

Ausnahmebewilligungen

Fricktaler Gemeindefseminar – «Planen und Bauen»
13. Januar 2010

Ausserhalb Bauzonen Art. 24 RPG

Ausnahmebewilligung ausserhalb Bauzonen

Die Zulässigkeit zonenwidriger Bauten und Anlagen beurteilt sich nach **Bundesrecht** (Art. 24 ff. RPG).

Art. 24 RPG:

1. Zweck der Baute oder Anlage erfordert einen Standort ausserhalb der Bauzonen
→ **Standortgebundenheit**

(1) **positive Standortgebundenheit:** Die Baute ist aus technischen oder betriebswirtschaftlichen Gründen oder wegen der Bodenbeschaffenheit auf einen bestimmten Standort ausserhalb der Bauzone angewiesen

z.B. Vogelbeobachtungsturm, Kiesgrube, Sendeantenne

(2) **negative Standortgebundenheit:** Ein Werk kann wegen seiner Immissionen **in der nähern Region** nicht innerhalb des Baugebietes realisieren lässt. Die entsprechende Nutzung könnte im Baugebiet nicht oder nur unter übermässig erschwerten Bedingungen verwirklicht werden.

z.B. Bsp: (immissionsträchtiges) Tierheim, Hundezuchtbetrieb, (Behausung für 60 Huskies); Schweinemaststall

relative Standortgebundenheit genügt: Es genügt, wenn besonders wichtige und objektive Gründe vorliegen, die den vorgesehenen Standort gegenüber anderen Standorten innerhalb der Bauzone als viel vorteilhafter erscheinen lassen

2. „...**keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.**“
Sämtliche (auch private) Interessen abwägen; Alternativstandorte?

Ausserhalb Bauzonen

RPG 24 ff.

Die Beurteilung erfolgt nach **objektiven Massstäben**. Es kann weder auf die subjektiven Vorstellungen und Wünsche des Einzelnen noch auf die persönliche Zweckmässigkeit und Bequemlichkeit ankommen.

Es ist ein **strenger Massstab** anzulegen

Vorbehalt: Planerischer Stufenbau

Keine Ausnahmegewilligung für grössere Vorhaben:

*„Für Bauten und Anlagen, die ihrer Natur nach nur in einem **Planungsverfahren** angemessen erfasst werden können, dürfen keine Ausnahmegewilligungen erteilt werden.“ (BGE 124 II 254 f.)*

vorgängige Anpassung des Zonenplans :
v.a. UVP-pflichtige Anlage als „gewichtiges Indiz“ (z.B. Deponieanlage im Wald)

Zuständigkeit

Bei allen Bauvorhaben ausserhalb Bauzonen entscheidet **der Kanton** (Art. 25 RPG; kantonale Zustimmung gemäss § 63 BauG).

Eine vom Gemeinderat erteilte Ausnahmegewilligung ist **nichtig**, wenn die nach Art. 25 Abs. 2 RPG erforderliche Zustimmung einer kantonalen Behörde fehlt (BGE 111 Ib 220 f.)

Innerhalb Bauzonen § 67 BauG

Innerhalb Bauzonen

§ 67 BauG

Die Ausnahmebewilligung erteilt **der Gemeinderat**

Er muss die **Zustimmung des Kantons** einholen, wenn **kantonale Belange** betroffen sind:

- Unterschreitung des Kantonsstrassen-, Gewässer-, Waldabstands
- Abweichungen von kantonalen Nutzungsplänen
(Rheinuferschutzdekret, Reussuferschutzdekret, Wasserschlossdekret, Dekret über den Schutz des Klingnauer Stausees und seiner Umgebung)

Innerhalb Bauzonen

Voraussetzungen für eine Ausnahme

1. a) **ausserordentliche Verhältnisse**

z.B. besondere topographische Verhältnisse
(Gefälle, Grundstücksform)

b) oder **Härtefall**

z.B. Nutzung anderswo nicht möglich

2. mit öffentlichem Wohl und **Sinn** und Zweck der Rechtssätze vereinbar

3. Abwägung der beteiligten **privaten Interessen**

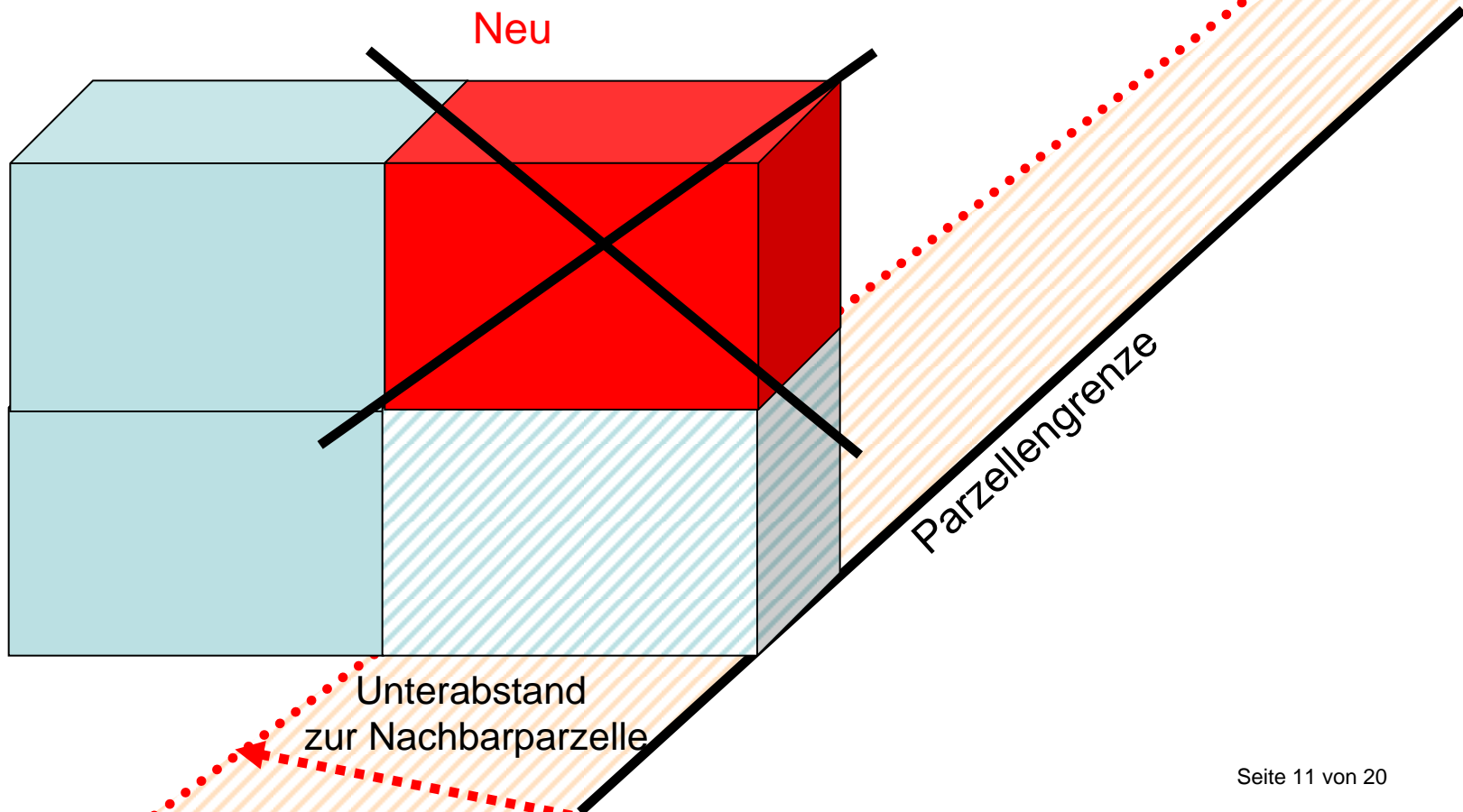
Praxis: Das Verwaltungsgericht hat in seiner bisherigen Praxis stets **strenge Anforderungen** an das Vorliegen einer Ausnahmesituation gestellt; eine solche darf nicht leichthin angenommen werden, auch nicht in Bezug auf den gesetzlichen Strassenabstand.

Innerhalb Bauzonen

BauG 67

Fallbeispiel

Härte / ausserordentliche Verhältnisse ☺
Sinn und Zweck der Rechtsordnung ☺
Interessenabwägung Nachbar ☹



Innerhalb Bauzonen

BauG 67

Empfehlung:

- Gleichbehandlung (unabhängig von Einwendungen [Einsprachen])
- klare Praxis
- Ausnahmen ausdrücklich als Ausnahmen bezeichnen
(„... wird im Sinn einer Ausnahme gemäss § 67 BauG bewilligt.“)
Ausnahmepraxis (der letzten 10 Jahre) muss im Streitfall dokumentiert werden

Gleichbehandlung im Unrecht:

- Die Behörde verfolgt eine eigentliche Praxis, die vom Gesetz abweicht (dies nicht nur in einigen wenigen Fällen)
- die Behörde lehnt ab, diese gesetzeswidrige Praxis aufzugeben

- gewichtige öffentliche Interessen oder berechtigte Interessen Privater können dem entgegenstehen
(Interessenabwägung im Einzelfall)

Revidiertes BauG und revidierte ABauV

Revidiertes Baugesetz



Neu:

Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen

vom 19. Jan. 1993

Strassenabstände

§ 111 BauG

1 Die vom Strassenmark gemessenen Abstände betragen
a) für Bauten und Anlagen gegenüber ... Gemeindestrassen 4 m;
die Gemeinden können für **Stützmauern, Böschungen und Parkfelder** gegenüber Gemeindestrassen andere Abstände festlegen.

neu

Abweichende Abstände müssen in der BNO festgelegt werden.

§ 67a BauG

Erleichterte Ausnahmen im Unterabstand von Strassen

- **Bagatellbaute** (Reklameschilder, Schaukästen, Klein- und Anbauten)
- Es besteht **kein aktuelles öffentliches Interesse**, dass der Strassenabstand eingehalten wird
- In der Baubewilligung wird die spätere Beseitigung der Baute / Anlage zur Auflage gemacht (sog. **Beseitigungsrevers**):

auf Kosten des Eigentümers und ohne Entschädigung

§ 30 ABauV

2 Keiner Baubewilligung bedürfen ... in den Bauzonen:

d) das Aufstellen einzelner Mobilheime, **Wohnwagen** und Boote ausserhalb der Pflichtparkplätze **bis zu einer Dauer von 2 Monaten**;

Vgl. § 6 BauG:

1 **Bauten und Anlagen** im Sinne dieses Gesetzes **sind**:

d) Wohnwagen, die länger als 2 Monate auf dem gleichen Grundstück abgestellt werden;

Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen

Wohnwagen bis 2 Monate aufgestellt, gelten nicht als Bauten.
Sie sind grundsätzlich in allen Bauzonen zulässig.

→ Spontanhalte für Fahrende erleichtern (vgl. § 48 der Kantonsverfassung)



Bundesarchiv, Bild 146-1987-107-52
Foto: o.Äng. | o.Dat.

§ 8a ABauV

1 Bei bestehenden Bauten und Anlagen sind durch **Wärmedamm-Massnahmen** bedingte **Abweichungen** von Vorschriften, welche die Abstände, Nutzungsziffern oder Gebäudeabmessungen betreffen, **zulässig**.

Gebäude an der Grenze:

Die Vorschrift berechtigt, mit der Isolation **näher** an die Nachbarparzelle zu rücken, jedoch **nicht über** die Parzellengrenze hinweg zu bauen (das Eigentumsrecht der Nachbarin und des Nachbarn bleibt gewahrt).

Danke für Ihre Aufmerksamkeit!