Kanton Zug

Urteile und Entscheide in Sachen Planungs- und Baurecht

Kanton Zug

Urteile und Entscheide in Sachen Planungs- und Baurecht

Inhalt

32	**2013: Regierungsrat**	5
32.1	Entscheid vom 29. Januar 2013 i.S. P.E.	5
32.2	Entscheid vom 19. Februar 2013 i.S. Erbengemeinschaft M.B.	6
32.3	Entscheid vom 26. März 2013 i.S. H.M.I. und C.M.	7
32.4	Entscheid vom 2. April 2013 i.S. M.K.	8
32.5	Entscheid vom 30. April 2013 i.S. M.U.	9
32.6	Entscheid vom 4. Juni 2013 i.S. T.K. und D.K.	9
32.7	Entscheid vom 18. Juni 2013 i.S. B.S. und S.F.	10
32.8	Entscheid vom 25. Juni 2013 i.S. M.U.	11
32.9	Entscheid vom 13. August 2013 i.S. Erbengemeinschaft M.O. und T.K.	11
32.10	Entscheid vom 17. September 2013 i.S. T.I. AG	13
32.11	Entscheid vom 1. Oktober 2013 i.S. S.J und S.S.	14
32.12	Entscheid vom 26. November 2013 i.S. M.M. und weiteren	14

32 2013: Regierungsrat

32.1 Entscheid vom 29. Januar 2013 i.S. P.E.

Der Beschwerdeführer rügt, der Gemeinderat habe sich geweigert, das in Frage stehende Grundstück, welches im Alleineigentum des Beschwerdeführers stehe, zu erschliessen. Zudem habe er sich geweigert, über das Begehren des Beschwerdeführers in einer anfechtbaren Verfügung zu befinden.

Gemäss § 51 i.V.m. § 41 VRG kann jeder in seiner Rechtsstellung Betroffene Beschwerde wegen Rechtsverweigerung führen. Das Rechtsschutzinteresse muss aktuell sein, d.h. die Rechtsverweigerungsbeschwerde muss erhoben werden, solange der Entscheid der untätigen Behörde noch aussteht. Eine Rechtsverweigerung liegt gemäss Bundesgericht vor, wenn eine Gerichts- oder Verwaltungsbehörde untätig bleibt oder nicht innert angemessener Frist tätig wird, obwohl sie zum Tätigwerden verpflichtet wäre. Voraussetzung ist, dass ein Anspruch des Bürgers auf Behandlung seines Begehrens besteht. Anspruch auf Erlass einer Verfügung besteht in der Praxis, wenn ein schutzwürdiges Interesse geltend gemacht werden kann. Dazu muss die Verwaltungsbehörde zunächst gesetzlich beauftragt sein, tätig zu werden. Zudem muss die beantragte Anordnung geeignet sein, ein Rechtsverhältnis im individuell konkreten Fall festzulegen. Schliesslich muss die antragstellende Person grundsätzlich über ein dem Rechtsschutzinteresse in Anfechtungsstreitigkeiten vergleichbares Interesse verfügen.

Der Beschwerdeführer macht geltend, der Gemeinderat sei gesetzlich dazu verpflichtet, für die Erschliessung zu sorgen. Nach Art. 19 Abs. 2 Satz 1 RPG trifft das Gemeinwesen die Erschliessungspflicht. Gemäss § 32a Abs. 1 PBG sind die Gemeinden für die zeitgerechte Erschliessung der Bauzonen verantwortlich. Im vorliegenden Fall besteht eine private Strasse, auf welcher der Beschwerdeführer jedoch kein Wegrecht hat. Für diesen Fall bestehen zwei Möglichkeiten: Die Verpflichtung zur Mitbenutzung einer Strasse durch private Dritte (§ 32c Abs. 1 PBG) oder die Öffentlicherklärung der Strasse (§ 4 Abs. 1 Bst. c GSW). Beide dieser Varianten bedeuten eine Einschränkung der Eigentumsgarantie nach Art. 26 BV, welche den Anforderungen von Art. 36 BV genügen müssen.

Die Erschliessungspflicht nach Art. 19 Abs. 2 RPG begründet nach herrschender Lehre keinen Anspruch des Grundeigentümers auf Erschliessung, der gegenüber der Gemeinde allein gestützt auf das Bundesrecht geltend gemacht werden kann. Zwar kann ein betroffener Grundeigentümer nach Art. 32 Abs. 3 RPV Rechtsverweigerungsbeschwerde erheben, wenn die Gemeinde ihre Erschliessungspflicht nicht zeitgerecht erfüllt, dennoch begründet diese Bestimmung aufgrund ihrer fehlenden formell-gesetzlichen Grundlage keinen echten Erschliessungsanspruch des Grundeigentümers. Das formell-rechtliche Rechtsverweigerungsverbot schützt aber immerhin die betroffene Partei vor der Weigerung der zuständigen Behörde, einen entsprechenden Entscheid zu fällen. Da im Raumplanungsgesetz des Kantons Zug ein unmittelbar anwendbares Erschliessungsrecht zur Verfügung steht, kann die Gemeinde nicht darüber hinwegsehen. Der Gemeinderat ist gesetzlich dazu verpflichtet, tätig zu werden.

Der Beschwerdeführer macht weiter geltend, dass ihm ein Anspruch auf Behandlung seines Begehrens und auf Erlass einer Verfügung zustehe. Ein Anspruch auf den Erlass einer Verfügung besteht dann, wenn die zuständige Behörde gemäss anzuwendendem Recht dazu verpflichtet ist. Dies benötigt einen Antrag an die zuständige Behörde zum Tätigwerden. Dieses Tätigwerden muss dazu geeignet sein, im individuell-konkreten Fall ein Rechtsverhältnis festzulegen. Zudem muss die beantragende Person grundsätzlich ein dem Rechtsschutzinteresse in Anfechtungsstreitigkeiten vergleichbares Interesse nachweisen. Im vorliegenden Fall verfügt der Beschwerdeführer als Grundeigentümer über ein rechtlich geschütztes Interesse an einer Erschliessung für sein Grundstück. Der Beschwerdeführer hat deshalb Anspruch auf Erlass eines Entscheids.

Der Gemeinderat muss sich eine Rechtsverweigerung vorwerfen lassen. Die Beschwerde ist begründet und wird gutgeheissen.

32.2 Entscheid vom 19. Februar 2013 i.S. Erbengemeinschaft M.B.

Der Grosse Gemeinderat hat die Teilrevision der Ortsplanung samt Anpassung des Zonenplans beschlossen. Dagegen wurde während der öffentlichen Auflage dieser Unterlagen Beschwerde erhoben.

Nutzungspläne und ihre Anpassung bedürfen der Genehmigung durch eine kantonale Behörde. Sie prüft diese Pläne auf ihre Übereinstimmung mit den vom Bundesrat genehmigten kantonalen Richtplänen. Erst mit der Genehmigung durch die kantonale Behörde werden die Nutzungspläne verbindlich (Art. 26 RPG). Von Zweckmässigkeitskontrolle ist dann zu sprechen, wenn die Genehmigungsbehörde eine Nutzungsplanung daraufhin überprüft, ob sie mit übergeordneten, öffentlichen Interessen vereinbar ist. Einer kommunalen Planung darf die Genehmigung verweigert werden, wenn sie die Erfüllung der dem Kanton obliegenden öffentlichen Aufgaben in unzumutbarer Weise behindern würde, wenn sie sich aufgrund überkommunaler öffentlicher Interessen als nicht haltbar erweist, oder wenn sie wegleitenden Grundsätzen und Zielen der Raumplanung nicht entspricht bzw. unzureichend Rechnung trägt (BGE 110 Ia 51). Die von der Planungsbehörde getroffene Wahl unter mehreren zweckmässigen Lösungen bedarf dann einer Korrektur, wenn sie gegenüber einer andern zweckmässigen Lösung in eklatanter Weise abfällt (BGE 111 Ia 134). Die Zweckdienlichkeit von Planungsmassnahmen ist ein Aspekt des Verhältnismässigkeitsgrundsatzes und daher eine Frage der Rechtmässigkeit. Zur Angemessenheitsprüfung angehalten sind die Beschwerdebehörden nach Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG. Demgegenüber schreibt das Bundesrecht für die Genehmigung von Nutzungsplänen keine Angemessenheitsprüfung vor.

Die Beschwerdeführenden rügen, die Bebauungspflicht sei ein Eingriff in die verfassungsmässig garantierte Eigentumsfreiheit. Der blosse Hinweis in der Legende des Nutzungsplans mit Signatur sei rechtlich nicht zulässig. Gemäss Art. 26 Abs. 1 BV ist das Eigentum gewährleistet. Soll die Eigentumsgarantie eingeschränkt werden, so sind die Regeln von Art. 36 BV zu beachten. Die Beschwerdeführenden rügen zunächst das Fehlen einer gesetzlichen Grundlage zur Festlegung der Bebauungsplanpflicht. Gestützt auf § 7 Abs. 1 PBG erlassen die Gemeinden ihre Bauvorschriften, Zonen- und Bebauungspläne durch allgemeinverbindliche Beschlüsse. Den Gemeinden obliegt somit die Pflicht, im Rahmen des kantonalen Rechts auf ihre Bedürfnisse, ihre Strukturen und ihre voraussichtliche Entwicklung zugeschnittene baurechtliche und raumplanerische Ordnung zu erlassen. Diese Ordnung besteht aus den gemeindlichen Bauvorschriften sowie dem kommunalen Nutzungsplan. Beide Erlasse gehören zusammen und bilden rechtsetzende Hoheitsakte. Sie stellen Gesetze sowohl im materiellen als auch im formellen Sinne dar. Die Legende der vorliegenden Zonenplanänderung stellt Teil des Beschlusses des Grossen Gemeinderates dar, weshalb ihr rechtsetzender Charakter zukommt. Mit diesem Beschluss der Zonenplanänderung hat der kommunale Gesetzgeber eine formelle und materielle gesetzliche Grundlage geschaffen, welche die Planung und den Bau des fraglichen Gebietes regelt. Die gesetzliche Grundlage zur Unterstellung der Grundstücke unter die Bebauungsplanpflicht ist gegeben.

Jede Einschränkung von Grundrechten bedarf eines öffentlichen Interesses. Aufgrund der komplexen raumplanerischen Situation mit verschiedenen Nutzungen, der bestehenden baulichen Struktur in der Umgebung und der Sichtbezüge vom See her,
der Lage des Gebietes zwischen zwei Verkehrsachsen mit entsprechenden Lärmimmissionen sowie der Verpflichtung der Gemeinden, für eine entsprechende Siedlungsqualität zu sorgen, ist die Festlegung der Bebauungsplanpflicht angemessen und zweckmässig. Diese öffentlichen Interessen übersteigen die privaten Interessen der Beschwerdeführenden bei Weitem.

Der Eingriff in die Eigentumsrechte muss sodann verhältnismässig sein. Dieses Kriterium misst sich am Verhältnis des Grundrechtseingriffs zum Zweck der Regelung, der dem öffentlichen Interesse dienen muss. Die drei Aspekte der Verhältnismässigkeit, Eignung, Erforderlichkeit und Verhältnismässigkeit im engeren Sinn, müssen kumulativ erfüllt sein. Geeignet ist ein staatlicher Eingriff dann, wenn der im öffentlichen Interesse verfolgte Zweck auch tatsächlich erreicht werden kann. Gibt es mehrere Massnahmen, mit denen der verfolgte Zweck erreicht werden kann, ist eine Massnahme in der Eingriffswirkung jedoch milder, so muss auf die schwerwiegendere Massnahme verzichtet werden. Der

Eingriff darf in sachlicher, räumlicher und zeitlicher Beziehung nicht über das Notwendige hinausgehen. Unter dem Aspekt der Zumutbarkeit muss schliesslich geprüft werden, ob das gesteckte Ziel in einem vernünftigen Verhältnis zu der zu seiner Erlangung notwendigen Beschränkung der Eigentumsgarantie steht. Im vorliegenden Fall ist die Festlegung der Bebauungsplanpflicht geeignet, ein dichtes und urbanes Stadtquartier mit einem Nebeneinander von Wohnen, Arbeiten, Freizeit, Parks und Plätzen entstehen zu lassen. Die Vorzüge, welche ein Bebauungsplan in Bezug auf den Städtebau, die Architektur und die Umgebung bringen kann, stehen in keinem Verhältnis zu den Vorteilen, welche eine Arealbebauung kombiniert mit einem Quartiergestaltungsplan zu erzielen vermag. Bei der Arealbebauung handelt es sich nicht um eine Planung, sondern lediglich um ein zweistufiges Baubewilligungsverfahren mit gesetzlich vorgegebenen, beschränkten Abweichungsmöglichkeiten gegenüber der Einzelbauweise. Deses Verfahren kann der Bedeutung des vorliegend zur Diskussion stehenden Gebietes nicht gerecht werden. Die Festlegung der Bebauungsplanpflicht ist in Bezug auf den Eingriffszweck und die Eingriffswirkung verhältnismässig.

Die Festlegung der Bebauungsplanpflicht fusst auf einer gesetzlichen Grundlage, ist durch das öffentliche Interesse abgedeckt und der Eingriff in das Eigentum der Beschwerdeführenden ist verhältnismässig. Einer Genehmigung der Zonenplanänderung steht in diesem Umfang nichts entgegen.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

32.3 Entscheid vom 26. März 2013 i.S. H.M.I. und C.M.

Der Gemeinderat verweigerte der Bauherrschaft die Bewilligung für den Anbau von drei Balkonen. Er begründete seinen Entscheid mit der Ortsbildschutzzone und dem Umgebungsschutz im Bereich geschützter und schützenswerter Gebäude.

Die Beschwerdeführerinnen sind der Ansicht, dass die Aussagen in der Verweigerung der Baubewilligung derart allgemein unklar seien, dass sie die minimalen Anforderungen an eine Begründung nicht erfüllten. Es liege eine Verletzung der Begründungspflicht und eine Verletzung des rechtlichen Gehörs vor. Das rechtliche Gehör dient einerseits der Sachaufklärung, andererseits stellt es ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht beim Erlass eines Entscheides dar, welcher in die Rechtsstellung des Einzelnen eingreift. Ein unbedingter Anspruch auf vorherige Anhörung steht den Betroffenen dann zu, wenn die Verwaltung einen besonders schweren Eingriff in die höchstpersönliche Rechtssphäre der Betroffenen tätigen will. Die Behörde hat ausserdem alle Vorbringen zu prüfen. Diese Prüfung soll auch in die Begründung des Entscheides einfliessen. Die Begründungsdichte hängt von der Entscheidungsfreiheit der Behörde und der Eingriffsintensität einer Anordnung ab. Je grösser der Entscheidungsspielraum ist, welcher einer Behörde zufolge Ermessen und unbestimmter Rechtsbegriffe zukommt, je komplizierter und umstrittener der zu beurteilende Sachverhalt ist und je stärker eine Anordnung in die individuellen Rechte eingreift, desto höhere Anforderungen sind an die Begründung zu stellen und desto ausführlicher, differenzierter und sorgfältiger haben die Erwägungen auszufallen. Es ist zu beachten, dass an die Begründungspflicht von Entscheiden erstinstanzlicher Behörden nicht die gleichen Anforderungen wie bei Rechtsmittelinstanzen gestellt werden dürfen. Die Verweigerung der Bewilligung für den Bau der Balkone greift im vorliegenden Fall nicht stark in die individuellen Rechte ein, weil die Beschwerdeführerinnen sich bewusst sein mussten, dass bereits im Jahre 2003 das Gesuch um Bewilligung der Balkone mit denselben Gründen abgewiesen worden ist. Nur schon aus diesem Grund können an die Begründung des vorinstanzlichen Entscheides keine höheren Anforderungen gestellt werden. Die Vorinstanz muss sich keine Verletzung des rechtlichen Gehörs vorwerfen lassen. Sie hat keinen Verfahrensfehler begangen.

Die Beschwerdeführerinnen rügen, dass gemäss Gemeinderat die nachbarschaftliche Zustimmung für das Erstellen der Balkone gefehlt habe. Im vorliegenden Fall wird knapp 2/3 der Länge der Südwestfassade des Gebäudes der Beschwerdeführerinnen von der kantonalen Baulinie umfasst. Entlang von Kantonsstrassen müssen Balkone mindestens auf die Hälfte ihrer Tiefe ins Gebäude integriert werden. Die Auskragungen dürfen höchstens 1.50 m in den Baulinienraum hineinragen (§ 40 BO Oberägeri). Diese Vorschrift gilt für das Erscheinungsbild von Bauten in der Kernzone A. Jedoch äussern sich auch die

übrigen Zonenvorschriften der BO Oberägeri zu dieser Thematik. Danach dürfen auskragende Bauteile, wie Erker und Balkone, bis auf eine Tiefe von 2 m in den vorschriftsgemässen Grenz- und Gebäudeabstand hinein- oder 1.50 m über die Baulinie hinausragen, wenn sie nicht mehr als einen Drittel der Fassadenlänge beanspruchen und die Hauptfassade deutlich erkennbar bleibt (§ 57 BO Oberägeri). Die geplanten drei Balkone weisen im vorliegenden Fall bei einer Fassadenlänge von 16 m eine Länge von je 7.30 m auf. Sie überragen auf einer Länge von fast 5.50 m die angepasste kantonale Baulinie. Diese Auskragung ist zwar gemäss Art. 40 Abs. 6 BO Oberägeri grundsätzlich erlaubt. Verlangt wird jedoch zusätzlich, dass über Baulinien auskragende Balkone mindestens auf der Hälfte ihrer Tiefe ins Gebäude integriert sein müssen. Die geplanten Balkone sollen jedoch an die Fassade angebaut werden, am Erscheinungsbild dieser Fassade sind keine Änderungen geplant. Die geplanten Balkone sind demzufolge nicht mindestens auf der Hälfte ihrer Tiefe ins Gebäude integriert. Zudem ragen die Balkone in den Gebäudeabstand der benachbarten Liegenschaft hinein. Gemäss § 57 Abs. 1 BO Oberägeri dürfen auskragende Bauteile insgesamt nicht mehr als einen Drittel der Fassadenlänge beanspruchen. Bei dieser Vorschrift handelt es sich um zwingendes Recht der Gestaltung und Einordnung. Sie ist nicht der Disposition der Nachbarn überlassen. Der Bauherrschaft darf selbst dann nicht von diesen Masszahlen abweichen, wenn zwischen ihnen und der betroffenen Nachbarschaft Einvernehmen herrscht.

Die geplanten Balkone können nicht bewilligt werden. Der Gemeinderat hat die Baubewilligung zu Recht verweigert. Die Beschwerde ist unbegründet und damit abzuweisen.

32.4 Entscheid vom 2. April 2013 i.S. M.K.

Der Beschwerdeführer beabsichtigt an seinem Einfamilienhaus einen Dachumbau mit integrierten Hybrid-Sonnenkollektoren sowie eine Wohnraumerweiterung im Erdgeschoss mit Wintergarten vorzunehmen. Das Baugesuch wurde abgelehnt.

Die Bestandesgarantie bedeutet, dass rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen in ihrem Bestand geschützt sind. Sie dürfen, auch wenn sie den geltenden Vorschriften nicht mehr entsprechen, weiter bestehen bleiben und unterhalten werden. Die Bestandesgarantie unterscheidet zwischen den zonenfremd gewordenen Bauten und Anlagen und jenen, die nicht mehr den geltenden Bauvorschriften entsprechen. Im vorliegenden Fall stellt sich die Frage, ob das bestehende Gebäude des Beschwerdeführers den heute geltenden Bauvorschriften widerspricht. Gemäss § 9 BO Walchwil dürfen Giebellukarnen und andere Dachaufbauten zusammen 50 % der entsprechenden Fassadenlänge nicht überschreiten. Unter einer Dachaufbaute versteht man definitionsgemäss einen über die Grundform des Daches hinausragenden Bauteil. Dies kann eine Lukarne, eine Gaube, ein Ochsenauge usw. sein. Paragraph 9 BO Walchwil ist eine spezielle Ästhetikvorschrift, die verhindern will, dass überdimensionierte Dachaufbauten erstellt werden können und das Dachgeschoss damit zu einem Vollgeschoss wird. Der Kreuzfirst ist eine besondere Dachform und gilt nicht als Dachaufbaute. Der Kreuzfirst setzt in der Regel auf der Höhe des Hauptfirstes an und verläuft horizontal im rechten Winkel zur Fassade. Der Kreuzfirst kann die ganze Breite des Gebäudes einnehmen oder nur einen Teil davon. Die Stirnfassade des Kreuzfirstes ist mindestens bündig mit der darunterliegenden Fassade des Hauptbaukörpers oder kragt vor. Im vorliegenden Fall hat die Dachkonstruktion in der Mitte des Daches die Form eines Kreuzfirstes, weil die Fassade dort ohne Unterbruch bis zum Dachfirst hinaufgezogen ist. Diese Baukonstruktion fällt damit nicht unter die Längenbeschränkung für Dachaufbauten. Anders sieht es bei den beiden Quergiebeln aus, welche sich am Dachende befinden. Diese Dachaufbauten haben die Form einer Giebellukarne, wodurch sie unter die Längenbeschränkung für Dachaufbauten gemäss § 9 BO Walchwil fallen. Die beiden Dachaufbauten haben im vorliegenden Fall eine gesamthafte Länge von 9 m, wodurch das zulässige Mass von 50 % der Fassadenlänge bei einer Fassadenläge von 17 m überschritten wird. Das bestehende Gebäude entspricht damit nicht den geltenden Bauvorschriften und fällt deshalb unter die Bestandesgarantie nach § 72 Abs. 1 PBG. Weiter zu prüfen ist, ob das umstrittene Bauprojekt der Bestimmung von § 72 Abs. 2 PBG entspricht. Demnach dürfen zonenkonforme, aber baurechtswidrige Bauten und Anlagen unterhalten, erneuert und soweit dadurch nicht stärker vom geltenden Recht abgewichen wird, auch umgebaut oder erweitert werden. Im vorliegenden Fall wird das Gebäude volumenmässig erweitert. Eine Erweiterung ist zulässig, soweit dadurch nicht stärker vom geltenden

Recht abgewichen wird. Da vorliegend die beiden Dachaufbauten umgestaltet und verbreitert werden und neu auch die Dachkonstruktion in der Mitte des Gebäudes zu den Dachaufbauten zu zählen ist, weicht das Bauprojekt stärker vom geltenden Recht ab als bisher. Die Dachkonstruktion in der Mitte des Gebäudes ist nach Erweiterung des Erdgeschosses kein Kreuzfirst mehr, sondern eine Dachaufbaute, weil die Stirnfassade des früheren Kreuzfirstes nach der Erweiterung des Wintergartens im Erdgeschoss nicht mehr mit der darunterliegenden Fassade bündig ist.

Das Bauprojekt ist nicht bewilligungsfähig. Die Beschwerde ist unbegründet und wird abgewiesen.

32.5 Entscheid vom 30. April 2013 i.S. M.U.

Gemäss § 67 Abs. 3 PBG kann die Beschwerdeinstanz in einem Zwischenentscheid die Bauarbeiten entweder ganz oder teilweise freigeben, wenn ein Baubeginn den Beschwerdeentscheid nicht oder nur teilweise vorbestimmt. Im vorliegenden Fall hat der Gemeinderat die Baubewilligung für den Neubau eines Einfamilienhauses sowie für den Abbruch des bestehenden Gebäudes erteilt. Weil sich die Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerde an den Regierungsrat nicht gegen den Abbruch des bestehenden Gebäudes wendet, sondern nur gegen den Neubau, ist dem Begehren um Freigabe der Abbrucharbeiten für das bestehende Gebäude zu entsprechen.

32.6 Entscheid vom 4. Juni 2013 i.S. T.K. und D.K.

Der Stadtrat lehnte es ab, für das befristete Lagern von Booten ein ordentliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen und die Lagerung von Booten superprovisorisch zu verbieten. Gegen diesen Entscheid wurde Beschwerde erhoben.

Die Beschwerdeführer bringen vor, die Umnutzung des ausserhalb der Bauzone gelegenen Grundstücks zu einem Parkplatz sei nie baurechtlich ausgeschrieben und bewilligt worden. Der Kernpunkt sei die Umnutzung des Geländes zu einem völlig anderen Zweck, und das regelmässig und über längere Zeit. Die Lagerungen würden zudem keine Grenzabstände einhalten. Es stellt sich die Frage, ob die Vorinstanz für die provisorische Zwischenlagerung von Booten auf dem umstrittenen Grundstück während der Zuger Messe ein Baubewilligungsverfahren hätte durchführen müssen bzw. zukünftig durchführen muss. Gemäss § 44 PBG bedarf einer Bewilligung, wer Bauten und Anlagen erstellen, ändern oder andres nutzen will. Geringfügige Bauvorhaben, welche die nachbarlichen oder öffentlichen Interessen nicht erheblich berühren, sind mit einer Bauanzeige zu melden. Massstab dafür, ob eine bauliche Massnahme erheblich genug ist, um sie dem Baubewilligungsverfahren zu unterwerfen, ist die Frage, ob mit der Realisierung der Baute oder Anlage im allgemeinen, nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge, so wichtige räumliche Folgen verbunden sind, dass ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle besteht (BGE 120 Ib 379). Die provisorische Bootsstationierung zwischen dem See und dem Grundstück erfolgt im vorliegenden Fall während der Zugermesse während 9 Tagen. Das fragliche Areal befindet sich in der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB) gemäss § 55 BO Zug. Vorliegend werden keine Bauten und Anlagen für die provisorische Bootsstationierung erstellt und diese auch nicht umgenutzt. Das Terrain wird nicht speziell befestigt, sondern die Boote werden direkt auf der Weise abgestellt. Es besteht keinerlei Interesse daran, die Boote länger als nötig ausserhalb ihres gewöhnlichen Platzes zu lagern. Aufgrund der relativ kurzen Dauer und der geringen Auswirkungen der provisorischen Lagerung der Boote ist es nicht erforderlich, ein Baubewilligungsverfahren durchzuführen. Es geht nicht um die Errichtung von Anlagen mit erheblicher Auswirkung auf die Raumordnung. Die Grenzabstände bei Booten, gleich wie beim Abstellen von Autos, sind nicht zu beachten (§ 9 V PBG).

Die Beschwerdeführer rügen, es sei nicht einsichtig, warum das von der Stationierung nicht im Ansatz berücksichtigte Wegrecht der Beschwerdeführer über die fragliche Wiese nicht von baurechtlicher Bedeutung sein soll. Die Baubehörde prüft das Baugesuch auf die Übereinstimmung mit den Vorschriften des öffentlichen Rechts. Sie entscheidet nicht über zivilrechtliche Verhältnisse (§ 30d V PBG). Verletzt ein Grundstückseigentümer ohne die Einwilligung des Nachbarn eine privatrechtliche Bauvorschrift, kann der

betroffene Nachbar ihm das Bauen gerichtlich verbieten lassen. Er hat hierzu indes den privatrechtlichen Weg und nicht den verwaltungsrechtlichen zu beschreiten. Bei klaren und offensichtlichen Verhältnissen ist Privatrechtliches jedoch auch bei öffentlich-rechtlichen Verfahren zu berücksichtigen. Das von den Beschwerdeführenden geltend gemachte Fusswegrecht ist zivilrechtlicher Natur und im Grundbuch eingetragen. Der Bestand und Inhalt des Fusswegrechts ist klar und offensichtlich und somit im öffentlich-rechtlichen Verfahren zu berücksichtigen. Die beiden Gartentore dürfen auf der Südseite nicht von provisorisch gelagerten Booten verstellt werden, sodass die Beschwerdeführenden ihr Fusswegrecht auch während der Zuger Messe ausüben können.

Die Rügen der Beschwerdeführenden sind insofern berechtigt, als die Vorinstanz das Fusswegrecht bei der Erteilung der Bewilligung hätte berücksichtigen müssen. Die Rüge betreffend Durchführung eines Baubewilligungsverfahrens ist jedoch nicht begründet. Dies führt zu einer teilweisen Gutheissung der Verwaltungsbeschwerde.

32.7 Entscheid vom 18. Juni 2013 i.S. B.S. und S.F.

Die Vorinstanz hat im angefochtenen Entscheid die Baubewilligungspflicht für eine Nutzungsänderungen bejaht und die Eigentümerinnen/Eigentümer und Betreiberinnen/Betreiber des Lernortes aufgefordert, für die bereits vorgenommenen Umnutzungen ein Baugesuch einzureichen. Die Beschwerdeführenden sind der Ansicht, dass die Umnutzung nicht baubewilligungspflichtig ist, da für sie das Unterrichten von Primarschülerinnen/Primarschüler sowie der Betrieb einer Kindertagesstätte als Wohnnutzung gilt und diese Nutzung keine raumrelevanten Auswirkungen hat.

Gemäss Art. 22 RPG dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Nach § 44 PBG bedarf einer Baubewilligung der zuständigen Gemeindebehörde, wer Bauten und Anlagen erstellen, ändern oder anders nutzen will. Geringfügige Bauvorhaben, welche die nachbarlichen und die öffentlichen Interessen nicht erheblich berühren, sind der zuständigen Gemeindebehörde mit einer Bauanzeige zu melden (§ 44 Abs. 2 PBG). Auch eine blosse Nutzungsänderung, welche raumrelevante Folgen hat, insbesondere erhebliche Auswirkung auf die Umwelt oder die Umgebung hat, ist baubewilligungspflichtig. Bei Nutzungsänderungen erstreckt sich die Bewilligungspflicht auf alle gesundheits- oder baupolizeilich bedeutsamen Zweckänderungen von Bauten und Anlagen, selbst wenn baulich nichts geändert wird. Die Bewilligungspflicht ist zu bejahen, wo ein erhebliches Interesse der Öffentlichkeit bzw. der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle besteht. An diese Interessen dürfen keine hohen Anforderungen gestellt werden. Im vorliegenden Fall haben die vorgenommenen Nutzungsänderungen Auswirkungen auf die Umgebung. Der Betrieb einer Kindertagesstätte und einer Primarschule mit bis zu 14 Schülerinnen/Schülern erzeugt mehr Lärm als eine gewöhnliche Wohnnutzung. Die vorgenommenen Nutzungsänderungen sind bewilligungspflichtig. Es ist ein Baubewilligungsverfahren durchzuführen. Die Beschwerde ist in diesem Punkt abzuweisen.

Weiter ist zu klären, ob es sich beim Betrieb einer Kindertagesstätte mit Primarschule für wenige Schülerinnen und Schüler um eine Wohnnutzung handelt. Der im vorliegenden Fall umstrittene Lernort befindet sich in der Wohnzone 3, welche der Empfindlichkeitsstufe II zugewiesen ist. Nach § 19 PBG sind die Wohnzonen für Wohnzwecke bestimmt. Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig. In der Rechtsprechung herrscht Einigkeit darüber, dass die Nutzung einer Liegenschaft als Kindertagesstätte mit der Wohnnutzung eng verwandt ist. Anstelle der Eltern erfolgt die Betreuung der Kinder durch Personal einer Kindertagesstätte. Die Nutzung einer Liegenschaft als Kindertagesstätte wird mit dem Zweck einer Wohnzone als vereinbar angesehen, sofern dies nicht aufgrund von speziellen Regelungen anders zu beurteilen ist. Entscheidend ist insbesondere, dass die Kinder in einer Kindertagesstätte die gleichen Aktivitäten ausüben wie im Elternhaus. Sie essen und spielen dort, je nach Alter besuchen sie den Kindergarten oder die Schule. Im vorliegenden Fall ist die Nutzung des Bauernhauses und des Stöcklis als Kindertagesstätte mit Primarschulunterricht als Wohnnutzung anzusehen. Somit wird auch das Konzept der Arealbebauung nicht geändert und es braucht keine Zustimmung der übrigen Eigentümerinnen und Eigentümer im Sinne von § 29 Abs. 4 PBG.

Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen.

32.8 Entscheid vom 25. Juni 2013 i.S. M.U.

Die Eigentümer beabsichtigen, das bestehende Gebäude abzubrechen und ein neues Einfamilienhaus mit angebauter Garage zu erstellen. Dagegen wurde Beschwerde erhoben.

Die Beschwerdeführerin macht geltend, der Anbau im Untergeschoss erfülle die Voraussetzungen für eine Unterniveaubaute nicht. Der Anbau überrage das gewachsene Terrain um 1.20 m. Gemäss § 5 V PBG enthalten Unterniveaubauten unterirdisch angelegte Räume und überragen das gewachsene, in besonderen Fällen das neue Terrain an keinem Punkt in erheblichem Mass. Der Regierungsrat hielt in einem früheren Entscheid fest, die Frage, wann eine Unterniveaubaute in erheblichem Masse aus dem Terrain herausrage, müsse im Anwendungsfall beantwortet werden und hänge von der jeweiligen Situation ab. Als Richtgrösse sei dabei etwa von einem Mass von 1 Meter auszugehen. Im vorliegenden Fall überragt der geplante Anbau im Untergeschoss an einer Stelle das gewachsene Terrain um rund 1.20 Meter. Auch der sich neigende Geländeverlauf ändert nichts daran, dass der geplante Anbau an das Untergeschoss als Unterniveaubaute anzusehen ist. Wenn ein unterirdischer Anbau nur an einer Stelle um 1.20 Meter aus dem gewachsenen Terrain herausragt und sonst überall unter das gewachsene Terrain zu liegen kommt, dann ragt der Unterniveaubau nicht in erheblichem Masse aus dem gewachsenen Terrain heraus. Zudem kann nicht nur auf den bestehenden Geländeverlauf abgestellt werden, sondern es ist auch das neue Terrain zu berücksichtigen. Ein solcher Fall liegt hier vor, weil einerseits eine Geländemulde besteht und der Anbau nach der neuen Terraingestaltung überhaupt nicht mehr sichtbar ist. Die erhobene Rüge ist unbegründet.

Die Beschwerdeführerin macht weiter geltend, die geplante Garagenbaute sei keine Kleinbaute. Nach § 4 Bst. a V PBG sind Kleinbauten eingeschossige nicht Wohn- oder Gewerbezwecken dienende selbständige Nebengebäude von höchstens 50 m2 Grundfläche, 3.50 Meter Gebäudehöhe und 5.00 Meter Firsthöhe. Nach geltender Rechtspraxis sind Kleinbauten freistehende oder angebaute, einstöckige Nebengebäude, in denen weder gewohnt noch gearbeitet wird und die bestimmte Massvorschriften nicht überschreiten. Der Begriff „selbständig“ in § 4 Bst. a V PBG bedeutet, dass angebaute Kleinbauten als eigenständige Bauten wahrgenommen werden müssen und auch bezüglich der Nutzung eine klare Trennung von Hauptgebäude und Kleinbaute vorhanden sein muss. Das bedeutet, dass von der Kleinbaute keine direkte Verbindung zum Wohnhaus erstellt werden darf. Im vorliegenden Fall entspricht die Garagenbaute diesen Vorgaben. Durch das Zurückversetzen der Garagenbaute wird diese als eigenständige Baute wahrgenommen und es gibt auch keine direkte Verbindung von der Garagenbaute zum Wohnhaus. Unerheblich ist, dass das Dach der Garagenbaute als Terrasse genutzt wird.

Die Beschwerde ist unbegründet und muss abgewiesen werden.

32.9 Entscheid vom 13. August 2013 i.S. Erbengemeinschaft M.O. und T.K.

Im vorliegenden Entscheid wurde gegen den Beschluss der Stadt Zug über die Zuweisung eines Grundstückes zur Zone OeIB Beschwerde erhoben.

Die Beschwerdeführenden rügen zunächst die Verletzung des Grundsatzes des rechtlichen Gehörs. Das Verfahren für den Erlass von gemeindlichen Bauvorschriften, Zonen- und Bebauungsplänen ist in § 39 PBG geregelt. Der Anspruch auf rechtliches Gehör beinhaltet das Recht von Privaten, in einem von einer Verwaltungs- oder Justizbehörde geführten Verfahren mit den Begehren angehört zu werden, Einblick in die Akten zu erhalten und zu den für die Entscheidfindung wesentlichen Punkten Stellung nehmen zu können. Bei der Rechtsetzung gibt es grundsätzlich kein Recht auf Anhörung. Für den Erlass und die Änderung von Nutzungsplänen gilt die zuvor erwähnte Einschränkung beim Gehörsanspruch nicht, weil die Eigentümerschaften stets in geeigneter Form anzuhören sind, bevor über die Zonierung ihrer Grundstücke definitiv entschieden wird. Dies gilt auch dann, wenn sich rechtlich an dieser Einteilung nichts ändert. Es genügt aber, dass Einwendungen im Rahmen eines Einsprache- oder

Beschwerdeverfahrens vorgebracht werden können. Eine Äusserungsmöglichkeit muss nicht bereits vor der Beschlussfassung über einen Plan bestehen. Im vorliegenden Fall steht fest, dass die Planunterlagen öffentlich aufgelegt wurden und alle interessierten Personen Einwendungen erheben konnten. Einwendungen sind nicht Einsprachen im Sinne von § 34 f. VRG, auch nicht Beschwerden oder sonstige Rechtsmittel, sondern es geht dabei um eine formalisierte Mitwirkung im Sinne von Art. 4 Abs. 2 RPG. Die Abstimmung über die Zonenzuweisung des Grundstückes erfolgte im Grossen Gemeinderat. Der Stadtrat muss dafür sorgen, dass der Grosse Gemeinderat über die Einwendungen Kenntnis hat. Eine vollständige Wiedergabe der Einwendungen oder eine Auseinandersetzung mit den einzelnen Argumenten der Einwendungen ist nicht erforderlich und wäre auch nicht in jedem Fall möglich. Eine Zusammenfassung des wesentlichen Inhalts genügt. Der Grosse Gemeinderat ist über die Einwendungen der Eigentümerinnen des Grundstückes detailliert informiert worden. Dies genügt, mehr können die Beschwerdeführenden nicht verlangen. Der Anspruch auf rechtliches Gehör wurde nicht verletzt.

Der Haupteinwand der Beschwerdeführenden gegen die Zuweisung des Grundstückes in die Zone OeIB ist, dass aus ihrer Sicht der konkrete Bedürfnisnachweis für die umstrittene Zone OeIB nicht erbracht worden ist. Es ist also zu prüfen, ob die gesetzlichen Voraussetzungen für die Ausscheidungen für die umstrittene Zone OeIB gegeben sind.

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts müssen die gemeindlichen Nutzungspläne den raumplanerischen Grundsätzen des Bundesrechts und den Vorgaben des kantonalen Richtplans entsprechen. Der kantonale Richtplan hat darüber Aufschluss zu geben, wie sich das Kantonsgebiet räumlich entwickeln soll (§ 8 PBG, Art. 8 RPG). Von Belang sind im vorliegenden Fall die Aussagen im kantonalen Richtplan zur räumlichen Entwicklung am Seeufer. Zu beachten sind dabei die in Art. 3 RPG verankerten Planungsgrundsätze, die speziell für Seeufer gelten. Nach Art. 3 Abs. 2 Bst. c RPG sollen See- und Flussufer frei gehalten und der öffentliche Zugang und die Begehung erleichtert werden. Ferner sollen naturnahe Landschaften und Erholungsräume erhalten bleiben (Art. 3 Abs. 2 Bst. d RPG). Im kantonalen Richtplan wird festgehalten, dass der Kanton und die Gemeinden im Siedlungsgebiet die Anliegen unterstützen, den See für Erholung, Freizeit und Sport attraktiv zu gestalten. Die Zuweisung des Grundstücks in die Zone OeIB entspricht den Vorgaben des kantonalen Richtplans und sie entspricht auch den zuvor genannten Planungsgrundsätzen des RPG. Mit der Ausscheidung einer Zone OeIB ist gewährleistet, dass dieses Gebiet für die Erholung, die Freizeit- und Sportbedürfnisse der Bevölkerung frei gehalten wird.

Die Zonen des öffentlichen Interesses dienen gemäss § 26 Abs. 1 PBG dem Gemeinwohl. Sie können Frei- und Grünflächen enthalten oder sind Bauten und Anlagen, welche überwiegend öffentlich-rechtlichen Körperschaften dienen. Zonenkonform sind private Bauvorhaben, wenn sie dauernd öffentlichen Interessen dienen, dieser Zweck dinglich gesichert ist und auf das Heimschlagsrecht verzichtet wird (§ 26 Abs. 2 PBG). Mit diesen Zonen sichert sich das Gemeinwesen Standorte für bestehende oder künftige öffentliche Bauten oder Anlagen bzw. für Bauten im Interesse der Allgemeinheit. Der Zweck und die Wirkungen einer Zone des öffentlichen Interesses führen regelmässig dazu, dass deren Ausscheidung zu einer schweren Eigentumsbeschränkung führt. Entsprechend müssen im Zeitpunkt der Zonenausscheidung die Voraussetzungen für einen Eingriff in das Grundrecht der Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) erfüllt sein. Solche Eingriffe sind nur dann zulässig, wenn sie sich auf eine klare gesetzliche Grundlage stützen, im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sind (Art. 36 BV). Nachfolgend ist zu prüfen, ob die Voraussetzungen für diesen schweren Eingriff in die Eigentumsgarantie erfüllt sind, der durch die Ausscheidung einer Zone OeIB entstanden ist.

Die gesetzliche Grundlage ist im vorliegenden Fall mit der Bestimmung von § 26 PBG gegeben. Zusätzlich räumt § 53 Abs. 2 Bst. c PBG den Gemeinden das Enteignungsrecht für die Inanspruchnahme von Zonen des öffentlichen Interesses ein. Die Ausscheidung einer Zone des öffentlichen Interesses kann sich überdies auf Bundesrecht und kommunales Recht stützen (§ 55 BO Zug, Art. 15 und Art. 18 RPG).

Ein genügendes öffentliches Interesse besteht dann, wenn der entsprechende Bedarf ausgewiesen ist

und dieses Interesse allenfalls gegenläufige öffentliche Interessen überwiegt. Der Bedarf ist sowohl für das geplante Vorhaben als auch für den Standort und die Ausscheidung einer Zone OeIB nachzuweisen. Ist dies im Einzelfall nicht möglich, so fehlt es am öffentlichen Interesse an der Zonenausscheidung. Nach der geltenden Rechtsprechung darf sich das Gemeinwesen die für die öffentlichen Anlagen benötigten Flächen auf weite Sicht mit entsprechenden Zonenfestlegungen sichern. Es können dabei auch künftige Bedürfnisse berücksichtigt werden, die über den üblichen Planungshorizont von 15 Jahren hinausgehen. Zulässig ist dies jedoch nur, wenn das Bedürfnis vom Gemeinwesen so genau wie möglich angegeben wird und wenn ein Eintritt mit einiger Sicherheit zu erwarten ist. Unzulässig wäre die Ausscheidung einer Zone OeIB, wenn sich das Gemeinwesen damit eine ausgedehnte Landfläche sichern würde, um über einen möglichst grossen Handlungsspielraum zu verfügen. Eine solche Zonierung auf „Vorrat“ wäre unzulässig. Im vorliegenden Fall ist das öffentliche Interesse und der Bedarf für die geplante Erweiterung des Strandbades am vorgesehenen Standort und in der vorgesehenen Grösse ausgewiesen und für die Zone OeIB damit das öffentliche Interesse gegeben.

Weiter ist zu prüfen, ob diese Planungsmassnahme verhältnismässig ist. Dazu muss sie geeignet, notwendig und zumutbar sein. Massnahmen sind ungeeignet, wenn sie das angestrebte Ziel nicht erreichen können oder dessen Erreichung sogar erschweren oder verunmöglichen. Nicht erforderlich ist eine Massnahme, wenn das Ziel mit milderen Massnahmen gleichermassen erreicht werden kann. Schliesslich ist eine Massnahme unverhältnismässig, wenn sie unvertretbar in die Rechtsstellung der betroffenen Bürger eingreift und nicht durch überwiegende Interessen gedeckt ist. Im Rahmen der Verhältnismässigkeit müssen sämtliche privaten und öffentlichen Interessen gegeneinander abgewogen werden. Vorliegend ist die ausgeschiedene Zone OeIB nicht nur geeignet, sondern auch erforderlich, damit die geplante Strandbaderweiterung überhaupt vorgenommen werden kann. Eine andere, mildere Massnahme als eine Zone OeIB gibt es nicht. Damit die für ein Strandbad erforderlichen Bauten und Anlagen erstellt werden können und damit das Gemeinwesen auch eine Rechtsgrundlage für eine allfällige Enteignung hat, kommt nur die Ausscheidung einer Zone OeIB in Frage. Zudem überwiegt das öffentliche Interesse die privaten Interessen der Beschwerdeführenden nach einer Umzonung des Grundstückes in eine Wohnzone.

Die Zone OeIB entspricht den Planungsgrundsätzen des RPG und dem kantonalen Richtplan. Die Ausscheidung einer Zone OeIB hält dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit stand. Die Beschwerden sind abzuweisen.

32.10 Entscheid vom 17. September 2013 i.S. T.I. AG

Die Eigentümer einer Autoreparaturwerkstätte mit Autowaschstrasse sowie drei Waschboxen beabsichtigen eine Erweiterung um drei überdachte Autowaschplätze. Dagegen wurde Beschwerde erhoben.

Waschboxen gelten als ortsfeste Anlage im Sinne von Art. 7 Abs. 2 USG und Art. 2 Abs. 1 LSV, bei deren Betrieb Lärm erzeugt wird. Gemäss Art. 11 Abs. 1 und 2 USG sind Einwirkungen auf die Umwelt durch Massnahmen an der Quelle zu begrenzen, und zwar im Rahmen der Vorsorge unabhängig von der bestehenden Umweltbelastung soweit, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist. Dem Vorsorgeprinzip liegt der Grundsatz der Prävention zugrunde. Nach Art. 25 Abs. 1 USG dürfen ortsfeste Anlagen nur errichtet werden, wenn die durch die Anlage allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte in der Umgebung nicht überschreiten. Sind die Planungswerte eingehalten, rechtfertigen sich zusätzliche emissionsbegrenzende Massnahmen nur, wenn mit relativ geringem Aufwand eine wesentliche zusätzliche Reduktion der Emissionen erreicht werden kann. Die Liegenschaft der Beschwerdeführerin und jene der Bauherrschaft befinden sind in einer Arbeits- und Dienstleistungszone mit der Empfindlichkeitsstufe ES III (§ 18 BO Risch). Da die bestehenden Anlagen mit den Waschboxen und der Waschstrasse nach 1985 erstellt wurden, gelten die Planungswerte nach Anhang 6 LSV. Das heisst am Tag gilt ein Planungswert von 60 dB (A) und in der Nacht von 50 dB (A). Für Betriebsräume gelten um 5 dB (A) höhere Belastungsgrenzwerte (Art. 42 LSV).

Im vorliegenden Fall wurde ein Lärmgutachten durchgeführt. Lediglich bei einer der drei geprüften Varianten resultierte bei einem Gebäude eine minimale Grenzwertüberschreitung von 1 dB (A). Als vorsorgliche Lärmschutzmassnahme empfiehlt der Lärmgutachter das Anbringen eines Hinweisschildes, dass bei freien Waschboxen vorzugsweise die hinteren, östlichen Anlagen benutzt werden sollen.

Diese Empfehlung wird in die Baubewilligung als Auflage aufgenommen. Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen, in der Hauptsache ist die Beschwerde jedoch abzuweisen.

32.11 Entscheid vom 1. Oktober 2013 i.S. S.J und S.S.

Die Beschwerdeführer haben beim Gemeinderat eine Aufsichtsbeschwerde betreffend Gesamtplanungen Buonas eingereicht.

Gemäss § 52 Abs. 1 VRG kann mit der Aufsichtsbeschwerde jedermann die Aufsichtsbehörde über Tatsachen in Kenntnis setzen, die ein Einschreiten der Aufsichtsbehörde gegen eine untere Verwaltungsbehörde von Amtes wegen erfordern. Nach ständiger Praxis wird eine Anzeige von der Aufsichtsbehörde nicht behandelt, sofern ein ordentliches oder ausserordentliches Rechtsmittel zur Verfügung steht. Die Anzeige richtet sich grundsätzlich immer an die Aufsichtsbehörde. Sie hat die Verwaltungskontrolle zum Ziel. Anknüpfungspunkt bildet die Pflicht der oberen Behörde, die nachgeordneten Stellen angemessen zu beaufsichtigen, um eine rechtmässige und gut funktionierende Verwaltung zu gewährleisten. Die Eingabe soll eine Aktion veranlassen, welche die Aufsichtsbehörde von Amtes wegen durchführen müsste, würde sie selbständig auf den gerügten Missstand aufmerksam. Gemäss § 47 KV Zug kommt dem Regierungsrat die Aufsicht über die unteren Verwaltungsbehörden und das Entscheidungsrecht über diesbezügliche Beschwerden unter Vorbehalt der Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts zu. Nach konstanter Rechtspraxis schreitet der Regierungsrat in seiner Eigenschaft als Aufsichtsbehörde nur dann ein, wenn klares, materielles Recht, wesentliche Verfahrensvorschriften oder öffentliche Interessen offensichtlich missachtet werden. Im Bereich des Gemeinderechts bedeutet dies, dass die Anzeigenden die Aufsichtsbehörde, also den Regierungsrat über Tatsachen, die einen Missstand in der Gemeindeverwaltung oder eine Vernachlässigung öffentlicher Aufgabe betreffen, in Kenntnis setzen kann. Da das Gemeindegesetz selbst keine spezielle Aufsichtsbeschwerde für gemeinderechtliche Angelegenheit vorsieht, sind Anzeigende einzig auf § 52 VRG verwiesen. Sofern der Regierungsrat der Aufsichtsbeschwerde Folge leistet, ergreift er eines der in §§ 37-39 GG vorgesehenen aufsichtsrechtlichen Mittel.

Der Aufsichtsbeschwerde kommt subsidiären Charakter zu. Der Regierungsrat darf die Angelegenheit nur an die Hand nehmen, wenn den Anzeigenden keine ordentlichen Rechtsmittel zur Verfügung stehen.

Im vorliegenden Fall würde den Anzeigenden mit der Verwaltungsbeschwerde ein förmliches Rechtsmittel gegen den Realakt des Gemeinderates zur Verfügung stehen. Mit der seit Februar 2013 hängigen Verwaltungsbeschwerde wird der Regierungsrat ohnehin verpflichtet, den angefochtenen Entscheid zu überprüfen und in der Sache neu zu entscheiden. Wegen des subsidiären Charakters der Aufsichtsbeschwerde darf der Regierungsrat die gesamte Angelegenheit nicht im Aufsichtsverfahren an die Hand nehmen.

32.12 Entscheid vom 26. November 2013 i.S. M.M. und weiteren

Es wurde ein Baugesuch eingereicht, welches den Umbau sowie die Umnutzung des bestehenden Gebäudes für eine Gaststube mit Tapaswerkstatt und Vinothek beinhaltet. Der Stadtrat erteilte unter Auflagen und Bedingungen die baurechtliche Bewilligung und wies die eigegangenen Einsprachen ab.

Aus der Beschwerdeschrift geht zunächst hervor, dass der vorinstanzliche Entscheid sei aufzuheben, weil zum einen die Ausstandspflicht und zum anderen das rechtliche Gehör verletzt worden sei.

Wann die Mitglieder einer Administrativbehörde in Ausstand zu treten haben, bestimmt sich nach dem

kantonalen Recht und weiter nach den aus Art. 29 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 BV herzuleitenden Grundsätzen. Gemäss § 8 Abs. 1 VRG gelten für die gemeindlichen Behörden die Ausstandsbestimmungen des Gemeindegesetzes. Nach § 10 GG haben die Mitglieder von Gemeindebehörden und Kommissionen sowie die gemeindlichen Mitarbeiterinnen bzw. Mitarbeiter bei der Vorbereitung, Behandlung und Erledigung von Geschäften, welche persönliche Rechte oder Interessen, Rechte oder Interessen des in § 20 der Kantonsverfassung umschriebenen Personenkreises oder Rechte oder Interessen juristischer Personen oder wirtschaftlicher Unternehmungen betreffen, an denen sie massgeblich beteiligt oder deren Organ sie sind, vor allen Instanzen in den Ausstand zu treten. Ein unter Verletzung der Ausstandspflicht gefasster Beschluss einer Gemeindebehörde ist nach § 10 Abs. 4 GG vom Regierungsrat auf Beschwerde hin aufzuheben. Nach Art. 29 Abs. 1 BV i.V.m. Art. 8 Abs. 1 BV wird eine Amtsperson zum Ausstand verpflichtet, wenn Umstände vorliegen, die nach objektiven Gesichtspunkten geeignet sind, den Anschein der Befangenheit zu erwecken. Sowohl nach kantonalem Recht als auch aus den bundesrechtlichen Vorgaben ergibt sich, dass sich der Vorwurf der Befangenheit bzw. der Verdacht der Befangenheit gegen einzelne Mitglieder einer Behörde zu richten hat und nicht pauschal gegen eine Behörde als Ganzes vorgetragen werden kann. Im letzteren Fall müsste deshalb nachgewiesen werden, dass die einzelnen Behördenmitglieder alle befangen seien und in den Ausstand zu treten hätten.

Im vorliegenden Fall legen die Beschwerdeführer nicht dar, inwiefern jedem einzelnen Mitglied des Stadtrates ein persönliches Interesse an der erteilten Baubewilligung zukommen soll. Vielmehr werfen sie dem Stadtrat als Gesamtbehörde Befangenheit vor, was auch nach höchstrichterlicher Rechtsprechung offensichtlich unzulässig ist. Das Bundesgericht hat wiederholt entschieden, dass Behördenmitglieder im Wesentlichen nur dann in den Ausstand zu treten haben, wenn sie an der zu behandelnden Sache ein persönliches Interesse haben. Nimmt ein Behördenmitglied jedoch öffentliche Interessen wahr, wovon vorliegend auszugehen ist, so besteht grundsätzlich keine Ausstandspflicht. Der Vorwurf des Anscheins der Befangenheit erweist sich vorliegend als unbegründet.

Gemäss Art. 29 Abs. 2 BV dient das rechtliche Gehör einerseits der Sachaufklärung, andererseits stellt es ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht beim Erlass eines Entscheids dar, welcher in die Rechtsstellung des Einzelnen eingreift. Dazu gehört insbesondere das Recht des Betroffenen, sich vor Erlass eines solchen Entscheids zur Sache zu äussern, erhebliche Beweise beizubringen, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit erheblichen Beweisanträgen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweise entweder mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern, wenn dieses geeignet ist, den Entscheid zu beeinflussen. Der Anspruch auf rechtliches Gehör umfasst als Mitwirkungsrecht alle Befugnisse, die einer Partei einzuräumen sind, damit sie in einem Verfahren ihren Standpunkt wirksam zur Geltung bringen kann. Der Minimalgarantie gemäss Art. 29 Abs. 2 BV ist bereits Genüge getan, wenn die Parteien nachträglich in das Gutachten Einblick und zu dessen Schlussfolgerungen sowie zur Person des Gutachters Stellung nehmen können.

Für die kantonalen Behörden finden jedoch neben den Mindestgarantien die im kantonalen Recht vorgesehenen Verfahrensvorschriften Anwendung. Gemäss § 14 Abs. 1 VRG gelten für das Beweisverfahren, insbesondere die Zeugnispflicht, das Zeugnisverweigerungsrecht, die Urkundenedition, den Augenschein, die Sachverständigen und die Sanktionen bei Nichtbefolgung von Pflichten im Beweisverfahren sinngemäss die entsprechenden Bestimmungen der Schweizerischen Zivilprozessordnung. Somit gelangen die Art. 183 ff. ZPO auch auf das Verwaltungsverfahren sinngemäss zur Anwendung. Deshalb sind die am Verfahren beteiligten Parteien vor der Bestellung einer sachverständigen Person als Gutachter über die von der verfahrensleitenden Behörde in Aussicht genommene Person zu informieren. Es ist den Parteien eine Frist anzusetzen, innert der sie sich zu der Person des vorgeschlagenen Gutachters und zu dem vorgesehenen Fragenkatalog äussern und Änderungs- und/oder Ergänzungsanträge stellen können. Im vorliegenden Fall wäre die Vorinstanz verpflichtet gewesen, die Parteien vor der Bestellung des Gutachters in das diesbezügliche Verfahren miteinzubeziehen. Die Beschwerdeführenden haben mit ihren Einsprachen ausdrücklich eine Expertise über die akustische Situation beantragt. Mit der Auftragserteilung zur Erstellung eines Lärmgutachtens ohne vorgängige Information und ohne vorgängige Mitwirkung hat die Vorinstanz den Anspruch der

Parteien auf rechtliches Gehör verletzt. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs kann unter Umständen geheilt werden. Eine Heilung ist möglich, wenn die unterlassene Gehörsgewährung in einem Rechtsmittelverfahren nachgeholt werden kann, in dem der Rechtsmittelbehörde die gleiche Überprüfungsbefugnis wie der Vorinstanz zukommt. Dies ist im vorliegenden Fall möglich, da im Rechtsmittelverfahren vor dem Regierungsrat alle Mängel des Verfahrens und des angefochtenen Entscheids gerügt werden können (§ 42 Abs. 1 VRG). Die Heilung der Gehörsverletzung wird im Allgemeinen auch mit verfahrensökonomischen Überlegungen gerechtfertigt. Denn in der Rückweisung einer Sache zur Gewährung des rechtlichen Gehörs wird vielfach nur ein formalistischer Leerlauf erblickt, der zu einer unnötigen Verlängerung des Verfahrens führt. Im vorliegenden Fall käme eine Rückweisung der Angelegenheit an die Vorinstanz einem formalistischen Leerlauf gleich, da sich die Beschwerdeführenden umfassend zum eingeholten Lärmgutachten äussern konnten und dies auch getan haben. Die festgestellte Gehörsverletzung ist daher als geheilt zu betrachten, weshalb die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids ausser Betracht fällt.

Die Beschwerdeführenden bringen zudem vor, das Bauvorhaben sei nicht zonenkonform. Im vorliegenden Fall liegt das Grundstück in der Kernzone A (KA) Altstadtzone. Gemäss § 21 PBG schaffen oder erhalten die Kernzonen Stadt-, Orts- oder Quartierzentren. Sie dienen Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sowie dem Wohnen. Für die Kernzone A sieht § 36 BO Zug einen Wohnanteil von mindestens 60 % vor und lässt mässig störende Betriebe zu. Des Weiteren verweist die Bauordnung für die Bauweise auf das Altstadtreglement (AR). Dieses geht als Spezialregelung grundsätzlich dort den Bestimmungen der Bauordnung vor, wo es andere oder weitergehende Bestimmungen enthält. Wo sich das Altstadtreglement nicht äussert, gelangen grundsätzlich die Vorschriften der Bauordnung zur Anwendung. Gemäss § 7 Abs. 2 AR gilt die Bauordnung für die Altstadt lediglich dann, soweit deren Bestimmungen sinngemäss angewendet werden können und dem Altstadtreglement nicht zuwiderlaufen. Die zulässige Nutzungsart der Liegenschaften in der Altstadtzone wird durch § 20 AR bestimmt. Danach sind im Erdgeschoss nach Möglichkeit Ladengeschäfte, öffentlich zugängliche Lokale oder nicht störende Kleingewerbe vorzusehen (Abs. 1). Aus den Zonenbestimmungen ergibt sich, dass nicht störende Ladengeschäfte, nicht störende öffentlich zugängliche Lokale und nicht störende Kleingewerbe in der Altstadtzone grundsätzlich zulässig sind. Mit § 36 BO weitet die Bauordnung das Spektrum der zulässigen Nutzungsarten aus und läuft damit dem Altstadtreglement zuwider (§ 7 Abs. 2 AR i.V.m. § 73 BO). Zudem verbietet das Altstadtreglement Restaurants, Hotels oder Bars nicht. Mit der Umschreibung der Nutzungsarten auf nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe ist deshalb noch keineswegs die Frage beantwortet, ob das hier umstrittene Bauvorhaben zonenkonform ist oder nicht. Vielmehr müssen aufgrund von § 2 AR die in der Altstadtzone vorhandenen Unterschiede hinsichtlich der baulichen Gestaltung, der Nutzung und der Lärmbelastung in die Beurteilung der Zonenkonformität miteinbezogen werden. Eine rein normativ-abstrakte Beurteilung über die Zonenkonformität einer Baute ist nicht zulässig. Vielmehr verlangt die Auslegung des Altstadtreglements die differenzierte Berücksichtigung der gewachsenen Struktur in den einzelnen Stadtteilen.

Im vorliegenden Fall wird mit der geplanten Nutzung, die weder an die üblichen Ladenöffnungszeiten gebunden ist noch im Gebäudeinneren stattfindet, der bestehende Charakter der Altstadt hinsichtlich Nutzung und Lärmbelastung offensichtlich missachtet. Somit wird dem Grundsatz, die Altstadt in ihrem Gesamtbild, ihrer Massstäblichkeit und inneren Struktur zu erhalten und in diesem Sinn zu beleben, nicht ausreichend Rechnung getragen. Das umstrittene Projekt widerspricht daher den einschlägigen Zonenbestimmungen des Altstadtreglements und ist deshalb am gewählten Standort nicht zonenkonform.

Die Beschwerde wird gutgeheissen.

Stichwortverzeichnis

Auml;sthetische Generalklausel, 8
Ouml;ffentliches Interesse, 6, 12

Arealbebauung, 7
Aufsichtsbeschwerde, 14
Auskragung, 8
Ausstandspflicht, 15

Bauanzeige, 9, 10
Baubewilligung, 9, 10
Baubewilligungsverfahren, 9
Baubewilligungsverfahren, ordentliches, 9
Baufreigabe, 9
Bebauungsplanpflicht, 6
Begruuml;ndungspflicht, 7
Besitzstandgarantie, 8

Dachaufbaute, 8

Eigentumsgarantie, 12
Eignung, 6
Erforderlichkeit, 6
Erschliessungspflicht, 5
Erweiterung, 8

Gesetzliche Grundlage, 6, 12

Kleinbaute, 11
Kreuzfirst, 8

Lauml;rmbelastung / Lauml;rmschutz, 13

Nachbarliche Interessen, 7
Nutzungsplan, 6
Nutzungsplan, Auml;nderung, 10, 11

Ortsfeste Anlage, 13

Planungswerte, 13

Rechtliches Gehouml;r, 7, 11, 15
Rechtsverweigerung, 5
Richtplan, 6, 12

Unterniveaubauten, 11

Verfuuml;gung, 5
Verhauml;ltnismauml;ssigkeit, 6, 13
Verhauml;ltnismauml;ssigkeitsgrundsatz, 6
Vorsorgeprinzip, 13

Wegrechte, 9
Wohnnutzung, 10

Zivilrecht, 9
Zone des ouml;ffentlichen Interesses, 9, 12
Zonenkonformitauml;t, 16