

Erschliessung oder die Überlastung der bestehenden als nicht mehr aktuell. Für eine Korrektur in der Abgrenzung des Baugebietes, insbesondere für die vorerwähnte Randbebauung reicht die bestehende Erschliessung noch aus. Der Antrag der Beschwerdeführerin 2 betrifft somit einen Teilbereich des Hasenbühl, für welchen sowohl den Interessen an der Freihaltung wie auch der Erschliessungsproblematik bedeutend weniger Gewicht zukommt. Der übrige Teil des Hasenbühl ist nicht der Überbauung mit hoher Ausnützung oder Geschosszahl unmittelbar benachbart, sondern mehr der naturnahen Umgebung zuzurechnen. Die Beibehaltung des gesamten Areals in der Bauzone erscheint – hier folgt das Gericht den Vorinstanzen – angesichts der genügenden Kapazität der ausgeschiedenen Bauzone, der Erhaltung der Grünfläche und der Vermeidung der Erschliessungsproblematik nicht gerechtfertigt. Diesen Interessen kommt aber für den vorgenannten reduzierten Bereich angesichts der topographischen und bestehenden baulichen Verhältnisse kein überwiegendes Gewicht zu. Eine Auszonung erweist sich als nicht gerechtfertigt und nicht verhältnismässig. Der Antrag der Beschwerdeführerin 2 wird daher insofern gutgeheissen, als die im beigehefteten Plan schraffierte Fläche nicht der Landwirtschafts- bzw. Landschaftsschutzzone, sondern stattdessen einer Bauzone zuzuweisen ist. Die Art der Wohnzone wird zu ermitteln sein. Die Sache ist deshalb an den Regierungsrat zurückzuweisen, damit er nach genauer Festlegung und öffentlicher Auflage im Sinne der Erwägungen neu entscheide.

(Urteil Verwaltungsgericht vom 8. Januar 1998)

Auf eine gegen diesen Entscheid erhobene staatsrechtliche Beschwerde ist das Bundesgericht mit Urteil vom 27. August 1998 nicht eingetreten.

Art. 2, 26 und 33 RPG, § 15 BauG. – Überprüfung der Ortsplanung im Beschwerde- und Genehmigungsverfahren. Zuständigkeiten und Kognition.

Aus dem Sachverhalt (Zusammenfassung):

Die von den Stimmberechtigten beschlossene Ortsplanung wird auf Beschwerde hin vom Regierungsrat abgeändert. Der davon betroffene Grundeigentümer führt Verwaltungsgerichtsbeschwerde. Das Verwaltungsgericht heisst die Beschwerde gut und stellt den Entscheid der Stimmberechtigten wieder her. Verfahren und Zuständigkeiten richten sich nach folgenden Bestimmungen:

Aus den Erwägungen:

1. Die Beschwerde an das Verwaltungsgericht ist zulässig gegen Verwaltungsentscheide des Regierungsrates, soweit die Gesetzgebung den Weiterzug nicht ausschliesst (§ 61 Abs. 1 Ziff. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes, VRG, BGS 162.1). Ein solcher Ausschluss liegt hier nicht vor. Die

Beschwerdeführerin ist als betroffene Eigentümerin zur Beschwerdeführung legitimiert. Die Beschwerde ist rechtzeitig erhoben worden und erfüllt die übrigen formellen Voraussetzungen, weshalb sie zu prüfen ist.

Das kantonale Recht gewährleistet die volle Überprüfung der Nutzungspläne durch wenigstens eine Beschwerdebehörde (Art. 33 Abs. 3 lit. b des Bundesgesetzes über die Raumplanung, RPG, SR 700). Diese Überprüfung obliegt dem Regierungsrat (GVP 1983/84, 117; 1991/92, 44; ES 1995 Bl. 9). Als Genehmigungsinstanz überprüft der Regierungsrat die gemeindlichen Bauvorschriften auf ihre Rechtmässigkeit, Zweckmässigkeit und Angemessenheit (Art. 26 RPG, § 15 Abs. 2 des Baugesetzes für den Kanton Zug, BauG, BGS 721.11; GVP 1993/94, 34 mit Hinweisen). Die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden achten aber darauf, den ihnen nachgeordneten Behörden den zur Erfüllung ihrer Aufgaben nötigen Ermessensspielraum zu lassen (Art. 2 Abs. 3 RPG). Die Genehmigungsbehörde hat somit ihr Ermessen nicht an die Stelle des gemeindlichen Ermessens zu setzen. Es ist Sache der Gemeinde, unter mehreren verfügbaren und zweckmässigen Lösungen zu wählen (ES 1995 Bl. 9, S. 22; BGE 106 Ia 70 ff. mit Hinweisen). Soweit schliesslich eine Eigentumsbeschränkung in Frage steht, ist zu prüfen, ob sie auf einer gesetzlichen Grundlage beruht, im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt und verhältnismässig ist (Art. 22^{ter} BV, BGE 119 Ia 363 E. 3a, 411 E. 2b mit Hinweisen). Erforderlich ist eine Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen (BGE 115 Ia 353 E. 3d).

Mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde kann jede Rechtsverletzung gerügt werden. Als Rechtsverletzung gelten die Nichtanwendung und die unrichtige Anwendung eines Rechtssatzes, die unrichtige rechtliche Beurteilung einer Tatsache wie auch der Missbrauch oder die Überschreitung des Ermessens (§ 63 VRG).

...

(Urteil Verwaltungsgericht vom 4. Dezember 1997)

Art. 3 und 14 f. RPG. – Isolierte Kleinbauzonen ohne sachgerechte planerische Rechtfertigung sind unzulässig.

Aus dem Sachverhalt:

A. Die Korporation Zug ist Eigentümerin der Liegenschaft "alte Sagi" (Parzelle Nr. 133) im Gebiet Choller. Die Ortsplanung 1981 hatte das Areal mit zwei Gebäuden der Zone des öffentlichen Interesses/Freihaltung zugewiesen. Unmittelbar nördlich der Gebäude wurde für das Areal der Sägerei Speck die Sonderzone 1 gebildet. Unter dem Titel Zonen mit speziellen Vorschriften (Sonderzonen) bestimmte die Bauordnung 1981 (aBO) in § 69: