Kanton Zug

# Urteile und Entscheide in Sachen Planungs- und Baurecht

Kanton Zug

# Urteile und Entscheide in Sachen Planungs- und Baurecht

**Inhalt**


| | | |
|---|---|---|
| **33** | **2014: Verwaltungsgericht** | 5 |
| 33.1 | Urteil vom 28. Januar 2014 i.S. M. W. und weiteren | 5 |
| 33.2 | Urteil vom 25. März 2014 i.S. F. H & H. | 5 |
| 33.3 | Urteil vom 29. April 2014 i.S. H. C & V und W. A. | 6 |
| 33.4 | Urteil vom 19. Mai 2014 i.S. E. O. und weiteren | 8 |
| 33.5 | Urteil vom 26. Juni 2014 i.S. H. A. und M. R. | 9 |
| 33.6 | Urteil vom 27. August 2014 i.S. T. F. und S. K. | 10 |
| 33.7 | Urteil vom 30. September 2014 i.S. W. M. | 11 |
| 33.8 | Urteil vom 30. September 2014 i.S. H. A. | 13 |
| 33.9 | Urteil vom 10. November 2014 i.S. W. R. | 13 |
| 33.10 | Urteil vom 23. Dezember 2014 i.S. E. W. | 14 |
| 33.11 | Urteil vom 23. Dezember 2014 i.S. K. M. und weitere | 17 |
| 33.12 | Urteil vom 23. Dezember 2014 i.S. E. M. und weitere | 18 |
| 33.13 | Urteil vom 23. Dezember 2014 i.S. M.A. | 20 |
| 33.14 | Urteil vom 23. Dezember 2014 i.S. R. M. | 21 |
| 33.15 | Urteil vom 23. Dezember 2014 i.S. S. A. | 21 |
| 33.16 | Urteil vom 23. Dezember 2014 i.S. H. E. | 22 |
| 33.17 | Urteil vom 23. Dezember 2014 i.S. G. W. | 23 |
| 33.18 | Urteil vom 23. Dezember 2014 i.S. R. M. | 24 |

## 33 2014: Verwaltungsgericht

### 33.1 Urteil vom 28. Januar 2014 i.S. M. W. und weiteren

Die Beschwerdegegner reichten beim Verwaltungsgericht ein Gesuch um Urteilserläuterung ein. Der Stadtrat habe es unterlassen das erforderliche Beweis- und Ermittlungsverfahren durchzuführen. Insbesondere seien keine Lärmmessungen angeordnet worden. Deshalb habe der seinerzeitige Entscheid des Stadtrates gemäss Urteil an erheblichen Mängeln gelitten.

Ein Urteil wird von der betreffenden Kammer auf Antrag oder von Amtes wegen erläutert, wenn es unklar ist oder Widersprüche enthält (§ 31 Abs. 1 GO des Verwaltungsgerichts). Ein Erläuterungsgesuch ist innert 30 Tagen nach der Zustellung des Urteils einzureichen (§ 31 Abs. 2 GO). Wird der Rechtsspruch durch die Erläuterung verändert, so werden die Rechtsmittelfristen neu eröffnet (§ 31 Abs. 3 GO). In verfahrensrechtlicher Hinsicht ist zu beachten, dass es in der Regel keines Schriftenwechsels bedarf. Den übrigen beteiligten Parteien ist auch kein rechtliches Gehör zu gewähren, da die Erläuterung nicht zu einer Änderung der materiellen Entscheidung führt.

Ein Urteil bedarf einer Erläuterung, wenn das Dispositiv unklar ist oder in sich bzw. zu der Begründung einer Entscheidung widersprüchlich ist. Ziel der Erläuterung ist es, die inhaltliche Tragweite eines Entscheides zu klären. Erläutert werden kann ein Urteil nur in Bezug auf sein Dispositiv. Ein solches erweist sich als unklar, wenn es aus objektiver Sicht verschieden verstanden werden kann. Ein unvollständiges Dispositiv liegt vor, wenn eine Beschwerde gutgeheissen, der angefochtene Entscheid aber nicht aufgehoben wird oder eine Rückweisung an die Vorinstanz fehlt. Die Begründung des Entscheides allein ist der Erläuterung nicht zugänglich, ausser das Dispositiv nimmt ausdrücklich darauf Bezug. Bei der Erläuterung geht es um die Klarstellung der Folgen einer Entscheidung. Deren materielle Richtigkeit bleibt ausgeblendet. Wird das Erläuterungsgesuch gutgeheissen und in dessen Folge das Dispositiv neu formuliert, ist die Erläuterung als Rechtsmittel einzustufen und es wird eine neue Rechtsmittelfrist eröffnet.

Im vorliegenden Fall nimmt das Dispositiv Bezug darauf, dass der Regierungsrat ein Beweis- und Ermittlungsverfahren durchzuführen habe. Das Gericht überliess es jedoch dem Regierungsrat, ob er das erforderliche Beweis- und Ermittlungsverfahren selber durchführen oder ob er den Stadtrat von Zug damit beauftragen wolle. Das Dispositiv ist somit klar und ohne Widersprüche und bedarf keiner weiteren Erläuterung.

Gegen die Ablehnung des Erläuterungsgesuches stehen die Rechtsmittel des Hauptverfahrens zur Verfügung. Da im vorliegenden Verfahren das Erläuterungsgesuch abgewiesen wurde, kann gegen die Ablehnung beim Bundesgericht Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten eingereicht werden.

Das Erläuterungsgesuch wird vorliegend abgewiesen.

### 33.2 Urteil vom 25. März 2014 i.S. F. H & H.

Zu prüfen war, ob die Baudirektion die Dichtigkeitsprüfung der beiden Jauchegruben zu Recht innerhalb von 6 Monaten seit Rechtskraft der Verfügung angeordnet hat.

Die Funktionstüchtigkeit von Abwasser- und Düngeraufbereitungsanlagen muss regelmässig; innerhalb von Grundwasserschutzzonen sogar häufiger, überprüft werden. Zu kontrollieren ist namentlich, ob die vorgeschriebene Lagerkapazität vorhanden ist, die Lagereinrichtungen dicht und die Einrichtungen funktionstüchtig sind und ob die Einrichtungen ordnungsgemäss betrieben werden (Art. 28 GSchV). Die kantonale Behörde sorgt dafür, dass die Anlagen periodisch kontrolliert werden, wobei sich die Zeitabstände der periodischen Kontrollen nach der Gewässergefährdung richten. Im vorliegenden Fall sind die beiden Jauchegruben somit der regelmässigen Kontrolle zu unterziehen. Die Beschwerdeführer machen aber geltend, dass die angeordnete Dichtigkeitskontrolle innerhalb von sechs Monaten erfolgen müsse, in keiner Weise verständlich sei. Weil sich aber die Jauchegruben zweifellos in der Grundwasserschutzzone befinden, muss von einer erhöhten Gewässergefährdung ausgegangen werden.

In der Vollzugshilfe des Bundes „Baulicher Umweltschutz in der Landwirtschaft“ wurde der Vollzug der Dichtigkeitsprüfung von Jauchegruben konkretisiert. Im Kanton Zug wurde basierend darauf die Arbeitshilfe „Vollzug Dichtigkeitskontrolle bei Güllengruben“ geschaffen. Demnach sind Gruben ausserhalb von Grundwasserschutzzonen alle 25 Jahre und Gruben, welche sich in Schutzzonen befinden, alle 15 Jahre zu prüfen. Die Kontrolle der Dichtigkeit von Jauchegruben in Grundwasserschutzzonen sollte bis Ende 2012 erfolgt sein. Weil im vorliegenden Fall die erstreckte Frist zur Durchführung der Kontrolle bei Erlass der Verfügung bereits beinahe verstrichen war, die Jauchegruben 15-jährig oder älter sind und die Beschwerdeführer in den Jahren zuvor bereits vom Amt für Umweltschutz schriftlich aufgefordert wurden, die beiden Jauchegruben der periodisch durchzuführenden Dichtigkeitsprüfung unterziehen zu lassen, erweist sich die angesetzte Frist von 6 Monaten als verhältnismässig und angemessen.

Die Kantone haben für im öffentlichen Interesse liegende Grundwasser- und Quellfassungen die notwendigen Grundwasserschutzzonen auszuscheiden, um die Trinkwasserfassung vorsorglich vor Beeinträchtigungen zu schützen. Grundwasserschutzzonen bestehen aus dem Fassungsbereich (Zone 1), der Engeren Schutzzone (Zone 2) und der Weiteren Schutzzone (Zone 3). Die Kantone stützen sich bei der Bezeichnung von Gewässerschutzbereichen sowie bei der Ausscheidung von Grundwasserschutzzonen und -arealen auf die vorhandenen hydrogeologischen Kenntnisse. Reichen diese nicht aus, sorgen die Kantone für die Durchführung der erforderlichen hydrogeologischen Abklärungen (Art. 29 Abs. 4 GSchV). Grundlage für die Genehmigung des überarbeiteten Schutzzonenplans durch das Amt für Umweltschutz waren im vorliegenden Fall je ein Markierungsversuch und ein hydrogeologischer Bericht aus den Jahren 2000 und 2002. Somit erscheinen die hydrogeologischen Abklärungen in keiner Weise als mangelhaft, sondern sind in qualitativer wie quantitativer Hinsicht ausreichend.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

### 33.3 Urteil vom 29. April 2014 i.S. H. C & V und W. A.

Gegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens ist die Frage, ob und inwieweit die Baubewilligungsbehörde in einem Baubewilligungsverfahren zivilrechtliche Fragen zu entscheiden hat.

Die Baubewilligung ist eine Polizeierlaubnis, mit der festgestellt wird, dass der Verwirklichung eines Bauvorhabens keine öffentlich-rechtlichen Hindernisse, namentlich keine solchen aus dem Planungs-, Bau- und Umweltschutzrecht, entgegenstehen. Gemäss § 30d Abs. 1 V PBG prüft die Baubehörde das Baugesuch auf die Übereinstimmung mit den Vorschriften des öffentlichen Rechts. Sie entscheidet nicht über zivilrechtliche Verhältnisse. Trotz dieser Ordnungsvorschrift sind die Verwaltungsbehörden in gewissen Schranken aber befugt, zivilrechtliche Vorfragen selbständig zu entscheiden, nämlich dann, wenn die Vorfrage leicht zu beantworten ist und die Beurteilung ein unzweifelhaftes Resultat ergibt. Dabei ist zwischen dem Gebot der Rechtssicherheit und der Rechtseinheit einerseits und dem Grundsatz der Gewaltentrennung andererseits abzuwägen. Bei der Entscheidung von zivilrechtlichen Vorfragen ist jedoch Zurückhaltung zu üben. Der Entscheid über den Inhalt einer Dienstbarkeit darf – wie im vorliegenden Fall – von der Baubewilligungsbehörde als Vorfrage nur dann getroffen werden, wenn dieser leicht feststellbar ist und die Interpretation des Dienstbarkeitsvertrages ein unzweifelhaftes Resultat ergibt (BGE 1C_237/2010). Setzt die Beurteilung der Vorfrage jedoch umfangreiche Beweismassnahmen voraus, so muss darüber die formell zuständige Instanz entscheiden. Im vorliegenden Fall sieht die Bauherrschaft ihre Berechtigung für die Unterschreitung des Grenz- und Gebäudeabstandes in einem Näherbaurecht, welches im Grundbuch eingetragen ist. Schliesslich ist die entscheidende Frage, ob die entsprechende Interpretation des als Grunddienstbarkeit im Grundbuch eingetragenen Näherbaurechts ein unzweifelhaftes und klares Resultat ergibt, welches auch ein in einem öffentlich-rechtlichen Baubewilligungsverfahren ohne umfangreiche Beweismassnahmen überprüft werden kann.

Nach Art. 730 Abs. 1 ZGB kann ein Grundstück zum Vorteil eines anderen Grundstücks in einer Weise belastet werden, dass sein Eigentümer sich bestimmte Eingriffe des Eigentümers des anderen Grundstücks gefallen lassen muss oder zu dessen Gunsten nach gewissen Richtungen sein

Eigentumsrecht nicht ausüben darf. Zur Errichtung einer Grunddienstbarkeit bedarf es der Eintragung in das Grundbuch (Art. 731 Abs. 1 ZGB). Das Rechtsgeschäft über die Errichtung einer Grunddienstbarkeit bedarf zu seiner Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung (Art. 732 ZGB). Die Grunddienstbarkeit ist als subjektives, beschränktes dingliches Recht ausgestaltet, durch welches der Eigentümer des herrschenden Grundstücks in das Eigentumsrecht des Eigentümers des dienenden Grundstücks eingreifen darf. Aufgrund ihrer dinglichen Ausgestaltung wirkt die Grunddienstbarkeit grundsätzlich gegenüber jedermann. Zur Duldung oder Unterlassung ist der Eigentümer des belasteten Grundstücks verpflichtet, da nur der Eigentümer in seinen Eigentumsrechten beschränkt werden kann. Ohne Übertragung des Eigentums am belasteten Grundstück ist eine „Schuldübernahme“ ausgeschlossen. Im Zuge der Eigentumsübertragung werden hingegen die aus der Grunddienstbarkeit fliessenden Pflichten auch ohne Zustimmung des Berechtigten übertragen. Soweit sich Rechte und Pflichten aus dem Eintrag deutlich ergeben, ist dieser für den Inhalt der Dienstbarkeit massgebend (Art. 738 Abs. 1 ZGB). Im Rahmen des Eintrags kann sich der Inhalt der Dienstbarkeit aus ihrem Erwerbsgrund oder aus der Art ergeben, wie sie während längerer Zeit unangefochten und in gutem Glauben ausgeübt worden ist. Den Umfang einer Grunddienstbarkeit zu bestimmen erhält immer dann Bedeutung, wenn der belastete Eigentümer sich durch die Ausübung des Berechtigten über Gebühr eingeschränkt fühlt. Massgebend ist der Wortlaut des Grundbucheintrags. Wenn sich Rechte und Pflichten aus diesem Wortlaut deutlich ergeben, so ist dieser uneingeschränkt massgebend. Der Inhalt des Vertrages bestimmt sich nach dem übereinstimmenden Willen der Parteien. Nur wenn der wirkliche Willen der Parteien unbewiesen ist, ist der Vertrag nach dem Vertrauensgrundsatz auszulegen. Bei der Auslegung des Dienstbarkeitsvertrages können gegenüber Dritten, die an der Errichtung der Dienstbarkeit nicht beteiligt waren und im Vertrauen auf das Grundbuch die dinglichen Rechte erworben haben, individuelle persönliche Umstände und Motive nicht berücksichtigt werden, die für die Willensbildung der ursprünglichen Vertragsparteien bestimmend waren, aus dem Dienstbarkeitsvertrag aber nicht hervorgehen und für einen unbeteiligten Dritten normalerweise auch nicht erkennbar sind. Die Zustimmung zu einem Näherbaurecht kann auch nur projektbezogen erteilt werden. Davon spricht man, wenn der belastete Nachbar seine Zustimmung an ein genau definiertes Bauvorhaben knüpft und damit sicherstellen will, dass nur solche Bauten und Anlagen im Abstandsbereich erstellt werden, wie sie geplant und bewilligt wurden. Davon zu unterscheiden ist das generelle, im Grundbuch eingetragene Näherbaurecht, womit sich der jeweilige Eigentümer des Nachbargrundstücks verpflichtet, Gebäude im Abstandsbereich im Voraus und generell zu dulden. Wollen die Nachbarn eine längerfristige und gegenseitige Sicherung ihrer Rechte erreichen, so drängt sich die Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit im Grundbuch auf. Dienstbarkeiten wirken dinglich, d.h. sie binden nicht nur die aktuellen, sondern auch die künftigen Eigentümer.

Die Angaben im Grundbucheintrag und im zugrunde gelegten öffentlich beurkundeten Kaufvertrag sind im vorliegenden Fall so klar, dass sich auch in einem Baubewilligungsverfahren die Behörde darauf verlassen durfte.

Die Beschwerdeführer lassen ausführen, das umstrittene Bauobjekt halte den vorgeschriebenen Gebäudeabstand von 13 m nicht ein. Gemäss § 10 Abs. 1 V PBG entspricht der Gebäudeabstand der Summe der Grenzabstände. Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Gebäudefassaden. Gemäss § 15 Abs. 1 BO Zug kann der Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf dem gleichen Grundstück verringert oder ganz aufgehoben werden, wenn keine gesundheits-, feuerpolizeilichen oder anderen öffentlichen Interessen verletzt werden. Das gleiche gilt für den Gebäudeabstand gegenüber Bauten auf dem Nachbargrundstück, sofern der Nachbar schriftlich zugestimmt hat. Wird für den Grenzabstand ein Näherbaurecht gewährt und von der Baubehörde akzeptiert, so reduziert sich in entsprechendem Umfang auch der erforderliche Abstand zu einem bereits bestehenden benachbarten Gebäude. Grenz- und Gebäudeabstände stehen nämlich zueinander in einem engen Zusammenhang. Die Hauptbedeutung der Abstandsvorschriften liegt darin, dass sie die rechtsgleiche Behandlung benachbarter Grundeigentümer sichern, indem sie bewirken, dass der Gebäudeabstand gleichmässig aufgeteilt und nicht der zuerst Bauende bevorzugt wird. Den Nachbarn steht es grundsätzlich frei, den Grenzabstand unter sich abweichend zu vereinbaren.

Da mit dem im Grundbuch verankerten Näherbaurecht der Bauherrschaft ein Rechtstitel für die Unterschreitung des Grenzabstandes vorliegt, verringert sich automatisch auch der Gebäudeabstand entsprechend. Nachdem das schriftliche Einverständnis für die Unterschreitung des Grenzabstandes durch die Beschwerdeführer in Form eines dinglich gesicherten Näherbaurechts vorliegt, gilt dies auch für die Unterschreitung des Gebäudeabstandes. Mit der Unterschreitung des Grenzabstandes kann auch der Gebäudeabstand reduziert werden.

Die Baubewilligung wurde zu Recht erteilt. Die Beschwerde wird abgewiesen.

### 33.4 Urteil vom 19. Mai 2014 i.S. E. O. und weiteren

Im Zonenplan 2009 wurde das Grundstück Nr. 191 der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (Zone OeIB) zugewiesen. Gegen dieses Abstimmungsergebnis wurde Verwaltungsbeschwerde eingereicht und beantragt, das Ergebnis der Urnenabstimmung aufzuheben oder abzuändern, so dass das Grundstück in der Wohnzone zu liegen kommt.

Mit der Zuweisung eines Grundstücks in die Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen geht regelmässig ein Verbot privater Bauten und Anlagen einher. Zudem kann für die Inanspruchnahme von Zonen des öffentlichen Interesses das Enteignungsrecht geltend gemacht werden. In beidem Fällen handelt es sich um erhebliche Eingriffe in das Grundrecht der Eigentumsfreiheit (Art. 26 BV). Einschränkungen der Grundrechte bedürfen gemäss Art. 36 BV einer gesetzlichen Grundlage, müssen durch das öffentliche Interesse gerechtfertigt und verhältnismässig sein. Die gesetzliche Grundlage muss eindeutig, klar und vom zuständigen Organ erlassen worden sein. Im vorliegenden Fall ist auf Bundesrechtsebene auf Art. 18 RPG zu verweisen, welcher bestimmt, dass das kantonale Recht weitere Nutzungszonen vorsehen kann. Trotz dieser Kann-Vorschrift, besteht kein Zweifel, dass es sich angesichts des den Kantonen erteilten Auftrages zur umfassenden, flächendeckenden und situationsgerechten Nutzungsplanung um eine Pflicht der Kantone handelt. Der Kanton Zug kam diesem gesetzlichen Auftrag in Bezug auf die Zonen des öffentlichen Interesses mit Erlass von § 26 PBG nach. An der Ausscheidung einer Zone für öffentliche Nutzungen muss darüber hinaus ein öffentliches Interesse bestehen. Dies ergibt sich aus Art. 3 Abs. 4 RPG, wonach dem für die öffentlichen und im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen sachgerechte Standorte zu bestimmen sind. Beim Nachweis des Bedarfs für eine im öffentlichen Interesse stehende Baute oder Anlage sind jene Faktoren aufzuführen, welche die Errichtung von öffentlichen Bauten und Anlagen in absehbarer Zeit als notwendig erscheinen lassen. Im Vordergrund steht dabei der Bedürfnisnachweis für das künftige Projekt. Einzubeziehen sind Aspekte des Landbedarfs, die Bodenfläche, Angaben über die anzustrebende Bevölkerungsentwicklung und Baulandreserven. Mit Blick auf den Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung hat dieser Bedürfnisnachweis auch darüber Auskunft zu geben, ob ein solches Projekt nicht auf einem bereits für diesen Zweck genutzten Areal realisiert werden könnte. Zu prüfen bleibt, ob die Zone OeIB dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit entspricht, d.h. ob die Zonierung geeignet und erforderlich ist, um das angestrebte öffentliche Ziel zu erreichen und ob sich die Zonenausweisung als zumutbar erweist. Raumplanerische Anordnungen erfüllen das Gebot der Geeignetheit, wenn sie einen Beitrag zur Realisierung des verfolgten Zwecks leisten können. Voraussetzung für die Bejahung der Geeignetheit ist, dass sich das zugewiesene Grundstück zur Erfüllung der öffentlichen Interessen als tauglich erweist. Das Gebot der Erforderlichkeit verlangt, dass sich eine raumplanerische Massnahme auf das für den öffentlichen Zweck Unabdingbare beschränkt. Unter dem Aspekt der Verhältnismässigkeit ist schliesslich zu prüfen, ob zwischen dem angestrebten öffentlichen Zweck und der Schwere des Eingriffs in die Eigentumsgarantie ein Missverhältnis besteht. Deshalb ist eine Interessenabwägung zwischen den involvierten öffentlichen Interessen und den betroffenen Privatinteressen vorzunehmen. Die Zuweisung eines Grundstücks in eine Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen stellt zweifellos eine schwere Eigentumsbeschränkung dar. Es besteht ein erhebliches Interesse des betroffenen Eigentümers, dass er sein Grundstück seinen Wünschen und Vorstellungen entsprechend veräussern, bebauen oder auch unbebaut lassen kann.

Im vorliegenden Fall stützt sich die Zuweisung des Grundstückes zur Zone OeIB auf eine klare gesetzliche

Grundlage, das öffentliche Interesse ist hinreichend ausgewiesen. Das öffentliche Interesse überwiegt ausserdem das private Interesse der Beschwerdeführerinnen und die Zonenzuweisung ist verhältnismässig.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

### 33.5 Urteil vom 26. Juni 2014 i.S. H. A. und M. R.

Gegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens ist die Frage, ob das Amt für Raumplanung zu Recht oder zu Unrecht eine Bewilligung zur Unterschreitung des Gewässerabstandes gegenüber dem Wildenbach erteilt hat.

Gemäss Art. 36a Abs. 1 GSchG legen die Kantone nach Anhörung der betroffenen Kreise den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer fest, der erforderlich ist für die Gewährleistung folgender Funktionen ( Gewässerraum): a. die natürlichen Funktionen der Gewässer; b. den Schutz vor Hochwasser; c. die Gewässernutzung. Der Bundesrat bestimmt auf Verordnungsstufe den Rahmen, innerhalb dessen die Kantone den Raumbedarf der Gewässer festlegen müssen. Art. 41a GSchV definiert der Bundesrat den Gewässerraum für Fliessgewässer und hält unter anderem fest, dass die Breite des Gewässerraums in dicht überbautem Gebiet den baulichen Gegebenheiten angepasst werden kann, soweit der Schutz vor Hochwasser gewährleistet ist. Soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, kann auf die Festlegung des Gewässerraumes verzichtet werden, wenn das Gewässer eingedolt ist. Gemäss Art. 41c Abs. 1 GSchV dürfen im Gewässerraum nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden. In dicht überbautem Gebiet kann die Behörde für zonenkonforme Anlagen Ausnahmen bewilligen, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Der unbestimmte Rechtsbegriff der dicht überbauten Gebiete lässt den Kantonen einen Spielraum bei der Umsetzung der Bestimmungen zum Gewässerraum im Siedlungsgebiet. Sinn und Zweck der Ausnahmeregelung im „dicht überbauten Gebiet“ ist, dass Siedlungsgebiete verdichtet und Baulücken benutzt werden können, sofern das Interesse an der Nutzung überwiegt. Als Kriterien für dicht überbaute Gebiete gelten eine Zentrums- oder Kernzone in städtischem und ländlichem Gebiet oder Entwicklungsschwerpunkte, die der Siedlungsentwicklung nach innen dienen, in dem sie gezielt nach einem übergeordneten raumplanerischen Konzept überdurchschnittlich grosse Entwicklungspotenziale nutzen, die sich aus einer guten Erschliessungsqualität ergeben, Bebaubarkeit, Parzellenfläche, bauliche Nutzung in der Umgebung und allfällige öffentliche Anlagen an Gewässern. Unter diesen Aspekten ist zu prüfen, ob es vorliegend um dicht überbautes Gebiet im Sinne von Art. 41c GschV geht. Vorliegend handelt es sich beim Grundstück nicht um eine Kern- oder Zentrumslage, jedoch ist dieser Standort angesichts der Umgebung für die bauliche Verdichtung prädestiniert und entspricht auch einer erwünschten Siedlungsentwicklung. Es handelt sich beim Grundstück um eine Baulücke, deren Schliessung siedlungstechnisch erwünscht ist. Das Verwaltungsgericht ist der Ansicht, dass dieses Grundstück ein dicht überbautes Gebiet im Sinne von Art. 41c GSchV ist und das Erteilen einer Ausnahmebewilligung möglich ist. Es bleiben die übrigen Voraussetzungen von Art. 41c GSchV und von § 6 GewG zu prüfen. Dabei ergibt sich, dass der Ausnahmebewilligung zur Unterschreitung des Gewässerabstandes kein erhebliches öffentliches Interesse entgegensteht. Mit der im Zuge der Überbauung geplanten Öffnung des eingedolten Wildbaches wird auf einer Länge von etwas mehr als 100 m eine erhebliche ökologische Aufwertung des Gebietes erreicht. Die beiden Baugrundstücke eignen sich aufgrund ihrer Lage inmitten des Siedlungsgebietes und der bereits bestehenden optimalen Erschliessung sehr gut zur Überbauung. Die Ausnahmebewilligung zur Unterschreitung des Gewässerabstandes ist zu Recht erteilt worden.

Gemäss § 16 GewG umfassen wasserbauliche Massnahmen den Ausbau, die Sicherung, die Renaturierung und den ordentlichen betrieblichen, den ausserordentlichen betrieblichen sowie den baulichen Unterhalt von Gewässern und den Bau und Unterhalt von Geschiebesammlern und Entlastungsleitungen. In der Baubewilligung wird die Hochwasserschutzfrage mit keinem Wort erwähnt und auch in der Vernehmlassung zur Beschwerde nimmt der Gemeinderat nicht Stellung, obwohl die Beschwerdeführer dies explizit gerügt haben. Es ist Sache der Baubewilligungsbehörde, im

Baubewilligungsverfahren zu prüfen, ob das Bauvorhaben den wasserbaulichen Vorgaben entspricht. Dies ist in diesem Fall nicht geschehen. Damit ist der Sachverhalt, wie er der Baubewilligung zugrunde liegt, ungenügend abgeklärt worden. Die Baubewilligung wird in diesem Sinn aufgehoben und die Sache zur Neuabklärung an den Gemeinderat zurückgewiesen.

### 33.6 Urteil vom 27. August 2014 i.S. T. F. und S. K.

Die Beschwerdeführer beanstanden, dass die Bauherrschaft während des Verwaltungsbeschwerdeverfahrens ihr Projekt überarbeitet und neue Pläne eingereicht habe. Dabei habe es sich nicht bloss um die Bereinigung von Unklarheiten gehandelt, sondern es sei darum gegangen, dass die von der Bauherrschaft vorgelegten Pläne mangelhaft gewesen seien.

Grundlagen für das Baubewilligungsverfahren bilden die Baueingabe sowie die zugehörigen Pläne. Diese werden häufig im Laufe des Verfahrens geändert, sei es aufgrund von Einwänden der Baubewilligungsbehörde oder der Einsprecher oder auf Wunsch des Gesuchstellers selbst. Das Zuger Baurecht regelt die Folgen von Projektänderungen nicht ausdrücklich. Paragraph 45 Abs. 4 PBG bestimmt allerdings, dass der Gemeinderat in einfachen Fällen, insbesondere wenn keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen berührt sind, von der Publikation und Auflage eines Baugesuchs absehen kann. Daraus kann ohne Willkür gefolgert werden, dass ein abgeändertes Bauprojekt nicht neu publiziert und aufgelegt werden muss, sofern das Bauvorhaben in den Grundzügen gewahrt bleibt und keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen berührt werden. Ein Bauvorhaben gilt als in den Grundzügen gewahrt, wenn seine Hauptmerkmale wie die Erschliessung, der Standort, die äusseren Masse, die Geschosszahl, die Geschosseinteilung oder die Zweckbestimmung nicht wesentlich geändert werden. Nach herrschender Praxis bedarf eine Projektänderung, bei welcher das Bauvorhaben in seinen Grundzügen gleich bleibt, keines neuen Gesuches.

Die Beschwerdeführer machen im vorliegenden Fall weiter geltend, dass zu Unrecht drei Vollgeschosse bewilligt worden seien. Ihrer Meinung nach zähle das Erdgeschoss wie zwei Vollgeschosse, das dieses am höchsten Punkt mehr als 3 Meter über dem gewachsenen Terrain liege. Zudem sind die Beschwerdeführer der Ansicht, das vorliegende Bauprojekt verletze den Grenzabstand gegenüber der Strasse. Schliesslich sei die kommunale Bauordnung als lex specialis zu beachten.

Gemäss § 14 Abs. 1 V PBG liegt der Fussboden des Erdgeschosses entweder höchstens 1,2 m über dem tiefsten oder 0,3 m über dem höchsten Punkt des gewachsenen Terrains längs der Gebäudefassade. Liegt der Fussboden höher als 3 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains längs der Gebäudefassade, zählt das Erdgeschoss als zwei Geschosse. Nach § 4c V PBG entspricht das gewachsene Terrain dem natürlichen Verlauf des Bodens. Kleine Geländeunebenheiten innerhalb der Gebäudefassade werden vernachlässigt. Veränderungen des natürlichen Verlaufs des Bodens sind unbeachtlich, wenn sie über 15 Jahre zurückliegen oder geringfügig sind. Als gewachsener Boden gilt grundsätzlich der bei Einreichung des Baugesuchs bestehende Terrainverlauf. Die Umstände, wie der gewachsene Boden entstanden ist, sind unbedeutend. Er ist vielmehr ein Faktum, von dem auszugehen ist und wird mit Hilfe von bestehenden Höhenkurvenplänen und Terrainkoten bestimmt. Der gewachsene Boden umfasst die gesamte Oberfläche eines Grundstückes ohne die Oberflächen von bestehenden Bauten und Anlagen. Zu beachten sind nicht nur die naturbelassenen Bereiche, sondern auch die künstlich geschaffenen und veränderten Flächen. Der gesetzliche Bauabstand von öffentlichen Strassen gewährleistet die Verkehrsübersicht, schützt die Anstösser vor lästigen Auswirkungen des Strassenverkehrs und die Strassenbenützer vor Gefährdungen aus den anstossenden Grundstücken. Der Strassenabstand ersetzt den Grenzabstand zur Strassenparzelle und erfüllt für Bauten, die sich über die Strassen hinweg gegenüberliegen, die Funktion des Gebäudeabstandes. Paragraph 17 Abs. 1 des zugerischen Gesetzes über Strassen und Wege (GSW) verlangt einen Mindestabstand von 6 m gegenüber Kantonsstrassen und von 4 m gegenüber Gemeindestrassen. Kommen die kantonalen Regeln über den Strassenabstand gemäss Strassengesetz zur Anwendung, bleibt kein Raum mehr für abweichende Regelungen in den kommunalen Bauordnungen. Das kantonale Recht geht gemeindlichen Regelungen als lex specialis und als übergeordnetes Recht vor.

Die Beschwerdeführer beanstanden, dass die Projektänderung für die Sichtbermen für das benachbarte Grundstück nichts gebracht habe und der Parkplatz nicht verschoben, sondern nur verbreitert worden sei.

Gemäss § 18 Abs. 1 lit. b GSW unterliegen Zufahrten und Einmündungen für gemeindliche Strassen der Bewilligung durch die zuständige Gemeindebehörde. Nach § 5 Abs. 1 BO Walchwil sind sämtliche Ein- und Ausfahrten so anzulegen, dass durch ihre Benützung niemand gefährdet oder behindert wird. Dabei sind die Bestimmungen der Bauordnung zu den Parkierungsvorschriften (§ 37) zu beachten. Demnach sind bei Neubauten genügend Abstellplätze für die Fahrzeuge der Benutzer und Besucher zu schaffen. Die Abstellplätze müssen auf privatem Grund in nützlicher Distanz zur Liegenschaft, der sie zu dienen haben, liegen und dauernd als solche benützt werden können. Die Parkplätze müssen eine ausreichende Grösse aufweisen sowie überbauungs- und verkehrsgerecht angeordnet werden. Parkplätze in Fussgängerbereichen, an Geh- und Radwegen sowie an Strassen sind wenn möglich mit Grünstreifen, Bepflanzungen und anderen gestalterischen Mitteln abzutrennen. Die Kunden- und Besucherparkplätze müssen entsprechend gekennzeichnet und ausgestaltet werden, damit sie für ihre Bestimmung von anderen Nutzungen dauernd freigehalten werden können.

Die Beschwerdeführer bringen schliesslich vor, das Bauvorhaben verletze die Einordnungsvorschriften. Es trete turmartig in Erscheinung und falle im Quartier als Fremdkörper auf. Es nehme weder Steigerung der Strasse noch des Hanges auf und passe sich nicht den in unmittelbarer Umgebung liegenden Gebäuden an, die mit maximal zwei Geschossen aus dem Boden ragen würden.

Gemäss § 8 Abs. 1 BO Walchwil müssen sich Gebäude hinsichtlich Grösse, Lage, Gestaltung und Oberfläche des Baukörpers sowie dessen Aussenraum so in die Umgebung einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Für die Definition der relevanten Umgebung im Sinne von § 8 BO Walchwil sind einerseits topographische Gegebenheiten, die Siedlungsstruktur und die vorhandenen Bauten und Anlagen heranzuziehen, andererseits die Gemeinsamkeiten der involvierten Bauten in Bezug auf die Nutzungsordnung.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

### 33.7 Urteil vom 30. September 2014 i.S. W. M.

Im vorliegenden Fall ist dem Beschwerdeführer die Verfügung des Amtes für Raumplanung nicht eröffnet worden. Dies ist ein Verfahrensfehler. Gleichzeitig wurde damit das rechtliche Gehör verletzt und es ist deshalb zu prüfen, ob diese Gehörsverletzung in diesem Verfahren ausnahmsweise geheilt werden kann. Dies ist dann der Fall, wenn die betroffene Person die Möglichkeit erhält, sich vor einer Rechtsmittelinstanz zu äussern, die in Bezug auf die strittige Frage über die gleiche Kognition verfügt wie die Vorinstanz, so dass sie eine Prüfung in gleichem Umfang vornehmen kann. Von einer Rückweisung ist vor allem dann abzusehen, wenn diese zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem Interesse an einer förderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren sind (BGE 137 I 195). Im vorliegenden Fall wusste der Beschwerdeführer um das Vorliegen der Verfügung. Während des Beschwerdeverfahrens hatte der Beschwerdeführer mehrmals Gelegenheit seine Einwände vorzubringen. Unter diesen Umständen muss die Verletzung des rechtlichen Gehörs als geheilt betrachtet werden.

Der Beschwerdeführer beanstandet, der Armbrustschützengesellschaft sei zu Unrecht eine Vergrösserung der Anlage bewilligt worden. Gemäss Art. 24c Abs. 1 RPG werden bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt. Solche Bauten und Anlagen können mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind. Gemäss Art. 41 RPV ist Art. 24c RPG anwendbar auf Bauten und Anlagen, die rechtmässig erstellt oder geändert worden sind, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebietes im Sinne des Bundesrechts wurde. Gemäss Art. 41 Abs. 1 RPV gilt eine Änderung als teilweise und eine Erweiterung als massvoll, wenn die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer

Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt. Ob dies der Fall ist, ist unter Würdigung der gesamten Umstände zu prüfen. Eine teilweise Änderung der Anlage, die im Jahr 1970 erstellt wurde und damit die Besitzstandsgarantie von Art. 24c RPG in Anspruch nehmen darf, ist soweit zulässig, als die Identität der Baute und Anlage einschliesslich ihrer vom Bauwilligen beeinflussbaren Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt. Fehlt es an der Identität, so liegt eine vollständige Änderung vor, die nicht bewilligt werden kann. Der Identitätsbegriff erlaubt es, dass teilweise Änderungen einmal oder auch in mehreren Schritten erfolgen können, jedoch in ihrer Summe nur bis zur gesetzlichen Obergrenze, nämlich bis zum Punkt, in dem die Identität der Gesamtanlage nicht mehr gewahrt ist. Identität setzt voraus, dass die Wesensgleichheit der Baute hinsichtlich des Umfangs, des äusseren Erscheinungsbildes sowie der Zweckbestimmung gewahrt bleibt und keine wesentlichen neuen Auswirkungen auf die Nutzungsordnung, Erschliessung und Umwelt geschaffen werden. Gefordert wird nicht die völlige Gleichheit von Alt und Neu, sondern die Identität bezieht sich auf die „wesentlichen Züge“ des Objekts. Im vorliegenden Fall wird das äussere Erscheinungsbild des Scheibenstandes insofern verändert, als sich bei den Schussbahnen die Scheiben durch die Verlängerung des Vordachs und die Blende sowie die Isolation mit schalldämmendem Material optisch verändert präsentieren werden. Die Identität der Anlage als Armbrust-Schiessstand bleibt in den wesentlichen Zügen gewahrt.

Zu prüfen bleibt, welche gesetzlichen Vorgaben zu beachten sind, die das Armbrust-Schiessen im Hinblick auf die sich aus dem Schiessen ergebenden Lärmimmissionen einschränken. In Art. 11 USG ist festgehalten, dass Luftverunreinigungen, Lärm, Erschütterungen und Strahlen durch Massnahmen bei der Quelle begrenzt werden. Die Immissionsgrenzwerte für Lärm und Erschütterungen sind so festzulegen, dass nach dem Stand der Wissenschaft oder der Erfahrung Immissionen unterhalb dieser Werte die Bevölkerung nicht erheblich stören (Art. 15 USG). Der Immissionsgrenzwert hat die Funktion der Grenzziehung zwischen nicht-übermässigen und übermässigen schädlichen und lästigen Einwirkungen. Dem Planungswert liegt das Vorsorgeprinzip zugrunde. D.h. wo die Lärmbelastung heute noch gering ist, gilt es zu vermeiden, dass die Immissionsgrenzwerte „ausgeschöpft“ werden. Bestehen für eine Lärmquelle keine Belastungsgrenzwerte, so muss die Vollzugsbehörde den Beurteilungsmassstab selber bestimmen, wobei sie sich an den gleichen Kriterien wie der Bundesrat beim Erlass von Grenzwerten zu orientieren hat.

Gemäss Art. 11 Abs. 2 USG sind Emissionen im Rahmen der Vorsorge so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist. Emissionen werden gemäss Art. 12 lit. c USG beispielsweise durch Verkehrs- und Betriebsvorschriften begrenzt. Bei ortsfesten Anlagen, die wesentlich zur Überschreitung der Immissionsgrenzwerte beitragen, ordnet die Vollzugsbehörde nach Anhören der Inhaber der Anlagen die notwendigen Sanierungen an. Die Anlagen müssen soweit saniert werden, als dies technisch und betrieblich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Im vorliegenden Fall ist zu beachten, dass die beiden Gutachten von einem Schiessbetrieb gemäss Betriebsreglement der Armbrustschützengesellschaft ausgehen. Dieses Betriebsreglement bildet die Basis der Begutachtung, welche von Schiesszeiten gemäss Reglement ausgeht.

Gemäss Art. 37a Abs. 1 LSV wäre der Gemeinderat verpflichtet gewesen, in seinem Entscheid über das Baugesuch der Armbrustschützengesellschaft die zulässigen Lärmimmissionen festzulegen. Gestützt auf die Grundlage des Gutachtens und auf die durch die Realisierung des Bauvorhabens zu erwartende deutliche Verminderung des Schiesslärms muss der Gemeinderat definitiv darüber befinden, wann, zu welchen Zeiten und wie lange jeweils der Schiessbetrieb jeweils aufrechterhalten werden darf. Dies hat er nicht getan. In der Baubewilligung fehlen die entsprechenden Anordnungen.

Die Beschwerde gegen die Erteilung der Baubewilligung für die lärmschutzrechtliche Sanierung des Armbrustschützenstandes wird insofern gutgeheissen, als die Beschwerdesache zum Erlass bzw. zur Genehmigung des Betriebsreglements an den Gemeinderat zurückgewiesen wird.

In baurechtlicher Hinsicht wird die Beschwerde abgewiesen.

### 33.8 Urteil vom 30. September 2014 i.S. H. A.

Der Beschwerdeführer beantragte, die Baubewilligung für das neue Labor- und Verwaltungsgebäude auf dem GS 456 könne erst erteilt werden, wenn für das Gebiet eine Meteorwasserkanalisation erstellt sei.

Bauten und Anlagen dürfen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden (Art. 22 Abs. 1 RPG). Voraussetzung einer Bewilligung ist, dass die Bauten und Anlagen der Nutzungszone entsprechen und das Land erschlossen ist (Art. 22 Abs. 2 RPG). Vorbehalten bleiben die übrigen Voraussetzungen des Bundesrechts und des kantonalen Rechts. Zu den Vorschriften des Bundesrechts, welche im Baubewilligungsverfahren regelmässig einschlägig sind, gehören die Bestimmungen des Umweltrechts. Im Bereich der Gewässerschutzgesetzgebung ist Art. 17 GSchG zu beachten, wonach Baubewilligungen für Neu- und Umbauten nur erteilt werden dürfen, wenn die entsprechenden im Gesetz festgelegten abwassertechnischen Voraussetzungen erfüllt sind. Zu prüfen ist weiter, ob das Land erschlossen ist. Bauten und Anlagen dürfen nur auf Grundstücken erstellt werden, die baureif sind oder deren Baureife zumindest auf die Fertigstellung hin gesichert sein muss. Ein Grundstück ist baureif, 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 (§ 19 Abs. 1 RPG). Bauzonen werden durch das Gemeinwesen innerhalb der im Erschliessungsprogramm vorgesehenen Fristen erschlossen. Gemäss § 32a Abs. 1 PBG sind die Gemeinden für die zeitgerechte Erschliessung der Bauzonen verantwortlich. Die Erstellung öffentlicher Kanalisationsleitungen wie auch der Anschluss der Gebäude an diese Leitungen richtet sich nach dem Gewässerschutzrecht des Bundes. Das Gewässerschutzgesetz des Bundes unterscheidet in Art. 4 lit. e drei verschiedene Arten von Abwasser, nämlich das durch häuslichen, industriellen, landwirtschaftlichen oder sonstigen Gebrauch veränderte Wasser (Schmutzwasser), das in der Kanalisation stetig abfliessende Wasser sowie das von bebauten oder befestigten Flächen abfliessende Niederschlagswasser (Meteorwasser). Der Inhaber der Kanalisation ist verpflichtet, das Abwasser aufzunehmen und der zentralen Abwasserreinigungsanlage zuzuführen (Art. 11 Abs. 3 GSchG). Baubewilligungen für Neu- und Umbauten dürfen nur erteilt werden, wenn im Bereich öffentlicher Kanalisationen gewährleistet ist, dass das verschmutzte Abwasser in die Kanalisation eingeleitet oder landwirtschaftlich verwertet wird (Art. 17 lit. a GSchG). Die Entwässerung einer Ortschaft erfolgt im Trenn- oder Mischsystem, wobei auch Kombinationen möglich sind. Gemäss Art. 5 GSchV sorgen die Kantone für die Erstellung von generellen Entwässerungsplänen (GEP), die in den Gemeinden einen sachgemässen Gewässerschutz und eine zweckmässige Siedlungsentwässerung gewährleisten. Der GEP legt unter anderem mindestens die Gebiete fest, für die die öffentliche Kanalisation zu erstellen ist und die Gebiete, in denen das von bebauten oder befestigten Flächen abfliessende Niederschlagswasser getrennt vom anderen Abwasser zu beseitigen ist.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann.

### 33.9 Urteil vom 10. November 2014 i.S. W. R.

Vorliegend muss geprüft werden, ob die vom Beschwerdeführer verlangte unangekündigte Durchführung eines Augenscheins an der Montessori Schule zwischen 07.45 und 08.30 Uhr rechtens war. Der Beschwerdeführer beantragte einen unangekündigten Augenschein als Beweismittel gutzuheissen. Der Beschwerdeführer forderte, dass der Augenschein ohne Ankündigung überraschend vorgenommen werden soll. Diese Vorgehensweise wurde von der Baudirektion abgelehnt. In der Folge machte sie eine Terminumfrage, an welcher sich der Beschwerdeführer nicht beteiligte. Trotzdem setzte die Baudirektion den Augenschein an, unter Angabe der Gründe, weshalb sie auf einen Überraschungsbesuch verzichte. Der Beschwerdeführer beschwerte sich gegen die Form der Durchführung des Augenscheins beim Regierungsrat.

Die Anordnung einer Beweismassnahme, wie dies ein Augenschein darstellt, erfolgt mittels einer prozessleitenden Verfügung. Eine solche schliesst definitionsgemäss das Verfahren nicht ab, sondern führt es im Rahmen der Rechtshängigkeit zum Endentscheid. Es handelt sich dabei um einen Zwischenentscheid. Die Frage, ob Zwischenentscheide selbstständig anfechtbar sind, ist im VRG nicht geregelt. Jedoch ist nach Art. 93 Abs. 1 lit. a BGG gegen selbstständig eröffnete Vor- und

Zwischenentscheide die Beschwerde zulässig, wenn sie einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil bewirken können. Artikel 111 BGG bestimmt, dass sich am Verfahren vor allen kantonalen Vorinstanzen als Partei beteiligen können muss, wer zur Beschwerde an das Bundesgericht berechtigt ist. Daraus ergibt sich, dass von Bundesrechts wegen die in Art. 93 BGG formulierten Eintretensvoraussetzungen auch im zugerischen Verwaltungsprozess zur Anwendung gelangen müssen. Von einem nicht wieder gutzumachender Nachteil wird gesprochen, wenn dieser auch durch ein nachfolgend günstiges Urteil nicht mehr oder nicht mehr vollständig behoben werden kann. Bei Zwischenentscheiden betreffend die Beweisführung hat das Bundesgericht einen Nachteil rechtlicher Natur verneint. Es hat wiederholt festgehalten, dass es im Regelfall möglich ist, mit einem Rechtsmittel gegen den Endentscheid zu erwirken, dass der zu Unrecht verweigerte Beweis erhoben wird oder umgekehrt, die Ergebnisse eines zu Unrecht erhobenen Beweises aus den Akten gewiesen werden. Es ist richtig, dass der Augenschein als Folge der Beschwerde nicht hätte durchgeführt, sondern verschoben werden sollen. Andererseits ist es nachvollziehbar, dass angesichts der knappen hintereinanderliegenden Daten die Baudirektion faktisch noch keine Kenntnis von der Beschwerde hatte. Tatsächlich könnte man sich fragen, ob es hier nicht sogar angebracht gewesen wäre, dass der Rechtsvertreter des Beschwerdeführers auch seinerseits die Baudirektion über seine Beschwerde hätte in Kenntnis setzen sollen, nachdem er sogar im vor Gericht hängigen Verfahren nicht davon absah, die Baudirektion in dieser Angelegenheit wieder direkt anzuschreiben. Ungeachtet der Tatsache, dass die Ansetzung des Augenscheins aus heutiger Sicht ungeschickt erscheint, ändert dies nichts an der rechtlichen Beurteilung, dass die Anordnung dieser Beweismassnahme keinen nicht wieder gutzumachenden Nachteil für den Beschwerdeführer bewirken konnte.

Auf die vorliegende Beschwerde kann nicht eingetreten werden. Es muss und darf an dieser Stelle nicht materiell beurteilt werden, ob der Regierungsrat den angekündigten und ohne Teilnahme des Beschwerdeführers durchgeführten Augenschein als Beweismassnahme zulassen kann und wie er ihn zu würdigen hat.

### 33.10 Urteil vom 23. Dezember 2014 i.S. E. W.

Vorliegend war zu prüfen, ob der Rodungsentscheid der Direktion des Innern rechtlich korrekt war und ob die gesamte bestockte Fläche zwischen Strassenbaulinie und heutiger Bauzone (Fläche „E“) als Wald im Sinne des Gesetzes zu qualifizieren ist.

Strittig ist, ob der Regierungsrat Recht verletzte, als er im Genehmigungsentscheid vom 28. Januar 2014 verfügte, die Fläche „E“ im von der Gemeindeversammlung am 12. Dezember 2012 beschlossenen Zonenplan müsse grün eingefärbt werden, d.h. als Wald im Sinne des Gesetzes. Rechtlich bewirkte diese Anordnung, dass die von der Gemeindeversammlung beschlossene Einzonung dieser Fläche in die Bauzone W2 nicht genehmigt, bzw. wieder rückgängig gemacht wurde. Die Abänderung erfolgte im ordentlichen Verfahren nach § 39 PBG. Am Schluss solcher Verfahren steht die Genehmigung des neuen Zonenplans durch den Regierungsrat (§ 42 PBG). Die Prüfung des Regierungsrates erstreckt sich dabei auf Übereinstimmung des Zonenplans mit dem eidgenössischen und kantonalen Recht. Die vom Regierungsrat verweigerte Umzonung, welche der Gemeinderat anficht, ist somit eine direkte Folge des Rodungsentscheids. Die Frage, ob die verweigerte Umzonung rechtmässig war, lässt sich nur beantworten, wenn feststeht, ob der Rodungsentscheid mit Blick auf das fragliche Gebiet korrekt war. Die Direktion des Innern hat einen Teil der fraglichen Waldfläche zur temporären Rodung freigegeben. Der Gemeinderat ist jedoch der Ansicht, dass die Fläche „E“ nach einer Wiederaufforstung der Gebiete, die temporär gerodet werden sollen, die Waldfunktionen nicht mehr erfüllen könne und somit nicht mehr als Wald zu qualifizieren sei. Der Gemeinderat Walchwil wehrt sich dagegen, dass die Direktion des Innern im Rodungsentscheid einen Teil der fraglichen Waldfläche nur zur temporären Rodung freigab und nicht zur definitiven.

Als Rodung gilt die dauernde oder vorübergehende Zweckentfremdung von Waldboden (Art. 4 WaG). Nach Art. 5 Abs. 1 WaG sind Rodungen verboten. Eine Ausnahmebewilligung darf erteilt werden, wenn der Gesuchsteller nachweist, dass für die Rodung wichtige Gründe bestehen, die das Interesse an der

Walderhaltung überwiegen und alle weiteren Voraussetzungen des Gesetzes erfüllt sind (Art. 5 Abs. 2 lit. a-c WaG). Nicht als wichtige Gründe gelten finanzielle Interessen, wie die möglichst einträgliche Nutzung des Bodens oder die billige Beschaffung von Land für nichtforstliche Zwecke (Art. 5 Abs. 3 WaG). Jede Rodung bedeutet somit eine Ausnahme, deren Gewährung an die strikte Beachtung der gesetzlichen Voraussetzungen gebunden ist. Die Direktion des Innern hat kein Recht verletzt, als sie in der Rodungsbewilligung nicht nur denjenigen Teil des heutigen Waldareals, der dereinst von der geplanten neuen Strasse, inklusive Stützmauern in Anspruch genommen werden wird, zur definitiven Rodung freigab, sondern auch einen parallel dazu verlaufenden Waldstreifen zur temporären Rodung. Es war korrekt, dass sie diese zusätzlich auszuscheidende Rodungsfläche auf das bautechnisch Notwenige beschränkte und die temporäre Rodungsfläche nicht zusätzlich erweiterte.

Der Gemeinderat ist der Meinung, der verbleibende Waldstreifen sei nach einer Wiederaufforstung der zur temporären Rodung freigegebenen Fläche kein Wald im waldrechtlichen Sinne mehr.

Als Wald gilt jede Fläche, die mit Waldbäumen oder Waldsträuchern bestockt ist und Waldfunktionen erfüllen kann. Entstehung, Nutzungsart und Bezeichnung im Grundbuch sind nicht massgebend (Art. 2 Abs. 1 WaG). Zu den Waldfunktionen gehören die Schutz-, Wohlfahrts- und Nutzfunktion. Grundstücke, für die eine Aufforstungspflicht besteht, gelten auch als Wald. Innerhalb des vom Bundesrat festgesetzten Rahmens können die Kantone bestimmen, ab welcher Breite, welcher Fläche und welchem Alter eine einwachsende Fläche sowie ab welcher Breite und welcher Fläche eine andere Bestockung als Wald gilt. Gemäss Art. 1 Abs. 1 der Verordnung über den Wald (WaV) bestimmen die Kantone die Werte innerhalb bestimmter Bereiche, ab welchen eine bestockte Fläche als Wald gilt. Nach § 1 Abs. 1 des Einführungsgesetzes zum Bundesgesetz über den Wald (EG Waldgesetz) gilt eine mit Waldbäumen oder Waldsträuchern bestockte Fläche in der Regel dann als Wald, wenn sie a) eine Fläche von mindestens 800 m2 und b) eine Breite von mindestens 12 m aufweist. Ausserdem soll c) die Bestockung auf Einwuchsflächen mindestens 20 Jahre alt sein. Im vorliegenden Fall ist festzustellen, dass das vom Bau der Nordumfahrung betroffene heutige Waldgebiet isoliert betrachtet auch nach einer Wiederaufforstung den Waldbegriff gemäss Art. 1 Abs. 1 WaV i.V.m. § 1 Abs. 1 EG Waldgesetz nicht oder wenn, dann nur knapp erfüllt, weil seine Fläche zu klein wäre. Es ist jedoch nicht zu prüfen, ob ein Waldstreifen isoliert betrachtet breit oder gross genug ist, sondern zunächst, ob es einen Wuchszusammenhang zwischen dem Streifen und einem Gebiet gibt, dessen Waldeigenschaft feststeht. Ist der Wuchszusammenhang gegeben, gilt auch der Streifen als Bestandteil des Waldes. Im vorliegenden Fall ist der Wuchszusammenhang heute gegeben und er wird sich infolge der Wiederaufforstung dereinst auch wieder einstellen, denn das streitbetroffene Gebiet hängt nach Abschluss der Bauarbeiten und der Wiederaufforstung des für eine temporäre Rodung freigegebenen Arbeitsstreifens mit einem deutlich grösseren Areal zusammen, das bereits heute unbestritten als Wald im Sinne des Gesetzes gilt. Dieses Areal erfüllt nicht nur die im Gesetz vorgesehenen messbaren Kriterien (Fläche, Breite, Alter), sondern es kann zweifellos auch die Waldfunktionen erfüllen. Der Gemeinderat ist vorliegend jedoch der Meinung, auch nach der Wiederaufforstung sei das bestockte Gebiet zu schmal, um als Wald im Sinne des Gesetzes gelten zu können. Dem ist entgegenzuhalten, dass er das Kriterium der Mindestbreite von 12 m falsch auslegt. Wie die Baudirektion richtig ausführt, handelt es sich dabei um eine Voraussetzung, die an der breitesten Stelle eines Waldkomplexes erfüllt sein muss. Beim fraglichen mit Baumvegetation bestockten Streifen handelt es sich unbestritten um Wald im Rechtssinne. Daran wird sich nach einer Wiederaufforstung des aktuell von der Direktion des Innern zur temporären Rodung freigegebenen Arbeitsstreifens nichts ändern. Der gesamte bestockte Streifen vermag dereinst wieder mehrere Waldfunktionen zu erfüllen. Ausserdem hängt er im Norden mit einem Waldkomplex zusammen, der sowohl die qualitativen wie auch die quantitativen Anforderungen eines Waldes erfüllt. Aufgrund dieses Wuchszusammenhanges gilt der Streifen als Bestandteil des Waldes.

Vorliegend stellt sich weiter die Frage, ob dieser Waldstreifen gerodet werden kann. Damit eine Ausnahmebewilligung erteilt werden kann, muss es zunächst wichtige Gründe geben, die das Interesse an der Walderhaltung überwiegen (Art 5 Abs. 2 WaG). Die vom Gemeinderat genannten gewichtigen öffentlichen Interessen wurden vom Gericht abgewiesen. Somit liegt kein wichtiger Grund für die von der

Gemeinde gewünschten zusätzlichen definitiven Rodungen vor. Richtig ist dagegen die Einschätzung der Direktion des Innern, wonach es aufgrund des Strassenbaus einen wichtigen, nämlich einen bautechnischen Grund dafür gibt, auf einem 4.2 m breiten Streifen, der bergseits parallel zur geplanten Nordumfahrung verläuft, eine temporäre Rodung zuzulassen. Das Werk, für das gerodet werden soll, muss auf den vorgesehenen Standort angewiesen sein (Art. 5 Abs. 2 lit. a WaG). Die Feststellung der Direktion des Innern, wonach eine Rodung für eine Baulandausscheidung nicht bewilligungsfähig und das Bauland nicht auf den vorgesehenen Standort angewiesen ist, war richtig. Es war somit korrekt, dass die Direktion des Innern in der Folge eine Standortgebundenheit nur für den von der Strasse und der Stützmauer beanspruchten Raum bejaht und die Bewilligung der definitiven Rodung entsprechend räumlich beschränkt hat. Das Werk für das gerodet werden soll, muss auch die Voraussetzungen der Raumplanung sachlich erfüllen (Art. 5 Abs. 2 lit. b WaG). Mit dieser Bestimmung wird gewährleistet, dass für eine Zweckentfremdung oder Nutzungsänderung von Waldareal durch die zuständigen Behörden ein koordiniertes Verfahren durchgeführt und keine Rodungsbewilligung erteilt wird, bevor sich die Raumplanungsbehörden verbindlich zum Rodungsgesuch geäussert haben. Da sich Raumplanungsverfahren und die Rodungsbewilligung häufig gegenseitig bedingen, muss es genügen, wenn die raumplanungrechtlichen Voraussetzungen sachlich erfüllt sind. Der Gemeinderat hat im Gesuch unerwähnt gelassen, dass aufgrund der von ihm gewünschten definitiven Rodung des fraglichen Waldstreifens der Zonenplan der Gemeinde ein weiteres Mal geändert werden müsse. Gleichzeitig war ihm aber spätestens seit dem 6. März 2012 bekannt, dass die Baudirektion sich einer Umzonung im fraglichen Gebiet aus waldrechtlichen Gründen widersetzte. Bei dieser Ausgangslage waren zum Zeitpunkt der Gesuchseinreichung die Voraussetzungen der Raumplanung für eine definitive Rodung des erwähnten Waldstreifens sachlich klar nicht erfüllt, denn die Gemeinde Walchwil verfügte damals über keine entsprechende Zusage der Raumplanungsbehörden. Aus diesem Grund war es der Direktion des Innern nicht möglich, eine definitive Rodung des Waldstreifens zu bewilligen. Dass die Gemeindeversammlung Walchwil über die entsprechende Zonenplanänderung abgestimmt und einer Umzonung zugestimmt hat, ändert daran nichts. Auf die weiteren Voraussetzungen, die gemäss Art. 5 WaG erfüllt sein müssen, damit eine Rodungsbewilligung erteilt werden kann, muss an dieser Stelle nicht vertieft eingegangen werden. Da die Rodungsvoraussetzungen in Art. 5 WaG kumulativ erfüllt sein müssen, konnte die Prüfung abgebrochen werden, sobald es an einer der Voraussetzungen fehlt. Die Direktion des Innern hat in der Rodungsbewilligung zu Recht entschieden, dass der Waldstreifen nördlich der Nordzufahrt entgegen dem Wunsch des Gemeinderats Walchwil nicht definitiv gerodet werden darf. Die Direktion des Innern hat in dieser Rodungsbewilligung kein Recht verletzt.

Erweist sich die Rodungsbewilligung als rechtlich einwandfrei, so hat auch der Regierungsrat kein Recht verletzt, als er im Genehmigungsentscheid verfügte, die Fläche „E“ im Zonenplan müsse grün eingefärbt werden, d.h. Wald im Sinne des Gesetzes. Der Regierungsrat prüft bei einem neuen von einer Gemeinde beschlossenen Zonenplan, ob er mit übergeordnetem Recht übereinstimmt (§ 42 Abs. 1 PBG). Weil die Rodung der Fläche „E“ dem Waldgesetz widerspricht, hat er die von der Gemeinde angestrebte Nutzungsplanänderung der Fläche „E“ somit zu Recht untersagt. Von einem unzulässigen Ermessenseingriff kann nicht gesprochen werden.

Der Gemeinderat Walchwil ist der Ansicht, der Regierungsrat habe den Sachzusammenhang mit der Rodungsbewilligung verkannt. Aufgrund von Art. 12 WaG seien bereits auf Stufe der Nutzungsplanung die Voraussetzungen für eine Rodungsbewilligung zu prüfen, sofern der Wald einer Nutzungszone zugewiesen werden solle.

Gemäss Art. 12 WaG bedarf die Zuweisung von Wald zu einer Nutzungszone einer Rodungsbewilligung. Mit dieser Bestimmung wurde für Anlagen, die aufgrund ihrer Grösse nicht über eine Ausnahmebewilligung nach Art. 24 RPG bewilligt werden dürfen, die aber auf einen Standort im Wald angewiesen sind, eine Möglichkeit geschaffen, um sie im Einklang mit dem Raumplanungsrecht zu errichten. Es geht dabei hauptsächlich um Industrie-, Deponie- oder Abbauzonen. In diesen Fällen verschiebt sich der Entscheid über die Zulassung einer Rodung von der Bewilligungs- auf die Planungsebene. Die forstrechtliche Ausnahmebewilligung bleibt aber unverändert nötig. Wie erwähnt

muss die Fläche „E“ nicht definitiv gerodet werden, weil darauf eine Anlage gebaut wird, die auf diesen Standort angewiesen ist. Somit kommt die Anwendung dieser Bestimmung im fraglichen Gebiet gar nicht in Frage.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

### 33.11 Urteil vom 23. Dezember 2014 i.S. K. M. und weitere

Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist der Beschluss des Gemeinderats Walchwil, mit dem dieser den Aus- und Neubau der Nordzufahrt inklusive Kanalisationsleitungen, Abschnitt SBB-Unterführung Hörndli bis Vorderbergstrasse bewilligte. Ebenfalls angefochten ist der kantonale Gesamtentscheid des Amtes für Raumplanung, der im Beschluss des Gemeinderates als Bestandteil der Baubewilligung bezeichnet wurde.

Zunächst stellt sich die Frage der Vereinigung der Verfahren V 2013 66 und V 2013 67. Verfahrensvereinigung bedeutet, dass eine Behörde mehrere separat eingeleitete, hängige Verfahren zu einem einzigen Verfahren zusammenführt und die gestellten Begehren im Rahmen eines einzigen Rechtsprechungsaktes gemeinsam beurteilt. Sie muss der Vereinfachung des Verfahrens dienen, bzw. zweckmässig sein. Sie ist praxisgemäss dann zulässig, wenn die Beurteilung von Begehren mehrerer Gesuchsteller im Rahmen einer einzigen Anordnung prozessökonomisch als sinnvoll erscheint. Im vorliegenden Fall haben drei Beschwerdeführer in zwei Verfahren Verwaltungsgerichtsbeschwerden eingereicht, die sich mit identischen Anträgen und nahezu identischen Begründungen gegen dieselben Verfügungen richten. Die beiden Verfahren sind zu vereinigen.

Weiter stellt sich die Frage, ob die Beschwerdeführer durch den angefochtenen kantonalen Gesamtentscheid und den Entscheid über die Baubewilligung formell beschwert sind. Von einer formellen Beschwer spricht man, wenn jemand am Verfahren vor der Vorinstanz teilgenommen hat und dort mit seinen Anträgen ganz oder teilweise unterlegen ist. Die Teilnahmeberechtigung am Verfahren vor der Vorinstanz beurteilt sich grundsätzlich nach dem hierfür geltenden Verfahrensrecht. Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist ein Baugesuch der Einwohnergemeinde Walchwil. Die Regeln, die für die Einreichung von Baugesuchen und für das Baubewilligungsverfahren gelten, finden sich in den §§ 44 ff. PBG. Grundsätzlich verliert die Beschwerdebefugnis, wer sich am Einspracheverfahren nicht beteiligt hat, obwohl er es hätte einrichten können. Aus solcher Abwesenheit lässt sich schliessen, dass schutzwürdige Interessen fehlen. Die Beschwerdeführer haben vorliegend keine Einsprache eingereicht innert der im Amtsblatt publizierten Fristen und damit am Vorverfahren im Sinne von § 62 Abs. 1 lit. a VRG nicht teilgenommen. Sie hätten jedoch die Möglichkeit gehabt von ihrem Akteneinsichtsrecht Gebrauch zu machen, denn alle Akten standen ordnungsgemäss zur Verfügung. Die Beschwerdeführer haben, gestützt auf eine falsche Information seitens der Gemeinde, Rechtsmittel an das Verwaltungsgericht ergriffen. Es stellt sich somit die Frage, ob die Beschwerdeführer gleichwohl eine nachträgliche Parteistellung im Rechtsmittelverfahren aufgrund des Vertrauensprinzips für sich in Anspruch nehmen könnten. Gemäss Bundesgericht dürfen Parteien aus einer unrichtigen Rechtsmittelbelehrung keine Nachteile erwachsen. Allerdings geniesst nur Vertrauensschutz, wer die Unrichtigkeit der Rechtsmittelbelehrung nicht kennt und sie auch bei gebührender Aufmerksamkeit nicht hätte erkennen können. Rechtssuchende geniessen keinen Vertrauensschutz, wenn der Mangel für sie bzw. ihren Rechtsvertreter durch Konsultierung der massgeblichen Verfahrensbestimmung ersichtlich ist. Durch Konsultation der hier massgebenden Bestimmung im VRG wird deutlich, dass zur Erhebung einer Verwaltungsgerichtsbeschwerde berechtigt ist, wer vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen oder keine Möglichkeit zur Teilnahme erhalten hat. Die Beschwerdeführer können sich vorliegend nicht auf das Vertrauensprinzip berufen, um damit eine Parteistellung zu begründen. Die Beschwerdeführer sind formell nicht beschwert und auf ihre Beschwerde kann nicht eingetreten werden.

Für den Fall, dass auf die Beschwerde einzutreten wäre, könnten die Beschwerdeführer mit ihren Anträgen vor Verwaltungsgericht nicht durchdringen, wie hiernach gezeigt wird.

Die Beschwerdeführer bringen vor, es sei unzweckmässig, dass nur ein Streifen für die temporäre Rodung freigegeben worden sei und nicht die gesamte bestehende Bestockung. Als Rodung gilt die dauernde oder vorübergehende Zweckentfremdung von Waldboden (Art. 4 WaG). Rodungen sind verboten (Art. 5 Abs. 1 WaG). Eine Ausnahmebewilligung darf erteilt werden, wenn der Gesuchsteller nachweist, dass für die Rodung wichtige Gründe bestehen, die das Interesse an der Walderhaltung überwiegen (Art. 5 Abs. 2 WaG). Zudem müssen die folgenden Voraussetzungen erfüllt sein: a. das Werk für das gerodet werden soll, muss auf den vorgesehenen Standort angewiesen sein; b. das Werk muss die Voraussetzungen der Raumplanung sachlich erfüllen; c. die Rodung darf zu keiner erheblichen Gefährdung der Umwelt führen (Art. 5 Abs. 2 lit. a-c WaG). Nicht als wichtige Gründe gelten finanzielle Interessen (Art. 5 Abs. 3 WaG). Die Schweizer Waldgesetzgebung dient der quantitativen und der qualitativen Walderhaltung. Jede Rodungsbewilligung bedeutet eine Ausnahme, deren Gewährung an die strikte Beachtung der gesetzlichen Voraussetzungen gebunden ist. Die Beschwerdeführer meinen, der verbleibende Waldstreifen sei nach einer Wiederaufforstung der zur temporären Rodung freigegebenen Fläche kein Wald im waldrechtlichen Sinne mehr. Als Wald gilt jede Fläche, die mit Waldbäumen oder Waldsträuchern bestockt ist und Waldfunktionen erfüllen kann. Zu den Waldfunktionen gehören die Schutz-, Wohlfahrts- und Nutzfunktion. Innerhalb des vom Bundesrat festgesetzten Rahmens können die Kantone bestimmen, ab welcher Breite, Fläche und welchem Alter eine einwachsende Fläche sowie ab welcher Breite und Fläche eine andere Bestockung als Wald gilt. Gemäss Art. 1 Abs. 1 WaV bestimmen die Kantone die Werte innerhalb bestimmter Bereiche, ab welchen eine bestockte Fläche als Wald gilt. Nach § 1 Abs. 1 EG Waldgesetz gilt eine mit Waldbäumen oder Waldsträuchern bestockte Fläche in der Regel dann als Wald, wenn sie a) eine Fläche von mindestens 800 m2 und b) eine Breite von mindestens 12 m aufweist. Ausserdem soll c) die Bestockung auf Einwuchsflächen mindestens 20 Jahre alt sein. Beim fraglichen mit Baumvegetation bestockten Streifen handelt es sich vorliegend unbestritten um Wald im Rechtssinne. Daran wird sich nach einer Wiederaufforstung des aktuell von der Direktion des Innern zur temporären Rodung freigegebenen Arbeitsstreifens nichts ändern. Der gesamte bestockte Streifen vermag dereinst wieder Waldfunktionen zu erfüllen. Ausserdem hängt er im Norden mit einem Waldkomplex zusammen, der sowohl die qualitativen wie auch quantitativen Anforderungen eines Waldes erfüllt. Aufgrund dieses Wuchszusammenhanges gilt der Streifen als Bestandteil des Waldes.

Die Beschwerdeführer machen eine Verletzung von Treu und Glauben geltend. Der Grundsatz von Treu und Glauben schützt den Bürger in seinem berechtigten Vertrauen auf behördliches Verhalten und bedeutet u.a., dass falsche Auskünfte von Verwaltungsbehörden unter bestimmten Voraussetzungen eine vom materiellen Recht abweichende Behandlung des Rechtsuchenden gebieten. Gemäss Rechtsprechung und Doktrin ist eine falsche Auskunft bindend, 1. wenn die Behörde in einer konkreten Situation mit Bezug auf bestimmte Personen gehandelt hat; 2. wenn sie für die Erteilung der betreffenden Auskunft zuständig war oder wenn der Bürger die Behörde aus zureichenden Gründen als zuständig betrachten durfte; 3. wenn der Bürger die Unrichtigkeit der Auskunft nicht ohne weiteres erkennen konnte; 4. wenn er im Vertrauen auf die Richtigkeit der Auskunft Dispositionen getroffen hat, die nicht ohne Nachteil rückgängig gemacht werden können; 5. wenn die gesetzliche Ordnung seit der Auskunftserteilung keine Änderungen erfahren hat. Die Berufung auf Treu und Glauben scheitert vorliegend daran, dass für die Erteilung von Rodungsbewilligungen eine kantonale Behörde zuständig ist, nämlich die Direktion des Innern.

Auf die Beschwerden ist mangels Beteiligung am vorinstanzlichen Verfahren nicht einzutreten. Hätte das Gericht die Beschwerden gleichwohl materiell behandelt, so müssten sie vollumfänglich abgewiesen werden.

### 33.12 Urteil vom 23. Dezember 2014 i.S. E. M. und weitere

Zu prüfen ist die Beschwerdeberechtigung der Beschwerdeführer. Was die Voraussetzungen der formellen Beschwer betrifft, ist vorliegend nicht § 62 Abs. 1 lit. a VRG massgebend, sondern die Spezialbestimmung in § 67 Abs. 2 lit. d PBG. Demnach unterliegen die Genehmigungen des Regierungsrats von Plänen nur soweit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde, als sie den Beschluss ändern oder aufheben, oder insoweit eine Partei bereits den Gemeindebeschluss angefochten hat. Vorliegend haben die Beschwerdeführer

den Gemeindebeschluss nicht angefochten. Der Regierungsrat hat den Beschluss jedoch in verschiedenen Punkten abgeändert. Da sich die Beschwerdeführer gegen eine dieser Abänderungen wehren, sind sie gestützt auf § 67 Abs. 2 lit. d PBG grundsätzlich berechtigt, dagegen vor Verwaltungsgericht Beschwerde zu führen. Ein Beschwerdeführer muss ferner durch den von ihm angefochtenen Entscheid besonders berührt sein und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung haben. Mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde kann jede Rechtsverletzung gerügt werden. Als Rechtsverletzung gelten unter anderem die Nichtanwendung und die unrichtige Anwendung eines Rechtssatzes, die unrichtige rechtliche Beurteilung einer Tatsache, der Missbrauch oder die Überschreitung des Ermessens und die Verletzung einer wesentlichen Form- oder Verfahrensvorschrift. Sind, wie im vorliegenden Fall, Verwaltungsentscheide des Regierungsrats angefochten, kann die unrichtige Handhabung des Ermessens nicht gerügt werden. (§ 63 Abs. 3 VRG e contrario). Die angefochtene, vom Regierungsrat verweigerte Umzonung, ist eine direkte Folge des Rodungsentscheids. Die Frage, ob die verweigerte Umzonung rechtmässig war, lässt sich daher nur beantworten, wenn feststeht, ob der Rodungsentscheid korrekt war. Die Rechtmässigkeit der Rodungsbewilligung hängt von der Klärung folgender, nacheinander zu prüfenden Fragen ab:

- War es korrekt, dass die Direktion des Innern nur einen Teil der fraglichen Waldfläche zur temporären Rodung freigab?
- Ist der nach dem Strassenbau verbleibende Waldstreifen einschliesslich der nach Meinung der Direktion des Innern wiederaufzuforstenden Fläche als Wald im waldrechtlichen Sinn zu qualifizieren oder nicht?
- Falls ja: Darf diese Waldfläche gleichwohl definitiv gerodet werden?

Bei der Prüfung der Frage, ob die Direktion des Innern korrekt handelte, als sie nur einen Teil der fraglichen Waldfläche zur temporären Rodung freigab, gilt es zwei Teilprobleme abzuhandeln. Zunächst ist zu erörtern, ob es überhaupt richtig war, dass nur ein Teil des Waldstreifens für eine temporäre Rodung freigegeben wurde und nicht die gesamte Bestockung. Danach ist zu klären, ob die Direktion des Innern diese Fläche zu Recht nur für die temporäre Rodung freigegeben hat und nicht für eine definitive Rodung.

Es stellt sich die Frage, ob der Waldstreifen gerodet werden kann. Damit eine Ausnahmebewilligung erteilt werden kann, muss es zunächst wichtige Gründe geben, die das Interesse an der Walderhaltung überwiegen (Art. 5 Abs. 2 WaG). Die direkte Erschliessung des Grundstückes stellt keinen wichtigen Grund für die von der Gemeinde gewünschte definitive Rodung im geplanten Umfang dar. Richtig ist dagegen die Einschätzung der Direktion des Innern im Rodungsentscheid, wonach es aufgrund des Strassenbaus einen wichtigen, bautechnischen Grund dafür gibt, auf einem 4.2 m breiten Streifen, der bergseits parallel zur geplanten Nordumfahrung verläuft, eine temporäre Rodung zuzulassen. Das Werk, für das gerodet werden soll, muss auf den vorgesehenen Standort angewiesen sein (Art. 5 Abs. 2 lit. a WaG). Die Feststellung der Direktion des Innern in der Rodungsbewilligung war richtig, wonach eine Rodung für eine Baulandausscheidung nicht bewilligungsfähig und das Bauland nicht auf den vorgesehenen Standort angewiesen ist. Es war korrekt, dass die Direktion des Innern in der Folge eine Standortgebundenheit nur für den von der Strasse und der Stützmauer beanspruchten Raum bejaht und die Bewilligung der definitiven Rodung entsprechend räumlich beschränkt hat. Das Werk für das gerodet werden soll, muss auch die Voraussetzungen der Raumplanung sachlich erfüllen (Art. 5 Abs. 2 lit. b WaG). Mit dieser Bestimmung wird gewährleistet, dass für eine Zweckentfremdung oder Nutzungsänderung von Waldareal durch die zuständigen Behörden ein koordiniertes Verfahren durchgeführt und keine Rodungsbewilligung erteilt wird, bevor sich die Raumplanungsbehörden verbindlich zum Rodungsgesuch geäussert haben. Da sich Raumplanungsverfahren und die Rodungsbewilligung häufig gegenseitig bedingen, muss es genügen, wenn die raumplanungsrechtlichen Voraussetzungen sachlich erfüllt sind. Zum Zeitpunkt der Gesuchseinreichung waren die Voraussetzungen der Raumplanung für eine definitive Rodung sachlich klar nicht erfüllt, denn die Gemeinde Walchwil verfügte damals über keine entsprechende Zusage der Raumplanungsbehörden. Aus diesem Grund war es der Direktion des Innern nicht möglich, eine definitive Rodung des Waldstreifens zu bewilligen. Daran ändert auch der Umstand nichts, dass die Gemeindeversammlung Walchwil über die entsprechende Zonenplanänderung abgestimmt und einer

Umzonung zugestimmt hat. Auf die weiteren Voraussetzungen, die gemäss Art. 5 WaG erfüllt sein müssen, damit eine Rodungsbewilligung erteilt werden kann, muss nicht vertieft eingegangen werden.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

### 33.13 Urteil vom 23. Dezember 2014 i.S. M.A.

Zu prüfen ist zunächst, ob der Beschwerdeführer am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen hat. Angefochten ist ein Beschluss des Regierungsrats mit dem dieser eine von der Gemeindeversammlung Walchwil beschlossene Zonenplanänderung genehmigte. Dieses ordentliche Verfahren läuft wie folgt ab: Zunächst lässt der Gemeinderat einen Entwurf des geänderten Zonenplans von der Baudirektion vorprüfen. Danach wird der allenfalls bereinigte Entwurf während 30 Tagen auf der Gemeinde öffentlich aufgelegt, was zweimal im Amtsblatt anzuzeigen ist (§ 39 PBG). Während der Auflagefrist kann jede Person beim Gemeinderat schriftlich Einwendungen erheben. Danach stimmt die Gemeindeversammlung über die Anträge des Gemeinderates in Kenntnis der Einwendungen und der Vorbehalte der Baudirektion ab. Die Einwendungen gelten damit als erledigt. Der beschlossene Zonenplan wird während 20 Tagen vom Gemeinderat öffentlich aufgelegt, was zweimal im Amtsblatt anzuzeigen ist. Während der Auflagefrist kann beim Regierungsrat Beschwerde erheben, wer von der Zonenplanänderung besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung des Beschlusses der Gemeinde hat (§ 41 Abs. 3 PBG). Anschliessend genehmigt der Regierungsrat den Zonenplan, wobei er seine Genehmigung mit allfälligen Beschwerdeentscheiden koordiniert. Wenn der Regierungsrat den Zonenplan im Genehmigungsverfahren allerdings abändert, hat er seinen Beschluss zweimal im Amtsblatt zu publizieren und öffentlich aufzulegen (§ 42 PBG).

Das PBG enthält eine Spezialregelung für den Fall, dass eine Person gegen einen Abänderungsentscheid des Regierungsrats gemäss § 42 Abs. 3 PBG eine Verwaltungsgerichtsbeschwerde erheben will. § 67 Abs. 2 lit. d PBG bestimmt, dass die Genehmigungen des Regierungsrats von Bauvorschriften und Plänen nur soweit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde unterliegen, als sie die Beschlüsse der Gemeinden ändern oder aufheben, oder insoweit eine Partei bereits den Gemeindebeschluss angefochten hat. Da der Beschwerdeführer im vorliegenden Fall einen Entscheid des Regierungsrats anficht, in dem dieser einen gemeindlichen Zonenplan mit Änderungen genehmigt hat, ist er gestützt auf diese Sonderregelung ausnahmsweise zur Verwaltungsgerichtsbeschwere berechtigt, obwohl er am vorinstanzlichen Verfahren nicht teilgenommen hat.

Paragraph 67 Abs. 2 PBG enthält keine weiteren speziellen Regelungen zur Beschwerdeberechtigung. Deshalb sind die Bestimmungen von § 62 Abs. 1 lit. b und c VRG anzuwenden, welche kumulativ zu § 67 Abs. 2 lit. d PBG erfüllt sein müssen. Es ist somit zu prüfen, ob der Beschwerdeführer durch den Genehmigungsentscheid des Regierungsrats besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung hat. In Lehre und Praxis werden die Legitimationsvoraussetzungen des Berührtseins und der Betroffenheit in schutzwürdigen Interessen unter dem Begriff der materiellen Beschwer zusammengefasst. Die materielle Beschwer setzt voraus, dass die betreffende Person über eine spezifische Beziehungsnähe zur Streitsache verfügt, stärker als beliebige Dritte oder die Allgemeinheit betroffen ist und einen praktischen Nutzen aus der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheid zieht. Ein schutzwürdiges Interesse liegt vor, wenn die tatsächliche oder rechtliche Situation des Beschwerdeführers durch den Ausgang des Verfahrens beeinflusst werden kann. Das Bundesgericht verdeutlicht dies in seiner Rechtsprechung mit der Formulierung, dass das Rechtsmittel dem Beschwerdeführer einen praktischen Nutzen eintragen würde, bzw. dass er einen ideellen, materiellen, wirtschaftlichen oder anderweitigen Nachteil abwenden würde, den der negative Entscheid zur Folge hätte. Weiter ist vorauszusetzen, dass ein Beschwerdeführer einen eigenen, persönlichen praktischen Nutzen an der Rechtsmittelerhebung dartun kann. Die Wahrnehmung der Interessen Dritter oder öffentlicher Interessen genügt nicht. Sodann muss sich der angestrebte Nutzen für den Beschwerdeführer unmittelbar durch die Korrektur der angefochtenen Anordnung ergeben. Im vorliegenden Fall muss die Beschwerdebefugnis des Beschwerdeführers verneint werden.

Der Beschwerdeführer bringt vor, die Legitimation bei Zonenplanänderungen sei grundsätzlich weit zu fassen. Diese Behauptung findet in Rechtsprechung und Lehre keine Stütze. Das Bundesgericht hat nie den Standpunkt vertreten, dass bei der Anfechtung von Nutzungsplänen tiefere Anforderungen an die Legitimation gestellt werden müssten als bei der Anfechtung von Baubewilligungen. Es legt vielmehr Wert darauf, dass anhand des konkreten Falls in einer Gesamtwürdigung zu prüfen ist, ob ein Beschwerdeführer zum Streitgegenstand eine besondere, beachtenswerte nahe Beziehung hat oder nicht.

Auf die Beschwerden kann nicht eingetreten werden.

### 33.14 Urteil vom 23. Dezember 2014 i.S. R. M.

Streitgegenstand ist im vorliegenden die Frage, ob der Regierungsrat die vom Gemeinderat Walchwil beschlossenen Änderungen am Baulinien- und Strassenplan zu Recht genehmigte oder nicht.

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 Siedlungsbildes. Nach § 31 Abs. 2 PBG erlässt die erforderlichen Baulinien- oder Strassenpläne, wer für die Verkehrslage zuständig ist. Für den Beschluss gemeindlicher Baulinien- und Erschliessungspläne ist der Gemeinderat zuständig (§ 7 Abs. 2 lit. b PBG). Paragraph 42 Abs. 1 PBG hält fest, dass gemeindliche Baulinien- und Strassenpläne vom Regierungsrat genehmigt werden müssen. Die Änderung von Nutzungsplänen kann sich in verschiedener Hinsicht auf die tatsächliche oder rechtliche Situation einzelner Bürger auswirken und in der Konsequenz zu Entschädigungsfolgen führen. Aus diesen Gründen bestehen für Planänderungen Hürden im Sinne von Mitwirkungsrechten der Stimmbürger und Rechtsmitteln der direkten Betroffenen. Voraussetzung für eine (Nutzungs-)Planänderung ist gemäss Art. 21 Abs. 2 RPG eine erhebliche Veränderung der Verhältnisse. Im Weiteren muss das öffentliche Interesse an einer Änderung des Plans die gegenläufigen (privaten oder öffentlichen) Erhaltungsinteressen überwiegen.

Der Regierungsrat hat mit der Genehmigung der vom Gemeinderat Walchwil beschlossenen Änderungen des Baulinien- und Strassenplans kein Recht verletzt, weshalb die Beschwerde abgewiesen werden muss.

### 33.15 Urteil vom 23. Dezember 2014 i.S. S. A.

Zu prüfen ist, ob der Regierungsrat die Begehren des Beschwerdeführers zu Recht oder zu Unrecht nicht behandelt hat.

Mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde kann jede Rechtsverletzung geprüft werden. Als Rechtsverletzung gelten: 1. die Nichtanwendung und die unrichtige Anwendung eines Rechtssatzes; 2. die unrichtige Beurteilung einer Tatsache; 3. der Missbrauch oder die Überschreitung des Ermessens; 4. die Verletzung einer wesentlichen Form- oder Verfahrensvorschrift; 5. Rechtsverweigerung und Rechtsverzögerung (§ 63 Abs. 1 VRG). Das Verwaltungsgericht hat nicht immer volle Kognition. In Verfahren, in denen Verwaltungsentscheide des Regierungsrates angefochten werden, wie im vorliegenden Fall, kann die unrichtige Handhabung des Ermessens nicht gerügt werden (§ 63 Abs. 3 VRG e contrario).

Es gilt weiter den Streitgegenstand zu klären. Der Streitgegenstand wird durch zwei Elemente bestimmt: durch den Gegenstand der angefochtenen Verfügung und durch die Parteibegehren. Er umfasst das durch den Entscheid oder die Verfügung geregelte Rechtsverhältnis, soweit dieses angefochten wird. Gegenstand eines Beschwerdeverfahrens kann nur sein, was auch Gegenstand des vorinstanzlichen Entscheids war bzw. nach richtiger Gesetzesauslegung hätte sein sollen. Gegenstände, über welche die vorhergehende Instanz zu Recht nicht entschieden hat, fallen nicht in den Kompetenzbereich der Beschwerdebehörden; sonst würde in die funktionelle Zuständigkeit der erstinstanzlich verfügenden Behörde eingegriffen. Der Streitgegenstand bestimmt sich zum anderen nach der im Beschwerdeantrag verlangten Rechtsfolge. Eine Verfügung oder ein Entscheid kann auch nur in einzelnen Punkten angefochten werden, sofern sich diese nach der Natur der Sache trennen lassen. Der Streitgegenstand

kann sich im Lauf des Rechtsmittelverfahrens verengen, grundsätzlich aber nicht erweitern oder inhaltlich verändern (Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich 2014, Martin Bertschi, Vorbemerkungen zu §§ 19-28a N. 44 ff.).

Zur Erhebung einer Beschwerde gegen eine Zonenplanänderung ist berechtigt, wer von den Plänen besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interessen an deren Aufhebung oder Änderung hat (§ 41 Abs. 3 PBG). In Lehre und Praxis werden die Legitimationsvoraussetzungen des Berührtseins und der Betroffenheit in schutzwürdigen Interessen unter dem Begriff der materiellen Beschwer zusammengefasst. Die materielle Beschwer setzt voraus, dass die betreffende Person über eine spezifische Beziehungsnähe zur Streitsache verfügt, stärker als beliebige Dritte oder die Allgemeinheit betroffen ist und einen praktischen Nutzen aus der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheid zieht. Ein schutzwürdiges Interesse liegt vor, wenn die tatsächliche oder rechtliche Situation des Beschwerdeführers durch den Ausgang des Verfahrens beeinflusst werden kann. Das Bundesgericht verdeutlicht dies in seiner Rechtsprechung mit der Formulierung, dass das Rechtsmittel dem Beschwerdeführer einen praktischen Nutzen eintragen würde, bzw. dass er einen ideellen, materiellen, wirtschaftlichen oder anderweitigen Nachteil abwenden würde, den der negative Entscheid zur Folge hätte. Weiter ist vorauszusetzen, dass ein Beschwerdeführer einen eigenen, persönlichen praktischen Nutzen an der Rechtsmittelerhebung dartun kann. Die Wahrnehmung der Interessen Dritter oder öffentlicher Interessen genügt nicht. Sodann muss sich der angestrebte Nutzen für den Beschwerdeführer unmittelbar durch die Korrektur der angefochtenen Anordnung ergeben.

Keines der vom Beschwerdeführer vorgetragenen Argumente hat sich als stichhaltig erwiesen. Der Regierungsrat hat somit kein Recht verletzt, als er auf alle anderen Begehren und Rügen des Beschwerdeführers nicht eintrat. Die Beschwerde ist unbegründet und sie ist in Bezug auf die Frage der Beschwerdeberechtigung des Beschwerdeführers abzuweisen.

### 33.16 Urteil vom 23. Dezember 2014 i.S. H. E.

Die Beschwerdeführerin rügt die fehlende rechtliche Erschliessung des Grundstücks. Gemäss § 32c Abs. 1 PBG verpflichtet der Gemeinderat die Eigentümerinnen und Eigentümer von bestehenden privaten Erschliessungsanlagen, die Mitbenutzung und den Ausbau durch Dritte gegen volle Entschädigung zu dulden, sofern dies zumutbar ist und eine zweckmässige technische Lösung vorliegt. Können sich die Beteiligten nicht einigen, enteignet der Gemeinderat die erforderlichen Rechte (Abs. 2). Die Voraussetzung der Einigung gemäss § 32c Abs. 2 PBG bezieht sich nur auf die Beteiligten im Verfahren bezüglich Duldung eines Rechts. Dazu betrifft die Einigung die Frage der Entschädigung, welche eine rechtliche Enteignung nach sich ziehen kann. Die Beschwerdeführerin ist offensichtlich nicht Beteiligte im Sinne des Gesetzes. Ein Rechtsschutzinteresse betreffend das Zustandekommen einer Einigung ist nicht gegeben. Das Grundstück ist tatsächlich und rechtlich erschlossen.

Gemäss Art. 10 Abs. 1 der Bauordnung Oberägeri vom 24. September 2006 (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. Bei dieser Bestimmung 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 tritt. Bei der Frage, welche architektonische Gestaltung sich gut in eine Umgebung einordnet, kann nicht auf ein beliebiges subjektives Empfinden abgestellt werden, sondern es muss im Einzelnen dargelegt werden, weshalb mit einer bestimmten baulichen Gestaltung weder für das Bauvorhaben noch für die Umgebung eine gute Gestaltung erzielt werden kann. Das Einordnungsgebot kann jedoch nicht bedeuten, dass die Bauherrschaft bei Neu- oder Umbau auf die traditionelle Architektur oder die herkömmliche Quartiergestaltung verpflichtet werden kann. In einer Wohnzone kann nicht verhindert werden, dass neben First- und Satteldächern auch ein Flachdach erstellt wird, solange die Bauordnung keine entsprechende Einschränkung kennt. Für die Definition der relevanten Umgebung im Sinne von Art. 10 BO Oberägeri sind einerseits topographische Gegebenheiten, die Siedlungsstruktur und die vorhandenen

Bauten und Anlagen heranzuziehen, andererseits die Gemeinsamkeiten der involvierten Bauten in Bezug auf die Nutzungsordnung. Dass mit der Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände die Siedlungsstruktur in unzulässiger Weise gestört wird, ist vorliegend nicht nachvollziehbar.

Die Beschwerdeführerin beanstandet im Weiteren die Berechnung der Ausnützungsziffer. Gemäss § 16 Abs. 2 lit. d V PBG sind Flächen von bergseitig gelegenen Keller-, Heizungs-, Wasch- und Trockenräumen bei steilem Gelände, soweit diese Räume nicht zugleich Wohn- oder Gewerbezwecken dienen können, bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht anzurechnen. Der Begriff der Steilheit ist nicht bestimmt und bedarf der Auslegung. Vorliegend weist das Baugrundstück bzw. das Baufeld gemäss den Berechnungen des Regierungsrates im Mittelwert unwidersprochen eine Steigerung von mindestens 30% auf. Die Einschätzung der Vorinstanzen, dass ein solches Gefälle als steil im Sinne der Verordnung gilt, ist vertretbar und stellt keine Rechtsverletzung dar.

Die Beschwerdeführerin rügt die Verletzung des gesetzlichen Strassenabstandes von 4 Metern, da die projektierte Treppe zum Eingang des Gebäudes im Erdgeschoss lediglich einen Abstand von 1.38 m bzw. 1.47 m gegenüber der Strasse aufweise. In §§ 9 und 10 V PBG werden die Begriffe des Grenz- und des Gebäudeabstandes definiert. Die masslichen Vorschriften sind in der gemeindlichen Bauordnung festgelegt. Einzuhalten sind die vorgeschriebenen Abstände für Gebäude, nicht aber für Anlagen. Der Regierungsrat hat korrekt festgestellt, dass die anwendbaren Zuger Baurechtsnormen keine Definition des Gebäudes enthalten. Er hat daher den Gebäudebegriff der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vom 22. September 2015 als Auslegungshilfe herangezogen. Auch wenn diese Vereinbarung für den Kanton Zug noch nicht in Kraft ist, ist der Bezug der IVHB vernünftig und sachgerecht. Gemäss Anhang 1 der IVHB in Ziff. 2.1 sind Gebäude ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen. Der Schluss der Vorinstanzen, dass die beanstandete, nicht überdachte Treppe, welche in einem kleinen Abstand von der Strasse als Zugang zum Haus dient, als Anlage im Sinne von § 4 V PBG und nicht als Gebäude zu qualifizieren ist, ist nicht zu beanstanden. Für bauliche Vorrichtungen, die nicht Gebäudebestandteil darstellen, haben somit die Abstandsvorschriften der BO keine Geltung.

Die Beschwerde ist abzuweisen

### 33.17 Urteil vom 23. Dezember 2014 i.S. G. W.

Zu prüfen ist, ob eine vorzeitige Baufreigabe erteilt werden kann. Der Regierungsrat stützt sich bei der vorzeitigen Baufreigabe auf § 67 Abs. 3 PBG. Sinn und Zweck dieser Bestimmung ist die Prüfung der Frage, ob ein Baubeginn trotz eingereichter Beschwerde ganz oder eingeschränkt möglich ist, ohne dass der Beschwerdeentscheid dadurch vorbestimmt würde. Bei dem Entscheid des Regierungsrates handelt es sich gemäss der Formulierung im Gesetz um einen Zwischenentscheid, weshalb vorerst zu prüfen ist, um was es sich verfahrensrechtlich bei einem Zwischenentscheid handelt und unter welcher Voraussetzungen er überhaupt angefochten werden kann. Man unterscheidet zwischen Endentscheiden, Vorentscheiden, Teilentscheiden und Zwischenentscheiden. Von einem Endentscheid spricht man, wenn eine Streitsache instanzabschliessend erledigt wird. Von einem Teilentscheid spricht man, wenn nur ein Teil der gestellten Rechtsbegehren behandelt wird, sofern diese unabhängig von den anderen Rechtsbegehren beurteilt werden können, oder wenn das Verfahren nur für einen Teil der Streitgenossen abgeschlossen wird. Der Teilentscheid ist eine Variante des Endentscheides und setzt voraus, dass in sachlicher oder personeller Hinsicht verschiedene unabhängig voneinander zu beurteilende Rechtsbegehren vorliegen. Von einem Vorentscheid spricht man, wenn eine Instanz einen Grundsatzentscheid über eine Vorfrage oder einen Teilaspekt vorweg fällt, ohne dass damit über einen Teil des Streitgegenstandes endgültig entschieden würde. Der Zwischenentscheid ist eine verfahrensleitende Verfügung, die das Verfahren nicht abschliesst, sondern nur im Rahmen der Verfahrensinstruktion von der Rechtshängigkeit zum Endentscheid führt. Der Zwischenentscheid stellt bloss einen Zwischenschritt auf dem Weg zur Verfahrenserledigung dar und ist akzessorisch zum Hauptverfahren. Er kann nur vor, während oder für die Dauer eines Hauptverfahrens erlassen werden (Martin Bertschi, in: Kommentar VRG, 3. Aufl. Zürich/Basel/Genf 2014, § 19a N 13 ff.). Vor- und Zwischenentscheide sind gemäss Art. 93

Abs. 1 lit. a und b BGG selbständig anfechtbar, a) wenn sie einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil bewirken können; oder b) wenn die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde. Ein nicht wieder gutzumachender Nachteil muss rechtlicher Natur sein und liegt vor, wenn er selbst mit einem für die betroffene Partei günstigen Endurteil in der Sache nicht mehr oder nicht mehr vollständig behoben werden kann. Ausgangspunkt für die Beurteilung der Frage ob der Beschwerdeführer durch den Zwischenentscheid des Regierungsrates einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil erleidet, ist die Frage, was Gegenstand des Verfahrens vor dem Regierungsrat ist. Im vorliegenden Fall war neben der eigentlichen Baubewilligung und den Gebühren auch eine Ersatzabgabe für Parkplätze Bestandteil der Baubewilligung. Paragraph 44 BO Walchwil knüpft an § 40 BO Walchwil an, gemäss dem der Gemeinderat von der Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen ganz oder teilweise befreien kann, wenn die Erstellung nicht möglich oder nicht zumutbar ist (lit. b). Wer gemäss § 40 BO Walchwil von der Pflicht zur Erstellung von Parkplätzen befreit ist, hat für jeden nicht zu erstellenden Parkplatz eine Ersatzabgabe zu entrichten. Weil nur die Frage der Ersatzabgabepflicht Gegenstand des Verwaltungsbeschwerdeverfahrens ist, durfte der Regierungsrat die Baufreigabe erteilen. In seinem Verfahren geht es nur noch um Fragen, die unabhängig vom bewilligten Um- und Aufbau der Mehrfamilienhäuser beurteilt und entschieden werden können. Auch wenn die Bauarbeiten freigegeben werden, hat der Gemeinderat nach wie vor die Gewissheit, dass über die umstrittene Ersatzabgabe in einem Rechtsmittelverfahren entschieden wird. Es ist unter diesen Umständen nicht auszumachen, wie der Gemeinderat durch die vorzeitige Baufreigabe einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil erleiden sollte. Es liegt hier ein nahezu klassischer Fall für eine vorzeitige Baufreigabe vor. Mit der vorzeitigen Baufreigabe legt der Regierungsrat in keiner Weise fest, ob und in welcher Höhe er die Ersatzabgabepflicht für die Abstellplätze als zulässig erachtet. Auf die Beschwerde gegen den Zwischenentscheid kann nicht eingetreten werden, weil die Gemeinde keinen nicht wiedergutzumachenden Nachteil erleidet. Im vorliegenden Fall ist umstritten, ob die von der Gemeinde gewählte Lösung über die Ersatzabgabe im Sinne von § 44 BO Walchwil rechtens ist, oder ob überhaupt keine Pflicht zur Erstellung bzw. zum Nachweis von Abstellplätzen besteht. Diese Frage kann unabhängig vom Beginn der Bauarbeiten entschieden werden.

### 33.18 Urteil vom 23. Dezember 2014 i.S. R. M.

Zu prüfen ist, ob der Gemeinderat Walchwil dem Projekt Nordzufahrt zu Recht die Baubewilligung erteilt hat. Zum anderen ist zu prüfen, ob auch der kantonale Gesamtentscheid des Amtes für Raumplanung, welcher ein integraler Bestandteil der genannten Baubewilligung ist, rechtmässig ist oder nicht.

Die Beschwerdeführerin moniert, die Einfahrt der Nordzufahrt sei zonenwidrig, weil sie Bauland über die Landwirtschaftszone erschliesse. Das Bundesgericht hat zur Zonenkonformität von Erschliessungsstrassen zwar ausgeführt, eine im Nichtbaugebiet liegende Strasse entspreche dem Zweck der Nutzungszone nicht, wenn sie der Erschliessung von Parzellen in der Bauzone diene. Strassen, welche die Funktion hätten, Land in der Bauzone zu erschliessen, sollten grundsätzlich durch das Siedlungsgebiet führen und nicht Land im übrigen Gemeindegebiet bzw. in der Landwirtschaftszone beanspruchen (BGer 1A.256/2004). Im vorliegenden Fall dient die Nordzufahrt in erster Linie dazu, dem sich oberhalb der Bahnlinie befindlichen Teil der Gemeinde Walchwil eine zweite Zufahrt zu verschaffen, wofür ein grosses öffentliches Interesse besteht. Aufgrund der Art und Notwendigkeit der Strasse ist eine Streckenführung über Landwirtschaftsland in casu zulässig.

Die Beschwerdeführerin rügt weiter, die Einmündung der Nordzufahrt sei nicht auf ihre Sicherheit überprüft worden. Die Zufahrt würde nicht dem geometrischen Normalprofil gemäss SN 640 201 und SN 640 202 entsprechen. Bei der Nordzufahrt Walchwil handelt es sich um eine Verbindungsstrasse gemäss SN 640 043. Demzufolge dienen Verbindungsstrassen dem gemischten Verkehr. Sie verbinden einzelne Ortschaften und Siedlungsgebiete einer Region und stellen lokale Verbindungen her. Dementsprechend haben sie regionale oder zwischenörtliche Bedeutung im Strassennetz. Um die notwendige Breite einer Strasse zu bestimmen, ist vom Bauherrn ein geometrisches Normalprofil im Sinne von VSS-Norm SN 640 200a zu erstellen. Demnach handelt es sich beim geometrischen Normalprofil um eine Darstellung der Abmessungen des Strassenquerschnitts, welche für eine bestimmte Strecke anzuwenden sind. Das

geometrische Normalprofil einer Strasse enthält Angaben über die Art und Breite der Streifen, das Quergefälle der Streifen und das Lichtraumprofil der Strasse. Nach Überprüfung der geometrischen Normalprofile für den vorliegenden Fall erweisen sich die Bedenken der Beschwerdeführerin betreffen die nicht ausreichende Fahrbahnbreite als unbegründet. Die Nordzufahrt entspricht den Anforderungen der VSS und es wird nur vereinzelt minimal davon abgewichen. Diese Abweichungen sind aufgrund der Topographie und der damit verbundenen Frage der Wirtschaftlichkeit ohne weiteres zulässig.

Die Beschwerdeführerin sieht sich aufgrund der Ausgestaltung der Unterlagen für die Orientierungsversammlung zur Urnenabstimmung Nordzufahrt sowie der Erläuterungen des Gemeinderates zur gemeindlichen Urnenabstimmung zum Kreditbegehren Neubau Nordzufahrt Walchwil, in welchen die Einmündung der Nordzufahrt jeweils anders als im jetzigen Projekt dargestellt worden sei, getäuscht. Der Grundsatz von Treu und Glauben schützt den Bürger in seinem berechtigten Vertrauen auf behördliches Verhalten und bedeutet u.a., dass falsche Auskünfte von Verwaltungsbehörden unter bestimmten Voraussetzungen eine vom materiellen Recht abweichende Behandlung des Rechtsuchenden gebieten. Gemäss Rechtsprechung und Doktrin ist eine falsche Auskunft bindend, 1. wenn die Behörde in einer konkreten Situation mit Bezug auf bestimmte Personen gehandelt hat; 2. wenn sie für die Erteilung der betreffenden Auskunft zuständig war oder wenn der Bürger die Behörde aus zureichenden Gründen als zuständig betrachten durfte; 3. wenn der Bürger die Unrichtigkeit der Auskunft nicht ohne weiteres erkennen konnte; 4. wenn er im Vertrauen auf die Richtigkeit der Auskunft Dispositionen getroffen hat, die nicht ohne Nachteil rückgängig gemacht werden können; 5. wenn die gesetzliche Ordnung seit der Auskunftserteilung keine Änderung erfahren hat. Im vorliegenden Fall ist entscheidend, dass die Beschwerdeführerin aufgrund des rechtskräftigen Strassenplans die Unrichtigkeit der Darstellungen ohne weiteres hätte erkennen können, wenn nicht sogar erkennen müssen. Zudem hat sie im Vertrauen auf die Richtigkeit dieser Angaben keine Dispositionen getätigt, die sie nicht mehr rückgängig machen könnte. Die Voraussetzungen des Vertrauensschutzes sind nicht erfüllt, weswegen sich die Beschwerdeführerin nicht auf eine Verletzung des Grundsatzes von Treu und Glauben berufen kann.

Die vorliegend angefochtene Baubewilligung sowie der kantonale Gesamtentscheid haben sich als rechtmässig erwiesen.

Die Beschwerde ist unbegründet und wird abgewiesen.

**Stichwortverzeichnis**


Auml;sthetische Generalklausel, 22
Ouml;ffentliches Interesse , 8

Abauml;nderungsentscheid, 20
Abstellplatz, 11
Abwasser, 13
Augenschein, 13
Ausnuuml;tzungsziffer, 23
Ausnahmebewilligung, 15, 19

Baufreigabe, 23
Baulinien- und Strassenplauml;ne, 21
Baureife, 13
Belastungsgrenzwert, 12
Besitzstandgarantie, 12
Beweis, 13

Dichtigkeitspruuml;fung, 5

Eindolung, 9
Einordnung, 11, 22
Endentscheid, 23
Enteignung, 8
Entscheid, 13
Entwauml;sserung, 13
Erlauml;uterungsgesuch, 5
Ersatzabgabe fuuml;r Parkplauml;tze, 24
Erschliessung, 22
Erschliessungsanlage, 22

Formelle Beschwer, 17

Gebauml;udeabstauml;nde, 7
Geometrisches Normalprofil, 24
Gesetzliche Grundlage, 8
Gewauml;sser, 9
Gewauml;sserabstand, 9
Gewauml;sserraum, 9
Grunddienstbarkeit, 7
Grundrechte, 8
Grundwasserschutzzone, 6

Houml;henkurvenplan, 10
Hydrogeologischen Abklauml;rung, 6

Identitauml;t der Bauten und Anlagen, 11
Immissionsgrenzwert, 12

Lauml;rmimmissionen, 12
Legitimationsvoraussetzung, 20
Lex specialis, 10

Materielle Beschwer, 20, 22
Meteorwasserkanalisation, 13
Mindestabstand, 10

Nicht wieder gutzumachender Nachteil, 14, 24
Nutzungsplan, Auml;nderung, 21
Nutzungszone, 16

Parkierungsvorschrift, 11
Parteistellung, 17
Projektauml;nderung, 10

Rechtliches Gehouml;r, Heilung, 11
Rechtsverletzung, 21
Rodung, 14, 16, 18, 19

Sichtbermen, 11
Strassenabstand, 23
Streitgegenstand, 21

Teilentscheid, 23
Terrainkoten, 10
Terrainverauml;nderung, 10
Treu und Glauben, 18, 25

Umzonung, 19

Verbindungsstrasse, 24
Verfahrensvereinigung, 17
Verhauml;ltnismauml;ssigkeit, 8
Vertrauensschutz, 17, 25
Verunstaltungsverbot, 22
Verwaltungsgerichtsbeschwerde, 18
Vorentscheid, 23
Vorsorgeprinzip, 12

Wald, 18
Waldabstand, 15

Zivilrecht, 6
Zone des ouml;ffentlichen Interesses, 8
Zonenkonformitauml;t, 24
Zonenplan(auml;nderung), 22
Zwischenentscheid, 23