

BGer 1C 510/2023 vom 16. April 2024

Bundesgericht, 2024-04-16, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_510_2023

FR: TF 1C 510/2023 du 16 avril 2024

IT: TF 1C 510/2023 del 16 aprile 2024

Regeste

Bauen ausserhalb der Bauzonen | Raumplanung und öffentliches Baurecht

Erwägungen

E. 1

Angefochten ist ein kantonales letztinstanzliches Endurteil in einer öffentlich-rechtlichen Angelegenheit (Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Art. 90 BGG). Der Beschwerdeführer ist als Baugesuchsteller und Adressat der Wiederherstellungsanordnung zur Beschwerde berechtigt (Art. 89 Abs. 1 BGG). Auf seine fristgerecht erhobene Beschwerde ist grundsätzlich einzutreten.

E. 2.1

In der Begründung der Beschwerde ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 BGG). Die Verletzung von Grundrechten, einschliesslich die willkürliche Anwendung von kantonalem und kommunalem Recht, prüft das Bundesgericht nur insoweit, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG). Insofern gelten qualifizierte Begründungsanforderungen. Diese kommen auch zum Tragen, wenn eine offensichtlich unrichtige (willkürliche) Sachverhaltsfeststellung durch die Vorinstanz geltend gemacht wird (Art. 97 Abs. 1 BGG). Soweit sie nicht eingehalten sind, ist auf die Rügen nicht einzutreten (zum Ganzen: BGE 147 II 44 E. 1.2 ; 145 I 26 E. 1.3; je mit Hinweisen).

E. 2.2

Der Beschwerdeführer behauptet, die Dienststelle rawi habe ihm den Abbruch bewilligt, da die Neubeurteilung vom 30. Januar 2013 integraler Bestandteil der Ausnahmegewilligung vom 30. Oktober 2012 und der Baubewilligung vom 6. Dezember 2012 sei. Das Kantonsgericht legte in dieser Hinsicht dar, dass das Schreiben der Dienststelle rawi vom 30. Januar 2013 eine Stellungnahme und keine Bewilligung für den Abbruch und den Ersatzneubau darstelle. Weiter führte es aus, welchen verfahrensrechtlichen Anforderungen eine Baubewilligung nach dem Recht des Kantons Luzern und des Bundes genügen müsse. Der Beschwerdeführer setzt sich mit diesen zutreffenden Erwägungen nicht hinreichend auseinander, weshalb darauf nicht einzutreten ist (Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG).

E. 3.1

Das Bauvorhaben soll einen Ersatz für das abgebrochene Wohnhaus schaffen. Der Beschwerdeführer ist der Auffassung, dass er gestützt auf Art. 24c RPG Anspruch auf eine Ausnahmegewilligung habe, während das Kantonsgericht dies mit der Begründung

verneinte, das abgebrochene Wohnhaus sei im Zeitpunkt des Abbruchs nicht mehr bestimmungsgemäss nutzbar gewesen.

E. 3.2

Art. 24c RPG sieht vor, dass bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt sind (Abs. 1). Solche Bauten und Anlagen können mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind (Abs. 2). Auch die Ausführungsbestimmung von Art. 42 Abs. 4 RPV (SR 700.1) hält fest, dass eine Baute oder Anlage nur wieder aufgebaut werden darf, wenn sie im Zeitpunkt der Zerstörung oder des Abbruchs noch bestimmungsgemäss nutzbar war.

E. 3.3

Das Kantonsgericht erwog, gemäss Bestandesanalyse im Planungsbericht vom 24. August 2012 habe sich das für die Restaurationsarbeiten vorgesehene Wohngebäude bereits damals, d.h. rund sechs Jahre vor dem Abbruch, in einem äusserst schlechten Zustand befunden. Teile des Gebäudes seien akut einsturzgefährdet gewesen. Die Grundmauern (Kellerebene) seien teilweise feucht und mit Ausblühungen und Schwamm überzogen gewesen. Innenwände und Decke der Erdgeschosebene seien vermutlich durch einen begrenzten Küchenbrand abschnittsweise verkohlt gewesen. Die Dachplatten, Pfetten und Sparren der gesamten Dachkonstruktion seien in weiten Abschnitten morsch gewesen und hätten unter den je nach Witterung bestehenden Wind-, Schnee- und Eigenlasten jederzeit einstürzen können. Die Dacheindeckung sei entsprechend gelockert gewesen und habe teilweise auf die Umgebung inklusive den öffentlichen Fuss- und Radweg herabzustürzen gedroht.

E. 3.4

Der Beschwerdeführer macht geltend, die vorinstanzliche Sachverhaltsfeststellung sei in diesem Punkt offensichtlich unrichtig (Art. 97 Abs. 1 BGG). Er zitiert aus den Ausnahmegewilligungen der Dienststelle rawi vom 30. Oktober 2012 und 1. Oktober 2014 sowie deren Stellungnahme vom 30. Januar 2013 und behauptet, gestützt darauf stehe fest, dass die Dienststelle das Erfordernis der bestimmungsgemässen Nutzbarkeit des Wohnhauses bejaht habe. Es handle sich dabei um eine Beurteilung der örtlichen Verhältnisse, die zudem technischer Natur seien, weshalb sich das Kantonsgericht, dem die entsprechenden Kenntnisse fehlten, nicht über das Ermessen der Dienststelle hätte hinwegsetzen dürfen. Zudem würden die folgenden Umstände die vorinstanzliche Feststellung widerlegen: Die hier umstrittene Doppelhaushälfte auf der Parzelle Nr. 355 sei gleichzeitig mit der Doppelhaushälfte auf der Parzelle Nr. 356 erbaut worden. Letztere werde noch heute bewohnt. Beide hätten sich seit jeher im gleichen Zustand befunden. Zudem hätten die früheren Eigentümer der Parzelle Nr. 355 bis zu ihrem Tod im nun abgebrochenen Wohnhaus gewohnt. Sämtliche erforderlichen Installationen seien vorhanden gewesen (Elektrizität, Wasser, Kanalisation, Heizung mittels Kachelofen etc.). Zum Beweis dieser Ausführungen legt der Beschwerdeführer dem Bundesgericht ein Fotobuch vor und beantragt, es sei ein Augenschein durchzuführen und er selbst sei zu befragen. Es handle sich dabei zwar um neue Beweismittel, diese seien jedoch zulässig, weil das Kantonsgericht in überraschender Weise die bestimmungsgemässe Nutzbarkeit verneint habe, nachdem diese bisher immer bejaht worden sei.

E. 3.5

Aus den vom Beschwerdeführer zitierten Stellen der Ausnahmegewilligungen der Dienststelle rawi vom 30. Oktober 2012 und 1. Oktober 2014 sowie deren Stellungnahme vom 30. Januar 2013 geht entgegen seiner Behauptung nicht hervor, dass sie die bestimmungsgemässe Nutzbarkeit bejahte. Vielmehr wird das Erfordernis an den zitierten Stellen gar nicht erwähnt. Zutreffend ist, dass neue Beweismittel im bundesgerichtlichen Verfahren gestützt auf Art. 99 Abs. 1 BGG vorgebracht werden dürfen, wenn die Vorinstanz in einer Weise urteilt, dass bestimmte Sachumstände neu und erstmals rechtserheblich werden (Urteile 8C_367/2019 vom 6. August 2019 E. 2.1; 9C_920/2008 vom 16. April 2009 E. 2.3, nicht publ. in: BGE 135 V 163 mit Hinweisen). Ob dies hier zutrifft, kann offen bleiben, da aus dem eingereichten Fotobuch nichts hervorgeht, was die vorinstanzliche Sachverhaltsfeststellung als offensichtlich falsch erscheinen lassen würde, und da nicht erkennbar ist, welche zusätzlichen Erkenntnisse sich aus einem Augenschein und einer Befragung des Beschwerdeführers ergeben könnten. Der von der Vorinstanz erwähnte Planungsbericht war vom damaligen Architekten des Beschwerdeführers verfasst und von Letzterem seinem Baugesuch aus dem Jahr 2012 beigelegt worden. Der Beschwerdeführer behauptet nicht, dass die darin enthaltene Beschreibung des Zustands des Gebäudes unzutreffend gewesen wäre. Da daraus hervorgeht, dass sich das Wohnhaus bereits damals in einem äusserst schlechten Zustand befand und Teile davon gar akut einsturzgefährdet waren, stellt es keine Bundesrechtsverletzung dar, wenn das Kantonsgericht das Erfordernis der bestimmungsgemässen Nutzbarkeit verneinte (vgl. Urteil 1C_301/2016 vom 4. Januar 2017 E. 2, insbes. E. 2.4). In welchem Zustand sich die auf der benachbarten Parzelle gelegene Doppelhaushälfte befindet, ist in dieser Hinsicht ebensowenig relevant wie der Umstand, dass das nun abgebrochene Wohnhaus vor dem Erwerb durch den Beschwerdeführer bewohnt gewesen war und über Elektrizität, Wasser etc. verfügte. Wie sich aus den nachfolgenden Erwägungen ergibt, durfte der Beschwerdeführer zudem nicht davon ausgehen, zum Abriss des Wohnhauses berechtigt zu sein. Die damit einhergehende Zerstörung eines Beweismittels hat er sich entgegenhalten zu lassen. Selbst wenn am beschriebenen Zustand des Gebäudes und seiner bestimmungsgemässen Nutzbarkeit gewisse Zweifel blieben, könnten sich diese deshalb nicht zu seinen Gunsten auswirken (vgl. Urteil 1C_125/2012 vom 30. Oktober 2012 E. 2.3 mit Hinweis).

E. 4.1

Die Vorinstanz prüfte, ob dem Beschwerdeführer gestützt auf das Rechtsgleichheitsgebot eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG hätte erteilt werden müssen. Sie verneinte dies. Bei zwei vom Beschwerdeführer zum Vergleich angeführten Beispielen sei unklar, worin die Abweichung von den rechtlichen Bestimmungen bestehen solle. Bei einem dritten könne die Frage offen bleiben, weil er daraus keinen Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht ableiten könne. Es gebe keine Anzeichen für eine gesetzeswidrige Praxis. Lediglich ergänzend äusserte sich das Kantonsgericht zu einer Besprechungsnotiz der Dienststelle rawi vom 6. November 2019, in welcher der damalige Abteilungsleiter für Baubewilligungen angeführt habe, die Bewilligungspraxis, Ersatzneubauten in der Landschaftsschutzzone des Sempachersees im Sinn einer Rekonstruktion zuzulassen, habe sich in der Vergangenheit wenig zielführend erwiesen, weshalb von dieser Bewilligungspraxis abgesehen werde. Das Kantonsgericht hielt fest, diese Besprechungsnotiz stelle keine Verfügung dar.

E. 4.2

Der Beschwerdeführer ist dagegen der Auffassung, die erwähnte Besprechungsnotiz weise sehr wohl darauf hin, dass in der Vergangenheit Ersatzneubauten in der Landschaftsschutzzone des Sempachersees im Sinn einer Rekonstruktion zugelassen worden seien. Er nennt eine entsprechende Bewilligung, die der Kanton noch im Jahr 2017 erteilt habe, und wirft der Vorinstanz eine Verletzung seines Anspruchs auf rechtliches Gehör vor, weil sie sich zu wenig mit seinen Vorbringen auseinandergesetzt habe.

E. 4.3

Die Rüge des Beschwerdeführers, das Kantonsgericht sei nicht auf seine Einwendungen eingegangen und habe dadurch die Begründungspflicht (Art. 29 Abs. 2 BV) verletzt, ist unbegründet. Es reicht aus, dass das Kantonsgericht die aus seiner Sicht wesentlichen Überlegungen angeführt hat. Der Beschwerdeführer war gestützt darauf ohne Weiteres in der Lage, den Entscheid sachgerecht anzufechten (vgl. BGE 143 III 65 E. 5.2).

E. 4.4

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung geht der Grundsatz der Gesetzmässigkeit der Verwaltung in der Regel der Rücksicht auf eine gleichmässige Rechtsanwendung vor. Der Umstand, dass das Gesetz in anderen Fällen nicht oder nicht richtig angewendet worden ist, verleiht grundsätzlich keinen Anspruch darauf, ebenfalls abweichend vom Gesetz behandelt zu werden. Ausnahmsweise und unter strengen Bedingungen wird jedoch im Rahmen des verfassungsmässig verbürgten Gleichheitssatzes ein Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht anerkannt (Art. 8 Abs. 1 BV). Vorausgesetzt ist, dass die zu beurteilenden Fälle in den erheblichen Sachverhaltselementen übereinstimmen, dass dieselbe Behörde in ständiger Praxis vom Gesetz abweicht und zudem zu erkennen gibt, auch inskünftig nicht gesetzeskonform entscheiden zu wollen (BGE 146 I 105 E. 5.3.1; 139 II 49 E. 7.1; je mit Hinweisen).

E. 4.5

Eine gesetzwidrige Praxis vermag somit nur dann einen Anspruch auf Gleichbehandlung zu begründen, wenn die Sachverhalte vergleichbar sind (vgl. dazu auch Urteil 1C_173/2020 vom 24. März 2021 E. 5.4, in: ZBI 123/2022 S. 380). Da nach dem Ausgeführten die bestimmungsgemässe Nutzbarkeit der Baute oder Anlage eine unabdingbare Voraussetzung für die Anwendbarkeit von Art. 24c RPG darstellt und es an dieser Voraussetzung im vorliegenden Fall fehlt, hätte der Beschwerdeführer aufzeigen müssen, dass im Kanton Luzern in gesetzwidriger Weise Ausnahmbewilligungen nach Art. 24c RPG auch für nicht mehr bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen erteilt worden wären. Dass dies der Fall ist, behauptet er jedoch nicht. Er kann somit nicht gestützt auf 8 Abs. 1 BV eine Gleichbehandlung im Unrecht fordern.

E. 5.1

Der Beschwerdeführer beruft sich weiter auf den Grundsatz von Treu und Glauben (Art. 9 BV). Im vorinstanzlichen Verfahren machte er im Wesentlichen geltend, sämtliche Beteiligten, insbesondere auch die Dienststelle rawi und die Gemeinde, hätten um den von ihm geplanten Abbruch und Wiederaufbau des Wohnhauses bzw. um die Erstellung eines Ersatzneubaus im Sinn einer Rekonstruktion gewusst. Unmittelbar nach Erteilung der Baubewilligung am 6. Dezember 2012 für die Restaurierung des Wohnhauses und der Scheune habe der Gemeindeschreiber auf seine Anfrage hin die Dienststelle rawi um eine Neubeurteilung des Bauvorhabens vor dem Hintergrund der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes und der Raumplanungsverordnung ersucht. Im Antwortschreiben

vom 30. Januar 2013 habe die Dienststelle ausgeführt, bei dem im Jahr 2012 bewilligten Projekt sei ein Ersatzneubau im Sinn einer Rekonstruktion zulässig. Infolgedessen habe der Gemeindegemeinschafter ihm und seinem damaligen Planer am 5. Februar 2013 mitgeteilt, dass das Wohnhaus abgebrochen und wie vorgesehen wieder aufgebaut werden könne. Eine Abbruchbewilligung sei seitens der Behörden nie verlangt worden. Im Gegenteil, der Gemeindegemeinschafter und der Leiter des Bauamts Oberkirch hätten sich mehrmals nach dem Abbruchtermin erkundigt.

E. 5.2

Das Kantonsgericht erwog, im Schreiben vom 30. Januar 2013 habe die Dienststelle rawi ausgeführt, die Auffassung zu teilen, dass im Rahmen einer Gesamtinteressenabwägung ein Abbruch und Wiederaufbau des Wohnhauses als zulässig erachtet werde. Einzuräumen sei, dass dieses Schreiben unglücklich formuliert sei. Jedoch sei dem Beschwerdeführer der Ablauf des Baubewilligungsverfahrens und auch die Notwendigkeit, bei einer Planänderung ein neues Baubewilligungsgesuch einzureichen, bekannt gewesen. Hinzu komme, dass er mit fachkundigen Personen (Bauunternehmer, Architekt) zusammengearbeitet habe. Diesen habe ohne Weiteres klar sein müssen, dass jegliche Änderung an zonenwidrigen Bauten ausserhalb der Bauzonen sowohl eine kommunale als auch eine kantonale Bewilligung voraussetze. Dieses Wissen habe sich der Beschwerdeführer anrechnen zu lassen. Zudem falle auf, dass zwischen dem Schreiben vom 30. Januar 2013 und dem Beginn der Abbrucharbeiten im Herbst 2018 mehr als fünf Jahre vergangen seien. Weiter enthalte auch der Entscheid der Dienststelle rawi vom 1. Oktober 2014 keinen Hinweis auf einen Abbruch des Wohnhauses. Aus den Erkundigungen des Gemeindegemeinschafters und des Leiters des Bauamts, wann mit den Bauarbeiten begonnen werde, könne der Beschwerdeführer ebenfalls kein begründetes Vertrauen auf die Rechtmässigkeit eines Ersatzneubaus ableiten.

E. 5.3

Der Beschwerdeführer macht zunächst wiederum eine Verletzung seines Anspruchs auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) geltend, weil sich das Kantonsgericht mit seinen Rügen nicht genügend auseinandergesetzt habe. Aus den im Vorangehenden zusammenfassend wiedergegebenen Ausführungen geht jedoch hervor, dass das Kantonsgericht in Auseinandersetzung mit den Argumenten des Beschwerdeführers begründete, weshalb es die Voraussetzungen des Vertrauensschutzes nach Art. 9 BV nicht als erfüllt betrachtete. Der angefochtene Entscheid erfüllt auch in diesem Punkt die verfassungsrechtlichen Begründungsanforderungen.

E. 5.4

In inhaltlicher Hinsicht wiederholt der Beschwerdeführer im Wesentlichen seine im vorinstanzlichen Verfahren vorgetragene Argumente. Er betont, dass er davon ausgehen müsse, dass der Abbruch und Wiederaufbau als eine Form der bewilligten weitgehenden Sanierung des Wohnhauses anzusehen sei. Davon, dass ein weiteres Baugesuch erforderlich sei, sei nie die Rede gewesen. Die Zulässigkeit des Abbruchs und Wiederaufbaus sei ihm ja sowohl von der Dienststelle rawi als auch von der Gemeinde explizit bestätigt worden. Oberkirch sei kleinräumig, und als die Baumaschinen für den Abbruch aufgefahre seien, habe niemand interveniert. Wenn die Vorinstanz meine, er bzw. die fachkundigen Personen, deren Wissen ihm anzurechnen sei, hätten wissen müssen, dass eine Änderung in der Vorgehensweise bei der Realisierung eines bereits bewilligten

Bauprojekts eines weiteren Baubewilligungsverfahrens bedürfe, verlange sie ein Wissen, dass offenbar selbst bei den Behörden der Gemeinde und des Kantons gefehlt habe.

E. 5.5

Der in Art. 9 BV verankerte Grundsatz von Treu und Glauben verleiht einer Person Anspruch auf Schutz des Vertrauens in behördliche Zusicherungen oder sonstiges behördliches Verhalten, auf das sie berechtigterweise vertrauen durfte, sofern sie gestützt darauf nachteilige Dispositionen getroffen hat, die sie nicht mehr rückgängig machen kann (BGE 146 I 105 E. 5.1.1 ; 137 I 69 E. 2.5.1; je mit Hinweisen). Auf diesen Schutz kann sich jedoch nur berufen, wer selbst im guten Glauben handelte, d.h. bei zumutbarer Aufmerksamkeit und Sorgfalt annehmen durfte, zur Bauausführung oder Nutzung berechtigt zu sein (BGE 136 II 359 E. 7 und 7.1 mit Hinweisen).

E. 5.6

Nachdem dem Beschwerdeführer im Jahr 2012 gestützt auf Art. 24d RPG eine Ausnahmegewilligung für die Restaurierung seines Wohnhauses erteilt worden war, von der er noch keinen Gebrauch gemacht hatte, erkundigte er sich danach, ob er das Wohnhaus angesichts der mittlerweile in Kraft getretenen Teilrevision des Raumplanungsgesetzes und der Raumplanungsverordnung stattdessen auch abbrechen und wiederaufbauen dürfe. Die Dienststelle rawi bejahte dies im Schreiben vom 30. Januar 2013 mit den Worten, es erachte "einen Ersatzneubau im Sinne einer Rekonstruktion als zulässig". Wie aus den vorangehenden Erwägungen hervorgeht, war diese Auskunft, die sich konkret auf das Wohnhaus des Beschwerdeführers bezog, nicht nur "unglücklich formuliert", sondern falsch. Dennoch durfte der Beschwerdeführer bei zumutbarer Aufmerksamkeit und Sorgfalt nicht annehmen, zur Bauausführung berechtigt zu sein. Zunächst ist festzuhalten, dass ihm offenbar niemand die Auskunft gab, eine Bewilligung sei nicht einzuholen. Er selbst war zumindest aufgrund seines Baugesuchs vom 13. Juni 2012 mit dem Ablauf eines Baubewilligungsverfahrens vertraut. In der Baubewilligung vom 6. Dezember 2012 wurde zudem im Dispositiv ausdrücklich festgehalten, dass für die Ausführung der Bauten und Anlagen die genehmigten Pläne verbindlich seien und dass für Planänderungen § 202 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern vom 7. März 1989 (PBG; SRL 735) gelte. Gemäss dieser Bestimmung ist für jede Abweichung von den genehmigten Plänen das Baubewilligungsverfahren erneut durchzuführen, sofern die Abweichung als solche der Bewilligungspflicht untersteht (Abs. 2 Satz 1). Lediglich Abweichungen, die offensichtlich keine schutzwürdigen privaten Interessen Dritter und keine wesentlichen öffentlichen Interessen berühren, kann die zuständige Stelle der Gemeinde von sich aus gestatten (Abs. 3). Das Kantonsgericht hielt diesbezüglich fest, dass der Wechsel von der Renovation zum Abbruch und Ersatzneubau zweifelsfrei keine derartige untergeordnete Abweichung darstelle, was der Beschwerdeführer zu Recht nicht bestreitet (vgl. zum Ganzen auch: Urteil 1C_631/2021 vom 16. Oktober 2023 E. 4.3 mit Hinweis). Für die Auffassung des Kantonsgerichts, dass dem Beschwerdeführer das Erfordernis einer Baubewilligung bekannt gewesen war, spricht im Übrigen auch das Protokoll einer Sitzung vom 20. Februar 2019, an der u.a. der Beschwerdeführer und der Gemeindegemeinschafter teilnahmen. An der Sitzung sollte eine für beide Seiten unkomplizierte Lösung gefunden werden, nachdem die Bauarbeiten ohne die erforderliche Abbruchbewilligung aufgenommen worden waren. Gemäss diesem Protokoll, das der Beschwerdeführer im vorinstanzlichen Verfahren selbst einreichte, hat er an der Sitzung angegeben, es sei ihm nicht bewusst gewesen, dass sein damaliger Architekt, mit dem er zwischenzeitlich nicht mehr arbeite, keine definitiven

Ausführungspläne eingereicht hatte. Diese Aussage spricht dafür, dass der Beschwerdeführer sich der Notwendigkeit bewusst war, den Behörden Baugesuchsunterlagen einzureichen, jedoch davon ausgegangen war, sein Architekt habe dies erledigt. Der Architekt handelte im Baubewilligungsverfahren als Hilfsperson des Beschwerdeführers, weshalb sich der Beschwerdeführer dessen Verhalten anrechnen lassen muss. Hinzu kommt, dass dem Beschwerdeführer auch die begrenzte Geltungsdauer einer Baubewilligung bekannt war. Hinsichtlich der Baubewilligung vom 6. Dezember 2012 hatte der Beschwerdeführer nämlich der Gemeinde ein Erstreckungsgesuch gestellt, das ihm in der Folge bewilligt wurde. Die Geltungsdauer einer Baubewilligung beträgt gemäss § 201 PBG (in seiner aktuellen Fassung) grundsätzlich zwei Jahre ab Eintritt der Rechtskraft und kann um höchstens drei Jahre erstreckt werden. Selbst wenn der Beschwerdeführer darauf hätte vertrauen dürfen, dass ihn die Auskunft der Dienststelle rawi vom 30. Januar 2013 ohne Baubewilligungsverfahren zum Abbruch und Ersatzneubau berechnete, konnte er vor diesem Hintergrund nicht davon ausgehen, dass er mit dem Beginn der Abbrucharbeiten mehr als fünf Jahre zuwarten darf. Gegen die Darstellung des Beschwerdeführers sprechen schliesslich die von ihm im Nachgang zur Auskunft der Dienststelle rawi vom 30. Januar 2013 eingereichte und eigenhändig unterzeichnete Planänderung. Diese weist farblich hervorgehoben die bestehenden (grau), neuen (rot) und abzubrechenden (gelb) Gebäudeteile aus. Dabei fällt sofort auf, dass nur einzelne Teile des Wohnhauses zum Abbruch vorgesehen waren. Dieser Umstand allein erscheint ausreichend, um die Behauptung des Beschwerdeführers zu widerlegen, er sei davon ausgegangen, die Dienststelle rawi habe ihm am 30. Januar 2013 den Abbruch und Wiederaufbau bewilligt. Die Rüge der Verletzung von Art. 9 BV ist somit unbegründet.

E. 6

Schliesslich ist der Beschwerdeführer der Auffassung, dass die Verweigerung des Ersatzneubaus eine Verletzung der Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) bedeute. Er macht insbesondere geltend, dass die verbliebene Doppelhaushälfte auf der benachbarten Parzelle nun als Schandfleck erscheine und eine ortsbauliche Lücke entstehe, die dem Landschaftsschutz nicht Rechnung trage. Die Baufreiheit ist Ausfluss der Eigentumsgarantie und schützt die Nutzung eines Grundstücks durch Überbauung (BGE 145 I 56 E. 4.1 mit Hinweis). Wie aus den obigen Ausführungen hervorgeht, scheitert die Erteilung einer Baubewilligung hier am Erfordernis der bestimmungsgemässen Nutzbarkeit. Dieses in Art. 24c Abs. 1 RPG festgelegte Kriterium steht nicht unter dem Vorbehalt entgegenstehender Interessen der Bauherrschaft. Es dient dem für die Raumplanung fundamentalen Prinzip der Trennung des Baugebiets vom Nichtbaugebiet (Art. 1 Abs.1 Satz 1 RPG) und bindet das Bundesgericht (Art. 190 BV). Die Erteilung einer Baubewilligung für einen Ersatzneubau anstelle des abgebrochenen Wohnhauses fällt damit ausser Betracht. Mit den angeordneten Wiederherstellungsmassnahmen (im Wesentlichen die Auffüllung der Baugrube, die Rekultivierung und die Wiederherstellung der Festigkeit der weiter bestehenden Doppelhaushälfte auf der Nachbarparzelle) setzt sich der Beschwerdeführer nicht auseinander. Insbesondere macht er nicht geltend, dass diese Massnahmen über das Erforderliche hinausgingen oder unzumutbar seien. Die Vereinbarkeit dieser Massnahmen mit der Eigentumsgarantie ist damit nicht zu prüfen (vgl. Art. 106 Abs. 2 BGG).

E. 7

Die Beschwerde ist aus diesen Erwägungen abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Verfahrensausgang sind die Gerichtskosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (Art. 66 Abs. 1 BGG). Eine Parteientschädigung ist nicht zuzusprechen (Art. 68 Abs. 1-3 BGG).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.