Kanton Zug

Urteile und Entscheide in Sachen Planungs- und Baurecht

Kanton Zug

Urteile und Entscheide in Sachen Planungs- und Baurecht

Inhalt

30	**2012: Regierungsrat**	5
30.1	Entscheid vom 24. Januar 2012	5
30.2	Entscheid vom 31. Januar 2012	5
30.3	Entscheid vom 21. Februar 2012	6
30.4	Entscheid vom 20. März 2012	6
30.5	Entscheid vom 27. März 2012	7
30.6	Entscheid vom 1. Mai 2012	7
30.7	Entscheid vom 15. Mai 2012	8
30.8	Entscheid vom 15. Mai 2012	8
30.9	Entscheid vom 19. Juni 2012	9
30.10	Entscheid vom 26. Juni 2012	10
30.11	Entscheid vom 3. Juli 2012	10
30.12	Entscheid vom 10. Juli 2012	11
30.13	Entscheid vom 14. August 2012	11
30.14	Entscheid vom 14. August 2012	12
30.15	Entscheid vom 14. August 2012	12
30.16	Entscheid vom 28. August 2012	13
30.17	Entscheid vom 4. September 2012	13
30.18	Entscheid vom 4. September 2012	14
30.19	Entscheid vom 11. September 2012	14
30.20	Entscheid vom 2. Oktober 2012	15
30.21	Entscheid vom 23. Oktober 2012	15
30.22	Entscheid vom 6. November 2012	16
30.23	Entscheid vom 6. November 2012	16
30.24	Entscheid vom 6. November 2012	17
30.25	Entscheid vom 13. November 2012	17
30.26	Entscheid vom 13. November 2012	18
30.27	Entscheid vom 4. Dezember 2012	18
30.28	Entscheid vom 11. Dezember 2012	19
30.29	Entscheid vom 18. Dezember 2012	19

30 2012: Regierungsrat

30.1 Entscheid vom 24. Januar 2012

Die Beschwerdeführenden wehren sich mittels Aufsichtsbeschwerde für die Einhaltung der Betriebsvorschriften eines Atelierhauses resp. Veranstaltungsortes.

Wenn kein Entscheid im Rechtssinne vorliegt, kann sich eine Anfechtungsmöglichkeit eines Realaktes aus Gründen des Rechtsschutzbedürfnisses aufdrängen. Laut Bundesgericht muss es sich aber um Akte handeln, welche dem Staat oder einem Träger öffentlicher Aufgaben zuzurechnen sind und von ihrem Inhalt oder von den berührten Grundrechten her ein besonderes Rechtsschutzbedürfnis begründen. Gemäss Art. 25a Abs. 1 lit. c VwVG kann jemand, der ein schutzwürdiges Interesse hat, von der Behörde verlangen, die für Handlungen zuständig ist, welche sich auf öffentliches Recht des Bundes stützen und Rechte oder Pflichten berühren, dass sie bspw. die Widerrechtlichkeit von Handlungen feststellt. Vorliegend hätten die Beschwerdeführenden vom Gemeinderat einen anfechtbaren Feststellungsentscheid verlangen können. Dem Inhalt nach hat der Gemeinderat entsprechend Art. 25a VwVG gehandelt.

Die Zone des öffentlichen Interesses wird im Zonenplan der entsprechenden Gemeinde der ES II oder der ES III zugewiesen (§ 55 Abs. 3 BO). Gemäss Art. 43 Abs. 1 lit. b LSV ist aber eine Zone des öffentlichen Interessens für Bauten und Anlagen an sich der ES II zuzuweisen. In der ES II wird die Verhinderung von Störungen verlangt, die das Wohnbefinden erheblich beeinträchtigen. Es ist möglich, von dieser generellen Zuweisung abzuweichen und bei vorbelasteten Gebieten eine Aufstufung vorzunehmen. Diese Aufstufung ist aber nur möglich, wenn Teile von Nutzungszonen der ES I und II mit Lärm vorbelastet sind (Art. 43 Abs. 2 LSV). Abgesehen von einer Aufstufung kann eine Zone des öffentlichen Interesses der ES III zugewiesen werden, wenn nach der kommunalen Bauordnung in dieser Zone mässig störende Betriebe im Sinne von Art. 43 Abs. 1 lit. c LSV zulässig sind. Können in einer Zone des öffentlichen Interesses Mischnutzungen wie Schulanlagen, Altersheim, Spital und Werkhof bis hin zu öffentlichen Parkplätzen realisiert und können in dieser Zone neben nicht störenden auch mässig störende Betriebe angesiedelt werden, ist laut Bundesgericht die Zuordnung dieser Flächen zur ES III erlaubt.

30.2 Entscheid vom 31. Januar 2012

Der Beschwerdeführer wehrt sich anlässlich eines Baugesuchs für einen Aussenparkplatz.

Gemäss § 18 GSW bedürfen Zufahrten und Einmündungen einer Bewilligung. Die Zuständigkeit für Kantonsstrassen liegt grundsätzlich bei der Baudirektion. Gemäss § 4 V GSW erteilt das kantonale Tiefbauamt Einmündungsbewilligungen. Die Bewilligung wird erteilt, wenn die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine Gründe aus überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

In den der Einmündungsbewilligung des kantonalen Tiefbauamts zugrunde liegenden Plänen war kein Hinweis zu finden, dass auf der Nordseite des Wohn- und Geschäftshauses auf dem Schotterrasen ein weiterer Aussenparkplatz gebaut werden sollte. Weder das kantonale Tiefbauamt noch die betroffene Gemeinde haben je darüber entschieden, ob der Schotterrasen als Parkplatz genutzt sowie ob eine weitere Einmündung an der umstrittenen Stelle bewilligt werden kann. Damit steht fest, dass der Schotterrasen nie als Parkplatz bewilligt worden ist. Der Parkplatz muss deshalb als widerrechtlich betrachtet werden.

Es stellt sich die Frage, ob vorliegend eine nachträgliche Bewilligung möglich ist. Erschliessungen von Parkplätzen sind in der Regel aus Gründen der Verkehrssicherheit - erst recht bei Kantonsstrassen - vorwärts anzufahren und wiederum vorwärts zu verlassen. Da dies vorliegend nicht möglich ist, sprechen das öffentliche Interesse und die Verkehrssicherheit gegen die Umnutzung des Schotterrasens zu einem Parkplatz. Zur Freihaltung der Sichtzonen: Gemäss VSS-Norm 640 273a muss die Sicht bei der Ausfahrt der betroffenen Strasse nach links und rechts je mindestens 60 m betragen und zwar auf der Höhe von 1 m bis 3 m ab Boden gemessen 2.50 m hinter dem Fahrbahnrand der Kantonsstrasse. Diese Sichtdistanz muss jederzeit gewährleistet sein und darf durch keinerlei Hindernisse eingeschränkt werden. Die

vorliegend fehlenden Sichtzonen und damit die ungenügende Verkehrssicherheit stehen auch einer nachträglichen Bewilligungserteilung entgegen.

30.3 Entscheid vom 21. Februar 2012

Die Beschwerdeführerin wehrt sich gegen einen Nachtrag zur Baubewilligung.

Vorliegend geht es um eine nachträgliche Auflage betreffend Fällung und Beschneidung der Krone von Bäumen.

Nebenbestimmungen ermöglichen, die durch eine Verfügung begründeten verwaltungsrechtlichen Pflichten und Rechte entsprechend den konkreten Umständen auszugestalten. Der Begriff der Nebenbestimmung ist insoweit irreführend, als sie häufig einen wichtigen Bestandteil eines Verwaltungsrechtsverhältnisses ausmachen. Eine Auflage ist die mit einer Verfügung verbundene zusätzliche Verpflichtung zu einem Tun, Dulden oder Unterlassen. Von der Bedingung unterscheidet sie sich dadurch, dass die Rechtswirksamkeit der Verfügung nicht davon abhängt, ob die Auflage erfüllt wird oder nicht. Die Verfügung ist auch gültig, wenn die Auflage nicht erfüllt wird. Die Auflage ist - auch im Gegensatz zur Bedingung - selbständig erzwingbar: Wird der Auflage nicht nachgelebt, so berührt das zwar nicht die Gültigkeit der Verfügung, doch kann das Gemeinwesen mit hoheitlichem Zwang die Auflage durchsetzen.

Das Gesetzmässigkeitsprinzip gilt ebenfalls für Nebenbestimmungen. Diese brauchen jedoch nicht ausdrücklich in einem Rechtssatz vorgesehen zu sein; wo eine solche ausdrückliche gesetzliche Grundlage fehlt, kann die Zulässigkeit der Nebenbestimmung aus dem mit dem Gesetz verfolgten Zweck, aus einem mit der Hauptanordnung zusammenhängenden öffentlichen Interessen hervorgehen. Unzulässig sind hingegen alle Nebenbestimmungen, die sachfremd sind. Den Bewilligungsbehörden steht ein weiter Entscheidungsspielraum zu.

Gemäss § 31 Abs. 1 lit. e BO hat die Arealbebauung gegenüber der Einzelbauweise folgenden erhöhten Anforderungen zu genügen: sorgfältiger Umgang mit dem bestehenden Baumbestand bzw. angemessene Ersatzpflanzungen. Damit besteht im vorliegenden Fall eine genügende gesetzliche Grundlage, um bezüglich des Baumbestands bzw. angemessener Ersatzpflanzungen der Bauherrschaft Auflagen zu machen. Die Rüge ist somit unbegründet und in diesem Umfang abzuweisen.

30.4 Entscheid vom 20. März 2012

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. Fehlt der Rechtsmittelerklärung jede Begründung, so ist darauf nicht einzutreten. Die Begründung muss sodann in der Beschwerdeschrift selber enthalten sein. Die blosse Verweisung in der Rechtsschrift auf die Akten, andere Schriftstücke oder Beilagen ist unbeachtlich. Indem der anwaltlich vertretene Beschwerdeführer in seiner Beschwerdeschrift bezüglich der weiteren Rügen lediglich auf die Einspracheschrift sowie die Einsprachereplik verweist, muss er sich bewusst sein, dass seine Beschwerdeschrift in diesem Umfang mangelhaft ist. Einem Rechtskundigen oder einem rechtskundig vertretenen Beschwerdeführer ist selbst bei gänzlich fehlender Begründung keine Nachfrist anzusetzen.

Gemäss § 20 Abs. 1 BO hört der Gemeinderat die Gesuchsteller an und beauftragt danach eine von der Bauherrschaft unabhängige Fachperson zu prüfen, ob die Arealbebauung gesamthaft eine bessere planerische Lösung darstellt, als wenn das Land ohne Arealbebauungsplan baulich ausgenützt würde. Zudem muss das Gutachten der unabhängigen Fachperson Bestandteil der Baugesuchsunterlagen sein (§ 20 Abs. 3 BO). Darum muss das Gutachten zwangläufig vor der Amtsblattpublikation und der öffentlichen Auflage des Baugesuchs erstellt sein.

Für eine sachverständige Person gelten die Ausstandsgründe nach Art. 47 ZPO (Art. 183 Abs. 2 ZPO).

Diese Anforderungen finden auch Anwendung auf von der Verwaltung beigezogene Experten oder Sachverständige. Auch wenn sie nicht selber öffentliche Angestellte sind und meist über keine Entscheidkompetenz verfügen, wird der Verfahrensausgang durch ihre Gutachten oder Expertenmeinung vorgespurt. Vorliegend hat die Bauherrschaft ein neues, überarbeitetes Arealbebauungsgesuch, als Reaktion auf das verwaltungsgerichtliche Urteil hinsichtlich des ersten Gesuchs, zur Bewilligung eingereicht. Demnach hat der Gutachter ein neues Arealbebauungsgesuch beurteilt, auch wenn er bereits beim ersten Gesuch als Sachverständiger konsultiert worden war. Ein Ausstandsgrund war nicht gegeben, weil der Gutachter unbefangen blieb und keinem bereits geäusserten Befund verpflichtet war.

30.5 Entscheid vom 27. März 2012

Gemäss Art. 89 Abs. 1 BGG ist zur Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten berechtigt, wer a. vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen hat oder keine Möglichkeit zur Teilnahme erhalten hat; b. durch den angefochtenen Entscheid oder Erlass besonders berührt ist; und c. ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat. Die drei Voraussetzungen für die Beschwerdelegitimation müssen kumulativ erfüllt sein. Diese Bestimmung stimmt weitgehend mit der Einspracheberechtigung gemäss § 45 Abs. 2 PBG überein. Legitimiert ist die Adressatin des ursprünglichen Entscheids, also diejenige Person, deren Rechtsstellung durch den Entscheid berührt wird. Aber auch Dritte, die nicht Verfügungsadressaten sind, können legitimiert sein. Nach der Rechtsprechung muss die Einsprechende oder die Beschwerdeführerin stärker als jedermann betroffen sein und in einer besonderen, beachtenswerten Beziehung zur Streitsache stehen und selber unmittelbar einen rechtlichen und faktischen Nachteil erleiden.

Der Begriff der „Dritten“ umfasst unter anderen die Nachbarschaft, die gegen die drittbegünstigende Verfügung vorgehen will. Die Nachbarschaft ist grundsätzlich zur Einsprache und Beschwerde befugt, wenn sie in einer für die vorgebrachte Rüge relevanten örtlichen Beziehung zum Bauobjekt steht und der Ausgang des Verfahrens ihre Interessen beeinträchtigen könnte. Die erforderliche Beziehungsnähe ist in erster Linie gegeben, wenn ein Bauvorhaben mit Sicherheit oder mit hoher Wahrscheinlichkeit zu Immissionen führt und die Nachbarschaft durch diese betroffen wird. Nach der bisherigen Praxis erachtete das Bundesgericht eine Nachbarschaft bis zu einem Abstand von 100 m als zur Beschwerde berechtigt. Das Bundesgericht legte aber immer Wert darauf, dass sich die Legitimation nicht bloss aus der räumlichen Nähe, sondern erst aus einer daraus resultierenden besonderen Betroffenheit, insbesondere durch Immissionen ergebe.

Im vorliegenden Fall befindet sich die Liegenschaft der Beschwerdeführerin in einer Entfernung von 39 m bis rund 95 m. Bei dieser Distanz kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Beschwerdeführerin von der Hintergrundbelastung bzw. nicht stärker als jede beliebige Drittperson betroffen ist. Zu Unrecht ist deswegen der Gemeinderat nicht auf die materiellen Rügen der Beschwerdeführerin eingegangen.

30.6 Entscheid vom 1. Mai 2012

Das Aussengerät der umstrittenen Wärmepumpe ist auf Dauer an einem festen Ort bei der Aussenwand des Gebäudes der Bauherrschaft aufgestellt worden. Die Wärmepumpe verursacht wahrnehmbare Lärmimmissionen, die auch in der Nachbarschaft hörbar sind. Besteht Grund zur Annahme einer Umweltbeeinträchtigung, muss diese im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens auf die Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften überprüft werden. Die Wärmepumpe untersteht demnach bereits von Bundesrechts wegen der Baubewilligungspflicht (Art. 22 Abs. 1 RPG).

Der Gemeinderat hat somit zu Recht von der Bauherrschaft ein nachträgliches Baugesuch verlangt und ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchgeführt.

Bei der umstrittenen Wärmepumpe handelt es sich um eine ortsfeste Anlage im Sinne von Art. 7 Abs. 2 USG und Art. 2 Abs. 1 LSV, bei deren Betrieb Lärm verursacht wird. Gemäss Art. 11 Abs. 1 und 2 USG sind Einwirkungen auf die Umwelt durch Massnahmen an der Quelle zu begrenzen, und zwar im Rahmen

der Vorsorge unabhängig von der bestehenden Umweltbelastung soweit, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist. Aus dem Vorsorgeprinzip lässt sich jedoch nicht ableiten, dass von einer Anlage Betroffene überhaupt keine Belastungen hinzunehmen hätten. Das Vorsorgeprinzip hat hinsichtlich der Einwirkungen nicht zwingend eliminierenden Charakter, aber es leistet einen Beitrag zu deren Begrenzung. Ferner müssen solche Massnahmen verhältnismässig sein.

Nach Art. 25 Abs. 1 USG dürfen ortsfeste Anlagen nur errichtet werden, wenn die durch die Anlagen allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte in der Umgebung nicht überschreiten. Beim Lärmschutz bilden die Planungswerte bereits ein Element des vorsorglichen Immissionsschutzes. Sind die Planungswerte eingehalten, rechtfertigen sich zusätzliche emissionsbegrenzende Massnahmen nur, wenn mit relativ geringem Aufwand eine wesentliche zusätzliche Reduktion der Emissionen erreicht werden kann. Vorliegend werden sämtliche Planungswerte eingehalten.

30.7 Entscheid vom 15. Mai 2012

Gemäss § 32a Abs. 1 Satz 1 PBG sind die Gemeinden für die zeitgerechte Erschliessung der Bauzonen verantwortlich. Falls sich die Eigentümer über die Einräumung der für die Erschliessung erforderlichen Rechte nicht einigen können, kann die Mitbenutzung durch Private vorgeschrieben werden. Die Mitbenutzung durch Private bedeutet eine Einschränkung der Eigentumsgarantie nach Art. 26 BV. Die Einschränkung der Eigentumsgarantie muss den Anforderungen von Art. 36 BV genügen. Nach Art. 36 Abs. 1 BV ist für die Einschränkung von Grundrechten eine gesetzliche Grundlage erforderlich. Die Duldungspflicht ist in § 32c Abs. 1 PBG vorgeschrieben, womit eine gesetzliche Grundlage vorliegt. Das von Art. 36 Abs. 2 BV vorgeschriebene öffentliche Interesse liegt darin, dass die Gemeinwesen von Gesetzes wegen die Bauzonen zu erschliessen haben (vgl. Art. 19 Abs. 2 RPG). Art. 36 Abs. 3 BV schreibt weiter vor, dass die Einschränkungen von Grundrechten verhältnismässig sein müssen. Die staatliche Massnahme muss dafür geeignet sein, den verfolgten Zweck herbeizuführen. Sie muss auch erforderlich sein. Gemäss § 32c Abs. 1 PBG muss die Einschränkung zumutbar sein und eine zweckmässige technische Lösung vorliegen. Im vorliegenden Fall sind all diese Voraussetzungen erfüllt.

Der Gemeinderat verfügt eine Duldungsverpflichtung nach § 32c Abs. 1 PBG erst, wenn feststeht, dass sich die Parteien über die Einräumung der für die Erschliessung erforderlichen Rechte nicht einigen können. Im vorliegenden Fall geht es um die Einräumung eines Fuss- und Fahrwegrechts zu Lasten des Grundstücks der Beschwerdeführenden. Das einzige worüber sich die Parteien noch einigen müssen, ist die Höhe der Entschädigung. Es geht zu weit, wenn die Beschwerdeführenden für die Einigungsverhandlung verlangen, dass diese zwischen den Eigentümern persönlich stattfinden müsse. Das Gleiche gilt für die Bedingung, die Kontaktaufnahme für Gespräche müsse durch die Eigentümer persönlich erfolgen. Diese Forderungen sind auch unverständlich vor dem Hintergrund, dass die Beschwerdeführenden gemäss eigenen Angaben oft über längere Zeit auslandabwesend sind und festgelegte Termine eher kurzfristig absagen. Es gibt keinen ersichtlichen Grund, weshalb sich die Parteien in dieser Sache nicht vertreten lassen sollen.

30.8 Entscheid vom 15. Mai 2012

Die Beschwerdeführerin wehrt sich gegen die Überarbeitung der Verordnung über die Benützung des Hirsgartenareals.

Die Hirsgartenverordnung ist ein allgemeinverbindliches Reglement im Sinne von § 36 Abs. 1 Ziff. 2 Gemeindegesetz. Die Genehmigung durch die zuständige Instanz hat konstitutive Wirkung. Das bedeutet, dass eine nicht genehmigte allgemeinverbindliche Verordnung keine Rechtswirkungen zu entfalten vermag. Da die Hirsgartenverordnung der Direktion des Innern nicht zur Genehmigung vorgelegt worden ist, hat sie nie Rechtswirkung entfaltet. Die Tatsache, dass der Gemeinderat zumindest faktisch gestützt auf diese Hirschgartenverordnung Bewilligungen verfügt hat, ändert nichts daran.

Die Beschwerde ist unbegründet und deshalb abzuweisen.

30.9 Entscheid vom 19. Juni 2012

Die Beschwerdeführenden wehren sich gegen die Festsetzung eines Bebauungsplans.

Die Beschwerdeführenden haben eine Profilierung der Neubauten verlangt. Die im Bebauungsplan genau bestimmten Baubereiche mit den Maximalhöhen sind aber nicht identisch mit den Baukörpern, die einst erstellt werden sollen. Die definitive Ausgestaltung der Neubauten ist im Beschwerdeverfahren noch nicht bestimmt. Die Neubauten befinden sich erst im Planungsstadium. Deswegen könnte höchstens eine „Ungefährprofilierung“ vorgenommen werden, welche nicht aussagekräftig wäre.

Gemäss § 53 Abs. 1 BO handelt es sich beim betroffenen Grundstück um eine Bauzone. § 17 Abs. 1 PBG schreibt vor, dass der gemeindliche Gesetzgeber jeder Bauzone eine bestimmte Grundbauordnung zwingend von Gesetzes wegen zuweisen muss. Dies kann geschehen, indem in der entsprechenden Norm selbst die Grundmasse festgelegt werden oder durch Verweisung auf die Grundmasse einer bestimmten Zone, wie dies in § 53 Abs. 2 BO gemacht wurde. Es gelten nicht nur die Grundmasse W2b, sondern es besteht für die Bauzone XY. für Neubauten auch eine Bebauungsplanpflicht (§ 53 Abs. 2 Satz 5 BO). Wird in einem Gebiet mit Bebauungsplanpflicht ein Bebauungsplan abgelehnt, so muss die Gemeinde auf ihre Kosten einen neuen Bebauungsplan ausarbeiten, sofern sie einen solchen verlangt, und spätestens innerhalb von drei Jahren erstinstanzlich beschliessen. Kommt dieser Beschluss nicht zu Stande, entfällt die Bebauungsplanpflicht und Baugesuche sind nach geltenden Vorschriften zu beurteilen (§ 32 Abs. 4 PBG).

Nach § 53 Abs. 2 Satz 3 BO haben sich Erweiterungs- und Neubauten besonders gut in das Landschafts- und Ortsbild einzufügen. Im Bebauungsplanverfahren wird noch nicht über die definitive Ausgestaltung der zu erstellenden Bauten entschieden. Die besonders gute Einordnung kann somit erst im Baubewilligungsverfahren abschliessend geprüft werden. Im vorliegenden Beschwerdeverfahren ist die besonders gute Einordnung soweit zu prüfen, als der Bebauungsplan Regelungen dazu enthält.

Die Einträge der Gebäudegruppe Z. im ISOS wurden im kantonalen Recht und auf kommunaler Stufe umgesetzt. Auf kantonaler Stufe wurden die Häuser XY. gemäss § 4 DMSG aufgenommen. Dies bedeutet, dass Baugesuche, die diese geschützten Objekte betreffen, immer dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie zur Stellungnahme zu unterbreiten sind (§ 15 Abs. 2 DMSG), und dass diese Bauten nur mit der Zustimmung der Direktion des Innern verändert werden dürfen (§ 30 Abs. 1 DMSG). Bauliche Veränderungen in der näheren Umgebung eines geschützten Denkmals dürfen dessen Wert nicht wesentlich beeinträchtigen (§ 29 Abs. 1 DMSG).

Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung wird bei der Erfüllung von kantonalen Aufgaben der Schutz von Ortsbildern vom kantonalen Recht gewährleistet. Dies ergibt sich verfassungsrechtlich aus Art. 78 BV, wonach die Kantone für den Natur- und Heimatschutz zuständig sind. Die kantonale Fachstelle in denkmalpflegerischen Fragen ist das Amt für Denkmalpflege und Archäologie (Art. 25 Abs. 2 NHG i.V.m. § 14 Abs. 1 DMSG), das der Direktion des Innern zugehört. Der kantonale Denkmalpfleger wurde zu Recht von Beginn weg bei der Erarbeitung des Bebauungsplans Salesianum miteinbezogen.

Anders als in den Fällen, wo eine Bundesaufgabe in Frage steht, ergeben sich im kantonalen Planungsverfahren keine förmlichen Anforderungen, wie den Anliegen der Bundesinventare Rechnung zu tragen wären. Insbesondere besteht keine Pflicht zur Einholung eines Gutachtens bei einer Kommission gemäss Art. 7 Abs. 1 i.V.m. 25 Abs. 2 NHG. Die Beachtung des ISOS kann in einer nicht förmlichen Weise erfolgen, was das Bundesgericht im Fall Rüti bestätigt hat. Damit sind auch die Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege (EKD) oder die Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) nur beizuziehen, wenn eine Bundesaufgabe in Frage steht. Die verfahrensleitende Baudirektion hat es deshalb zu Recht abgelehnt, ein zusätzliches Gutachten bei der EKD oder ENHK einzuholen.

30.10 Entscheid vom 26. Juni 2012

Der Beschwerdeführer wehrt sich gegen die Benützung einer Entwässerungsleitung als Meteorwasserleitung.

Gemäss § 33 Abs. 1 GG steht die Aufsicht des Kantons über die Gemeinden dem Regierungsrat zu. Im Bereich des Gemeinderechts bedeutet dies, dass der Anzeiger die Aufsichtsbehörde, also den Regierungsrat, über Tatsachen, die einen Missstand in der Gemeindeverwaltung oder eine Vernachlässigung öffentlicher Aufgaben betreffen, in Kenntnis setzen kann, aufgrund dessen die Aufsichtsbehörde - hätte sie den Missstand selbst festgestellt - von Amtes wegen eingeschritten wäre.

Mit § 52 GewG sind die Gemeinden verpflichtet, einen generellen Entwässerungsplan (GEP) zu erstellen und ihn dem jeweiligen Stand der Siedlungsentwässerung anzupassen. Der GEP bedarf der kantonalen Genehmigung (§ 52 Abs. 2 GewG). Ausserdem sorgen die Gemeinden für den Bau, den Betrieb und den Unterhalt des im GEP enthaltenen Abwassernetzes. Sie streben den Erwerb des Eigentums des in ihrem GEP enthaltenen und öffentlichen Zwecken dienenden Abwassernetzes an (§ 55 GewG). Vorliegend wurde der GEP durch den Gemeinderat beschlossen und anschliessend von der Baudirektion des Kantons Zug genehmigt. Mit der Übernahme der früheren Meliorationsleitung ist insbesondere in der Gemeindeversammlungsvorlage vom 3. September 1974 dargetan, dass mit der voranschreitenden Überbauung des Baulandes weitere Kanalisationshauptleitungen im Meliorationsgebiet erstellt und dass die Meliorationsleitungen als Entlastungsleitungen benutzt und von der Gemeinde zu Eigentum und Unterhalt übernommen würden.

Demnach ist im vorliegenden Fall die Aufsichtsbeschwerde unbegründet, weswegen ihr keine Folge gegeben wird.

30.11 Entscheid vom 3. Juli 2012

Gemäss § 21 Abs. 1 lit. b des kommunalen Strassenreglements müssen Pflanzungen, Einfriedungen und Mauern an den Gemeindestrassen einen Mindestabstand innerhalb des Siedlungsgebietes von 0.50 m vom Strassen- oder 0.30 m vom Trottoirrand einhalten.

Es ist unbestritten, dass die Beschwerdeführenden die neue, als Einfriedung dienende und rund 0.50 m hohe Steinkorbmauer direkt am Strassenrand erstellen liessen. Es ergibt sich, dass die Einfriedung gestützt auf § 21 Abs. 1 lit. b Strassenreglement einen Mindestabstand vom Strassenrand von 0.50 m einhalten müsste, da dort kein Trottoir vorhanden ist. Gestützt auf diese Vorschrift hat der Gemeinderat zu Recht die Widerrechtlichkeit der Steinkorbmauer festgestellt.

Falls Bauten und Anlagen der Zone entsprechen, nicht aber den Bauvorschriften, dürfen sie unterhalten, erneuert und auch umgebaut und erweitert werden (§ 72 Abs. 2 PBG). Die Bestandesgarantie ist aber nicht anwendbar auf Wiederaufbauten, Neubauten und neubauähnliche Umgestaltungen von bestehenden Bauten und Anlagen. Solche Bauten und Anlagen müssen aus Gründen der Rechtsgleichheit die Vorschriften für Neubauten einhalten. Daraus erhellt, dass sich die Beschwerdeführenden nach dem Abbruch ihrer ursprünglichen Einfriedung bei deren Wiederaufbau nicht mehr auf die Bestandesgarantie stützen dürfen. Der Gemeinderat hat deshalb zu Recht verfügt, dass die nachträgliche Erteilung der Baubewilligung für diese Einfriedung verweigert wird, dass der widerrechtliche Zustand zu beseitigen ist und die Mauer in einem Abstand von mindestens 0.50 m wieder aufgestellt werden darf. Der Gemeinderat kann Bauarbeiten einstellen, nachträgliche Bewilligungsverfahren oder die Beseitigung und Anpassung von Bauten und Anlagen anordnen, namentlich wenn keine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt (§ 69 Abs. 1 lit. a PBG), wofür eine genügende gesetzliche Grundlage besteht. Liegt eine Baurechtswidrigkeit vor, besteht auch ein öffentliches Interesse an deren Beseitigung. Die Kosten für die Herstellung des gesetzlichen Zustandes stehen in einem vernünftigen Verhältnis zum Nutzen für die Allgemeinheit, weil das gesamte Material (Steinkörbe und Grobkies) wiederverwendet werden kann.

30.12 Entscheid vom 10. Juli 2012

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. Das rechtliche Gehör dient einerseits der Sachaufklärung, andererseits stellt es ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht beim Erlass eines Entscheides dar, welcher in die Rechtsstellung des Einzelnen eingreift. 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 Entscheides 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. Die Widerlegung eines Standpunktes kann insbesondere durch die Darlegung der eigenen, abweichenden Auffassung geschehen. Stillschweigend übergehen darf die zur Entscheidung eines Verwaltungsstreites zuständige Behörde nur jene Argumente, die erkennbar unbehelflich sind. Die Erwägungen der Behörde müssen die Begründung eines Rechtsmittels ermöglichen. Diese Voraussetzungen sind bereits dann erfüllt, wenn aus den Erwägungen oder der Zusammenfassung jene Argumente hervorgehen, auf die sich die Behörde bei ihrem Entscheid gestützt hat.

Vorliegend verweigerte die Vorinstanz die nachträgliche Baubewilligung für einen Balkon ohne eingehende Begründung. Die Vorinstanz beruft sich in dreieinhalb Zeilen ihrer Verfügung lediglich auf die Stellungnahmen der kantonalen Denkmalpflege und die Praxis des Regierungsrates und des Verwaltungsgerichts, ohne jedoch auf den konkreten Fall einzugehen. Es liegt eine Verletzung der Begründungspflicht vor. Da sich vorliegend keine Heilung der Grundrechtsverletzung durch die nachträgliche Gewährung des rechtlichen Gehörs im Rechtsmittelverfahren rechtfertigen lässt, ist die Beschwerde begründet und gutzuheissen.

30.13 Entscheid vom 14. August 2012

Bauten und Anlagen dürfen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden (Art. 22 Abs. 1 RPG; vgl. auch § 44 PBG sowie § 4a V PBG). Darunter fallen mindestens jene künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Einrichtungen, die in fester Verbindung zum Erdboden stehen und geeignet sind, die Vorstellung über die Nutzungsordnung zu beeinflussen, sei es, dass sie den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen. Dazu gehören gemäss Bundesgericht auch Fahrnisbauten, welche über einen nicht unerheblichen Zeitraum ortsfest verwendet werden. Die Beurteilung über die feste Beziehung zum Boden wird nicht auf den eigentlichen Einbau beschränkt, weswegen auch nicht fest verankerte, leicht demontierbare Einrichtungen als bewilligungspflichtig gelten können, wenn sie nach ihrer Zweckbestimmung am selben Ort stehen sollen. Demnach ist auch die Baubewilligungspflicht für Einrichtungen zu bejahen, die auf dem Grundstück jährlich für mehrere Wochen oder Monate installiert worden sind.

Die im vorliegenden Fall betroffenen Windschutzscheiben der Beschwerdeführenden sind aufgrund ihrer eingebauten Führungsschienen fest mit dem Boden verbunden und somit bewilligungspflichtig, auch wenn sie leicht demontierbar sind, da die Windschutzelemente nach ihrer Zweckbestimmung am selben Ort stehen sollen.

Wenn eine Arealbebauung bereits erstellt ist, so sind spätere Änderungen nur mit Rücksicht auf das Ganze bewilligungsfähig (§ 29 Abs. 4 Bst. a PBG). Gemäss § 29 Abs. 4 Bst. b PBG bedarf es für Änderungen an bereits ganz oder teilweise erstellten Arealbebauungen der Zustimmung mindestens einer Dreiviertelmehrheit der betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer der anrechenbaren Geschossfläche der Arealbebauung, die von den Änderungen wesentlich stärker betroffen sind. Durch die Verglasung des

bisher offenen Sitzplatzes wird das Gesamtbild der Arealbebauung nach aussen hin deutlich verändert, weswegen die gesamte Arealbebauung von den Änderungen beim Sitzplatz der Beschwerdeführenden betroffen ist. Vorliegend wird die notwendige Dreiviertelmehrheit bei Weitem nicht erreicht, weswegen die Beschwerde abzuweisen ist.

30.14 Entscheid vom 14. August 2012

Der Einwand der Beschwerdeführenden, dass bei einer Neuüberbauung eines Grundstücks oder dann, wenn zu einem bestehenden Wohnhaus ein neues oder mehrere neue Häuser dazu gebaut werden, eine Parzellierung vorgenommen werden müsse, ist unbegründet. Bei der Parzellierungsfrage spielt es auch keine Rolle, ob der Bauherr des neuen Gebäudes identisch mit dem Eigentümer des Landes und/ oder des bestehenden Gebäudes ist. Im öffentlichen Baurecht ist nur vorgeschrieben, dass die Baugesuchspläne nicht nur vom Bauherrn, sondern auch vom Grundeigentümer unterzeichnet werden müssen (§ 27 Abs. 2 V PBG).

Die Bestimmung von § 12 BO ist als allgemeine ästhetische Generalklausel formuliert, die positiv eine architektonische Gestaltung verlangt, die sich gut in die Umgebung einordnet. Schreibt eine Bestimmung eine gute Gesamtwirkung vor, so darf bei der Beurteilung eines Vorhabens ein strengerer Massstab angelegt werden als bei einem blossen Verunstaltungsverbot. Die Anforderungen an ein Bauvorhaben sind sorgfältig zu begründen und es darf nicht einfach auf ein subjektives architektonisches Empfinden abgestellt werden. Genügt ein Bauvorhaben den ästhetischen Anforderungen nicht, so muss im Einzelnen dargelegt werden, weshalb mit einer bestimmten baulichen Gestaltung weder für die Baute selber noch für die Umgebung eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.

Erschliessungsstrassen dienen definitionsgemäss der Feinerschliessung der einzelnen Quartiere, sie haben eine Erschliessungsfunktion für gesamte Quartiere sowie für Einzelobjekte mit grossem Verkehrsaufkommen (Art. 5 Strassenreglement). Gemäss Art. 22 Abs. 1 Strassenreglement bedürfen neue Zufahrten und Einmündungen einer Bewilligung des Gemeinderats. Die Bewilligung wird erteilt, wenn die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und die geplante Ein- und Ausfahrt den Regeln der Technik entspricht. Gemäss den entsprechenden Bestimmungen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute muss die Sichtweite bei der betroffenen Einfahrt mindestens 30 m betragen, was vorliegend nicht zutrifft.

30.15 Entscheid vom 14. August 2012

Die Beschwerdeführenden wehren sich gegen längere Öffnungszeiten in einem Gartenrestaurant.

In § 29 VRG sind die Voraussetzungen für den Widerruf einer Verfügung geregelt, der zur Neubeurteilung einer Sache führen kann. Ein Widerruf kommt bei fehlerhaften Verfügungen in Betracht, wobei die Fehlerhaftigkeit ursprünglicher oder nachträglicher Natur sein kann. Die ursprünglich fehlerhafte Verfügung ist von Anfang an mit einem Rechtsfehler behaftet; nachträgliche Fehlerhaftigkeit liegt hingegen vor, wenn seit der Verfügung eine Änderung der Rechtsgrundlagen oder eine erhebliche Veränderung der tatsächlichen Verhältnisse eingetreten ist.

Bei der nachträglichen Fehlerhaftigkeit muss als Wiedererwägungsgrund eine wesentliche Änderung der Sach- oder Rechtslage vorgebracht werden. Bei der materiellen Prüfung ist eine Interessenabwägung vorzunehmen und die Frage zu beantworten, ob die Aufhebung der Verfügung gerechtfertigt ist. Besteht die Änderung der tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse lediglich in einer neuen Verwaltungspraxis oder Rechtsprechung, so darf die Verfügung über ein Dauerrechtsverhältnis nur ausnahmsweise angepasst werden. Dies ist vor allem dann der Fall, wenn die neue Praxis in einem solchen Masse allgemeine Verbreitung gefunden hat, dass deren Nichtbefolgung als Verstoss gegen das Gleichheitsgebot erschiene. Die Praxis anerkennt die Wiedererwägung eines Entscheids auch dann, wenn ein Dauersachverhalt in Frage steht.

Die Praxis schreibt bei Lärmi mmissionen, die überwiegend durch menschliches Verhalten verursacht

werden (Gespräche, Lachen, etc.), vor, dass die Behörde den Einzelfall prüfen muss, und zu beurteilen hat, ob aufgrund der zu erwartenden Lärmimmissionen eine unzumutbare Störung vorliegt. Im Rahmen dieser Einzelfallbeurteilung sind der Charakter des Lärms, der Zeitpunkt und die Häufigkeit seines Auftretens sowie die Lärmempfindlichkeit/Lärmvorbelastung zu berücksichtigen.

30.16 Entscheid vom 28. August 2012

Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten (§ 44 Abs. 1 VRG). Genügt die Beschwerdeschrift diesen Anforderungen nicht, so wird dem Beschwerdeführer eine kurze Frist zur Behebung des Mangels angesetzt unter der Androhung, dass sonst auf die Beschwerde nicht eingetreten werde (§ 44 Abs. 3 VRG).

In der Begründung hat die rekurrierende Partei darzutun, inwiefern die angefochtene Anordnung an einem Mangel leidet und somit dem gestellten Antrag entsprechend aufzuheben oder abzuändern ist. Hierbei genügt die blosse Behauptung nicht, die angefochtene Anordnung sei falsch; die Begründung hat sich mit dem angefochtenen Entscheid auseinanderzusetzen. Sie erweist sich als formell genügend, wenn erkennbar ist, was den Rekurrenten zur Stellung seines Antrags bewogen hat; es muss wenigstens im Ansatz ersichtlich sein, in welchen Punkten und weshalb die beanstandete Verfügung angefochten wird. Der Verweis auf das vor anderen Instanzen Vorgebrachte genügt gemäss Praxis als Begründung nicht.

Gemäss Praxis ist es nicht zulässig, dass sich die Beschwerdeführenden mittels einer bewusst mangelhaften Beschwerdeschrift eine Erstreckung dieser Frist verschaffen, namentlich um materielle Beschwerdegründe nachzuliefern. Die Beschwerdeführenden haben bewusst eine mangelhafte Beschwerdeschrift eingereicht, weshalb ihnen gemäss Praxis keine Nachfrist hätte angesetzt werden müssen.

Eine Postsendung, die den Adressaten nicht zugestellt werden kann, gilt am 7. Tag der Abholfrist als zugestellt. Dies gilt auch dann, wenn der Adressat einen Auftrag erteilt, die Post zu lagern und die Postsendung erst später abholt, ansonsten ein Beschwerdeverfahren um mehrere Wochen verzögert werden könnte.

Das Verwaltungsrechtspflegegesetz kennt neben den gesetzlichen Feiertagen (§ 10 Abs. 4 VRG) keine Ferien. Die Beschwerdeführenden können sich somit nicht darauf berufen, dass sie während der laufenden Rechtsmittelfrist in den Ferien weilen. Gemäss § 11 Abs. 1 VRG können gesetzliche Fristen, wie die hier in Frage stehende Beschwerdefrist von 20 Tagen, ohnehin nicht erstreckt werden.

30.17 Entscheid vom 4. September 2012

Geht der Strassenabstand einem Grenzabstand vor? - Der Entscheid darüber, ob ein Augenschein angeordnet wird, steht im pflichtgemässen Ermessen der anordnenden Behörde. Eine dahingehende Pflicht besteht nur, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise überhaupt nicht abgeklärt werden können. Gegen die in der Praxis häufig vorkommende blosse Besichtigung der Streitsache ohne Anwesenheit eines Beteiligten ist aus der Sicht des rechtlichen Gehörs nichts einzuwenden; dieses Vorgehen verhilft dem Sachbearbeiter ohne grössere Umtriebe zur notwendigen Kenntnis des Streitgegenstands. Dient die Besichtigung an Ort dagegen der Klärung eines strittigen Sachverhalts, sind die Verfahrensbeteiligten zum Augenschein zur Wahrung des rechtlichen Gehörs beizuziehen.

Gemäss § 9 Abs. 1 V PBG ist der Grenzabstand die kürzeste Entfernung zwischen der Fassade und der Grundstücksgrenze. Wo zwischen einem grossen und einem kleinen Grenzabstand unterschieden wird, ist der grosse Abstand rechtwinklig von der Fassade mit der Hauptwohnrichtung aus, der kleine von allen übrigen Fassaden aus einzuhalten (Abs. 2). Gemäss Rechtsprechung ist bei der Definition der Hauptwohnrichtung die Anordnung von Schlafzimmern und Garten unbeachtlich. Entscheidend sind einzig jene Räume, welche von den Bewohnerinnen und Bewohnern am häufigsten benutzt werden. Dies sind i.d.R. Wohn- und Esszimmer sowie Aufenthaltsräume. Massgebend ist auch die Grösse der

Fensterflächen.

Fehlen Bau-, Strassen- oder Trottoirlinien, müssen Gebäude bei Gemeinde- und Privatstrassen einen Strassenabstand von 4.0 m vom Fahrbahn- bzw. Trottoirrand einhalten (Art. 23 Abs. 1 des Gemeindlichen Strassenreglements). Vorliegend ist nun aber in gleicher Richtung auch der grosse Grenzabstand massgebend. Dieser bezweckt, im Vergleich zum kleinen Grenzabstand, die Bewohner eines Hauses in der Hauptwohnrichtung zusätzlich zu schützen, mithin geht es um die Wohnhygiene. Ein Strassenabstand geht aber als lex specialis dem kleinen und dem grossen Grenzabstand vor, soweit die Wohnhygiene sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden oder die Bauvorschriften nicht etwas anderes bestimmen. Da vorliegend keine solche andere Regelung besteht, geht der Strassenabstand als lex specialis den Grenzabständen vor.

30.18 Entscheid vom 4. September 2012

Gemäss § 7 V GSW sind im Kanton Zug als Regeln der Technik im Interesse der Verkehrssicherheit die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) für den Bau, Unterhalt und Signalisation sowie die Markierung von Strassen und Wegen wegleitend.

Für die vorliegende Beurteilung der Fahrbahnbreite verweisen die VSS-Normen auf die SN 640 045. Diese Norm sieht je nach Typ von Erschliessungsstrassen verschiedene Begegnungsfälle vor. Bei Zufahrtsstrassen wird vom Begegnungsfall Personen-wagen/Personenwagen ausgegangen, bei Quartierstrassen von Personenwagen/Lastwagen, jeweils bei stark reduzierter Geschwindigkeit. Geht man vorliegend von diesen Begegnungsfällen aus, ergeben sich je nach Typ Erschliessungsstrasse Fahrbahnbreiten zwischen 4.00 m und 4.90 m. Unter diesem Aspekt erscheint die vorliegend geplante Fahrbahnbreite von 4.54 m bis 5.03 m durchaus zweck- und verhältnismässig.

Auf allen Typen Erschliessungsstrassen sind keine Anlagen für den Fahrradverkehr erforderlich (vgl. SN 640 045). Bezüglich der Fussgängerführung sieht die SN 640 045 für Quartiererschliessungsstrassen ein mindestens einseitiges Trottoir vor, für Zufahrtsstrassen ein einseitiges Trottoir oder eine Mischverkehrsfläche. Da diese Vorgaben im vorliegenden Fall erfüllt sind, sind die Rügen der Beschwerdeführerin unbegründet und abzuweisen.

30.19 Entscheid vom 11. September 2012

Generelle Verweisungen bezüglich der Errichtung von Bauten und Anlagen sind im kantonalen und kommunalen Baurecht üblich. Dabei gilt als fachgerecht, was nach Stand der Technik möglich und aufgrund ausreichender Erfahrungen und Untersuchungen als geeignet und wirtschaftlich anerkannt wird. Weder ihre Erstellung noch ihr Unterhalt darf Personen oder Sachen gefährden. Dabei gelten neben den Bestimmungen des kantonalen Verordnungsrechts unter anderen auch die einschlägigen SIA-Normen als Richtlinien. Da SIA-Normen meistens unter Mitwirkung führender Fachleute ausgearbeitet wurden, besteht grundsätzlich die Vermutung, dass sie hinsichtlich ihres Anwendungsbereichs als anerkannte Regeln der Technik gelten.

Bei der Vorwirkung handelt es sich um die Beeinflussung der Rechtsanwendung durch einen Rechtsetzungsakt, der im Zeitpunkt der Entscheidsfällung zwar bereits im Entstehen, aber noch nicht in Kraft getreten war. Die positive Vorwirkung bedeutet die Anwendung von noch nicht in Kraft getretenem Recht. Solche positiven Vorwirkungen gelten, wenn keine gesetzliche Vorwirkung vorgesehen ist, aus rechtsstaatlichen Gründen als unzulässig, weil sie gegen das Legalitätsprinzip verstossen.

Ob eine bauliche Massnahme erheblich genug ist, um sie dem Bewilligungsverfahren zu unterwerfen, ist anhand der nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge eintretenden räumlichen Folgen zu beurteilen. Sie müssen so gewichtig sein, dass ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle besteht. Als bauliche Änderungen im Sinne von Art. 22 Abs. 1 RPG, welche der Baubewilligungspflicht unterliegen, gelten unter anderem der Umbau sowie Erneuerungen und

Sanierungen. Der Umbau erfasst technisch bedeutsame Veränderungen des Innern eines bestehenden Gebäudes bei unverändertem Nutzungszweck. Erneuerungen und Sanierungen sind jene baulichen Änderungen an einem bestehenden Gebäude, die über das allgemeine Mass einer Renovierung hinausgehen. Allerdings gelten bauliche Massnahmen, welche das Gebäude nur modernisieren und dementsprechend keine Wertsteigerung anstreben, als Erneuerungen, die unter die Besitzstandsgarantie (Art. 26 BV) fallen und nicht bewilligungspflichtig sind.

30.20 Entscheid vom 2. Oktober 2012

Nutzungspläne und ihre Anpassungen bedürfen der Genehmigung durch eine kantonale Behörde. Der Regierungsrat prüft diese Pläne auf ihre Übereinstimmung mit den vom Bundesrat genehmigten kantonalen Richtplänen. Erst dadurch werden die Nutzungspläne verbindlich (Art. 26 RPG). Die Prüfung des Regierungsrates erstreckt sich auf Übereinstimmung der gemeindlichen Bauvorschriften und Pläne mit dem eidgenössischen und kantonalen Recht (§ 42 Abs. 1 PBG). Somit muss sich der Regierungsrat nach kantonalem Recht auf eine Rechtskontrolle beschränken.

Gemäss Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG gewährleistet nun aber das kantonale Recht die volle Überprüfung von Verfügungen und Nutzungsplänen. Deshalb überprüft der Regierungsrat vorliegend den angefochtenen Bebauungsplan mit voller Kognition.

Von Zweckmässigkeitskontrolle ist dann zu sprechen, wenn die Genehmigungsbehörde eine Nutzungsplanung daraufhin überprüft, ob sie mit übergeordneten öffentlichen Interessen vereinbar ist. Einer kommunalen Planung darf die Genehmigung verweigert werden, wenn sie die Erfüllung der dem Kanton obliegenden öffentlichen Aufgaben in unzumutbarerer Weise behindern würde, wenn sie sich aufgrund überkommunaler öffentlicher Interessen als nicht haltbar erweist oder wenn sie wegleitenden Grundsätzen und Zielen der Raumplanung nicht entspricht bzw. unzureichend Rechnung trägt. Die von der Planungsbehörde getroffene Wahl unter mehreren zweckmässigen Lösungen bedarf dann einer Korrektur, wenn sie gegenüber einer andern zweckmässigen Lösung in eklatanter Weise abfällt. Die Zweckdienlichkeit von Planungsmassnahmen ist ein Aspekt des Verhältnismässigkeitsgrundsatzes und daher eine Frage der Rechtmässigkeit.

Die Angemessenheitsprüfung/ Ermessensprüfung hat sich auf die Frage zu beschränken, ob überhaupt eine angemessene Lösung getroffen wurde. Muss eine Lösung als unangemessen bezeichnet werden, so darf die übergeordnete Behörde nicht das Ermessen der plankompetenten Behörde durch ihr eigenes ersetzen. Vielmehr hat sie die Angelegenheit zu neuer Entscheidung zurückzuweisen. Zur Angemessenheitsprüfung angehalten sind von Bundesrechts wegen die Beschwerdebehörden nach Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG. Demgegenüber schreibt das Bundesrecht für die Genehmigung von Nutzungs- und Sonderungsplänen keine Angemessenheitsprüfung vor.

30.21 Entscheid vom 23. Oktober 2012

Das Baugesuch ist während 20 Tagen öffentlich aufzulegen (§ 45 Abs. 1 PBG). Eine Frist läuft um Mitternacht des letzten Tages ab. Ist der letzte Tag ein Samstag, Sonntag oder Feiertag, so endigt die Frist am nächsten Werktag (§ 10 Abs. 3 VRG). Bei der Einsprachefrist i.S.v. § 45 Abs. 1 PBG handelt es sich um eine gesetzliche Frist. Gemäss § 11 Abs. 1 und 2 VRG können nur behördlich angesetzte Fristen, nicht aber gesetzliche Fristen erstreckt werden. Vorliegend steht fest, dass der Beschwerdeführer die Einsprachefrist verpasst hat.

Eine versäumte Frist kann wiederhergestellt werden, wenn der Gesuchsteller unverschuldet abgehalten wurde, innert der Frist zu handeln, und er binnen zehn Tagen nach Wegfall des Hindernisses ein begründetes Gesuch um Wiederherstellung einreicht (§ 11 Abs. 3 VRG). Da der Beschwerdeführer in seiner Beschwerdeschrift sogar festhält, dass er den Abgabetermin für seine Einsprache aus Versehen verpasst hat, ist der Gemeinderat zu Recht nicht auf die Einsprache eingetreten.

Einer allfälligen Verwaltungsgerichtsbeschwerde wird aufschiebende Wirkung zukommen, sofern die angeordnete Behörde nicht aus zwingenden Gründen den sofortigen Vollzug des anfechtbaren Entscheids angeordnet hat (§ 66 Abs. 1 VRG). Damit kommt einer allfälligen Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen diesen Entscheid die Suspensivwirkung zu. Das bedeutet, dass die Wirksamkeit und die Vollstreckbarkeit des angefochtenen Entscheids mit der Einlegung eines Rechtsmittels aufgeschoben werden. Den ordentlichen Rechtsmitteln kommt im Kanton Zug diese Wirkung generell zu. Nur bei Vorliegen von zwingenden Gründen kann die Verwaltungsbehörde einer allfälligen Verwaltungsgerichtsbeschwerde die aufschiebende Wirkung im Voraus entziehen und den sofortigen Vollzug anordnen.

Die Prüfung, ob die Gründe, die für die sofortige Vollstreckbarkeit sprechen, gewichtiger sind als jene, die für die gegenteilige Lösung angeführt werden, fällt vorliegend in die Zuständigkeit des Regierungsrats. Er verfügt dabei über einen gewissen Ermessensspielraum. Bei der Abwägung für und gegen die sofortige Vollstreckbarkeit können die Aussichten des Verfahrens ins Gewicht fallen, wenn sie eindeutig sind. Da dies vorliegend der Fall ist, ist die aufschiebende Wirkung zu entziehen.

30.22 Entscheid vom 6. November 2012

Gemäss Art. 19 RPG sind die Gemeinwesen verpflichtet, die Bauzonen zu erschliessen. Demnach ist ein Grundstück erst dann baureif, wenn eine hinreichende Zufahrt sowie die erforderlichen Wasser-, Energie- und Abwasserleitungen erstellt resp. gewährleistet sind. § 32a PBG begründet die Erschliessungspflicht der Gemeinden.

Sinn und Zweck des mit der PBG-Änderung von 30. Juni 2011 neu eingeführten Erschliessungsplans ist insbesondere die Festlegung des Verlaufs von Strassen, Leitungen und Kanalisationen. Oft ist der Erlass eines Erschliessungsplans dann notwendig, wenn ein Bauprojekt besonders komplexe Erschliessungsprobleme verursacht, wie bspw. bei Einkaufszentren. Mit anderen Worten legt der Erschliessungsplan die Dimensionierung und Etappierung für die durch das Gemeinwesen zu erstellenden öffentlichen Erschliessungsanlagen fest. Demnach dient der Erschliessungsplan als neuer Sondernutzungsplan zur Festlegung der Grob- und Feinerschliessung. Damit ist die Versorgung eines zu überbauenden Gebiets mit den Hauptsträngen der Erschliessungsanlagen, namentlich Wasser-, Energieversorgungs- und Abwasserleitungen sowie Strassen und Wege gemeint.

Vorliegend fehlt es einzig an der rechtlichen Erschliessung. Der Gemeinderat verkennt, dass die neu geschaffene Bestimmung von § 32c PBG eine Lösung anbietet, die genau auf den vorliegenden Fall zugeschnitten ist. Demnach kann der Gemeinderat die Eigentümerinnen und Eigentümer einer privaten Erschliessungsstrasse zur Duldung der Mitbenutzung und den Ausbau durch Dritte gegen volle Entschädigung verpflichten, sofern dies zumutbar ist und eine zweckmässige technische Lösung darstellt.

30.23 Entscheid vom 6. November 2012

Das ISOS (Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) dient dem Schutz der Objekte, wenn diesen bei Erfüllung einer Bundesaufgabe Schaden droht. Die im ISOS enthaltenen Objekte verdienen gemäss Art. 6 NHG in besonderem Mass ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls aber unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung. Ein Abweichen von der ungeschmälerten Erhaltung eines Objekts darf nur in Erwägung gezogen werden, wenn dem Eingriff bestimmte gleich- oder höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung zukommen (Art. 6 Abs. 2 NHG).

Gemäss neuer bundesgerichtlicher Rechtsprechung besteht für die Kantone und Gemeinden eine Pflicht zur Berücksichtigung von Bundesinventaren auch bei der Erfüllung von kantonalen und kommunalen Aufgaben. Allerdings haben die Inventare bei der Erfüllung von kantonalen und kommunalen Aufgaben lediglich eine indirekte oder mittelbare Wirkung auf die Rechtsetzung, nicht aber die Rechtsanwendung. Die Frage, ob ein bestimmtes im ISOS aufgeführtes Gebiet überbaut bzw. freigehalten werden soll, ist prinzipiell nicht im Baubewilligungs-, sondern im Zonenplanverfahren zu prüfen.

Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist die akzessorische Überprüfung eines Nutzungsplans samt Bauvorschriften im Zusammenhang mit einem späteren Anwendungsakt, insbesondere im Baubewilligungsverfahren, nur möglich, wenn sich die tatsächlichen oder rechtlichen Verhältnisse seit Planerlass grundlegend verändert haben. Des Weiteren ist der Überprüfungsanspruch in jenen Fällen gegeben, in denen sich die Betroffenen bei Planerlass noch nicht über die Auswirkungen Rechenschaft geben konnten und sie im damaligen Zeitpunkt keine Möglichkeit hatten, ihre Interessen zu wahren. Dabei genügt es aber nicht, dass eine Grundeigentümerschaft ihre Parzelle erst nach dem Erlass des Plans erworben hat. In Betracht fallen einzig die objektiven Möglichkeiten zum Zeitpunkt des Erlasses, bspw. wenn die Plandarstellung zweideutig und daher nicht klar erkennbar war.

30.24 Entscheid vom 6. November 2012

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 (§ 14 Abs. 1 Satz 2 V PBG). Die Formulierung in § 14 Abs. 1 Satz 2 V PBG „längs der Gebäudefassade“ ist auf den klassischen Fall gemünzt, indem die senkrechte auf einer Gerade liegende Fassade das gewachsene Terrain in einem bestimmten Punkt schneidet. Aus diesem Wortlaut kann jedoch nicht eindeutig herausgelesen werden, dass nur der Punkt massgebend sein soll, wo die Hausfassade das gewachsene Terrain tatsächlich berührt. Ebenso kann aus dem Wortlaut nicht herausgelesen werden, dass die Hauptfassade auf das gewachsene Terrain zu projizieren und dieser Schnittpunkt allein massgebend sei. Der Wortlaut gibt keine weiteren Aufschlüsse. Sinn und Zweck von § 14 V PBG ist es, die Höhenlage des Erdgeschosses festzulegen. Diese wird konkret vom gewachsenen Terrain abhängig gemacht. Dadurch soll ein einheitliches Siedlungsbild erreicht werden, wobei die Norm auch nachbarschützende Funktion hat. Es geht somit um das Verhältnis der Erdgeschosshöhe zum gewachsenen Terrain. Hingegen ist nicht entscheidend, ob ein Untergeschoss dabei mehr oder weniger zurückversetzt ist. Unbedeutend rückspringende, aber auch vorspringende Gebäudeteile spielen bei der Bezeichnung der Gebäudefassade bzw. der Fassadenflucht keine Rolle. Die Rückversetzung von unteren Fassadenteilen ist im Hinblick auf die Einordnung von Gebäuden nicht erwünscht. Es widerspricht den Einordnungsvorschriften, wenn ursprünglich durchgehende Fassadenteile an einzelnen Ecken scheinbar willkürlich zurückgebaut werden. Einer solchen Architektur soll kein Vorschub geleistet werden.

30.25 Entscheid vom 13. November 2012

Der Grundsatz von Treu und Glauben bedeutet, dass die Behörden und die Privaten in ihren Rechtsbeziehungen aufeinander Rücksicht zu nehmen haben. Er beinhaltet den Vertrauensschutz auf der einen Seite und das Verbot des widersprüchlichen Verhaltens bzw. das Rechtsmissbrauchsverbot auf der anderen Seite. Vertrauensschutz bedeutet, dass ein Privater Anspruch auf berechtigtes Vertrauen in behördliche Zusicherungen oder in andere bestimmte Erwartungen begründendes Verhalten der Behörden hat. Aus dem Vertrauensschutz wird auch das Verbot abgeleitet, dass sich die Behörden gegenüber Privaten nicht widersprüchlich verhalten dürfen.

Damit bei unrichtigen behördlichen Auskünften der Vertrauensschutz gilt, müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein: Eignung der Auskunft zur Begründung von Vertrauen; Zuständigkeit der auskunftserteilenden Behörde; Vorbehaltlosigkeit der Auskunft; Unrichtigkeit der Auskunft nicht erkennbar; nachteilige Dispositionen aufgrund der Auskunft; keine Änderungen des Sachverhalts oder der Gesetzgebung; Überwiegen des Interesses am Schutz des Vertrauens in die unrichtige Auskunft gegenüber dem Interesse an der richtigen Rechtsanwendung. Ein Verstoss gegen das Verbot des widersprüchlichen Verhaltens der Verwaltungsbehörden kann etwa dann vorliegen, wenn eine Behörde einen in einer bestimmten Angelegenheit eingenommenen Standpunkt ohne sachliche Gründe wechselt.

Ist eine Baute formell und materiell baurechtswidrig erstellt worden, so ist ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen. Kann eine ordentliche Baubewilligung oder eine Ausnahmebewilligung auch nachträglich nicht erteilt werden, so bedeutet dies nicht zwingend, dass eine widerrechtliche Baute abgebrochen werden muss. Auch in einem solchen Fall muss geprüft werden, ob

nach dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit oder dem Schutz des guten Glaubens ein Abbruch unterbleiben kann. Nach der geltenden Gerichtspraxis ist auf einen Abbruch dann zu verzichten, wenn die Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend ist oder der Abbruch nicht im öffentlichen Interesse liegt, ebenso wenn der Bauherr in gutem Glauben angenommen hat, er sei zur Bauausführung berechtigt, und wenn der Beibehaltung des ungesetzlichen Zustandes nicht schwerwiegende öffentliche Interessen entgegen stehen.

30.26 Entscheid vom 13. November 2012

Gemäss § 12 Abs. 1 BO müssen sich Gebäude, Aussenanlagen, Anschriften und Antennen hinsichtlich ihrer Grösse, Situierung und Gestaltung so in die Umgebung einordnen, dass innerhalb des Orts-, Quartier- und Landschaftsbildes eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Bestimmung ist eine allgemeine positive, ästhetische Generalklausel. Sie erschöpft sich nicht in einem blossen Verunstaltungsverbot, wonach Bauvorhaben nicht einen stossenden Gegensatz zur Nachbarschaft bilden oder auffallend störend in Erscheinung treten dürfen. Sie verlangt positiv eine architektonische Gestaltung, die sich gut in die Umgebung einordnet. Da eine gute Gesamtwirkung verlangt wird, dürfen strengere Massstäbe angelegt werden als bei einem blossen Verunstaltungsverbot. Es darf nicht auf ein beliebiges, subjektives, architektonisches Empfinden oder Gefühl abgestellt werden. Es muss im Einzelnen dargelegt werden, weshalb mit einer baulichen Gestaltung weder für den Bau noch für die Umgebung eine gute Gestaltung erzielt wird. Dieser Beurteilung unterliegt jede Baute, auch wenn die übrigen Bau- und Zonenvorschriften beachtet worden sind. Andererseits darf die Anwendung der Gestaltungsvorschrift nicht dazu führen, dass generell für ein bestimmtes Gebiet die Zonenvorschriften ausser Kraft gesetzt werden.

Gemäss § 26 Abs. 1 V PBG leitet das Baugesuch das Baubewilligungsverfahren ein. Dem Baugesuch sind gemäss § 27 Abs. 1 V PBG folgende Pläne, i.d.R. in vierfacher Ausfertigung, gefalzt im Format A4 beizulegen: a) Grundbuchplankopie (wo noch nicht erhältlich, ein Situationsplan) mit Angaben der Lage und Abstände der Bauten gegenüber Strassen, Nachbargrundstücken und Gebäuden sowie Baulinien; der strassenmässigen Erschliessung, der Baulinien, der Abwasserbeseitigung; b) Projektpläne im Massstab von mindestens 1:100, bestehend aus den Grundrissen aller Geschosse, sämtlichen Fassaden, der Dachaufsicht bei Flachdachgebäuden, allen zum Verständnis notwendigen Schnitten, den Plänen für die Erschliessung und die Ver- und Entsorgung sowie den zugehörigen Strassenplänen. Die Pläne müssen vollständige Angaben über die Ausmasse, die wichtigsten Mauerstärken, Boden- und Fensterflächen, die Zweckbestimmung der Räume, etc. Die Baubehörde kann ergänzende Unterlagen verlangen (§ 27 Abs. 3 V PBG).

30.27 Entscheid vom 4. Dezember 2012

Der Lärmschutz ist in der Lärmschutz-Verordnung geregelt. Das geschieht u.a. damit, dass in der LSV die Aussenlärmemissionen von neuen und bestehenden Anlagen begrenzt werden. Nach Art. 7 Abs. 7 USG umfasst der Begriff der „Anlage“ Bauten, Verkehrswege und andere ortsfeste Einrichtungen. Den Anlagen sind Geräte, Maschinen und Fahrzeugen gleich gestellt. Unter den Begriff der Anlagen fällt auch der Landwirtschaftsbetrieb des Beschwerdeführers mit den dazugehörigen Geräten, Maschinen und Fahrzeugen wie Heulüfter, Motormäher, Futtermischer, Kran, Melkmaschine usw. (Art. 2 LSV). Für den Lärm von solchen Anlagen gelten die Belastungsgrenzwerte für Industrie- und Gewerbelärm (Anhang 6 Ziff. 1 Abs. 1 Bst. a LSV). Der Landwirtschaftsbetrieb muss bei den lärmempfindlichen Nutzungen in den benachbarten Wohnbauten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II einhalten (Wohnzone 2, im Zonenplan der Empfindlichkeitsstufe II zugewiesen).

In lärmbelasteten Gebieten dürfen lärmempfindliche Bauten nur errichtet werden, wenn die Immissionsgrenzwerte mindestens bei den lärmempfindlichen Räumen eingehalten werden können, sei es durch Anordnung der Räume auf der lärmabgewandten Gebäudeseite oder durch bauliche oder gestalterische Massnahmen.

Die Bauherrschaft kann nicht in der Baubewilligung dazu verpflichtet werden, dass sie auf dem

Grundstück eines Dritten, nämlich jenem des Beschwerdeführers, Lärmsanierungsmassnahmen vornehmen muss. Das wäre nur möglich, wenn die Zustimmung des Beschwerdeführers vorliegen würde.

Nach der geltenden Rechtsprechung muss eine Zonenplanänderung oder deren Genehmigung direkt angefochten werden. Eine vorfrageweise Prüfung von Plänen im Anwendungsfall ist grundsätzlich ausgeschlossen. Von dieser Regel gibt es allerdings drei Ausnahmen. So ist eine Anfechtung einer Zonenplanänderung im Anwendungsverfahren zulässig, wenn die tatsächlichen Verhältnisse oder die gesetzlichen Vorschriften seit der Zonenplanänderung in der Weise geändert haben, die die Planänderung als unrechtmässig erscheinen lassen. Bei der zweiten Ausnahme geht es um Fälle, wo das gewählte Verfahren den Betroffenen keinen rechtzeitigen Schutz ihrer Interessen ermöglichte oder wo die rechtliche Tragweite der auferlegten Beschränkungen nicht richtig eingeschätzt werden konnte. Bei der dritten Ausnahme geht es um Bauvorschriften zu einem Zonen- oder Nutzungsplan, wenn sich die Normen nicht so eindeutig auf die Art, die Natur oder das Mass der Nutzung beziehen. Keine dieser drei Ausnahmen kommt vorliegend zum Tragen. Nichtsdestotrotz wurde das Lärmproblem im Einzonungsverfahren vernachlässigt. Da der Regierungsrat nun bereits zum zweiten Mal eine Beschwerde gegen eine Baubewilligung für die betroffene Überbauung gutheissen muss, empfiehlt er dem Gemeinderat, einen Bebauungsplan für das betroffene Gebiet zu erlassen, damit die Rechtssicherheit für alle Beteiligten erhöht werden kann.

30.28 Entscheid vom 11. Dezember 2012

Die Aufsicht über die Gemeinden steht dem Regierungsrat zu (§ 33 Abs. 1 GG). Stellt die Aufsichtsbehörde einen Missstand in der Gemeindeverwaltung oder eine Vernachlässigung öffentlicher Aufgaben fest, mahnt er den Gemeinderat, Abhilfe zu schaffen (§ 37 GG). Nach fruchtloser Mahnung oder in dringenden oder offenkundigen Fällen kann der Regierungsrat Massnahmen treffen. Als Massnahme kommt dabei unter anderem die Aufhebung von Beschlüssen der Gemeindeorgane in Frage (§ 39 GG).

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. Diese Voraussetzungen sind nicht schon bei einfachen Rechtsverletzungen, sondern erst beim Vorliegen von unhaltbaren Zuständen, welche in einem Rechtsstaat nicht toleriert werden dürfen, erfüllt.

Nach Art. 22 Abs. 1 RPG sowie § 44 Abs. 1 PBG ist für das Errichten oder Ändern von Bauten und Anlagen eine behördliche Bewilligung erforderlich. Gemäss § 4 Abs. 2 V PBG bedarf auch die Errichtung von Parkplätzen einer Baubewilligung. Da der Grundeigentümer auf dem fraglichen Grundstück keine Parkplätze erstellt hat, ist der Gemeinderat nicht dazu verpflichtet, tätig zu werden. Demzufolge wurde im vorliegenden Fall weder klares materielles Recht, noch ein wesentlicher Verfahrensgrundsatz missachtet oder ein wichtiges öffentliches Interesse gefährdet. Das gelegentliche Abstellen von Autos auf dem eigenen Grundstück ist dem Grundeigentümer erlaubt.

30.29 Entscheid vom 18. Dezember 2012

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

Laut Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG ist Voraussetzung einer Baubewilligung, dass das Land über eine hinreichende Erschliessung verfügt. Land ist erschlossen, wenn für die betreffende Nutzung eine genügende Zufahrt besteht und die erforderlichen Wasser-, Energie- sowie Abwasserleitungen so nahe heranführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist (Art. 19 Abs. 1 RPG). Gemäss § 7 V GSW sind als Regeln der Technik im Interesse der Verkehrssicherheit die Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) für Bau, Unterhalt und Signalisation sowie die Markierung von Strassen und Wegen wegleitend.

Nach Art. 19 Abs. 1 GSchG teilen die Kantone ihr Gebiet nach der Gefährdung der ober- und der

unterirdischen Gewässer in Gewässerschutzbereiche ein. In den besonders gefährdeten Bereichen bedürfen die Erstellung und die Änderung von Bauten und Anlagen sowie Grabungen, Erdbewegungen und Ähnliches einer kantonalen Bewilligung, wenn sie die Gewässer gefährden können (Art. 19 Abs. 2 GSchG).

Nach § 71 GewG bedürfen der Bau und die Änderung von Erdsonden zur Nutzung der Erdwärme einer kantonalen Bewilligung. Laut § 1 Abs. 3 lit. h V GewG entscheidet das Amt für Umweltschutz über den Bau und die Änderung von Erdsonden.

Gemäss § 46 Abs. 1 PBG holt die zuständige Gemeindebehörde bei der kantonalen Koordinationsstelle die erforderlichen Bewilligungen und Zustimmungen ein und eröffnet sie zusammen mit allfälligen Einspracheentscheiden gemeinsam mit ihrem Entscheid über das Baugesuch. Nach § 46 Abs. 1 PBG ist es möglich, dass bestimmte Auflagen und Bedingungen auch erst nach erteilter Baubewilligung, jedoch noch vor Baubeginn erfüllt werden können.

Stichwortverzeichnis

Auml;sthetische Generalklausel, 12, 18
Ouml;ffentliches Interesse, 10

Abbruch, 18
Abwasser(gebuuml;hren), 10
Akzessorische Uuml;berpruuml;fung, 17
Amt fuuml;r Denkmalpflege und Archauml;ologie, 9
Amt fuuml;r Umweltschutz, 20
Amtsblattpublikation, 6
Anfechtungsobjekt, 5, 19
Arealbebauung, 6, 11
Arealbebauung, Auml;nderungen, 11
Auflagen und Bedingungen, 6, 20
Aufschiebende Wirkung, 16
Aufsichtsbeschwerde, 5, 10
Aufsichtsrecht, 10, 19
Augenschein, 13
Ausnahmebewilligung, 17
Ausstand, 6

Baubewilligung, 19
Baubewilligungspflicht, 7, 11, 14, 17
Baugesuch, 6, 12, 18
Baureife, 16
Bausicherheit, 14
Bauten und Anlagen, 11, 19
Bauzone, 9
Bebauungsplan, 9
Bebauungsplanpflicht, 9
Begruuml;ndungspflicht, 11
Bepflanzung, 6
Beschwerdelegitimation, 7
Beschwerdeschrift, 6, 13
Beseitigungsbefehl, 10
Besitzstandgarantie, 10, 15
Bundesinventar der schuuml;tzenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS), 9, 16

Denkmalpflege / Denkmalschutz, 9
Duldungspflicht, 8, 16

Eidgenouml;ssische Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK), 9
Eigentumsgarantie, 8, 11
Einfriedungen, 10
Einkaufszentren, 16
Einmuuml;ndung, 5, 12
Einordnung, 9, 12, 17, 18
Einsprachelegitimation, 7
Emissionen, 8, 18
Entwauml;sserung, 10
Erdgeschoss, 17
Erdsonde, 20
Ermessen(suuml;berpruuml;fung), 15
Erneuerung, 10, 15
Erschliessung, 8
Erschliessungsetappierung, 16
Erschliessungspflicht, 16
Erschliessungsplan, 16
Erschliessungsstrasse, 12, 14, 16
Erweiterung, 9, 10

Fahrbahn / Strasse, 14
Fahrnisbaute, 11
Fahrzeugabstellplatz / Parkplatz, 5, 19
Feinerschliessung, 12
Feststellungsentscheid, 5
Frist, 13, 15
Frist, Wiederherstellung, 15
Fristerstreckung, 13

Gastgewerbe, 12
Genereller Entwauml;sserungsplan (GEP), 10
Gewauml;sserschutz, 20
Grenzabstand (-vorschriften), 13
Gutachten, 6

Hauptwohnrichtung, 13

Immissionen, 7, 8, 12, 18

Kantonsstrasse, 5
Kognition, 15
Kompetenzaufteilung Bund - Kanton, 9, 16
Koordination / Koordinationspflicht, 20

Lauml;rmbelastung / Lauml;rmschutz, 8, 12, 18
Lauml;rmempfindlichkeitsstufe, 13, 18
Landwirtschaftsbetrieb, 18

Nachbarliche Interessen, 7
Natur- und Heimatschutz, 9
Nebenbestimmungen, 6
Nutzungsdurchmischung, 5
Nutzungsplan, 15, 17
Nutzungszone, 5

Ortsbildschutz, 9

Parzellierung, 12
Profilierung, 9

Realakte, 5
Rechtliches Gehouml;r, 11, 13
Rechtliches Gehouml;r, Heilung, 11
Rechtsmittelbelehrung, 13

Sanierung, 15
SIA-Normen, 14
Sichtdistanz, 5, 12

Sondernutzungsplan, 16
Strassenabstand, 10, 14

Umbau, 10, 15
Umnutzung, 5
Umweltschutzrecht, 7

Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute
(VSS), 5, 12, 14, 19
Verkehrssicherheit, 5, 14, 19
Vertrauensschutz, 17
Vertretung, 6
Verwaltungsgerichtsbeschwerde, 16
Vorsorgeprinzip, 8
Vorwirkung (Positive / Negative), 14

Wauml;rmepumpe, 7
Wegrechte, 8
Widerrechtliche Bauten, 5, 10, 17
Widerruf (einer Verfuuml;gung), 12
Wiederaufbau, 10
Wiedererwauml;gung(sgesuch), 12
Wiederherstellung des rechtmauml;ssigen
Zustands, 10
Windschutz, 11

Zone des ouml;ffentlichen Interesses, 5
Zonenplan(auml;nderung), 19
Zufahrt, 14
Zustellfiktion, 13
Zweckmauml;ssigkeitskontrolle, 15