
Master-Prüfung

Modul: Raumplanungs- und Baurecht

23. Juni 2021, 12.30–14.30 Uhr

Musterlösung und Korrekturanleitung

ZP = Zusatzpunkt(e)

Aufgabe 1	30 Pt.
------------------	---------------

a) 2 Pt.

Nach § 323 Abs. 2 PBG ergehen Vorentscheide im gleichen Verfahren wie baurechtliche Bewilligungen (1). Das Vorentscheidsgesuch ist folglich bei der kommunalen Baubehörde einzureichen (§ 312 PBG) (1). (2)

b) 7 Pt.

Wie dargelegt, ergehen Vorentscheide im gleichen Verfahren wie baurechtliche Bewilligungen. Deshalb sind "darstellbare Vorhaben" auszustecken (§ 311 Abs. 1 PBG) (1). Darstellbar sind der Gebäudekubus sowie andere nach aussen in Erscheinung tretende Gebäudeteile (1). Bezogen auf Vorentscheide bedeutet dies, dass eine Aussteckung dann zu erfolgen hat, wenn die Fragestellung darstellbare, d.h. raumrelevante Aspekte betrifft (1). (3)

Vorliegend soll im Rahmen des Vorentscheids nur die abstrakte Frage beurteilt werden, ob die Flächen der Grundstücke Nrn. 99 und 100 zusammengerechnet werden können und dadurch die geforderte Mindestarealfläche von 4'000 m² erreichen (1). Die Frage bezieht sich somit nicht auf etwas Räumliches, und ein darstellbares Projekt liegt denn auch (noch) nicht vor (2). (3)

Fazit: Das Vorentscheidsgesuch muss folglich nicht ausgesteckt werden (1). (1)

c) 6 Pt.

Über Fragen, welche für die spätere Bewilligungsfähigkeit eines Bauvorhabens grundlegend sind, können Vorentscheide eingeholt werden, sofern die gesonderte Beurteilung sachlich möglich ist und nicht gegen das Koordinationsgebot verstösst (§ 323 Abs. 1 PBG) (1). Für die Bewilligungsfähigkeit einer Arealüberbauung ist die Einhaltung der erforderlichen Mindestarealfläche grundlegend (1); denn wenn die Mindestarealfläche nicht erreicht wird, kommt eine Arealüberbauung nicht in Betracht (1) (vgl. § 69 PBG und § 6 Ziff. 2 BZO/X [1]). Vorliegend geht es nur um die Beurteilung, ob die Grundstücksflächen der Grundstücke Nrn. 99 und 100 zusammengerechnet werden dürfen und als eine zusammenhängende Arealfläche gelten können, obwohl sie von einem öffentlichen Fussweg voneinander getrennt

werden und somit nicht direkt aneinander angrenzen. Diese Frage ist abstrakter Natur und lässt sich ohne weiteres von der Detailprojektierung losgelöst beantworten (1). (5)

Fazit: Damit ist ein Vorentscheid zu dieser Frage zulässig (1). (1)

d)

15 Pt.

Rüge 1 (Mindestarealfläche):

Vorentscheide sind hinsichtlich der behandelten Fragen in gleicher Weise verbindlich wie baurechtliche Bewilligungen (§ 324 PBG) (1). N kann deshalb im Rekursverfahren gegen die Baubewilligung nicht mehr geltend machen, dass die beiden Flächen nicht hätten zusammengezählt werden dürfen, da diese Frage mit dem in Rechtskraft erwachsenen Vorentscheid bereits verbindlich entschieden worden ist (1). Die Baubewilligung hat diesbezüglich den Charakter einer Vollzugsverfügung (ZP). Das Vorentscheidsgesuch musste gemäss § 314 i.V.m. § 323 Abs. 2 PBG publiziert werden, was laut Sachverhalt geschehen ist (2), so dass N den Vorentscheid hätte anfechten können (1). N muss dies gegen sich gelten lassen, auch wenn er nicht durch eine Aussteckung auf die Publikation des Vorentscheidsgesuchs aufmerksam gemacht wurde, da eine solche im Vorentscheidsverfahren, wie dargelegt, nicht möglich war (1). Insofern besteht eine vergleichbare Situation wie im Verhältnis Gestaltungsplan – Baubewilligung (ZP). (6)

Fazit: Die Rüge ist verspätet und damit nicht zulässig (1). Das Baurekursgericht darf auf sie nicht eintreten (ZP). (1)

Rüge 2 (Erhöhung der Vollgeschoszahl):

Diese Rüge betrifft die Vereinbarkeit von § 6 Ziff. 3 BZO/X mit übergeordnetem Recht, nämlich Art. 2 Abs. 1 RPG (ZP). Grundsätzlich können Private im Rahmen eines Rechtsmittelverfahrens gegen eine Baubewilligung nicht mehr geltend machen, dass der Nutzungsplan, welcher der Bewilligung zugrunde liegt, nicht rechtmässig ist (1). Dies gilt neben dem kartografischen Teil eines Nutzungsplans auch für Vorschriften, welche Art, Natur und Umfang der im Zonenplan dargestellten und räumlich abgegrenzten Nutzungen näher umschreiben (1). Hingegen ist die akzessorische Überprüfung einer nutzungsplanerischen Festlegung dann möglich, wenn es sich um eine zonenübergreifende Regelung handelt (1), der Erlasscharakter zukommt (ZP). Folglich ist zu prüfen, ob § 6 Abs. 3 BZO/X, der für Arealüberbauungen den Umfang der Nutzung (Erhöhung der zonengemässen Vollgeschoszahl um jeweils zwei Geschosse) regelt, eine zonenübergreifende Regelung darstellt oder nicht. (3)

Arealüberbauungen sind in der Gemeinde X generell in Wohn-, Gewerbe- und Zentrumszonen auf Flächen ab 4'000 m² möglich. Die Möglichkeit einer Arealüberbauung bezieht sich demnach nicht auf bestimmte Parzellen (1), und sie ist räumlich erst dann fixiert, wenn ein konkretes Projekt für eine Arealüberbauung vorliegt (1). Die Regelung der zulässigen Vollgeschoszahl bezieht sich damit – innerhalb der drei erwähnten Bauzonentypen – nicht auf eine im Zonenplan eingrenzbar Fläche (1). Dies gilt umso mehr, als Arealüberbauungen auch bereits überbaute Grundstücke umfassen können (§ 71 Abs. 3 PBG) (ZP) und sogar auf Grundstücken unterschiedlicher Zonenzugehörigkeit möglich sind (vgl. § 72 Abs. 3 PBG) (ZP). § 6 BZO/X hat somit zonenübergreifenden Charakter (1). (4)

Eventualbegründung für den Fall, dass der zonenübergreifende Charakter von § 6 BZO/X zu verneinen wäre: Die akzessorische Prüfung einer nutzungsplanerischen Festlegung mit Verfügungscharakter ist gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ausnahmsweise dann

zulässig, wenn die Tragweite der Eigentumsbeschränkung durch den Nutzungsplan im Zeitpunkt des Planerlasses oder der Planänderung für den Betroffenen bzw. seinen Rechtsvorgänger aus objektiven Gründen nicht erkennbar war (ZP). Da im Zeitpunkt des Erlasses von § 6 BZO/X nicht feststand und auch nicht absehbar war, auf welchen Grundstücken dereinst Arealüberbauungen entstehen würden, war die Tragweite der Regelung für die einzelnen potenziellen Nachbarn solcher Überbauungen auch nicht hinreichend erkennbar (ZP). (ZP)

Fazit: Die Voraussetzungen für eine akzessorische Überprüfung von § 6 BZO/X sind erfüllt. Die Rüge ist somit zulässig (1). (1)

Aufgabe 2

30 Pt.

a)

17 Pt.

Nach Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG muss die Produktionshalle zonenkonform sein (1). Da sie in der Landwirtschaftszone liegt, müssen die Voraussetzungen von Art. 16a Abs. 1 oder Abs. 2 RPG erfüllt sein. Danach ist die Produktionshalle zonenkonform, wenn sie zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau notwendig ist oder der inneren Aufstockung dient (1). Unter landwirtschaftlicher wird eine bodenabhängige Bewirtschaftung verstanden (vgl. Art. 34 Abs. 1 RPV), d.h. eine Bewirtschaftungsform, welche den Boden unmittelbar und im Wesentlichen unter natürlichen Bedingungen ausschöpft, wie Acker- und Gemüsebau und Milchproduktion (1). (3)

Vorliegend soll eine Produktionshalle für den Gemüsebau erstellt werden, wobei Bewässerung, Temperaturregulierung, Düngung und Belichtung automatisiert sind. Der Boden wird somit nicht unter natürlichen Bedingungen ausgeschöpft (1). Die Pflanzen werden gar in Regalen kultiviert, sodass keinerlei Beziehung zum natürlichen Boden besteht (1). Es handelt sich um eine bodenunabhängige Produktionsanlage nach Art. 37 Abs. 2 RPV (1). (3)

Es bleibt zu prüfen, ob es sich um eine innere Aufstockung i.S.v. Art. 16a Abs. 2 RPG handelt (1). Darunter fallen nach Art. 37 Abs. 1 RPV Bauten und Anlagen für den bodenunabhängigen Gemüsebau, sofern die bodenunabhängig bewirtschaftete Fläche nicht mehr als 35 % der gemüsebaulichen Anbaufläche des Betriebes übersteigt und nicht mehr als 5'000 m² beträgt (1). Die vorliegende Produktionshalle dient, wie dargelegt, dem bodenunabhängigen Gemüsebau. Auch die quantitativen Grenzen sind eingehalten (1). So übersteigt die Fläche der Produktionshalle mit 0.4 ha die erlaubten 35 % der Ackerfläche für den Gemüsebau nicht, die vorliegend 10.5 ha betragen würden. Auch weist die Produktionshalle nur eine Fläche von 4'000 statt der maximal zulässigen 5'000 m² auf (1). Damit handelt es sich bei der Produktionshalle um eine innere Aufstockung, welche grundsätzlich zonenkonform ist (1). (5)

Auch für die innere Aufstockung müssen jedoch die Schranken von Art. 34 Abs. 4 RPV beachtet werden (1). Erfüllt eine Anlage die spezifischen Voraussetzungen von Art. 37 Abs. 1 RPV, so ist ohne weiteres auch ihre Notwendigkeit im Sinn von Art. 34 Abs. 4 lit. a RPV dargetan (ZP). Ferner sind vorliegend auch keine überwiegenden Interessen (lit. b) ersichtlich, die gegen die Produktionshalle sprechen könnten (1). Insbesondere werden das Konzentrationsprinzip (Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} und lit. b RPG) und das Erfordernis, die Landschaft zu schonen (Art. 1 Abs. 2 lit. a RPG), bestmöglich berücksichtigt (1), indem die Produktionshalle nur 15 m vom Wohnhaus entfernt liegt und damit mit dem Hof eine Einheit bildet (1). Der Betrieb von Elsa läuft gut und wirft längerfristig Gewinn ab, sodass von einem längerfristigen Bestand des Betriebs (lit. c) auszugehen ist (1). (5)

Fazit: Die Produktionshalle ist bewilligungsfähig (1). (1)

b)

13 Pt.

Eine Besenbeiz dient nicht der bodenabhängigen Bewirtschaftung, sondern ist eine Gastwirtschaft mit Dienstleistungscharakter, sodass sie nicht als zonenkonform im Sinn von Art. 16a Abs. 1 RPG zu qualifizieren ist (1). Auch dient sie nicht dem reinen Verkauf der landwirtschaftlich produzierten Güter gemäss Art. 34 Abs. 2 RPV; insbesondere fehlt es bereits am Erfordernis von lit. a, da Elsa nur 40 % der Produkte des Betriebs dort verarbeitet und den Rest zukaft (ZP). Die Besenbeiz ist somit nicht zonenkonform (Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG) und bedarf einer Ausnahmegewilligung (1). (2)

In Betracht kommt eine Ausnahmegewilligung für einen nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieb nach Art. 24b Abs. 1^{bis} RPG. Die Besenbeiz muss einen engen sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe aufweisen, um von den Privilegierungen im Vergleich zu Nebenbetrieben ohne engen sachlichem Bezug zu profitieren (1). Nach Art. 40 Abs. 3 lit. a RPV liegt ein solcher enger sachlicher Bezug bei Besenwirtschaften explizit vor (1). Vorliegend soll genau eine solche Besenbeiz eingerichtet werden (1), sodass von einem engen sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe auszugehen ist (1). Zudem werden in dieser auch bis 40 % lokale Produkte verarbeitet und traditionelle bäuerliche Speisen serviert, was ebenfalls für den engen sachlichen Bezug spricht (ZP). (4)

Weiter müssen die allgemeinen Anforderungen an einen nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieb nach Art. 40 Abs. 1 RPV erfüllt sein, was vorliegend unproblematisch ist (1). Die Scheune für die Besenbeiz befindet sich 10 m vom Wohnhaus entfernt und damit im Hofbereich (lit. a). Weiter wird Elsa durch ihre Familie unterstützt, sodass die Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Gewerbes auch weiterhin gewährleistet bleibt (lit. b). Der Bauernhof ist mit 2 SAK klarerweise als Gewerbe i.S.v. Art. 7 Abs. 1 BGG zu qualifizieren (lit. d) (ZP). (1)

Ein Zusatzeinkommen ist nach Art. 24b Abs. 1^{bis} RPG nicht erforderlich und es ist daher unerheblich, dass der Betrieb von Elsa gut läuft und sie nicht auf den Gewinn der Besenbeiz angewiesen ist (1). Ferner ist nach Art. 24b Abs. 1^{bis} RPG i.V.m. Art. 40 Abs. 4 RPV auch eine Erweiterung bis max. 100 m² zulässig, sofern nicht genügend Platz in der bestehenden Baute vorhanden ist (1). Vorliegend hat es in der Scheune keinen Platz mehr für die Sanitäranlagen und auch sonst sind keine Ausweichmöglichkeiten vorhanden. Weiter nehmen diese nur 20 m² in Anspruch und sind damit ebenfalls zulässig (1). Nach Art. 24b Abs. 2 RPG ist es ferner zulässig, Personal anzustellen, welches ausschliesslich im Nebenbetrieb arbeitet, sofern der überwiegende Arbeitsanteil von der Bewirtschafterfamilie geleistet wird (1). Elsa möchte jemanden nur für den Service einstellen. Sie führt die Besenbeiz selbst mit einem Aufwand von 60 Stellenprozenten, sodass die Servicestelle nur 1/7 des Arbeitsanfalls ausmacht und damit zulässig ist (1). (5)

Schliesslich setzt Art. 43a lit. a RPV voraus, dass die Baute für den bisherigen zonenkonformen Zweck nicht mehr benötigt wird. Dies ist vorliegend der Fall, da die Scheune schon seit Jahren leersteht und ungenutzt ist (ZP). Auch eine Erweiterung der Erschliessung (Art. 43a lit. c RPV) dürfte bei einem Besucheraufkommen von nur 100 Gästen im Monat nicht erforderlich sein (ZP). Sodann gibt es keine Anhaltspunkte, dass die übrigen Voraussetzungen nach Art. 43a lit. b, d und e RPV nicht erfüllt sind (ZP). (ZP)

Fazit: Die Besenbeiz ist bewilligungsfähig (1).

(1)

Aufgabe 3**32 Pt.****a)****8 Pt.**

Im Rahmen der Genehmigung werden die Rechtmässigkeit, Zweckmässigkeit und Angemessenheit von Gestaltungsplänen geprüft (§ 5 Abs. 1 PBG) (1). Die Rechtmässigkeit hängt u.a. vom Mass der vorgesehenen Abweichung gegenüber der baulichen Grundordnung ab (1). Eine Mehrausnützung ist grundsätzlich zulässig (§ 83 Abs. 1 Satz 2 PBG) (1), darf jedoch nicht dazu führen, dass die nutzungsplanerische Grundordnung ihres Sinngehalts entleert wird (1). (4)

Die in Art. 12 der Gestaltungsplanvorschriften festgelegten Grundmasse weichen stark von der Regelbauweise im Gebiet «A» ab. So ist beinahe eine Verdoppelung der Vollgeschosse (7 statt 4) sowie der Ausnützungsziffer (190 % statt 105 %) vorgesehen (1). Die Mehrausnützung manifestiert sich (optisch und räumlich) in einer Fassadenhöhe von bis zu 22 Metern, welche 8 Meter (57 %) über der gemäss Regelbauweise zulässigen Maximalhöhe von 14 m liegt (1). Demnach wird die Grundnutzungsordnung in unzulässiger Weise übersteuert (1). Daran ändert auch nichts, dass der Gestaltungsplan «A» von denselben Organen (Gemeindeparlament und zuständige Direktion) im gleichen Verfahren festgesetzt und genehmigt wird wie die BZO (ZP). (3)

Fazit: Der Gestaltungsplan «A» ist nicht genehmigungsfähig (1). (1)

b)**7 Pt.**

Die Initiative hätte eine abermalige Anpassung der BZO zur Folge (Aufnahme von Bestimmungen über erhöhte gestalterische Anforderungen im Gebiet «A») (1). Eine solche setzt gemäss Art. 21 Abs. 2 RPG eine erhebliche Änderung der Verhältnisse voraus (1). (2)

Die BZO-Revision trat keine drei Monate vor der Einreichung der Initiative in Kraft (1). Nach so kurzer Zeit vermöchten nur ganz ausserordentliche Änderungen der Verhältnisse eine Überprüfung und gegebenenfalls eine Anpassung eines Nutzungsplans zu rechtfertigen (1). Solche liegen hier jedoch nicht einmal ansatzweise vor; ja der Sachverhalt lässt nicht erkennen, dass sich die Verhältnisse in der Zwischenzeit überhaupt geändert haben (1). Demnach kommt eine Anpassung der BZO von vornherein nicht in Betracht (1). Die Interessengemeinschaft hätte bereits im Rahmen der BZO-Revision die Möglichkeit gehabt, ihr Anliegen einzubringen, da die durch die Zuweisung zur Zone WG4/105 geschaffenen Mehrausnutzungsmöglichkeiten bereits damals in gleicher Weise erkennbar waren (ZP). (4)

Fazit: Die Initiative ist aus raumplanungs- und baurechtlicher Sicht unzulässig (1). (1)

c)**5 Pt.**

Gemäss Art. 22 Abs. 1 RPG ist die Errichtung oder Änderung von Bauten und Anlagen bewilligungspflichtig (1). Bauten und Anlagen im Sinn dieser Bestimmung sind künstlich geschaffene sowie auf Dauer angelegte Einrichtungen, welche raum- bzw. umweltrelevante Auswirkungen zeitigen (1). Art. 22 Abs. 1 RPG statuiert Mindestanforderungen, welche die Kantone nicht unterschreiten dürfen (ZP). Eine zehn Meter lange und zwei Meter hohe Sichtschutzwand aus Holz im Nahbereich einer Strasse hat bereits aufgrund ihrer Dimensionen erhebliche Auswirkungen auf den Raum (1) und allenfalls auch auf die Verkehrssicherheit (ZP), so dass die Bewilligungspflicht bereits von Bundesrechts wegen (1) zu bejahen ist. (4)

§ 309 Abs. 1 lit. h PBG hält konkretisierend fest, dass die Erstellung von Mauern und Einfriedungen grundsätzlich der Bewilligungspflicht untersteht (ZP). Davon ausgenommen ist die Erstellung von Mauern und geschlossenen Einfriedungen innerhalb der Bauzonen bis zu einer Höhe von 0,8 Metern (§ 1 lit. e BVV) (ZP). Die rund zwei Meter hohe Sichtschutzwand überschreitet dieses Mass erheblich. (ZP)

Fazit: Die Sichtschutzwand ist bewilligungspflichtig (1). (1)

d)

12 Pt.

Im Zeitpunkt der Erstellung der Sichtschutzwand im Jahr 2017 bestanden noch keine Verkehrsbaulinien. Unbesehen davon sind die materiellrechtlichen Vorschriften im Zeitpunkt der erstinstanzlichen Beurteilung massgeblich. Demnach ist die Sichtschutzwand wie ein Neubauvorhaben im Baulinienbereich zu beurteilen. Sollte ein solches nicht bewilligungsfähig sein, fällt eine nachträgliche Bewilligung selbst dann ausser Betracht, wenn das Vorhaben 2017 bewilligungsfähig gewesen wäre. (ZP)

Innerhalb von Verkehrsbaulinien besteht im Sinn von § 99 Abs. 1 PBG grundsätzlich ein Bauverbot (1). Liegen weiter gehende und andersartige Beanspruchungen des Baulinienbereichs als gemäss § 100 Abs. 3 PBG vor, können diese nötigenfalls unter sichernden Nebenbestimmungen bewilligt werden (§ 100 Abs. 4 PBG) (1). Nach der kantonalen Praxis handelt es sich bei § 100 Abs. 4 PBG – entgegen der Marginalie – nicht um eine eigentliche Ausnahmeregelung, sondern um eine «Kann-Vorschrift», welche eine Bewilligung in das behördliche Ermessen stellt (1). Demnach ist zwischen dem Interesse an einer rund zwei Meter hohen und zehn Meter langen Sichtschutzwand einerseits und dem Sicherheitsinteresse für einen künftigen Ausbau des Verkehrsknotenpunkts andererseits abzuwägen (1). (4)

Das Interesse von B an einer zweckmässigen Nutzung seines Grundstücks, mithin einem angemessenen Schutz seiner Privatsphäre, ist mit Blick auf die Eigentumsgarantie (ZP) prinzipiell schutzwürdig (1). Der Sachverhalt enthält jedoch zu wenig Anhaltspunkte, um das Gewicht dieses Interesses im konkreten Fall abschliessend beurteilen zu können (ZP). Auf der anderen Seite kommt dem Interesse an der Sicherung eines künftigen Ausbaus des betreffenden Verkehrsknotenpunkts ein erhebliches Gewicht zu (1). Entscheidend ist jedoch, dass die Sichtschutzwand im Fall eines künftigen Ausbaus dieses Verkehrsknotens mit wenig Aufwand – bzw. ohne besondere Schwierigkeiten im Sinn von § 321 Abs. 1 PBG (1) – kurzfristig beseitigt werden könnte (1). Dies kann mittels einer entsprechenden Auflage sichergestellt werden (1). Diese ist gemäss § 321 Abs. 2 PBG wegen ihrer längeren zeitlichen Wirkung im Grundbuch anzumerken (sog. Beseitigungsrevers [ZP]) (1), damit sich auch künftige Eigentümer nicht auf gutgläubiges Nichtwissen berufen können (ZP). Eine Bewilligungsverweigerung erwiese sich demnach als unverhältnismässig (1). (7)

Fazit: Die Sichtschutzwand ist – verbunden mit sichernden Nebenbestimmungen – bewilligungsfähig (1). (1)