

§ 29 Abs. 4 PBG – Änderung einer Arealbebauung oder bewilligungsfreier Vorgang (Begrünung einer Fassade)?

Aus den Erwägungen:

2. ... Die Arealbebauungsbewilligung verlangt die Begrünung der Nordwestfassade der Einfamilienhäuser. Dafür ist das Rankgerüst vorgesehen. Die jeweiligen Nachbarn sind zivilrechtlich berechtigt, an der ihnen zugewendeten Fassade Kletterpflanzen zu setzen. Sie sind jedoch gleichzeitig verpflichtet, das Überwachsen allfälliger Fenster in der Fassade der Nachbarliegenschaft zu unterlassen. Damit steht also fest, dass die Fassade zwar begrünt werden kann, dass jedoch die Fenster von Bewuchs frei bleiben müssen. Obwohl die Baubehörde das Baugesuch auf die Übereinstimmung mit den Vorschriften des öffentlichen Rechts prüft und nicht über zivilrechtliche Verhältnisse entscheidet (§ 29 Verordnung zum Planungs- und Baugesetz vom 16. November 1999, V PBG, BGS 721.111), gibt diese Abmachung zumindest einen Anhaltspunkt für die Ausgestaltung der geplanten Begrünung der Nordwestfassaden der Einfamilienhäuser innerhalb der Arealbebauung X. Festzustellen ist jedoch, dass die Arealbebauung lediglich von einer Begrünung der einen Fassade ausgeht. Details zur Konstruktion eines Rankgerüsts enthält die Arealbebauungsbewilligung nicht. Auch verlangt die Arealbebauungsbewilligung entgegen der Meinung des Gemeinderates nicht, dass an der Fassade vor den Panoramafenstern zwingend Drahtseile als Rankgerüst gespannt werden müssen. Diese würden nur schon deshalb keinen Sinn machen, da ohnehin die jeweilige Nachbarschaft zivilrechtlich verpflichtet ist, die Panoramafenster von Bewuchs freizuhalten. Aus diesem Grund können die Drahtseile des Rankgerüsts ohne gemeindliche Bewilligung bis Unterkant Fenster gekürzt werden.

Es kann vorliegend auch nicht von einer Änderung der Arealbebauung ausgegangen werden. Die Arealbebauung verlangt lediglich eine Begrünung der Nordwestfassade. Diese Begrünungspflicht wird durch die Kürzung der Drähte des Rankgerüsts weder beeinträchtigt noch in Frage gestellt. Kommt hinzu, dass an anderen Liegenschaften der Arealbebauung X auf die Montage dieses Rankgerüsts im Bereich der Panoramafenster vollständig verzichtet worden ist. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb der Gemeinderat vorliegend die Bewilligung für die teilweise Kürzung der Drähte bis Unterkant Fenster verweigert hat, während er die Montage des fehlenden Rankgerüsts bei anderen Liegenschaften nicht nachträglich verlangt hat. Diese rechtsungleiche Behandlung ist nicht nachvollziehbar.

Zu Unrecht hat der Gemeinderat die Kürzung des Rankgerüsts als baubewilligungspflichtige Änderung, ja sogar als Änderung der Arealbebauungsbewilligung

betrachtet und zu Unrecht hat er mit der angefochtenen Verfügung die teilweise Kürzung des Rankgerüsts verweigert. Damit steht fest, dass in Gutheissung der Beschwerde der angefochtene Entscheid aufzuheben und die Drahtseile des Rankgerüsts ohne Bewilligung des Gemeinderates bis Unterkant Fenster gekürzt werden dürfen.

Regierungsrat, 28. April 2009

Art. 21 Abs. 2 RPG – Bei einer erheblichen Änderung der Verhältnisse ist ein Bebauungsplan zu überprüfen und eventuell anzupassen.

Aus den Erwägungen:

5. Die Beschwerdeführerin ist der Ansicht, dass sich bis heute die Wohnqualität des Grundstücks GS Nr. ... im Vergleich zu den weiteren Parzellen des Bebauungsplanes noch verbessert habe. Sämtliche Liegenschaften innerhalb des Bebauungsplans würden vom Eisenbahnlärm beschallt. Das Grundstück der Beschwerdeführerin werde aber zusätzlich durch die neue Busführung vom und zum Bahnhof Zug erheblich mehr belastet. Täglich werde die XY-Strasse von sieben Buslinien befahren, was über 300 Busfahrten pro Tag ergebe. Demgegenüber fahre vor der Liegenschaft GS Nr. ... lediglich eine Buslinie vorbei. Trotzdem liege der Mindestwohnanteil von 40% auf der Parzelle GS Nr. ... im Vergleich zu den weiteren Grundstücken innerhalb des Bebauungsplanperimeters tiefer. Die Beschwerdeführerin macht damit geltend, dass der Bebauungsplan insbesondere in Bezug auf die Festlegung der Mindestwohnanteilspflicht überprüft werden müsse.

Haben sich die Verhältnisse erheblich geändert, werden die Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst (Art. 21 Abs. 2 Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979, RPG, SR 700). Wie die Raumplanung im Allgemeinen bildet auch die Nutzungsplanung eine ständige und durchgehende Aufgabe, die eine Veränderung der Verhältnisse und neue Erkenntnisse zu berücksichtigen hat. Eine Planung gilt nur als sachgerecht, wenn sie bei Bedarf mit der Wirklichkeit in Übereinstimmung gebracht wird. Als Verhältnisse, deren Änderung eine Plananpassung rechtfertigen bzw. gebieten, fallen sowohl tatsächliche, namentlich Bevölkerungswachstum, Wirtschaftsentwicklung, Erschliessungsverhältnisse, als auch rechtliche Umstände, wie Änderungen des Planungs- und Umweltrechts, Revision des Richtplans, Rechtsprechung, in Betracht (Waldmann/Hänni, Raumplanungsgesetz, Bern 2006, N 11 ff. zu Art. 21).