

---

**Master-Prüfung****Modul: Raumplanungs- und Baurecht**29. Mai 2019, 08.00–10.00 Uhr

---

**Musterlösung und Korrekturanleitung**

ZP = Zusatzpunkt(e)

**Aufgabe 1****32 Pt.****Zonenkonformität****6 Pt.**

Wohnzonen sind gemäss § 52 Abs. 1 PBG in erster Linie für Wohnbauten bestimmt. Daneben sind mässig störende Betriebe gestattet, wo die BZO sie zulässt (§ 52 Abs. 3 PBG) (1). Daraus ergibt sich, dass nicht störende Betriebe in Wohnzonen grundsätzlich zulässig sind (1). Die Gemeinden können jedoch gestützt auf § 49a Abs. 3 PBG eine einschränkende Regelung hinsichtlich Nutzungsformen vornehmen (0.5 ZP). (2)

Das Grundstück Kat.-Nr. yyy liegt gemäss BZO der Gemeinde A in der Wohnzone W 3/50. Die geplante Wohnnutzung im 1. und 2. Obergeschoss ist damit ohne weiteres zulässig (1). Beim öffentlich zugänglichen Spa- und Wellnessbetrieb handelt es sich um eine gewerbliche Nutzung (1). Für gewöhnlich dürften damit keine besonderen Mehrimmissionen gegenüber der allgemeinen Wohnnutzung einhergehen, weshalb von einem nicht störenden Gewerbe ausgegangen werden kann (1). Die Gemeinde A hat keine Mindestwohnanteile festgesetzt und auch sonstwie keine (einschränkende) Regelung für gewerbliche Nutzungen in Wohnzonen erlassen (0.5 ZP), weshalb sich der Spa- und Wellnessbetrieb im Erd- und Untergeschoss ebenfalls als zonenkonform erweist (1). (4)

**Grundstücksausnützung****25 Pt.***Geschosszahl**(10)*

Gemäss § 18 BZO sind in der Wohnzone W3/50 drei Vollgeschosse, ein Dachgeschoss und ein Untergeschoss zulässig. Die projektierte Baute weist mit dem 1. und 2. Obergeschoss zwei Vollgeschosse i.S.v. § 275 Abs. 1 PBG auf, die gemäss § 276 Abs. 1 PBG anrechenbar sind, weil sie Wohn- und Schlafräume enthalten (2). Das Erd- sowie das Untergeschoss sind rechtlich als Untergeschosse i.S.v. § 275 Abs. 3 PBG zu qualifizieren. Diese beiden Geschosse enthalten aufgrund des Spa- und Wellnessbetriebs Gewerbe- und damit Arbeitsräume, was zu ihrer Anrechenbarkeit als Untergeschosse im Sinn von § 276 Abs. 1 PBG führt (2). (4)

§ 18 BZO lässt lediglich ein anrechenbares Untergeschoss zu; das Projekt sieht jedoch deren zwei vor (1). Gemäss § 276 Abs. 2 PBG können Vollgeschosse durch Dach-, Attika- oder Untergeschosse ersetzt werden (1), sofern dadurch die erlaubte Zahl der Vollgeschosse nicht überschritten wird (gemeint: zuzüglich der zulässigen Anzahl Dach-, Attika- und/oder

Untergeschosse, so dass die Gesamtzahl der zulässigen Geschosse eingehalten ist [ZP]). Mit dem 1. und 2. Obergeschoss werden lediglich zwei von drei zulässigen Vollgeschossen konsumiert (1). Folglich kann das dritte Vollgeschoss durch ein zweites anrechenbares Untergeschoss ersetzt werden (1). Schliesslich wird auch die maximale Anzahl anrechenbarer Geschosse nicht überschritten: Zulässig sind fünf anrechenbare Geschosse; das Projekt weist vier auf (zwei Vollgeschosse und zwei Untergeschosse) (1). (5)

Die Vorschriften über die Geschosshöhe sind somit eingehalten. (1)

*Ausnutzungsziffer* (15)

Gemäss § 255 Abs. 1 PBG ist die Ausnutzungsziffer (AZ) das Verhältnis der anrechenbaren Geschossfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche (1). Zur anrechenbaren Grundstücksfläche gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile (§ 259 Abs. 1 PBG). Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet; nicht angerechnet werden hingegen die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung (§ 259 Abs. 2 PBG) (1). (2)

Die Parzelle Kat.-Nr. yyy weist eine Grundstücksfläche von 800 m<sup>2</sup> auf. Davon abzuziehen ist eine Fläche von 80 m<sup>2</sup>, welche von der Grund-, Grob- und Feinerschliessung beansprucht wird (1). Die anrechenbare Grundstücksfläche beträgt folglich 720 m<sup>2</sup> (1). Bei einer AZ von 50 % ergibt sich somit eine zulässige anrechenbare Gesamtgeschossfläche von maximal 360 m<sup>2</sup> (1). (3)

Für die Ausnutzungsziffer anrechenbar sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Vollgeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden (§ 255 Abs. 2 PBG) (1). Das Projekt weist mit dem 1. und 2. Obergeschoss zwei Vollgeschosse à je 100 m<sup>2</sup> auf, welche dem Wohnen zuzuordnen sind. Diese Flächen sind mit insgesamt 200 m<sup>2</sup> an die AZ anzurechnen (1). (2)

Das rechtlich als Untergeschoss zu qualifizierende Erdgeschoss ersetzt ein Vollgeschoss (vgl. die obigen Ausführungen zur Geschosshöhe). Gemäss § 9 ABV gelten Dach-, Attika- und Untergeschosse, die im Sinn von § 276 Abs. 2 PBG ein Vollgeschoss ersetzen, für die Berechnung der AZ als Vollgeschosse (1). Demnach ist das Erdgeschoss hinsichtlich der AZ wie ein Vollgeschoss mit Arbeitsräumen zu behandeln (1), so dass i.S.v. § 255 Abs. 2 PBG weitere 100 m<sup>2</sup> an die AZ anzurechnen sind (1). (3)

Die dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden Flächen in Untergeschossen sind nur anrechenbar, soweit sie die Fläche überschreiten, die sich bei gleichmässiger Aufteilung der gesamten zulässigen Ausnutzung auf die zulässige Vollgeschosshöhe ergäbe (§ 255 Abs. 3 PBG) (1). Die zulässige Ausnutzung von 360 m<sup>2</sup> ist in diesem Sinne auf die maximal drei zulässigen Vollgeschosse gleichmässig aufzuteilen, was einer Fläche von 120 m<sup>2</sup> pro Vollgeschoss entspricht. Die dem Arbeiten dienende Fläche im 2. Untergeschoss beträgt 50 m<sup>2</sup> (50 % von 100 m<sup>2</sup>) und unterschreitet damit das für die Anrechenbarkeit erforderliche Mindestmass von 120 m<sup>2</sup> deutlich (2). Die Spa- und Wellnessfläche von 50 m<sup>2</sup> im 2. UG ist folglich nicht an die AZ anzurechnen (1). (4)

Das Projekt weist damit eine anrechenbare Geschossfläche von insgesamt 300 m<sup>2</sup> auf, so dass die AZ eingehalten ist. (1)

**Ergebnis:** Das Projekt von Z ist bewilligungsfähig. (1 Pt.)

**Aufgabe 2****22 Pt.****a)****10 Pt.**

Nach Art. 47 Abs. 1 RPV ist die Behörde, welche Nutzungspläne erlässt, verpflichtet, der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht darüber zu erstatten, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen aus der Bevölkerung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes sowie den Richtplan berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts Rechnung tragen (1). Gemäss Art. 47 Abs. 2 RPV muss sie insbesondere darlegen, welche Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen bestehen und welche notwendigen Massnahmen in welcher zeitlichen Folge ergriffen werden, um diese Reserven zu mobilisieren oder die Flächen einer zonenkonformen Überbauung zuzuführen (1). Das Vorliegen eines den Anforderungen von Art. 47 RPV genügenden Planungsberichts ist Voraussetzung für die Genehmigung des Nutzungsplans (1). (3)

Einzonungen sind nur dann zulässig, wenn auch bei einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen für die nächsten 15 Jahre ein Bedarf an zusätzlichem Bauland besteht (Art. 15 Abs. 4 lit. b RPG) (1). Dieser Bedarf unter Einbezug der Nutzungsreserven muss nach dem Gesagten aus dem Planungsbericht, welcher die Entscheidungsgrundlage der Genehmigungsbehörde darstellt, hervorgehen. (1)

Im vorliegenden Fall äussert sich der Planungsbericht in Ziff. 3.2. – entgegen der Überschrift – in keiner Weise dazu, welche Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen vorhanden sind (1). Er legt nur die Gesamtfläche der Bauzonen dar, nicht aber, wieviel davon überbaut ist (1) oder ob bzw. wo eine dichtere Nutzung möglich und wünschbar wäre (1). Dass der Bericht nur sehr vage ist und gerade auch auf die Möglichkeiten der Verdichtung nicht näher eingegangen wird, lässt sich auch an der unpräzisen Bedarfsprognose für Bauland (genügend Fläche für die nächsten 11–17 Jahre) erkennen (ZP). Weiter wird aus dem Planungsbericht nicht ersichtlich, welche Massnahmen in welcher Reihenfolge ergriffen werden müssen, um die Reserven zu mobilisieren (1). (4)

Weil der Planungsbericht vorliegend ungenügend ist und insbesondere unklar ist, wie viele Nutzungsreserven bestehen und ob überhaupt ein Bedarf an Bauland besteht, genügt er nicht als Entscheidungsgrundlage (1). Folglich kann die Baudirektion die Revision des Nutzungsplans nicht genehmigen (1). (2)

**b)****6 Pt.**

N kann die Änderung des Nutzungsplans noch nicht im Anschluss an die Gemeindeversammlung anfechten, sondern muss den Genehmigungsentscheid der Baudirektion abwarten (1). Dieser wird zusammen mit dem Festsetzungsbeschluss publiziert (§ 5 Abs. 3 PBG) (1). Mit der Publikation beginnt die 30-tägige Rekursfrist zu laufen (§ 22 Abs. 1 VRG) (ZP), innert welcher prinzipiell sowohl der Festsetzungs- als auch der Genehmigungsbeschluss beim Baurekursgericht angefochten werden können (§ 329 Abs. 1 PBG i.V.m. § 19 Abs. 1 lit. a VRG) (2). (4)

Weil die Baudirektion die Genehmigung jedoch verweigern muss (Frage a) und die Umzonung aus diesem Grund nicht wirksam werden wird (1), wird N die materielle Beschwer zum Rekurs im Sinn von § 338a PBG und § 21 Abs. 1 VRG fehlen (1). (2)

c)

**6 Pt.**

Art. 38a Abs. 1 RPG verpflichtet die Kantone, innert fünf Jahren nach Inkrafttreten der RPG-Revision vom 15. Juni 2012 die Richtpläne an Art. 8 und 8a Abs. 1 RPG anzupassen (1). Die RPG-Revision ist am 1. Mai 2014 in Kraft getreten; damit ist die Frist am 30. April 2019 abgelaufen (1). Gemäss Art. 38a Abs. 3 RPG ist nach Ablauf dieser Frist die Ausscheidung neuer Bauzonen unzulässig, solange der betreffende Kanton nicht über eine vom Bundesrat genehmigte Richtplananpassung verfügt (1). Dies ist im Kanton Y nicht der Fall; somit dürfen seit dem 1. Mai 2019 keine neuen Bauzonen mehr ausgeschieden werden (1). Insbesondere besteht auch keine Kompensationsmöglichkeit i.S.v. Art. 38a Abs. 2 RPG mehr (1). Die kantonale Behörde muss die Genehmigung demnach verweigern (1). (6)

**Aufgabe 3****24 Pt.**

Vorweg ist zu prüfen, ob es sich um ein zonenkonformes Projekt handelt, welches einer ordentlichen Baubewilligung zugänglich ist (1) (vgl. Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG [0.5 ZP]). Das Grundstück wurde 1985 der Landwirtschaftszone zugewiesen, womit es sich ausserhalb der Bauzonen befindet. Es liegt keine zonenkonforme Nutzung vor, weil der landwirtschaftliche Betrieb 1999 aufgegeben wurde (1). Damit das Projekt bewilligt werden kann, benötigt es somit eine Ausnahmbewilligung i.S.v. Art. 24 ff. RPG. (2)

Zu prüfen ist in erster Linie die erweiterte Besitzstandsgarantie gemäss Art. 24c RPG (1). Ein Bauvorhaben fällt in deren Anwendungsbereich, wenn kumulativ die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind: (1)

- Die Baute muss ursprünglich rechtmässig erstellt worden sein (Art. 24c Abs. 3 Satz 1 RPG; Art. 41 Abs. 1 RPV) (1). Das Wohnhaus wurde rechtmässig erstellt, waren in der Weilerzone nach damaligem Recht doch Wohnnutzungen wie auch landwirtschaftliche Nutzungen zulässig (1). (2)
- Die Baute muss überdies vor der Zuweisung des betreffenden Grundstücks zum Nichtbaugebiet erstellt worden sein (Art. 24c Abs. 3 Satz 1 RPG; Art. 41 Abs. 1 RPV), am massgebenden Stichtag also bereits bestanden haben (1). Massgebender Stichtag ist hier der 4. Dezember 1985, als das bisher in der Weilerzone gelegene Grundstück der Landwirtschaftszone und damit dem Nichtbaugebiet zugewiesen wurde (1). Bei der Weilerzone, welche zuvor galt, handelte es sich nicht um Nichtbaugebiet (1), weil nebst landwirtschaftlichen Nutzungen auch (nichtlandwirtschaftliche) Wohnnutzungen sowie gewerbliche Nutzungen zulässig waren (1). Das 1973 errichtete Haus bestand 4. Dezember 1985 bereits, so dass diese Voraussetzung erfüllt ist (1). (5)
- Die Baute muss grundsätzlich durch eine spätere Rechtsänderung zonenwidrig geworden sein (ZP). Bei landwirtschaftlichen Wohnbauten und angebauten Ökonomiebauten bedarf es dieser Voraussetzung nach Art. 24c Abs. 3 Satz 1 RPG jedoch nicht mehr; so genügt eine Nutzungsänderung durch Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung (1). Dem Sachverhalt zufolge wurde der landwirtschaftliche Betrieb – und damit die zonenkonforme Nutzung – 1999 aufgegeben, so dass diese Voraussetzung erfüllt ist (1). (2)

Das Bauvorhaben von P fällt somit in den Anwendungsbereich von Art. 24c RPG. (1)

Gemäss Art. 24c Abs. 2 RPG können Bauten und Anlagen, die in den Anwendungsbereich dieser Norm fallen, nicht nur erneuert, teilweise geändert oder massvoll erweitert, sondern auch wiederaufgebaut werden (1). Hierzu müssen im Einzelnen folgende Voraussetzungen erfüllt sein: (1)

- Die Baute muss gemäss Art. 42 Abs. 4 Satz 1 RPV noch bestimmungsgemäss nutzbar sein, darf sich also nicht in auffälligem Zustand befinden (1). Entscheidend ist, dass die Baute gemessen an ihrer Zweckbestimmung funktionstüchtig ist und die tragenden Konstruktionen mehrheitlich intakt sind (ZP). Laut Sachverhalt sind die Bausubstanz, die tragenden Mauerwerke sowie das Dach intakt bzw. in akzeptablem Zustand; ausserdem wohnte P bis anhin in dem Haus, was ein zusätzliches Indiz für dessen Funktionstüchtigkeit darstellt (1). Der Umstand, dass die Fassaden und Innenwände etwas morsch sind und einige Stellen Schimmelbefall aufweisen, vermag daran nichts Entscheidendes zu ändern (1). Das Haus ist folglich bestimmungsgemäss nutzbar (1). (4)
- Die Identität der Baute muss i.S.v. Art. 42 Abs. 1 RPV in den wesentlichen Zügen gewahrt bleiben (1). Hierzu ist nach Art. 42 Abs. 3 Ingress RPV eine Würdigung der gesamten Umstände erforderlich (1). Wesentlich sind der Umfang, die äussere Erscheinung und die Zweckbestimmung der neuen Baute (ZP). Ferner darf eine Änderung keine wesentlichen neuen Auswirkungen auf die Nutzungsordnung, die Erschliessung und die Umwelt zur Folge haben (ZP). Relevanter Vergleichszustand ist die Sachlage am Stichtag gemäss Art. 42 Abs. 2 RPV, also am 4. Dezember 1985 (ZP). (2)
- Allfällige Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild müssen für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder eine energetische Sanierung nötig oder darauf ausgerichtet sein, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern (Art. 24c Abs. 4 RPG) (1). Innert dieses Rahmens darf das Gebäudevolumen nach Massgabe von Art. 42 Abs. 3 lit. b RPV erweitert werden (Art. 42 Abs. 4 Sätze 2 und 3 RPV) (1). (2)
- An der Nutzung der Baute muss gemäss Art. 42 Abs. 4 Satz 1 RPV ein ununterbrochenes Interesse bestehen (0.5). Da P bis anhin noch im Haus wohnt, ist ein ununterbrochenes Interesse an der Nutzung anzunehmen (0.5). (1)
- Schliesslich bleibt die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten (Art. 24c Abs. 5 RPG) (0.5), was eine umfassende Interessenabwägung erfordert (0.5). (1)

#### Aufgabe 4

20 Pt.

a)

7 Pt.

In der Sache stellt Y mit seiner Rüge die Rechtmässigkeit des Gestaltungsplans in Frage, der das Hotel in Form eines Querriegels vorsieht (1). Um diese Rüge beurteilen zu können, müsste die Beschwerdeinstanz eine akzessorische Prüfung des Gestaltungsplans vornehmen (1). Dies ist ihr jedoch verwehrt, weil Nutzungspläne – auch Sondernutzungspläne – im Anwendungsfall grundsätzlich nicht akzessorisch überprüft werden können (1). Das trifft auch auf die hier interessierende Festlegung im Gestaltungsplan zu, da es sich dabei nicht um eine Vorschrift handelt, die zonenübergreifend für das ganze Gebiet der Gemeinde A eine Regelung trifft (ZP). Private konnten den Gestaltungsplan direkt anfechten (ZP) (Art. 82 lit. a i.V.m. Art. 86 Abs. 2 und Art. 111 Abs. 1 BGG; Art. 33 Abs. 2 RPG [ZP]); es gilt das Prinzip des einmaligen Rechtsschutzes (ZP). (3)

Eine Konstellation, in der eine akzessorische Prüfung *ausnahmsweise* zulässig wäre, liegt nicht vor (1): Weder war Tragweite des Gestaltungsplans für Y im Zeitpunkt des Erlasses objektiv nicht erkennbar (1), noch haben sich die rechtlichen oder tatsächlichen Verhältnisse seither wesentlich geändert (1). (3)

*Ergebnis:* Die Rüge ist nicht zulässig (1).

(1)

b)

**6 Pt.**

Laut Sachverhalt liegt die Festsetzung des Gestaltungsplans zeitlich nicht weit zurück. Dieser ist ab dem Zeitpunkt der Genehmigung durch die kantonale Behörde verbindlich (Art. 26 Abs. 3 RPG); die Genehmigung erfolgte am 5. Mai 2016. Es fragt sich, ob das mittels Volksinitiative artikulierte Begehren um eine erneute Revision nach so kurzer Zeit mit dem Bundesrecht – namentlich Art. 21 Abs. 2 RPG – vereinbar ist (ZP).

Im Interesse der Planbeständigkeit (ZP) setzt Art. 21 Abs. 2 RPG (1) für eine allfällige Plananpassung zunächst eine erhebliche Änderung der Verhältnisse voraus (1). Liegt keine solche vor, darf der Nutzungsplan nicht einmal auf seine Anpassungsbedürftigkeit überprüft werden (1). (3)

Vorliegend ist keine Änderung der Verhältnisse erkennbar, was einer Überprüfung des Nutzungsplans nach so kurzer Zeit von vornherein entgegensteht (1). Die Voraussetzungen von Art. 21 Abs. 2 RPG für eine Plananpassung sind demnach nicht erfüllt (1). (2)

*Ergebnis:* Die Volksinitiative verstösst gegen Art. 21 Abs. 2 RPG. Sie erweist sich damit als bundesrechtswidrig und ist unzulässig. (1)

c)

**7 Pt.**

Gemäss der vorliegenden Variante ist der erhebliche Rückgang der Übernachtungszahlen in der Region erst im Jahr 2017 – also nach der Festsetzung des Gestaltungsplans – eingetreten. Damit liegt eine erhebliche Änderung der Verhältnisse i.S.v. Art. 21 Abs. 2 RPG vor, so dass der Gestaltungsplan auf seine Anpassungsbedürftigkeit überprüft werden darf. (1)

Haben sich die Verhältnisse erheblich verändert, ist der Nutzungsplan nach Art. 21 Abs. 2 RPG in einem zweiten Schritt zu überprüfen und "nötigenfalls" anzupassen (1), was eine Interessenabwägung erfordert (ZP). Als relevante Gesichtspunkte sind insbesondere zu berücksichtigen: die bisherige Geltungsdauer des Plans, sein Konkretisierungsgrad, der Stand seiner Umsetzung, die Tragweite der ins Auge gefassten Änderung sowie der Grund für die Änderung (ZP). Das Alter fällt bei Nutzungsplänen besonders ins Gewicht: Je neuer ein Nutzungsplan ist, umso mehr darf mit seiner Beständigkeit gerechnet werden (ZP). (1)

Gegen eine Anpassung des Gestaltungsplans spricht:

- dass es sich bei einem Gestaltungsplan generell um einen Nutzungsplan mit einem sehr hohen Konkretisierungsgrad handelt (ZP),
- dass der Gestaltungsplan erst vor kurzem in Kraft getreten ist (1),
- und gestützt darauf bereits eine Baubewilligung erteilt wurde (1). (2)

Für die Anpassung spricht allein der Rückgang der Übernachtungszahlen. (1)

Die Gründe für eine Beibehaltung des Gestaltungsplans überwiegen damit deutlich. (1)

*Ergebnis:* An der Unzulässigkeit der Volksinitiative ändert sich somit nichts. (1)