat nach wie vor seine Gültigkeit, denn er war weder befristet noch ist er zwischenzeitlich aufgehoben worden (E. 2.j).

Nachträgliche Änderungen von Arealbebauungen sind grundsätzlich möglich (§ 29 Abs. 4 PBG). Sind alle Eigentümer im Bereich des Arealbebauungsperimeters mit einer Änderung einverstanden, so kann sogar eine völlig neue Arealbebauung erstellt werden, wenn diese den heute geltenden gesetzlichen Anforderungen entspricht. Ist eine Arealbebauung aber ganz oder teilweise erstellt, so behält sie grundsätzlich ihren Charakter als Arealbebauung. Teile davon können nicht mehr beliebig überbaut werden. Die Gestaltung eines Areals wird in der Baubewilligung verbindlich festgelegt. Beinhaltet ein neues Bauvorhaben eine wesentliche Konzeptänderung, so braucht es für dessen Bewilligung die Zustimmung aller betroffenen Grundeigentümer. Geht es nur um untergeordnete Änderungen und stimmen nicht alle Eigentümer zu, so sind die rechtlich relevanten nachbarlichen Interessen gegeneinander abzuwägen. Ein berechtigtes bauliches Anliegen darf nicht an der fehlenden Zustimmung eines nicht rechtserheblich belasteten Eigentümers scheitern. Dabei ist der Grundeigentümer aber vor erheblich belastenden Eingriffen ins Eigentum zu schützen. Als wesentliche Konzeptänderung wird z. B. der Bau von Parkplätzen im Freien in einem Areal qualifiziert, bei dem die Parkplätze als Grundsatz in Garagen zu erstellen waren (E. 3.a).

Die geplante Überbauung der Grünflächen (Tiefgarage mit 22 Parkplätzen und 16 oberirdischen Parkplätze) in diesem Bereich greift erheblich in die Gestaltung der bestehenden Überbauung ein. Die grossen Grünflächen zwischen den einzelnen Gebäuden sind wesentliche Merkmale der Überbauung und können nicht durch einen einzelnen Eigentümer ohne die Zustimmung der anderen Miteigentümer überbaut werden (E. 3.b).

Bei der Verschiebung des Spielplatzes handelt es sich nicht um eine wesentliche Anpassung des Konzepts der Arealbebauung. Die Kinderspielplätze können innerhalb des Areals der Gesamtplanung an jedem dafür geeigneten Platz erstellt werden (E. 4.b). Das Verschieben und Verändern eines Kinderspielplatzes stellt zweifellos einen bewilligungspflichtigen Vorgang dar. Das entsprechende Baubewilligungsverfahren wird von der Gemeinde noch durchzuführen sein (E. 4.c).

27.12 Urteil vom 27. September 2011

Eine Bauanzeige muss einen aktuellen Situationsplan mit Darstellung des vermassten Vorhabens sowie einen Beschrieb mit Stichworten enthalten und ist vom Grundeigentümer zu unterzeichnen (§ 25 V PBG). Diesen Anforderungen hat die Eingabe der Bauherrschaft nicht genügt. Hätte nämlich der Gemeinderat gewusst, dass der Beschwerdeführer die Erstellung einer mehr als 7 Meter langen und bis 95 cm hohen

Mauer, die Erstellung eines 142,5 m2 grossen Sitzplatzes, wovon fast 100 m2 mit Waschbetonplatten bedeckt sind, und den Bau einer 2 x 2 Meter grossen und mehr als 1 Meter hohen Feuerstelle beabsichtigte, so hätte er mit Sicherheit das Baugesuch in das ordentliche Baubewilligungsverfahren verwiesen. Die Abteilung Bau/Planung wäre in jedem Fall verpflichtet gewesen, diese Bauanzeige für ein Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone umgehend der Baudirektion bzw. dem Amt für Raumplanung zu übermitteln. Selbst wenn das Bauvorhaben tatsächlich von geringer Tragweite und ohne erhebliches Interesse für die Öffentlichkeit und irgendwelche Einspracheberechtigte gewesen wäre, so hätte es trotzdem gemäss § 44 Abs. 2 PBG einer Stellungnahme des ARP bedurft, welches im Auftrag der Baudirektion die Zustimmung betreffend die Erstellung und Veränderung von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone i.S.v. Art. 25 RPG bzw. § 10 Abs. 1 PBG erteilt (E. 2.a).

Die ohne Zustimmung der kantonalen Bewilligungsbehörde (ARP) erteilte Zustimmung zu den als erheblich zu qualifizierenden baulichen Änderungen der Umgebung des Schützenhauses ist als nichtig zu qualifizieren. Zu prüfen ist daher weiter, ob eine nachträgliche Baubewilligung durch den Gemeinderat und eine nachträgliche Zustimmung durch das ARP möglich sind (E. 2.b).

Das Schützenhaus ist in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform, so dass eine nachträgliche Baubewilligung für die bereits erstellten Umgebungsarbeiten nur erteilt werden kann, wenn die Voraussetzungen der Art. 24 ff. RPG für ein Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone erfüllt sind (E. 3). Da das Schützenhaus nach wie vor bestimmungsgemäss nutzbar ist, steht es unter der verfassungsrechtlichen Besitzstandsgarantie, welche sich in Art. 24c RPG widerspiegelt. Neben der eigentlichen Bestandesgarantie erlaubt Art. 24c Abs. 2 RPG zusätzlich die Erneuerung, teilweise Änderung, die massvolle Erweiterung und den Wiederaufbau (E. 3.b).

Im vorliegenden Fall haben wir es mit einer teilweisen Änderung des Schützenhauses zu tun. Eine Änderung i.S.v. Art. 24c Abs. 2 kann in einer Vergrösserung der bestehenden Gebäulichkeiten, einer inneren und äusseren Umgestaltung oder in einer Zweckänderung bestehen (E. 3.c).

è Achtung: Gesetzesrevision: ergänzter Art. 24c RPG im Nov. 2012 in Kraft getreten!!!

Eine Wegleitung des Bundesamtes für Raumentwicklung (ARE) über die Bewilligungen nach Art. 24c RPG, Stand Februar 2007, kategorisierte die Zweckänderungen nach ihrem Ausmass und stellte fest, unter welchen Umständen die Grenzen des Zulässigen erreicht sind. Eine Kategorie bilden Zweckänderungen, welche das Höchstmass zulässiger Veränderungen ausschöpfen und keine zusätzliche Erweiterung zulassen. Als Beispiel wird u.a. die Umnutzung eines Schützenhauses in ein Pfadiheim (nicht für Festivitäten ausserhalb des Pfadibetriebs) erwähnt (E. 3.c). Der Umbau des Schützenhauses in ein Festlokal für Fremdpersonen wäre nicht zulässig und würde den Rahmen einer gestützt auf Art. 24c Abs. 2 RPG zulässigen teilweisen Änderung bei Weitem überschreiten (E. 3.d).

Vorliegend im Wesentlichen umstritten sind die Nutzung des Vorplatzes als Gartenwirtschaft und die damit einhergehenden baulichen und optischen Veränderungen. Im Vergleich zur bisherigen Nutzung des Vorplatzes führt das Bauvorhaben zu einer kompletten Änderung der bisherigen Nutzung. Während die Fläche zwischen dem Schützenhaus und dem Kugelfang bis anhin so gut wie nicht genutzt werden konnte, soll nun eine Gartenwirtschaft mit erheblichen Ausmassen entstehen. Eine solche Nutzung des Vorplatzes als Gartenwirtschaft beinhaltet eine vollständige Zweckänderung des dem Schützenhaus vorgelagerten Bereiches. Die Nutzung des Platzes als Gartenwirtschaft mit Grillmöglichkeit und die dafür notwendigen baulichen Veränderungen übersteigen das bewilligungsfähige Mass einer Umnutzung bei Weitem. Die Identität der Baute ist nicht mehr gegeben. Mit der Bewilligung des Umbaus des Schützenhauses (Aufenthaltsraum, Küche und gedeckter Unterstand), um das Ganze als Schützenstube bzw. Vereinslokal nutzen zu können, ist die maximal bewilligungsfähige Grösse nach Art. 24c Abs. 2 RPG bereits erreicht (E. 3.e).

27.13 Urteil vom 29. November 2011

Auf einem Grundstück in Walchwil soll eine neue Mobilfunkanlage erstellt werden (E. 2.a). Im vorliegenden Entscheid ist einzig noch die denkmalpflegerische Beurteilung des Bauprojekts als Bewilligungsvoraussetzung zu prüfen (E. 2.b). Es stellt sich die Frage, ob die geplante Mobilfunkantenne einen allfälligen Umgebungsschutz der Villa W. verletzt (A.).

Denkmäler und Kulturgüter werden im kantonalen Denkmalschutzgesetz definiert (§ 1 DMSG). Gemäss § 4 DMSG werden Objekte, an deren Erhaltung ein sehr hohes öffentliches Interesse besteht, unter kantonalen Schutz gestellt und in das Verzeichnis der geschützten Denkmäler (Denkmalverzeichnis) eingetragen. Gemäss § 5 DMSG sind Objekte, deren Schutz erwogen wird, im Inventar der schützenswerten Denkmäler aufzuführen (E. 4.b).

Die Gemeinden melden bauliche Veränderungen in der näheren Umgebung schützenswerter oder geschützter Denkmäler vor Erteilung der Baubewilligung dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie zur Stellungnahme (E. 4.b).

Die Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege hat in einem Grundsatzpapier „Mobilfunkantennen an Baudenkmälern“ vom 23. Juli 2002, revidierte Fassung vom 12. März 2008, Kriterien für die Bewilligung von Gesuchen zum Bau von Mobilfunkantennen an Baudenkmälern veröffentlicht. Danach ist es generell zu vermeiden, Mobilfunkantennen an Baudenkmälern oder in ihrer Umgebung anzubringen. An Baudenkmälern und in deren massgeblicher Umgebung sind Mobilfunkantennen nur möglich, wenn sie Gestalt und Wirkung der Denkmäler nicht beeinträchtigen. In der massgeblichen Umgebung von Baudenkmälern und Ensembles dürfen Mobilfunkantennen nur errichtet werden, wenn sie die relevanten Blickrichtungen vom Denkmal aus und die relevanten Blickrichtungen vom öffentlichen Raum auf das Denkmal nicht stören. Der Wirkungsbereich eines Baudenkmals umfasst auch seine historisch gewachsene Umgebung. Die kantonalen bzw. kommunalen Denkmalpflege-Fachstellen sind Fachinstanz für die Beurteilung, ob eine Antenne oder ein zu einer Antennenanlage gehörender Bestandteil den oben definierten Anforderungen genügt. Es können somit auch Eingriffe in die für die Wirkung des Baudenkmals massgebliche Umgebung das Gebot der Schonung i.S.v. Art. 3 NHG verletzen (E. 4.c).

Zu Recht hält der Regierungsrat fest, dass das Denkmalschutzgesetz von Beginn weg das Verzeichnis der geschützten Denkmäler (Denkmalverzeichnis) vom Inventar der schützenswerten Denkmäler unterscheidet und je einen unterschiedlich ausgestalteten Objektschutz und Umgebungsschutz für die beiden „Kategorien“ vorsieht. Die Unterschutzstellung nach § 4 DMSG erfordert ein sehr hohes öffentliches Interesse. Demgegenüber ist der kantonale Schutz für die im Inventar gemäss § 5 DMSG aufgeführten Objekte noch in der Schwebe (E. 4.d).

Objektschutz: Der Regierungsrat hat richtig festgestellt, dass die Formulierung in § 15 Abs. 2 DMSG (bezieht sich auf inventarisierte Objekte), wonach die Gemeinden die geplanten Bauvorhaben dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie „zur Stellungnahme zu unterbreiten“ haben, nicht wie bezüglich der Objekte im Denkmalverzeichnis zu verstehen ist. Es geht bei den inventarisierten Objekten nicht darum, dass die Fachinstanz ein Gutachten mit Auflagen, Bedingungen und Vorbehalten erstellt, sondern darum, dass die Auswirkungen des geplanten Bauprojekts auf das inventarisierte Objekt konkret und rechtzeitig geprüft werden können. Die Meldung zur Stellungnahme an das Amt für Denkmalpflege und Archäologie soll also der Behörde den notwendigen zeitlichen Spielraum gewähren, um eine formelle Unterschutzstellung zu prüfen. Kommt die Fachinstanz zum Schluss, dass das geplante Projekt das inventarisierte Objekt entscheidend verändert, kann die zuständige Behörde ein Unterschutzstellungsverfahren einleiten. Entscheidet sich die Behörde gegen eine Unterschutzstellung, kann der Eigentümer die baulichen Massnahmen ohne denkmalpflegerische Auflagen vornehmen.

Das Objekt kann weiterhin im Inventar belassen werden, so dass bei späteren baulichen Veränderungen erneut die verfahrensrechtliche Meldepflicht gemäss § 15 Abs. 2 DMSG zur Anwendung kommt. Diese kann dann eventuell eine Unterschutzstellung bewirken. In jedem Fall hat das Amt für Denkmalpflege und

Archäologie seine Stellungnahme zuhanden der gemeindlichen Baubewilligungsbehörde einzureichen, sodass sich die Verfahrensbeteiligten im Sinne des rechtlichen Gehörs dazu äussern können. Was den Umgebungsschutz betrifft, gilt das gleiche Vorgehen. Auch hier gibt die Meldung zur Stellungnahme der Behörde den notwendigen zeitlichen Spielraum, um eine allfällige Unterschutzstellung zu prüfen (E. 4.d).

Sowohl für das Eigentum an einem schützenswerten Denkmal als auch für das Eigentum in dessen näherer Umgebung gelten lediglich, aber immerhin, die verfahrensrechtlichen Meldepflichten an das Amt für Denkmalpflege und Archäologie. Bei den im Denkmalverzeichnis aufgeführten geschützten Objekten bestehen demgegenüber neben den verfahrensrechtlichen Meldepflichten zusätzliche materiell-rechtliche Einschränkungen, die den Schutz des Objekts und der relevanten Umgebung gewährleisten (E. 4.d).

Die Villa W. ist im Inventar gemäss § 5 DMSG aufgeführt. Die Eigentümerin hat im Jahr 2006 ein Unterschutzstellungsverfahren in Gang gesetzt, das von der Direktion des Innern mindestens bis zur Erledigung dieses Baubewilligungsverfahrens sistiert worden ist. Der Regierungsrat hat deshalb zu Recht festgehalten, dass die Villa W. nicht unter Schutz gestellt worden ist und nicht als geschütztes Denkmal i.S.v. § 4 DMSG gilt (E. 4.f).

Die Erteilung einer Baubewilligung für eine Mobilfunkanlage stellt eine Bundesaufgabe im Sinne von Art. 3 NHG dar, weshalb die zuständigen Behörden zur Schonung der in Art. 3 Abs. 1 NHG genannten Schutzobjekte verpflichtet sind (E. 2.b). Nachdem nach kantonalem Recht geklärt ist, ob die Villa W. Denkmalschutz geniesst, bleibt auch im Anwendungsbereich von Art. 3 NHG kein Spielraum für eine darüber hinausgehende, vom kantonalen Verfahren losgelöste Interessenabwägung (E. 5.c).

27.14 Urteil vom 29. November 2011

Im Jahr 1987 hatte der Gemeinderat Überbauungsbestimmungen für das Gebiet Hagli genehmigt und diesen damit eine rechtssatzähnliche Stellung eingeräumt. Die Bestimmungen erreichten aber wegen fehlender Zustimmung der Einwohnergemeindeversammlung und wegen fehlender Genehmigung durch den Regierungsrat nicht die Qualität einer Bauordnung (E. 4.a).

Die Bauordnung der Gemeinde Oberägeri enthält seit der Revision 2006 unter der Marginale „Abweichende Bestimmungen für die Wohnzone Hagli“ folgende Regelung (Art. 29 BO):

„In der im Gebiet Hagli ausgeschiedenen Wohnzone sind Neubauten besonders gut in die bestehende Überbauung einzuordnen. Im Übrigen gelten zusätzlich folgende Bestimmungen:

a) freistehende Garagen sind nicht gestattet;

b) Garagenvorplätze, Besucherparkplätze und Hauseingänge dürfen nur mit Pflastersteinen oder Natursteinen ausgestaltet werden.“

Die übrigen Regeln der für die Wohnzone Hagli geltenden Überbauungsbestimmungen aus dem Jahr 1987 wurden gemäss Art. 65 lit. f. BO ausdrücklich aufgehoben. Der Wortlaut von Art. 65 BO zeigt, dass es sich entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers bei Art. 29 BO um eine abschliessende Aufzählung handelt. Der Gesetzgeber wollte mit dem Einbau der früheren abweichenden Bestimmungen für bestimmte Wohnzonen in die neue Bauordnung erreichen, dass neben der ordentlichen Bauordnung keine Sondernormen für vereinzelte Wohnzonen mehr gelten (E. 2.g).

Zur Einordnung in die Umgebung (Art. 10 BO): Der ästhetische Eindruck eines Bauvorhabens wird durch viele Faktoren mitbestimmt. Von erheblicher Bedeutung sind die Dachform, die Dachneigung, die Dachausrichtung, die Fassadengestaltung, die Fassadenfarbe, die Fensterform und -grösse, die Gebäudehöhe, das Gebäudevolumen, die Balkone, die Grösse der Balkone und die Umgebungsgestaltung. Je heterogener sich die Umgebung bezüglich solcher Merkmale präsentiert, umso

weniger kann von typischen Charakteristika gesprochen werden und umso weniger muss ihnen deshalb ein Bauvorhaben Rechnung tragen. Daher gilt, dass die Ästhetikklausel umso stärker wirkt, je einheitlicher die Umgebung ist und umso schwächer wirkt, je heterogener die Umgebung ist. Die Ästhetikklausel dient nicht dem Zweck, dass nur eine bestimmte Gestaltung und eine bestimmte architektonische Qualität verlangt werden können. Aus der Ästhetikklausel lässt sich auch nicht generell das Gebot ableiten, bei Neubauten die in der Nachbarschaft bestehenden Baumaterialien, Formen und Farben zu übernehmen (E. 3.f). Eine solche Forderung müsste klar in der Bauordnung festgeschrieben sein (E. 3.i).

Die Bauherrschaft durfte sich also darauf verlasen, dass die aufgehobenen Bestimmungen betreffend Fassadenmaterialisierung keine Gültigkeit mehr haben. Die Fassadenmauerwerke müssen nicht mit rotbraunen Sichtbacksteinen versehen werden (E. 4).

27.15 Urteil vom 22. Dezember 2011

Gegenstand des Entscheids ist in erster Linie die Frage nach der genügenden Erschliessung des Baugrundstücks (E. 1). Hinter dem Erfordernis der hinreichenden Zufahrt stehen verkehrs-, gesundheits- und feuerpolizeiliche Überlegungen. Eine hinreichende Zufahrt besteht, wenn die Zugänglichkeit sowohl für die Benützer der geplanten Bauten als auch für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste (Feuerwehr, Krankenwagen, Kehrrichtabfuhr, Elektrizitäts- und Wasserwerke etc.) gewährleistet ist. Zur Zufahrt gehört nicht nur das Verbindungsstück von der öffentlich zugänglichen Strasse zum Baugrundstück, sondern ebenso sehr die weiterführende öffentliche Strasse, soweit der Bewohner/Besucher sie zwingend als Zufahrt benützen muss. Die Zufahrt soll verkehrssicher sein. Soweit der Ausbaustandard von Strassen zu beurteilen ist, sind hierfür in der Regel die VSS-Normen heranzuziehen, die indes nicht allzu schematisch und starr gehandhabt werden sollten. Deren Anwendung im Einzelfall muss vor dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit standhalten (E. 2.b).

Die Zufahrt zu einem Bauvorhaben muss nicht nur in tatsächlicher Hinsicht genügen, sondern sie muss spätestens auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des fraglichen Bauvorhabens auch rechtlich gesichert sein. Die rechtliche Sicherung umfasst den Nachweis, dass die Bauherrschaft über ausreichende Benützungsrechte an einer Zufahrt verfügt oder dass ihr für den Ausbau die nötigen dinglichen Rechte zustehen. Der Nachweis kann durch Eigentum, Dienstbarkeit oder aber durch einfache schriftliche Zustimmung des berechtigten Eigentümers geleistet werden (E. 2.c).

Gemäss § 29 V PBG prüft die Baubehörde das Baugesuch auf die Übereinstimmung mit den Vorschriften des öffentlichen Rechts. Sie entscheidet nicht über zivilrechtliche Verhältnisse. Die Prüfung der Übereinstimmung mit privatrechtlichen Vorschriften und privaten Vereinbarungen obliegt den Zivilgerichten. Dies gilt z. B. für Grunddienstbarkeiten (Fuss- und Fahrwegrechte). Gleichwohl haben Verwaltungsbehörden in gewissen Schranken die Befugnis, vorfrageweise auch privatrechtliche Fragen zu beurteilen. Sie sind hierzu aber nicht verpflichtet. Im Sinne einer klaren Kompetenzausscheidung zwischen den zuständigen Organen ist bei der Entscheidung über zivilrechtliche Vorfragen eher Zurückhaltung zu üben. So darf der Entscheid über den Inhalt einer Dienstbarkeit für einen privatrechtlich geordneten Zugang zu einem Grundstück von der Baubewilligungsbehörde als Vorfrage nur entschieden werden, wenn dieser Inhalt leicht feststellbar ist und die Interpretation des Dienstbarkeitsvertrages ein unzweifelhaftes Resultat ergibt. Setzt z. B. die Beurteilung der zivilrechtlichen Vorfrage Beweismassnahmen voraus, muss die formell zuständige Instanz entscheiden. In diesem Fall ist die Baubewilligung zu verweigern, bis sich die Bauherrschaft - nötigenfalls unter Mithilfe des Zivilrichters - einen hinreichenden Ausweis für die behauptete Berechtigung verschafft hat (E. 2.d).

Der Regierungsrat ist zum Schluss gekommen, dass die Erschliessung des Baugrundstücks nur hinreichend sei, wenn die Einmündung in den Hänibüel um zwei Meter gekröpft und das Sichtfeld auf des GS Nr. X so freigehalten werde, dass die Knotensichtweite von 20 Metern bei einer Beobachtungsdistanz von 1,50 Metern eingehalten werden könne. Das Bauprojekt auf der Parzelle GS Nr. Y sei somit bei der verkehrsmässigen Erschliessung darauf angewiesen, dass Bauarbeiten ausserhalb des Baugrundstücks auf einer Nachbarparzelle vorgenommen würden und dass die sich auf dem Nachbargrundstück

befindliche Gartengestaltung samt Bepflanzung an Höhenbeschränkungen halten müsse. Bei der Benützungsmöglichkeit des noch zu bauenden Einlenkers sowie der freizuhaltenden Knotensichtweite handle es sich aber um privatrechtliche Fragen, zu deren Prüfung die Zivilgerichte zuständig seien. Der Stadtrat Zug hätte beim Erteilen der Baubewilligung feststellen müssen, dass weder die Baugesuchsakten vom Grundeigentümer der Nachbarparzelle GS Nr. X unterzeichnet worden seien noch eine Zustimmung des betroffenen Grundeigentümers vorgelegen habe, noch die privatrechtlichen Verhältnisse derart liquid seien, dass sich die Unterzeichnung des Baugesuchs erübrigt hätte (E. 3).

Der Regierungsrat hat mit diesen Feststellungen kein Recht verletzt.

Bei der Frage der faktischen Benützungsmöglichkeiten des noch zu bauenden Einlenkers sowie der freizuhaltenden Knotensichtweite handelt es sich um ungeklärte privatrechtliche Fragen, die vorerst auf den Zivilweg zu verweisen sind. Es fehlt an der rechtlich gesicherten Erschliessung, solange weder ein zivilrechtlicher Entscheid noch eine Vereinbarung zwischen dem durch die Dienstbarkeit belasteten Grundeigentümer und der berechtigten Bauherrschaft über Inhalt, Umfang, Tragung der Kosten und Ausgestaltung des Einlenkers besteht. Auch die Frage der Niederhaltung der Bepflanzung bzw. der Beseitigung von Gartenanlagen in der freizuhaltenden Knotensichtweite muss vorgängig der Erteilung einer Baubewilligung geklärt sein (E. 3.e).

27.16 Urteil vom 22. Dezember 2011

Mit Urteil vom 26. April 2011 hatte das Verwaltungsgericht eine Beschwerde des jetzigen Beschwerdeführers gegen den von der Gemeindeversammlung Walchwil am 9. Dezember 2009 beschlossenen Gefahrenzonenplan abgewiesen.

Der Gefahrenzonenplan der Gemeinde ist in Rechtskraft erwachsen und das Baugrundstück der Bauherrschaft bzw. Beschwerdegegner des aktuellen Verfahrens befindet sich in keiner Gefahrenzone dieses Gefahrenzonenplans. Die Behörden können deshalb - entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers - im vorliegenden Baubewilligungsverfahren von der Bauherrschaft unter keinem Titel spezielle Sicherungsmassnahmen verlangen und haben auch nicht ein Gutachten erstellen zu lassen oder von der Bauherrschaft zu fordern. Da das Baugrundstück auch nicht in die Gefahrenzone 3 aufgenommen worden ist, ist in diesem Fall nicht einmal eine Empfehlung seitens der Baubewilligungsbehörde angezeigt (E. 4.7). Entscheidend für ein behördliches Handeln kann nur die Einstufung des Grundstücks im Gefahrenzonenplan gemäss der gültigen Bauordnung sein (E. 4.7).

Profilierung: Ein Baugespann soll allfällig durch ein Bauvorhaben in ihren Interessen beeinträchtigten Personen ermöglichen, sich über das Projekt zu informieren. Für die Genauigkeit der Profilierung bedeutet dies, dass nicht jeder einzelne Gebäudeteil dargestellt werden muss. Die geplante Baute braucht nur in groben Zügen wiedergegeben zu werden, jedoch immerhin in einer Form, die eine hinreichende Visualisierung und Wahrnehmung für den Rechtssuchenden gewährleistet. Im Allgemeinen reicht es, den Gebäudekubus mit seiner horizontalen und vertikalen Ausdehnung vereinfacht zum Ausdruck zu bringen. Über die genaue Gestalt der Baute hat sich der Nachbar indessen anhand der öffentlich aufliegenden Pläne zu orientieren. Ist die Aussteckung unvollständig oder fehlerhaft, liegt gegebenenfalls eine Verletzung des rechtlichen Gehörs vor (E. 5.5).

Das Baugespann für das von der Bauherrschaft eingereichte Baugesuch war während der Auflagefrist auf dem Baugrundstück errichtet. Das Profil war in diesem Zeitraum korrekt (E. 5.6.a). In der Folge sollen die Profile vorübergehend fehlerhaft gewesen sein. Wie lange und wie gravierend die Abweichungen waren, lässt sich nicht eruieren. Richtig ist die Feststellung des Regierungsrates, wonach der damalige Einsprecher und heutige Beschwerdeführer auch durch eine allfällige spätere unrichtige Profilierung nicht benachteiligt worden sei. Dies nur schon deshalb, weil dem Beschwerdeführer Gelegenheit geboten wurde, in die überarbeiteten Pläne Einsicht zu nehmen und dazu eine Stellungnahme einzureichen (E. 5.6.b)

Das rechtliche Gehör beinhaltet das Recht auf Teilnahme am Beweisverfahren (z. B. Augenschein), das Recht auf Orientierung, das Recht auf Äusserung und das Recht auf Akteneinsicht (E. 6.5). Das rechtliche Gehör des Beschwerdeführers im Zusammenhang mit den Planänderungen ist nicht verletzt worden, da er rechtzeitig über die Planänderungen orientiert worden ist, die neuen Pläne eingesehen hat und sich dazu hat äussern können.

Der Beschwerdeführer vermag mit keiner seiner Rügen durchzudringen. Der Regierungsrat hat in keiner Erwägung seines Beschlusses Recht verletzt (E. 10).

Stichwortverzeichnis

Auml;nderung, teilweise, 15
Auml;sthetische Generalklausel, 18
Uuml;berbauungs(bestimmungen), 17

Abbruch, 9
Akteneinsichtsrecht, 20
Amt fuuml;r Denkmalpflege und Archauml;ologie, 16
Amt fuuml;r Raumplanung, Verfuuml;gungen, 5
Arbeitszone, 6, 7
Arealbebauung, 7, 14
Arealbebauung, Auml;nderungen, 7, 14
Aufsichtsbeschwerde, 9, 12
Augenschein, 9, 20
Ausnuuml;tzungsuuml;bertragung, 8
Ausnuuml;tzungsbonus, 7, 11
Ausnuuml;tzungskonzentration, 8
Ausnuuml;tzungsziffer, 7, 8
Ausnahmebewilligung, 5

Bauanzeige, 14
Baubewilligungs- und Baupolizeibehouml;rde, 11
Baubewilligungspflicht, 14
Baugesuch, 10, 19
Baukontrolle, 12
Bauprojektauml;nderung, 9, 11, 20
Bauten und Anlagen, 13
Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone, 5, 15
Begruuml;ndungspflicht, 8
Behindertengerechtes Bauen, 10
Bepflanzung, 19
Beschwerdelegitimation, 13
Beseitigungsrever, 10
Besitzstandgarantie, 12, 15
Brandschutz, 11
Bundesamt fuuml;r Raumentwicklung (ARE), 15

Dachgestaltung, 5, 7, 12, 13
Denkmalpflege / Denkmalschutz, 16
Dienstbarkeitsvertrag, 7, 18

Eigentumsgarantie, 12
Einmuuml;ndung, 18
Einordnung, 9, 12, 17
Einsprachelegitimation, 14
Einzonung, 6
Energie, 8
Erhaltungsmassnahme, 13
Erneuerung, 13, 15
Erschliessung, 18
Erweiterung, 5, 13, 15

Fahrzeugabstellplatz / Parkplatz, 10, 14
Farbgebung, 18
Fitness, 12

Gauml;rtnerei / Gartenbau, 15
Gefahrenzonenplan, 5, 19
Gemeindeautonomie, 12
Gesamtplanung / Gesamtuuml;berbauung, 14
Grenzabstand (-vorschriften), 10

Hauptwohnrichtung, 9
Heizungen / Heiztechnische Installationen, 8

Identitauml;t der Bauten und Anlagen, 15
Immissionen, 12, 13
Inventar der schuuml;tzenswerten Denkmauml;ler, 16

Kamin, 12
Kognition, 6
Kompetenzaufteilung Bund - Kanton, 17
Kompetenzdelegation, 11
Koordination / Koordinationspflicht, 6

Landwirtschaftszone, 5, 15

Meldepflicht, Denkmalschutz, 16
Mobilfunkantenne, 16

Nachbarliche Interessen, 13
Nutzungsuuml;bertragung, 8, 9
Nutzungsplan, 6
Nutzungsplan, Auml;nderung, 6
Nutzungszone, 10

Ohne-Not-Praxis, 12
Ortsplanungsrevision, 6

Pferdehaltung, 5
Profilierung, 11, 19

Quartierstruktur, 10

Rechtliches Gehouml;r, 6, 9, 20
Rechtskraft, 11

Sanierung, 13
Schattenwurf, 9
SIA-Normen, 13
Sistierung des Verfahrens, 11
Spielplauml;tze, 14
Stadtbildkommission, 7, 9
Stall / Schweinestall / Weidestall, 5
Standortgebundenheit, 5

Terrassenhauml;user, 12

Umbau, 15
Umgebungsgestaltung, 17
Umgebungsschutz, Denkmalpflege, 16
Umnutzung, 5, 15

Verdichtung, 7
Verwaltungsgerichtsbeschwerde, 5

Wauml;rmepumpe, 7
Wegrechte, 18
Widerrechtliche Bauten, 12
Wiederaufbau, 13, 15
Wiederherstellung des rechtmauml;ssigen
Zustands, 12
Wohnzone, 8, 17

Zivilrecht, 18
Zonenkonformitauml;t, 5, 15
Zufahrt, 18
Zweckauml;nderung, 15
Zweckmauml;ssigkeitskontrolle, 6