
Master-Prüfung

Modul: Raumplanungs- und Baurecht

30. Mai 2018, 08.00–10.00 Uhr

Musterlösung und Korrekturanleitung

ZP = Zusatzpunkt(e)

Aufgabe 1

30 Pt.

Die Eheleute E planen drei verschiedene Vorhaben, deren Bewilligungsfähigkeit je einzeln überprüft werden muss.

Verkaufsladen:

(9 Pt.)

Der landwirtschaftliche Betrieb befindet sich in der Landwirtschaftszone. Als Erstes ist zu prüfen, ob es sich bei der Erstellung eines Verkaufsladens um ein zonenkonformes oder ein zonenwidriges Vorhaben handelt. Nach Art. 16a Abs. 1 RPG sind in der Landwirtschaftszone Bauten und Anlagen zulässig, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind. (1)

Nach Art. 34 Abs. 2 RPV sind auch Bauten und Anlagen zonenkonform, die der Aufbereitung, der Lagerung oder dem Verkauf landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Produkte dienen. Hierzu müssen die folgenden Voraussetzungen erfüllt sein:

- Die Produkte werden in der Region und zu mehr als der Hälfte auf dem Standortbetrieb oder auf den in einer Produktionsgemeinschaft zusammengeschlossenen Betrieben erzeugt (lit. a). Diese Voraussetzung ist hier gegeben, da im Sachverhalt einzig von hofeigenen Produkten die Rede ist.
- Die Aufbereitung, die Lagerung oder der Verkauf ist nicht industriell-gewerblicher Art (lit. b). Dies ist bei einem Hofladen mit 10 m² Verkaufsfläche, bei dem der Verkauf in Selbstbedienung erfolgt, klarerweise nicht der Fall.
- Der landwirtschaftliche oder gartenbauliche Charakter des Standortbetriebs bleibt gewahrt (lit. c). Auch dies ist der Fall, da der Verkauf der hofeigenen Produkte gegenüber dem landwirtschaftlichen Betrieb (Milchproduktion sowie Gemüse- und Obstbau) von deutlich untergeordneter Bedeutung ist. (4)

Zusätzlich zu den Voraussetzungen nach Art. 34 Abs. 2 RPV müssen diejenigen nach Abs. 4 eingehalten sein:

- Die Baute ist für die in Frage stehende Bewirtschaftung nötig (lit. a). Dies ist hier der Fall, da gemäss Sachverhalt in den bestehenden Gebäuden kein Platz vorhanden ist

und das Verkaufshäuschen auch in der Grösse angemessen und gemessen am Zweck nicht überdimensioniert ist.

- Der Baute stehen am vorgesehenen Standort keine überwiegenden Interessen entgegen (lit. b). Auch diese Voraussetzung ist, soweit ersichtlich, erfüllt: Es handelt sich um ein kleines Häuschen, welches zwischen grössere bestehende Gebäude zu stehen kommt, d.h. Interessen des Landschaftsschutzes sind nicht betroffen. Dem – auch auf landwirtschaftliche Betriebe anwendbaren – Konzentrationsprinzip ist Genüge getan (ZP).
- Der Betrieb kann voraussichtlich längerfristig bestehen (lit. c). Dem Sachverhalt sind keine Anhaltspunkte zu entnehmen, dass der Betrieb nicht längerfristig bestehen wird. Bei Zweifeln müsste dies mit einem Betriebskonzept belegt werden (ZP). (3)

Ergebnis: Das geplante Häuschen für den Hofladen ist bewilligungsfähig. (1)

Anbau für die Pension: (11 Pt.)

Dem Anbau für die Pension kommt kein landwirtschaftlicher Verwendungszweck zu, weshalb er nicht zonenkonform nach Art. 16a RPG ist (ZP). Es sind die Ausnahmetatbestände nach Art. 24 ff. RPG zu prüfen.

Bei der Pension handelt es sich um einen nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieb i.S.v. Art. 24b RPG. Hier ist Abs. 1^{bis} einschlägig: Angebote des Agrotourismus wie Gästezimmer gelten als Nebenbetriebe mit einem engen sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe (so explizit Art. 40 Abs. 3 lit. a RPV). (2.5)

Im Gegensatz zu Nebenbetrieben nach Art. 24b Abs. 1 können für solche nach Abs. 1^{bis} auch massvolle Erweiterungen zugelassen werden, sofern in den bestehenden Bauten und Anlagen kein oder zu wenig Raum zur Verfügung steht. Im vorliegenden Fall sind gemäss Sachverhalt noch alle Ökonomiebauten in Gebrauch und bieten keinen Raum für weitere Nutzungen, weshalb diese Voraussetzung erfüllt ist. (1)

Art. 40 Abs. 4 RPV präzisiert, dass diesfalls Anbauten oder Fahrnisbauten bis zu einer Fläche von 100 m² zugelassen werden dürfen. In Bezug auf die Fläche (60 m²) ist der Anbau deshalb zulässig. (1)

Weiter müssen die Voraussetzungen von Art. 40 Abs. 1 RPV eingehalten werden:

- Der nichtlandwirtschaftliche Nebenbetrieb muss innerhalb des Hofbereichs des landwirtschaftlichen Gewerbes liegen (lit. a). Dies ist bei einem Anbau an eine Scheune der Fall.
- Er muss so beschaffen sein, dass die Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Gewerbes gewährleistet bleibt (lit. b). Weder die Grösse des Anbaus noch der erwartete Arbeitsaufwand für die Beherbergung von maximal drei Familien lassen auf eine Beeinträchtigung des landwirtschaftlichen Betriebs schliessen.
- Der Hofcharakter muss im Wesentlichen unverändert bleiben (lit. c). Gemäss Sachverhalt ist der Anbau gestalterisch der Scheune nachempfunden, weshalb er dem Hofcharakter nicht abträglich sein sollte.
- Es muss sich um ein Gewerbe i.S.v. Art. 5 oder 7 BGGB handeln, was gemäss Sachverhalt der Fall ist. (3.5)

Während Nebenbetriebe nach Art. 24b Abs. 1 RPG nur von der Bewirtschafterfamilie geführt werden dürfen, darf für Nebenbetriebe nach Abs. 1^{bis} Personal ausschliesslich für den Nebenbetrieb eingesetzt werden, unter der Bedingung, dass die im Nebenbetrieb (Führung der Pension) anfallende Arbeit zum überwiegenden Teil durch die Bewirtschafterfamilie geleistet wird (Art. 24b Abs. 2 RPG). Dies kann angenommen werden, da die Eheleute nur in der Hochsaison eine gewisse Unterstützung für die Pension benötigen und diese im Übrigen selber zu führen beabsichtigen. (2)

Ergebnis: Der Anbau für die Pension ist bewilligungsfähig. (1)

Nutzungsänderung der Mühle: (10 Pt.)

Eine Bewilligung nach Art. 16a RPG kommt nicht in Frage, da dem Ausflugsrestaurant kein landwirtschaftlicher Zweck zukommt. Ebensowenig ist Art. 24a RPG einschlägig, da grössere bauliche Massnahmen notwendig sind – auch an der Fassade –, die einer Baubewilligung nach Art. 22 RPG bedürfen. Das Ausflugsrestaurant kann auch nicht als nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb nach Art. 24b RPG bewilligt werden, da die Mühle nicht betriebsnah ist (2 km Entfernung) und das Ausflugsrestaurant auch nicht von der Bewirtschafterfamilie geführt werden soll (kein enger sachlicher Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe, weshalb nicht einmal teilweise Personal angestellt werden dürfte). Auch eine Bewilligung nach Art. 24c RPG ist nicht möglich, da Abs. 2 keine vollständige Zweckänderung zulässt. (ZP)

Zu prüfen ist die Bewilligungsfähigkeit nach Art. 37a RPG i.V.m. Art. 43 RPV. Danach können Zweckänderungen zonenwidrig gewordener gewerblicher Bauten und Anlagen bewilligt werden (1). Hier handelt es sich um eine gewerbliche Baute (Getreidemühle), die zonenwidrig ist (Landwirtschaftszone), deren Zweck in eine ebenfalls gewerbliche Nutzung geändert werden soll, was Voraussetzung für die Anwendbarkeit des Spezialtatbestands nach Art. 37a RPG ist (2). (3)

Vorliegend steht nicht nur eine Zweckänderung in Frage, sondern es sollen auch diverse bauliche Veränderungen im Innern des Gebäudes sowie an der Fassade vorgenommen werden. Diese werden vom Tatbestand ebenfalls erfasst: Da Art. 43 Abs. 1 RPV neben Zweckänderungen auch Erweiterungen zulässt (bis um 30 Prozent der zonenwidrig genutzten Fläche [Abs. 2]), müssen Umbauten ohne Erweiterung umso mehr möglich sein. (1.5)

Die Bewilligung ist zu erteilen, wenn:

- die Baute rechtmässig erstellt oder geändert worden ist (Art. 43 Abs. 1 lit. a RPV). Stichtag ist nach Art. 37a RPG der 1.1.1980. Die Mühle stammt aus dem 19. Jahrhundert. Es kann angenommen werden, dass sie damals rechtmässig erstellt wurde (zumal es wohl keine dem Vorhaben entgegenstehende Vorschriften gab) (1.5);
- keine wesentlichen neuen Auswirkungen auf Raum und Umwelt entstehen (lit. b). Beim Betrieb einer Getreidemühle fällt Verkehr an: Anfahrt des Personals, v.a. auch Anfahrt von Lastwagen zum Transport des Getreides bzw. des Mehls. Ob beim Betrieb eines Ausflugsrestaurants wesentliche neue Auswirkungen auf Raum und Umwelt zu erwarten sind, kann nicht abschliessend beurteilt werden. Es ist eher anzunehmen, dass dies nicht der Fall ist, da ein Ausflugsrestaurant auch von Wanderern genutzt wird (2);

- die neue Nutzung nach keinem anderen Bundeserlass unzulässig ist (lit. c). Eine dem Vorhaben entgegenstehende bundesrechtliche Regelung ist nicht ersichtlich (1). (4.5)

Ergebnis: Die Nutzungsänderung der Mühle ist bewilligungsfähig. (1)

Aufgabe 2

24 Pt.

a) (4 Pt.)

Im Zeitpunkt der Bewilligung des Bauvorhabens war die Herabsetzung des Wohnanteils in der BZO auf 0% vom Gemeindeparlament zwar bereits beschlossen, jedoch noch nicht in Kraft (1). Weil das Bauprojekt der Privatschule den vorgeschriebenen Wohnanteil von 90% nicht einhält, ist es unter dem geltenden Recht mittels ordentlicher Baubewilligung nicht bewilligungsfähig (1). Die Anwendung der künftigen, noch nicht in Kraft stehenden Regelung der BZO, welche keinen Wohnanteil vorsieht, stellt eine positive Vorwirkung dar und ist – weil gegen das Legalitätsprinzip verstossend (0.5 ZP) – unzulässig (1). (3)

Ergebnis: Die erteilte Baubewilligung ist nicht rechens. (1)

b) (8 Pt.)

Eine Ausnahmbewilligung kann gemäss § 220 Abs. 1 PBG erteilt werden, wenn besondere Verhältnisse vorliegen, bei denen die Durchsetzung der Vorschriften unverhältnismässig erscheint. (1)

Besondere Verhältnisse liegen vor, wenn eine Situation von den üblichen Gegebenheiten abweicht. Persönliche Bedürfnisse des Gestalters begründen noch keine Ausnahmesituation. Das Vorliegen besonderer Verhältnisse muss sich vielmehr aus objektiven Umständen ergeben; dies beispielsweise aufgrund einer besonderen Topographie, Form oder Lage des Baugrundstücks. Die Gründe, weshalb eine Ausnahmbewilligung gewährt werden soll, müssen den Einzelfall betreffen. Demnach müssen es Gründe sein, welche nicht für eine Vielzahl von Fällen einschlägig sind; denn dies würde auf die Änderung der gesetzlichen Regelung abzielen (ZP). (2)

Im vorliegenden Fall liegen keine besonderen Verhältnisse vor (1), da das Baugrundstück keine besondere Topographie, Form oder Lage aufweist (1). Insbesondere kann auch nicht mit dem Argument der Standortgebundenheit auf das Vorliegen besonderer Verhältnisse geschlossen werden (1); denn der Neubau für die Oberstufe muss nicht unmittelbar neben das Primarschulhaus zu stehen kommen. Der Unterricht der Primar- und der Oberstufe in unmittelbarer Nähe ist aus organisatorischer Sicht zwar wünschbar, aber nicht notwendig, weil die beiden Schulhäuser nicht von den gleichen Schülerinnen und Schülern bzw. Lehrerinnen und Lehrern genutzt werden (1). (4)

Weiter müsste die Durchsetzung der Vorschriften aufgrund der (hier nicht vorhandenen) besonderen Verhältnisse unverhältnismässig sein (§ 220 Abs. 1 PBG); es müsste also eine Interessenabwägung vorgenommen werden. Da der Neubau wie dargelegt nicht auf den Standort neben dem bestehenden Schulhaus angewiesen ist, wäre auch das Interesse an diesem weniger stark zu gewichten als das an der Einhaltung der geltenden Wohnanteilsvorschriften. (ZP)

Ausnahmebewilligungen dürfen sodann nicht gegen Sinn und Zweck der Vorschrift verstossen, von der sie befreien, und grundsätzlich auch sonst keine öffentlichen Interessen verletzen (§ 220 Abs. 2 PBG). Mindestwohnanteile dienen dazu, die Durchmischung von Wohn- und Arbeitsplätzen sicherzustellen, der Entleerung der Stadtkerne entgegenzuwirken, günstigen Wohnraum zu erhalten und die Pendlerströme zu reduzieren. Hier liefe eine Ausnahmebewilligung zumindest der Erhaltung günstiger Wohnungen zuwider. Insofern würde sie gegen Sinn und Zweck der Wohnanteilsvorschriften verstossen. (ZP)

Schliesslich darf die Nachbarschaft durch Ausnahmebewilligungen von Vorschriften, die auch sie schützen, nicht unzumutbar benachteiligt werden (§ 220 Abs. 3 PBG). Wohnanteilsvorschriften schützen die Nachbarn insofern, als die Grundstücksnutzung für andere Zwecke (zumindest im Umfang des vorgeschriebenen Wohnanteils) unterbleiben muss. Ob Wohnanteilsvorschriften auch das Ruhebedürfnis der Nachbarn schützen, kann indes dahingestellt bleiben, weil zusätzlicher Lärm durch den Schulbetrieb (z.B. in den Pausen) oder eine zeitweilig erhöhte Verkehrsbelastung kaum als unzumutbare Benachteiligung betrachtet werden können. (ZP)

Ergebnis: Eine Ausnahmebewilligung für die Unterschreitung des Wohnanteils wäre unzulässig. (1)

c) (12 Pt.)

Um den Bau des Schulhauses dauerhaft zu verhindern, muss N nicht nur die (aktuelle) Baubewilligung, sondern auch die Revision der BZO anfechten, weil das Vorhaben ansonsten nach deren Inkrafttreten bewilligungsfähig würde und auf neues Gesuch hin bewilligt werden müsste. (ZP)

Gemeinsame Voraussetzungen: N kann sowohl die Baubewilligung als auch die BZO-Revision innert einer Frist von 30 Tagen (§ 22 Abs. 1 VRG) (1) mit Rekurs beim Baurekursgericht anfechten (§ 329 Abs. 1 PBG i.V.m. § 19 Abs. 1 lit. a VRG) (1). Als direkte Nachbarin ist sie gemäss § 338a PBG (bzw. Art. 33 Abs. 3 lit. a RPG i.V.m. Art. 89 Abs. 1 und Art. 111 Abs. 1 BGG [ZP]) zum Rekurs legitimiert, da sie in spezifischer Beziehungsnähe zur Streitsache steht und im Falle des Obsiegens den praktischen Nutzen der Verhinderung des Bauprojekts hätte (2). (4)

Besonderheiten in Bezug auf die Baubewilligung: Die 30-tägige Rekursfrist beginnt mit der Zustellung der Baubewilligung zu laufen (1). Da N innert Frist die Zustellung des baurechtlichen Entscheids verlangt hat, hat sie ihr Rekursrecht gewahrt (§ 316 Abs. 1 PBG) (1). (2)

Besonderheiten in Bezug auf die BZO-Revision: Je nach Gemeindeordnung (illiquid) untersteht der Beschluss des Gemeindeparlaments zunächst allenfalls dem Referendum (obligatorisches oder fakultatives Referendum [ZP]) (1). Anschliessend an die Festsetzung der BZO-Revision – im Falle eines Referendums durch die Stimmberechtigten, ansonsten durch das Gemeindeparlament (ZP) – bedarf diese der Genehmigung durch die Baudirektion (Art. 26 Abs. 1 RPG; § 2 lit. b PBG) (2). Im Anschluss daran werden sowohl der Festsetzungsbeschluss der Gemeinde als auch der Genehmigungsentscheid der Baudirektion publiziert (§ 5 Abs. 3 PBG) (1). Mit der Publikation beginnt die 30-tägige Rekursfrist zu laufen (1), innert welcher beide Beschlüsse (Festsetzung und Genehmigung) beim Baurekursgericht angefochten werden können (1). (6)

Aufgabe 3**24 Pt.****a)****(11 Pt.)**

Zu prüfen ist, ob es sich beim fraglichen Mehrfamilienhaus um eine nachträglich rechtswidrig gewordene Baute im Sinn von § 357 Abs. 1 PBG handelt.

Gemäss § 255 Abs. 1 PBG (in der hier anwendbaren rev. Fassung) ist die Ausnutzungsziffer das Verhältnis der anrechenbaren Geschossfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche (1). Nach § 255 Abs. 2 PBG sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hiefür verwendbaren Räume in Vollgeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden für die Ausnutzungsziffer anrechenbar (1). Vorliegend beträgt die anrechenbare Grundstücksfläche 2'000 m². Zulässig ist gemäss Art. 13 Abs. 3 BZO/B eine Ausnutzung von maximal 50%, somit von 1'000 m² insgesamt bzw. 333 m² pro Vollgeschoss (1). Die drei Vollgeschosse weisen eine Fläche von je 500 m² bzw. gesamthaft 1'500 m² auf. Da es sich um Mietwohnungen handelt, ist davon auszugehen, dass die Geschossflächen weitestgehend an die Ausnutzungsziffer anrechenbar sind. Die anrechenbare Geschossfläche übersteigt die zulässigen 1'000 m² somit deutlich und entspricht einer Ausnutzungsziffer von gegen 75% (1). Die Liegenschaft erweist sich in dieser Hinsicht als baurechtswidrig (ZP). (4)

Das Gebäude war 1967 rechtskonform erstellt worden und erst im Rahmen der BZO-Revision von 1995 – einer Rechtsänderung – baurechtswidrig geworden. Es handelt sich somit um einen Anwendungsfall der erweiterten Besitzstandsgarantie gemäss § 357 Abs. 1 PBG (1). Eine neubauähnliche Umgestaltung liegt nicht vor, da mit dem Anbau des Lifts offensichtlich nicht darauf abgezielt wird, im Sinne einer Gesetzesumgehung die Anwendung der bei einem Neubau geltenden Vorschriften zu verhindern, sondern darauf, bestehende Investitionen zu schützen (ZP). (1)

Gemäss § 357 Abs. 1 PBG dürfen bestehende Bauten und Anlagen, die Bauvorschriften widersprechen, unter folgenden Voraussetzungen umgebaut, erweitert und anderen Nutzungen zugeführt werden:

- Es dürfen keine neuen oder weitergehenden Abweichungen von Vorschriften eintreten. Ansonsten ist eine Ausnahmegewilligung nach § 220 erforderlich.
- Es dürfen keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Es ist also eine umfassende Interessenabwägung vorzunehmen. (1)

Zu prüfen ist, ob eine weitergehende Abweichung von Vorschriften eintritt (1). Es stellt sich namentlich die Frage nach der Anrechenbarkeit der 15 m² des geplanten Lifts. Gemäss § 255 Abs. 2 PBG sind auch die «dazugehörigen Erschliessungsflächen» an die Ausnutzungsziffer anrechenbar (1). Der Lift dient der Erschliessung der Vollgeschosse; die für den Lift benötigte Fläche stellt somit Erschliessungsfläche dar (1). Das Bauvorhaben würde demnach zu einer weiteren Abweichung von den Ausnutzungsvorschriften führen. Gestützt auf § 357 Abs. 1 PBG kann die Bewilligung deshalb nicht erteilt werden (1). Eine Bewilligung, die sich auf § 220 PBG stützt, fällt nach der Aufgabenstellung ausser Betracht. (4)

Ergebnis: Das Vorhaben ist nicht bewilligungsfähig. (1)

b) (7 Pt.)

Die Zulässigkeit einer Ausnutzungsübertragung zwischen verschiedenen Parzellen ist gesetzlich nicht geregelt (0.5 ZP). Sie wird von Lehre und Praxis aber unter folgenden Voraussetzungen anerkannt:

- Die Parzellen gehören der gleichen Bauzone an.
- Die Parzellen befinden sich innerhalb des gleichen Zonenabschnitts bzw. einer zusammenhängenden Fläche der entsprechenden Zone.
- Die Übertragung führt nicht zu einer § 238 Abs. 1 PBG verletzenden Konzentration der Bausubstanz. (1.5)

Die Parzellen Nr. 1 und Nr. 2 gehören beide der Wohnzone W3 an. Sie befinden sich im gleichen Zonenabschnitt; sie liegen einander direkt gegenüber und werden nur durch eine Strasse getrennt. Die Übertragung fällt mit 15 m² sehr gering aus und führt damit nicht zu einer problematischen Konzentration der Bausubstanz. (1.5)

Die Ausnutzungsübertragung ist somit zulässig (1). Sie ist mit einem Ausnutzungsrevers im Grundbuch anzumerken (ZP). (1)

Damit ist die Voraussetzung nach § 357 Abs. 1 PBG, dass keine neuen oder weitergehenden Abweichungen von Vorschriften eintreten, erfüllt. (1)

Gemäss § 357 Abs. 1 PBG ist deshalb eine umfassende Interessenabwägung vorzunehmen. Aufgrund der Angaben im Sachverhalt sind keine spezifischen öffentlichen oder nachbarlichen Interessen erkennbar, die dem Bauvorhaben entgegenstehen. (1)

Ergebnis: Das Vorhaben ist nach § 357 Abs. 1 PBG bewilligungsfähig. (1)

c) (6 Pt.)

Das Bauvorhaben erweist sich zwar als formell rechtmässig (weil die Baubewilligung erteilt wurde), jedoch als materiell rechtswidrig (weil die Baubewilligung zu Unrecht erteilt wurde) (1). Deshalb stellt sich die Frage des Widerrufs der Baubewilligung. (1)

Mangels gesetzlicher Regelung gelangen die allgemeinen verwaltungsrechtlichen Grundsätze zur Anwendung (ZP). Es ist eine Interessenabwägung vorzunehmen zwischen dem Interesse an der richtigen Anwendung des objektiven Rechts (Legalitätsprinzip) einerseits und dem Vertrauensschutz sowie der Rechtssicherheit andererseits (1). Je weiter der Bau fortgeschritten ist, desto höhere Hürden gelten für den Widerruf (1). (2)

Im vorliegenden Fall fällt das Interesse an der richtigen Rechtsanwendung angesichts des bescheidenen Umfangs der übertragenen Ausnutzung und der geringen räumlichen Bedeutung des Bauvorhabens nur mässig ins Gewicht. Das Vertrauen des wohl gutgläubigen A in die Baubewilligung wiegt hingegen – gerade auch angesichts dessen, dass schon mit den Bauarbeiten begonnen wurde – relativ schwer. Das Interesse von A überwiegt. (2)

Ergebnis: Ein Widerruf der Baubewilligung ist nicht zulässig. (1)

Aufgabe 4**22 Pt.****a)****(8 Pt.)**

Nach Art. 22 Abs. 1 RPG bedarf das Errichten oder Ändern einer Baute oder Anlage einer Bewilligung. Im vorliegenden Fall sollen die Glasbauten neu erstellt werden, sodass ein Errichten vorliegt und somit ein bewilligungspflichtiger Vorgang gegeben ist. (1)

Fraglich ist hier insbesondere, ob ein bewilligungspflichtiges Objekt nach Art. 22 Abs. 1 RPG vorliegt, also eine Baute oder Anlage. Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung sind Bauten oder Anlagen jene künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Einrichtungen, die in fester Beziehung zum Erdboden stehen und geeignet sind, die Vorstellung über die Nutzungsordnung zu beeinflussen, sei es, dass sie den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen (1). Auch Fahrnisbauten unterstehen der Bewilligungspflicht, wenn sie über nicht unerhebliche Zeiträume ortsfest verwendet werden (1). Dabei kommt es primär auf die raum- und umweltrelevanten Auswirkungen an (1). (3)

Im vorliegenden Fall sollen Glaszimmer aufgestellt werden, die künstlich angelegte Einrichtungen darstellen. Es handelt sich dabei um Fahrnisbauten, da sie jederzeit abgebaut werden können und mobil sind. So werden sie denn auch in den Wintermonaten abgebaut. Auch die Stahlseile sind vollständig entfernbar. Die Bauten sind aber insofern ortsfest, als sie mit Stahlseilen verankert werden und während den Sommermonaten am gleichen Ort stehen. Auch ist ein Zeitraum von mehreren Monate nicht mehr unerheblich. Ferner verändern die Glasbauten den Raum, nehmen sie doch eine nicht unerhebliche Fläche von 60 m² ein und stehen sie auf einer flachen Erhöhung, sodass sie auch von weitem gut sichtbar sind. Sodann gehen von den Bauten Emissionen aus, da das Glas die Sonneneinstrahlung reflektiert, sodass die Bauten noch besser sichtbar sind und das Landschaftsbild beeinträchtigen. Weiter belasten die Reflexionen die Umwelt, da die Tierwelt geblendet wird. Auch wird baulich in den natürlichen Lebensraum der Steinböcke eingegriffen, sodass diese von ihrem Lebensraum verdrängt werden könnten. Die damit einhergehende touristische Nutzung verstärkt diese Umweltbelastung zusätzlich (3 + ZP). (3)

Ergebnis: Aufgrund der erheblichen Auswirkungen auf Raum und Umwelt sind die Glaszimmer klarerweise als bewilligungspflichtige Bauten zu qualifizieren. F's Auffassung ist also unzutreffend. (1)

b)**(10 Pt.)**

Nach Art. 11 Abs. 1 RPG bedürfen Richtpläne der Genehmigung durch den Bundesrat (1). Es ist nicht anzunehmen, dass die Richtplanänderung unbestritten ist und somit gestützt auf Art. 11 Abs. 2 RPV durch das UVEK genehmigt werden könnte (ZP). (1)

Der Richtplan ist nach Art. 11 Abs. 1 RPG zu genehmigen, wenn er den gesetzlichen Anforderungen entspricht (1). Dies bedeutet, dass er erstens *als Plan* in formeller und materieller Hinsicht den Mindestanforderungen des RPG (Art. 6 ff.) genügen muss und zweitens *inhaltlich* nichts vorsehen oder ermöglichen darf, das materiell rechtswidrig wäre (z.B. Siedlungsgebiet im Wald) (ZP). Vorliegend stellt sich die Frage, ob die vom Regierungsrat

beschlossene Änderung die Festsetzung einer unzulässigen Kleinstbauzone ermöglicht und damit ihrerseits gesetzeswidrig und nicht genehmigungsfähig ist (1) (vgl. auch Art. 8a Abs. 1 lit. d RPG, der – im Sinne einer Anforderung an den Richtplan – sogar verlangt, dass dieser im Bereich Siedlung ausdrücklich festlegt, wie der Kanton und die Gemeinden sicherstellen, dass Bauzonen den Anforderungen von Art. 15 RPG entsprechen [ZP]). (2)

Art. 15 Abs. 3 RPG verlangt, dass Lage und Grösse der Bauzonen den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung gemäss Art. 1 und Art. 3 RPG entsprechen müssen und dass die Natur und die Landschaft zu schonen sind (1). (1)

Vorliegend scheidet der kantonale Richtplan ein isoliertes Kleinstgebiet als «Siedlungsgebiet für Tourismuszwecke» aus, welches in der unberührten Natur liegt, nur um das Projekt von F zu ermöglichen. Die Schaffung einer Bauzone für ein konkretes Projekt ist nur zulässig, wenn die Ziele und Grundsätze gemäss Art. 1 und Art. 3 RPG eingehalten sind (ZP). Dies ist grundsätzlich nicht der Fall, wenn eine unzulässige isolierte Kleinstbauzone geschaffen wird, namentlich dann nicht, wenn sie gegen das raumplanerische Ziel verstösst, die Siedlungstätigkeit zusammenzufassen und eine Streubauweise zu verhindern (1). (1)

Das vorgesehene Siedlungsgebiet liegt weit abgeschieden von den Bauzonen, weshalb mit der Richtplanänderung die Grundlage für eine isolierte Kleinstbauzone geschaffen werden soll (1). Dies verstösst gegen den Trennungsgrundsatz (Trennung Baugebiet/Nichtbaugebiet; Art. 1 Abs. 1 Satz 1 RPG) (1), das Konzentrationsprinzip (vgl. Art. 1 Abs. 2 lit. a^{bis} und lit. b RPG) (1) und das Nachhaltigkeitsprinzip, welches die haushälterische Nutzung des Bodens verlangt (Art. 1 Abs. 1 Satz 1 RPG; so auch Art. 75 Abs. 1 BV) (ZP). Mit dem vorgesehenen «Siedlungsgebiet für Tourismuszwecke» wird die Zersiedelung geradezu gefördert; auch wird die Landschaft nicht geschont, im Gegenteil (1). (4)

Somit widerspricht das Projekt den Anforderungen von Art. 15 Abs. 3 RPG in Verbindung mit Art. 1 RPG klar, sodass dort keine Bauzone ausgeschieden werden dürfte. Demnach erweist sich auch die Richtplanänderung, welche dafür die Grundlage schaffen soll, als gesetzeswidrig, weshalb der Richtplan nicht zu genehmigen ist. (1)

c) (4 Pt.)

Da Richtpläne gemäss Art. 9 Abs. 1 RPG behördenverbindlich sind, nicht aber grundeigentümerverbindlich, können sie zwar von Gemeinden angefochten werden (ZP), nicht aber von Privaten (1). Allerdings kann ein Richtplan bei der Anfechtung des Nutzungsplans akzessorisch überprüft werden (1). Wird der Nutzungsplan (wie hier) von einer Privatperson und nicht von einer Gemeinde angefochten (ZP), so kommen die restriktiven Voraussetzungen, unter welchen Private die akzessorische Überprüfung von Nutzungsplänen verlangen können, nicht zum Tragen (ZP). (2)

Im vorliegenden Fall ficht E die Festsetzung einer «Bauzone für Tourismuszwecke (Glas-kuben)» an, also den Nutzungsplan und nicht direkt den Richtplan. Sie macht aber vorfrage-weise geltend, dass der Richtplan gegen Bundesrecht verstosse, der Richtplan also akzessorisch zu überprüfen sei (1). Dies ist nach dem Gesagten uneingeschränkt zulässig. Damit kann E im Rekursverfahren geltend machen, dass der Richtplan gegen Bundesrecht verstosse (1). (2)