

Schriftliche Prüfung Herbstsemester 2014 (120 Minuten)

Vorbemerkungen:

Bitte beachten Sie Folgendes:

- Soweit kantonales Recht zur Anwendung kommt, ist der Fall nach Bernischem Recht zu behandeln.
- Bitte schreiben Sie leserlich; Unleserliches gilt als nicht geschrieben.
- Beantworten Sie die gestellten Fragen so ausführlich wie nötig, aber so kurz wie möglich.
- Die anwendbaren Rechtsnormen sind wo immer möglich anzugeben; eine vollständige und korrekte Normangabe bildet Voraussetzung für das Punktemaximum.
- Bitte halten Sie sich an die Fragennummerierung und stellen Sie klar, zu welcher Frage sie welche Ausführungen machen.
- Die persönlichen Gesetze gemäss vorgängig publizierter Liste dürfen und sollen verwendet werden.

Sachverhalt:

Die Relax AG ist Eigentümerin des ca. 2 km vom Siedlungsgebiet entfernten, direkt am See gelegenen parkähnlichen Grundstücks Nr. 22, wo sie eine Klinik für Burn Out-Patienten betreibt. Das Grundstück liegt gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde X. in der Landwirtschaftszone.

Die Klinik der Relax AG besteht seit 1955 und wurde nach damals geltendem Recht bewilligt. Das Klinikgebäude wurde seither mehrfach modernisiert, aber kaum erweitert.

Das Grundstück Nr. 22 verfügt über einen direkten Anschluss an die Kantonsstrasse, von wo ein Strässchen durch ein Wäldchen zum Klinikgebäude führt. Die nächste Busstation befindet sich ca. 2 km entfernt im Ortszentrum.

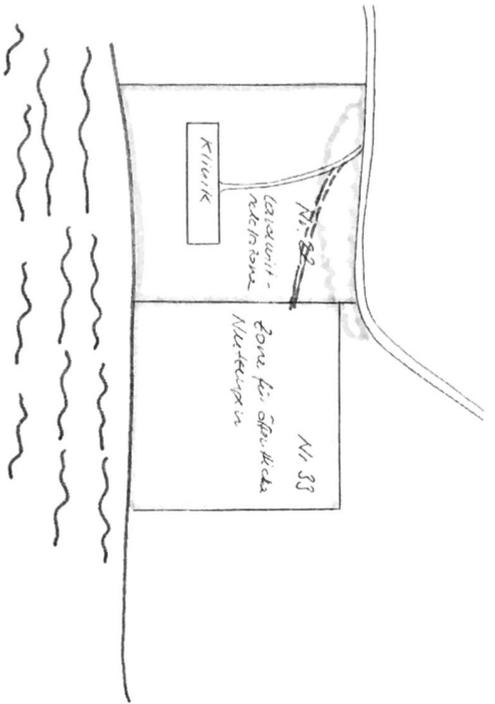
An das Grundstück Nr. 22 grenzt seitlich das Grundstück Nr. 33 an, welches im Eigentum der Gemeinde X. steht. Die Gemeinde plante bisher auf diesem Grundstück die Erstellung einer Seniorenresidenz, weshalb sie es im Rahmen der Ortsplanungsrevision von 2012 einer Zone für öffentliche Nutzungen mit der Zweckbestimmung "Altersheim" zuwies.

Im Sommer 2014 ist das amerikanische Unternehmen Twoogle an die Gemeinde herangetreten. Sie hat ein Auge auf das Grundstück Nr. 33 geworfen und möchte dort ihren Europasitz erstellen. Geplant ist die Erstellung eines Gebäudekomplexes mit rund 2'000 Arbeitsplätzen, einer Kinderkrippe, Fitnessanlagen, mehreren öffentlich zugänglichen Restaurants und 400 Parkplätzen.

Das Grundstück Nr. 33 ist nicht direkt an die Kantonsstrasse angeschlossen. Eine Zufahrt müsste aus topografischen Gründen über das Grundstück Nr. 22 der Relax AG u.a. durch das dort bestehende Wäldchen realisiert werden (im Plan rot gestrichelt eingetragen).

Der Gemeinderat ist vom Projekt von Twoogle begeistert und will die nötigen Schritte für die Realisierung in die Wege leiten. Die Relax AG fürchtet um die bisherige Ruhe und beabsichtigt, das Vorhaben mit allen (legalen) Mitteln zu bekämpfen.

Skizze:



Aufgabe:

Beantworten Sie die folgenden Fragen, soweit möglich unter Angabe der einschlägigen Rechtsnormen (in Klammern die jeweils erreichbare Punktezahl):

1. Betreibt die Relax AG ihre Klinik auf der Parzelle Nr. 22 unter raumplanungsrechtlichen Aspekten rechtmässig? (2)
2. Könnte die Relax AG ihre Klinik erweitern? Welche Rechtsgrundlagen kämen auf ein Erweiterungsvorhaben zur Anwendung? (2)
3. Falls die Klinik abbrechen sollte: Könnte die Relax AG sie an diesem Standort heute wiederum aufbauen? (2)
4. Muss die Gemeinde, wenn sie das Vorhaben der Twoogle ermöglichen will, planungsrechtlich tätig werden? Wenn ja: Welche Vorgehensweisen fallen in Betracht? Welche Vorgehensweise ist aus Sicht der Gemeinde die optimale? (4)
5. Ist die Relax AG gegen das Planungsvorhaben zur Einsprache befugt? (2)
6. Welche Einwände würden Sie als Vertreterin bzw. Vertreter der Relax AG gegen das Planungsvorhaben erheben? (6)
7. Wer entscheidet über die Einsprache? Mit welcher Kognition? (2)
8. Bei welchen weiteren Instanzen kann die Relax AG einen für sie negativen Entscheid anfechten? (2)

Raster:

0-1	2-3	4-5	6-7	8-9	10-11	12-13	14-15	16-17	18-19	20-24
1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5	5,5	6

Notenspiegel:

6	3
5,5	20
5	32
4,5	33
4	8
3,5	4
3	2
∅	4,79

1.	Die Klinik wurde seinerzeit rechtmässig bewilligt. Heute ist sie ausserhalb der Bauzone zonenwidrig, aber gemäss Art. 24c Abs. 1 RPG i.V.m. Art. 41 RPPV bestandesgeschützt und damit rechtmässig.	2
2.	Die Relax AG konnte ihre Klinik gemäss Art. 24c Abs. 2 RPPG i.V.m. Art. 42 RPPV massiv erweitern, sofern die Identität gewahrt bleibt. Die maximale Erweiterung ergibt sich aus Art. 43 Abs. 3 RPPV. Vorhaben bleiben wichtige Anliegen der Raumplanung (Art. 24c Abs. 5 RPPG).	2
3.	Der Wiederaufbau ist nach Art. 24c Abs. 2 RPPG i.V.m. Art. 42 Abs. 4 RPPV grundsätzlich möglich, wobei die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten ist (Art. 24c Abs. 5 RPPG).	2
4.	Das Vorhaben steht mit der geltenden Zonenordnung (ZöN) in Widerspruch. Das Areal müsste umgezont werden, entweder in eine geeignete Bauzone, welche das Vorhaben zulässt (Arbeitszone), oder durch Erlass einer Überbauungsordnung auf Ebene Grundordnung. Die ÜO ist aus Sicht der Gemeinde die bessere Variante, weil sie nach Art. 128 BauG das Enteignungsrecht für die Erschliessungsstrasse beinhaltet.	4
5.	Die Relax AG ist gemäss Art. 89 Abs. 1 BGG i.V.m. Art. 60 Abs. 2 und Art. 35 Abs. 2 BauG zur Einsprache befugt. Sie kann damit alle Rügen vorbringen, deren Gutheissung ihr einen praktischen Nutzen verschaffen würde.	2
6.	Es sind u.a. folgende Rügen denkbar: <ul style="list-style-type: none"> - Richtplanpflicht nach Art. 8 Abs. 2 RPPG - Planbeständigkeit (Art. 15 RPPG; die ZöN stammt von 2012) - Befürchtung übermässiger Immissionen - Die Ausschleifung der Bauzone weiltab des Siedlungskerns verstösst insbes. gegen die Planungsgrundsätze von Art. 3 Abs. 2 (Landschaftsschutz) und Abs. 3 (Konzentrationsgebot) (Art. 3 Abs. 3 Bst. a und 3a bis RPPG) sowie gegen die Vorgabe angemessener OV-Erschliessung (Art. 3 Abs. 3 Bst. a RPPG) - Die planungsrechtliche Interessenabwägung nach Art. 3 RPPV führt zur Unzulässigkeit - Das Vorhaben ist nicht hinreichend erschlossen; Erschliessung müsste ausgebaut werden durch den Wald, Rodungsverbot; überwiegende Waldinteressen - Durch Erschliessung wird privates Grundstück der Einsprecherin in Anspruch genommen; Enteignung nach Art. 128 BauG zwar möglich, aber unverhältnismässig. 	6
7.	AGR (und nicht Gemeindeversammlung) mit voller Kognition (Art. 61 Abs. 1 BauG)	2
8.	Beschwerde an die JGK (Art. 61a Abs. 1 BauG), ans Verwaltungsgericht (Art. 74 ff. VPPG) und ans Bundesgericht (Art. 82 ff. BGG)	2
	Bonus	2
	Total	24