

GL_GERICHTE GL-929 vom 7. November 2016

GL Gerichte, 2016-11-07, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gl_gerichte_GL-929

FR: GL_GERICHTE GL-929 du 7 novembre 2016

IT: GL_GERICHTE GL-929 del 7 novembre 2016

Erwägungen

E. 1

Gemeinde Glarus Süd

Beschwerdegegner

E. 2

Departement Bau und Umwelt des Kantons Glarus

E. 3

3.1 Eine Bewilligung kann gemäss Art. 22 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) nur erteilt werden, wenn die Bauten und Anlagen dem Zweck der betreffenden Nutzungszone entsprechen (lit. a) und das Land erschlossen ist (lit. b). Nach Art. 76 Abs. 1 RBG wird im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens die Baubewilligung erteilt, wenn das Bauvorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht.

Landwirtschaftszonen dienen gemäss Art. 16 Abs. 1 RPG der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis des Landes, der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums oder dem ökologischen Ausgleich und sollen entsprechend ihren verschiedenen Funktionen von Überbauungen weitgehend freigehalten werden (sog. Prinzip der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet). In der Landwirtschaftszone sind daher nur Bauten und Anlagen zonenkonform, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind (Art. 16a Abs. 1 RPG). Die Regelung von Art. 16a RPG wird durch die Art. 34-38 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV) konkretisiert. Zonenkonform sind gemäss Art. 34 Abs. 3 RPV Bauten für den Wohnbedarf, der für den Betrieb des entsprechenden landwirtschaftlichen Gewerbes unentbehrlich ist, einschliesslich des Wohnbedarfs der abtretenden Generation. Die Bewilligung darf nach Art. 34 Abs. 4 RPV nur erteilt werden, wenn die Baute oder Anlage für die in Frage stehende Bewirtschaftung notwendig ist (lit. a), der Baute oder Anlage am vorgesehenen Standort keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (lit. b) und der Betrieb voraussichtlich längerfristig bestehen kann (lit. c).

3.2 Die Parz.-Nr. 01, Grundbuch [], des Beschwerdeführers und die Nachbarparzelle mit der Nr. 02, Grundbuch [], grenzen im Norden an die Meliorationsstrasse, Parz.-Nr. 03, Grundbuch [], welche die Parzellen strassenmässig erschliesst. Der vorliegend strittige neu asphaltierte Teil der Parzellen führt von der Garage des Beschwerdeführers über die Parz.-Nr. 02, Grundbuch [], auf die Meliorationsstrasse. Er gleicht einem rechtwinkligen Trapez, wobei die Länge auf der Westseite ungefähr fünf Meter und die Länge auf der Ostseite ungefähr 12 Meter beträgt. Die maximale Breite beläuft sich auf knapp fünf Meter. Die Fläche des neu asphaltierten Teilstücks wird durch den Beschwerdeführer auf 38

m² beziffert, was aufgrund der angeführten Masse und den in den Akten liegenden Offerte nachvollziehbar ist. Von seinen Ausmassen her ist der asphaltierte Teil der Parzellen eher als Garagenvorplatz denn als Zufahrt oder als Flurweg zu betrachten. Insofern sind die von den Vorinstanzen angeführten Entscheide für den vorliegend zu beurteilenden Fall nicht einschlägig.

E. 3.3

3.3.1 Für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone ist eine Zustimmung des Beschwerdegegners 2 erforderlich. Damit kommt diesem eine wichtige Rolle zur Durchsetzung der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet zu. Indem er eine strikte Linie vertritt, erfüllt er seine bundesrechtlich vorgegebene Aufgabe. Im vorliegenden Fall beurteilte er die Asphaltierung des Garagenvorplatzes als im Sinne von Art. 34 Abs. 4 lit. a RPV nicht nötig, weshalb er seine Zustimmung zum Bauvorhaben verweigerte.

3.3.2 Es gilt aber zu beachten, dass der Garagenvorplatz nicht isoliert vom Wohnhaus beurteilt werden kann. Mit anderen Worten kann es nicht entscheidend sein, ob die Asphaltierung eines Garagenvorplatzes zusammen mit dem Bau eines Wohnhauses geplant ist oder ob erst nach der Vollendung des Wohnhauses ein Gesuch um Bewilligung einer solchen Asphaltierung gestellt wird.

3.3.3 Der Beschwerdeführer weist zu Recht auf zwei Baubewilligungsentscheide aus dem Jahr 2015 bzw. 2016 hin. Am 31. Juli 2015 erteilte der Beschwerdegegner 2 gestützt auf Art. 24c RPG die Zustimmung zu einem Neubau einer Doppelgarage auf der Parz.-Nr. 04, [], welche ebenfalls im [] in der Landwirtschaftszone liegt. Dabei führte er unter anderem aus, da die Umgebung bereits mit diversen Bauten überbaut sei, könne die Veränderung des Erscheinungsbildes durch den Garagenneubau als nicht wesentlich bewertet werden. Ein Garagenplatz pro Wohnung werde als Erweiterung für eine zeitgemässe Wohnnutzung anerkannt. Dass der Garagenvorplatz asphaltiert wurde, beanstandete er nicht. Am 22. Januar 2016 erteilte er ■ auch gestützt auf Art. 24c RPG ■ die Bewilligung für den Ersatzneubau eines Wohnhauses auf einer ebenfalls in der Landwirtschaftszone in [] gelegenen Parzelle (Parz.-Nr. 05, Grundbuch []). Dabei führte er aus, dass die Veränderung des Erscheinungsbilds in einem landschaftlich vertretbaren Ausmass liege, obwohl auch hier der Vorplatz der neu erstellten Garage asphaltiert wurde.

Der Beschwerdegegner 2 begründet die unterschiedliche Bewilligungspraxis damit, dass für die vom Beschwerdeführer angeführten Baubewilligungen aufgrund des Bestandsschutzes Ausnahmegewilligungen nach Art. 24c RPG erteilt worden seien, während im vorliegend zu beurteilenden Fall die Zonenkonformität gemäss Art. 16a RPG strittig sei.

3.3.4 Zunächst ist festzuhalten, dass sich die Fälle in tatsächlicher Hinsicht nicht wesentlich unterscheiden. Der Beschwerdeführer asphaltierte seinen Garagenvorplatz, wie dies in den angeführten Beispielen aus dem Jahr 2015 und 2016 Dritten bewilligt wurde. Ebenso wie die Garagen und deren Vorplätze aus den angeführten Beispielen steht auch der Garagenvorplatz des Beschwerdeführers in engem Zusammenhang mit der Nutzung eines Wohnhauses.

Aus rechtlicher Sicht unterscheiden sich die Sachverhalte hingegen. Die Wohnhäuser in den angeführten Beispielen waren in der Landwirtschaftszone nicht mehr zonenkonform, weshalb der Neubau der Doppelgarage bzw. des Wohnhauses mit Garage nur aufgrund einer Ausnahmegewilligung gemäss Art. 24c RPG zulässig war. Das Wohnhaus und die Garage des Beschwerdeführers sind hingegen unbestritten in der Landwirtschaftszone

zonenkonform.

Dass der Beschwerdegegner 2 die Asphaltierung der Garagenvorplätze in den angeführten Beispielen bewilligte, ist nicht zu beanstanden und lässt sich damit begründen, dass einerseits nicht in erheblicher Weise in die Landschaft eingegriffen wird und dass es sich andererseits vertreten lässt, einen asphaltierten Garagenvorplatz im Sinne von Art. 24c Abs. 4 RPG als für eine zeitgemässe Wohnnutzung nötig zu betrachten.

Es geht nun aber nicht an, die Frage, ob ein Garagenvorplatz asphaltiert werden darf, bei einem zonenkonformen Wohnhaus strenger zu beurteilen als bei Wohnhäusern, die grundsätzlich nicht mehr zonenkonform sind, aber vom Bestandesschutz profitieren, zumal "nötig" im Sinne von Art. 24c Abs. 4 RPG restriktiv auszulegen ist und nur das tatsächlich objektiv Erforderliche erlaubt (Rudolf Muggli, in Heinz Aemisegger et al. [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, Zürich/Basel/ Genf 2017, Art. 24c N. 36). Wird die Asphaltierung eines Garagenvorplatzes bei nicht mehr zonenkonformen, aber bestandesgeschützten Wohnhäusern zumindest implizit als für eine zeitgemässe Wohnnutzung nötig anerkannt, kann eine solche bei zonenkonformen Wohnhäusern nicht Art. 16a RPG i.V.m. Art. 34 Abs. 4 lit. a RPV widersprechen. Es wäre denn auch kaum zu begründen und entspricht nicht dem Willen des Gesetzgebers, dass dem Landwirt, dessen Wohnhaus für die Bewirtschaftung nötig ist, eine zeitgemässe Wohnnutzung nicht erlaubt werden soll, während dem Eigentümer eines bestandesgeschützten Wohnhauses eine solche von Gesetzes wegen erlaubt wird.

Da vorliegend das Wohnhaus des Beschwerdeführers unbestritten für die Bewirtschaftung nötig im Sinne von Art. 34 Abs. 4 lit. a RPV ist, erweist sich auch die einer zeitgemässen Wohnnutzung dienende Asphaltierung des Garagenvorplatzes, welche kein übermässiges Ausmass aufweist und mit der Asphaltierung auf der Parz.-Nr. 05, Grundbuch [], vergleichbar ist, als mit Art. 34 Abs. 4 lit. a RPV vereinbar.

E. 3.4

3.4.1 Zu prüfen bleibt, ob der Asphaltierung des Garagenvorplatzes im Sinne von Art. 34 Abs. 4 lit. b RPV keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Die Parz.-Nrn. 01 und 02, Grundbuch [], auf welchen der Garagenvorplatz liegt, liegen in der Ortsbildschutzzone []. Ob der Standort des Garagenvorplatzes zudem im Perimeter des durch das ISOS geschützten Ortsbildes [] liegt, lässt sich aus dem ISOS-Blatt nicht genau erkennen. Da vorliegend offensichtlich keine Bundesaufgabe in Frage steht, ist das ISOS aber ohnehin nicht direkt anwendbar. Seine Schutzanliegen werden vielmehr durch die Nutzungsplanung gewahrt (vgl. VGer-Urteil VG.2016.00111 vom 29. Juni 2017 E. II/3.4 f.).

3.4.2 Art. 5 der Bauordnung [] vom 27. November 1998 (BO []) umschreibt die Ortsbildschutzzone 9a. Diese bezweckt die Erhaltung des Ortsbilds. Spezialvorschriften und Baubeschränkungen sind ausdrücklich zulässig. Gemäss Art. 12 Abs. 5 BO [] ist die Eigenart der Dorfbilder zu erhalten.

3.4.3 Die Asphaltierung des Garagenvorplatzes hat vorliegend kaum einen nachteiligen Einfluss auf das geschützte Ortsbild []. Sie tritt schon allein deshalb nicht besonders in Erscheinung, weil auch die Meliorationsstrasse, an welche der Garagenvorplatz angrenzt, asphaltiert ist. Sodann finden sich im Ortsteil [] verschiedene weitere asphaltierte Garagenvorplätze. Ferner ist das Ausmass des Garagenvorplatzes nicht derart gross, dass dieser von weitem erblickt werden könnte. Schliesslich ist darauf hinzuweisen, dass das Bauvorhaben der kantonalen Fachstelle für Denkmalpflege und Ortsbildschutz vorgelegt

worden war, diese jedoch keinen Anlass zu Bemerkungen sah. Damit ergibt sich, dass dem ausgeführten Bauvorhaben keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

3.5 Demgemäss erfüllt das bereits ausgeführte Bauvorhaben des Beschwerdeführers sämtliche Bewilligungsvoraussetzungen. Dies führt zur Gutheissung der Beschwerde. Der Entscheid des Beschwerdegegners 3 vom 31. Oktober 2017, die Verfügung der Beschwerdegegnerin 1 vom 14. Dezember 2016 sowie die Teilverfügung des Beschwerdegegners 2 vom 7. November 2016 sind aufzuheben. Die Beschwerdegegnerin 2 ist einzuladen, dem Beschwerdeführer die Baubewilligung für die Asphaltierung des Garagenvorplatzes zu erteilen.

III.

1.

Die Gerichtskosten sind ausgangsgemäss auf die Staatskasse zu nehmen (Art. 134 Abs. 1 lit. c VRG i.V.m. Art. 135 Abs. 1 und 2 VRG). Dem Beschwerdeführer ist der bereits geleistete Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 2'000.- zurückzuerstatten.

2.

Mangels anwaltlicher Vertretung steht dem Beschwerdeführer keine Parteientschädigung zu (vgl. Art. 138 Abs. 1 VRG). Eine solche ist auch den unterliegenden Beschwerdegegnern nicht zuzusprechen.

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