

# BGer 1C 620/2023 vom 17. Januar 2025

Bundesgericht, 2025-01-17, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_620\\_2023](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_620_2023)

FR: TF 1C 620/2023 du 17 janvier 2025

IT: TF 1C 620/2023 del 17 gennaio 2025

## Regeste

Baubewilligung | Raumplanung und öffentliches Baurecht

## Erwägungen

### E. 1

Angefochten ist ein kantonale letztinstanzliche Entscheidung in einer Angelegenheit des Bau- und Raumplanungsrechts. Dagegen steht grundsätzlich die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht offen ( Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Abs. 2, Art. 90 BGG ). Ein Ausnahmegrund nach Art. 83 BGG liegt nicht vor. Die Beschwerdeführenden haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und sind als direkte Nachbarn des streitgegenständlichen Bauprojekts zur Beschwerde legitimiert (vgl. Art. 89 Abs. 1 BGG ). Auf die fristgerecht eingereichte Beschwerde ist somit grundsätzlich einzutreten.

### E. 2.1

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann insbesondere die Verletzung von Bundesrecht gerügt werden ( Art. 95 lit. a BGG ). Das Bundesgericht wendet das Recht grundsätzlich von Amtes wegen an ( Art. 106 Abs. 1 BGG ). Soweit es um die Anwendung kantonalen Rechts geht, kann vorbehaltlich Art. 95 lit. c-e BGG im Wesentlichen vorgebracht werden, dass die angefochtene Entscheidung verstösse gegen Bundesrecht, namentlich das Willkürverbot nach Art. 9 BV ( BGE 141 I 36 E. 1.3 ; 138 I 143 E. 2). Nach Massgabe der allgemeinen Anforderungen an die Beschwerdebeurteilung ( Art. 42 Abs. 1 und 2 BGG ) prüft es jedoch nur die geltend gemachten Rügen, sofern die rechtlichen Mängel des angefochtenen Entscheids nicht geradezu offensichtlich sind ( BGE 144 V 388 E. 2). Die Verletzung von Grundrechten und von kantonalem und interkantonalem Recht prüft es zudem nur insofern, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und ausreichend begründet worden ist (qualifizierte Rüge- und Begründungspflicht; Art. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 142 I 99 E. 1.7.2 ; 139 I 229 E. 2.2).

### E. 2.2

Ein Entscheid ist gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts willkürlich, wenn er offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Das Bundesgericht hebt einen Entscheid jedoch nur auf, wenn nicht bloss die Begründung, sondern auch das Ergebnis unhaltbar ist; dass eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar oder gar zutreffender erscheint, genügt nicht ( BGE 148 II 106 E. 4.6.1; 146 II 111 E. 5.1.1; 145 II 32 E. 5.1 ; 144 I 170 E. 7.3; je mit Hinweisen).

### **E. 3**

Die Beschwerdeführenden rügen zunächst eine Verletzung der Ausstandsvorschriften ( Art. 29 Abs. 1 und Art. 30 Abs. 1 BV sowie Art. 6 Ziff. 1 EMRK ). Sie kritisieren, dass der Gemeinderat E.\_\_\_\_\_, welcher beim angefochtenen Entscheid des Gemeinderats Walchwil als Bauchef mitgewirkt habe, und der Rechtsanwalt der Bauherrschaft Partner derselben Anwaltskanzlei seien. Die Kanzlei trete gegen Aussen als Kollektivgesellschaft auf. Es sei deshalb offensichtlich, dass die beiden Geschäftspartner und Kollektivgesellschaftler geschäftlich eng verflochten seien und gegenseitig vom Erfolg ihrer Kanzlei profitieren würden.

#### **E. 3.1**

Die Vorinstanz hält im angefochtenen Urteil fest, es bestehe zwischen den insgesamt 17 in der Anwaltskanzlei tätigen Anwältinnen und Anwälten eine Unkostengemeinschaft. Der betreffende Gemeinderat und der Rechtsvertreter der Bauherrschaft seien daher, wirtschaftlich gesehen, voneinander unabhängig und je selbständig tätig. Ersterer profitiere finanziell nicht, wenn der Bauherrschaft eine Baubewilligung erteilt werde. Die Intensität der Zusammenarbeit sei zu gering, als dass im vorliegenden Fall aus dem Entscheid des Gesamtgemeinderats ein unmittelbarer Vorteil für den Gemeinderat, der gleichzeitig Rechtsanwalt sei, resultiere. Eine besondere wirtschaftliche oder ideelle Beziehungsnähe liege nicht vor. Hinzu komme, dass E.\_\_\_\_\_ im Baubewilligungsverfahren aufgetreten sei und die Beschwerdeführenden mit Unterlagen habe bedienen lassen. Die Beschwerdeführenden seien darum nach Massgabe von Treu und Glauben gehalten gewesen, Ausstandsgründe unverzüglich vorzubringen, und zwar sobald bekannt gewesen sei, dass der betreffende Gemeinderat als möglicherweise befangene Person an der Behandlung der Angelegenheit mitgewirkt habe.

#### **E. 3.2**

Nach Art. 30 Abs. 1 BV und Art. 6 Ziff. 1 EMRK hat jede Person Anspruch darauf, dass ihre Sache von einem durch Gesetz geschaffenen, zuständigen, unabhängigen und unparteiischen Gericht ohne Einwirken sachfremder Umstände entschieden wird. Dieser Anspruch ist verletzt, wenn bei einer Gerichtsperson aus objektiver Sicht Umstände vorliegen, die den Anschein der Befangenheit und die Gefahr der Voreingenommenheit zu begründen vermögen. Eine gewisse Besorgnis der Voreingenommenheit und damit Misstrauen in das Gericht kann bei den Parteien immer dann entstehen, wenn einzelne Gerichtspersonen in einem früheren Verfahren mit der konkreten Streitsache schon einmal befasst waren. Für nichtgerichtliche Behörden - wie hier für ein Mitglied des Gemeinderats - gelangen Art. 30 Abs. 1 BV und Art. 6 Ziff. 1 EMRK allerdings nicht zur Anwendung. Stattdessen gewährleistet Art. 29 Abs. 1 BV den Anspruch auf gleiche und gerechte Behandlung durch Exekutivbehörden. Das Gebot der Unbefangenheit bildet einen Teilgehalt dieses Grundrechts. Im Kern geht es darum, dass sich die für einen Entscheid zuständigen Personen in Bezug auf die Beurteilung des Sachverhalts nicht bereits festgelegt haben. Die für Gerichte geltenden Anforderungen an die Unbefangenheit können allerdings nicht unbesehen auf das Verwaltungsverfahren übertragen werden. Denn Exekutivbehörden sind, anders als ein Gericht, nicht allein zur (neutralen) Rechtsanwendung oder Streitentscheidung berufen. Sie tragen zugleich eine Verantwortung zur Erfüllung ihrer weiteren öffentlichen Aufgaben (zum Ganzen: BGE 140 I 326 E. 5.1 und 5.2; vgl. Urteile 1C\_232/2022 vom 17. April 2023 E. 3.1; 1C\_388/2018 vom 8. Januar 2019 E. 3.2; je mit Hinweisen). Im Wesentlichen haben nichtrichterliche Amtspersonen nach der

Rechtsprechung nur dann in den Ausstand zu treten, wenn sie an der zu behandelnden Sache ein persönliches Interesse haben, zu einem früheren Zeitpunkt gegenüber der Partei ihre persönliche Geringschätzung oder Abneigung zum Ausdruck gebracht haben oder wenn ihnen Verfahrens- oder Ermessensfehler unterlaufen sind, die nach ihrer Natur oder wegen ihrer aussergewöhnlichen Häufung besonders schwer wiegen und auf eine gravierende Verletzung ihrer Amtspflichten gegenüber dem Betroffenen hinauslaufen (vgl. Urteile 1C\_647/2021 vom 15. September 2022 E. 2.4; 2C\_382/2018 vom 15. März 2019 E. 3 mit Hinweisen).

### **E. 3.3**

Die bundesgerichtliche Rechtsprechung verlangt sodann gestützt auf den auch für Private geltenden Grundsatz von Treu und Glauben und das Verbot des Rechtsmissbrauchs ( Art. 5 Abs. 3 BV ; BGE 137 V 394 E. 7.1 S. 403 mit Hinweisen), dass verfahrensrechtliche Einwendungen so früh wie möglich, das heisst nach Kenntnisnahme eines Mangels bei erster Gelegenheit, vorzubringen sind. Es verstösst gegen Treu und Glauben, Mängel dieser Art erst in einem späteren Verfahrensstadium oder sogar erst in einem nachfolgenden Verfahren geltend zu machen, wenn der Einwand schon vorher hätte festgestellt und gerügt werden können. Wer sich auf das Verfahren einlässt, ohne einen Verfahrensmangel bei erster Gelegenheit vorzubringen, verwirkt in der Regel den Anspruch auf spätere Anrufung der vermeintlich verletzten Verfahrensvorschrift (vgl. BGE 135 III 334 E. 2.2; BGE 134 I 20 E. 4.3.1; BGE 132 II 485 E. 4.3; BGE 130 III 66 E. 4.3; je mit Hinweisen; Urteil 1C\_630/2014 vom 18. September 2015 E. 3.1). So sind etwa verspätet vorgebrachte Ausstandsgründe nicht zu berücksichtigen resp. verwirkt (vgl. BGE 143 V 66 E. 4.3 ; 140 I 271 E. 8.4.5; Urteile 9C\_344/2020 vom 22. Februar 2021 E. 4.3.2; 8C\_814/2016 vom 3. April 2017 E. 4.3; je mit Hinweisen). Sind allerdings die Umstände, die den Anschein der Befangenheit bewirken, derart offensichtlich, dass die Gerichtsperson oder die betreffende Amtsperson von sich aus hätte in den Ausstand treten müssen, ist dies stärker zu gewichten als eine verspätete Geltendmachung (vgl. BGE 139 III 120 E. 3.2.2 ; 134 I 20 E. 4.3.2; Urteil 4A\_299/2023 vom 1. September 2023 E 2.3, nicht publ. in: BGE 150 I 68 ).

### **E. 3.4**

Aus den kantonalen Akten geht hervor, dass der für das Bauamt verantwortliche Gemeinderat E. \_\_\_\_\_ die Beschwerdeführenden im Zuge des Baubewilligungsverfahrens mit mehreren Schreiben bedient hat. Auf diesen Schreiben ist klar erkennbar, dass der betreffende Gemeinderat für das Baudossier zuständig war und somit beim Bauverfahren mitwirkte. Unter diesen Umständen hätten die Beschwerdeführenden nach Treu und Glauben ihr Ausstandsbegehren bereits in diesem Stadium des Bauverfahrens stellen müssen. Soweit sie vorbringen, es sei ihnen bis zum Entscheid des Gemeinderats nicht bekannt gewesen, wie sich der Spruchkörper der Gemeinde zusammensetzen würde, vermögen sie daraus nichts zu ihren Gunsten abzuleiten. Aufgrund der ihnen zugestellten Schreiben war für sie ohne Weiteres erkennbar, dass E. \_\_\_\_\_ beim Baubewilligungsverfahren mitwirkt und musste davon ausgegangen werden, dass dieser auch beim späteren Entscheid beteiligt sein würde. Indem die Beschwerdeführenden im Wissen um die Mitwirkung von E. \_\_\_\_\_ ihr Ausstandsbegehren dennoch erst vor dem Verwaltungsgericht gestellt haben, wurde dieses verspätet gestellt. Die Umstände, die die Beschwerdeführenden für den Anschein der Befangenheit vorbringen, sind auch nicht derart offensichtlich, dass der betroffene Gemeinderat von sich aus hätte in den Ausstand treten müssen. Der Gemeinderat

E.\_\_\_\_\_ und der Rechtsvertreter der Bauherrschaft sind zwar in derselben Anwaltskanzlei als Partner tätig. Die Anwaltskanzlei ist jedoch als Unkostengemeinschaft organisiert und die Anwälte insofern wirtschaftlich unabhängig voneinander. E.\_\_\_\_\_ profitiert somit in wirtschaftlicher Hinsicht nicht von einer Erteilung der Baubewilligung für die Beschwerdegegnerschaft. Die Beschwerdeführenden vermögen auch nicht zu überzeugen, wenn sie geltend machen, E.\_\_\_\_\_ ziehe in allgemeiner Weise einen Vorteil aus dem Erfolg der Kanzlei. Die Tätigkeit in derselben Anwaltskanzlei vermag für sich alleine ebenso wenig eine besondere Freundschaft zu begründen, die ausstandsrechtlich relevant wäre. Soweit sie mit Verweis auf das Urteil 5A\_738/2017 vom 25. Oktober 2018 eine gravierende Verletzung der Ausstandsvorschriften ableiten, dringen sie ebenfalls nicht durch. Das zitierte Urteil ist mit der vorliegenden Konstellation nicht vergleichbar: Zum einen stand dort der Ausstand eines Obergerichters und nicht - wie vorliegend - eines Mitglieds einer Verwaltungsbehörde in Frage. Zum anderen war für den Anschein der Befangenheit insbesondere das verwandtschaftliche Verhältnis entscheidend, das dieser Obergerichter zu einem Partner einer Anwaltskanzlei hatte, dessen angestellte Anwältin eine Verfahrenspartei vertrat. Folglich erweist sich die Rüge der Verletzung der Ausstandsvorschriften nach Art. 29 Abs. 1 und Art. 30 Abs. 1 BV sowie Art. 6 Ziff. 1 EMRK als unbegründet.

#### **E. 4.1**

In einem weiteren Punkt monieren die Beschwerdeführenden, die Vorinstanz habe trotz wiederholter Anträge ihrerseits keinen Augenschein durchgeführt und darüber hinaus nicht begründet, weshalb sie auf die Durchführung eines Augenscheins verzichtet habe. Die Vorinstanz habe deshalb ihren Anspruch auf rechtliches Gehör ( Art. 29 Abs. 2 BV ) verletzt.

#### **E. 4.2**

Den Beschwerdeführenden ist zuzustimmen, dass dem angefochtenen Urteil keine explizite Abweisung ihres Antrags auf Durchführung eines Augenscheins zu entnehmen ist. In Erwägung 9.4 hält die Vorinstanz jedoch fest, es ergebe sich aus der angefochtenen Verfügung des Amts für Wald und Wild, wie sich die räumlichen Verhältnisse, insbesondere hinsichtlich der Erschliessungssituation, präsentieren würden und stellt hierzu überdies auf die dem Gericht bekannten Gegebenheiten ab. Aus diesen Erläuterungen ergibt sich, dass die Vorinstanz in antizipierter Beweiswürdigung auf die Vornahme weiterer Beweisabnahmen verzichtet hat. Anhand dieser Begründung konnten sich die Beschwerdeführenden somit über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen. Damit ist die Vorinstanz ihrer aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör fliessenden Begründungspflicht nachgekommen (vgl. BGE 136 I 229 E. 5.2 ; 134 I 83 E. 4.1 mit Hinweisen). Inwieweit ein Augenschein geeignet gewesen wäre, die von der Vorinstanz gewonnene Überzeugung zu erschüttern, vermögen die Beschwerdeführenden auch im bundesgerichtlichen Verfahren nicht nachvollziehbar aufzuzeigen. Die Vorinstanz durfte daher ohne Willkür in antizipierter Beweiswürdigung auf die Durchführung eines Augenscheins verzichten (zur antizipierten Beweiswürdigung vgl. BGE 144 II 427 E. 3.1.3 ; 141 I 60 E. 3.3 ; 136 I 229 E. 5.3; zum Ganzen: Urteil 1C\_400/2022 vom 29. Juli 2024 E. 4). Die Rüge erweist sich daher als unbegründet.

#### **E. 5**

Weiter beanstanden die Beschwerdeführenden die Unterschreitung des Waldabstands und rügen eine Verletzung der walddrechtlichen Vorschriften nach Bundes- und kantonalem Recht.

#### **E. 5.1.1**

Gemäss Art. 17 des Bundesgesetzes über den Wald vom 4. Oktober 1991 (Waldgesetz, WaG; SR 921.0) sind Bauten und Anlagen in Waldesnähe nur zulässig, wenn sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen (Abs. 1). Die Kantone schreiben einen angemessenen Mindestabstand der Bauten und Anlagen vom Waldrand vor. Sie berücksichtigen dabei die Lage und die zu erwartende Höhe des Bestandes (Abs. 2). Aus wichtigen Gründen können die zuständigen Behörden die Unterschreitung des Mindestabstands unter Auflagen und Bedingungen bewilligen (Abs. 3). Die Zielsetzung des Waldabstands liegt darin, den Wald vor natürlicher oder menschlicher Zerstörung zu bewahren. Zudem soll der Waldabstand eine zweckmässige Bewirtschaftung und Erschliessung des Walds ermöglichen, den Wald vor Feuer schützen, sowie dem hohen ökologischen Wert des Waldrands Rechnung tragen. Angemessen ist der Mindestabstand der Bauten und Anlagen vom Waldrand, wenn er den Schutz dieser im öffentlichen Interesse liegenden Zwecke gewährleistet, welche durch eine zu enge Nachbarschaft von Bauten und Anlagen zum Wald beeinträchtigt würden (Urteile 1C\_282/2021 vom 10. Juni 2022 E. 6.3; 1C\_77/2021 vom 25. Mai 2021 E. 5.1.1; je mit Hinweisen).

#### **E. 5.1.2**

Auf kantonaler Ebene sind die Waldabstände im Planungs- und Baugesetz bestimmt. Dieses Gesetz sowie die dazugehörige Verordnung wurden revidiert und die Neufassungen per 1. Januar 2019 in Kraft gesetzt. Wie die Vorinstanz darlegte und von den Beschwerdeführenden nicht beanstandet wird, gelangt nach den Übergangsbestimmungen auf das vorliegende Baugesuch das im Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuchs am 24. April 2018 geltende Recht zur Anwendung. Folglich ist nachfolgend auf die bis am 31. Dezember 2018 gültigen Fassungen des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zug vom 26. November 1998 (nachfolgend: aPBG/ZG; BGS 721.11) und der Verordnung zum Planungs- und Baugesetz vom 16. November 1999 (nachfolgend: aV PBG/ZG; BGS 721.111) abzustellen. Demnach müssen einzelne Bauten und Anlagen sowie Baulinien einen Waldabstand von mindestens 12 m einhalten (§ 12 Abs. 1 aPBG/ZG). Die zuständige Behörde gewährt Ausnahmen von den kantonalen Plänen und Bauvorschriften, falls sich sonst im Einzelfall eine offensichtlich unzweckmässige Lösung oder eine unbillige Härte ergäbe und wo das übergeordnete Recht es zulässt (§ 14 aPBG/ZG).

#### **E. 5.2**

Es ist vorgesehen, den in Hanglage geplanten Neubau bergseits von der U.\_\_\_\_\_strasse zu erschliessen. Diese Gemeindestrasse verläuft im betroffenen Abschnitt südlich des Waldrands und nördlich des Bauvorhabens. Der aufgrund der Hanglage beidseitig von Stützmauern begrenzte Garagenvorplatz bzw. die Zufahrt zum geplanten Wohnhaus fällt mit rund 42 m<sup>2</sup> in den Waldabstand. Das Wohnhaus selbst kommt mit rund 3 m<sup>2</sup> seiner Grundfläche und dem Garagenvordach im Waldabstand zu stehen.

#### **E. 5.3**

Die Vorinstanz hält im angefochtenen Urteil fest, die U.\_\_\_\_\_ strasse biete sich als gemeindliche Erschliessungsstrasse für die Zufahrt zum Bauprojekt klar an. Eine talseitige Erschliessungsstrasse stelle unter keinem Aspekt eine Alternative zur Anbindung des

Grundstücks über die U. \_\_\_\_\_ strasse dar (keine Anbindung an eine Erschliessungsstrasse, grosse Distanz, bedeutende Höhendifferenz, bereits dichte Bebauung der talseitigen Grundstücke). Es sei offensichtlich, dass die geplante Baute vernünftigerweise nur ab der oberhalb gelegenen Strasse her erschlossen werden könne. Diese Grenze im fraglichen Bereich direkt an den Wald und sei gegen den Waldrand mit einer Mauer gesichert. Eine Erschliessung ab der U. \_\_\_\_\_ strasse, welche in diesem Bereich ca. sechs Meter breit sei, könne somit nur in Verletzung des Waldabstandes erfolgen. Inwiefern mit den von den Beschwerdeführenden vorgeschlagenen Varianten (Redimensionierung der Baute, Erstellen eines Autolifts) die Unterschreitung des Waldabstands vermieden werden könne, erschliesse sich nicht. Insgesamt stimmt die Vorinstanz den Erwägungen des für die Erteilung der Ausnahmegewilligung zur Unterschreitung des Waldabstands zuständigen Amtes für Wald und Wild zu und erachtet die Voraussetzungen von § 14 aPBG/ZG ebenfalls als erfüllt.

#### **E. 5.4**

Die Beschwerdeführenden sind der Auffassung, es seien aufgrund der zu nahen Lage am Wald sowohl Nachteile für das Bauvorhaben (umstürzende Bäume, Beschattung) als auch für den Wald (Gefahr von Feuer insbesondere bei Südwind, Beeinträchtigung des Wurzelwerks, Verschmutzung des Waldbodens durch austretende Flüssigkeiten auf dem Vorplatz) zu befürchten. Des Weiteren habe die Bauherrschaft bislang keine Alternativen geprüft, sondern habe andere Lösungen a priori als offensichtlich unzweckmässig bezeichnet. Die talseitig liegenden Gebäude seien beispielsweise mit einem Personenlift erschlossen und hätten ohne direkte Zufahrt ab der U. \_\_\_\_\_ strasse realisiert werden können. Es sei nicht zwingend erforderlich, ab der U. \_\_\_\_\_ strasse eine neue Zufahrt zu erstellen. Dem Schutzgedanken des Waldes laufe sodann die Fussgänger-Erschliessung des Bauvorhabens über den vorbestehenden Fussweg entlang der Grundstücksgrenze zu GS 984 zuwider. Die Intensivierung der Nutzung dieses im Waldabstand gelegenen Wegs sei nicht zulässig. Die Bauherrschaft habe ihr Gebäude anderweitig ohne Abstandsunterschreitung zu erschliessen. Insgesamt würden die erheblichen öffentlichen Interessen, welche den Wald und den Waldrand vor weiteren Belastungen schützten, die in erster Linie finanziellen privaten Interessen der Bauherrschaft überwiegen.

#### **E. 5.5**

Die Vorbringen der Beschwerdeführenden sind nicht geeignet, die nachvollziehbaren Ausführungen der Vorinstanz in Frage zu stellen. In der Tat ist nicht ersichtlich, wie das streitgegenständliche Grundstück sinnvollerweise erschlossen werden sollte, wenn nicht über die U. \_\_\_\_\_ strasse, welche auch zahlreichen anderen Wohnhäusern als Erschliessungsstrasse dient. Da die U. \_\_\_\_\_ strasse selbst bereits im Waldabstand liegt, kann nicht verhindert werden, dass die Zufahrt zum projektierten Gebäude zumindest teilweise im Waldabstand zu stehen kommt. Auch ein von den Beschwerdeführenden geforderter Personen- oder Autolift würde eine Zufahrt voraussetzen, die den Waldabstand nicht einhalten könnte. Eine südliche Zurückversetzung des Gebäudes, damit wenigstens dieses den Waldabstand vollumfänglich einhält, wäre aufgrund der Topografie weder zweck- noch verhältnismässig. Die von den Beschwerdeführenden vorgeschlagenen alternativen Erschliessungen sind daher mit starken Nachteilen behaftet und/oder würden hinsichtlich des Waldabstands ohnehin keinen Mehrwert bringen. Unter diesen Umständen dürfte die Vorinstanz zum Schluss gelangen, die strikte Einhaltung des Waldabstands ergäbe im vorliegenden Fall eine offensichtlich unzweckmässige Lösung und eine unbillige

Härte für die Bauherrschaft (vgl. § 14 aPBG/ZG). Des Weiteren ist aufgrund der projektierten Baute mit ihrer Zufahrt und dem Vorplatz im Waldabstand nicht mit einer Beeinträchtigung der Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes zu rechnen (vgl. Art. 17 Abs. 1 WaG ). Das BAFU hat hierzu überzeugend ausgeführt, die Waldabstandsunterschreitung der Gebäudefläche zum nordwestlichen Wald sei derart minimal (ca. 1 m, durch das Vordach), dass sie kaum Auswirkungen auf den Wald haben werde, und die Unterschreitung des Abstandes zum nordöstlichen (topographisch oberhalb des Gebäudes gelegenen) Wald sei stark von der bereits bestehenden U.\_\_\_\_\_strasse geprägt. Mit weiteren relevanten Auswirkungen des Vorhabens auf den Wald sei nicht zu rechnen. Es ist auch nicht davon auszugehen, dass, umgekehrt, der Wald für die Baute eine Gefahr darstellt. Wie das BAFU in Übereinstimmung mit der kantonalen Fachbehörde zutreffend festhält, wird dem Waldrand allein schon aufgrund der Nähe des Waldes zur bestehenden U.\_\_\_\_\_ strasse durch die Gemeinde und den Forstdienst besondere Beachtung geschenkt. Eine Gefahr durch umfallende Bäume kann somit insgesamt als gering eingestuft werden. Hinsichtlich des vorbestehenden Fussweges entlang der Grundstücksgrenze zu GS Nr. 984 ist schliesslich nicht zu sehen, inwiefern aufgrund der Bewohner der geplanten Liegenschaft eine wesentliche Intensivierung der Nutzung dieses Fussweges, die dem Schutzgedanken des Waldes zuwiderlaufen könnte, zu erwarten wäre. Vor dem Hintergrund all dieser Umstände ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz mit Verweis auf die ausführlichen Darlegungen des Amtes für Wald und Wild das Vorliegen wichtiger Gründe, welche dem öffentlichen Interesse an der grundsätzlichen Einhaltung der Waldabstände entgegenstehen, bejaht hat (vgl. Art. 17 Abs. 3 WaG ). Die Vorinstanz hat somit weder die kantonalen waldrechtlichen Bestimmungen willkürlich angewandt noch Art. 17 WaG verletzt, indem sie die im Baubewilligungsentscheid erteilte Ausnahmegewilligung für die Unterschreitung des Waldabstandes bestätigt hat.

## **E. 6**

Die Beschwerdeführenden rügen weiter eine willkürliche Anwendung von § 24 aV PBG/ZG (in der bis am 31. Dezember 2018 gültigen Fassung; vgl. E. 5.1.2 hiervor) sowie § 34 der Bauordnung der Gemeinde Walchwil vom 30. März 2006 (BO Walchwil). Ihrer Ansicht nach seien die Voraussetzungen für die Qualifizierung des geplanten Gebäudes als Terrassenhaus nicht erfüllt.

### **E. 6.1**

Gemäss § 24 aV PBG/ZG gelten als Terrassenhäuser am Hang gelegene Gebäude, deren Geschosse um mindestens 3 m horizontal versetzt sind. § 34 BO Walchwil sieht unter dem Titel "Terrassenhaus" weiter Folgendes vor: 1 Der Gemeinderat bestimmt die zulässige Länge von Terrassenhäusern im Einzelfall. Die Grenzabstände gegenüber den der Hangneigung folgenden Gebäudeseiten richten sich nach der Zahl der Vollgeschosse. Es sind einzuhalten: - bis 4 Vollgeschosse minimal 5.0 m - bis 5 und 6 Vollgeschossen minimal 7.5 m Mehrlängenzuschläge im Sinne von § 29 Abs. 3 sind bei Einhaltung dieser Abstände gegenüber den der Hangneigung folgenden Gebäudeseiten nicht anzuwenden. 2 Terrassenhäuser können grundsätzlich in allen Zonen erstellt werden. Die Ausnützung richtet sich nach der jeweiligen Zone. Es sind maximal sechs Vollgeschosse zulässig. Bergseitig darf maximal ein Vollgeschoss in Erscheinung treten. Mit Ausnahme von Brüstungen darf bei Terrassenhäusern kein Gebäudeteil über die Linie hinausragen, die in der Gebäudeachse 8.50 m über dem gewachsenen Boden verläuft. 3 Bei Terrassenhäusern sind nur Flachdächer und flach geneigte Pultdächer zulässig.

## **E. 6.2**

Die Vorinstanz qualifizierte das streitgegenständliche Gebäude als Terrassenhaus im Sinne des kantonalen und kommunalen Rechts. Nach den einschlägigen Bestimmungen müsse ein Gebäude nur - aber immerhin - die folgenden Voraussetzungen erfüllen, um als Terrassenhaus zu gelten: Es müsse am Hang gelegen sein (1), bergseitig dürfe maximal ein Vollgeschoss in Erscheinung treten (2), die Geschosse müssten um mindestens 3 m horizontal versetzt sein (3) und kein Gebäudeteil dürfe über die Linie hinausragen, die in der Gebäudeachse 8,50 m über dem gewachsenen Boden verlaufe (4). Dass die beiden ersten Voraussetzungen erfüllt seien, sei unbestritten. Hinsichtlich des dritten Kriteriums hält die Vorinstanz fest, den Grundrissplänen sei zu entnehmen, dass das Obergeschoss gegenüber dem Erdgeschoss um 3,01 m und das Dachgeschoss gegenüber dem Obergeschoss um 3,00 m horizontal versetzt seien. Dies entspreche der Vorgabe von § 24 aV PBG/ZG. Auch die vierte Voraussetzung, wonach kein Gebäudeteil über die Linie hinausragen dürfe, die in der Gebäudeachse 8,50 m über dem gewachsenen Boden verlaufe, sei eingehalten.

## **E. 6.3**

Die Beschwerdeführenden kritisieren, die einzelnen Geschosse des strittigen Bauvorhabens wiesen zwar talseitig horizontale Rücksprünge auf, bergseitig würden hingegen sämtliche Geschosse bündig auf einer Fassade zu liegen kommen. Das Bauvorhaben erfülle daher die Vorschrift von § 24 aV PBG/ZG, wonach die einzelnen Geschosse um mindestens 3 m horizontal versetzt sein müssten, nicht. Das so gestaltete Gebäude entspreche insbesondere auch nicht dem "Schema Terrassenhäuser" in Anhang 3 zur BO Walchwil. Infolgedessen trete das Gebäude auch nicht als Terrassenhaus, sondern als ganz gewöhnliches Gebäude in Erscheinung. Das Gebäude sei im Übrigen auch nicht auf eine Hanglage angewiesen und könnte problemlos in der Ebene erstellt werden. Ein richtiges Terrassenhaus hingegen könnte in der Ebene nicht erstellt werden, weil es ohne Hanglage die Vorschriften der Einzelbauweise (Gebäuelänge, Firsthöhe, Anzahl Vollgeschosse etc.) nicht einhalten würde. Hätte mit § 24 aV PBG/ZG tatsächlich eine nur einseitige Versetzung der Geschosse erlaubt werden sollen, hätte man statt von einer horizontalen Versetzung von einem Rücksprung der Hauptfassade sprechen müssen. Indem sich die Vorinstanz zum klaren Wortlaut von § 24 aV PBG/ZG und zur Schemaskizze in Anhang 3 BO Walchwil in Widerspruch setze, verfallende sie in Willkür.

## **E. 6.4**

Den Beschwerdeführenden ist zuzustimmen, soweit sie geltend machen, § 24 aV PBG/ZG könnte aufgrund seines Wortlauts dahingehend verstanden werden, dass jedes Geschoss komplett, das heisst auch bergseitig, um 3 m horizontal versetzt sein müsste. Auf dem im Anhang zur BO Walchwil enthaltenen Terrassenhaus-Schema weist insbesondere die Darstellung der beiden untersten Geschosse, wo der Raum unterhalb des gewachsenen Terrains mit einer gestrichelten Linie dargestellt wird, ebenfalls auf eine solche Interpretation hin. Die weiteren Geschosse weisen jedoch keine Darstellung des Raums unterhalb des gewachsenen Terrains auf. Das Schema lässt insofern offen, ob eine bergseitige Versetzung zwingend wäre. Zudem spricht gegen die Auslegung der Beschwerdeführenden, dass die Distanzangabe für die Versetzung im Schema lediglich talseitig angegeben wird, nicht jedoch bergseitig. Letztlich kann das im Anhang der Bauordnung skizzenhaft dargestellte Schema ohnehin lediglich als Beispiel eines möglichen Terrassenhauses betrachtet werden. Daraus muss nicht zwingend geschlossen

werden, ein Terrassenhaus habe exakt so auszusehen. Wie die Vorinstanz zutreffend festhält, ist ein Versetzen der Geschosse nur talseitig, wo die Geschosse in Erscheinung treten, erkennbar. Dass die Vorinstanz das Erscheinungsbild als zentralen Grund für das Erfordernis der Staffelung erachtet, ist nicht unhaltbar. Soweit die Beschwerdeführenden auf die Baugesetzgebung des Kantons Zürich mit deren Kommentierung verweisen und geltend machen, es handle sich nach diesen Regelungen um ein gewöhnliches Gebäude in Hanglage, kann ihnen nicht gefolgt werden. Diese Regelungen können nicht ohne Weiteres auf den Kanton Zug übertragen werden. Vor dem Hintergrund der beschränkten Kognition des Bundesgerichts bei der Anwendung und Auslegung kantonalen Rechts lässt sich insgesamt nicht erkennen, dass die Vorinstanz § 24 aV PBG/ZG oder § 34 BO Walchwil willkürlich ausgelegt hätte. Wie weiter vorne dargelegt wurde, reicht es für die Annahme von Willkür nicht aus, dass eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar oder gar zutreffender erscheint (vgl. E. 2.2 hiervor). Es ist nicht offensichtlich unhaltbar, sondern vertretbar, wenn die Vorinstanz davon ausgeht, für die Qualifizierung des streitgegenständlichen Gebäudes als Terrassenhaus müsse eine Versetzung von 3 m lediglich talseitig, nicht jedoch bergseitig eingehalten werden. Die Rüge der Beschwerdeführenden erweist sich somit als unbegründet.

#### **E. 7**

In einem weiteren Punkt machen die Beschwerdeführenden geltend, der Erdgeschossfussboden des strittigen Bauvorhabens befinde sich, mit bis zu 4,70 m oberhalb des tiefsten Punkts des gewachsenen Terrains längs der Gebäudefassade, zu hoch. Die Vorinstanz habe daher § 14 Abs. 1 aV PBG/ZG (in der bis am 31. Dezember 2018 gültigen Fassung; vgl. E. 5.1.2 hiervor) willkürlich angewandt.

#### **E. 7.1**

Gemäss § 14 Abs. 1 aV PBG/ZG 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.

#### **E. 7.2**

Nach der Vorinstanz untersteht das Bauvorhaben der Beschwerdegegnerschaft als Terrassenhaus grundsätzlich nicht den Bauvorschriften der Regelbauweise. Bei Terrassenhäusern kämen die Sondervorschriften von § 34 BO Walchwil als *lex specialis* zur Anwendung. § 14 aV PBG/ZG sei hingegen, wie beispielsweise die Bestimmungen zur Gebäudehöhe ( § 12 PBG /ZG) sowie zur Fassaden- und Firsthöhe ( § 13 aV PBG/ZG), für Terrassenhäuser nicht anwendbar. Bezüglich Höhenmasse komme daher die Bestimmung zum Tragen, wonach mit Ausnahme von Brüstungen bei Terrassenhäusern kein Gebäudeteil über die Linie herausragen dürfe, die in der Gebäudeachse 8,50 m über dem gewachsenen Boden verläuft ( § 34 Abs. 2 BO Walchwil). Selbst wenn eine maximale Höhe des Erdgeschossfussbodens von 3,00 m ab gewachsenem Terrain einzuhalten wäre, sei die Höhe in der Gebäudeachse mit 2,78 m über dem gewachsenen Terrain eingehalten. Im Übrigen seien bei einem Terrassenhaus nach § 34 Abs. 2 BO Walchwil bis zu sechs Vollgeschosse zulässig, weshalb ohnehin irrelevant sei, wenn das Erdgeschoss als zwei Geschosse zähle.

#### **E. 7.3**

Die Beschwerdeführenden bringen vor, dass sich weder im kantonalen noch im kommunalen Recht eine Bestimmung finde, welche Terrassenhäuser von der Einhaltung der Regelung zur Festlegung der Erdgeschossfussbodenhöhe gemäss § 14 aV PBG/ZG befreien würde. Die Rechtsauffassung der Vorinstanz, wonach das übergeordnete kantonale Recht durch die kommunale Bestimmung verdrängt werde, sei willkürlich. § 14 aV PBG/ZG und § 34 BO Walchwil könnten problemlos gemeinsam angewendet werden. Anders als bei § 12 und § 13 aV PBG/ZG sei der Gehalt von § 14 aV PBG/ZG nicht auf die Höhenentwicklung gerichtet, sondern betreffe in erster Linie nachbarschützende und gestalterische Aspekte. Es sei sodann nicht ersichtlich, inwiefern das Erdgeschoss eines Terrassenhauses bei der Festsetzung im Terrain anders behandelt werden müsste als das Erdgeschoss einer gewöhnlichen Baute. Eine Ungleichbehandlung dieser zwei Bautypen ergebe allenfalls bei der Geschosshöhe und der Höhenentwicklung, nicht aber bei der Festsetzung des Erdgeschossfussbodens ins gewachsene Terrain Sinn. Nicht umsonst könne denn auch dem "Schema Terrassenhäuser" in der BO Walchwil entnommen werden, dass der Erdgeschossfussboden maximal 3,00 m über dem Terrain liegen dürfe. Dieser Hinweis lasse darauf schliessen, dass § 14 Abs. 1 aV PBG/ZG auch nach kommunalem Recht und bei Terrassenhäusern einzuhalten sei. Was die Eventualbegründungen der Vorinstanz angeht, erachten die Beschwerdeführenden diese als unbehelflich. Zum einen schreibe das übergeordnete kantonale Recht explizit vor, dass der fragliche Höhenunterschied längs der Gebäudefassade und nicht nur in der Gebäudeachse einzuhalten sei. Zum anderen sei die Konsequenz einer Verletzung von § 14 Abs. 1 aV PBG/ZG nicht irrelevant. Bei richtiger Anwendung sei vielmehr davon auszugehen, dass virtuell von zwei übereinander angeordneten Vollgeschossen auszugehen sei, was bei Terrassenhäusern nicht zulässig sei.

#### **E. 7.4**

Die Interpretation der Vorinstanz, wonach die Höhe des Erdgeschossfussbodens nur in der Gebäudeachse und nicht längs der Gebäudefassade einzuhalten sei, erscheint angesichts des klaren Wortlauts von § 14 Abs. 1 aV PBG/ZG in der Tat zweifelhaft. Auch ergibt sich aus den einschlägigen kantonalen und kommunalen Bestimmungen nicht eindeutig, ob § 14 Abs. 1 aV PBG/ZG auf Terrassenhäuser anwendbar ist oder nicht. Einerseits überzeugen die Erläuterungen der Vorinstanz, wonach § 34 Abs. 2 BO Walchwil, der für das Erdgeschoss keine speziellen Höhenvorgaben enthält, die Höhenmasse für Terrassenhäuser abschliessend regle. Terrassenhäuser sind in der kantonalen Gesetzgebung nur rudimentär geregelt und die Detailvorschriften befinden sich in den Gemeindereglementen, was darauf hindeutet, dass für Terrassenhäuser ausschliesslich die kommunale Regelung der Höhenmasse anwendbar ist. Für diese Betrachtungsweise spricht zudem, dass auch die Bestimmungen betreffend die Gebäude-, Fassaden- und Firshöhe ( § 12 und 13 aV PBG/ZG) auf Terrassenhäuser keine Anwendung finden. Andererseits weisen die Beschwerdeführenden zu Recht darauf hin, dass das im Anhang der BO Walchwil enthaltene "Schema Terrassenhäuser" beim Untergeschoss eine Höhenangabe von 3,00 m aufführt. Dies könnte als Anhaltspunkt dafür gesehen werden, dass § 14 aV PBG/ZG auch für Terrassenhäuser zur Anwendung gelangen sollte. In § 34 BO Walchwil fehlt indes ein diesbezüglicher Hinweis. Letztlich können diese Fragen vorliegend offenbleiben. Wie die Vorinstanz zutreffend darlegt, ist eine Überschreitung der in § 14 Abs. 1 aV PBG/ZG festgelegten Höhe des Erdgeschosses nicht per se unzulässig. Die Rechtsfolge einer solchen Überschreitung ist, dass das Erdgeschoss als zwei Geschosse gilt, sich also die zulässige Anzahl der darüber liegenden Geschosse reduziert. Bei Terrassenhäusern sind gemäss § 34 Abs. 1 BO Walchwil bis zu sechs Vollgeschosse zulässig. Das streitgegenständliche

Bauprojekt mit zwei über dem Erdgeschoss vorgesehenen Vollgeschossen liegt somit selbst bei doppelter Zählung des Erdgeschosses innerhalb der maximal zulässigen Anzahl Geschosse. Es ist also nicht willkürlich, wenn die Vorinstanz davon ausgeht, dass auch bei Anwendung von § 14 aV PBG/ZG keine Verletzung der Bauvorschriften vorliegt.

## **E. 8**

Des Weiteren kritisieren die Beschwerdeführenden die der Beschwerdegegnerschaft im Zusammenhang mit dem Gefälle des Garagen-Vorplatzes erteilte Ausnahmegewilligung. Das Gefälle ab Strassenrand betrage gemäss Bauakten 9,9 % und übertreffe nicht nur § 5 BO Walchwil um beinahe das Doppelte, sondern lasse sich auch mit den einschlägigen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) nicht in Einklang bringen. Für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung hätten Baubehörde und Vorinstanz zunächst sämtliche anderen Möglichkeiten, technischen Massnahmen und Vorkehrungen eingehend prüfen müssen. Alternativvorschläge oder Machbarkeitsstudien zu Lageverschiebungen des Gebäudes, zu technischen Lösungen (z.B. Lift) oder zu weiteren baulichen Massnahmen bei der Zufahrt lägen nicht vor.

### **E. 8.1**

Gemäss § 31 Abs. 1 aV PBG/ZG kann die zuständige Baubehörde Ausnahmegewilligungen erteilen. Die Ausnahmegewilligung ist Teil der Baubewilligung. Sie erfolgt dann, wenn gemeindliche Bauvorschriften im Einzelfall zu einer offensichtlich unzweckmässigen Lösung führen oder eine unbillige Härte bedeuten würden und nachbarliche Interessen nicht erheblich beeinträchtigt werden.

### **E. 8.2**

Die Vorinstanz teilte im angefochtenen Urteil die Auffassung der Gemeinde, dass die strikte Einhaltung des nach § 5 BO Walchwil vorgeschriebenen Gefälles von 5 % zu einer offensichtlich unzweckmässigen Lösung führen würde. Aufgrund des steilen Geländes hätte eine Verschiebung der geplanten Baute massive Konsequenzen. Je nach Projekt ergäben sich grosse Aufschüttungen oder Abgrabungen des Terrains, aber nur eine unbedeutende Verbesserung der Zufahrtssituation. Inwieweit nachbarliche Interessen erheblich beeinträchtigt wären, sei nicht begründet worden. Die bewilligte Neigung ab Strassenrand liege mit 9,9 % sodann im Rahmen der vom VSS empfohlenen Richtwerte (vgl. VSS-Norm 40 050, Ausgabe August 2019, Tabelle 1 und 2).

### **E. 8.3**

Für das Bundesgericht besteht kein Anlass, von der Einschätzung der Vorinstanz abzuweichen. Damit eine Ausnahmegewilligung erteilt werden kann, müssen nicht sämtliche erdenklichen Alternativen, welche keine Abweichung erforderten, geprüft werden. Wenn die Behörden - wie vorliegend - nachvollziehbar aufzeigen, dass eine Zufahrt mit einem kleineren Gefälle zu einer offensichtlich unzweckmässigen Lösung führen würde, verhalten sie sich nicht willkürlich. Die Beschwerdeführenden zeigen denn auch nicht ansatzweise auf, wie eine weniger steile Zufahrt sinnvollerweise umgesetzt werden könnte. Nachbarliche Interessen machen die Beschwerdeführenden sodann auch vor Bundesgericht nicht geltend. In der vorinstanzlichen Bestätigung der kommunalen Ausnahmegewilligung für das Gefälle der Zufahrt zum geplanten Terrassenhaus kann keine Willkür erblickt werden.

## **E. 9**

Schliesslich rügen die Beschwerdeführenden eine willkürliche Kostenverlegung im angefochtenen Urteil. Obwohl die Vorinstanz die Beschwerde teilweise gutgeheissen habe, seien die Verfahrenskosten vollumfänglich ihnen auferlegt worden. Darüber hinaus seien sie verpflichtet worden, der Beschwerdegegnerschaft eine Parteientschädigung zu entrichten. Das Ergebnis, wonach einer teilweise obsiegenden Partei die ganzen Kosten sowie eine Parteientschädigung auferlegt werden, sei offensichtlich unhaltbar.

#### **E. 9.1**

Gemäss § 23 Abs. 1 Ziff. 3 des Gesetzes des Kantons Zug über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen vom 1. April 1976 (Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRG; BGS 162.1) trägt die Kosten im Beschwerdeverfahren vor den Verwaltungsbehörden und im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht die unterliegende Partei. Hat im Beschwerdeverfahren oder im verwaltungsgerichtlichen Prozess keine Partei ganz obsiegt, sind die Kosten in dem Verhältnis zu teilen, in welchem die Parteien unterlegen sind (§ 23 Abs. 2 VRG). § 28 Abs. 2 VRG sieht weiter vor, dass im Rechtsmittelverfahren der ganz oder teilweise obsiegenden Partei zulasten der unterliegenden Partei eine Parteientschädigung nach Massgabe ihres Obsiegens zuzusprechen ist.

#### **E. 9.2**

Die Vorinstanz anerkannte im angefochtenen Urteil, dass die Bauherrschaft weder zum Zeitpunkt der ersten Baubewilligung vom 26. November 2018 noch zum Zeitpunkt des Urteils des Verwaltungsgerichts Zug vom 29. Oktober 2019 (V 2018 116) berechtigt gewesen sei, die bestehenden Abwasseranlagen für ihr Bauvorhaben zu nutzen und diesbezüglich die für die Erteilung einer Baubewilligung erforderliche Erschliessung rechtlich noch nicht sichergestellt gewesen sei. Entsprechend hätte das Verwaltungsgericht schon im ersten Rechtsgang die Beschwerde vollumfänglich gutheissen und die Baubewilligung aufheben müssen. Da dies zu Unrecht nicht erfolgt sei, sei nun zumindest die Kostenverlegung aus dem Entscheid V 2018 116 zu ändern. Die Kosten des genannten Verfahrens wurden daher neu der Beschwerdegegnerschaft auferlegt und diese verpflichtet, den Beschwerdeführenden eine Parteientschädigung zu bezahlen und die von ihnen allenfalls bereits bezahlte Parteientschädigung zurückzuzahlen. Unter Berücksichtigung des hauptsächlichen Streitgegenstands, der die Bewilligung für den Bau des Terrassenhauses betraf, handelt es sich bei den Kosten- und Entschädigungsfolgen für das verwaltungsgerichtliche Verfahren im ersten Rechtsgang um einen untergeordneten Punkt. Insofern ist es nicht offensichtlich unhaltbar, wenn die Vorinstanz die Kosten für das vorinstanzliche Verfahren vollumfänglich den Beschwerdeführenden auferlegt hat und diese verpflichtete, der Beschwerdegegnerschaft eine Parteientschädigung zu bezahlen.

#### **E. 10**

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Verfahrensausgang werden die Beschwerdeführenden unter solidarischer Haftbarkeit kostenpflichtig ( Art. 66 Abs. 1 und 5 BGG ). Sie haben zudem der obsiegenden Beschwerdegegnerschaft, ebenfalls unter Solidarhaftung, für das bundesgerichtliche Verfahren eine Parteientschädigung zu entrichten ( Art. 68 Abs. 1, 2 und 4 BGG ).