

## Übungen im Planungs-, Umwelt- und Baurecht

(Dienstag, 16.15 – 18.00 h)

Die Idee dieser Übungen geht dahin, diskussionsweise einen grossen Teil des Prüfungsstoffes im Fach Planungs-, Umwelt- und Baurecht durchzugehen.

Die Veranstaltung wird nach folgendem Programm durchgeführt:

20. März	Fall 1 (Rausch)
3. April	Fälle 2 und 3 (Marti)
17. April	Fälle 4 und 5 (Rausch)
15. Mai	Fälle 6 und 7 (Marti)
29. Mai	Fall 8 (Rausch)
12. Juni	Fall 9 (Marti)

Wir bitten Sie, sich auf jede Übungsstunde vorzubereiten: Studium des Sachverhalts, zumindest grobe Analyse der Rechtsfragen sowie Bezug der einschlägigen Vorschriften.

Die Fälle 1 – 7 werden nur mündlich besprochen.

Die Fälle 8 und 9 können Sie schriftlich bearbeiten. Die Falllösungen sind mit A-Post (nicht eingeschrieben) bis 15. Mai im Doppel einzureichen:

- Fall 8 an Assistenz Prof. Dr. H. Rausch, Rämistrasse 74/37, 8001 Zürich
- Fall 9 an Prof. Dr. A. Marti, Fernsichtstrasse 5, 8200 Schaffhausen.

Massgebend für die Einhaltung der Frist ist das Datum des Poststempels.

Die formalen und inhaltlichen Anforderungen an Fallbearbeitungen sind auf S. 10 f. festgehalten.

### Fall 1 (H. Rausch)

#### Ausgangslage

Die SMAG will ihren Supermarkt in Allenwil im Zürcher Unterland ausbauen: Die Verkaufsfläche soll verdoppelt und das Angebot an Kundenparkplätzen von 350 auf 500 erhöht werden. Wie in vielen anderen Gegenden des Kantons Zürich sind auch im Zürcher Unterland mehrere lufthygienische Immissionsgrenzwerte (IGW) nicht eingehalten.

Das Vorhaben der SMAG löst eine Kontroverse aus. Zu seinen Befürwortern zählen gewerbliche Kreise und die Mehrheit der örtlichen politischen Parteien; als Gegner treten grosse Gruppen von Einwohnern von Allenwil und von angrenzenden Gemeinden sowie der VCS in Erscheinung. Nach Auffassung des letzteren ist das Projekt aus umweltrechtlichen Gründen nicht bewilligungsfähig. Unbestritten ist, dass die Erschliessung der Gewerbezone durch den öffentlichen Verkehr noch sehr unbefriedigend ist.

### **Fragestellung**

1. Ist das Vorhaben UVP-pflichtig?
2. Welchen Unterschied macht es, ob die vorangegangene Frage zu bejahen oder zu verneinen ist?
3. Was muss der VCS als erstes tun? (Die Frage ist bewusst nicht präziser formuliert.)
4. Tragweite der IGW-Überschreitung.
5. Tragweite der mangelhaften Erschliessung des Supermarkts durch den öffentlichen Verkehr.
6. Wie hat die Baubewilligungsbehörde zu entscheiden?
7. Rechtsmittelweg.

## **Fall 2 (A. Marti)**

### **Ausgangslage**

L. ist Eigentümer eines ca. 38 ha umfassenden landwirtschaftlichen Betriebs samt Restaurant in der Ortskernzone der Gemeinde A. (Kanton Thurgau). Aufgrund verschiedener Umstände sieht er sich gezwungen, eine neue landwirtschaftliche Siedlung an einem neuen Standort in der Landwirtschaftszone zu bauen. Nach längeren Abklärungen und Verhandlungen reicht L. der Gemeinde A. ein Baugesuch für die Errichtung einer landwirtschaftlichen Siedlung auf den Parzellen Nr. 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 L. diesen Entscheid 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 Beschwerde 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.

### **Fragestellung**

1. Welche Voraussetzungen müssen gegeben sein, damit 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 3 (A. Marti)

#### Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde L. (Kanton Aargau) erliess 1959 eine erste Bauordnung mit Zonenplan (BZO), welche ein Baugebiet von 172,3 ha umfasste. 1979 beschloss die Gemeindeversammlung 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 Jahre 1987 kam die Gemeinde dieser Aufforderung nach, worauf der Grosse Rat die BZO genehmigte. In der BZO von 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" zur Landwirtschaftszone vor, was dann im Jahre 1996 im Rahmen einer Revision der BZO von der Gemeindeversammlung beschlossen wurde.

Das kantonale Verwaltungsgericht hob die Zuweisung der "Fröschmatt" zur Landwirtschaftszone wegen Verletzung des Grundsatzes der Planbeständigkeit auf und forderte die Gemeinde L. auf, über die Zonierung der fraglichen Parzellen im Sinne der Erwägungen neu zu entscheiden.

#### Fragestellung

1. Kann die Gemeinde diesen Entscheid an das Bundesgericht weiterziehen? Gegebenenfalls: mit welchem Rechtsmittel und mit welcher Begründung? (Beurteilung nach dem heute geltendem Recht [obgleich der Fall sich vor Jahren abspielte].)
2. Bildete das Gebiet "Fröschmatt" nach der BZO von 1987 Baugebiet im Sinne von Art. 15 RPG?
3. Handelte es sich bei der Zuweisung des Gebiets "Fröschmatt" zur Landwirtschaftszone durch die BZO von 1996 in der Terminologie des Bundesgerichts um eine Nichteinzonung oder um eine Auszonung?
4. Wo und wie ist der Grundsatz der Planbeständigkeit im RPG geregelt? Verstösst die Zuweisung der "Fröschmatt" zur Landwirtschaftszone durch die BZO von 1996 gegen diese Regeln?

## Fall 4 (H. Rausch)

### Ausgangslage

In Rabenseft (FR) grenzt eine Wohn- und Gewerbezone mit 3 Parzellen an eine Kantonsstrasse an. Von ihren insgesamt 22 Parzellen sind 16 überbaut. Von den an der genannten Strasse liegenden Parzellen – sie gehören zu den grössten in dieser Zone – ist erst eine überbaut.

Die auf dem Gebiet der Verarbeitung meteorologischer Daten tätige Wetterl AG will auf einer der beiden andern ein Bürogebäude mit 24 Arbeitsplätzen errichten. Das Projekt hat einen rechteckigen Grundriss. Die beiden Kurzseiten des Gebäudes sind fensterlos. Auf der strassenseitigen Längsseite wird die Lärmbelastung bei geöffnetem Fenster 5dB(A) über dem massgebenden Belastungsgrenzwert, auf der anderen Längsseite 5dB(A) unter dem massgebenden Belastungsgrenzwert liegen. Fast alle Arbeitsräume haben die gleiche Tiefe wie die Kurzseiten (Grossraumbüros).

### Fragestellung

1. Welches ist hier der massgebende Belastungsgrenzwert?
2. Ist das Bauvorhaben umweltrechtlich bewilligungsfähig?
3. Für den Fall, dass die Baubewilligungsbehörde der Auffassung sein sollte, das Baugesuch sei wegen des Strassenlärms abzuweisen, hat die Wetterl AG im Begleitbrief ausgeführt: Nötigenfalls können die strassenseitigen Fenster geschlossen bleiben; eine Belüftung allein durch Öffnen der rückseitigen Fenster ist durchaus ausreichend. – Stimmen wir dem zu?
4. Kann die Bauherrin eine Lösung nach dem Prinzip der Bekämpfung von Umweltbelastungen an ihrer Quelle, also bei der Strasse, durchsetzen?

## Fall 5 (H. Rausch)

### Ausgangslage

Die Hello-Heli AG hat ein Projekt für ein Helikopterflugfeld in Antasava (GR) ausarbeiten lassen. Es umfasst eine asphaltierte Start- und Landefläche, ein Betriebsgebäude sowie eine Betankungsanlage. Das Flugfeld soll der Ausbildung von Helikopterpiloten, dem Transport von Holz aus schwer zugänglichem Bergwald und der Versorgung von SAC-Hütten mit Lebensmitteln dienen. Vorgesehen sind maximal 900 Flugbewegungen pro Jahr. Die Lärm-Immissionsprognose besagt, dass die massgeblichen Belastungsgrenzwerte im allgemeinen eingehalten werden; für die Wohnhäuser der Bauernfamilien A, B und C wird jedoch eine Lärmbelastung knapp unter dem Immissionsgrenzwert erwartet. Ausserdem wird der Fluglärm in einem nahen Jagdbanngebiet deutlich wahrnehmbar sein.

### Fragestellung

1. Wie ist das Vorhaben lärmbekämpfungsrechtlich zu beurteilen?
2. Welche Bewilligungen sind zur Verwirklichung des Projektes nötig?
3. Hat die Lärmeinwirkung auf das Jagdbanngebiet irgendwelche rechtliche Bedeutung?

## Fall 6 (A. Marti)

### Ausgangslage

Mit Beschluss vom 5. März 2007 ergänzte das Gemeindeparlament von Sch. (Kanton Zürich) die kommunale Bau- und Zonenordnung mit folgender, für die 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."

### Fragestellung

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 solche kommunale Regelung?
4. Stellt die vorgesehene Einschränkung des Autooccasionsgewerbes ein genügendes öffentliches Interesse dar?
5. Wie steht es mit der Verhältnismässigkeit der Regelung?

## Fall 7 (A. Marti)

### Ausgangslage

Die Erben X. sind Eigentümer des Grundstücks Kat.Nr. 5309 in R. (Kanton Zürich). Gemäss der Bau- und Zonenordnung liegt der südwestliche Teil des Grundstücks in der Wohnzone W2B; er ist mit einem unter Denkmalschutz gestellten Reitstall überbaut. Die übrige, weiträumige Grundstücksfläche gehört zur Erholungszone C (Sport- und Freizeitanlagen); sie ist im nordwestlichen Teil mit einer Reitbahn und inliegender Reithalle überstellt sowie im östlichen Teil mit Wald bestockt.

Vor kurzem erstellten die Erben X. ohne Durchführung eines Baubewilligungsverfahrens zwei neue Pferdestallungen mit je 80 m<sup>2</sup> Fläche, die gemäss Zonenplan im erwähnten Waldgebiet liegen. Bäume mussten jedoch nicht gefällt werden, da an den beiden Standorten zwei alte, zerfallene Stallbauten bestanden, welche nun abgebrochen wurden.

Die örtliche Baukommission fordert die Erben X. auf, die beiden neuen Ställe abzureissen oder zwecks Klärung ihrer Bewilligungsfähigkeit umgehend ein nachträgliches Baugesuch einzureichen.

### Fragestellung

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 erfüllt sein?
4. Lässt sich etwas daraus ableiten, dass am gleichen Ort zwei alte, zerfallene Stallbauten standen?

## Fall 8 (H. Rausch)

### Ausgangslage

Die zum Kanton K. gehörende Gemeinde Schnotenrift besteht (vereinfacht gesagt) aus dem gleichnamigen Dorf, Landwirtschaftsgebiet und Wald. In einer Distanz von rund 800 m vom Dorf finden sich die kieshaltigen Parzellen Nr. 90 – 99, die je annähernd gleich gross sind. Diese Grundstücke stehen seit zwei Jahren im Eigentum der GravelGroup. Deren Rechtsvorgänger, ein Landwirt, hatte im Jahre 1989 von der zuständigen Behörde die Bewilligung erhalten, auf den Parzellen Nr. 90 – 95 Kies abzubauen. Er nutzte diese Bewilligung allerdings nur bezüglich Parzelle Nr. 90, welcher er rund 50'000 m<sup>3</sup> Kies entnahm.

Die GravelGroup will nun möglichst bald auf den Parzellen Nr. 91 – 93 Kies abbauen (Etappe I); je nach Entwicklung der Nachfrage soll später – frühestens in zehn Jahren – die Kiesgewinnung auf die verbleibenden sechs Parzellen ausgedehnt werden (Etappe II).

Der Lastwagenverkehr mit der Kiesgrube führt (beim heute gegebenen Strassensystem) zwangsläufig durch das Dorf. Der Tiefbauvorstand der Gemeinde und ebenso der zuständige kantonale Kreisingenieur sind der Auffassung, dass jedenfalls solange, als nicht mehr als je 45 Hin- und Rückfahrten pro Werktag stattfinden, keine Verkehrsprobleme im Dorf auftreten.

Das Kiesabbaugebiet grenzt an Wald an. Bis vor drei Jahren standen auf Parzelle Nr. 99 noch einige Waldbäume. Sie wurden vom Landwirt, noch bevor er mit der GravelGroup in Verhandlungen trat, eigenhändig und "ohne unnötigen Behördenkontakt" gefällt.

Die GravelGroup und der Gemeinderat einigen sich darauf, dass die erstere für das Abbaugbiet einen Gestaltungsplan im Sinne von § 44 ff. des kantonalen Baugesetzes mit folgenden Hauptelementen vorzulegen hat:

- Bezeichnung des Abbaugbietes (identisch mit den genannten Parzellen).
- Abbau "Parzelle um Parzelle" (Nr. 92 erst nach Nr. 91, Nr. 93 erst nach Nr. 92 usw.). Für jede Parzelle ist eine "Freigabe durch den Gemeinderat in Form einer Baubewilligung erforderlich."
- Anforderungen an die Rekultivierung des Geländes (im Prinzip ebenfalls "Parzelle um Parzelle" und jeweils innert bestimmter Fristen).
- Limitierung der Anzahl Lastwagenfahrten auf 90 pro Werktag für Etappe I.
- Etappe II darf erst in Angriff genommen werden "wenn der Gemeinderat die Verkehrssituation neu beurteilt hat, was unter Umständen eine andere Erschliessung des Gestaltungsplangebietes nötig machen wird".

Der Gemeinderat legt den entsprechenden Gestaltungsplan öffentlich auf. Sieben Einwohner von Schnotenrift machen in förmlichen Einwendungen geltend, der Lastwagenverkehr habe unzumutbare Immissionen zur Folge. Der Gemeinderat weist diese Einwendungen ab. Daraufhin erheben die betreffenden Personen Beschwerde an den Regierungsrat. Dieser weist die Beschwerden ab und erteilt dem Gestaltungsplan die erforderliche kantonale Genehmigung.

## Fragestellung

1. Ging der Gemeinderat zu Recht davon aus, dass ein Gestaltungsplan nötig ist?
2. Welches Rechtsmittel ist gegen den Beschwerdeentscheid des Regierungsrates gegeben?
3. Kann neben jenen sieben Einwohnern sonst noch jemand dieses Rechtsmittel ergreifen?
4. Wird es für den Entscheid der Rechtsmittelbehörde einen Unterschied machen, ob das hier interessierende Land in der kantonalen Richtplanung als Kiesabbaugebiet figuriert oder nicht?
5. Rechtliche Tragweite der seinerzeitigen Fällung von Waldbäumen auf der Parzelle Nr. 99.
6. Bedarf das Vorhaben der GravelGroup auch einer gewässerschutzrechtlichen Bewilligung?

## Auszug aus dem Planungs- und Baugesetz des Kantons K.

### E. Gestaltungspläne

#### § 44 Zweck und Inhalt

<sup>1</sup> Die Gestaltungspläne bezwecken eine architektonisch und hygienisch gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung, Gestaltung und Erschliessung zusammenhängender Flächen; sie haben insbesondere vor schädlichen Einwirkungen zu schützen.

<sup>2</sup> Sie können die Zahl, die Art, die Lage, die äusseren Abmessungen, die Geschoszahl, die Durchmischung der Nutzung und weitere bauliche Einzelheiten der im Plangebiet zu erstellenden Bauten und Anlagen bestimmen. Soweit nötig, sind bei der Planaufgabe Profile aufzustellen.

<sup>3</sup> Die Gestaltungspläne können auch die Erstellung und Benützung privater Erschliessungsanlagen und anderer Anlagen von gemeinsamem Interesse regeln.

#### § 45 Sonderbauvorschriften

<sup>1</sup> Die Gestaltungspläne können mit Sonderbauvorschriften verbunden werden.

<sup>2</sup> Die Gestaltungspläne und die Sonderbauvorschriften können von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen abweichen.

#### § 46 Obligatorium

<sup>1</sup> Ein Gestaltungsplan ist in jedem Fall nötig für:

- a) Bauten mit 7 und mehr Geschossen oder mehr als 20 Metern Höhe;
- b) Bauten und bauliche Anlagen, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist, mit Ausnahme von Strassen, Skipisten und Gesamtmeliorationen sowie von technischen Anlagen, wenn deren Erstellung oder Änderung keine räumlichen Auswirkungen hat;
- c) Verteilzentren und Lagerhäuser grösseren Ausmasses mit entsprechendem Verkehrsaufkommen.

<sup>2</sup> In einem Nutzungsplan oder in Nutzungsvorschriften kann für bestimmte Gebiete oder bestimmte Nutzungen ein Gestaltungsplan vorgeschrieben werden.

<sup>3</sup> Wo für ein Bauvorhaben ein Gestaltungsplan nötig ist, bestehen gegen die Verweigerung oder Ablehnung des Planes die gleichen Beschwerdemöglichkeiten wie gegen den Erlass des Planes.

## Fall 9 (A. Marti)

### Ausgangslage

Die Baugesellschaft X. beabsichtigt, das Gelände einer ehemaligen Modellschreinerei in der Stadt Y., das zur Zeit landwirtschaftlich genutzt wird, jedoch gemäss Zonenplan in der Wohnzone mit mittlerer Ausnützung (Wm) liegt, mit Mehrfamilienhäusern zu überbauen.

Im Spätsommer 2003 reichte sie dem Stadtrat von Y. einen von ihr entworfenen Quartierplan zur Genehmigung gemäss Art. 58 der kommunalen Bauordnung (BauO) ein. Danach wird das Quartierplangebiet in vier verschiedene Teilgebiete M, E, R1 und R2 unterteilt, für welche je spezifische Bau-, Nutzungs- und Ausnützungsvorschriften gelten. Für die einzelnen Teilgebiete gilt folgende Ausnützung, wobei im Quartierplan angemerkt ist, es erfolge innerhalb des Quartierplanperimeters ein Ausnützungstransport zugunsten des Teilgebietes M:

Teilgebiet	Nettobaufläche	Ausnützungsziffer
M	8'704 m <sup>2</sup>	0,80
E	3'492 m <sup>2</sup>	0,35
R1	5'758 m <sup>2</sup>	0,50
R2	4'889 m <sup>2</sup>	0,50
Total	22'848 m <sup>2</sup>	0,59

Der Stadtrat von Y. genehmigte den Quartierplan am 11. November 2003. Der Plan wurde in der Folge während 20 Tagen öffentlich aufgelegt. Einsprachen gab es nicht. Der Stadtrat überwies den Quartierplan darauf an das kantonale Baudepartement zur Genehmigung. Dieses stellte in einer Verfügung vom 9. Juni 2004 fest, der nach der BauO zulässige Ausnützungsbonus von 0,05 sei praktisch vollständig beansprucht worden, indem die Ausnützungsziffer für das Quartierplangebiet insgesamt 0,59 betrage. Allfällige Streitfragen, beispielsweise ob allenfalls durch konkrete Bauvorhaben oder durch Parzellierungen oder Ausnützungstransporte usw. im Quartierplangebiet Widersprüche zu kommunalen oder kantonalen Bauvorschriften entstehen können, seien in den jeweiligen Baubewilligungsverfahren zu beurteilen. Aus diesem Grund wurde der Quartierplan vom kantonalen Baudepartement lediglich "im Sinne der Erwägungen" genehmigt.

Inzwischen hat die Baugesellschaft X. ein Baugesuch eingereicht, welches die Überbauung des Teilgebietes M mit drei viergeschossigen Mehrfamilienhäusern, jeweils zuzüglich eines Attikageschosses, mit 42 Wohnungen, einer Einstellhalle für 70 Personenwagen und von 17 Aussenparkplätzen vorsieht, was einer beanspruchten Ausnützung von 0,75 für das Teilgebiet M entspricht. Gegen das öffentlich ausgeschriebene Baugesuch erhoben mehrere Anwohner Einsprache; sie brachten vor, die nach der BauO zulässige Ausnützung für das fragliche Gebiet von 0,55, eventuell 0,60 (inklusive Ausnützungsbonus), werde deutlich überschritten, weshalb das Projekt rechtswidrig sei. Im Rahmen eines Quartierplanverfahrens dürfe keine Ausnützungsübertragung erfolgen, zumal die Voraussetzungen von Art. 26 Abs. 6 BauO nicht erfüllt seien und – was zutrifft – auch kein Grundbucheintrag erfolgt sei. Der Stadtrat wies diese Einsprachen ab und erteilte die Baubewilligung mit dem Hinweis, es entspreche der gängigen Praxis, dass im Rahmen eines Quartierplanverfahrens auch Ausnützungsübertragungen vorgenommen werden können.



Im Hinblick auf eine allfällige Anfechtung der erteilten Baubewilligung gelangen die erwähnten Anwohner an Sie und beauftragen Sie, in einem kurzen Gutachten folgende Fragen zu beantworten: Stellung zu nehmen:

### **Fragestellung**

1. Ist ein privater Quartierplan im Sinne von Art. 58 BauO zulässig, obwohl ein solcher im kantonalen Baugesetz nicht vorgesehen ist?
2. Ist die im Quartierplan vorgenommene Ausnutzungsregelung zulässig? Kann sich der Stadtrat mit Aussicht auf Erfolg auf eine entsprechende gängige Praxis (Zulassung einer Ausnutzungsübertragung im Rahmen des Quartierplanverfahrens) berufen?
3. Welche Wirkung hat die dem Quartierplan vom Baudepartement im Sinne von Art. 26 Abs. 1 RPG erteilte Genehmigung?
4. Kann eine allfällige Verletzung der Vorschriften über die Ausnutzung durch den Quartierplan im Baubewilligungsverfahren noch gerügt werden, wenn der Quartierplans unangefochten blieb?
5. Ist die Ausnutzungsregelung des Quartierplans allenfalls nichtig?

Hinweis für die Bearbeitung: Die Fragen 2 – 5 sind unabhängig von der Beantwortung der Frage 1 zu lösen.

### **Rechtsgrundlagen**

**A.** Dem kantonalen Baugesetz lässt sich über Quartierpläne allein folgendes entnehmen (Art. 17):

(1) Der Gemeinderat legt mit dem Quartierplan die Erschliessung oder Gestaltung eines Teilgebietes der Gemeinde fest.

(2) Quartierpläne sind mit den nötigen Erläuterungen im Amtsblatt auszuschreiben und während 20 Tagen zur Einsicht aufzulegen. Innerhalb der Auflagefrist können beim Gemeinderat schriftlich Einsprachen erhoben werden. Über die Einsprachen entscheidet der Gemeinderat. Der weitere Rechtsweg richtet sich nach dem Verwaltungsrechtspflegegesetz.

(Ein privater Quartierplan ist im Baugesetz nicht ausdrücklich vorgesehen; auch findet sich darin keine ausdrückliche Ermächtigung zur Regelung eines solchen Quartierplans in der kommunalen Bauordnung.)

**B.** Die kommunale Bauordnung (BauO) enthält folgende Vorschriften:

Art. 26 Ausnutzungsziffer

(1) Die Baudichte wird durch die Ausnutzungsziffer festgelegt.

(6) Die zulässigen Ausnutzungsziffern dürfen dann überschritten werden, wenn auf benachbarten Grundstücken mittels Ausnutzungstransports eine entsprechende Nutzungsbeschränkung durch Grundbucheintrag sichergestellt wird und kein überwiegendes öffentliches oder privates Interesse entgegensteht.

Art. 40 Zulässige Ausnutzungsziffern

(1) In den einzelnen Wohnzonen darf die Ausnutzung nicht mehr betragen als: ... 0,55 in der Wohnzone Wm ...

(3) Im Rahmen von Quartierplänen können die Ausnutzungsziffern in der ... Wohnzone Wm auf 0,60 ... erhöht werden, sofern gegenüber der Regelbauweise eine bessere städtebauliche und archi-

tektonische Lösung erzielt sowie eine zweckmässige Erschliessung und Ausstattung ausgewiesen wird und keine schutzwürdigen öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen.

#### Art. 57 Amtlicher Quartierplan

Der Stadtrat beschliesst die Aufstellung und Änderung von Quartierplänen und dazugehörigen besonderen Vorschriften.

#### Art. 58 Privater Quartierplan

Quartierpläne und dazugehörige besondere Vorschriften, die von Privaten aufgestellt werden, sind dem Stadtrat zur Genehmigung vorzulegen. Wird die Genehmigung erteilt, sind sie nach den gleichen Verfahrensvorschriften zu behandeln wie amtliche Quartierpläne.

#### Art. 64 Bewilligungspflicht

(1) Der Bewilligung bedürfen sämtliche baulichen oder anderen Vorkehren.

(2) Darunter fallen insbesondere: ... d) Parzellierungen und Ausnutzungsübertragungen innerhalb der Bauzone ...

\*\*\*

### **Anforderungen an schriftliche Fallbearbeitungen**

1. Auf dem Deckblatt sind nebst den Kenndaten "Übungen im Planungs-, Umwelt- und Baurecht bei ... – Fall Nr. ... – Sommersemester 2007" anzugeben: Name, Vorname, Adresse und Semesterzahl des Verfassers bzw. der Verfasserin.  
Wer nicht deutscher Muttersprache ist, soll dies auf dem Deckblatt vermerken (vgl. Ziff. 4).
2. Die nachfolgend wiedergegebenen weiteren äusserlichen Anforderungen sind zwingend; sie nicht erfüllende Arbeiten werden nicht korrigiert. Diese Sanktion macht Sinn: Wer als Jurist oder als Juristin tätig werden will, muss nicht nur des materiellen Rechts kundig, sondern auch fähig sein, formale Regeln ernst zu nehmen.
  - a) Inhaltsverzeichnis, Literaturverzeichnis und Abkürzungsverzeichnis (Seitennummerierung soweit mit römischen und im Übrigen mit arabischen Ziffern).
  - b) Umfang (Deckblatt und Verzeichnisse nicht mitgerechnet): mindestens 10 und höchstens 12 einseitig beschriebene A4-Seiten.
  - c) Schriftgrösse des laufenden Textes: 12 Punkte. Für die Fussnoten ist eine etwas kleinere, aber noch immer gut lesbare Schrift angebracht, und selbstverständlich sollen andererseits die Überschriften grösser gesetzt werden.
  - d) Zeilenabstand: 1,1 oder 1,2.
  - e) Linker Rand: 2,5 cm. Rechter Rand (für Korrekturen): 5 cm.
  - f) Unterschrift des Verfassers bzw. der Verfasserin.
3. Die Fallbearbeitung muss ein *selbständig* verfasster Text sein; unselbständig verfasste Arbeiten bleiben unbewertet.

Die Promotionsordnung lässt Gruppenarbeiten nicht zu.

4. Für die Beurteilung einer Arbeit als genügend oder ungenügend kommt es nicht nur auf ihren Inhalt an, sondern auch auf ihr sprachliches Niveau sowie darauf, ob die handwerklichen Regeln (vgl. Ziff. 6) eingehalten sind.

Verpönt sind insbesondere:

- a) Leserfeindlich hohe Gliederungsdichte ("3.1.4.1.5").
  - b) Wiedergabe des Inhalts einer Rechtsnorm gestützt auf eine Sekundärquelle (Literatur) statt auf die Primärquelle (Gesetz).
  - c) Übernahme von Satzfolgen oder gar von ganzen Abschnitten aus Judikatur und Literatur ("Patchwork"-Technik).
  - d) Nicht als solches kenntlich gemachtes Zitat.
  - e) Nicht kenntlich gemachte Satzumstellung bzw. nicht durch "... " markierte Auslassung.
  - f) Verweisung auf Fundstellen, die (anders als "BGE") keinen Aufschluss über die Quelle geben. Beispiel: "VPB 2006 Nr. 7." (In diesem Periodikum werden Entscheide verschiedener Behörden sowie auch Gutachten des Bundesamtes für Justiz veröffentlicht.)
  - g) Uneinheitliche Angaben zu Erlassen (mit / ohne Datum, mit / ohne Ordnungszahl) und andere uneinheitliche Schreibweisen (z.B. Monatsbezeichnungen in Worten / mit Zahlen).
  - h) "Fenster-Fussnoten", id est Fussnoten, die ein Stichwort des Kontextes zum Anlass nehmen, etwas ins Blickfeld zu rücken, das nicht zum Thema gehört.
  - i) Verwendung eigener (nicht-offizieller) Abkürzungen.
5. Schreiben Sie den Sachverhalt nicht ab; heften Sie jedoch eine Kopie desselben Ihrer Arbeit an. (Für unsere Korrekturarbeit wäre das nicht nötig. Wahrscheinlich werden Sie aber Ihre Fallbearbeitung dereinst, wenn Sie sich um eine Stelle bewerben, auch Dritten zeigen, und diese können Ihre Leistung besser würdigen, wenn ihnen auch der Fall selbst vorliegt.)
6. Als allgemeines Hilfsmittel sei empfohlen: P. FORSTMOSER / R. OGOREK, Juristisches Arbeiten – Eine Anleitung für Studierende, 3. Auflage, Zürich 2003.