Kanton Zug

Urteile und Entscheide in Sachen Planungs- und Baurecht

Kanton Zug

Urteile und Entscheide in Sachen Planungs- und Baurecht

Inhalt

40	**2017: Regierungsrat**	5
40.1	Entscheid vom 17. Januar 2017 i.S. B. H.	5
40.2	Entscheid vom 17. Januar 2017 i.S. Erbengemeinschaft C. D.-W.	5
40.3	Entscheid des Regierungsrats vom 24. Januar 2017 i.S. M. I.	6
40.4	Entscheid des Regierungsrats vom 24. Januar 2017 i.S. S. M. SA	7
40.5	Entscheid des Regierungsrats vom 31. Januar 2017 i.S. D. F.	8
40.6	Entscheid des Regierungsrats vom 31. Januar 2017 i.S. J. W.	8
40.7	Entscheid des Regierungsrats vom 7. März 2017 i.S. F. H.	9
40.8	Entscheid des Regierungsrats vom 7. März 2017 i.S. E. K.	10
40.9	Entscheid des Regierungsrats vom 14. März 2017 i.S. H. R.	12
40.10	Entscheid des Regierungsrats vom 21. März 2017 i.S. A. und G. D.	13
40.11	Entscheid des Regierungsrats vom 4. April 2017 i.S. T. A. und Konsorten	13
40.12	Entscheid des Regierungsrats vom 6. April 2017 i.S. U. R.	14
40.13	Entscheid des Regierungsrats vom 11. April 2017 i.S. T. A. und Konsorten	14
40.14	Entscheid des Regierungsrats vom 2. Mai 2017 i.S. T. und H. K.	16
40.15	Entscheid des Regierungsrats vom 23. Mai 2017 i.S. J. und S. S. und Konsorten	16
40.16	Entscheid des Regierungsrats vom 23. Mai 2017 i.S. R. W.	17
40.17	Entscheid des Regierungsrats vom 4. Juli 2017 i.S. E. B.	18
40.18	Entscheid vom 11. Juli 2017 i.S. P. und N. J.	19
40.19	Entscheid des Regierungsrats vom 4. Juli 2017 i.S. S. B./S. und Konsorten	19
40.20	Entscheid des Regierungsrats vom 11. Juli 2017 i.S. J. H.-N.	20
40.21	Entscheid des Regierungsrats vom 29. August 2017 i.S. I. AG	21
40.22	Entscheid des Regierungsrats vom 12. September 2017 i.S. G.C.	21
40.23	Entscheid des Regierungsrats vom 3. Oktober 2017 i.S. K. M. AG	22
40.24	Entscheid des Regierungsrats vom 3. Oktober 2017 i.S. VCS	22
40.25	Entscheid des Regierungsrats vom 24. Oktober 2017 i.S. P. I. AG	24
40.26	Entscheid des Regierungsrats vom 24. Oktober 2017 i.S. C. und M. S.	24
40.27	Entscheid des Regierungsrats vom 28. November 2017 i.S. E. S.-A. und Konsorten	25
40.28	Entscheid des Regierungsrats vom 28. November 2017 i.S. T. und H. K.	26
40.29	Entscheid des Regierungsrats vom 19. Dezember 2017 i.S. M. G. und Konsorten	27
40.30	Entscheid vom 19. Dezember 2017 i.S. R. W. & Co Immobilien und K. AG	28

40 2017: Regierungsrat

40.1 Entscheid vom 17. Januar 2017 i.S. B. H.

Der Beschwerdeführer beantragt die Aufhebung der nachträglichen Baubewilligung für eine Luft/Wasser-Wärmepumpe. Er rügt insbesondere den mangelhaft erstellten Lärmbericht und beantragt die Einholung eines neuen Gutachtens. Zudem könne mit der Auflage zur Montage einer Schallschutzhaube nicht sichergestellt werden, dass damit die Lärmgrenzwerte eingehalten werden könnten.

Der Regierungsrat führt im Wesentlichen aus, dass eine an der Hauswand im Freien aufgestellte Luft/Wasser-Wärmepumpe nicht Teil der Fassade bilde und somit auch nicht den Grenzabstand für Bauten einhalten müsse. Für solche technischen Geräte würden keine Grenzabstandsvorschriften, wohl aber die Lärmschutzvorschriften gelten.

Die ohne Baubewilligung erstellte und damit formell rechtswidrige Anlage bedeute nicht zwingend, dass die Luft/Wasser-Wärmepumpe entfernt werden müsse. Vielmehr sei zunächst ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen und zu prüfen, ob die Anlage die geltenden Lärmschutzvorschriften einhalte. Die bereits erstellte Anlage stelle somit kein Präjudiz für eine nachträgliche Baubewilligung dar.

In Bezug auf die Standortwahl einer Luft/Wasser-Wärmepumpe sei der Bauherr grundsätzlich frei, solange die Anlage der geltenden Lärmschutzvorschriften entspreche.

Bei einem Baugesuch für eine Luft/Wasser-Wärmepumpe müsse ein Lärmgutachten nicht bereits mit der Einreichung des Baugesuchs vorliegen. Vielmehr könne die Bewilligungsbehörde ein solches gemäss § 27 Abs. 3 V PBG als zusätzliche Unterlage einverlangen, sofern die Beurteilung des Gesuchs ein Lärmgutachten erfordere. Bei der Wahl des Lärmgutachters sei die Bauherrschaft frei. Die Prüfung bezüglich der korrekten Erstellung des Gutachtens obliege der Bewilligungsbehörde. Da das von der Bauherrschaft eingereichte Lärmgutachten unvollständig gewesen sei, habe die Baudirektion mittels verfahrensleitender Verfügung dem Begehren des Beschwerdeführers um Erstellung eines neuen Lärmgutachtens entsprochen.

Neue ortsfeste Anlagen unterlägen Art. 11 Abs. 1 und 2 USG, wonach Einwirkungen auf die Umwelt durch Massnahmen an der Quelle zu begrenzen seien. Gemäss dem Vorsorgeprinzip seien solche Massnahmen vorzunehmen, soweit sie technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar seien. Die gestützt auf das Vorsorgeprinzip verfügten Massnahmen müssten verhältnismässig sein. Beim Lärmschutz würden bereits die Planungswerte ein Element des vorsorglichen Immissionsschutzes bilden. Seien diese Werte eingehalten, würden sich zusätzliche emissionsbegrenzende Massnahmen nur rechtfertigen, wenn mit relativ geringem Aufwand eine zusätzliche wesentliche Reduktion der Emissionen erreicht werden könne. Die vorliegend installierte Luft/Wasser-Wärmepumpanlage entspreche nicht dem aktuellen Stand der Technik und überschreite die massgebenden Belastungsgrenzwerte. Bei der Aussenanlage der Wärmepumpe sei deshalb eine Schalldämmhaube zu montieren, sodass die erforderliche Reduktion des Schallleistungspegels erreicht werde. Die speziellen Bedingungen und Auflagen der angefochtenen Baubewilligung sowie das Dispositiv des vorinstanzlichen Einspracheentscheids seien entsprechend anzupassen.

Die Beschwerde wird im Umfang der Anpassung der Baubewilligung sowie des Dispositivs des Einspracheentscheids gutgeheissen. Im Übrigen wird sie abgewiesen.

40.2 Entscheid vom 17. Januar 2017 i.S. Erbengemeinschaft C. D.-W.

Die Beschwerdeführerin beantragt die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids und die Verweigerung der baurechtlichen Abnahme der wieder hergestellten Geländeböschung. Zudem macht sie eine Verletzung des rechtlichen Gehörs geltend.

Der Regierungsrat führt zusammengefasst aus, der Augenschein sei die Besichtigung einer Sache an Ort

und Stelle durch die zuständige Behörde in freigestellter Anwesenheit der Parteien. Gegenstand allfälliger Augenscheinverhandlungen bilde lediglich die Feststellung bestimmter rechtserheblicher Tatsachen. Bei der Baukontrolle im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens stünde hingegen die Prüfung im Vordergrund, ob ein Bauwerk mit der Baubewilligung samt allen Plänen übereinstimme. Die Rechtssicherheit gebiete, dass die Behörde das Ergebnis der Kontrolle aufzeichne und der Bauherrschaft schriftlich mitteile. Die vorliegende Bauabnahme betreffend der Korrektur der Geländeböschung habe bezweckt, rechtsverbindlich festzustellen, ob der vorinstanzlichen Anordnung zur Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands nachgekommen worden sei. Dabei habe es sich klarerweise um eine herkömmliche Bauabnahme und nicht um die Durchführung eines Augenscheins gehandelt. Über das Ergebnis der Baukontrolle müsse zwar schriftlich orientiert werden, jedoch beinhalte dies nicht auch die Obliegenheit, die Voten der anwesenden Parteien aufzunehmen oder das Protokoll mit einer Fristansetzung zur Protokollberichtigung zuzustellen. Indem die Wiederherstellung der Geländeböschung im Entscheid durch die Vorinstanz als abgenommen erklärt und diese Ergebnisse der Beschwerdeführerin schriftlich mitgeteilt worden seien, sei das rechtliche Gehör gewahrt worden.

Das Gutachten des Grundbuch- und Vermessungsamts betreffend der Aufzeichnung des ursprünglichen Geländeverlaufs und des Vergleichs mit dem bewilligten sowie mit dem heute vorliegenden Terrain habe ergeben, dass auf dem bebauten Grundstück Differenzen zwischen dem bewilligten und dem heutigen Verlauf des Terrains bestünden. Das Vorbringen der Beschwerdeführerin, wonach der aktuelle Terrainverlauf vom bewilligten Terrainverlauf abweiche, erweise sich deshalb als begründet. Aus Gründen der Verhältnismässigkeit und weil eine Wiederherstellung der bewilligten Terraingestaltung letztlich niemandem einen Nutzen bringe, sei die bestehende Terraingestaltung nachträglich zu bewilligen.

Die vorliegende Absturzsicherung befinde sich auf dem Gelände und diene grundsätzlich der Landwirtschaft. Da sie nicht dafür gedacht sei, einen Absturz von Personen in einer Hochbaute zu verhindern, gelange die SIA-Norm 358 nicht zur Anwendung. Da die Bauherrschaft die Absturzsicherung nicht entlang der gesamten Grundstücksgrenze erstellt und sich damit nicht an die Vorgaben des vorinstanzlichen Beschlusses gehalten habe, sei die Abnahme des Zauns zu Unrecht erfolgt.

Die Beschwerde wird insofern gutgeheissen, als die Vorinstanz angewiesen wird, die Abweichungen zum bewilligten Terrainverlauf nachträglich zu bewilligen und die Bauherrschaft zu veranlassen ist, die bestehende Absturzsicherung durch eine stabile Absturzsicherung über die gesamte Grundstückslänge zu ersetzen. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.

40.3 Entscheid des Regierungsrats vom 24. Januar 2017 i.S. M. I.

Im Rahmen eines Augenscheins in einem anderen Verfahren stellte die Vorinstanz fest, dass in der Landwirtschaftszone eine Nebenbaute ohne Bewilligung zu einer Wohnung mit einer Holzheizung umgebaut wurde. Nach internen Abklärungen mit dem AfU stellte sie dem Beschwerdeführer eine Rückbauverfügung zu. Sie erklärte, wenn der Rückbau nicht vorgenommen werde, erfolge die Zwangsvollstreckung auf dem Weg der Ersatzvornahme. Dagegen wird Beschwerde erhoben.

Strittig ist die fristgerechte Einreichung der Beschwerde. Vorliegend greift die Zustellfiktion nicht, da kein Verfahren bezüglich der in Frage stehenden Nebenbaute hängig ist und kein nachträgliches Baubewilligungsverfahren eröffnet wurde. Darum musste der Beschwerdeführer nicht mit der Zustellung der Rückbauverfügung rechnen. Entsprechend fing die Rechtsmittelfrist mit der zweiten Zustellung an zu laufen und die Beschwerde wurde fristgerecht eingereicht.

Zum Anspruch auf rechtliches Gehör gehört das Recht der Betroffenen, sich vor Erlass eines Entscheids zur Sache selbst zu äussern, erhebliche Beweise zu erbringen, Einsicht in die Akten zu nehmen, mit Beweisanträgen gehört zu werden, an der Erhebung wesentlicher Entscheidungsgrundlagen mitzuwirken oder zumindest angehört zu werden. Vorliegend hat die Vorinstanz dem Beschwerdeführer entscheidrelevante Unterlagen nicht zugestellt. Die Rückbauverfügung erging ausserdem, ohne dass sich der Beschwerdeführer dazu äussern konnte. Dadurch wurde der Anspruch auf rechtliches Gehör

schwerwiegend verletzt. Diese Verletzung kann vorliegend nicht geheilt werden, da dadurch der Instanzenzug verkürzt werden würde. Ausserdem ist für den Entscheid, ob der Beschwerdeführer über genügend Wohnraum für seinen Landwirtschaftsbetrieb verfügt oder nicht, das ARP zuständig. Folglich wird die Angelegenheit an die Vorinstanz zurückgewiesen. Sie soll ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchführen.

Schliesslich wird gegen den Beschwerdeführer eine Strafanzeige bei der Staatsanwaltschaft des Kantons Zug erstattet, da dieser gegen das formelle Baurecht und somit gegen die Strafnorm von § 70 PBG verstossen hat. Indem die Umnutzung der Nebenbaute ohne Baubewilligung erfolgt ist, hat der Beschwerdeführer eigenmächtig gehandelt und vollendete Tatsachen geschaffen. Entsprechend ist sein Verschulden nicht mehr geringfügig und das Opportunitätsprinzip gelangt nicht zur Anwendung.

Die Beschwerde wird gutgeheissen.

40.4 Entscheid des Regierungsrats vom 24. Januar 2017 i.S. S. M. SA

Die Vorinstanz lehnt das Baugesuch für eine Mobilfunkantenne ab, da die Gesuchstellerin es unterlassen habe, Alternativstandorte gemäss dem Dialogmodell zu prüfen. Zudem ordne sich die Antenne nicht gut ins Orts-, Quartier- und Strassenbild ein. Dagegen erhebt die Beschwerdeführerin Verwaltungsbeschwerde.

Mobilfunkantennen sind innerhalb von Bauzonen zonenkonform, soweit sie betreffend Standort und Ausgestaltung in einem unmittelbaren Funktionsbezug zum Ort stehen, an dem sie errichtet werden sollen, und im Wesentlichen Bauzonenland abdecken. Für den Bau einer Mobilfunkantenne ist innerhalb der Bauzone kein eigentlicher Bedürfnisnachweis erforderlich. Bei dieser Prüfung stellt das Dialogmodell des Kantons Zug zwischen den Mobilfunkanbietern und den Zuger Gemeinden keine planungsrechtliche Vorschrift dar, aus welcher sich eine entsprechende Kognition oder ein Rechtsanspruch der Vorinstanz auf einen Alternativstandort ableiten lässt. Die Beschwerdeführerin war nicht zur Suche eines Alternativstandorts verpflichtet und das Baugesuch durfte deshalb nicht abgewiesen werden.

Kommunale Bau- und Zonenvorschriften wie allgemeine Ästhetikklauseln dürfen die Wahrnehmung des Versorgungsauftrags der Mobilfunkbetreiber gemäss der Fernmeldegesetzgebung nicht vereiteln oder über Gebühr erschweren. Diese soll insbesondere eine zuverlässige und erschwingliche Grundversorgung mit Fernmeldediensten für alle Bevölkerungskreise in allen Landesteilen gewährleisten und einen wirksamen Wettbewerb beim Erbringen von Fernmeldediensten ermöglichen. Folglich ist eine durchschnittlich dimensionierte Mobilfunkanlage unter dem Gesichtspunkt der Einordnung in der Regel zuzulassen, sofern nicht individuelle Schutzobjekte tangiert werden oder sonst spezielle Verhältnisse vorliegen. Die Errichtung der strittigen Mobilfunkanlage in der betroffenen Wohnzone ist zulässig, da solche Anlagen innerhalb des eingezonten Siedlungsgebiets grundsätzlich überall zulässig sind. Die strittige Antenne ist mit einem 3 m hohen Mast durchschnittlich dimensioniert. Die Umgebung ist mit unterschiedlichen Gebäudearten, -formen, -volumen sowie verschiedenen Fassaden- und Dachgestaltungen und dem stark eingewachsenen Strassenrand sehr heterogen gestaltet. In der Nähe befindet sich zudem eine Starkstromleitung. Die optische Wirkung der Mobilfunkantenne ist entsprechend gering. Die angemessene Einordnung ist zu bejahen.

Die strittige Mobilfunkantenne hält alle gesetzlichen Voraussetzungen ein. Die Vorinstanz hat das Baugesuch auch geprüft und dabei auf die Beurteilung der zuständigen Fachbehörde abgestellt, wonach das Baugesuch – soweit keine Verletzung des Dialogmodells und der Einordnung vorliegt – mit Auflagen bewilligt werden kann. Entsprechend ist der Entscheid der Vorinstanz aufzuheben und die Sache zur Neubeurteilung zurückzuweisen mit der Anweisung, das Baugesuch zu bewilligen.

Die Verwaltungsbeschwerde wird gutgeheissen.

40.5 Entscheid des Regierungsrats vom 31. Januar 2017 i.S. D. F.

Die Beschwerdeführerin beantragt die Aufhebung der Baubewilligung für ein Attikageschoss. Die Anzahl der Vollgeschosse sei nicht ausgeschöpft, weshalb das Attikageschoss die falsche Höhe habe. Durch den Baustellenverkehr sei mit massiven Verkehrsbehinderungen zu rechnen. Ausserdem sei mit der Aufnahme der Bauzufahrt als Auflage und der Verweigerung des beantragten Augenscheins das rechtliche Gehör verletzt worden. Die geplanten Sonnenkollektoren dürfen zudem nicht auf dem Dach angebracht werden, da diese gegen das Umweltschutzgesetz verstossen würden. Auch passe das Bauprojekt nicht in das gewachsene Ortsbild. Schliesslich solle die Baubewilligung um die Auflage ergänzt werden, dass die nicht begehbare Dachterrasse so auszugestalten sei, dass eine Begehung unmöglich sei.

§ 36 BO Zug beschränkt die Höhe des Attikageschosses nur, sofern die Anzahl Vollgeschosse ausgeschöpft sind. Vorliegend ist das nicht der Fall, weshalb das Attikageschoss diese Höhe ohne weiteres überschreiten kann.

Es liegt keine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör vor. Sicherheitsvorkehrungen auf Baustellen gehören zur Bauausführung und sind von der präventiven Beurteilung des Baugesuchs nicht erfasst. Ausnahmen werden nur bei konkreten Anhaltspunkten auf eine besondere Gefährdung gemacht. Vorliegend sind die Bauarbeiten überschaubar und das betroffene Grundstück bietet genug Platz für den Baustellenverkehr. Die Nichtdurchführung des beantragten Augenscheins ist ebenfalls zulässig. Der Verzicht ist möglich, wenn die Akten - wie hier - eine hinreichende Entscheidungsgrundlage darstellen.

Die durch die zu erstellenden Sonnenkollektoren verursachte Blendwirkung ist kleiner als die Blendwirkung der direkten Sonneneinstrahlung. Vorliegend befindet sich die Blendwirkung aufgrund der guten Ausgestaltung der Sonnenkollektoren im Rahmen des Zulässigen. Entsprechend ist das Umweltschutzgesetz eingehalten.

§ 20 Abs. 1 BO Zug ist eine positive ästhetische Generalklausel, die eine architektonische Gestaltung verlangt, welche sich gut in die Umgebung einordnet. Hierfür sind topographische Gegebenheiten, die Siedlungsstruktur und die vorhanden Bauten und Anlagen sowie ihre Gemeinsamkeiten zu ermitteln. Vorliegend ist das Areal um das betroffene Grundstück sehr heterogen gestaltet. Entsprechend ordnet sich der Neubau gut in die Umgebung ein.

Der Regierungsrat erklärt schliesslich, dass die Wirkung der beantragten Auflage wegen der Dachterrasse nicht ersichtlich ist. Er prüft die Terrasse unter dem Gesichtspunkt der Bestandesgarantie und erklärt, dass die Bauherrschaft mit dem begehbaren Flachdach weder zusätzliche anrechenbare Geschossfläche beansprucht, noch Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften berührt, weil das bestehende Dach bereits nach dem geltenden Recht begehbar ausgestaltet werden konnte. Mit der geplanten Nutzung wird folglich nicht stärker vom geltenden Recht abgewichen. Das Flachdach darf entsprechend als Terrasse benutzt werden.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

40.6 Entscheid des Regierungsrats vom 31. Januar 2017 i.S. J. W.

Seit 1996 betreibt der Beschwerdeführer einen Werkplatz. Die damalige Baubewilligung war nicht mehr gültig, weshalb der Beschwerdeführer aufgefordert wurde, ein Baugesuch einzureichen. Dies tat er und beantragte darin den Gebrauch einer Brecheranlage für das Brechen von gelagertem Recyclingmaterial. Das von der Vorinstanz zur Stellungnahme eingeladene Amt für Umweltschutz (AfU) erklärte daraufhin, dass der Werkplatz mit einer dichten Deckschicht zu versehen sei und dass ein Lärmgutachten zu erstellen sei, um die Einhaltung der Planungswerte nachzuweisen. Infolgedessen lies der Beschwerdeführer ein Lärmgutachten erstellen, worin ausgeführt wurde, bei welcher Nutzung die Planungswerte nicht überschritten seien (Variante 1). Es wurden auch die häufigere Nutzung und deren Wirkungen aufgezeigt (Variante 2). Infolgedessen ersuchte der Beschwerdeführer um lärmschutzrechtliche Erleichterungen. Diese Anfrage sowie das Lärmgutachten stellte die Vorinstanz dem

AfU zu. Das AfU erklärte, dass die Variante 1 grundsätzlich zulässig sei und die Variante 2 möglicherweise mit lärmschutzrechtlichen Erleichterungen. Die Vorinstanz lehnte den Betrieb einer Brecheranlage nichtsdestotrotz ab und verfügte, dass der gelagerte Mischabbruch entfernt werden müsse. Als Begründung brachte die Vorinstanz die Überschreitung der Planungswerte und die Nichteinpassung in das Quartierbild vor. Dagegen erhebt der Beschwerdeführer Verwaltungsbeschwerde.

Der Regierungsrat stellt eine mehrfache Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör fest. Einerseits wurden dem Beschwerdeführer die Stellungnahmen des AfU nicht vorgängig zur Stellungnahme zugestellt. Dies obwohl der vorinstanzliche Entscheid im Wesentlichen auf ihnen basiert. Andererseits hat die Vorinstanz mit der Einordnungsvorschrift eine unerwartete neue Entscheidbegründung vorgebracht, ohne dass dem Beschwerdeführer das Recht zur Stellungnahme eingeräumt wurde. Da gemäss der einschlägigen BO in der betroffenen Zone auch stark störendes Gewerbe zulässig ist und es keine prägenden Ortsbildelemente in dem Quartier gibt, konnte und musste der Beschwerdeführer nicht erwarten, dass sich die Vorinstanz auf diese Einordnungsvorschrift beruft. Schliesslich wurde auch die Begründungspflicht verletzt. Es ist weder ersichtlich, inwiefern das Bauvorhaben angesichts der Zulässigkeit von stark störendem Gewerbe störend ist, noch sind die Gründe erkennbar, warum die Vorinstanz die Variante 1 verworfen hat. Die vorliegenden mehrfachen Verletzungen des rechtlichen Gehörs führen zu einer schwerwiegenden verfahrensrechtlichen Benachteiligung des Beschwerdeführers. Entsprechend ist eine Heilung des Mangels im Rechtsmittelverfahren nicht möglich und der angefochtene Entscheid muss aufgehoben und zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückgewiesen werden.

Vorliegend werden die materiellen Rügen nichtsdestotrotz geprüft. Dies um dem Vorwurf der Willkür zu entgehen. Da ansonsten – um über die Bewilligungsfähigkeit des Vorhabens Gewissheit zu erlangen – mit je separaten Verfahren die einzelnen Rügen im Rechtsmittelverfahren abgeklärt werden müssten und der Entscheid über die Verwaltungsbeschwerde so in Teilentscheide gestückelt werden würde.

Der Regierungsrat verneint die Verletzung von Ausstandspflichten, da die amtliche Mehrfachbefassung des AfU vorliegend systembedingt und damit unvermeidlich ist.

Die Beschwerde wird gutgeheissen.

40.7 Entscheid des Regierungsrats vom 7. März 2017 i.S. F. H.

Der Beschwerdeführende beantragt die Aufhebung der Baubewilligung für zwei Unterflurcontainer.

Der Anspruch auf rechtliches Gehör wurde nicht verletzt, indem die Vorinstanz auf die Durchführung eines beantragten Augenscheins verzichtete. Das ist möglich, wenn die Akten eine hinreichende Entscheidungsgrundlage darstellen. Im Baubewilligungsverfahren sind den Behörden die örtlichen Gegebenheiten angesichts der mehrheitlich kleinräumigen Verhältnisse i.d.R. bekannt. Vorliegend ist das auch der Fall, weshalb darauf verzichtet werden konnte.

Die Nennung des falschen Grundstücks im strittigen Baugesuch ist das Resultat eines offensichtlichen Versehens, da das Baugrundstück im Verlaufe des Verfahrens an ein anderes angeschlossen wurde. Der korrekte Standort ist aus dem Übersichtsplan klar ersichtlich. Dieser Fehler ist wie eine irrige Bezeichnung einer Partei zu betrachten. Er ist entsprechend als Kanzleifehler zu berichtigen und führt nicht zur Nichtigkeit der Verfügung.

Die Unterflurcontainer halten das Einordnungsgebot nach § 4 Altstadtreglement ein. Diese positive ästhetische Generalklausel verlangt, dass sich das Bauprojekt gut in die Umgebung einordnet. Vorliegend sind die Unterflurcontainer an Stelle eines ebenerdigen Parkplatzes und der darauf stehenden zehn Rollcontainern geplant. Die ersichtlichen Einwurfsäulen der Unterflurcontainern stellen zwar ein störendes Element im Gesamterscheinungsbild dar; sie sind jedoch eine klare Verbesserung zur heutigen Situation. Allerdings ist die Baubewilligung mit der Auflage zu versehen, dass die für den betroffenen Platz charakteristische Pflästerung über die Abdeckung bis an die Einwurfsäulen herangeführt werden muss.

Diese Massnahme wird von der Wegleitung des ZEBA und dem Fachbericht des Amts für Denkmalpflege und Archäologie nahegelegt. Es gibt keine triftigen Gründe – auch nicht die Mehrkosten – hiervon abzusehen. Diesbezüglich ist die Beschwerde gutzuheissen. Das Bauprojekt verstösst ausserdem nicht gegen das Denkmalschutzgesetz.

Das ISOS ist nur mittelbar über den kommunalen Nutzungsplan, nicht aber unmittelbar im Baubewilligungsverfahren von Bedeutung. Vorliegend sind die Schutzziele des ISOS im Altstadtreglement enthalten, welches mit dem Bauprojekt eingehalten ist.

Auch der Grundsatz von Treu und Glauben bzw. der Anspruch auf Schutz des berechtigten Vertrauens ist nicht verletzt, da der Beschwerdeführende gestützt auf sein Vertrauen keine Disposition getätigt hat, die ohne Nachteil nicht wieder rückgängig gemacht werden kann.

Eine systembedingte amtliche Mehrfachbefassung, die im öffentlichen Interesse liegt, ist nicht per se unzulässig. Ob eine Amtsperson tatsächlich voreingenommen erscheint, ist im Einzelfall zu entscheiden. Vorliegend geht es um ein Bauprojekt zugunsten der Allgemeinheit und es bestehen keine Anhaltspunkte für einen Interessenkonflikt.

Die öffentlich-rechtlichen Abstände sind grundsätzlich nur bei Gebäuden, nicht aber bei anderen Bauten und Anlagen einzuhalten. Unterflurcontainer gelten als Anlagen. Da keine zu schliessende Gesetzeslücke vorliegt, fehlt es vorliegend an einer gesetzlichen Grundlage für die
Durchsetzung von Grenzabständen.

Fragen des nachbarrechtlichen Grenzabstandes nach den Bestimmungen des ZGB sind zivilrechtlicher Natur und folglich von einem Zivilgericht zu beurteilen. Ausserdem regelt § 101 EG ZGB i.V.m. Art. 685 f. ZGB das Vorgehen während den Bauarbeiten, was von der (präventiven) Beurteilung des Baugesuchs nicht erfasst ist.

Beim vorliegenden Baubewilligungsverfahren sind das Reglement ZEBA, deren Anhang und

die Wegleitung des ZEBA anwendbar, wobei § 18 und § 19 Anhang Reglement ZEBA davon ausgenommen sind. Diese betreffen die Verkehrssicherheit auf öffentlichen Gemeindestrassen. Hier sind die Vorschriften des GSW anwendbar, welche wiederum auf die VSS-Normen verweisen. All diese Normen sind vorliegend erfüllt; auch § 18 und § 19 Anhang Reglement ZEBA. Zudem besteht ein erhebliches öffentliches Interesse am strittigen Bauprojekt, da die Unterflurcontainer die jetzige Situation verbessern und die Unterflurcontainer-Fahrzeuge zu keiner wesentlichen Mehrbelastung führen. Schliesslich liegt die Standortbestimmung der Abfallbewirtschaftung im Ermessen der Vorinstanz. Das ist vom Regierungsrat zu respektieren.

Vorliegend führen die Unterflurcontainer im Vergleich zu den vorhandenen Rollcontainern zu verminderten Immissionen. Auch ist bei den Unterflurcontainern nicht mit ins Gewicht fallenden Lärm-, Geruchs- und Verschmutzungsemissionen zu rechnen, solange diese regelmässig gewartet werden. Die Unterflurcontainer halten auch die umwelt- und lärmschutzrechtlichen Vorschriften ein.

Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen.

40.8 Entscheid des Regierungsrats vom 7. März 2017 i.S. E. K.

Der Beschwerdeführer beantragt die Aufhebung eines bewilligten Baugesuchs für den Neubau einer Mobilfunkanlage.

Die Anlage ist nicht gesundheitsgefährdend. Sie stimmt mit den NISV-Grenzwerten überein. Wird ein die NISV übersteigendes Schutzniveau geltend gemacht, so fällt das unter den Schutz der Persönlichkeit, was auf dem Zivilweg geltend zu machen ist.

Strittig ist eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör. Das Argument, die Vorinstanz hätte eine mündliche Verhandlung mit den Einsprechenden durchführen müssen, ist nicht stichhaltig. Es besteht keine Pflicht zur mündlichen Anhörung der Einsprechenden (§ 30d Abs. 2 V PBG). Auch die Begründungspflicht wurde nicht verletzt. Die Begründung ist ausführlich und sorgfältig. Sie hat die nötige Dichte und erlaubt es dem Beschwerdeführer, den Entscheid sachgerecht anzufechten. Aus den Erwägungen und der Zusammenfassung gehen die Argumente hervor, auf die sich die Vorinstanz gestützt hat. Weiter wurden den Einsprechenden von der Vorinstanz entscheidrelevante Stellungnahmen nicht zugestellt. Dies geschah versehentlich und führt nicht zu einer besonders schwerwiegenden Verletzung des rechtlichen Gehörs. Diese Verletzung kann geheilt werden, da der Beschwerdeführer die Möglichkeit erhält, sich vor einer Rechtsmittelinstanz mit umfassender Überprüfungsbefugnis zu äussern. Eine Rückweisung führt ausserdem zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen. Die Gehörsverletzung kann folglich geheilt werden.

Die Vorinstanz muss keine zweckmässigen Alternativstandorte für die Mobilfunkanalage evaluieren, da es keine gesetzliche Verpflichtung hierfür gibt. Das Zuger Dialogmodell zwischen den Mobilfunkanbietern und den Gemeinden stellt keine planungsrechtliche Vorschrift dar. Der Untersuchungsgrundsatz nach §§ 12 ff. VRG ist deshalb nicht verletzt.

Das Baugesuch wurde genügend profiliert und publiziert. Die Profilierung dient der Orientierung der Bevölkerung und die Details lassen sich den öffentlich aufgelegten Gesuchsunterlagen entnehmen. Dass der Beschwerdeführer seine Einsprache zielgerichtet formulieren und rechtzeitig einreichen konnte, zeigt, dass die Profilierung und Publikation ausreichend waren.

Mobilfunkanlagen sind innerhalb von Bauzonen zonenkonform, soweit sie in einem unmittelbaren Funktionsbezug zum Ort stehen, an dem sie errichtet werden, und im Wesentlichen Bauzonenland abdecken. Nachzuweisen ist, dass die Anlage der lokalen Versorgung dient und dass die Dimensionen und die Leistungsfähigkeit der Anlage dem in reinen Wohnzonen Üblichem entsprechen. Vorliegend dient die geplante Mobilfunkanlage der lokalen Grundversorgung mit Telefon- und Datendiensten und weist damit einen funktionellen Bezug zur Wohnzone auf. Die Anlage entspricht von ihren Dimensionen und ihrer Leistungsfähigkeit her der üblichen Ausstattung und ist folglich zonenkonform.

Kommunale Bau- und Zonenvorschriften wie allgemeine Ästhetikklauseln dürfen die Wahrnehmung des Versorgungsauftrags der Mobilfunkbetreiber gemäss der Fernmeldegesetzgebung nicht vereiteln oder über Gebühr erschweren. Folglich ist eine durchschnittlich dimensionierte Mobilfunkanlage unter dem Gesichtspunkt der Einordnung dann zuzulassen, sofern nicht individuelle Schutzobjekte tangiert werden oder sonst spezielle Verhältnisse vorliegen. Die strittige Mobilfunkanlage ist durchschnittlich dimensioniert und tangiert keine Schutzobjekte. Sie ordnet sich ohne weiteres in die Umgebung ein, da diese äusserst heterogen ausgestaltet ist.

Die Errichtung einer Mobilfunkanlage stellt vorliegend keine wesentliche Änderung des Arealbebauungskonzepts dar, da die Arealbebauung äusserst heterogenen ausgestaltet ist. Die Mobilfunkanlage ist eine untergeordnete Anpassung, die keine wesentlich stärkere Belastung für die Eigentümer nach § 29 Abs. 4 lit. b PBG auslöst. Sie ist normal dimensioniert, passt sich gut in die bestehende Dachaufbaute ein und hält die massgeblichen NISV-Grenzwerte ein. Sie kommt ausserdem den Eigentümern zu Gute. Es handelt sich bei der strittigen Mobilfunkanlage um eine technisch notwendige Infrastrukturbaute, mit deren nachträglicher Errichtung grundsätzlich zu rechnen ist und die als gesellschaftlich akzeptierte Begleiterscheinungen der heutigen Zivilisation betrachtet wird. Entsprechend ist die Mobilfunkanlage ohne Zustimmung der betroffenen Eigentümer bewilligungsfähig.

Der Regierungsrat äussert sich noch zu den Anlagegrenzwerten gemäss NISV, zur Berücksichtigung von Messunsicherheit und zum aktuellsten Stand der Technik bei NIS- Messung.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

40.9 Entscheid des Regierungsrats vom 14. März 2017 i.S. H. R.

Anlässlich einer Bauabnahme wurde festgestellt, dass ein Bauvorhaben nicht der rechtskräftigen Bewilligung entspricht. Entgegen der Bewilligung wurde ein Geräte- und Gewächsraum mit einem Holzofen samt Kamin ausgerüstet, wobei der Kamin bis zur Höhe der darüber liegenden Balkonbrüstung ragt. Zudem wurden die Fenster anders unterteilt und es wurden Wasser- und Elektrizitätsleitungen verlegt. Die Vorinstanz wies die nachträglich eingereichte Bau bewilligung für den Holzofen mit Kamin ab und ordnete den Rückbau an.

Der Regierungsrat stellt den Streitgegenstand fest. Diesen bildet das durch die angefochtene Verfügung geregelte Rechtsverhältnis, soweit dieses angefochten wird. Inhalt des Entscheids und der Beschwerde sind der Einbau des Holzofens mit Kamin. Aus den Akten ist aber ersichtlich, dass die Fenstereinteilungen und die Wasser- und Elektrizitätsleitungen auch nicht bewilligt wurden. Darüber hätte die Vorinstanz ebenfalls entscheiden müssen, weshalb diese Änderungen auch Gegenstand des Beschwerdeverfahrens sind. Die Änderungen an der Fenstereinteilung und die Verlegung der Leitungen sind zu bewilligen. Die Beschwerde wird insofern gutgeheissen.

Es ist strittig, ob der Holzofen überhaupt bewilligungspflichtig ist. Bauten und Anlagen sind künstlich geschaffene und auf Dauer angelegte Einrichtungen, die in fester Beziehung zum Erdboden stehen und geeignet sind, die Vorstellung über die Nutzungsordnung zu beeinflussen. Massstab für die Durchführung eines Baubewilligungsverfahrens ist die Frage, ob mit der Realisierung der Baute oder Anlage so wichtige räumliche Folgen verbunden sind, dass ein Drittinteresse an einer vorgängigen Kontrolle besteht. Vorliegend ist der Chromstahl-Kamin des Holzofens von aussen gut sichtbar und die Umgebung wird erheblich verändert. Auch stellen sich mit einer Holzfeuerung Fragen des Brandschutzes und der Luftreinhaltung. Der Ofen mit Kaminanlage unterliegt folglich der Baubewilligungspflicht.

Der Regierungsrat prüft die Frage, ob die betroffene Überbauung eine Arealbebauung ist, was er bejaht. Entsprechend sind die Vorschriften über die Arealbebauung anwendbar.

Weiter ist fraglich, ob der erstellte Raum Wohn- und Gewerbezwecken dienen kann und somit Ausnützung konsumiert. Für die Anrechenbarkeit an die Ausnützungsziffer ist massgeblich, ob ein Raum baulich einem Wohn- und Gewerbezweck dienen kann. Der strittige Ofen verfügt über eine Wärmespeicherung, die eine Beheizung des Raums ermöglicht. Auch die Raumgrösse, die Fensterflächen und die natürliche Belichtung sprechen für die Möglichkeit der Nutzung zu Wohn- oder Gewerbezwecken und somit für die Anrechenbarkeit. Da die Liegenschaft des Beschwerdeführers Teil einer Arealbebauung ist, muss er nachweisen, dass sich alle der Arealbebauung unterstehenden Grundeigentümerschaften über die Aufteilung der Ausnützungsreserve geeinigt haben. Die Reserve steht nämlich allen Eigentümern zu. Eine solche Einigung wurde vorliegend nicht nachgewiesen. Entsprechend wird die Frage, ob überhaupt eine Ausnützungsreserve vorhanden ist, offengelassen.

Die Kaminanlage stellt zudem eine wesentliche Änderung des mit der Arealbebauung verfolgten Gestaltungskonzepts dar, für welche der Beschwerdeführer nicht das Einverständnis von mindestens einer Dreiviertelmehrheit der betroffenen Eigentümer hat.

Der Beschwerdeführer kann sich vorliegend nicht auf den Anspruch der Gleichbehandlung im Unrecht berufen, weshalb keine Verletzung vom Grundsatz des Willkürverbots vorliegt.

Schliesslich wird die Anordnung der Wiederherstellung bestätigt, da der Beschwerdeführer nicht gutgläubig ist. Die baulichen Änderungen wurden nicht bewilligt. In der ursprünglichen Baubewilligung wurde zudem darauf hingewiesen, dass Abweichungen von den genehmigten Plänen der Behörde erneut einzureichen sind. Der Rückbau ist auch verhältnismässig.

Gegen den Beschwerdeführer wird Strafanzeige erstattet, da er ohne Baubewilligung bauliche Arbeiten ausgeführt hat und somit ein Verstoss gegen das formelle Baurecht und § 70 PBG vorliegt. Das

Opportunitätsprinzip greift vorliegend nicht, da das Verschulden des Beschwerdeführers nicht mehr geringfügig ist.

Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen.

40.10 Entscheid des Regierungsrats vom 21. März 2017 i.S. A. und G. D.

Der Gemeinderat erteilte die Baubewilligung zum Abbruch zwei bestehender Einfamilienhäuser und den Neubau eines Einfamilienhauses samt Nebengebäude im Sinne einer klassizistischen, doppelachsialen Landvilla. Dagegen wurde Beschwerde erhoben. Die Beschwerdeführenden machen geltend, das Bauprojekt ordne sich nicht besonders gut in die Umgebung ein. Ausserdem sei ihr Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt worden, indem die Vorinstanz den Entscheid nicht begründe und ein Gutachten nicht berücksichtige. Diese willkürliche Beweiswürdigung widerspreche dem Vertrauensschutz nach Art. 9 BV.

Dem angefochtenen Entscheiden ist zu entnehmen, dass sich die Vorinstanz wegen der Einordnung des Bauprojekts von diversen Stellungnahmen und Gutachten leiten liess. Sie hat mit der erforderlichen Begründungsdichte die in der Einsprache vorgebrachten Punkte abgehandelt. Dabei ist es unerheblich, ob ihre Argumente aus den Erwägungen oder der Zusammenfassung hervorgehen. Vorliegend ist eine sachgerechte Anfechtung möglich. Eine allfällige Verletzung des rechtlichen Gehörs hätte zudem im vorliegenden Verfahren geheilt werden können, zumal der Regierungsrat volle Kognition hat, eine allfällige Verletzung nicht ausserordentlich schwer gewesen wäre und die Rückweisung der Sache an die Vorinstanz zu einem formalistischen Leerlauf führen würde.

Die Verweigerung der Baubewilligung kommt grundsätzlich einer Einschränkung der Eigentumsgarantie gleich, was nur unter den Voraussetzungen von Art. 36 BV möglich ist. Da die baulichen Möglichkeiten durch eine Ästhetikklausel nur in einzelnen Punkten eingeschränkt werden, belasten Einordnungsvorschriften den Betroffenen grundsätzlich nicht besonders schwer. Vorliegend befindet sich das Bauprojekt innerhalb des BLN-Gebiets «Zugersee» und grenzt an ein ISOS-Gebiet an. Die entsprechenden Schutzanliegen sind bereits als Anliegen des Natur- und Heimatschutzes im Rechtsetzungsverfahren des Zonenplans und der BO Risch berücksichtigt. Deren Überprüfung ist nur ausnahmsweise als akzessorische Überprüfung im Anwendungsfall zulässig. Hierfür sind die Voraussetzungen vorliegend nicht erfüllt.

Die Umgebung des Bauprojekts ist sehr heterogen ausgestaltet. Es kann nichts Ortstypisches ausgemacht werden und die Umgebung ist nur wenig empfindlich. Die Meinung der Vorinstanz, dass sich das Bauvorhaben unter Auflagen und Bedingungen sehr gut in das Orts- und Landschaftsbild eingliedert, ist vertretbar. Das gilt umso mehr, da die Bauherrschaft bei Verweigerung der Baubewilligung ein besonderes Sonderopfer darstellt, das einen schwerwiegenden Eingriff in ihre Eigentumsgarantie nach Art. 26 BV erleidet. Hierfür reicht die Einordnungsvorschrift gemäss § 14 BO Risch als gesetzliche Grundlage nicht aus. Es besteht auch kein anderes einschlägiges Recht, das diesen Eingriff rechtfertigen würde.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

40.11 Entscheid des Regierungsrats vom 4. April 2017 i.S. T. A. und Konsorten

Die Beschwerdeführerenden verlangen die Aufhebung der Baubewilligung für eine temporäre Asylsiedlung. Sie stellen ausserdem ein Ausstandsbegehren für die Direktorin des Innern.

Auf zwei der Verwaltungsbeschwerden wird nicht eingetreten, da die betroffenen Beschwerdeführer nicht beschwerdebefugt sind. Beschwerdebefugt sind Personen dann, wenn sie unmittelbar persönlich und besonders, d.h. stärker als die Allgemeinheit, in ihren eigenen schutzwürdigen Interessen berührt sind. Verlangt werden eine spezifische Beziehungsnähe zur Streitsache und ein praktischer Nutzen aus der Aufhebung oder Änderung des Entscheids. Dabei spielt in der Praxis die räumliche Distanz zum

Bauvorhaben eine Rolle. Bei grösseren Entfernungen als 100 m muss eine Beeinträchtigung aufgrund der konkreten Gegebenheiten glaubhaft gemacht werden. Bei Asylzentren hat das Bundesgericht entschieden, dass ein in 150 bis 200 m von einem geplanten Asylzentrum entfernt wohnender Beschwerdeführer besonders betroffen ist, der hauptsächlich ideelle Immissionen geltend macht. Das sind beispielsweise Einwirkungen, die das seelische Empfinden verletzen bzw. unangenehme psychische Eindrücke erwecken. Vorliegend wohnen zwei der Beschwerdeführenden mehr als 350 m vom strittigen Asylzentrum entfernt, haben keinen Sichtkontakt zum Projekt und sind folglich nicht mehr als die Allgemeinheit betroffen. Entsprechend sind diese Beschwerdeführenden nicht beschwerdebefugt. Weiter hat die Vorinstanz bei einem Beschwerdeführer die Einspracheberechtigung zu Unrecht verneint, da bei ihm das Kriterium der Sichtverbindung nicht allein ausschlaggebend ist. Das führt vorliegend aber nicht zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids und zur Rückweisung der Angelegenheit an die Vorinstanz, da das offensichtlich einem formalistischem Leerlauf gleichkommen würde.

Ausstandsregeln sollen die objektive Prüfung einer Sach- oder Rechtslage durch eine unparteiische und unvoreingenommene Behörde gewährleisten. Wenn also Umstände bestehen, die das Misstrauen in die Unbefangenheit und damit in die Unparteilichkeit der Amtsperson objektiv rechtfertigen, liegen Ausstandsgründe vor. Auf das subjektive Empfinden der Partei, welche die Befangenheit behauptet, kommt es nicht an. Es ist stets der Einzelfall zu prüfen. Vorliegend hat sich die Direktorin des Innern dahingehend geäussert, dass sie die erteilte Baubewilligung für eine temporäre Asylsiedlung zur Kenntnis genommen hat und hofft, dass sich das Bauvorhaben auch realisieren lässt. Diese Aussage machte die Direktorin des Innern im Rahmen ihrer politischen Funktion zu einer öffentlichen Aufgabe des Kantons. Sie schafft dadurch keinen Ausstandsgrund. Ebenso wenig stellt eine amtliche Mehrfachbefassung, welche systembedingt ist, einen Ausstandgrund dar. Entsprechend hat die Direktorin des Innern weder ein persönliches Interesse an der zu behandelnden Sache noch hat sie aufgrund ihrer Funktion oder ihrer Äusserung den Anschein der Befangenheit erweckt.

Auf zwei der Verwaltungsbeschwerden wird nicht eingetreten. Das Ausstandsbegehren wird abgewiesen.

40.12 Entscheid des Regierungsrats vom 6. April 2017 i.S. U. R.

Die Beschwerdeführerin beantragt das Zurückbauen eines nachträglich bewilligten und bereits erstellten Bauprojekts aufgrund der dadurch entstehenden Einschränkung ihrer Aussicht. Die Neubauten würden zudem auch nicht ins Landschaftsbild oder zum Gebäude passen.

Die Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführerin ist nicht gegeben, da diese im Verlauf des Verfahrens rund 1,5 km von ihrem ursprünglichen Wohnort weggezogen ist. Da die Beschwerdeführerin von dort keine Sichtverbindung zum nachträglich bewilligten Bauprojekt hat, ist sie nicht «besonders berührt» und hat auch kein «schutzwürdiges Interesse» an der Aufhebung oder Änderung des angefochtenen Entscheids. Folglich ist die materielle Beschwer gemäss § 41 Abs. 1 VRG nicht gegeben.

Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.

40.13 Entscheid des Regierungsrats vom 11. April 2017 i.S. T. A. und Konsorten

Die Beschwerdeführerenden verlangen die Aufhebung der Baubewilligung für eine temporäre Asylsiedlung und stellen ein Ausstandsbegehren. Letzteres wird im Regierungsratsentscheid vom 4. April 2017 i.S. T. A. und Konsorten behandelt. Die Beschwerden werden zusammengelegt, da sie sich gegen dasselbe Bauprojekt richten und dieselben Rügen enthalten.

Auf zwei der Verwaltungsbeschwerden wird nicht eingetreten, da die Beschwerdeführenden nicht beschwerdebefugt sind. Da sie auch den Erlass aufsichtsrechtlicher Massnahmen verlangen, werden diese Beschwerden als Aufsichtsbeschwerden an die Hand genommen.

Das rechtliche Gehör ist nicht verletzt, da die Vorinstanz den Begründungsanforderungen vollumfänglich

nachgekommen ist. Die Berücksichtigung der massgeblichen Rechtsprechung und Lehre ist nicht Frage der Begründung, sondern Gegenstand der materiellen Beurteilung.

Die Beschwerdeführenden rügen, dass mit dem geplanten Asylzentrum eine Bundesaufgabe vorliege und folglich Art. 6 NHG und die Erhaltungs- und Schutzziele des ISOS unmittelbar angewendet werden müssen. Entsprechend müsse zwingend ein Bauabschlag verfügt werden. Ausserdem sei ein Gutachten nach Art. 7 NHG einzuholen. Die Frage, ob der Bau einer Asylunterkunft eine Bundesaufgabe ist, wurde vom Regierungsrat offengelassen. Bei der betroffenen Umgebung erschöpfen sich die Schutzanliegen des ISOS nicht in einem vollständigen Bauverbot, sondern in der Freihaltung von bestimmten Sichtachsen. Diese sind durch das strittige Asylzentrum nicht beeinträchtigt. Selbst wenn dieses die Schutzanliegen beeinträchtigt, liegt nur ein leichter Eingriff vor, da das geplante Bauvorhaben bloss mit geringfügigen Nachteilen verbunden ist. Entsprechend genügt eine einfache Interessenabwägung, die wegen des ausgewiesenen Bedarfs für das Asylzentrum und der peripheren Positionierung auf dem Gelände sowie der zeitlichen Befristung zu Gunsten des Bauprojekts ausfällt. Weiter ist die Begutachtung durch eine eidgenössische Kommission vorliegend nicht zwingend erforderlich. Schliesslich konkretisiert die Bauordnung auf kommunaler Ebene die Anliegen des Natur- und Heimatschutzes, womit folglich die Schutzanliegen des ISOS genügend berücksichtigt sind. Entsprechend wurde vorliegend weder das ISOS noch das NHG verletzt.

Weiter ordnet sich die strittige Wohnbaute hinsichtlich Grösse, Lage, Gestaltung und Oberfläche gut ins bestehende Orts-, Quartier- und Strassenbild ein. Auch auf das im ISOS verzeichnete Objekt «Spinnerei an der Lorze» nimmt das Bauprojekt genügend Rücksicht. Entsprechend sind sowohl der Umgebungsschutz nach § 29 Denkmalschutzgesetz sowie das Einordnungsgebot nach § 12 BO Baar eingehalten. Dies wurde von der Vorinstanz und dem Amt für Denkmalpflege und Archäologie hinreichend erläutert, wobei von der Stellungnahme des Amts für Denkmalpflege und Archäologie als Fachbeurteilung nur aus triftigen Gründen abgewichen werden darf. Zudem steht der Vorinstanz bei der Einordnungsfrage ein erheblicher Ermessensspielraum zu, den der Regierungsrat grundsätzlich zu respektieren hat.

Die Beschwerdeführenden bringen vor, für das strittige Asylzentrum bestehe eine Bebauungs- und Arealbebauungsplanpflicht, welche nicht beachtet worden sei und der einschlägige Quartiergestaltungsplan sei nichtig. Diese Argumente laufen ins Leere. Im Jahr 2005 wurde die rechtskräftige Ortsplanungsrevision durchgeführt, welche vorliegend nicht akzessorisch angefochten werden kann. Entsprechend lässt die BO Baar es korrekterweise zu, eine Bebauungsplanpflicht abzulösen, wenn unter anderem die Grundeigentümerschaften bereit sind, mit der Gemeinde auf freiwilliger Basis das Freiflächenkonzept des Quartiergestaltungsplans grundeigentümerverbindlich privatrechtlich zu regeln und mit einer Überbindungsklausel auf allfällige Rechtsnachfolgende zu übertragen. Das ist für das betroffene Areal mit dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrags und der Festsetzung eines Quartiergestaltungsplans geschehen. An diesem Quartiergestaltungsplan bestehen keine Mängel, die zu seiner Nichtigkeit führen, basiert er doch auch den bestehenden rechtskräftigen Zonen- und Richtplänen. Schliesslich besteht seit Ende 2016 keine Arealbebauungsplanpflicht mehr, weshalb die Bewilligungsfähigkeit des strittigen Bauvorhabens nicht von der Einreichung eines Arealbebauungsplans abhängig gemacht werden darf. Diese Regelung nach § 29 Abs. 1 PBG geht anderslautenden kommunalrechtlichen Bestimmungen vor. Entsprechend wird nicht geprüft, ob die von der Vorinstanz gewährte Ausnahme von der Arealbebauungsplanpflicht in Form einer befristeten Baubewilligung rechtlich zulässig ist oder nicht.

Der Regierungsrat äussert sich weiter unter anderem zur Befristung der Baubewilligung, zur Gewässerabstandslinie Mühlebach, zur Wertverminderung der Nachbarliegenschaft, zu den Autoabstellplätzen und der Möglichkeit gemäss Quartiergestaltungsplan eine Tiefgarage zu bauen, zur Farbgebung sowie zum Sicherheitskonzept und der Kostenbefreiung.

Auf zwei der Verwaltungsbeschwerden wird nicht eingetreten, aber sie werden als Aufsichtsbeschwerden entgegen und an die Hand genommen. Ihnen wird in materieller Hinsicht nicht stattgegeben. Die anderen

Verwaltungsbeschwerden werden abgewiesen.

40.14 Entscheid des Regierungsrats vom 2. Mai 2017 i.S. T. und H. K.

Die Beschwerdeführenden verlangen die Aufhebung der Baubewilligung für eine Multifunktionsanlage, eventualiter die Anordnung von Bedingungen und Auflagen, da die Anlage die lärmschutzrechtlichen Vorschriften nicht einhalten würde. Sie machen geltend, ihr Anspruch auf rechtliches Gehör sei verletzt worden, indem die Vorinstanz auf ein unsubstantiiertes Gutachten abgestellt und sich nicht mit ihren Einwendungen auseinandergesetzt habe.

Im strittigen Gutachten wird festgehalten, dass die Multifunktionsanlage die lärmschutzrechtlichen Grenzwerte unterschreitet. Als Entscheidungshilfen werden die vom BAFU publizierte Vollzugshilfe zur Beurteilung des Lärms von Sportanlagen und die deutsche Sportanlagenlärmschutzverordnung herangezogen. Der Regierungsrat erklärt, dass dieses Vorgehen bundesrechtskonform und folglich nicht zu beanstanden ist. Die angefochtene Baubewilligung thematisiert das Gutachten zudem genügend und die Überlegungen der Vorinstanz sind klar ersichtlich. Da die Beschwerdeführenden eine sachgerechte Beschwerde einreichen konnten, ist ihr Anspruch auf rechtliches Gehör nicht verletzt.

Auch das Vorsorgeprinzip ist eingehalten. Danach sind Emissionen im Rahmen der Vorsorge so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Vorliegend sind die bereits bestehenden Massnahmen zur vorsorglichen Begrenzung des Lärms verhältnismässig und ausreichend. Weitere Massnahmen, insbesondere auch die Reduktion der Öffnungszeiten, sind wirtschaftlich nicht tragbar. Dabei spielt auch die Tatsache mit, dass die lärmschutzrechtlichen Grenzwerte deutlich unterschritten werden und dass das Interesse der Anwohnenden entsprechend zu relativieren ist.

Der Regierungsrat wies ausserdem den Antrag der Beschwerdeführenden zurück, wonach die Anforderungen an die Multifunktionsanlage gemäss der Empfindlichkeitsstufe II und nicht gemäss der Empfindlichkeitsstufe III zu beurteilen sind, in welcher sich das strittige Bauvorhaben befindet. Da dies eine Überprüfung des rechtskräftigen Zonenplans zur Folge hätte, gilt es wie eine akzessorische Anfechtung im Baubewilligungsverfahren. Eine solche Anfechtung ist nur in Ausnahmefällen zulässig. Vorliegend ist eine Ausnahme zu verneinen.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

40.15 Entscheid des Regierungsrats vom 23. Mai 2017 i.S. J. und S. S. und Konsorten

Für das Gebiet Buonas in der Gemeinde Risch gibt es einen Zonenplan aus dem Jahr 1974, der Zonenbaulinien enthält. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision im Jahre 2005 sollten die Zonenbaulinien Buonas von 1974 in dem neuen Zonenplan aufgenommen werden. Der Regierungsrat versagte jedoch die Genehmigung für die im Zonenplan aufgeführten Baulinien Buonas aus formellen Gründen und strich diese. Dieser Entscheid erwuchs unangefochten in Rechtskraft. 2012 wurde der Baulinienplan für das Gebiet Buonas neu ausgearbeitet und beschlossen. Dagegen reichten diverse Beschwerdeführenden Einsprachen ein, auf welche die Vorinstanz nicht eintrat bzw. welche sie abwies. Einige der Beschwerdeführenden erheben in der Folge Beschwerde und beantragen unter anderen, die ersatzlose Aufhebung der neu festgelegten Baulinien eventualiter ihre Verschiebung.

Zunächst vereint der Regierungsrat die verschiedenen Verfahren. Auch tritt er auf eine Beschwerde nicht ein, da dieser Beschwerdeführende nicht am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen hat.

Gemäss Antrag der Gemeinde Risch hätte im Jahre 2005 der Zonenplan aus dem Jahr 1974 in die Bauordnung und den Zonenplan von 2005 integriert werden sollen. Der Regierungsrat hat dies aber aus formellen Gründen nicht genehmigt. Zudem wurde mit dem Inkrafttreten der Ortsplanungsrevision 2005 das bisherige Recht aufgehoben, da es in der Bauordnung von 2005 eine Regelung gibt, die die vor Inkrafttreten dieser Bauordnung rechtsgültige Bauordnung und den Zonenplan sowie alle der Bauordnung

widersprechenden gemeindlichen Erlasse aufhebt. Entsprechend ist auch die Bauordnung Buonas mit ihren Planungsmitteln von 1974 aufgehoben, weshalb die Baulinien von 1974 in Buonas seit 2005 nicht mehr gelten.

Der Regierungsrat erklärt, dass Baulinien als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen einen Eingriff in die Eigentumsgarantie darstellen. Vorliegend besteht für die Baulinien aber ein ausserordentlich grosses öffentliches Interesse, namentlich der Ortsbild-, Landschafts- und Aussichtsschutz. Bei letzterem geht es nicht bloss um den «Blick auf den Zugersee», sondern um die Aussicht auf alle Teile des BLN-geschützte Ufergebiets samt allen dort im Inventar der schützenswerten Denkmäler aufgeführten Objekte. Den privaten Interessen der Beschwerdeführenden kommt hier nur wenig Gewicht zu, da diese Interessen auf der Ausnutzung eines formellen Fehlers der Vorinstanz basieren. Sie wollen rechtlich so gestellt werden, als hätte die Vorinstanz die Baulinien Buonas 1974 im Jahr 2005 aus in der Sache liegenden Gründen definitiv aufgehoben und nicht der Regierungsrat wegen eines formellen Fehlers. Die privaten Interessen sind nur bei einem Beschwerdeführer anders zu werten, da die Vorinstanz bei ihm das berechtigte Vertrauen geweckt hat, dass sie als zuständige Planungsbehörde eine teilweise Verlängerung der Baulinie anstrebt. Bei einem solchen Vorgehen muss die Vorinstanz aber auch die Rechte von weiteren Betroffenen wahren. Entsprechend muss sie nach Eintritt der Rechtskraft des vorliegenden Entscheides das korrekte Verfahren zur Festsetzung von Baulinien einleiten.

Auf eine Beschwerde wird nicht eingetreten, zwei werden abgewiesen und eine wird insofern gutgeheissen, als die Vorinstanz verpflichten wird, ein Verfahren zur Verlängerung einer Baulinie einzuleiten.

40.16 Entscheid des Regierungsrats vom 23. Mai 2017 i.S. R. W.

In einem separaten Verfahren entschied das Verwaltungsgericht eine Primarschule nicht wie eine Kindertagesstätte als Wohnnutzung zu qualifizieren und widerrief entsprechend die erteilte Baubewilligung. Während der laufenden Rechtsmittelfrist wurden für die Nutzung derselben Liegenschaften als Kindertagesstätte und Primarschule drei neue Baugesuche eingereicht, welche die Vorinstanz bewilligte. Der Beschwerdeführer hatte keine Kenntnis über die neuen Baugesuche und verpasste die Einsprachefrist. Dagegen reicht er diverse Beschwerden ein und beantragt die Wiederherstellung der Frist sowie die Aufhebung der Baubewilligungen für die Nutzung der zwei benachbarten Liegenschaften als Kindertagesstätte und Primarschule. Ausserdem beantragt der Beschwerdeführer die Vollstreckung des Verwaltungsgerichtsurteils. Das Verwaltungsgericht überwies das entsprechende Gesuch an den Regierungsrat.

Mehrere separat eingeleitete, hängige Verfahren können zu einem einzigen Verfahren zusammenführt und die gestellten Begehren im Rahmen eines einzigen Rechtsprechungsakts gemeinsam beurteilt werden. Die Verfahrensvereinigung muss zweckmässig sein, wie es hier der Fall ist. Entsprechend werden die drei Beschwerden gegen die Baubewilligungen, das Wiederherstellungsgesuch betreffend die Einsprachefrist und das Gesuch um Urteilsvollstreckung vom Regierungsrat zu einem Verfahren vereinigt.

Die neuen Baugesuche wurden eingereicht, nachdem das Verwaltungsgerichtsurteil vorlag und die Rechtmittelfrist bereits seit einem Monat lief. Das Verwaltungsgerichtsurteil lässt Raum für neue Baugesuche, indem darin festgehalten wird, dass es baurechtliche Hürden gibt, die von der Vorinstanz nicht geprüft worden sind. Entsprechend musste der Beschwerdeführer damit rechnen, dass nach der Eröffnung des Verwaltungsgerichtsurteils neue Baugesuche eingereicht werden können. Dies umso mehr, als nur die Nutzung als Primarschule nicht zonenkonform ist, nicht aber die Nutzung als Kindertagesstätte. Überdies besteht mangels gesetzlicher Grundlage keine Informationspflicht der Baubewilligungsbehörde über neu eingereichte Baugesuche zu informieren, nachdem das laufende Rechtsmittelverfahren beendet ist bzw. nach der Urteilsfällung. Es kommt hinzu, dass das Verwaltungsgerichtsurteil direkt vollstreckbar ist, da einer allfälligen Bundesgerichtsbeschwerde keine aufschiebende Wirkung zukommt. Entsprechend muss es den Bauherren möglich sein, neue allenfalls bewilligungsfähige Baugesuche während der Rechtsmittelfrist einzureichen. Da die neuen Baugesuche ausserdem in drei Amtsblattausgaben publiziert

wurden, war es dem Beschwerdeführer und seinem Rechtsvertreter möglich und auch zumutbar, von den Baugesuchen Kenntnis zu nehmen. Folglich ist der Antrag auf Wiederherstellung der Einsprachefrist abzuweisen.

Da der Beschwerdeführer nicht am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen hat und die Einsprachefrist nicht wiederhergestellt wird, ist auf die übrigen drei Beschwerden gegen die neuen Baubewilligungen nicht einzutreten. Diese werden ausserdem auch nicht als Aufsichtsbeschwerden an die Hand genommen.

Das Gesuch des Beschwerdeführers auf Vollstreckung des Verwaltungsgerichtsurteils ist bereits erfüllt. Da die neuen Baugesuche, wie vom Verwaltungsgerichtsurteil aufgezeigt, bisher ungeklärte Punkte behandeln, halten sie sich an das Gerichtsurteil.

Einer allfälligen Beschwerde wird die aufschiebende Wirkung entzogen, da der Beschwerdeführer nicht Partei im vorinstanzlichen Verfahren war und es für die betroffenen Personen unzumutbar ist, ständig mit der Einstellung des Schulbetriebs rechnen zu müssen.

Die Beschwerde betreffend Wiederherstellung der Einsprachefrist wird abgewiesen. Auf die drei Beschwerden gegen die Baubewilligungen wird nicht eingetreten.

40.17 Entscheid des Regierungsrats vom 4. Juli 2017 i.S. E. B.

Der Beschwerdeführer reicht gegen die Vorinstanz Rechtsverzögerungsbeschwerde ein, da diese es unterlassen habe, eine Bauanfrage bezüglich Baureife eines Grundstücks mit einem anfechtbaren Entscheid zu beantworten. Stattdessen erklärt die Vorinstanz, um den Erlass eines anfechtbaren Entscheids zu bewirken, müsse ein konkretes Bauvorhaben oder ein Bauermittlungsgesuch eingereicht werden.

Das Verfahren vor der Vorinstanz war zum Zeitpunkt der Beschwerdeeinreichung bereits abgeschlossen. Die Rechtsverzögerungsbeschwerde ist deshalb als Rechtsverweigerungsbeschwerde zu behandeln. Die unrichtige Bezeichnung eines Rechtsmittels, unter Einhaltung der übrigen Eintretensvoraussetzungen, darf dem Beschwerdeführer nicht schaden.

Auch die falsche Bezeichnung eines Gesuchs darf dem Gesuchsteller nicht schaden. Der Beschwerdeführer hat die Bauanfrage an die Vorinstanz gerichtet und explizit einen anfechtbaren Entscheid verlangt. Folglich entspricht die Bezeichnung als Bauanfrage nicht dem tatsächlichen Willen des Beschwerdeführers. Die Vorinstanz hätte die Anfrage als Bauermittlungsgesuch an die Hand nehmen müssen.

Ein Bauermittlungsgesuch bezweckt den Vorentscheid einer Behörde zu einer einzelnen, klar umschriebenen Frage zu einem Bauvorhaben. Dabei sind der Behörde alle Unterlagen einzureichen, die zur Beantwortung der Frage erforderlich sind. Vorliegend war die Frage unklar, ob ein Grundstück ausreichend erschlossen und somit baureif ist. Der Beschwerdeführer unterliess es, der Vorinstanz die erforderlichen Unterlagen bezüglich eines klar umschriebenen Bauprojekts einzureichen. Da der Beschwerdeführer aber grundsätzlich einen Anspruch auf die Behandlung seines Gesuchs hat, auch wenn dieses unvollständig ist, hätte die Vorinstanz unter Androhung von Nichteintreten eine Frist zur Nachreichung der für die Beantwortung des Gesuchs erforderlichen Unterlagen ansetzen müssen.

Da auch alle anderen Voraussetzungen der Rechtsverweigerungsbeschwerde erfüllt sind, ist die Beschwerde insofern gutzuheissen, als die Vorinstanz angewiesen wird, die Eingabe des Beschwerdeführers als Bauermittlungsgesuch an die Hand zu nehmen und eine angemessene Nachfrist zur Einreichung der für die Beantwortung erforderlichen Unterlagen anzusetzen.

Die Beschwerde wird gutgeheissen.

40.18 Entscheid vom 11. Juli 2017 i.S. P. und N. J.

Die Beschwerdeführenden beantragen die Aufhebung der Bewilligung für den Abbruch und den Neubau von Mehrfamilienhäusern mit Autoeinstellhalle in Arealbauweise.

Der Regierungsrat führt aus, dass sich die Behörde aufgrund der Begründungspflicht nicht zu allen Rechtsvorbringen der Parteien äussern müsse, sondern sich vielmehr auf jene für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken könne. Je grösser der Entscheidungsspielraum der Behörde und je komplexer die Sach- und Rechtslage sei, desto höher seien die Anforderungen an die Begründungspflicht. Eine Begründung sei dann ausreichend, wenn sie den Rechtsuchenden erlaube, einen Entscheid anzufechten und der Rechtsmittelinstanz Grundlage für eine sachgerechte Prüfung biete. Vorliegend hätten die Beschwerdeführenden lediglich pauschal behauptet, dass der vorinstanzliche Entscheid nur summarisch begründet worden sei. Die Vorinstanz habe die verschiedenen Rügen der Beschwerdeführenden einzeln abgehandelt und es sei ersichtlich, auf welche Argumente sich der Entscheid stütze. Die Begründungspflicht sei deshalb nicht verletzt.

Der Entscheid darüber, ob ein Augenschein durchgeführt werde, stehe im pflichtgemässen Ermessen der anordnenden Behörde. Die Pflicht zur Durchführung bestehe nur dann, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise überhaupt nicht abgeklärt werden könnten. Im Baubewilligungsverfahren dränge sich ein Augenschein weniger häufig auf, da den Behördenmitgliedern die örtlichen Gegebenheiten angesichts der mehrheitlich kleinräumigen Verhältnisse in der Regel bekannt seien. Für das Vorgängerprojekt sei an derselben Stelle und in Anwesenheit der Vorinstanz bereits ein Augenschein durchgeführt worden, weshalb der Verzicht auf den beantragten Augenschein vertretbar erscheine.

Bei Gebäuden mit Schrägdach zähle gemäss § 8 Abs. 3 V PBG das Dachgeschoss als Vollgeschoss, sofern der Kniestock – gemessen ab OK des Dachgeschossbodens bis OK Fusspfette – mehr als 50 cm betrage. Vorliegend handle es sich nicht um ein herkömmliches Schräg- oder Giebeldach, sondern vielmehr um eine zweistöckige Dachkonstruktion, welche auf zwei Geschossen voll nutzbar sei. Da nur ein einziges privilegiertes Dachgeschoss bestehen könne, seien alle unter dem obersten Geschoss liegenden Geschosse als Vollgeschosse zu behandeln. Folglich seien gemäss § 16 Abs. 2 lit. b V PBG nur die 2. Dachgeschosse bzw. die Zimmer im Dachstock der Mehrfamilienhäuser privilegiert und damit nicht zur Ausnützung zu zählen. Da die Geschossflächen der 1. Dachgeschosse anzurechnen seien, werde die maximal zulässige Ausnützung nicht eingehalten. Eine Ausnahme von Bauvorschriften betreffend der Baudichte (Ausnützung) gäbe es nicht. Die Vorinstanz habe das vorliegende Bauprojekt deshalb zu Unrecht bewilligt.

Die Beschwerde wird gutgeheissen und die angefochtene Baubewilligung wird aufgehoben.

40.19 Entscheid des Regierungsrats vom 4. Juli 2017 i.S. S. B./S. und Konsorten

Die Beschwerdeführenden beantragen die Aufhebung einer Baubewilligung für den Abbruch bestehender Gebäude und den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 12 Wohnungen, einer Tiefgarage im Untergeschoss mit 17 Parkplätzen und 6 ungedeckten Aussenparkplätzen.

Die Vorinstanz hat es unterlassen in Bezug auf die private Erschliessung sowie den Einmündungsbereich in die öffentliche Strasse die einschlägigen VSS-Richtlinien anzuwenden. Dies obwohl sie nach kantonalem und kommunalen Recht im Sinne der Regeln der Technik verbindlich sind. Vorliegend verletzt die Einfahrt zur Tiefgarage die VSS-Norm SN 640 291a, da der vorgesehene Rampenübergang von der Tiefgarageneinfahrt auf die Gubelstrasse ein zu grosses Gefälle aufweist. Zudem sind die Sichtverhältnisse bei der Ausfahrt der Tiefgarage auf die Gubelstrasse nicht mit den VSS-Normen SN 640 050 und SN 640 273a kompatibel. Auch ist gemäss der Knotengeometrie ersichtlich, dass die Befahrbarkeit der Tiefgarage nur gewährleistet ist, wenn Fahrmanöver auf der Gubelstrasse ausgeführt werden. Damit wird § 7 Abs. 1 BO Menzingen verletzt. Entsprechend muss das Bauprojekt überarbeitet werden. Da wesentliche Änderungen anstehen, muss die Bauherrschaft der Vorinstanz ein abgeändertes Baugesuch einreichen, welches erneut auszuschreiben und öffentlich aufzulegen ist.

Aus Verfahrensökonomiegründen und weil die Bauherrschaft ein schutzwürdiges Interesse daran hat, dass die Bewilligungsfähigkeit ihres Bauvorhabens umfassend beurteilt wird, sind die weiteren Rügen der Beschwerdeführenden ebenfalls zu prüfen.

Die Vorinstanz hat es pflichtwidrig unterlassen, das Bauprojekt auch behindertenrechtlich im Sinne von § 10a Abs. 2 PBG und § 25 Abs. 1 V PBG zu prüfen. Das ist beim überarbeiteten Projekt nachzuholen. In Betracht fällt hier die SN 521 500.

Die hinreichende Erschliessung des Bauvorhabens ist nach Eingang des neuen Baugesuchs im Hinblick auf die Anbindung der Tiefgarage an die Gubelstrasse erneut zu prüfen.

Ästhetikklauseln haben im Verhältnis zu anderen Bauvorschriften eine selbständige Bedeutung. Vorliegend beinhaltet § 10 BO Menzingen eine allgemeine positive ästhetische Generalklausel. Diese verlangt eine architektonische Gestaltung, die sich gut in die Umgebung einordnet. Bei einer Verweigerung der Baubewilligung für das strittige Bauprojekt liegt eine Einschränkung der Eigentumsgarantie vor, die nur nach Art. 36 BV zulässig ist. Dabei belastet die Pflicht zur Einhaltung von Ästhetikklauseln die Eigentümerschaft nicht besonders schwer, da dadurch die baulichen Möglichkeiten nur punktuell strittig sind. Die Frage der guten Gesamtwirkung muss im Einzelfall geprüft werden. Dabei steht der Behörde ein grosser Ermessensspielraum zu. Die Umgebung der Bauparzelle ist sehr heterogen bebaut und es gibt keine Schutzobjekte, weshalb die Umgebung nur wenig empfindlich ist. Für die Bauparzelle gibt es keine Regeln der BO Menzingen hinsichtlich Bauen an exponierter Lage. Auch bestehen keine Ortsbild- und Naturschutzzonen. Allerdings ist das geplante Gebäude sehr dominant. Der Vorinstanz wird deshalb empfohlen, in die Prüfung des neuen Baugesuchs die Frage der Materialwahl und der Farbgebung der Fassade miteinzubeziehen sowie die Frage der Aussenraumgestaltung wie der Bepflanzung unter dem Blickwinkel von § 10 BO Menzingen.

Die Beschwerde wird gutgeheissen.

40.20 Entscheid des Regierungsrats vom 11. Juli 2017 i.S. J. H.-N.

Die Bauherrschaft reichte wiederholt Bauprojekte für eine Arealbebauung ein. Zwei bewilligte Baugesuche wurden vom Regierungsrat wieder aufgehoben. Das dritte Baugesuch wurde vom zuständigen Gemeinderat abgelehnt, da im Baugesuch lärmrechtlich bloss auf Immissionsgrenzwerte und nicht auf Planungswerte abgestellt wurde. Da bei der Beurteilung eines einzelnen Bauvorhabens nur auf die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte und nicht auch auf die Einhaltung der Planungswerte gemäss Lärmschutzverordnung abzustellen ist und diese Grenzwerte vorliegend eingehalten sind, wurde die dagegen erhobene Verwaltungsbeschwerde vom Regierungsrat gutgeheissen. Der Entscheid wurde entsprechend an die Vorinstanz zurückgewiesen, mit der Anordnung die Baubewilligung zu erteilen. Dieser Entscheid wurde ans Verwaltungsgericht weitergezogen, das die Beschwerde abwies. Das Gericht hielt fest, dass verschiedene Sachverhalte bereits rechtskräftig entschieden wurden und die Baubewilligung nicht aufgrund von allfälligen Geruchsimmissionen verweigert werden darf. Basierend auf den Entscheiden des Regierungsrats und des Verwaltungsgerichts erteilte der zuständige Gemeinderat die Baubewilligung für eine Arealüberbauung. Dagegen erhebt der Beschwerdeführer erneut Verwaltungsbeschwerde und beantragt die Überprüfung.

Das in Frage stehende Baugesuch wurde bereits materiell rechtskräftig beurteilt. Die materielle Rechtskraft bewirkt, dass Klagen ausgeschlossen sind, die den bereits beurteilten Streitgegenstand (res iudicata) betreffen. Der Erlass eines neuen (Bau-) Gesuchs dient nicht dazu, bereits rechtskräftige Entscheide immer wieder in Frage zu stellen. Dies ist nur möglich, wenn sich die Umstände wesentlich geändert haben oder wenn erhebliche Tatsachen oder Beweismittel vorhanden sind, die im früheren Verfahren nicht bekannt waren oder die damals geltend zu machen rechtlich oder tatsächlich unmöglich war oder keine Veranlassung bestand. Vorliegend ist keiner dieser Ausnahmen gegeben. Das Baugesuch wurde vom Regierungsrat und dem Verwaltungsgericht rechtkräftig und umfassend beurteilt und der zuständige Gemeinderat musste die entsprechende Baubewilligung erteilten. Die erhobenen Rügen des

Beschwerdeführers wurden bereits in früheren Verfahren detailliert abgehandelt. Da mit dem Eintreten der Rechtskraft eines Entscheids das Verfahren abgeschlossen wird, fällt zu diesem Zeitpunkt auch die Parteistellung des Beschwerdeführers in jenem Verfahren dahin. Vorliegend fehlt dem Beschwerdeführer also die Parteistellung und entsprechend die Legitimation.

Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.

40.21 Entscheid des Regierungsrats vom 29. August 2017 i.S. I. AG

Der Beschwerdeführer beantragt die Aufhebung der Bewilligungen von zwei nachträglichen Baugesuchen für zwei bereits erstellte Pergolen mit zusätzlicher, neuer Glaseindeckung.

Im Stockwerkeigentümerreglement wurde vereinbart, dass sämtliche Stockwerkeigentümer im Voraus auf die Einreichung von Baueinsprachen für solche Veränderungen verzichten. Im öffentlich-rechtlichen Einspracheverfahren kann auf die Erhebung einer Einsprache zum Voraus nicht rechtswirksam verzichtet werden. Solche Vereinbarungen haben allenfalls zivilrechtliche Wirkungen.

Das nachträgliche Baubewilligungsverfahren untersteht nicht denselben Anforderungen wie das ordentliche Baubewilligungsverfahren. Es muss in einem ersten Schritt geprüft werden, ob die ausgeführten Arbeiten nachträglich bewilligt werden können, da die Baute grundsätzlich bewilligungspflichtig ist und der Abbruchbefehl für eine formell rechtswidrige, aber möglicherweise materiell rechtskonforme Baute einen unverhältnismässigen Eingriff in die Eigentumsgarantie darstellen kann. Eine besondere Rechtsgrundlage für die Durchführung eines solchen nachträglichen Bauverfahrens bedarf es nicht. Entsprechend folgt dieses Verfahren in Bezug auf die Gesuchstellung eigenen Regeln. So finden die Bestimmungen für die Unterzeichnung des Baugesuchs und der Pläne (§ 25a Abs. 1 und § 27 Abs. 2 V PBG) keine unmittelbare Anwendung. Folglich müssen die nachträglichen Baugesuche nicht von sämtlichen Mitgliedern der Stockwerkeigentümergemeinschaft unterzeichnet werden.

Die beiden Pergolen stimmen mit den Vorgaben des Bebauungsplans überein. Es wird keine anrechenbare Geschossfläche generiert und die massgeblichen Abstände sind eingehalten. Ausserdem ist auch die gemeindliche Ästhetikklausel eingehalten. Die Pergolen ordnen sich hinsichtlich Grösse, Lage, Gestaltung und Materialisierung gut in die Umgebung ein. Folglich wurden die nachträglichen Baubewilligungen für die Pergolen zu Recht erteilt.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

40.22 Entscheid des Regierungsrats vom 12. September 2017 i.S. G.C.

Die Vorinstanz erfuhr durch eine Anzeige von einer nicht bewilligten Wohnung. Daraufhin verfügte sie, dass die Nutzung des Raums zu Wohnzwecken nicht gestattet und das Studio der ursprünglichen Nutzung zuzuführen sei. Sie erklärte, dass ein vollständiges Baugesuch für eine Umnutzung eine Grundvoraussetzung darstelle und dass dem Gesuch unter anderem auch die schriftliche Zustimmung sämtlicher Stockwerkeigentümer beigelegt werden müsse. Das sei nicht erfolgt. Dagegen reicht der Beschwerdeführer Beschwerde ein und beantragt, die Nutzung des Studios zu Wohnzwecken sei zu bewilligen, da der der Raum seit 1991 so genutzt werde. Die Umbauten seien von seinen Rechtsvorgängern vorgenommen worden.

Grundsätzlich sind Behörden während 30 Jahren befugt, den Abbruch eines baugesetzwidrigen Gebäudes oder Gebäudeteils anzuordnen. Vorliegend ist der umstrittene Raum vor 30 Jahren noch nicht zu Wohnzwecken, sondern seiner ursprünglichen Bestimmung entsprechend als beheizter Nebenraum genutzt worden. Der Umbau zum Wohnstudio erfolgte erst im Jahr 2000.

Da für die Nutzungsänderung des Raums keine Baubewilligung vorliegt, muss geprüft werden, ob die Vorinstanz die Rückführung zur ursprünglichen Nutzung direkt anordnen durfte oder ob sie ein

nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchführen musste. Grundsätzlich muss die Behörde – bevor sie restitutorische Massnahmen ergreift – prüfen, ob das ausgeführte Bauvorhaben nachträglich bewilligt werden kann. Das ist unnötig, wenn die ausgeführten Arbeiten klarerweise nicht der Bewilligungspflicht unterliegen oder wenn sie offensichtlich materiell rechtswidrig sind. Vorliegend ist die Nutzung des Nebenraums zu Wohnzwecken nicht offensichtlich unzulässig. Weder die Wohnhygiene noch die Ausnutzungsziffer oder die baulichen Veränderungen bzw. die Nutzungsänderung verletzten offensichtlich materielles Recht. Entsprechend ist die Rechtmässigkeit der Umnutzung in einem nachträglichen Baubewilligungsverfahren zu beurteilen.

Es ist nicht die Aufgabe der Vorinstanz, zu kontrollieren, ob sämtliche privatrechtlich notwendigen Zustimmungen zum bereits realisierten Bauvorhaben vorliegen. Im nachträglichen Bauvorhaben ist die nicht vorhandene Zustimmung aller Stockwerkeigentümer nicht von rechtlicher Bedeutung. Entsprechend darf vom Beschwerdeführer nicht verlangt werden, dass diese dem Baugesuch beizulegen sind.

Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen.

40.23 Entscheid des Regierungsrats vom 3. Oktober 2017 i.S. K. M. AG

Der Beschwerdeführerin wurde mit einer Zuschlagsverfügung der ZEBA der Auftrag für die Leistungen der Kehrrichtlogistik erteilt. Für die Erfüllung dieses Auftrags wollte die Beschwerdeführerin nach einiger Zeit einen Subunternehmer beiziehen. Der ZEBA lehnte das ab, da dies nur insofern zulässig sei, als ein Dritter lediglich eine untergeordnete Leistung erbringe. Die Beschwerdeführerin verlangte hierüber einen beschwerdefähigen Beschluss. Der ZEBA erachtete sich für die Frage nicht als zuständig, da der massgebende Dienstleistungsvertrag gemäss der im Submissionsverfahren anwendbaren Zweistufentheorie privatrechtlicher Natur sei. Entsprechend entschied der Verwaltungsrat des ZEBA, auf das Gesuch nichteinzutreten. Gegen diesen Nichteintretensentscheid führt die Beschwerdeführerin Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat.

Vorliegend gelangt Zivilrecht zur Anwendung. Die Verfügung, in welche die Submission mündet, bestimmt verbindlich, mit welchem Bewerber die Vergabebehörde einen Vertrag abschliesst. Die unmittelbare Vergabe findet jedoch mittels eines zusätzlichen Vertrags über die Erbringung der benötigten Dienstleistungen statt. Dieser wird nach dem Zuschlag zwischen dem Gemeinwesen und dem Anbieter abgeschlossen. Beim Anschluss des Dienstleistungsvertrags treten sich das Gemeinwesen und der Anbieter privatrechtlich gegenüber. Vorliegend verschafft sich das Gemeinwesen zudem lediglich die Hilfsmittel, die es zur Erfüllung seiner öffentlichen Aufgaben braucht. Eine Aufgabe des ZEBA ist die Verfolgung einer umweltschonenden, kundenfreundlichen und verursacherorientierten Finanzierung der Abfallbewirtschaftung. Das Sammeln und der Transport des Kehrichts ist lediglich ein Teil dieser Verpflichtung und folglich eine Hilfstätigkeit zur gesamten öffentlichen Aufgabe. Für die Anwendung von Zivilrecht spricht auch, dass die der Dienstleistungsvertrag zahlreiche Elemente aufweist, die charakteristisch für eine privatrechtliche Abmachung sind.

Der Regierungsrat weist darauf hin, dass selbst wenn der Dienstleistungsvertrag als verwaltungsrechtliche Vereinbarung zu qualifizieren sei, die zuständige Rechtsmittelinstanz das Verwaltungsgericht des Kantons Zug ist.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

40.24 Entscheid des Regierungsrats vom 3. Oktober 2017 i.S. VCS

Der Beschwerdeführer reicht Beschwerde gegen die Teiländerung der Bauordnung und des Zonenplans Cham sowie gegen den Bebauungsplan «Papierli-Areal» mit dem Umweltverträglichkeitsbericht ein.

Nutzungspläne, wie Bebauungspläne, benötigen eine Genehmigung der kantonalen Behörde. Diese darf die Genehmigung dann verweigern, wenn die kommunale Planung die Erfüllung der dem Kanton

obliegenden öffentlichen Aufgaben in unzumutbarer Weise behindert, wenn sie aufgrund überkommunaler öffentlicher Interessen nicht haltbar ist oder wenn sie nicht wegleitenden Grundsätzen und Zielen der Raumplanung entspricht. Bei Rügen gegen einen Nutzungsplan, ist eine Zweckmässigkeitskontrolle durchzuführen. Danach muss die von der Planungsbehörde getroffene Wahl unter mehreren zweckmässigen Lösungen korrigiert werden, wenn sie gegenüber einer andern zweckmässigen Lösung in eklatanter Weise abfällt.

Das Koordinationsgebot ist verletzt, da eine notwendige Erleichterungsverfügung nicht zeitgleich mit dem Beschluss der Stimmberechtigten über den Bebauungsplan «Papierli-Areal» öffentlich aufgelegt wurde. Der Mangel wiegt aber nicht schwer und kann im vorliegenden Beschwerdeverfahren als geheilt betrachtet werden, da die Verfügung vor und nach dem Beschluss zumindest im Entwurf vorlag und sie inzwischen rechtskräftig verfügt wurde.

Der Regierungsrat äussert sich zur maximal zulässigen anrechenbaren Geschossfläche und zur Ausnützungsziffer gemäss Bebauungsplan «Papierli-Areal». Diese wurden bereits bei der Teiländerung des Zonenplans und der Bauordnung auf ein umweltverträgliches Mass reduziert. Eine weitergehende Beschränkung hat keine gesetzliche Grundlage und ist ungerechtfertigt.

Strittig ist eine Reduktion der Anzahl Parkplätze im Bebauungsplan «Papierli-Areal». Bei Anlagen, wie dem geplanten Bauvorhaben, sind alle Emissionen zu berücksichtigen, die durch die bestimmungsgemässe Nutzung der Anlage verursacht werden. Die Emissionen sind durch Massnahmen bei der Quelle zu begrenzen und zwar so weit, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist (Art. 11 USG). Werden Luftverunreinigungsemissionen durch mehrere Quellen verursacht, so ist ein Massnahmenplan zu erstellen, der zur Verminderung oder Beseitigung der Einwirkungen innert angesetzter Frist beiträgt (Art. 44a USG). Welche Massnahme anzuordnen ist, hängt davon ab, ob die geplante Anlage, gemessen an der betreffenden Nutzungszone, durchschnittliche oder überdurchschnittliche Emissionen erzeugt. Im letzteren Fall müssen alle Massnahmen gemäss Massnahmenplan und zusätzlich alle weiteren Massnahmen mit der Genehmigung der Anlage angeordnet werden, soweit diese verhältnismässig und lastengleich sind. Vorliegend sind die geplanten Anzahl Parkplätze weder aufgrund der Massnahmenplanung noch aufgrund von Bundesumweltschutzrecht oder kantonalem Recht zu begrenzen. Die geplante Anzahl Parkplätze unterschreitet den Wert des üblichen Mindestbedarfs für ein Bauvorhaben wie das vorliegende. Entsprechend ist eine Reduktion auch nicht mit dem Anspruch auf Rechtsgleichheit vereinbar. Ausserdem würde sie keinen gewichtigen Umsteigeeffekt auf den öffentlichen Verkehr bewirken. Zu diesem Ergebnis kommt auch die UVB-Beurteilung, nach welcher der Lärmschutz beim Bauprojekt gut gelöst ist.

Es gibt keine Gesetzesbestimmung im kantonalen oder kommunalen Recht, welche die Förderung des öffentlichen Verkehrs im Zusammenhang mit der Erschliessung konkreter Bauprojekte vorsieht. Generell sorgen Kanton und Gemeinden nachfrageorientiert für einen attraktiven öffentlichen Verkehr im Kanton. Entsprechend muss eine konkrete Nachfrage bestehen oder zumindest ein Nachfragepotenzial ausgewiesen sein, damit Massnahmen zur Förderung des öffentlichen Verkehrs verlangt werden können. Das fehlt vorliegend.

Der Bebauungsplan hält das Parkplatzreglement der Gemeinde Cham nicht ein, gemäss dem 50 % von sämtlichen Veloparkplätzen ebenerdig sein müssen. Im Bebauungsplan sind dies nur mindestens 25 %. Das trägt auch den wegleitenden Grundsätzen und Zielen des kantonalen Richtplans nur unzureichend Rechnung, weshalb vorliegend keine Ausnahmeregelung zulässig ist. Entsprechend ist die Regelung im Bebauungsplan auf 50 % aller Veloabstellplätze abzuändern. Die Beschwerde wird in diesem Punkt gutgeheissen.

Das Mobilitätskonzept, die Zonenkonformität und allfällige Geschwindigkeitsmassnahmen können nicht bereits im Bebauungsplan festgelegt werden. Diese Themen können nur Gegenstände des späteren Baubewilligungsverfahrens sein.

Nach dem Bebauungsplan bestehen für den Langsamverkehr innerhalb des Bebauungsplangebiets und auch für die Anbindung nach aussen mehrere Verkehrsachsen. Dass andere Durchgänge die Durchlässigkeit des Quartiers noch steigern können, ist eine Frage des Ermessens. Die Vorinstanz hat eine nachvollziehbare und vertretbare Lösung getroffen. Der Regierungsrat muss den Entscheid der Vorinstanz respektieren und darf das Ermessen der Behörde nicht durch sein eigenes ersetzen.

Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen.

40.25 Entscheid des Regierungsrats vom 24. Oktober 2017 i.S. P. I. AG

Die Beschwerdeführerin hat der Vorinstanz in einem Bauanzeigeverfahren den Einbau eines Garagentors und einer Verbindungstüre angezeigt. Sie legte der Bauanzeige einen aktuellen Grundrissplan mit Markierungen der Bauvorhaben, einen Brandschutzplan, einen Brandschutznachweis und eine Brandschutzbeurteilung bei. Die Vorinstanz verlangte in der Folge weitere Unterlagen und erklärte, das Bauvorhaben sei im einfachen Baubewilligungsverfahren zu behandeln, da eine Stellungnahme der Gebäudeversicherung notwendig sei. In Folge von Uneinigkeit erliess die Vorinstanz auf Antrag der Beschwerdeführerin einen Nichteintretensentscheid. Gegen diesen erhebt die Beschwerdeführerin Verwaltungsbeschwerde und beantragt, der Entscheid sei aufzuheben und die Bauvorhaben sei ohne die angeforderten Unterlagen zu beurteilen.

Massstab dafür, ob eine bauliche Massnahme erheblich genug ist, um sie dem Baubewilligungsverfahren zu unterwerfen, ist die Frage, ob mit der Realisierung der Baute oder Anlage im Allgemeinen, nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge, so wichtige räumliche Folgen verbunden sind, dass ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle besteht. Nach Bundesrecht nicht bewilligungsfähig sind bauliche Kleinvorhaben, die einerseits den Raum nicht erheblich verändern, die Erschliessung oder die Umwelt nicht beeinträchtigen und andererseits weder öffentliche noch nachbarliche Interessen tangieren. Dazu zählen insbesondere geringfügige bauliche Veränderungen im Innern von Gebäuden.

Sowohl der Einbau eines zusätzlichen Garagentors als auch der Einbau einer Verbindungstür mit Türschliesser sind bauliche Veränderungen im Gebäudeinnern. Die Änderungen sind marginal und beeinträchtigen weder die Zonenordnung noch die Erschliessung. Sie tangieren ausserdem keine öffentlichen und nachbarlichen Interessen und fallen äusserlich nicht auf. Auch haben sie keine wahrnehmbaren Auswirkungen auf die Umwelt. Folglich sind es geringfügige bauliche Änderungen und unterliegen nicht der Baubewilligungspflicht.

Für das Bauanzeigeverfahren genügt eine schriftliche Anzeige, unabhängig davon, ob die Gebäudeversicherung eine Stellungnahme einreichen muss oder nicht. Es sind auch keine umfangreiche Gesuchsunterlagen einzureichen. In § 25a V PBG ist abschliessend festgehalten, welche Unterlagen einzureichen sind. Die Anforderungen an diese Unterlagen dürfen nicht zu hoch sein. Entsprechend genügen die eingereichten Unterlagen, da aus ihnen beide Bauvorhaben hinreichend ersichtlich sind. Die Bauvorhaben können folglich nach dem Vorliegen der brandschutzrechtlichen Bewilligung realisiert werden.

Die Beschwerde wird gutgeheissen.

40.26 Entscheid des Regierungsrats vom 24. Oktober 2017 i.S. C. und M. S.

Die Beschwerdeführenden beantragen die Aufhebung der an ihre Nachbarn erteilten nachträglichen Baubewilligung für einen Mauerdurchbruch und den Einbau eines Dunstabzugs mit einem Wetterschutz. Als Begründung bringen sie vor, dass sie von den Immissionen des Dunstabzugs direkt tangiert seien. Ausserdem verletze das Bauprojekt auch die Grenzabstandsvorschriften und das umweltschutzrechtliche Vorsorgeprinzip.

Das umweltschutzrechtliche Vorsorgeprinzip hat nur einen emissionsbegrenzenden nicht aber einen emissionseliminierenden Charakter. Entsprechend ist eine geringfügige Belastung der Umwelt zumutbar. So können von der Vorinstanz höchstens Optimierungen angeordnet werden, wobei nicht ersichtlich ist, in wie weit hier technische Verbesserungen geboten sind.

Gemäss der Luftreinhalte-Verordnung sind Emissionen möglichst nahe am Ort ihrer Entstehung möglichst vollständig zu erfassen und so abzuleiten, dass keine übermässigen Immissionen entstehen. Bei der aus einer Küche anfallenden Abluft handelt es sich grundsätzlich um Emissionen, wobei die Immissionen nur bei gewerbsmässig genützten Küchen als übermässig gelten. Entsprechend greift die Luftreinhalte-Verordnung bei privaten Haushaltsküchen nicht.

Kleinvorhaben, die nur ein geringes Ausmass haben und weder öffentliche noch nachbarliche Interessen berühren, sind nicht baubewilligungspflichtig. Der Lüftungsaustritt hat eine Fläche von 24 cm2 und die Abdeckung ragt maximal 5 cm aus der Fassade hervor. Die Abluftöffnung ist modern und schlicht designt und wirkt nicht störend. Die betroffene Liegenschaft ist nicht denkmalgeschützt oder in einer Ortsbildschutzzone. Entsprechend sind mit der geringfügigen Umgestaltung der Fassade keine Drittinteressen an einer vorgängigen Kontrolle betroffen. Folglich ist die Abzugsvorrichtung baurechtlich nicht bewilligungspflichtig.

Die Frage nach der Einhaltung des Grenzabstands stellt sich vorliegend rein begrifflich nicht, da die gesamte Ostfassade der Liegenschaft der Bauherrschaft unmittelbar an der Grenze zur Liegenschaft der Beschwerdeführenden steht und der Grenzabstand als Abstand der Fassade zur Grundstücksgrenze definiert ist. Die Grenzabstandsvorschriften zielen zudem auf die Absicherung der rechtsgleichen Behandlung benachbarter Grundeigentümerschaften ab, indem sie bewirken, dass der Gebäudeabstand gleichmässig aufgeteilt und nicht der zuerst Bauende bevorteilt wird. Es steht den Nachbarschaften frei, unter sich den Grenzabstand abweichend zu vereinbaren. Vorliegend ist das geschehen, indem im Grundbuch je zu Gunsten und zu Lasten der benachbarten Liegenschaften Grenzbaurechte als Grunddienstbarkeiten eingetragen wurden. Soweit sich die Beschwerdeführenden auf Art. 641 Abs. 2 und Art. 647 Abs. 2 f. ZGB berufen, ist festzuhalten, dass diese Regeln rein privatrechtlicher Natur sind, für deren Anwendung abschliessend Zivilgerichte zuständig sind.

Das nachträgliche Baubewilligungsverfahren folgt bei der Gesuchstellung eigenen Regeln. So finden die Bestimmungen über die Unterzeichnung des Baugesuchs und der entsprechenden Pläne nach § 25a Abs. 1 und § 27 Abs. 2 V PBG keine unmittelbare Anwendung. Entsprechend kann von der Bauherrschaft nicht verlangt werden, dass dem nachträglichen Baugesuch die schriftliche Zustimmung der Beschwerdeführenden beizulegen ist.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

40.27 Entscheid des Regierungsrats vom 28. November 2017 i.S. E. S.-A. und Konsorten

Die Beschwerdeführerenden verlangen die Aufhebung der Baubewilligung für eine geplante Arealüberbauung in Oberägeri. Sie begründen dies mit der mangelhaften Einordnung des Bauprojekts. Das Objekt habe enorme Ausmasse und liege am Rande des Siedlungsgebiets. Dort grenze es an eine Landwirtschaftszone an. Für das Projekt sei die Verkehrserschliessung mit einem Verkehrserschliessungsplan und -Lenkungsmassnahmen verbindlich festzulegen. Durch den Mehrverkehr entstehe auf der Erschliessungsstrasse, welche ein Schulweg für Schul- und Kindergartenkinder sei, auch eine gefährliche Situation. Die Baubewilligung könne schliesslich nicht auf einem Quartiergestaltungsplans basieren, da das nicht in der gemeindlichen Bauordnung geregelt sei und der Quartiergestaltungsplan ausserdem ohne ausreichende Mitwirkung der Einwohner erstellt und genehmigt worden sei.

Ein Quartiergestaltungsplan kann für die bauliche Entwicklung eines Gebiets erlassen werden gemäss § 4 Abs. 3 BO Oberägeri. Er kann auch als Grundlage zur Beurteilung von Arealbebauungen dienen. Der Quartiergestaltungsplan wurde öffentlich aufgelegt mit dem Hinweis auf das bundesrechtlich

vorgeschriebene Mitwirkungsrecht. Die Beschwerdeführenden haben auf eine Mitwirkung verzichtet. Entsprechend ist der Quartiergestaltungsplan korrekt festgesetzt worden und das Baugesuch durfte aufgrund dieses Plans beurteilt werden.

Im vorliegenden Verwaltungsbeschwerdeverfahren ist einzig die angefochtene Baubewilligung Streitgegenstand, nicht aber die Festsetzung einer bestimmten Verkehrserschliessung. Das Baugrundstück ist genügend erschlossen. Sollte es zu einem übermässigen Mehrverkehr kommen, so ist es die Aufgabe der zuständigen Gemeinde, dem Verkehrsaufkommen durch entsprechende bauliche Massnahmen und zweckmässige Signalisation Rechnung zu tragen.

Gemäss § 10 Abs. 1 BO Oberägeri gilt, dass hinsichtlich der Einordnung von Gebäuden eine gute Gesamtwirkung entstehen muss. Bei einer Arealbebauung wird eine besonders gute Einordnung gefordert. Eine solche Ästhetikklausel darf nicht die Funktion einer Planungszone übernehmen und dazu verwendet werden, die bestehenden Bauvorschriften ausser Kraft zu setzen, um eine künftige Nutzung zu sichern. Bei der Anwendung solcher ästhetischen Generalklauseln steht der kommunalen Behörde ein Ermessensspielraum zu, weshalb ein solcher Entscheid mit Zurückhaltung zu überprüfen ist. Vorliegend argumentiert die Vorinstanz nachvollziehbar und ihr Entscheid ist vertretbar. Die Arealbebauung verfügt über grosszügige Freiflächen und die Bauten variieren in ihrer Höhe, wodurch sich das Bauprojekt gut einordnet.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

40.28 Entscheid des Regierungsrats vom 28. November 2017 i.S. T. und H. K.

Die Beschwerdeführenden beantragen, dass die Bewilligung für den Bau einer Lichtinstallation aufzuheben sei. Eventualiter sei die Baubewilligung nur mit einem verbindlichen Betriebskonzept zu bewilligen. Zur Begründung bringen sie vor, dass durch die neue Anlage Energie verschleudert, Lärmpotenzial während der Nachtruhezeit geschaffen und die Sicherheit auf den öffentlichen Fuss- und Radweg gefährdet werde. Ausserdem seien Energiekennzahlen und Richtlinien zur Beleuchtung von Verkehrswegen nicht miteinbezogen worden, was eine Verletzung des rechtlichen Gehörs darstelle.

Der Anspruch auf rechtliches Gehör beinhaltet auch die ausreichende Begründung eines Entscheids. Die Behörde kann sich dabei auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken, wobei ersichtlich sein muss, von welchen Überlegungen sie sich leiten liess. Vorliegend setzt sich die Vorinstanz ausführlich mit den Themen Energie und Sicherheit auseinander. Das rechtliche Gehör ist deshalb nicht verletzt.

Bei der in Frage stehenden Installation musste ausserdem kein Energienachweis eingeholt werden. Der Grund liegt in § 5 der Verordnung zum Energiegesetz vom 12. Juli 2005 (BGS 740.11). Da die Installation der Beleuchtung des Fuss- und Radwegs dient, gilt sie als ein Anlageteil davon und nicht als ein Anlageteil eines Gebäudes. Die Installation ist ausserdem unter dem Aspekt «Energieeffizienz» bewilligungsfähig. Der Regierungsrat führte aus, dass sämtliche von den Beschwerdeführenden vorgebrachten Materialien nicht direkt anwendbar sind, sondern lediglich unverbindliche Planungsinstrumente darstellen.

Weiter prüfte der Regierungsrat, allfällige von der Installation ausgehende übermässige oder lästige Lichtemissionen. Er verneint solche und hält fest, dass vorsorgliche Massnahmen nicht angezeigt sind. Der Vollständigkeit halber nimmt er jedoch gewisse unbestrittene Auflagen in der Baubewilligung auf (zeitliche Beschränkung, geringe Beleuchtungsstärke, Ausgestaltung des Lichtspiels).

Schliesslich wird festgehalten, dass durch die Installation kein Sicherheitsrisiko für Verkehrsteilnehmende entsteht bzw. dass durch die Auflagen ein allfälliges Risiko so stark reduziert wird, dass es vernachlässigbar ist.

Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen.

40.29 Entscheid des Regierungsrats vom 19. Dezember 2017 i.S. M. G. und Konsorten

Die Beschwerdeführenden beantragen die Aufhebung des Festsetzungsentscheids über den Bebauungsplan Salesianum und die Durchführung eines Augenscheins mit ausgesteckten Neubaukörpern.

Der Anspruch auf rechtliches Gehör beinhaltet u.a. die Pflicht, alle Beweise abzunehmen, die sich auf Tatsachen beziehen, die für eine Entscheidung erheblich sind. Eine Behörde kann auf die Abnahme beantragter Beweismittel verzichten, wenn sie wegen der bereits abgenommenen Beweise ihre Überzeugung gebildet hat und in vorweggenommener Beweiswürdigung annehmen kann, dass ihre Überzeugung durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert wird. Vorliegend hat die Baudirektion einen Augenschein durchgeführt, aber die Profilierung der Neubaukörper abgelehnt. Diese wurden aber am Boden markiert und waren anhand der Unterlagen erkennbar. Es konnte entsprechend darauf verzichtet werden.

Kommunale Nutzungspläne, wie Bebauungspläne, benötigen eine Genehmigung der kantonalen Behörde. Diese prüft die Pläne auf ihre Übereinstimmung mit dem öffentlichen Recht. Einzelne gegen die Nutzungspläne vorgebrachte Rügen sind auf ihre Zweckmässigkeit zu prüfen. Die von der Planungsbehörde getroffene Wahl bedarf dann einer Korrektur, wenn sie gegenüber einer andern zweckmässigen Lösung in eklatanter Weise abfällt. Vorliegend darf der Regierungsrat nur einschreiten, wenn die Würdigung seitens der Planungsbehörde sachlich nicht mehr vertretbar ist. Dabei hat er sich auf seine Überprüfungsfunktion zu beschränken und die Angelegenheit zur neuen Entscheidung an die Planungsbehörde zurückzuweisen.

Die Rüge das Salesianumareal hätte bei der Ortsplanungsrevision 2009 einer Schutzzone zugewiesen werden müssen, erfolgt zu spät. Diese Bau- und Zonenordnung ist rechtskräftig. Entsprechend liegt das Areal in einer Bauzone. Dieses liegt im ISOS-Schutzgebiet, was mit der Aufnahme in das Verzeichnis der geschützten Denkmäler und mit der Zuweisung zu einer «Bauzone mit speziellen Vorschriften Salesianum» gemäss § 53 BO Zug umgesetzt wurde.

Die Zweckbestimmung des Bebauungsplans stimmt mit der Zielvorgabe gemäss § 53 Abs. 2 BO Zug überein. Die Bestimmung bezieht sich auf das gesamte Salesianumareal.

Das Salesianumareal soll nach § 53 Abs. 2 BO Zug in seinem Charakter und Erscheinungsbild erhalten bleiben. Gemäss Urteil des Verwaltungsgerichts zum ursprünglichen (abgelehnten) Bebauungsplan müssen Neubauten eine respektvolle Distanz zum Gebäudekomplex Salesianum wahren und irgendwo konzentriert oder am Grundstücksrand in Erscheinung treten, da der ländliche Charakter des Grundstücks erhalten bleiben soll. Vorliegend sind diese Voraussetzungen erfüllt. Die Neubauten weisen grosse Abstände zum Salesianum auf. Die Gebäude sind kleiner als der bestehende Komplex. Sie sind im nordöstlichen Teil angeordnet, wodurch eine zusammenhängende offen gehaltene naturnahe Landschaft entsteht.

Die Rüge der Beschwerdeführenden, die kantonale Denkmalpflege und die gemeindliche Stadtbildkommission hätten sich nicht mit dem Bebauungsplan Salesianum befasst, ist unbegründet. Die Erwägungen der Behörden sind ausführlich und nachvollziehbar. Allerdings hat die Stadtbildkommission offensichtlich versehentlich auf die Grundmasse der Zone W2A verwiesen. Es ist klar ersichtlich, dass die Zone W2B massgebend ist.

Gemäss Verwaltungsgericht gehören zum minimalen Inhalt eines Bebauungsplans die Baubereiche, aus dem die Lage, die maximale horizontale Ausdehnung und die internen und externen Abstände der künftigen Bauten ersichtlich sind. Ihm muss auch die vertikale Ausdehnung inkl. den maximalen Gebäudehöhen und der Dachform der Bauten entnommen werden können. Weiter müssen Angaben über die Gliederung und Gestaltung der Bauten, über die Frei-, Spiel- und Grünflächen, über die interne Erschliessung durch Fusswege und Strassen sowie über die ober- und unterirdische Parkierung enthalten

sein. Vorliegend enthält der Bebauungsplan Salesianum die Regelung, dass die im Plan dargestellte Anordnung der Bauten nur informativen Charakter hat, und gleichzeitig wird im Bebauungsplan angeordnet, dass das Richtprojekt verbindlich ist. Dieser Widerspruch ist insoweit aufzuheben, als das angegebene Richtprojekt als lex specialis verbindlich ist. Die Beschwerde wird in diesem Sinn gutgeheissen. Im Übrigen erfüllt der Bebauungsplan die zuvor genannten Voraussetzungen.

Die geplanten Neubauten des Bebauungsplans fügen sich besonders gut in das Landschafts- und Ortsbild ein. Dabei ist zu bedenken, dass der Bebauungsplan ein anschauliches Bild über die künftig mögliche Bebauung vermitteln muss, damit seine Einpassung in die Siedlung bewertet werden kann. Die Einzelheiten sind jedoch im Baubewilligungsverfahren festzulegen. Vorliegend sind die Vorgaben der Einordnungsvorschrift nach § 53 Abs. 2 BO Zug erfüllt.

Der Bebauungsplan Salesianum bestimmt, dass ein angemessener Anteil der anrechenbaren Geschossfläche des Salesianum öffentlich zugänglich sein muss. Die konkrete Nutzung des Areals wird damit aber offengelassen. Entgegen der Rüge der Beschwerdeführenden ist es nicht zielführend im Bebauungsplan eine bestimmte Nutzung vorzuschreiben, da die konkrete Nutzung nicht nur von den Grundeigentümern abhängt, sondern auch von den Nutzern. Die Nutzung kann deshalb erst Gegenstand des späteren Baubewilligungsverfahrens sein.

Grundsätzlich werden Baubewilligungen für neue Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, nur erteilt, wenn die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden. Sind sie überschritten, so werden die Bewilligungen nur erteilt, wenn die Räume zweckmässig angeordnet und die allenfalls notwendigen Schallschutzmassnahmen getroffen werden (Art. 22 USG). Können die Immissionsgrenzwerte nicht eingehalten werden, so darf die Baubewilligung nur erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt (Art. 31 LSV). Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Salesianum werden keine Bauten festgesetzt, die den lärmrechtlichen Vorschriften von Art. 22 USG i. V. m. Art. 31 LSV zuwiderlaufen.

Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen.

40.30 Entscheid vom 19. Dezember 2017 i.S. R. W. & Co Immobilien und K. AG

Die Beschwerdeführenden beantragen die Aufhebung des vorinstanzlichen Beschlusses betreffend Verfahrenssistierung zur Festsetzung des Baulinien- und Strassenplans sowie Einleitung der Öffentlicherklärung.

Der Regierungsrat führt aus, dass es sich beim angefochtenen Sistierungsentscheid um einen selbständig eröffneten Zwischenentscheid handle, da dieser das Verfahren nicht abschliesse, sondern bloss eine formell-rechtliche Frage im Hinblick auf die Verfahrenserledigung regle. Das kantonale Recht enthalte keine explizite Regelung über die Anfechtung von Zwischenentscheiden. Gemäss Art. 93 BGG sei ein selbständig eröffneter Vor- oder Zwischenentscheid anfechtbar, sofern er einen nicht wieder gutzumachenden, rechtlichen Nachteil bewirken könne. Diese Bestimmung gelange auch im zugerischen Verwaltungsprozess zur Anwendung.

Da das kantonale Planungs- und Baurecht keine Vorschriften kenne, wonach das Erheben von Einwendungen gegen einen Einleitungsbeschluss im weiteren Verfahren nicht mehr zulässig sei, könnten Rügen gegen die Einleitung noch ohne weiteres im Verfahren der Öffentlicherklärung vorgebracht werden. Zudem stehe dem Einzelnen, sei er eine Person des privaten oder öffentlichen Rechts, kein durchsetzbarer Anspruch auf Öffentlicherklärung einer Privatstrasse zu. E contrario bedeute dies, dass die Beschwerdeführenden auch keinen Rechtsanspruch auf Nichteinleitung des Verfahrens der Öffentlicherklärung verfügen würden. Auf die Beschwerde könne in diesem Punkt deshalb nicht eingetreten werden.

Ein Sistierungsentscheid sei ausnahmsweise selbständig anfechtbar, wenn die beschwerdeführende

Partei eine ungerechtfertigte Verfahrensverzögerung oder Rechtsverweigerung rüge bzw. geltend mache, die Sistierung führe zu einer Verletzung des Beschleunigungsgebots und diese Vorbringen ausreichend begründe. Indem die Beschwerdeführenden die Verletzung des Beschleunigungsgebots glaubhaft dargelegt hätten, seien die Voraussetzungen zur selbständigen Anfechtung des Sistierungsentscheids erfüllt gewesen, weshalb in diesem Punkt auf die Beschwerde eingetreten werden könne.

Die Sistierung eines Verfahrens zur Koordination mit einem anderen erweise sich als unzulässige Rechtsverzögerung, wenn die Behörde ihren Entscheid in objektiv nicht gerechtfertigter Weise hinauszögere. Ob dies der Fall sei, hänge insbesondere von der Art des Verfahrens, der Komplexität der Sache sowie dem prozessualen Verhalten der Beteiligten ab. Vorliegend habe das Verfahren der Öffentlicherklärung unmittelbaren Einfluss auf den Ausgang des Planfestsetzungsverfahrens. Die beiden Verfahren wiesen deshalb einen genügenden Sachzusammenhang auf. Allfällige im Rahmen des Verfahrens der Öffentlicherklärung eingehende Einsprachen würden gleichzeitig mit den im Planfestsetzungsverfahren eingegangenen Einsprachen behandelt werden. Dies sei unter dem Gesichtspunkt des Koordinationsprinzips sowie der Verfahrensökonomie sinnvoll und für die Beschwerdeführenden zumutbar. Mit der Sistierung des Planfestsetzungsverfahrens lasse die Behörde nicht unnötig Zeit verstreichen. Vielmehr seien es die Beschwerdeführenden selbst, die mit der Anfechtung des vorinstanzlichen Zwischenentscheids massgeblich zur Verzögerung des Verfahrens beigetragen hätten. Da sich die Verfahrensverzögerung folglich primär aufgrund eines Rechtsmittelverfahrens ergäbe, könne der Vorinstanz keine Verletzung des Beschleunigungsgebots vorgeworfen werden.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

Stichwortverzeichnis

Auml;sthetische Generalklausel, 7–9, 11, 13, 20, 21, 26
Ouml;ffentlicherklauml;rung, 28
Ouml;ffentliches Interesse, 10

Absturzsicherung, 6
Akzessorische Uuml;berpruuml;fung, 16
Arealbebauung, 11, 12, 15
Asylzentrum, 14
Attikageschoss, 8
Aufsichtsbeschwerde, 14
Augenschein, 5, 8, 19
Ausnuuml;tzung, 12, 19
Ausnuuml;tzungsziffer, 23
Ausstandspflicht, 9

Bauanzeige, 24
Baubewilligung, 24
Baubewilligungsverfahren, nachtrauml;glich, 5, 21, 25
Bauermittlungsgesuch, 18
Baukontrolle, 6
Baulinie / Baulinienplan, 17
Bebauungsplan, 21, 23, 24, 27
Begruuml;ndungspflicht, 9, 11, 13, 15, 19
Beschleunigungsgebot, 29
Beschwerdelegitimation, 14, 21
Besitzstandgarantie, 8
Bewilligung, 12
Bundesinventar der schuuml;tzenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS), 15

Dachgeschoss, 19
Denkmalpflege / Denkmalschutz, 10
Dialogmodell, 7
Dienstleistungsvertrag, 22

Eigentumsbeschrauml;nkung, 17
Eigentumsgarantie, 17
Einleitungsbeschluss, 28
Einordnung, 9, 11, 13, 15, 28
Einsprache, 21
Energienachweis, 26
Ermessen, 10
Erschliessung, 23

Formalistischer Leerlauf, 14
Fristwiederherstellung, 17

Gesetzliche Grundlage, 10
Gestaltungskonzept, 12
Grenzabstand (-vorschriften), 5, 10, 25
Grundstuuml;cknummer, 9

Holzofen, 12

Immissionen, 10, 14, 20, 25, 26, 28
Informationspflicht, 17
ISOS, 27

Kamin, 12
Kindertagesstauml;tte, 17
Koordinationsgebot, 23

Lauml;rmgutachten, 5
Lauml;rmimmissionen, 10, 20
Luft/Wasser-Wauml;rmepumpe, 5
Luftreinhalte-Verordnung, 25

Massnahmenplan, 23
Materielle Rechtskraft, 20
Mehrfachbefassung, 10, 14
Mobilfunkantenne, 7, 10

NISV-Grenzwert, 10
Nutzungsauml;nderung, 21
Nutzungsplan, 22

Ortsplanungsrevision, 15

Parkplatz, 23
Planungswerte, 20
Primarschule, 17
Profilierung, 11
Publikation, 11

Quartiergestaltungsplan, 15, 25

Rechtliches Gehouml;r, 6, 8, 9, 14, 16, 26, 27
Rechtsverweigerung, 18
Rechtsverzouml;gerung, 18, 29
Regeln der Technik, 19

Schalldauml;mmhaube, 5
Sichtverhauml;ltnisse, 19
Sistierungsentscheid, 28
Sonnenkollektoren, 8
Strafanzeige, 7, 12
Submissionsverfahren, 22

Terraingestaltung, 6
Treu und Glauben, 10

Umgebungsschutz, Denkmalpflege, 15
Unterflurcontainer, 9

Veloabstellplatz, 23
Verhauml;ltnismauml;ssigkeit, 6
Vorsorgeprinzip, 5, 16, 25
VSS-Normen, 10, 19

Wiederherstellung des rechtmauml;ssigen Zustands, 12

Willkuuml;r, 12

ZEBA Reglement, 10
Zivilrecht, 22
Zuger Dialogmodell, 11
Zustellfiktion, 6
Zweckmauml;ssigkeit, 27
Zweckmauml;ssigkeitskontrolle, 23
Zwischenentscheid, 28