

FR_GERICHTE 602 2025 59 vom 13. Juni 2025

FR Kantonsgericht, 2025-06-13, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2025_59

FR: FR_GERICHTE 602 2025 59 du 13 juin 2025

IT: FR_GERICHTE 602 2025 59 del 13 giugno 2025

Regeste

Urteil des II. Verwaltungsgerichtshofes des Kantonsgerichts | Beschwerde gegen Zwischenentscheide

Erwägungen

E. 1.1

Das Kantonsgericht ist zur Beurteilung der Beschwerde zuständig (Art. 141 Abs. 1 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 2. Dezember 2008 [RPBG; SGF 710.1] in Verbindung mit Art. 114 Abs. 1 lit. c des kantonalen Gesetzes vom 23. Mai 1991 über die Verwaltungsrechtspflege [VRG; SGF 150.1]). Die Beschwerdefrist von zehn Tagen wurde eingehalten (Art. 79 Abs. 2 VRG) und der Kostenvorschuss rechtzeitig bezahlt (Art. 128 VRG).

E. 1.2

Gemäss Art. 76 lit. a VRG ist zur Beschwerde berechtigt, wer durch den angefochtenen Entscheid berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat. Die Beschwerdeführerin ist Adressatin des angefochtenen Entscheides und Eigentümerin der betroffenen Parzelle.

Kantonsgericht KG Seite 4 von 11 Beim angefochtenen Entscheid, mit dem der Beschwerdeführerin insbesondere eine Frist angesetzt wurde, um für den bestehenden Kiesplatz und die Umnutzung ein Baubewilligungsgesuch einzureichen, und ein Nutzungsverbot ausgesprochen wurde, handelt es sich um einen Zwischenentscheid, da mit ihm das Verfahren nicht abgeschlossen wird. Nach Art. 120 VRG sind Zwischenentscheide selbständig durch Beschwerde anfechtbar, wenn sie die Zuständigkeit, den Ausstand, die Verfahrenssprache, die aufschiebende Wirkung oder die unentgeltliche Rechtspflege betreffen (Abs. 1). Andernfalls sind sie nur dann selbständig durch Beschwerde anfechtbar, wenn einer Partei aus ihnen ein nicht wiedergutzumachender Nachteil erwachsen kann oder wenn die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (Abs. 2). Gemäss konstanter Rechtsprechung des hiesigen Hofes hat eine beschwerdeführende Person ein schutzwürdiges Interesse an einer sofortigen Überprüfung der Zwischenverfügung, welche sie verpflichtet, ein Baubewilligungsgesuch einzureichen, sofern sie wie die Beschwerdeführerin im vorliegenden Fall bestreitet, dass die in Frage stehenden Arbeiten überhaupt der Baubewilligungspflicht unterstehen (vgl. Urteil KG FR 602 2024 169 vom 10. Dezember 2024 E. 3.1 mit zahlreichen Hinweisen). Ausserdem kann ihr aus dem angefochtenen Entscheid ein nicht wiedergutzumachender Nachteil erwachsen, da ihr die von ihr vorgesehene gewerbliche Nutzung ihrer Liegenschaft vorsorglich untersagt wurde, so dass sie auch aus diesem Grund zur Beschwerde legitimiert ist (vgl.

auch Urteil KG FR 602 2022 232 vom 27. Juni 2023). Auf die Beschwerde ist somit einzutreten.

E. 1.3

Mit der Beschwerde an das Kantonsgericht können die Verletzung des Rechts einschliesslich Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens sowie die unrichtige oder unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts gerügt werden (Art. 77 VRG). Die Unangemessenheit kann im hier zu beurteilenden Verfahren – soweit sich überhaupt entsprechende Ermessensfragen stellen – nur im Rahmen von Art. 33 Abs. 3 Bst. b des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (RPG; SR 700) in Verbindung mit Art. 78 Abs. 2 Bst. c VRG gerügt werden.

E. 2.1

Die Beschwerdeführerin macht eine Verletzung des rechtlichen Gehörs geltend. Sie sei vor Erlass der angefochtenen Zwischenverfügung nie angehört worden. Angesichts der Schwere der angeordneten Massnahmen, welche ihr gänzlich verbieten sollen, das Grundstück zum Abstellen von Fahrzeugen durch sie oder durch Dritte bis zum Vorliegen der entsprechenden Bewilligung zu nutzen und sie verpflichten die angeblich illegal abgestellten Fahrzeuge bis am 15. April 2025 zu räumen, sei das Vorgehen der Vorinstanz als besonders schwerer Verstoss gegen das rechtliche Gehör zu qualifizieren. Insbesondere aufgrund der Schwere des Verstosses falle eine nachträgliche Heilung der Gehörsverletzung zum vornherein definitiv ausser Betracht, zumal das Kantonsgericht in dieser Angelegenheit voraussichtlich auch nicht über die gleiche Kognition wie die Vorinstanz verfügt.

E. 2.2

Gemäss Art. 29 Abs. 2 BV steht den Parteien das rechtliche Gehör zu. Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist formeller Natur, womit seine Verletzung ungeachtet der materiellen Begründetheit des Rechtsmittels zur Gutheissung der Beschwerde und zur Aufhebung des Kantonsgericht KG Seite 5 von 11 angefochtenen Entscheids führt, wenn eine Heilung in oberer Instanz ausser Betracht fällt (zu den Voraussetzungen: BGE 142 II 218 E. 2.8.1). Die Rechtsprechung des Bundesgerichts, wonach der Gehörsanspruch formeller Natur ist, darf indes nicht darüber hinwegtäuschen, dass auch die Wahrung des rechtlichen Gehörs keinen Selbstzweck darstellt. Wenn nicht ersichtlich ist, inwiefern die Verletzung des rechtlichen Gehörs einen Einfluss auf das Verfahren haben könnte, besteht kein Interesse an der Aufhebung des Entscheids. Andernfalls besteht die Gefahr, dass die Rückweisung der Sache an die Vorinstanz allein wegen der festgestellten Gehörsverletzung zu einem Leerlauf und einer unnötigen Verzögerung führt. Es wird deshalb für eine erfolgreiche Rüge der Verweigerung des rechtlichen Gehörs grundsätzlich vorausgesetzt, dass die beschwerdeführende Partei in der Begründung des Rechtsmittels angibt, welche Vorbringen sie in das kantonale Verfahren bei Gewährung des rechtlichen Gehörs eingeführt hätte und inwiefern diese hätten erheblich sein können (Urteil BGer 4A_438/2019 vom 23. Oktober 2019 E. 3.2 mit zahlreichen Hinweisen).

E. 2.3

Die Beschwerdeführerin begnügt sich pauschal eine Verletzung des rechtlichen Gehörs geltend zu machen. Sie zeigt nicht auf, welche Vorbringen sie in das vorinstanzliche Verfahren eingeführt hätte, wenn ihr die Gelegenheit dazu gewährt worden wäre, und

inwiefern diese Vorbringen hätten erheblich sein können. Die Rüge ist nicht zu hören. Weiter ist ersichtlich, dass die Nutzung der entsprechenden Parkflächen bereits seit Jahren Diskussionsgegenstand bilden und die Beschwerdeführerin somit bestens orientiert war, dass diesbezüglich in raumplanerischer und baupolizeilicher Hinsicht Probleme bestehen.

E. 3.1

In der Sache selbst macht die Beschwerdeführerin geltend, es sei nicht belegt worden (und werde bestritten), dass im Jahr 1981 oder vorher überhaupt eine Baubewilligungspflicht für den Kiesplatz bestanden hätte und dass keine Baubewilligung für denselben sowie dessen gewerbliche Nutzung eingeholt worden wäre. Sie könne nicht dafür verantwortlich gemacht werden, sollten entsprechende Unterlagen aufgrund der mindestens 44 Jahre zurückliegenden Erstellung des Platzes bereits entsorgt worden sein. Ausserdem bestehe der angeblich baurechtswidrige Zustand bereits seit über dreissig Jahren, so dass dessen Beseitigung gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung ohnehin nicht mehr verlangt werden könne.

E. 3.2

Art. 167 RPBG sieht folgendes vor: Führt die Eigentümerschaft ohne Bewilligung oder in Verletzung der Pläne, der Bewilligungsbedingungen oder einer Schutzmassnahme Arbeiten aus, so ordnet die Oberamtsperson von Amtes wegen oder auf Gesuch hin deren vollständige oder teilweise Einstellung an (Abs. 1). Bei den Fällen nach Absatz 1 oder wenn widerrechtliche Bauten oder Anlagen bereits erstellt worden sind und eine nachträgliche Bewilligung nicht von vornherein ausgeschlossen erscheint, gewährt die Oberamtsperson der Eigentümerschaft eine angemessene Frist, damit diese ein Baubewilligungsgesuch einreicht, um die ausgeführten Arbeiten der Rechtmässigkeit zuzuführen (Abs. 2). Befolgt die Eigentümerschaft die Anordnung nicht oder können die Arbeiten nicht bewilligt werden, so kann die Oberamtsperson nach Anhören der betroffenen Personen und Organe verfügen, dass Änderungen und Anpassungen vorgenommen werden, die Bauwerke ganz oder teilweise abgebrochen und das Gelände wieder hergestellt wird. Wenn die Umstände es erfordern, kann die Oberamtsperson ein Bezugs- oder Nutzungsverbot aussprechen. Die Strafmassnahmen bleiben vorbehalten (Abs. 3). Wurden Arbeiten ausserhalb der Bauzone ohne Bewilligung oder in Verletzung der in diesem Bereich anwendbaren Bestimmungen erstellt, so ist die Direktion zuständig, die Massnahmen nach Absatz 3 zu treffen (Abs. 4).

Kantonsgericht KG Seite 6 von 11

E. 3.3

Die Baubewilligungspflicht richtet sich nach Art. 22 Abs. 1 RPG. Danach dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Bauten und Anlagen im Sinne dieser Bestimmung sind jene künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Einrichtungen, die in fester Beziehung zum Erdboden stehen und geeignet sind, die Vorstellung über die Nutzungsordnung zu beeinflussen, sei es, dass sie den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen (vgl. auch Art. 135 Abs. 1 RPBG). Massstab dafür, ob eine bauliche Massnahme erheblich genug ist, um sie dem Baubewilligungsverfahren zu unterwerfen, ist die Frage, ob mit der Realisierung der Baute oder Anlage im Allgemeinen, nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge, so wichtige räumliche Folgen verbunden sind, dass ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarinnen und Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle besteht. Gewisse Vorhaben können wegen ihres Betriebs und weniger wegen ihrer konstruktiven Anlage

baubewilligungspflichtig sein. Der bundesrechtliche Begriff der bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen kann von den Kantonen konkretisiert und erweitert, nicht aber enger gefasst werden (vgl. Urteile BGer 1C_303/2022 vom 12. Juni 2023 E. 2.3.; 1C_78/2023 vom 30. Oktober 2023 E. 3.3 jeweils mit Hinweisen). Gemäss Art. 135 Abs. 2 RPBG erstreckt sich die Baubewilligungspflicht insbesondere auch auf Nutzungsänderungen von Räumlichkeiten. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung unterstehen grundsätzlich auch reine Umnutzungen ohne bauliche Massnahmen der Baubewilligungspflicht. Eine solche Umnutzung ist nur dann nicht bewilligungspflichtig, wenn auch der neue Verwendungszweck, der in der fraglichen Zone zulässigen Nutzung entspricht und sich die Änderung hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf Umwelt und Planung als ausgesprochen geringfügig erweist. Nutzungsänderungen nicht landwirtschaftlicher Art ausserhalb der Bauzone sind zudem in aller Regel bewilligungspflichtig, zumal Art. 24a RPG sogar eine Bewilligungspflicht für blosse Zweckänderungen ohne jede neue Aussenwirkung vorsieht (vgl. Urteil BGer 1C_303/2022 vom 12. Juni 2023 E. 2.3.1 mit Hinweisen). Die Nutzung einer Fläche zum Parkieren von Automobilen ist aufgrund ihrer räumlichen Auswirkungen bewilligungspflichtig (vgl. z.B. Urteil BGer 1C_267/2017 vom 7. August 2017 E. 3.7 mit Hinweisen bereits aus den Jahren 1980 und 1981). Auch das Befestigen des Bodens mit Kies hat räumliche Auswirkungen und unterliegt der Bewilligungspflicht (vgl. z.B. Urteile BGer 1C_303/2022 E. 2.3.2 op. cit.; 1C_144/2013 vom 29. September 2014 E. 1).

E. 3.4.1

Der Kiesplatz befindet sich direkt an der Kantonsstrasse, westlich angrenzend an das Gebäude, im Raumbedarf Gewässer und zum Teil in der Arbeitszone Gewerbe 1, zum Teil ausserhalb der Bauzone im Landschaftsschutzgebiet. Wie oben erwähnt, haben nicht nur das Parkieren von Fahrzeugen (und Materialien), sondern selbst das Befestigen des Platzes mit Kies Auswirkungen auf Raum und Umwelt. Hinzu kommt, dass der westliche Platz im Raumbedarf des Gewässers liegt und gemäss Gefahrenkarte einer mittleren Hochwassergefahr ausgesetzt ist. Dessen Nutzung muss den Vorschriften der kantonalen und eidgenössischen Grundlagen entsprechen (vgl. Art. 12 Abs. 3 GBR). Danach sind weder Materiallagerungen noch Änderungen des natürlichen Geländes zulässig (Art. 25 Abs. 5 des kantonalen Gewässergesetzes vom 18. Dezember 2009; GewG; SGF 812.1) und es dürfen grundsätzlich nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden (vgl. Art. 41c der Bundesgewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998; GSchV; SR 814.201). Da der Platz dem

Kantonsgericht KG Seite 7 von 11 Gewerbe dient, erscheint er von vornherein wenigstens für den Teil ausserhalb der Bauzone weder zonenkonform noch standortgebunden. Es ist unbestritten, dass der Kiesplatz seit Jahren als Parkplatz, insbesondere für Kunden und Lieferanten eines Möbelgeschäfts genutzt wurde, bevor er nun als eigentliche Verkaufsfläche dient, auf der Fahrzeuge während einer längeren Zeit abgestellt werden, und intensiver auch von der Kundschaft genutzt wird. Solche Abstellplätze haben Auswirkungen auf die Umwelt (vgl. z.B. interkantonales Merkblatt: Umweltschutz im Auto- und Transportgewerbe, einsehbar unter www.vsa.ch), die eindeutig nicht als ausgesprochen geringfügig qualifiziert werden können. Hinzu kommt schliesslich, dass sich der Platz direkt an der Kantonsstrasse befindet, welche gemäss eigenen Aussagen der Beschwerdeführerin stark frequentiert ist. In ihrer Stellungnahme vom 29. April 2025 weist die Gemeinde ausserdem darauf hin, dass Lieferwagen mit Anhänger die Fahrspur in

Richtung Bern jeweils blockieren und es zum Stillstand des Verkehrs kommt, was die Beschwerdeführerin jedoch bestreitet. Daraus folgt, dass klarerweise mehrere wichtige öffentliche Interessen, wie die Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet, der Umweltschutz und die Sicherheitsbedenken in Bezug auf Hochwasser und Verkehr eine vorgängige Kontrolle der Erstellung und Nutzung respektive Nutzungsänderung verlangen. Sie unterliegen damit der Baubewilligungspflicht gemäss Art. 22 RPG. Gleiches gilt für den (nördlichen) Vorplatz, der ebenfalls an die stark befahrene Kantonsstrasse angrenzt und als Parkplatz bzw. neuerdings als Abstellplatz für den Autohandel genutzt wird. Dass dieser in der Arbeitszone Gewerbe 1 und nicht im Raumbedarf des Gewässers liegt, vermag daran nichts zu ändern. Zu berücksichtigen ist hingegen zusätzlich, dass er gemäss der Gefahrenkarte nicht nur einer mittleren, sondern grösstenteils einer erheblichen Hochwassergefahr ausgesetzt ist.

E. 3.4.2

Die Beschwerdeführerin bringt nicht vor, sie sei im Besitz einer Baubewilligung. Eine solche kann den Akten auch nicht entnommen werden. Aus diesen geht vielmehr hervor, dass in der Baubewilligung von 1979 für den Umbau des Gewerbes keine Parkplätze vorgesehen waren, dass solche aber für das Gewerbe (Möbelhaus) noch hätten gebaut werden sollen und dass der damalige Eigentümer darüber informiert wurde, dass dafür (bereits damals) eine zusätzliche Baubewilligung nötig war. Der nördliche Vorplatz durfte lediglich provisorisch, bis zur Erstellung der bewilligungs- pflichtigen Parkplätze, als solche genutzt werden. Entgegen der Meinung der Beschwerdeführerin wurden die Parkplätze jedoch nicht ■zeitlich unbeschränkt mindestens provisorisch bewilligt■ (sic.), sondern deren entsprechende Nutzung lediglich provisorisch, d.h. vorübergehend bewilligt. 2009 konnte im Rahmen eines Vorgesuchs dem ■Neubau von [...] Parkplätzen im Westen■ nicht zugestimmt werden, da sie sich im Raumbedarf des Gewässers befanden. Ebenfalls kann abermals entgegen den Vorbringen der Beschwerdeführerin den Akten nicht entnommen werden, dass zu diesem Zeitpunkt (im Westen der Liegenschaft) bereits Parkplätze bewilligt worden wären. Wie erwähnt wurde der ■Neubau von [...] Parkplätzen im Westen■ vom Bau- und Raumplanungsamt abschlägig beurteilt. Auch aus dem beigefügten Plan gehen bestehende Parkplätze nicht hervor. Dass die Sektion Gewässer des Tiefbauamts von ■zusätzlichen■ Parkplätzen ausgeht, vermag daran nichts zu ändern und kann aufgrund der Aktenlage lediglich dahin verstanden werden, dass die neuen Parkplätze im Westen zusätzlich zu den provisorisch bewilligten Parkplätzen des nördlichen Vorplatzes entstehen sollten. So oder anders vermag diese Formulierung eine fehlende Baubewilligung nicht zu ersetzen. Ebenfalls unter anderem aus dem gleichen Grund wurden schliesslich die beiden weiteren Vorgesuche von 2023 und 2024 abschlägig beurteilt. Richtig ist zwar, dass diese Male insbesondere eine ■Erweiterung■ der Parkplätze abgeklärt werden sollte. Allerdings ist zu beachten, dass die Beschwerdeführerin zu diesem Zeitpunkt bereits Eigentümerin der Parzelle war und dass dem Gutachten des Amts für Umwelt vom 10. Mai 2023 entnommen werden kann, dass zwar bestehende Bauten und Anlagen im Gewässerraum erhalten, unterhalten

Kantonsgericht KG Seite 8 von 11 und an die heutigen Anforderungen angepasst werden können, sofern dieselben rechtmässig erstellt worden sind und dass ein entsprechender Nachweis sowohl für das Gebäude als auch die Umgebung, insbesondere den bestehenden Mergelplatz, zu erbringen ist. Aus Vorstehendem ist somit zu schliessen, dass keine (definitive) Baubewilligung für Parkplätze auf Art. bbb (weder im Westen des Gebäudes

noch auf dem nördlichen Vorplatz) erteilt worden ist. Im Übrigen kann den Akten auch nicht entnommen werden, dass der Kiesplatz als solcher jemals Gegenstand eines Verfahrens gewesen wäre.

E. 3.4.3

Sind die Erstellung des Kiesplatzes und die Nutzung desselben und des nördlichen Vorplatzes als Parkplatz bzw. die - entgegen den Behauptungen der Beschwerdeführerin nicht schon seit bald einem halben Jahrhundert, sondern erst seit November 2024 erfolgte - Umnutzung als Abstellplatz für Automobilhandel bewilligungspflichtig und liegt keine entsprechende Baubewilligung vor, hat der Oberamtmann der Beschwerdeführerin zu Recht eine Frist zur Einreichung eines Baubewilligungsgesuchs angesetzt. Die Beschwerdeführerin ist an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass sie als Eigentümerin für die Zuführung der Rechtmässigkeit (bereits ausgeführter) illegaler Arbeiten oder Nutzungen direkt verantwortlich ist, unabhängig davon, ob die illegale Situation beim Erwerb der Liegenschaft bereits bestand oder nicht (vgl. z.B. Urteil BGer 1C_92/2020 vom 24. April 2020 E. 3 mit Hinweis). Art. 167 Abs. 2 RPBG kodifiziert dieses Prinzip und sieht ausdrücklich vor, dass die Eigentümerschaft ein Baubewilligungsgesuch einzureichen hat, um die ausgeführten Arbeiten der Rechtmässigkeit zuzuführen. Der Einwand des Zeitablaufs ist im vorliegenden Verfahren nicht ausschlaggebend. Ob überhaupt und gegebenenfalls in welchem Umfang sich die Beschwerdeführerin auf die Besitzstandsgarantie berufen kann, wird sich im Baubewilligungsverfahren zeigen. Immerhin kann darauf hingewiesen werden, dass ausserhalb der Bauzone die Verwirkungsfrist von 30 Jahren, unter Vorbehalt von speziellen Situationen des Vertrauensschutzes, nicht gilt (BGE 147 II 309) und dass innerhalb der Bauzone auch nach Ablauf der 30-jährigen Verwirkungsfrist die Wiederherstellung des recht- mässigen Zustands verlangt werden kann, wenn eine konkrete, d.h. ernsthafte und unmittelbare Gefahr für Leib und Leben besteht (vgl. Urteil BGer 1C_267/2017 vom 7. August 2017 E. 3). Schliesslich ist auch die Berufung auf den guten Glauben verfrüht und ohnehin unbehelflich. Sie kann erst im Rahmen einer Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands allenfalls zum Tragen kommen (vgl. z.B. Urteil KG FR 602 2021 28 vom 9. August 2021 E. 4). Die Beschwerdeführerin, welche überdies vom abschlägig beschiedenen Vorgesuch 2023 wusste und von jenem von 2009 sowie von der Baubewilligung von 1979 mindestens wissen musste, kann noch darauf hingewiesen werden, dass sie sich als Rechtsnachfolgerin des Verkäufers dessen bösen Glauben anrechnen zu lassen hat (Urteil BGer 1C_171/2017 vom 3. Oktober 2017 E. 4), dass die Untätigkeit einer Behörde grundsätzlich keinen Vertrauenstatbestand zu schaffen vermag (Urteil BGer 1A.75/2005 vom 9. November 2005 E. 8.1) und dass die Berufung auf den Vertrauensschutz unabhängig davon auch dann scheitert, wenn ihr überwiegende öffentliche Interessen gegenüberstehen (Urteil BGer 1C_78/2023 vom 30. Oktober 2023 E. 4.2). Die Beschwerde erweist sich in diesem Punkt als unbegründet und ist abzuweisen. Die Frist zur Einreichung einer Baubewilligung ist aber neu auf den 30. September 2025 anzusetzen.

Kantonsgericht KG Seite 9 von 11

E. 3.5.1

Der weiter vorne (E. 3.2) zitierte Art. 167 RPBG gibt der Oberamtsperson die Kompetenz die bzw. eine bestimmte Art der Nutzung einer Parzelle zu untersagen, wenn sie nicht oder nicht mehr mit der Baubewilligung übereinstimmt, bzw. nicht oder nicht mehr

zonenkonform ist (vgl. Urteil KG FR 602 2024 32 vom 25. Juni 2024 E. 2.2 mit Hinweisen). Diese Anordnung stellt eine Zwischenverfügung im Zusammenhang mit einem Baubewilligungsverfahren oder einem solchen auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands dar. Der entsprechende Entscheid stellt somit eine vorsorgliche Massnahme für die Dauer bis entweder die Situation legalisiert (Art. 167 Abs. 2 RPBG) oder der rechtmässige Zustand wiederhergestellt ist (Art. 167 Abs. 3 RPBG) dar. Vorsorgliche Massnahmen sind angemessen, um einen rechtmässigen Zustand vorübergehend wiederherzustellen. Ordnet eine Behörde vorsorgliche Massnahmen für die Dauer des Verfahrens an, kann sie aufgrund der unmittelbar vorhandenen Beweismittel entscheiden und sich bei der Tatsachenfeststellung mit der blossen Wahrscheinlichkeit und bei der Rechtslage mit einer summarischen Prüfung (■prima facie■) begnügen. Sie hat eine Interessenabwägung vorzunehmen. Sie verfügt beim Entscheid über einen weiten Ermessensspielraum. Wie das Bundesgericht überprüft auch der hiesige Hof den Entscheid der Vorinstanz mit Zurückhaltung und hebt die angeordneten vorsorglichen Massnahmen nur auf, wenn der ihnen zu Grunde gelegten Interessenabwägung eine ausreichende Begründung abgeht oder ihr nicht gefolgt werden kann, mithin, wenn sie sich als unhaltbar erweist. Es obliegt der Behörde, die über die Anordnung bzw. Verweigerung von vorsorglichen Massnahmen entscheidet, zu prüfen, ob die Gründe zur sofortigen Vollstreckung des Entscheids höher zu gewichten sind als jene zur Aufschiebung der Vollstreckbarkeit. Sie muss also den Verhältnismässigkeitsgrundsatz beachten. Sie darf weder den Entscheid in der Sache selbst vorwegnehmen noch diesen hinfällig werden lassen. Der wahrscheinliche Ausgang des Hauptverfahrens kann nur berücksichtigt werden, wenn daran keine Zweifel bestehen (vgl. Urteil KG FR 602 2024 32 vom 25. Juni 2024 E. 3.2 mit zahlreichen Hinweisen). Der Grundsatz der Verhältnismässigkeit kann es etwa gebieten, dass mit der Beseitigung des rechtswidrigen Zustandes noch zugewartet wird, wenn dieser während langer Zeit geduldet worden ist (CAVELTI/VÖGELI, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen – dargestellt an den Verfahren vor dem Verwaltungsgericht, 2. Aufl. 2003, N. 1112).

E. 3.5.2

Im vorliegenden Fall ist der Oberamtmann zum Schluss gekommen, dass eine nachträgliche Baubewilligung für die Nutzung der Liegenschaft als Verkaufsfläche sowie für den Kiesplatz als nicht von vornherein ausgeschlossen erscheint, dass aber zurzeit keine Erlaubnis vorliegt, die Parzelle als Abstellplatz für Autos zu nutzen. Die Parzelle liege teilweise in unterschiedlichen Zonen von speziellen Interessen und Anforderungen wie dem Raumbedarf Gewässer, dem kommunalen Landschaftsschutzgebiet und auch ausserhalb der Bauzone. In dieser Konstellation sei es von besonderer Wichtigkeit, die nicht genehmigte Nutzung bis zum Vorliegen einer Baubewilligung zu unterbinden. Folglich sei ein Nutzungsverbot für die Liegenschaft als Abstellplatz insbesondere zum Verkauf von Autos auszusprechen.

E. 3.5.3

Im vorliegenden Fall weist die Beschwerdeführerin hinsichtlich der Interessenabwägung ein Vermögensinteresse an der Aufrechterhaltung der Nutzung der Liegenschaft als Verkaufsfläche eines Autohandels auf. Allerdings stehen diesen privaten Interessen, bzw. ihrem Anspruch auf Eigentums- und Wirtschaftsfreiheit erhebliche öffentliche Interessen gegenüber, insbesondere die Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet, der Umweltschutz und die Sicherheitsbedenken in Bezug auf Hochwasser und Verkehr (vgl. E. 4.3.1 hiervor).

Aufgrund dieser öffentlichen Interessen erweist

Kantonsgericht KG Seite 10 von 11 sich das Nutzungsverbot als dringend; gerade mit Blick auf diese Interessen könnte ein weiteres Zuwarten einen Nachteil bewirken, der nicht mehr bzw. nicht leicht wiedergutzumachen ist. In Anbetracht dieser Dringlichkeit, der Tatsache, dass entgegen der Meinung der Beschwerdeführerin nicht jegliche Nutzung der Liegenschaft, sondern lediglich die erst seit Herbst 2024 bestehende, intensivierete Nutzung als Abstellplatz für den Autohandel untersagt wurde und dass die Frist zur Räumung der illegal abgestellten Fahrzeuge aufgrund des vorliegenden Beschwerdeverfahrens überdies erneut angesetzt werden muss bzw. auf den 31. August 2025 angesetzt wird, erweist sich die Massnahme als verhältnismässig. Zudem ist zu beachten, dass die Beschwerdeführerin spätestens seit dem abschlägig beschiedenen Vorgesuch von 2023 weiss, dass selbst den Parkplätzen nur zugestimmt werden kann, wenn sie den Nachweis von deren rechtmässigen Erstellung erbringt. Unter diesen Umständen musste der Beschwerdeführerin auch klar sein, dass die von ihr vorgenommene Umnutzung in eine intensivierete Nutzung des Platzes nicht nur als Parkplatz für ein Möbelhaus, sondern als Abstellplatz für einen Automobilhandel der Baubewilligung untersteht. Wenn sie es dennoch vorzog, die Parzelle vor Erhalt der Baubewilligung intensiviert zu nutzen, hat sie sich die aktuelle Situation selbst zuzuschreiben. Die privaten Vermögensinteressen sind damit zu relativieren; andernfalls würde es dazu führen, dass ein Eigentümer, der ohne Bewilligung – und überdies bösgläubig – ein Bauvorhaben verwirklicht, bessergestellt wird als jener, der ordnungsgemäss ein Baugesuch einreicht und vor der Realisierung seines Bauvorhabens die entsprechende Bewilligung abwartet. Wenn die Beschwerdeführerin heute also einen wirtschaftlichen Schaden geltend macht, so hat sie diesen durch ungenügende Vorabklärungen selbst verursacht. Insgesamt drängte sich das ausgesprochene Nutzungsverbot daher auf. Es ist geeignet, den widerrechtlichen Zustand zu beseitigen und damit einen drohenden Schaden an den erwähnten Gütern zu verhindern. Schliesslich ist noch festzuhalten, dass mit dem ausgesprochenen Nutzungsverbot keine irreversiblen Massnahmen getroffen werden und dass die Endverfügung nicht präjudiziert wird. Folglich kam die Vorinstanz gestützt auf die erforderliche summarische Prüfung der Sach- und Rechtslage zu Recht zum Schluss, dass die intensivierete Nutzung der Parzelle Art. bbb während der Dauer des Baubewilligungsverfahrens einzustellen ist. Die unbegründete Beschwerde ist auch in diesem Punkt abzuweisen.

E. 3.6

Die Beschwerdeführerin schliesst zwar auf Aufhebung des ganzen angefochtenen Entscheids, begründet aber ihren Antrag in Bezug auf die Ziffern 4 (Überwachung des Nutzungsverbots und der Räumung der Fahrzeuge) und 5 (Bussandrohung gemäss Art. 292 StGB) nicht. Daraus ist zu schliessen, dass diese lediglich für den Fall der Gutheissung der Beschwerde betreffend Ziffern 1 (Frist zur Einreichung eines Baugesuchs), 2 (Nutzungsverbot) und 3 (Frist zur Räumung) angefochten werden. Nachdem die Beschwerde in diesen Punkten abzuweisen ist, sind auch die Ziffern 4 und 5 zu bestätigen. Im Übrigen erkennt der Hof nicht, inwiefern diese Anordnungen nicht rechtmässig sind.

E. 3.7

Mit dem Entscheid in der Hauptsache wird der Antrag auf Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung für die Dauer des vorliegenden Beschwerdeverfahrens gegenstandslos und ist entsprechend abzuschreiben.

E. 4

Die Gerichtskosten werden auf CHF 1'500.- festgelegt. Sie sind dem Verfahrensausgang entsprechend der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (Art. 131 VRG) und mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss zu verrechnen.

Kantonsgericht KG Seite 11 von 11 Es besteht kein Anspruch auf Parteientschädigung (Art. 137 und 139 VRG). Der Hof erkennt: I. Die Beschwerde wird abgewiesen. Die Zwischenverfügung vom 31. März 2025 wird bestätigt. Die der Eigentümerin in Ziff. 1 der Verfügung angesetzte Frist zur Einreichung eines Baugesuches im ordentlichen Verfahren für die Nutzungsänderung von Art. bbb GB C. _____ sowie den Kiesplatz per se wird neu auf den 30. September 2025 angesetzt. Die illegal abgestellten Fahrzeuge sind bis am 31. August 2025 zu räumen (Ziff. 3 der Verfügung). II. Das Gesuch um Wiederherstellung der aufschiebenden Wirkung wird als gegenstandslos abgeschrieben. III. Die Gerichtskosten werden auf CHF 1'500.- festgesetzt, der Beschwerdeführerin auferlegt und mit dem von ihr geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. IV. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen. V. Zustellung. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen ab Zustellung Beschwerde beim Bundesgericht eingereicht werden. Gegen die Festsetzung der Höhe der Verfahrenskosten ist innert 30 Tagen die Einsprache an die Behörde, die entschieden hat, zulässig, sofern nur dieser Teil des Entscheides angefochten wird (Art. 148 VRG). Freiburg, 13. Juni 2025/cth Der Präsident Die Gerichtsschreiberin-Berichterstatlerin

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