Kanton Zug

Urteile und Entscheide in Sachen Planungs- und Baurecht

Kanton Zug

Urteile und Entscheide in Sachen Planungs- und Baurecht

Inhalt

41	**2017: Entscheide gegen das Amt für Raumplanung**	5
41.1	Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 28. März 2017 i.S. M. R.	5
41.2	Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 27. Juni 2017 i.S. A. D.	5
41.3	Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 5. Oktober 2017 i.S. C. und C. R.-B.	6

41 2017: Entscheide gegen das Amt für Raumplanung

41.1 Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 28. März 2017 i.S. M. R.

Die Beschwerdeführerin reichte ein Baugesuch für die Betreibung eines Modellflugplatzes für Start und Landung von Elektroflugzeugmodellen ein. Als kantonale Koordinationsstelle verfügte das Amt für Raumplanung, die Baubewilligung könne nicht erteilt werden. Entsprechend wurde das Baugesuch von der Vorinstanz abgewiesen. Dagegen wird Beschwerde erhoben.

Das Verwaltungsgericht ist zuständig, da in derselben Sache wie der Beschwerde gegen den vorinstanzlichen Entscheid ein kantonaler Entscheid vom Verwaltungsgericht zu beurteilen ist, nämlich die Verfügung des Amtes für Raumplanung. Dabei handelt es sich um einen Entscheid einer unteren kantonalen Verwaltungsbehörde, die sich auf Bundesrecht stützt (§ 61 Abs. 1 Ziff. 1 VRG und § 67 Abs. 2 lit. b PBG).

Der Anspruch auf rechtliches Gehör wurde nicht verletzt. Das Amt für Raumplanung hatte keine Kenntnis von einer an die Vorinstanz nach Ablauf der Frist eingereichten Stellungnahme und konnte entsprechend nicht den darin enthaltenen Beweisanträgen entsprechen. Auch kann darauf im Rahmen der antizipierten Beweiswürdigung verzichtet werden.

Bauten und Anlage dürfen mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden, wenn sie der Nutzungszone entsprechen und das Land ist erschlossen. Eine Ausnahmebewilligung kann erteilt werden, wenn eine Baute oder Anlage standortgebunden ist (Art. 24 RPG). Nach Praxis des Bundesgerichts gilt ein Modellflugplatz ausserhalb der Bauzone als negativ standortgebunden, da er wegen seiner Immissionen in der Bauzone ausgeschlossen ist. Der Erteilung einer Ausnahmebewilligung dürfen keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Ein solches Interesse ist vorliegend z. B. der Erhalt eines Wildtierkorridors. Der betroffene Wildtierkorridor ist jedoch u.a. durch eine Strasse bereits unterbrochen, weshalb die drohende Einwirkung durch den Modellflugplatz weniger stark ins Gewicht fällt. Einer geplanten Instandstellung des Korridors durch das ASTRA kann mit einer auflösenden Bedingung der Baubewilligung begegnet werden. Allfälligen Einwirkungen ist ausserdem mit einer Beschränkung der Flugzeiten zu begegnen. Die Erhaltung der inventarisierten Kulturlandschaft des BLN-Gebiets, auf dem der Modellflugplatz liegt, ist ebenfalls ein zu berücksichtigendes Interesse. Ein BLN-Objekt ist ungeschmälert zu erhalten, wobei von der jeweiligen Umschreibung des Schutzgehalts und ihrer allfälligen Beeinträchtigung auszugehen ist. Vorliegend wird der Schutzgehalt des BLN-Objekts nicht berührt. Schliesslich gehört der Schutz der Bevölkerung, des Wildes und der Nutztiere vor Lärm und Unruhe zu den zu beachtenden Interessen. Die vom Modellflugplatz ausgehenden Gefahren bewegen sich im Rahmen des Alltäglichen. Es erfolgt auch kein körperlicher Eingriff in die Landschaft und der zusätzliche Verkehr durch die Zu- und Wegfahrten beim Modellflugplatz fällt nicht ins Gewicht.

Bei der Interessenabwägung zeigt sich, dass die vorgenannten Interessen nicht derart stark berührt sind, dass von einem überwiegenden Interesse auszugehen ist. Demgegenüber steht das Interesse der Beschwerdeführerin an der freien Verfolgung des Modellfliegens als Freizeitbeschäftigung sowie das Interesse des Landeigentümers an der Ausübung seines Eigentumsrechts. Diese Interessen sind höher zu werten, weshalb die Ausnahmebewilligung nach Art. 24 RPG mit einer angemessenen Beschränkung der Flugzeiten erteilt werden kann.

Die Beschwerde wird gutgeheissen.

41.2 Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 27. Juni 2017 i.S. A. D.

Die Vorinstanz hat die Bewilligung für eine Änderungseingabe zu einer bereits rechtskräftig gewordenen Baubewilligung für den Bau einer Liegenschaft erteilt mit Ausnahme der Sprossenfenster sowie des Umgebungsgestaltungsplans. Dagegen wird Beschwerde erhoben.

Beschwerden gegen Entscheide des Gemeinderates über Baugesuche und Baueinsprachen sind als

Verwaltungsgerichtsbeschwerden zu behandeln, wenn in derselben Sache ein kantonaler Entscheid vom Verwaltungsgericht zu beurteilen ist (§ 67 Abs. 2 lit. b PBG). Vorliegend ist das mit der Verfügung des Amtes für Raumplanung über die Anwendung der Gewässerschutzbestimmungen der Fall, weshalb das Verwaltungsgericht zuständig ist.

Bei Projektänderungen muss während des Baubewilligungsverfahrens oder nach erteilter Bewilligung dann kein erneutes Baubewilligungsverfahren angehoben werden, wenn dadurch keine öffentlichen oder wesentlichen nachbarlichen Interessen zusätzlich betroffen sind. Andernfalls ist die Projektänderung zu publizieren oder mindestens den betroffenen Dritten bekannt zu geben unter Gewährung der ordentlichen Einsprachemöglichkeit.

Im Baubewilligungsverfahren sind Umgebungspläne einzureichen. Eine Umgebungsgestaltung ist weder Baute noch Anlage und im PBG besteht für Pflanzen kein Genehmigungsvorbehalt. Es gilt für sie keine Gestaltungsvorschrift, ausser dem gemeindlichen Einordnungsgebot, was auch für den Aussenraum gilt. Schliesslich ist allenfalls die Arealbebauungsvorschrift (§ 29 PBG) einschlägig, wonach Freiräume besonders gut architektonisch gestaltet sein müssen.

Eine Fassadengestaltung unterliegt der Bewilligungspflicht. Vorliegend sind die Änderungen im Anzeigeverfahren zu behandeln, denn die betroffene Wohnzone ist nicht von einer Sonderzone überlagert und es gelten keine besonderen Gestaltungsvorschriften. Zudem wurde mit der Änderungseingabe keine Veränderungen bestehender Bauten angezeigt, sondern es wurde der Auflage in der ursprünglichen Baubewilligung, «dass von allen von aussen sichtbaren Bauteilen Material- und Farbmuster zur Genehmigung einzureichen sind», entsprochen. Schliesslich sind durch die Fenstergestaltung keine nachbarlichen Interessen beeinträchtigt. Ähnliches gilt für die Umgebungsgestaltung. Durch sie sind keine öffentlichen Interessen tangiert und die Nachbarinteressen werden durch die zivilgesetzlichen Bestimmungen genügend geschützt.

Vorliegend hat die Vorinstanz ihre Begründungspflicht verletzt, indem sie in den Änderungen ein Verstoss gegen das Einordnungsgebot erkannte. Dieser Entscheid basiert auf rein subjektiven Empfindungen. Die Vorinstanz setzt sich fachlich nicht mit den Änderungen auseinander. Da die Umgebung der betroffenen Liegenschaft sehr heterogen gestaltet ist und das nahe gelegene Schulhaus eine ähnliche Fenstergestaltung hat, ordnet sich diese gut in die Umgebung ein. Auch die Umgebungsgestaltung ordnet sich gut ein. Sie stimmt zudem weitgehend mit den ursprünglichen genehmigten Grundrissplänen überein. Schliesslich war auch die vorherige bestehende Liegenschaft von hohen Bäumen umgeben.

Der Entscheid wird trotz Verletzung der Begründungspflicht nicht zurückgewiesen, da die Beschwerde gutgeheissen und die Baubewilligung für die Änderungen erteilt wird.

Die Beschwerde wird gutgeheissen.

41.3 Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 5. Oktober 2017 i.S. C. und C. R.-B.

Die Beschwerdeführenden rügen die Baubewilligung für den teilweisen Abbruch und die Erweiterung eines Gebäudes sowie die Erteilung einer Ausnahmebewilligung durch das Amt für Raumplanung.

Das Verwaltungsgericht ist zuständig, da in derselben Sache wie die Beschwerde gegen den Baubewilligungsentscheid der Gemeinde, ein kantonaler Entscheid vom Verwaltungsgericht zu behandeln ist (§ 67 Abs. 2 lit. b PBG). Vorliegend ist auch ein Entscheid des Amtes für Raumplanung angefochten, welcher zusammen mit der Baubewilligung eröffnet wurde.

Das Bauvorhaben muss dem Einordnungsgebot entsprechen, wonach eine positiv einordnende architektonische Gestaltung des Gebäudes in die Umgebung verlangt ist. Vorliegend ist das gegeben. Selbst das fast doppelt so grosse Volumen des neuen Gebäudes ändert daran nichts, haben die Nachbargebäude in der gesamten Umgebung doch vergleichbare Dimensionen. Bei der Beurteilung des

Einordnungsgebots steht den Verwaltungsbehörden ein grosser Ermessensspielraum zu, welcher von den Verwaltungsgerichten nur mit einer gewissen Zurückhaltung überprüft wird. Diese greifen nur dann korrigieren ein, wenn sich die kommunale Lösung aufgrund überkommunaler Interessen als unzweckmässig erweist oder wenn sie wegleitenden Grundsätzen und Zielen der Raumplanung widerspricht.

Die Abweichung von der Vorschrift § 34 Abs. 5 BO Baar, nach welcher in der betroffenen Zone nur zwei Vollgeschosse sind, ist zulässig. Zum einen unterschreiten alle drei Geschosse die zulässige Maximalhöhe und entsprechend sind die drei Geschosse von aussen nicht als solche erkennbar. Das Gebäude ist nur 30 cm höher als ein zulässiges zweigeschossiges Gebäude. Zum anderen hält das Untergeschoss die Anforderungen von § 14 Abs. 1 V PBG nur sehr knapp nicht ein und gilt wegen 30 cm als Vollgeschoss. Dieser Boden wird durch das Bauprojekt schliesslich auch nicht verändert.

Ob der Begriff Lukarnen im Sinne von § 34 Abs. 5 BO Baar auch Dachgauben miteinschliesst, ist unklar. Der Gemeinderat hat Dachgauben aber seit jeher darunter subsumiert, weshalb solche in der betroffenen Ortsbildschutzzone vermehrt zu finden sind. Vorliegend ist die Dachausbaute zurückversetzt und ist so weniger auffällig. Sie gliedert sich problemlos ein.

Die Beschwerdeführenden haben keine Legitimation hinsichtlich der Dachflächenfenster am neuen Bauprojekt, da sie keine direkte Sicht auf die Fenster haben und ein Mangel daran nur zu einer Auflage in der Baubewilligung führt. Entsprechend fehlt den Beschwerdeführenden der praktische Nutzen an der Aufhebung oder Änderung der angefochtenen Baubewilligung.

Die erteilte Ausnahmebewilligung zur Unterschreitung des Gewässerabstandes für die Erstellung einer Treppe ist nicht zu beanstanden. Sie wurde vom Amt für Raumplanung erteilt, da sie zonenkonform ist und sich in einem dicht überbauten Gebiet befindet. Mit dem Abriss von anderen Anlagen wird ausserdem rund 8m2 Uferböschung wiederhergestellt, was den kleinen Eingriff durch die Treppe kompensiert.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

Stichwortverzeichnis

Anzeigeverfahren, 6
Ausnahmebewilligung, 5, 7

Begruuml;ndungspflicht, 6
Beschwerdelegitimation, 7
BLN-Objekt, 5

Dachfenster, 7

Einordnung, 6
Ermessen(suuml;berpruuml;fung), 7

Gewauml;sserabstand, 7

Projektauml;nderung, 6

Rechtliches Gehouml;r, 5

Umgebungsgestaltung, 6

Verwaltungsgerichtsbeschwerde, 6
Vollgeschoss, 7

Zustauml;ndigkeit, 5, 6