Kanton Zug

Urteile und Entscheide in Sachen Planungs- und Baurecht

Urteile und Entscheide in Sachen Planungs- und Baurecht

Inhalt

44	**2018: Regierungsrat**	5
44.1	Entscheid des Regierungsrats vom 30. Januar 2018 i.S. Z. H.	5
44.2	Entscheid des Regierungsrats vom 27. Februar 2018 i.S. P. und J. A.	6
44.3	Entscheid des Regierungsrats vom 27. Februar 2018 i.S. B.H.	6
44.4	Entscheid des Regierungsrats vom 13. März 2018 i.S. A. W.	6
44.5	Entscheid des Regierungsrats vom 20. März 2018 i.S. P. N. S.	6
44.6	Entscheid des Regierungsrats vom 27. März 2018 i.S. M. L., R. G. und L. K.	7
44.7	Entscheid des Regierungsrats vom 10. April 2018 i.S. A. AG.	7
44.8	Entscheid des Regierungsrats vom 10. April 2018 i.S. J., L. und P. I.	7
44.9	Entscheid des Regierungsrats vom 30. April 2018 i.S. M.	9
44.10	Entscheid des Regierungsrats vom 01. Mai 2018 i.S. A. W.	9
44.11	Entscheid des Regierungsrats vom 29. Mai 2018 i.S. S.-S.	10
44.12	Entscheid des Regierungsrats vom 12. Juni 2018 i.S. C. H.	11
44.13	Entscheid des Regierungsrats vom 10. Juli 2018 i.S. B. H.	12
44.14	Entscheid des Regierungsrats vom 10. Juli 2018 i.S. M. M.-S.	12
44.15	Entscheid des Regierungsrats vom 10. Juli 2018 i.S. J. E. V.	12
44.16	Entscheid des Regierungsrats vom 4. September 2018 i.S. I. N. F. A.	13
44.17	Entscheid des Regierungsrats vom 11. September 2018 i.S. Z. et. al.	14
44.18	Entscheid des Regierungsrats vom 4. Dezember 2018 i.S. P. B.	15
44.19	Entscheid des Regierungsrats vom 4. Dezember 2018 i.S. S. et al.	15
44.20	Entscheid des Regierungsrats vom 18. Dezember 2018 i.S. E. und Z.	16

44 2018: Regierungsrat

44.1 Entscheid des Regierungsrats vom 30. Januar 2018 i.S. Z. H.

Es geht um einen durch die Gemeindeversammlung genehmigten Bebauungsplan. Auf Beschwerde hin erwägt der Regierungsrat, dass die Vorinstanz die Beschwerdelegitimation nach § 41 Abs. 3 PBG und § 12 Abs. 1 DMSG nicht beurteilte. Der Regierungsrat bestätigt die Beschwerdeberechtigung nach § 39 DMSG. Diese verweist aber nicht nur auf §§ 25 DMSG, sondern auch auf §§ 25 ff. DMSG. Somit erstreckt sich die Beschwerdemöglichkeit auch auf Entscheide des Regierungsrats gemäss § 31 DMSG. Der Regierungsrat kommt zum Schluss, dass die in § 25 DMSG geregelte Beschwerdelegitimation nach Sinn und Zweck der Norm und der historischen Auslegung ausgelegt werden soll. Es geht einerseits um die Beschwerdemöglichkeit zu Verfügungen und Realakten, welche ohne formellen Nichtunterschutzstellungsentscheid nach § 25 DMSG faktisch zu einer Nichtunterschutzstellung eines Denkmals führen. Andererseits um eine faktische Schutzentlassung eines geschützten Denkmals, ohne die Fällung eines Schutzentlassungsentscheids nach § 31 DMSG. In beiden Fällen wird für die Beschwerdelegitimation vorausgesetzt, dass der beschwerdeberechtigte Verein fundiert und so plausibel begründet ist, dass es sich um ein Denkmal im Sinn von § 25 DMSG handelt und der Bestand oder Schutz des Denkmals bedroht ist. Der Beschwerdeführer ist somit gestützt auf § 39 Abs. 22 DMSG zur Beschwerde im vorliegenden Fall legitimiert.

Der Regierungsrat kommt zum Schluss, dass aus den Unterlagen des Bebauungsplans zweifelsfrei hervorgeht, dass die bestehende Linde ersetzt, der historische Brunnen versetzt und Neubauten in der Umgebung des Direktorenhauses erstellt werden können. Damit änderten die Bauherren keine Planungsgrundlagen. Erst im Baubewilligungsverfahren - und nicht bereits im Bauplanungsverfahren - muss die kantonale Denkmalpflege bestimmen, ob der historische Brunnen restauriert und anschliessend aufgestellt werden muss oder die Rekonstruktion aufgestellt werden kann, da es sich bei allen geschützten Teile nach wie vor um rechtskräftig geschützte Denkmäler handelt. Die Beschwerde erweist sich dahingehend als unbegründet. Änderungen, welche den Schutzumfang nicht tangieren, können mit Zustimmung des Amts für Denkmalpflege und Archäologie vorgenommen werden. Das Amt hat sich positiv zur Idee geäussert und dieses als gelungen bezeichnet. Damit liegt die erforderliche Zustimmung vor.

Es liegt keine wesentliche Beeinträchtigung des Werts gemäss § 29 Abs. 1 DMSG der geschützten Denkmäler durch die baulichen Veränderungen vor, da die Denkmäler nicht weniger als vorher von der Strasse wahrnehmbar sind, wodurch die Denkmäler besser geschützt werden. Der Brunnen erhält am neuen Standort einen klaren Bezug zum Neubau und steht nicht mehr als Solitär am Strassenrand, womit eher von einer Aufwertung auszugehen ist.

Auch die wesentlichen Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise gemäss § 32 PBG bejaht der Regierungsrat korrekterweise. Zwar wird mit dem Bebauungsplan keine Verdichtung erreicht, welche grundsätzlich dem öffentlichen Interesse entspricht. Dennoch gehen im vorliegenden Fall die Vorgaben des ISOS vor, da es sich um ein sehr sensibles Gebiet mit dem höchsten Erhaltungsziel handelt. Eine verdichtete Überbauung würde den Schutzanliegen des ISOS diametral entgegenlaufen und wäre damit nicht vereinbar.

Auch der minimale Waldabstand sei dahingehend eingehalten, als dass dieser zwar den Waldabstand auf einer Länge von 16.6 m und einer Fläche von rund 52 m2 unterschreitet. Der minimale Waldabstand beträgt jedoch stets mindestens rund 8 m. Es werden weder Wurzel- noch Kronenbereiche der Bäume und auch biologisch, landschaftliche und ästhetische Werte nicht oder höchstens marginal beeinträchtigt, womit kein Verstoss gegen Art. 17 WaG vorliegt.

Der Regierungsrat weist die Beschwerde ab.

44.2 Entscheid des Regierungsrats vom 27. Februar 2018 i.S. P. und J. A.

Es geht um eine Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands. Auf Beschwerde hin erwägt der Regierungsrat, dass der angefochtene Beschluss des Gemeinderats schon aus formellen Gründen in Gutheissung der Verwaltungsbeschwerde integral aufzuheben ist. Indem der Gemeinderat nur eine Grundeigentümerschaft bzw. eine Stockwerkeigentümerschaft und nicht die gesamte Stockwerkeigentümergemeinschaft in das vorinstanzliche Verfahren einbezogen hat, hat er einen groben Verfahrensmangel zu vertreten.

Der Regierungsrat heisst die Beschwerde gut.

44.3 Entscheid des Regierungsrats vom 27. Februar 2018 i.S. B.H.

Es geht um eine erteilte Baubewilligung Baugesuch. Auf Beschwerde hin erwägt der Regierungsrat, dass die materiell erhobenen Rügen betreffend Grenzabstand, Entwässerung und Kostenverteilung unbegründet sind. Die Grenzabstandsvorschriften sind mit dem vorliegenden Bauvorhaben eingehalten worden, dies auch hinsichtlich des Carports, da dieser als Kleinbaute zu qualifizieren ist und ein Grenzabstand von 2.5 Meter gilt. Die Versickerungsanlage mit Versickerungsrigole ist nicht Teil der angefochtenen Baubewilligung. Gemäss GEP ist eine einfache Versickerung von Meteorwasser auf dem Grundstück möglich. Damit sind die Anforderungen an die Erschliessung bereits erfüllt. Die Verfahrenskosten richten sich nach Massgabe des Obsiegens im Beschwerdeverfahren. Die unterliegende Partei hat die Verfahrenskosten vollständig zu übernehmen. Allfällige Fristerstreckungsgesuche sind bei der Kostenverteilung irrelevant.

Der Regierungsrat weist die Anträge auf Widerruf der erfolgten Publikation der Baubewilligung und auf Verpflichtung der Vorinstanz zur Durchsetzung der Einhaltung der Bestimmungen der Bauordnung ab. Auf den Antrag auf Publikation eines nicht eingereichten abgeänderten Baugesuchs während des Beschwerdeverfahrens tritt der Regierungsrat nicht ein.

Der Regierungsrat weist die Beschwerde ab.

44.4 Entscheid des Regierungsrats vom 13. März 2018 i.S. A. W.

Es geht um eine Ablehnung eines Umzonungsgesuchs. Auf Beschwerde hin erwägt der Regierungsrat, dass eine Nichteinzonung die Grundeigentümerschaft nur ausnahmsweise im Sinne von Art. 26 BV enteignungsähnlich betrifft. Die Vorinstanz ist bereit, den vom Beschwerdeführer geltend gemachten Anspruch auf Umzonung seiner Liegenschaft, sofern alle nötigen Voraussetzungen vorliegen, im Rahmen der bevorstehenden Ortsplanungsrevision zu prüfen. Die Ausführungen der Vorinstanz sind umso weniger zu beanstanden, als dass die Vorinstanz damit die Empfehlungen der Baudirektion berücksichtigt hat. Danach sollen zonenplan- oder Bauordungsrevisionen in aller Regeln in die kommenden Gesamtrevisionen integriert werden. Speziell bei Zonen des öffentlichen Interessen (ÖIB) soll ein umfassendes und aktuelles Konzept erstellt werden, welches den Bedarf und die Notwendigkeit der Zonen ausweist. Die Voraussetzungen sind vorliegend nicht gegeben.

Der Regierungsrat weist die Beschwerde ab.

44.5 Entscheid des Regierungsrats vom 20. März 2018 i.S. P. N. S.

Es geht um einen Beschluss einer Gemeindeversammlung zur übrigen Zone mit speziellen Vorschriften für Sportanlagen. Auf Beschwerde hin erwägt der Regierungsrat, dass die durch Rüge von den Beschwerdeführern geltend gemachte Beanspruchung der Fruchtfolgeflächen durch den Bau von Tennisplätzen deshalb unbegründet ist, da die Flächen nördlich und deutlich ausserhalb des für die Sportanlagen vorgesehenen Perimeters liegen. Es spricht nichts gegen die Genehmigung der gemeindlichen Bauordnung, sofern die "übrige Zone mit speziellen Vorschriften für die Sportanlagen“ erweitert wird. Ein Rechtsverstoss ist damit nicht auszumachen. Die gemeindliche Bauordnung ist aber dahingehend zu ergänzen und die Beschwerde dadurch teilweise gutzuheissen, als dass die

Bestimmungen zur Vermeidung übermässiger Licht- und Lärmimmissionen aufgrund des einschlägigen Bundesrechts zu berücksichtigen sind.

Der Regierungsrat heisst die Beschwerde teilweise gut.

44.6 Entscheid des Regierungsrats vom 27. März 2018 i.S. M. L., R. G. und L. K.

Es geht um den Neubau eines Wohnhauses mit Geschäftslokal und den Anbau von Garagen an einer Strasse. Auf Beschwerde hin erwägt der Regierungsrat, dass bezüglich der Frage, ob der Neubau mit den Ortsbildschutz-Bestimmungen, dem ISOS und den Zonenplan-Bestimmungen vereinbar ist, gesagt werden, dass die gemeindliche Bauordnung einzuhalten ist. Dies insofern, als dass nach der gemeindlichen Bauordnung an die architektonische und städtebauliche Gestaltung besondere Anforderungen gestellt werden, ein Neubau nur soweit zulässig ist, als die Zonenordnung dies zulässt und der Charakter des schutzwürdigen Ortsbilds gewahrt bleibt. In der Kernzone gilt eine Ausnützung von 1 und keine maximale Höhenbeschränkung. Die Ausführungen und Empfehlung der Baufachkommission und vor allem jene des Amts für Denkmalpflege und Archäologie - welchen die Vorinstanz gefolgt ist, indem sie die Baubewilligung erteilt hat - vermögen insbesondere hinsichtlich der Dachform zu überzeugen. Ein Giebeldach - analog wie bei den benachbarten Gebäuden in der Ortsbildschutzzone - würde bei diesem modernen Neubau aufgesetzt und künstlich wirken. Dies umso mehr, als die Gebäudeform im Wesentlichen dreieckig ist, was entsprechend zu einem dreieckigen Giebeldach führen würde. Zudem sind auch betreffend architektonischer und städtebaulicher Gestaltung die Ausführungen des Amts für Denkmalpflege und Archäologie überzeugend. Der Neubau erweist sich hinsichtlich der Dachform, der architektonischen Gestaltung als auch der Höhe als mit dem Charakter des Ortsbildes vereinbar. Die Anforderungen der gemeindlichen Bauordnung sind damit eingehalten. Die Gemeindeversammlung hat lediglich über einen Antrag zur Erhöhung der Firsthöhe eines benachbarten Bebauungsplans abgestimmt. Daraus kann nicht abgeleitet werden, dass eine Abstimmung zum vorliegenden Neubau zum selben Ergebnis gekommen wäre.

Der Regierungsrat weist die Beschwerde ab.

44.7 Entscheid des Regierungsrats vom 10. April 2018 i.S. A. AG.

Es geht um eine Ablehnung eines Baugesuchs für die Erstellung einer Plakatwand. Auf Beschwerde hin erwägt der Regierungsrat, dass die zu erstellende Plakatwand aufgrund ihrer Nähe zu einer Strassenkreuzung, welche vortrittsrechtlich schwierig ist, und einer nicht mit einem Fussgängerstreifen markierten Fussgängerquerung sowie aufgrund ihrer weiten Einsehbarkeit eine erhebliche Ablenkungsgefahr für Verkehrsteilnehmende darstellt und damit die Verkehrssicherheit gefährdet. Auch die Berücksichtigung der SN 640 241 und die Richtlinie über Strassenreklamen des Kantons Aargau führt zum selben Ergebnis. Die zu erstellende Reklametafel verletzt deshalb Art. 96 Abs. 1 SSV i.V.m. Art. 6 Abs. 1 SVG. Die Vorinstanz hat das Baugesuch für die Erstellung einer Plakatwand gemäss § 30d Abs. 1 V PBG zu Recht abgelehnt. Die aufzustellende Reklametafel - selbst wenn die Einordnung der Plakatstelle noch gegeben wäre - kann aus Verkehrssicherheitsgründen nicht bewilligt werden. Auch die Einpassungsvorschriften sind vorliegend nicht erfüllt.

Der Regierungsrat weist die Beschwerde ab.

44.8 Entscheid des Regierungsrats vom 10. April 2018 i.S. J., L. und P. I.

Es geht um die Erteilung einer Baubewilligung. Auf Beschwerde hin erwägt der Regierungsrat, dass die durch die Beschwerdeführer J. erhobene Beschwerde betreffend im Grundbuch eingetragener Dienstbarkeitsvereinbarung zu Gunsten der Parzelle der Beschwerdegegner ein klar ausgewiesenes Näherbaurecht darstellt, womit das Unterschreitung des Grenz- und Gebäudeabstands erlaubt ist. Es sind keine feuerpolizeilichen und wohnhygienischen Vorbehalte anzubringen.

Die durch die Beschwerdeführenden J. hervorgebrachte Rüge betreffend Abgrabung weist der

Regierungsrat ab. Die gemeindliche Bauordnung betreffend Terrainveränderungen darf nicht analog auf Abgrabungen angewendet werden.

Die Beschwerdeführenden machen eine fehlende Einordnung geltend. Die Besichtigung vor Ort zeigt deutlich auf, dass die Umgebung bzw. das Quartierbild entlang der Strasse sehr uneinheitlich und insbesondere nicht derart empfindlich ist, dass höhere Anforderungen an die Gestaltung der Bauten gestellt werden können. Das Bauvorhaben ordnet sich mit seiner Gestaltung, Lage und Grösse ohne weiteres in das Ort-, Quartier- und Strassenbild ein.

Die Ausführungen der Beschwerdeführenden J und P.I. betreffend Dienstbarkeit, nach welcher nur ein Zweifamilienhaus erstellt werden darf, teilt der Regierungsrat nicht. Die im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit sieht lediglich eine Baubeschränkung auf Erstellung im Maximum eines Zweifamilienhauses vor. Deshalb hängt die Erteilung einer Baubewilligung vorliegend nicht vom Bestand oder Nichtbestand der Dienstbarkeit ab.

Die von den Beschwerdeführenden J. und L. geltend gemachte Rüge betreffend Auflage zur Aufhebung der öffentlichen Parkplätze, teilt der Regierungsrat nicht. Die Errichtung oder Änderung einer Baute oder Anlage erfordert Verfügung mehrerer Behörden. Danach ist nach Art. 25a Abs. 1 RPG eine Behörde zu bezeichnen, die eine ausreichende Koordination sicherstellt. Art. 19 Abs. 1 RPG will mit dem Erfordernis der ausreichenden Erschliessung vor allem polizeiwidrige Zustände verhindern. Die öffentlichen Parkplätze liegen unmittelbar im Sichtraum der geplanten Garagenausfahrt. Die Verkehrssicherheit bei der der Ausfahrt auf die Strasse ist nur dann sichergestellt, wenn die öffentlichen Parkplätze aufgehoben werden. Somit handelt es sich um ein Erschliessungserfordernis. Der Gemeinderat hätte die Aufhebung der öffentlichen Parkplätze gleichzeitig mit dem angefochtenen Beschluss erlassen und auch eröffnen müssen. Dieser Koordinationsmangel wiegt jedoch nicht besonders schwer und kann im vorliegenden Verfahren als geheilt betrachtet werden.

Der Beschwerdeführer L ist der Auffassung, dass die Angelegenheit zur weiteren Untersuchung sowie zur Beurteilung einer möglichen Blendwirkung der Sonnenkollektoren und zu neuer Entscheidung an die Baubehörde zurückzuweisen ist. Die Vorinstanz hat den Sachverhalt bezüglich allfälliger Blendimmissionen der geplanten Solaranlage ungenügend abgeklärt. Eine Rückweisung zur Neubeurteilung erweist sich allerdings als un verhältnismässig, weil mit einer einfachen und gezielten Anordnung gewährleistet werden kann, dass für die umliegenden Wohnhäuser mit Sicherheit keine relevanten Blendwirkungen entstehen.

Das bestehende Gebäude wurde im Jahr 1959 erbaut. Die von den Beschwerdeführenden angesprochene Überdeckung ist mit Sicherheit schon älter als 15 Jahre. Die Doppel garage bleibt bestehen und der Baugrund muss rechnerisch nicht aufgefüllt werden. Allfällige Aufschüttungen, welche bereits vor mehr als 15 Jahren vorgenommen wurden, wären als Referenz für eine Interpolation heranzuziehen. Die Überdeckung der Doppelgarage stellt somit das gewachsene Terrain dar, welches auch für den Erdgeschossfussboden bzw. das Einmessen des Gebäudes massgeblich ist. Der in den Fassadenplänen angegebene gewachsene Boden ist daher korrekt und lässt sich auch anhand der auf ZugMap.ch eingetragenen Höhenkurven problemlos nachvollziehen. Die Vorgaben von § 14 V PBG sind damit eingehalten und das Erdgeschoss zählt nicht als zwei Geschosse. An dieser Beurteilung ändert auch der Hinweis auf die IVHB nichts.

Die Beschwerdeführende P. I rügt, dass davon auszugehen sei, dass die Besucher ihre Autos auf dem Vorplatz abstellen würden, selbst wenn dort keine Besucherparkplätze eingezeichnet seien. Die Vorinstanz hat mittels durchsetzbarer Auflage sichergestellt, dass das dauerhafte Abstellen von Autos auf dem Vorplatz nicht erlaubt ist und die Verkehrssicherheit bei der ein- und Ausfahrt auf die Strasse damit gewährleistet bleibt. Mehr kann von der Vorinstanz im Rahmen des baubewilligungsverfahren nicht verlangt werden.

Der Regierungsrat heisst die Beschwerde teilweise gut.

44.9 Entscheid des Regierungsrats vom 30. April 2018 i.S. M.

Es geht um eine Baubewilligung. Auf Beschwerde hin erwägt der Regierungsrat, dass er auf die Eingabe des Beschwerdeführers mangels Einhaltung der Rechtsmittelfrist nicht eintreten kann. Allerdings hat die Vorinstanz ausgeführt, der Beschwerdeführer würde ohne entsprechende Legitimation gegen beinahe jedes Neubauprojekt in der Gemeinde willkürliche und ehrverletzende Einsprachen erheben. Deshalb prüft der Regierungsrat ob dem Beschwerdeführer der Vorwurf von ungehörigem oder trödlerhaftem Verhalten nach § 33 Abs. 1 VRG gemacht werden kann. Der Beschwerdeführer war im erstinstanzlichen Verfahren nicht zur Einsprache legitimiert. Nichtsdestotrotz hat er Einsprache erhoben und den offensichtlich korrekten Nichteintretensentscheid der Vorinstanz an den Regierungsrat weitergezogen. Vorliegend ist nicht ersichtlich, ob der Beschwerdeführer von der Aussichtslosigkeit der Einsprache und der Verwaltungsbeschwerde wusste. Entsprechend kann dem Beschwerdeführer kein Vorwurf von ungehörigem oder trölerhaftem Verhalten gemäss § 33 Abs. 1 VRG gemacht werden. Sollte der Beschwerdeführer jedoch wiederholt in solch offensichtlichen Fällen einen Nichteintretensentscheid an den Regierungsrat weiterziehen, so behält sich dieser vor, im jeweiligen Verfahren die Auferlegung einer entsprechenden Ordnungsbusse gemäss § 33 Abs. 1 VRG zu prüfen.

Der Regierungsrat tritt auf die Beschwerde nicht ein.

44.10 Entscheid des Regierungsrats vom 01. Mai 2018 i.S. A. W.

Es geht um eine Änderung der gemeindlichen Bauordnung und Teilrevision des Zonenplans. Auf Beschwerde hin erwägt der Regierungsrat, dass die Publikationen gemäss § 39 Abs. 3 PBG nicht irreführend gewesen sind, da der Beschwerdeführer zu den Besprechungen der Publikation in Begleitung seines Rechtsberaters erschien. Diesen Einwand erhob der Beschwerdeführer erstmals im vorliegenden Beschwerdeverfahren, womit eine verspätete Geltendmachung vorliegt. Zwar waren die betreffenden Publikationen teilweise ungenau, da die Vorinstanz die Eigentumsverhältnisse der Parzellen nicht nannte. Dies stellt allerdings ein offenkundig unerhebliches Versehen dar. Die Bevölkerung konnte Einsicht in die Richtprojekte nehmen, was gemäss Art. 4 RPG und § 39 Abs. 3 PBG entscheidend ist. Gemäss Reglement zum Bebauungsplan ist ersichtlich, dass es sich bei den Richtprojekten um unverbindliche und lediglich wegleitende Bestandteile des Bebauungsplans handelt. Umso mehr, als dass die einzelnen Bestandteile der öffentlichen Auflage in den Publikationen explizit aufgeführt waren, weshalb die Planungsunterlagen gemäss Art. 4 RPG und § 39 Abs. 2 bis 4 PBG nicht zu beanstanden sind. Ein überspitzter Formalismus liegt nicht vor, da der Beschwerdeführer sein Einwendungsrecht tatsächlich geltend machen konnte.

Eine wesentliche nachträgliche Planänderung liegt nicht vor, wenn das Richtprojekt gegenüber der ersten öffentlichen Auflage keine Nutzung mehr angibt, im Bebauungsplan sowie im dazugehörenden Reglement der Baubereich für ein Gebäude verschoben worden ist oder das Reglement neu eine Bestimmung über den preisgünstigen Wohnungsbau beinhaltet. Eine Wiederholung des Mitwirkungsverfahrens erfolgt lediglich bei groben Mängeln der Information.

Die Vorinstanz ist im Rahmen der Ortsplanungsrevision bereit zu prüfen, ob ein Anspruch des Beschwerdeführers auf Umzonung der Liegenschaft besteht, sofern alle nötigen Voraussetzungen vorliegen. Es gibt keinen Anhaltspunkt, weshalb die Einwohnergemeinde diesen Anspruch grundlos verweigern könnte. Von einer Rechtsverletzung oder einem Planungsfehler der Vorinstanz kann keine Rede sein. Der Entscheid der Stimmberechtigten steht vollumfänglich im Einklang mit den raumplanerischen Zielen und Planungsgrundsätzen und überzeugt planerisch. Der Regierungsrat kann nur dann einschreiten, wenn der angefochtene Beschluss der Stimmberechtigten der Gemeinde schlechthin nicht mehr vertretbar wäre. Dies ist vorliegend offenkundig nicht der Fall.

Es liegt zudem eine zweckwidrige Verwendung des Beschwerdeverfahrens vor, indem der

Beschwerdeführer geltend macht, dass er die vorliegende Beschwerde nicht erhoben hätte, wenn die Vorinstanz seinem Umzonungsgesuch stattgegeben hätte.

Der Regierungsrat weist die Beschwerde ab.

Es geht um eine Baubewilligung. Auf Beschwerde hin erwägt der Regierungsrat, dass sowohl der Raum «Lager Gartenmöbel» als auch die Reduits im Erdgeschoss und Obergeschoss zur anzurechnenden Geschossfläche zu zählen sind. Dadurch wird die maximal zulässige Ausnützung überschritten. Die Baubewilligung kann nicht unter Auflagen erteilt werden, weil eine Projektanpassung, welche z. B. den Raum «Lager Gartenmöbel» gar nicht mehr vorsieht, auch das äussere Erscheinungsbild des Baus verändert. Dies müsste entsprechend öffentlich aufgelegt werden. Die Bauherrschaft muss das Projekt entsprechend anpassen.

Die Einstellhalle ist weder als Unterniveaubaute noch als selbständiger Anbau zu betrachten, sondern vielmehr als Teil des Erdgeschosses zu qualifizieren. Sowohl der klare Wortlaut als auch der Sinn und Zweck von § 6 Abs. 3 V PBG lassen den Schluss zu, dass die Einstellhalle bei der Gebäudelängenbemessung als Teil der Gesamtgebäude zu berücksichtigen ist. Damit wird nach der gemeindlichen Bauordnung in der Zone W2b die maximal zulässige Gebäudelänge um rund zehn Meter deutlich überschritten.

Der äussere Rand der Balkone muss als Gebäudefassade betrachtet werden. Der äusserste Punkt an der Gebäudefassade im Erdgeschoss befindet sich deutlich höher als drei Meter über dem gewachsenen Terrain. Das Erdgeschoss zählt gemäss § 14 Abs. 1 V PBG mehr als zwei Geschosse. Der EG-Fussboden liegt maximal drei Meter bzw. nirgend höher als drei Meter über dem gewachsenen Terrain und das Erdgeschoss gilt als ein volles Geschoss. Die Rüge der Beschwerdeführenden erweist sich in diesem Punkt als unbegründet.

Ob die Rücksprünge zur Fassadenlänge hinzugezählt werden oder nicht, ist gemäss gemeindlicher Bauordnung auszulegen und im Rahmen einer hier vorliegenden summarischen Prüfung unverhältnismässig. Die Frage der Einpassung wird vom Regierungsrat nicht beantwortet, da das Projekt aufgrund der überschrittenen maximalen Gebäudelänge grundlegend überarbeitet werden muss. Es ist festzuhalten, dass die kantonale Denkmalpflege in ihrer Stellungnahme und auch am Augenschein u.a. festgehalten hat, dass eine Beeinträchtigung der sich in der Nähe befindenden schützenswerten bzw. geschützten Denkmäler gemäss § 29 Denkmalschutzgesetz ausgeschlossen werden kann. Der Gemeinde kommt zudem ein grosses Ermessen bei der Beurteilung der Einpassung im Einzelfall zu. Bei der Interessenabwägung ist das Interesse der Verdichtung mit zu berücksichtigen. Im Weiteren würde die Auslegung und Berücksichtigung der Quartierstruktur gemäss Ansicht der Beschwerdeführenden zur Unüberbaubarkeit des vorderen Grundstückteils führen, was ein schwerer Eingriff in das Eigentum der Bauherrschaft ist. Für einen solchen schweren Eingriff bilden die allgemein gehaltenen Ästhetik-Generalklauseln in keinem Fall eine hinreichende Rechtsgrundlage.

Die Erfüllung der Erschliessungserfordernisse ist durch die Vorinstanz bei einem neuen überarbeiteten Baugesuch zu prüfen.

Der Regierungsrat heisst die Beschwerde gut.

44.11 Entscheid des Regierungsrats vom 29. Mai 2018 i.S. S.-S.

Es geht um ein Baugesuch betreffend einer nachträglichen Baubewilligung von zwei bereits erstellten Autoabstellplätzen. Auf Beschwerde hin erwägt der Regierungsrat, dass es innerhalb des Perimeters eines rechtskräftigen Bebauungsplans für die jeweilige Eigentümerschaft keine Baupflicht gibt. Sofern es aber zur Errichtung oder Änderung einer Baute oder Anlage kommt, sind die im Bebauungsplan festgelegten Vorschriften zu beachten. Die Bewilligung einer befristeten oder unbefristeten Zwischennutzung gestützt allein auf die gemeindliche Bauordnung ist dann nicht mehr möglich. Die

Errichtung von Parkflächen unterliegt gemäss Art. 22 Abs. 1 RPG i.V.m. § 4 Abs. 1 V PBG der Baubewilligungspflicht. Diese müssen somit die Vorschriften des Bebauungsplans einhalten. Eine Zwischennutzung der Erschliessungs- bzw. Anlieferungsfläche als Parkfläche missachtet die Vorgaben des Bebauungsplans und verletzt dessen Sonderbauvorschriften.

Die Vorinstanz hat zu Recht das Baugesuch der Beschwerdeführerin abgewiesen und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verfügt. Der Bebauungsplan lässt in Bezug auf die Bewilligung des hier umstrittenen Parkplatzes keinen Ermessensspielraum offen. Eine Ausnahmebewilligung konnte nicht erteilt werden, weshalb die Abweisung des Baugesuchs nicht überspitzt formalistisch oder gar willkürlich war. Die Anordnung des Rückbaus ist verhältnismässig. Ein Augenschein musste nicht durchgeführt werden, da dieser nicht geeignet gewesen wäre, an der vorliegenden rechtlichen Beurteilung etwas zu ändern.

Der Regierungsrat weist die Beschwerde ab.

44.12 Entscheid des Regierungsrats vom 12. Juni 2018 i.S. C. H.

Es geht um eine Beschwerde betreffend Erforderlichkeit einer Baubewilligung für den Bau einer Wärmepumpe und ein baupolizeiliches Verfahren. Auf Beschwerde hin erwägt der Regierungsrat, dass in Bezug auf die streitbetroffene Luft-Wärme-Pumpe (nachfolgend: LWP) keine Baubewilligung seitens des Gemeinderats vorliegt. Entsprechend ist der angefochtene Entscheid des Gemeinderats aufzuheben. Die Gemeinde ist anzuweisen, ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen und dabei die materielle Rechtmässigkeit der LWP zu prüfen. Die Vorinstanz hat die Anlage betreffend Einhaltung der Planungswerte unter Beizug der Vollzugshilfe 6.21 «Lärmtechnische Beurteilung von Luft / Wasser-Wärmepumpen» der Vereinigung kantonaler Lärmschutzfachleute nochmals zu prüfen. Die Vorinstanz hat sich für jene Massnahme zu entscheiden, welche im Rahmen des Vorsorgeprinzips und des Verhältnismässigkeitsgrundsatzes gemäss Art. 5 Abs. 2 BV den besten Lärmschutz gewährleistet. Dies kann dazu führen, dass verschiedene Lärmschutzmassnahmen kumulativ anzuordnen sind oder projektbezogene Verbesserungen bzw. Projektvarianten in Betracht gezogen werden. Der aktuelle Standort der LWP ist nicht optimal, weshalb eine Verlegung des Standorts der Anlage, die Wahl einer Wärmepumpe, welche im Gebäude untergebracht werden kann und die Möglichkeit baulicher Lärmschutzmassnahmen zu prüfen sind.

Der Regierungsrat heisst die Beschwerde gut.

Entscheid des Regierungsrats vom 10. Juli 2018 i.S. M. A.-S.

Es geht um eine Erweiterung einer Garage und den Umbau eines Einfamilienhauses. Auf Beschwerde hin erwägt der Regierungsrat, dass die geltende Arealbebauungsbewilligung keine ausnützungsrelevante Erweiterung der bestehenden Liegenschaft zulässt. Im Weiteren bewirkt die neue, heute geltende Ausnützungsberechnung in § 16 V PBG eine Vergrösserung der Ausnützungsreserve. Diese vorhandene Ausnützungsreserve liegt jedoch nicht auf den einzelnen Bauparzellen, sondern auf der Gesamtheit der Parzellen innerhalb des Arealbebauungsperimeters. Die Vorinstanz kam zu Recht zum Schluss, dass das erforderliche Quorum für eine Änderung der Arealbebauung gemäss § 29 Abs. 1 lit. b PBG erfüllt ist. Der vorinstanzliche Entscheid erweist sich als unvollständig. Zum einen wurde die neu vorhandene Ausnützungsreserve, welche durch die neue Ausnützungsberechnung mittels AGF entstanden ist und auf der gesamten Arealbebauung liegt, nicht berechnet und entsprechend von der Vorinstanz nicht geprüft. Zum anderen hat die Vorinstanz keine Vereinbarung der Arealgenossen über die Aufteilung dieser Reserven verlangt und diesbezüglich keinen Entscheid getroffen. Der angefochtene Entscheid ist daher aufzuheben und die Sache an die Vorinstanz zur vollständigen Sachverhaltsermittlung und zur Neubeurteilung zurückzuweisen. Der Vollständigkeit halber entscheidet der Regierungsrat weiter, dass von der Kleinbaute keine direkte Verbindung zum Wohnhaus erstellt werden darf.

Für die Behandlung des durch die Beschwerdeführer gestellten Ausstandbegehrens ist der Gemeinderat

zuständig. Auf den Antrag kann mangels sachlicher Zuständigkeit nicht eingetreten werden. Ein Ausstandsbegehren ist bei der Vorinstanz einzureichen.

Der Regierungsrat heisst die Beschwerde gut.

44.13 Entscheid des Regierungsrats vom 10. Juli 2018 i.S. B. H.

Es geht um eine Baubewilligung und insbesondere die Installation einer Luft/Wasser-Wärmepumpe. Auf Beschwerde hin erwägt der Regierungsrat, dass die Beschwerdegegnerin mit der gewählten Anlage und dem beabsichtigten Aufstellungsort dafür gesorgt hat, dass die massgeblichen Planungswerte deutlich einhalten werden. Insbesondere hat sie mit diesen Massnahmen auch dem Vorsorgeprinzip hinreichend Rechnung getragen. Die zusätzlichen vom Beschwerdeführer verlangten Massnahmen erweisen sich aufgrund der damit verbundenen finanziellen Anwendungen und sonstigen Nachteilen als un verhältnismässig bzw. als wirtschaftlich nicht tragbar. Dies gilt vorliegend umso mehr, wenn beachtet wird, dass die vorgenommene Immissionsbeurteilung unter mehreren Gesichtspunkten (Schallleistungspegel der Anlage, Berücksichtigung der Schalldämpfung durch vorhandene Nebenbauten etc.) auf der sicheren Seite liegt. Die vom Beschwerdeführer in Bezug auf die Einhaltung des Vorsorgeprinzips geäusserte Kritik ist unbegründet.

Der Regierungsrat weist die Beschwerde ab.

44.14 Entscheid des Regierungsrats vom 10. Juli 2018 i.S. M. M.-S.

Es geht um eine nachträgliche Baubewilligung. Auf Beschwerde hin erwägt der Regierungsrat, dass der Poller und der Schlüsselpfosten die Stichstrasse soweit einengen, dass dadurch die öffentlich-rechtlichen Vorschriften betreffend Feuerwehrzufahren nicht mehr eingehalten sind. Die Erschliessung insbesondere des Grundstücks mit einer Feuerwehrzufahrt ist nicht mehr gegeben. Ein Rück- bzw. Umbau des Schlüsselpfostens erweist sich als verhältnismässig. Die Beschwerdeführenden 1 sind angewiesen, den Schlüsselpfosten mit einem Einheitsschloss auszustatten oder zu entfernen. Die Beschwerdeführerin 2 wird angewiesen, den Poller zu entfernen. Der Gemeinderat hat den Rückbau somit zu Recht verfügt.

Die Vorinstanz muss sich eine Verletzung des rechtlichen Gehörs vorwerfen lassen, da sie den Beschwerdeführenden keine Einsicht in die Akten gewährte.

Der Regierungsrat weist die Beschwerde ab.

44.15 Entscheid des Regierungsrats vom 10. Juli 2018 i.S. J. E. V.

Es geht um eine Baubewilligung für die Erstellung einer Gartenanlage samt Sitzplatz auf einer ehemaligen Boccia-Bahn. Auf Beschwerde hin prüft der Regierungsrat, ob für das Bauvorhaben zu Recht kein Baugesuch, sondern lediglich eine Bauanzeige eingereicht worden ist. Der Regierungsrat hat erstens darüber zu entscheiden, ob die baulichen Umgestaltungen auf dem Grundstück der Baubewilligungspflicht unterliegen und ob dafür das ordentliche Baubewilligungsverfahren hätte durchgeführt werde müssen. Zweitens, ob für die Bauarbeiten ein Baustopp verfügt werden muss.

Nutzungsänderungen sind nur dann bewilligungspflichtig, wenn der neue Verwendungszweck in der betreffenden Zone entweder nicht gestattet ist oder die mit der neuen Nutzung verbundenen Auswirkungen intensiver sind als die bisherigen, wovon vorliegend nicht auszugehend ist. Der Abbruch der Boccia-Bahn fällt nicht unter die Baubewilligungspflicht gemäss Art. 22 Abs. 1 RPG. Beim Bedecken des Grundstücks mit Gartenkies, dem Erstellen eines ca. 50 m2 grossen, offenen Gartensitzplatzes, dem Anlegen von zwei Gemüsebeeten sowie der Sicherstellung des Zugangs vom einen Grundstück zum anderen über eine Metalltreppe handelt es sich um eine klassische Garten- und Aussenraumgestaltung. Diese bewegt sich im ortsüblichen Rahmen und ist aufgrund ihres Ausmasses nicht geeignet, die öffentlichen oder nachbarlichen Interessen zu tangieren. Sie wirken sich weder auf eine relevante Weise auf die Umgebung aus noch führen sie zu einer wesentlichen Veränderung des Landschaftsbilds. Sie

beeinträchtigen weder die Umwelt noch die Erschliessung. Damit muss dafür kein Baubewilligungsverfahren durchgeführt werden. Für Bäume und Pflanzen besteht grundsätzlich keine Bewilligungspflicht. Das bestehende Terrain wird gemäss eingereichter Bauanzeige inklusive Umgebungsgestaltungsplan nach Abbruch der Boccia-Bahn wiederhergestellt, womit keine bewilligungspflichtigen Terrainveränderungen vorgenommen werden. Die Vorinstanz konnte während der Baukontrolle aufgrund der laufenden Bauarbeiten noch nicht beurteilen, ob das Terrain auf einer anderen Höhe liegt und das grossflächige Fundament mit Armierungseisen und Frostriegel samt Zuleitungen erstellt wurde, weshalb dies nicht Gegenstand des vorinstanzlichen Entscheids bilden konnte. Dabei handelt es sich so oder so lediglich um eine baupolizeiliche Aufgabe, welche gemäss § 68 Abs. 1 i.V.m. § 7 Abs. 3 PBG in der Zuständigkeit der Vorinstanz liegt.

Eine Verletzung fremden Eigentums lässt sich nicht erkennen, wobei den Beschwerdeführern jederzeit der Zivilweg offen steht. Die Vorinstanz hat von der Bauherrschaft die Einreichung eines Entsorgungsnachweises für die Entsorgung der Bauabfälle verlangt. Für diesen Nachweis bedarf es keiner Durchführung eines Baubewilligungsverfahrens. Eine gastgewerbliche Nutzung ist nicht Gegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens, so dass darauf nicht einzugehen ist und für die Frage der Bewilligungspflicht ohnehin nicht relevant ist.

Eine Baubewilligungspflicht lässt sich im Rahmen der Rechtsgleichheit immer nur anhand einer Gesamtbetrachtung aller im Einzelfall massgebenden Elemente und involvierten Interessen bestimmen. Ein Dachfenster ist nicht in jedem Fall gleich wie die hier zu beurteilenden Gartenarbeiten zu behandeln, da sich die baulichen Massnahmen grundsätzlich unterscheiden. Ein Dachfenster verändert ein bestehendes, den Raum prägendes Gebäude, während Bepflanzungen und die Erstellung eines Gartensitzplatzes ausschliesslich den Aussen- resp. den Gartenbereich betreffen.

Ein Baustopp erweist sich weder als geeignet noch als erforderlich, um den ursprünglichen Zustand zu erhalten. Die Voraussetzungen für die Anordnung vorsorglicher Massnahmen gemäss § 17 Abs. 1 VRG sind ebenfalls nicht erfüllt, was dazu führt, dass auch der verfahrensmässige Antrag der Beschwerdeführenden auf Einstellung der Bauarbeiten abzuweisen ist.

Der Regierungsrat weist den Antrag auf Durchführung eines ordentlichen Baubewilligungsverfahrens ab.

44.16 Entscheid des Regierungsrats vom 4. September 2018 i.S. I. N. F. A.

Es geht um eine Baubewilligung eines Mehrfamilienhauses. Auf Beschwerde hin erwägt der Regierungsrat, dass die im Namen der Interessengemeinschaft eingereichte Beschwerde auf die Namen der Privatpersonen lautet und das Entscheid-Dispositiv durch die Vorinstanz entsprechend angepasst werden soll.

Die Wohn- und Esszimmer liegen im westlichen Teil des Gebäudes. In westlicher Richtung sind Fensterfronten geplant, die deutlich grösser sind als auf den übrigen Gebäudeseiten. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden liegt die Hauptwohnrichtung klar auf der westlichen Gebäudeseite. Bei der südlichen Fassade gilt somit nicht der grosse Grenzabstand, sondern der kleine, welcher vorliegend eingehalten wird. Es gibt entgegen der Auffassung der Beschwerdeführenden keine Bauvorschrift, welche regelt, dass es bei einer wenig befahrenden Quartierstrasse aus Gründen der Wohnhygiene verboten ist, die Hauptwohnrichtung der Strassenseite auszurichten. Die gemeindliche Bauordnung betreffend Attikageschoss findet vorliegend keine Anwendung, weshalb der minimale Grenzabstand eingehalten ist. Inwiefern die Profilierung irreführend gewesen ist, ist nicht ersichtlich und wird in der Beschwerdeschrift nicht nachvollziehbar dargelegt. Dass die Profilierung und Publikationen genügten, zeigt sich am Umstand, dass die Beschwerdeführenden im Stande waren ihre Einsprache zielgerichtet zu formulieren und rechtzeitig einzureichen, wobei Bauprofile nicht den Zweck haben, bereits absolut genau und in jedem Detail korrekt zu sein, sondern lediglich auf das Bauprojekt aufmerksam machen.

Das umstrittene Bauvorhaben liegt in der Wohnzone W2b, in der zwei Vollgeschosse sowie ein Attikageschoss zulässig sind. Gemäss Baugesuch und entsprechenden Plänen ist zu entnehmen, dass die gedeckte Terrasse des Attikageschosses offen gestaltet ist und auch die Balkone des Obergeschosses westseitig nicht verglast ist. Die entsprechenden Flächen sind demnach nicht zur Grundfläche zu rechnen. Die Grundfläche des Attikageschosses hält die Voraussetzungen von § 8 Abs. 2 V PBG ein.

Würde die Baubewilligung für das vorliegende Bauprojekt verweigert, so läge eine Einschränkung der Eigentumsgarantie nach Art. 26 BV vor, welche nur zulässig ist, falls die Voraussetzungen von Art. 36 BV erfüllt sind. Durch die Ästhetikvorschrift werden die baulichen Möglichkeiten nicht grundsätzlich in Frage gestellt. Die Vorinstanz hat die Umgebung in seine Würdigung einbezogen und kam zum Schluss, dass es sich um ein heterogen gestaltetes Quartier handelt und sich das Bauvorhaben gut in die Umgebung einordnet.

Der Regierungsrat heisst die Beschwerde insofern gut, indem die Einzelpersonen anstatt der Interessengemeinschaft als Beschwerdeführende genannt werden. Zum Übrigen weist er die Beschwerde ab.

44.17 Entscheid des Regierungsrats vom 11. September 2018 i.S. Z. et. al.

Es geht um die Baubewilligung einer Mobilfunkanlage mit einer neuen Antennentragkonstruktion samt Technikschrank auf einem Flachdach eines Mehrfamilienhauses. Auf Beschwerde hin erwägt der Regierungsrat, dass auf die Beschwerde zweier Beschwerdeführerinnen nicht eingetreten wird, da es ihnen an der formellen Beschwer fehlt. In Bezug auf die Prüfung von zweckmässigeren Standorten durch die Vorinstanz im Rahmen der Untersuchungsmaxime gemäss §§ 12 ff. VRG entscheidet der Regierungsrat, dass die Prüfung von besseren Alternativstandorten nicht im Baubewilligungsverfahren zu prüfen ist, sofern keine entsprechenden planungsrechtlichen Vorschriften des Kantons oder der Gemeinden existieren. Die gemeindlichen Bewilligungsbehörden haben Gelegenheit, rechtzeitig auf problematische Standorte hinzuweisen und haben vor der Eingabe eines konkreten Bauvorhabens die Möglichkeit auf einen problematischen Standort hinzuweisen. Eine entsprechende Kognition der Vorinstanz auf einen Alternativstandort lässt sich nicht ableiten, weshalb vorliegend der Untersuchungsgrundsatz nicht verletzt ist.

Bei den Anlagegrenzwerten gemäss NISV handelt es sich nicht um Gefährdungswerte, sondern um vorsorgliche Emissionsbegrenzungen, welche die Strahlung auf das technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbare Mass reduzieren. Eine Messung hat die Vorinstanz angeordnet, welche ergab, dass durch die Anlage keine Überschreitung des Anlagegrenzwerts vorliegt.

Die geplante Mobilfunkanlage ist gemäss Regierungsrat zonenkonform, da sie dem Zweck der Nutzungszone entspricht. Es besteht damit ein Anspruch auf Erteilung der Bewilligung für die vorgesehene Zone, sofern die Anforderungen des kommunalen und kantonalen Rechts erfüllt werden. Diese sind vorliegend eingehalten.

Betreffend Einordnung kommt der Regierungsrat zum Schluss, dass die ästhetische Generalklausel nicht dazu führen darf, dass deren Konkretisierung vollständig einer rein einzelfallbezogenen und damit nicht mehr voraussehbaren Rechtsanwendung seitens der kommunalen Bewilligungsbehörden vorbehalten bleibt. Die im Interesse des Ortsbildschutzes erlassenen Bestimmungen dürfen die Wahrnehmung des Versorgungsauftrags der Mobilfunkbetreiber gemäss Fernmeldegesetz nicht vereiteln. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass Mobilfunkanlagen als gesellschaftlich akzeptierte Begleiterscheinungen der heutigen Zivilisation betrachtet werden und entsprechend mit einer nachträglichen Errichtung zu rechnen ist. Der Mast der geplanten Mobilfunkanlage überragt das Flachdach der Standortliegenschaft um rund 5 Meter. Nach der einschlägigen Rechtsprechung gelten Mobilfunkanlagen selbst mit einer Höhe von 6,3 Metern noch als durchschnittlich dimensionierte Infrastrukturanlagen, womit die geplante Antenne nicht überdurchschnittlich dimensioniert ist. Es kann keine Rede davon sein, dass die geplante Mobilfunkanlage Schutzobjekte tangiert, welche sich in

unmittelbarer Nähe befinden. Die Standortliegenschaft und deren Umgebung weisen weder städtebauliche noch architektonische Akzente auf, welche als überdurchschnittlich oder besonders bemerkenswert bezeichnet werden können. Dies gilt selbst dann, wenn die Errichtung solcher Anlagen in einer Wohnzone die Attraktivität des Gebiets zum Wohnen nachweislich beeinträchtigt und die Kaufpreise oder Mietzinse für Liegenschaft mindern.

Einschränkungen von Grundrechten wie die Eigentumsfreiheit setzen eine gesetzliche Grundlage, ein öffentliches Interesse und die Verhältnismässigkeit voraus. Eine Abweisung des Baugesuchs würde die Bauherrschaft unverhältnismässig in ihren verfassungsmässigen Rechten beschränken, und zwar in erster Linie in ihrer Wirtschaftsfreiheit. Un verhältnismässig eingeschränkt wäre zudem das Recht gemäss Art. 16 Abs. 3 BV, wonach jede Person das Recht hat, Informationen frei zu empfangen, was zu einer schlechteren Übermittlungsqualität führen würde. Dies würde im Widerspruch zum Grundversorgungsauftrag der Bauherrschaft gemäss Art. 14 FMG und Art. 15 Abs. 1 lit. d FDV stehen. Bei der geplanten Anlage sind die ästhetischen Minimalstandards eingehalten, auch in Bezug auf den Standort des Technikschranks und dessen Farbgebung.

Die Beschwerdeführer machen eine materielle Enteignung geltend. Die Baubewilligungsbehörde überprüft das Baugesuch lediglich auf Übereinstimmung mit den Vorschriften des öffentlichen Rechts und entscheidet nicht darüber, ob die Übereinstimmung mit den Vorschriften erfüllt ist. Sie entscheidet gemäss § 30d V PBG nicht über die zivilrechtlichen Verhältnisse. Die Feststellung des Tatbestands der materiellen Enteignung fällt weder in die Zuständigkeit der Vorinstanz noch in jene des Regierungsrats, sondern obliegt gemäss § 56 Abs. 2 PBG der Schätzungskommission. Das Vorliegen einer materiellen Enteignung kann nicht im Baubewilligungsverfahren geprüft werden, da die Rechtskraft eines Baubewilligungsentscheids einen allfälligen Entschädigungsanspruch aus materieller Enteignung erst begründen würde.

Der Regierungsrat weist die Beschwerde ab.

44.18 Entscheid des Regierungsrats vom 4. Dezember 2018 i.S. P. B.

Es geht um eine Überprüfung der privaten Abwasserleitungen. Auf Beschwerde hin erwägt der Regierungsrat, dass die Beschwerde aufgrund der fehlerhaften Rechtsmittelbelehrung als rechtzeitig eingereicht zu betrachten ist und dass der Beschwerdeführer zur Erhebung der Beschwerde legitimiert ist. Materiell ist die angefochtene Verfügung aufzuheben, zumal sie die Eigentumsrechte der Nachbarin verletzt und im vorliegenden Kontext keine rechtlichen Grundlagen bestehen, um den Beschwerdeführer zu verpflichten, auf fremdem Grund Kanalfernsehaufnahmen durchführen zu lassen. Die Verfügung ist an die Vorinstanz zurückzuweisen zwecks formell korrekter Eröffnung. Grundsätzlich besteht aber ein hohes öffentliches Interesse daran, dass private Abwasserleitungen dicht sind.

Der Regierungsrat heisst die Beschwerde gut.

44.19 Entscheid des Regierungsrats vom 4. Dezember 2018 i.S. S. et al.

Es geht um den Abbruch und den Neubau einer Asylunterkunft. Auf Beschwerde hin erwägt der Regierungsrat, dass die angefochtene Baubewilligung sowie der Einspracheentscheid bereits aus formellen Gründen in Gutheissung der Verwaltungsbeschwerde integral aufzuheben ist. Die Vorinstanz hätte als Baubewilligungsbehörde prüfen müssen, ob an das vorliegende Baugesuch nicht strengere Massstäbe betreffend Zonenkonformität im Interesse des Landschafts-, Natur- und Heimatschutzes gestellt werden müssen. Insbesondere, weil ein Bebauungsplan als Sondernutzungsplan auch Vorschriften enthalten kann, welche den kantonalen und gemeindlichen Bauvorschriften gemäss § 32 Abs. 1 PBG vorgehen. Die Vorinstanz hat die Zonenkonformität einzig aufgrund der gemeindlichen Bauordnung beurteilt und dabei die Regelungen des Bebauungsplanes ausser Acht gelassen. Damit hat sie die einschlägigen Bauvorschriften nicht angewendet und § 18 VRG verletzt, da die zuständige Behörde das für die Würdigung des massgeblichen Sachverhalts massgebliche Recht von Amtes wegen

anzuwenden hat. Die Vorinstanz hat auch den Untersuchungsgrundsatz nach § 12 VRG missachtet, indem sie nicht abklärte, ob und allenfalls inwiefern die konkrete Umgebung des Grundstücks gemäss Bebauungsplan betrachtet erhöht empfindlich ist und ob sich die gemäss Baugesuch vorgesehene Art der Nutzung überhaupt mit den Vorschriften des Bebauungsplans zu vereinbaren ist. Beim Entscheid, ob im Interesse des Landschafts-, Natur- und Heimatschutzes bei der Beurteilung strengere Massstäbe anzusetzen sind, handelt es sich um einen Ermessensentscheid der Baubewilligungsbehörde. Im angefochtenen Entscheid finden sich in Bezug auf zonenrechtliche Vereinbarkeit des Bauvorhabens mit dem Bebauungsplan gar keine Ausführungen, weshalb der Vorinstanz zusätzlich eine Verletzung ihrer Begründungspflicht gemäss § 20 Abs. 1 VRG und eine Missachtung des verfassungsmässigen Anspruchs auf das rechtliche Gehör gemäss Art. 29 Abs. 2 BV im Rahmen der Begründungspflicht zur Last fällt. Aus verfahrensökonomischen Gründen kann die Prüfung der übrigen Rügen der Beschwerdeführenden unterbleiben. Darin liegen schwerwiegende Verfahrensmängel, welche im Rechtsmittelverfahren nicht geheilt werden können. Die Kostenregelung betreffend Ausstandsbegehren gegen ein Regierungsratsmitglied weist der Regierungsrat ab, da es gemäss bundesgerichtlicher Praxis zulässig ist, der in der Ausstandsfrage unterlegenen Partei die im Zwischenverfahren angefallenen Verfahrenskosten aufzuerlegen.

Der Regierungsrat heisst die Beschwerde gut.

44.20 Entscheid des Regierungsrats vom 18. Dezember 2018 i.S. E. und Z.

Es geht um ein nachträgliches Baugesuch eines Sichtschutzes. Auf Beschwerden einereseits der Nachbarschaft (Beschwerdeführer 1) andererseits der Bauherrschaft (Beschwerdeführer 2) hin erwägt der Regierungsrat, dass die einzelnen Sichtschutzwände in der Nachbarschaft zumindest teilweise durchlässig sind und nicht die gesetzliche maximale Höhe erreichen. Der vorliegende Sichtschutz ist jedoch komplett mit horizontal verbauten Schalungstafeln erstellt worden, welche auf Seiten der Beschwerdeführenden 1 ursprünglich noch die typisch gelbliche Färbung aufwiesen. Schalungstafeln sind auf der Baustelle anzutreffen und ohne entsprechende Bemalung nicht zur Gartengestaltung geeignet. Die Auflage der Vorinstanz, wonach die Sichtschutzwand mit einem Holzfarbton bemalt werden soll, ist in jedem Fall angemessen.

Die Strecke von der Hausfassade bis zur Strasse beträgt rund 33 Meter. Die Sichtschutzwand mit einer Länge von 7.5 Metern entspricht somit 23 Prozent der Strecke. Von einer vollständigen Einfriedung kann damit keine Rede sein. Die Sichtschutzwand erweist sich in jedem Fall als bebauungsplankonform, zumal die Durchlässigkeit über den deutlich überwiegenden Teil der Strecke gewährleistet ist. Daran ändert die bestehende Grenzbepflanzung nichts. Aus der Bewilligung der jetzigen Sichtschutzwand kann nicht abgeleitet werden, dass die Beschwerdeführenden 1 ohne Weiteres das Recht haben, eine neue Sichtschutzwand auf ihrem Grundstück ergänzend zur Sichtschutzwand der Beschwerdeführenden 2 anzusetzen.

Vorliegend weist die Sichtschutzwand gemäss Augenscheinprotokoll beim Gebäude eine Höhe von 1,8 Metern auf. Aufgrund des leicht abfallenden Bodens steigt die Höhe und ist im unteren Teil einige Zentimeter höher als 1,8 Meter. Somit übersteigt die Sichtschutzwand teilweise die maximal an der Grenze zugelassene Höhe und ist ohne Zustimmung der Nachbarschaft an der Grenze nicht bewilligungsfähig.

Eine kleine stirnseitige Querstützte trägt zur Stabilität der Sichtschutzwand bei und ragt rund zwei Zentimeter auf das nachbarliche Grundstück. Weiter ragt eine Platte auf das Nachbargrundstück. Diese einzelnen Teile der Sichtschutzwand überschreiten die Grundstücksgrenze. Sie sind nicht bewilligungsfähig und deshalb zurückzubauen. Diverse Schrauben und Nägel auf Seiten der Beschwerdeführenden 1 ragen aus der Sichtschutzwand heraus. Diese Schrauben und Nagelspitzen stellen eine Gefahr für Personen und Tiere dar. Dieser Mangel ist zu beheben.

Die angefochtene Baubewilligung ist zu schützen und mit weiteren Auflagen zu ergänzen, namentlich mit der Pflicht zur Entfernung von überragenden Bauteilen, der Entfernung von gefährlichen Gegenständen

und zur Kürzung der Höhe der Sichtschutzwand auf durchgehend 1,8 Meter. Zur Durchführung dieser Arbeiten ist der Beschwerdeführenden 2 eine Frist von drei Monaten ab Rechtskraft dieses Entscheids einzuräumen, die Umsetzung steht ihr frei. Die Sichtschutzwand muss angepasst werden, so dass ein sicherer und baurechtskonformer Zustand hergestellt wird. Eine Demontage, Anpassung und anschliessender Wiederaufbau erweisen sich als verhältnismässig.

Der Regierungsrat heisst die Beschwerde teilweise gut.

Stichwortverzeichnis

Auml;sthetische Generalklausel, 10, 14

Abgrabungen, 7
Abwasserleitungen, 15
Akteneinsichtsrecht, 12
Arealbebauung, 11
Asylzentrum, 15
Attikageschoss, 14
Augenschein, 11
Ausnuuml;tzungsreserve, 11
Aussichtslosigkeit, 9
Ausstand, 12

Balkone, 10
Baubewilligungspflicht, 11
Baubewilligungsverfahren, nachtrauml;glich, 12
Baubewilligungsverfahren, ordentliches, 12
Baupolizeiliche Massnahmen, 11, 13
Baustopp, 13
Bebauungsplan, 5, 10
Begruuml;ndungspflicht, 16
Beschwerdelegitimation, 5, 9
Blendwirkung, 8
Bundesinventar der schuuml;tzenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS), 5, 7

Denkmalpflege / Denkmalschutz, 5, 7, 10
Dienstbarkeitsvertrag, 8
Dienstleistungsvertrag, 7

Eigentumsgarantie, 14, 15
Einfriedungen, 16
Einordnung, 7, 8, 10, 14
Enteignung, 15
Entwauml;sserung, 6
Erdgeschoss, 8
Ermessen, 11
Erschliessung, 10

Fahrzeugabstellplatz / Parkplatz, 8, 10
Feuerwehrzufahrt, 12
Frist, 9
Fristerstreckung, 6
Fruchtfolgeflauml;chen, 6

Garage, 8
Geschossflauml;che, 10
Gewachsenes Terrain, 8
Grenzabstand, 6

Hauptwohnrichtung, 13

Koordinationsgebot, 8
Kostenverteilung, 6

Lauml;rmimmissionen, 7
Lauml;rmschutz, 11
Lichtimmissionen, 7
Luft/Wasser-Wauml;rmepumpe, 12

Meteorwasser, 6
Mobilfunkantenne, 14

Nauml;herbaurecht, 7
Nachtrauml;gliche Baubewilligung, 10
Nichteinzonung, 6
NISV-Grenzwert, 14
Nutzungsauml;nderung, 12

Ortsbildschutzzone, 7, 14

Plakatwand, 7
Planungswerte, 12
Poller, 12
Profilierung, 13
Projektauml;nderung, 9
Publikation, 9

Ruuml;ckbau, 12
Rechtliches Gehouml;r, 12, 16
Rechtsgleichheit, 13
Rechtsmittelbelehrung, 15

Schutzentlassung, 5
Sichtschutz, 16
Sonnenkollektoren, 8
Sportanlage, 6
Summarische Pruuml;fung, 10

Terrainverauml;nderung, 8, 13

Umzonung, 6, 9
Untersuchungsgrundsatz, 14, 16

Verbot des uuml;berspitzten Formalismus, 11
Verdichtung, 5, 10
Verhauml;ltnismauml;ssigkeit, 8, 11, 12, 15
Verkehrssicherheit, 7, 8
Vorsorgeprinzip, 11, 12

Wauml;rmepumpe, 11
Waldabstand, 5
Wiederherstellung des rechtmauml;ssigen Zustands, 6, 11
Wohnhygiene, 13

Zone mit speziellen Vorschriften, 6
Zonenkonformitauml;t, 14
Zonenplan(auml;nderung), 7
Zwischennutzung, 11