Kanton Zug

Urteile und Entscheide in Sachen Planungs- und Baurecht

Kanton Zug

Urteile und Entscheide in Sachen Planungs- und Baurecht

Inhalt

47	**2019: Regierungsrat**	5
47.1	Entscheid des Regierungsrats vom 9. April 2019 i.S. C. E. S.	5
47.2	Entscheid des Regierungsrats vom 30. April 2019 i.S. H. C. N.	5
47.3	Entscheid des Regierungsrats vom 18. Juni 2019 i.S. J. S und M. A.	5
47.4	Entscheid des Regierungsrats vom 25. Juni 2019 i.S. R. W.	6
47.5	Entscheid des Regierungsrats vom 2. Juli 2019 i.S. E. und C. W.	6
47.6	Entscheid des Regierungsrats vom 9. Juli 2019 i.S. S. N. und R. J. et. al.	7
47.7	Entscheid des Regierungsrats vom 9. Juli 2019 i.S. M. D.	8
47.8	Entscheid des Regierungsrats vom 17. September 2019 i.S. STWE P.-Strasse	9
47.9	Entscheid des Regierungsrats vom 1. Oktober 2019 i.S. A.T. et al.	9
47.10	Entscheid des Regierungsrats vom 20. November 2019 i.S. A.D.	10

47 2019: Regierungsrat

47.1 Entscheid des Regierungsrats vom 9. April 2019 i.S. C. E. S.

Es geht um eine Baubewilligung einer dritten Projektänderung bzw. die Dacheindeckung, die Vordacherweiterung, die Erweiterung der Verglasung des Dachgeschosses an der Fassade Nord-Ost sowie eine Änderung der Dachgestaltung mit neu runden Dachfenstern. Ein abgeändertes Bauprojekt muss nicht neu publiziert und aufgelegt werden, sofern das Bauvorhaben in den Grundzügen gewahrt bleibt und keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen berührt werden. Ein Bauvorhaben bleibt in seinen Grundzügen gewahrt, wenn seine Hauptmerkmale, wie namentlich die Erschliessung, der Standort, die äusseren Masse, die Geschosszahl, die Geschosseinteilung und die Zweckbestimmung im Wesentlichen unverändert bleiben. Mit der dritten Projektänderung einerseits sind – durch die Erweiterung des Vordachs in den minimalen Strassenabstand hinein – öffentliche Interessen betroffen (minimaler Strassenabstand, Verkehrssicherheit) und andererseits sind durch die weiteren baulichen Massnahmen auch nachbarliche Interessen berührt. Die Vorinstanz hat daher zu Unrecht die dritte Projektänderung gestützt auf § 45 Abs. 4 PBG ohne Publikation und Auflage bewilligt (einfaches Verfahren).

Da die gesamte Nachbarschaft der Bauherrschaft keine Möglichkeiten, sich vor dem Entscheid der Baubewilligungsbehörde zum Baugesuch zu äussern, ist die Gehörsverletzung als schwer zu bezeichnen. Dadurch hat die Vorinstanz das rechtliche Gehör der Beschwerdeführenden verletzt.

Die Rügen der Beschwerdeführenden sind begründet, weshalb ihre Beschwerde gutzuheissen ist.

47.2 Entscheid des Regierungsrats vom 30. April 2019 i.S. H. C. N.

Der Beschwerdeführer beantragt eine Baubewilligung für zwei Sichtschutzwände. Auf Beschwerde hin erwägt der Regierungsrat, dass die beiden Sichtschutzwände in der relevanten Umgebung keinen Fremdkörper darstellen. Aufgrund der Materialisierung aus Holz wirken sie besonders natürlich und wenig auffallend. Überdies weisen die vorliegend geplanten Sichtschutzwände geringe Ausmasse auf (Höhe 1,5 m, Breite nur wenige Zentimeter, Länge 6,3 m und 14.4 m) und werden zudem nahe am Gebäude erstellt. Bei den geplanten Einfriedungen handelt es sich um gewöhnliche und innerhalb der Bauzone übliche Sichtschutzwände mit geringer räumlicher Wirkung und damit um ein untergeordnetes Bauvorhaben. Durch die Erstellung diesen Sichtschutzwände wird überdies weder zusätzliches Siedlungsgebiet beansprucht noch ein besonders schützenswertes Ortsbild tangiert. Es liegen keine überwiegenden ästhetischen Interessen vor, welche der Erstellung der Sichtschutzwände entgegenstehen. Dies umso mehr, zumal in der näheren und weiteren Umgebung des Baugrundstücks bereits zahlreiche entsprechende Einfriedungen erstellt worden sind. Die Vorinstanz macht denn auch keine entsprechenden Interessen geltend und bringt keine hinreichende Begründung vor, weshalb sich die geplanten Sichtschutzwände vorliegend nicht in die Umgebung eingliedern sollte. Es ist daher nicht ersichtlich, weshalb sich das vorliegende Bauvorhaben weniger gut in die Umgebung einordnen sollte als die umliegenden – teilweise beinahe identischen – bestehenden Sichtschutzwände. Der Hinweis der Vorinstanz, wonach ein Sichtschutz aus Hecken und Sträuchern gestalterisch besser wäre, würde zudem auf ein faktisches Bauverbot für Sichtschutzwände hinauslaufen. Die Anforderung zur Errichtung eines begrünten Sichtschutzes und das damit einhergehende faktische Verbot von Sichtschutzwänden würde daher einen unverhältnismässigen Eingriff in die Eigentumsgarantie darstellen und jeglicher gesetzlichen Grundlage entbehren. Durch die Abweisung des Baugesuchs überschreitet die Vorinstanz den ihr zustehende Ermessens- und Beurteilungsspielraum. Der Regierungsrat verletzt die Gemeindeautonomie nicht, wenn er den kommunalen Einordnungsentscheid aufhebt. Die Rügen des Beschwerdeführers sind begründet, weshalb die Beschwerde gutzuheissen ist.

47.3 Entscheid des Regierungsrats vom 18. Juni 2019 i.S. J. S und M. A.

Der Beschwerdeführer beantragt die Erteilung einer Baubewilligung Neubau eines Einfamilienhauses sowie einen Carport. Auf demselben Grundstück befindet sich auf der Ostseite bereits ein bestehendes Einfamilienhaus. Die beiden Häuser sollen mit einem Carport im Erdgeschoss verbunden werden. Auf Beschwerde hin erwägt der Regierungsrat, dass der Carport die beiden Häuser im Erdgeschoss direkt

und untrennbar miteinander verbindet und diese dadurch als ein Gebäude wahrgenommen werden. Rein optisch betrachtet ist auch der unterirdisch als Keller dienende Verbindungsbau als eine Verbindung zwischen den beiden Gebäudeteilen wahrzunehmen. Die beiden Gebäude sind somit im Erd- und Obergeschoss sowohl konstruktiv als auch äusserlich erkennbar direkt miteinander verbunden und daher offenkundig als ein Gebäudekomplex zu beurteilen. Der gesamte Gebäudekomplex muss jedoch die in der Zone W2b maximal zulässige Gebäudelänge von 30 Metern einhalten. Diese ist gemäss den vorliegenden Bauplänen mit 28,33 Meter offenkundig eingehalten.

Die Vorinstanz ist davon angegangen, dass zwischen beiden Häusern der Gebäudeabstand eingehalten werden müsse. Sie hat sich bei der Prüfung des Baugesuchs lediglich auf die Frage der Einhaltung des Gebäudeabstands beschränkt. Sie ist nicht verpflichtet, das Baugesuch integral zu prüfen. Allfällige Eventualerwägungen der Vorinstanz zu weiteren Einwänden für die Beschwerdeführenden könnten wohl von Interesse sein. Die Vorinstanz hat mit diesem Vorgehen das rechtliche Gehör nicht verletzt. Mangels gesetzlicher Grundlage kann der Regierungsrat ausserdem die Vorinstanz bei einer Rückweisung zur Neubeurteilung selbst bei Fristüberschreitungen nicht dazu verpflichten, den Entscheid innert Monatsfrist neu zu beurteilen.

In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird der Entscheid aufgehoben und zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückgewiesen.

47.4 Entscheid des Regierungsrats vom 25. Juni 2019 i.S. R. W.

Der ursprüngliche Beschwerdeentscheid des Regierungsrat vom 23. Mai 2017 i.S. Baubewilligung für eine Montessori Kindertagesstätte und Schule haben das Verhaltungsgericht und das Bundesgericht auf Beschwerde hin aufgehoben. In Berücksichtigung des Ausgangs des bundesgerichtlichen Verfahrens hat der Regierungsrat nun die Verfahrenskosten und die Parteientschädigung des damaligen Verwaltungsbeschwerdeverfahrens neu festgelegt. Am 13. April 2019 ist eine neue Fassung von § 28 VRG in Kraft getreten. Danach ist im Rechtsmittelverfahren die Parteientschädigung zuzusprechen. Das Urteil des Bundesgerichts ist nach Inkrafttreten dieser Teilrevision des VRG entschieden worden, weswegen gemäss die Entschädigungsfolgen nach neuem Recht festzulegen sind. Die Beschwerdegegnerschaft muss die gesamten Verfahrenskosten tragen. Der Stadtrat und die Beschwerdegegnerschaft teilen sich die Parteientschädigung gestützt auf § 28 VRG je zur Hälfte.

47.5 Entscheid des Regierungsrats vom 2. Juli 2019 i.S. E. und C. W.

Die Beschwerdeführenden beantragen die Erteilung einer Baubewilligung für einen Neubau eines Carports in der von Ortsbildschutzzone überlagerten Kernzone A (überarbeitetes Projekt). Streitgegenstände, über welche die erstinstanzlich verfügende Behörde nicht entschieden hat und über welche sie nicht entscheiden musste, darf die Beschwerdeinstanz grundsätzlich nicht beurteilen. Der Streitgegenstand im Rechtsmittelverfahren setzt der Untersuchungsmaxime und dem Grundsatz der Rechtsanwendung von Amtes wegen Schranken. Inhalt des angefochtenen Entscheids bildet ausschliesslich der Neubau eines Autounterstands.

Der geplante Carport erfüllt die Anforderungen an eine Kleinbaute. Die Möglichkeit, auf kommunaler Ebene abweichende Regelungen für Kleinbauten zu treffen, besteht seit der Änderung vom 19. Juni 2012 der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (V PBG) jedoch nicht mehr. Die Gemeinde hat ihre kommunale Bauordnung bisher noch nicht an die geänderte Rechtslage angepasst. Das neuere kantonale und damit höherrangige Recht geht deshalb der gemeindlichen Regelung vor. Die maximal zulässige Grundfläche für Kleinbauten beträgt daher 50 Quadratmeter. Die totalrevidierte V PBG, welche per 1. Januar 2019 in Kraft getreten ist, enthält hierzu, im Vergleich zum bisherigen Recht, eine explizite Bestimmung, wonach vorspringende Gebäudeteile bei Klein- und Anbauten höchstens 0,60 Meter über die Fassadenflucht hinausragen und – mit Ausnahme von Dachvorsprüngen – pro Geschoss gesamthaft nicht breiter als ein Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts sein dürfen (§ 21 Abs. 1 neu V PBG). Gestützt auf diese Bestimmung ist es deshalb sachgerecht, für die Berechnung der massgebenden

Grundfläche des Carports jeweils pro Seite 60 Zentimeter des Dachs in Abzug zu bringen, da diese Abschnitte im Sinne von Dachvorsprüngen über die Fassadenflucht hinausragen dürfen. Für die Bemessung ist demnach die Gesamtlänge einer Baute massgebend, unabhängig davon, ob sich diese über mehrere Parzellen erstreckt. Dadurch ergibt sich eine massgebende Grundfläche von 42,37 Quadratmetern, womit das zulässige Mass für Kleinbauten bei Weitem eingehalten ist.

Die Vorinstanz hat das Baugesuch zu Unrecht ohne Ausnahmebewilligung zur Unterschreitung des Strassenabstands gemäss § 17 Abs. 3 GSW bewilligt. Der geplante Carport hat einen Strassenabstand von 4 Metern zur Gemeindestrasse einzuhalten. Der projektierte Strassenabstand von 50 Zentimetern unterschreitet die gesetzliche Abstandsvorschrift um 3,50 Meter. Aufgrund der Lage der bestehenden Parkplätze, welche schon heute bis 50 Zentimeter an die Gemeindestrasse heranragen, kann der Carport den ordentlichen Strassenabstand von 4 Metern zwischen der Parkfläche und dem Strassenrand ohnehin nicht einhalten. Der Mindestabstand von 50 Zentimetern wird jedoch respektiert, womit ein ausreichendes Lichtraumprofil gewährleistet werden kann.

Der geplante Carport verfügt über keine Fassaden, besteht aus vier Stahlstützen und wird durch ein hölzernes Dach gedeckt. Das Bauvorhaben wirkt leichter und drängt sich dank der freien Durchsicht optisch nicht auf. Eine Verletzung des Ortsbildschutzes liegt deshalb auch nicht vor.

Der Regierungsrat heisst die Beschwerde teilweise gut.

47.6 Entscheid des Regierungsrats vom 9. Juli 2019 i.S. S. N. und R. J. et. al.

Es geht um eine Baubewilligung für den Neubau von zwei Einfamilienhäusern mit Einstellhalle.

Die Beschwerdeführenden wurden über alle während dem Baubewilligungsverfahren Verhandlungen oder sonstige Gespräche zwischen der Vorinstanz und der Beschwerdegegnerin informiert. Das rechtliche Gehör ist nicht verletzt worden.

Die Höhenlage des Erdgeschosses ist korrekt eingemessen und es liegt kein Verstoss gegen § 14 Abs. 1 alt V PBG (in Kraft bis 31. Dezember 2018) vor. Als gewachsener Boden gilt grundsätzlich der bei Einreichung des Baugesuchs bestehende Terrainverlauf. Der gewachsene Boden und wird mithilfe von bestehenden Höhenkurvenplänen und Terrainkoten bestimmt. Veränderungen des natürlichen Verlaufs des Bodens sind unbeachtlich, wenn sie über 15 Jahre zurückliegen oder geringfügig sind. Obwohl das gewachsene Terrain im Bereich des Baugrundstücks in den letzten Jahren mehrfach verändert worden ist, liegt der Fussboden des Erdgeschosses an keiner Stelle höher als 1,20 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains entlang der Gebäudefassade.

Ein abgeändertes Bauprojekt muss nicht neu publiziert und aufgelegt werden, sofern das Bauvorhaben in den Grundzügen gewahrt bleibt und keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen berührt werden. Ein Bauvorhaben 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. So bedeutet eine blosse Reduktion der Abmessungen, auch wenn sie beträchtlich ist, in der Regel noch keine grundlegende Änderung. Während dem laufendem Baubewilligungsverfahren änderte die Beschwerdegegnerin das Bauvorhaben insoweit ab, als der Erdgeschossfussboden und somit auch die Oberkante des Dachrands um 20 cm herabgesetzt wurden. Dies stellt keine grundlegende Änderung dar.

Geht der Strassenabstand gegenüber einer Gemeindestrasse dem minimalen Grenzabstand mit Mehrlängenzuschlag vor, gilt dies auch für den Strassenabstand gegenüber einer Privatstrasse. Es handelt sich bei der Privatstrasse immer noch um eine Stichstrasse, weshalb kein Durchgangsverkehr stattfindet und lediglich die Bewohner und deren Besucher die Privatstrasse befahren werden. Die Wohnhygiene und die Verkehrssicherheit werden somit mit einem Strassenabstand von 4 m nicht beeinträchtigt.

Das Bauvorhaben befindet sich im Gewässerschutzbereich AU und liegt 8,30 m über dem mittleren Grundwasserspiegel, sodass das nutzbare Grundwasservorkommen weder beeinträchtigt noch gefährdet wird. Es bedarf somit keiner gewässerschutzrechtlichen Bewilligung und es muss auch keine Stellungnahme beim Amt für Umwelt eingeholt werden.

Die im Grundbuch eingetragene Baubeschränkung, wonach ausschliesslich Einfamilienhäuser (mit oder ohne Einliegerwohnung) gestattet sind, ist baupolizeilich nicht relevant. Der Neubau hängt nicht vom Bestand oder Nichtbestand der Dienstbarkeit ab. Weder im kantonalen Baurecht noch in der Bauordnung der Gemeinde bildet die Einschränkung auf Einfamilienhäuser eine Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung. Die Beschwerdeführenden müssen für die Geltendmachung der Dienstbarkeit den Zivilrechtsweg beschreiten.

Die kommunale Bauordnung regelt das erforderliche Minimum an Abstellplätzen. Der kommunale Gesetzgeber wollte bewusst auf die Festlegung einer Maximalzahl verzichten.

Aufgrund der klar formulierten Bauordnung besteht im kommunalen Recht somit keine Grundlage, um die im Baugesuch ausgewiesene Parkplatzzahl zu reduzieren, zumal für das hier massgebliche Gebiet auch keine Limitierung der Parkplatzzahl existiert. Die Parzelle des Bauprojekts wird über die bestehende private Stichstrasse erschlossen. Die Stichstrasse umfasst einen überbreiten Mischverkehr-Fahrstreifen von rund 4,20 Meter Breite. Der Langsamverkehr und der motorisierte Individualverkehr erfolgen somit im Mischverkehr. Die vorhandene Strassenbreite erfüllt demnach die Normalvorgaben und eine verkehrssichere Zufahrt kann gewährleisten werden. Die Erschliessung des Baugrundstücks ist auch garantiert, indem die Abfallentsorgung sichergestellt ist, und die gesetzlichen Vorgaben werden vollumfänglich eingehalten.

Die positive ästhetische Generalklausel verlangt eine architektonische Gestaltung, welche sich gut in die Umgebung einordnet. Das Einordnungsgebot kann nicht bedeuten, dass die Bauherrschaft bei einem Neu- oder Umbau auf die traditionelle Architektur oder die herkömmliche Quartiergestaltung verpflichtet werden kann. Das Einordnungsgebot darf nur in Ausnahmefällen dazu führen, dass eine Bauherrschaft an der Ausschöpfung des zonengemässen Bauvolumens gehindert wird. Eine Verpflichtung der Bauherrschaft, sich an die traditionelle Architektur oder die herkömmliche Quartiergestaltung zu binden, enthält das Einordnungsgebot nicht und ist aufgrund der heterogenen Umgebung vorliegend auch nicht angezeigt. Das geplante Bauvorhaben ordnet sich demnach mit seiner Gestaltung, Lage und Grösse ohne Weiteres in das Orts-, Quartier- und Strassenbild ein.

Der Regierungsrat weist die Beschwerden ab.

47.7 Entscheid des Regierungsrats vom 9. Juli 2019 i.S. M. D.

Der Beschwerdeführer beantragt die Erteilung einer Baubewilligung für den Bau einer zweiteiligen Photovoltaikanlage. Das Grundstück des Beschwerdeführers befindet sich in der Wohnzone 2b (W2b). Rund 80 Quadratmeter der geplanten Anlage sollen im Dachbereich des bestehenden Einfamilienhauses integriert und etwa 50 Quadratmeter freistehend im Hang erstellt werden. Mit Entscheid der Vorinstanz erteilte der Gemeinderat die Baubewilligung für die Photovoltaikanlage auf dem Dach, nicht jedoch für den freistehenden Teil der Anlage. Er stützte sich dabei auf ein Merkblatt und verbot die Erstellung einer freistehenden Photovoltaikanlage pauschal.

Die zuständige Gemeindebehörde entscheidet innert zwei Monaten über das Baugesuch, sobald die Baugesuchunterlagen vollständig sind. Aufgrund der Ordnungsfunktion der vorgegebenen Fristen führt jedoch eine ausbleibende Begründung für die Überschreitung nicht dazu, dass eine mit Verzögerung ergangene Baubewilligung aufgehoben wird. Nach der Durchführung des Augenscheins hat die Vorinstanz innert zwei Monaten die Abweisung der Baubewilligung für den freistehenden Teil der Photovoltaikanlage verfügt.

Die Vorinstanz hat korrekterweise das Baugesuch für die freistehende Anlage ausgeschrieben. Die freistehende Anlage im Hang soll eine Länge von 14,70 Metern sowie eine Breite von 3,40 Metern aufweisen, was einer Grundfläche von rund 50 Quadratmetern (28 Panels) entspricht. Die Photovoltaikanlage soll 7 Meter von der Fassade des Einfamilienhauses entfernt und 20 Zentimeter über dem gewachsenen Terrain erstellt werden. Aufgrund dieser Ausmasse wird das geplante Bauvorhaben offenkundig räumliche Auswirkungen haben. Es ist daher nicht auszuschliessen, dass die Photovoltaikanlage nachbarliche und öffentliche Interessen erheblich tangiert.

Das Merkblatt «Gesuch Solar-/Photovoltaikanlagen» der Gemeinde findet keine Rechtsgrundlage im übergeordneten Gesetzesrecht und wurde nicht in der gemeindlichen Gesetzessammlung aufgenommen, geschweige denn auf andere Weise publiziert. Das erwähnte Merkblatt ist daher als Verwaltungsverordnung zu qualifizieren. Das Merkblatt erging also nicht im Rahmen des Verfahrens der Gesetzgebung für den Erlass einer formell gesetzlichen Grundlage. Gleichzeitig wird der Grundsatz der Verhältnismässigkeit mit einem generellen Verbot in Frage gestellt.

In Gutheissung der Beschwerde hebt der Regierungsrat den Entscheid der Vorinstanz auf und bewilligt die freistehende Photovoltaikanlage.

47.8 Entscheid des Regierungsrats vom 17. September 2019 i.S. STWE P.-Strasse

Die Beschwerdeführerin beantragte mit Verwaltungsbeschwerde die Erteilung einer Umnutzungsbewilligung eines Ladengeschäfts im Erdgeschoss des Wohn- und Geschäftshauses in eine Büronutzung, nachdem die Vorinstanz ihr Begehren abgewiesen hat. Sie begründete, dass die Vorinstanz mit ihrem Entscheid das Rechtsgleichheitsgebot, die Eigentumsgarantie und die Wirtschaftsfreiheit verletzt hat. Die Vorinstanz erwog, dass die Umnutzung dem § 41 Abs. 1 BO Zug nicht entsprochen hat, indem eine reine Büronutzung vorgesehen war, welche nicht als publikumsorientiert gelten konnte.

Nachdem der Regierungsrat den Begriff „publikumsorientiert“ ausgelegt hat, hat er die Beschwerde abgewiesen, da die Erdgeschossnutzung nicht publikumsorientiert war und deshalb § 41 Abs. 1 BO Zug nicht entsprochen hat. Die Erteilung einer Ausnahmebewilligung nach § 41 Abs. 2 BO Zug konnte auch nicht erteilt werden, da das entsprechende Quartier die Voraussetzungen für eine Ausnahme nicht erfüllte. Der Regierungsrat führte weiter aus, dass eine Verletzung des Rechtsgleichheitsgebots nicht entstanden ist, indem es sich nicht um eine Gleichbehandlung im Unrecht handelte. Weiter wurde die Eigentumsgarantie nicht verletzt, da die Voraussetzungen nach Art. 36 BV erfüllt wurden. Hinsichtlich einer Verletzung der Wirtschaftsfreiheit ist der Regierungsrat der Auffassung, dass die Beschwerdeführerin nicht schlechter als andere Grundeigentümerschaften derselben Zone gestellt ist, wenn die publikumsorientierte Nutzung nur auf Geschäfte im Erdgeschoss beschränkt ist.

Der Regierungsrat wies die Beschwerde ab

47.9 Entscheid des Regierungsrats vom 1. Oktober 2019 i.S. A.T. et al.

Die Beschwerdeführenden beantragten mit Verwaltungsbeschwerde die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids und die Nichterteilung der Baubewilligung für den Abbruch und Neubau eines Einfamilienhauses.

Der Regierungsrat hat die Rüge wegen der Verletzung des rechtlichen Gehörs infolge Nichtdurchführung eines Augenscheins verneint, weil die Vorinstanz mit den örtlichen Verhältnissen bestens vertraut war und zahlreiche Pläne bekommen hat, die den Sachverhalt genügend erklärt hatten. Mit der Durchführung des Augenscheins im Beschwerdeverfahrens wurde der Mangel geheilt.

Der Regierungsrat hat weiter erwogen, dass die vorgesehene Begrünung des Fassadenabschnittes ein gestalterisches Fassadenelement darstellte und deren Erkennbarkeit nicht schadete. Die Privilegierung nach § 16 BO Zug war demzufolge zu gewähren.

Weiter hat der Regierungsrat entschieden, dass die Räumlichkeiten im Untergeschoss weder Wohn- noch Gewerbezwecken dienten und das Untergeschoss nicht als Vollgeschoss zu zählen war. Für diese Beurteilung hat sich der Regierungsrat auf die Praxis des Verwaltungsgerichtes bezogen.

In Bezug auf die Rüge, dass das Untergeschoss das gewachsene Terrain überrage und somit § 14 Abs. 3 BO Zug nicht entsprochen habe, ist der Regierungsrat der Auffassung, dass das Untergeschoss gesamtheitlich betrachtet das gewachsene Terrain bzw. das neue Terrain an keinem Punkt in erheblichem Masse überrage und die Grenzabstandsprivilegierung nach § 5 alt V PBG anwendbar sei.

Schliesslich erwog der Regierungsrat, dass sich das Bauvorhaben trotz der neuen architektonischen Typologie in dem Quartierbild einordne und § 20 BO Zug i.V.m. § 5 alt V PBG eingehalten sind.

Der Regierungsrat wies di Beschwerde ab.

47.10 Entscheid des Regierungsrats vom 20. November 2019 i.S. A.D.

Der Beschwerdeführer stellte der Gemeinde Walchwil ein nachträgliches Baugesuch betreffend Projektänderung Umgebungsgestaltung (Erstellen Sichtschutzwand entlang S.-strasse und entlang Grenze Grundstück X [bereits erstellt]).

Nachdem die Gemeinde das Gesuch abgewiesen hat und den Rückbau der bereits erstellten Sichtschutzwand sowie des berankten Metallzaun und die Wiederherstellung der bewilligten Umgebungsgestaltung verfügt hat, beantragte der Beschwerdeführer mit Verwaltungsbeschwerde die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids und die Erteilung der Baubewilligung für die Projektänderung.

Der Regierungsrat wies die Rüge des Beschwerdeführers, wonach übergangsrechtlich § 74 Abs. 3 V PBG anwendbar sei, mit der Begründung ab, dass die Nutzungsplanung und die Bauordnung der Gemeinde Walchwil noch nicht an die neue V PBG angepasst wurde. Hingegen war § 71a Abs. 1 lit. b neu PBG bzw. § 74 Abs. 1 neu V PBG einschlägig, wonach die Baugesuche jener Gemeinde, welche ihre Nutzungspläne und Bauordnung noch nicht an diese Verordnung angepasst haben, nach bisherigem Recht zu beurteilen waren.

In diesem Entscheid erklärte der Regierungsrat das Verhältnis zwischen den Regelungen des EG ZGB (Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches für den Kanton Zug, BGS 211.1) und den kommunalen Bauordnungsbestimmungen. Insbesondere wurde gezeigt, wie Art. 686 ZGB den Kantonen einen echten Vorbehalt in Bezug auf Abstände und weitere Bauvorschriften einräumt. Die Zulässigkeit zur Regelung des kantonalen öffentlichen Baurechts ergibt sich unmittelbar aus dem Vorbehalt in Art. 702 ZGB. Insbesondere wird in § 114 EG ZGB verankert, dass alle in Spezialgesetzen – unter diesem auch das Baurecht der Stadt Zug – festgehaltene Beschränkungen des Grundeigentums vorbehalten bleiben. Dazu kommt, dass § 17 altes PBG eine Delegationsnorm für die Gemeinde ist, die ihnen ausdrücklich eine Gesetzgebungskompetenz zuweist, insbesondere auch im Bereich von Einfriedungen. Der Regierungsrat kam zum Schluss, dass das EG ZGB die Anwendbarkeit von § 33 BO Walchwil (Mauern und Einfriedungen) nicht ausschloss und wies die Rüge ab.

Des Weiteren rügte der Beschwerdeführer, dass die hölzerne Sichtschutzwand und der berankte Metallzaun die Höhen- und Abstandsvorschriften gemäss EG ZGB einzuhalten hätten. Der Regierungsrat führte aus, dass für die Beurteilung des Baugesuchs § 33 BO Walchwil massgebend war. Nach einem Vergleich zwischen dem Terrainverlauf und der Oberkante der über der Blocksteinmauer erstellten Sichtschutzwand respektive des Metallzauns ergab sich, dass das Bauvorhaben im geplanten Abstand das für Einfriedungen zulässige Höhenmass offensichtlich überschritten hat.

Der Regierungsrat wies die Beschwerde ab.

Stichwortverzeichnis

Auml;sthetische Generalklausel, 8
Uuml;bergangsrecht, 10

Abstandsvorschrift, 10
Abstellplatz, 8
Augenschein, 9
Ausnahmebewilligung, 7, 9

Baubeschrauml;nkung, 8
Baubewilligung, 5, 7, 8
Bauprojektauml;nderung, 7
Bauvorhaben, 7

Carport, 5, 6

Delegationsnorm, 10

echter Vorbehalt, 10
Eigentumsgarantie, 9
einfaches Verfahren, 5
Einordnung, 8
Erschliessung, 8

Freistehende Anlage, 9

Gebauml;udekomplex, 6
Gemeindeautonomie, 5
Gewauml;sserschutzbereich, 8
Gewachsenes Terrain, 7
Grenzabstand, 10

Houml;henvorschrift, 10

Kleinbaute, 6

Ortsbildschutz, 6

Parteientschauml;digung, 6
Photovoltaikanlage, 8
Projektauml;nderung, 5
publikumsorientiert, 9

rechtliches Gehouml;r, 9
Rechtliches Gehouml;r, 5–7
Rechtsgleichheit, 9
Rechtsgrundlage, 9

Sichtschutz, 5
Strassenabstand, 7
Streitgegenstand, 6

Umnutzung, 9

Verfahrenskosten, 6
Verkehrssicherheit, 8
Verordnung, 9

Wirtschaftsfreiheit, 9
Wohnzwecke, 10