Kanton Zug

Urteile und Entscheide in Sachen Planungs- und Baurecht

Kanton Zug

Urteile und Entscheide in Sachen Planungs- und Baurecht

Inhalt

34	**2014: Regierungsrat**	5
34.1	Entscheid vom 14. Januar 2014 i.S. O.F.	5
34.2	Entscheid vom 21. Januar 2014 i.S. F.T. und K.S.	5
34.3	Entscheid vom 28. Januar 2014 i.S. M.R.	7
34.4	Entscheid vom 28. Januar 2014 i.S. A.S.	8
34.5	Entscheid vom 18. März 2014 i.S. K.Z.	9
34.6	Entscheid vom 8. April 2014 i.S. J.H.	10
34.7	Entscheid vom 13. Mai 2014 i.S. H.M. und W.M.	11
34.8	Entscheid vom 27. Mai 2014 i.S. E.H.	11
34.9	Entscheid vom 27. Mai 2014 i.S. A.H.	13
34.10	Entscheid vom 1. Juli 2014 i.S. V.M.W.C.	14
34.11	Entscheid vom 8. Juli 2014 i.S. M. und J.A und weitere	16
34.12	Entscheid vom 26. August 2014 i.S. N.H.	17
34.13	Entscheid vom 26. August 2014 i.S. R. und M. K.	18
34.14	Entscheid vom 16. September 2014 i.S. S. F. und U. F.	19
34.15	Entscheid vom 30. September 2014 i.S. A. S.	20
34.16	Entscheid vom 11. November 2014 i.S. B. A.	21
34.17	Entscheid vom 9. Dezember 2014 i.S. A. M.	22
34.18	Entscheid vom 9. Dezember 2014 i.S. M. H und D. H.	24
34.19	Entscheid vom 16. Dezember 2014 i.S. P.I. AG, A.M. AG und B.G.	25
34.20	Entscheid vom 16. Dezember 2014 i.S. J. und S. S. G.	26

34 2014: Regierungsrat

34.1 Entscheid vom 14. Januar 2014 i.S. O.F.

Der Beschwerdeführer bringt vor, dass die Verwaltung, die nach dem eidgenössischen Energiegesetz obligatorische individuelle Heizkostenabrechnung nicht erstelle. Nach Verhandlungen mit der Baudirektion waren sich die Beteiligten einig, dass bezüglich eines Mehrfamilienhauses eine verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung (VHKA) durchzuführen sei. Dieser Vorschlag wurde von der Gemeinde abgelehnt. Sie vertrat die Meinung, die Gemeinde sei nur dafür zuständig, dass die technischen Installationen für eine VHKA vorhanden seien, nicht aber dafür, dass eine VHKA auch tatsächlich durchgeführt werde.

Gemäss Art. 9 Abs. 3 lit. d des Energiegesetzes (eidg. EnG) vom 26. Juni 1998 erlassen die Kantone Vorschriften über die verbrauchsabhängige Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung (VHKA) bei Neubauten und bei wesentlichen Erneuerungen bestehender Gebäude. Dieser Gesetzgebungsauftrag des Bundes wurde im Kanton Zug in § 4 des kantonalen Energiegesetzes umgesetzt, wonach neue Gebäude mit wenigstens sieben Nutzungseinheiten mit Vorrichtungen zu versehen sind, welche die Abrechnung der Kosten für Heizung und Warmwasser nach Verbrauch ermöglichen. Mindestens 60% dieser Kosten sind der einzelnen Nutzeinheit entsprechend ihrem Verbrauch zuzuteilen. Besonders sparsame neue Gebäude sind von diesen Pflichten befreit. Nach § 4 der Verordnung zum Energiegesetz ist das Abrechnungsmodell zur verbrauchsabhängigen Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung, wegleitend sowohl für bestehende Gebäude, in denen die Geräte zur Erfassung des individuellen Wärmeverbrauchs für Heizung und Warmwasser installiert werden mussten, als auch für neue Gebäude mit wenigstens sieben Nutzeinheiten. Bezüglich der Zuständigkeit für den Vollzug schreibt Art. 19 eidg. EnG vor, dass die Kantone Art. 6 und 9 des eidg. EnG vollziehen und sie dabei vom Bund unterstützt werden. Gemäss Art. 25 Abs. 2 eidg. EnG beurteilt das Zivilgericht Streitigkeiten im Zusammenhang mit der Abrechnung der Heiz-und Warmwasserkosten. Bei Mietverhältnissen gilt das Anfechtungsverfahren nach Mietrecht. Nach § 6 Abs. 2 lit. b des kantonalen Energiegesetzes in Verbindung mit § 9 der Verordnung zum Energiegesetz wird der erste Abschnitt der Verordnung grundsätzlich von den Einwohnergemeinden und der zweite Abschnitt von der Baudirektion mit ihrer Energiefachstelle vollzogen. Verwaltungsrecht als öffentliches Recht ist zwingender Natur und seine Anwendung erfolgt grundsätzlich von Amtes wegen. Die öffentlich-rechtlich vorgeschriebene VHKA kann somit nicht durch eine privatrechtliche Vereinbarung – auch nicht einstimmig – ausser Kraft gesetzt werden (Urteil des BGer vom 9. Nov. 2009, 5A_616/2009). Die VHKA ist in § 4 und somit in Abschnitt 1 der Verordnung zum Energiegesetz geregelt, weshalb die Einwohnergemeinde grundsätzlich für deren Vollzug zuständig ist. Der Gemeinderat hat die Stockwerkeigentümerschaft und die Verwaltung unter vorgängiger Wahrung des rechtlichen Gehörs mittels Verfügung zu verpflichten, die entsprechenden Vorrichtungen unter Ansetzung einer angemessenen Frist zu installieren und den Vollzug zu kontrollieren. Wird die Installation der Vorrichtungen für die VHKA von der Stockwerkeigentümerschaft freiwillig beschlossen und durchgeführt, dann erübrigt sich ein hoheitlicher Vollzug durch die Gemeinde.

Die Gemeinden sind für die Durchsetzung der Installationspflicht zuständig, nicht jedoch für die Durchsetzung der Abrechnungspflicht. Ebenso haben die Gemeinden auf Anzeige von betroffener Eigentümerschaft oder der Mieterschaft hin tätig zu werden, wenn die Vorrichtungen nicht mehr funktionstüchtig sind, wie dies im vorliegenden Fall geschehen ist. Hingegen ist das Zivilgericht für die Durchsetzung der Abrechnungspflicht verantwortlich.

Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen und die Einwohnergemeinde hat dafür zu sorgen, dass innert angemessener Frist funktionstüchtige Vorrichtungen installiert werden, welche eine Abrechnung der Heizkosten nach Verbrauch ermöglichen.

34.2 Entscheid vom 21. Januar 2014 i.S. F.T. und K.S.

Der Gemeinderat erteilte die Baubewilligung für den Abbruch eines bestehenden Gebäudes und den Neubau eines Einfamilienhauses mit Aussenpool. Dagegen wurde Beschwerde beim Regierungsrat erhoben.

Die Beschwerdeführenden bringen vor, die gesamte Liegenschaft verfüge über ein Vollgeschoss zu viel.

Gemäss § 4c Abs. 1 V PBG entspricht das gewachsene Terrain dem natürlichen Verlauf des Bodens. Kleine Geländeunebenheiten innerhalb der Gebäudefassade werden vernachlässigt. Nach § 4c Abs. 2 V PBG sind Veränderungen des natürlichen Verlaufs unbeachtlich, wenn sie über 15 Jahre zurückliegen oder geringfügig sind. Der gewachsene Boden umfasst die gesamte Oberfläche eines Grundstücks ohne die Oberfläche von bestehenden Bauten und Anlagen. Bezüglich bestehender (und abzubrechender) Gebäude gilt, dass innerhalb des Grundrisses von Bauten und Anlagen kein gewachsener Boden besteht. So kann der Kellerboden nicht als gewachsener Boden betrachtet werden, da es sich um den Bestandteil eines Gebäudes handelt. Besteht die Absicht, den bestehenden Kubus durch ein anderes Gebäude zu ersetzen, so sind die massgeblichen Terrainverhältnisse nicht mehr exakt rekonstruierbar. Die seinerzeitige Baugrube ist aufzufüllen bzw. rechnerisch auf dem Weg der Interpolation zu schliessen. Dabei kann der Bodenverlauf entlang der Fassade als Referenz dienen Gemäss § 14 Abs. 1 V PBG liegt der Fussboden des Erdgeschosses entweder höchstens 1.2 Meter über dem tiefsten oder 0.3 Meter über dem höchsten Punkt des gewachsenen Terrains längs der Gebäudefassade. Liegt der Fussboden des Erdgeschosses höher als 3 Meter über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains längs der Gebäudefassade, zählt das Erdgeschoss als zwei Geschosse. Im vorliegenden Fall liegt beim geplanten Einfamilienhaus der Fussboden des Erdgeschosses unter dem höchsten Punkt des gewachsenen Terrains längs der Fassade. Weiter liegt der Fussboden des Erdgeschosses auf der Westseite über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains längs der Gebäudefassade. Damit sind die Voraussetzungen erfüllt und das Erdgeschoss zählt vorliegend nur als ein (Voll)Geschoss. Damit sind für das neue Einfamilienhaus zwei Vollgeschosse geplant, was gemäss § 28 BO Walchwil zulässig ist.

Die Beschwerdeführer bringen vor, das vorliegende Bauprojekt verletze den Grenzabstand gegenüber der Strasse. Bei der Strasse handelt es sich um eine gemeindliche Erschliessungsstrasse. Gemäss § 17 Abs. 1 lit. a GSW beträgt der Mindestabstand für Gebäude an Gemeindestrasse 4 Meter, soweit keine Baulinien bestehen. Es stellt sich die Frage nach dem Verhältnis vom Grenzabstand zum Strassenabstand. Gemäss Zuger Praxis geht ein Strassenabstand als lex specialis dem kleinen und dem grossen Grenzabstand vor, soweit die Wohnhygiene sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden oder die Bauvorschriften etwas anderes vorschreiben. Auf den Bauplänen wird im vorliegenden Fall zur Strasse hin ein Abstand von 4 Metern ausgewiesen, was den gesetzlichen Bestimmungen von § 17 Abs. 1 lit. b GSW entspricht. Baulinien, die einen anderen Abstand vorschreiben würden, sind nicht vorhanden. Wohnhygiene und Verkehrssicherheit werden nicht beeinträchtigt. Die gesetzlichen Bestimmungen sind somit im vorliegenden Fall eingehalten.

Die Beschwerdeführer machen geltend, das Bauprojekt halte die Einordnungsvorschriften nicht ein. Gemäss § 8 Abs. 1 BO Walchwil müssen sich Gebäude hinsichtlich Grösse, Lage, Gestaltung und Oberfläche des Baukörpers sowie dessen Aussenraums so in die Umgebung einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Dabei handelt es sich um eine positive ästhetische Generalklausel, die sich nicht in einem Verunstaltungsverbot erschöpft, das lediglich verlangt, dass ein Bauvorhaben nicht einen stossenden Gegensatz zur Nachbarschaft bildet oder auffallend störend in Erscheinung treten darf. Die positive ästhetische Generalklausel verlangt eine architektonische Gestaltung, welche sich gut in die Umgebung einordnet. Die Anforderungen an das Bauvorhaben sind sorgfältig zu begründen und es darf nicht auf ein beliebiges subjektives Empfinden abgestellt werden. Hinsichtlich des Quartierbegriffs ist es wesentlich, dass Bauvorhaben nur mit Bauten verglichen werden, die sich in der gleichen Nutzungszone befinden. Wird ausnahmsweise von einem zonenübergreifenden Quartierbegriff ausgegangen und verschiedene Nutzungszonen zu einem Quartier zusammenfasst, so ist sehr sorgfältig abzuwägen, was als zusammenhängend qualifiziert werden soll. Auf keinen Fall darf ein Bauvorhaben nur mit Bauten verglichen werden, die sich alle in einer Nutzungszone mit tieferer Ausnützung befinden. Bei der Anwendung der Ästhetikklausel darf nicht nur auf die unmittelbare Umgebung abgestellt werden. Vielmehr ist eine umfassende Würdigung aller massgeblichen Gesichtspunkte unter Einbezug der weiteren Umgebung und unter Berücksichtigung der optischen Fernwirkung vorzunehmen. Für die Abgrenzung der relevanten Umgebung sind einerseits topografische Gegebenheiten, die Siedlungsstruktur und die vorhandenen Bauten und Anlagen heranzuziehen, andererseits die Gemeinsamkeiten der involvierten Bauten in Bezug auf die Nutzungsordnung. Als Abgrenzung bieten sich Strassen, Bach- und Flussläufe,

Geländeeinschnitte wie Gräben oder Tobel an, die räumliche Trennungen herbeizuführen vermögen (GVP 2009). Im vorliegenden Fall fällt das geplante Gebäude hinsichtlich der Geschossigkeit in seiner Umgebung nicht weiter auf, da es Häuser mit weniger und mehr Geschossen hat. Das Material- und Farbkonzept passt sich dem in der Umgebung Vorhandenen an. Die Liegenschaft wird gemäss den Bauplänen angemessen begrünt, wie es im Quartier üblich ist. Insgesamt ordnet sich der geplante Neubau in die Umgebung ein, so dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

34.3 Entscheid vom 28. Januar 2014 i.S. M.R.

Die Gemeinde plant seit längerer Zeit eine zweite Dorfzufahrt. Im Jahr 2002 hatte der Gemeinderat den Baulinien- und Strassenplan mit Niveaulinienplan Nordzufahrt beschlossen, welcher eine neue Strassenverbindung vorsieht. 2013 beschloss der Gemeinderat den im Herbst 2012 geänderte und an das geänderte Projekt angepasste Baulinien- und Strassenplan und wies gleichzeitig die eingegangene Einsprache ab. Gegen diesen Beschluss des Gemeinderates wurde Verwaltungsbeschwerde erhoben.

Gemäss § 31 Abs. 1 PBG sichern Baulinien-, Niveaulinien- sowie Strassenpläne Strassen, Trassen, Wege und Plätze und halten Räume frei, insbesondere für bestehende oder künftige Verkehrsanlagen. Sie dienen der Gestaltung des Verkehrsraums und des Siedlungsbilds. Wer für die Verkehrsanlage zuständig ist, erlässt die erforderlichen Baulinien- oder Strassenpläne (§ 31 Abs. 2 PBG). Im vorliegenden Fall ist der Gemeinderat für den Erlass und die Änderung von gemeindlichen Baulinien- und Strassenplänen zuständig (§ 7 Abs. 2 Bst. b PBG). Durch den vom Gemeinderat beschlossenen Baulinien- und Strassenplan werden die Eigentumsrechte der Beschwerdeführerin eingeschränkt, da die neue Zufahrt auf ihrem Grundstück vorgesehen ist. Derartige Eigentumsbeschränkungen sind nur zulässig, wenn die Voraussetzungen für einen Eingriff in das Grundrecht der Eigentumsgarantie gemäss Art. 36 BV erfüllt sind. Der Eingriff muss auf einer klaren gesetzlichen Grundlage beruhen, im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sein. Die gesetzliche Grundlage für den Erlass und die Änderung eines Baulinien- und Strassenplans ist § 31 PBG. Unbestritten ist, dass gemäss § 7 Abs. 2 Bst. b PBG der Gemeinderat für den Erlass und die Änderung von gemeindlichen Baulinien- und Strassenplänen zuständig ist. Der vom Gemeinderat geänderte Baulinien- und Strassenplan entspricht den Anforderungen an das Gesetzmässigkeitsprinzip. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts ist grundsätzlich jedes öffentliche Interesse geeignet, einen Eingriff in das Eigentum zu rechtfertigen, sofern das angestrebte Ziel nicht rein fiskalischer Art ist oder gegen andere Grundrechte verstösst (BGE 111 I a 98). Nach der Rechtsprechung vermag nicht jedes beliebige öffentliche Interesse einen Eingriff in das Privateigentum zu rechtfertigen, sondern das Interesse muss erheblich sein. Ferner müssen die in Frage stehenden öffentlichen Interessen konkret und spezifisch umschrieben sein und sie müssen in der Interessenabwägung die privaten Interessen überwiegen. Schliesslich muss das öffentliche Interesse aktuell sein, das heisst es muss ein Bedürfnis bestehen, dessen Eintritt mit einiger Sicherheit zu erwarten ist. Mit der neuen Zufahrt wird eine wichtige zweite Strassenverbindung geschaffen, sodass an deren Erstellung ein gewichtiges öffentliches Interesse besteht. Speziell in Notsituationen oder wenn die Unterführung im Dorfzentrum nicht benutzbar wäre, ist es wichtig, dass eine zweite Strassenverbindung vorhanden ist. Dieses öffentliche Interesse überwiegt die entgegenstehenden privaten Interessen der Beschwerdeführerin. Weiter ist zu prüfen, ob die umstrittene Planungsmassnahme verhältnismässig ist. Dazu muss sie geeignet, notwendig und zumutbar sein. Massnahmen sind ungeeignet, wenn sie das angestrebte Ziel nicht erreichen können oder dessen Erreichung sogar erschweren oder verunmöglichen. Nicht erforderlich ist eine Massnahme, wenn das Ziel mit milderen Massnahmen gleichermassen erreicht werden kann. Schliesslich ist eine Massnahme unverhältnismässig, wenn sie unvertretbar in die Rechtsstellung der betroffenen Eigentümer eingreift und nicht durch überwiegende Interessen gedeckt ist. Im vorliegenden Fall ist die auf dem Grundstück der Beschwerdeführerin neu ausgeschiedene Strassenlinie, welche die bestehende Baulinie von 2002 ersetzt, nicht nur eine geeignete, sondern auch eine erforderliche Massnahme, um die Raumsicherung für das Strassenprojekt vornehmen zu können. Dass dies so ist, ergibt sich aus dem Wortlaut von § 31 Abs. 1 PBG, wonach Baulinien- und Strassenpläne den Raum für künftige Verkehrsanlagen frei halten. Eine andere, mildere Massnahme als eine

Strassenbaulinie auszuscheiden, gibt es nicht. Diese Massnahme ist für die Beschwerdeführerin weniger einschneidend als die schon bestehende Baulinie auf ihrem Grundstück. Die Voraussetzungen des Verhältnismässigkeitsprinzips sind im vorliegenden Fall erfüllt.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

34.4 Entscheid vom 28. Januar 2014 i.S. A.S.

Die Gemeinde plant seit längerer Zeit eine zweite Dorfzufahrt. Im Jahr 2002 hatte der Gemeinderat den Baulinien- und Strassenplan mit Niveaulinienplan Nordzufahrt beschlossen, welcher eine neue Strassenverbindung vorsieht. An der Gemeindeversammlung im Dezember 2012 haben die Stimmberechtigten den vom Gemeinderat beantragten Zonenplanänderungen im Zusammenhang mit der Zufahrt zugestimmt. Während der öffentlichen Auflagefrist der Zonenplanänderung wurde Beschwerde erhoben.

Eine Beschwerde beim Regierungsrat kann einreichen, wer von den Vorschriften oder Plänen besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des Beschlusses der Gemeinde hat (§ 41 Abs. 3 PBG). Soweit im PBG keine speziellen Regelungen für den Rechtsschutz vorgesehen sind, richtet sich dieser nach dem VRG (§ 67 Abs. 1 PBG). Zu beachten ist die Bestimmung von Art. 33 Abs. 3 Bst. b RPG, wonach das kantonale Recht die volle Überprüfung von Verfügungen und Nutzungsplänen gewährleisten muss. Der Regierungsrat prüft deshalb den angefochtenen Beschluss im Rahmen des Beschwerdeverfahrens nicht nur auf die Rechtmässigkeit, sondern mit voller Kognition. Die Pflicht zur vollen Überprüfung gilt in Bezug auf alle Beschwerdeberechtigen. Soweit es sich um reine Ermessensfragen handelt, ist eine gewisse Zurückhaltung bei der Überprüfung geboten, damit der Ermessensspielraum der für die Ortsplanung primär zuständigen Gemeinde gewahrt wird (Art. 2 Abs. 3 RPG). Der Regierungsrat hat im Bewusstsein, kantonale Rechtsmittel- und nicht kommunale Planungsinstanz zu sein, zu prüfen, ob das Planungsermessen richtig und zweckmässig ausgeübt worden ist (BGE 114 Ia 248). Im vorliegenden Fall wurde die Eingabe des Beschwerdeführers während der Auflagefrist des angefochtenen Beschlusses eingereicht. Die Beschwerdefirst wurde eingehalten und die Beschwerde entspricht den formellen Anforderungen des VRG. Da umstritten ist, ob der Beschwerdeführer für alle Anträge und Rügen in der Eingabe beschwerdeberechtigt ist, muss die Frage der Beschwerdelegitimation genauer geprüft werden.

Nach dem Wortlaut von § 41 Abs. 3 PBG ist beschwerdeberechtigt, wer vom angefochtenen Beschluss besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat. Besonders berührt ist jemand nur dann, wenn er durch einen Plan oder eine Verfügung in höherem Masse als jeder beliebige Dritte oder die Allgemeinheit berührt ist. Ferner muss auch das Rechtsschutzinteresse gegeben sein, das im praktischen Nutzen besteht, welcher mit einer erfolgreichen Beschwerde erzielt werden könnte. Die Rechtsmittelbefugnis von Nachbarn ist in der Regel dann gegeben, wenn sie einerseits eine hinreichend enge nachbarliche Raumbeziehung zum betroffenen Grundstück haben und andererseits vom angefochtenen Beschluss mehr als irgendein Dritter oder die Allgemeinheit in eigenen (tatsächlichen oder rechtlichen) Interessen betroffen sind. Ausschliesslich zur Wahrung mittelbarer oder allgemeiner öffentlicher Interessen besteht keine Beschwerdelegitimation der Nachbarn. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts sind Nachbarn bis zu einem Abstand von etwa 100 m in der Regel beschwerdeberechtigt.

Im vorliegenden Fall ist der Beschwerdeführer von den Zonenplanänderungen im Gebiet S besonders betroffen und damit beschwerdeberechtigt, da diese Planänderungen in einer Distanz von knapp 100 m zu seinem Grundstück liegen. Auf alle anderen Begehren und Rügen des Beschwerdeführers kann nicht eingetreten werden.

Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen.

34.5 Entscheid vom 18. März 2014 i.S. K.Z.

Ein eingereichtes Gesuch um Öffentlicherklärung der Strasse B für motorisierte Fahrzeuge wurde von der Gemeinde abgelehnt. Gegen diesen Entscheid wurde Beschwerde geführt.

Zur Erhebung der Verwaltungsbeschwerde ist gemäss § 41 Abs. 1 VRG berechtigt, wer vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen oder zu Unrecht keine Möglichkeit zur Teilnahme erhalten hat (lit. a), durch den angefochtenen Entscheid oder Erlass besonders berührt ist (lit. b) und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat (lit. c). Zudem schreibt Art. 111 BGG die Einheit des Verfahrens vor. Wer zur Beschwerde an das Bundesgericht berechtigt ist, muss sich am Verfahren vor allen kantonalen Vorinstanzen als Partei beteiligen können. Paragraph 41 Abs. 1 VRG ist grundsätzlich auf Privatpersonen zugeschnitten. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts können Gemeinwesen und andere öffentlich-rechtliche Körperschaften das allgemeine Beschwerderecht dann in Anspruch nehmen, wenn sie durch den angefochtenen Entscheid gleich oder ähnlich wie Private betroffen sind (BGE 134 II 45). Dabei dürfen die kantonalen und kommunalen Behörden die Rechtsmittelbefugnis nicht enger fassen, als dies für die Beschwerde an das Bundesgericht vorgesehen ist. Die bundesgerichtliche Rechtsprechung zur Beschwerdelegitimation von Gemeinwesen und öffentlich-rechtlichen Körperschaften gilt als Minimalstandard auch im vorliegenden Verfahren. Die Beschwerdeführerin stellt eine öffentlich-rechtliche Körperschaft dar. Dennoch ist sie vorliegend vom angefochtenen Entscheid gleich oder ähnlich wie Private betroffen. Sie ist als unmittelbare Verfügungsadressatin des angefochtenen Beschlusses besonders berührt, weshalb ihre Beschwerdelegitimation im Sinne von § 41 VRG offensichtlich gegeben ist. Auf die Beschwerde ist einzutreten.

Der Streitgegenstand umfasst das durch die Verfügung geregelte Rechtsverhältnis, soweit dieses angefochten wird (BGE 136 II 165). Der Streitgegenstand wird durch zwei Elemente bestimmt: erstens durch den Gegenstand des angefochtenen Entscheids (Anfechtungsgegenstand) und zweitens durch die Parteibegehren. Gegenstände, über welche die erstinstanzlich verfügende Behörde nicht entschieden hat und über welche sie nicht entscheiden musste, darf die Beschwerdeinstanz grundsätzlich nicht beurteilen. Somit setzt der Streitgegenstand im Rechtsmittelverfahren der Untersuchungsmaxime und dem Grundsatz der Rechtsanwendung von Amtes wegen Schranken (BGE 136 457). Im vorliegenden Fall bildet der Streitgegenstand grundsätzlich nur die Frage, ob die Strasse B auf dem Gemeindegebiet öffentlich zu erklären ist oder nicht. Die Öffentlichkeitserklärung setzt allerdings voraus, dass die umstrittene Strasse nicht bereits aus anderen Gründen öffentlich ist. Dafür muss der Streitgegenstand ausgeweitet werden. Gemäss § 4 Abs. 1 GSW sind Strassen und Wege öffentlich, wenn sie: a) seit unvordenklicher Zeit im Gemeingebrauch stehen, b) das Ge-meinwesen über die entsprechenden Wegrechte verfügt, oder c) im Verfahren der Öffentlicherklärung dem Gemeingebrauch gewidmet worden sind. Über die Öffentlichkeit entscheidet die Baudirektion oder der Gemeinderat. Für die Gewährleistung des rechtlichen Gehörs ist die Amtsblattpublikation massgeben (§ 4 Abs. 2 GSW). Die Beschwerdeführerin macht im vorliegenden Fall geltend, bei der Strasse B handle es sich seit unvordenklicher Zeit im Gemeingebrauch. Steht eine Sache, insbesondere eine Strasse oder ein Weg, seit unvordenklicher Zeit im öffentlichen Gebrauch, so kann ausnahmsweise auf eine Widmung verzichtet werden. Massgeblich ist der Zeitmoment. Die Duldung des Gemeingebrauchs muss seit langer Zeit erfolgt sein, damit der Weg oder die Strasse als öffentlich vermutet werden kann. Unvordenklichkeit wird angenommen, wenn die Kunde eines anderen Zustands der memoria hominum entschwunden ist, also wenn die gegenwärtige Generation keinen anderen Zustand gekannt oder auch von ihren Vorfahren nicht in Erfahrung gebracht hat. Der betreffende Zustand muss also mindestens zwei Menschenalter hindurch angedauert haben. Im vorliegenden Fall ist die Strasse B weder im Sinne nach § 4 Abs.1 lit. a noch nach lit. b GSW öffentlich. Sie stellt damit eine Privatstrasse im Eigentum der Beschwerdeführerin dar. Es bleibt deshalb zu prüfen, ob die Beschwerdegegnerin Recht verletzt hat, indem sie das Ge-such um Öffentlicherklärung der Strasse B für motorisierte Fahrzeuge abgewiesen hat.
Gemäss § 18 Abs. 1 VRG wendet die Behörde bei der rechtlichen Würdigung der festgestellten Tatsachen das Recht von Amtes wegen an. Für die hier vorzunehmende rechtliche Beurteilung ist vorab die Frage zu klären, ob der einzelne, eine Person des zivilen oder öffentlichen Rechts, einen Rechtsanspruch auf Öffentlicherklärung einer Privatstrasse hat, sofern die dafür erforderlichen Voraussetzungen erfüllt sind.

Ein öffentlich-rechtlicher Anspruch ist eine sich aus dem öffentlichen Recht ergebende Berechtigung, zu deren Geltendmachung den Berechtigten ein Rechtsmittel zur Verfügung steht. Für das Vorliegen eines Rechtsanspruchs ist massgeblich, ob der Bewilligungsbehörde für die Entscheidung hin-sichtlich der zu erteilenden Erlaubnis ein Ermessen zusteht oder nicht. Die Antwort darauf gibt grundsätzlich das positive Recht. Die konkrete Ausgestaltung des Verfahrens der Öf-fentlicherklärung wird im GSW nicht näher definiert, so dass den Gemeinden diesbezüglich ein erheblicher Gestaltungsspielraum offen steht. Im vorliegenden Fall hat die Gemeinde die Öffentlicherklärung von Strassen und Wegen im Strassenreglement geregelt. Demnach kann der Gemeinderat private Strassen und Wege, die im öffentlichen Interesse liegen, öffentlich erklären. Diese kommunale Regelung ist eine Kann-Vorschrift. Folglich liegt die Öffentlicherklärung privater Strassen und Wege im Ermessen der zuständigen Behörde. Dem Einzelnen, sei er eine Person des privaten oder öffentlichen Rechts, steht daher kein durchsetzbarer Anspruch auf Öffentlicherklärung einer Privatstrasse zu. Im vorliegenden Fall hat die Beschwerdeführerin somit grundsätzlich keinen Rechtsanspruch darauf, dass die Strasse B öffentlich erklärt wird; wohl aber hat sie Anspruch darauf, dass die zuständige Behörde im Verfahren der Öffentlicherklärung das ihr zustehende Ermessen pflichtgemäss ausübt. Die Ermessensbetätigung muss unter Berücksichtigung der verfassungsmässigen Grundprinzipien erfolgen, also rechtmässig und angemessen sein. Die Öffentlicherklärung ist dann rechtmässig, wenn das öffentliche Interesse an der Strasse oder am Weg richtplanmässig ausgewiesen ist und konkret gegenteilige Interessen überwiegt. Der gemeindliche Richtplan ist behördenverbindlich und gibt Aufschluss darüber, wie sich das Gemeindegebiet bezüglich Siedlung, Landschaft, Verkehr, Ver- und Entsorgung räumlich entwickeln soll. Im vorliegenden Fall ist die Strasse B gestützt auf die kantonale und kommunale Richtplanung lediglich als kantonaler Wanderweg eingetragen. Sie wird somit im Richtplan Verkehr der Gemeinde nicht als Sammel- oder Erschliessungsstrasse bezeichnet. Das öffentliche Interesse an der Strasse B für den motorisierten Verkehr ist damit richtplanmässig nicht ausgewiesen. Es sind auch keine anderen Gründe ersichtlich, welche ein überwiegendes Interesse an der Öffentlichkeit der Strasse B begründen würden. Die Beschwerdegegnerin hat das ihr zustehende Ermessen pflichtgemäss ausgeübt, so dass die Abweisung des Gesuchs um Öffentlicherklärung nicht als unverhältnismässig beurteilt werden kann.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

34.6 Entscheid vom 8. April 2014 i.S. J.H.

Der Beschwerdeführer hat ohne Baubewilligung eine Fläche seines Grundstücks mit Hackschnitzeln ausgelegt, einen Holzzaun zur hinteren Begrenzung der Fläche aufgestellt und Markierungen angebracht, welche auf eine Parkplatzeinteilung für fünf Autos hindeuteten. Der Gemeinderat verlangte vom Beschwerdeführer Massnahmen zu treffen, die eine Parkierung auf der mit Hackschnitzel angelegten Fläche verhindern würden. Zur Ausführung setzte der Gemeinderat eine letzte Frist und drohte bei Nichtbeachtung der Verfügung die Ersatzvornahme sowie die Einreichung einer Strafanzeige an. Dagegen wurde Beschwerde erho-ben.

Der Beschwerdeführer macht geltend, das Ausbringen von Holzschnitzeln auf einer Fläche seines Grundstücks sei noch keine baubewilligungspflichtige Massnahme. Artikel 22 Abs. 1 RPG schreibt die behördliche Bewilligung für die Errichtung oder Änderung von Bauten und Anlagen vor. Das Bundesgericht definiert Bauten und Anlagen als „mindestens jene künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Einrichtungen, die in bestimmter fester Beziehung 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“ (BGE 120 Ib 379). Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist für die Bejahung einer Baubewilligungspflicht nicht allein die Veränderung des Terrains durch bauliche Vorrichtungen oder Geländeveränderungen massgebend. Wesentlich ist vielmehr die räumliche Bedeutung eines Vorhabens. Es stellt sich daher die Frage, ob mit der in Frage stehenden Massnahme nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge so bedeutende räumliche Folgen verbunden sind, dass ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle besteht. Artikel 22 Abs. 1 RPG ist eine Minimalvorschrift und unmittelbar anwendbar. Die Kantone können über die bundesrechtlichen Minimalvorgaben hinausgehen und den bundesrechtlichen

Begriff der Bauten und Anlagen und die bewilligungspflichtigen Vorgänge strenger umschreiben. Nach § 44 Abs. 1 PBG bedarf, wer Bauten und Anlagen erstellen, ändern oder anders nutzen will, einer Bewilligung der zuständigen Gemeindebehörde. Unter den Begriff der Bauten und Anlagen fallen auch Parkplätze (§ 4 V PBG). Die Baubewilligungspflicht für Parkplätze erfolgt jedoch nicht ohne weiteres, wenn Fahrzeuge auf dem Gelände abgestellt werden. Es ist eine im Hinblick auf die Nutzung erfolgte Terraingestaltung oder eine entsprechende Markierung erforderlich. Parkplätze müssen also gegenüber dem weiteren Grundstücksbereich deutlich ausgeschieden und abgegrenzt sein.
Beim Anbringen von Hackschnitzeln auf einer Landfläche handelt es sich per se nicht um eine baubewilligungspflichtige Massnahme. Allerdings hat der Beschwerdeführer einen Holzzaun zur hinteren Abgrenzung angebracht und auf der Fläche Parkplätze markiert. Der Beschwerdeführer sieht jedoch keine dauerhaften Parkplätze vor und die Landfläche bleibt eine Grünfläche. Unter diesen Voraussetzungen liegt keine baubewilligungspflichtige Umnutzung vor.

Die Beschwerde ist gutzuheissen und die Anordnung der Vorinstanz zur Anbringung einer Abschrankung aufzuheben.

34.7 Entscheid vom 13. Mai 2014 i.S. H.M. und W.M.

Das Verwaltungsgericht hob den Entscheid des Regierungsrats betreffend der Regelung von Öffnungszeiten eines Gartenrestaurants auf und wies die Sache zur Neubeurteilung an den Regierungsrat zurück. Der Regierungsrat habe darüber zu befinden, ob er das erforderliche Beweis- und Ermittlungsverfahren gemäss Art. 36 ff. der Lärmschutzverordnung selber durchführe oder den Stadtrat mit den entsprechenden Abklärungen beauftrage.
Der Stadtrat trifft gemäss § 7 PBG grundsätzlich die planungs- und baurechtlichen Entscheide. Der Beschwerdegegner verfügt als Bewilligungsinstanz über die entsprechenden Informationen, um einen Vergleich mit anderen bewilligten Restaurationsbetrieben an vergleichbaren Lagen anstellen zu können. Er wird auch bereits entsprechende Beweis- und Ermittlungsverfahren bei anderen Restaurationsbetrieben durchgeführt haben. Im Sinne einer rechtsgleichen und konstanten Ausübung des Ermessens weist der Regierungsrat die Sache zur Neubeurteilung an den Stadtrat zurück.

34.8 Entscheid vom 27. Mai 2014 i.S. E.H.

Der Gemeinderat erteilte die baurechtliche Bewilligung für den Neubau eines Doppeleinfamilienhauses. Gegen diesen Entscheid wurde Beschwerde beim Regierungsrat eingereicht.

Die Erteilung einer Baubewilligung setzt voraus, dass das Land erschlossen ist (Art. 22 Abs. 2 lit. b RPG). Land ist erschlossen, wenn unter anderem eine für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht (Art. 19 Abs. 1 RPG). Damit eine Zufahrt hinreichend ist, muss die Sicherheit der Automobilisten und der übrigen Benutzer, insbesondere der Fussgänger garantiert sein. Im Weiteren gilt eine Zufahrt nur dann als hinreichend, wenn der gesamte Verkehr der Bauzone, die sie erschliesst, durch eine Strasse aufgenommen werden kann. Ein Grundstück kann nicht als erschlossen gelten, wenn es nach seiner nutzungsplangemässen Überbauung zu einer Verkehrszunahme führt, welche das Strassennetz nicht bewältigen kann und welche zu schädlichen und lästigen Einwirkungen auf die Umgebung führt. Neben dieser tatsächlichen Erschliessung muss die Zufahrt auch in rechtlicher Hinsicht gewährleistet sein. Diese rechtliche Sicherung umfasst den Nachweis, dass der Bauherr über einen dauernden Anspruch zur Benützung der Zufahrt verfügt. Im vorliegenden Fall wird die rechtliche Erschliessung bestritten. Für die Zufahrtsstrasse wurde kein separates (Strassen-)Grundstück ausparzelliert. Daher steht sie nicht im Miteigentum aller Anstösser, sondern jeder Grundeigentümer, der mit dieser Zufahrt sein Grundstück erschliesst, ist zugleich auch Alleineigentümer eines kleinen Teils der Strasse. Wo sich die Zufahrt oder Teile davon auf fremdem Grund befinden, kann die rechtliche Erschliessung mittels privatrechtlichen Vereinbarungen (z. B. Dienstbarkeitsverträge) sichergestellt werden. Im vorliegenden Fall fehlt dem Baugrundstück das entsprechende Fuss- und Fahrwegrecht. Nach § 32c PBG muss der Gemeinderat im Falle des Scheiterns von privaten Verhandlungen über die Einräumung obligatorischer oder dinglicher Wegrechte für die rechtliche Erschliessung sorgen. Dies ist vorliegend geschehen. Nachdem zwischen

der Beschwerdegegnerin und der betroffenen Grundeigentümerschaft kein Dienstbarkeitsvertrag zustande kam, hat der Gemeinderat verfügt, dass die Eigentümerschaft des einen Grundstücks verpflichtet wird, die Durchfahrt auf der Strasse zu Gunsten des anderen Grundstücks gegen volle Ent-schädigung zu dulden. Dieser Beschluss des Gemeinderats ist heute rechtskräftig und im Grundbuch als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung angemerkt. Für die Bauherrschaft und Beschwerdegegnerin stellt diese Duldungspflicht ein öffentlich-rechtliches Notwegrecht dar, das ihr den Anspruch verleiht, eine private Erschliessungsanlage dauerhaft mitzubenützen. Die Erschliessung ist in rechtlicher Hinsicht gewährleistet.

Die Beschwerdeführerin beanstandet, das Projekt genüge den Anforderungen über die Einordnung gemäss § 10 BO Oberägeri nicht und stelle einen Fremdkörper im Quartier dar. Gemäss Art. 10 BO Oberägeri müssen sich Gebäude hinsichtlich Grösse, Lage, Gestaltung und Oberfläche des Baukörpers sowie dessen Aussenräume so in die Umgebung einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht (Abs. 1). Bauten, Anlagen, Anschriften, Farbgebungen, Reklamen und Antennen müssen sich insbesondere gut in Landschaften sowie Orts-, Quartier-, und Strassenbilder einfügen (Abs. 2). Bei der Bestimmung von Art. 10 BO Oberägeri handelt es sich um eine positive ästhetische Generalklausel, die sich nicht in einem Verunstaltungsverbot erschöpft, das lediglich verlangt, dass ein Bauvorhaben nicht einen stossenden Gegensatz zur Nachbarschaft bildet oder auffallend störend in Erscheinung treten darf. Die positive ästhetische Generalklausel verlangt eine architektonische Gestaltung, welche sich gut in die Umgebung einordnet. Die Anforderungen an das Bauvorhaben sind sorgfältig zu begründen, wobei nicht auf ein beliebiges subjektives Empfinden abgestellt werden kann. Dieser Beurteilung unterliegen alle Bauten, auch wenn die übrigen Bau- und Zonenvorschriften eingehalten sind. Die Gestaltungsvorschrift darf aber nicht dazu führen, dass für ein bestimmtes Gebiet die Zonenvorschriften ausser Kraft gesetzt werden. Erweisen sich nämlich die Auswirkungen der Zonenvorschriften als gestalterisch unbefriedigend, so sind die Zonenpläne und die Bauordnung zu ändern (GVP 2009). Das Einordnungsgebot kann nicht bedeuten, dass die Bauherrschaft bei einem Neu- oder Umbau zur traditionellen Architektur oder der herkömmlichen Quartiergestaltung verpflichtet werden darf. Die Ästhetikklausel bietet grundsätzlich keine Handhabe dafür, einer Bauherrschaft die Ausschöpfung der Begrenzungsnormen der Bauordnung zu untersagen, nur weil andere Bauten in der Umgebung diese eventuell nicht voll beanspruchen. Das Einordnungsgebot darf nur in Ausnahmefällen dazu führen, dass eine Bauherrschaft an der Ausschöpfung des zonengemässen Bauvolumens gehindert wird. Lässt also die gemeindliche Bauordnung eine bestimmte Geschosszahl und eine bestimmte Gebäudehöhe zu, so ist es nicht zulässig, eine solche mit der Begründung nicht zu bewilligen, nur so werde eine gute Gesamtwirkung erreicht. Solange die Beschwerdegegner vorliegend die maximal zulässige Gebäudelänge für ihr Projekt geltend machen, resultiert daraus kein störender Fremdkörper im Quartier- oder Strassenbild und es kann darin kein Verstoss gegen das Einordnungsgebot erblickt werden. Das geplante Bauvorhaben ordnet sich mit seiner Gestaltung, Lage und Grösse ohne weiteres in das Orts-, Quartier- und Strassenbild ein.

Die Beschwerdeführerin macht geltend, die Voraussetzungen in Bezug auf die Ausnützungsberechnung seien nicht erfüllt. Sie plant im Erdgeschoss (bergseitig) einen Wasch- und Kellerraum. Dabei ist umstritten, ob das Gelände steil im Sinne von § 16 Abs. 2 lit. d V PBG ist. Gemäss § 16 Abs. 2 lit. d V PBG sind bei der Berechnung der Ausnützungsziffer Flächen von bergseitig gelegenen Keller-, Heizungs-, Wasch- und Trockenräumen bei steilem Gelände, soweit diese Räume nicht zugleich Wohn- oder Gewerbezwecken dienen können, nicht anzurechnen. Das Gesetz und die Verordnung definieren nicht, was unter einem steilen Gelände im Sinne von § 16 Abs. 2 lit. d V PBG zu verstehen ist. Es handelt sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff, der im Einzelfall zu konkretisieren ist. Sinn und Zweck des Ausnützungsprivilegs liegt darin, Nebenräume auf Wohnniveau bei geneigtem Gelände, die nicht wohn- oder gewerblichen Zwecken dienen bzw. dienen können, zu fördern. Bei Terrassenhäusern sollte verhindert werden, dass sich die Keller-, Wasch- und Trockenräume weit von der entsprechenden Wohnung entfernt befinden. Diese Privilegierung von Nebenräumen hat der Gesetzgeber nicht nur auf Terrassenhäuser beschränkt. Steht folglich die hier umstrittene Bestimmung im Zeichen der Förderung von nicht wohn- oder gewerblichen Zwecken dienende Nebenräume auf Wohnniveau bei geneigtem Gelände und ist darüber hinaus für die Nichtanrechenbarkeit auch unbeachtlich, ob die Räume das gewachsene Terrain überragen oder nicht, kann an die erforderliche Steigung des Geländes keine allzu

hohen Anforderungen gestellt werden. Gemäss der Praxis des Regierungsrats darf für die Frage, ob das Gelände steil ist oder nicht, die Beurteilung der Höhenlage des Erdgeschossfussbodens nicht unbeachtet bleiben. Der Erdgeschossfussboden darf maximal 0,3 m über dem höchsten Punkt des gewachsenen Terrains längs der Gebäudefassade zu liegen kommen. Liegt er jedoch höher als 3 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains längs der Gebäudefassade, zählt das Erdgeschoss als zwei Geschosse (§ 14 Abs. 1 V PBG). Während man bei flach geneigten Hanglagen wohl keine Schwierigkeiten haben wird, dass der Erdgeschossfussboden höher als 3 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains zu liegen kommt, bekundet man damit in steileren Lagen grössere Schwierigkeit. Es kann also von steilerem Gelände ausgegangen werden, wenn der Erdgeschoss-fussboden höher als 3 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains, jedoch nicht höher als 0,3 m über dem höchsten Punkt des gewachsenen Terrains zu liegen kommt (GVP 2005, S. 288 ff.). Im vorliegenden Fall überragt der tiefste Punkt das gewachsene Terrain entlang der Gebäudefassade um 5.30 Meter. Aufgrund dessen sowie der Tatsache, dass das Baugrundstück bzw. das Baufeld im Mittelwert eine Steigung von mindestens 30 % aufweist, ist von steilem Gelände im Sinne § 16 Abs. 2 lit. d V PBG auszugehen.

Weiter ist zu prüfen, ob der Wasch- und der Kellerraum im Erdgeschoss anzurechnende Geschossflächen sind. Für diese Beurteilung ist massgeblich, ob ein Raum baulich einem Wohn- und Gewerbezweck dienen kann, d.h. ob er sich für eine gewerbliche oder wohnliche Nutzung eignet. In baulicher Hinsicht achtet die Praxis vor allem auf die Grösse des Raums, dessen Zugänglichkeit, die Grösse der Fenster und damit auf die natürliche Belichtung sowie auf die Heizung. Nach der Praxis des Verwaltungsgerichts wurden wiederholt Räume im Dach- und Untergeschoss, welche als Estrich oder Abstell- bzw. Kellerräume geplant wurden, im Zweifel als nicht anrechenbare Räume bewilligt, wenn beispielsweise die Heizung, die Belichtung oder die Zugänglichkeit eine rechtswidrige Nutzung baulich weitgehend ausschlossen (GVP 2001, 93). Diese Rechtsprechung ist ohne weiteres auch auf die hier umstrittenen Räume im Erdgeschoss anwendbar, zumal die Frage, ob ein Raum Wohn- und Gewerbezwecken dienen kann, im Anwendungsbereich von § 16 V PBG («anzurechnende Geschossfläche»), und namentlich aus Gründen der Rechtssicherheit, einheitlich zu beantworten ist. Die beiden hier umstrittenen Räume «Keller» und «Waschen» sind über den Eingangsbereich des Doppeleinfamilienhauses gut erreichbar und weisen eine Fläche von 33.2 m^2 bzw. 22.6 m^2 auf. Der Waschraum verfügt über ein vertikal verlaufendes Lichtband-Fenster, wohingegen für den Kellerraum keine Fensterflächen geplant sind. Aufgrund der Baugesuchsunterlagen muss davon ausgegangen werden, dass es sich bei den beiden Räumen um keine Kalträume handelt. Es wurde festgestellt, dass die Ausnützungsziffer überschritten wurde. Die Baubewilligung hätte bei diesem Ergebnis verweigert werden müssen. Die Verweigerung der Baubewilligung ist allerdings dann unverhältnismässig, wenn der erkannte Mangel durch einfache, gezielte Anordnungen behoben werden könnte. Mit anderen Worten kann das Prinzip der Verhältnismässigkeit gebieten, eine Bewilligung nicht zu verweigern, sondern stattdessen die mildere Massnahme – d.h. die Erteilung der Bewilligung unter Nebenbestimmungen – anzuordnen. Der Mangel kann vorliegend problemlos mit der Auflage behoben werden, dass die im Erdgeschoss befindlichen Räume «Keller» und «Waschen» nicht beheizt werden dürfen. Demzufolge sind heiztechnische Installationen in den erwähnten Räumen nicht gestattet und die Wände gegenüber dem Gang bzw. Eingangs- und Treppenbereich als auch die Decken sind entsprechend zu isolieren. Mit dieser Nebenbestimmung und der bereits von der Vorinstanz verfügten Auflage betreffend der zulässigen Maximalgrösse der Fensterflächen wird in baulicher Hinsicht sichergestellt, dass eine rechtswidrige Nutzung zu Wohn- und Gewerbezwecken so gut wie ausgeschlossen ist. Diese baulichen Massnahmen sind geeignet und ausreichend, um die hier umstrittenen Räume auf die zulässige Verwendbarkeit zu beschränken.

Die Beschwerde ist insoweit gutzuheissen, als der angefochtene Beschluss des Gemeinderats entsprechend ergänzt wird.

34.9 Entscheid vom 27. Mai 2014 i.S. A.H.

Der Kanton Zug plante den Neubau des Amts für Verbraucherschutz (AVS). Gegen das Bauprojekt wurde beim Regierungsrat Beschwerde erhoben.

Der Beschwerdeführer macht geltend, das Baugrundstück sei nicht erschlossen. Für die Baubewilligung müsse eine Meteorwasserleitung vorhanden sein. Es fehle zudem an der gesetzlichen Grundlage für die Mischsystemfläche. Gemäss Art. 22 Abs. 1 RPG dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Nach Art. 22 Abs. 2 lit. a und b RPG müssen Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen und das Land muss erschlossen sein. Die übrigen Voraussetzungen des Bundesrechts und des kantonalen Rechts bleiben vorbehalten (Art. 22 Abs. 3 RPG). Nach Art. 19 Abs. 1 RPG ist Land erschlossen, wenn die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht und die erforderlichen Wasser-, Energie- sowie Abwasserleitungen so nahe heranführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist. Nach § 32 PBG sind die Gemeinden für die zeitgerechte Erschliessung der Bauzonen verantwortlich. Gemäss § 6 BO Steinhausen dürfen Bauten nur auf baureifen Grundstücken erstellt werden. Im vorliegenden Fall ist die Erschliessung des Baugrundstücks vorhanden. Nach § 55 Abs. 1 GewG sorgt die Gemeinde für den Bau, den Betrieb und den Unterhalt des im generellen Entwässerungsplan (GEP) enthaltenen öffentlichen Abwassernetzes. Gemäss § 4 Abwasserreglement Steinhausen erlässt der Gemeinderat eine GEP und passt ihn dem jeweiligen Stand der Siedlungsentwicklung an. Der Anschluss an die öffentliche Kanalisation hat nach dem im GEP vorgesehenen Kanalisationssystem (Trenn- oder Mischsystem) zu erfolgen. Die beiden Systeme können auch kombiniert und entsprechend modifiziert werden. Das Meteorwasser und das Schmutzwasser im entsprechenden Gebiet kann im vorliegenden Fall in eine Mischwasserleitung eingeleitet werden. Vom Sammelschacht aus werden das Schmutzwasser und das Meteorwasser gemischt in die gemeindliche Kanalisation eingeleitet. Auf dem Baugrundstück selbst müssen deshalb das Schmutzwasser und das Meteorwasser bereits getrennt werden. Mit dem vorliegenden Projekt wird kein zusätzliches Wasser in die südlich des Baugrundstücks verlaufende Meteorwasserleitung eingeleitet. Der Anschluss des neuen Labor- und Verwaltungsgebäudes an das gemeindliche Ab-wassernetz entspricht den gesetzlichen Vorschriften.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

34.10 Entscheid vom 1. Juli 2014 i.S. V.M.W.C.

Die Bauherrschaft beabsichtigte unter anderem den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern. Die nachträglich eingereichten Projektanpassungen wurden vom Gemeinderat mit Auflagen bewilligt. Nach Baubeginn wurde eine nachträgliche Neuausschreibung und einen umgehenden Baustopp verlangt. Der Gemeinderat lehnte dieses Begehren ab mit der Begründung, dass kein Verfahrensfehler vorliege und die Projektanpassungen rechtskräftig bewilligt seien. Daraufhin wurde Beschwerde beim Regierungsrat eingereicht.

Der Beschwerdeführer ist ein Verein im Sinne von Art. 60 ff. ZGB und somit als juristische Person konstituiert. Ein Verein ist zur Beschwerdeerhebung legitimiert, wenn er in seinen eigenen Interessen – wie eine Privatperson – betroffen ist (§ 41 Abs. 1 VRG). Vorliegend ist weder ersichtlich noch legt der Beschwerdeführer dar, inwiefern er durch den angefochtenen Entscheid in seinem Tätigkeitsfeld eingeschränkt und in seiner Autonomie tangiert sein soll. Eine besondere Betroffenheit in den eigenen Interessen liegt daher nicht vor. Ist der Verein nicht in seinen eigenen Interessen betroffen, kann er praxisgemäss auch die Interessen der Mehrheit oder einer Grosszahl seiner Mitglieder mit Beschwerde geltend machen, soweit deren Wahrung zu seinen statutarischen Aufgaben gehört und eine Vielzahl seiner Mitglieder ihrerseits beschwerdebefugt wären. Diese Voraussetzungen müssen kumulativ erfüllt sein; sie sollen die Popularbeschwerde ausschliessen. Wer keine eigenen, sondern nur allgemeine oder öffentliche Interessen geltend machen kann, ist nicht befugt, Beschwerde zu führen. Das Beschwerderecht steht daher auch nicht jedem Verein zu, der sich in allgemeiner Weise mit dem fraglichen Sachgebiet befasst. Vielmehr muss ein enger, unmittelbarer Zusammenhang zwischen dem statutarischen Vereinszweck und dem Gebiet bestehen, in welchem die fragliche Verfügung erlassen worden ist. Gemäss Statuten des Vereins verfolgt der Beschwerdeführer die raumplanerische Entwicklung der Gemeinde im Sinne der Nachhaltigkeit, setzt sich für die integrale Erhaltung der Seeuferzone ein und verfolgt die Weiterentwicklung der Bauzonen mit speziellen Vorschriften in der Gemeinde. Die Voraussetzun-gen der egoistischen Verbandsbeschwerde sind im vorliegenden Fall nicht erfüllt. Auf die Verwaltungsbeschwerde

ist nicht einzutreten. Es bleibt zu prüfen, ob die Eingabe als Aufsichtsbeschwerde entgegen zu nehmen ist.

Gemäss § 52 Abs. 1 VRG kann mit der Aufsichtsbeschwerde jedermann die Aufsichtsbehörde über Tatsachen in Kenntnis setzen, die ein Einschreiten der Aufsichtsbehörde gegen eine untere Verwaltungsbehörde von Amtes wegen erfordern. Nach der ständigen Rechtspraxis wird eine Anzeige von der Aufsichtsbehörde nicht behandelt, sofern ein ordentliches oder ausserordentliches Rechtsmittel zur Verfügung steht (Subsidiarität der Aufsichtsbe-schwerde). Die Aufsichtsbeschwerde ist ein formloser Rechtsbehelf. Der Beschwerdeführer ist in Bezug auf die Aufsichtsbeschwerde blosser Anzeiger ohne Parteistellung und kann keine Parteirechte ausüben (§ 52 Abs. 2 VRG). Es besteht keine Pflicht zur Begründung, jedoch ist dem Anzeiger die Art der Erledigung ihrer Eingabe mitzuteilen (§ 52 Abs. 3 und 4 VRG). Da der Beschwerdeführer im vorliegenden Fall ausdrücklich darauf hinweist, dass das gewählte Vorgehen aus aufsichtsrechtlicher Sicht problematisch und ein Einschreiten der Aufsichtsbehörde erforderlich sei, wird die Eingabe als Aufsichtsbeschwerde entgegengenommen. Die Aufsichtsbeschwerde dient der Verwaltungskontrolle. Anknüpfungspunkt bildet die Pflicht der oberen Behörde, die nachgeordneten Stellen angemessen zu beaufsichtigen, um eine rechtmässige und gut funktionierende Verwaltung zu gewährleisten. Die Eingabe soll eine Aktion veranlassen, welche die Aufsichtsbehörde von Amtes wegen durchführen müsste, würde sie selbständig auf den gerügten Missstand aufmerksam. Stellt die Aufsichtsbehörde einen Missstand in der Gemeindeverwaltung oder eine Vernachlässigung öffentlicher Aufgaben fest, kann der Regierungsrat unter anderem den Gemeinderat ermahnen, Abhilfe zu schaffen, Untersuchungen anordnen oder in dringenden sowie offenkundigen Fällen ohne Verzug verbindliche Weisungen an die Gemeindeorgane erteilen (§ 37 Abs. 1 i.V.m. §§ 37a bis 39 GG). Ein Missstand in der Gemeindeverwaltung oder die Vernachlässigung öffentlicher Aufgaben liegt namentlich bei der Verletzung von klarem materiellen Rechts, der Missachtung wesentlicher Verfahrensgrundsätze oder der Gefährdung wichtiger öffentlicher Interessen vor (§ 37 Abs. 2 GG).

Der Beschwerdeführer macht geltend, an der Fassade der bewilligten Mehrfamilienhäuser seien massive Änderungen vorgenommen worden, die einer Neuausschreibung bedürften. Nur der Gemeinderat habe die Kompetenz, solch umfassende Veränderungen zu bewilligen. Gemäss § 7 Abs. 3 PBG trifft grundsätzlich der Gemeinderat die planungs- und baurechtlichen Entscheide für die Gemeinde und erfüllt die baupolizeilichen Aufgaben im ganzen Gemeindegebiet. Er kann seine Befugnisse als Baubewilligungs- und Baupolizeibehörde teilweise an eine untere gemeindliche Behörde delegieren (§ 7 Abs. 4 PBG). Nach § 11 Abs. 2 lit. c Ziff. 3 ZOV ist die Abteilung Planung und Hochbau zur Genehmigung von Material- und Farbkonzepten zuständig. Im vorliegenden Fall stellen sich bei den Projektanpassungen planerische bzw. bauliche Anpassungen. Für die Änderungen der bewilligten Pläne mussten diese vollständig überarbeitet und nochmals neu eingereicht werden. Für die Bewilligung dieser Projektanpassungen wäre damit nicht die Abteilung Planung und Hochbau, sondern der Gemeinderat zuständig gewesen.

Es stellt sich die Frage, in welchem Verfahren die Projektänderungen vom Gemeinderat hätten bewilligt werden müssen. Gemäss § 45 Abs. 1 PBG ist ein Baugesuch während 20 Tagen öffentlich aufzulegen und zweimal im Amtsblatt zu publizieren. Von der Auflage und Publikation des Baugesuchs kann gemäss § 45 Abs. 4 PBG in einfachen Fällen abgesehen werden, wenn keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen berührt sind oder das nach-barliche Einverständnis vorliegt. Ein abgeändertes Bauprojekt muss nicht neu publiziert und aufgelegt werden, sofern das Bauvorhaben in den Grundzügen gewahrt bleibt und keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen berührt werden. Ein Bauvorhaben bleibt in seinen Grundzügen gewahrt, wenn seine Hauptmerkmale, wie namentlich die Erschliessung, der Standort, die äusseren Masse, die Geschosszahl, die Geschosseinteilung und die Zweckbestimmung im Wesentlichen unverändert bleiben. Im vorliegenden Fall weicht das abgeänderte Bauvorhaben in seiner Fassaden- und Dachgestaltung erheblich vom ursprünglich bewilligten Projekt ab. Diese Anpassungen berühren nachweislich öffentliche Interessen. Auf eine Neuausschreibung des abgeänderten Bauprojekts gemäss § 45 PBG kann somit nicht verzichtet werden. Im Rahmen der Aufsichtsbeschwerde wird festgehalten, dass die vorliegenden Projektänderungen im ordentlichen Baubewilligungsverfahren durch den Gemeinderat hätten bewilligt werden müssen. Die Abteilung Planung und Hochbau hat ihre gesetzlichen Kompetenzen überschritten.

34.11 Entscheid vom 8. Juli 2014 i.S. M. und J.A und weitere

Der Gemeinderat bewilligte ein Gesuch um Umnutzung eines bestehenden Gewerberaums in ein Karaoke Clublokal und wies die dagegen erhobenen Einsprachen ab. Gegen diesen Beschluss des Gemeinderats wurde beim Regierungsrat Beschwerde erhoben.

Die Beschwerdeführenden bringen vor, das beabsichtigte Karaoke Clublokal sei nicht zonenkonform. Gemäss § 22 Abs. 2 lit. a RPG müssen Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen. Zur Beurteilung der Zonenkonformität sind die geltenden Vor-schriften des betreffenden Zonentyps heranzuziehen. Das umstrittene Grundstück liegt gemäss Zonenplan der Gemeinde Cham in der WA3. Gemäss § 19 PBG sind Wohnzonen für Wohnzwecke bestimmt. Nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig. Die Arbeitszonen sind für das Gewerbe, für Dienstleistungen und/oder für die Industrie bestimmt (§ 20 PBG). Paragraph 20 BO Cham sieht vor, dass Wohn -und Arbeitszonen für Wohnbauten, Bauten für Dienstleistungen und für mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt sind. Vorbehalten bleiben die Einschränkungen nach § 39 BO Cham. Während in der WA3 Freizeiteinrichtungen mit lokalem Einzugsgebiet und einem geringen Verkehrsaufkommen zulässig sind, werden publikumsintensive Freizeiteinrichtungen mit regionalem Einzugsgebiet explizit ausgeschlossen. Unklar bleibt, wie es sich mit Freizeiteinrichtungen verhält, die über ein regionales Einzugsgebiet verfügen, aber ein geringes Verkehrsaufkommen verursachen, bzw. solchen, die ein lokales Einzugsgebiet haben, aber publikumsintensiv sind. § 39 BO Cham ist deshalb auslegungsbedürftig. Ausgangspunkt der Auslegung bildet der Wortlaut der Bestimmung. Ist der Text nicht klar und sind verschiedene Interpretationen möglich, muss nach der wahren Tragweite der Bestimmung gesucht werden, wobei alle Auslegungselemente zu berücksichtigen sind (Methodenpluralismus). Dabei kommt es namentlich auf den Zweck der Regelung, die dem Text zugrunde liegenden Wertungen sowie auf den Sinnzusammenhang an, in dem die Norm steht. Die Gesetzesmaterialien sind nicht unmittelbar entscheidend, dienen aber als Hilfsmittel, den Sinn der Norm zu erkennen. Vom Wortlaut darf abgewichen werden, wenn triftige Gründe für die Annahme bestehen, dass dieser nicht den wahren Sinn der Regelung wiedergibt. Sind mehrere Auslegungen möglich, ist jene zu wählen, die den verfassungsrechtlichen Vorgaben am besten entspricht. Eine verfassungskonforme Auslegung findet dabei im klaren Wortlaut und Sinn einer Gesetzesbestimmung ihre Schranken (BGE 136 II 149). Im vorliegenden Fall ist das Gericht nach vorgenommener Auslegung zum Schluss gekommen, dass mit dem umstrittenen Bauvorhaben keine publikumsintensive bzw. stark verkehrserzeugende Nutzung vorliegt. Das geplante Karaoke Clublokal ist deshalb als zulässige Freizeiteinrichtung im Sinne von § 39 BO Cham zu qualifizieren.

Die Beschwerdeführenden machen geltend, ein Musikclub sei nicht mit einem herkömmli-chen Gastgewerbelokal vergleichbar. Ein solch lärmintensiver Club könne daher nicht mehr nur als mässig störend im Sinne von § 20 BO Cham klassifiziert werden. Gemäss § 20 BO Cham sind Wohn- und Arbeitszonen für Wohnbauten, Bauten für Dienstleistungen und für mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Die Wohn- und Arbeitszone ist eine Mischzone, in welcher über die Wohnnutzung hinaus auch die gewerbliche Nutzung durch mässig störende Betriebe zugelassen wird. Die Zonenkonformität bestimmt sich ausschliesslich nach dem Zweck der entsprechenden Nutzungszone nach der Vereinbarkeit der Bauten und Anlagen mit diesem Zweck (BGE 115 Ib 295). Die Wohnnutzung kann als Reihe verschiedener Zwecke und Tätigkeiten beschrieben werden, zu denen Erholung, Schlafen, Essen und Hausarbeiten gezählt werden. Der Wohnnutzung werden aber auch Räume für Freizeitbeschäftigungen und andere Nutzungen zugerechnet, sofern diese einen hinreichenden Bezug zum Wohnen aufweisen. Neben der Wohnnutzung sind in der WA3 auch mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe erlaubt. Im Gegensatz zu einer reinen Wohnzonen sind in der Mischzone WA3 auch Betriebe zulässig, die gewisse Unannehmlichkeiten mit sich bringen, solange die Wohnnutzung nicht erheblich gestört wird. Erlaubt sind mittlere, nicht übermässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Nicht zulässig sind dagegen Grossbetriebe mit bedeutendem Bedarf nach Land und Verkehrsflächen. Der im vorliegenden Fall geplante Karaoke Club soll im 2. Obergeschoss einer Gewerbeliegenschaft realisiert werden. Das Karaoke Clublokal beeinträchtigt das Ruhebedürfnis der dort ansässigen Bewohnerinnen und Bewohner nicht übermässig und stört auch die Wohnnutzung nicht erheblich. Es liegt kein Verstoss gegen § 20 BO Cham vor.

Die Beschwerdeführenden bringen vor, die vom Karaoke Clublokal ausgehenden Lärmimmissionen seien übermässig. Beim Karaoke Clublokal handelt es sich um eine Anlage, die Lärmemissionen verursacht. Das Lokal ist eine ortsfeste Anlage im Sinne von Art. 7 Abs. 7 USG und Art. 2 Abs. 1 LSV, die den bundesrechtlichen Bestimmungen über den Lärmschutz unterliegt, soweit die mit dem Betrieb verbundenen Emissionen nach aussen dringen. Der Anlage zuzurechnen sind alle Geräusche, die durch ihre bestimmungsgemässe Benutzung verursacht werden, und zwar unabhängig davon, ob sie innerhalb oder ausserhalb des Gebäudes erzeugt werden (BGE 133 II 292). Dazu gehört auch der Lärm, der Gäste beim Betreten und Verlassen des Lokals verursachen. Nach Art. 11 Abs. 2 USG sind Emissionen zunächst im Rahmen der Vorsorge so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist. Die Lärmschutzverordnung enthält nicht für alle Lärmarten Belastungsgrenzwerte. Fehlen solche, so sind die Lärmimmissionen gemäss Art. 40 Abs. 3 LSV im Einzelfall nach Art. 15 USG unter Berücksichtigung von Art. 19 und 23 USG zu beurteilen. Nach Art. 15 USG sind die Immissionsgrenzwerte für Lärm so festzulegen, dass nach dem Stand der Wissenschaft oder der Erfahrung Immissionen unterhalb dieser Werte die Bevölkerung in ihrem Wohlbefinden nicht erheblich stören. Im Rahmen der Einzelfallbeurteilung sind der Charakter des Lärms, der Zeitpunkt und die Häufigkeit seines Auftretens sowie die Lärmempfindlichkeit bzw. Lärmvorbelastung zu berücksichtigen. Dabei ist nicht auf das subjektive Lärmempfinden einzelner Personen abzustellen, sondern eine objektivierte Betrachtung unter Berücksichtigung von Personen mit erhöhter Empfindlichkeit (Art. 13 USG) vorzunehmen (BGE 133 II 292). Der geplante Karaoke Club liegt in der Zone WA3, in welcher die Empfindlichkeitsstufe ES III massgebend ist. Das durchgeführte Lärmgutachten kommt zum Schluss, dass im Normalfall keine übermässige Lärmbelastung durch den Kundenverkehr zu erwarten ist. Beim prognostizierten Betrieb werden die massgebenden Grenzwerte/Vorgaben bei allen relevanten Lärmquellen eingehalten.

Die Beschwerdeführenden rügen eine ungeklärte Parkierungssituation. Gemäss § 2 des Parkplatzreglements der Einwohnergemeinde haben Eigentümerinnen und Eigentümer einer Baute oder Anlagen auf eigenem Grund für deren Benützerinnen und Benützer die erforderlichen Parkplätze bereitzustellen. Diese Erstellungspflicht gilt auch bei Nutzungsänderungen. Die Berechnung der Pflichtparkplätze ist in § 8 Parkplatzreglement geregelt. Diese Bestimmung sieht vor, dass die Zahl der erforderlichen Parkplätze dem Mindestwert des effektiven Bedarfs gemäss der Tabelle in § 7 Abs. 4 Parkplatzreglement entspricht. Der effektive Parkplatzbedarf ist der prozentuale Anteil am Grenzbedarf nach Abzug einer zonenbezogenen Reduktion, welche sich nach der Erschliessung durch andere nach den Reserven der Leistungsfähigkeit des angrenzenden Strassennetzes unter Berücksichtigung der Umweltsituation und nach den Erstellschwierigkeiten für Parkplätze richtet. Im vorliegenden Fall ist von einer durchschnittlichen Besucherzahl von ca. 15-20 Personen auszugehen. Das Lokal verfügt über 50 Sitzplätze. Als Grundlage für die Berechnung der Pflichtparkplätze ist die Gesamtzahl der im Lokal vorhanden Sitzplätze massgebend, unabhängig davon, ob der Club jemals voll ausgelastet sein wird. Gemäss § 6 Abs. 3 Parkplatzreglement kann bei Gebäuden, die für mehrere Zwecke genutzt werden, der Bedarf an Parkplätzen entsprechend reduziert werden, falls einzelne Betriebe die Parkplätze nicht gleichzeitig beanspruchen. Die Umnutzung des bestehenden Gewerberaums in ein Karaoke Clublokal führt deshalb im vorliegenden Fall nicht dazu, weitere Pflichtparkplätze zu erstellen. Die Parkplatzsituation ist weder ungeklärt noch ungenügend.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

34.12 Entscheid vom 26. August 2014 i.S. N.H.

Der Gemeinderat erteilte die Baubewilligung für den Um- und Aufbau von Mehrfamilienhäusern. In Bezug auf die Anzahl Pflichtparkplätze hält die Baubewilligung fest, dass für das Bauvorhaben 22 Abstellplätze erforderlich wären, allerdings nur deren sechs vorhanden seien. Gestützt auf § 44 BO Walchwil verfügte der Gemeinderat die Ersatzabgabe für die fehlenden 16 Pflichtparkplätze. Gegen diesen Entscheid wurde Beschwerde erhoben. Der Beschwerdeführer beantragte, die Baubewilligung sei aufzuheben. Des Weiteren sei die Baufreigabe zu erteilen.
Stellt die Beschwerdeinstanz fest, dass ein Baubeginn den Beschwerdeentscheid nicht oder nur teilweise

vorbestimmt, kann sie einen Zwischenentscheid treffen und die Bauerarbeiten ganz oder teilweise freigeben (§ 67 Abs. 3 PBG). Im vorliegenden Fall beschränkt sich die rechtliche Beurteilung auf die Anordnung der Ersatzabgabe bzw. die Leistung einer Geldzahlung im Zusammenhang mit den Pflichtparkplätzen. Diesbezüglich ist nicht ersichtlich, inwiefern der Entscheid über diese finanzielle Abgeltung das geplante Bauvorhaben beeinflussen sollte. Das bewilligte Projekt kann, unabhängig davon, ob die Ersatzabgabe bestätigt oder aufgehoben wird, unverändert realisiert werden. Der vorzeitige Baubeginn bestimmt den Beschwerdeentscheid in keiner Weise vor. Die Baufreigabe ist zu erteilen.

34.13 Entscheid vom 26. August 2014 i.S. R. und M. K.

Bei der Gemeindeverwaltung Walchwil wurde ein Baugesuch zur Sanierung der Heizungsanlage in einem Einfamilienhaus eingereicht. Während der öffentlichen Auflage wurde erstmals Einsprache erhoben. Die Abteilung Bau/Planung der Gemeinde Walchwil gelangte anschliessend an das AfU und bat dieses um eine lärmrechtliche Stellungnahme. Nach Überarbeitung der Gesuchsunterlagen und nach Einholung eines neutralen Gutachtens bei einem Akustikspezialisten kam man zum Schluss, dass die gesetzlichen Lärmgrenzwerte bei der Nachbarliegenschaft eingehalten seien, nicht aber bei der Liegenschaft des Einsprechers. Der Akustiker reichte daraufhin ein überarbeitetes Gutachten ein, welches die Einhaltung der Lärmgrenzwerte bestätigte. Der Gemeinderat Walchwil erteilte der Bauherrschaft die Baubewilligung, wies die Einsprache ab und stellte die Kosten des Lärmgutachtens der Bauherrschaft in Rechnung. Die Bauherrschaft erhob gegen diesen Beschluss Beschwerde beim Regierungsrat und beantragte die Übernahme der Gutachterkosten durch die Gemeinde Walchwil.

Die Beschwerdeführenden machen geltend, das Lärmgutachten des Akustikers sei ohne vorgängige Information eingeholt worden. Dadurch sei ihr Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt worden. Der Gehörsanspruch gemäss Art. 29 Abs. 2 BV dient einerseits der Sachverhaltsabklärung, andererseits stellt dieser ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht beim Erlass eines Entscheids dar, welcher in die Rechtsstellung des Einzelnen eingreift. Der Gehörsanspruch umfasst das Recht des Betroffenen, sich vor Erlass eines solchen Entscheids zur Sache zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit erheblichen Beweisanträgen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern, wenn dieses geeignet ist, den Entscheid zu beeinflussen. Der Anspruch auf rechtliches Gehör umfasst als Mitwirkungsrecht alle Befugnisse, die einer Partei einzuräumen sind, damit diese in einem Verfahren ihren Standpunkt wirksam zur Geltung bringen kann (BGE 135 II 286). Der Umfang des Anspruchs auf rechtliches Gehör richtet sich in erster Linie nach dem einschlägigen Verfahrensrecht. So finden neben den Mindestgarantien zusätzlich die im kantonalen Recht vorgesehenen Verfahrensvorschriften Anwendung (BGE 126 I 19). Die Art. 183 ff. ZPO werden auch auf das Verwaltungsverfahren sinngemäss angewendet. Deshalb sind die Parteien vor der Bestellung einer sachverständigen Person als Gutachter über die von der verfahrensleitenden Behörde in Aussicht genommene Person zu informieren. Es ist den Parteien eine Frist anzusetzen, innert derer sie sich zu der Person des vorgeschlagenen Gutachters und zu dem vorgesehenen Fragekatalog äussern und Änderungs- und/oder Ergänzungsanträge stellen können. Ein Gutachterauftrag darf erst erteilt werden, wenn bei entsprechenden Anträgen in einem selbständigen Zwischenentscheid darüber befunden wurde, dass gegen den Gutachter keine Ausstandgründe vorliegen (GVP 2012, S. 6 f.). Im vorliegenden Fall sind die Beschwerdeführenden vorgängig nicht über die Person des Gutachters informiert worden. Durch den pauschalen Hinweis der Vorinstanz auf die Möglichkeit der Einflussnahme der Bauherrschaft auf den Gutachter vermag nicht zu rechtfertigen, der Bauherrschaft dieses Mitwirkungsrecht zu entziehen. Der Anspruch auf rechtliches Gehör der Beschwerdeführenden ist verletzt. Wird durch eine angefochtene Anordnung das rechtliche Gehör verletzt, so ist aufgrund der formellen Natur des Anspruchs auf rechtliches Gehör die Anordnung in jedem Fall aufzuheben, ohne Rücksicht darauf, ob die Anhörung für den Ausgang des Verfahrens relevant ist. Die Rechtsprechung nimmt an, der Mangel der Gehörsverweigerung werde geheilt, wenn die unterlassene Gehörsgewährung in einem Rechtsmittelverfahren nachgeholt wird, das eine Prüfung im gleichen Umfang wie durch die Vorinstanz erlaubt. Die Heilung der Gehörsverletzung wird mit verfahrensökonomischen Überlegungen gerechtfertigt. In der Rückweisung einer Sache zur Gewährung des rechtlichen Gehörs wird oft nur ein formalistischer Leerlauf erblickt, welcher zu einer unnötigen

Verlängerung des Verfahrens führt (GVP 2012, S. 8). Im vorliegenden Fall kann die unterlassene Gehörsgewährung im Rechtsmittelverfahren nachgeholt werden, da der Regierungsrat als Rechtsmittelinstanz über umfassende Kognition verfügt (§ 42 VRG). Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden allerdings sowohl die Beschwerdeführenden als auch die Vorinstanz aufgrund des begangenen groben Verfahrensfehlers kostenpflichtig (§ 23 Abs. 1 Ziff. 3 VRG i.V.m. § 24 Abs. 2 VRG).

Die Beschwerdeführenden machen geltend, das Lärmgutachten des Akustikers sei unnötig gewesen und es sei mit der Einholung des Gutachtens offensichtlich ein unangemessener Aufwand betrieben worden. Ortsfeste Anlagen dürfen gemäss Art. 25 Abs. 1 USG nur errichtet werden, wenn die durch diese Anlagen allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte in der Umgebung nicht überschreiten. Ortsfeste Anlagen sind Bauten, Verkehrsanlagen, haustechnische Anlagen und andere nicht bewegliche Einrichtungen, die beim Betrieb Aussenlärm erzeugen (Art. 2 Abs. 1 LSV). Die Vollzugsbehörde ermittelt die Aussenlärmimmissionen ortsfester Anlagen oder ordnet deren Ermittlung an, wenn sie Grund zur Annahme hat, dass die massgebenden Belastungsgrenzwerte überschritten sind oder ihre Überschreitung zu erwarten ist (Art. 36 LSV). Dabei dürfen keine hohen Anforderungen an die Wahrscheinlichkeit einer Überschreitung der Planungswerte gestellt werden. Setzt die Erteilung der Baubewilligung eine positive Prognose hinsichtlich der Einhaltung der Planungswerte voraus, so sind weitere Ermittlungen in Form einer Lärmprognose bereits dann geboten, wenn eine Überschreitung der Planungswerte möglich erscheint. Kann eine Überschreitung der Planungswerte nicht ausgeschlossen werden, so ist die Behörde zur Durchführung eines Beweis- und Ermittlungsverfahrens nach Art. 36 ff. LSV nicht nur berechtigt, sondern verpflichtet (BGE 137 II 30). Die Luft/Wasser-Wärmepumpe ist als fest installierte unbewegliche haustechnische Anlage eine ortsfeste Anlage im Sinne von Art. 25 Abs. 1 USG i.V.m. Art. 2 Abs. 1 LSV. Im vorliegenden Fall konnte eine Überschreitung der Planungswerte nicht ausgeschlossen werden. Zweifel an der Einhaltung der Planungswerte konnten nur mittels Beizug eines Experten beseitigt werden. Deshalb ist die Abteilung Bau/Planung der Gemeinde Walchwil gemäss Art. 36 LSV verpflichtet gewesen, ein Ermittlungsverfahren mit Einbezug einer Fachperson durchzuführen.

Die Beschwerdeführenden rügen, dass § 9 des Gebührentarifs im Bauwesen der Gemeinde Walchwil nicht berechtige, Gutachten zu Lasten Dritter in Auftrag zu geben. Ortsfeste Anlagen dürfen nur errichtet werden, wenn die durch diese Anlage allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte in der Umgebung nicht überschreiten; die Bewilligungsbehörde kann eine Lärmprognose verlangen (Art. 25 USG). Der Ersteller der Anlage unterliegt der Mitwirkungspflicht. Er muss die notwendigen Auskünfte erteilen, Abklärungen dulden und im Rahmen der Verhältnismässigkeit die Durchführung zusätzlicher Abklärungen veranlassen (Art. 46 USG). Sind Ermittlungen eines Experten erforderlich, so hat die zuständige Behörde die Wahl, diese selbst in Auftrag zu geben oder die Vorlage eines Lärmgutachtens durch den Ersteller der Anlage zu verlangen. Die Kosten der Lärmermittlung trägt der Ersteller der Anlage im Rahmen seiner Mitwirkungspflicht. Im vorliegenden Fall bestand Grund zur Annahme, dass der Betrieb der Luft/Wasser-Wärmepumpe die Planungswerte nach Art. 7 ff. SLV überschreiten könnte. Deshalb war die zuständige Behörde zur Durchführung eines Beweis- und Ermittlungsverfahrens berechtigt und sogar verpflichtet. Ohne dieses Gutachten wäre ungewiss geblieben, ob die Planungswerte durch den Betrieb der Wärmepumpe eingehalten würden. Die Beschwerdeführenden haben sich geweigert, selbst ein Gutachten in Auftrag zu geben. Damit verstossen sie gegen ihre Mitwirkungspflicht. Richtigerweise hätten die Beschwerdeführenden selbst das Lärmgutachten in Auftrag geben müssen und diese Kosten sind durch sie aufgrund ihrer Mitwirkungspflicht zu übernehmen.

Die Beschwerde konnte formell geheilt werden, materiell ist sie jedoch unbegründet und wird abgewiesen.

34.14 Entscheid vom 16. September 2014 i.S. S. F. und U. F.

Bei der Stadtverwaltung Zug wurde ein Baugesuch für eine Erdgeschosserweiterung, Lukarneneinbauten und Umbauten bei einem Mehrfamilienhaus eingereicht. Die geplanten Dachlukarnen mit drei Fenstern sind nicht bewilligungsfähig und müssen überarbeitet werden. Der Stadtrat begründet dies damit, dass die vorgesehenen Lukarnen gegen das Altstadtreglement verstossen würden. Gegen diese Auflage in der Baubewilligung wurde Beschwerde beim Regierungsrat eingereicht und beantragt, für die im Übrigen

bewilligte Sanierung der Liegenschaft sei die Baufreigabe zu erteilen.

Gemäss § 67 Abs. 3 PBG kann die Beschwerdeinstanz in einem Zwischenentscheid die Bauarbeiten unter bestimmten Voraussetzungen freigeben. Bauarbeiten können ganz oder teilweise freigegeben werden, wenn ein Baubeginn den Beschwerdeentscheid nicht oder nur teilweise vorbestimmt.

Im vorliegenden Fall hat der Stadtrat Zug die Baubewilligung für eine Erdgeschosserweiterung sowie für Umbauten beim Mehrfamilienhaus erteilt. Noch nicht bewilligt wurden die geplanten Lukarnen, weil dafür die Bauherrschaft abgeänderte Pläne einreichen muss. Da die Lukarnen nur einen Teil des Bauprojekts betreffen, spricht nichts dagegen, wenn mit dem Bau der übrigen, unbestrittenen und bewilligten Teilen des Bauprojekts begonnen wird.

Der Bauherrschaft wird die Baufreigabe erteilt.

34.15 Entscheid vom 30. September 2014 i.S. A. S.

Bei Bohrarbeiten erlitt eine Hauptwasserleitung einen Bruch. Die Bauherrschaft wurde angewiesen, einen Abklärungsauftrag zu erteilen, ob der Wasserschaden zu einer veränderten Situation auf dem Baugrundstück geführt habe, welche auf das weitere Vorgehen auf dem Baugrundstück Einfluss habe. Die Anordnung zur Einstellung der Bohrarbeiten durch die Abteilung Bau/Planung der Gemeinde Walchwil wurde mit Verfügung wieder aufgehoben, nachdem die zuständige Prüfingenieurin die Situation nach dem Wasserleitungsbruch auf der Strasse und auf dem Baugrundstück überprüft und das Einverständnis zur Weiterführung der Probebohrarbeiten erteilt hatte. Der Beschwerdeführer gelangte mit einer als Rechtsverweigerungsbeschwerde bezeichneten Eingabe an den Regierungsrat. Die Baudirektion stellte diese Beschwerde zuständigkeitshalber dem Gemeinderat Walchwil zu. Dieser teilte in einem Schreiben mit, dass die geologischen Sondierbohrungen abgeschlossen seien und die Beschwerde deshalb gegenstandslos geworden sei. Daraufhin gelangte der Beschwerdeführer mit einer als Verwaltungsbeschwerde bezeichneten Eingabe an den Regierungsrat und beantragte unter anderem im Sinne einer superprovisorischen Verfügung die Gemeinde sei zu verpflichten, ihre Verfügung betreffend Baueinstellung aufrecht zu erhalten und erneut eine Baueinstellung/einen Baustopp zu erlassen.

Das Schreiben des Gemeinderats Walchwil wurde nicht als Entscheid bezeichnet und es fehlte eine Rechtsmittelbelehrung. Es ist deshalb die Frage zu klären, ob ein Anfechtungsobjekt für eine Verwaltungsbeschwerde und eine Rechtsverweigerungsbeschwerde vorliegt. Gemäss § 39 VRG ist die Verwaltungsbeschwerde die förmliche, an eine Frist gebundene Anfechtung von Entscheiden unterer Verwaltungsbehörden bei der oberen Verwaltungsbehörde, wodurch diese verpflichtet wird, den angefochtenen Entscheid zu überprüfen und in der Sache neu zu entscheiden. Als Entscheide im Sinne des VRG gelten Anordnungen und Feststellungen der dem VRG unterstellten Verwaltungsbehörden mit hoheitlicher Wirkung. Damit eine Verwaltungsbeschwerde erhoben werden kann, ist ein Anfechtungsobjekt in Form eines Entscheides oder einer Verfügung erforderlich. Gemäss § 51 VRG kann jeder Betroffene bei der vorgesetzten Behörde wegen Rechtsverweigerung oder Rechtsverzögerung Beschwerde führen. Anlass zu einer Rechtsverweigerungsbeschwerde besteht, wenn eine Behörde in einer Sache, in der Anspruch auf Erlass eines Entscheids oder einer Verfügung besteht, zu verstehen gibt, dass sie das Gesuch nicht zu behandeln gedenkt. Als materielle Rechtsverweigerung gilt die qualifiziert falsche oder willkürliche Rechtsanwendung. Eine formelle Rechtsverweigerung im weiteren Sine liegt vor, wenn eine Verwaltungsbehörde ein Vorbringen unkorrekt oder gar nicht behandelt. Eine formelle Rechtsverweigerung im engeren Sinne begeht eine Behörde, wenn sie sich weigert eine Anordnung zu erlassen, obwohl sie dazu verpflichtet wäre. Eine verfahrensmässige Besonderheit liegt darin, dass das Anfechtungsobjekt nur die gerügte Verweigerung einer Anordnung bildet, die Rechtsverweigerungsbeschwerde sodann an keine Frist gebunden ist. Es kommt ihr keine devolutive Wirkung zu und die Bestimmung über die aufschiebende Wirkung einer Beschwerde bleibt folgenlos. Auf eine Rechtsverweigerungsbeschwerde ist nur dann einzutreten, wenn ein aktuelles Rechtsschutzinteresse vorhanden ist. Gelangt die Rechtsmittelbehörde bei der materiellen Beurteilung der Streitsache zum Schluss, dass die Vorinstanz in rechtswidriger Art und Weise nicht tätig geworden ist, so ist die Vorinstanz

anzuweisen, die Angelegenheit zu erledigen und eine Anordnung zu treffen.

Im vorliegenden Fall ergibt sich, dass das Schreiben des Gemeinderats Walchwil die typischen Merkmale eines Entscheids im Sinne von § 4 VRG aufweist. Es liegt eine hoheitliche, einseitige Anordnung des Gemeinderats vor, wonach dieser auf die vom Beschwerdeführer eingereichte Beschwerde nicht eintrat. Der Gemeinderat lehnte es auch ab, die vom Beschwerdeführer geforderten vorsorglichen Massnahmen zuzuordnen. Beim Nichteintretens-Entscheid handelt es sich um eine Anordnung in einem konkreten Fall. Der Entscheid war an einen individuellen Adressaten gerichtet, nämlich den Beschwerdeführer. Es liegt ein Anfechtungsobjekt für eine Verwaltungsbeschwerde und eine Rechtsverweigerungsbeschwerde vor. Im vorliegenden Fall ist die vom Beschwerdeführer eingereichte Beschwerde materiell allerdings unbegründet und der Beschwerdeführer geht mit seinen Vorwürfen an den Gemeinderat Walchwil und die Abteilung Bau/Planung der Gemeinde fehl.

Die vom Beschwerdeführer vorgebrachten Rügen sind unbegründet. Der Gemeinderat Walchwil ist zu Recht auf die vom Beschwerdeführer eingereichte Beschwerde gegen die Aufhebung des Baustopps für die Sondierbohrarbeiten nicht eingetreten. Adressat dieser Verfügung war einzig die Bauherrschaft und nicht der Beschwerdeführer als Nachbar.

Die Verwaltungsbeschwerde ist unbegründet und abzuweisen. Der Gemeinderat Walchwil hat keine Rechtsverweigerung begangen, als er in der angefochtenen Verfügung auf die vom Beschwerdeführer eingereichte Beschwerde nicht eingetreten ist.

34.16 Entscheid vom 11. November 2014 i.S. B. A.

Der Stadtrat Zug erteilte der Bauherrschaft die Baubewilligung für die geplante Arealbebauung und wies im gleichen Beschluss die dagegen erhobenen Einsprachen ab. Dagegen wurde Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat erhoben.

Die Beschwerdeführenden machen geltend, dass die vorgesehene Arealbebauung nicht die von den Bauvorschriften geforderte Mindestfläche von 4000 m^2 aufweise, weil zu Unrecht ein Teil der Privatstrasse zur anrechenbaren Landfläche gezählt worden sei.

Die Ausnützungsziffer ist nach § 15 VPBG die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Geschossfläche der Gebäude und der anzurechnenden Landfläche. Nach § 18 VPGB ist die anzurechnende Landfläche die vom Baugesuch, auch als Gesuch für eine Arealbebauungsbewilligung, erfasste, in einer Bauzone gelegene Fläche. Nicht anzurechnen sind die Fahrbahnen und unmittelbar anstossende Gehwege von öffentlichen Strassen und die Fahrbahnen von Radstrecken. Zur Beurteilung ob eine Strasse oder ein Gehweg in diesem Sinne öffentlich ist, ergibt sich aus dem Gesetz über Strassen und Wege (GSW) des Kantons Zug. Nach § 4 GSW sind Strassen und Wege öffentlich, wenn sie a) seit unvordenklicher Zeit im Gemeingebrauch stehen, oder b) das Gemeinwesen über die entsprechenden Wegrechte verfügt, oder c) im Verfahren der Öffentlicherklärung dem Gemeingebrauch gewidmet worden sind. Dies bedeutet, dass eine öffentliche Strasse im Sinne von § 4 GSW, welche sich im Privatbesitz befindet, nicht zur anzurechnenden Landfläche gezählt werden darf. Bei einem öffentlichen Geh- oder Fussweg auf einem Privatgrundstück sieht die Situation jedoch anders aus, hier darf die Fläche des Weges bei der anzurechnenden Landfläche berücksichtigt werden (§ 18 Abs. 2 VPBG). Mit der unterschiedlichen Regelung für öffentliche Gehwege einerseits und öffentliche Strassen andererseits hat der Gesetzgeber auf die unterschiedliche Erschliessungsfunktion von einem Weg oder einer Strasse sowie auf die Interessen der Grundeigentümerinnen und -eigentümer, möglichst keine Ausnützung zu verlieren, Rücksicht genommen. Im vorliegenden Fall hat die Vorinstanz zu Recht den Strassenanteil der Privatstrasse bei der anzurechnenden Landfläche des Baugrundstückes mitberücksichtigt. Die Mindestfläche für eine Arealbebauung wird damit eingehalten (§ 32 BO Zug).

Die Beschwerdeführenden beanstanden an der umstrittenen Arealbebauung, dass keine besonders gute architektonische Gestaltung vorliege. Gemäss § 29 Abs. 2 PBG bestimmen die Gemeinden in den

Bauordnungen die Anforderungen an die Arealbebauungen. Gemeindliche Vorschriften müssen insbesondere gewährleisten, dass Arealbebauungen a) eine besonders gute städtebauliche Gestaltung der Bauten und Anlagen sowie der Freiräume aufweisen und b) sich besonders gut in das Siedlungs- und Landschaftsbild einfügen. Die Stadt Zug hat die PBG-Bestimmung in § 31 Abs. 1 lit. a-i der Bauordnung (BO Zug) umgesetzt. Eine Arealbebauung muss demnach gegenüber der Einzelbauweise erhöhten Anforderungen genügen. Nach § 66 BO Zug hat die Stadtbildkommission als beratendes Organ des Stadtrats die Gestaltung von Arealbebauungen zu beurteilen. Im vorliegenden Fall hat die Stadtbildkommission dem Projekt wegen der Villentypologie mit Lochfassaden und Sockeln, dem Öffnungsverhalten der Lochfassaden und der Freiraumgestaltung eine besonders gute architektonische Gestaltung attestiert. Dies deshalb, weil die Gebäude in ihrer Lage, Ausrichtung und Höhe sowie in ihrer Gestaltung aufeinander abgestimmt sind und auf die Typographie des Gebiets Rücksicht nehmen. Die Arealbebauung entspricht damit den Anforderungen an eine besonders gute Gestaltung der Bauten, Anlagen und Freiräume. Eine besonders gute Einordnung der Arealbebauung in das Orts- und Quartierbild liegt ebenfalls vor. Die Vorschriften in § 31 Abs. 1 lit. a und b BO Zug sind damit eingehalten.

Die Beschwerdeführenden rügen, dass die Arealbebauung die maximal zulässige Geschossfläche überschreite. Zudem seien die geplanten Wintergartenflächen der Bauten zur Ausnützung zu zählen, da diese durch ihre massive Bauweise als Wohnraumerweiterung einzustufen seien.

In § 16 VPBG werden die anzurechnenden und die nichtanzurechnenden Geschossflächen definiert. Nach § 16 Abs. 2 lit. e VPBG müssen verglaste Veranden, Vorbauten, Balkone und Terrassen, sofern sie weniger als 15% der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen ausmachen und heiztechnische Installationen fehlen, nicht zur anrechenbaren Geschossfläche gezählt werden. Darunter fallen auch Wintergärten. Im vorliegenden Fall sind beide Voraussetzungen erfüllt, da die geplanten Wintergartenflächen weit unter dem zulässigen Mass von 15% der anzurechnenden Geschossflächen liegen und in den Wintergärten keine heiztechnischen Installationen vorgesehen sind. Dass die Wintergärten nicht zu einer Wohnraumerweiterung umgestaltet werden dürfen, ist mit entsprechenden Auflagen in der Baubewilligung sichergestellt.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

34.17 Entscheid vom 9. Dezember 2014 i.S. A. M.

Die Gemeinde bewilligte ein Baugesuch für die Erstellung einer Nutztierunterführung, bei der ein Kiesweg unter der Kantonsstrasse hindurchführen soll. Zwei Jahre später wurde ein weiteres Baugesuch betreffend Fortsetzung des Bewirtschaftungs- und Büffelwegs eingereicht. Die Gemeinde erteilte im vereinfachten Bewilligungsverfahren die Baubewilligung. Mit einer Anzeige wurde der Gemeinderat darüber informiert, dass nicht ein Kiesweg, sondern einen befestigten Feldweg aus Beton und Asphalt angelegt wurde. Bei dessen Erstellung sei Asphaltgranulat eingebaut worden, welches auf Feldwegen grundsätzlich verboten sei. Daraufhin wurde ein Baugesuch für eine Ausnahmebewilligung zum Einbau einer Ausgleichsschicht mit Asphaltgranulat sowie einer Abdeckung mit einer dichten Asphaltschicht für den teilweise bereits erstellten Bewirtschaftungs- und Büffelweg bei der Gemeinde eingereicht. In einer Aufsichtsbeschwerde an den Regierungsrat verlangte der Beschwerdeführer die Durchführung eines ordentlichen Baubewilligungsverfahrens mit öffentlicher Ausschreibung und Auflage für die Bauvorhaben der Bauherrschaft. Es wurde auch der Antrag gestellt, dass die Baudirektion wegen Befangenheit bei der Beschwerdebearbeitung in den Ausstand treten müsse. Zudem sei der Gemeinderat zur Einreichung einer Strafanzeige gegen den Bauherrn wegen erneutem Verstoss gegen die Bauvorschriften zu verpflichten.

Gemäss § 5 Abs. 1 PBG kommt die Aufsicht über den Vollzug des PBG der Baudirektion zu. Die Baudirektion ist als übergeordnete Verwaltungsbehörde auch Aufsichtsbehörde gegenüber dem Amt für Raumplanung. Der Regierungsrat ist sodann gemäss § 2 Abs. 1 Organisationsgesetz die oberste leitende und vollziehende Behörde des Kantons. Ihm obliegt die Aufsicht über die Staatsverwaltung, darunter auch die Direktionen (§ 47 Abs. 1 Bst. c und h Verfassung des Kantons Zug i.V.m. § 2 Abs. 1 Organisationsgesetz). Der Vorwurf des Anzeigers, der Baudirektor bzw. die Baudirektion seien befangen,

wurde vom Regierungsrat eingehend geprüft. Mit Zwischenentscheid beschloss der Regierungsrat, dass in der Hauptsache betreffend den Vorsteher der Baudirektion kein Ausstandsgrund vorliege. Die Baudirektion wurde vom Regierungsrat mit der Beschwerdeinstruktion beauftragt. Der Regierungsrat ist zur Behandlung der vorliegenden Aufsichtsbeschwerde zuständig, da sich diese primär gegen den Gemeinderat Risch richtet. Mit einer Aufsichtsbeschwerde kann nach § 52 Abs. 1 VRG jedermann die Aufsichtsbehörde über Tatsachen in Kenntnis setzen, die ein Einschreiten der Aufsichtsbehörde gegen eine untere Verwaltungsbehörde von Amtes wegen erfordern. Anders als einer Partei im ordentlichen Beschwerdeverfahren kommen dem Anzeigenden bei einer Aufsichtsbeschwerde keine Parteirechte zu (§ 52 Abs. 2 VRG). Sowohl das Amt für Raumplanung als auch der Gemeinderat haben das nachträgliche Baugesuch für einen mit einem Hartbelag versehenen Bewirtschaftungsweg abgelehnt. Die dagegen eingereichte Beschwerde beim Verwaltungsgericht ist noch hängig, hat aber keinen Einfluss auf den Ausgang des Aufsichtsbeschwerdeverfahrens. Somit kann die eingereichte Aufsichtsbeschwerde bezüglich der Begehren des Anzeigers als gegenstandslos abgeschrieben werden.

Es bleibt die Frage zu prüfen, ob der Gemeinderat eine Strafanzeige hätte einreichen müssen. Gemäss der Anzeigepflicht von § 93 Abs. 1 Gerichtsorganisationsgesetz (GOG) müssen alle kantonalen und gemeindlichen Behördenmitglieder und Angestellte strafbare Handlungen, die von Amtes wegen verfolgt werden und die in Ausübung ihrer behördlichen, amtlichen oder beruflichen Tätigkeit bekannt werden, der Polizei oder Staatsanwaltschaft mit allen sachdienlichen Angaben anzeigen. Nach § 70 Abs. 1 PBG wird mit Busse bestraft, wer gegen das PBG und seinen Ausführungsbestimmungen verstösst, insbesondere wer Bauten und Anlagen ohne Bauanzeige oder ohne Bewilligung, bzw. unter Verletzung einer solchen erstellt. Der von den Bauherren ausgeführte Bewirtschaftungsweg mit einem Asphaltbelag entspricht nicht den Auflagen der kantonalen Zustimmung und der gemeindlichen Baubewilligung. Das Amt für Raumplanung ist zu Recht davon ausgegangen, dass die Fortsetzung des Bewirtschaftungs- und Büffelwegs – wie schon der bestehende Weg– auch als Kiesweg ausgeführt wird. Nur unter dieser Voraussetzung stimmte das Amt für Raumplanung diesem Vorhaben im vereinfachten Bewilligungsverfahren gemäss § 45 Abs. 4 PBG zu, d.h. ohne öffentliche Ausschreibung und Auflage. Die Bauherrschaft gelangte nie mit einer Anfrage an die Gemeinde oder das Amt für Raumplanung, ob der Weg anstatt mit Kies auch mit Recyclingmaterial wie Asphaltgranulat ausgeführt werden dürfe. Der Einsatz von Asphaltgranulat auf Feldwegen ist nur unter Einhaltung strenger Auflagen ausnahmsweise möglich. Eine Ausnahme für den geplanten Nutztierweg mit einem Asphaltbelag wurde aus raumplanerischen und landschaftsschützerischen Gründen nicht erteilt. Somit entspricht im vorliegenden Fall der ausgeführte Bewirtschaftungsweg mit einem Asphaltbelag weder der kantonalen Zustimmung noch der gemeindlichen Baubewilligung. Die Abweichung vom bewilligten Zustand ist in raumplanerischer Hinsicht erheblich und die Bauherren haben gegen klare Auflagen verstossen. Es liegt ein Verstoss gegen die Strafnorm von § 70 PBG vor.

Von einer Strafanzeige kann aufgrund des Opportunitätsprinzips abgesehen werden, wenn es sich einerseits um eine Übertretung handelt und anderseits im Falle einer Verurteilung von einer Strafe Umgang zu nehmen oder abzusehen wäre (§ 93 Abs. 2 GOG). Hierfür bedarf es jedoch der Zustimmung der vorgesetzten Stelle. Bei § 70 PBG wird als Strafe eine Busse angedroht, womit es sich bei Widerhandlungen gegen das PBG um Übertretungen gemäss Art. 103 StGB handelt. Somit gilt es noch zu prüfen, ob im Falle einer Verurteilung von einer Strafe abgesehen würde. Die Organe der Strafrechtspflege können nach Art. 52 StGB von einer Strafverfolgung, einer Überweisung an das Gericht oder einer Bestrafung absehen, wenn sowohl die Schuld als auch die Tatfolgen geringfügig sind. Diese Voraussetzungen sind erfüllt, wenn kumulativ sowohl die Schuld wie auch die Tatfolgen gering sind. Der Bauherr hat in den letzten Jahren wiederholt, in vollem Wissen um die Unrechtmässigkeit und somit vorsätzlich gegen Bestimmungen des PBG verstossen. In Anbetracht der gesamten Umstände kann dabei nicht mehr von einem geringfügigen Verschulden, gesprochen werden. Unter diesen Umständen darf nicht von einer Strafanzeige abgesehen werden. Da der Gemeinderat gegen die Bauherren keine Strafanzeige eingereicht hat, hat er die Anzeigepflicht gemäss § 93 Abs. 1 GOG missachtet.

Stellt die Aufsichtsbeschwerde einen Missstand in der Gemeindeverwaltung oder eine Vernachlässigung

öffentlicher Aufgaben fest, kann der Regierungsrat den Gemeinderat nach § 37 und 37a Gemeindegesetz (GG) mahnen, Abhilfe zu schaffen. Unter «Missstand» bzw. «Vernachlässigung öffentlicher Aufgaben» i.S.v. § 37 GG ist die Verletzung von klarem materiellem Recht, die Missachtung wesentlicher Verfahrensgrundsätze oder die Gefährdung wichtiger öffentlicher Interessen zu verstehen (vgl. RRB vom 20. Oktober 1998, in: GVP 97/98, S. 265 f.). Klares Recht wird dann verletzt, wenn eine Rechtsanwendung unhaltbar bzw. direkt unvertretbar ist. Bezüglich der Voraussetzungen, die für ein aufsichtsrechtliches Einschreiten gegen eine Gemeinde erfüllt sein müssen, liegt gemäss Praxis des Regierungsrats des Kantons Zug ein «Missstand» oder «eine Vernachlässigung öffentlicher Aufgaben» erst bei unhaltbaren Zuständen vor. Das Gesetz sieht für die Anordnung aufsichtsrechtlicher Massnahmen strenge Voraussetzungen vor.

Da der Gemeinderat seine Anzeigepflicht schon mehrmals missachtet hat, sind die Voraussetzungen von § 37 Abs. 1 und 37a GG erfüllt Der Gemeinderat wird ermahnt, dass er generell bei schweren Verstössen gegen die Bestimmungen des PBG eine Strafanzeige erheben muss.

34.18 Entscheid vom 9. Dezember 2014 i.S. M. H und D. H.

Eine Unternehmung beabsichtigt die Errichtung eines Ausbildungszentrums. Für die Umsetzung des Projekts waren verschiedene bau- und planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen: Änderung des kommunalen Richtplans, Änderung des kommunalen Zonenplans, Ergänzung der kommunalen Bauordnung, Anpassung der kantonalen Seeuferschutzzone, Erlass des Bebauungsplans, Bedingte Entwidmung einer Strasse Erlass des Strassenplans und die Waldfeststellung. Der Gemeinderat reichte seine Beschlüsse dem Regierungsrat des Kantons Zug zur Genehmigung ein. Darauf wurde beim Regierungsrat Beschwerde erhoben. Kurz darauf erklärten die Projektführenden aus der Unternehmung den Abbruch des geplanten Projekts.

Gemäss § 42 PBG erfolgt die Genehmigung von neuen, geänderten oder aufgehobenen gemeindlichen Bauvorschriften, Zonen- oder Bebauungsplänen sowie Erschliessungs-, Baulinien- und Strassenplänen grundsätzlich im Sinne der Vorschriften der Spezialgesetzgebung. Die Prüfung durch den Regierungsrat erstreckt sich auf die Übereinstimmung der gemeindlichen Bauvorschriften und Pläne mit dem eidgenössischen und kantonalen Recht. Der Ermessensspielraum der Gemeinden muss gewahrt bleiben. Der Regierungsrat koordiniert die Genehmigungen mit allfälligen Beschwerdeentscheiden in der gleichen Sache. Die Genehmigungen durch den Regierungsrat haben innerhalb von drei Monaten zu erfolgen, sofern keine Beschwerden eingereicht worden sind. Ändert der Regierungsrat gemeindliche Bauvorschriften im Genehmigungsverfahren oder hebt er sie ganz oder teilweise auf, hat er seinen Beschluss zweimal im Amtsblatt zu publizieren und während 30 Tagen öffentlich aufzulegen. Die Genehmigung ist nach den Vorschriften über den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen zu veröffentlichen. Die Delegationsverordnung sieht in § 7 Abs. 1 lit. c Ziff. 3 vor, dass die Baudirektion erstinstanzlich über die Genehmigung von gemeindlichen Bauvorschriften, Zonen- und Bebauungsplänen sowie Gewässerlinienplänen entscheidet. Im vorliegenden Fall ist für die Genehmigung der gemeindlichen Beschlüsse der Regierungsrat zuständig.

Gemäss § 23 Abs. 1 Ziff. 3 VRG trägt die Kosten im Beschwerdeverfahren vor den Verwaltungsbehörden die unterliegende Partei. Hat im Beschwerdeverfahren oder im verwaltungsgerichtlichen Prozess keine Partei ganz obsiegt, sind die Kosten in dem Verhältnis zu teilen, in welchem die Parteien unterlegen sind. Nach herrschender Lehre und Rechtsprechung gilt ebenfalls als unterliegend, wer dafür sorgt, dass ein Verfahren gegenstandslos wird. Die betroffene Unternehmung tritt als Bauherrin/Gesuchstellerin auf und gilt daher als Partei. Sie war es auch, die den Projektabbruch gegenüber den zuständigen Behörden erklärte. Dieser Projektverzicht hat zur Folge, dass die dafür eingeleiteten Verfahren und die allenfalls bereits ergangenen Beschlüsse rückabgewickelt werden müssen, sei es, dass sie entweder abgeschrieben, aufgehoben oder nicht genehmigt werden. Das geplante Bauvorhaben kann auf dem Gebiet somit nicht mehr umgesetzt werden, da die entsprechenden bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen fehlen. Die Unternehmung gilt damit im Grundsatz als unterliegend.

Gemäss § 28 Abs. 1 VRG werden im Verfahren vor den erstinstanzlichen Verwaltungsbehörden keine Parteientschädigungen zugesprochen. Nach § 28 Abs. 2 Ziff. 1 VRG hat die im Rechtsmittelverfahren ganz oder teilweise obsiegende Partei Anspruch auf eine Parteientschädigung nach Massgabe ihres Obsiegens zu Lasten der unterliegenden Partei, wenn Parteien mit gegensätzlichen Interessen am Verfahren beteiligt sind. In der Hauptsache gelten im vorliegenden Fall die Beschwerdeführenden als obsiegend. Deren Rechtsvertreter wurde deshalb aufgefordert, seine Kostennote für die regierungsrätlichen Verfahren einzureichen. Darauf reichte der Rechtsvertreter einen Leistungsauszug über sämtliche Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Projekt ein. Die Ausführungen des Rechtsvertreters monieren, dass sämtliche Aufwendungen von Beginn seiner Tätigkeit bis zum Projektabbruch entschädigt werden sollen. Dabei wird allerdings übersehen, dass das zugerische Recht lediglich für das Rechtsmittelverfahren einen Anspruch auf Parteientschädigung vorsieht (§ 28 Abs. 2 VRG). Im Verfahren vor den erstinstanzlichen Verwaltungsbehörden werden keine Parteientschädigungen zugesprochen. Im vorliegenden Fall bedeutet dies, dass die erstinstanzlichen Einspracheverfahren betreffend der Anpassung der verschiedenen Zonen zu keiner Parteientschädigung berechtigen. Die vom Rechtsvertreter eingereichte Kostennote ist nicht verbindlich. Die Festsetzung der Anwaltsentschädigung obliegt im Ermessen der Entscheidbehörde. Dies gilt insbesondere für den geltend gemachten Zeitaufwand. Erweisen sich die aufgeführten Arbeiten als ausgewiesen sowie notwendig und ist der dafür eingesetzte Zeitaufwand objektiv nachvollziehbar, sind diese grundsätzlich zu vergüten. Im Weiteren darf erwartet werden, dass eine Kostennote detaillierte Angaben über die anwaltschaftliche Aufwendungen enthält. Dazu gehören nicht nur die Angaben betreffend Datum, Art der Tätigkeit, Spesen und Zeitaufwand. Vielmehr ist diese auch entsprechend zu gliedern bzw. so zu gestalten, dass jede einzelne Arbeit demjenigen Verfahren zugeordnet werden kann, in dem sie tatsächlich erbracht wurde. Dies gilt namentlich dann, wenn eine Kostennote für mehrere Verfahren gleichzeitig eingereicht wird, die aber nicht alle zu einer Parteientschädigung berechtigen. Für die Bemessung der Parteientschädigung sind weiter auch die Schwierigkeiten der Sache und die Komplexität der Rechtsfragen zu berücksichtigen. Eine verhältnismässige Erhöhung des anwaltlichen Aufwands ist im vorliegenden Fall gerechtfertigt. Es wird eine reduzierte Parteientschädigung zugesprochen.

Der im vorliegenden Fall vom Rechtsvertreter eingereichte Leistungsauszug erfüllt die Anforderungen an eine detaillierte Kostennote nicht. Die darin aufgelisteten Leistungen lassen sich den einzelnen Verfahren nicht bzw. nur teilweise zuordnen. Die Parteientschädigung ist daher ermessensweise mit einem Pauschalbetrag festzusetzen, wobei die Kostennote als Hilfestellung für die Bemessung eines angemessenen Honorars herangezogen werden kann.

34.19 Entscheid vom 16. Dezember 2014 i.S. P.I. AG, A.M. AG und B.G.

Der Stadtrat hat die Baubewilligung für ein Hochhaus erteilt. Für das Erdgeschoss wurde gemäss Baugesuch eine publikumsorientierte Nutzung bewilligt. Das Hochhaus ist mittlerweile erstellt. Später reichte die Bauherrschaft ein Baugesuch mit Änderungsplänen für die Innenausbauten im Erdgeschoss ein, die Wohnungen und ein Studio vorsahen. Die Änderungspläne lehnte der Stadtrat ab. Gegen den ablehnenden Baubewilligungsentscheid wurde beim Regierungsrat Beschwerde erhoben.

Die Beschwerdeführenden machen geltend, das Baugesuch sehe im nördlichen Bereich Wohnungen sowie im westlichen Bereich ein Studio vor. Die Vorinstanz habe das Baugesuch der Beschwerdeführenden für den Innenausbau der Wohnungen und des Studios zu Unrecht abgewiesen. Es mache Sinn, dass sich die Bestimmung über die publikumsorientierte Nutzung auf die östliche Seite beschränke. Daran ändere der Hinweis der Vorinstanz nichts, dass der gesamte Aussenraum des Bebauungsplans öffentlich zugänglich sei. Auf die Zugänglichkeit habe die Nutzung der Erdgeschosse keinen Einfluss. Das Baugrundstück liegt in der Bauzone mit speziellen Vorschriften. Gemäss § 47 Abs. 1 BO Zug ist die Bauzone mit speziellen Vorschriften in diesem Gebiet für Gewerbe und Dienstleistungen sowie das Wohnen bestimmt. Massgebend für die Bebauung ist der Sondernutzungsplan. Als Sinn und Zweck wird festgehalten, dass der Bebauungsplan gut aufeinander abgestimmte Gebäudevolumen unter Einbezug der bestehenden Bauten regelt. Er akzentuiert den Zugang zum neuen Stadtteil und ordnet besucherorienteierte Nutzungen. Der Plan regelt weiter die Realisierung eines einheitlich gestalteten,

grosszügigen öffentlich zugänglichen Freiraums. Der Bebauungsplan ist in zwei Teilgebiete gegliedert. Das Teilgebiet A ist baureif und enthält die entsprechenden detaillierten Regelungen. Das Teilgebiet B ist noch nicht baureif. Für die Überbauung des Teilgebiets B sind die detaillierten Regelungen bei Bedarf auszuarbeiten. Der Bebauungsplan ist im ordentlichen Verfahren zu ergänzen. Zur Nutzung wird festgehalten: Allgemein sind mässig störende gewerbliche Nutzungen, Dienstleistungen und Wohnen zulässig. Im Hochhaus sind zusätzlich Hotel- und Restaurantnutzungen zulässig. In den Erdgeschossen im Teilgebiet B und im Hochhaus sind publikumsorientierte Nutzungen anzuordnen, so dass ein attraktiver und belebter Umgebungsbereich entsteht.

Die Parteien sind sich über die Auslegung des Bebauungsplans uneinig. Ausgangspunkt jeder Auslegung bildet der Wortlaut. Ist der Text nicht klar und sind verschiedene Interpretationen möglich, muss nach seiner wahren Tragweite gesucht werden unter Berücksichtigung aller Auslegungselemente. Abzustellen ist dabei auf die Entstehungsgeschichte, auf die Zweck der Norm, die ihr zugrunde liegenden Wertungen und ihre Bedeutung im Kontext mit anderen Bestimmungen. Die Materialien sind zwar nicht unmittelbar entscheidend, dienen aber als Hilfsmittel, um den Sinn der Norm zu erkennen. Das Bundesgericht hat sich bei der Auslegung von Erlassen stets von einem Methodenpluralismus leiten lassen und nur dann allein gestützt auf das grammatische Element abgestellt, wenn sich daraus zweifelsfrei die sachlich richtige Lösung ergab (BGE 138 II 217). Im vorliegenden Fall bezieht sich die Bestimmung des Bebauungsplans zunächst auf das «Erdgeschoss an der Dammstrasse». Nach § 7 V PBG zählt das Erdgeschoss als Vollgeschoss. Es dient zur Bestimmung der Untergeschosse (§ 8 V PBG), der Gebäudehöhe (§ 12 V PBG) und der Fassaden- und Firsthöhe (§ 13 V PBG). Die Höhenlage des Erdgeschosses ist in § 14 V PBG definiert und es ist auch massgebend für die Berechnung der anzurechnenden Geschossfläche (§ 16 V PBG). In jedem Fall gibt es bei einem Gebäude jeweils nur ein klar bestimmbares Erdgeschoss. Wenn sich nun im vorliegenden Fall der Bebauungsplan auf das «Erdgeschoss an der Dammstrasse» bezieht, so kann damit nur das gesamte Erdgeschoss des Hochhauses gemeint sein. Es gibt somit keine Teil-Erdgeschosse und auch keine östlichen oder westlichen Erdgeschosse. Zudem ist der Zweck der Norm, dass die vorgesehenen Nutzungen zu einer attraktiven und belebten Umgebung führen sollen. Eine Einschränkung dieses Umgebungsbereichs auf die Ostseite gibt es nicht. Stellt man bei der Ermittlung des Sinngehalts der Norm auf den Wortlaut der Bestimmung ab, führt dies zum Ergebnis, dass sich die publikumsorientierte Nutzung auf das ganze Erdgeschoss des Hochhauses bezieht. Auch aus den Materiealien lässt sich nichts anderes herauslesen, als dass für die ganzen Erdgeschosse eine publikumsorientierte Nutzung erforderlich ist. Der Bebauungsplan bezweckt weiter die Realisierung eines einheitlich gestalteten, grosszügigen, öffentlich zugänglichen Freiraums. Eine Wohnnutzung im Erdgeschoss, wie sie im Baugesuch auf der Nord- und Westseite vorgesehen ist, würde einen solchen Freiraum nicht fördern. Das Bedürfnis nach Ruhe und Privatsphäre in den Wohnungen im Erdgeschoss würde vielmehr zu einem Konflikt führen mit dem vorgesehene öffentlich zugänglichen Freiraum. Auch aus der Systematik und der Historie ergibt sich keine andere Auslegung.

Die Rügen der Beschwerdeführenden sind unbegründet. Die Beschwerde wird abgewiesen.

34.20 Entscheid vom 16. Dezember 2014 i.S. J. und S. S. G.

Der Gemeinderat erteilte unter Auflagen und Bedingungen die baurechtliche Bewilligung für eine Wohnraumerweiterung und Dachausbauten bei einem Einfamilienhaus und wies gleichentags die gegen das Baugesuch eingereichte Einsprache ab. Gegen den Entscheid des Gemeinderats wurde Beschwerde beim Regierungsrat erhoben und beantragt die Entscheide des Gemeinderats seien abzuweisen. Weiter sei die vorliegende Verwaltungsbeschwerde mit der beim Regierungsrat bereits hängigen Verwaltungsbeschwerde in Sachen Baulinienplan zusammenzulegen und unter Berücksichtigung der Aufsichtsbeschwerde zu behandeln. Der Regierungsrat hat der Aufsichtsbeschwerde keine Folge gegeben. Das aufsichtsrechtliche Verfahren gilt damit als abgeschlossen, weshalb die verlangte Berücksichtigung der Aufsichtsbeschwerde im vorliegenden Verfahren nicht mehr möglich ist. In Bezug auf die beantragte Zusammenlegung der Verwaltungsbeschwerde mit der vorliegenden Verwaltungsbeschwerde ist festzuhalten, dass sich diese beiden Beschwerden gegen unterschiedliche Verfügungen des Gemeinderats richten, weshalb auch die involvierten Parteien nicht identisch sind. Ein

sachlicher Zusammenhang zwischen den beiden Beschwerden besteht ebenfalls nicht. Es ist deshalb nicht gerechtfertigt, die beiden Verfahren zu vereinigen.

Die Beschwerdeführenden gehen im vorliegenden Verfahren davon aus, dass das vorliegende Baugesuch identisch ist mit demjenigen aus dem Jahr 2011, welches die Vorinstanz abgelehnt habe. Insofern stellt sich die Frage, ob die Vorinstanz auf das in Frage stehende Baugesuch überhaupt hätte eintreten dürfen. Nach verbreiteter Ansicht erwachsen negative Verfügungen nicht in materieller Rechtskraft. Trotzdem ist in der Rechtsprechung die Rechtsbeständigkeit negativer Verfügungen wiederholt anerkannt worden. Die Baubewilligungsbehörde muss somit nicht immer wieder über abgelehnte identische Baugesuche befinden. Im Rahmen einer Interessenabwägung ist zu prüfen, ob es sich rechtfertigt, ein identisches Baugesuch erneut materiell zu beurteilen. Dabei kommt der Rechtssicherheit, dem Aspekt der rationellen Verwaltung sowie den konkreten Umständen des Einzelfalls grosses Gewicht zu. Für die Rechtsbeständigkeit einer negativen Verfügung ist somit zwingend vorausgesetzt, dass das neue Baugesuch mit dem zuvor abgelehnten Baugesuch identisch ist. Dies trifft im vorliegenden Fall nicht zu. Wie den Rechtsschriften zu entnehmen ist, beinhaltete das erste Baugesuch die Erstellung eines Wintergartens. Gemäss Rechtsprechung sind Wintergärten nicht beheizbare, eher unauffällige, zufolge grosser Glasflächen beinahe transparent erscheinende Hausanbauten, die nicht als Wohnraumerweiterung gesehen werden und auch nicht durch einen einfachen Heizungseinbau dazu gemacht werden können. Vorliegend ist aus den Verfahrensakten ersichtlich, dass der geplante Anbau beheizt werden soll. Die Vorinstanz ist deshalb zu Recht von einer Wohnraumerweiterung ausgegangen und hat das vorliegende Baugesuch entsprechend präzisiert. Es kann nicht von einem identischen, bereits abgelehnten Baugesuch die Rede sein. Die Vorinstanz ist zu Recht darauf eingetreten.

Die Beschwerdeführer machen eine Verletzung von § 30d Abs. 2 V PBG geltend, weil bei den ihnen zugestellten Entscheiden der kantonale Entscheid des Amts für Denkmalpflege und Archäologie gefehlt habe. Gemäss § 30d Abs. 2 V PBG entscheidet die Baubehörde über das Baugesuch und allfällige Einsprachen gleichzeitig. Die Baubewilligung und der Einspracheentscheid sind zusammen mit dem kantonalen Gesamtentscheid allen Verfahrensbeteiligten gleichzeitig zuzustellen. So leitet die Baubehörde das Baugesuch an die kantonale Koordinationsstelle weiter, soweit ihr Entscheid mit Entscheiden des Bundes oder des Kantons zu koordinieren ist (§ 29 Abs. 3 V PBG). Für das vorliegende Bauvorhaben sind keine Bewilligungen und Zustimmungen des Bundes oder des Kantons erforderlich. Auf den Erlass eines kantonalen Gesamtentscheids des Amts für Raumplanung konnte daher zu Recht verzichtet werden. Gemäss Zonenplan der Gemeinde Risch betrifft das Bauvorhaben ein Objekt in der Ortsbildschutzzone (OS). Paragraph 30 BO Risch hält für die Ortsbildschutzzone unter anderem fest, dass für alle Bauvorhaben das Amt für Denkmalpflege und Archäologie beratend mitwirkt. Damit hat die Gemeinde die kantonalrechtliche Vorgabe umgesetzt, wonach Bauermittlungs- und Baugesuche sowie geplante bauliche Veränderungen dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie zur Stellungnahme zu unterbreiten sind, wenn diese sich auf Objekte und deren Umgebung beziehen, die in einer Ortsbildschutzzone liegen (§ 15 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz). Im vorliegenden Fall liegt damit keine Verletzung von § 30d Abs. 2 V PBG vor.

Die Beschwerdeführenden machen weiter geltend, die Vorinstanz sei ihrer Begründungspflicht nicht nachgekommen. Das rechtliche Gehör nach Art. 29 Abs. 2 BV verlangt, das die Behörde die Vorbingen des vom Entscheid in seiner Rechtsstellung Betroffenen auch tatsächlich hört, prüft und in der Entscheidfindung berücksichtigt (BGE 124 I 49). Daraus folgt eine Begründungspflicht. Dabei ist es nicht erforderlich, dass sich die Behörde mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass sich der Betroffene über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft abgeben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann.

Der Regierungsrat und das Verwaltungsgericht des Kantons Zug haben sich bereits mehrfach mit den Gesamtplanungen in Buonas befasst. Der Begriff „Gesamtplanung“ wird in der geltenden BO Risch nicht

mehr definiert. In der 1980 vom Gemeinderat genehmigten Gesamtplanung wurde die Gültigkeit der Gesamtplanung auf fünf Jahre festgelegt, unter Vorbehalt der Verlängerung. Die Gültigkeit ist so zu verstehen, dass innert dieser Frist das letzte Gebäude im Bau sein muss, andernfalls der Gesamtplan untergeht. Im vorliegenden Fall wurde von der befristeten Baubewilligung rechtzeitig Gebrauch gemacht, weshalb es für deren Gültigkeit keiner weiteren Verlängerungsbeschlüsse der Gemeinde bedarf.

Unabhängig von der Frage, ob eine Gesamtplanung gültig oder erloschen ist, muss geprüft werden, ob eine nach Massgabe einer Gesamtplanung erstellte Gruppenüberbauung in einem späteren Zeitpunkt in Einzelbauweise abgeändert werden kann. Die Überbauung der in Frage stehenden Stammparzelle erfolgte nach einem differenziert gestalteten, vergleichsweise streng geregelten einheitlichen Konzept. Mit der Gesamtplanung wurde daher ein konkretes Gestaltungskonzept verwirklicht. Dieses ermöglichte dem ursprünglichen Eigentümer der damaligen Stammparzelle eine grössere Gestaltungsfreiheit, wogegen an die Gestaltung der Gesamtüberbauung erhöhte Anforderungen gestellt wurden. Wird im Nachgang die Stammparzelle parzelliert und die einzelnen Grundstücke verkauft, stellen sich heikle Rechtsfragen. Neue Bauvorhaben richten sich nicht einfach nach der Einzelbauweise, sondern müssen die Gesamtplanung berücksichtigen. Im Zusammenhang mit der Frage, wieweit durch Einzelbaubewilligungen spätere Veränderungen zulässig sind, stellte das Verwaltungsgericht des Kantons Zug fest, dass das gemäss den erhöhten Anforderungen und der grösseren Gestaltungsfreiheit verwirklichte Konzept in gewissem Sinne normativen Charakter hat, indem es Ausgangspunkt für weitere baurechtliche Entscheide bleibt. Die verbindliche Festlegung der Gesamtplanung ist für die spätere Wahrung der Rechte der einzelnen Eigentümerschaften wegleitend. Insofern als bei der Erstellung über die vorgegebenen Normen hinaus oder anstelle genauer Bauvorschriften in erhöhter Gestaltungsfreiheit Vorteile und Nachteile aufeinander abgestimmt werden konnten, muss das gewählte Konzept auch für Neuentscheide Grundlage bilden. Eine Änderung des Konzepts der Gesamtüberbauung im Einverständnis aller beteiligten Eigentümerschaften wurde als soweit zulässig erachtet, als die öffentlich-rechtlichen Vorschriften dies erlauben. Im vorliegenden Fall richtet sich die vorinstanzliche Begründung nach der Einzelbauweise und lässt insbesondere nicht erkennen, dass die Gesamtplanung bei der Beurteilung des Bauvorhabens berücksichtigt wurde. Der pauschale Hinweis, dass sich das geplante Projekt hinsichtlich Grösse, Lage, Gestaltung und Materialisierung sowie dessen Aussenraum gut in die Umgebung einpasse und auch keine Anhaltspunkte bezüglich Situierung und Gestaltung ersichtlich seien, die gegen Vorgaben der Gesamtplanung verstossen würden, genügt nicht um dem normativen Charakter des verwirklichten Konzepts gerecht zu werden. Die Vorinstanz zeigt nicht auf, welches die wesentlichen Gestaltungselemente der realisierten Gruppenüberbauung bilden und ob diese durch das geplante Projekt vorliegend beeinträchtigt werden. Das mit der Gesamtplanung verwirklichte Gestaltungskonzept bildete somit nicht Ausgangspunkt des angefochtenen Entscheids. Damit liegt eine Verletzung der Begründungspflicht (als Teilgehalt des rechtlichen Gehörs) vor. Die Beschwerde erweist sich in diesem Punkt als begründet und ist gutzuheissen.

Die Beschwerdeführenden werfen die Frage der Ausnützung auf. Die streitbetroffene Liegenschaft der Beschwerdegegner bildet Teil einer Gesamtplanung. In der Gesamtplanung wurde die Ausnützung der ursprünglichen Stammparzelle auf insgesamt 0.20 festgesetzt. Dies entspricht der heute geltenden Ausnützungsziffer in der W2. Die Ausnützungsziffer (AZ) ist die Verhältniszahl zwischen der anzurechnenden Geschossfläche der Gebäude und der anzurechnenden Landfläche. Unter anzurechnender Landfläche ist die vom Baugesuch erfasste, in einer Bauzone gelegene Fläche gemeint. Bei ausnützungsrelevanten baulichen Veränderungen ist immer auf die ursprüngliche Fläche der Gesamtplanung abzustellen. Dabei darf einerseits eine Ausnützungserhöhung auf dem betroffenen Grundstück keine Übernutzung der Gesamtfläche herbeiführen und andererseits muss die vorhandene Ausnützungsreserve nicht auf den einzelnen Bauparzellen, sondern auf der Gesamtheit der Parzellen innerhalb des ehemaligen Gesamtplanungsperimeters liegen. Über die Ausnützungsreserve kann damit nicht die einzelne Parzelle, sondern das gesamte Areal verfügen. Bevor eine Grundeigentümerschaft einen Teil dieser Ausnützungsreserve für sich beanspruchen kann, müssen sich alle der Gesamtplanung unterstehenden Liegenschaftseigentümer über die Verteilung der Ausnützungsreserve einig sein. Erst wenn eine Einigung nicht möglich ist, muss sich der Gemeinderat über die Verteilung der

Ausnützungsreserve äussern. Dabei sind die rechtlich relevanten nachbarlichen Interessen zu ermitteln und gegeneinander abzuwägen. Besondere Beachtung ist der rechtsgleichen Behandlung der Grundeigentümerschaften zu schenken. Im vorliegenden Fall ist das von den Beschwerdegegnern geplante Bauvorhaben ausnützungsrelevant. Die neue Wohnraumerweiterung im Erdgeschoss beansprucht eine zusätzliche anrechenbare Geschossfläche. Es ist nicht nachgewiesen, dass die ehemalige Stammparzelle über freie Ausnützung verfügt. Eine Einigung aller der Gesamtplanung unterstehenden Liegenschaftseigentümer über die Verteilung der Ausnützungsreserve liegt nicht vor. Auch eine von der Gemeinde hoheitlich festgelegte Ausnützungsaufteilung besteht nicht. Damit hat die Vorinstanz vorliegend die Wohnraumerweiterung und Dachausbauten zu Unrecht bewilligt. Sie hat über die auf der ursprünglichen Stammparzelle allenfalls ruhende Ausnützungsreserve verfügt, ohne jedoch die übrigen Liegenschaftseigentümerschaften der Gesamtplanung in das Verfahren einzubeziehen. Die Beschwerde ist in diesem Punkt begründet und der Entscheid der Vorinstanz ist aufzuheben.

Der geplante Dachausbau sieht im vorliegenden Fall vor, dass der Dachgeschossboden Richtung Westen bis zur untersten Fusspfette verlängert wird. Dadurch würde ein zusätzlicher Estrichraum entstehen. Gemäss § 8 Abs. 3 V PBG zählt bei Gebäuden mit Schrägdächern das Dachgeschoss als Vollgeschoss, wenn der Kniestock, gemessen ab der Oberkante des Dachgeschossbodens bis OK Fusspfette, mehr als 50cm beträgt. Ausserdem sind Flächen von Räumen über dem obersten Geschoss, wenn sie unter einem Dach mit gegenseitiger Neigung liegen und ein allfälliger Kniestock an keiner Stelle des Dachs höher als 50 cm ist, bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht als Geschossflächen anzurechnen (§ 16 Abs. 2 lit. b V PBG). Eine Legaldefinition des Begriffs Kniestock sieht das zugerische Recht nicht vor. Als Kniestock wird jedoch derjenige Teil der Fassadenmauer bezeichnet, der über den Dachboden hinaus bis zur Schnittstelle mit dem Schrägdach führt. Bei den Gebäudefassaden handelt es sich faktisch um jene Teile eines Gebäudes, die dieses seitlich witterungsfest abschliessen und zusammen mit Böden, Decken und dem Dach Räume für den dauernden Aufenthalt schaffen. Massgebend sind dabei die Verhältnisse, wie sie sich beim obersten Vollgeschoss, also dort darstellen, wo die Kniestockhöhe zu messen ist. Im vorliegenden Fall sind die Beschwerdegegner der Ansicht, der Kniestock sei auf der Flucht der Hauptfassade zu messen. Gestützt auf ein früheres Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Zug ergibt sich jedoch, dass vorliegend trotz Verlängerung des Dachgeschossbodens in Richtung Westen bis zur untersten Fusspfette keine Verschiebung des Kniestocks stattfindet. Dieser ist weiterhin bei der bestehenden Fassadenmauer zu messen und unterschreitet im vorliegenden Fall das Mass von 50 cm.

Die Beschwerde ist infolge Verletzung der Begründungspflicht begründet und die Sache hätte zur Neubeurteilung zurückgewiesen werden müssen. Da die Beschwerde jedoch auch in Bezug auf die Ausnützungsfragen gutzuheissen ist, erübrigt sich eine Rückweisung an die Vorinstanz. Die erteilten Baubewilligungen für die Wohnraumerweiterung und die Dachausbauten werden aufgehoben.

Stichwortverzeichnis

Auml;sthetische Generalklausel, 6, 12
Ouml;ffentlich-rechtliche Kouml;rperschaft, 9
Ouml;ffentlich-rechtlicher Anspruch, 10
Ouml;ffentlicherklauml;rung, 10, 21
Ouml;ffentlicherklauml;rung einer Privatstrasse, 9
Ouml;ffentliches Abwassernetz, 14
Ouml;ffentliches Interesse, 7, 24
Ouml;ffentlichkeitserklauml;rung, 9

Anfechtungsobjekt, 20
Anzeigepflicht, 23
Arealbebauung, 22
Aufsichtsbeschwerde, 22, 23
Aufsichtsrecht, 15
Auslegung, 16, 26
Ausnuuml;tzung, 12, 28
Ausnuuml;tzungsprivileg, 12
Ausnuuml;tzungsreserve, 28
Ausnuuml;tzungsziffer, 13, 21, 28
Ausnuuml;tzungsziffer, Berechnung, 29

Baubehouml;rde, 27
Baubewilligungs- und Baupolizeibehouml;rde, 15
Baubewilligungspflicht, 10
Baufreigabe, 17, 20
Baugesuch, 27
Baulinien- und Strassenplauml;ne, 7, 24
Bauten und Anlagen, 10
Bauvorschriften, gemeindlich, 24
Bebauungsplan, 24
Begruuml;ndungspflicht, 27
Belastungsgrenzwert, 19
Beschwerde beim Regierungsrat, 8
Beschwerdelegitimation, 8, 14
Beschwerdelegitimation von Gemeinwesen und ouml;ffentlich-rechtlichen Kouml;rperschaften, 9
Beschwerdeverfahren, Kosten, 24
Beweis- und Ermittlungsverfahren, 11
Bewilligung, 10, 14
Bewilligungsverfahren, vereinfacht, 23

Dachgeschoss, 29

Egoistische Verbandsbeschwerde, 14
Eigentumsbeschrauml;nkung, 7
Einordnung, 12
Einsprache, 27
Einzelbaubewilligung, 28
Entscheid, 20
Ermessen(spruuml;fung), 8
Erschliessung, 11
Erschliessungsplan, 24

Freizeiteinrichtung, 16

Genehmigung, 24
Genehmigungsverfahren, 24
Genereller Entwauml;sserungsplan (GEP), 14
Gesamtplanung / Gesamtuuml;berbauung, 27
Geschossflauml;che, 13
Geschossflauml;che, maximal zulauml;ssig, 22
Gesetzliche Grundlage, 7
Gestaltungskonzept, 28
Gewachsenes Terrain, 6
Grenzabstand (-vorschriften), 6
Gutachten, 18
Gutachterauftrag, 18

Heilung, 18

Immissionsgrenzwert, 17
Interessenabwauml;gung, 27

Juristische Person, 14

Kanalisationssystem, 14
Kantonale Koordinationsstelle, 27
Kniestock, 29
Kostennote, 25

Lauml;rmimmissionen, 17
Landerschliessung, 11, 14

Methodenpluralismus, 16, 26
Mischzone, 16
Mitwirkungspflicht, 19

Neuausschreibung, 15
Nicht stouml;rende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, 16

Opportunitauml;tsprinzip, 23
Ortsbildschutzzone, 27
Ortsfeste Anlage, 17, 19

Parteientschauml;digung, 25
Pflichtparkplauml;tze, 17
Planungswerte, 19
Popularbeschwerde, 14

Rechtliches Gehouml;r, 18, 27
Rechtsschutzinteresse, 20
Rechtsverweigerung, 20

Sondernutzungsplan, 25
Strafanzeige, 23
Strassen und Wege, 9
Strassenabstand, 6
Streitgegenstand, 9

Verbrauchsabhauml;ngige Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung (VHKA), 5

Verein, 14
Verfuuml;gungen, negativ, 27
Verfahren, 15
Verfahrensgrundsatz, Missachtung, 24
Verhauml;ltnismauml;ssigkeit, 7
Verwaltungsbeschwerde, Zusammenlegung, 26
Verwaltungsgerichtsbeschwerde, 9
Verwaltungskontrolle, 15

Wintergarten, 27
Wohn- und Arbeitszone, 16
Wohnnutzung, 16

Zone mit speziellen Vorschriften, 25
Zonenkonformitauml;t, 16
Zonenplan, 24
Zufahrt, 11
Zwischenentscheid, 18