

# GL\_GERICHTE VG.2017.00067 vom 21. Dezember 2017

GL Gerichte, 2017-12-21, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gl\\_gerichte\\_VG.2017.00067](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gl_gerichte_VG.2017.00067)

FR: GL\_GERICHTE VG.2017.00067 du 21 décembre 2017

IT: GL\_GERICHTE VG.2017.00067 del 21 dicembre 2017

## Regeste

Öffentliches Baurecht/Raumplanung/Umweltschutz

## Volltext

Glarus Verwaltungsgericht 21.12.2017 VG.2017.00067 (VG.2018.606) Glaris

Verwaltungsgericht 21.12.2017 VG.2017.00067 (VG.2018.606) Glarona

Verwaltungsgericht 21.12.2017 VG.2017.00067 (VG.2018.606)

Öffentliches Baurecht/Raumplanung/Umweltschutz

VERWALTUNGSGERICHT DES KANTONS GLARUS Urteil vom 21. Dezember 2017  
I. Kammer in Sachen VG.2017.00067 A.\_\_\_\_\_ Beschwerdeführer vertreten durch  
Rechtsanwalt B.\_\_\_\_\_ gegen 1. Gemeinde Glarus Beschwerdegegner 2. Departement Bau  
und Umwelt des Kantons Glarus 3. Regierungsrat des Kantons Glarus betreffend  
Baubewilligung/Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands Die Kammer zieht in  
Erwägung: I. 1. 1.1 A.\_\_\_\_\_ ersuchte die Gemeinde Glarus am 14. Juli 2014, ihm den  
Anbau eines Laufstalls auf den in der Landwirtschaftszone gelegenen Parz.-Nrn. 01, 02 und  
03, Grundbuch [...], zu bewilligen. Das Departement Bau und Umwelt (DBU) erteilte am  
18. September 2014 gestützt auf die Beurteilung der kantonalen Fachstellen im Sinne von  
Art. 67 Abs. 2 des Raumentwicklungs- und Baugesetzes vom 2. Mai 2010 (RBG) die  
Bewilligung zum Bauen ausserhalb der Bauzone, da das Bauvorhaben zonenkonform sei.  
1.2 Die Baukommission der Gemeinde Glarus behandelte in der Folge das Baugesuch in  
einer ersten Lesung am 1. Oktober 2014. Da die Umgebungsgestaltung nicht abschliessend  
beurteilt werden konnte, verlangte sie weitere Unterlagen. Dieser Aufforderung kam  
A.\_\_\_\_\_ mit der Einreichung des Umgebungsplans 612\_09 nach. Am 14. Oktober 2014  
erteilte die Baukommission A.\_\_\_\_\_ die Baubewilligung unter verschiedenen Auflagen  
und eröffnete ihm die Teilverfügung des DBU vom 18. September 2014. 1.3 Im Nachgang  
an einen E-Mail-Verkehr zwischen den kantonalen Fachbehörden und der Gemeinde Glarus  
gelangte das DBU mit Schreiben vom 1. September 2015 an die Gemeinde. Darin führte es  
aus, dass A.\_\_\_\_\_ in der Baubewilligung vom 14. Oktober 2014 durch die  
Baukommission offenbar aufgrund einer nachträglichen Änderung des Baugesuchs die  
Bewilligung zu einer Geländeanpassung im Umfang von etwa 4'850 m<sup>3</sup> erteilt worden sei,  
ohne dass hierfür eine Bewilligung des DBU vorgelegen habe. Die Gemeinde habe daher  
A.\_\_\_\_\_ unverzüglich aufzufordern, eine Baueingabe einzureichen. Danach sei unter  
Einbezug des DBU ein nachträgliches ordentliches Baubewilligungsverfahren  
durchzuführen sowie gegebenenfalls die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu  
verfügen. Gleichentags wandte sich das DBU an A.\_\_\_\_\_ und teilte ihm ebenfalls mit,  
dass ein ordentliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen sei. Die Baukommission  
verfügte am 8. September 2015, dass A.\_\_\_\_\_ ein vollständiges Baugesuch einzureichen  
habe. 1.4 In der Folge reichte A.\_\_\_\_\_ am 10. Oktober 2015 bei der Gemeinde Glarus ein

Gesuch um Bewilligung der Terrainaufschüttung zum Laufstallneubau ein. Gestützt auf die Stellungnahmen der kantonalen Fachbehörden verfügte das DBU am 2. Februar 2015 (recte: 2016), dass die Geländeauffüllung ausserhalb des Stallbereichs mit gekoffelter Zufahrt in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform sei, weshalb die Zustimmung zur Baubewilligung nicht erteilt werde. Der für die Stabilität und die Unterfüllung des Laufstalls nicht erforderliche Teil der Geländeauffüllung sei zurückzubauen und der ursprüngliche Zustand sei wiederherzustellen, wobei der Rückbau innerhalb von sechs Monaten nach Eintreten der Rechtskraft dieser Teilverfügung zu erfolgen habe. Die Baukommission beschloss am 31. Mai 2016, dass die Teilverfügung des DBU vom 2. Februar 2016 eröffnet und das Baugesuch für die Terrainanpassung abgewiesen werde. 2. Dagegen gelangte A.\_\_\_\_\_ mit Beschwerde vom 11. Juli 2016 an den Regierungsrat und beantragte die Aufhebung des Beschlusses vom 31. Mai 2016. Sein Baugesuch sei zu bewilligen; eventualiter sei auf die Anordnung des Rückbaus zu verzichten. Der Regierungsrat wies die Beschwerde am 6. Juli 2017 ab. 3. 3.1 A.\_\_\_\_\_ erhob am 7. September 2017 beim Verwaltungsgericht Beschwerde gegen den Entscheid des Regierungsrats und beantragte dessen Aufhebung. Ihm sei die Baubewilligung für das Baugesuch vom 10. Oktober 2015 zu erteilen. Eventualiter sei ihm die Baubewilligung im Umfang des von den Abteilungen Landwirtschaft und Umweltschutz und Energie als zonenkonform beurteilten Bauvorhabens zu erteilen. Subeventualiter sei von der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands abzusehen; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Gemeinde Glarus und des DBU. 3.2 Die Gemeinde Glarus nahm am 5. Oktober 2017 zur Beschwerde Stellung. Hinsichtlich der Bewilligungsfähigkeit der Terrainaufschüttung verzichtete sie auf einen Antrag. Es sei indessen anzuerkennen, dass A.\_\_\_\_\_ im guten Glauben von der Rechtmässigkeit der Baubewilligung für den Stallbau mit Umgebungsgestaltung habe ausgehen dürfen. Das DBU beantragte am 9. Oktober 2017 die Abweisung der Beschwerde; unter Kostenfolge. Der Regierungsrat schloss am 10. November 2017 ebenfalls auf Abweisung der Beschwerde; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten von A.\_\_\_\_\_. II. 1. Das Verwaltungsgericht ist gemäss Art. 79 Abs. 1 RBG i.V.m. Art. 105 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 4. Mai 1986 (VRG) zur Behandlung der vorliegenden Beschwerde zuständig. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten. 2. 2.1 Zwischen den Parteien ist unbestritten, dass die Terrainaufschüttung einer kantonalen Bewilligung im Sinne von Art. 25 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) i.V.m. Art. 67 Abs. 2 RBG bedarf und die kommunale Baubewilligung vom 14. Oktober 2014 mangels einer kantonalen Bewilligung für die Terrainaufschüttung mangelhaft ist. Strittig ist hingegen, ob die Terrainaufschüttung hätte bewilligt werden müssen. 2.2 2.2.1 Der Beschwerdeführer macht dazu geltend, bei der strittigen Geländeanpassung dürfe die Frage der Zonenkonformität nicht losgelöst von derjenigen der guten Gesamtwirkung beurteilt werden. Die Beschwerdegegnerin 1 sei bei der Prüfung der Einordnung zum Schluss gelangt, dass die vorgenommene Terrainveränderung für die gute Gesamtwirkung erforderlich sei. Selbst wenn noch andere Massnahmen denkbar gewesen sein sollten, liege es letztlich im pflichtgemässen Ermessen der Beschwerdegegnerin 1, die geeignetste Massnahme zu bestimmen. Die zusätzliche Terrainaufschüttung verletzte auch Art. 33 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG) i.V.m. Art. 2 Abs. 4 der Verordnung über Belastungen des Bodens vom 1. Juli 1998 (VBBö) nicht, da mit der Terrainaufschüttung die Bodenfruchtbarkeit nicht nachhaltig beeinträchtigt werde.

Selbst wenn der Beschwerdegegner 2 zum Schluss gelange, ein Teil der vorgenommenen Terrainveränderung sei nicht betriebsnotwendig gewesen, sei nicht einzusehen, weshalb unter Berücksichtigung einer besseren Einordnung in die Landwirtschaft und in Anbetracht dessen, dass die Bodenfruchtbarkeit nicht beeinträchtigt worden sei, die Baubewilligung nicht zu erteilen sei. Bei einem Rückbau würde sein Stall bzw. dessen Stützmauer das Ortsbild über eine grosse Distanz beeinflussen. 2.2.2 Die Beschwerdegegnerin 1 weist darauf hin, dass die Eingliederung des Stalls, der an einer besonders exponierten Stelle stehe, der entscheidende Punkt gewesen sei, den Beschwerdeführer aufzufordern, das Gelände so anzupassen, dass die hohen Mauern nicht mehr derart in Erscheinung treten würden. Sie habe dabei einer guten Eingliederung sehr viel Gewicht beigemessen. So sei eine Bewilligung mit den hohen Mauern undenkbar gewesen. Hätte sie dennoch eine Bewilligungsfähigkeit festgestellt, hätte sie die Bewilligung unter Auflagen erteilt und nicht explizit vor der Erteilung der Bewilligung einen Umgebungsplan eingefordert. 2.2.3 Der Beschwerdegegner 2 führt aus, Geländeauffüllungen könnten entweder als zonenkonform bewilligt werden oder es könne unter den Voraussetzungen von Art. 24 RPG eine Ausnahmbewilligung erteilt werden. Der Beschwerdeführer bringe nicht mehr vor, dass die Geländeänderung zonenkonform sei. Die vorgenommene Terrainaufschüttung sei entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers nicht standortgebunden und vermöge daher eine Ausnahmbewilligung nach Art. 24 RPG nicht zu rechtfertigen. So könne die Einpassung in die Landschaft auch anders als mit grossflächigen Terrainveränderungen verbessert werden. 2.2.4 Der Beschwerdegegner 3 geht davon aus, dass Terrainveränderungen ausserhalb der Bauzone nur aussergewöhnlich bewilligungsfähig seien. Dies sei etwa dann der Fall, wenn damit eine Verbesserung der Bodenfruchtbarkeit erreicht werde oder die Massnahme zur Erhaltung oder Wiederherstellung der Bodenfruchtbarkeit notwendig sei. Die Abteilung Landwirtschaft habe dargelegt, dass Bodenverbesserungen an Standorten mit natürlichen, in ihrem Aufbau ungestörten Böden nicht in Frage kämen, weshalb sie die Terrainveränderung als Verstoß gegen die VBBo erachtet habe. Die Eingliederung des Stalls könne im Übrigen mit Hecken verbessert werden. 2.3 2.3.1 Bauten und Anlagen dürfen gemäss Art. 22 Abs. 1 RPG nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Voraussetzung der Baubewilligung ist gemäss Art. 22 Abs. 2 RPG, dass die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen (lit. a) und das Land erschlossen ist (lit. b). Nach Art. 16a Abs. 1 RPG sind in der Landwirtschaftszone gelegene Bauten und Anlagen zonenkonform, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind. Vorbehalten bleibt eine engere Umschreibung der Zonenkonformität im Rahmen von Art. 16 Abs. 3 RPG. Die Regelung von Art. 16a RPG wird durch die Art. 34-38 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV) konkretisiert. Gemäss Art. 34 Abs. 4 RPV darf die Baubewilligung nur erteilt werden, wenn die Baute oder Anlage für die in Frage stehende Bewirtschaftung nötig 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). Abweichend von Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG kann gemäss Art. 24 RPG eine Ausnahmbewilligung für nicht zonenkonforme Bauten erteilt werden, wenn der Zweck der Bauten und Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert (lit. a) und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (lit. b). 2.3.2 Der Laufstall als solches wurde durch den Beschwerdegegner 2 als zonenkonform erachtet, weshalb er für diesen die Bewilligung nach Art. 67 Abs. 2 RBG erteilte. Die Beschwerdegegnerin 1 gelangte indessen offenbar zur Auffassung, dass das ursprüngliche, durch den Beschwerdegegner 2

bewilligte Bauprojekt, welches in der Nordostecke eine bis zu 3.70 m hohe Mauer vorgesehen hatte, sich nicht befriedigend in die Umgebung einfüge. Sie verlangte daher, dass das Terrain so angepasst werde, dass eine möglichst niedrige Mauer sichtbar bleibe und die Zufahrt zum Stall möglich werde. Der Beschwerdeführer macht nun zu Recht geltend, dass die Terrainveränderung nicht isoliert betrachtet werden könne, sondern im Zusammenhang mit der Einordnung des Laufstalls zu beurteilen sei. Grundsätzlich ist die Beurteilung der Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung (Art. 47 Abs. 1 RBG) Aufgabe der kommunalen Baubewilligungsbehörde. Dies darf aber nicht dazu führen, dass damit die durch Art. 25 Abs. 2 RPG i.V.m. Art. 67 Abs. 2 RBG der kantonalen Verwaltungsbehörde vorbehaltene Beurteilung der Zonenkonformität von Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone unterlaufen wird. Daraus folgt, dass die Beurteilung der Beschwerdegegnerin 1, wonach das Bauprojekt in der ursprünglichen Form sich nicht genügend in die landschaftliche Umgebung einordne, den Entscheid darüber, ob eine Terrainveränderung für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung im Sinne von Art. 16a Abs. 1 RPG und Art. 34 Abs. 4 lit. a RPV nötig ist, nicht präjudizierte. Hingegen musste die Beurteilung der Beschwerdegegnerin 1 durch den Beschwerdegegner 2 mitberücksichtigt werden. Dies hat der Beschwerdegegner 2 getan, indem er auf die Stellungnahme der Abteilung Umweltschutz und Energie vom 19. November 2015 verwies, welche ausführte, dass eine bessere Einpassung ins Landschaftsbild beispielsweise mit einer schlichten, kurzen Böschung oder einer Hecke auf naturverträglichere Art und Weise erreicht werden könne. Dass eine Terrainveränderung im vorliegenden Ausmass alleine aus Gründen der Einordnung in die Landschaft nicht nötig sein kann, ist offensichtlich. In erster Linie hätte das gesamte Projekt – ohne Terrainveränderung – so angepasst werden können, dass es sich besser in die Landschaft einfügt. Wie der Beschwerdegegner 2 zutreffend ausführt, kann eine Verbesserung der landschaftlichen Eingliederung aber auch mit relativ einfachen Mitteln wie einer Hecke oder Böschung erreicht werden. Damit erweist sich die Terrainveränderung als in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform. 2.3.3 Da die strittige Terrainveränderung nach dem Gesagten für den Bau des Laufstalls bzw. dessen Eingliederung in die Landschaft nicht notwendig ist, fällt auch die Erteilung einer Ausnahmegewilligung im Sinne von Art. 24 RPG ausser Betracht. Damit verletzte der Beschwerdegegner 2 kein Recht, indem er dem Beschwerdeführer die Bewilligung zur Terrainveränderung verweigerte. 3. Zu prüfen bleibt, ob der Beschwerdeführer zu Recht zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verpflichtet wurde. 3.1 3.1.1 Der Beschwerdeführer beruft sich auf das Verhältnismässigkeits- und das Vertrauensschutzprinzip. Durch die Terrinaufschüttung sei weder der ökologische noch der ästhetische Wert des Landwirtschaftsraums beeinträchtigt worden. Die Abweichung vom gesetzesmässigen Zustand sei daher als geringfügig einzustufen. Der Rückbau der Aufschüttung im Rahmen von ca. 2'500 m<sup>3</sup> habe für ihn einen erheblichen finanziellen Schaden zur Folge, welcher das geringe öffentliche Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands überwiege. Sodann habe die Beschwerdegegnerin 1 den Umgebungsplan betreffend Geländeanpassung genehmigt. Gestützt darauf habe er in guten Treuen davon ausgehen dürfen, dass er die Terrainveränderungen vornehmen dürfe. Er habe als rechtsunkundiger Laie nicht wissen müssen, dass der im Nachtrag zum Baugesuch eingereichte Umgebungsplan noch einer Bewilligung durch die kantonale Behörde bedurft hätte. Selbst wenn dem so wäre, hätte er darauf vertrauen können, dass die sachlich zuständige Beschwerdegegnerin 1 den Umgebungsplan nach Durchführung eines korrekten Verfahrens und somit mit Zustimmung des Beschwerdegegners 2 genehmigt habe. Er habe

gestützt auf das berechtigte Vertrauen ausgewiesenermassen Dispositionen getätigt, welche nicht ohne erhebliche finanzielle Nachteile wieder rückgängig gemacht werden könnten.

3.1.2 Die Beschwerdegegnerin 1 geht ebenfalls davon aus, dass der Beschwerdeführer die Bauarbeiten im Vertrauen auf die Gültigkeit der Baubewilligung begonnen habe. Ihm könne nicht angelastet werden, er hätte wissen müssen, dass die Projektanpassung den kantonalen Amtsstellen hätte weitergeleitet werden müssen. Vielmehr hätten diese während der Prüfung des Bauvorhabens feststellen müssen, dass sich die Einfahrt des Stalls über dem Terrain befinde und dass dazu eine Anpassung des Geländes notwendig sei. Auch habe der Beschwerdeführer aus der Baubewilligung schliessen können, dass diese auch dem Beschwerdegegner 2 in Kopie zugestellt worden sei und dieser ebenfalls aus der Bewilligung hätte lesen müssen, dass für die Umgebung zusätzliche Unterlagen nachgereicht und genehmigt worden seien.

3.1.3 Der Beschwerdegegner 2 bringt vor, der Beschwerdeführer bzw. dessen Vater habe nicht zum ersten Mal ein Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone realisiert. Ihm habe daher bekannt sein müssen, dass für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone eine kantonale Bewilligung erforderlich sei. Er habe sich zudem auch das Wissen und die Erfahrungen seines Bauplaners/Bauleiters anzurechnen, der ihn während des gesamten Baubewilligungsverfahrens betreffend den Laufstall vertreten habe. Da er trotz Fehlens der kantonalen Zustimmung einzig gestützt auf die kommunale "Genehmigung" des Umgebungsplans eine Terrainveränderung im Umfang von mehr als 4'500 m<sup>3</sup> vorgenommen habe, könne er nicht mehr als gutgläubig gelten, weshalb er sich nicht auf den Vertrauensschutz berufen könne. Zudem überwiege vorliegend das öffentliche Interesse an der Durchsetzung des materiellen Rechts sowie an der Einhaltung der korrekten Baubewilligungsverfahren.

3.1.4 Der Beschwerdegegner 3 führt aus, der Beschwerdeführer habe wissen müssen, dass die Terrainveränderung zusätzlich eine Bewilligung des Beschwerdegegners 2 benötige. Deshalb stelle die Baubewilligung der Beschwerdegegnerin 1 keine Vertrauensgrundlage für die Vornahme der Terrainveränderung dar. Da die Teilverfügung des Beschwerdegegners 2 vom 18. September 2014 datiere, habe der Beschwerdeführer nicht davon ausgehen können, der am 29. Oktober 2014 gezeichnete und von ihm am 30. Oktober 2014 unterzeichnete Umgebungsplan sei dem Beschwerdegegner 2 zugestellt worden. Zudem seien auf der ersten Seite der Teilbewilligung die Baugesuchsunterlagen prominent aufgeführt. Das Fehlen der Pläne Nrn. [...] und [...] sei offensichtlich. Schliesslich könne es nicht angehen, dass der Beschwerdeführer für die Stellung eines Baugesuchs einen Fachmann beiziehe, aber dann erkläre, er habe nicht genau gewusst, wie der Fachmann seine Arbeit ausgeführt habe.

3.2 Gemäss Art. 82 Abs. 1 RBG verfügt die zuständige Gemeindebehörde auf Kosten des Bauherrn nach den Vorschriften des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege die Änderung oder die Entfernung widerrechtlich erstellter Bauten, sofern die Abweichung gegenüber den Bauvorschriften nicht geringfügig ist. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass bei ohne rechtsgültige Baubewilligung erstellten Bauten, welche aufgrund ihrer materiellen Rechtswidrigkeit auch nachträglich nicht bewilligt werden können, die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu befehlen ist. Allerdings ist diese Folge nicht zwingend. Vielmehr sind die in diesem Zusammenhang massgebenden allgemeinen verfassungs- und verwaltungsrechtlichen Prinzipien des Bundesrechts zu berücksichtigen. Zu ihnen gehören die Grundsätze der Verhältnismässigkeit und der Schutz des guten Glaubens. So ist von einem Wiederherstellungsbefehl abzusehen, wenn die Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend ist oder die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands nicht im öffentlichen Interesse liegt, ebenso wenn der Bauherr in gutem Glauben

angenommen hat, er sei zur Bauausführung ermächtigt, und der Beibehaltung des ungesetzlichen Zustands nicht schwerwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen (BGE 136 II 359 E. 6, 132 II 21 E. 6, 111 Ib 213 E. 6). 3.3 3.3.1 Auf den durch Art. 9 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (BV) Vertrauensschutz kann sich nur berufen, wer von der Vertrauensgrundlage Kenntnis hatte und ihre allfällige Fehlerhaftigkeit nicht kannte und auch nicht hätte kennen sollen (Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. A., Zürich/St. Gallen 2016, Rz. 654). Der Beschwerdeführer beruft sich auf das Vertrauen in die Baubewilligung vom 14. Oktober 2014. Er wurde im ganzen Baubewilligungsverfahren von einem professionellen Bauplaner/Bauleiter begleitet. Die Baubewilligung vom 14. Oktober 2014 wurde nicht nur ihm, sondern auch seinem Bauplaner/Bauleiter eröffnet. Demzufolge muss er sich entgegen seiner Auffassung das Wissen seines Bauplaners/Bauleiters anrechnen lassen. Er kann sich daher nur dann auf den guten Glauben berufen, wenn auch der Bauplaner/Bauleiter die Fehlerhaftigkeit der Baubewilligung nicht kannte und auch nicht hätte kennen sollen. In dieser führte die Beschwerdegegnerin 1 auf, dass das Baugesuch in einer ersten Lesung nicht abschliessend beurteilt werden können, weshalb sie ausführliche Unterlagen, welche die Einpassung in die Umgebung aufzeigten, verlangt habe. Gestützt auf den nachgereichten Umgebungsplan [...] würden diese Vorgaben als erfüllt beurteilt. Gleichzeitig mit der Baubewilligung wurde die Teilverfügung des Beschwerdegegners 2 vom 18. September 2014, in welcher der Bau des Laufstalls als zonenkonform beurteilt wurde, eröffnet. Es ist offensichtlich und musste dem Beschwerdeführer bzw. seinem Bauplaner/Bauleiter ohne Weiteres klar sein, dass der erst im Oktober 2014 erstellte Umgebungsplan [...] nicht Gegenstand der der Teilverfügung vom 18. September 2014 unterliegenden Prüfung sein konnte. Sodann bestanden keinerlei Anhaltspunkte dafür, dass die Beschwerdegegnerin 1 den Umgebungsplan dem Beschwerdegegner 2 vorgelegt hatte. So findet sich in den Erwägungen zur Baubewilligung der Hinweis, dass der Beschwerdegegner 2 am 18. September 2014 die Zustimmung zur Baubewilligung erteilt habe. Der Beschwerdeführer bzw. sein Bauplaner/Bauleiter musste daher davon ausgehen, dass es erwähnt worden wäre, wenn die nachträgliche – erst im Oktober 2014 erfolgte – Projektänderung ebenfalls durch den Beschwerdegegner 2 genehmigt worden wäre. Zudem wäre eine solche Genehmigung zweifelsohne auch eröffnet worden, was auch dem Beschwerdeführer bzw. seinem Bauplaner/Bauleiter klar sein musste. Damit konnte der Beschwerdeführer bzw. sein Bauplaner/Bauleiter nur davon ausgehen, dass die Projektänderung dem Beschwerdegegner 2 nicht vorgelegt worden war. Eine andere Frage ist aber, ob der Beschwerdeführer oder zumindest sein Bauplaner/Bauleiter hätte erkennen müssen, dass es für die neu vorgesehene Terrainveränderung einer kantonalen Genehmigung bedarf. Auch wenn dem Bürger nicht zugemutet werden kann, die verwaltungsinterne Zuständigkeitsordnung bis in ihre Einzelheiten zu kennen (BGE 111 Ib 213 E. 6a), ist dies zu bejahen. So handelt es sich bei einer Terrainaufschüttung im Ausmass von gut 4'500 m<sup>3</sup> nicht mehr um eine geringfügige Anpassung, sondern um eine erhebliche Projektänderung. Der Beschwerdeführer, welchem spätestens aufgrund der Teilverfügung vom 18. September 2014 klar sein musste, dass Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone einer kantonalen Bewilligung bedürfen, hätte daher wohl erkennen müssen, dass die Projektänderung ebenfalls durch den Beschwerdegegner 2 zu genehmigen war. Sicherlich gilt dies aber für seinen Bauplaner/Bauleiter, gehört es doch zum Basiswissen eines Fachmanns, dass wesentliche Projektänderungen durch die zuständige Behörde zu genehmigen sind. Zumindst wenn man die Kenntnisse des

Bauplaners/Bauleiters dem Beschwerdeführer zurechnet, hätte dieser bei zumutbarer Aufmerksamkeit und Sorgfalt nicht davon ausgehen dürfen, aufgrund der Baubewilligung sei er zur Ausführung der strittigen Terrainveränderungen berechtigt. Damit fehlt es an einer Vertrauensgrundlage, weshalb sich der Beschwerdeführer nicht auf das Vertrauensschutzprinzip berufen kann. 3.3.2 Schliesslich kann der Beschwerdeführer auch aus dem Verhältnismässigkeitsprinzip nichts zu seinen Gunsten ableiten. Unabhängig davon, ob die Terrainveränderung zu einer Beeinträchtigung der Bodenfruchtbarkeit führt oder nicht, handelt es sich bei einer solchen im vorliegenden Ausmass um einen erheblichen Eingriff in die Landschaft, welcher im Nichtbaugebiet nur unter besonders strengen Voraussetzungen zulässig ist. Von einem geringfügigen Abweichen vom gesetzmässigen Zustand kann daher nicht die Rede sein. Sodann ist aus verschiedenen anderen Gründen ein erhebliches öffentliches Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu bejahen. So gehört die Trennung des Baugebiets vom Nichtbaugebiet zu den wichtigsten Prinzipien des Raumplanungsrechts des Bundes (BGE 132 II 21 E. 6.4, 111 Ib 213 E. 6b). Wie der Beschwerdegegner 3 zutreffend ausführt, sind daher dem Raumplanungsrecht widersprechende Bauten und Anlagen regelmässig zu beseitigen, da ansonsten dieser Grundsatz unterminiert und rechtswidriges Verhalten belohnt würde (BGer-Urteil 1C\_179/2013 vom 15. August 2013 E. 5.3). Daran ändert auch nichts, dass der Laufstall sich durch die Terrainveränderung besser in das Landschaftsbild einordnet, kann doch eine genügende Einordnung auch mit Mitteln erreicht werden, welche nicht derart in die ursprüngliche Landschaft eingreifen (vgl. E. II/2.3.2). Sodann geht der Beschwerdegegner 2 zu Recht davon aus, dass ein wesentliches öffentliches Interesse an der korrekten Durchführung der Baubewilligungsverfahren sowie an der Einhaltung der baurechtlichen Ordnung besteht. Schliesslich ist ein solches auch in einer rechtsgleichen Durchsetzung des materiellen Baurechts zu sehen. Unbestritten ist auf der anderen Seite, dass der Wiederherstellungsbefehl für den Beschwerdeführer erhebliche finanzielle Folgen hat. Hierzu gilt es aber zu bemerken, dass er und vielmehr noch sein Bauplaner/Bauleiter bei gehöriger Sorgfalt den Mangel der Baubewilligung vom 14. Oktober 2014 hätten erkennen müssen. Insofern ist den Konsequenzen für den Beschwerdeführer kein erhebliches Gewicht beizumessen, muss doch der nicht gutgläubige Bauherr in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen und zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baulichen Ordnung dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands erhöhtes Gewicht beimessen und die dem Bauherrn allenfalls erwachsenden Nachteile nur in vermindertem Masse berücksichtigen (BGE 132 II 21 E. 6.4).

3.4 Schliesslich macht der Beschwerdeführer zu Recht nicht geltend, die Wiederherstellungsfrist sei zu kurz bemessen worden. Demgemäss wurde durch den Wiederherstellungsbefehl kein Recht verletzt. 4. Soweit der Beschwerdeführer beantragt, ihm sei die Baubewilligung im Umfang des von den Abteilungen Landwirtschaft und Umweltschutz und Energie als zonenkonform beurteilten Bauvorhabens zu erteilen, gilt es auf Folgendes hinzuweisen: Es ist unbestritten, dass für die Terrainaufschüttung im vorgenommenen Ausmass keine kantonale Zustimmung im Sinne von Art. 25 Abs. 2 RPG vorliegt. Ohne Zustimmung einer kantonalen Behörde kann die kommunale Bewilligung für das Bauen ausserhalb der Bauzone keine Wirkungen entfalten. Sie wird nicht rechtsgültig. Besteht Klarheit darüber, dass die Zustimmung auch nicht nachträglich erteilt wird, was im vorliegenden Fall zutrifft, so ist die kommunale Bewilligung wegen eines schwerwiegenden Mangels als nichtig zu betrachten (BGE 111 Ib 213 E. 5b). Vorliegend gilt es nun zu beachten, dass die Terrainveränderung aus Sicht der kommunalen Baubehörde für die

Bewilligungsfähigkeit des Laufstalls zentral war, was sie zuletzt in der Beschwerdeantwort vom 5. Oktober 2017 ausführte und wovon auch der Beschwerdeführer selbst ausgeht. Eine Auftrennung der Baubewilligung in Laufstall und in Terrinaufschüttung ist daher nicht möglich. Damit fällt aber eine auf den kantonal nicht bewilligten Teil der Terrinaufschüttung begrenzte Teilnichtigkeit der Baubewilligung vom 14. Oktober 2014 ausser Betracht. Vielmehr ist die gesamte Baubewilligung als nichtig zu betrachten. Insofern war es nicht richtig, ein separates Baugesuch alleine für die Terrinaufschüttung zu verlangen, sondern es hätte für das gesamte Bauprojekt ein nachträgliches Bauverfahren eingeleitet werden müssen. Dies hat zur Folge, dass die Beschwerdegegnerin 1 nun – unter Mitwirkung des Beschwerdegegners 2 – eine nachträgliche Baubewilligung für den Laufstall zu erteilen hat, wobei sie die für eine genügende Einordnung des Laufstalls in die Landschaft notwendigen Massnahmen anordnen wird. Die Erteilung einer (Teil-)Bewilligung durch das Verwaltungsgericht ist daher nicht angezeigt. 5. Zusammenfassend ergibt sich, dass die strittigen Terrainveränderungen nicht bewilligungsfähig sind und der Wiederherstellungsbefehl rechtmässig ist. Demgemäss ist die Beschwerde abzuweisen. III. Die Gerichtskosten von pauschal Fr. 2'000.- sind ausgangsgemäss dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (Art. 134 Abs. 1 lit. c VRG) und mit dem von ihm geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe zu verrechnen. Mangels Obsiegens steht ihm sodann keine Parteientschädigung zu (Art. 138 Abs. 3 lit. a VRG e contrario). Eine solche ist aber auch den Beschwerdegegnern nicht zuzusprechen, da keine besonderen Umstände vorliegen, die dies rechtfertigen würden (Art. 138 Abs. 4 VRG). Demgemäss erkennt die Kammer : 1. Die Beschwerde wird abgewiesen. 2. Die Gerichtskosten von Fr. 2'000.- werden dem Beschwerdeführer auferlegt und mit dem von ihm in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. 3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen. 4. Schriftliche Eröffnung und Mitteilung an: [...]

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