

Übungen im Planungs-, Umwelt- und Baurecht/SS 04 - Fälle A. Marti

Fall 3

Ausgangslage

L. ist Eigentümer eines ca. 38 ha umfassenden landwirtschaftlichen Betriebs samt Restaurant in der Gemeinde A. (Kt. Thurgau). Aufgrund verschiedener Umstände sieht er sich gezwungen, eine neue landwirtschaftliche Siedlung an einem neuen Standort zu bauen. Nach längeren Abklärungen und Verhandlungen reicht L. der Gemeinde A. ein Baugesuch für die Errichtung einer landwirtschaftlichen Siedlung auf den Parzellen Nrn. 234 und 2842 ein. Das kantonale Amt für Raumplanung kam in seiner Entscheidung zum Schluss, dass das Bauvorhaben weder dem Zweck der Landwirtschaftszone entspreche noch die Voraussetzungen von Art. 24 RPG erfülle. Die Gemeinde A. eröffnete dem L. diese Entscheidung und wies ihrerseits das Baugesuch ab. Den dagegen erhobenen Rekurs wies das kantonale Departement für Bau und Umwelt mit derselben Begründung ab. Das kantonale Verwaltungsgericht wies eine von L. erhobene ebenfalls ab. Es bejahte zwar grundsätzlich die Zonenkonformität des Bauvorhabens, kam aber zum Schluss, dass der vorgesehene Standort überwiegenden Interessen zuwiderlaufe, da er gemäss dem behördenverbindlichen kommunalen Richtplan aufgrund eines starken Siedlungsdrucks in dieser Gegend in einem künftigen Wohngebiet liege.

Fragen:

1. Welche Voraussetzungen müssen gegeben sein, dass ein Landwirtschaftsbetrieb aussiedeln kann? Wo ist dies geregelt?
2. Mit welchem Rechtsmittel kann L. im vorliegenden Fall ans Bundesgericht gelangen?
3. Im Verfahren vor Verwaltungsgericht hat L. geltend gemacht, er kenne den Richtplan nicht; dieser sei daher beizuziehen und ihm zur Stellungnahme zu unterbreiten. Das Verwaltungsgericht hat davon abgesehen. Wurde dadurch das rechtliche Gehör von L. verletzt?
4. Welche Wirkung kommt dem kommunalen Richtplan zu? Kann die Bewilligung eines zonenkonformen Bauvorhabens mit der Begründung abgelehnt werden, es stehe im Widerspruch zu diesem Richtplan? Darf der Richtplan im Rahmen einer erforderlichen Interessenabwägung berücksichtigt werden? Sind die rechtsanwendenden Behörden dabei an den behördenverbindlichen Richtplan gebunden? Was ist bei der Interessenabwägung allenfalls zusätzlich zu berücksichtigen?
5. Wie wird das Bundesgericht entscheiden, wenn es zur Auffassung gelangt, die Interessenabwägung sei ungenügend erfolgt?

Fall 4

Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde L. (Kt. Aargau) erliess 1959 eine erste Bauordnung mit Zonenplan (BZO), welche ein Baugebiet von 172,3 ha umfasste. 1979 beschloss die Gemeindever-

sammlung eine revidierte BZO, welche jedoch nur für das nun 162,9 ha umfassende Baugebiet planerische Anordnungen enthielt und dieses in drei Etappen unterteilte. Der Grosse Rat wies die Gemeinde 1983 an, 28 ha aus dem Baugebiet herauszunehmen. Durch eine Revision der BZO im Jahr 1987 kam die Gemeinde dieser Aufforderung nach, worauf der Grosse Rat die BZO genehmigte. In der BZO 1987 wurde das Gebiet "Fröschmatt" (rund 5,4 ha) der Mehrfamilienhauszone 2. Etappe zugewiesen, welche der Gemeinderat im Bedarfsfall - wenn die erste Etappe weitgehend überbaut ist - für die Überbauung freigeben kann. Nachdem das Bundesgericht diese in verschiedenen Aargauer Gemeinden vorgesehene Baugebietsetappierung als bundesrechtswidrig bezeichnete (Urteil vom 12. Februar 1991, Oberrohrdorf-Staretschwil), überprüfte der Gemeinderat die Abgrenzung des Baugebiets im Lichte der inzwischen erstmals durchgeführten Kulturlandplanung, welche ergab, dass in der Gemeinde L. zuwenig Kulturland als Fruchtfolgefläche rechtlich gesichert ist. In diesem Zusammenhang schlug er die Zuweisung des Gebiets "Fröschmatt" in die Landwirtschaftszone vor, was im Rahmen einer Revision der BZO 1996 von der Gemeindeversammlung beschlossen wurde. Das kantonale Verwaltungsgericht hob die Zuweisung der "Fröschmatt" zur Landwirtschaftszone als Verletzung des Grundsatzes der Planbeständigkeit auf.

Fragen

1. Kann die Gemeinde diesen Entscheid beim Bundesgericht anfechten? Mit welchem Rechtsmittel?
2. Bildete das Gebiet "Fröschmatt" nach der BZO 1987 Baugebiet im Sinne von Art. 15 RPG?
3. Handelt es sich bei der Zuweisung des Gebiets "Fröschmatt" zur Landwirtschaftszone durch die BZO 1996 in der Terminologie des Bundesgerichts um eine Nichteinzonung oder eine Auszonung?
4. Wo und wie ist der Grundsatz der Planbeständigkeit im RPG geregelt? Verstösst die Zuweisung der "Fröschmatt" zur Landwirtschaftszone durch die BZO 1996 gegen diese Regeln?

Fall 7

Ausgangslage

Mit Beschluss vom 25. September 2000 ergänzte das Gemeindeparlament von Sch. (Kt. Zürich) die kommunale Bau- und Zonenordnung mit folgender, im Bereich der Industriezone geltenden Bestimmung:

"Für den Gebrauchtwagenhandel und für die Bereitstellung von Export-Occasionsfahrzeugen dürfen ausserhalb von geschlossenen Gebäudeteilen maximal 20% der parzellierten Grundstücksfläche genutzt werden. Bei überbauten Grundstücken sind die Gebäudeflächen mitsamt den Grenzabständen in Abzug zu bringen."

Fragen

1. Mit welchen Rechtsmitteln kann dieser Beschluss angefochten werden?
2. Welche Freiheitsrechte werden durch diese Norm berührt?
3. Besteht im Recht des Kantons Zürich eine Grundlage für eine entsprechende kommunale Regelung?
4. Stellt die vorgesehene Einschränkung des Autooccasionsgewerbes ein zulässiges öffentliches Interesse dar?
5. Wie steht es mit der Verhältnismässigkeit der neuen Regelung?

Fall 8**Ausgangslage**

Die Erben X. sind Eigentümer des Grundstücks Kat.Nr. 5309 in R. (Kt. Zürich). Gemäss der Bau- und Zonenordnung liegt der südwestliche Teil des Grundstücks in der Wohnzone W2B und ist mit einem unter Denkmalschutz gestellten Reitstall überbaut. Die übrige, weiträumige Grundstücksfläche befindet sich in der Erholungszone C (Sport- und Freizeitanlagen); sie ist im nordwestlichen Teil mit einer Reitbahn und inliegender Reithalle überstellt sowie im östlichen Teil mit Wald bestockt. Die Eigentümer erstellten im Jahr 2000 ohne Durchführung eines Baubewilligungsverfahrens zwei neue Pferdestallungen von je 80m², welche gemäss Zonenplan im erwähnten Waldgebiet liegen. Bäume mussten jedoch nicht gefällt werden, da an den beiden Standorten zwei alte zerfallene Stallbauten bestanden, welche zuvor abgebrochen wurden. Die örtliche Baukommission fordert die Eigentümer auf, die beiden im Waldgebiet liegenden neuen Ställe abzubrechen oder zwecks Klärung der Bewilligungsfähigkeit umgehend ein nachträgliches Baugesuch einzureichen.

Fragen

1. Welche Bewilligungen wären für die beiden Stallbauten erforderlich.
2. Wer ist im Kanton Zürich für diese Bewilligungen zuständig?
3. Könnten diese Bewilligungen im vorliegenden Fall aufgrund eines nachträglichen Baugesuches erteilt werden (summarische Beurteilung)? Welche Voraussetzungen müssen geprüft werden?
4. Lässt sich etwas daraus ableiten, dass an derselben Stelle zwei alte zerfallene Stallbauten bestanden?

Fall 10

Der Motorsportclub Y. betreibt seit 1986 auf dem in der Landwirtschaftszone gelegenen Grundstück GB Nr. 780 in S. (Kt. Schaffhausen) mit Wissen des Gemeinderates, aber ohne entsprechende Baubewilligung, eine Motocrosspiste. Gemäss der seinerzeitigen Rechtsbeurteilung durch das für Ausnahmbewilligungen nach Art. 24 RPG zuständige kantonale Baude-

partement, welche dem Motorsportclub bekannt war, hätte die Aufnahme eines regelmässigen Trainingsbetriebs die Durchführung eines Baubewilligungsverfahrens erfordert. Nachdem der Eigentümer eines benachbarten Landwirtschaftsbetriebes, welcher ursprünglich mit beschränkten Betriebszeiten einverstanden war, von den örtlichen Behörden ein Einschreiten wegen unerträglicher Lärm-, Staub- und Schwemmissionen verlangte, forderte der Gemeinderat den Motorsportclub auf, ein nachträgliches Baugesuch einzureichen. Der Motorsportclub kam dieser Aufforderung nach, doch lehnte das kantonale Baudepartement die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG ab. Zur Begründung führte es insbesondere an, die Bewilligung einer Motocrosspiste bedürfe heute aufgrund der bundesgerichtlichen Rechtsprechung einer planerischen Grundlage, welche vorliegend unbestrittenerweise fehle. Überdies könne aber auch eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG nicht erteilt werden, da das Vorhaben nicht standortgebunden sei und die Motocrosspiste in einem landschaftlich empfindlichen Gebiet liege, das zusätzlich einen regionalen Trockenstandort bilde und daher in einem Teil der Landwirtschaftszone liege, der seit der erstmaligen Umsetzung der Landschafts- und Naturschutzvorschriften in der kommunalen Nutzungsplanung (Revision der Bau- und Zonenordnung von 1991) durch eine kommunale Landschafts- und Naturschutzzone überlagert werde, welche nur Bauten und Anlagen zulasse, die für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung unabdingbar sind. Der Trainingsbetrieb sei daher sofort einzustellen und das Terrain nach den Anweisungen der örtlichen Baubehörde und des kantonalen Planungs- und Naturschutzamtes wiederherzustellen.

Der Motorsportclub Y. erhob gegen den negativen Bauentscheid entsprechend der zutreffenden Rechtsmittelbelehrung Rekurs an den Regierungsrat und machte geltend, es sei unzulässig, für die nachträgliche Bewilligung der Motocrosspiste ein Planungsverfahren zu verlangen, da im Zeitpunkt der Erstellung der Anlage die entsprechende Praxis des Bundesgerichts noch nicht bestanden habe und das Bundesgericht auch 1990 noch die Bewilligung einer an sich planungspflichtigen Anlage auf dem Wege einer Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG zugelassen habe (BGE 116 Ib 62, E. 6a, Chrüzlen). Es entspreche auch einem allgemeinen Grundsatz, dass auf formell widerrechtliche Bauten das im Zeitpunkt ihrer Erstellung geltende Recht anzuwenden sei. Aus diesem Grund könne ihm auch nicht entgegengehalten werden, dass das fragliche Gebiet heute von einer Landschafts- und Naturschutzzone überlagert werde, da diese planerischen Anordnungen erst mehrere Jahre nach der Errichtung der Anlage erlassen worden seien. Im übrigen sei die Piste auf einen Standort ausserhalb der Bauzone angewiesen, da die Errichtung einer solchen Piste im Baugebiet aufgrund der bestehenden Lärmschutzvorschriften nicht möglich sei und überdies im Baugebiet auch die erforderlichen Geländeformationen nicht vorhanden seien. Er habe daher Anspruch auf eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG. Selbst wenn eine nachträgliche Baubewilligung nicht erteilt werden könnte, sei im übrigen wegen des Vertrauensschutzes und des Verhältnismässigkeitsprinzips von einem Benutzungsverbot und einer Wiederherstellungsanordnung

abzusehen, da der Club für das Erstellen der Piste und der Hindernisse mit Wissen und Duldung des Gemeinderates erhebliche finanzielle Mittel aufgewendet habe, keine eigentlichen Bauten erstellt worden seien und der Club im Falle eines Benutzungsverbots in den nächsten Jahren in zumutbarer Distanz über keine Trainingsmöglichkeit mehr verfüge. Der Regierungsrat habe im übrigen ebenfalls in Kenntnis der bestehenden Trainingspiste 1991 die fragliche Landschafts- und Naturschutzzone genehmigt, ohne eine Beseitigung dieser Piste zu verlangen. Im zugrundeliegenden kommunalen Naturschutzinventar sei ebenfalls keine Aufhebung der Motocrosspiste verlangt, sondern nur darauf hingewiesen worden, dass die Piste den Wert des Trockenstandorts teilweise reduziere.

Wie sind die Rügen des Motorsportclubs Y. zu beurteilen?

Lösungen:

Fall 3: BGE 1A.154/2002 Arbon (ZBl 2004, 107 ff)

Fall 4: BGE 1P.611/2001 Lupfig (ZBl 2003, 654 ff.)

Fall 7: VGE ZH vom 11. 7. 2002 Schlieren (ZBl 2003, 224)

Fall 8: BGE 1A.32/2004 Rüschlikon (Praxis 2005 Nr. 87)

Fall 10: VGE SH vom 12.3. 2004 (SHOG 2004, S. 139 ff.)