Kanton Zug

Urteile und Entscheide in Sachen Planungs- und Baurecht

Kanton Zug

Urteile und Entscheide in Sachen Planungs- und Baurecht

Inhalt

29	**2012: Verwaltungsgericht**	5
29.1	Urteil vom 31. Januar 2012	5
29.2	Urteil vom 28. Februar 2012	5

29 2012: Verwaltungsgericht

29.1 Urteil vom 31. Januar 2012

Enteignung (Durchleitungsrecht für Meteorwasserleitung)

XY als Eigentümer der Parzelle GS Nr. X ist nicht bereit, der Einwohnergemeinde das für einen Leitungsbau erforderliche Durchleitungsrecht einzuräumen. Der Gemeinderat hat mit Gesuch vom ... bei der Schätzungskommission des Kantons Zug ein Verfahren zur formellen Enteignung des erforderlichen Durchleitungsrechts eingeleitet. Mit Verfügung vom ... informierte die Schätzungskommission XY über die formelle Enteignung, wogegen dieser fristgerecht Einsprache erhob. Bei der am ... durchgeführten Einigungsverhandlung nahm der Einsprecher nicht teil. Mit Verfügung vom ... stellte die Schätzungskommission fest, dass über die formelle Enteignung keine Einigung erfolgt sei. Mit Beschluss vom ... wies der Gemeinderat Steinhausen die Einsprache von XY ab und enteignete XY als Eigentümer des GS Nr. X insofern, als zu Lasten GS Nr. X und zu Gunsten der Einwohnergemeinde ein Durchleitungsrecht für eine Meteorwasserleitung gemäss Baubewilligung vom ... als Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen sei (A.).

Im Kanton Zug besteht kein besonderes Enteignungsgesetz. Die gesetzlichen Bestimmungen über die Enteignung sind in das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) eingefügt. Kanton und Einwohnergemeinden besitzen für öffentliche Zwecke das Enteignungsrecht. Für gemeindliche Zwecke beschliesst der Gemeinderat die Enteignung (§ 7 Abs. 2 lit. e PBG und § 53 Abs. 1 PBG). Gemäss § 53 Abs. 2 PBG kann das Enteignungsrecht namentlich für den Bau, Ausbau und Betrieb von Strassen und Wegen sowie für künftige Strassenräume aufgrund eines rechtskräftigen Baulinien- oder Strassenplans (lit. a) sowie (nebst weiteren Zwecken) auch für Werkleitungen (lit. d) geltend gemacht werden. Wie der Regierungsrat korrekt feststellt, sind die Aufzählungen in § 53 Abs. 2 PBG nicht abschliessend, was aus der Formulierung „namentlich“ hervorgeht. Ob die Entwässerungsanlage, d.h. die Meteorwasserleitung, unter den Begriff der Werkleitungen fällt (wovon ausgegangen werden darf), muss nicht abschliessend beurteilt werden. Denn die gesetzliche Grundlage wie auch das öffentliche Interesse für die formelle Enteignung ergeben sich klar aus dem Gesetz über die Gewässer (GewG). Wo die für den Bau und Betrieb erforderlichen Rechte nicht bestehen bzw. durch Vertrag eingeräumt werden können und damit die Erfüllung der gemeindlichen Aufgabe nicht auf dem einvernehmlichen Weg möglich ist - wie in casu - kommt gemäss § 93 GewG die Enteignung zur Anwendung. Der Regierungsrat gewährte der Einwohnergemeinde mit Beschluss vom ... gestützt auf § 93 Abs. 2 GewG das Enteignungsrecht für sämtliche im Generellen Entwässerungsplan enthaltenen Entwässerungsanlagen (E. 3.c).

Dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit folgend wurden sämtliche technisch machbaren, alternativen Linienführungen der Leitung geprüft. Die Prüfung der Varianten zeigt, dass die Enteignung auch verhältnismässig ist (keine der Varianten ist für den Beschwerdeführer vorteilhafter resp. die vom Beschwerdeführer vorgeschlagene Variante der Leitungsführung unter den bestehenden Strassen ist schlicht nicht realisierbar) (E. 3.d.bb).

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich die Enteignung in Form einer Dienstbarkeit (Durchleitungsrecht) bezüglich des GS Nr. X zur Erschliessung des Grundstücks Nr. Y sowie zur Entwässerung der Gebiete Vorder- und Hinterhöf als zulässig, d.h. recht- und verhältnismässig erweist. Über die Entschädigung der Enteignung wird die Schätzungskommission in einem separaten Verfahren zu entscheiden haben (vgl. § 63 Abs. 3 PBG). Die Beschwerde ist abzuweisen (E. 4).

29.2 Urteil vom 28. Februar 2012

XY ist Eigentümer eines Reiheneinfamilienhauses, welches Bestandteil der am 17. September 1982 vom Gemeinderat bewilligten Arealbebauung „Wihelrain“ ist. Entsprechend dem bei Arealbebauungen vorgesehenen einheitlichen Konzept wurden die Storen/Rollläden bei allen Häusern in einem dunkelbraunen Farbton montiert. XY ersetzte bei seinem Haus im Jahr 2010 die Rollläden durch solche in einem hellgrauen Farbton, was die Nachbarn beim Gemeinderat anzeigten. Daraufhin forderte die Abteilung Planung/Bau der Gemeinde XY auf, ein Baugesuch für die Sanierung der Storen einzureichen.

Dagegen wehrte sich XY mit einer Beschwerde, die jedoch mit Beschluss vom ... vom Gemeinderat abgewiesen wurde. XY reichte ein entsprechendes Baugesuch ein. Mit Beschluss vom ... verfügte der Gemeinderat die Wiederherstellung der ursprünglichen Farbe der Storen innert 90 Tagen. Gegen diesen Beschluss reichte XY Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat ein (A.). Der Regierungsrat wies die Beschwerde ab.

Mit seiner Auffassung, Rollläden/Storen seien aufgrund ihrer beweglichen Teile nicht als Baute oder Anlage zu qualifizieren und deshalb nicht baubewilligungspflichtig, zielt der Beschwerdeführer ins Leere. Obwohl die Lamellen bzw. der Rollladen beweglich sind, stellen Rollläden/Storen eine fest mit dem Haus verbundene Einrichtung dar. Rollläden/Storen vermögen das äussere Erscheinungsbild einer Baute und Anlage durchaus mit zu bestimmen, sie sind wie Türen und Fenster Bestandteil einer Hausfassade. Wird ein Bestandteil einer Hausfassade verändert, ist diese Änderung gestützt auf Art. 22 Abs. 1 RPG bzw. § 44 Abs. 1 PBG und die geltende Rechtsprechung bewilligungspflichtig. Denn auch die äussere Umgestaltung an einem Gebäude, die Änderung der Fassade (einschliesslich wichtiger Stilelemente) sowie die Wahl nicht ortsüblicher Materialien oder Anstriche zählen zu den bewilligungspflichtigen Massnahmen (E. 3.d).

Da sich das Reiheneinfamilienhaus in der Arealbebauung „Wihelrain“ befindet, ergeben sich für die Einpassung der neu gewählten Storenfarbe in die Umgebung spezielle Bedingungen. Ist eine Arealbebauung einmal erstellt, sind spätere Änderungen nur mit Rücksicht auf das Ganze bewilligungsfähig (§ 29 Abs. 4 PBG). Gemäss § 12 Abs. 1 BO hat die Arealbebauung gegenüber der Einzelbauweise - der jeweiligen Zone und Nutzung entsprechend - erhöhten Anforderungen, u.a. der architektonischen Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume (lit. a) zu genügen. Wie der Regierungsrat richtig ausführte, liegt eine besonders gute Gestaltung dann vor, wenn die Bauten einheitlich gestaltet sind und sich sehr gut und harmonisch in die bauliche und landschaftliche Umgebung einfügen. Arealbebauungen und Teile von solchen dürfen nachträglich geändert werden. Voraussetzung ist, dass die spezifischen Anforderungen, die eine Arealbebauung erfüllen muss, beachtet werden. Ist eine Arealbebauung einmal erstellt, so behält sie grundsätzlich ihren Charakter als Arealbebauung. Das gemäss den erhöhten Anforderungen und der grösseren Gestaltungsfreiheit verwirklichte Konzept hat in gewissem Sinne normativen Charakter, indem es Ausgangspunkt für weitere baurechtliche Entscheide bleibt (GVP 1987/1988 S. 69). Sind alle Eigentümer im Arealgebiet mit einer Änderung der Arealbebauung einverstanden, so besteht die gleiche Baufreiheit, wie sie die Bauvorschriften im Rahmen der Vorschriften für die Arealbebauung zulässt. Besteht indes keine Einigkeit, bedarf es der differenzierten Beurteilung der geplanten Änderung einer Arealbebauung, ob und in welchem Anteil eine Zustimmung der Arealeigentümer und -eigentümerinnen erforderlich ist bzw. davon abgesehen werden darf (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Zug vom 28. Juni 2011 i.S. B. [V 2010 160 Erw. 6a]) (E. 3.e).

Der Regierungsrat legte im angefochtenen Beschluss gestützt auf die in der Rechtsprechung entwickelten Grundsätze ausführlich dar, dass zwischen wesentlichen und unwesentlichen bzw. untergeordneten Gestaltungselementen eines Arealbebauungskonzeptes zu unterscheiden sei. Handle es sich um ein wesentliches Gestaltungselement, bedürfe es der Zustimmung aller Eigentümer und Eigentümerinnen. Stelle die geplante Änderung jedoch ein untergeordnetes Gestaltungselement der Arealbebauung dar, seien die rechtlich relevanten nachbarlichen Interessen gegeneinander abzuwägen. Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers musste die Vorinstanz diese Interessenabwägung der Nachbarn nicht vornehmen, da es sich bei der Rollläden-/Storenfarbe zweifellos um ein wichtiges Gestaltungselement handelt (E. 3.f).

Der Regierungsrat ist in seinem Entscheid zum Schluss gelangt, dass es unverhältnismässig wäre zu verlangen, dass weiterhin alle Häuser der Arealbebauung die gleiche Storenfarbe aufweisen müssen, es indes sachgerecht sei, wenn zumindest die Häuser einer Häuserreihe die gleiche Storenfarbe aufweisen. Damit hat der Regierungsrat kein Recht verletzt (E. 3.f).

In der Häuserreihe des Beschwerdeführers fehlt die Zustimmung eines der drei Eigentümer für die Store in hellgrauer Farbe. Der Gemeinderat hat somit die neue Storenfarbe beim Haus der Beschwerdeführers zu Recht nicht bewilligt (E. 4).

Mit der Bewilligungsverweigerung verfügte der Gemeinderat gleichzeitig, es sei die ursprüngliche Farbe der Storen wiederherzustellen (E. 5). Eine Wiederherstellung der ursprünglichen braunen Farbe an den Rollläden/Storen ist im vorliegenden Fall verhältnismässig. Der Regierungsrat hat die vom Gemeinderat erlassene Verfügung zu Recht geschützt (E. 5.f).

Stichwortverzeichnis

Arealbebauung, 6
Arealbebauung, Auml;nderungen, 6

Baubewilligungspflicht, 6

Enteignung, 5
Enteignung, Entschauml;digung, 5
Entwauml;sserung, 5

Farbgebung, 5

Genereller Entwauml;sserungsplan (GEP), 5
Gestaltung(selemente), 6

Rolllauml;den/Storen, 6

Schauml;tzungskommission, 5

Wiederherstellung des rechtmauml;ssigen
Zustands, 6