
Master-Prüfung

Modul: Raumplanungs- und Baurecht

26. August 2020

Musterlösung und Korrekturanleitung

ZP = Zusatzpunkt(e)

Aufgabe 1	46 Pt.
------------------	---------------

a)	40 Pt.
----	---------------

Formelle Rechtmässigkeit: (6 Pt.)

Sollte es sich beim Wintergarten um eine bewilligungspflichtige Baute handeln, wäre er jedenfalls formell rechtswidrig. In diesem Fall müsste die Baubehörde aus Gründen der Verhältnismässigkeit (ZP) zunächst ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchführen, um zu prüfen, ob der Wintergarten bewilligungsfähig ist.

Eine Baute ist dann formell rechtswidrig, wenn sie bewilligungspflichtig ist und ohne oder in Abweichung von einer Baubewilligung erstellt wurde (1). Die Errichtung von "Bauten und Anlagen" bedarf gemäss Art. 22 Abs. 1 RPG einer Baubewilligung (vgl. auch § 309 Abs. 1 lit. a PBG i.V.m. § 2 ABV [ZP]) (1). Darunter werden jene künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Einrichtungen verstanden, die in einer festen Beziehung zum Erdboden stehen und geeignet sind, die Vorstellung über die Nutzungsordnung zu beeinflussen, also relevante Auswirkungen auf Raum und Umwelt haben (1). Ein verglaster Wintergarten mit einer Fläche von 50 m² ist aufgrund seiner räumlichen Erscheinung zweifelsfrei als bewilligungspflichtige Baute zu qualifizieren (1). (4)

Keiner Baubewilligung bedürfen gemäss § 1 lit. a BVV Bauten und Anlagen, deren Gesamthöhe nicht mehr als 2.5 m beträgt und die eine Bodenfläche von höchstens 6 m² überlagern. Da der Wintergarten eine Grundfläche von 50 m² aufweist, fällt er nicht unter diesen Tatbestand. Der Wintergarten ist somit bewilligungspflichtig (ZP).

Zwischenfazit: Da der Wintergarten bewilligungspflichtig ist, aber ohne Baubewilligung erstellt wurde, ist er formell rechtswidrig (1). Die Baubehörde hat deshalb von Amtes wegen ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen (1). (2)

Materielle Rechtmässigkeit: (15 Pt.)

Im Rahmen des nachträglichen Baubewilligungsverfahrens hat die Baubehörde zu prüfen, ob der Wintergarten materiell rechtskonform ist oder unter Statuierung von Nebenbestimmungen bewilligt werden kann.

Die BZO der Gemeinde X sieht einen Grenzabstand von 5 m vor, § 270 Abs. 1 PBG hingegen einen solchen von 3.5 m (1). Massgebend ist gemäss § 250 Abs. 2 i.V.m. § 49 Abs. 2 lit. b PBG die kommunale Regelung (1). In § 270 Abs. 1 PBG wird deshalb lediglich ein Mindestgrenzabstand festgelegt (ZP). (2)

Abstandspflichtig sind nach § 270 Abs. 1 PBG lediglich Gebäude (1). Gebäude werden in § 2 ABV als ortsfeste Bauten definiert, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen (1). Der vollständig verglaste Wintergarten bietet diesen Schutz und ist daher ein Gebäude i.S.v. § 2 ABV (1). (3)

Nicht abstandspflichtig sind nach § 260 Abs. 4 PBG sogenannte Kleinstgebäude, deren Gesamthöhe 1.5 m nicht überschreitet und die nicht mehr als 2 m² Bodenfläche überlagern. Da der Wintergarten eine Gesamtfläche von 50 m² aufweist, handelt es sich nicht um ein privilegiertes Kleinstgebäude (ZP).

Vorspringende Gebäudeteile i.S.v. § 6c Abs. 1 ABV dürfen höchstens 2 m über die Fassadenflucht hinausragen und die Hälfte des entsprechenden Fassadenabschnitts nicht überschreiten (1). Der Wintergarten weist eine Tiefe von 5 m und eine Länge von 2/3 der Fassade auf. Damit ist er nicht als vorspringender Gebäudeteil zu qualifizieren, der in den Abstandsbereich hineinragen darf (1). (2)

Da der Grenzabstand nach § 260 Abs. 1 PBG (i.V.m. §§ 5 ff. ABV) als Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie eines Gebäudes und der Grundstücksgrenze definiert wird (1), ist der Abstand zwischen Wintergarten und Grundstücksgrenze massgebend (1). Der Grenzabstand beträgt also nur 0.5 m statt der erforderlichen 5 m (1). (3)

Für Anbauten sieht § 273 PBG (i.V.m. § 49 Abs. 3 PBG) einen reduzierten Grenzabstand von 3.5 m vor, soweit die BZO nichts anderes bestimmt, was hier indessen nicht der Fall ist (1). Anbauten sind nach § 2a Abs. 2 ABV mit anderen Gebäuden zusammengebaute Gebäude mit einer Grundfläche von höchstens 50 m² und einer maximalen Gesamthöhe von 4 m, die nur Nebennutzungsflächen enthalten (1). Der Wintergarten weist zwar eine Höhe von 2.5 m und eine Fläche von 50 m² auf, so dass er in Bezug auf die Masse die Anforderungen an eine Anbaute erfüllt (1). Da es sich aber um einen beheizten Wintergarten handelt und er daher ganzjährig nutzbar ist, ist er nicht als Nebennutzungsfläche und damit als Anbaute i.S.v. § 2a Abs. 2 ABV zu qualifizieren (1). (4)

Zwischenfazit: Der Wintergarten verletzt den Grenzabstand und ist insofern materiell rechtswidrig (1). (1)

Heilung des Mangels durch Nebenbestimmungen: (10 Pt.)

In einem nächsten Schritt ist zu prüfen, ob der Mangel durch die (nachträgliche) Statuierung von Nebenbestimmungen geheilt werden kann (1). Gemäss § 321 Abs. 1 PBG ist ein mangelhaftes Bauvorhaben aus Gründen der Verhältnismässigkeit (ZP) zu bewilligen und mit den erforderlichen Nebenbestimmungen zu verknüpfen, wenn der Mangel dadurch "ohne besondere Schwierigkeiten" behoben werden kann (1). (2)

Eine Auflage, die Tiefe des Wintergartens von 5 m auf 2 m zu verkleinern, damit der reduzierte Grenzabstand von 3.5 m für Anbauten eingehalten wird (1), lässt sich bei einem bereits bestehenden Wintergarten nicht "ohne besondere Schwierigkeiten" – d.h. auf verhältnismässige Weise – umsetzen und fällt bereits deshalb ausser Betracht (1). Hinzu kommt,

dass sie mit der weiteren Auflage verbunden werden müsste, den Wintergarten nicht zu beheizen, damit es sich um eine Nebennutzfläche und damit um eine Anbaute im Rechtsinne handelt (ZP). (2)

Ausser Betracht fallen im Weiteren die Auflage, die Tiefe des Wintergartens auf 2 m und die Länge auf die Hälfte des Fassadenabschnitts (also von 10 m auf 7.5 m) zu reduzieren, damit es sich um einen vorspringenden Gebäudeteil handelt (1), und erst recht die Auflage, die Tiefe des Wintergartens auf 0.5 m zu reduzieren (unter Beibehaltung seiner Länge von 10 m), damit der Grenzabstand eingehalten ist (1). (2)

Denkbar wäre schliesslich eine Bedingung, dass Emilia (E) ein Näherbaurecht nach § 270 Abs. 3 PBG einholen muss (1). Allerdings bedürfen Bedingungen einer gewissen Realisierungswahrscheinlichkeit, da es sich sonst um eine verpönte Baubewilligung auf Vorrat handelt. Da Maximilian (M) sich gegen den Wintergarten zur Wehr gesetzt hat, ist nicht davon auszugehen, dass er dafür ein Näherbaurecht einräumen würde. Eine solche Bedingung wäre mithin unzulässig (1). (2)

Zwischenfazit: Die materielle Rechtswidrigkeit des Wintergartens kann auch nicht mit geeigneten Nebenbestimmungen behoben werden (1). Die nachträgliche Baubewilligung ist deshalb zu verweigern (1). (2)

Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands: (9 Pt.)

Das Legalitätsprinzip verlangt grundsätzlich die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands nach § 341 PBG (1). Aufgrund des Verhältnismässigkeitsprinzips ist dies aber zwingend von einer Interessenabwägung abhängig zu machen (1). Von Bedeutung sind dabei das Mass und das Gewicht der Abweichung von den Bauvorschriften, der Grad der Gut- oder Bösgläubigkeit der Bauherrschaft sowie deren wirtschaftliche Interessen (1). (3)

Die Unterschreitung des Grenzabstands vom 5 m ist mit 4.5 m nicht bloss geringfügig, sondern erheblich (1). (1)

Die finanzielle Einbusse für Emilia (E) beträgt bei einer Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands Fr. 110'000 (Fr. 100'000 nutzlose Baukosten plus Fr. 10'000 Abbruchkosten) und ist ebenfalls erheblich (1). (1)

Emilia (E) muss als bösgläubig bezeichnet werden (1); denn ihr Architekt hatte sie explizit darauf hingewiesen, dass das von ihr gewünschte Projekt rechtlich unzulässig ist (1). Sie handelte also wider besseres Wissen. (2)

Zwischenfazit: In Anbetracht der erheblichen Abweichung von den Bauvorschriften und der Bösgläubigkeit von Emilia (E) ist die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands trotz der relativ hohen finanziellen Einbusse verhältnismässig (1). Die Wiederherstellung ist deshalb anzuordnen, unter Ansetzung einer angemessenen Frist (1). (2)

Ergebnis:

Die Baubehörde hat ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen, die nachträgliche Baubewilligung zu verweigern und die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands anzuordnen. Hierfür hat sie eine angemessene Frist zu setzen.

Weiter kann sie für den Fall der Säumnis bereits die Ersatzvornahme androhen (ZP). Schliesslich kann sie gegen Emilia (E) gestützt auf § 340 PBG eine Busse aussprechen (ZP).

Emilia (E) bleibt es unbenommen, ein Baugesuch für einen kleineren Wintergarten einzureichen, der die Voraussetzungen einer Anbaute oder eines vorspringenden Gebäudeteils erfüllt (ZP).

b)

6 Pt.

Gemäss Art. 89 Abs. 2 lit. a BGG sind Bundesämter zur Beschwerde an das Bundesgericht legitimiert, wenn das Bundesrecht dies vorsieht und der angefochtene Akt die Bundesgesetzgebung in ihrem Aufgabenbereich verletzen kann (1). Nach Art. 12g Abs. 2 NHG kann das zuständige Bundesamt im Zusammenhang mit Anliegen des Natur- und Heimatschutzes die zulässigen Rechtsmittel ergreifen (0.5). Da das BAK für den Ortsbildschutz und die Denkmalpflege zuständig ist und die Rügen somit in seinen Aufgabenbereich fallen, ist es zur Beschwerde legitimiert (0.5). (2)

Nach Art. 111 Abs. 2 BGG (ZP) und Art. 12g Abs. 2 NHG können Bundesbehörden auch kantonale Rechtsmittel ergreifen; sie sind aber nicht dazu verpflichtet (1). Es schadet daher nicht, dass das BAK am kantonalen Verfahren nicht beteiligt war. (1)

Demgemäss sind die Bundesbehörden nicht an den Streitgegenstand im kantonalen Rechtsmittelverfahren gebunden; sie können neue Anträge stellen und sogar eine reformatio in peius beantragen (1). Es ist daher zulässig, wenn das BAK den Antrag stellt, dass der Wintergarten vollständig zurückzubauen sei, auch wenn dies eine reformatio in peius zur Folge hätte. Das BAK kann auch die Unvereinbarkeit mit dem ISOS und dem Denkmalschutz neu ins Verfahren einbringen, auch wenn dies vor den kantonalen Instanzen nicht thematisiert wurde (*iura novit curia*; Art. 106 Abs. 1 BGG [ZP]) (1). (2)

Fazit: Das BAK ist zur Beschwerde legitimiert, und die Rügen sind zulässig (1). (1)

Aufgabe 2

32 Pt.

a)

2 Pt.

Für die Festsetzung von Planungszonen ist die Baudirektion zuständig (§ 346 Abs. 2 i.V.m. § 2 lit. b PBG) (2). (2)

b)

6 Pt.

Gemäss § 346 Abs. 1 PBG können bis zum Erlass oder während der Revision von Richt- oder Nutzungsplänen für genau bezeichnete Gebiete Planungszonen festgesetzt werden, innerhalb deren keine baulichen Veränderungen oder sonstigen Vorkehren getroffen werden dürfen, die der im Gang befindlichen Planung widersprechen (1). Planungszonen können für längstens drei Jahre festgesetzt werden (§ 346 Abs. 3 PBG) (1). Sie dürfen nicht über das hinausgehen, was zur Erreichung des Sicherungsziels in räumlicher, sachlicher und zeitlicher Hinsicht erforderlich ist (1). Vorliegend bezieht sich die Planungszone auf das klar umgrenzte Gebiet "Sägereiareal" und dehnt sich damit nicht weiter aus als nötig, um die Planung (Umzonung dieses Gebiets) zu sichern (1). Weiter wird die Planungszone für zwei Jahre ausgeschieden; damit wird auch die maximal vorgesehene Frist von drei Jahren nicht erreicht (1). Die Planungszone ist somit zulässig (1). (6)

c)

5 Pt.

Die Errichtung oder Änderung einer Baute benötigt eine Baubewilligung (Art. 22 Abs. 1 RPG, § 309 Abs. 1 lit. a PBG) (1). Dies gilt auch bei einer blossen Nutzungsänderung ohne bauliche Massnahmen (vgl. § 309 Abs. 1 lit. b PBG), wenn sie erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt oder die Erschliessung hat (1). Massgeblich ist, ob die Änderung nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge so wichtige räumliche Folgen nach sich zieht, dass ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle besteht (ZP). Eine Nutzungsänderung ist dann von einer Bewilligungspflicht ausgenommen, wenn auch der neue Verwendungszweck zonenkonform ist und die Auswirkungen der Zweckänderung auf Umwelt und Planung geringfügig sind (1). (3)

Die Umnutzung der ehemaligen Schreinerei für eine Hundetagestätte würde zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen, da Hundehalter aus der ganzen Region sie nutzen und ihre Tiere mit dem Auto bringen und abholen würden (1). Somit hat die Nutzungsänderung erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt, weshalb das Vorhaben von A einer Baubewilligung bedarf (1). (2)

d)

12 Pt.

Gemäss Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG ist Voraussetzung einer Baubewilligung, dass die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen (1). Die Gewerbezone ist in erster Linie für gewerbliche Betriebe bestimmt (§ 56 Abs. 1 PBG) (1). A übt mit dem Betrieb einer Hundetagesstätte eine gewerbliche Tätigkeit aus und verfolgt wirtschaftliche Zwecke; damit handelt es sich um einen gewerblichen Betrieb (vgl. Urteil des VGer ZH, VB. 2015.00019 vom 9. Juli 2015, E. 6.1) (1). In der Gewerbezone wäre die Nutzungsänderung der Schreinerei demnach zulässig (1). Zu prüfen ist aber, ob das Vorhaben von A die Nutzungsplanänderung der Gemeinde X negativ präjudiziert. (4)

Nach § 346 Abs. 1 PBG dürfen innerhalb von Planungszonen keine baulichen Veränderungen oder sonstige Vorkehren getroffen werden, die der im Gang befindlichen Planung widersprechen (1). Eine Planungszone führt demnach nicht zu einem absoluten Bauverbot (0.5). Vielmehr ist zu prüfen, ob die Umnutzung der Schreinerei der geplanten Nutzungsplanänderung, welche die Umzonung der Fläche "Sägereiareal" in die Wohnzone ohne mässig störende Betriebe vorsieht, widerspricht (0.5). (2)

Eine Baute bzw. Anlage muss sowohl hinsichtlich der von ihr ausgehenden Lärmemissionen (0.5) als auch bezüglich der raumplanerischen Zweckbestimmung in die fragliche Zone passen (funktionale Zonenverträglichkeit) (0.5). Eine Hundetagesstätte für bis zu 20 Hunde, welche die ganze Woche während 15 Stunden am Tag geöffnet ist und wo sich die Hunde grösstenteils im Freien aufhalten, verursacht Lärm (1). Mittels einer Gesamtbeurteilung muss eingeschätzt werden, ob die Schwelle des in der Wohnzone massgebenden Belastungsgrenzwerts (Planungswert, ZP) überschritten sein wird. Davon ist auszugehen: Da nur nichtstörende Betriebe zulässig sein sollen, wird das Grundstück inskünftig der strengeren Lärmempfindlichkeitsstufe II zugewiesen sein (ZP). Die Hundetagesstätte würde auch Geruchsimmissionen verursachen, welche sich in einer Wohnzone unangenehm und störend auswirken könnten (1). Gesamthaft betrachtet muss auch die funktionale Zonenkonformität des Vorhabens von A verneint werden (1). Somit ist die Hundetagesstätte ein mässig, wenn nicht gar stark störender Betrieb und in der vorgesehenen Wohnzone nicht zonenkonform (1). Dementsprechend würde das Vorhaben von A der im Gange befindlichen Nutzungsplanung zuwiderlaufen, weshalb es nicht bewilligt werden kann (1). (6)

e)

7 Pt.

Grundeigentümer können private Gestaltungspläne mit öffentlich-rechtlicher Wirkung aufstellen (§ 85 Abs. 1 PBG) (1). Die B AG kann somit einen privaten Gestaltungsplan erwirken. Zudem bestünde auch die Möglichkeit, durch eine Einzelinitiative (ZP) einen öffentlichen Gestaltungsplan gemäss § 84 Abs. 1 PBG anzustossen (1). (2)

Gemäss § 86 PBG bedarf ein privater Gestaltungsplan der Zustimmung des für den Erlass der BZO zuständigen Organs, d.h. der Gemeindelegislative (§ 88 PBG) (2). Weiter muss er durch die zuständige kantonale Direktion, also durch die Baudirektion, genehmigt werden (§ 89 Abs. 1 PBG i.V.m. § 2 lit. b PBG) (1). Der Genehmigungsentscheid wird von der Gemeinde mit dem Gestaltungsplan veröffentlicht und aufgelegt (§ 5 Abs. 3 PBG) (1). Sobald die Festsetzung und Genehmigung des Gestaltungsplans formell rechtskräftig werden (zufolge Nichtanfechtung oder erfolgloser Anfechtung), tritt der Gestaltungsplan in Kraft (1). (5)

Aufgabe 3

30 Pt.

a)

2 Pt.

Zuständig für die Beurteilung der Zonenkonformität bzw. Ausnahmegewilligungsfähigkeit eines Bauvorhabens ausserhalb der Bauzonen ist eine kantonale Behörde (Art. 25 Abs. 2 RPG) (ZP), im Kanton Zürich bei Bauvorhaben in der Landwirtschaftszone das Amt für Raumentwicklung (ARE) (Ziff. 1.2.1 Anhang BVV) (1). Für die übrigen baurechtlichen Bewilligungsvoraussetzungen ist die kommunale Baubehörde zuständig (§ 318 PBG) (1). Die Bewilligungsverfahren sind inhaltlich und formell zu koordinieren (vgl. Art. 25a RPG; §§ 8 und 9 BVV) (ZP). (2)

b)

12 Pt.

In der Landwirtschaftszone sind Wohnbauten zonenkonform, die für den Betrieb des entsprechenden landwirtschaftlichen Gewerbes unentbehrlich resp. betrieblich notwendig sind (Art. 34 Abs. 3 RPV) (1). Die Schaffung von landwirtschaftlichem Wohnraum ist nur zulässig, wenn die Betriebsführung nach objektiven Kriterien insgesamt eine ständige Präsenz erfordert (1). Ist dies nicht der Fall, muss objektiv ausgewiesen sein, dass der Betrieb nicht von einer Bauzone aus bewirtschaftet werden kann (1). (3)

A und B führen gemeinsam ein landwirtschaftliches Gewerbe, womit grundsätzlich ein Bewilligungsanspruch für den damit zusammenhängenden unentbehrlichen Wohnbedarf besteht (1). (1)

Die Hühnermast verursacht aufgrund der bestehenden technischen Vollausrüstung keinen andauernden Überwachungsbedarf (1). Die Vereinbarkeit von Beruf und Angehörigenbetreuung darf nicht berücksichtigt werden (1), da die Pflege der betagten Tante von A nicht objektiv mit der Bewirtschaftung zusammenhängt und insofern bloss einem subjektiven Bedürfnis der gegenwärtigen Betriebsinhaber entspricht (1). Hingegen könnte bei einem ausgewiesenen Pflegebedarf der abtretenden Hof-Generation von einem hinreichenden objektiven Bewirtschaftungszusammenhang ausgegangen werden, zumal der Wohnbedarf der abtretenden Generation gemäss Art. 34 Abs. 3 RPV zonenkonform ist (ZP). Dies ist hier jedoch nicht der Fall; demnach ist auf dem Grundstück Kat.-Nr. 15 kein ständiges Präsenz-Erfordernis ausgewiesen (1). (4)

Der projektierte Wohnraum ist folglich nur zonenkonform resp. bewilligungsfähig, wenn die Bewirtschaftung des Betriebs nicht von einer Bauzone aus möglich und zumutbar ist. Hierfür muss die nächste Wohnzone weit entfernt und schwer erreichbar sein (1). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist dies bei einer Marschdauer von bis zu 30 Minuten nicht anzunehmen (1). Das in einer Wohnzone gelegene Wohnhaus von A und B befindet sich rund einen Kilometer von der Hühnermasthalle (und dem Standort des projektierten Schopfs) entfernt, was je Weg ca. fünfzehn Gehminuten bzw. fünf Fahrrad-Minuten beansprucht. Folglich sind keine objektiven Gründe dafür gegeben, dass die Bewirtschaftung nicht vom bestehenden Wohnhaus aus erfolgen kann (1). (3)

Fazit: Die Zonenkonformität resp. Bewilligungsfähigkeit ist damit für den geplanten Wohnraum nicht gegeben (1). Eine Ausnahmegewilligung (vgl. Art. 24 ff. RPG) fällt von vornherein ausser Betracht (ZP). (1)

c) 16 Pt.

In der Landwirtschaftszone sind Bauten und Anlagen zonenkonform, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind und der bodenabhängigen Bewirtschaftung oder der inneren Aufstockung dienen (Art. 16a Abs. 1 und 2 RPG i.V.m. Art. 34 Abs. 1 RPV) (1). (1)

Fläche für landwirtschaftliche Maschinen: (7 Pt.)

Die Abstellfläche für die landwirtschaftlichen Maschinen im Umfang von 120 m² (BGF) erweist sich als landwirtschaftszonenkonform, da sie im Zusammenhang mit der bodenabhängigen Landwirtschaftsproduktion steht (1). Der Schopf kann gemäss Art. 34 Abs. 4 RPV insoweit jedoch nur dann bewilligt werden, wenn er betrieblich notwendig ist (lit. a), ihm am vorgesehenen Standort keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (lit. b) und der Betrieb voraussichtlich längerfristig bestehen kann (lit. c) (1). (2)

Die Angemessenheit und damit die betriebliche Notwendigkeit einer Abstellfläche im Umfang von 120 m² für landwirtschaftliche Maschinen ist aufgrund der Aufgabenstellung zu bejahen (0.5). Erfüllt ist laut Aufgabenstellung ferner die Anforderung, dass der Betrieb längerfristig bestehen können muss (0.5). (1)

Fraglich ist hingegen, ob der Baute am vorgesehenen Standort keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Mit Blick auf das Gebot der haushälterischen Bodennutzung (vgl. Art. 1 Abs. 1 Satz 1 RPG) (ZP) und das Konzentrationsprinzip (vgl. Art. 1 Abs. 2 lit. b RPG) (ZP) ist in erster Linie bestehendes, ungenutztes Gebäudevolumen zu beanspruchen, sofern objektiv keine andere Standortwahl geboten ist (1). Die zu bewirtschaftenden landwirtschaftlichen Flächen liegen im ganzen Gemeindegebiet verstreut (1), weshalb die landwirtschaftlichen Maschinen ebenso gut im nicht mehr genutzten Schweinestall untergebracht werden können, gegebenenfalls nach einem entsprechenden Umbau (1). (3)

Fazit: Demgemäss ist der für die landwirtschaftlichen Maschinen vorgesehene Schopfteil nicht bewilligungsfähig (1). (1)

Fläche für Landmaschinenwerkstatt:

(8 Pt.)

Die projektierte Werkstattfläche von 120 m² (BGF) dient weder der bodenabhängigen Bewirtschaftung noch der inneren landwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Aufstockung (1). Folglich ist der Schopf in diesem Umfang in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform, weshalb die Möglichkeit einer allfälligen Ausnahmegewilligung zu prüfen ist (1). (2)

Die kleine Landmaschinenwerkstatt weist grundsätzlich eine betriebliche Nähe – jedoch ohne engen sachlichen Bezug – zum landwirtschaftlichen Gewerbe auf (1), weshalb die Vorschriften über nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe ohne engen Sachbezug i.S.v. Art. 24b Abs. 1 RPG zur Anwendung kommen (1). Eine Ausnahmegewilligung gestützt auf Art. 24b RPG i.V.m. Art. 40 RPV scheidet jedoch zum Vornherein aus, da das Erfordernis eines Zusatzeinkommens zur Existenzsicherung nicht gegeben ist (1). Überdies ist die Werkstattfläche im vorgesehenen Neubau nicht bewilligungsfähig, da Nebenbetriebe ohne engen Sachbezug gemäss Art. 24b Abs. 1 RPG nur in bestehendem Gebäudevolumen zulässig sind (1). (4)

Mangels Standortgebundenheit kommt auch eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 24 RPG nicht in Betracht (1). (1)

Fazit: Der als Landmaschinenwerkstatt vorgesehene Schopfteil ist ebenfalls nicht bewilligungsfähig (1). (1)

30.6.2020 / Gr