

SG_VERWALTUNGSGERICHT B 2023/218 vom 12. August 2024

Sg Verwaltungsgericht, 2024-08-12, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg_publicationen_B_2023_218

FR: SG_VERWALTUNGSGERICHT B 2023/218 du 12 août 2024

IT: SG_VERWALTUNGSGERICHT B 2023/218 del 12 agosto 2024

Regeste

Baurecht. Zweckänderung einer landwirtschaftlichen Wohnbaute. Nicht Art. 24c RPG, sondern Art. 24a RPG ist auf die Zweckänderung einer altrechtlichen Wohnbaute in der Landwirtschaftszone, bei der die vorhandene Betriebsleiterwohnung oder das vorhandene Altenteil als solche – und damit zonenkonform – genutzt wird, anwendbar. Die Änderung des bisherigen zonenkonformen in einen zonenfremden Zweck würde zu erheblichen immissionsschutzrechtlichen Beeinträchtigungen der landwirtschaftlichen Nutzung des übrigen Grundstücks und damit zu neuen raumwirksamen Auswirkungen im Sinn von Art. 24a Abs. 1 lit. a RPG führen. Die Zweckänderung ist deshalb unzulässig. (Verwaltungsgericht, B 2023/218)

Erwägungen

E. 2

nicht als «recht klein» zu bezeichnenden Scheune (siehe hierzu das Schreiben des Landwirtschaftsamts vom 17. April 2020, act. 1 Baugesuch Nr. 19-3 in act. 11.25; Vers. Nr. 0003_) inkl. dazugehörigem Güllekasten (300 m

E. 3

) aufgrund der dadurch verursachten, die Beschwerdeführerin erheblich störenden Immissionen in Form von unerwünschten Lärm und Geruch, (zwischenzeitlich «vergleichsweise» eingestellt worden ist (siehe hierzu act. 19, Rz 25, sowie das Kündigungsschreiben der Beschwerdeführerin vom 24. Oktober 2016 sowie ihr Schreiben vom 14. September 2020, Rz 4, beide in act. 11.3, Beilagen; vgl. auch die Ausführungen der Beschwerdegegner in act. 15, III.A.2, S. 5 oben). Zusammengefasst führt die Änderung des bisherigen zonenkonformen in einen zonenfremden Zweck zu erheblichen immissionsschutzrechtlichen Beeinträchtigungen der landwirtschaftlichen Nutzung des übrigen Grundstücks und damit zu neuen raumwirksamen Auswirkungen im Sinn von Art. 24 a Abs. 1 lit. a RPG. Darüber hinaus wird aufgrund der Zweckänderung – wie bereits die Vorinstanz darlegte (act. 2, E. 4.8 und E. 4.9) – nicht nur die landwirtschaftliche Betriebsführung zumindest der an das Wohnhaus angebauten Ökonomiebaute gefährdet (Art. 43 a lit. d RPV), sondern werden gleichzeitig die Interessen des jeweiligen Pächters des Grundstücks an einer an sich zonenkonformen lärm- und geruchsintensiveren Nutzungsmöglichkeit im Sinn von Art. 1 Abs. 3 lit. a LSV bzw. Art. 1 Abs. 3 lit. a LSV analog beeinträchtigt (Art. 43 a lit. e RPV; zu allfälligen weiteren negativen Folgen für die Nutzungsmöglichkeiten des landwirtschaftlich tätigen Nachbarn siehe act. 2, E. 4.8 letzter Abschnitt). Ausserdem wäre im Fall der erheblichen immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen absehbar, dass etwa aufgrund neu einzuhaltender Abstandsvorschriften

anstelle der für eine lärm- und/oder geruchsintensivere landwirtschaftliche Nutzung (z.B. für eine Vieh- oder Geflügelhaltung) nicht mehr verfügbaren Scheune (Vers.-Nr. 0003_) eine Ersatzbaute im Sinn von Art. 43 a lit. b RPV erforderlich würde. Das Gesuch der Beschwerdeführerin kann somit aus mehreren Gründen, die je für sich allein schon einer Bewilligung entgegenstehen, nicht gutgeheissen werden. Die Vorinstanz hob deshalb zu Recht den Entscheid der Beschwerdebeteiligten vom 17. November 2021 sowie die Teilverfügung des AREG vom 4. Dezember 2020 ersatzlos auf. Vor diesem Hintergrund kann offenbleiben, ob auch die weiteren von der Vorinstanz gegen das Gesuch ins Feld geführten Umstände – wie etwa ein absehbarer zonenkonformer Wohnbedarf, eine problembehaftete Erschliessung oder die fehlende Möglichkeit einer sinnvollen Entflechtung der landwirtschaftlichen von den nichtlandwirtschaftlichen Nutzungen (act. 2, E. 4.8) – stichhaltig sind. Gemäss vorstehenden Erwägungen ist die Beschwerde abzuweisen. Die Beschwerdeführerin unterliegt vollumfänglich. Bei diesem Verfahrensausgang sind die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von ihr zu tragen (Art. 95 Abs. 1 VRP). Eine Entscheidgebühr von CHF 2'500 erscheint angemessen (Art. 7 Ziff. 222 Gerichtskostenverordnung, sGS 941.12). Diese ist mit dem von der Beschwerdeführerin in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss zu begleichen. Ausgangsgemäss haben die Beschwerdegegner, nicht jedoch die Beschwerdeführerin, einen Anspruch auf eine ausseramtliche Entschädigung (Art. 98 bis VRP). In der Verwaltungsrechtspflege wird das Honorar nach Pauschalen festgelegt. Diese beträgt in Verfahren vor Verwaltungsgericht CHF 1'500 bis CHF 15'000 (Art. 22 Abs. 1 lit. b der Honorarordnung, sGS 963.75, HonO). Innerhalb des für eine Pauschale gesetzten Rahmens wird das Grundhonorar nach den besonderen Umständen, namentlich nach Art und Umfang der notwendigen Bemühungen, der Schwierigkeit des Falls und den wirtschaftlichen Verhältnissen der Beteiligten bemessen (Art. 19 HonO). Der Rechtsvertreter der Beschwerdegegner hat am 6. Mai 2024 eine Kostennote eingereicht, worin für das Beschwerdeverfahren bei einem Zeitaufwand von 19,6 Stunden und einem mittleren Honorar von CHF 250 pro Stunde eine ausseramtliche Entschädigung (samt Barauslagen und Mehrwertsteuer) von CHF 5'327.60 beantragt wird. Der geltend gemachte Zeitaufwand wurde nicht näher begründet (act. 27.2). Auf die Kostennote kann zur Bemessung der Pauschalentschädigung nicht unbesehen abgestellt werden. Vorweg ist darauf hinzuweisen, dass nicht der geltend gemachte, sondern nur der notwendige Aufwand zu entschädigen ist (Art. 19 HonO: «notwendigen Bemühungen»). Bei der Bemessung fällt ins Gewicht, dass der Rechtsvertreter, der die Beschwerdegegner bereits im Einsprache- und Rekursverfahren vertreten hatte (act. 9 der sich in act. 11.8 befindenden «schwarzen Mappe»); für das Rekursverfahren wurde den Beschwerdegegnern denn auch eine ausseramtliche Entschädigung von CHF 3'280 zugesprochen; act. 2, Dispositivziffer 3.a), mit den sowohl rechtlich als auch tatsächlich massgebenden Verhältnissen im Beschwerdeverfahren vertraut war (vgl. zur Bedeutung der Fallkenntnis bei Vertretung bereits in vorangegangenen, die gleiche Streitsache betreffenden Verfahren VerwGE B 2022/76 vom 15. Dezember 2022 E. 3.2.3 mit Hinweis auf BGer 8C_278/2020 vom 17. August 2020 E. 6.2). Mit Blick auf die Komplexität des Falls, auf den zweifachen Schriftenwechsel, auf die von der Rechtsvertreterin der Beschwerdeführerin ausführlich begründeten Eingaben (act. 7 und act. 19), mit denen sich der Rechtsvertreter auseinandersetzen hatte, sowie auf vergleichbare Fälle (siehe etwa VerwGE B 2021/226 vom 7. Juni 2022) erscheint eine ausseramtliche Entschädigung für das Beschwerdeverfahren in der Höhe von CHF 4'000 angemessen, zuzüglich Barauslagen von CHF 160 (4 %; Art. 28 bis HonO) und

Mehrwertsteuer (Art. 29 HonO). Demnach erkennt das Verwaltungsgericht auf dem Zirkulationsweg zu Recht: Die Beschwerde wird abgewiesen. Die Beschwerdeführerin bezahlt die amtlichen Kosten von CHF 2'500, die mit dem von ihr in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss beglichen werden. Die Beschwerdeführerin entschädigt die Beschwerdegegner für das Beschwerdeverfahren ausseramtlich mit CHF 4'160 (einschliesslich Barauslagen, zuzüglich Mehrwertsteuer).

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