



VERWALTUNGSGERICHT DES KANTONS ZUG

VERWALTUNGSRECHTLICHE KAMMER

Mitwirkende Richter: Dr. iur. Aldo Elsener, Vorsitz
lic. iur. Jacqueline Iten-Staub, Dr. iur. Matthias Suter
lic. iur. Ivo Klingler und lic. iur. Adrian Willimann
Gerichtsschreiber: lic. iur. Peter Kottmann

U R T E I L vom 28. Januar 2020 *[rechtskräftig]*

in Sachen

A. _____
Beschwerdeführer
vertreten durch RA B. _____

gegen

1. C. _____
vertreten durch RA D. _____

2. Gemeinderat Baar, Rathausstrasse 2, Postfach, 6341 Baar

3. Regierungsrat des Kantons Zug, Regierungsgebäude, 6301 Zug
Beschwerdegegner

betreffend

Baubewilligung

V 2019 73

A. Mit Entscheid vom 11. Juli 2018 erteilte der Gemeinderat Baar dem C._____, unter Auflagen und Bedingungen die baurechtliche Bewilligung für den Neubau von zwei identischen Einfamilienhäusern mit Einstellhalle auf dem Grundstück Nr. E.____ (nachfolgend: GS E.____) an der Grundmatt in Baar. Das Baugrundstück liegt in der Wohnzone 2b (W2b) sowie im Gewässerschutzbereich A_U. Gleichentags wies der Gemeinderat Baar zwei gegen das beantragte Bauvorhaben eingereichte Einsprachen, darunter diejenige von A._____ ab. Die von A._____ und den übrigen Einsprechern eingereichten Verwaltungsbeschwerden wies der Regierungsrat des Kantons Zug mit Beschluss vom 9. Juli 2019 ab, nachdem am 31. Oktober 2018 ein Augenschein durchgeführt worden war.

B. Gegen den Regierungsratsbeschluss vom 9. Juli 2019 liessen A._____ am 13. August 2019 Verwaltungsgerichtsbeschwerde erheben und folgende Rechtsbegehren stellen:

- "1. Der Beschluss des Regierungsrates vom 9. Juli 2019 betreffend die Beschwerde von A._____ gegen den Gemeinderat Baar betreffend Baubewilligung für das C._____ sei aufzuheben;
2. Die Baubewilligung für das Baugesuch Nr. 8464 auf GS-Nr. E._____ betreffend zwei Einfamilienhäuser mit Einstellhalle sei nicht zu erteilen;
3. Eventualiter sei die Angelegenheit an den Regierungsrat des Kantons Zug zur Neubeurteilung zurückzuweisen;
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich MWST von 7.7 % zulasten der Beschwerdegegnerin."

Auf die Beschwerdebegründung ist in den Erwägungen einzugehen.

C. Den von ihnen verlangten Kostenvorschuss von Fr. 3'500.– bezahlten die Beschwerdeführer fristgerecht.

D. Am 6. September 2019 beantragte die Baudirektion des Kantons Zug im Auftrag des Regierungsrats des Kantons Zug, die Verwaltungsgerichtsbeschwerde sei

abzuweisen. Zur Begründung ihres Antrags verwies die Baudirektion auf die Erwägungen im angefochtenen Entscheid vom 9. Juli 2019.

E. Mit Vernehmlassung vom 24. September 2019 beantragte der Gemeinderat Baar, die Verwaltungsgerichtsbeschwerde sei abzuweisen; alles unter Kostenfolge zulasten der Beschwerdeführer.

F. Am 3. Oktober 2019 liess das C._____ (nachfolgend: Bauherrschaft) beantragen, es seien die Anträge der Beschwerdeführer vollumfänglich abzuweisen; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MWST) zu Lasten der Beschwerdeführer.

G. Am 15. November 2019 liessen A._____ (nachfolgend: Beschwerdeführer) replizieren.

H. Am 25. November 2019 liess die Bauherrschaft eine Duplik einreichen.

I. Am 4. Dezember 2019 teilte die Abteilung Planung / Bau der Gemeinde Baar dem Verwaltungsgericht mit, dass auf eine weitere Stellungnahme verzichtet werde.

J. Am 18. Dezember 2019 teilte die Baudirektion dem Gericht mit, dass auf die Einreichung einer Duplik verzichtet werde.

K. Weitere Eingaben erfolgten keine mehr. Auf die Ausführungen in den einzelnen Rechtsschriften ist – soweit erforderlich – in den Erwägungen einzugehen.

Das Verwaltungsgericht erwägt:

1.

1.1 Gemäss § 61 Abs. 1 Ziff. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 1. April 1976 (VRG, BGS 162.1) ist gegen Verwaltungsentscheide des Regierungsrats die Beschwerde an das Verwaltungsgericht zulässig, soweit die Gesetzgebung den Weiterzug nicht ausnahmsweise ausschliesst. Ein solcher Ausschluss liegt hier nicht vor. Die Beschwerde wurde fristgerecht eingereicht und entspricht den formellen Anforderungen

gemäss § 65 VRG. Die Beschwerdeführer haben sowohl am Einsprache- als auch am Verwaltungsbeschwerdeverfahren teilgenommen. Als unmittelbare Nachbarn des GS E._____ sind sie vom Bauvorhaben besonders berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an der Änderung oder Aufhebung des Entscheids der Vorinstanz. Die Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführer ist daher gestützt auf § 62 Abs. 1 VRG gegeben. Die Beschwerde ist deshalb zu prüfen.

1.2 Mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde kann jede Rechtsverletzung gerügt werden. Als solche gelten die Nichtanwendung und die unrichtige Anwendung eines Rechtssatzes, die unrichtige rechtliche Beurteilung einer Tatsache, der Missbrauch oder die Überschreitung des Ermessens, die Verletzung einer wesentlichen Verfahrensvorschrift sowie die Rechtsverweigerung und -verzögerung. Nicht gerügt werden kann die unrichtige Handhabung des Ermessens (§ 63 VRG).

2. Die Revision vom 22. Februar 2018 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; BGS 721.11) ist per 1. Januar 2019 in Kraft getreten. Ebenfalls am 1. Januar 2019 trat die Verordnung zum Planungs- und Baugesetz vom 20. November 2018 in Kraft (V PBG; BGS 721.111). Sie löste die V PBG vom 19. November 1999 ab (aV PBG). Das vorliegende Baugesuch wurde der Gemeinde Baar am 27. Oktober 2017 eingereicht. Am 16. Mai 2018 erfolgte eine Projektänderung. Übergangsrechtlich gelangt daher die Bestimmung § 71a Abs. 1 lit. a PBG zur Anwendung, wonach auf Baugesuche, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes hängig sind, das bisherige Recht Anwendung findet, es sei denn, für die Bauherrschaft ist die Beurteilung nach neuem Recht günstiger.

3. Neue öffentliche Auflage

3.1 Die Beschwerdeführer bringen vor, es sei eine Projektänderung vorgenommen worden, welche bewirkt habe, dass die geplante Baute, somit das Erdgeschoss wie auch die Dachkante, um 20 cm tiefer gelegt worden sei. Die Bauherrschaft habe daraufhin die Bauprofile anpassen resp. anpassen müssen. Dadurch werde bereits deutlich, dass sich das gesamte Erscheinungsbild ändere. Eine Reduktion in der Höhe um 20 cm sei wesentlich. Eine solche Tieferlegung einer gesamten Baute in den Boden habe auch auf das Erscheinungsbild erhebliche Auswirkungen. Dadurch bleibe das Bauvorhaben in seinen Grundzügen nicht mehr gleich. Durch die Tiefersetzung beider Wohnhäuser um 20 cm hätten sich die äusseren Masse erheblich verändert, was sich unter anderem auch bei

der Einfahrt zur Tiefgarage zeige. Das Projekt hätte daher nochmals öffentlich aufgelegt werden müssen.

3.2 In seinem Beschluss vom 9. Juli 2019 führt der Regierungsrat aus, während laufendem Baubewilligungsverfahren habe die Bauherrin das Bauvorhaben insoweit abgeändert, als der Erdgeschossfussboden und somit auch die Oberkante des Dachrands um 20 cm herabgesetzt worden seien. Als Folge davon hätten auch die Tiefgarageneinfahrt und die Umgebungsgestaltung leicht angepasst werden müssen. So seien bei der Tiefgarageneinfahrt, abgesehen von den Höhenkoten, der Rillenbelag zu Gunsten des Asphalts um 1 m zurückgenommen und die Treppe vom Swimmingpool in den Gartenbereich minimal verlängert worden. Ebenso sei der Neigungswinkel der auf dem Flachdach geplanten Solaranlagen von ursprünglich 45° auf 30° reduziert worden. Halte man sich diese Projektüberarbeitungen vor Augen, sei nicht nachvollziehbar, inwiefern damit das Bauvorhaben eine wesentliche Änderung hinsichtlich seiner Hauptmerkmale erfahren haben solle. Die Anpassungen beträfen weder die Erschliessung des Baugrundstücks, den Standort der geplanten Bauten, die Geschoszahl, die Geschosseinteilung noch die Zweckbestimmung. In Bezug auf die äusseren Masse sei ebenfalls alles beim Alten geblieben, jedoch seien die beiden Wohnhäuser als Ganzes um 20 cm tiefer gesetzt worden. Auch darin liege keine grundlegende Änderung des Bauvorhabens. Sowohl die Tiefersetzung der Gebäude als auch die Reduktion des Neigungswinkels der Solaranlagen tangierten objektiv betrachtet keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen. Vielmehr bewirkten sie eine Verbesserung der Situation. Die umstrittenen Projektanpassungen erwiesen sich als minimal bzw. als untergeordnet, womit das Bauvorhaben in seinen Grundzügen als gewahrt gelte. Die Vorinstanz habe folglich kein Recht verletzt, wenn sie vorliegend von einer Auflage und Publikation der revidierten Pläne abgesehen habe.

3.3 Die Bauherrschaft liess in ihrer Vernehmlassung ausführen, die Projektänderungen seien von keiner Relevanz für das äussere Erscheinungsbild. Die Projektanpassungen seien unwesentlich, sie berührten keine öffentlichen oder nachbarrechtlichen Interessen und sie hätten keine wesentliche Änderung der Hauptmerkmale zur Folge. Die Projektänderungen seien marginal. Die Beschwerdeführer vermöchten nicht aufzuzeigen, inwiefern die Projektanpassungen auf das Erscheinungsbild erhebliche Auswirkungen haben sollten. Das Bauvorhaben bleibe in seinen Grundzügen gleich. Zu Recht gingen die Behörden davon aus, dass das Projekt nicht mehr öffentlich aufzulegen sei.

3.4 Nach herrschender Praxis bedarf eine Projektänderung, bei welcher das Bauvorhaben in seinen Grundzügen gleich bleibt, keines neuen Gesuchs. Ein Bauvorhaben gilt als in den Grundzügen verändert, wenn ein Hauptmerkmal wie Erschliessung, Standort, äussere Masse, Geschosszahl, Geschosseinteilung oder Zweckbestimmung wesentlich verändert wird oder wenn eine Mehrzahl geringer Änderungen dem Bau oder der Anlage eine gegenüber dem ursprünglichen Projekt veränderte Identität verleiht. Eine blosser Reduktion der Abmessungen, auch wenn sie beträchtlich ist, bedeutet in der Regel noch keine grundlegende Änderung (vgl. Zaugg/Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, 2013, Art. 32–32d N. 12a).

3.5 Der Regierungsrat hat in seinem Beschluss die mit Eingabe vom 16. Mai 2018 (GR-act. 18) vorgenommene Projektänderung korrekt dargelegt (E. 5a). Darauf kann verwiesen werden. Die Beschwerdeführer bringen denn auch nicht vor, dass mehr oder anderes geändert worden wäre. Dabei handelt es sich eindeutig um geringfügige Modifikationen, die keiner öffentlichen Auflage bedürfen. Das Bauvorhaben hat keine wesentliche Änderung hinsichtlich seiner Hauptmerkmale erfahren, und es bleibt in seinen Grundzügen bewahrt. Es ist nicht zu sehen, auf welche Weise öffentliche Interessen oder die Interessen der Beschwerdeführer tangiert werden könnten. Insbesondere die Tiefersetzung der Gebäude und die Reduktion des Neigungswinkels der Solaranlage bewirken sogar eine Verbesserung der Situation. Dem Regierungsrat kann nicht vorgeworfen werden, er habe zu Unrecht festgestellt, dass von einer Auflage und Publikation der revidierten Pläne abgesehen werden konnte.

4. Gewachsenes Terrain

4.1 Gemäss § 14 Abs. 1 aV PBG liegt der Fussboden des Erdgeschosses entweder höchstens 1,2 m über dem tiefsten oder 0,3 m über dem höchsten Punkt des gewachsenen Terrains längs der Gebäudefassade. Liegt der Fussboden des Erdgeschosses höher als 3 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains längs der Gebäudefassade, zählt das Erdgeschoss als zwei Geschosse. Die Definition des gewachsenen Terrains findet sich in § 4c aV PBG. Gemäss dieser Bestimmung entspricht das gewachsene Terrain dem natürlichen Verlauf des Bodens. Kleine Geländeunebenheiten innerhalb der Gebäudefassade werden vernachlässigt. Veränderungen des natürlichen Verlaufs des Bodens sind unbeachtlich, wenn sie über 15

Jahre zurückliegen oder geringfügig sind (Abs. 2). Als gewachsener Boden gilt grundsätzlich der bei Einreichung des Baugesuchs bestehende Terrainverlauf. Dabei wird nicht nach den Umständen gefragt, wie der gewachsene Boden entstanden ist. Der gewachsene Boden ist schlichtweg ein Faktum, von dem auszugehen ist und wird mithilfe von bestehenden Höhenkurvenplänen und Terrainkoten bestimmt (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. Aufl. 2019, S. 1159 ff. mit Verweis auf Huber Felix, Der gewachsene Boden, in: PBG aktuell, 4/2002 S. 5 ff.).

4.2 Der Regierungsrat weist in seinem Beschluss darauf hin, die Bauherrschaft habe während des Verfahrens geänderte Pläne nachgereicht, aus welchen zusammen mit den eingereichten Höhenlinienplänen ersichtlich sei, dass § 14 aV PBG sowohl unter Annahme des Terrains aus dem Jahr 2000 als auch unter Annahme des aktuellen Terrains eingehalten werde. Der auf der Kote 444,40 m.ü.M. liegende Erdgeschossfussboden eines jeden Gebäudes liege so oder so weniger als 1,20 m über dem tiefsten Punkt des massgeblichen Terrains entlang der Gebäudefassade. Denn der tiefste Punkt entlang der Gebäudefassade sei sowohl gemäss Höhenlinienplan 2000 als auch gemäss aktuellem Höhenlinienplan nirgends tiefer als 443,20 m.ü.M. Es lägen zwei Situationspläne für die Bauparzelle vor. Der mit dem Baugesuch öffentlich aufgelegte Höhenaufnahmeplan vom 4. Mai 2017 gebe das heute bestehende Terrain wieder. Demgegenüber weise der vom Gemeinderat Baar per E-Mail eingeholte Höhenaufnahmeplan vom 5. März 2018 das gewachsene Terrain aus, wie es mit hoher Wahrscheinlichkeit im Zuge des Baus der 1. Etappe der Stichstrasse Grundmatt im Jahr 2000 auf dem Baugrundstück bestanden habe. Die Höhenaufnahmen seien in beiden Fällen von der Geozug Ingenieure AG vorgenommen worden, sodass von deren Richtigkeit ausgegangen werden dürfe, zumal dieses Ingenieurbüro die Funktion des Nachführungsgeometers in allen Zuger Gemeinden innehabe. Für das GS E. _____ könne gestützt auf beide Pläne festgestellt werden, dass sich der höchste Punkt des heute bestehenden bzw. des gewachsenen Terrains in der nordöstlichen Ecke befinde, während sich der tiefste Punkt in der südwestlichen Ecke des Grundstücks befinde. Das Terrain auf GS E. _____ falle daher von Nordosten nach Südwesten hin um wenige 10 cm und damit nur leicht ab. Vergleiche man zudem die beiden Höhenaufnahmepläne, zeige sich weiter, dass das gewachsene Terrain im Jahr 2000 im Vergleich zum aktuellen Terrainverlauf doch merklich tiefer gelegen habe. Dabei werde im südwestlichen Grundstücksteil der tiefste Punkt des gewachsenen Terrains mit einer Kote von 443,32 m.ü.M. angegeben. Aufgrund der unbestrittenen Höhenaufnahmen für das Jahr 2000 sowie des damals vorhandenen, lediglich leicht abfallenden Terrainverlaufs von Nordosten nach Südwesten hin könne als erstellt erachtet werden,

dass das gewachsene Terrain längs der Gebäudefassade nirgends tiefer als 443,20 m.ü.M. liege. Damit stehe zugleich fest, dass bei einem gemäss den revidierten Bauplänen auf einer Kote von 444,40 m.ü.M. vorgesehene Erdgeschossfussboden die gesetzlichen Vorgaben gemäss § 14 Abs. 1 aV PBG offensichtlich eingehalten würden. Der Fussboden des Erdgeschosses liege mit anderen Worten an keiner Stelle höher als 1,20 m über dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains entlang der Gebäudefassade. Die Höhenlage des Erdgeschosses sei somit korrekt eingemessen und es liege kein Verstoss gegen § 14 Abs. 1 aV PBG vor.

4.3 Die Beschwerdeführer bestreiten, dass die maximal zulässige Höhenüberschreitung des Fussbodens im Vergleich zum gewachsenen Terrain von 1,2 m eingehalten werde. Insbesondere in der südwestlichen Ecke des Grundstücks, wo sich der tiefste Punkt des gewachsenen Terrains befinde, sei die zulässige Höhe des gewachsenen Terrains tiefer als 443,20 m.ü.M., womit der Erdgeschossfussboden zu hoch liege und somit als zusätzliches Stockwerk gelte. Dass das gewachsene Terrain in der südwestlichen Ecke deutlich tiefer als 443,32 m.ü.M. betragen haben müsse, zeige sich in der massiven Absenkung des Terrains gegenüber der westlichen Stichstrasse Grundmatt, wobei das Strassenniveau bereits deutlich unter 443,20 m.ü.M. zu liegen komme. Dafür dass die Bauherrschaft die richtige Höhe ihrer Liegenschaft nachweisen könne, reiche eine blosser Vermutung der Baubewilligungsbehörde und des Regierungsrats nicht aus.

4.4 Unter Verweis auf die Erläuterungen des Regierungsrats bestreitet die Bauherrschaft die Ausführungen der Beschwerdeführer. Mit der eingereichten Projektänderung werde die Höhenlage rechtskonform eingehalten. Die Ausführungen der Beschwerdeführer seien nicht substantiiert, legten sie doch keinen Beweis ins Recht betreffend Höhenlage.

4.5 Der Einschätzung des Regierungsrats betreffend gewachsenes Terrain ist zuzustimmen. Selbst die für die Bauherrschaft ungünstigere Höhenaufnahme, diejenige aus dem Jahr 2000, zeigt auf, dass das gewachsene Terrain längs der Gebäudefassade auf GS E. _____ nirgends tiefer als 443,20 m.ü.M. liegt. Mit dem Regierungsrat ist von der Richtigkeit der von der Geozug Ingenieure AG vorgenommenen Höhenaufnahmen auszugehen. Die Beschwerdeführer bringen denn auch nicht Substanzielles dagegen vor. Sie verweisen einzig auf die ihrer Meinung nach massive Absenkung des Terrains gegenüber der westlichen Stichstrasse Grundmatt, wobei das Strassenniveau bereits

deutlich unter 443,20 zu liegen komme. Es ist aber darauf hinzuweisen, dass die Geozug Ingenieure AG im Jahr 2000 am westlichen Rand der westlichen Stichstrasse Grundmatt im Bereich der südwestlichen Ecke des GS E. _____ eine Höhe von 443,19 m.ü.M. gemessen hatte, mithin nur 1 cm unter 443,20. Die südwestliche Ecke des südlichen Gebäudes befindet sich aber einige Meter von der westlichen Stichstrasse Grundmatt entfernt, ungefähr in dem Bereich, in welchem die Geozug Ingenieure AG im Jahr 2000 eine Höhe des gewachsenen Terrains von 443,32 m.ü.M. gemessen haben. Liegt nun die Strasse auf 443,19 m.ü.M. und befindet sich die südwestliche Ecke des südlichen Gebäudes einige Meter davon entfernt in leicht ansteigendem Gelände, ist ohne weiteres davon auszugehen, dass dort das Terrain eine Höhe von mindestens 443,20 m.ü.M. aufweist. Auch dies zeigt deutlich auf, dass das gewachsene Terrain längs der Gebäudefassade auf GS E. _____ nirgends tiefer als 443,20 m.ü.M. liegt. Der Regierungsrat hat somit kein Recht verletzt, wenn er festgestellt hat, dass im vorliegenden Fall kein Verstoss gegen § 14 Abs. 1 aV PBG vorliegt.

5. Grenzabstand

5.1 Die Beschwerdeführer leiten aus § 54 Abs. 2 BO Baar und der Tatsache, dass das Attikageschoss von Haus A und Haus B in Richtung Nordosten über die gesamte Länge auf die Fassadenflucht der darunter befindlichen Vollgeschosse zu liegen komme, dort jedoch der Abstand zur Parzellengrenze nur 4 m betrage, eine Verletzung der Grenzabstandsvorschriften ab.

5.2 Der Regierungsrat weist in seinem Beschluss vom 9. Juli 2019 darauf hin, er habe sich bereits im Rahmen eines früheren Beschwerdeverfahrens, bei welchem es ebenfalls um ein Bauvorhaben an der Grundmatt gegangen sei, zum Verhältnis zwischen Grenzabstand und Strassenabstand geäussert. Er habe damals Folgendes festgehalten (RRB vom 4. September 2012, in Sachen B.W., E. 3b):

"Die Grundmatt ist im gemeindlichen Strassenreglement nicht unter den öffentlichen Strassen aufgeführt (Anhang 1 des Gemeindlichen Strassenreglements vom 19. Juni 2007). Die Strasse Grundmatt gilt deshalb als Privatstrasse. Fehlen Bau-, Strassen- oder Trottoirlinien, müssen Gebäude bei Gemeinde- und Privatstrassen einen Abstand von 4.0 m vom Fahrbahn- bzw. Trottoirrand einhalten, wie sie beim Endausbau vorgesehen sind (Art. 23 Abs. 1 des Gemeindlichen Strassenreglements). Von der Strasse Grundmatt ist somit ein Strassenabstand von 4 Metern einzuhalten. In südwestlicher Richtung von

Haus A ist nun aber auch der grosse Grenzabstand des Hauses A massgebend. Dieser bezweckt, im Vergleich zum kleinen Grenzabstand, die Bewohner eines Hauses in der Hauptwohnrichtung zusätzlich zu schützen, mithin geht es um die Wohnhygiene. Ein Strassenabstand geht aber als *lex specialis* dem kleinen und dem grossen Grenzabstand vor, soweit die Wohnhygiene sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden oder die Bauvorschriften nicht etwas anderes bestimmen (Fritzsche/Bösch/Wipf, a.a.O., S. 825). Da im vorliegenden Fall keine solche andere Regelung besteht, geht der Strassenabstand als *lex specialis* den Grenzabständen vor. Zudem handelt es sich bei der Grundmatt um eine Stichstrasse, sodass kein Verkehr daran vorbeiführen wird, sondern lediglich die zukünftigen Bewohner und deren Besucher bis zum Baugrundstück zufahren werden. Die Wohnhygiene und die Verkehrssicherheit stehen damit nicht in Frage."

Weiter führt der Regierungsrat aus, in einem jüngeren Fall, bei dem es um das Verhältnis vom Grenzabstand mit Mehrlängenzuschlag zum Strassenabstand einer gemeindlichen Erschliessungsstrasse gegangen sei, habe der Regierungsrat erneut den Vorrang des Strassenabstands bekräftigt (RRB vom 21. Januar 2014, in Sachen T.S., E. 3). Der Regierungsrat habe in seinen Erwägungen festgestellt, dass gemäss Zuger Praxis ein Strassenabstand als *lex specialis* dem kleinen und grossen Grenzabstand vorgehe, soweit die Wohnhygiene sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt oder die Bauvorschriften etwas anderes vorschreiben würden. In der Zürcher Lehre werde festgehalten, dass der Strassenabstand an die Stelle des Grenzabstands nach kommunaler Bau- und Zonenordnung trete, auch wenn diese (etwa in Form des grossen Grundabstands) einen grösseren Abstand vorschreibe. Sofern die Gemeinde in ihrer Bauordnung keine davon abweichende Regelung treffe, entfalle der grosse Grenzabstand, wenn ein solcher gemäss Bauordnung frei wählbar sei oder definitionsgemäss gegenüber der Strasse anwendbar wäre. Der Strassen- bzw. Wegabstand gehe also den Grenzabständen vor und trete an deren Stelle. Der Mehrlängenzuschlag komme deshalb im vorliegenden Fall nicht zur Anwendung. Der Wortlaut dieser Bestimmung nehme auch unmissverständlich Bezug auf den Grenzabstand und nicht auf den Strassenabstand. Dieser Beschluss des Regierungsrats sei durch das Bundesgericht mit Urteil 1C_505/2014 bestätigt worden. An der bisherigen Rechtsprechung des Regierungsrats bezüglich des Verhältnisses zwischen Grenzabstand und Strassenabstand sei weiterhin festzuhalten. Selbst wenn es sich bei § 54 Abs. 2 BO Baar um eine Spezialregelung zu § 44 BO Baar handeln sollte, beziehe sich diese ausdrücklich nur auf den minimalen Grenzabstand und gerade nicht auf den Strassenabstand. Aus dieser Bestimmung könne somit kein Vorrang gegenüber dem in der Spezialgesetzgebung vorgesehenen Strassenabstand abgeleitet

werden. Vielmehr ergebe sich aus Art. 23 Abs. 1 des Gemeindlichen Strassenreglements, dass der kommunale Gesetzgeber die Privatstrassen gleich wie die Gemeindestrassen behandeln wollte, indem gegenüber beiden ein Abstand von 4 m einzuhalten sei. Gehe somit der Strassenabstand gegenüber einer Gemeindestrasse dem minimalen Grenzabstand mit Mehrlängenzuschlag vor, gelte dies auch für den Strassenabstand gegenüber einer Privatstrasse. Hinzu komme, dass es sich bei der Grundmatt immer noch um eine Stichstrasse handle, weshalb kein Durchgangsverkehr stattfindet und lediglich die Bewohner und deren Besucher die Grundmatt befahren würden. Die Wohnhygiene und die Verkehrssicherheit würden somit mit einem Strassenabstand von 4 m nicht beeinträchtigt. Zudem könne den Bauplänen entnommen werden, dass das Bauvorhaben zur Grundmatt hin einen Strassenabstand von 4 m einhalte. Auch die auf den anderen Fassadenseiten einzuhaltenden minimalen Grenzabstände würden toleriert. Den anwendbaren gesetzlichen Abstandsbestimmungen werde daher vollumfänglich entsprochen.

5.3 Die Beschwerdeführer meinen, dass der Strassenabstand voranzustellen sei, finde im Rahmen der Auslegung keine Stütze. Den Gemeinden sei es nämlich freigestellt, gegenüber den kantonalen Vorschriften einschränkende kommunale Regelungen festzulegen. Sollte ausnahmsweise die einschränkende kommunale Regelung gegenüber der grosszügigeren kantonalen Regelung zurücktreten, müsste dies im Rahmen der kommunalen Regelung explizit festgehalten werden. Ansonsten sei der kommunalen Regelung, welche einschränkender sei, der Vorrang zu geben. Die "Zuger Praxis" sei somit nicht rechtskonform und systemwidrig. Vielmehr müsse die kommunale Grenzabstandsregelung Vorrang haben, sofern und soweit sie gegenüber der kantonalen Regelung einschränkender sei. Auch hinsichtlich Sinn und Zweck des erhöhten Grenzabstandes im Sinne der Wohnhygiene, weil eben gerade durch das Stellen des Attikageschosses an die Fassade die optische Wirkung eines zusätzlichen Geschosses entstehe, rechtfertige sich die von der Vorinstanz vertretene Auffassung nicht. Vielmehr sei der Vorinstanz zu widersprechen, dass aus § 54 Abs. 2 BO Baar kein Vorrang gegenüber dem in der Spezialgesetzgebung vorgesehenen Strassenabstand abgeleitet werden könne. Eben gerade das Umgekehrte sei Tatsache, nämlich dass die einschränkendere kommunale Regelung vor die allgemeinere kantonale Regelung treten solle. Denn bei der kantonalen Regelung betreffend Strassenabstand handle es sich um eine Vorschrift, welche durch eine kommunale Regelung ohne Weiteres abgeändert und dadurch der Abstand erweitert werden könne. Nicht von Relevanz sei, dass es sich um eine Stichstrasse ohne Durchgangsverkehr handle. Die Vorinstanz führe aus, dass

lediglich die Bewohner und deren Besucher die Grundmatt befahren würden. Die Wohnhygiene sei jedoch bei derart schmalen Strassen umso mehr zu berücksichtigen. Entgegen der Ansicht der Vorinstanz sei die Wohnhygiene sehr wohl stark beeinträchtigt und zu schützen.

5.4 Die Bauherrschaft meint, es könne offenbleiben, ob es sich bei den von den Beschwerdeführern zitierten Bestimmungen (§ 54 Abs. 2 BO Baar) gegenüber § 44 BO Baar um eine *lex specialis* handle. Dies deshalb, weil sich § 54 Abs. 2 BO Baar nur zum minimalen Grenzabstand und nicht zum Strassenabstand äussere. Dem Regierungsrat sei beizupflichten, dass das gemeindliche Strassenreglement als Spezialgesetzgebung der BO Baar vorzugehen habe. Umso mehr, als die BO Baar selbst auf die Spezialbestimmungen verweise, die anlässlich eines Bauvorhabens zu beachten seien (vgl. Anhang 4 BO Baar). Artikel 23 des Strassenreglements Baar halte fest, dass ein Abstand von 4 m einzuhalten sei. Dieser Abstand werde im vorliegenden Bauvorhaben gemäss den Bauplänen eingehalten. Die rechtlichen Vorgaben seien somit nachweislich erfüllt.

5.5 Gemäss § 44 der Bauordnung Baar (BO Baar) beträgt in der W2b der kleine Grenzabstand mindestens 4 m und der grosse Grenzabstand mindestens 8 m. Wird das Attikageschoss auf die Fassadenflucht oder näher als 1,20 m zur Fassade gestellt, so erhöht sich der minimale Grenzabstand um 1,50 m, sofern mehr als 2/3 der Fassadenlänge erfasst wird (§ 54 Abs. 2 BO Baar). Gemäss Art. 23 Abs. 1 des Strassenreglements der Gemeinde Baar müssen Gebäude bei Gemeinde- und Privatstrassen einen Abstand von 4.0 m vom Fahrbahn- bzw. Trottoirrand einhalten, wie sie beim Endausbau vorgesehen sind, wenn Bau-, Strassen- oder Trottoirlinien fehlen.

Die Attikageschosse von Haus A und B kommen in Richtung Nordosten über die gesamte Länge auf der Fassadenflucht der darunter befindlichen Vollgeschosse zu liegen. Die Gebäude müssten daher zur Parzelle der östlichen Stichstrasse Grundmatt bei einer Anwendung von § 54 Abs. 2 BO Baar grundsätzlich einen Abstand von 5,5 m (kleiner Grenzabstand plus 1,5 m) einhalten. Der Regierungsrat und das Verwaltungsgericht des Kantons Zug haben aber bereits mehrmals und unter Berufung auf Zaugg/Ludwig, a.a.O., Art. 12 N. 15, sowie Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, a.a.O., S. 1052, festgestellt, dass der Strassenabstand regelmässig an die Stelle des Grenzabstands nach kommunaler Bau- und Zonenordnung trete (Urteile Verwaltungsgericht V 2011 109 E. 8.2; V 2014 16 E. 4a; RRB vom 4. September 2012 i.S. B.W. E. 3b; RRB vom 21. Januar 2014 i.S. T.S. E. 3).

Beim RRB vom 21. Januar 2014 i.S. T.S. handelt es sich um denjenigen, den das Verwaltungsgericht mit Urteil V 2014 16 sowie das Bundesgericht mit Urteil 1C_505/2014 bestätigten. Das Verwaltungsgericht sieht keinen Grund, von der bisherigen Praxis abzuweichen. Dies gilt im vorliegenden Fall umso mehr, als die BO Baar selbst auf den Vorbehalt u.a. gemeindlicher Vorschriften, darunter u.a. das Strassenreglement, verweist (vgl. Anhang 4 BO Baar). Artikel 23 des Strassenreglements Baar hält fest, dass ein Abstand von 4 m einzuhalten ist. Paragraph 54 Abs. 2 BO Baar bezieht sich zudem ausdrücklich nur auf den minimalen Grenzabstand und gerade nicht auf den Strassenabstand. Selbst wenn es sich bei § 54 Abs. 2 BO Baar um eine Spezialregelung zu § 44 BO Baar handeln sollte, kann aus dieser Bestimmung somit kein Vorrang gegenüber dem in der Spezialgesetzgebung vorgesehenen Strassenabstand abgeleitet werden. Ebenfalls ist dem Regierungsrat zu folgen, dass im vorliegenden Fall keine Gründe der Wohnhygiene oder der Verkehrssicherheit gegen den Vorrang des Strassenabstands gegenüber den in der BO Baar festgelegten Grenzabständen sprechen. Bei der Grundmatt handelt es sich um eine Stichstrasse, weshalb kein Durchgangsverkehr stattfindet und lediglich die Bewohner und deren Besucher die Grundmatt befahren. Die Abstandsvorschriften sind damit eingehalten, und die Beschwerde erweist sich auch in diesem Punkt als unbegründet.

6. Dienstbarkeit (Baubeschränkung)

6.1 Die Beschwerdeführer machen geltend, für das gesamte Baugebiet Grund bestehe eine Dienstbarkeit, wonach ausschliesslich Einfamilienhäuser gebaut werden dürften. Diese im Grundbuch eingetragene klar formulierte privatrechtliche Baubeschränkung sei baupolizeilich relevant. Die Bewilligungsbehörde dürfe nicht über klare Verstösse gegen privatrechtliche Baubeschränkungen hinwegsehen, insbesondere sofern und soweit diese im Rahmen des Einspracheverfahrens geltend gemacht worden seien. Die Beschwerdeführer hätten sämtliche relevanten Unterlagen im Rahmen der Einsprache wie auch im Verwaltungsbeschwerdeverfahren eingereicht und die erforderlichen Ausführungen hierzu eingebracht. Zwar seien auch Einliegerwohnungen gestattet, wobei jedoch die geplanten Wohnungen das Ausmass und den Charakter einer Einliegerwohnung überschritten. Weiter komme hinzu, dass auf einer einzigen Bauparzelle gleich zwei Einfamilienhäuser erstellt würden, welche aufgrund deren Verbindung nicht mehr als zwei Bauten, sondern als ein Vierfamilienhaus wahrgenommen würden und zu qualifizieren seien. Die Bauparzelle werde somit massiv über dem Zulässigen überbaut, was offensichtlich der Baubeschränkung widerspreche.

6.2 Der Regierungsrat führt in seinem Beschluss vom 9. Juli 2019 aus, die im Grundbuch zu Lasten des GS E. _____ eingetragene Baubeschränkung, wonach ausschliesslich Einfamilienhäuser (mit oder ohne Einliegerwohnung) gestattet seien, sei baupolizeilich nicht relevant. Im Unterschied etwa zu einem Wegrecht hänge vorliegend der Neubau nicht vom Bestand oder Nichtbestand der Dienstbarkeit ab. Weder im kantonalen Baurecht noch in der BO Baar bilde die Einschränkung auf Einfamilienhäuser eine Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung. Beim Inhalt der Baubeschränkung handle es sich somit nicht um ein Erfordernis des öffentlichen Baurechts. Entsprechend sei eine Überprüfung der fraglichen Dienstbarkeit durch den Regierungsrat nicht angezeigt. Der Gemeinderat Baar habe daher die Beschwerdeführer zu Recht an den Zivilrichter verwiesen. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer träten die beiden Häuser äusserlich getrennt in Erscheinung. Von einem oberirdischen Zusammenbau, welcher die Wohnhäuser als ein Gebäude in Erscheinung treten lasse, könne daher keine Rede sein. Zudem sei dem Gemeinderat Baar insoweit zuzustimmen, dass das Bauvorhaben sehr wohl als zwei Einfamilienhäuser mit jeweils einer 2,5-Zimmer-Einliegerwohnung im Erdgeschoss verstanden werden dürfe. Bereits unter diesem Aspekt könne somit nicht gesagt werden, dass das Bauvorhaben offensichtlich gegen die auf dem Baugrundstück lastende Dienstbarkeit (Baubeschränkung) verstosse.

6.3 Die Bauherrschaft bestreitet, dass das Bauprojekt ein Vierfamilienhaus umfasse. Diese Behauptung der Beschwerdeführer sei unsubstantiiert und entspreche nicht den Gegebenheiten. Die zwei geplanten Häuser seien objektiv betrachtet mangels oberirdischen Zusammenbaus als getrennt voneinander zu qualifizieren. Mithin sei bestritten, dass die privatrechtliche Regelung in diesem Baubewilligungsverfahren von Relevanz sei. Entsprechend sei eine Prüfung einer privatrechtlichen Dienstbarkeit in diesem Verfahren nicht angezeigt.

6.4 Die Baubewilligung ist eine Polizeierlaubnis, mit der festgestellt wird, dass der Verwirklichung eines Bauvorhabens keine öffentlich-rechtlichen Hindernisse, namentlich keine solchen aus dem Planungs-, Bau- und Umweltschutzrecht, entgegenstehen. Im zugerischen Recht ist dieser Grundsatz in § 30d Abs. 1 aV PBG (seit 1. Januar 2019: § 54 Abs. 1 V PBG) festgehalten. Gemäss dieser Bestimmung prüft die Baubehörde das Baugesuch auf die Übereinstimmung mit den Vorschriften des öffentlichen Rechts. Sie entscheidet nicht über zivilrechtliche Verhältnisse. Die Überprüfung, ob privatrechtliche Vorschriften oder Vereinbarungen zwischen Privaten eingehalten werden, obliegt den

Zivilgerichten. Trotz der Ordnungsvorschrift von § 30d Abs. 1 aV PBG sind die Verwaltungsbehörden in gewissen Schranken aber befugt, zivilrechtliche Vorfragen selbständig zu entscheiden, nämlich dann wenn die Vorfrage leicht zu beantworten ist und die Beurteilung ein unzweifelhaftes Resultat ergibt. Dabei ist jeweils zwischen dem Gebot der Rechtssicherheit und der Rechtseinheit sowie dem Gewaltenteilungsgrundsatz sorgfältig abzuwägen. Im Interesse einer klaren Kompetenzausscheidung zwischen den zuständigen Organen ist bei der Entscheidung von Vorfragen grundsätzlich Zurückhaltung zu üben. So darf etwa der Entscheid über den Inhalt einer Dienstbarkeit von der Baubewilligungsbehörde als Vorfrage nur dann getroffen werden, wenn dieser leicht feststellbar ist und die Interpretation des Dienstbarkeitsvertrages ein unzweifelhaftes Resultat ergibt (Urteil BGer 1C_237/2010 vom 30. August 2010 E. 2.4.2). Setzt die Beurteilung der Vorfrage jedoch umfangreiche Beweismassnahmen voraus, so muss darüber die formell zuständige Instanz entscheiden (Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, a.a.O., S. 339).

6.5 Unbestritten ist, dass es sich bei der auf dem GS E. _____ lastenden Baubeschränkung um eine privatrechtliche Baubeschränkung handelt. Diese Dienstbarkeit kann folglich nicht als öffentlich-rechtliche Baubeschränkung qualifiziert werden. Die Vorinstanzen haben daher grundsätzlich zu Recht die entsprechende Vorfrage nicht näher geprüft. Die Beschwerdeführer scheinen aber dennoch in der Baubeschränkung eine baupolizeiliche Relevanz zu erkennen, weil ihrer Meinung nach die Bauparzelle massiv über dem Zulässigen überbaut werde, was offensichtlich der Baubeschränkung widerspreche. Über diesen klaren Verstoss gegen die privatrechtliche Baubeschränkung habe der Gemeinderat Baar nach Ansicht der Beschwerdeführer nicht hinwegsehen dürfen.

Dieser Ansicht ist nicht zu folgen. Es ist den Vorinstanzen und der Bauherrschaft zuzustimmen, dass die beiden Häuser äusserlich getrennt in Erscheinung treten. Es gibt keinen oberirdischen Zusammenbau. Es handelt sich um zwei Einfamilienhäuser mit je einer 2,5-Zimmer-Einliegerwohnung. Gemäss § 29 Abs. 2 BO Baar dürfen sogar in der W2a neben Ein- und Doppelfamilienhäusern auch Zweifamilienhäuser mit Einliegerwohnung (max. 2,5 Zimmer pro Wohneinheit) erstellt werden. Für die hier massgebende W2b gibt es diesbezüglich gar keine Einschränkungen. Es ist damit weder klar noch offenkundig, dass es sich vorliegend nicht um zwei Einfamilienhäuser handelt bzw. dass das Bauvorhaben der Baubeschränkung widerspricht. Der Gemeinderat Baar hat daher die Beschwerdeführer zu Recht an den Zivilrichter verwiesen.

7. Erschliessung

7.1 Der Regierungsrat legt in seinem Beschluss dar, die strassenmässige Erschliessung des Baugrundstücks erfolge ab der öffentlichen Grundstrasse über die private Stichstrasse Grundmatt. An die östliche Stichstrasse Grundmatt seien heute sechs Einfamilienhäuser angeschlossen, wobei die Aussenparkplätze der GS F. _____, G. _____ und H. _____ über die Rigistrasse erschlossen seien. Die östliche Stichstrasse Grundmatt erschliesse damit zurzeit maximal zwölf Wohneinheiten (wenn alle bisherigen Einfamilienhäuser über eine zusätzliche Einliegerwohnung verfügen würden). Gemäss VSS Norm SN 640 045, welche Hinweise zur Typisierung und Dimensionierung von Erschliessungsstrassen gebe, genüge für 30 Wohneinheiten und 50 Fahrzeuge pro Stunde eine Strasse vom Typ "Zufahrtsweg" mit einem Fahrstreifen und ohne Wendeplatz. Wie die erste Bauetappe denn auch gezeigt habe, würden im Gebiet Grundmatt Wohnhäuser mit maximal zwei Wohnungen (Einfamilienhäuser allenfalls mit Einliegerwohnung) erstellt. Somit sei nicht damit zu rechnen, dass bei der Überbauung der übrigen freien Flächen die Zahl von 30 Wohneinheiten überschritten werde. Der Typ "Zufahrtsweg" sei ausserdem auf den Grundbegegnungsfall "Personenwagen/Fahrrad bei stark reduzierter Geschwindigkeit" ausgerichtet. Die Länge der Zufahrtswege sollte je nach Gebäudehöhe auf etwa 40 bis 80 m begrenzt werden. Gemäss der VSS Norm SN 640 201 sei bei stark reduzierter Geschwindigkeit (bis 30 km/h) beim Grundbegegnungsfall "Personenwagen/Fahrrad" eine Strassenbreite von mindestens 3,20 m nötig. Gestützt auf die Akten und den durchgeführten Augenschein sei festzuhalten, dass die Stichstrasse Grundmatt einen überbreiten Mischverkehr-Fahrstreifen von rund 4,20 m Breite umfasse. Der Langsamverkehr und der motorisierte Individualverkehr (MIV) erfolgten somit im Mischverkehr. Die vorhandene Strassenbreite erfülle demnach die Normvorgaben. Die Ausbaugrösse lasse sogar das Kreuzen von zwei Personenwagen zu, ohne dass dazu die angrenzenden Bankettflächen und Vorplätze beansprucht werden müssten, obschon dies gemäss Ziff. 8 der VSS Norm SN 640 045 sogar zulässig wäre. Die signalisierte Geschwindigkeit auf der Grundmatt betrage 30 km/h, womit die Geschwindigkeit als reduziert gelte. Zudem sei die Linienführung der Erschliessungsstrasse gerade (nur minimale Linkskurve ab der Grundstrasse) und damit sehr übersichtlich. Die ganz seltenen Fälle mit Lastwagenverkehr (z.B. Zügelwagen) stellten daher keine unzulässige Gefährdung der Fussgänger dar. Die Zu-Fuss-Gehenden könnten zusätzlich ins Bankett oder auf die Vorplätze ausweichen, und aufgrund der bereits erwähnten Strassenbreite sei auch der Begegnungsfall "Fussgänger/LKW" zweifellos abwickelbar. Werde weiter —

entsprechend dem vorliegenden Baugesuch — von insgesamt sechs Parkplätzen (fünf für die Bewohner und einen für die Besucher) pro Einfamilienhaus ausgegangen, so resultiere für die bereits bestehenden Wohnhäuser (inkl. des hier umstrittenen Bauvorhabens) ein Total von 48 Parkplätzen. Dies ergebe in der Spitzenstunde rund 24 Fahrten auf der Stichstrasse Grundmatt. Sie werde daher nur wenig befahren, und die Belastbarkeit der Grundmatt werde heute ganz eindeutig nicht ausgeschöpft, zumal mit der vorhandenen Strassenbreite auch mehr als 50 Fahrzeuge pro Stunde die Zufahrt befahren könnten. Die Kapazitätsreserven ermöglichten auch die Überbauung der restlichen unbebauten Flächen entlang der Grundmatt; zumindest gebe es im heutigen Zeitpunkt keine Anhaltspunkte, die für das Gegenteil sprechen würden. Soweit die Beschwerdeführenden den fehlenden Wendeplatz bemängelten, halte der Gemeinderat Baar in seiner Stellungnahme vom 12. Dezember 2018 zutreffend fest, dass gemäss VSS-Norm beim Strassentyp "Zufahrtsweg" in der Regel kein Wendeplatz vorhanden sein müsse (Tabelle 1 der VSS Norm SN 640 045). Unabhängig von der Strassentypisierung sei nochmals darauf hingewiesen, dass es sich bei der Grundmatt um eine Stichstrasse mit wenig Verkehr handle, sodass kein Verkehr daran vorbeiführe, sondern lediglich die (zukünftigen) Bewohner und deren Besucher/Lieferanten bis zum jeweiligen Grundstück zufahren würden. Das Wenden dieser Fahrzeuge sei nun aber auf den Einfahrten und Vorplätzen der von ihnen angefahrenen Parzellen problemlos möglich. Auch der Rettungsdienst und allfällige Ambulanzfahrzeuge könnten auf den Zufahrten der Liegenschaften wenden. Da Lastwagen nur sehr selten die Strasse befahren müssten, stelle auch das Rückwärtsfahren auf dieser geraden und sehr übersichtlichen Strasse kein untolerierbares Sicherheitsrisiko dar. Für die Feuerwehr sei es ebenfalls zumutbar, das Quartier nach einem allfälligen Einsatz rückwärts wieder zu verlassen. Es ist in diesem Zusammenhang auch davon auszugehen, dass bei Zügeltransporten, Müllentsorgungen sowie bei einem Löscheinsatz die Lastwagen immer mit einem Chauffeur und ein bis zwei weiteren Personen besetzt seien. Dadurch sei die Sicherheit beim Rückwärtsfahren umso mehr gewährleistet. Es könne weiter von den jeweiligen Fahrzeugführern auch erwartet werden, dass sie beim Rückwärtsfahren die notwendige Vorsicht walten liessen (vgl. hierzu Urteil des Bundesgerichts 1C_433/2017 vom 17. April 2018 E. 4.5.2). Ein Wendeplatz sei damit bei der gegebenen Situation ohnehin nicht notwendig. An dieser Einschätzung ändere insbesondere auch die Strassenlänge der Grundmatt nichts. Obwohl die Grundmatt mit ca. 120 m länger ausfalle als die VSS-Norm dies für den Strassentyp "Zufahrtsweg" vorschlage, führe dies nicht zu einer ungenügenden Erschliessung. Einerseits verwende die VSS-Norm die Formulierung "sollte", weshalb die Länge der Zufahrtswege nicht zwingend 40 bis 80 m, sondern durchaus auch mehr sein könne. Andererseits lasse die

Strassenbreite der Grundmatt ein Kreuzen von zwei Personenwagen problemlos zu, weshalb es keine Rolle spiele, wenn die Länge der Strasse mehr als 80 m betrage, weil damit kein zusätzliches Verkehrsrisiko einhergehe. Hinzu komme, dass im hier zu beurteilenden Einzelfall die auf der Grundmatt vorhandene Verkehrsmenge sehr gering, der Ausbau-standard/Dimensionierung der Strasse klar genügend und der Zufahrtsweg gerade bzw. sehr gut überschaubar seien. Im Übrigen seien sich die Verfahrensparteien darin einig, dass die Stichstrasse Grundmatt vom Entsorgungsfahrzeug nicht bedient werde. Der Abfall werde demnach von allen Bewohnern an die Grundstrasse gebracht und dort am Entsorgungstag deponiert. Die Abfallentsorgung sei damit sichergestellt. Für die Bewohner sei dies aufgrund der geringen Entfernung auch ohne Weiteres zumutbar, und die Verkehrssicherheit werde dadurch nicht tangiert. Das Erschliessungserfordernis verlange gerade nicht, dass die Abfallsäcke bei jeder einzelnen Parzelle gesammelt und dort auch von der Kehrriechtabfuhr abgeholt werden müssten. Wie die Vorinstanz daher auch in diesem Punkt zutreffend bemerke, stellten das unsachgemässe Deponieren von Abfällen am Strassenrand und das Fehlen von (öffentlichen) Kehrriechtsammelstellen noch keinen Grund dafür dar, die Erschliessung des Baugrundstücks als ungenügend zu bezeichnen. Das Baugrundstück sei damit hinreichend erschlossen, und die gesetzlichen Vorgaben würden vollumfänglich eingehalten.

7.2 Die Beschwerdeführer bestreiten die Sachverhaltsdarstellungen des Regierungsrats nicht. Sie bringen jedoch vor, der Regierungsrat habe die Verkehrssicherheit nicht korrekt gewürdigt und übersehe insbesondere, dass auf der Stichstrasse Grundmatt täglich mehrmals sehr gefährliche Verkehrssituationen entstünden. Durch das Neubauprojekt werde die Situation noch verschärft, zumal 12 Parkplätze geschaffen würden, welche einen massiven Mehrverkehr verursachen würden. Des Weiteren sei gemäss Art. 16 Abs. 2 des Gemeindlichen Strassenreglements Baar für die Beurteilung der Erschliessung von einem Zustand einer vollständigen, zonengemässen Überbauung des ganzen Quartiers auszugehen. Dieser Punkt sei vom Regierungsrat nicht ausreichend und korrekt gewürdigt worden. Entlang der Grundmatt würden zahlreiche Überbauungen erstellt. Davon ausgehend, dass auch diese Bauten pro Parzelle 12 Parkplätze realisieren würden, werde das zulässige Mass um ein Weites überschritten. Schliesslich müsse auch davon ausgegangen werden, dass die Grundmatt sich noch weiter verlängern werde, was die Strasse noch mehr von den VSS-Normen abweichen lasse. Die Länge der Grundmatt widerspreche den VSS-Normen. Diese beschränkten die Länge einer Stichstrasse je nach Gebäudehöhe auf 40 bis 80 m. Da bei der Grundmatt mittelhohe Gebäude beständen, dürfte die maximale Länge der Strasse

rund 60 m betragen. Heute betrage die Länge der Grundmatt 120 m und dürfte sich je nach weiterem Ausbau des Quartiers noch verlängern. Die VSS-Normen seien somit um das Doppelte oder mehr nicht eingehalten. Allein dies zeige auf, dass keine ausreichende Erschliessung bestehe. Die Strassenbreite, welche knapp über der minimalen Strassenbreite liege, vermöge die übermässige Länge nicht zu kompensieren. Durch die Länge der Stichstrasse werde eine unakzeptable gefährliche Situation geschaffen. Durch dieses untolerierbare Sicherheitsrisiko sei die Erschliessung als unzureichend zu qualifizieren. Entgegen der Ansicht des Regierungsrats werde bestritten, dass auf einer Strassenbreite von 4,2 m ein Kreuzen von zwei Personenwagen problemlos möglich sei. Vielmehr benötige dies von beiden Personenwagenlenkern ein sehr gutes Manövrier-Gefühl. In der Praxis werde es kaum zu Kreuzungen von Personenwagen kommen, sofern und soweit diese nicht auf Wiesen oder Vorplätze ausweichen könnten. Durch dieses Kreuzen entstehe ein zusätzliches Verkehrsrisiko. Zum Kreuzen sei weiter festzuhalten, dass entlang der Grundmatt immer weniger Ausweichflächen (Wiese oder Vorplätze) bestünden, welche zum Kreuzen beansprucht werden könnten. Die jeweiligen Eigentümer stellten bisweilen sogar Mauern oder Zaun-Abschrankungen an die Grundstücksgrenze. Weiter werde bestritten, dass nur in ganz seltenen Fällen Lastwagenverkehr bestehe. Die Vorinstanz denke dabei lediglich an den Zügelwagen. Grössere Lieferwagen würden jedoch insbesondere für Paketlieferungen oder Lebensmittellieferungen beansprucht, was im Zeitalter von Internetkäufen immer stärker aufkomme. Solche Paketlieferungen seien in seltenen Fällen neben dem Chauffeur mit einer zweiten Person besetzt, sodass der Chauffeur halbblind mit den Aussenspiegeln rückwärts durch die Grundmatt fahren müsse. Da die Grundmatt auch Schulweg für mehrere Kinder darstelle, würden nicht mehr tolerierbare gefährliche Verkehrssituationen geschaffen, indem Lieferfahrzeuge und Lastwagen rückwärts die Grundmatt passieren müssten. Solange kein Wendepplatz vorhanden sei, bestehe ein nicht tolerierbarer Zustand bei der Grundmatt. Die Entsorgungssituation bei der Grundmatt sei ebenfalls nicht geregelt. Der Regierungsrat führe aus, dass sich die Verfahrensparteien einig seien, dass die Stichstrasse Grundmatt vom Entsorgungsfahrzeug nicht bedient werde. Dies gelte jedoch nur für die aktuelle Situation, was jedoch nicht heisse, dass die Verfahrensparteien diese aktuelle Situation akzeptierten. Insbesondere die auf GS I. _____ wohnende Partei habe klar ihr Missfallen darüber ausgesprochen. Die Entsorgungssituation sei in keiner Art und Weise geregelt. Sollte die auf GS I. _____ wohnende Partei ihre Parzellenfläche beim Eingang zur Stichstrasse Grundmatt nicht mehr für die Abfalldeponierung am Entsorgungstag zur Verfügung stellen, sei damit zu rechnen, dass die Entsorgungsfahrzeuge, somit Grünabfuhr und Müllabfuhr, am Entsorgungstag die

Grundmatt passieren und konsequenterweise wieder retour verliessen. Die nicht gelöste Kehrichtsituation werde auf der Grundmatt ein nicht zu tolerierendes Sicherheitsrisiko schaffen. Auch aus diesem Gesichtspunkt sei die Erschliessung des Baugrundstücks nicht gegeben.

7.3 Die Bauherrschaft bestreitet ein Verkehrsrisiko. Insbesondere werde bestritten, dass als Folge dieses Bauvorhabens der Lastwagenverkehr zunehme. Einerseits dienten die Räumlichkeiten Wohnzwecken, womit – abgesehen von Zügelwagen – kein Lastwagenverkehr verbunden sei. Andererseits seien die Ausführungen der Beschwerdeführer rein hypothetisch und unsubstantiiert. Die auf GS I. _____ wohnende Person sei nicht Verfahrenspartei, und die diesbezüglichen Ausführungen der Beschwerdeführer seien nicht zu beachten. Umso mehr als die erwähnte Person den Entscheid des Regierungsrats akzeptiert habe. Schliesslich seien sich die Bewohner der Grundmatt unbestrittenermassen einig, dass die Abfallentsorgung via Grundstrasse erfolge. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer sei damit die Abfallentsorgung geregelt und ausreichend sichergestellt.

7.4 Die Erteilung einer Bewilligung für die Errichtung oder Änderung einer Baute oder Anlage setzt neben der Zonenkonformität voraus, dass das fragliche Land erschlossen ist (Art. 22 Abs. 1 und 2 lit. b des Bundesgesetzes über die Raumplanung [RPG; SR 700]). Erforderlich ist dafür nach Art. 19 Abs. 1 RPG namentlich, dass eine für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht. Dies ist der Fall, wenn die Zugänglichkeit sowohl für die Benützer der Bauten als auch für Fahrzeuge der öffentlichen Dienste gewährleistet ist. Die Zufahrten sollen verkehrssicher sein und haben sich nach den zonengerechten Baumöglichkeiten jener Flächen zu richten, die sie erschliessen sollen. Was als hinreichende Zufahrt gilt, hängt von der beanspruchten Nutzung des Grundstücks sowie von den massgeblichen (namentlich örtlichen) Umständen des Einzelfalls ab. Die einzelnen Anforderungen ergeben sich im Detail erst aus dem kantonalen Recht und der kantonalen Gerichts- und Verwaltungspraxis, die sich am bundesrechtlichen Rahmen zu orientieren haben. Bei der Beurteilung, ob eine Zufahrt ein Baugrundstück hinreichend erschliesst, steht den kantonalen und kommunalen Behörden ein erhebliches Ermessen zu (BGE 136 III 130 E. 3.3.2). Soweit das Gesetz nicht ausdrücklich auf VSS-Normen verweist, sind diese nicht direkt anwendbar, sondern im Sinne einer Orientierungshilfe zu berücksichtigen. Namentlich sind sie nicht schematisch und starr, sondern verhältnismässig und unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse anzuwenden,

wobei den zuständigen Behörden auch insoweit ein erheblicher Spielraum zusteht (Urteil BGer 1C_341/2018 vom 16. Januar 2019 E. 2.1 mit Hinweisen).

Nach Art. 16 des Strassenreglements der Gemeinde Baar vom 19. Juni 2007 verfügt ein Grundstück über eine genügende verkehrsmässige Erschliessung, wenn es an einer Strasse liegt, die den Anforderungen gemäss Art. 17 dieses Reglements genügt (Abs. 1). Massgebend für die genügende Erschliessung ist der Zustand bei einer vollständigen, zonengemässen Überbauung des ganzen Quartiers (Abs. 2). Ausserdem hält Art. 17 des gemeindlichen Strassenreglements fest, dass die Strassen, Radstrecken und Fussgängerverbindungen sowie die Verkehrsberuhigungsmassnahmen in der Regel nach den Normen des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) zu projektieren und zu erstellen sind. Mit der Formulierung "in der Regel" lässt die kommunale Bestimmung erkennen, dass bei der Beurteilung der Erschliessung und der Verkehrssicherheit immer auch die konkreten Umstände bzw. die Verhältnisse im Einzelfall zu berücksichtigen sind. Folglich lässt sich auch aus der Bestimmung im gemeindlichen Strassenreglement keine zwingende Anwendbarkeit der VSS-Normen ableiten (Urteil des Bundesgerichts 1C_175/2018 vom 7. März 2019 E. 3.2).

7.5 Den Erwägungen des Regierungsrats bezüglich der Erschliessung ist vollumfänglich zuzustimmen. Er hat nachvollziehbar und überzeugend dargelegt, dass bei einer Überbauung der übrigen freien Flächen im Gebiet Grundmatt die Zahl von 30 Wohneinheiten nicht überschritten wird (heute sind es maximal zwölf Wohneinheiten). Gemäss der VSS-Norm SN 640 045 genügt für 30 Wohneinheiten und 50 Fahrzeuge pro Stunde eine Strasse vom Typ "Zufahrtsstrasse" mit einem Fahrstreifen. In der Regel ist auch kein Wendeplatz erforderlich. Es gibt auch keine Anzeichen dafür, dass die Strasse Grundmatt in absehbarer Zeit verlängert werden soll, umso mehr als sie wenige Meter vor der Landwirtschaftszone endet. Zwar sollte gemäss der VSS-Norm SN 640 045 die Länge der Zufahrtswege je nach Gebäudehöhe auf etwa 40 bis 80 m begrenzt werden. Die östliche Stichstrasse Grundmatt weist tatsächlich eine Länge von ca. 120 m auf. Es ist aber nicht zu bemängeln, dass der Regierungsrat im vorliegenden Fall bei einer Länge der Grundmatt von 120 m kein zusätzliches Verkehrsrisiko erkennt, lässt doch die Strassenbreite der Grundmatt (4,20 m, von der VSS-Norm verlangt: 3,20 m), auf der die signalisierte Geschwindigkeit von 30 km/h beträgt – mit der erforderlichen Vorsicht – sogar ein Kreuzen von zwei Personenwagen zu. Jedenfalls kann auch daraus kein zusätzliches Verkehrsrisiko erkannt werden. Nach Ansicht des Gerichts ist weiter entgegen den Befürchtungen der Beschwerdeführer nicht von einem zukünftig zunehmenden

Lastwagenverkehr auszugehen. Die heute üblicherweise für Paket- oder Lebensmittellieferungen verwendeten Fahrzeuge können problemlos auf den Einfahrten und Vorplätzen der von ihnen angefahrenen Gebäude wenden, so dass es diesbezüglich zu keinen Rückwärtsfahrten kommen muss. Für die wenigen Lastwagen, welche diese Strasse tatsächlich befahren müssen (meistens – wenn überhaupt – wohl Zügelwagen), stellt das Rückwärtsfahren auf dieser geraden und übersichtlichen Strasse kein untolerierbares Sicherheitsrisiko dar, umso mehr als diese meistens mit einem Chauffeur und ein bis zwei weiteren Personen besetzt sind. Dadurch ist die Sicherheit beim Rückwärtsfahren umso mehr gewährleistet. Und schliesslich ist festzustellen, dass die Entsorgungssituation geregelt ist, indem die Abfallentsorgung via Grundstrasse erfolgt und daher auch diesbezüglich kein Sicherheitsrisiko auf der Grundmatt besteht. Es gibt keine Hinweise, dass die östliche Stichstrasse Grundmatt zukünftig mit Fahrzeugen der Kehrriktabfuhr befahren werden müsste. Rückwärtsfahrten von solchen Fahrzeugen sind daher dort nicht zu erwarten. Der Regierungsrat hat kein Recht verletzt, wenn er unter diesen Umständen festgestellt hat, das Baugrundstück sei hinreichend erschlossen und die gesetzlichen Vorgaben würden vollumfänglich eingehalten.

8. Einordnung

8.1 Bezüglich der Frage der Einordnung der beiden geplanten Häuser in die Umgebung legt der Regierungsrat das Ergebnis des von der Baudirektion am 31. Oktober 2018 durchgeführten Augenscheins wie folgt dar:

"In Richtung Osten befinden sich die identischen, zeitgemässen und zweigeschossigen Liegenschaften Grundmatt J._____ und K._____ je mit einem Attikageschoss. Die Fassaden der Erdgeschosse und ersten Obergeschosse sind hellgrau, die Attikageschosse sind etwas dunkler gehalten. Auffallend ist das erste Obergeschoss mit einer versetzten, erkerähnlichen Auskragung. Weiter Richtung Osten befinden sich die beigefarbenen, zweigeschossigen Liegenschaften Grundmatt L._____, M._____ und N._____, von welchen lediglich die Nummer L._____ einen Attikaaufbau und eine begehbare Dachterrasse hat. Es handelt sich sowohl bei den Liegenschaften J._____ und K._____ als auch bei den Liegenschaften L._____, M._____ und N._____ um Flachdachbauten. Von der Grundmatt aus gesehen Richtung Nordost befindet sich die zweigeschossige, neuzeitliche Flachdachbaute Grundmatt O._____, welche mit einer ca. 2 m hohen Sichtbetonmauer eingefriedet und Richtung Südwesten ausgerichtet ist. Gut sichtbar ist die Auskragung des Obergeschosses Richtung

Südwesten. Das Grundstück Grundstrasse P. _____ ist durch eine ca. 2 m hohe Hecke eingefriedet. Richtung Süden folgt die an den Landhausstil erinnernde Schrägdachbaute Grundmatt Q. _____ mit einem Erd- und Dachgeschoss. Auffallend ist der grosse freistehende Balkon, welcher als Überdachung für die unten liegende Garage dient. Das Haus hat einen grossen Fassadeneinschnitt mit einem eingezogenen weiteren Schrägdach, welcher die Fassade öffnet. Im Dachgeschoss befindet sich ein Richtung Süden ausgerichteter Balkon. Auf der östlichen Seite befindet sich ein Garagenanbau, welcher als Terrasse genutzt werden kann. Der First des Schrägdachs ist Richtung Westen bzw. Osten ausgerichtet. Richtung Westen befindet sich die neuzeitliche Liegenschaft Grundmatt R. _____, welche zwei Vollgeschosse und ein Attikageschoss hat. Die Liegenschaft hat einen grossflächigen, raumhohen Fensterbereich, welcher über die ganze Südfassade durchgezogen ist. Auf dem ersten Obergeschoss steht der vorgelagerte Attikabereich mit einer Dachterrasse. Die Liegenschaft wirkt mit dem vorgelagerten Garagenbereich wie ein L-förmiger Bau. Mit Orientierung auf die westliche Seite befinden sich direkt hinter dem Baugespann zwei Liegenschaften mit einem Voll- und Dachgeschoss, welche ein weisses Schrägdach und symmetrisch angeordnete Fensterflächen aufweisen. Die Fassade ist mit verwittertem Holz in einem dunklen Farbton eingekleidet. Rechts davon befinden sich zwei zweigeschossige Häuser mit Pultdach, welche zusammengebaut sind. Links zum Gebäude befindet sich ein Garagenanbau, welcher als Terrassenfläche begehbar ist. Weiter links davon befindet sich ein zweigeschossiges Sechsfamilienhaus mit Schrägdach, welches vom Erscheinungsbild her älteren Datums ist. Die Fassadenfarben sind in einem alternierenden Farbton zwischen Hell- und Dunkelgrau gehalten. Weiter nach Südwesten sieht man ein grösseres, in einem weisslichen bis gräulichen Farbton gehaltenes Vierfamilienhaus mit einem Sockelgeschoss, zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss mit Schrägdach. Südlich davon befindet sich ein dreigeschossiger Bau in einem stärkeren Grauton mit zwei Vollgeschossen und einem Attikabereich."

Der Regierungsrat legt dar, die Besichtigung vor Ort habe somit deutlich aufgezeigt, dass die Umgebung bzw. das Quartierbild entlang der beiden Stichstrassen Grundmatt und in deren näheren Umkreis sehr uneinheitlich und insbesondere nicht derart empfindlich sei, dass höhere Anforderungen an die Gestaltung der Bauten gestellt werden könnten. Die Umgebung rund um das Baugrundstück verfüge gerade nicht über einen einheitlichen Baustil, den es zu beachten gelte. Auch hinsichtlich der Gebäudeformen und deren Volumen, Dachgestaltungen, Farbgebung und Materialisierung liege keine typische und vorherrschende Bauweise vor. Vielmehr lasse sich feststellen, dass das hier massgebliche

Gebiet seit einigen Jahren im steten Wandel sei und immer wieder neue, zeitgemässe Gebäude entstünden, welche die Umgebung auch städtebaulich weiterentwickelten. Es bestehe ein klarer Kontrast zwischen traditionellen kleineren Einfamilienhäusern und grossen neuzeitlichen Bauten, die durch ihre individuelle Gestaltung (mit speziellen Grundrissen und optisch markanten Auskragungen) im Quartier auffallend in Erscheinung träten. Die Baustruktur im Bereich des Baugrundstücks erweise sich damit offensichtlich als sehr heterogen. Diese heterogene Bauweise habe der Regierungsrat für das Quartier Grund denn auch bereits im Beschluss vom 4. September 2012 erkannt, indem er in tatsächlicher Hinsicht festgehalten habe, dass verschiedene Baustile vorhanden seien. Auffällig sei die Durchmischung von Flachdachbauten und Bauten mit Satteldächern (bestätigt durch das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Zug vom 26. März 2013 [V 2012 133] E. 8b). Die beiden geplanten Häuser wiesen ebenfalls Flachdächer auf, wie sie bereits im Quartier zahlreich vorhanden seien. Auch die von den Beschwerdeführenden angesprochenen Auskragungen im Obergeschoss sowie eine dunklere Fassadenfarbe seien in der Umgebung keineswegs untypisch, wie im Rahmen des Augenscheins habe festgestellt werden können. Die Baukörper passten sich ebenso hinsichtlich Grösse und Lage gut in die vorhandene Quartierstruktur ein. Soweit die Bauherrschaft die Begrenzungsnormen der Bauordnung ausschöpfe, aber nicht überschreite, resultiere daraus noch keine ungenügende Einordnung in die Umgebung oder ins Strassenbild. Dies entspreche zudem der bundesgerichtlichen Rechtsprechung, wonach ohne klar überwiegende öffentliche Interessen keine Unvereinbarkeit mit dem Eingliederungsgebot festgestellt werden dürfe, nur weil die Baute die bau- und planungsrechtlich zulässigen Masse ausschöpfe (Urteil BGer 1C_175/2017 vom 28. Juni 2017 E. 3.4). Eine Verpflichtung der Bauherrschaft, sich an die traditionelle Architektur oder die herkömmliche Quartiergestaltung zu binden, enthalte das Einordnungsgebot nicht und sei aufgrund der heterogenen Umgebung vorliegend auch nicht angezeigt. Das geplante Bauvorhaben ordne sich demnach mit seiner Gestaltung, Lage und Grösse ohne Weiteres in das Orts-, Quartier- und Strassenbild ein.

8.2 Für die Beschwerdeführer ordnet sich das Bauvorhaben nicht ausreichend ein und stellt im Quartier einen Fremdkörper dar. Es müsse eine gute Gesamtwirkung vorliegen. Der Regierungsrat habe jedoch lediglich geprüft, ob kein stossender Gegensatz bestehe, was jedoch noch nicht für die Beurteilung einer guten Gesamtwirkung ausreiche. Es sei unbestritten, dass die Fassade des Bauprojektes mit einem dunklen, ja praktisch dunkelschwarzen Klinker, der wenig Licht reflektiere, ausgestaltet werde. Diese Klinkerfassade stelle im Quartier eine absolute Ausnahmeerscheinung dar. Insbesondere

die dunkle Farbe suche ihresgleichen. Hinzu komme, dass die neu zu erstellenden Bauten als ein einziges Bauprojekt wahrgenommen würden, nicht zuletzt, weil diese baulich verbunden seien. Das Bauprojekt werde somit künftig als Vierfamilienhaus wahrgenommen. Die Bauten würden nicht zuletzt deshalb auch als Einheit wahrgenommen, weil zwischen ihnen ein Swimmingpool liege, dessen Poolrand 2 m höher als die Höhe des Erdgeschossfussbodens liege. Dadurch werde eine Verbindung geschaffen, welche die beiden Neubauprojekte als Einheit erscheinen liesse. Hinzu komme, dass die Bauten durch ihre Ausgestaltung gegenüber der Liegenschaft der Beschwerdeführer einen untolerierbaren Lichtentzug verursachten. Die projektierte Baute werde durch ihre schwarze Klinkerfassade den Beschwerdeführern übermässig Licht entziehen, was die Wohnqualität bei den Beschwerdeführern auf ein nicht mehr tolerierbares Niveau reduzieren werde. Schliesslich habe der Augenschein der Baudirektion ergeben, dass sich das Bauprojekt in keiner Art und Weise auch nur annähernd in die bestehende Struktur einpasse. Die Erscheinung des Bauprojekts als Vierfamilienhaus, eventualiter als zwei grosse Zweifamilienhäuser und somit als ein einheitlicher Gebäudekomplex, widerspreche der Körnung der Umgebung diametral. Die Umgebung definiere sich durch grössere Einfamilienhäuser, welche als solche zu erkennen seien. Durch die Fassadengestaltung mit einer sehr dunklen Klinkerfassade wirkten die Gebäude äusserst wuchtig und erdrückend. Auch dadurch bilde das Neubauprojekt einen Fremdkörper in der Umgebung. Die enorme Höhe und das Volumen des Bauprojekts seien anlässlich des Augenscheins festgehalten worden. Das Neubauprojekt komme denn auch deutlich höher zu liegen als die Liegenschaften Grundmatt Q. _____ und O. _____. Somit vermöge das Bauprojekt auch den Einpassungsvorschriften nicht zu genügen.

8.3 Die Bauherrschaft bestreitet, dass sich die vorgesehene Baute nicht ins Gesamtbild einordnen solle. Der geplante Neubau mit Flachdächern erzeuge durch seine Ausgestaltung ein harmonisches Gesamtbild und passe sich hervorragend in die vorgegebene Topographie und Umgebung ein. Im Übrigen verweist die Bauherrschaft in ihrer Vernehmlassung auf die Erörterungen des Regierungsrats.

8.4 Gemäss § 12 Abs. 1 BO Baar müssen sich Gebäude hinsichtlich Grösse, Lage, Gestaltung und Oberfläche des Baukörpers sowie dessen Aussenraumes so in die Umgebung einordnen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Bauten, Anlagen, Farbgebungen, Materialien, Antennen, Reklamen und Anschriften müssen sich insbesondere in Landschaften sowie Orts-, Quartier- und Strassenbilder gut einordnen und

dürfen zudem die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen (Abs. 2). Solche Bestimmungen bezeichnet man als positive ästhetische Generalklauseln. Die positive ästhetische Generalklausel verlangt eine architektonische Gestaltung, welche sich gut in die Umgebung einordnet. Bei der Beantwortung der Frage, welche architektonische Gestaltung sich gut in eine Umgebung einordnet, kann nicht auf ein beliebiges subjektives Empfinden abgestellt werden, sondern es muss im Einzelnen dargelegt werden, weshalb mit einer bestimmten baulichen Gestaltung weder für das Bauvorhaben noch für die Umgebung eine gute Gestaltung erzielt werden kann. Dieser Beurteilung unterliegen alle Bauten, auch wenn die übrigen Bau- und Zonenvorschriften eingehalten sind. Die Gestaltungsvorschriften dürfen aber nicht dazu führen, dass für ein bestimmtes Gebiet die Zonenvorschriften ausser Kraft gesetzt werden. Erweisen sich nämlich die Auswirkungen der Zonenvorschriften als gestalterisch unbefriedigend, so sind die Pläne und Vorschriften zu ändern. Das Einordnungsgebot kann nicht bedeuten, dass die Bauherrschaft bei einem Neu- oder Umbau auf die traditionelle Architektur oder die herkömmliche Quartiergestaltung verpflichtet werden kann (VGE vom 27. März 2009, in: GVP 2009 144 f.).

Die Vorschrift von § 12 Abs. 1 und 2 BO Baar ist als unbestimmter Rechtsbegriff formuliert, denn sie umschreibt die Rechtsfolge (vorliegend die Erlaubnis, die vorgesehenen Gebäude zu erstellen) in offener, unbestimmter Weise. Unbestimmte Rechtsbegriffe sind der Auslegung zugänglich. Die Auslegung durch die Verwaltungsbehörden kann von den Verwaltungsgerichten zwar grundsätzlich überprüft werden. Nach herrschender Lehre ist allerdings dann eine gewisse Zurückhaltung durch die Gerichtsstellen angezeigt, wenn die Verwaltungsbehörden zur Beurteilung der konkreten Umstände besser geeignet sind als die Gerichte. Dies ist besonders im Baurecht der Fall, wo die Verwaltungsbehörden über eine grössere Nähe und Vertrautheit mit den tatsächlichen Verhältnissen verfügen (Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Aufl. 2016, Rz. 416 ff., insb. 417 und 419). Auch das Bundesgericht übt bei der Anwendung unbestimmter Rechtsbegriffe Zurückhaltung und billigt den Verwaltungsbehörden einen gewissen Beurteilungsspielraum zu, wenn der Entscheid besonderes Fachwissen oder Vertrautheit mit den tatsächlichen Verhältnissen voraussetzt (z.B. BGE 135 II 384 E. 2.2.2; hinsichtlich unbestimmter Rechtsbegriffe in kantonalen und kommunalen Gesetzen: Urteil BGer 1C_476/2008 vom 6. Juli 2009 E. 6.5.1).

8.5 Vorab ist festzustellen, dass das Bauvorhaben die Zonenvorschriften mit dem geplanten Bauvorhaben unbestrittenermassen einhält. Im Übrigen hat der Regierungsrat

in den Erwägungen 11b und 11c seines Beschlusses sämtliche relevanten Gesichtspunkte eingehend dargestellt, die für die Prüfung der Einordnung eines Bauprojekts zu berücksichtigen sind. Er hat einerseits unter Verweis auf die Rechtsprechung klar und verständlich die rechtlichen Voraussetzungen und andererseits die Umgebung bzw. die vorhandenen Bauten beschrieben. Auf diese zutreffenden Ausführungen kann verwiesen werden. Das Gericht stimmt den Erwägungen des Regierungsrats und seiner Einschätzung bezüglich Einordnung des Bauvorhabens in die Umgebung vollumfänglich zu. Der Regierungsrat hat keine Rechtsverletzung begangen, indem er festgestellt hat, dass sich die Baukörper in ihrer Gestaltung, Lage und Grösse gut in die vorhandene Quartierstruktur einpassen. Dass die beiden Gebäude – entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer – nicht als einziges (überdimensionales) Bauprojekt wahrgenommen werden, hat das Gericht bereits weiter vorne ausgeführt. Die beiden geplanten Einfamilienhäuser entsprechen zudem durchaus der Körnung der Umgebung, die sich durch grössere Einfamilienhäuser definiert, wie das die Beschwerdeführer selber ausführen. Im Baugesuch (GR-act. 4) ist Grau als Farbe der Umfassungswände des Bauprojekts aufgeführt. Die dem Baugesuch beigelegten Fassadenansichten zeigen zudem eine Klinkerfassade, die als mittelgrau zu bezeichnen ist. Wie die Beschwerdeführer dazu kommen zu behaupten, der vorgesehene Klinker sei praktisch dunkelschwarz, ist unverständlich. Zwar hat die Mehrzahl der Gebäude in der Umgebung des Bauprojekts eine graue Farbe, die im Durchschnitt etwas heller ist als diejenige der geplanten beiden Häuser. Es gibt aber auch Gebäude mit einem dunkleren Farbton. Die Fassadenfarbe des umstrittenen Bauprojekts unterscheidet sich jedenfalls nicht derart von der Farbe der umstehenden Häuser, dass deshalb die Anforderungen von § 12 Abs. 1 BO Baar nicht mehr erfüllt wären.

9.

9.1 Die Beschwerdeführer beantragen, dass das Verwaltungsgericht einen Augenschein durchführt, da nur durch die genaue Kenntnisnahme der örtlichen Verhältnisse die vorliegende Angelegenheit umfassend beurteilt werden könne. Sie verlangen dies einerseits im Zusammenhang mit ihrer Behauptung, dass auf der Grundmatt das Kreuzen von zwei Personenwagen problematisch sei und ein zusätzliches Verkehrsrisiko darstelle, andererseits, um die Fassadenfarben der Liegenschaften im Quartier festzustellen.

9.2 Die Breite der Stichstrasse Grundmatt ist jedoch bekannt (4,20 m), und es bedarf keines Augenscheins, um angesichts dieser Breite und der ebenfalls bekannten weiteren

Umstände (Anzahl heute erschlossener Liegenschaften, Anzahl Wohneinheiten bei vollständiger Überbauung des Quartiers, Länge der Strasse, Fehlen eines Wendepplatzes) die Beurteilung vorzunehmen, ob das Bauprojekt genügend erschlossen ist oder ob insbesondere Gründe der Verkehrssicherheit dies ausschliessen. Auch bezüglich der Fassadenfarben der Gebäude in der Umgebung des Bauprojekts liegen dem Gericht genügend Informationen vor. Es kann auf das Protokoll des Augenscheins im vorinstanzlichen Verfahren vom 31. Oktober 2018 verwiesen werden, in welchem die Farben der Fassaden der Gebäude rund um das Baugrundstück aufgeführt sind. Dem Gericht stehen aber auch die Luftbildaufnahmen im Geoportal des Kantons Zug und insbesondere die Google Street View-Bilder aus dem Quartier Grund zur Verfügung. Im verwaltungsgerichtlichen Verfahren kann somit auf die Durchführung eines weiteren Augenscheins verzichtet werden.

10.

10.1 Die Beschwerdeführer ersuchen schliesslich das Verwaltungsgericht im Sinne eines Editionsbegehrens, beim Gemeinderat Baar die relevanten Unterlagen und Korrespondenzen zu editieren, welche im Zusammenhang mit den damaligen Auflagen gestanden hätten, welche der Gemeinderat Baar gegenüber der Liegenschaft GS I. _____ bei der Erstellung zulasten der damaligen Bauherrschaft gemacht habe. Die Beschwerdeführer bringen vor, der Gemeinderat Baar habe damals offenbar verschiedene Auflagen betreffend Gestaltung und Ausrichtung der Liegenschaft gemacht, um ein gutes Gesamtbild zu erwirken. Welche Auflagen damals gemacht worden seien, sei im Detail jedoch nicht bekannt. Es seien damals Auflagen gemacht und eine Praxis begründet worden, was den Bürgern den Anspruch gebe, dass der Gemeinderat Baar sämtliche Bürger gleich behandle. Diese Auflagen würden jedoch offenbar zum heutigen Zeitpunkt nicht mehr verlangt.

10.2 Das Landhaus auf GS I. _____ wurde im Jahr 2002 erbaut. Es ist nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Wie oben ausgeführt, steht das umstrittene Bauprojekt im Einklang mit den Nutzungsbestimmungen der BO Baar, womit die Bauherrschaft Anspruch auf die Erteilung der Baubewilligung hat. Selbst wenn die Baubewilligungsbehörde in Bezug auf die Erstellung des Gebäudes auf GS I. _____ das Recht tatsächlich anders angewendet hätte als heute, wäre aufgrund dieses Einzelfalls keine Praxis begründet worden, die dazu führen würde, dass allenfalls damals gemachte Auflagen auch im vorliegenden Fall erforderlich sind. Insofern ist in keiner

Weise eine Verletzung des Gleichbehandlungsgrundsatzes erkennbar. Das Editionsbegehren ist somit abzuweisen.

11. Zusammenfassend ergibt sich, dass der Beschluss des Regierungsrats vom 9. Juli 2019 nicht zu beanstanden ist. Die dagegen eingereichte Beschwerde erweist sich als unbegründet, weshalb sie abzuweisen ist.

12.

12.1 Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die unterliegenden Beschwerdeführer gemäss § 23 Abs. 1 Ziff. 3 VRG kostenpflichtig. Die Spruchgebühr wird auf Fr. 3'500.– festgesetzt und in dieser Höhe mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet.

12.2 Im Rechtsmittelverfahren ist der ganz oder teilweise obsiegenden Partei zulasten der unterliegenden Partei eine Parteientschädigung nach Massgabe ihres Obsiegens zuzusprechen (§ 28 Abs. 2 VRG). Der anwaltlich vertretenen Bauherrschaft wird zulasten der Beschwerdeführer eine Parteientschädigung von Fr. 2'000.– (inkl. MWST und Barauslagen) zugesprochen. Praxisgemäss haben die in ihrem Amtsbereich tätigen Behörden keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung.

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Den Beschwerdeführern wird eine Spruchgebühr von Fr. 3'500.– auferlegt, welche in dieser Höhe mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet wird.
3. Die Beschwerdeführer haben der Bauherrschaft eine Parteientschädigung von Fr. 2'000.– (inkl. MWST und Barauslagen) zu bezahlen.
4. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit der schriftlichen Eröffnung beim Schweizerischen Bundesgericht in Lausanne Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten eingereicht werden.
5. Mitteilung an den Rechtsvertreter der Beschwerdeführer (im Doppel), an den Rechtsvertreter der Bauherrschaft (im Doppel), an den Gemeinderat Baar, an den Regierungsrat des Kantons Zug (dreifach) und zum Vollzug von Ziffer 2 im Dispositiv an die Finanzverwaltung des Kantons Zug.

Zug, 28. Januar 2020

Im Namen der
VERWALTUNGSRECHTLICHEN KAMMER
Der Vorsitzende

Der Gerichtsschreiber

versandt am