

SG_VERWALTUNGSGERICHT B 2024/93 vom 6. März 2025

Sg Verwaltungsgericht, 2025-03-06, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg_publicationen_B_2024_93

FR: SG_VERWALTUNGSGERICHT B 2024/93 du 6 mars 2025

IT: SG_VERWALTUNGSGERICHT B 2024/93 del 6 marzo 2025

Regeste

Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands. Art. 159 Abs. 1 lit. d PBG, Art. 26 Abs. 1 und Art. 36 BV. Die angeordneten Wiederherstellungsmassnahmen auf einem Vorplatz (Erstellung von zwei Rabatten und Pflanzung eines Baumes) beruhen auf einer gesetzlichen Grundlage, liegen im überwiegenden öffentlichen Interesse und sind verhältnismässig. (Verwaltungsgericht, B 2024/93) Gegen dieses Urteil wurde Beschwerde beim Bundesgericht erhoben (Verfahren 1C_234/2025)

Erwägungen

E. 1

Die sachliche Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts ist gegeben (Art. 59bis Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, sGS 951.1, VRP). Die Beschwerde vom 8. Mai 2024 (act. 1) erfolgte rechtzeitig und erfüllt zusammen mit der Ergänzung vom 12. Juni 2024 (act. 5) formell und inhaltlich die gesetzlichen Anforderungen (Art. 64 in Verbindung mit Art. 47 Abs. 1 und Art. 48 Abs. 1 und 2 VRP). Der Beschwerdeführer ist als Adressat des vorinstanzlichen Entscheides zur Erhebung des Rechtsmittels befugt (vgl. Art. 64 in Verbindung mit Art. 45 Abs. 1 VRP). Demgemäss ist auf die Beschwerde einzutreten.

E. 2

Vorab ist festzuhalten, dass die Feststellung der Rechtswidrigkeit des Gebäudes Nr. 0001_ und des Vorplatzes auf dem Grundstück Nr. 0000_ sowie die verfügte Anordnung der teilweisen Bepflanzung des Vorplatzes im Entscheid des Baudepartements vom 3. Februar 2021 unangefochten in Rechtskraft erwuchs. Eine erneute Beurteilung dieser Fragen ist demnach ausgeschlossen. Zu prüfen sind lediglich die Rügen im Zusammenhang mit der am 17. Oktober 2022 konkret angeordneten Pflanzung eines Baumes sowie der Erstellung der Rabatte. Ebenso vorwegzunehmen ist der Hinweis auf die zutreffende Erwägung der Vorinstanz, wonach sich der Beschwerdeführer das Handeln seiner Rechtsvorgänger anrechnen lassen muss und er somit aus dem Umstand, dass der baurechtswidrige Zustand von seinem Rechtsvorgänger erstellt wurde, nichts zu seinen Gunsten ableiten kann (act. 2 E. 3.4; vgl. C. KÄGI, in: Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], Kommentar zum Planungs- und Baugesetz des Kantons St. Gallen, 0001_, N 18 zu Art. 159 PBG; A. BAUMANN, in: Baumann/van den Bergh/Gossweiler/Hauptli/Hauptli-Schwaller/Sommerhalder Forestier [Hrsg.], Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, 2013, N 12 zu § 159 BauG AG; ZAUGG/LUDWIG, Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl. 0001_, N 1 und 9b b zu Art. 46 BauG BE). Der Beschwerdeführer macht einen solchen Rügepunkt zu Recht nicht geltend. Am Rande sei darauf hingewiesen, dass die vorinstanzliche Bezeichnung des Ferienhauses als «illegal» B 2024/93 4/14

nicht zu beanstanden ist. Die Baurechtswidrigkeit der Baute ist wie erwähnt durch den Entscheid vom 3. Februar 2021 rechtskräftig erstellt und wird sodann auch nicht bestritten. Demnach ist die Verwendung des besagten Adjektivs zutreffend.

E. 3.1

Der Beschwerdeführer beantragt in formeller Hinsicht die Durchführung eines Augenscheins. Begründet wird dies damit, dass die Vorinstanz den Sachverhalt offenkundig unrichtig festgestellt habe, indem sie fälschlicherweise erwogen habe, das Gelände des Vorplatzes steige leicht an. Indes sei bereits vor Erlass der Verfügung der Beschwerdegegnerin im Rahmen einer Begutachtung durch die C.___ AG festgestellt worden, dass der Vorplatz ein «sehr starkes Gefälle» aufweise. Dies könne vom Verwaltungsgericht im Rahmen eines Augenscheins wahrgenommen werden.

E. 3.2

Der Augenschein ist die unmittelbare sinnliche Wahrnehmung von Tatsachen durch die entscheidende Instanz. Er dient dem besseren Verständnis des Sachverhalts. Ob ein Augenschein durchzuführen ist, liegt im pflichtgemässen Ermessen der urteilenden Instanz. Im Rechtsmittelverfahren darf sodann auf die Aufzeichnungen eines vorinstanzlichen Augenscheins abgestellt werden, die Durchführung eines eigenen Augenscheins ist mithin nicht immer notwendig (vgl. B. MÄRKLI, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, Praxiskommentar, 0001_, N 50 und 51 zu Art. 12-13 VRP).

E. 3.3

Die tatsächlichen (örtlichen) Verhältnisse in Bezug auf den Vorplatz ergeben sich im vorliegenden Fall hinreichend aus den Verfahrensakten. Nach der Beschwerdebetiligten hat im Rekursverfahren auch die Vorinstanz einen Augenschein durchgeführt. Davon liegt ein Protokoll samt diversen Fotografien in den Akten (act. 9.12). Gestützt auf die Gesamtheit der im Recht liegenden Akten ist es dem befassten Gericht möglich, die Beschaffenheit des Vorplatzgeländes zu beurteilen. Für die Klärung der tatsächlichen Begebenheiten lässt ein Augenschein deshalb keinen relevanten Erkenntnisgewinn erwarten. Der Antrag auf einen Augenschein vor Ort ist somit in antizipierter Beweiswürdigung abzuweisen.

E. 3.4

Der Beschwerdeführer bringt in diesem Zusammenhang weiter vor, die Vorinstanz habe mit der Erwägung « [...] dass das Gelände des Vorplatzes leicht ansteigt, ändert dabei an der Verkehrssicherheit nichts» den Sachverhalt offenkundig unrichtig festgestellt. So habe die B 2024/93 5/14

C.___ AG nach einer Begutachtung der Situation festgestellt, dass der Vorplatz ein «sehr starkes Gefälle» aufweise. Dieses starke Gefälle sei sodann Grund dafür, dass die Anwendung der bei ebenen Einfahrten zulässigen Maximalhöhe von 60 cm für potenzielle Sichthindernisse vorliegend nicht sachgemäss sei und zu einer verkehrstechnisch unzulässigen Beeinträchtigung der Sichtweite führe. Daher bestehe am Fortbestand der aktuellen Vorplatzsituation ein Interesse der Allgemeinheit, würde die Wiederherstellungsmassnahme doch eine erhöhte Gefährdung der Verkehrsteilnehmer und Fussgänger auf der B.___-strasse bedeuten.

E. 3.5

Für den Beweis durch Parteiaussagen, Zeugen und Sachverständige gelten sachgemäss die Vorschriften der Schweizerischen Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 (Art. 13 VRP). Sachverständige Personen, welche vom Gericht beauftragt werden, können als Gutachter mitwirken (Art. 183 ff. der Schweizerischen Zivilprozessordnung, SR 101, ZPO). Private Gutachten der Parteien sind seit Inkrafttreten der Revision der ZPO vom 17. März 2023 per 1. Januar 2025 als Urkunden zum Beweis zugelassen (Art. 177 ZPO). Von dieser Änderung sind auch bereits hängige Gerichtsverfahren erfasst (vgl. Art. 407f ZPO). Wie alle Urkunden unterliegen auch Privatgutachten der freien Beweiswürdigung des Gerichts (Art. 157 ZPO; A. DOLGE, in: Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung,

E. 3.6

Der Beschwerdeführer sieht aufgrund der eingereichten Expertise «Beurteilung Verkehrssicherheit» der C. AG vom 2. März 2022 (act. 6.2) als erstellt an, dass der Vorplatz ein sehr starkes Gefälle aufweise, welches eine zusätzliche Erschwernis darstelle und die Problematik der fehlenden Sichtweiten weiter verstärke. Weder die Vorinstanz noch das Gericht sind an die Ausführungen in dieser Expertise gebunden. Vielmehr ist diese im Rahmen der freien Beweiswürdigung zu würdigen. Das Gutachten enthält eine Beurteilung der Verkehrssicherheit. Dafür wurde eine Überprüfung der erforderlichen Sichtweiten vorgenommen. Betreffend die Beschaffenheit des Vorplatzes erschöpft sich die Beurteilung in der Feststellung, dass ein sehr starkes Gefälle bestehe. Das Gefälle des Platzes wurde weder in Grad noch in Prozent angegeben. Ob eine Messung durchgeführt wurde, ist anhand der Beurteilung nicht feststellbar. Obschon das Gutachten dem Vorplatz ein sehr B 2024/93
6/14

starkes Gefälle attestiert, ist ein solches auf der Fotodokumentation der Vorinstanz nicht zu erkennen (vgl. act. 9.12). Vielmehr ist festzustellen, dass der Vorplatz von der Strasse aus leicht abfallend ist. Dieser aus der im Recht liegenden Fotodokumentation gewonnene Eindruck stimmt sodann mit der Einschätzung der Vorinstanz, welche die Begebenheiten vor Ort mittels Augenscheins wahrgenommen hat, überein. Insgesamt drängt es sich nicht auf, von der vorinstanzlichen Einschätzung abzuweichen. Zudem ist festzuhalten, dass die tatsächliche Beschaffenheit des Vorplatzes der Umsetzung der Wiederherstellungsmassnahme nicht entgegensteht, zumal sich die Expertise mit der Situation in Bezug auf den vorgängig verfügbaren Lebhag befasst und nicht mit den im Nachgang angeordneten Rabatten. Zur Wahrung der Verkehrssicherheit dürfen die Rabatten von der Strasse als Ausgangsmesspunkt gemessen 60 cm in vertikaler Ausdehnung nicht überschreiten. Diese Vorgabe kann problemlos umgesetzt werden. Insofern ist der Sachverhalt dahingehend richtig erstellt, als dass die tatsächlichen Verhältnisse der Erstellung von verkehrstechnisch zulässigen Rabatten nicht entgegenstehen. Damit verfängt auch das beschwerdeführerische Vorbringen nicht, wonach am Fortbestand des Vorplatzes in seiner aktuellen Ausprägung ohne Rabatten ein gewichtiges öffentliches Interesse aufgrund der Verkehrssicherheit besteht.

E. 4

Aufl. 2024, N 13a zu Art. 177 ZPO). Ihr Beweiswert ergibt sich im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung aller Umstände, z.B. der Beziehungen der Parteien zum Gutachter und der Auftragserteilung, dem Prozess und Ablauf der Einholung des Gutachtens, der Fachkunde des Parteigutachters etc. (Botschaft ZPO 0001_, 2752). Zu würdigen ist sowohl das Zustandekommen des Privatgutachtens als auch dessen Inhalt, insbesondere hinsicht-

lich Klarheit, Vollständigkeit und Schlüssigkeit (A. DOLGE, in: Basler Kommentar, a.a.O., N 13a zu Art. 177 ZPO).

E. 4.1

Der Beschwerdeführer stellt sich auf den Standpunkt, es bestehe in der Platzierung von Steinen eine mildere Massnahme zur angeordneten Erstellung der Rabatten. Solche Steine könnten aufgrund ihres Gewichts nicht einfach so von ihm verrückt werden, weshalb keine ständige Kontrolle durch die Behörden notwendig sei. Damit sei die fehlende Erforderlichkeit und demnach die Unverhältnismässigkeit der angeordneten Rabatten ausgewiesen. Dadurch, dass die Vorinstanz diese vorhandene mildere Massnahme nicht berücksichtigt habe, habe sie einen Rechtssatz unrichtig angewandt.

E. 4.2

Nach Art. 159 Abs. 1 lit. d des Planungs- und Baugesetzes (sGS 731.1, PBG) kann die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands verfügt werden, wenn durch die Errichtung von Bauten und Anlagen ohne Bewilligung oder auf andere Weise ein unrechtmässiger Zustand geschaffen wird. Die mit der Anordnung der Beseitigung einer Baute verbundene Beschränkung der Eigentumsgarantie (Art. 26 Abs. 1 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft, SR 101, BV) ist nur zulässig, wenn sie auf einer gesetzlichen Grundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt und verhältnismässig ist (Art. 36 BV). Das Verhältnismässigkeitsprinzip verlangt, dass eine Massnahme für das Erreichen ihres Ziels geeignet und erforderlich ist und sich für die Betroffenen in Anbetracht der Schwere der B 2024/93 7/14

Grundrechtseinschränkung als zumutbar erweist. Die Anordnung des Abbruchs bereits erstellter Bauten kann zudem nach den allgemeinen Prinzipien des Verfassungs- und Verwaltungsrechts (ganz oder teilweise) ausgeschlossen sein. Dies ist insbesondere der Fall, wenn die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands unverhältnismässig wäre. Insbesondere können Gründe des Vertrauensschutzes der Wiederherstellung entgegenstehen oder diese kann aufgrund des Zeitablaufs verwirkt sein. Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes kann zudem unterbleiben, wenn die Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend ist oder die Wiederherstellung nicht im öffentlichen Interesse liegt, ebenso, wenn die Bauherrschaft in gutem Glauben angenommen hat, die von ihr ausgeübte Nutzung stehe mit der Baubewilligung im Einklang und ihre Fortsetzung widerspreche nicht gewichtigen öffentlichen Interessen. Auf den Grundsatz der Verhältnismässigkeit kann sich auch ein Bauherr berufen, der nicht gutgläubig gehandelt hat. Er muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, nämlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baurechtlichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes erhöhtes Gewicht beimessen und die dem Bauherrn allenfalls erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Masse berücksichtigen (BGer 1C_321/2023 vom 12. Juli 2024 E. 5.1, 1C_280/2022 vom 15. März 2023 E 4 ff., 1C_209/2023 vom 16. November 2023 E. 3 mit Hinweisen).

E. 4.3

Die Rechtswidrigkeit des Vorplatzes wurde im Entscheid des Baudepartements vom 3. Februar 2021 bereits rechtskräftig festgestellt (vgl. E. 2 hiavor). Für diesen Tatbestand sieht Art. 159 Abs. 1 lit. d PBG unter anderem die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes vor, womit die Voraussetzung der gesetzlichen Grundlage für die mit der Anordnung der Beseitigung einer Baute oder Anlage verbundene Eigentumsbeschränkung im Sinn von

Art. 36 Abs. 1 BV erfüllt ist.

E. 4.4

Es besteht ein generelles öffentliches Interesse an der Durchsetzung des materiellen Baurechts und der konsequenten Verhinderung von Bauten, die den materiellen Bauvorschriften widersprechen. Dies gilt umso mehr bei Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone, da baurechtswidrige Bauten und Anlagen in diesem Bereich zugleich den fundamentalen Grundsatz der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet in Frage stellen (C. KÄGI, in: Bereuter/Frei/Ritter [Hrsg.], a.a.O., N 16 zu Art. 159 PBG; BGer 1C_321/2023 vom 12. Juli 2024 E. 5.1). Private Interessen, welche über die mit der Wiederherstellung verbundenen finanziellen Einbussen hinausgehen, sind keine ersichtlich und werden vom Beschwerdeführer auch nicht geltend gemacht. Das erhebliche öffentliche Interesse ist vorliegend höher zu gewichten als die privaten Interessen des Beschwerdeführers an der Vermeidung von Kosten. B 2024/93 8/14

E. 4.5

Zu prüfen ist weiter das Erfordernis der Verhältnismässigkeit. Die Erstellung der Rabatten ist zweifellos geeignet, den Vorplatz teilweise zu begrünen und gleichzeitig die zonenwidrige Nutzung als Parkplatz zu beschränken sowie die Einhaltung der maximalen Anstosslänge von 6 m gegenüber öffentlichen Strassen zu gewährleisten (Art. 45bis des Baureglements der Politischen Gemeinde Z. __ vom 4. April 2014, BauR). Die Platzierung von Steinen, wie sie der Beschwerdeführer als mildere Massnahme ins Feld führt, kommt einer teilweisen Bepflanzung respektive Begrünung des Vorplatzes nicht gleich, womit es dieser vorgebrachten Massnahme an der Eignung fehlt. Nachdem die Erstellung eines Lebhags aufgrund seiner mangelnden Vereinbarkeit mit den verkehrssicherheitstechnischen Anforderungen verworfen wurde, sind keine milderen Massnahmen ersichtlich. Schliesslich ist die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands dem Beschwerdeführer auch zumutbar. Den gewichtigen öffentlichen Interessen an der teilweisen Bepflanzung des Vorplatzes durch die Erstellung von Rabatten stehen keine erheblichen privaten Interessen entgegen. Die Kosten, die dem Beschwerdeführenden durch die angeordnete Massnahme entstehen, sind jedenfalls nicht unzumutbar hoch.

E. 4.6

Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass die Bewilligungspflicht für Bauten und Anlagen auch ausserhalb der Bauzonen allgemein bekannt ist (vgl. BGer 1C_371/2021 vom 15. September 2022 E 4.2 mit Hinweisen). Entsprechend fällt der Gutgläubensschutz bei Erstellung eines Kiesplatzes zum Parken von Fahrzeugen ausserhalb der Bauzone ausser Betracht. Wie erwähnt muss sich der Beschwerdeführer das Handeln seines Rechtsvorgängers anrechnen lassen (vgl. E. 2 hiervoor). Der Wiederherstellungsanspruch ausserhalb der Bauzone verwirkt grundsätzlich nicht (BGE 147 II 309), weshalb die Verwirkung vorliegend nicht weiter geprüft werden muss. Zudem hat die Vorinstanz zutreffend dargelegt, dass selbst bei Anwendbarkeit einer 30-jährigen Verwirkungsfrist diese vorliegend nicht abgelaufen wäre (act. 2 E 3.4). Soweit der Beschwerdeführer ferner auf die Situation der Nachbarsgrundstücke betreffend Lebhäge und Sichtschutzelemente verweist, ist dies nicht vom Verfahrensgegenstand erfasst und somit nicht weiter zu berücksichtigen. Im Übrigen besteht in der Regel ohnehin kein Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht (vgl. HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Aufl. 2016, Rz. 599 mit zahlreichen Hinweisen). B 2024/93 9/14

E. 4.7.1

Weiter bringt der Beschwerdeführer vor, er opponiere gegen die Pflanzung eines Baumes nicht grundsätzlich, jedoch sei unklar, wo genau die Leitungen im Boden verliefen. Der diesbezügliche Verweis der Vorinstanz auf die im Geoportal öffentlich einsehbaren Leitungspläne für Wasser und Elektrizität sei nicht ausreichend, da nicht klar sei, ob die Leitungsführungen in den alten Planunterlagen tatsächlich noch aktuell seien. Aufgrund der vergangenen fälschlicherweise erteilten Bewilligungen durch die Bewilligungsbehörden sei das Vertrauen des Beschwerdeführers in die Planunterlagen erschüttert. Auch wenn es dem Beschwerdeführer überlassen sei, wo er welchen Baum pflanzen möchte, sei nicht sichergestellt, dass beim Aushub nicht eine falsch eingezeichnete Leitung beschädigt werde. Das Wachstum des Wurzelgeflechts könne zudem zu Beschädigungen an Leitungen führen. Gemäss der im Geoportal eingezeichneten Leitungsführung habe sich überdies mindestens einer der beiden vorherig bestehenden Bäume direkt über einer Leitung befunden, was unwahrscheinlich sei. Der mögliche Schaden des Beschwerdeführers sowie der Umwelt überwiege die berührten allgemeinen Interessen und den Nutzen der Wiederherstellungsmassnahme, weshalb von dieser abzusehen sei. Sei dies nicht möglich, seien eventualiter mildere Massnahmen zur Erreichung desselben Zwecks zu berücksichtigen. Zu denken sei hierbei beispielsweise an einen immergrünen Strauch, welcher einen besseren Sichtschutz böte und in der Regel über kein ausgeprägtes Wurzelwerk verfüge. Hierbei handle es sich um eine mildere und gleichzeitig zweckorientiertere Lösung.

E. 4.7.2

Die Beschwerdegegnerin verpflichtete den Beschwerdeführer in ihrer Verfügung vom 17. Oktober 2022 erstmals zur Pflanzung eines Baumes auf dem Vorplatz, wobei die Baumart nicht spezifiziert wurde und die Wahl des Standorts desselben ausdrücklich dem Beschwerdeführer überlassen wurde. In Zusammenhang mit der Standortwahl hat die Beschwerdegegnerin dem Beschwerdeführer sodann sämtliche Werkpläne überlassen. Darüber hinaus sind die Pläne Abwasser und Elektrizität im öffentlich zugänglichen Geoportal einsehbar. Sofern der Beschwerdeführer vorbringt, sein grundsätzlich erschüttertes Vertrauen in die örtlichen Behörden beschlage nun auch seine Einschätzung der Verlässlichkeit der Pläne, so ist er damit nicht zu hören. Bei den Leitungen handelt es sich um Hausanschlussleitungen auf privatem Grund; es ist somit nicht Sache der Gemeinde, diese zu lokalisieren. Im Übrigen ermöglichen es die zur Verfügung gestellten Unterlagen einer fachkundigen Person, unter Anwendung der Regeln der Kunst samt gebotener Vorsicht ein Loch auszuheben, ohne die Abwasser- respektive Elektrizitätsleitungen zu beschädigen. Nötigenfalls wäre die Lokalisierung mittels einer Kamera möglich. Hinzu kommt, dass es dem Beschwerdeführer überlassen ist, was für eine Art Baum gepflanzt werden soll. B 2024/93 10/14

Entsprechend steht es ihm frei, einen sogenannten Flachwurzler, welcher sich – dem Namen entsprechend – durch ein in den oberen Bodenschichten ausgestrecktes Wurzelsystem auszeichnet, setzen zu lassen. Die Wurzeln solcher Flachwurzler dringen nicht in tiefe Bodenschichten vor, sondern halten sich knapp unter der Erdoberfläche. Mithin erfordert die Pflanzung eines solchen Baums einen weniger tiefen Aushub, wodurch die geltend gemachte Problematik der bestehenden Leitungen weiter entschärft wird. Solche Unterfangen sind denn auch keine Aussergewöhnlichkeit, vielmehr werden regelmässig auch in Gebieten mit unterirdisch verlaufenden Leitungen Gräben ausgehoben, ohne dass es zu Beschädigungen kommt. Ferner ist notorisch, dass gerade bei älteren Leitungen durchaus nicht

immer zuverlässige Pläne bestehen; dem müssen Gartenbauunternehmen mit der gebotenen Umsicht beim Graben begegnen. Der Beschwerdeführer räumt sodann auch selbst ein, dass trotz der Leitungsführung im Untergrund ursprünglich zwei grosse Bäume auf dem Vorplatz bestanden haben.

E. 4.7.3

Wie dargelegt, liegen keine Gründe vor, die Geeignetheit der von der Vorinstanz bestätigten Wiederherstellungsmassnahme anzuzweifeln. Soweit der Beschwerdeführer erstmals im Beschwerdeverfahren vorbringt, es bestehe in der Pflanzung eines immergrünen Strauchs eine mildere Massnahme, ist die Anordnung der Pflanzung eines Baumes in Kontext mit dem rechtskräftigen Entscheid Nr. 12/2021 vom 3. Februar 2021 (act. 6.1) zu setzen. Darin wurde die Beschwerdegegnerin angewiesen, den Beschwerdeführer zur teilweisen Bepflanzung des Vorplatzes anzuhalten. Begründet wurde dies mit dem erheblichen öffentlichen Interesse an der Einschränkung der zonenfremden Nutzung des Vorplatzes und der Sicht auf das illegale Ferienhaus von der B.__-strasse aus. Obgleich lediglich die teilweise Bepflanzung des Vorplatzes verfügt wurde, ist klarerweise die teilweise Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands angezeigt. Der Vorplatz wies im Jahr 2004 mindestens zwei Bäume mit ausladenden Kronen auf (vgl. act. 6.1 E. 3.6.1). Dem Wortlaut entsprechend hat sich die Wiederherstellung an diesem ehemaligen Zustand zu orientieren. Die Beschwerdegegnerin ist einzig unter dem Eindruck verkehrssicherheitstechnischer Mängel von der Wiederherstellung des Lebhags abgewichen (vgl. lit. B hiervor und act. 9.5.23). Die weitere Einschränkung der Wiederherstellung mittels Pflanzung eines statt zwei Bäumen ist lediglich Ausdruck der beschwerdegegnerischen Versuche der Konsensfindung, zumal der Beschwerdeführer in den Verfahren vor der Beschwerdegegnerin und der Vorinstanz selbst eingeräumt hat und im Rahmen des Beschwerdeverfahrens erneut bekräftigt, der Pflanzung eines Baumes gegenüber offen zu sein. Nachdem der geltend gemachten Problematik betreffend die unterirdisch verlaufenden Leitungen adäquat begegnet werden kann (vgl. E. 4.7.2 hiervor), ist die Pflanzung eines immergrünen Strauches anstelle eines Baumes nicht angezeigt, zumal eine solche Massnahme den ursprünglichen Zustand nicht wiederherzustellen vermag. Da somit keine mildereren Massnahmen ersichtlich sind und die B 2024/93 11/14

Zumutbarkeit gegeben ist, ist der Beschwerdeführer zu Recht zur Pflanzung eines Baumes seiner Wahl verpflichtet worden. Die Wahl hat sodann unter Wahrung der im rechtskräftig gewordenen Entscheid Nr. 12/2021 vom 3. Februar 2021 (act. 6.1) relevanten Gesichtspunkte der Bepflanzung, namentlich der Gewährleistung eines Sichtschutzes auf die baurechtswidrige Baute und der Beschränkung der zonenwidrigen Nutzung des Vorplatzes, zu erfolgen.

E. 5.1

Schliesslich moniert der Beschwerdeführer, die Beschwerdegegnerin habe mit Ziffer 4 der Verfügung vom 17. Oktober 2022 klarerweise eine Ersatzvornahme angeordnet. Die vorinstanzliche Einschätzung, wonach es sich bei der Ziffer 4 bloss um die Androhung einer Ersatzvornahme handle, schütze die offensichtlich unrichtige Rechtsanwendung der Beschwerdegegnerin und führe so zu einer unrichtigen Rechtsanwendung durch die Vorinstanz selbst.

E. 5.2

Ist die Verfügung oder der Entscheid auf Vornahme einer Handlung, auf Duldung oder auf Unterlassung gerichtet, so erfolgt die Zwangsvollstreckung, wenn nötig mit polizeilicher Hilfe, auf dem Wege der Ersatzvornahme durch die Behörde oder einen von ihr beauftragten Dritten oder durch unmittelbaren Zwang. Sofern nicht Gefahr im Verzug liegt, muss das Zwangsmittel unter Ansetzung einer angemessenen Frist angedroht werden (Art. 105 Abs. 1 und 2 VRP). Die Androhung der Ersatzvornahme kann zusammen mit der Anordnung der konkreten Massnahme der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands oder bereits in der Sachentscheidung verfügt werden (M. E. LOOSER, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], a.a.O., N 5 und 33 zu Art. 105 VRP). Zeigt diese keine Wirkung, so folgt entweder die direkte Umsetzung des angedrohten Zwangsmittels (Realakt) oder die Festsetzung der Vollstreckung in einer gesonderten Vollstreckungsverfügung. Die direkte Ausführung des Realakts setzt voraus, dass in der Androhung die Art der Vollstreckungsmassnahme, der Name eines allfällig für die Ersatzvornahme beauftragten Dritten sowie der Ort und der Zeitpunkt der Ersatzvornahme samt allfälligen Anweisungen an die Betroffenen festgelegt wurden. Überdies muss die Kostenfolge der Vollstreckung verfügt worden sein. Entbehrt die Androhung dieser Informationen, ist der Erlass einer Vollstreckungsverfügung mit dem genannten Inhalt angezeigt. Sind die notwendigen Inhaltselemente vorhanden, folgt direkt die Anwendung des Vollstreckungsmittels (LOOSER, in: Rizvi/Schindler/Cavelti [Hrsg.], a.a.O., N 26 zu Art. 105 VRP; CAVELTI/VÖGELI, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St. Gallen – dargestellt an den Verfahren vor dem Verwaltungsgericht, 2. Aufl. 2003, N 1247; vgl. auch ZAUGG/LUDWIG, Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl. 0001_, N 4 B 2024/93 12/14

zu Art. 47 BauG BE; T. JAAG in: Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., 2014, N 27 zu § 30 VRG ZH).

E. 5.3

Im zu vollstreckenden Sachentscheid wurde der Beschwerdeführer in den Ziffern 1 und 2 verpflichtet, auf dem Vorplatz zwei Rabatten zu erstellen und einen Baum zu pflanzen. In Ziffer 3 wurde ihm eine Frist zur entsprechenden Beauftragung eines Gartenbauunternehmens seiner Wahl eingeräumt. Weiter wurde in Ziffer 4 verfügt, dass im Falle einer nicht fristgemässen Arbeitsvergabe umgehend ein Gartenbauunternehmen mit der Vornahme der beschriebenen Arbeiten beauftragt werde und die in Ziffer 5 aufgeführten damit verbundenen Kosten gemäss eingeholter Offerte vom Beschwerdeführer zu tragen seien. Durch die Nennung des allfällig aufzubietenden Unternehmens und die Auflistung der zu erwartenden Kosten hat die Beschwerdegegnerin weitgehende Transparenz geschaffen und dem Beschwerdeführer die pekuniären Folgen einer Säumnis aufgezeigt. Die Angaben zum Zeitpunkt der Durchführung der Ersatzvornahme waren zudem hinreichend konkret. Entgegen der beschwerdeführerischen Auffassung hindert die vollständige Konkretisierung der Vollstreckungsmodalitäten die Androhungseigenschaft der Dispositivziffer 4 nicht, indes sind die Voraussetzungen für die direkte Durchführung des Realakts gegeben. Eine gesonderte Vollstreckungsverfügung ist mithin nicht angezeigt. Der vorgebrachte Rügepunkt erweist sich somit als unbegründet. Bei der im Rekursentscheid neu angesetzten Frist für die Arbeitsvergabe für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands von einem Monat ab Rechtskraft des Beschlusses (act. 2, Dispositivziffer 1b; siehe auch dortige E. 5) hat es daher sein Bewenden.

E. 6

Gemäss den vorstehenden Erwägungen ist die Beschwerde vollumfänglich abzuweisen. Die amtlichen Kosten von CHF 2'500 sind ausgangsgemäss vom Beschwerdeführer zu tragen; der von ihm geleistete Kostenvorschuss in gleicher Höhe ist anzurechnen. Eine ausseramtliche Entschädigung ist dem Beschwerdeführer aufgrund seines Unterliegens nicht zuzusprechen (Art. 95 Abs. 1 VRP in Verbindung mit Art. 7 Ziff. 222 der Gerichtskostenverordnung [sGS 941.12] sowie Art. 98 Abs. 1 und Art. 98bis Abs. 1 VRP). Die Beschwerdegegnerin hat als Gemeinwesen grundsätzlich keinen Anspruch auf Kostenersatz; zu Recht hat sie keinen entsprechenden Antrag gestellt (R. HIRT, Die Regelung der Kosten nach st. gallischem Verwaltungsrechtspflegegesetz, 2004, S. 176 f.). B 2024/93 13/14

Demnach erkennt das Verwaltungsgericht zu Recht: 1. Die Beschwerde wird abgewiesen. 2. Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 2'500 bezahlt der Beschwerdeführer, unter Anrechnung des von ihm geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe. 3. Ausseramtliche Kosten werden für das Beschwerdeverfahren nicht entschädigt. B 2024/93 14/14

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