

de ihrerseits von der Justizkommission des Obergerichts abgewiesen. Damit liegt ein rechtskräftiger Entscheid im Sinn von § 19 VG über die Haftentschädigungsansprüche des Klägers vor. Eine erneute Überprüfung dieser Ansprüche und damit das Eintreten des Gerichts auf die vorliegende Klage ist folglich ausgeschlossen.

(Kantonsgericht, 7. April 1998, i.S. S./Kanton Zug)

4. Bau-, Planungs- und Umweltschutzrecht

Art. 22^{ter} BV, Art. 3 ff. RPG. – Eigentumsgarantie und Ortsplanung. Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen.

Aus dem Sachverhalt:

Bei der Revision der Zuger Stadtplanung, welche die Stimmberechtigten am 4. Dezember 1994 gutgeheissen haben, wurde das Areal Hasenbühl – Parzellen mit einer Fläche von insgesamt rund 28'000 m² in der Einfamilienhauszone E 2 1/2 – der Landwirtschaftszone zugewiesen. Beschwerden gegen diese Zuweisung wies der Regierungsrat mit Entscheid vom 5. Dezember 1995 ab. Die Eigentümer beantragen vor Verwaltungsgericht, die Grundstücke voll oder teilweise der Wohnzone W2b oder W3, eventuell der entsprechenden Reservebauzone, zuzuweisen.

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 Beschwerdeführer sind als betroffene Eigentümer 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). Die Beschwerdeführer fechten die Umzonung ihrer Grundstücke von der Bauzone in die Landwirtschaftszone an. Dabei handelt es sich um einen schweren Eingriff ins Eigentum, der umfassend zu überprüfen ist (BGE 115 Ia 336 mit Hinweisen). Es obliegt dem Verwaltungsgericht die Gewährleistung der Anforderungen an das Verfahren im Sinne von Art. 6 EMRK (BGE 122 I 294).

2. Gestützt auf Art. 22^{quater} der Bundesverfassung verpflichtet das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG, SR 700) die Kantone und Gemeinden zur Planung. Diese Planungspflicht ist im Sinne der Planungsgrundsätze von Art. 3 RPG zu erfüllen. Darnach sind insbesondere Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen (Art. 3 Abs. 3 RPG). Gemäss Art. 3 Abs. 2 RPG ist die Landschaft zu schonen. Insbesondere sollen sich die Siedlungen in die Landschaft einordnen und sollen naturnahe Landschaften und Erholungsräume erhalten bleiben (Art. 3 Abs. 2 lit. b und d RPG). Die zulässige Nutzung des Bodens ist durch Nutzungspläne (Zonenpläne) zu ordnen (Art. 14 RPG). Haben sich die Verhältnisse erheblich geändert, so werden die Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst (Art. 21 Abs. 2 RPG). Gemäss Art. 15 RPG umfassen Bauzonen Land, das sich für die Überbauung eignet und a. weitgehend überbaut ist oder b. voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird. Landwirtschaftszonen umfassen Land, das a. sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet oder b. im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden soll.

3. a) Der Hasenbühl mit einer Gesamtfläche von 28'258 m² liegt südlich des Fridbaches/Bruibaches ungefähr auf halber Höhe zwischen dem See und der bergseitigen Begrenzung des Siedlungsgebietes. Jenseits des bewaldeten Bachtobels (nördlich) liegt die überbaute Wohnzone. Bergwärts (östlich) und südlich grenzt der Hasenbühl an die mit Mehrfamilienhäusern überbaute Wohnzone W3. Diese findet talwärts ihre Fortsetzung im Areal der Klinik Meisenberg mit mehreren Klinik- und Nebengebäuden. Direkt talwärts liegt das nicht überbaute Areal Freudenberg. Unterhalb der Meisenbergstrasse folgt die mit Mehrfamilienhäusern und Hochhäusern überbaute

Wohnzone W4, anschliessend W3. Der Geländeverlauf und die benachbarte Gimenenüberbauung sowie das Klinikareal lassen den Hasenbühl und Freudenberg gewissermassen als eigene Geländekammer erscheinen. Südlich der genannten Bauten folgt das grössere, unüberbaute Gebiet Gimenen/Tellenmatt/Bröchli, welches den Siedlungsraum zwischen Zug und Oberwil trennt. Die Wohnzone W4 unterhalb der Meisenbergstrasse und die Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen der Klinik Meisenberg berühren sich an der Südost- bzw. Nordwestecke. Im gleichen Punkt treffen nordöstlich und südwestlich die Ecken der Landwirtschaftszonen Freudenberg und Tellenmatt aufeinander.

b) Nach altem Recht galt für den Hasenbühl die Bauordnung für das Quartierplangebiet St. Verena (Beschluss des Grossen Gemeinderates vom 5. Oktober 1965, AS der Ratsbeschlüsse der Stadt Zug Bd. 1, S. 204, gestützt auf das Baugesetz für die Stadtgemeinde Zug vom 27. November 1923, SH II S. 632). Nach Erlass des Baugesetzes für den Kanton Zug vom 18. Mai 1967 (BGS 721.11) wurde das Gebiet Hasenbühl/Freudenberg mit Inkrafttreten der Ersatzbauordnung vom 1. Juli 1975 in eine orangeumrandete SPV-Zone eingewiesen. Im Zonenplan 1982 wurde der benachbarte Freudenberg in der SPV-Zone belassen, der Hasenbühl der Bauzone zugewiesen. Der kantonale Richtplan 1987 rechnet den Hasenbühl zum Siedlungsgebiet, während das angrenzende Areal Freudenberg als Reservegebiet Siedlung bezeichnet ist. Im Gebiet Gimenen/Bröchli/Tellenmatt ist gleichzeitig ein grösseres Gebiet als Gebiet mit zu prüfender Nutzung bezeichnet.

Mit Vorlage vom 14. April 1992 unterbreitete der Stadtrat dem Grossen Gemeinderat der Stadt Bericht und Antrag zu einer Revision der Stadtplanung. Dabei nahm er Bezug auf das öffentlich diskutierte "Leitbild 89" sowie auf die im Jahre 1990 angenommenen Initiativen betreffend Wohnanteil und Grünzonen, "welche die Ausgangslage veränderten". Die "Volksinitiative für höhere Wohnanteile in der Stadt Zug" verlangte in den Wohn-, Wohn- und Gewerbe- und Kernzonen Wohnanteile zwischen 90 % und 50 %. Die "Volksinitiative zum Schutz unserer Grünflächen vor Zersiedelung" verlangte die definitive Zuweisung zur Landwirtschaftszone von 80 % der SPV-Zonen und 60 % der unüberbauten und nicht als Bauland erschlossenen Wohnzonen (E 1 1/2 bis W 2 1/2). In seiner Vorlage Nr. 1062 vom 3. April 1990 an den Grossen Gemeinderat betreffend Grünflächeninitiative hatte der Stadtrat deren Ablehnung beantragt und erklärt, er werde in seinem Zonenplanentwurf das Baugebiet gesamthaft auf dem Stand von 1982 beibehalten, d.h. weder vergrössern noch verkleinern. Im Leitbild 89 hatte er überdies darauf hingewiesen, dass der Auftrag der Stimmberechtigten zum Bau von 400 Wohnungen erst zu einem Drittel erfüllt sei. Die vom Volk angenommene Ortsplanung 1994 geht in der Reduktion des Baugebietes über die Forderungen der Grünflächeninitiative hinaus. Im verbleibenden Siedlungsgebiet wurden die Ausnutzungsziffern erhöht und im Vergleich

mit der Planung 1981 die Wohnanteile vorgeschrieben. Die Gebiete Hasenbühl/Freudenberg sowie Gimenen/Tellenmatt/Bröchli wurden neu der Landwirtschafts- bzw. Landschaftsschutzzone zugewiesen.

c) Der Regierungsrat stellt fest, die kanalisationsmässige Groberschliessung des Hasenbühls sei gegeben. Die verkehrsmässige Erschliessung der Grundstücke sei umstritten. Die Zufahrt erfolgt einerseits von der Zugerbergstrasse über den Bellevueweg und in einer Länge von rund 50 m über den relativ steilen und schmalen Bruibachweg. Die Hauptzufahrt stellt jedoch die Meisenbergstrasse dar, welche von der tieferliegenden Hofstrasse an der Klinik Meisenberg vorbei ins Gebiet Gimenen führt. Die Strasse genügt, wie gerichtsnotorisch ist und der Augenschein bestätigt hat, dem Privatverkehr, aber auch den öffentlichen Diensten und neuerdings der Erschliessung durch den Rufbus (Buxi) (vgl. GVP 1993/94, 8).

Nach der Überbauung des Gimenenquartiers wurde eine Vorlage für den Neubau der Gimenenstrasse von der Zugerbergstrasse bis zur Meisenbergstrasse mit Erstellung einer Brücke über den Bruibach am 22. September 1974 von den Stimmberechtigten abgelehnt. Ein reduziertes Projekt, welches nur noch den Bau einer Brücke vorsah, wurde in der Urnenabstimmung vom 13. März 1977 ebenfalls abgelehnt. Schliesslich lehnten die Stimmberechtigten am 26. November 1989 auch den Bau einer Brücke mit reduzierter Fahrbahnbreite ab. Die Opposition gegen das Projekt befürchtete Schleichwegverkehr durch das Quartier (Bericht des Stadtrates zur Urnenabstimmung vom 26. November 1989). Die seit 25 Jahren faktisch genügende Erschliessung über die Meisenbergstrasse gehört zusammen mit der Klinik Meisenberg dem Kloster Menzingen. Zugunsten der Grundstücke bestehen alte Fahrwegrechte. Das Grundstück Nr. 3174 grenzt an die Hasenbühlstrasse bzw. an die mit Mehrfamilienhäusern überbaute Wohnzone W3. Die Parzelle Nr. 1664 grenzt an diese an, gefolgt vom Grundstück Nr. 3553. Eine Feinerschliessung ist auf den Grundstücken nicht vorgenommen worden.

d) Im Rahmen der Revision der Stadtplanung wurden bei der ersten Lesung die Grundstücke der Beschwerdeführer der Reservebauzone zugewiesen. Diese Zonen gehören gemäss § 19 Abs. 2 BauG zum Baugebiet und umfassen Land, das grundsätzlich für die Überbauung in Aussicht genommen ist, dessen Erschliessung jedoch erst später erfolgen soll (§ 23 BauG). In der zweiten Lesung am 22. Februar 1994 beschloss der Grosse Gemeinderat entgegen dem Antrag des Stadtrates und der Bau- und Planungskommission, den Hasenbühl der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Argumentiert wurde vorab mit den Schwierigkeiten der Erschliessung. In der dritten Lesung wurde diese Entscheidung bestätigt.

4. Die Einwohnergemeinde Zug vertritt den Standpunkt, im Hasenbühl gehe es nicht um eine Auszonung, sondern um eine Nichteinzonung. Die Bauzonen des Zonenplans 1981 seien weit überdimensioniert gewesen. Die

bisherige Stadtplanung habe dem zentralen Planungsgrundsatz von Art. 15 RPG, wonach Bauzonen nur dasjenige Land umfassen, das voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen werde, widersprochen und sei insofern bundesrechtswidrig. Die Beschwerdeführerin könne sich daher auch nicht auf ein Vertrauen in die Planbeständigkeit berufen, da dieses Vertrauen nur für bundesrechtskonforme Pläne gelte. In der vorinstanzlichen Vernehmlassung führte der Stadtrat insbesondere aus, seit rund 30 Jahren habe sich die Bevölkerungszahl zwischen ca. 22'000 und 23'000 stabilisiert. Zwischen 1982 und 1994 habe die Einwohnerzahl von 21'940 auf 22'908 um 1'000 Einwohner nur ganz unbedeutend zugenommen. Die im Jahre 1981 als wahrscheinlich angenommene Zunahme von 4'310 Einwohnern sei jedenfalls bei weitem verfehlt. Auch der Verbrauch des Baulandes zeige kein anderes Bild.

Der Kanton Zug zählte Ende 1982 77'098 Einwohner, Ende 1994 90'355 (Rechenschaftsberichte des Regierungsrates). Die Bevölkerung nahm in dieser Zeit um 13'257 Personen oder 17 % zu. Ein Wachstum nach dem kantonalen Durchschnitt hätte eine Bevölkerungszunahme von 3'650 Personen bedeutet. In der fraglichen Zeitspanne hatte sich die Wohnbautätigkeit hauptsächlich auf die anderen zugerischen Gemeinden verlagert, wo zum Teil ganze Wohnquartiere neu entstanden. Der Wohnungsmangel in der Stadt Zug führte zur Annahme der im Zusammenhang mit dem Leitbild 89 erwähnten Initiative für den Bau von 400 Wohnungen durch die Stadt. Die Wohnanteilinitiative wollte erklärermassen der Entwicklung steuern, dass die Hälfte der in Zug Arbeitenden zupendeln muss. Dass die ausgedehnten Wohnzonen zwischen Zug und Oberwil unüberbaut blieben, ist auf Seiten des Gemeinwesens darauf zurückzuführen, dass die Fortsetzung der Erschliessung unterblieb und dass 1990 die Grünflächeninitiative zusammen mit der Wohnanteilinitiative angenommen wurde. Vor Ablauf des 15-jährigen Planungshorizontes wurde die Ortsplanung unter wesentlicher Berücksichtigung dieser Faktoren revidiert. Auf der Eigentümerseite spielte eine Rolle, dass der Grossteil des Baulandes zwischen Zug und Oberwil der Firma Landis & Gyr gehörte und Vorbereitungen für die Überbauung erst nach den Änderungen der Eigentumsverhältnisse in der Mitte des Planungshorizontes an die Hand genommen wurden. Die Stadt Zug ist innerhalb des Kantons eine bevorzugte Wohngemeinde, und die Lage zwischen Zug und Oberwil ist für Zug eine bevorzugte Wohnlage. Dass diese Gebiete nicht überbaut sind, ist den dargestellten Gründen zuzuschreiben, keinesfalls aber einer falschen Bedarfsprognose der Ortsplanung 1981. Es ist deshalb verfehlt, die Ortsplanung als in rechtswidriger Weise überdimensioniert zu qualifizieren und ihr dadurch die RPG-Konformität abzusprechen. Soweit die Vorinstanzen der Ortsplanung 1981 die RPG-Konformität absprechen, kann ihnen nicht gefolgt werden. Die Parzellen der Beschwerdeführer waren deshalb rechtsgültig eingezont, und es ist im weiteren zu prüfen, ob die Zuweisung zur Landwirtschaftszone bzw. Landschaftsschutzzone als Auszonung zu schützen ist.

Das Gesagte bedeutet nicht, dass die Kapazität der Bauzonen im Sinne von Art. 15 lit. b RPG bei der Revision der Ortsplanung nicht erneut zu überprüfen ist. Die generellen Anliegen der Verdichtung der überbauten Gebiete und der Freihaltung nicht überbauter Grünflächen entspricht dem Planungsziel des haushälterischen Umgangs mit dem Boden (Art. 1 Abs. 1 RPG), und zwar wohl besser als die frühere, aber trotzdem RPG-konforme Planung. Die Verkleinerung des Siedlungsgebietes entspricht insofern dem öffentlichen Interesse. Die Nutzungspläne werden demgemäss den massgebenden planerischen Gesichtspunkten angepasst (Art. 21 Abs. 2 RPG). Das öffentliche Interesse an der Verkleinerung der Bauzonen und an der Änderung der Nutzungspläne muss aber im Einzelfall die entgegenstehenden Interessen überwiegen und verhältnismässig bleiben (BGE 114 Ia 364; Leo Schürmann/Peter Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 3. A., S. 134).

5. Seitens der Beschwerdeführer wird unter Berufung auf Art. 15 lit. a RPG geltend gemacht, der Hasenbühl zähle zum geschlossenen Siedlungsbereich und gehöre als Baulücke innerhalb dieses Bereichs zum weitgehend überbauten Land und damit in die Bauzone. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtes sind Baulücken einzelne unüberbaute Parzellen, die unmittelbar an das überbaute Land grenzen, in der Regel bereits erschlossen sind und eine relativ geringe Fläche aufweisen. Die Nutzung der Baulücke wird vorwiegend von der sie umgebenden Überbauung geprägt; das unüberbaute Land muss zum geschlossenen Siedlungsbereich gehören, an der Siedlungsqualität teilhaben und von der bestehenden Überbauung so stark geprägt sein, dass sinnvollerweise nur ihre Aufnahme in die Bauzone in Frage kommt (BGE 121 II 424 mit diversen Hinweisen). Diesen Kriterien entspricht der Hasenbühl nicht. Die Fläche kann kaum als relativ gering bezeichnet werden, sie grenzt aber insbesondere an den Wald und die benachbarte Landwirtschaftszone Freudenberg. Insofern ist sie nicht von der umgebenden Überbauung geprägt. Sie grenzt wohl in südlicher und östlicher Richtung an die Bauzone. Dass von der gesamten Umgebung her sinnvollerweise nur die Aufnahme in die Bauzone in Frage käme, lässt sich jedoch nicht vertreten.

6. Die Kantone haben im Rahmen der Richtplanung u.a. festzustellen, welche Gebiete sich für die Landwirtschaft eignen, und die Richtpläne haben Aufschluss zu geben über den Stand und die anzustrebende Entwicklung der Besiedlung (Art. 6 RPG). Die Richtpläne zeigen mindestens, wie die raumwirksamen Tätigkeiten im Hinblick auf die anzustrebende Entwicklung aufeinander abgestimmt werden, sowie in welcher zeitlichen Folge und mit welchen Mitteln vorzugehen ist, um die Aufgaben zu erfüllen (Art. 8 RPG). Zuständigkeit und Verfahren regeln die Kantone (Art. 10 RPG). Gemäss § 5^{bis} des Baugesetzes für den Kanton Zug (BauG) beschliesst der Regierungsrat den kantonalen Richtplan. In der Richt- und Nutzungsplanung ist die frühzeitige Mitwirkung der betroffenen Gemeinwesen zu gewährleisten (§ 5 VV BauG). Inhaltliche Vorschriften über den bundesrechtlichen Min-

destinhalt der Richtpläne hinaus enthält die zugerische Gesetzgebung nicht. Artikel 9 RPG regelt Verbindlichkeit und Anpassung der Richtpläne. Danach sind Richtpläne für die Behörden verbindlich. Unter den Begriff der Behörde fällt auch der gemeindliche Souverän als Organ der kommunalen Nutzungsplanung (BGE 119 Ia 367, 111 Ia 130 mit Hinweisen; Beat Rudin, Der Richtplan nach dem Bundesgesetz über die Raumplanung und der Koordinationsplan des Kantons Basel-Landschaft, S. 125). Haben sich die Verhältnisse geändert, stellen sich neue Aufgaben oder ist eine gesamthaft bessere Lösung möglich, so werden die Richtpläne überprüft und nötigenfalls angepasst. Richtpläne werden in der Regel alle 10 Jahre gesamthaft überprüft und nötigenfalls überarbeitet (Art. 9 Abs. 2 und 3 RPG). Die Verbindlichkeit der Richtpläne ist aber insofern relativ, als das Raumplanungsgesetz nicht nach dem Prinzip der Planhierarchie vorgehen will, sondern auf der Planabstimmung aufbaut (Art. 8 RPG). Im Rahmen dieser Planabstimmung muss auch eine gewisse Rückwirkung von unten nach oben möglich sein. Bindungskraft erlangt der Richtplan im Bereich des planerischen Ermessens unter Vorbehalt des "Rechts", unter Vorbehalt der Interessenabwägung im Gesamtrahmen und unter dem Vorbehalt veränderter Verhältnisse (Rudin, a.a.O., S. 131 mit Hinweisen). Nach zugerischer Praxis erfolgt die Richt- und Nutzungsplanung der Gemeinden meist gleichzeitig, weshalb auch mit der Plan genehmigung durch den Regierungsrat regelmässig Richtplananpassungen erfolgen. Eine vorgängige Anpassung des Richtplans erscheint vor allem bei grösseren, ins Gewicht fallenden Änderungen mit Rücksicht auf den Zweck der Planabstimmung angezeigt. Andere Anpassungen oder Abweichungen werden aber von der Lehre und Rechtsprechung nicht ausgeschlossen (BGE 119 Ia 368 mit Hinweisen). Im Bereich Gimenen/Bröchli/Tellenmatt ist durch den Richtplan das Gebiet mit zu prüfender Nutzung ausgewiesen. Die Gemeinden haben hier die Nutzungsabsichten zu überprüfen und sie im überarbeiteten Zonenplan gegebenenfalls neu festzusetzen. Im Gegensatz zum Gebiet Gimenen/Bröchli/Tellenmatt ist im Hasenbühl kein Gebiet mit zu prüfender Nutzung bezeichnet worden. Die Richtplanung wies den Hasenbühl dem Siedlungsgebiet zu, und zwar im Zusammenhang mit einer umfassenden und differenzierten richtplanerischen Behandlung der bestehenden, aber noch nicht überbauten Bauzone. Auch unter diesen konkreten Voraussetzungen bleibt die Richtplanung im Sinne des Gesagten relativ.

7. Der Beschwerdeführer 1 beantragt mit knapper Begründung die Beibehaltung der bisherigen Bauzone. Die Beschwerdeführerin 2 beantragt die Beibehaltung der Bauzone entlang der angrenzenden Bauzone. Zur Festlegung der Art der Wohnzone sei die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen. Die Beschwerdegegnerin 3 beantragt die vollumfängliche Zuweisung zur Wohnzone W2b, bzw. W3 eventuell zur Reservebauzone W2b bzw. W3. Diese Anträge, die sich teilweise überschneiden, sind in die umfassende Abwägung der Interessen und die Würdigung des Eingriffes ins Eigentum der Beschwerdeführer einzubeziehen. Im Unterschied zu den Vorinstanzen geht das

Gericht davon aus, dass der Hasenbühl bisher RPG-konform eingezont war und dass das Vertrauen auf die Planbeständigkeit zu gewichten ist. Der Grundeigentümer hat allerdings keinen Anspruch darauf, dass die für sein Grundstück einmal festgelegten baulichen Nutzungsmöglichkeiten unbeschränkt bestehen bleiben (BGE 122 I 300, 107 Ia 36). Änderungen erscheinen insbesondere gerechtfertigt, wenn gesamthaft eine bessere Lösung erzielt wird oder ein überdimensioniertes Baugebiet vermieden werden soll.

Die Einwohnergemeinde Zug hat in der angefochtenen Ortsplanungsrevision das überbaute Gebiet verdichtet und das aus besonderen Gründen nicht überbaute Gebiet weitgehend als Grünfläche ausgeschieden und zwar im Sinne des Landschaftsschutzes und der Trennung der Siedlungsgebiete von Zug und Oberwil. Die Erschliessungsproblematik bildete Anlass zu einer umfassenden Umzonung nicht überbauter Gebiete in die Landschaftsschutzzone. Die Beschwerdeführerin 2 schlägt den Einbezug eines Teils des Grundstückes ins Siedlungsgebiet vor, wobei sie die Überbauungsdichte offen lässt. Das Rechtsbegehren betrifft jenen Teil des Hasenbühls, der an die Bauzone mit achtstöckigen und vierstöckigen Gebäuden mit Gebäudelängen bis rund 50 m angrenzt. Ein planerisch abgestufter Übergang fehlt. Dem Gebiet Hasenbühl/Freudenberg kommt die Funktion der Siedlungstrennung nur in untergeordneter Bedeutung zu, da auf der Talseite und auf der Bergseite Bauzonen mit hoher Ausnützung bestehen und die Grünfläche auf mittlerer Hanghöhe südlich ebenfalls noch von der Bauzone umfasst ist. Die Bedeutung der Grünfläche liegt besonders im Zusammenhang mit dem Areal Freudenberg und dem bewaldeten Fridbach- und Bruibachtobel. Ohne diesen Landschaftsteil empfindlich zu beeinträchtigen, liesse sich im oberen Teil, angrenzend an die Hasenbühlstrasse bzw. an die überbaute Wohnzone W3 gemäss Antrag der Beschwerdeführerin 2 eine Bauzone mit etwas niedriger Ausnützung als der Zone W3 verwirklichen.

Die beantragte Zuweisung des gesamten Gebietes zur Wohnzone oder zur Reservewohnzone würde die Erschliessungsfrage in umfassenderem Sinn aufwerfen. Aus der konsequenten Auszonung des nicht überbauten Landes zwischen Zug und Oberwil lässt sich der Wille der Stadt Zug erkennen, in diesem Gebiet jedenfalls keine grösseren Erschliessungen vorzunehmen. Stillschweigend nehmen die Vorinstanzen an, mit der Zuweisung von Giminen und Hasenbühl zur Landwirtschaftszone seien die Erschliessungsschwierigkeiten behoben. Dies ist nur der Fall, wenn die gegenwärtige, technisch genügende, auf alten Wegrechten beruhende und seit 25 Jahren zur Verfügung stehende Erschliessung als genügend erachtet wird. Müsste das bereits überbaute Gebiet ohnehin anders erschlossen werden, so würde das Erschliessungsargument für den Hasenbühl entfallen. Die Erschliessungsfrage stellte sich tatsächlich beim Umfang der Einzonung nach altem Recht. Unter der Voraussetzung, dass das Baugebiet zwischen Zug und Oberwil weitgehend der Landwirtschaftszone zugewiesen wird, erscheint eine andere

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