

GR_GERICHTE R 2022 77 vom 6. Februar 2024

GR Gerichte, 2024-02-06, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_R_2022_77

FR: GR_GERICHTE R 2022 77 du 6 février 2024

IT: GR_GERICHTE R 2022 77 del 6 febbraio 2024

Regeste

Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes | Baurecht

Erwägungen

E. 1

Die A._____ AG hat die sich im Eigentum der C._____ GmbH befindliche Parzelle 1975 in B._____ unbefristet zur Nutzung ihrer betrieblichen Zwecke gemietet. Die Parzelle liegt im übrigen Gemeindegebiet (üG) sowie teilweise im Waldbereich. Am 1. April 2022 hielt die Gemeindepolizei B._____ in einem Bericht fest, die A._____ AG baue einen illegalen Lagerplatz. Es sei eine Mauer aus Quadersteinen aufgebaut sowie ein Belag eingebaut worden. Gleichentags erliess die Gemeinde einen sofortigen Baustopp, ersuchte die A._____ AG um Stellungnahme und wies auf ein mögliches Wiederherstellungsverfahren hin. Am 5. April 2022 erfolgte ein zweiter Polizeibericht, wonach die illegale Bautätigkeit weitergeführt, der Bau- und Lagerplatz fertiggestellt bzw. massiv erweitert worden sei.

E. 1.1

Gemäss Art. 49 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; BR 370.100) beurteilt das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden Beschwerden gegen Entscheide von Gemeinden, soweit diese nicht bei einer anderen Instanz angefochten werden können oder nach kantonalem oder eidgenössischem Recht endgültig sind. Anfechtungsobjekt ist vorliegend einerseits die Verfügung vom 30. Mai 2022, mit welcher die Beschwerdegegnerin die Baubewilligungspflicht für die Nutzung der Parzelle 1975 feststellte (R 22 38). Zweites Anfechtungsobjekt ist sodann deren Verfügung vom 9. September 2022, mit welcher sie u.a. die Rechtswidrigkeit besagter Nutzung feststellte, die Beschwerdeführerin zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verpflichtete und ihr eine Busse auferlegte (R 22 77). Diese beiden Entscheide sind weder endgültig noch können sie bei einer anderen Instanz angefochten werden. Folglich stellen sie taugliche Anfechtungsobjekte für ein Verfahren vor dem Verwaltungsgericht dar. Als Adressatin der angefochtenen Entscheide ist die Beschwerdeführerin berührt und weist ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung auf, weshalb sie zur Beschwerdeerhebung legitimiert ist (Art. 50 VRG). Auf die zudem frist- und formgerecht eingereichten Beschwerden ist somit einzutreten (Art. 52 und 38 VRG).

E. 1.2

Die Beschwerdeführerin beantragte in ihrer Beschwerde vom 9. September 2022 (R 22 77) die Vereinigung mit dem Verfahren R 22 38. Gemäss

- 11 - Art. 6 Abs. 1 lit. a VRG können verschiedene Verfahren im Interesse der zweckmässigen Erledigung zusammengelegt werden, wenn mehrere Begehren den

gleichen Sachverhalt betreffen und dieselben Rechtsfragen aufwerfen, sofern den einzelnen Beteiligten dadurch keine bedeutenden Nachteile erwachsen. Ein solcher Nachteil wäre insbesondere in einer un- zumutbaren Verfahrensverzögerung zu erblicken (vgl. BERTSCH/PLÜSS, in: GRIFFEL [Hrsg.], Kommentar Zürcher VRG, 3. Aufl., Zürich 2014, Vorbe- merkungen zu § 4-31 Rz 60). Die beiden Beschwerden weisen einen en- gen Zusammenhang auf und es liegen ihnen dem Grundsatz nach diesel- ben Argumentationen zugrunde. Da überdies keinerlei Nachteile für die Parteien ersichtlich waren und sich auch die Beschwerdegegnerin für eine Vereinigung aussprach, wurden die beiden Beschwerdeverfahren R 22 38 und R 22 77 zusammengelegt und sind mit einem Urteil zu entschieden. 2. In materieller Hinsicht macht die Beschwerdeführerin im Wesentlichen geltend, die Nutzung der Parzelle 1975 als Zwischenlager bzw. als Material- depot sei bewilligungsfrei zulässig bzw. unterstehe lediglich dem Melde- verfahren. Wenn sie nicht bewilligungsfrei sein sollte, habe sie jedoch An- spruch auf eine Baubewilligung (R 22 38, Beschwerde vom 22. Juni 2022, Rechtsbegehren 1; Replik vom 28. September 2022 Rz. 65). Die Be- schwerdegegnerin sowie das ARE vertreten die gegenteilige Auffassung. Der Streitgegenstand des Verfahrens R 22 38 bildet lediglich die Frage, ob die Nutzung der Parzelle 1975 durch die Beschwerdeführerin bewilli- gungspflichtig ist. Wie nachstehend zu zeigen sein wird, ist dies zu beja- hen (E.3), weshalb anschliessend zu prüfen ist, ob die Beschwerdegegne- rin zu Recht die Bewilligungsfähigkeit verneint bzw. die Rechtswidrigkeit festgestellt und eine Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes ver- fügt sowie eine Busse angeordnet hat (R 22 77, nachstehend E.4 - 7). 3. Streitig und zu prüfen ist zunächst die Frage, ob die Beschwerdegegnerin zu Recht mit Verfügung vom 30. Mai 2022 die Baubewilligungspflicht fest-

- 12 - stellte (R 22 38). Eine Bewilligung für eine Nutzung als Zwischenlager bzw. als Materialdepot liegt unbestrittenermassen nicht vor. Die Tatsache, dass die Parzelle effektiv auch als Materialdepot genutzt wird, ist ebenso wenig bestritten.

E. 2

Am 13. April 2022 beantragte die A. _____ AG die Feststellung, dass die ausgeführten Arbeiten nicht baubewilligungspflichtig seien bzw. lediglich dem Meldeverfahren unterstehen würden; auf ein Wiederherstellungs- und Bussverfahren sei zu verzichten. Neben der Einreichung einer Fotodoku- mentation begründete sie ihre Anträge dahingehend, dass die gleiche Nut- zung wie vor zwei Jahren vorliege und keine fest mit dem Boden verbun- denen Bauten und Anlagen erstellt worden seien. Es handle sich lediglich um ein temporäres Zwischenlager für Gartenbaumaterialien.

E. 3

Die A. _____ AG reichte am 16. April 2022 ein Baugesuch für die Erstellung von zwei Schiffscontainern als Fahrnisbaute ein. Es handelte sich dabei nicht um ein BAB-Gesuch. Am 21. April 2022 teilte ihr die Gemeinde mit, gemäss vorläufiger Einschätzung erweise sich das – im Übrigen unvoll- ständige – Baugesuch als nicht bewilligungsfähig. Die Parzelle befinde sich im üG, also ausserhalb der Bauzone. Sofern nicht freiwillig geräumt und wiederhergestellt werde, ersuchte sie um Einreichung eines ordentli- chen Baugesuchs inkl. BAB-Formular.

- 4 -

E. 3.1

Bauten und Anlagen (Bauvorhaben) dürfen gemäss Art. 86 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG; BR 801.100) nur mit schriftlicher Baubewilligung der kommunalen Baubehörde errichtet, geändert, abgebrochen oder in ihrem Zweck geändert werden. Der Baubewilligungspflicht unterliegen auch Zweckänderungen von Grundstücken, sofern erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung zu erwarten sind (Abs. 1). Zeitlich begrenzte Bauvorhaben sowie solche, die weder öffentliche noch private Interessen berühren, unterliegen nicht der Baubewilligungspflicht (Abs. 2 Satz 1). Damit übereinstimmend sind gemäss Art. 62 des Baugesetzes der Gemeinde B._____ alle Vorhaben für Bauten und Anlagen (inkl. u.a. Zweckänderungen) dem Bauamt schriftlich anzuzeigen. Dieses entscheidet, ob ein baubewilligungspflichtiges Vorhaben vorliegt.

E. 3.2

Die Parzelle 1975 befindet sich in der Zone übriges Gemeindegebiet (üG). Gemäss Art. 41 KRG umfassen die Zonen üG das unproduktive Land, die Gewässer sowie Restflächen, für die keine andere Nutzungszone in Frage kommt (Abs. 1). Zulässig sind Bauvorhaben, welche die Voraussetzungen für eine Ausnahmbewilligung für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen erfüllen (Abs. 2). Das üG gilt als Nichtbaugebiet, ist also als ausserhalb der Bauzone zu qualifizieren (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden [VGU] R 21 47 vom 13. September 2022 E.4.1 mit Verweis auf die Botschaft der Regierung an den Grossen Rat zur Revision des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden, Heft Nr. 3/2004 - 2005, S. 318 f.). Wie die Stellungnahme des AWN vom 15. Mai 2023 (Beilagen ARE [ARE-act.] 3) bestätigt, tangiert die Fläche

- 13 - des Materialdepots kein Waldareal bzw. liegt keine Beeinträchtigung des Waldes vor (Vernehmlassung des ARE vom 23. Mai 2023, S. 2). 3.3.1. Zu prüfen ist zunächst, ob sich die streitgegenständliche Nutzung unter eine Bestimmung des Ausnahmekatalogs von Art. 40 Abs. 1 der Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (KRVO; 801.110) subsumieren lässt, obschon sich die Beschwerdeführerin nicht direkt auf einen dieser Tatbestände beruft. Sie macht geltend, sie habe lose, unbefestigte Blocksteine aufeinandergestapelt sowie Gartenbaumaterialien (Steine, Kies, Sand, Humus und Holzpfähle) abgeladen. Sie habe keine dauerhaft mit dem Erdboden verbundene Bauten oder Anlagen errichtet oder beabsichtigt, die Blocksteine nicht fest installiert oder miteinander verbunden, sondern nur aufeinandergestapelt. Diese können jederzeit umgeschichtet oder entfernt werden. Es handle sich bloss um ein temporäres Zwischenlager für die Gartenbaumaterialien (R 22 38, Beschwerde Rz. 22 und 37 f.). Die Beschwerdegegnerin entgegnet dem sinngemäss, lediglich die Lagerung der Materialien sei temporär, nicht aber das Zwischenlager an sich. Die Beschwerdeführerin räume ein, Quadersteine aufgebaut und auf einem Grossteil der Fläche einen Belag eingebaut sowie Material abgelagert zu haben. Dabei handle es sich entgegen der Beschwerdeführerin um fest mit dem Erdboden verbundene Bauten oder Anlagen. Diese habe auf der Fläche zudem Baumaterialien, Gerätschaften und Fahrzeuge deponiert (R 22 38, Vernehmlassung Rz. 8, 16, 20, 23; Bg-act. 12). 3.3.2. Die Mauervorrichtung aus grossen Natursteinen zur Lagerung von Material (vgl. R 22 38, Bf-act. 7) stellt keine bloss temporäre Baute dar. Da es jedoch um die Bewilligungspflicht der Nutzung der Fläche als Materialdepot an sich geht, kann die Frage bzw. die Uneinigkeit zwischen den Parteien, ob es sich dabei um eine fest mit dem Boden verbundene Baute oder Anlage handelt, offengelassen werden. Zwar werden die einzelnen Materialien nur vorübergehend gelagert und auch wieder abtransportiert.

- 14 - Die eigentliche Nutzung als Materialdepot und Zwischenlager ist aber offensichtlich nicht nur temporär, sondern auf Dauer ausgelegt und damit bewilligungspflichtig. Zu diesem Schluss kommt auch das ARE in seiner Vernehmlassung vom 23. Mai 2023 (S. 3 Rz. 1.3). Weder sind die Bauten oder Anlagen für nicht länger als sechs Monate pro Jahr aufgestellt bzw. errichtet worden noch wird das Materialdepot nur einmal im Jahr für maximal vier Monate eingerichtet. Art. 40 Abs. 1 Ziff. 6 oder 21 KRVO, welche vorliegend allenfalls in Frage kämen, sind folglich nicht anwendbar. Der Hinweis der Beschwerdeführerin auf ihr Vorgehen nach Art. 40 Abs. 3 KRVO ist demgegenüber korrekt (vgl. Duplik vom 20. Oktober 2022 Rz. 24 f.). Auch kann der Beschwerdeführerin nicht gefolgt werden, wenn sie in ihrer Beschwerde (R 22 38, S. 9 f.) geltend macht, die Fläche sei von der Eigentümerin oder der Gemeinde darauf angelegt worden, dass dort Materialien deponiert werden können; ein anderer Nutzungszweck sei nicht vorstellbar. Die Beschwerdegegnerin bestritt dies zutreffend dahingehend, dass man die Parzelle diesfalls nicht als üG qualifiziert hätte (R 22 38, Vernehmlassung vom 5. September 2022 Rz. 32). Schliesslich vermag die Beschwerdeführerin ebenso wenig zu überzeugen, wenn sie geltend macht, die Beschwerdegegnerin habe genau gewusst, welche Nutzungen stattgefunden hätten. Sie habe es "gebilligt und bewilligt" bzw. hätte einschreiten können. Sie bezieht sich dabei auf die Nutzung der Fläche in der Vergangenheit sowie auf die befristete Bewilligung zweier mittlerweile weggeräumter Container (R 22 38, Replik Rz. 55 f.). Mit der vorliegend streitgegenständlichen Nutzung der Parzelle bzw. der damit einhergehenden Zweckänderung und deren Bewilligungspflicht hat dies jedoch nichts zu tun.

E. 3.4

Die Beschwerdegegnerin führt in der angefochtenen Verfügung vom 30. Mai 2022 zutreffend aus, es handle sich bei der nicht zonenkonformen Nutzung als Zwischenlager, Materialdepot bzw. Umschlagsplatz um eine

- 15 - Zweckänderung, weil eine Fläche des üG einer bestimmten Nutzung zugeführt werde. Es erscheint nachvollziehbar und ihr ist zuzustimmen, wenn sie von erheblichen Auswirkungen auf die Nutzungsordnung, sowohl im Sinne einer Mehrbelastung der Erschliessungsinfrastruktur als auch einer Störung der räumlichen Ordnung, spricht (S. 3). Dass im vorliegenden Fall das Hin- und Abführen von Material schweres Gerät benötigt, welches zu einer Mehrbelastung der Erschliessungsinfrastruktur führt, muss nicht weiter ausgeführt werden. Das ARE bestätigt dies und präzisiert in seiner Vernehmlassung vom 23. Mai 2023, dass die Grundstückfläche vormals als Grüngutdeponie gedient habe und in den letzten Jahren unbewilligterweise in ein Zwischenlager für Baumaterialien umfunktioniert und erweitert worden sei (S. 2 Rz. 1.1 und S. 3 Rz. 1.3). Und selbst wenn die Zweckänderung nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die Nutzungsordnung verbunden wäre, wäre sie baubewilligungspflichtig: Gemäss Art. 40 Abs. 1 Ziff. 3 KRVO bedürfen Zweckänderungen ohne erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung keiner Baubewilligung, ausgenommen ausserhalb der Bauzone. Da sich die Parzelle 1975 im üG befindet und dieses als Nichtbaugebiet zu qualifizieren ist (vgl. E.3.2 hiervor), wäre eine Zweckänderung vorliegend gerade nicht von der Baubewilligungspflicht befreit. Sofern die Beschwerdeführerin geltend macht, sie habe die Fläche bereits vor ca. drei Jahren für den gleichen Zweck genutzt und für die Materiallagerung sei nie eine Baubewilligung gefordert worden (R 22 38, Beschwerde S. 6 f.), kann sie daraus nichts zu ihren Gunsten ableiten. So hat die kommunale Baubehörde u.a. von Amtes wegen das Baubewilligungsverfahren einzuleiten, wenn Anzeichen dafür bestehen, dass Vor-

schriften des materiellen Rechts verletzt sein könnten (Art. 40 Abs. 3 Satz 2 KRVO). Ebenso wenig kann von überspitztem Formalismus gesprochen werden, wenn die Beschwerdegegnerin ein Baugesuch verlangte (R 22 38, Beschwerde S. 9 f.). Das streitberufene Gericht kommt zum Schluss, dass eine bewilligungspflichtige Zweckänderung vorliegt. Diese Zweckän-

- 16 - derung ist offensichtlich mit erheblichen Auswirkungen auf die Nutzungs- ordnung verbunden (Art. 86 Abs. 1 Satz 2 KRG).

E. 3.5

Zusammengefasst erweist sich daher die Verfügung der Beschwerdegeg- nerin vom 30. Mai 2022, in welcher die Baubewilligungspflicht der Nutzung der Parzelle 1975 durch die Beschwerdeführerin festgestellt wurde, als rechtens. Die dagegen erhobene Beschwerde vom 22. Juni 2022 (R 22 38) ist unbegründet und abzuweisen. 4. Nachfolgend ist zu prüfen, ob die Beschwerdegegnerin mit Verfügung vom 9. September 2022 zu Recht die Baurechtswidrigkeit der Nutzung der Pa- rzelle 1975 feststellte (Ziff. 1 des Dispositivs; R 22 77). Wie bereits in E.3.2 ausgeführt, sind im üG Bauvorhaben zulässig, welche die Voraussetzun- gen für eine Ausnahmbewilligung für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen erfüllen (Art. 41 Abs. 2 KRG). Demnach kann die Nutzung der Parzelle 1975 durch die Beschwerdeführerin nur bewilligt werden, wenn sie die Ausnahmbewilligungstatbestände von Art. 24 ff. RPG erfüllt.

E. 4

Am 12. Mai 2022 verlangte die A._____ AG von der Gemeinde eine be- gründete und anfechtbare Verfügung zur Frage der Bewilligungspflicht der auf Parzelle 1975 deponierten Materialien.

E. 4.1

Die Beschwerdegegnerin begründete die Feststellung der materiellen Rechtswidrigkeit damit, dass kein BAB-Ausnahmetatbestand erfüllt sei (Art. 41 Abs. 2 KRG i.V.m. Art. 24 ff. RPG und Art. 39 ff. RPV). Für die Nutzung sei keine negative Standortgebundenheit i.S.v. Art. 24 lit. a RPG gegeben. Das Materiallager bzw. der Umschlag sei nicht zwingend auf ei- nen Standort ausserhalb der Bauzone angewiesen, sondern könne und müsse in der Gewerbezone bzw. in einer anderen Bauzone erfolgen. Die Nutzung verletze den fundamentalen, raumplanerischen Grundsatz der Trennung des Baugebiets vom Nichtbaugebiet (R 22 77, angefochtene Verfügung Rz. 21-24). Das ARE stellt sich in seiner Vernehmlassung vom

E. 4.2

Gemäss Art. 24 RPG können Bewilligungen erteilt werden, Bauten und Anlagen zu errichten oder ihren Zweck zu ändern, wenn der Zweck der Bauten und Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzone erfordert (lit. a) und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (lit. b). Die Voraussetzungen der Standortgebundenheit und der Interessenabwä- gung müssen kumulativ erfüllt sein. Ein Bauvorhaben muss entweder po- sitiv oder negativ standortgebunden sein. Die positive Standortgebunden- heit verlangt ein objektives Angewiesensein einer Baute auf eine be- stimmte Lage – z.B. aus technischen oder betriebswirtschaftlichen Grün- den oder aus Gründen der Bodenbeschaffenheit – sowohl im Grundsatz als auch in ihren Dimensionen. Subjektive Gründe, wie etwa finanzielle oder persönliche Gründe oder Überlegungen der Bequemlichkeit, fallen dabei

nicht in Betracht. Art. 24 RPG umfasst auch die negative Standort- gebundenheit, welche voraussetzt, dass sich die geplante Nutzung wegen ihrer Immissionen nicht bzw. nicht sinnvoll in einer Bauzone verwirklichen lässt. Die Standortgebundenheit muss zudem einem aktuellen und tatsächlichen Bedarf entsprechen. Sie fehlt, wenn sie im Hinblick auf eine künftige, sich nur möglicherweise realisierende Situation behauptet wird oder wenn der vorgebrachte Zweck der Baute nur vorgeschoben ist (vgl. statt vieler BGE 124 II 252 E.4; PVG 2005 Nr. 29 E.7a und 7b; WALD- MANN/HÄNNI, Handkommentar zum Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Art.

- 18 -

E. 4.4

Die Beschwerdeführerin ihrerseits fasste hingegen lediglich das im Ver- fahren R 22 38 Vorgebrachte zusammen, weshalb die Nutzung einer Bau-

- 20 - bewilligung zugänglich sei, sofern es denn im Rahmen eines ordentlichen Baubewilligungsverfahrens überprüft werden müsste (vgl. R 22 77, Be- schwerde Rz. 32 ff.). Indem sie eine sachlich nicht begründete, unzuläs- sige Ungleichbehandlung geltend macht (R 22 28, Beschwerde Rz. 35, 40-42 sowie Bf-act. 13-18), kann sie aus der Aufzählung weiterer Materi- aldepots in der Gemeinde B._____ nichts zu ihren Gunsten ableiten. Diese befinden sich zwar ebenfalls ausserhalb der Bauzone. Allerdings sind we- der aus den Luftaufnahmen noch aus der Fotodokumentation (R 22 38, Bf-act. 13-20) Hinweise zu erkennen, welche auf eine ähnlich hohe Inten- sität wie jene des strittigen Materialdepots hinweisen würden und ebenfalls einer Baubewilligungspflicht unterlägen. Bezüglich der Sammelstelle Werkhof auf Parzelle 1108 (Bf-act. 18), auf der eine ähnliche Mauer aus Betonklötzen ersichtlich ist, räumt die Beschwerdeführerin selbst ein, dass es dafür wohl eine Baubewilligung gebe (R 22 38, Beschwerde Rz. 40). Dies zu prüfen ist jedoch nicht Gegenstand der vorliegenden Verfahren.

E. 4.5

Zusammenfassend gelingt es der Beschwerdeführerin nicht darzulegen, inwiefern die Feststellung der materiellen Baurechtswidrigkeit durch die Beschwerdegegnerin unrechtmässig ist. Tatsache ist, dass eine Nut- zungsänderung vorliegt, für die keine Bewilligung vorliegt. Die Beschwer- degegnerin verneinte die Bewilligungsfähigkeit der Nutzung der Parzelle 1975 zu Recht. Die Feststellung, dass die Nutzung der Parzelle 1975 zum Zwecke der Deponie und des Umschlags von Materialien und Maschinen jeglicher Art sowie jegliche baulichen Massnahmen rechtswidrig sind, ist daher nicht zu beanstanden. Die dagegen erhobene Beschwerde im Ver- fahren R 22 77 ist in diesem Umfang abzuweisen. 5. Weiter stellt sich die Frage, ob die Beschwerdegegnerin mit Verfügung vom 9. September 2022 (Ziff. 2 des Dispositivs; R 22 77) die Beschwerde- führerin zu Recht zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ver- pflichtete.

- 21 -

E. 5

Mit Verfügung vom 30. Mai 2022 stellte die Gemeinde B._____ fest, die Nutzung der Parzelle 1975 "als Zwischenlager resp. zum Zwecke der De- ponie und des Umschlags von Materialien und Maschinen jeglicher Art so- wie jegliche baulichen Massnahmen" unterstehe der Baubewilligungs- pflicht. Die Durchführung eines Wiederherstellungs- und Bussenverfah- rens bleibe explizit vorbehalten. Begründend führte sie aus, im Laufe der

Zeit sei die Nutzung zusehends intensiviert worden. So seien Mulden auf- gestellt, Baumaterialien deponiert und Mauern aus Quadersteinen gebaut worden. Diese Nutzung sei – abgesehen von einer auf sechs Monate be- fristeten Bewilligung für einen Container – nie bewilligt worden. Vorliegend handle es sich um eine bewilligungspflichtige Zweckänderung, weil eine Fläche des üG einer bestimmten Nutzung als Zwischenlager zugeführt werde. Diese Zweckänderung habe ausserdem erhebliche Auswirkungen auf die Nutzungsordnung. Entgegen der Ansicht der A. _____ AG handle es sich nicht um ein temporäres Zwischenlager.

E. 5.1

Der Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands kommt massgebendes Gewicht für den ordnungsgemässen Vollzug des Raumplanungsrechts zu. Werden illegal errichtete, dem RPG widerspre- chende Bauten nicht beseitigt, sondern auf unabsehbare Zeit geduldet, so wird der Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet in Frage gestellt und rechtswidriges Verhalten belohnt. Formell rechtswidrige Bau- ten, die auch nachträglich nicht legalisiert werden können, müssen daher grundsätzlich beseitigt werden (BGE 136 II 359 E.6 m.H.; Urteil des Bun- desgerichts 1C_61/2018 vom 13. August 2018 E.3.1). Davon geht auch Art. 94 KRG aus, der besagt, dass materiell vorschriftswidrige Zustände auf Anordnung der zuständigen Behörde zu beseitigen sind, gleichgültig, ob für deren Herbeiführung ein Bussverfahren durchgeführt wurde. Zu- ständig für den Erlass und die Durchsetzung von Wiederherstellungsver- fügungen ist grundsätzlich die kommunale Baubehörde (Abs. 2). Die Pflicht zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands obliegt sowohl dem Eigentümer als auch den Personen, die den rechtswidrigen Zustand herbeigeführt haben. Kommen die Pflichtigen einer rechtskräftigen Wie- derherstellungsverfügung innert Frist nicht nach, lässt die zuständige Behörde nach erfolgter Androhung die verfügten Massnahmen auf Kosten der Säumigen durch Dritte vornehmen (Abs. 3). 5.2.1. Bevor die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes verlangt (bzw. der rechtswidrige Zustand geduldet) werden kann, ist bei illegal erstellten Bauten prinzipiell vorab deren Rechtswidrigkeit in einem nachträglichen Baubewilligungsverfahren zu prüfen. Die zuständige Behörde kann die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes erst anordnen, wenn feststeht, dass ein materiell baurechtswidriger Zustand vorliegt (vgl. PVG 2007 Nr. 30 E.3a; VGU R 13 227 E. 4c m.w.H.). An dieser Stelle sei anzu- merken, dass ein solcher unabhängig davon bestehen kann, ob eine Baute oder eine Zweckänderung baubewilligungspflichtig ist oder nicht.

- 22 - Die Befreiung von der Baubewilligungspflicht entbindet nicht von der Ein- haltung der Vorschriften des materiellen Rechts (Art. 40 Abs. 3 Satz 1 KRVO). 5.2.2. In der Lehre wird das Vorgehen der Baubehörden, die den Sachentscheid über die nachträgliche Bauverweigerung mit dem Befehl zur Wiederher- stellung des rechtmässigen Zustandes verbinden, als aus prozessökono- mischen Gründen geboten beschrieben (vgl. FIERZ, Massnahmen gegen illegales Bauen, Diss., Zürich 1999, S. 130; MÄDER, Das Baubewilligungs- verfahren, Diss., Zürich 1991, N 396). In Fällen, in denen die Sach- und Rechtslage klar und die Verletzung von materiellen Vorschriften offen- sichtlich ist und von vornherein feststeht, dass eine nachträgliche Baube- willigung nicht erteilt werden kann, muss im Hinblick auf die Prozessöko- nomie ausnahmsweise auf die Verfahrensaufteilung respektive auf ein se- parates, vor dem Verfahren betreffend der Wiederherstellung des recht- mässigen Zustandes durchzuführendes Baubewilligungsverfahren, wel- ches sowieso zu einem abschlägigen Entscheid führen würde, verzichtet werden können. Die verfügende

Baubehörde muss hier in der Wiederherstellungsverfügung auf alle massgeblichen Punkte eingehen und insbesondere die Frage der materiellen Baurechtswidrigkeit behandeln, so dass das rechtliche Gehör des Verfügungsadressaten auch in dieser Hinsicht gewahrt wird (vgl. statt vieler: VGU R 22 44 vom 11. Juli 2023 E.2.1.1; VGU R 16 3 vom 19. April 2016 E.8c m.w.H.; ARE, Leitfaden "Umgang mit Missbräuchen im Bauwesen" S. 13, abrufbar unter https://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/dvs/are/BAB/WIB-Leitfaden_de.pdf).

5.2.3. Die Beschwerdegegnerin führte in der angefochtenen Verfügung vom 9. September 2022 (R 22 77, Rz. 19) aus, die Voraussetzungen für einen kombinierten Bau- und Wiederherstellungsentscheid seien gegeben. Dies wurde von der Beschwerdeführerin nicht konkret bestritten. Sie monierte im Rahmen ihrer Ausführungen zur Erteilung der aufschiebenden Wirkung

- 23 - lediglich die Begründung der Beschwerdegegnerin für eine (erneute) Verfügung als rein formalistisch (vgl. R 22 77, Beschwerde Rz. 10 ff.). Für die Beschwerdegegnerin war die Sach- und Rechtslage klar, womit für sie von vornherein feststand, dass eine nachträgliche Baubewilligung nicht erteilt werden kann. Dementsprechend konnte vorliegend auf die Verfahrensaufteilung respektive auf ein separates, vor dem Verfahren betreffend die Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes durchzuführendes Baubewilligungsverfahren verzichtet werden. Wie in E.4 hiervor ausgeführt, ist die Feststellung der Rechtswidrigkeit der Nutzung der Parzelle 1975 zum Zwecke der Deponie und des Umschlags von Materialien und Maschinen jeglicher Art sowie jeglichen baulichen Massnahmen durch die Beschwerdegegnerin zu Recht erfolgt. Somit ist erstellt, dass ein materiell baurechtswidriger Zustand vorliegt. Ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren würde nur einen unnötigen prozessualen Leerlauf bedeuten. Der Erlass des kombinierten Entscheids erfolgte rechtmässig. 5.3.1. Die Beschwerdegegnerin verlangte die restlose Entfernung sämtlicher abgelagerter Materialien und Maschinen sowie den Rückbau sämtlicher baulicher Massnahmen inkl. Entfernung des eingebrachten Koffermaterials und der Quadersteine. Sie machte geltend, es seien keine Gründe ersichtlich, welche aus Gründen der Verhältnismässigkeit oder des Vertrauensschutzes ein Absehen von Wiederherstellungsmassnahmen respektive ein Dulden i.S.v. Art. 94 Abs. 4 KRG rechtfertigen würden (R 22 77, Verfügung vom 9. September 2022 Ziff. 2 des Dispositivs und Rz. 25 f.). Der Rückbau des Koffermaterials bzw. des Belags ist in der Zwischenzeit unbestrittenermassen erfolgt. Abgesehen davon sind gemäss der Beschwerdegegnerin die weiteren Massnahmen nach wie vor ausstehend (Vernehmlassung bzw. Duplik vom 20. Oktober 2022 Rz. 35). Das ARE hielt in seiner Vernehmlassung vom 23. Mai 2023 (Rz. 2.3) fest, die Beschwerdegegnerin habe die Wiederherstellung aufgrund klarer Sach- und Rechts-

- 24 - lage verlangt, weshalb diese auch nicht zu beanstanden sei. Die Beschwerdeführerin ihrerseits stellt sich – wiederum im Rahmen der beantragten aufschiebenden Wirkung – auf den Standpunkt, es wäre unverhältnismässig, die Wiederherstellung zu verlangen, bis geklärt sei, ob die von ihr ausgeführten Tätigkeiten rechtmässig oder allenfalls sogar bewilligungsfrei möglich wären. Die vorsorgliche Entfernung wäre nutzlos und nicht wiedergutzumachen (R 22 77, Beschwerde Rz. 10). Darüber hinaus äusserte sich die Beschwerdeführerin nicht konkret zur Wiederherstellungsanordnung. Vorliegend wurde der Beschwerde in beiden Verfahren die aufschiebende Wirkung erteilt, womit eine Wiederherstellung während der Dauer des Verfahrens ausgesetzt wurde. 5.3.2. Die

Anordnung der Wiederherstellungsmassnahme muss den Grundsätzen der Verhältnismässigkeit entsprechen sowie das öffentliche Interesse an der Wiederherstellung dasjenige an der Duldung des gesetzwidrigen Zustandes überwiegen (vgl. Art. 94 Abs. 4 KRG). Laut bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist die Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes im Einzelfall unzulässig, wenn sie den allgemeinen Prinzipien des Verfassungs- und Verwaltungsrechts zuwiderläuft. Dazu gehören insbesondere die in Art. 5 Abs. 2 und 3 sowie in Art. 9 BV festgeschriebenen Grundsätze der Verhältnismässigkeit und des Vertrauensschutzes (vgl. BGE 136 II 359 E.6; Urteil des Bundesgerichts 1C_400/2021 vom 7. Juli 2023 E.3.1). In Übereinstimmung mit dieser höchstrichterlichen Rechtsprechung schreibt Art. 94 Abs. 4 KRG vor, dass von der Anordnung einer Wiederherstellungsmassnahme abzusehen und stattdessen eine Duldungsverfügung zu erlassen ist, wenn dies aus Gründen des Vertrauensschutzes oder der Verhältnismässigkeit geboten erscheint. Letztere verlangt, dass die Massnahme geeignet, erforderlich und zumutbar ist. Das öffentliche Interesse an der Durchsetzung der Baugesetzgebung ist gross. Zum einen soll verhindert werden, dass die Verletzung von gesetzlichen Vorschriften honoriert wird und damit letztlich die Glaubwürdigkeit von Raumplanung und Rechtsstaat gewahrt werden (BGE 111 Ib 213 E.6b). Die im öffentlichen Interesse liegende rechtsgleiche Anwendung und Durchsetzung der Bauvorschriften sowie des Raumplanungsrechts sollen mittels Wiederherstellung sichergestellt werden.

E. 5.4

Die Abweichung von den materiellen Bauvorschriften kann vorliegend nicht mehr als geringfügig bezeichnet werden, weshalb eine (weitere) Duldung des Materialdepots ausscheidet. Die Zweckänderung bzw. Nutzung der Parzelle 1975 kann weder nachträglich bewilligt werden noch ist die Abweichung vom Erlaubten gering. Die Beschwerdeführerin beruft sich sinngemäss auf den Vertrauensschutz, da die Beschwerdegegnerin die Lagerung des Materials über mehrere Jahre hinaus geduldet habe und spricht von einer Duldungs- und Bewilligungspraxis der Gemeinde (R 22 77, Beschwerde Rz. 31 mit Verweis auf Beschwerde im Verfahren R 22 38; vgl. darin etwa Rz. 30, 34, 37, 41 oder Replik Rz. 55-57). Darauf kann sich nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung aber nur berufen, wer selbst im guten Glauben gehandelt hat (BGE 136 II 359 E.7.1 m.w.H.), d.h. angenommen hat und unter Anwendung zumutbarer Aufmerksamkeit und Sorgfalt annehmen durfte, die von ihm ausgeübte Nutzung stehe mit der Baubewilligung in Einklang bzw. sei rechtmässig. Die Beschwerdeführerin befand sich nach Ansicht des Gerichts in Bezug auf die Widerrechtlichkeit der Erstellung des Materialdepots nicht in gutem Glauben, zumal sie bereits 2014 aufgefordert werden musste, auf der benachbarten Wald-Parzelle 1976 illegale Ablagerungen zu räumen (R 22 77; ARE-act. 3, S. 2). Zum vorliegend nicht anwendbaren Vertrauensschutz kann auf die Ausführungen der Beschwerdegegnerin in ihrer Duplik bzw. Vernehmlassung vom 20. Oktober 2022 (Rz. 40 ff.) verwiesen werden. Das öffentliche Interesse an der Einhaltung der baurechtlichen Ordnung überwiegt im vorliegenden Fall auch die entgegenstehenden Interessen der Beschwerde-

- 26 -
führerin. Damit steht fest, dass die von der Beschwerdegegnerin verfügte Wiederherstellung auch im Hinblick auf die Verhältnismässigkeit und die Notwendigkeit der Massnahme rechtmässig ist. Die Beschwerde im Verfahren R 22 77 erweist sich somit in Bezug auf die von der Beschwerdegegnerin verfügte Wiederherstellung des rechtmässigen

Zustandes als unbegründet und ist auch in diesem Umfang abzuweisen. 6. Mit Verfügung vom 9. September 2022 drohte die Beschwerdegegnerin zudem die Anordnung einer Ersatzvornahme durch Dritte auf Kosten der Beschwerdeführerin und der Grundeigentümerin i.S.v. Art. 94 Abs. 3 Satz 2 KRG an, falls die Wiederherstellung nicht oder ungenügend erfolge (Ziff. 3 des Dispositivs). Sie behielt sich ausserdem vor, ein gesetzliches Pfandrecht auf der Parzelle 1975 eintragen zu lassen (Rz. 27). Nach den vorstehenden Erwägungen ist dieses Vorgehen nicht zu beanstanden, zumal im gegebenen Zeitpunkt eine entsprechende anfechtbare Vollstreckungsverfügung zu erlassen sein wird.

E. 6

Dagegen erhob die A. _____ AG (nachfolgend Beschwerdeführerin) am 22. Juni 2022 Beschwerde ans Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden (Verfahren R 22 38). Sie beantragte die Aufhebung der Verfügung des Gemeindevorstands vom 30. Mai 2022 und es sei festzustellen, dass die auf Parzelle 1975 vorgenommenen Arbeiten baubewilligungsfrei seien bzw. lediglich dem Meldeverfahren unterstehen. In prozessualer Hinsicht beantragte sie, der Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung zuzuerkennen. In materieller Hinsicht wiederholte und vertiefte sie ihre Ausführungen im Antrag vom 13. April 2022 an die Gemeinde. So habe sie keine Arbeiten ausgeführt, welche baubewilligungspflichtig wären, sondern lediglich lose, unbefestigte Blocksteine aufeinandergestapelt sowie

- 5 - Steine, Kies, Holzpfähle und Sand abgeladen. Derweil habe sie keine auf Dauer mit dem Boden verbundene Bauten oder Anlagen erstellt oder beabsichtigt. Das Materialdepot bzw. Zwischenlager für die Gartenbaumaterialien sei bloss temporär und die Materialien würden immer wieder wegtransportiert. Bereits vor ca. drei Jahren habe sie diese Fläche für den gleichen Zweck genutzt. Schliesslich machte die Beschwerdeführerin eine Ungleichbehandlung geltend, da es in der Gemeinde zahlreiche weitere solcher Materialdepots ausserhalb der Bauzone gebe.

E. 7

Nachdem die Gemeinde B. _____ nichts dagegen einzuwenden hatte, erteilte der damalige Instruktionsrichter der Beschwerde im Verfahren R 22 38 mit prozessleitender Verfügung vom 5. Juli 2022 die aufschiebende Wirkung.

E. 7.1

Schliesslich belegte die Beschwerdegegnerin die Beschwerdeführerin mit einer Busse in der Höhe von CHF 2'000. Begründend führte sie aus, die Baubehörde habe mehrfach einen Baustopp ausgesprochen. Die Beschwerdeführerin habe sich davon aber nicht beirren lassen und die Nutzung gar noch intensiviert. Dadurch habe sie das RPG und die RPV mehrfach und bewusst verletzt sowie sich mehrfach über klare Anweisungen und Verfügungen der Baubehörde hinweggesetzt. Ihr Verschulden wiege nicht leicht. Von einer Busse an die Grundeigentümerin – ebenfalls Adressatin der Verfügung gemäss Art. 94 Abs. 3 KRG – werde abgesehen. Die Beschwerdeführerin habe entgegen der Aufforderung vom 14. Juni 2022 ihre Vermögensverhältnisse nicht offengelegt, weshalb wie angedroht von guten finanziellen Verhältnissen ausgegangen werde (R 22 77, angefochtene Verfügung Rz. 28 ff.).

- 27 -

E. 7.2

Nach Art. 95 KRG wird mit Busse zwischen 200 Franken und 40'000 Franken bestraft, wer das KRG oder darauf beruhende Erlasse und Verfügungen des Kantons oder der Gemeinden verletzt. In besonders schweren Fällen, insbesondere bei Gewinnsucht, ist die zuständige Behörde an dieses Höchstmass nicht gebunden. Widerrechtliche Gewinne werden nach den Bestimmungen des Strafgesetzbuches eingezogen (Abs. 1). Strafbar ist die vorsätzliche oder fahrlässige Widerhandlung (Abs. 2).

E. 7.3

Die ausgesprochene Busse von CHF 2'000.00 bewegt sich am unteren Rand des Rahmens und ist nicht zu beanstanden, insbesondere angesichts der mehrfachen Nichtbefolgung der wiederholten Anordnungen durch die Gemeinde (vgl. R 22 38, Bg-act. 4 = Bf-act. 8: Baustopp vom

E. 8

In ihrer Vernehmlassung vom 5. September 2022 beantragte die Gemeinde B. _____ (nachfolgend Beschwerdegegnerin) im Verfahren R 22 38 die kostenfällige Abweisung der Beschwerde. Zur Begründung verwies sie auf den angefochtenen Entscheid vom 30. Mai 2022 und vertiefte ihre Argumentation. So sei der von der Beschwerdeführerin auf Parzelle 1975 eingebaute Belag, die aufeinandergestapelten Blocksteine sowie die Materiallagerung unbestritten. Die aufeinandergestapelten Blocksteine seien fest mit dem Erdboden verbundene Bauten oder Anlagen. Jedoch erweise sich bereits die Nutzung der Parzelle als Zwischenlager, Deponie bzw. Umschlag als bewilligungspflichtig und unrechtmässig. Die streitgegenständliche, nicht zonenkonforme Nutzung, wofür keine Bewilligung vorliege, habe entgegen der Beschwerdeführerin sehr wohl nennenswerte Auswirkungen auf Raum und Umwelt. Schliesslich verneinte die Beschwerdegegnerin eine Ungleichbehandlung im Zusammenhang mit weiteren Materialdepots in der Gemeinde ausserhalb der Bauzone, u.a. da diese keine vergleichbare Nutzung aufweisen würden.

- 6 -

E. 9

Am 9. September 2022 erliess die Beschwerdegegnerin einen kombinierten negativen Feststellungs-, Wiederherstellungs- und Bussenentscheid, worin sie feststellte, die besagte Nutzung der Parzelle 1975 zum Zwecke der Deponie und des Umschlags von Materialien und Maschinen jeglicher Art sowie jegliche baulichen Massnahmen sei rechtswidrig (nachfolgendes Verfahren R 22 77). Begründend hielt sie erneut und im Wesentlichen fest, die Nutzung sei nicht zonenkonform und mangels negativer Standortgebundenheit nicht bewilligungsfähig. Sie verpflichtete die Beschwerdeführerin sowie die Grundeigentümerin innert 30 Tagen ab Rechtskraft des Entscheids zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands. Ferner drohte sie die Anordnung einer Ersatzmassnahme durch Dritte auf Kosten der Beschwerdeführerin und der Grundeigentümerin an, falls die Wiederherstellung innert Frist nicht oder ungenügend erfolge. Schliesslich auferlegte sie der Beschwerdeführerin eine Busse in der Höhe von CHF 2'000.-- sowie Verfahrenskosten von CHF 2'500.--.

E. 10

Mit Replik vom 28. September 2022 hielt die Beschwerdeführerin im Verfahren R 22 38 unverändert an ihren Rechtsbegehren fest. Sie vertiefte ihre bisherigen Ausführungen dahingehend, dass die Beschwerdegegnerin offenlasse, von wem die

Nutzungsintensivierung stamme. Sie bestritt, dass dies einzig ihr zuzuschreiben sei und verwies auf die Nutzung durch die Eigentümerin und ihr unbekanntes Nutzer während der letzten Jahre vor ihrer Zeit. Die Beschwerdeführerin gestand den Einbau eines Belags ein, hielt jedoch fest, dass dieser wieder entfernt worden und heute nur noch ein reiner Naturboden ohne künstlichen Belag vorhanden sei. Im Gegensatz zu den Seecontainern sei das blosses Abladen von Naturmaterialien (Steine, Holz, Kies, Sand, Humus) an diesem Ort verträglich und somit bewilligungsfrei möglich. Ihre Tätigkeiten würden sich nicht gross von jener der D._____ unterscheiden. Diese betreibe ebenfalls Ablade- bzw. Forstplätze ausserhalb der Bauzone, um ihren gewerblichen Tätigkeiten

- 7 - (Forstunternehmen) nachzukommen. Falls die Nutzung durch die Beschwerdeführerin nicht baubewilligungsfrei sei, bestehe mindestens ein Anspruch auf Erteilung einer Baubewilligung. Zudem nehme sie auf Parzelle 1975 keine Waldzone in Anspruch, sondern ihr Materialdepot beschränke sich ausschliesslich auf das übrige Gemeindegebiet.

E. 11

Am 28. September 2022 erhob die Beschwerdeführerin sodann Beschwerde gegen die Verfügung des Gemeindevorstands vom 9. September 2022 ans Verwaltungsgericht (Verfahren R 22 77). Sie beantragte deren Aufhebung und es sei festzustellen, dass ihr Materialdepot bewilligungsfrei zulässig sei. Eventualiter beantragte sie die Aufhebung und Rückweisung der Angelegenheit an die Beschwerdegegnerin zur Durchführung eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens. Wiederum beantragte sie die Erteilung der aufschiebenden Wirkung und zudem die Vereinigung mit dem Beschwerdeverfahren R 22 38 sowie eventualiter – für den Fall, dass nicht vereinigt werden sollte – die Aktenedition aus dem Verfahren R 22 38. Begründend brachte sie zunächst vor, die Beschwerdegegnerin sei nicht befugt gewesen, trotz erteilter aufschiebender Wirkung im Verfahren R 22 38, den angefochtenen Entscheid vom 9. September 2022 zu erlassen. Daher sei auch im Verfahren R 22 77 die aufschiebende Wirkung zu erteilen. Die Beschwerdeführerin warf der Beschwerdegegnerin im vorliegenden, "persönlich gefärbten" Verfahren – neben der Rechtswidrigkeit – ausführlich irritierendes, schikanöses, äusserst forsches und aggressives Verhalten sowie mangelnde Objektivität ihr gegenüber vor. In Bezug auf den Sachverhalt und die geltend gemachte Bewilligungsfreiheit bzw. -fähigkeit des Materialdepots verwies die Beschwerdeführerin auf das Verfahren R 22 38 und wiederholte zum Teil darin Vorgebrachtes. Soweit das Verwaltungsgericht nicht ohnehin im Beschwerdeverfahren R 22 38 die Bewilligungsfreiheit bestätigen könne, sei im Rahmen einer Rückweisung die Baubewilligung zu erteilen.

- 8 -

E. 12

Mit prozessleitender Verfügung vom 29. September 2022 erteilte der damalige Instruktionsrichter der Beschwerde R 22 77 superprovisorisch die aufschiebende Wirkung und vereinigte die beiden Verfahren R 22 38 und R 22 77.

E. 13

Mit Eingabe vom 20. Oktober 2022 (bezeichnet als Duplik im Verfahren R 22 38 bzw. Vernehmlassung im Verfahren R 22 77) beantragte die Beschwerdegegnerin die Abweisung der vereinigten Beschwerden. Auch sie bekräftigte ihre bisherigen

Ausführungen, vertiefte diese punktuell und verwies auf den angefochtenen Entscheid vom 9. September 2022 sowie ihre Vernehmlassung vom 5. September 2022 (R 22 38). Die Feststellung der Rechtswidrigkeit der Nutzung sowie die Anordnung der Wiederherstellung sei zu Recht erfolgt; für eine Duldung bestehe kein Raum. Im Zusammenhang mit der Bewilligungsfähigkeit beantragte die Beschwerdegegnerin die Einholung eines Amtsberichtes des Amtes für Raumentwicklung des Kantons Graubünden (ARE), worin sich dieses dahingehend äussern möge, ob sich das Materialdepot in der vorliegenden Form im übrigen Gemeindegebiet als bewilligungsfähig erweise. Inwieweit das Materialdepot auch den Waldbereich tangiere, lasse sich nicht abschliessend feststellen. Falls das Gericht es als relevant erachte, beantragte sie die Einholung einer Feststellung beim Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) zu den Fragen, ob das Materialdepot den Waldbereich tangiere und ob es dort in der vorliegenden Form bewilligungsfähig sei. Schliesslich bestritt sie die von der Beschwerdeführerin geltend gemachte Praxis in der Gemeinde sowie den Vertrauensschutz, worauf sich jene sinngemäss berufe.

E. 14

Am 11. November 2022 verwies die Beschwerdeführerin abermals auf ihre bisherigen Ausführungen in den Verfahren R 22 38 und R 22 77.

E. 15

Die Beschwerdegegnerin verzichtete am 16. November 2022 auf die Einreichung einer Duplik (R 22 77).

- 9 -

E. 16

Am 4. Mai 2023 ersuchte der damalige Instruktionsrichter das ARE um Erstattung eines Amtsberichtes zu den Fragen der Zulässigkeit einer Nutzungsänderung ausserhalb der Bauzone sowie der diesbezüglichen allfälligen Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes.

E. 17

Mit Vernehmlassung vom 23. Mai 2023 beantragte das ARE die Abweisung der Beschwerden und verwies vollumfänglich auf die beiden angefochtenen Entscheide. Betreffend Feststellung der Baubewilligungspflicht (R 22 38) kam es zum Schluss, dass es sich um eine Zweckänderung mit relevanten Auswirkungen auf Umwelt und Erschliessung handle, welche der Baubewilligungspflicht unterliege. Hinsichtlich der Feststellung der Baurechtswidrigkeit und Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes (R 22 77) hielt das ARE fest, dass Baumateriallager respektive Materialdeponien der vorliegenden Art offensichtlich nicht standortgebunden seien und in der Bauzone realisiert werden müssen. Die beiden angefochtenen Entscheide seien nicht zu beanstanden. Darüber hinaus liege gemäss Stellungnahme des AWN keine Beeinträchtigung des Waldes vor.

E. 18

In ihrer Stellungnahme vom 10. Juli 2023 zur Vernehmlassung des ARE führte die Beschwerdeführerin aus, die Parzelle 1975 werde bereits seit mehreren Jahrzehnten – schon vor der Nutzung durch sie selbst – von anderen Unternehmen zur Ablagerung von Baumaterialien verwendet. Die Sachverhaltsdarstellung des ARE sei daher tatsachenwidrig. Der Lagerplatz sei im Vergleich zu vor dem Jahr 1972 zwar grösser, was aber nicht durch

sie erfolgt sei. Sie wisse jedoch nicht, wer den Platz ausplaniert und bereitgestellt habe. Die Beschwerdeführerin bot verschiedene Zeugen aus der Gemeinde sowie einer Baufirma an, welche den Platz vor 20 Jahren genutzt haben sollen. Ferner folgten Ausführungen zu verschiedenen, ins Recht gelegten Luftaufnahmen der letzten 20 Jahre.

- 10 -

E. 19

Mit letztmaliger Eingabe äusserte sich die Beschwerdegegnerin am 3. August 2023 zur Stellungnahme der Beschwerdeführerin vom 10. Juli 2023. Diese sei nicht geeignet, die Stellungnahme des ARE in Zweifel zu ziehen. Die Beschwerdeführerin könne aus einer allfälligen früheren Nutzung ohnehin nichts zu ihren Gunsten ableiten. Im Übrigen verwies sie auf ihre Duplik bzw. Vernehmlassung vom 20. Oktober 2022. II. Das Gericht zieht in Erwägung:

E. 23

Mai 2023 (Rz. 2.1 und 2.2) auf den gleichen Standpunkt und hält fest, die Beschwerdegegnerin habe dem baubewilligungspflichtigen Vorhaben zu Recht die nachträgliche Baubewilligung verweigert. So habe die Be-

- 17 - schwerdeführerin weder ersichtlich noch substantiiert dargetan, dass das Materiallager vor Inkrafttreten des früheren Gewässerschutzgesetzes am 1. Juli 1972 realisiert worden sei. Daher bestehe keine erweiterte Besitzstandsgarantie i.S.v. Art. 24c RPG. Folglich sei zu prüfen, ob das Vorhaben der Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG zugänglich sei. Es kam zum Schluss, dass Baumateriallager respektive Materialdeponien vorliegender Art offensichtlich nicht standortgebunden i.S.v. Art. 24 lit. a RPG seien und in der Bauzone realisiert werden müssen.

E. 24

Rz. 6 ff.). Dem standortgebundenen Vorhaben dürfen ausserdem keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. In materieller Hinsicht wird verlangt, dass alle sich widerstreitenden räumlichen Interessen – seien sie öffentlicher oder privater Natur – ermittelt, gegeneinander abgewogen und mit sachgerechter Erwägung gewichtet werden (vgl. Art. 3 RPV). In formeller Hinsicht verlangt Art. 24 lit. b RPG, dass die Interessenabwägung durch die nämliche Behörde vorgenommen und nicht für ein separates Verfahren vorbehalten wird (vgl. WALDMANN/HÄNNI, a.a.O., Art. 24 Rz. 21 ff.; VGU R 17 75 E.4b). 4.3.1. Im Hinblick auf die Standortgebundenheit und die Interessenabwägung kann vorliegend keine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 24 RPG erteilt werden. Es besteht kein sachlich begründetes Bedürfnis für die Errichtung des Materiallagers für Baumaschinen und Baumaterialien ausserhalb der Bauzone. Im Gegensatz zu den Forstarbeiten ist das Materiallager nicht standortgebunden und daher nicht zonenkonform. Etwas Gegenteiliges vermag die Beschwerdeführerin zumindest nicht nachzuweisen. Das ARE zitiert in seiner Vernehmlassung vom 23. Mai 2023 die einschlägige Rechtsprechung (Urteil des Bundesgerichts 1A.224/2006 vom 25. Juni 2007 E.2 und 2.5 m.w.H.; VGU R 2006 9 vom 28. Juni 2006 E.2). 4.3.2. Im Zusammenhang mit der verneinten Besitzstandsgarantie stützt die Beschwerdeführerin ihre Argumentation nicht explizit auf Art. 24c RPG, macht aber geltend, der Platz sei schon seit längerer Zeit als Materialdepot genutzt worden. Dazu verweist sie auf eine Vielzahl von Luftbildern der letzten ca. 20 Jahre. Insgesamt ist den Ausführungen der Beschwerdegegnerin sowie des ARE zu folgen.

Eine Anwendung von Art. 24c RPG fällt ausser Betracht. Der Anwendungsbereich der Besitzstandsgarantie ist auf Bauten und Anlagen beschränkt, die unter altem Recht rechtmässig erstellt worden sind, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil einer Nichtbauzone im Sinne des Bundesrechts – also vor dem 1. Juli 1972 –

- 19 - wurde (Art. 41 Abs. 1 RPV, Urteil des Bundesgerichts 1C_285/2021 vom 17. Dezember 2021 E.4). Zum einen wurde die Nutzung unbestrittener- massen nie bewilligt, andererseits vermag die Beschwerdeführerin nicht nachzuweisen, dass das Materiallager bereits vor 1972 errichtet worden ist. Es kann auf die vom ARE eingereichten Luftbildvergleiche 1973/2022 verwiesen werden; eine Konsultation der Funktion Luftbilder-Zeitreise des Bundesamtes für Landestopografie swisstopo bestätigt im Übrigen die ein- gereichten Unterlagen (<https://www.swisstopo.admin.ch/de/zeitreise-luft-bilder>). Es liegt also keine rechtmässig erstellte altrechtliche Baute oder Anlage i.S.v. Art. 24c RPG vor. 4.3.3. Es handelt sich auch nicht um eine Zweckänderung ohne bauliche Mass- nahmen ausserhalb der Bauzonen i.S.v. Art. 24a RPG. Sowohl die von der Beschwerdeführerin (R 22 38, Bf-act. 5, 7, 8, 9) als auch von der Be- schwerdegegnerin (R 22 38, Bg-act. 3, 4, 6, 7, 12, 14, 15) ins Recht ge- legten Fotoaufnahmen lassen unzweifelhaft erkennen, dass eine Mauer aus Quadersteinen errichtet sowie Koffermaterial eingebracht wurde und damit bauliche Massnahmen erfolgt sind. Selbst wenn man davon ausge- hen würde, dass es sich nicht um bauliche Massnahmen handelt, wäre eine Bewilligung gestützt auf Art. 24a RPG, welcher die Zweckänderung einer Baute und Anlage ausserhalb der Bauzone als bewilligungsfähig er- klärt, wenn sie keine baulichen Massnahmen im Sinne von Art. 22 RPG erfordert und dadurch keine neuen Auswirkungen auf Raum, Erschlies- sung und Umwelt entstehen (lit. a), ebenfalls ausgeschlossen. Bei einer Zweckänderung von der Lagerung einer Grüngutmulde zu einem (Bau-) Materiallager und dem Umschlag von diversen Materialien und Maschinen entstehen offensichtlich erhebliche und neue Auswirkungen auf Raum, Er- schliessung und Umwelt (vgl. E.3.3. hiervor).

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