

SG_PUBLIKATIONEN B 2012/171 vom 10. Oktober 2012

SG Gerichte, 2012-10-10, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/sg_publikationen_B_2012_171

FR: SG_PUBLIKATIONEN B 2012/171 du 10 octobre 2012

IT: SG_PUBLIKATIONEN B 2012/171 del 10 ottobre 2012

Erwägungen

E. 2

© Kanton St.Gallen 2026 Seite 2/18

Publikationsplattform St.Galler Gerichte seinem eigenen Hof aus bewirtschaftete, das Wohnhaus deshalb nicht mehr für die Landwirtschaft gebraucht werde und es sich beim Baugesuch folglich um ein zonenfremdes Vorhaben handle. Damit gelange Art. 24d Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes (SR 700, abgekürzt RPG) zur Anwendung. Die entsprechende Ausnahmegewilligung setze voraus, dass sich die statisch wichtigen Teile des Gebäudes insgesamt noch in einem guten Zustand befinden und nur zu einem kleinen Teil erneuerungsbedürftig sein würden. Dies gelte insbesondere für das Fundament, die tragenden Wände, die Böden und die Dachkonstruktion. Eine Auskernung der Gebäudehülle sei ausgeschlossen. Konkret werde das Erdgeschoss sanft umgebaut, das Obergeschoss teilweise erneuert, Böden oder Decken würden aber nicht ersetzt. Einzig über der heutigen Stube und Nebentube werde der Boden geöffnet, damit eine Galerie entstehe. Das Dachgeschoss werde zwar ausgebaut, das Dach bleibe aber erhalten. Das Wohnhaus werde an die Gemeindekanalisation angeschlossen. Das Amt für Umweltschutz (heute Amt für Umweltschutz und Energie, abgekürzt AFU) forderte jedoch bloss den Bau einer Abwassereinzelreinigungsanlage. Das AREG stimmte dem entsprechenden Baugesuch am 3. Dezember 2007 zu. Der Gemeinderat F. erteilte am 10. Januar 2008 gestützt auf die beiden Zustimmungsverfügungen des AREG die Baubewilligung und ordnete den Grundbucheintrag "Beschränkung der baulichen Nutzungserweiterung nach Raumplanungsverordnung (SR 700.1, abgekürzt RPV)" an. C./ a) Am 4. Juli 2008 stellte der Gemeinderat fest, dass der Grundeigentümer am Stall bewilligungspflichtige Änderungen vorgenommen hatte, ohne dass eine entsprechende Bewilligung vorlag. Er verfügte deshalb einen Baustopp und forderte den Bauherrn zu einem nachträglichen Baugesuch auf. Das Untersuchungsamt Uznach büsste den Bauherrn am 5. August 2008 wegen Widerhandlung gegen das Baugesetz (sGS 731.1, abgekürzt BauG). b) Das nachträgliche Gesuch datiert vom 25. Juli 2008 und beinhaltet die Sanierung des Stalls für die Haltung von drei bis vier Pferden und acht bis zehn Ziegen, Umgebungsgestaltungen, den Bau einer Photovoltaikanlage, den Rückbau des Futtersilos und die Erstellung einer Mistgrube. Zudem war geplant, das Nebengebäude als Hobby- und Grillhaus umzubauen, eine Quelle zu fassen, ein oberirdisches Gewässer zu erstellen und einen Teich zu verlegen. Innert Auflagefrist vom 7. bis 21. August 2008 erhoben der ehemalige Eigentümer des Hofes und die Organisation Pro Natura St. Gallen-Appenzell, St. Gallen, Einsprache. In der Folge verweigerte das © Kanton St.Gallen 2026 Seite 3/18

Publikationsplattform St.Galler Gerichte AREG seine Zustimmung mit Teilverfügung vom 11. Juni 2009 und lud die Baubehörde ein, die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu prüfen. Mit Beschluss vom 19. Januar 2009 erliess der Gemeinderat einen

weiteren Baustopp, diesmal wegen nichtbewilligten Bauarbeiten am Wohnhaus. Der Bauherr reichte am 23. Februar 2009 das Baugesuch für die ohne Bewilligung vorgenommenen Bauarbeiten nach, das heisst für den Ersatz des seitlichen Kellergeschossanbaus samt neuer Treppe, die vollständige Auskernung des Erd-, Ober- und Dachgeschosses sowie den Ersatz der Nord-, Ost- und Südfassaden. Während der Auflage wurde wiederum Einsprache erhoben. Auch für das nachträgliche Gesuch verweigerte das AREG mit Verfügung vom 11. Juni 2009 seine Zustimmung. Dementsprechend wies der Gemeinderat am 29. Juni 2009 das Gesuch für die nachträgliche Bewilligung der Sanierung des Stalls samt Umgebungsarbeiten und des Ersatzbaus für das Wohnhaus ab, während es die öffentlich-rechtlichen Einsprachen guthiess. Mangels anderer Möglichkeiten ordnete er den ersatzlosen Abbruch des ausgehöhlten Wohnhauses und des veränderten Stalls an. c) Gegen den Bauabschlag und die Abbruchverfügung rekurrierte der Bauherr am 3. Juli und 13. Juli 2009 erfolglos beim Baudepartement des Kantons St. Gallen. Gegen die Rekursabweisung vom 7. Juli 2010 erhob er beim Verwaltungsgericht des Kantons St. Gallen Beschwerde. Dieses hob den angefochtenen Entscheid mit Urteil vom 16. März 2011 insoweit auf, als es statt des Stallabbruchs die öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung erliess, dass der Stall nicht zonenwidrig, insbesondere nicht für die hobbymässige Tierhaltung genutzt werden dürfe. Darüber hinaus bestätigte es den Rekursentscheid. Gegen dieses Urteil erhob der Grundeigentümer beim Bundesgericht am 21. April 2011 Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten. Dieses hiess am 15. März 2012 die Beschwerde gut und wies die Streitsache an das Verwaltungsgericht zur neuen Prüfung im Sinn der Erwägungen zurück, wobei es ausdrücklich darauf hinwies, dass die Gutheissung einzig auf die laufende RPG-Revision und die nachträgliche Eingabe vom 23. Dezember 2011 zurückzuführen sei und insbesondere keinen Zusammenhang mit der Beschwerde vom 21. April 2011 aufweise. Das Verwaltungsgericht wies die Streitsache seinerseits mit Urteil vom 12. April 2012 zur Neu beurteilung an die Baubehörde bzw. an die Politische Gemeinde zurück. © Kanton St.Gallen 2026 Seite 4/18

Publikationsplattform St.Galler Gerichte D./ a) Zwischenzeitlich hatte der Gemeinderat am 7. Oktober 2011 verfügt, dass die Pferdehaltung umgehend einzustellen und die Pferde vom Grundstück Nr. xy wegzuschaffen seien. Die nachträglich eingezogenen provisorischen Wände seien zu entfernen. Weiter untersagte er jegliche Nutzung des Wohnhauses und des Stalls während des laufenden Baubewilligungs- und Wiederherstellungsverfahrens. b) Der Grundeigentümer liess dagegen am 19. Oktober 2011 beim Baudepartement Rekurs erheben mit den Anträgen, es sei kostenpflichtig festzustellen, dass die Verfügung nichtig, eventuell aufzuheben sei. Die entzogene aufschiebende Wirkung des Rekurses sei aufzuheben. c) Das Baudepartement hiess den Rekurs am 8. August 2012 bezüglich der Entfernung der baulichen Veränderungen gut, wies ihn im Übrigen aber ab, soweit es darauf eintrat. Sodann untersagte es seinerseits die Nutzung der Liegenschaften zur Pferdehaltung und Wohnnutzung im Sinn der Erwägungen bis zur rechtskräftigen Erledigung des Baubewilligungsverfahrens. Weiter ordnete es an, dass die politische Gemeinde die Einhaltung des Nutzungsverbots überwache. Die Frist für die Wegführung der Pferde setzte es auf den 30. September 2012 an. E./ Dagegen liess der Rekurrent am 15. August 2012 beim Verwaltungsgericht Beschwerde erheben:

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