

Modellflugplätze und das Baurecht

Grundlagen, Problemstellungen und
Lösungsansätze aus der Praxis

Inputreferat und Fragerunde

Dr. David Hofstetter, Rechtsanwalt,
Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht

Zur Baubewilligungspflicht

- Sämtliche Bauten und Anlagen dürfen nur gestützt auf eine Baubewilligung realisiert werden.
- Die Baubewilligungspflicht gilt auch für organisierte Nutzungen, die ohne die Erstellung von Bauten auskommen, sofern sie raumwirksame Bedeutung haben.
- Der Bau und der Betrieb von Modellflugplätzen unterstehen nach geltender Rechtslage der Baubewilligungspflicht.
- Das Baubewilligungsverfahren dient der Prüfung, ob das geplante Vorhaben die Vorschriften des Planungs-, Bau- und Umweltrechts einhält.
- Dritte (Nachbarn) können sich am Baubewilligungsverfahren beteiligen und Anträge stellen, z.B. dass die Baubewilligung verweigert wird oder aber nur unter einschränkenden Auflagen erteilt werden darf.
- Verfahrensbeteiligte Dritte können die erteilte Baubewilligung anfechten und damit das Projekt verhindern.

Angesehene Baubewilligungen, Adaptierungen etc.		
Jahr	Name des Bauherrn	Objekt-Beschreibung
1931	J. Fiedl	Adaptierung IV, Hauptverkehrsraum II (teilhaft)
1936	J. Schuchterger	Adaptierung I, Hauptraum I (teilhaft)
1938	Jos. Kersch	Adaptierung III, Grundraum III (teilhaft)
1940	Jos. Kersch	Adaptierung VI, Hofanlage 7 (teilhaft)
1947	J. Hölzlmeier	Hausbau, III, Schwaimgasse 1 (teilhaft)
1947	XVI, Oetring, Schwaingasse 2	Adaptierung V, Hofanlage 3 (teilhaft)
1947	Karl Hölzlmeier	Adaptierung V, Hofanlage 3 (teilhaft)
1947	A. Schwaner	Adaptierung V, Hofanlage 3 (teilhaft)
1949	M. Brunner	Adaptierung VI, Hofanlage 4 (teilhaft)
1951	Thomas Mann	Adaptierung IX, Wohnraum III (teilhaft)
1954	H. Olmer	Adaptierung V, Hauptraum III (teilhaft)
1958	Ferd. Erm	Hausbau, V, Einheitsplatz 11 (teilhaft)
1958	V. Schneidermann	Hausbau, V, Einheitsplatz 11 (teilhaft)

der Firma Siemens
 oder Baubewilligung
 sind in Wien über die
 zwischen den beiden?
 Was nach einer Baubewilligung
 I. Einwirkung der
 durch die Stadt, die
 E. Veranlassung der
 an sich selbst, und
 der nächsten Umgebung
 beizubehalten, so
 verfahren werden. In
 in letzter Beziehung
 keine keine irgend
 beizubehalten an
 Stadtbau in der Stadt
 auch die Stadtbau
 Einwirkungen sind
 Berlin ist sich sehr
 eigenwillige Fläche
 Vergleichen in so
 aber jetzt in Berlin an
 geben der Stadt, in
 einem Stadtbau. Der g

Zum Standort ausserhalb der Bauzone

- Die Charakteristika des Betriebs eines Modellflugplatzes (u.a. Emissionen, benötigter Freiraum etc.) bringen es mit sich, dass Standorte in der Bauzone in aller Regel ausscheiden.
- Modellflugplätze befinden sich daher in der Regel ausserhalb des Baugebiets in der Landwirtschaftszone.
- In der Landwirtschaftszone sind Modellflugplätze sog. zonenwidrig, weil es sich nicht um landwirtschaftliche Bauten/Nutzungen handelt.
- Es ist somit eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG erforderlich.
- Die Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG erfordert (i) die Standortgebundenheit der Anlage inkl. einer Standortevaluation sowie (ii) die Vornahme einer umfassenden Interessenabwägung.
- Bewilligungen für Bauten und Nutzungen ausserhalb der Bauzone werden nicht von der Gemeinde erteilt, sondern von der kantonalen Behörde, d.h. die Gemeinde kann nur wenig Einfluss auf die Erteilung der Bewilligung nehmen.



Zur Standortgebundenheit und zur Interessenabwägung

- Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts Aargau und anderer Verwaltungsgerichte ist ein Modellflugplatz grundsätzlich sog. negativ standortgebunden, d.h. er ist auf einen Standort ausserhalb der Bauzone angewiesen (erste Voraussetzung für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung).
- Das bedeutet aber nicht, dass der Modellflugplatz gerade auf den geplanten Standort angewiesen ist, vielmehr verlangt die Rechtsprechung eine Standortevaluation, die von folgender Frage geprägt ist: Bieten sich für das Vorhaben besser geeignete Alternativen ausserhalb der Bauzonen an als der geplante Standort?
- Die Standortevaluation ist Teil der Baugesuchsunterlagen (schriftl. Bericht).
- Im Rahmen der Standortevaluation wird von der Rechtsprechung gefordert, dass zu prüfen ist, ob es den Vereinsmitgliedern zumutbar ist, sich einer anderen Modellfluggruppe anzuschliessen (m.E. sehr weitgehende Forderung, da faktisch Auflösung der Lokalgruppe).



Zur Standortgebundenheit und zur Interessenabwägung

- Unklar ist, wie weit der räumliche Radius gezogen werden muss bei der Suche nach möglichen Alternativstandorten.
- Im Zweifelsfall besser einen Standort mehr prüfen. Der Radius sollte ca. zwanzig Autominuten vom geplanten Standort betragen.
- Oftmals findet man bei möglichen Alternativstandorten ein Haar in der Suppe (bspw. Schutzzone, Wildtierkorridor, Flughafennähe etc.). Aufzeigen und belegen im Evaluationsbericht.
- Alternativstandorte müssen räumlich im Evaluationsbericht konkretisiert sein. Die Behauptung, man habe zehn Standorte geprüft, ohne darzulegen, welche das sind, ist unzureichend!
- Das Ergebnis des Evaluationsberichts muss sein, dass der geplante Standort in Bezug auf mögliche Konflikte mit anderen Interessen (Schutzinteressen, Nutzungsinteressen) besser abschneidet als die geprüften Alternativstandorte.



Zur Standortgebundenheit und zur Interessenabwägung

- Die Interessenabwägung stellt eine Blackbox dar: Was hineingetan wird, kann auch wieder als Ergebnis herausgenommen werden.
- Nach der Rechtsprechung sind im Rahmen der Interessenabwägung alle jene Anliegen der Raumplanung zu berücksichtigen, die für den konkreten Fall eine Aussage enthalten. Mithin ist zu prüfen, ob dem Projekt Interessen des Natur- und Heimatschutzes und des Umweltschutzes entgegenstehen.
- Diesbezüglich ist auf die Empfehlungen zur Standortevaluation von neuen Modellflugplätzen in Bezug auf Natur- und Landschaftsschutz, Natur- und Vogelschutz, Säugetierschutz und Jagd hinzuweisen.
- In Bezug auf Naturschutzaspekte ist die Einholung eines Gutachtens durch ein spezialisiertes Büro (z.B. Hintermann und Weber) ernsthaft zu prüfen. Vorteil: Qualifizierte Abklärung, die einem Gütesiegel gleichkommt, schwierig zu widerlegen durch Nachbarn, «Ankereffekt» bei Behörden.
- Erkenntnisse der Interessenabwägung sind ebenfalls Teil des zu erstellenden Berichts und damit der Baugesuchsakten.



Problemstellungen und Lösungsansätze

- Nachbarn
- Kommunale Baubewilligungsbehörde: Funktion und Spielraum
- Verhandlung vor Ort
- Erschliessung und Parkierung
- «Schuppen» und andere Unterstände
- Toiletten
- Pisten und andere Anlagen
- Betankung der Flugzeuge
- Auflagen in der Baubewilligung (Flugreglement) und Änderung von Auflagen
- Lärm
- Sicherheit
- Vorsorgliche Massnahmen: Einstellung der Nutzung



Neuerungen gemäss revidiertem Raumplanungsrecht

- Bundesgesetz über die Raumplanung, Änderung vom 29. September 2023
- Art. 25 Abs. 5 RPG: «Der Anspruch auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verjährt nach 30 Jahren. Die Frist ist gewahrt, wenn die zuständige Behörde vor Ablauf der Frist erstmals einschreitet. Keine Verjährung tritt ein, wenn Polizeigüter insbesondere die öffentliche Ordnung, Ruhe, Sicherheit oder Gesundheit gefährdet sind.»
- Reaktion des Parlaments auf die Rechtsprechung des Bundesgerichts, wonach das Recht der Behörden, bei illegalen Bauten ausserhalb der Bauzone den Abbruch zu verlangen, auch nach 30 Jahren nicht verwirkt war (BGE 147 II 309)
- Verjährung oder Verwirkung?
- Beginn der Frist?

Bundesgesetz über die Raumplanung

(Raumplanungsgesetz, RPG)¹

vom 22. Juni 1979 (Stand am 1. Januar 2019)

Schluss



- Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!
- Bei weiteren Fragen / Anliegen: Kontaktaufnahme via Telefon (056 521 44 00) oder E-Mail (hofstetter@rlh-law.ch)
- www.rlh-law.ch