

Departement für Bau und Umwelt
Rechtsdienst



RA MLaw Lea Sturm - RA lic.iur. Andreas M. Schlatter

Neues aus dem Rechtsdienst

Gemeindeorientierung vom 28. November 2016

Themen

1. Was gilt in Landschaftsschutzzonen als zonenkonform?

(Urteil des Bundesgerichts vom 9. August 2016 [1C_397/2015])

→ Welches Recht ist anwendbar?

→ Entscheidet über die Frage, was zonenkonform ist!

2. Drei kurze Inputs für die Praxis

Urteil des Bundesgerichts vom 9. August 2016 (1C_397/2015)

- **Sachverhalt:**

- Baugesuch (Dez. 2012) für Pouletmasthalle
 - ca. 62 m lang / 24 m breit / drei ca. 8 m hohe Silos
 - bodenunabhängig, geht aber nicht über innere Aufstockung hinaus
- Teilweise je in Landwirtschafts- und Landschaftsschutzzone
- Gem. KRP Gebiet mit Vorrang Landschaft und Vernetzungsfunktion

Urteil des Bundesgerichts vom 9. August 2016 (1C_397/2015)

- **Urteil DBU**

- Anwendung des bisherigen Rechts
- Zonenkonformität bejaht gestützt auf kantonale Praxis

- **Urteil Verwaltungsgericht**

- Anwendung bzw. «Berücksichtigung» des neuen Rechts (§ 13 **PBV**)
- Zonenkonformität bejaht

- **Urteil Bundesgericht:**

- Anwendung des bisherigen Rechts (Art. 13 **BauR**); Zonenkonformität verneint
- Überprüfung nach neuem Recht: Baubewilligung aufgrund der Interessenabwägung (Art. 34 **RPV**) verweigert

Urteil des Bundesgerichts vom 9. August 2016 (1C_397/2015)

Art. 13 BauR Wuppenau (analog diverse Gemeinden):

- 1) *Die Landschaftsschutzzone bezweckt die dauernde Erhaltung der ausgeschiedenen Gebiete in ihrer natürlichen Schönheit und Eigenart.*
- 2) *Es sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die zur Wartung oder Bewirtschaftung des Gebietes notwendig sind. Die Standorte allfälliger Bauten und Anlagen sind im Hinblick auf das Landschaftsbild und das Ortsbild (Umgebungsschutz) sorgfältig auszuwählen.*

Urteil des Bundesgerichts vom 9. August 2016 (1C_397/2015)

§ 13 PBV (Landschaftsschutzzonen)

- 1) *Landschaftsschutzzonen umfassen Gebiete, die der dauernden Erhaltung der wertvollen Landschaftsräume in ihrer natürlichen Schönheit, Vielfalt und Eigenart dienen.*
- 2) *Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sind erlaubt, sofern der Zonenzweck nicht beeinträchtigt wird.*
- 3) *Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung ist nicht eingeschränkt.*

Urteil des Bundesgerichts vom 9. August 2016 (1C_397/2015)

- **Urteil DBU**

- Anwendung kantonale Praxis
 - Landschaftsschutzzone = (ähnlich) überlagernde Zone
 - Umsetzung KRP im Zonenplan
 - ✓ Vernetzungsfunktion und Gebiete m. Vorrang Landschaft
 - ✓ Standort, Gestaltung und Einpassung
- Da Bauvorhaben in der Landwirtschaftszone zonenkonform ist, wurde die Baubewilligung gestützt auf Praxis geschützt

Urteil des Bundesgerichts vom 9. August 2016 (1C_397/2015)

- **Urteil Verwaltungsgericht**

- Anwendung bzw. «Berücksichtigung» des neuen Rechts (§ 13 PBV)
 - Die Praxis des Kantons wurde in casu als sachgerecht qualifiziert
 - Also: Landw. Nutzung im Grundsatz zulässig
 - Also: Vorgaben KRP geprüft
- Da Bauvorhaben in der Landwirtschaftszone zonenkonform ist, wurde die Baubewilligung gestützt auf Praxis geschützt

Urteil des Bundesgerichts vom 9. August 2016 (1C_397/2015)

- **Urteil Bundesgericht:**

- Anwendung des bisherigen Rechts (Art. 13 BauR);
 - Begründung: § 121 PBG
- Stufenhierarchie der Planung ist zu beachten
- Zonenkonformität verneint gestützt auf § 13 BauR
- Überprüfung nach neuem Recht (§ 13 PBV): Baubewilligung aufgrund der Interessenabwägung (Art. 34 RPV) verweigert

Urteil des Bundesgerichts vom 9. August 2016 (1C_397/2015)

Fazit:

Bei allen Gemeinden, die eine analoge (oder ähnliche) Bestimmung im Baureglement haben, ist der Wortlaut des Zonenbeschriebs streng zu beachten.

Solange nicht das neue Recht gilt, ist die landwirtschaftliche Nutzung **nicht uneingeschränkt** *weil* kantonale Zonen gemäss PBV (also auch § 13 PBV) gelten erst ab Revision BauR.

Drei kurze Inputs für die Praxis (1)

- **Baubewilligung und Einsprache-Entscheid ist nur ein(!) Entscheid**
 - Man kann zwei separate Dokumente verfassen
 - Gefahr: Auflagen / Bedingungen, Widersprüche
 - Gefahr: Unterschiedliches Datum
 - Vgl. Kreisschreiben DBU vom 1. Oktober 1992

Drei kurze Inputs für die Praxis (2)

- **Rechtsmittel und Frist bei einem referendumspflichtigen Gestaltungsplan (§ 24 Abs. 3 PBG)**
 - Zeitgleich mit der öffentlichen Auflage läuft Referendumsfrist
 - Referendum kommt nicht zustande:
 - Entscheid über Einsprachen
 - Rechtsmittel: Rekurs DBU
 - Referendum kommt zustande:
 - Entscheid über Einsprachen
 - (Entscheid **mind. 7 Tage** vor Abstimmung verschicken)
 - Rechtsmittel: *Gegen diesen Einspracheentscheid kann innert 20 Tagen **nach der auf den ... angesetzten Gemeindeversammlung / Urnenabstimmung** bzw. gegen deren Beschluss beim DBU (...) Rekurs erhoben werden. (...)*

Drei kurze Inputs für die Praxis (3)

Meldepflicht bei der Mehrwertabgabe (§ 65 Abs. 2 PBG)

- Mehrwertabgabe entsteht im Zeitpunkt der Rechtskraft der Zuweisung zur Bauzone
- Sie wird im Zeitpunkt der
 - der Handänderung,
 - der Rechtskraft eines Erschliessungsprojektes, **oder**
 - der Rechtskraft der Baubewilligungfällig.

→ Die Gemeinden melden den Zeitpunkt der Steuerbehörde

Fragen / Bemerkungen?



Danke für Ihre Aufmerksamkeit.