Kanton Zug

Urteile und Entscheide in Sachen Planungs- und Baurecht

Kanton Zug

Urteile und Entscheide in Sachen Planungs- und Baurecht

Inhalt

36	**2015: Regierungsrat**	5
36.1	Entscheid vom 13. Januar 2015 i.S. G. K-M	5
36.2	Entscheid vom 20. Januar 2015 i.S. B.R. und Gemeinde Oberägeri	7
36.3	Entscheid vom 17. Februar 2015 i.S. B. S und weitere	9
36.4	Entscheid vom 24. Februar 2015 i.S. M. P. AG	10
36.5	Entscheid vom 31. März 2015 i.S. F. H.	12
36.6	Entscheid vom 16. Juni 2015 i.S. T.H.	13
36.7	Entscheid vom 16. Juni 2015 i.S. M.S.	15
36.8	Entscheid vom 30. Juni 2015 i.S. D.F.	16
36.9	Entscheid vom 30 Juni 2015 i.S. E.W.	17
36.10	Entscheid vom 7. Juli 2015 i.S. J. und B.G. und weiteren	19
36.11	Entscheid vom 7. Juli 2015 i.S. B.H.	20
36.12	Entscheid vom 8. September 2015 i.S. R.W.	20
36.13	Entscheid vom 29. September 2015 i.S. P.Z. und P.Z.	22
36.14	Entscheid vom 20. Oktober 2015 i.S. P.v.E.	24
36.15	Entscheid vom 10. November 2015 i.S. I und W. M.	25
36.16	Entscheid vom 24. November 2015 i.S. A.B.	26
36.17	Entscheid vom 15. Dezember 2015 i.S. W. und H.W sowie M.S.	28
36.18	Entscheid vom 15. Dezember 2015 i.S. U.Z.	29

36 2015: Regierungsrat

36.1 Entscheid vom 13. Januar 2015 i.S. G. K-M

Der Gemeinderat erteilte die Baubewilligung zum Abbruch eines Holzschopfs und den Anbau einer Doppelgarage an das bestehende Wohnhaus. Dagegen wurde Beschwerde beim Regierungsrat erhoben.

Die Beschwerdeführerin macht geltend, es handle sich um ein abgeändertes Projekt, da das vorgängige Baugesuch nicht bewilligungsfähig gewesen sei. Trotz des abgeänderten Baugesuchs seien die Bauprofile nicht angepasst worden. Wer Bauten und Anlagen erstellen, ändern oder anders nutzen will, bedarf einer Bewilligung der zuständigen Gemeindebehörde (§ 44 Abs. 1 PBG). Das Baugesuch ist während 20 Tagen öffentlich aufzulegen. Nach § 27 Abs. 1 V PBG sind dem Baugesuch auch Pläne beizulegen. Diese müssen vollständige Angaben enthalten über die Ausmasse, die wichtigsten Mauerstärken, Boden- und Fensterflächen, die Zweckbestimmung der Räume, den längs der Gebäudeaussenseite bestehenden und projektierten Terrainverlauf samt den wichtigsten Höhenkoten und Fixpunkten, die Niveaulinien, Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder, die Gestaltung der Umgebung und der Fussgängerverbindungen sowie die vorgesehenen Materialien und Farben. Nach § 28 Abs. 1 V PBG hat vor der Publikation des Baugesuchs der Gesuchsteller bzw. die Gesuchstellerin bei Gebäuden Profile zu errichten, welche das künftige Volumen, insbesondere die Umrisse und die First- sowie die Gebäudehöhe erkennen lassen und die Erdgeschosskote deutlich sichtbar bezeichnen. Andere Bauten und Anlagen sind je nach Möglichkeit im Gelände abzustecken. Die Profile dürfen nur mit Zustimmung der Baubehörde beseitigt werden. Im vorliegenden Fall legt der Bericht der Geozug Ingenieure AG dar, dass die erstellten Bauprofile hinsichtlich der Situierung der Baueingabe entsprechen. Die von der Bauherrschaft erstellten Bauprofile erfüllen ihre Publizitäts- und Visualisierungsfunktion. Anhand der Bauprofile konnte sich die Beschwerdeführerin ohne weiteres eine Vorstellung von der geplanten Kleinbaute machen. Auf dem Grundriss/Fassadenplan ist bei der Darstellung der Westfassade eine Ungenauigkeit von 5 mm festzustellen. Korrekt gezeichnet sind die Nord-Fassade, Ost-Fassade, Süd-Fassade und der Schnitt A-A, welche massgebend sind. Es sind keine Nachteile erkennbar, die der Beschwerdeführerin durch diese Ungenauigkeit entstanden sind.

Die Beschwerdeführerin bringt vor, das fragliche Bauvorhaben könne ohne Ausnahmebewilligung nicht erstellt werden. Bei der Erteilung einer Ausnahmebewilligung sei eine Interessenabwägung vorzunehmen. Dabei sei zu berücksichtigen, dass bisher auf dem Grundstück keine Garage gestanden habe. Es handle sich deshalb um einen Härtefall. Gemäss § 17 Abs. 1 GSW beträgt der Mindestabstand für Gebäude a) an Kantonsstrassen 6 m; b) bei Gemeindestrassen 4 m. Der Mindestabstand gilt ab Strassen- bzw. Trottoirrand (§ 17 Abs. 2 GSW). In Ausnahmefällen und insbesondere für Kleinbauten kann die Baubewilligungsbehörde eine Unterschreitung des Abstandes gegen Revers zulassen (§ 17 Abs. 3 GSW). Die Voraussetzungen für eine Ausnahmebewilligung bei Kleinbauten sind nicht derart hoch, dass keine andere Bauweise möglich sein müsste. Bei der Erteilung einer Ausnahmebewilligung ist in jedem Fall eine Interessenabwägung vorzunehmen, in der sämtliche beteiligten Interessen berücksichtigt werden. Im vorliegenden Fall geht es um eine Kleinbaute gemäss § 17 Abs. 3 GSW, die an ein bestehendes Wohnhaus angebaut werden soll. Westlich des Baugrundstücks liegt eine Gemeindestrasse. Die Kleinbaute müsste somit grundsätzlich einen Strassenabstand von 4 m ab dem Trottoirrand einhalten. Die geplante Doppelgarage unterschreitet den Strassenabstand auf einer Länge von ca. 8.50 m. Am äussersten Punkt der südwestlichen Ecke der Garage beträgt die Überschreitung 2.17 m, d.h., an dieser Stelle verbleibt ein Strassenabstand von 1.83 m. Mit der Baubewilligung vom 14. April 2014 hat der Gemeinderat die Ausnahmebewilligung für die Unterschreitung des Strassenabstands gegen Revers erteilt. Bezüglich der Grundstücksgeometrie bietet sich die Westseite des Grundstücks, auf dem der Holzschopf steht, an, um die Liegenschaft weiter zu entwickeln. Aus öffentlicher Sicht wird mit der geplanten Doppelgarage als Anbau die Übersichtlichkeit der Gemeindestrasse gegenüber der bestehenden Situation sogar klar verbessert. Das Erscheinungsbild der Liegenschaft wird durch den Neubau der Garage und den Abbruch des über hundert Jahre alten Holzschopfs deutlich aufgewertet. Dies entspricht einem öffentlichen Interesse, berücksichtigt aber auch private Interessen der Nachbarn und der Bauherrschaft. Aufgrund der Interessenabwägung kann festgehalten werden, dass der Gemeinderat die Ausnahmebewilligung für die Unterschreitung des Strassenabstands durch die

Kleinbaute zu Recht erteilt hat.

Die Beschwerdeführerin bringt weiter vor, bei der neuen Baute als Anbau könne weder von einer guten Einpassung noch von einer massvollen Erweiterung des bestehenden Gebäudes gesprochen werden. Es handle sich um eine massive Veränderung. Nach § 11 Abs. 1 BO Unterägeri müssen sich Gebäude hinsichtlich Grösse, Lage, Gestaltung und Oberfläche des Baukörpers sowie dessen Aussenräume so in die Umgebung einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Bauten, Anlagen, Anschriften, Farbgebungen, Reklamen und Antennen haben sich insbesondere in Landschaften sowie Orts-, Quartier- und Strassenbilder gut einzuordnen (§ 11 Abs. 2 BO). Bei der Bestimmung von § 11 BO handelt es sich um eine positive ästhetische Generalklausel, die sich nicht in einem Verunstaltungsverbot erschöpft, das lediglich verlangt, dass ein Bauvorhaben nicht einen stossenden Gegensatz zur Nachbarschaft bildet oder auffallend störend in Erscheinung treten darf. Die positive ästhetische Generalklausel verlangt eine architektonische Gestaltung, welche sich gut in die Umgebung einordnet. Die Anforderungen an das Bauvorhaben sind sorgfältig zu begründen und es darf dabei nicht auf ein beliebiges subjektives Empfinden abgestellt werden. Es muss im Einzelnen dargelegt werden, weshalb mit einer bestimmten baulichen Gestaltung weder für das Bauvorhaben, noch für die Umgebung eine gute Gestaltung erzielt werden kann. Die geplante eingeschossige Doppelgarage ordnet sich bezüglich Grösse dem dreigeschossigen Wohngebäude unter. Auch von der Grundfläche her ist das Wohngebäude fast doppelt so gross, wie die projektierte Kleinbaute. Bei der geplanten Garage kommt klar der Charakter als Kleinbaute zum Ausdruck. Die Garage wird an das bestehende Wohnhaus angebaut, sodass die ganze Liegenschaft kompakter wirkt. Da das Grundstück von der westlich gelegenen Gemeindestrasse erschlossen wird, ist die Lage der neuen Garage richtig gewählt. Eine Garage im südlichen Teil des Baugrundstücks wäre unzweckmässig und würde nicht zur Grundstücksgeometrie passen. Mit den Betonmaterialien und der verputzten Fassade passt sich die geplante Garage gut in die Umgebung ein. Die Garage soll in weisser Farbe gehalten sein und dem Haupthaus angepasst werden. Insgesamt ordnet sich die geplante Doppelgarage so in die Umgebung ein, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Die Beschwerdeführerin bringt schliesslich vor, die Vorinstanz habe mehrfach das rechtliche Gehör verletzt. Die Vorinstanz habe sich mit den Anträgen hinsichtlich der Überprüfung der Bauprofile nicht auseinandergesetzt und damit die Begründungspflicht verletzt. Gemäss Art. 29 Abs. 2 BV haben die Parteien Anspruch auf rechtliches Gehör. Dieser bedeutet das Recht der Privaten, in einem vor einer Verwaltungs- oder Justizbehörde geführten Verfahren mit ihrem Begehren angehört zu werden, Einblick in die Akten zu erhalten und zu den für die Entscheidung wesentlichen Punkten Stellung nehmen zu können. Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör leitet sich auch ein Mindestanspruch auf Begründung von behördlichen Entscheiden ab. Die Begründung einer Verfügung entspricht den Anforderungen von Art. 29 Abs. 2 BV, wenn die Betroffenen dadurch in die Lage versetzt werden, die Tragweite der Entscheidung zu beurteilen und sie in voller Kenntnis der Umstände an eine höhere Instanz weiter zu ziehen. Die Behörde ist aber nicht verpflichtet, sich zu allen Rechtsvorbringen der Parteien zu äussern. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs führt nach der Praxis des Bundesgerichts nicht in allen Fällen zur Gutheissung der Beschwerde und zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids, sondern sie kann in nicht besonders schwerwiegenden Fällen ausnahmsweise geheilt werden. Dies ist dann der Fall, wenn die betroffene Person die Möglichkeit erhält, sich vor einer Rechtsmittelinstanz zu äussern, die in Bezug auf die strittige Frage über die gleiche Kognition verfügt wie die Vorinstanz, so dass sie eine Prüfung im gleichen Umfang vornehmen kann. Von einer Rückweisung ist vor allem dann abzusehen, wenn diese zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde. Im vorliegenden Fall konnte sich die Beschwerdeführerin aufgrund der Pläne und der vier Bauprofile eine gute Vorstellung von der geplanten Kleinbaute machen. Die Publizitäts- und Visualisierungsfunktion der Profile und die Lesbarkeit der Baupläne waren gegeben. Die Vorinstanz hätte im Einspracheentscheid aufgrund der vorgebrachten Rügen jedoch darlegen müssen, dass sie die von der Bauherrschaft erstellten Bauprofile überprüft hat. Damit hätte sie Unklarheiten beseitigen können. Die Angaben zu den Materialien und Farben und die ungenügende Begründung konnten im Beschwerdeverfahren bzw. im Beschwerdeentscheid des Regierungsrats nachgeholt werden. Der Regierungsrat hat die gleiche

Kognition wie die Vorinstanz und entscheidet gemäss § 39 VRG in der Sache neu. Eine Rückweisung der Streitsache an die Vorinstanz würde zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen. Unter diesen Umständen kann die Verletzung des rechtlichen Gehörs vorliegend geheilt werden. Die Verletzung des materiellen Rechts und die zum Teil ungenügenden Begründungen führen zwar nicht zur Aufhebung des Baubewilligungsentscheids. Es hat jedoch Auswirkungen auf die Kostenverlegung und Parteientschädigung.

Die Rügen hinsichtlich der Bauprofile, der Unterschreitung des Strassenabstands und der Einordnung erweisen sich materiell als unbegründet. Hingegen sind die Rügen betreffend fehlenden Angaben zu den Materialien und Farben und die Verletzung der Begründungspflicht begründet. Insofern ist die Beschwerde gutzuheissen, im Übrigen jedoch abzuweisen.

Hat im Beschwerdeverfahren keine Partei obsiegt, sind die Kosten im Verhältnis zu teilen, in welchem die Parteien unterlegen sind. (§ 23 Abs. 2 VRG). Nach § 24 Abs. 2 VRG werden den Gemeinwesen sowie deren Behörden Kosten auferlegt, wenn sie am Verfahren wirtschaftlich interessiert sind oder zum Verfahren durch einen groben Verfahrensmangel oder durch eine offenbare Rechtsverletzung Anlass gegeben haben. Da die Vorinstanz durch eine offenbare Rechtsverletzung und der Verletzung der Begründungspflicht Anlass zum Verfahren gegeben hat, werden ihr ein Teil der Kosten des Verfahrens auferlegt. Der Bauherrschaft muss vorgeworfen werden, dass sie im Baugesuch keine Angaben zu den Materialien und Farben gemacht hat. Sie hat das offizielle Baugesuchsformular für Kleinbauten im Übrigen jedoch korrekt ausgefüllt. Der Bauherrschaft werden deshalb ebenfalls Kosten auferlegt. Die Beschwerdeführerin unterliegt schliesslich mit ihren Anträgen, da die von ihr gerügten Verletzungen des materiellen Rechts und des rechtlichen Gehörs im vorliegenden Verfahren geheilt werden konnten. Unter diesen Umständen können der Beschwerdeführerin reduzierte Kosten auferlegt werden.

36.2 Entscheid vom 20. Januar 2015 i.S. B.R. und Gemeinde Oberägeri

Änderung einer Arealüberbauung. Fehlende Zustimmung der Grundeigentümer zum Bauvorhaben. Heilung der Verletzung des rechtlichen Gehörs.

Die Bauherrschaft stellte ein Baugesuch als Projektänderung bezüglich einer bereits bewilligten Arealbebauung (Grundstücke Nrn. 2152/2041, alle ehemals Nr. 134). Unter anderem erfolgte die Zufahrt zum Grundstück neu über das Grundstück des Beschwerdeführers.

Gemäss § 27 Abs. 2 V PBG sind die einzureichenden Pläne je von Bauherr, Grundeigentümer und Projektverfasser zu unterzeichnen. Das Grundstück des Beschwerdeführers wird durch das vorliegende Baugesuch betroffen. Dieser hatte das Baugesuch nicht unterzeichnet. Gemäss § 29 V PBG prüft die Baubehörde die Gesuchsunterlagen auf ihre Vollständigkeit. Sind die Unterlagen vollständig, publiziert sie das Baugesuch umgehend. E contrario darf das Baugesuch nicht publiziert werden, solange nicht alle erforderlichen Unterlagen vorliegen – u.a. die Zustimmung der Grundeigentümer zum Bauvorhaben. Das Baugesuch leidet deshalb unter einem formellen Mangel.

Auch eine Person, die am Baugrundstück nicht oder nicht allein berechtigt ist, kann ein Baugesuch einreichen. Häufiger Anwendungsfälle sind Baugesuche von Mietern, Pächtern, Mitglieder von Stockwerkeigentümerschaften oder Bauunternehmen im Rahmen von Werkverträgen. Das Zustimmungserfordernis wurde primär zu Gunsten der Baubehörde aufgestellt. Dieser ist die anspruchsvolle und häufig zeitraubende Prüfung von Bauvorhaben nicht zuzumuten, deren Verwirklichung von vornherein am Widerstand der Verfügungsberechtigten scheiteren. Mit dem Zustimmungserfordernis der Grundeigentümer sollen Bauvorhaben ausgeschlossen werden, bei welchen die Behörden wider besseres Wissen zu einem Verfahren Hand bieten, das die Eigentumsrechte Dritter zu verletzen vermag. Die Bewilligungsinstanz ist daher nur zu einer summarischen Prüfung der privatrechtlichen Verhältnisse verpflichtet, nicht zu mehr. Sie darf sich also auf die Prüfung der Frage beschränken, ob ein Bauvorhaben offenkundig Eigentumsrechte Dritter verletzen kann. Hingegen ist sie nicht dazu verpflichtet, die

Eigentumsverhältnisse – gleich wie der Zivilrichter – im Einzelnen und endgültig abzuklären (E. 2.a).

Wo aus privatrechtlichen Gründen die Befugnis nach einer ersten Würdigung der Verhältnisse unklar bleibet, stehen der Baubewilligungsbehörde zwei Wege offen: Sie kann entweder die Behandlung des Gesuchs bis zum Entscheid des Zivilrichters zurückstellen oder aber die baurechtliche Prüfung vorziehen (E. 2.a).

Gemäss Vertrag vom ... hat der Beschwerdeführer der Bauherrschaft auf der gesamten Fläche des umstrittenen Grundstücks ein Fuss- und Fahrwegrecht eingeräumt. Nach einer summarischen Prüfung der Vertragsunterlagen geht hervor, dass das Bauvorhaben der eingeräumten Dienstbarkeit entspricht. Das Bauvorhaben verletzt nach einer ersten Würdigung nicht die Eigentumsrechte Dritter und die Verhältnisse sind klar. Mit der Bestellung der vorliegenden Dienstbarkeit wurde das Recht für den Bau einer Zufahrt zur Einstellhalle eingeräumt. Die Vor-instanz konnte somit aufgrund des früher vereinbarten Dienstbarkeitsvertrags für das vorliegende Bauvorhaben auf die Unterschriften des Beschwerdeführers auf dem Baugesuch verzichten. Aus den gleichen Gründen konnte die Vorinstanz auf eine zusätzliche Zustimmung nach § 29 Abs. 4 lit. b PBG für die Änderung der Arealbebauung verzichten (2.c).

Der Beschwerdeführer rügt, mit der Veränderung der Zufahrt eine Verletzung der Arealbebeauung. Da durch das Bauprojekt der bestehende Spielplatz, welcher sich auf dem umstrittenen Grundstück befinde, ohne Not vollständig zerstört werde, was Art. 14 Abs. 1 lit. d. BO Oberägeri widerspreche. Die gemeindliche Bauordnung sieht spezielle Verfahrensvorschriften für das Arealbebauungsverfahren vor: Der Gemeinderat hört die Gesuchsteller an und beauftragt danach eine von der Bauherrschaft unabhängige Fachperson mit der Prüfung, ob die Arealbebauung gesamthaft eine bessere planerische Lösung darstellt, als wenn das Land ohne Arealbebauungsplan baulich ausgenützt würde (Art. 17 Abs. 1 BO). Eine solche Prüfung durch eine unabhängige Fachperson ist auch bei der Änderung einer Arealbebauung erforderlich, da diese Verfahrensbestimmung ansonsten ausgehebelt werden könnte (E. 3.a).

Laut dem Gutachten genügte die Arealbebauung mit der vorliegenden Projektänderung den erhöhten Anforderungen gemäss Art. 18 BO bzw. stellte sie sogar noch eine Verbesserung gegenüber der ursprünglichen Arealbebauung dar (E. 3.e).Die Baudirektion als Instruktionsbehörde im Verwaltungsbeschwerdeverfahren hat für die vorliegende Änderung der Arealbebauung ein Gutachten im Sinne von Art. 17 Abs. 1 BO eingeholt. Bereits die Vorinstanz hätte ein erneutes Gutachten zur Arealbebauung einholen müssen. Indem sie dies nicht getan hat, hat sie einen Verfahrensfehler und damit eine Verletzung des rechtlichen Gehörs begangen (3.a).

Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs führt nach der Praxis des Bundesgerichts nicht in allen Fällen zur Gutheissung der Beschwerde und zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids, sondern sie kann in nicht besonders schwerwiegenden Fällen ausnahmsweise geheilt werden. Eine Heilung des rechtlichen Gehörs liegt vor, wenn die betroffene Person die Möglichkeit erhält, sich vor einer Rechtsmittelinstanz zu äussern, die in Bezug auf die strittige Frage über die gleiche Kognition verfügt wie die Vorinstanz, so dass sie eine Prüfung im gleichen Umfang vornehmen kann. Von einer Rückweisung ist vor allem dann abzusehen, wenn diese zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem Interesse an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren sind (E. 3.b).

Im vorliegenden Fall konnte sich der Beschwerdeführer – wie auch die Vorinstanz und die Bauherrschaft – zu einem von der Baudrektion nachträglich eingeholten Gutachten äussern. Der Beschwerdeführer hatte sich schriftlich dazu vernehmen lassen. Der Regierungsrat hat die gleiche Kognition wie die Vorinstanz und entscheidet gemäss § 39 VRG in der Sache neu. Eine Rückweisung der Streitsache an die Vorinstanz hätte vorliegend zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen geführt. Unter den beschriebenen Umständen ist von einer Rückweisung abzusehen und der Regierungsrat kann über die Sache materiell entscheiden (E. 3.c).

Zusammenfassend ergibt sich, dass der Gemeinderat sich eine Verletzung des rechtlichen Gehörs zu Schulden kommen liess, was bei der Kostentragung berücksichtigt werden muss. Dieser formelle Mangel konnte im vorliegenden Verfahren geheilt werden. Im Übrigen erweisen sich die Rügen bezüglich der Vollständigkeit des Baugesuchs und der erhöhten Anforderungen an die Arealbebauung als unbegründet.

36.3 Entscheid vom 17. Februar 2015 i.S. B. S und weitere

Nach einem Einspracheverfahren reichte die Bauherrschaft aufgrund der Rügen in der Beschwerdeschrift bei der verfahrensleitenden Baudirektion Änderungen des ursprünglichen Projekts ein. Gegen das neue Baugesuch für den Bau eines Zweifamilienhauses und den Abbruch des bestehenden Wohnhauses gingen erneut Einsprachen ein. Der Gemeinderat wies diese ab und erteilte die Baubewilligung. Dagegen wurde beim Regierungsrat Beschwerde erhoben.

Die Beschwerdeführenden bringen vor, die Vorinstanz habe das rechtliche Gehör verletzt, da sie ihrer Begründungspflicht nicht nachgekommen sei. Gemäss Art. 29 Abs. 2 BV haben die Parteien Anspruch auf rechtliches Gehör. Dieser ist das Recht der Privaten, in einem vor einer Verwaltungs- oder Justizbehörde geführten Verfahren mit ihrem Begehren angehört zu werden, Einblick in die Akten zu erhalten und zu den für die Entscheidung wesentlichen Punkten Stellung nehmen zu können. Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör leitet sich auch ein Mindestanspruch auf Begründung von behördlichen Entscheiden ab. Die Begründung einer Verfügung entspricht den Anforderungen von Art. 29 Abs. 2 BV, wenn die Betroffenen dadurch in die Lage versetzt werden, die Tragweite der Entscheidung zu beurteilen und sie in voller Kenntnis der Umstände an eine höhere Instanz weiter zu ziehen. Die Behörde ist aber nicht verpflichtet, sich zu allen Rechtsvorbringen der Parteien zu äussern. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken. Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist formeller Natur. Das bedeutet, dass eine Rechtsmittelinstanz, die eine Verletzung des Anspruchs feststellt, den angefochtenen Hoheitsakt aufheben muss ohne Rücksicht darauf, ob die Anhörung für den Ausgang des Verfahrens relevant ist, d.h. die Behörde zu einer Änderung des Entscheids veranlassen wird oder nicht (HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6.Auflage, Zürich, Rn. 1672, 1706, 1709). Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs führt nach der Praxis des Bundesgerichts nicht in allen Fällen zur Gutheissung der Beschwerde und zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids, sondern sie kann in nicht besonders schwerwiegenden Fällen ausnahmsweise geheilt werden. Dies ist dann der Fall, wenn die betroffene Person die Möglichkeit erhält, sich vor einer Rechtsmittelinstanz zu äussern, die in Bezug auf die strittige Frage über die gleiche Kognition verfügt wie die Vorinstanz, so dass sie eine Prüfung im gleichen Umfang vornehmen kann. Von einer Rückweisung ist insbesondere dann abzusehen, wenn diese zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde, die mit dem Interesse an einer beförderlichen Beurteilung der Sache nicht zu vereinbaren sind (BGE 137 I 195). Im vorliegenden Fall hat die Vorinstanz insgesamt die Einsprachentscheide zu wenig ausführlich begründet und damit das rechtliche Gehör der Beschwerdeführenden verletzt. Der Regierungsrat hat die gleiche Kognition wie die Vorinstanz und entscheidet gemäss § 39 VRG in der Sache neu. Die Verletzung des rechtlichen Gehörs ist nicht derart gravierend, dass sich eine Aufhebung des Baubewilligungsentscheids aufdrängt. Eine Rückweisung der Streitsache an die Vorinstanz würde zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen. Unter diesen Umständen kann die Verletzung des rechtlichen Gehörs vorliegend geheilt werden. Die teilweise ungenügende Begründung führt zwar nicht zur Aufhebung des Baubewilligungsentscheids. Es hat jedoch Auswirkungen auf die Kostenverlegung und Parteientschädigung.

Die Beschwerdeführenden machen geltend, die maximal zulässige Ausnützung sei überschritten. Paragraph 16 V PBG beschreibt, welche Flächen bei der Berechnung der Ausnützungsziffer als Geschossfläche anzurechnen und welche von der Anrechnung ausgenommen sind. Im vorliegenden Fall ist die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche mit einer Reserve von 1.02 m2 eingehalten. Der Befürchtung der Beschwerdeführenden, dass die grosszügigen Einstellräume für Fahrzeuge später als Kellerräume genutzt würden, ist entgegen zu halten, dass dies nicht zulässig wäre. Dies käme einer Umnutzung der Räume gleich, was einer neuen Baubewilligung bedürfte.

Die Beschwerdeführenden bringen vor, die Pläne seien nicht vollständig. Es würden die Darstellung des abzubrechenden Gebäudes, der Heiz-/Technikraum sowie genaue Angaben zur Spielfläche fehlen. Aus § 27 Abs. 1 V PBG geht hervor, welche Pläne dem Baugesuch beigelegt werde müssen. Die Pläne müssen vollständige Angaben enthalten über die Ausmasse, die wichtigsten Mauerstärken, Boden- und Fensterflächen, die Zweckbestimmung der Räume, den längs der Gebäudeaussenseite bestehenden und projektierten Terrainverlauf samt den wichtigsten Höhenkoten und Fixpunkten, die Niveaulinien, Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder sowie die Gestaltung der Umgebung und der Fussgängerverbindungen. Ferner sind im Baugesuch die vorgesehenen Materialien und Farben anzugeben, soweit sie nach aussen in Erscheinung treten. Weil im vorliegenden Fall das bestehende Gebäude nicht im engeren Sinne verändert, sondern vollständig abgebrochen wird, genügen die Planunterlagen den gesetzlichen Vorgaben. Der Kamin für die Gastherme ist im Fassadenplan dargestellt, sodass auch diesbezüglich die gesetzlichen Bestimmungen eingehalten sind. Im Plan Umgebung ist im nordöstlichen und südöstlichen Bereich des Baugrundstücks Rasen als Spielfläche vorgehsehen. Damit sind die Vorgaben der Bauordnung ebenfalls eingehalten.

Die Beschwerdeführenden machen schliesslich eine mangelnde Einordnung geltend. Nach § 11 Abs. 1 BO müssen sich Gebäude hinsichtlich Grösse, Lage, Gestaltung und Oberfläche des Baukörpers sowie dessen Aussenräume so in die Umgebung einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Bauten, Anlagen, Anschriften, Farbgebung, Reklamen und Antennen haben sich insbesondere in Landschaften sowie Orts-, Quartier- und Strassenbilder gut einzuordnen (§ 11 Abs. 2 BO). Gemäss Praxis handelt es sich bei der Bestimmung um eine positive ästhetische Generalklausel, die sich nicht in einem Verunstaltungsverbot erschöpft, das lediglich verlangt, dass ein Bauvorhaben nicht einen stossenden Gegensatz zur Nachbarschaft bildet oder auffallend störend in Erscheinung treten darf. Die positive ästhetische Generalklausel verlangt eine architektonische Gestaltung, welche sich gut in die Umgebung einordnet. Die Anforderungen an das Bauvorhaben sind sorgfältig zu begründen und es darf dabei nicht auf ein beliebiges subjektives Empfinden abgestellt werden. Hinsichtlich des Quartierbegriffs ist es wesentlich, dass man Bauvorhaben nur mit Bauten vergleicht, die sich in der gleichen Nutzungszone befinden. Bei der Anwendung der Ästhetikklausel darf nicht nur auf die unmittelbare Umgebung abgestellt werden. Vielmehr ist eine umfassende Würdigung aller massgeblichen Gesichtspunkte unter Einbezug der weiteren Umgebung und unter Berücksichtigung der optischen Fernwirkung vorzunehmen. Für die Abgrenzung der relevanten Umgebung sind einerseits topografische Gegebenheiten, die Siedlungsstruktur und die vorhandenen Bauten und Anlagen heranzuziehen, andererseits die Gemeinsamkeiten der involvierten Bauten in Bezug auf die Nutzungsordnung. Im vorliegenden Fall ordnet sich der geplante Neubau in die Umgebung ein, so dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Die Rügen hinsichtlich der Ausnützungsüberschreitung, der Vollständigkeit der Pläne und der Einordnung erweisen sich materiell als unbegründet. Hingegen sind die Rügen betreffend Verletzung der Begründungspflicht begründet. Letzteres hat Auswirkungen auf die Kostenverlegung und die Parteientschädigung. Der formelle Mangel ist im laufenden Verfahren geheilt worden.

36.4 Entscheid vom 24. Februar 2015 i.S. M. P. AG

Die Gemeinde verweigerte der Beschwerdeführerin die Bewilligung zum Anbringen einer Reklameeinrichtung für wechselnde Fremdreklamen an der Fassade einer Liegenschaft. Begründet wurde der Entscheid damit, dass die vorgesehene Reklame aus gestalterischer Sicht nicht überzeuge, sich nicht dem Landschaftsbild einordne und der Grössenbeschränkung nicht entspreche. Gegen diesen Entscheid wurde beim Regierungsrat Beschwerde erhoben.

Das gewerbsmässige Aushängen von Plakaten auf privatem Grund fällt in den Schutzbereich der Wirtschaftsfreiheit (BGE 128 I 3). Dieses verfassungsmässige Recht sowie die Eigentumsgarantie können unter den in Art. 36 BV genannten Voraussetzungen eingeschränkt werden. Danach bedürfen Einschränkungen von Grundrechten einer gesetzlichen Grundlage (a), müssen durch ein öffentliches Interesse oder durch den Schutz von Grundrechten Dritter (b) gerechtfertigt und verhältnismässig (c) sein. Schwerwiegende Einschränkungen müssen im Gesetz selbst vorgesehen sein. Die Nichtbewilligung

einzelner Plakatwerbestellen wurde vom Bundesgericht als leichter Eingriff in die Wirtschaftsfreiheit qualifiziert (BGer-Urteil vom 8. Januar 2008 1C_12/2007). Als schwerer Eingriff wurde nur das vollständige Verbot von Fremdreklamen auf Privatgrund bewertet (BGer-Urteil vom 12. Mai 1998, 1P.122/1998). Handelt es sich vorliegend somit um einen leichten Eingriff, so genügt als gesetzliche Grundlage ein Gesetz im materiellen Sinn oder eine Generalklausel (1C_293/2008). Das Reklamereglement stützt sich auf § 69 Ziff. 2 Gemeindegesetz und auf § 7 Abs. 1 PBG. Die umstrittene Beschränkung der zulässigen Reklamegrösse findet in Art. 4 Abs. 5 Reklamereglement eine ausreichende gesetzliche Grundlage, die hinreichend klar ist und damit den Anforderungen des Legalitätsprinzips entspricht. Beim Begriff des öffentlichen Interesses handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff, bei dessen Auslegung der zuständigen Verwaltungsbehörde ein gewisser Beurteilungsspielraum zukommt, sofern ihre besonderen Kenntnisse oder ihre Vertrautheit mit den tatsächlichen Verhältnissen für die Auslegung bedeutsam sind. Bei Regelungen zur Reklamegrösse geht es insbesondere darum, ein reibungsloser Gebrauch des öffentlichen Grunds im Allgemeinen zu gewährleisten. Auch kommt der Wunsch der Bevölkerung zum Ausdruck, die Gemeinde vor einer Reklameflut zu schützen. Regelungen drängen sich auch aus Gründen der Verkehrssicherheit auf. Es entspricht der allgemeinen Lebenserfahrung, dass Grossreklamen im Nahbereich von Strassen geeignet sein können, die Strassenbenützer abzulenken und die Verkehrssicherheit entsprechend zu beeinträchtigen. Die Einschränkung der zulässigen Grösse von Reklamen liegt somit im öffentlichen Interesse. Weiter steht die vorliegende Normierung im Interesse des Landschafts- und Ortsbildschutzes und dient damit der Durchsetzung ästhetischer Anliegen. Sie wirkt einer unansehnlichen Konzentration von Reklameflächen entgegen, fördert eine geordnete Werbung auf einzelnen Strassen und Plätze, und trägt der Würde von historischen Stätten und Amtsgebäuden sowie der Einzigartigkeit von Natur- und Kunstdenkmälern Rechnung (BGE 128 I 3). Die hier umstrittene Bestimmung trägt zur Verwirklichung der Verkehrssicherheit sowie der Landschafts- und Ortsbildpflege massgeblich bei. Der Grundsatz der Verhältnismässigkeit knüpft unmittelbar am öffentlichen Interesse an. Er verlangt, dass die Massnahmen zur Verwirklichung eines im öffentlichen Interesse liegenden Ziels geeignet und erforderlich sind sowie zumutbar bleiben (BGE 138 II 346). Ungeeignet ist eine Anordnung, wenn sie mit Blick auf das angestrebte Ziel keinerlei Wirkung zeigt oder die Erreichung dieses Zwecks sogar erschwert oder verhindert. Die Erforderlichkeit eines Eingriffs fehlt, wenn eine aus Sicht des Bürgers weniger einschneidende Anordnung das angestrebte Ziel ebenso erreicht (BGE 136 II 457). Entscheidend ist der Eignungsnachweis der Massnahmealternative. Eine mildere Massnahme fällt als ungeeignet ausser Betracht, wenn sie eine geringere Zwecktauglichkeit als die ursprünglich ins Auge gefasste Vorkehrung aufweist. Eine Verwaltungsmassnahme ist unzumutbar, wenn keine angemessene Zweck-Mittel-Relation bei Eingriffen vorliegt. Darum ist eine geeignete und erforderliche Massnahme gleichwohl unverhältnismässig, wenn der damit verbundene Eingriff in die Rechtsstellung des betroffenen Bürgers im Vergleich zur Bedeutung der verfolgten öffentlichen Interessen unvertretbar schwer wiegt. Im vorliegenden Fall ist die Eignung der Anordnung gegeben. Eine Bewilligungspflicht für Reklamen auf dem Gemeindegebiet, verbunden mit entsprechenden Sachnormen, ist nicht nur geeignet, sondern auch erforderlich, um die im öffentlichen Interesse liegenden Ziele zu verwirklichen. Zudem sieht Art. 4 Abs. 5 Reklamereglement keine starre Grössenbegrenzung auf 4 m2 vor, sondern lässt grössere Flächen zu, sofern ein Reklamekonzept für das Gebäude eingereicht wird. Damit bewegt sich die Vorinstanz im Rahmen der Gestaltungsfreiheit. Eine andere, mildere und zwecktauglichere Normierung als die hier umstrittene ist im vorliegenden Fall nicht ersichtlich. Im Weiteren basiert der vorliegende Eingriff auf einem vernünftigen Verhältnis zwischen konkretem Eingriffszweck und konkreter Eingriffswirkung. Artikel 4 Abs. 5 Reklamereglement beruht gesamthaft auf einer ausreichenden gesetzlichen Grundlage, liegt im öffentlichen Interesse und der damit verbundene Eingriff in die Rechtsstellung der Beschwerdeführerin ist verhältnismässig. Es liegt keine Verletzung der Wirtschaftsfreiheit vor.

Die vorliegend vorgesehene Plakatgrösse überschreitet die gemäss Reklamereglement zulässige Grösse deutlich. Weil die Beschwerdeführerin die Einreichung eines Reklamekonzepts für die gesamte Liegenschaft abgelehnt hat, sind die Voraussetzungen für die Prüfung von grösseren Werbeflächen gemäss Art. 4 Abs. 5 Reklamereglement nicht erfüllt. Das Reklamegesuch hält die gesetzlichen Vorgaben nicht ein. Die übrigen Vorbringen der Beschwerdeführerin wurden summarisch geprüft.

Die Beschwerde ist unbegründet und wird abgewiesen.

36.5 Entscheid vom 31. März 2015 i.S. F. H.

Der Gemeinderat bewilligte ein Baugesuch für den Abbruch des bestehenden Gebäudes und den Neubau eines Mehrfamilienhauses und eines Einfamilienhauses mit Garage (Arealbebauung). Die dagegen erhobenen Einsprachen wies er ab. Gegen diesen Entscheid wurde Beschwerde beim Regierungsrat erhoben.

Grundlage für das Baubewilligungsverfahren bilden die Baueingabe sowie die zugehörigen Pläne (§§ 25a ff. V PBG). Diese werden jedoch im Laufe des Verfahrens häufig geändert. Das Zuger Baurecht regelt die Folgen von Projektänderungen nicht ausdrücklich. Paragraph 45 Abs. 4 PBG bestimmt, dass der Gemeinderat in einfachen Fällen, insbesondere wenn keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen berührt sind, von der Auflage und Publikation eines Baugesuchs absehen kann. Daraus kann gefolgert werden, dass ein abgeändertes Bauprojekt nicht neu publiziert und aufgelegt werden muss, sofern das Bauvorhaben in den Grundzügen gewahrt bleibt. Als in den Grundzügen gewahrt, gilt das Bauvorhaben, wenn seine Hauptmerkmale wie die Erschliessung, der Standort, die äusseren Masse, die Geschosszahl, die Geschosseinteilung oder die Zweckbestimmung nicht wesentlich geändert werden. Verzichtet die Baubewilligungsbehörde auf eine erneute Publikation, so sind Dritte, die sich bereits mittels Einsprache oder Beschwerde am Verfahren beteiligt haben, über die Änderungen in Kenntnis zu setzen und es ist ihnen die Möglichkeit zur weiteren Stellungnahme zu erteilen. Gestützt auf den Anspruch des rechtlichen Gehörs müssen die am Verfahren beteiligten Dritten ebenfalls orientiert werden, wenn die Projektänderungen für sie eine Verbesserung bedeuten. Im vorliegenden Fall hat die Vorinstanz die von der Beschwerdegegnerin eingereichten Anpassungen weder als Projektänderungen entgegen genommen, noch hat sie die Pläne den Einsprechenden zur Kenntnisnahme weitergeleitet. Die Zustellung der Pläne erfolgte durch die Beschwerdegegnerin selbst.

Bei der strittigen Luft/Wasser-Wärmepumpe handelt es sich um eine ortsfeste Anlage im Sinn von Art. 7 Abs. 7 USG und von Art. 2 Abs. 1 LSV. Sie stellt eine neue Anlage im Sinne des Umweltschutzgesetzes dar. Die Emissionen einer neuen Anlage sind einerseits im Rahmend der Vorsorge so weit zu begrenzen, wie dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist (Art. 11 Abs. 2 USG; Art. 7 Abs. 1 lit. a LSV). Andererseits ist dafür zu sorgen, dass die durch die Anlage verursachten Immissionen in deren Umgebung zu keiner Überschreitung der Planungswerte bzw. Immissionsgrenzwerte führen. Im Bereich des Lärmschutzes gelten die Voraussetzungen der Einhaltung der Planungswerte und der vorsorglichen Emissionsbegrenzung kumulativ. Auch wenn ein Projekt die Planungswerte einhält, ist anhand der in Art. 11 USG und Art. 7 LSV genannten Kriterien zu prüfen, ob das Vorsorgeprinzip weitergehende Beschränkungen erfordert (BGE 124 II 617). Gemäss Art. 2 Abs. 1 i.V.m. Art. 40 Abs. 1 LSV und Ziff. 1 Abs. 1 lit. e Anhang 6 LSV geltend für haustechnische Anlagen die in Ziff. 2 Anhang 6 LSV festgelegten Belastungsgrenzwerte. Im vorliegenden Fall die umstrittene Luft/Wasser-Wärmepumpe gemäss bewilligtem Grundrissplan im Technikraum des Einfamilienhauses vorgesehen. Weitergehende Angaben kann den Bauplänen nicht entnommen werden. Es ist somit auch nicht überprüfbar, ob mit der geplanten Anlage die massgebenden Belastungsgrenzwerte der LSV überschritten werden oder nicht. Zur Beurteilung derer Einhaltung dient ein Lärmschutznachweis mittels standardisierten Formulars der Vereinigung kantonaler Lärmschutzfachleute. Auch dieser Nachweis wurde für die umstrittene Luft/Wasser-Wärmepumpe im Technikraum des Einfamilienhauses nicht erbracht. Die Vorinstanz hat für ihren Entscheid auf die ursprüngliche Baueingabe abgestellt. Sie hat auf die von ihr bewilligten Pläne verwiesen, wonach die Luft/Wasser-Wärmepumpe im Technikraum des Einfamilienhauses zu erstellen sei. Für diesen Standort hat sie jedoch keine lärmtechnische Beurteilung vorgenommen. Dieses Versäumnis kann im Beschwerdeverfahren nicht nachgeholt werden. Die Arealbebauungsbewilligung hätte nicht erteilt werden dürfen, weil die umweltschutzrechtlichen Vorgaben nicht erfüllt sind. Die Beschwerde erweist sich als begründet und der angefochtene Entscheid ist aufzuheben.

Die Beschwerde ist auch in Bezug auf die strittige Stützmauer entlang der Grundstückgrenze begründet. Gemäss § 33 Abs. 2 BO Menzingen müssen Stützmauern bei Abgrabungen mindestsens 1 m von der

Grenze entfernt und dürfen maximal 2.5 m hoch sein. Höhere Stützmauern sind um das Mehrmass von der Grenze zurückzusetzen. Die geplante Stützmauer hält zwar gegenüber der Grundstücksgrenze zur Parzelle des Beschwerdeführers einen Abstand von 1 m ein, allerdings ist die Zurücksetzung um das Mehrmass der Stützmauer nicht eingehalten. Der vorinstanzliche Entscheid ist auch unter diesem Aspekt aufzuheben.

Bei dieser Sachlage könnte darauf verzichtet werden, die übrigen Rügen des Beschwerdeführers zu prüfen. Der Regierungsrat hat jedoch schon mehrfach festgestellt, dass bei einem Verzicht auf die Prüfung der weiteren Rügen zumindest in jenem Fall eine Bauherrschaft mit Recht den Vorwurf der Willkür erheben könnte, wo sie mit je separaten Verfahren die einzelnen, vom Beschwerdeführer erhobenen Rügen im Rechtsmittelverfahren abklären müsste. Der Entscheid über die Verwaltungsbeschwerde würde so in Teilentscheide gestückelt, was § 39 VRG widerspräche. Dort heisst es, die obere Verwaltungsbehörde entscheidet auf Beschwerde hin in der Sache neu. Der Regierungsrat ist der Ansicht, wenn schon die untere Behörde gemäss § 12VRG den Sachverhalt von Amtes wegen feststelle und das Gesetz darunter eine umfassende, dem Untersuchungsgrundsatz folgende Abklärung meine, dann könne die Überprüfung im Verwaltungsbeschwerdeverfahren nicht nur Teilaspekte betreffen, weil sonst nicht in der Sache neu entschieden würde, sondern nur zeitlich gestaffelte Zwischenentscheide ergingen, bis sich ein Ganzes bilde. Das könne nicht Sinn des Verwaltungsbeschwerdeverfahrens sein. Im Hinblick darauf, dass im vorliegenden Fall das Baubewilligungsverfahren erneut an die Hand genommen werden muss, dürfte es die Parteien interessieren, wie die wesentlichsten Vorbringen des Beschwerdeführers vom Regierungsrat beurteilt würden. Deshalb wurde zu den weiteren Rügen summarisch Stellung genommen.

36.6 Entscheid vom 16. Juni 2015 i.S. T.H.

Anlässlich einer Dachsanierung bei einem Mehrfamilienhaus hat die Eigentümerin gleichzeitig einen Ersatz der Windschutzverglasung vorgenommen. Die Baubehörde hat an der Schlusskontrolle schriftlich festgehalten, dass die Bauvorschriften sowie die verfügten Auflagen eingehalten worden seien. Dies unter dem ausdrücklichen Hinweis, dass für allfällige nachträgliche wesentliche Änderungen am Objekt ein neues Baugesuch eingereicht werden müsse. Später ist der Bauabteilung aus der Nachbarschaft mitgeteilt worden, dass der fragliche Sitzplatz allseitig verglast worden sei. Daraufhin setzte die Gemeinde eine Frist für die Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs. Die Beschwerdeführerin reichte lediglich eine Bauanzeige ein. Der Gemeinderat hielt hingegen an der nachträglichen Einreichung eines Baugesuchs fest. Trotz intensiven Bemühungen seitens der Bauherrin war die Stockwerkeigentümerschaft nicht gewillt, die Zustimmung zum Baugesuch zu erteilen. Daraufhin beschloss der Gemeinderat unter Ansetzung einer erneuten Frist, die eingebaute Glaswand sei zu entfernen. Gegen diesen Beschluss erhob die Bauherrin Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat.

Die Beschwerdeführerin rügt, dass ein ordentliches Bewilligungsverfahren gemäss § 44 Abs. 1 PBG i.V.m. § 26 V PBG nicht notwendig gewesen sei, da es sich beim Anbringen von fünf Windschutzscheiben lediglich um eine geringfügige «Anbaute» handle, welche keine öffentlichen oder privaten Interessen tangiere. Gemäss Art. 22 RPG i.V.m. § 44 Abs. 1 PBG hat, wer Bauten und Anlagen erstellen, ändern oder anders nutzen will, eine Bewilligung bei der zuständigen Gemeindebehörde einzuholen. Handelt es sich um geringfügige Bauvorhaben, welche die nachbarlichen und die öffentlichen Interessen nicht erheblich berühren, kann dies mittels einer Bauanzeige gemeldet oder im vereinfachten Verfahren abgehandelt werden (§ 44a Abs. 1 PBG; § 45 Abs. 4 PBG). Eine geringfügige Baute liegt dann vor, wenn die räumliche Ausdehnung bescheiden ist, eine Änderung wenig auffällt oder Auswirkungen auf die Umwelt kaum wahrnehmbar sind. Da beim Anzeigeverfahren auf eine Auflage und Publikation verzichtet wird und somit Dritte keine Möglichkeit zur Einsprache haben, muss sichergestellt sein, dass keine zur Einsprache berechtigenden Interessen Dritter berührt werden. Sind Interessen Dritter dennoch berührt, ist die Durchführung eines Anzeigeverfahrens nur ausnahmsweise möglich. Das Anbringen von fünf Windschutzglasscheiben, wie dies im vorliegenden Fall geschehen ist, ist zwar in dem Sinne keine erhebliche oder aufwändige bauliche Massnahme, aber sie ist im Zusammenhang mit der Beurteilung, ob nachbarliche und öffentliche Interesse unberührt sind, nicht unbeachtlich. Das Dach eines Mehrfamilienhauses ist ein Bauteil, welcher die äussere Gestalt und das Aussehen eines Gebäudes

massgebend bestimmt und Gemeinschaftseigentum darstellt. Deshalb erfordert es die Zustimmung der übrigen Stockwerkeigentümer. Zudem kommt die allseitige Verglasung des gedeckten Sitzplatzes dem Charakter eines Wohnraums gleich, weshalb im Rahmen eines Baugesuchs der Nachweis der anzurechnenden Geschossfläche geprüft werden muss. Da die Beschwerdeführerin weder die Zustimmungserklärungen noch die eingereichten Pläne von der Stockwerkeigentümerschaft unterzeichnen liess und zudem offensichtlich Interessen Dritter berührt waren, konnte die Baubehörde das Bauvorhaben nicht im Anzeigeverfahren beurteilen (§ 27 Abs. 2 V PBG).

Die Beschwerdeführerin rügt, die Baubehörde habe zusätzlich zum Baugesuch auf der Einreichung einer schriftlichen Zustimmungserklärung der betroffenen Stockwerkeigentümer beharrt, was nicht notwendig sei. Die §§ 26 und 27 V PBG bestimmen, welche Unterlagen mit dem Baugesuch einzureichen sind, wobei die Baubehörde nach § 27 Abs. 3 V PBG zusätzliche Unterlagen verlangen kann. Danach prüft sie die Gesuchsunterlagen auf ihre Vollständigkeit. Die Baubehörde hat im Rahmen einer summarischen Überprüfung des Baugesuchs zu prüfen, ob ein Bauvorhaben offensichtlich Eigentumsrechte Dritter verletzen könnte. Ist dies zu bejahen, wird auf ein Baugesuch erst dann eingetreten, wenn die Zustimmungen vorliegen. Das Zustimmungserfordernis ist primär zugunsten der Baubehörde aufgestellt worden. Ihr ist nicht zuzumuten Bauvorhaben, zu prüfen, deren Verwirklichung von vornherein am Widerstand der Verfügungsberechtigten scheitert. Weiter soll mit dem Zustimmungserfordernis ausgeschlossen werden, dass die Behörden wider besseren Wissens zu einem Verfahren Hand bieten, welches die Eigentumsrechte Dritter zu verletzen geeignet ist. Die Baubehörde war im vorliegenden Fall befugt, zum Baugesuch weitere für die Bewilligung massgebende Unterlagen zu verlangen. Für die Baubehörde war im Sinne einer summarischen Prüfung aus den Akten erkennbar, dass die nachbarlichen Interessen der Stockwerkeigentümer durch die baulichen Änderungen betroffen sind. Dies konnte von der Baubehörde nicht ignoriert werden. Nach mehrmaliger Fristerstreckung teilte die Beschwerdeführerin der Baubehörde mit, dass die Stockwerkeigentümer nicht gewillt sind, ihre Zustimmung zum Baugesuch zu erteilen. Das Baugesuch bleibt deshalb unvollständig, weshalb die Baubehörde zu Recht nicht darauf eingetreten ist.

Aufgrund des Nichteintretensentscheids hat der Gemeinderat den Rückbau verfügt und er drohte im Widerhandlungsfall mit einer Ersatzvornahme und der Einreichung einer Strafanzeige. Die Beschwerdeführerin beantragt die Aufhebung dieser Anordnung. Sie beruft sich auf das Verhältnismässigkeits- und das Vertrauensprinzip. Erweisen sich die fraglichen Bauteile als nicht bewilligungsfähig, sind Massnahmen zur Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands zu prüfen. Gemäss § 69 Abs. 1 PBG kann der Gemeinderat die Beseitigung und Anpassung von Bauten und Anlagen anordnen, wenn für Bauarbeiten keine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt. Beim Entscheid über die Wiederherstellung sind stets das Verhältnismässigkeitsprinzip und der Schutz des guten Glaubens zu beachten. Ob der Rückbau im öffentlichen Interesse liegt und ob er verhältnismässig ist, sind Rechtsfragen, welche der Regierungsrat uneingeschränkt zu prüfen hat. Aus Gründen der Verhältnismässigkeit ist auf die Wiederherstellung zu verzichten, wenn die Abweichung vom gesetzes- oder bauordnungsgemässen Zustand geringfügig ist und die berührten allgemeinen Interessen den Schaden, welcher der Bauherrschaft durch den Abbruch entsteht, nicht zu rechtfertigen vermögen. Ebenso, wenn die Bauherrschaft in gutem Glauben angenommen hat, die von ihr ausgeübte Nutzung stehe mit einer Baubewilligung im Einklang. Auf die Verhältnismässigkeit berufen kann sich auch eine Bauherrschaft, die nicht gutgläubig gehandelt hat. Sie muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baulichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands erhöhtes Gewicht beimessen und die der Bauherrschaft allenfalls erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Masse berücksichtigen. Eine Berufung auf den guten Glauben ist nur denkbar, wenn die Bauherrschaft bei zumutbarer Aufmerksamkeit und Sorgfalt annehmen durfte, sie sei zur Bauausführung berechtigt. Aufgrund der Vorgeschichte musste die Beschwerdeführerin im vorliegenden Fall in Kauf nehmen, dass die Behörde zum Schutz der Rechtsgleichheit und der Einhaltung der baurechtlichen Ordnung dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands erhöhtes Gewicht beimisst. Die öffentlichen und nachbarlichen Interessen an der Einhaltung der Bauvorschriften überwiegen die privaten Interessen der Beschwerdeführerin. Die

Verfügung des Rückbaus kann mit einer Ersatzvornahme und einer entsprechenden Strafandrohung gemäss § 95 und § 96 VRG verbunden werden. Aufgrund des widersprüchlichen und eigenmächtigen Handelns der Beschwerdeführerin ist das Androhen einer Strafanzeige nicht unverhältnismässig. Im vorliegenden Fall ist der Gemeinderat sowohl in seinem formellen Vorgehen als auch in seinem Nichteintreten auf das Baugesuch der Beschwerdeführerin zu schützen. Eine materielle Prüfung der Baubewilligung erübrigt sich, da es bereits an den formellen Eintretensvoraussetzungen zum Baugesuch fehlt.
Die Beschwerde ist unbegründet und wird abgewiesen.

36.7 Entscheid vom 16. Juni 2015 i.S. M.S.

Die Gemeinde erteilte die Baubewilligung für den Einbau einer Lackierkabine mit Abluftrohr. Ein Nachbar beschwerte sich, dass die von der Aktiengesellschaft betriebene Lackierkabine übermässigen Lärm und Gestank verursache. Er forderte die Gemeinde auf, den Betrieb der Lackierkabine auf die Einhaltung der Umweltschutzgesetzgebung hin zu überprüfen. Nach Einholung eines Sachverständigengutachtens ordnete der Gemeinderat mit umweltrechtlicher Verfügung an, den Betrieb der Lackierkabine an Samstagen, Sonn- und allgemeinen Feiertagen ab 19.00 Uhr einzustellen und an den übrigen Tagen nach 19.00 Uhr auf Ausnahmen zu beschränken. Gegen diesen Entscheid wurde Beschwerde beim Regierungsrat erhoben.

Der Beschwerdeführer vertritt die Auffassung, die Verwaltungsbeschwerde sei nicht von ihm als Privatperson, sondern aufgrund seiner Organstellung von der Aktiengesellschaft eingereicht worden. Deshalb ist vorab die Identität des Beschwerdeführers zu klären.

Die Identität der beschwerdeführenden Partei ist anhand der Beschwerdeschrift zu bestimmen. Diese ist nach den allgemeinen Grundsätzen auszulegen, unter Berücksichtigung der Beschwerdebegründung und der eingereichten Beilagen. Im vorliegenden Entscheid stimmen die Angaben im Rubrum mit der beigelegten Anwaltsvollmacht überein und sind nicht widersprüchlich. Darüber hinaus decken sie sich mit der Beschwerdebegründung und den eingereichten Beilagen. Unter diesen Umständen ist eindeutig, dass der Beschwerdeführer die Beschwerde in eigenem Namen als Privatperson und nicht als gesetzlicher Vertreter bzw. rechtsgültiges Organ der Aktiengesellschaft eingereicht hat.

Der Beschwerdegegner macht geltend, die angefochtene Verfügung sei an die Aktiengesellschaft gerichtet. Es sei die Aktiengesellschaft, die ein Autospritzwerk betreibe und nicht der Beschwerdeführer als Privatperson. Der Beschwerdeführer bringt dazu vor, die Verfügung der Vorinstanz (Anfechtungsobjekt) richte sich im Dispositiv an die Aktiengesellschaft bzw. an ihn als Privatperson. Damit fungiere er als Adressat der Verfügung und sei beschwert. Zur Erhebung der Verwaltungsbeschwerde ist gemäss § 41 Abs. 1 VRG berechtigt, wer vor der Vorinstanz am Verfahren teilgenommen oder zu Unrecht keine Möglichkeit zur Teilnahme erhalten hat (lit. a), durch den angefochtenen Entscheid oder Erlass besonders berührt ist (lit. b) und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat. Die drei Voraussetzungen müssen kumulativ erfüllt sein. Die kantonale Behörde darf die Rechtsmittelbefugnis nicht enger fassen, als dies für die Beschwerde an das Bundesgericht vorgesehen ist. Der Kanton Zug kam dieser Forderung insofern nach, als er im Rahmen der kantonalen Umsetzung der Rechtsweggarantie die Bestimmungen des VRG dem Art. 89 BGG angepasst hat. Verlangt ist somit neben der formellen Beschwer, dass die Beschwerdeführenden über eine spezifische Beziehungsnähe zur Streitsache verfügen und einen praktischen Nutzen aus der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheids ziehen. Die Nähe der Beziehung zum Streitgegenstand muss bei Bauprojekten insbesondere in räumlicher Hinsicht gegeben sein. Ein schutzwürdiges Interesse liegt vor, wenn die tatsächliche oder rechtliche Situation der Beschwerdeführenden durch den Ausgang des Verfahrens beeinflusst werden kann (BGE 137 II 30). Der Beschwerdeführer hat am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und ist mit seinen Anträgen (zumindest teilweise) unterlegen. Durch den angefochtenen Akt ist er somit formell beschwert. In Frage steht, ob auch das Erfordernis der materiellen Beschwer erfüllt ist. Als materielle Verfügungsadressaten werden jene Personen bezeichnet, denen durch den Entscheid unmittelbar Rechte eingeräumt oder Pflichten auferlegt werden. Entscheidend ist, wer vom angefochtenen

Entscheid in seiner Rechtsstellung unmittelbar berührt wird. Im vorliegenden Fall wird mit der Verfügung der Betrieb der Lackierkabine zeitlich beschränkt. Mit der Neugründung und der damit einhergehenden Übernahme des Einzelunternehmens wird das Gebäude durch die Aktiengesellschaft genutzt. Diese ist denn auch Mieterin des Gebäudes und Inhaberin der lärmverursachenden Autolackiererei. Unmittelbar betroffen von der angefochtenen Verfügung kann somit nur die Aktiengesellschaft sein, da sie es ist, die ihren Lackierbetrieb nur noch eingeschränkt fortführen kann. Ihre Rechtsstellung wird dadurch in direkter Weise berührt. Damit ist nicht der Beschwerdeführer als Privatperson primärer Adressat der angefochtenen Verfügung. Deshalb ist zu prüfen, ob er als Drittperson zur Beschwerde legitimiert ist. Der Begriff der «Dritten» umfasst die Nachbarschaft, die Verbände oder die Gemeinwesen, die gegen die drittbegünstigende oder drittbelastende Verfügung vorgehen wollen. Die Nachbarschaft ist grundsätzlich zur Beschwerde befugt, wenn sie in einer relevanten örtlichen Beziehung zum Bauobjekt steht und der Ausgang des Verfahrens ihre Interessen beeinträchtigen könnte. Die erforderliche Beziehungsnähe ist gegeben, wenn ein Bauvorhaben mit Sicherheit oder mit hoher Wahrscheinlichkeit zu Immissionen führt und die Nachbarschaft durch diese betroffen wird. Die räumliche Distanz ist nicht das einzige Kriterium für die Beurteilung der Beschwerdelegitimation. Es ist vielmehr eine Würdigung sämtlicher rechtserheblicher Sachverhaltselemente vorzunehmen. Eine hinreichend enge nachbarschaftliche Raumbeziehung wird grundsätzlich bejaht, sofern das Grundstück der Beschwerdeführenden Nachbarschaft unmittelbar an das Baugrundstück grenzt oder sich in dessen unmittelbarer Nähe befindet. Nach der bisherigen Praxis erachtete das Bundesgericht eine Nachbarschaft bis zu einem Abstand von 100 m als zur Beschwerde berechtigt. Im vorliegenden Fall beträgt die räumlich Distanz zwischen dem Grundstück des Beschwerdeführers und dem Grundstück, auf welchem sich der umstrittene Autolackierbetrieb befindet, ca. 1350 m. Eine spezifische Beziehungsnähe zur Streitsache liegt bei dieser Entfernung nicht mehr vor. Auch kann der Beschwerdeführer keine besondere Betroffenheit, sei es durch den zeitlich eingeschränkten Betrieb der Lackierkabine oder durch die mit der Anlage verursachten Lärmimmissionen geltend machen. Der Beschwerdeführer ist von der angefochtenen Verfügung nicht mehr als die Allgemeinheit in seinen eigenen Interessen berührt.

Im vorliegenden Verfahren ist die beschwerdeführende Partei die Privatperson. Sie hat die Verwaltungsbeschwerde in eigenem und nicht im Namen der Aktiengesellschaft eingereicht. Der Beschwerdeführer ist nicht Adressat der angefochtenen Verfügung und es fehlt die für die Beschwerdeberechtigung notwendige Beziehungsnähe zur Streitsache. Zudem ist er nicht mehr als die Allgemeinheit in seinen eigenen Interessen berührt.

Auf die Beschwerde ist nicht einzutreten.

36.8 Entscheid vom 30. Juni 2015 i.S. D.F.

Der Stadtrat erteilte der Bauherrschaft die Baubewilligung zum Abbruch des bestehenden Mehrfamilienhauses sowie die Erstellung eines Mehrfamilienhauses mit Gemeinschaftsraum, Autoeinstellhalle und Autoabstellplatz und wies gleichzeitig die dagegen erhobene Einsprache ab. Gegen diesen Entscheid wurde beim Regierungsrat Beschwerde erhoben.

Die Beschwerdeführerin macht geltend, die zulässige anrechenbare Geschossfläche werde nicht eingehalten. Das Reduit in der Mitte der See-Fassade sei nicht berücksichtigt worden. Paragraph 16 V PBG legt fest, welche Geschossflächen anzurechnen sind und welche nicht. Gemäss § 16 Abs. 3 V PBG können die Gemeinden in ihren Bauordnungen die Nichtanrechenbarkeit von Flächen einschränken oder aufheben. Gestützt auf diese Grundlage hat die Stadt Zug in § 17 BO Zug eine eigene Regelung bezüglich der Anrechenbarkeit von Geschossflächen aufgestellt. Das umstrittene Reduit ist lediglich über die Terrasse zugänglich und somit ohne direkte Erschliessung über die Attikawohnung. Die Aussenmauer des Reduits hat eine Stärke von rund 10 cm und hat somit eine geringe Wärmedämmung. Eine Heizung ist nicht vorgesehen. Weiter hat das Aussenreduit keine Fenster und damit keine natürliche Beleuchtung. Das Aussenreduit eignet sich in keiner Art und Weise zum Wohnen, Schlafen oder Arbeiten und ist somit nach § 17 BO Zug nicht zur anrechenbaren Geschossfläche zu zählen. Die Berechnung der anrechenbaren Geschossfläche ist nicht zu beanstanden.

Die Beschwerdeführerin bringt vor, eine fachmännische Überprüfung der Berechnungen der aGF und der BGF sei nicht durchgeführt worden. Wer Bauten und Anlagen erstellen, ändern oder anders nutzen will, bedarf einer Bewilligung der zuständigen Gemeindebehörde (§ 44 PBG). Nach § 26 V PBG leitet das Baugesuch das Baubewilligungsverfahren ein. Die Unterlagen umfassen insbesondere das vollständig ausgefüllte Baugesuchsformular, sämtliche Pläne und Beilagen sowie weitere Angaben und Formulare zum Vollzug des Umweltrechts, des Energierechts und der Brandschutzvorschriften. Die Pläne müssen vollständige Angaben enthalten über die Ausmasse, die wichtigsten Mauerstärken, Boden- und Fensterflächen, die Zweckbestimmung der Räume, den Terrainverlauf längs der Gebäudeaussenseite, Niveaulinien, Abstellplätze sowie die Gestaltung der Umgebung. In den vorhandenen Planunterlagen sind sämtliche Grundrisse der Geschosse und Fassaden dargestellt und vermasst. Die Pläne enthalten Angaben über die Ausmasse der wichtigsten Mauerstärken, Boden und Fensterflächen und die Zweckbestimmung der Räume. Zusätzlich sind die zum Verständnis der geplanten Baute notwendigen Schnitte in den Plänen eingezeichnet. Die Ausnützungsberechnung ist aufgrund der vorhandenen Baugesuchsunterlagen ohne weiteres möglich. Es resultiert eine Ausnützungsreserve, die von der Bauherrschaft korrekt ausgewiesen wurde.

Die Beschwerdeführerin bringt vor, die maximal erlaubte BGF werde für das Attikageschoss überschritten. Dieses hätte als Vollgeschoss zu gelten. Allerdings sei ein weiteres Vollgeschoss beim vorliegenden Bauprojekt nicht zulässig. Das Baugrundstück liegt gemäss Zonenplan in der Wohnzone 3 (W3), in der drei Vollgeschosse zulässig sind. Als Vollgeschoss zählt das Erdgeschoss und jedes Stockwerk, das über dem Erdgeschoss und unter dem Dachgeschoss liegt (§ 7 Abs. 1 V PBG). Das Dachgeschoss zählt als Vollgeschoss, wenn dessen Grundfläche samt verglasten Terrassen mehr als 60% der Grundfläche des obersten Vollgeschosses ausmacht oder seine Dachfläche mehr als 80% der Deckenfläche des obersten Vollgeschosses beträgt (§ 8 Abs. 2 V PBG). Im vorliegenden Fall geht aus den Plänen hervor, dass die gedeckte Terrasse nicht verglast wird und das Verhältnis der Grundfläche des Attikageschosses zur Grundfläche des 2. Obergeschosses den gesetzlichen Vorgaben entspricht. Das Attikageschoss gilt somit nicht als Vollgeschoss.

Die Beschwerde ist unbegründet und in diesem Umfang abzuweisen.

36.9 Entscheid vom 30 Juni 2015 i.S. E.W.

Für den Rückbau des bestehenden Einfamilienhauses und den Neubau eines Zweifamilienhauses wurde ein Baugesuch eingereicht. Die zu überbauende Parzelle befindet sich in der Kernzone A (KA), in welcher das Bauvorhaben realisiert werden soll und mit einem schmalen Landstreifen in der Wohnzone 4 (W4). Das Grundstück wird von der Ortsbildschutzzone (OZ) und der Zone archäologische Fundstätten (arf) überlagert. Nachdem das Amt für Denkmalpflege und Archäologie festgehalten hat, dass aus dem vorliegenden Projekt nicht ersichtlich sei, wie der Neubau dem Charakter des schutzwürdigen Ortsbilds entspreche, reichte das Architekturbüro neue Projektvarianten ein. Eine neutrale Beurteilung des Bauvorhabens ergab, dass sich der geplante Baukörper nicht genügend in die Umgebung einordnet, so dass keine gute Gesamtwirkung entsteht. Der Gemeinderat wies deshalb das Baugesuch ab. Gegen diesen ablehnenden Beschluss erhob die Bauherrschaft Beschwerde beim Regierungsrat. Auf Antrag des Gemeinderats schrieb die Baudirektion die Beschwerde infolge Wiedererwägung des angefochtenen Entscheids als erledigt ab. Die Gemeinde führte daraufhin das Baubewilligungsverfahren weiter. Nach diversen Besprechungen zwischen den Parteien und eingereichten Stellungnahmen, wies der Gemeinderat das Baugesuch erneut ab. Gegen den Entscheid wurde Beschwerde beim Regierungsrat erhoben.

Die Beschwerdeführerin moniert, dass die gesetzlich vorgeschriebenen Fristen für die Behandlung des Baugesuchs überschritten worden seien. Gemäss § 46 PBG entscheidet die zuständige Gemeindebehörde innert zwei Monaten über das Baugesuch, sobald die Baugesuchsunterlagen vollständig sind. Fristüberschreitungen und Fristerstreckungen müssen die Behörden und Dienststellen begründen. Bei diesen zeitlichen Vorgaben handelt es sich um Ordnungsfristen, welche den geordneten Verfahrensgang gewährleisten sollen. Diese Fristregelungen schliessen es daher nicht aus, dass

komplexe Bauvorhaben weitere Bewilligungen oder Stellungnahmen erfordern und Fristüberschreitungen vorkommen können. Die Behörden und Dienststellen müssen die Fristüberschreitungen und Fristerstreckungen den Gesuchstellern gegenüber jedoch begründen. Im vorliegenden Fall ist unklar, ob überhaupt von einer Verfahrensverzögerung gesprochen werden kann. Aus den Akten ergibt sich, dass in Bezug auf die Vereinbarkeit des Bauvorhabens mit dem Ortsbildschutz Besprechungen abgehalten, umfassende Abklärungen getroffen und mehrere Stellungnahmen eingeholt wurden. Das Baubewilligungsverfahren stand also nicht über längere Zeit still. Eine nicht gerechtfertigte Fristüberschreitung kann der Vorinstanz unter diesen Umständen nicht vorgeworfen werden.

Die Beschwerdeführerin macht weiter Ausstandsgründe gegen die Gemeinde geltend. Wann die Mitglieder einer Administrativbehörde in Ausstand zu treten haben, bestimmt sich nach dem kantonalen Recht und nach den aus Art. 29 Abs. 1 und Art. 8 BV herzuleitenden Grundsätzen. Mitglieder von Gemeindebehörden und Kommissionen sowie die gemeindlichen Mitarbeitenden haben bei der Vorbereitung, Behandlung und Erledigung von Geschäften, die persönliche Rechte oder Interessen, Rechte oder Interessen des in § 20 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. Eine Amtsperson wird zum Ausstand verpflichtet, wenn Umstände vorliegen, die nach objektiven Gesichtspunkten geeignet sind, den Anschein der Befangenheit zu erwecken. Die Beschwerdeführerin begründet die Interessenskollision damit, dass sich der Gemeinderat durch denselben Rechtsanwalt vertreten lasse, welcher in einem früheren Verfahren als Rechtsvertreter für die Überbauung und die Beschwerdeführerin aufgetreten sei. Sie wirft dem Gemeinderat als Gesamtbehörde Befangenheit vor, was nach höchstrichterlicher Rechtsprechung unzulässig ist. Zudem ist das frühere Verfahren bereits abgeschlossen.

Die Beschwerdeführerin vertritt inhaltlich die Auffassung, die Argumentation der Denkmalpflege sei nicht schlüssig. Es müssten auch die übrigen Gebäude rund um das zu erstellende Zweifamilienhaus berücksichtigt werden. Das Baugrundstück liegt beinahe vollständig in der Kernzone A. Gemäss Bauordnung der Gemeinde Menzingen dient die Kernzone A der Erhaltung des historischen Ortskerns. Sie ist für das Wohnen und für nicht und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Neubauten und Umbauten dürfen nicht mehr als drei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss umfassen. Der Gemeinderat setzt die Grundmasse von Fall zu Fall fest, unter Berücksichtigung der besonderen Verhältnisse und Bedürfnisse. Bauten und Anlagen müssen sich hinsichtlich Grösse, Lage, Gestaltung und Oberfläche des Baukörpers sowie dessen Aussenraumes so in das historische Ortsbild einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung erzielt wird. Ortsbildschutzzonen dienen der Erhaltung und Pflege des jeweiligen Orts- und Quartierbildes. Gebäude dürfen nur verändert werden, wenn das Orts- und Quartierbild nicht beeinträchtigt wird. Einzelne Neubauten sind zulässig, wenn sie dem Charakter des schutzwürdigen Ortsbildes entsprechen. Im vorliegenden Fall nimmt das geplante Zweifamilienhaus die für das historische Ortsbild typischen Gestaltungsmerkmale nicht genügend auf. Der Dachfirst der Gebäude ist zur Hauptstrasse hin ausgerichtet. Blickt man in die Flucht der Hauptstrasse, erkennt man, dass sich die Giebelfassaden dieser Gebäude ebenfalls zur Hauptstrasse hin orientieren. Der Firstausrichtung kommt daher bei Neubauten zweifellos eine wichtige Bedeutung zu. Bei einer Drehung des bestehenden Dachfirstes um 90 Grad und mit neuer Ausrichtung von Osten nach Westen wäre das historische Ortsbild beeinträchtigt. Das geplante Bauvorhaben ordnet sich somit nicht in das schutzwürdige historische Ortsbild ein und erzielt mit den umliegenden Gebäuden der Kernzone A keine gute Gesamtwirkung.

Die Beschwerdeführerin macht eine Verletzung des Gleichheitsprinzips geltend. Der Anspruch auf Gleichbehandlung verlangt, dass Rechte und Pflichten der Betroffenen nach dem gleichen Massstab festzusetzen sind. Gleiches ist nach Massgabe seiner Gleichheit gleich, Ungleiches nach Massgabe seiner Ungleichheit ungleich zu behandeln. Eine Gleichbehandlung ist immer dann geboten, wenn die im Hinblick auf die zu erlassende oder anzuwendende Norm relevanten Tatsachen gleich sind. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung geht der Grundsatz der Gesetzmässigkeit der Verwaltung in der Regel der Rücksicht auf die gleichmässige Rechtsanwendung vor. Der Umstand, dass das Gesetz in

anderen Fällen nicht oder nicht richtig angewendet worden ist, gibt den Bürgern grundsätzlich keinen Anspruch darauf, ebenfalls abweichend vom Gesetz behandelt zu werden. Ausnahmsweise wird jedoch ein Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht anerkannt, wenn dieselbe Behörde in ähnlichen Fällen bisher in ständiger Praxis vom Gesetz abwich und zu erkennen gibt, auch künftig nicht gesetzeskonform entscheiden zu wollen. Der Gleichbehandlung im Unrecht dürfen keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen an der Anwendung des Gesetzes entgegenstehen. Im vorliegenden Fall ist weder behauptet noch sonst wie erstellt, dass der Gemeinderat in ständiger Praxis auf die Einholung einer beratenden Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege verzichtet und dies auch in Zukunft weiterhin tun will. Zum anderen trägt die beratende Mitwirkung der kantonalen Denkmalpflege zum Schutz der prägenden Bestandteile der Siedlung und gestalteten Freiräume bei und steht damit im öffentlichen Interesse. Eine Gleichbehandlung im Unrecht fällt damit ausser Betracht. Der angefochtene Entscheid ist weder willkürlich noch verletzt er den Gleichbehandlungsgrundsatz.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

36.10 Entscheid vom 7. Juli 2015 i.S. J. und B.G. und weiteren

Die Eigentümerschaft reichte ein Baugesuch ein, um ein bestehende Gebäude abzubrechen und ein neues Mehrfamilienhaus zu erstellen. Das Grundstück liegt in der Kernzone A, welche von einer Ortsbildschutzzone überlagert wird. Der Gemeinderat erteilte die Baubewilligung für das Bauvorhaben und wies gleichzeitig die dagegen erhobenen Einsprachen ab. Gegen den Entscheid des Gemeinderats wurde Beschwerde beim Regierungsrat erhoben.

Die Beschwerdeführenden bringen vor, die Gestaltung des Neubaus stehe im Widerspruch zu den übrigen Gebäuden in der direkt anschliessenden Kern- und Ortsbildschutzzone. Durch die aussergewöhnliche, durch verschiedene Auskragungen geprägte massive Form, die kein einziges Element der benachbarten Gebäude und der Ortsbildschutzzone aufnehme, werde etwas Neues geschaffen, das sich nicht in die bestehende Ortsbildschutzzone einordne. Das Amt für Denkmalpflege und Archäologie sowie die Baufachkommission der Gemeinde wirkten im Baubewilligungsverfahren für Bauten und Anlagen innerhalb der Schutzzonen beratend mit. Beide Ämter äusserten sich zum vorliegenden Baugesuch negativ. Der Gemeinderat ist als Baubewilligungsbehörde nicht an die Stellungnahmen der Fachorgane gebunden, sondern es gilt der Grundsatz der freien Beweiswürdigung. So führt er in der Begründung zur Ablehnung der Einsprachen aus, dass das Ortsbild im direkten Umfeld von Neubauten mit unterschiedlicher Formensprache, Gebäudeabmessungen, Körnigkeit, Gebäudehöhen und Dachformen geprägt sei. Im Bereich der sehr unterschiedlichen Bautypen und Erscheinungsformen der neuen Gebäude würden keine Anhaltspunkte bestehen, nach denen sich ein Neubau richten könnte, um ein typisches Ortsbild zu übernehmen oder zu ergänzen. Der Gemeinderat vertritt die Auffassung, dass sich das projektierte Gebäude genügend in die Umgebung einordne. Die Vorinstanz hat beim Amt für Denkmalpflege und Archäologie zwar eine Stellungnahme zum Baugesuch eingeholt, sie wurde bei der Bewilligungserteilung jedoch ignoriert. Stammt ein Fachbericht von der Amtsstelle, die über das denkmalpflegerische Fachwissen verfügt, darf sich die Baubewilligungsbehörde nicht ohne triften Grund darüber hinwegsetzen. Dies ist im vorliegenden Fall aber geschehen, da sich die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid mit der Beurteilung des Vorhabens durch das Amt für Denkmalpflege und Archäologie überhaupt nicht befasst und auch nicht begründet hat, weshalb das Neubauprojekt den strengen Anforderungen der Ortsbildschutzzone entspricht und warum das Bauprojekt den Charakter des schutzwürdigen Ortsbildes wahrt. Der Gemeinderat ist damit seiner Begründungspflicht nicht nachgekommen und es liegt eine Verletzung des rechtlichen Gehörs vor. Das Bauprojekt nimmt keinerlei Rücksicht auf die benachbarten Bauten in der Ortsbildschutzzone, weder von der Höhe noch vom Gebäudevolumen her. Der Neubau wäre ein störendes Element in der Ortsbildschutzzone. Er fügt sich nicht ein und ist daher nicht bewilligungsfähig.

Die Beschwerde wird gutgeheissen und die vom Gemeinderat erteilte Baubewilligung aufgehoben.

36.11 Entscheid vom 7. Juli 2015 i.S. B.H.

Der Stadtrat erteilte der Bauherrschaft die Baubewilligung für Um- und Anbauten, eine Aufstockung sowie Sonnenkollektoren bei einem Einfamilienhaus und wies gleichzeitig die dagegen erhobene Einsprache ab. Gegen diesen Entscheid wurde beim Regierungsrat Beschwerde erhoben. Nach Einreichung der abschliessenden Stellungnahmen sämtlicher Parteien, zog die Bauherrschaft das Baugesuch zurück.

Indem die Bauherrschaft das streitbetroffene Baugesuch zurückgezogen hat, fehlt es an einem anfechtbaren Entscheid gemäss § 40 VRG i.V.m § 4 VRG. Mangels gültigem Anfechtungsobjekt ist das Beschwerdeverfahren infolge Gegenstandslosigkeit abzuschreiben.

Gemäss § 23 Abs. 1 Ziff. 3 VRG trägt die Kosten im Beschwerdeverfahren vor den Verwaltungsbehörden und im verwaltungsgerichtlichen Prozess die unterliegende Partei. Hat keine Partei ganz obsiegt, sind die Kosten in dem Verhältnis zu teilen, in welchem die Parteien unterlegen sind. In besonderen Fällen, insbesondere wenn ein Verfahren durch Rückzug oder Vergleich erledigt wird, können die Kosten herabgesetzt oder ganz erlassen werden (§ 25 VRG). Im vorliegenden Fall hat die Bauherrschaft ihr Baugesuch zurückgezogen und ist damit im Beschwerdeverfahren vollständig unterlegen. Die Baudirektion hat bis zu diesem Zeitpunkt mehrere Verfahrenshandlungen vorgenommen und den Beschwerdeentscheid für den Regierungsrat vorbereitet. Aufgrund des Rückzugs des Baugesuchs musste der Regierungsrat materiell nicht über die Sache entscheiden. Der unterliegenden Bauherrschaft wird deshalb eine reduzierte Spruchgebühr auferlegt.

36.12 Entscheid vom 8. September 2015 i.S. R.W.

Der Stadtrat Zug erteilte die Betriebsbewilligung zum Betrieb einer Kinderkrippe für maximal 18 Kinder. Knapp 10 Jahre später wurden zwei nachträgliche Baugesuche für die Zusatznutzung des Wohnhauses und die Umnutzung des Stöcklis beim Stadtrat Zug eingereicht. Dieser hat die zwei dagegen eingegangenen Einsprachen abgewiesen und die Baubewilligung erteilt. Gegen diesen Beschluss wurden zwei Verwaltungsbeschwerden beim Regierungsrat erhoben.

Im vorliegenden Fall hat der Beschwerdeführer sowohl betreffend der Baubewilligung für die Zusatznutzung der Kindertagesstätte als Primarschule im 1. OG des Wohnhauses sowie betreffend der Baubewilligung für die Umnutzung des Stöcklis zur Kindertagesstätte und Primarschule je eine Verwaltungsbeschwerde erhoben. Die Verwaltungsbeschwerden betreffen zwar unterschiedliche Beschwerdeobjekte und Beschwerdegegner, ihnen liegen aber in den beiden Beschwerden dieselben Sachverhalte zugrunde. Die Anträge und die Begründung sind sowohl materiell als auch formell im Wesentlichen identisch und es stellen sich dieselben rechtlichen Fragen. Es ist deshalb angezeigt, die Beschwerdeverfahren zu vereinen und in einem Entscheid zu beurteilen.

Die Baudirektion führte einen vorangekündigten Augenschein durch. Der Beschwerdeführer nahm daran nicht teil, weil er einen unangekündigten Augenschein verlangt hatte. Eine erneute Prüfung der Rechtslage durch die Baudirektion hatte ergeben, dass in bestimmten Fällen unangemeldete Augenscheine zulässig sind, ohne dass dies zu einer Verletzung des rechtlichen Gehörs führt. Nach der geltenden Lehre und Rechtsprechung sind unangemeldete Augenscheine zulässig, wenn damit verhindert werden kann, dass eine Partei das Augenscheinobjekt zu ihrem Vorteil verändern könnte. Die Durchführung von zwei unangekündigten Augenscheinen war im vorliegenden Fall zulässig.

Der Beschwerdeführer rügt, die Vorinstanz sei seinem ergänzenden Gesuch um weitere Beweisabnahmen ohne Begründung nicht nachgekommen und habe damit sein rechtliches Gehör verletzt. Gemäss § 29 Abs. 2 BV haben die Parteien Anspruch auf rechtliches Gehör. Daraus ergibt sich das Recht, mit rechtzeitig und formgültig angebotenen Beweisanträgen und Vorbringen gehört zu werden, soweit diese erhebliche Tatsachen betreffen und nicht offensichtlich beweisuntauglich sind (BGer 4A_193/2013). Die Behörden müssen nur Beweise über jene Tatsachen abnehmen, die für die Entscheidung erheblich sind. Wenn die Behörde demnach bei pflichtgemässer Beweiswürdigung zur Überzeugung gelangt, der Sachverhalt, den eine Partei beweisen will, sei nicht rechtserheblich oder der

angebotene Beweis vermöge keine Abklärung herbeizuführen, so kann auf ein beantragtes Beweismittel verzichtet werden. Die Behörden verfügen dabei über einen weiten Ermessensspielraum. Eine antizipierte Beweiswürdigung ist keine Verletzung des rechtlichen Gehörs. Die im vorliegenden Fall beantragten Beweismittel würden zwar dartun, dass von Eltern oder Lehrpersonen des Lernorts der zulässige Güterumschlag und damit das Parkverbot missachtet wird, dies würde jedoch im Zusammenhang mit der Beurteilung der Erschliessungsfrage nichts bringen. Damit kann auf das beantragte Beweismittel verzichtet werden. Dieses würde nichts zur Abklärung beitragen, ob der Lernort genügend erschlossen ist. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs liegt nicht vor.

Der Beschwerdeführer beanstandet, die ungenügende Abklärung des rechtserheblichen Sachverhalts durch die Vorinstanz. Die Anforderungen für ein Baugesuch und die beizulegenden Unterlagen sind in § 26 und § 27 V PBG festgelegt. Insbesondere wird detailliert beschrieben, welche Angaben aus den beizulegenden Plänen hervorgehen müssen. Entscheidend ist, ob sich der zur Einsprache und Beschwerde Legitimierte gestützt auf das Baugesuch ein hinreichendes Bild vom Projekt machen konnte oder nicht. Das Baugesuch ist so einzureichen, dass die zuständige Behörde ein Projekt vollständig auf seine Übereinstimmung mit dem massgebenden Recht überprüfen kann. Die Behörden sind verpflichtet, die entsprechenden Erhebungen von Amtes wegen vorzunehmen. Vorliegend handelt es sich beim Gegenstand der Baubewilligung nicht um bauliche Massnahmen, sondern um Umnutzungen von zwei Wohnhäusern in Räume zum Betrieb einer Kindertagesstätte und einer Primarschule. Die bauliche Struktur der Gebäude wird hierdurch weder betroffen, noch in irgendeiner Form verändert. Der Beschwerdeführer bringt nicht substantiiert vor, inwiefern z. B. die Vorschriften über die Raumhöhen und die Fensterflächen nicht erfüllt bzw. inwiefern die Betriebsbewilligung fehlerhaft sein sollen. Die Unterlagen und die Baubewilligungen beantworten vorliegend die vom Beschwerdeführer vorgebrachten Fragen. Insofern war es dem Beschwerdeführer möglich, dass er substantiierte Verwaltungsbeschwerden einreichen konnte. Der Vorinstanz war es ebenfalls möglich die Situation abschliessend aus öffentlich-rechtlicher Sicht zu beurteilen und die Baubewilligungen zu erteilen.

Der Beschwerdeführer bringt vor, die Um- und Zusatznutzungen auf den beiden Grundstücken des Lernorts seien nicht zonenkonform. In der Rechtsprechung besteht weitgehend Einigkeit darüber, dass einen engen Zusammenhang der Wohnnutzung mit der Nutzung einer Liegenschaft als Kindertagesstätte oder Primarschule bestehen muss. Die vom Regierungsrat in seinem früheren Entscheid beigezogenen Entscheide weichen ihn ihren Sachverhalten nicht derart ab, dass es unzulässig wäre, diese als Präjudiz auf den vorliegenden Sachverhalt anzuwenden. Der Lernort befindet sich in einer Wohnzone 3. Gemäss § 36 BO Zug gilt dort ein Mindestwohnanteil von 90%. Eine Definition der Wohnzone befindet sich in § 19 PBG. Danach sind Wohnzonen für Wohnzwecke bestimmt, nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig. Die Wohnnutzung kann nur als eine Reihe verschiedener Zwecke und Tätigkeiten beschrieben werden, zu denen Erholung, Schlafen, Essen und Hausarbeit gezählt wird. Daneben werden dem Wohnen auch andere Nutzungen zugerechnet, sofern diese einen hinreichend engen Bezug zum Wohnen aufweisen. Eine Kindertagesstätte für maximal 18 Kinder ist bereits bewilligt. Die ersuchte Zusatznutzung des Stöcklis hätte eine Erhöhung um maximal 14 Kinder zur Folge. Aufgrund der beschränkten und geringen Anzahl von maximal 32 Kindern und dem Umstand, dass eine Vergrösserung des Lernorts weder geplant noch möglich ist, sind die Umnutzungen am Lernort Moosbachhof ohne Weiteres als der Wohnzone entsprechend und zonenkonform zu beurteilen.

Der Beschwerdeführer bringt vor, dass durch die Um- und Zusatznutzung übermässige und unzumutbare Lärmimmissionen verursacht würden. Der Lernort befindet sich in der Wohnzone 3, welche der Empfindlichkeitsstufe II zugewiesen ist (§ 36 BO Zug). Für den Lärm öffentlicher Einrichtungen wie Schul- und Sportanlagen hat der Bundesrat keine Belastungsgrenzwerte festgelegt. Es ist an der Vollzugsbehörde, die Lärmimmissionen im Einzelfall aufgrund einer objektivierten Betrachtungsweise und unter Berücksichtigung von Personen mit erhöhter Empfindlichkeit zu beurteilen. Allein der Umstand, dass sich einige wenige Nachbarn durch den Lärm belästigt fühlen, führt noch nicht zu einer unzulässigen Lärmbelastung. Dabei sind der Charakter, der Zeitpunkt und die Häufigkeit des Auftretens sowie die Lärmvorbelastung der Zone zu berücksichtigen. Der Lärm spielender Kinder gilt als in einer Wohnzone zur

üblichen Geräuschkulisse gehörend. Er gilt daher grundsätzlich als sozialadäquat und muss in einer Wohnzone geduldet werden. Verschiedene Faktoren zeigen im vorliegenden Fall, dass sich der durch den Lernort entstehende Kinderlärm nicht wesentlich von in einem Quartier üblichen Lärm unterscheidet. Die Zonenkonformität der ersuchten Um- und Zusatznutzungen ist hinsichtlich des lärmschutzrechtlichen Aspekts zu bejahen.

Der Beschwerdeführer rügt, die ungenügende Erschliessungs- und Parkplatzsituation beim Lernort. Die Erweiterung des Schulbetriebs und die steigende Anzahl Schüler führe zu erhöhten Anforderungen an die Erschliessung, insbesondere aufgrund des dadurch zunehmenden Verkehrsaufkommens für das Bringen und Abholen der Kinder mit dem Auto. Gemäss Art. 19 RPG ist Land erschlossen, wenn eine hinreichende Zufahrt besteht, d.h. wenn die Zufahrt tatsächlich und rechtlich gesichert ist. Die Erschliessungsanforderungen werden hauptsächlich durch die kantonale Gerichts- und Verwaltungspraxis geprägt. Was als hinreichende Zufahrt gilt, hängt von der beanspruchten Nutzung des Grundstücks sowie von den massgeblichen örtlichen Umständen ab. Im Lichte der polizeilichen Zwecksetzung wird eine genügende Zugänglichkeit sowohl für die Benützer der Bauten als auch für die Fahrzeuge der öffentlichen Dienste verlangt. Bei der Beurteilung der Frage nach der genügenden Erschliessung steht den kantonalen und kommunalen Behörden ein erhebliches Ermessen zu (BGE 121 I 68). Im vorliegenden Fall wird die Anzahl der Kinder nicht in einem übermässigen Mass ansteigen. Deshalb ist auch kein übermässig grösseres Verkehrsaufkommen zu erwarten. Zudem kommt die Mehrheit der Kinder zu Fuss oder mit dem Velo zur Schule und nur wenige werden mit dem Auto zum Lernort gefahren. Auch wenn es Tage geben sollte, an denen mehrere Eltern ihre Kinder mit dem Auto bringen, ist dies immer noch im Rahmen eines normalen und zumutbaren Verkehrsaufkommens. Die rechtliche und tatsächliche Erschliessung des Lernorts ist gegeben. Betreffend der Anzahl Parkplätze ist festzuhalten, dass den Behörden bei der Festlegung ein gewisses Ermessen zukommt. Den Lehrpersonen am Lernort stehen insgesamt vier Parkplätze in der Tiefgarage zur Verfügung, was im Hinblick auf die Grösse des Schulbetriebs und die Anzahl der Schulkinder angemessen ist.

Der Beschwerdeführer bringt vor, dass ein Fall von gesteigertem Gemeingebrauch vorliege, wenn die Kinder auf dem Vorplatz des Lernorts spielen oder sich dort aufhalten würden. Die Beschwerdegegner hätten kein Miteigentum an der Parzelle und seien lediglich durch eine Dienstbarkeit berechtigt, weshalb es den Kindern nicht gestattet sei, diese Parzelle als Spielplatz zu benutzen. Die Vorbringen des Beschwerdeführers in diesem Zusammenhang betreffen zur Hauptsache zivilrechtliche Fragen unter Nachbarn und Miteigentümern. Der Regierungsrat ist als Rechtsmittelinstanz nicht befugt über zivilrechtliche Verhältnisse zu entscheiden (§ 30d V PBG).

Die Beschwerde wird abgewiesen. Dieser Beschluss des Regierungsrats wurde an das Verwaltungsgericht weitergezogen. Dieses hiess die Beschwerde gut mit der Begründung, ein Schulbetrieb ist einer Wohnnutzung nicht gleichgestellt.

36.13 Entscheid vom 29. September 2015 i.S. P.Z. und P.Z.

Der Stadtrat Zug erteilte unter Auflagen und Bedingungen die baurechtliche Bewilligung für die südwestliche Wohnraumerweiterung im Erd- und 1.Obergeschoss und für die nordöstliche Fenstervergrösserung bei einem Reiheneinfamilienhaus. Die gegen das Baugesuch eingereichten Einsprachen hat der Stadtrat insofern gutheissen, als die Gestaltung des Vorhabens gemäss dem Dispositiv überarbeitet werden musste. Im Übrigen wurden die Einsprachen abgewiesen. Gegen diesen Entscheid wurde Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat erhoben und beantragt, der Beschluss des Stadtrats Zug sei aufzuheben und das Baugesuch nicht zu bewilligen.

Kern des Rechtsstreits bildet die Frage, ob es sich beim geplanten Anbau um eine 2-geschossige wintergartenähnliche Raumerweiterung im Sinne des Bebauungsplans handelt. Bei einem Bebauungsplan handelt es sich um einen gemeindlichen Sondernutzungsplan, der es ermöglicht, für eine Fläche innerhalb der Bauzone von den ordentlichen Zonenvorschriften abzuweichen, um massgeschneiderte Lösungen zu verwirklichen. Der Bebauungsplan gilt somit für die davon betroffenen Grundstücke als

«Sonderbauordnung» und nur dort, wo der Bebauungsplan keine Regeln über die Lage, die äussere Abmessung, die Nutzungsweise und die Zweckbestimmung von Bauten enthält, kann auf die allgemeinen Regeln der gemeindlichen Bauordnung zurückgegriffen werden. Sofern gebaut wird, besteht die Pflicht, die Baumasse sowie die gestalterischen und erschliessungsmässigen Anforderungen zu erfüllen bzw. die im Bebauungsplan festgelegte «bessere Lösung» zu verwirklichen. Die Grundeigentümer im Perimeter eines Bebauungsplans sind an dessen Festlegungen gebunden und können nur «bebauungsplankonform» bauen. Ein Bauzwang wird damit aber nicht statuiert. Im vorliegenden Fall wird in den zum Bebauungsplan gehörenden Sonderbaubestimmungen textlich von «wintergartenähnliche Raumerweiterungen, 2-geschossig» gesprochen. Über die Bedeutung der Vorschrift sind sich die Parteien uneins. Damit erweist sich die umstrittene Bebauungsplanbestimmung als auslegungsbedürftig. Ausgangspunkt jeder Auslegung bildet der Wortlaut der Bestimmung. Ist der Text nicht ganz klar und sind verschiedene Interpretationen möglich, so muss nach der wahren Tragweite der Bestimmung gesucht werden, wobei alle Auslegungselemente zu berücksichtigen sind (Methodenpluralismus). Dabei kommt es namentlich auf den Zweck der Regelung, die dem Text zugrunde liegenden Wertungen sowie auf den Sinnzusammenhang an, in dem die Norm steht. Die Gesetzesmaterialien sind zwar nicht unmittelbar entscheidend, dienen aber als Hilfsmittel, den Sinn der Norm zu erkennen. Vom Wortlaut darf abgewichen werden, wenn triftige Gründe für die Annahme bestehen, dass dieser nicht den wahren Sinn der Regelung wiedergibt. Solche Gründe können sich aus der Entstehungsgeschichte, aus Sinn und Zweck der Norm oder aus ihrem Zusammenhang mit anderen Gesetzesbestimmungen ergeben. Sind mehrere Auslegungen möglich, ist jene zu wählen, die den verfassungsrechtlichen Vorgaben am besten entspricht. Eine verfassungskonforme Auslegung findet dabei im klaren Wortlaut und Sinn einer Gesetzesbestimmung ihre Schranken. Zu beachten ist, dass bei der Auslegung kommunalen Rechts den Gemeinden ein erheblicher Ermessensspielraum zukommt, so dass sich der Regierungsrat bei der Entscheidprüfung entgegen seiner grundsätzlichen vollen Kognition (§ 47 VRG) Zurückhaltung auferlegt. Eine noch vertretbare Wertung der Gemeinde wird somit nicht durch eine andere, eigene Wertung ersetzt. Hingegen greift der Regierungsrat dann ein, wenn die Unhaltbarkeit des vorinstanzlichen Entscheids offensichtlich ist. Betrachtet man im vorliegenden Fall die Begriffe «Wintergarten», «ähnlich», «Raumerweiterungen» und «2-geschossig» in ihrem Verhältnis zueinander, steht das Thema der Raumerweiterung im Zentrum der Bebauungsplanbestimmung. Da der Begriff «Raumerweiterungen» insbesondere auch die Vergrösserung bestehender Wohnräume erfasst, die notwendigerweise über heiztechnische Installationen verfügen, kann sich die Einschränkung nur auf das für einen Wintergarten massgebliche Kriterium der filigranen und leichten Bauweise beziehen. Es genügt, wenn die Anbaute in bestimmten Punkten mit einem Wintergarten übereinstimmt. Auch aufgrund einer historisch orientierten Auslegung bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass mit dem Bebauungsplan Wohnraumerweiterungen, welche gemäss Einzelbauweise ausnützungsrelevant sind, hätten ausgeschlossen werden sollen. Die Bebauungsplanrevision verfolgte erkennbar das Ziel, die mit der vorgegebenen Bruttogeschossfläche plafonierte Bauentwicklung zu durchbrechen und zusätzlichen nutzbaren Wohnraum zu ermöglichen. In Bezug auf die systematische Einordnung der Bestimmung ist anzumerken, dass diese Teil eines Bebauungsplans bildet. Die umstrittene Sonderbauvorschrift steht in direktem Zusammenhangmit mit der Festlegung des Ausnützungsmasses über das Bauvolumen. Auch die systematische Auslegung spricht dafür, dass es nicht darauf ankommen kann, ob es sich bei den genannten Bauvolumen um Geschossflächen handelt, die im Rahmen der Einzelbauweise anzurechnen wären. Die Auslegung nach dem Sinn und Zweck der Bebauungsplanbestimmung führt zum gleichen Ergebnis. Auch mit Blick auf die Entstehungsgeschichte bezweckt die umstrittene Bebauungsplanvorschrift, dass die erstellte Wohnüberbauung weitere Ausbaumöglichkeiten erhält, was sinnvollerweise die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum miteinschliesst. Gestützt auf sämtliche Auslegungselemente gelangt man zum Schluss, dass die hier umstrittene Sonderbauvorschrift 2-geschossige Wohnraumerweiterungen zulassen wollte. Die im Mittelpunkt stehende Raumerweiterung wird aufgrund der Bebauungsplanvorschrift lediglich insofern eingeschränkt, als sie sich in ihrer vertikalen Ausdehnung über zwei Geschosse erstrecken und über wintergartenähnliche, d.h. filigrane und leichte Bauweise verfügen muss.

Die Beschwerdeführenden bringen vor, es sei im Bereich des Bebauungsplans sehr dicht und mit relativ wenig offenen Freiräumen gebaut worden. Eine Ausdehnung des Wohnraums im Erdgeschoss und im

ersten Obergeschoss würde die Privatsphäre der Beschwerdeführenden in Mitleidenschaft ziehen. Von einer besonders guten architektonischen Gestaltung der Bauten und Freiräume könne keine Rede mehr sein. Die Festsetzung eines Bebauungsplans setzt eine umfassende Interessenabwägung voraus, welche alle Umweltauswirkungen eines Bauvorhabens miteinbezieht. Im Zusammenhang mit der gerügten Verletzung ihrer Privatsphäre und der Geltendmachung eines Minderwerts ist darauf hinzuweisen, dass das Bauvorhaben die öffentlich-rechtlichen Vorgaben vollumfänglich erfüllt. Der Bebauungsplan hat aufgrund einer umfassenden Interessenabwägung einen Baubereich für 2-geschossige wintergartenähnliche Raumerweiterungen zugelassen. Der projektierte Anbau ist bebauungsplankonform. Die Vorinstanz hat richtig ausgeführt, dass das öffentliche Recht keine Grundlage zum Schutz der Privatsphäre und zur Geltendmachung einer Wertverminderung biete und die Beschwerdeführenden deshalb an den Zivilrichter gelangen müssten. Dies ergibt sich auch aus § 30d Abs. 1 V PBG, wonach die Baubehörde das Baugesuch auf die Übereinstimmung mit den Vorschriften des öffentlichen Rechtsprüft. Sie entscheidet nicht über zivilrechtliche Verhältnisse.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

36.14 Entscheid vom 20. Oktober 2015 i.S. P.v.E.

Beim Gemeinderat Menzingen wurde ein Baugesuch für eine Reklameanlage (Firmenanschrift) eingereicht, welches der Gemeinderat bewilligte und die dagegen erhobene Einsprache als unbegründet abwies. Gegen diesen Entscheid wurde Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat erhoben.

Unter den Verfahrensbeteiligten ist umstritten, inwieweit auf die Beschwerdeeingetreten überhaupt werden kann. Die Beschwerde richtet sich gegen die Bewilligung der Vorinstanz für eine Reklameanlage. Aus dem Dispositiv des angefochtenen Entscheids geht hervor, dass die Vorinstanz die erhobene Einsprache gegen die Reklameanlage abgewiesen und die baurechtliche Bewilligung für die Reklameanlage erteilt hat. Die Nichtbewilligungspflicht der umstrittenen Nutzung des Gebäudes als Autogarage ist nicht Bestandteil des Dispositivs vom angefochtenen Entscheid. Der Beschwerdeführer verlangt in seinem Rechtsbegehren nicht nur die Aufhebung der angefochtenen Bewilligung der Reklameanlage, sondern die Schliessung der Autogarage, zumindest soll dafür ein nachträgliches Bewilligungsverfahren durchgeführt werden müssen. Aufgrund dieses Vorbringens stellt sich die Frage, ob ein solches Begehren in diesem Beschwerdeverfahren überhaupt gestellt werden kann. Anfechtungsgegenstand in einem Beschwerdeverfahren des Regierungsrats bilden Entscheid des Gemeinderats (§ 40 Abs. 1 VRG). Als Entscheide gelten gemäss § 4 VRG Anordnungen und Feststellungen der dem VRG unterstellten Verwaltungsbehörden mit hoheitlicher Wirkung. Wer ein schutzwürdiges Interesse hat, kann von der Behörde, die für die Handlungen zuständig ist, welche sich auf öffentliches Recht des Bundes oder des Kantons stützen und Rechte und Pflichten berühren, verlangen, dass sie widerrechtliche Handlungen unterlässt, einstellt oder widerruft; die Folgen widerrechtlicher Handlungen beseitigt; die Widerrechtlichkeit von Handlungen feststellt (§ 21a Abs. 1 VRG). Nach der geltenden Rechtsprechung umfasst der Streitgegenstand das durch eine Verfügung oder einen Entscheid geregelte Rechtsverhältnis, soweit dieses angefochten wird (BGE 136 II 165). Der Streitgegenstand wird durch zwei Elemente bestimmt: erstens durch den Gegenstand der angefochtenen Anordnung und zweitens durch die Parteibegehren. Gegenstände, über welche die erstinstanzlich verfügende Behörde nicht entschieden hat und über welche sie nicht entscheiden musste, darf die Beschwerdeinstanz grundsätzlich nicht beurteilen. Gegenstand eines Beschwerdeverfahrens kann somit nur sein, was auch Gegenstand der erstinstanzlichen Verfügung war. Eine Änderung des Streitgegenstands liegt vor, wenn ein neues oder erweitertes Rechtsbegehren gestellt wird oder wenn der Rechtsgrund ausgewechselt wird, d.h. wenn die gleiche Rechtsfolge aus einem wesentlich verschiedenen Sachverhalt abgeleitet wird. Der Streitgegenstand darf sich im Laufe des Rechtsmittelverfahrens nicht erweitern oder inhaltlich verändern, er darf sich jedoch verengen und um nicht mehr streitige Punkte reduzieren. Die Praxis lässt allerdings eine Ausdehnung des Streitgegenstands in besonderen Fällen zu, soweit ein enger Sachzusammenhang besteht (BGE 125 V 413). Die Rechtsprechung geht davon aus, dass bei der Bestimmung des Streitgegenstands die Begehren und nicht die Beschwerdebegründung massgebend sind (BGE 133 II 30; BGE 136 I 165). Somit setzt der Streitgegenstand im Rechtsmittelverfahren der Untersuchungsmaxime und dem Grundsatz der

Rechtsanwendung von Amtes wegen Schranken. Streitgegenstand im vorliegenden Beschwerdeverfahren bildet die vom Beschwerdeführer angefochtene Baubewilligung der Vorinstanz für eine Reklameanlage des Garagenbetriebs des Beschwerdegegners. Eine Ausdehnung des Streitgegenstands auf die vom Beschwerdeführer beantragte Schliessung des Garagenbetriebs oder die Durchführung eines nachträglichen Bewilligungsverfahrens für den Garagenbetrieb geht weit über das hinaus, worüber die Vorinstanz im angefochtenen Beschluss entschieden hat und auch entscheiden musste. Grund dafür ist, dass eine Schliessung des Garagenbetriebs oder ein nachträgliches Bewilligungsverfahren für den Garagenbetrieb im vorinstanzlichen Verfahren kein Thema war.

Auf das Hauptbegehren des Beschwerdeführers um Schliessung des Garagenbetriebs und das Eventualbegehren um Durchführung eines nachträglichen Bewilligungsverfahrens für den Garagenbetrieb kann in diesem Beschwerdeverfahren nicht eingetreten werden, weil damit der Streitgegenstand in unzulässiger Weise ausgedehnt würde. Die Beschwerde wird abgewiesen soweit auf sie eingetreten wird.

36.15 Entscheid vom 10. November 2015 i.S. I und W. M.

Beim Gemeinderat Unterägeri wurde ein Baugesuch für den Neubau eines Einfamilienhauses inkl. Abbruch der bestehenden Gebäude eingereicht. Der Gemeinderat erteilte daraufhin die baurechtliche Bewilligung und wies die eingereichten Einsprachen ab. Gegen diesen Entscheid wurde Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat erhoben. Die Beschwerdeführenden beantragen, die Erlaubnis, am Neubau eine Dachterrasse über der Attikawohnung zuzulassen, sei abzulehnen.

Streitgegenstand bildet das durch die Verfügung geregelte Rechtsverhältnis, soweit dieses angefochten wird (BGE 136 II 165). Der Streitgegenstand wird durch zwei Elemente bestimmt: erstens durch den Gegenstand des angefochtenen Entscheids (Anfechtungsgegenstand) und zweitens durch die Parteibegehren. Gegenstände, über welche die erstinstanzlich verfügende Behörde nicht entschieden hat und über welche sie nicht entscheiden musste, darf die Beschwerdeinstanz grundsätzlich nicht beurteilen. Somit setzt der Streitgegenstand im Rechtsmittelverfahren der Untersuchungsmaxime und dem Grundsatz der Rechtsanwendung von Amtes wegen Schranken (BGE 136 II 457). Im vorliegenden Fall bildet der Streitgegenstand somit nur die Frage, ob die geplante Terrasse auf dem Flachdach des Attikageschosses bewilligt werden kann oder nicht.

Die Beschwerdeführenden machen geltend, der vorinstanzliche Entscheid würde den Begriff Firsthöhe aushebeln, indem er eine Dachterrasse über dem Attikageschoss zulasse. Gemäss § 13 Abs. 2 V PBG gilt als Firsthöhe der senkrecht gemessene Abstand zwischen der Fussbodenhöhe des Erdgeschosses und dem obersten Punkt des Daches. Die Firsthöhe stellt somit eine gesetzliche Massvorschrift dar und definiert die zulässige vertikale Ausdehnung eines Gebäudes. Nicht von Bedeutung für die Einhaltung der Firsthöhe sind die technisch bedingten Dachaufbauten. Das Baugrundstück liegt im vorliegenden Fall in der W3. Die in dieser Zone maximal zulässige Firsthöhe beträgt gemäss § 43 Abs. 1 BO Unterägeri 13 m. Dieses fixe Metermass gilt in der W3 sowohl für Gebäude mit Schrägdächern als auch für Flachdachbauten mit darüber liegendem Attikageschoss. Das vorliegende Bauvorhaben (inkl. Dachterrasse) hält die gesetzlich vorgegebene Firsthöhe von 13 m gemäss Plänen bei weitem ein.

Die Beschwerdeführenden bringen vor, über der Firsthöhe bei Schrägdächern müsse der Kamin ragen, während bei Flachdächern auch Entlüftungsrohre und eventuell Lift- oder kleinere Lichtschächte die Firsthöhe überragen dürften. Als Teilgehalt der Eigentumsgarantie gilt die Baufreiheit. Das sich daraus ergebende Recht jedes Einzelnen, auf dem eigenen Grundstück nach seinen Vorstellungen bauen zu können, kann nur dann eingeschränkt werden, wenn eine gesetzliche Grundlage besteht, die Einschränkung im öffentlichen Interesse liegt, verhältnismässig ist und der Kerngehalt unangetastet bleibt (Art. 36 BV). Die Verweigerung der geplanten Dachterrasse über der Attika setzt dementsprechend voraus, dass damit gegen geltende Bauvorschriften verstossen wird. Dies ist vorliegend aber nicht der Fall. Die in den einzelnen Zonen zulässige Nutzung, die Bauweise und Baudichte sowie die Gestaltung der Bauten und Anlagen usw. werden durch die gemeindlichen Bauvorschriften bestimmt (§ 17 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde Unterägeri hat aufgrund der ihr zugewiesenen Erlasskompetenz in § 15 BO

Unterägeri die Dachgestaltung geregelt. Die Absätze 1 und 3 dieser Norm beziehen sich allerdings auf Schrägdächer und Absatz 2 erfasst ausschliesslich Anlagen der Haustechnik. Die Gestaltung von Flachdächern wird nicht normiert. Auch in den Nutzungsvorschriften für Wohnzonen (§ 30 BO Unterägeri) findet sich keine Regelung, die sich mit der Nutzung von Flachdächern befasst. Daraus ergibt sich, dass die anwendbaren Bauvorschriften die fragliche Dachterrasse über der Attika nicht verbieten. Das Fehlen einer gesetzlichen Grundlage, welche die Baufreiheit einschränkt, hat zur Folge, dass sich die hier strittige Dachnutzung als zulässig erweist.

Die Beschwerdeführenden legen dar, der vorliegende Fall würde in der Gemeinde zu einem Präzedenzfall führen. Es sei nirgends etwas Ähnliches ersichtlich oder seit der neuen Bauordnung bewilligt worden. Bei der Baubewilligung handelt es sich um eine Polizeierlaubnis, welche zwar keine eigentlichen neuen Rechte begründet, aber immerhin derart rechtsgestaltend wirkt, dass der Verwirklichung eines Bauvorhabens keine öffentlich-rechtlichen Hindernisse entgegenstehen und das betreffende Bauvorhaben verwirklicht werden kann. Für die Polizeierlaubnis ist charakteristisch, dass die darum ersuchende Person einen Rechtsanspruch auf Erteilung besitzt, wenn die gesetzlich festgelegten Voraussetzungen erfüllt sind. Demzufolge liegt die Entscheidung darüber, ob die Baubewilligung erteilt wird oder nicht, in der Regel nicht im Ermessen der Baubewilligungsbehörde. Nach § 7 BO Unterägeri sind Bauten und Anlagen, inkl. Erschliessungsanlagen, nach den anerkannten Regeln der Baukunde und der Technik zu erstellen und zu unterhalten. Der Beschwerdegegner ist demnach gesetzlich verpflichtet, die einschlägigen technischen Normen bezüglich Geländer und Brüstungen im Hochbau zu beachten. Die vorliegend strittige Dachterrasse über dem Attikageschoss entspricht den baurechtlichen Vorschriften vollumfänglich. Der Beschwerdegegner hat deshalb einen Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung, woran auch der Hinweis der Beschwerdeführenden nichts ändert, dass damit ein Präzedenzfall geschaffen werde.

Die Beschwerdeführenden beanstanden, die geplante Dachterrasse würde zu Lärmimmissionen führen, welche rundum abstrahlen und das gesamte Quartier in alle Himmelsrichtungen beeinträchtigen würden. Gemäss Art. 2 Abs. 1 LSV sind ortsfeste Anlagen Bauten, Verkehrsanlagen, haustechnische Anlagen und andere nicht bewegliche Einrichtungen, die beim Betrieb Aussenlärm erzeugen. Den Anlagen sind nach Art. 7 Abs. 7 USG Geräte, Maschinen, Fahrzeuge, Schiffe und Luftfahrzeuge gleichgestellt. Menschliche (und tierische) Stimmen werden lediglich dann vom USG erfasst, wenn sie dem bestimmungsmässigen Betrieb einer Anlage zuzurechnen sind, was regelmässig bei Tierställen oder Sportstätten der Fall ist. Stammt der Lärm jedoch von anderen Quellen, und ist er nicht mit einer ortsfesten Anlage, einem Gerät oder einer Maschine verbunden, wird er weder vom USG noch von der LSV erfasst. Bei privaten Bauten muss der Lärm deshalb in erster Linie mittels Verhaltensvorschriften begrenzt werden. Anwendbar ist in diesem Fall das kantonale oder kommunale Polizeirecht. Fehlen entsprechende kantonale oder kommunale Lärmvorschriften, sind die privatrechtlichen Normen heranzuziehen. Die Intensität der Einwirkungen beurteilt sich nach objektiven Kriterien, wobei der privatrechtliche Immissionsschutz vom Massstab des Empfindens des Durchschnittsmenschen ausgeht (BGE 132 III 49). Die Dachterrasse über dem Attikageschoss gilt nicht als ortsfeste Anlage im Sinne von Art. 2 Abs. 1 LSV. Auch ist sie nicht als Gerät oder Maschine nach Art. 7 Abs. 7 USG zu qualifizieren. Die vorliegend befürchteten Lärmimmissionen fallen nicht in den Anwendungsbereich des USG bzw. der LSV. Ausserdem besteht keine kommunales Lärmreglements. Die Lärmsituation muss alsdann privatrechtlich in Anwendung des Nachbarschaftsrechts überprüft werden. Dabei geht es um zivilrechtliche Aspekte, welche im vorliegenden Verfahren nicht zu beurteilen sind. Gemäss § 30d Abs. 1 V PBG prüft die Baubehörde das Baugesuch auf die Übereinstimmung mit den Vorschriften des öffentlichen Rechts. Sie entscheidet nicht über zivilrechtliche Verhältnisse.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

36.16 Entscheid vom 24. November 2015 i.S. A.B.

Die Gemeindeverwaltung Steinhausen gelangte an den Grundeigentümer und forderte diesen auf, für das bereits vor vier Jahren erstellte Baumhaus ein nachträgliches Baugesuch einzureichen. Nachdem ein Baubewilligungsverfahren mit öffentlicher Auflage und Amtsblattpublikation durchgeführt wurde, wies der

Gemeinderat das Baugesuch ab und ordnete gleichzeitig an, das Baumhaus sei zurückzubauen. Gegen diesen Entscheid gelangte der Grundeigentümer mit Verwaltungsbeschwerde an den Regierungsrat und beantragte die Aufhebung des Rückbaubefehls für das Baumhaus. Einige Zeit später reichte der Grundeigentümer in dieser Sache ein neues Baugesuch für einen Kletterturm ein. Der Gemeinderat erteilte dafür die Baubewilligung und wies die dagegen erhobene Einsprache ab. Gegen diesen Bewilligungsentscheid wurde beim Regierungsrat erneut Verwaltungsbeschwerde erhoben.

Der Beschwerdeführer macht geltend, er habe von der Gemeinde nun eine Baubewilligung mit Auflagen erhalten, mit der er einverstanden sei. Unter Punkt 1.3 solle er innert 60 Tagen auf seinem privaten Grund noch Normen für öffentlich zugängliche Grundstücke einhalten. Die Normen würden nur für öffentlich zugängliche Spielgeräte gelten. Ebenfalls würde ein solcher Ausbau in keinem Verhältnis zu den bisherigen Baukosten stehen. Wer Bauten und Anlagen erstellen, ändern oder anders nutzen will, bedarf einer Bewilligung der zuständigen Gemeindebehörde (§ 44 PBG). Nach § 26 Abs. 1 V PBG leitet das Baugesuch das Baubewilligungsverfahren ein. Die Baubehörde hat die Pflicht, ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen, wenn hinreichende Gründe vorliegen, dass eine formell rechtswidrige Baute besteht (vgl. Art. 22 Abs. 1 RPG). Der Bewilligungszwang besteht unabhängig davon, ob ein Gesuchsteller den gesetzlich vorgeschriebenen Weg beschreitet oder ob er die Bauarbeiten eigenmächtig in Angriff nimmt. Mit einem nachträglichen Baubewilligungsverfahren wird dem Gesuchsteller sowie allfälligen mitbeteiligten Privaten das rechtliche Gehör gewährt, die formelle Rechtswidrigkeit geheilt und die materiell-rechtliche Prüfung in die Wege geleitet. Der vorliegend streitbetroffene Kletterturm bzw. das Baumhaus wurde bereits vor zirka vier Jahren erstellt und später noch ausgebaut. Die Vorinstanz hat daraufhin korrekterweise ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren mit öffentlicher Auflage und Amtsblattpublikation durchgeführt und die Baute im Grundsatz bewilligt. Im Verfahren wurde das rechtliche Gehör des Grundeigentümers sowie der betroffenen Nachbarn gewahrt und die materiell-rechtliche Prüfung vorgenommen. Gemäss § 30 d Abs. 1 V PBG prüft die Baubehörde das Baugesuch auf die Übereinstimmung mit den Vorschriften des öffentlichen Rechts. Sie entscheidet nicht über zivilrechtliche Verhältnisse. Für einen Kletterturm bestehen keine speziellen gesetzlichen Vorschriften. Insbesondere sind die Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften nach § 9 f. VPBG nur für Bauten mit Gebäudecharakter massgebend. Dies ist bei einem Kletterturm ohne Dach nicht der Fall. Es handelt sich vorliegend auch nicht um eine Kleinbaute, da gemäss der Definition in § 4 a V PBG auch Kleinbauten Gebäude sind. Gemäss Praxis sind bei der Errichtung von Bauten und Anlagen die allgemein anerkannten Regeln der Baukunde zu beachten. Dabei gilt als fachgerecht, was nach Stand der Technik möglich und aufgrund ausreichender Erfahrungen und Untersuchungen als geeignet und wirtschaftlich anerkannt wird. Die Normen für Spielgeräte SN EN 1176/1177 gelten bei «öffentlich zugänglichen Spielgeräten». Unter öffentlich zugänglichen Spielgeräten sind solche zu verstehen, die von jedermann benutzt werden können und dürfen. Der vorliegend zu beurteilende Kletterturm befindet sich auf dem Privatgrundstück des Beschwerdeführers und steht in dessen alleinigem Eigentum. Die Normen für Spielgeräte SN EN 1176/1177 sind damit auf den streitbetroffenen Kletterturm nicht anwendbar.

Im vorinstanzlichen Baubewilligungsverfahren und anlässlich des Augenscheins wurde die Einordnung der Baute in die Umgebung diskutiert. Der Regierungsrat ist verpflichtet, den angefochtenen Entscheid zu überprüfen und in der Sache neu zu entscheiden (§ 39 VRG). Er überprüft deshalb die Einordnung der Baute mit voller Kognition. Nach § 14 Abs. 1 BO Steinhausen müssen sich Gebäude hinsichtlich Grösse, Lage, Gestaltung und Oberfläche des Baukörpers sowie dessen Aussenraumes so in die Umgebung einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Bauten, Anlagen, Anschriften, Farbgebung, Antennen und Reklamen dürfen insbesondere Landschaften sowie das Orts-, Quartier- und Strassenbild nicht beeinträchtigen (Abs. 2). Gemäss Praxis handelt es sich bei dieser Bestimmung um eine positive ästhetische Generalklausel, die sich nicht in einem Verunstaltungsverbot erschöpft, das lediglich verlangt, dass ein Bauvorhaben nicht einen stossenden Gegensatz zur Nachbarschaft bildet oder auffallend störend in Erscheinung treten darf. Die positive ästhetische Generalklausel verlangt eine architektonische Gestaltung, welche sich gut in die Umgebung einordnet. Die Anforderungen an das Bauvorhaben sind sorgfältig zu begründen und es darf dabei nicht auf ein beliebiges subjektives Empfinden abgestellt werden (GVP 2009, S. 144 f.). Der Kletterturm passt sich im vorliegenden Fall in jeder Hinsicht an die

Umgebung an, so dass eine gute Einordnung der Baute entsteht.

Die Beschwerde ist begründet und die umstrittene Ziffer 1.3 in der Baubewilligung wird aufgehoben.

36.17 Entscheid vom 15. Dezember 2015 i.S. W. und H.W sowie M.S.

Der Gemeinderat Menzingen erteilte die Baubewilligung für einen teilweisen Abbruch des bestehenden Einfamilienhauses und für den Umbau zu einem Mehrfamilienhaus. Die dagegen erhobenen Einsprachen wies er ab. Gegen diesen Entscheid wurde Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat erhoben.

Die Beschwerdeführenden bringen vor, die Überbauung der Bauparzelle mit einem Mehrfamilienhaus anstelle eines im Quartier üblichen Einfamilienhauses führe zu Mehrverkehr. Die Kapazität der Quartierstrasse als Erschliessungsstrasse sei durch die angrenzenden Parzellen vorgegeben und ihre Kapazität könne auch nicht mehr erhöht werden. Die Erschliessung sei aus Gründen der Verkehrssicherheit ungenügend. Nach Art. 22 Abs. 1 RPG dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Voraussetzung einer Bewilligung ist, dass a. die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen und b. das Land erschlossen ist (Abs. 2). Gemäss Art. 19 Abs. 1 RPG ist Land erschlossen, wenn die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht und die erforderlichen Wasser-, Energie- sowie Abwasserleitungen so nahe heranführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist. Gemäss § 7 V GSW sind als Regeln der Technik im Interesse der Verkehrssicherheit die Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen und Verkehrsfachleute (VSS) für den Bau, Unterhalt und Signalisation sowie die Markierung von Strassen und Wegen wegleitend. Die Schweizer Norm (SN) 640 045 «Projektierung, Grundlagen; Strassentyp: Erschliessungsstrassen» der VSS umschreibt die Grundsätze für Planung und Projektierung von Erschliessungsstrassen. Es werden drei Typen von Erschliessungsstrassen unterschieden. Der Typ Quartiererschliessungsstrasse ist zur Erschliessung von Siedlungsgebieten in der Grösse bis zu 300 Wohneinheiten (WE), die Zufahrtsstrasse bis zu 150 WE und der Zufahrtsweg bis zu 30 WE anzuwenden. Erschliessungsstrassen sind siedlungsorientierte Strassen. Die Sicherheitsanforderungen an diese Strassen werden durch geringe Verkehrsmengen und niedrigere Geschwindigkeiten angestrebt. Die verkehrstechnische Anforderungen an die Gestaltung von Erschliessungsstrassen sind von untergeordneter Bedeutung (SN 640 045). Im vorliegenden Fall wird das Baugrundstück über eine Privatstrasse erschlossen. Diese ist vom heutigen Ausbaustandard her zwischen einer Zufahrtsstrasse und einem Zufahrtsweg zu qualifizieren. Personenwagen können – unter Anpassung der Geschwindigkeit – ohne Probleme kreuzen. Gemäss den Erfahrungswerten der Baudirektion, Abteilung Verkehrstechnik und Baupolizei ist die Strasse von ihrer Kapazität her ohne weiteres geeignet, die 32 Wohneinheiten im Quartier zu erschliessen bzw. den durchschnittlichen täglichen Verkehr von 192 F/d aufzunehmen.

Die Beschwerdeführenden machen geltend, dem Projekt mangle es an der gesetzlich vorgeschriebenen Spielfläche. Zudem befinde sich die vorgesehene Spielfläche direkt neben dem Betonsockel für die Wärmepumpe. Diese verfüge über einen leistungsstarken Ventilator, welcher zwar hinter einem Gitter angebracht sei, was für Kinderhände aber keinen ausreichenden Schutz darstelle. Gemäss § 9 BO Menzingen sind bei Mehrfamilienhäusern kindgerechte Spielflächen zu erstellen. Die Grösse der Spielflächen hat mindestens 10 % der für das Wohnen anzurechnenden Geschossfläche zu betragen. Als Mehrfamilienhäuser gelten Gebäude mit drei und mehr Wohneinheiten. Andere Wohngebäude, Reiheneinfamilienhäuser und Terrassenhäuser gelten nicht als Mehrfamilienhäuser, auch wenn sie mehr als eine Wohneinheit enthalten (§ 27 V PBG). Im vorliegenden Fall plant die Bauherrschaft das bestehende Einfamilienhaus zu einem Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten umzubauen, weshalb die in der Bauordnung vorgeschriebenen Spielflächen nachgewiesen werden müssen. Die anrechenbare Geschossfläche beträgt 260,31 m2. Die kindgerechte Spielfläche hat somit mindestens 27 m2 zu betragen. In den Plänen ist eine Spielfläche von 43,37 m2 ausgewiesen, was 16,6 % der anrechenbaren Geschossfläche entspricht. Die Spielfläche besteht aus Rasen, ist eben und rechteckig. Die Situierung und Ausgestaltung der Spielfläche ist kindgerecht und eignet sich zum Spielen. Die Spielfläche ist von einer Betonstützwand umfasst. In den Plänen wird bei der Stützwand in Worten vermerkt, dass die Fläche von einem Staketengeländer gemäss SIA 358 umfasst wird. Die Schweizer Norm SN 543 358 «Geländer

und Brüstungen» stellt den Stand der Technik für Absturzsicherungen für Personen bei Hochbauten dar. Eine Gefährdung ist im Allgemeinen anzunehmen, wenn die Absturzhöhe mehr als 1,0 m beträgt (SN 358 Ziff. 2.1.2), was vorliegend der Fall ist. Es ist deshalb richtig, dass ein Geländer als Absturzsicherung zu erstellen ist. Mit dem Staketengeländer wird einerseits die Absturzsicherung gewährleistet und gleichzeitig verhindert, dass die Kinder auf die südlich gelegene Hauptstrasse gelangen können. In Bezug auf die Wärmepumpe ist zu bemerken, dass sich diese nicht auf dem Spielflächen-Niveau befindet, sondern auf dem nächsttieferen Niveau. Das Staketengeländer hält die Kinder davon ab, an die Wärmepumpe zu gelangen. Aufgrund der versetzten Höhe der beiden Niveaus und des geplanten Abstands von 1 m besteht keine Gefahr für spielende Kinder in die Wärmepumpe hineinzugreifen.

Die Beschwerdeführenden machen die mangelhafte Einordnung des Projekts in die Umgebung geltend. Gemäss § 10 Abs. 1 BO müssen sich Bauten und Anlagen hinsichtlich Grösse, Lage, Gestaltung und Oberfläche des Baukörpers sowie dessen Aussenraums so in die Umgebung einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Bauten, Anlagen, Anschriften, Farbgebungen, Antennen und Reklamen müssen sich insbesondere gut in Landschaften sowie Orts-, Quartier- und Strassenbilder einfügen (Abs. 2). Bei der Bestimmung von § 10 BO handelt es sich um eine positive ästhetische Generalklausel, die sich nicht in einem Verunstaltungsverbot erschöpft, das lediglich verlangt, dass ein Bauvorhaben nicht einen stossenden Gegensatz zur Nachbarschaft bildet oder auffallend störend in Erscheinung treten darf. Die positive ästhetische Generalklausel verlangt eine architektonische Gestaltung, welche sich gut in die Umgebung einordnet. Die Anforderungen an das Bauvorhaben sind sorgfältig zu begründen und es darf dabei nicht auf ein beliebiges subjektives Empfinden abgestellt werden. Es muss im Einzelnen dargelegt werden, weshalb mit einer bestimmten baulichen Gestaltung weder für das Bauvorhaben, noch für die Umgebung eine gute Gestaltung erzielt werden kann (GVP 2009, S. 144 f.). Ästhetikvorschriften bezwecken den Schutz des Landschafts-, Orts, und Strassenbilds. Bauten und Anlagen dürfen gemäss der in allen kantonalen Baugesetzen zu findenden Generalklauseln diese Schutzobjekte weder verunstalten noch erheblich beeinträchtigen; sie sollen sich so in die Umgebung eingliedern, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Anwendung von Ästhetikvorschriften darf nicht dazu führen, dass generell – etwa für ein ganzes Quartier – die Zonenordnung aus den Angeln gehoben wird. Wenn die Zonenvorschriften ein gewisses Bauvolumen zulassen, dann kann eine Bauverweigerung gestützt auf die Ästhetikgeneralklausel nur erfolgen, wenn überwiegende öffentliche Interessen es verlangen. Im vorliegenden Fall überzeugt das Bauprojekt mit dem zusätzlichen Geschoss und in seiner neuen Form als Flachdachbau als neues Ganzes. Heute besteht das Quartier zwar vorwiegend aus Einfamilienhäusern, es sind aber auch Zwei-, Dreifamilienhäuser und Vierfamilienhäuser vorhanden, wodurch es bereits mehrere Bezugspunkte für ein Mehrfamilienhaus gibt. Gesamthaft fügen sich die geplante Baute sowie der Aussenraum so in die Umgebung ein, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

36.18 Entscheid vom 15. Dezember 2015 i.S. U.Z.

Die Gemeindeversammlung Baar beschloss die Umzonung eines Grundstücks in die Bauzone mit speziellen Vorschriften. Für diese gilt gemäss gemeindlichem Zonenplan eine Bebauungsplanpflicht. Die Eigentümerin des Grundstücks erarbeitete ein Richtprojekt, welches die Grundlage für den Bebauungsplan bildete. Der Bebauungsplan wurde vom Gemeinderat Baar verabschiedet. Während der öffentlichen Auflage wurde Veraltungsbeschwerde beim Regierungsrat erhoben.

In Art. 26 RPG ist die Genehmigung der Nutzungspläne durch eine kantonale Behörde vorgeschrieben. Als Nutzungspläne im Sinne von Art. 26 RPG gelten nicht nur die Zonenpläne, sondern auch die Sondernutzungspläne, wozu die Bebauungspläne nach Art. 32 PBG gehören. Die Genehmigungsbehörde muss die Nutzungspläne mindestens auf ihre Übereinstimmung mit den vom Bundesrat genehmigten kantonalen Richtplänen prüfen. Mit der Genehmigung durch die kantonale Behörde werden die Nutzungspläne verbindlich (Art. 26 Abs. 2 und 3 RPG). Genehmigungsbehörde für Bebauungspläne ist im Kanton Zug der Regierungsrat (§ 42 Abs. 2 PBG). Die Prüfung durch den Regierungsrat erstreckt sich auf die Übereinstimmung der gemeindlichen Bauvorschriften und Pläne mit dem eidgenössischen und

kantonalen Recht, insbesondere mit dem Raumplanungsgesetz, dem Planungs- und Baugesetz und dem kantonalen Richtplan. Der Ermessensspielraum der Gemeinden muss gewahrt werden (§ 42 Abs. 1 PBG). Der Regierungsrat muss den Genehmigungsentscheid mit allfälligen Beschwerdeentscheiden in der gleichen Sache koordinieren (§ 42 Abs. 2 PBG). Ändert der Regierungsrat im Genehmigungsverfahren gemeindliche Bauvorschriften oder hebt er sie ganz oder teilweise auf, so muss er den Beschluss im Amtsblatt publizieren und während 30 Tagen öffentlich auflegen (§ 42 Abs. 3 PBG). In diesem Sinne ist die eingereichte Beschwerde materiell zu prüfen.

Der Beschwerdeführer führt aus, dass auf der neu zu bauenden Zufahrtsstrasse zwei Lastwagen oder Cars kreuzen können sollten, obwohl die Strassenbreite nur 5 m betrage. Ein Kreuzen sei bei dieser Strassenbreite unmöglich. Die rechtlichen Anforderungen an eine ausreichende Erschliessung einer Bauzone ergeben sich einerseits aus dem Bundesrecht und anderseits aus dem kantonalen und kommunalen Recht. Nach Art. 19 Abs. 1 RPG gilt Land als erschlossen, wenn die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht und die erforderlichen Wasser-, Energie- sowie Abwasseranlagen so nahe heranführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist. Was als hinreichende strassenmässige Erschliessung gilt, hängt von der beanspruchten Nutzung des Grundstücks sowie von den örtlichen Umständen des Einzelfalls ab. Die Zufahrt muss sich nach den zonengerechten Möglichkeiten gemäss dem vom Beschwerdeführer angefochtenen Bebauungsplan richten. Konkret heisst dies, dass eine genügende Zugänglichkeit für die Benutzerinnen und Benutzer der Bauten und Anlagen sowie für die Fahrzeuge der öffentlichen Werke (Feuerwehr, Spitalautos, Kehrichtabfuhr usw.) und Dritten gegeben sein muss, wenn deren Liegenschaften über die fragliche Zufahrt erschlossen wird. Ausserdem muss die Zufahrt die Verkehrssicherheit aller Benutzerinnen und Benutzer gewährleisten. Die konkreten Anforderungen an eine Zufahrt sind im kantonalen sowie im kommunalen Recht verankert. Danach muss eine Zufahrt nach den Regeln der Technik gebaut werden, wobei als Regeln der Technik die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) gelten. Die neue Zufahrt zur Schulanlage hat die Funktion einer Erschliessungsstrasse, welche einerseits das Schulareal erschliesst, aber auch als Zufahrt zu den oberhalb der Schulanlage gelegenen Liegenschaften dient. Gemäss den hier zur Anwendung gelangenden VSS- bzw. SN-Normen 640 200a und 640 202 ist bei einer Querschnittsbreite der Strasse von 5,0 m ein Kreuzen bzw. ein Begegnungsfall zwischen zwei Personenwagen bei einer Geschwindigkeit von 50 km/h möglich. Ein Lastwagen und ein Personenwagen können bei dieser Strassenbreite mit 20 km/h kreuzen. Der Begegnungsfall Lastwagen mit einem anderen Lastwagen oder einem breiten landwirtschaftlichen Fahrzeug ist bei einer Fahrbahnbreite von 5,0 m nicht möglich, für diesen Begegnungsfall wären bei einer Geschwindigkeit von 20 km/h eine Fahrbahnbreite von 5,8 m und eine lichte Breite von 6,4 m erforderlich. Dieser Begegnungsfall wäre vorliegend jedoch nur auf einer Länge von 250 m nicht möglich und ein Fahrzeug müsste an einer Ausweichstelle anhalten, was ohne weiteres zumutbar ist. Im Übrigen ist die Strassenbreite von 5 m im Bebauungsplan gar nicht fixiert.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

Stichwortverzeichnis

Auml;sthetische Generalklausel, 6, 10, 27, 29
Ouml;ffentliches Interesse, 10, 11, 25

Abgrabungen, 12
Anfechtungsobjekt, 24
Anspruch auf Gleichbehandlung, 18
Anzeigeverfahren, 14
Arealbebauung, 7
Arealbebauung, Auml;nderungen, 7
Auslegung, 23
Ausnuuml;tzung, 9
Ausnahmebewilligung, 5
Ausstand, 18

Bauanzeige, 13
Baubewilligung, 26
Baubewilligungs- und Baupolizeibehouml;rde, 19
Baubewilligungsverfahren, 12, 17, 27
Baubewilligungsverfahren, einfaches, 13
Baubewilligungsverfahren, nachtrauml;glich, 27
Baufreiheit, 25
Baugesuch, 10, 14, 21
Baugesuch, Publikation, 5
Baugesuch, Ruuml;ckzug, 20
Bauprofil, 5
Bauzone mit speziellen Vorschriften, 29
Bebauungsplan, 22
Befangenheit, 18
Begegnungsfall, 30
Begruuml;ndungspflicht, 19
Berechnung der aGF und der BGF, 17
Beschwerde, Eintretensvoraussetzungen, 24
Beschwerdelegitimation, 15
Beschwerdeverfahren, Vereinigung, 20
Bewilligung, 27, 28

Drittperson, 16

Eigentumsgarantie, 10
Einordnung, 6, 10, 18, 19, 27, 29
Erschliessung, 22, 28, 30
Erschliessungsstrasse, 28

Fachbericht, Amtsstelle, 19
Fehlende Zustimmung der Grundeigentuuml;mer zum Bauvorhaben, 7
Firsthouml;he, 25
Frist, 17
Fristuuml;berschreitung, 17
Fristerstreckung, 17

Genehmigungsbehouml;rde fuuml;r Bebauungsplauml;ne, 29
Geringfuuml;gige Baute, 13
Geschossflauml;che, 16
Gesetzliche Grundlage, 10, 25
Gesteigerter Gemeingebrauch, 22
Gute architektonische Gestaltung, 24

Heilung, 7

Identitauml;t der beschwerdefuuml;hrenden Partei, 15
Immissionsgrenzwert, 12

Kerngehalt, 25
Kernzone, 18
Kostenverfuuml;gung / -regelung, 20
Kostenverteilung, 7
Kreuzen von Fahrzeugen, 30

Lauml;rmimmissionen, 21, 26
Legalitauml;tsprinzip, 11

Materieller Verfuuml;gungsadressat, 15
Maximale BGF, 17
Mehrfamilienhaus, 28
Mehrverkehr, 28
Methodenpluralismus, 23

Nachbarliche Interessen, 16
Nichteintretensentscheid, 14
Nutzungsplan, 29

Ortsfeste Anlage, 12, 26

Planungswerte, 12
Polizeierlaubnis, 26
Prauml;zedenzfall, 26
Projektauml;nderung, 12

Quartiererschliessungsstrasse, 28

Ruuml;ckbau, 15
Rechtliches Gehouml;r, 8, 19, 20
Rechtliches Gehouml;r, Heilung, 6, 9
Rechtliches Gehouml;r, Verletzung, 6, 9

Spielflauml;che, 28
Spielgerauml;te, 27
Stuuml;tzmauer, 12
Staketengelauml;nder, 28
Streitgegenstand, 24, 25
Streitgegenstand, Auml;nderung, 24
Summarische Pruuml;fung, 14

Treu und Glauben, 14

Unangekuuml;ndigter Augenschein, 20

Verhauml;ltnismauml;ssigkeit, 10, 11, 14, 25
Verletzung der Privatsphauml;re, 24

Verwaltungsbeschwerde, 13
Vollgeschoss, 17

Wiederherstellung des rechtmauml;ssigen
Zustands, 14
Wirtschaftsfreiheit, 10
Wohnzone, 21

Zivilrecht, 22
Zufahrt, 28
Zufahrt, Anforderungen , 30
Zustimmungserfordernis, 14