

GL_GERICHTE VG.2017.00111 vom 29. März 2018

GL Gerichte, 2018-03-29, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gl_gerichte_VG.2017.00111

FR: GL_GERICHTE VG.2017.00111 du 29 mars 2018

IT: GL_GERICHTE VG.2017.00111 del 29 marzo 2018

Regeste

Öffentliches Baurecht/Raumplanung/Umweltschutz

Erwägungen

E. 1

Gemeinde Glarus Süd Beschwerdegegner

E. 1.1

Das Verwaltungsgericht ist gemäss Art. 79 Abs. 1 des Raumentwicklungs- und Baugesetzes vom 2. Mai 2010 (RBG) i.V.m. Art. 105 Abs. 1 lit. a VRG zur Behandlung der vorliegenden Beschwerde zuständig. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

E. 1.2

Mit der Verwaltungsgerichtsbeschwerde können gemäss Art. 107 Abs. 1 VRG die unrichtige oder unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts (lit. a) und die unrichtige Rechtsanwendung einschliesslich eines Missbrauchs des Ermessens (lit. b) geltend gemacht werden. Die Unangemessenheit eines Entscheids kann nur ausnahmsweise geltend gemacht werden (Art. 107 Abs. 2 VRG), wobei vorliegend kein Ausnahmetatbestand ersichtlich ist.

E. 1.3

Der Sachverhalt ergibt sich rechtsgenügend aus den Akten, weshalb auf den beantragten Augenschein zu verzichten ist. Ebenso wenig ist eine Stellungnahme der Abteilung Landwirtschaft einzuholen, da Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone der Zustimmung des Beschwerdegegners 2, nicht aber der Abteilung Landwirtschaft bedürfen (vgl. Art. 67 Abs. 2 i.V.m. Art. 3 der Verordnung über den Vollzug der Raumentwicklungs- und Baugesetzgebung vom 7. Juni 2011 [RBGVV]). 2.

E. 2

Departement Bau und Umwelt des Kantons Glarus

E. 2.1

Der Beschwerdeführer macht geltend, im Baugesuch für sein Wohnhaus mit angebaute Garage sei der Ausbaustandard des Garagenvorplatzes nicht explizit erwähnt worden. Er hätte daher diesen asphaltieren dürfen, habe darauf aber zunächst aus finanziellen Gründen verzichtet. Verschiedene Liegenschaften in der Nachbarschaft im [...] seien in letzter Zeit umgebaut worden, wobei die Nichtdeklaration des Ausbaustandards der jeweiligen Garagenvorplätze kein Problem gewesen seien. Die meisten Garagenvorplätze seien denn auch asphaltiert worden. Die Asphaltierung eines Garagenvorplatzes dürfe sodann nicht mit

der Teerung eines ganzen Flurwegnetzes verglichen werden. Die Asphaltierung eines Garagenvorplatzes sei ortsüblich und zonenkonform. Schliesslich erweise sich ein Rückbau in den ursprünglichen Zustand als unmöglich und ein solcher sei unverhältnismässig.

E. 2.2

Die Beschwerdegegnerin 1 vertritt die Auffassung, dass sich der Beschwerdeführer nicht auf das Baubewilligungsverfahren aus dem Jahr 2010 berufen könne. Die Geltungsdauer der damaligen Baubewilligung sei längst abgelaufen. Der Wiederherstellungsbefehl sei zudem verhältnismässig, da ein erhebliches öffentliches Interesse an der Erhaltung der Landschaft bestehe.

E. 2.3

Der Beschwerdegegner 2 führt aus, dass sich der Kanton heute dem Credo der Qualitätserhaltung oder gar -steigerung sowie der Sensibilität hinsichtlich der Gestaltung und der Ortsbilder im Glarnerland verschreibe. Auch deshalb komme der abgelaufenen Baubewilligung keine präjudizielle Wirkung zu. Der Beschwerdeführer vermöge nicht aufzuzeigen, weshalb die Asphaltierung des Garagenvorplatzes aus betrieblichen Gründen notwendig sei, was aber Voraussetzung für die Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone bilde. Der Beschwerdeführer verkenne zudem, dass es sich bei den von ihm angeführten Beispielen, in welchen die Asphaltierung der Garagenvorplätze erlaubt worden sei, um bestandesgeschützte Bauten handle. Die kantonalen Amtsstellen seien hier zur Auffassung gelangt, dass die Identität der Baute und ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibe. Der Wiederherstellungsbefehl sei zudem verhältnismässig, wobei zu beachten sei, dass der Beschwerdeführer bösgläubig gehandelt habe, da er vor der Bauausführung nicht den Baubewilligungsentscheid abgewartet habe. Sollte das Verwaltungsgericht hingegen zur Auffassung gelangen, dass die Asphaltierung des Garagenvorplatzes zonenkonform sei, müsse zusätzlich geprüft werden, ob dem Vorhaben überwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen. Diesfalls wäre eine Interessenabwägung unter Einbezug der Fachstelle Denkmalpflege und Ortsbildschutz vorzunehmen, da der [...] im Inventar der schützenswerten Ortsbilder verzeichnet sei.

E. 2.4

Der Beschwerdegegner 3 ist ebenfalls der Ansicht, dass der Beschwerdeführer aus der im Jahr 2010 erteilten Baubewilligung nichts zu seinen Gunsten ableiten könne. Wenn eine Asphaltierung im Baugesuch nicht ausgewiesen sei, sei sie auch nicht bewilligt. Selbst wenn Zufahrten zu landwirtschaftlichen Wohnbauten in der Nachbarschaft bewilligt worden wären, könne der Beschwerdeführer daraus nicht eine Gleichbehandlung im Unrecht einfordern, da eine eigentliche rechtswidrige Praxis nicht ersichtlich sei. Entscheidend sei, dass die Asphaltierung der Hauszufahrt nicht betriebsnotwendig und damit auch nicht zonenkonform sei. Sie stelle lediglich eine Komfortsteigerung dar. Da Flurwege grösstenteils nicht asphaltiert seien, sei nicht ersichtlich, weshalb dies dem Beschwerdeführer für die Zufahrt zu seiner Garage zu bewilligen wäre. Die Asphaltierung sei eine nicht bewilligte Anlage, die auf der bestehenden Zufahrt eingebaut worden sei. Diese sei wieder zu entfernen und die Zufahrt sei in den vorherigen Zustand zu versetzen.

E. 2.5

Nachdem das Verwaltungsgericht A. _____ am 12. Februar 2018 aufgefordert hatte, eine Vollmacht für die Vertretung durch B. _____ und C. _____ einzureichen, teilte dieser dem Verwaltungsgericht am 2. März 2018 mit, dass B. _____ und C. _____ nicht im

Anwaltsregister aufgeführt seien. Das Verwaltungsgericht entfernte in der Folge gestützt auf Art. 17 Abs. 2 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 4. Mai 1986 (VRG) B._____ und C._____ aus dem Rubrum, was es den Parteien am 5. März 2018 anzeigte.

E. 2.6

Am 15. März 2018 reichte A._____ unaufgefordert eine weitere Stellungnahme ein. II. 1.

E. 3

Regierungsrat des Kantons Glarus betreffend Baubewilligung Die Kammer zieht in Erwägung: I. 1.

E. 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).

E. 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. 3.3.1

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.

E. 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.

E. 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 Erscheinungsbildes 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.

E. 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 bestandeschützten 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 bestandeschützten 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. 3.4.1

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.).

E. 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.

E. 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.

E. 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.