

**Schriftliche Prüfung Herbstsemester 2015 (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 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**

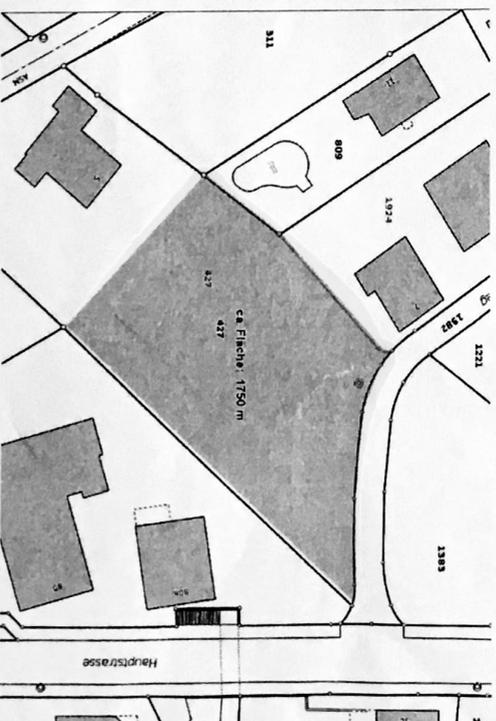
X. ist Eigentümer der unüberbauten Parzelle Nr. 427 in der Gemeinde Z. Das Grundstück wie auch die umliegenden Grundstücke liegen gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Z. in der Wohnzone W3. Diese Zone ist im Baureglement der Gemeinde Z. wie folgt umschrieben:

**Art. 39 Wohnzonen**

- <sup>1</sup> Die Wohnzonen sind der Wohnnutzung vorbehalten.
- <sup>2</sup> Zugelassen sind kleine gewerbliche und landwirtschaftliche Nutzungen, soweit mit den Anforderungen des Lärmschutzes vereinbar
- <sup>3</sup> Ladengeschäfte sind zugelassen, soweit sie der Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs dienen und keinen erheblichen Verkehr verursachen. Insbesondere werden keine Ladengeschäfte mit mehr als 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zugelassen.

Der Gemeinderat beabsichtigt seit längerer Zeit, im Ortszentrum ein neues Feuerwehrgebäude zu erstellen. In die Standortevaluation hat er auch die Parzelle Nr. 427 einbezogen.

X. reicht am 8. Januar 2016 ein Baugesuch für die Erstellung von drei Mehrfamilienhäusern auf der Parzelle Nr. 427 ein. Die Gemeinde möchte sich die Option, das Feuerwehrgebäude auf der Parzelle Nr. 427 zu realisieren, offenhalten.



Fragen:

1. Welche planungsrechtlichen Möglichkeiten stehen der Gemeinde Z. offen, um zu verhindern, dass das Bauvorhaben von X. die Standortevaluation für das neue Feuerwehrgebäude präjudiziert? Wer ist zuständig und welche zeitlichen Rahmenbedingungen muss die Gemeinde dabei beachten?
2. Welches sind die unmittelbaren (kurzfristigen) und mittelbaren (längerfristigen) Rechtsfolgen der Massnahme gemäss Ziffer 1?
3. Was unternimmt die Gemeinde, wenn X., obwohl noch keine Baubewilligung vorliegt, mit den Aushub- und Bauarbeiten für das nachgesuchte Bauvorhaben beginnt?
4. Falls die Gemeinde im Rahmen der Standortevaluation zum Schluss kommt, dass das Feuerwehrgebäude auf der Parzelle Nr. 427 realisiert werden soll: Welche planungsrechtlichen Schritte hat die Gemeinde im Hinblick auf die Realisierung ihres Vorhabens zu unternehmen?
5. Falls die Gemeinde einen andern Standort für das Feuerwehrgebäude auswählt: Welche planungs- und baurechtlichen Schritte unternimmt sie bezüglich der Parzelle Nr. 427?
6. Wer beschliesst über die Planung gemäss Ziff. 4?
7. Wie kann sich X. gegen die Planungsabsichten der Gemeinde gemäss Ziff. 4 zur Wehr setzen? Wie sieht der Rechtsmittelweg aus?
8. Falls sich die Gemeinde im Planungsverfahren durchsetzt:
  - a. Wie kann sie sich das Eigentum am benötigten Land verschaffen?
  - b. Welche verfahrensrechtlichen Schritte hat sie hierfür zu tätigen?
  - c. Nach welchen Grundsätzen bemisst sich eine Entschädigung?
  - d. Wie kann sich X. gegen eine seiner Meinung nach zu tiefe Entschädigung zur Wehr setzen?

3	3	Die Gemeinde kann eine Planungszone nach Art. 27 RFG bzw. Art. 62 ff. BauG erlassen. Die Zone ist in <u>3 Monaten nach Einreichung</u> des Baugesuchs, also bis zum 8. April 2016, zu erlassen (Art. 62 Abs. 2 BauG). <u>Zuständig</u> ist der Gemeinderat (Art. 62 Abs. 3 BauG)
2	3	Unmittelbar bewirkt die Planungszone, dass das Baubewilligungsverfahren für das Vorhaben von X. eingestellt wird, da es die Realisierung des Feuerwehrgebäudes negativ präjudizieren würde (Art. 62a Abs. 3 BauG). Mittelbar bewirkt die Planungszone, dass die Gemeinde vorerst 2 Jahre Zeit hat, die Evaluation zu Ende zu führen und eine Ortsplanungsrevision anzulegen; die Frist könnte <u>nötingenfalls</u> um 1 Jahr verlängert werden (Art. 62 Abs. 3 und 4 BauG).
3	2	Die Baupolizeibehörde der Gemeinde erlässt eine Baueinstellungsverfügung nach Art. 46 Abs. 1 BauG. Sodann ordnet sie die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes an (Art. 46 Abs. 2 BauG).
4	2	Das Feuerwehrgebäude ist in der Zone W3 nicht zonenkonform. Die Parzelle Nr. 427 muss umgezont werden. Da das Feuerwehrgebäude einen öffentlichen Zweck erfüllt, ist eine Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) nach Art. 77 BauG vorzusehen. <u>akt (no)</u>
5	2	Falls die Gemeinde einen Alternativstandort bevorzugt, wird der Gemeinderat die Planungszone wieder aufheben und das eingestellte Baubewilligungsverfahren anhand des bisherigen Rechts an die Hand nehmen (Art. 62a Abs. 3 BauG e contrario). <u>akt</u>
6	2	Es handelt sich um eine Änderung der baurechtlichen Grundordnung. Zuständig ist die Gemeindeversammlung der Gemeinde (Art. 66 Abs. 2 BauG). <u>↳ Gemeindeversammlung</u>
7	4	Die Zonenplanänderung ist während 30 Tagen öffentlich anzulegen. X. kann sich mittels Einsprache wehren. Als direkt betroffener Grundeigentümer ist er unmittelbar in eigenen schutzenswerten Interessen betroffen und einsprachebefugt (Art. 60 Abs. 1 und 2 i.V.m. Art. 35 Abs. 2 Bst. a BauG). Falls die Planung von der Gemeindeversammlung so beschlossen wird, hat das AGR im Genehmigungsverfahren über die Einsprache zu befinden. <u>↳ Ende Antwort 6</u> Falls die Einsprache abgewiesen wird, kann X. Beschwerde führen, zunächst bei der JGK, dann beim Verwaltungsgericht und letztinstanzlich beim Bundesgericht. <u>In Angelegenheiten</u>
8	4	Mit der rechtskräftigen Genehmigung der Umzonung in die ZöN verfügt die Gemeinde nach Art. 128 Abs. 1 Bst. a BauG über einen <u>Enteignungstitel</u> . Sofern <u>treihändige Verhandlungen</u> nicht zu einer Einigung führen, kann sie damit gestützt auf Art. 50 kEntG bei der kantonalen Enteignungsschätzungskommission das Enteignungsverfahren/Schätzungsverfahren einleiten. Sofern zeitlich erforderlich, kann sie die vorzeitige <u>Besitzeseinweisung</u> verlangen (Art. 22 kEntG). Im Enteignungsverfahren hat X. Anspruch auf <u>volle</u> Entschädigung (Art. 26 Abs. 1 BV; Art. 10 ff. kEntG). Die Entschädigung wird in erster Linie anhand der sog. <u>statistischen Methode</u> , d.h. anhand von Vergleichspreisen bemessen; sekundär kommen weitere Schätzungsmethoden zur Anwendung, insbes. die <u>Rückwärtsrechnung</u> . X. kann die Festlegung der Entschädigung mittels Appellation beim Verwaltungsgericht und mittels Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht anfechten.
	2	Bonus für besonders kreative Überlegungen und Lösungen
		Total

Mitt 17.00