

SG_VERWALTUNGSGERICHT B 2009/2 vom 16. Februar 2009

Sg Verwaltungsgericht, 2009-02-16, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg_publicationen_B_2009_2

FR: SG_VERWALTUNGSGERICHT B 2009/2 du 16 février 2009

IT: SG_VERWALTUNGSGERICHT B 2009/2 del 16 febbraio 2009

Regeste

Baurecht, vorsorgliches Nutzungsverbot, Art. 18 Abs. 1 VRP (sGS 951.1). Rechtmässigkeit eines von der Rekursinstanz als vorsorgliche Massnahme angeordneten Nutzungsverbots von formell nicht bewilligten Bauten bzw. Gebäudeteilen (Präsident des Verwaltungsgerichts, B 2009/2).

Erwägungen

E. 2

umfassenden Bereichs im nordöstlichen Teil des Erdgeschosses des Wohnhauses in eine "Wellness-Oase". Das Bauvorhaben war zu diesem Zeitpunkt bereits fertiggestellt. Mit raumplanungsrechtlicher Teilverfügung vom 17. Juli 2007 verweigerte das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (abgekürzt AREG) die Zustimmung zu diesem Vorhaben. Es stellte fest, dass das Wohnhaus Assek.-Nr. 571 vor dem 1. Juli 1972 nicht mehr landwirtschaftlich genutzt worden sei. Die nachträgliche Zustimmung zu den Baubewilligungen des Gemeinderates Gaiserwald von 1973, 1976, 1977 und 1981 wurde im Sinn der Erwägungen verweigert und festgestellt, dass das Wohnhaus Assek.-Nr. 571, die Remise Assek.-Nr. 1160 und die Garage Assek.-Nr. 1561 sowie der Kleintierstall formell und materiell rechtswidrig seien. Die Zustimmung zur Baubewilligung für den Umbau des Wohnhauses Assek.-Nr. 571 wurde im Sinn der Erwägungen verweigert. Das AREG erwog, ein gewerblicher Vorbestand sei nicht nachweisbar. Der frühere Projektplan von 1976 habe bei der Erweiterung der Wohnfläche in die Scheune im Bereich der heutigen Wellness-Oase einen Stall bzw. ein Futterlager ausgewiesen. Die nun vorgenommene vollständige Zweckänderung in eine Wellness-Oase sei nicht mehr mit dem Kriterium der teilweisen Änderung vereinbar, weshalb hierfür keine nachträgliche Zustimmung erteilt werden könne. Mit Beschluss vom 5. November 2007 verweigerte die Baukommission Gaiserwald unter Hinweis auf die kantonale Beurteilung vom 17. Juli 2007 die Bewilligung für die Umnutzung und den Umbau der Räume im Erdgeschoss des Wohnhauses in eine Wellness-Oase. B./ Gegen den Beschluss der Baukommission Gaiserwald erhob O. durch seinen Rechtsvertreter mit Eingabe vom 14. Dezember 2007 Rekurs beim Baudepartement. In der innert Nachfrist am 21. Januar 2008 eingereichten Rekursergänzung beantragte er, der Beschluss der Baukommission Gaiserwald vom 5. November 2007 sowie die raumplanungsrechtliche Teilverfügung vom 17. Juli 2007 seien aufzuheben, unter Kosten- und Entschädigungsfolge. Am 8. Mai 2008 führte das Baudepartement in Anwesenheit der Beteiligten einen Augenschein an Ort und Stelle durch. Das Baudepartement entschied am 23. Dezember 2008 über die Streitsache. Es wies den Rekurs von O. bezüglich der verweigerten Baubewilligung samt der verfügten Anmeldung des Verbots der baulichen Nutzungserweiterung im Grundbuch (lit. A des Entscheids der Baukommission) ab (Ziff.

1). In bezug auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands hiess das Baudepartement den Rekurs insoweit gut, als für die Wiederherstellungsarbeiten nicht der Zustand vom 13. Juni 1991, sondern entweder jener vom 1. Juli 1972 oder eine heute bewilligungsfähige Nutzung massgebend seien. Lit. B 1 des Dispositivs des Entscheids der Baukommission Gaiserwald (Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands) wurde aufgehoben und die Streitsache zur Neuurteilung im Sinn der Erwägungen an die Gemeinde Gaiserwald zurückgewiesen (Ziff. 2). Als vorsorgliche Massnahme erliess das Baudepartement für die Dauer des Verfahrens ein teilweises Nutzungsverbot und untersagte die gewerbliche Nutzung der Liegenschaft Nr. 571 für Therapie- und Wellnessangebote ("Wellness-Quelle") ab 1. April 2009 (Ziff. 3). Ziff. 4 und 5 des Rekursentscheids enthalten die Kostenregelung. C./ Mit Eingabe seines Rechtsvertreters vom 5. Januar 2009 erhob O. Beschwerde beim Präsidenten des Verwaltungsgerichts mit dem Antrag, Ziff. 3 des Rekursentscheids vom 23. Dezember 2008 sei aufzuheben, unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten des Staates. Zur Begründung wird im wesentlichen vorgebracht, das Baudepartement habe das strittige Nutzungsverbot einige Tage vor Erlass des Rekursentscheids völlig überraschend in Betracht gezogen. Im gesamten Rekursverfahren, welches bereits seit Sommer 2007 laufe, sei von einer solchen Massnahme nie die Rede gewesen. Für den Beschwerdeführer laufe ein Nutzungsverbot auf eine massive Beeinträchtigung seiner verfassungsmässigen Rechte hinaus, werde ihm doch damit die seit vor Mitte 1972 andauernde gewerbliche Nutzung der Liegenschaft praktisch verunmöglicht. Die Begründung des Nutzungsverbots sei nicht schlüssig. Das Nutzungsverbot beinhalte die vorläufige Vollstreckung einer Aufhebung der bereits jahrzehntelang andauernden gewerblichen Nutzung der Liegenschaft. Dazu sei ein Nutzungsverbot als vorsorgliche Massnahme nicht bestimmt. Mit dem Nutzungsverbot solle offenbar einzig der Fortgang des Hauptverfahrens dahingehend vorweggenommen werden, dass das von der Vorinstanz gewünschte Resultat bereits im laufenden Verfahren vorab festgehalten werde. Dies sei unzulässig. Gleichzeitig solle offenbar auch die aufschiebende Wirkung einer allfälligen Beschwerde gegen den bereits im Mai 2008 gefällten Rekursentscheid unterlaufen werden. Auf die weiteren Vorbringen wird, soweit wesentlich, in den nachstehenden Erwägungen eingegangen. Die Vorinstanz beantragt in ihrer Vernehmlassung vom 20. Januar 2009 die Abweisung der Beschwerde. Die Gemeinde Gaiserwald hat auf eine Vernehmlassung verzichtet. Der Beschwerdeführer äusserte sich mit Eingabe seines Rechtsvertreters vom 4. Februar 2009 zur vorinstanzlichen Vernehmlassung. Darüber wird in Erwägung gezogen:

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