

SG_VERWALTUNGSGERICHT B 2008/82 vom 11. Mai 2009

Sg Verwaltungsgericht, 2009-05-11, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg_publicationen_B_2008_82

FR: SG_VERWALTUNGSGERICHT B 2008/82 du 11 mai 2009

IT: SG_VERWALTUNGSGERICHT B 2008/82 del 11 maggio 2009

Regeste

Bau- und Planungsrecht, Baugesuch für Abbruch und Wiederaufbau eines Hausteils in der Landwirtschaftszone Art. 24c und 24d RPG (SR 700), Art. 130 Abs. 2 BauG (sGS 731.1). Voraussetzungen, unter denen diese Vorschrift anwendbar ist. Ohne Belang ist, ob das Gebäude vor langer Zeit nicht nur für landwirtschaftliche, sondern auch für andere gewerbliche Zwecke errichtet worden ist. Der Abbruch des zur Diskussion stehenden Hausteils stellt einen Eingriff in die bauliche Grundstruktur des Gebäudes dar. Der Rückbau des Hausteils ist aber nicht geeignet, das Erscheinungsbild der Liegenschaft und ihrer Umgebung ungünstig zu beeinflussen (Verwaltungsgericht, B 2008/82).

Erwägungen

E. 2

grossen Grundstücks Nr. 0000, K., Grundbuch L.. Gemäss Zonenplan der Politischen Gemeinde L. vom 24. März 1997/19. Juni 1998 liegt die Parzelle in der Landwirtschaftszone. Überdies ist das Grundstück sowohl nach dem kantonalen Richtplan als auch nach der kommunalen Schutzverordnung vom 19. Juni 1998 Teil des Landschaftsschutzgebiets B.. Die landwirtschaftlich geschätzte Parzelle ist mit einem Zweifamilienhaus (Assek.-Nr. 000), einer freistehenden Remise (Assek.-Nr. 412), einem Hühnerhaus (Assek.-Nr. 000) und einer Scheune (Assek.-Nr. 000) überbaut. a) Am 11. August 2004 stellte das Amt für Raumentwicklung (ARE; heute Amt für Raumentwicklung und Geoinformation AREG) im Rahmen eines Bauermittlungsverfahrens gegenüber dem Gemeinderat L. fest, dass das heute für die Landwirtschaft nicht mehr benötigte Wohnhaus am 1. Juli 1972 noch landwirtschaftlich genutzt worden sei und dass die Voraussetzungen für eine Umnutzung nach Art. 24d Abs. 1 und 3 des Raumplanungsgesetzes (SR 700, abgekürzt RPG) erfüllt seien. b) Mit raumplanungsrechtlicher Teilverfügung vom 10. Januar 2006 erteilte das ARE gestützt auf Art. 24d Abs. 1 und 3 RPG die Zustimmung zur Umnutzung des Gebäudes Assek.-Nr. 000 in ein nichtlandwirtschaftlich genutztes Wohnhaus und zur Baubewilligung betreffend Sanierung und Ausbau des westlichen Gebäudeteils. Die massgebenden Unterlagen (Baugesuch, Grundriss, Fassaden) wurden verbindlich erklärt. Nach den Gesuchsunterlagen war beabsichtigt, die Wohnung auf der Westseite umzubauen und innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens zu erweitern. Am 18. Januar 2006 erteilte die Bau- und Umweltschutzkommission L. die Baubewilligung und erklärte die raumplanungsrechtliche Teilverfügung vom 10. Januar 2006 zum integrierenden Bestandteil des Entscheids. Sodann wurde angeordnet, dass die Beschränkung der Ausnützung für das Wohnhaus Assek.-Nr. 000 L. als öffentlichrechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch angemerkt werde. Diese Entscheide sind unangefochten in Rechtskraft erwachsen. c) Am 18. September 2006 übermittelte R. O. dem Bauamt L. überarbeitete Projektpläne für verschiedene im Rahmen der Umbauarbeiten

bereits vorgenommene Änderungen (Erweiterung der Terrassentüre um einen Flügel, Öffnung eines zugemauerten Fensters, Verlegung eines neuen Kamins). Sie wies zudem darauf hin, während des Umbaus habe sich gezeigt, dass es aus statischen und energetischen Gründen, aber auch aus Gründen der Sicherheit, erforderlich gewesen sei, an den Aussenwänden einige Teile mehr zu erneuern als vorgesehen. Dies habe eine bessere Isolation ermöglicht, ohne dass sich an der Fassadenansicht etwas verändert habe. aa) Am 28. September 2006 teilte die Bau- und Umweltschutzkommission L. R. O. mit, der vollständige Abbruch und Wiederaufbau der Aussenwände widerspreche der Baubewilligung vom 18. Januar 2006 und der raumplanungsrechtlichen Teilverfügung des ARE vom 10. Januar 2006. Das ARE habe festgehalten, dass Eingriffe in die tragende Substanz der Baute unzulässig seien. R. O. wurde aufgefordert darzulegen, aus welchen Gründen die Aussenwände des westlichen Hausteils vollständig abgebrochen und wiederaufgebaut worden seien. Am 11. Oktober 2006 machte sie geltend, der westliche Hausteil sei gemäss Aussage des Baumeisters und Zimmermanns vom Einsturz bedroht gewesen, weshalb man sich entschieden habe, den grössten Teil der Aussenwände zu erneuern, wobei von den am 18. Januar 2006 genehmigten Bauplänen nicht abgewichen worden sei. bb) Am 30. Oktober 2006 fasste der Gemeinderat L. folgenden Beschluss: 1. Die im Zusammenhang mit dem Umbau und der Renovation des westlichen Hausteils des Wohnhauses Vers. Nr. 000 auf dem Grundstück Nr. 1906 im B., K., erfolgte bauliche Sanierung der tragenden Wände, Böden und Dachkonstruktion wird im Sinne der gemeinderätlichen Erwägungen nachträglich bewilligt. 2. Die Zustimmung des kantonalen Amtes für Raumentwicklung, an welches die Unterlagen weitergeleitet werden, bleibt vorbehalten. cc) Nachdem R. O. am 18. Dezember 2006 ein Korrekturgesuch eingereicht und am 23. Januar 2007 ein Augenschein stattgefunden hatte, verweigerte das ARE mit raumplanungsrechtlicher Teilverfügung vom 26. Januar 2007 die Zustimmung zur nachträglichen Baubewilligung für den Ersatz des westlichen Wohnhausteils Assek.-Nr. 000 gestützt auf Art. 24d Abs. 1 und 3 RPG im Sinn der Erwägungen. Die zuständige Gemeindebehörde wurde aufgefordert, in Bezug auf den bereits erstellten westlichen Gebäudeteil des Wohnhauses den Abbruch anzuordnen. dd) Am 5. März 2007 fasste der Stadtrat L. folgenden Beschluss: 1. Der Stadtrat L. nimmt von der raumplanungsrechtlichen Teilverfügung des Amtes für Raumentwicklung vom 26. Januar 2007 Kenntnis. 2. Die Baubewilligung für die Projektänderung im Zusammenhang mit dem Umbau und der Renovation des westlichen Hausteils Vers.-Nr. 000 bzw. dem Abbruch und Wiederaufbau auf dem Grundstück Nr. 1906 im B., K., wird gestützt auf die Verfügung des kantonalen Amtes für Raumentwicklung verweigert und mit dieser eröffnet. 3. Für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands, d.h. für den Abbruch des westlichen Hausteils wird eine Frist von sechs Monaten ab Eintritt der Rechtskraft angeordnet. Die Gesuchstellerin wird eingeladen, einen Vorschlag für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands einzureichen. B./ Am 6. Juni 2007 erhob R. O. gegen den Beschluss des Stadtrats L. vom 5. März 2007 und gegen die raumplanungsrechtliche Teilverfügung des ARE vom 26. Januar 2007, die ihr am 24. Mai 2007 persönlich überbracht worden waren, Rekurs beim Baudepartement. Sie stellte die Rechtsbegehren, die angefochtenen Entscheide seien aufzuheben und es sei die Baubewilligung für die Projektänderung im Zusammenhang mit dem Umbau und der Renovation des westlichen Hausteils Assek.-Nr. 000 nachträglich zu erteilen (Ziff. 1), eventualiter sei auf die Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu verzichten (Ziff. 2). Nachdem das ARE am 20. November 2007 Stellung genommen hatte und am 29. Januar

2008 ein Augenschein durchgeführt worden war, wies das Baudepartement den Rekurs am 16. April 2008 ab. Der Entscheid wird im Wesentlichen damit begründet, beim Gebäude Assek.-Nr. 000 habe es sich am Stichtag, am 1. Juni 1972, um ein landwirtschaftlich genutztes Wohnhaus im Sinn von Art. 24d Abs. 1 RPG gehandelt und das Gesuch, das den Abbruch und den Wiederaufbau des westlichen Teils des Wohnhauses zum Gegenstand habe, sei zu Recht abgewiesen worden. Sodann gebiete das öffentliche Interesse den Abbruch des rechtswidrig erstellten Wohnhausteils. C./ Am 29. April 2008 erhob R. O. gegen den Entscheid des Baudepartements vom 16. April 2008 Beschwerde beim Verwaltungsgericht. Innert erstreckter Frist stellte sie am 5. Juni 2008 die Rechtsbegehren, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und die nachträgliche Baubewilligung sei zu erteilen (Ziff. 1), eventualiter sei auf die Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu verzichten (Ziff. 2). Das Baudepartement nahm am 27. Juni 2008 Stellung und beantragte, die Beschwerde sei abzuweisen. Der Stadtrat L. liess sich am 14. Juli 2008 vernehmen und beantragte, der angefochtene Entscheid des Baudepartements sei aufzuheben und die Baubewilligung für den bereits erstellten Hausteil sei zu erteilen. Eventuell sei auf die Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu verzichten. Am 12. September 2008 machte R. O. von der Möglichkeit Gebrauch, sich zu neuen tatsächlichen und rechtlichen Argumenten des Baudepartements und des Stadtrats L. zu äussern. Das Verwaltungsgericht hat einen Augenschein an Ort und Stelle durchgeführt. Die Verfahrensbeteiligten und ein Vertreter des Amtes für Natur, Jagd und Fischerei, Abteilung Natur- und Landschaftsschutz, wurden dazu eingeladen und erhielten Gelegenheit zur Stellungnahme. Darüber wird in Erwägung gezogen:

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