

SO_GERICHTE VWBES.2016.469 vom 11. April 2017

SO Obergericht, 2017-04-11, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_VWBES.2016.469

FR: SO_GERICHTE VWBES.2016.469 du 11 avril 2017

IT: SO_GERICHTE VWBES.2016.469 del 11 aprile 2017

Erwägungen

E. 1

Der Kollektivgesellschaft [...] und A.____, [...], wurde am 16. Juli 2001 eine Ausnahmegewilligung zur Zweckänderung der auf GB Hochwald Nr. [...] stehenden Hühnerfarm in ein Lagergebäude erteilt. Als Auflage galt, dass keinerlei bauliche Veränderungen vorgenommen werden, insbesondere weder Türen, Fenster noch Zugänge verändert werden.

E. 2

Am 27. Juni 2014 ging bei der Baukommission Hochwald eine anonyme Anzeige ein, die auf eine zonenfremde Nutzung und auf das Erstellen von nicht bewilligten Bauten und Anlagen auf GB Hochwald Nr. [...] hinwies. Die Baukommission verlangte sodann am 20. Oktober 2014 und erneut am 3. März 2015 vom Parzelleneigentümer und Firmennachfolger A.____, er habe für die Umnutzung ein Baugesuch einzureichen.

E. 3

A.____ reichte am 9. April 2015 bei der Baukommission ein nachträgliches Gesuch zur teilweisen Umnutzung des bestehenden Gebäudes und zum Einbau zweier Büros ein. Dieses wurde publiziert, wobei während der Auflagefrist drei Einsprachen eingingen.

E. 4

Im Mai 2015 stellte die Baukommission die Akten des Baugesuches dem Kantonalen Amt für Raumplanung (ARP) zur Prüfung zu.

E. 5

Am 26. August 2015 führte das Bau- und Justizdepartement (BJD) in der Sache einen Augenschein durch. Im Sinne einer Zwischenurteilung wurde A.____ am 16. September 2016 mitgeteilt, dass folgende baulichen Massnahmen nicht zonenkonform seien:

Das BJD teilte A.____ mit, dass für diese genannten baulichen Massnahmen weder eine Bewilligung noch eine Ausnahmegewilligung erteilt werde. Auf die Beseitigung der Einfahrt und der Steinrabatte werde aus Gründen der Verhältnismässigkeit verzichtet. Auch die Büroräume müssten nicht zurückgebaut werden, deren Nutzung als Büro sei indessen sofort einzustellen. Alle anderen baulichen Massnahmen müssten entfernt werden.

E. 6

Nachdem sowohl A.____ als auch Pro Natura Solothurn und die Einsprecher Stellung genommen hatten, verfügte das BJD am 7. Dezember 2016 Folgendes:

1. Das Baugesuch von A.____ für die teilweise Umnutzung des Gebäudes und den Einbau von zwei Büros, sowie die ohne Baugesuchsverfahren erstellten diversen Aussenanlagen

auf GB Hochwald Nrn. [...] entsprechen nicht dem Zweck der Landwirtschaftszone und erfordern eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 ff. RPG. Die Zustimmung dafür wird nicht erteilt.

2. Die Einsprachen von B.____, C.____, alle v.d. durch Rechtsanwalt Thomas Biedermann, Langenthal, sowie Pro Natura Solothurn werden im Wesentlichen gutgeheissen.

3. Folgende Bauten und Anlagen sind auf den Grundstücken von A.____ (gemäss Ziff. 1) bis Ende März 2017 zu entfernen:

4. Die vorgenommenen Änderungen am ehemaligen Hühnerhaus (Fenster, Türen, Boden und Deckenbeläge) können aus Gründen der Verhältnismässigkeit belassen werden. Die Nutzung des ehemaligen Hühnerhauses als Büro ist per sofort einzustellen. Die Räume dürfen nur als Lager (wie 2001 bewilligt) genutzt werden.

5. Die örtliche Baubehörde hat die Einhaltung der verfügten Massnahmen im Sinne von §§ 150 ff. zu kontrollieren und bei allfälligen Mängeln dem Amt für Raumplanung schriftlich Meldung zu erstatten.

6. Die Bearbeitungsgebühr von CHF 600.00 ist durch den Baugesuchsteller innerhalb von 30 Tagen seit Zustellung dieser Verfügung mit beiliegendem Einzahlungsschein zu bezahlen.

E. 6.1

Der Beschwerdeführer macht geltend, die am Grundstück vorgenommenen Veränderungen erschienen im Lichte von Art. 24c Abs. 2 RPG als bewilligungsfähig.

E. 6.2

Nach Art. 24c RPG sind bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt. Solche Bauten und Anlagen können mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind. () Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild müssen für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder eine energetische Sanierung nötig oder darauf ausgerichtet sein, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern.

Art. 24c RPG regelt nur das Schicksal eines Teils der bestehenden Bausubstanz, nämlich jenes, der durch Rechtsänderung oder durch Nutzungsplanänderung zonenwidrig geworden ist. Nicht unter Art. 24c RPG fallen somit die zahlreichen zonenkonformen Bauten, die ihre ■ meist landwirtschaftliche ■ Funktion verloren haben oder Bauten, die noch nie zonenkonform gewesen sind, mithin die standortgebundenen Bauten (Heinz Aemisegger et al. [Hrsg.]: Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Zürich 2009, N 6 zu Art. 24c).

E. 6.3

Die Baute auf GB Nr. [...] war vor der Umnutzung im Jahr 2001 ein Hühnerstall. Weil das Grundstück in der Landwirtschaftszone lag, war es zonenkonform. Erst durch die Umnutzung des Gebäudes als Lager durch den Beschwerdeführer verlor der ehemalige Hühnerstall seine Zonenkonformität und eine Ausnahmegewilligung wurde nötig. Die Zonenwidrigkeit entstand mithin nicht aufgrund einer Rechts- oder Nutzungsplanänderung, sondern aufgrund der Umnutzung. Art. 24c RPG ist vorliegend also nicht anwendbar.

7. Es fragt sich deshalb, ob eine Ausnahmegewilligung gestützt auf Art. 24 RPG erteilt werden könne. Eine Ausnahmegewilligung setzt voraus, dass der Zweck der Bauten und Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert (Standortgebundenheit, Art. 24 lit. a RPG) und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Art. 24 lit. b RPG).

E. 7

Dagegen erhob A.____ (nachfolgend Beschwerdeführer) am 19. Dezember 2016 (begründet am 17. Januar 2017) Verwaltungsgerichtsbeschwerde. Er stellte folgende Rechtsbegehren:

1. Es sei die Verfügung des Bau- und Justizdepartements des Kantons Solothurn vom 7. Dezember 2016 teilweise aufzuheben und die Vorinstanz anzuweisen, die Zustimmung zur Erteilung einer Ausnahmegewilligung für die folgenden baulichen Anlage zu erteilen:

Eventualiter sei die Sache diesbezüglich zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

2. Es sei die Verpflichtung zur Entfernung der unter Ziffer 1 genannten baulichen Anlagen aufzuheben, während für die Beseitigung der übrigen nicht bewilligten Bauten und Anlagen eine verlängerte Frist bis zum 31. März 2017 bzw. eine Frist von 4 Monaten ab Rechtskraft des verwaltungsgerichtlichen Urteils anzuordnen sei.

3. Für die Einstellung der Nutzung des ehemaligen Hühnerhauses als Büro sei dem Beschwerdeführer eine Frist bis zum 31. Mai 2017 bzw. eine Frist von 4 Monaten ab Rechtskraft des verwaltungsgerichtlichen Urteils einzuräumen.

4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Kantons Solothurn.

5. Der vorliegenden Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung zuzuerkennen.

Der Beschwerdeführer führte zur Hauptsache aus, er habe den gesamten Vorplatz der ehemaligen Hühnerfarm schätzungsweise im Jahr 2005 bis auf etwa einen Meter bis zur Strasse hin mit einem Kiesbelag versehen, damit Lieferfahrzeuge auf dem Grundstück problemlos wenden und rückwärts zum Eingang des Lagers gelangen könnten. Die zeitgemässe und wirtschaftlich rentable Nutzung des in Frage stehenden Gebäudes als Lager setze voraus, dass die An- und Ablieferung mit grösseren Lastwagen erfolgen können. Der Beschwerdeführer gestand ein, dass hierfür nicht die gesamte frühere Grünfläche beansprucht werden müsse. Um die Wendemanöver zu gewährleisten, sei es ausreichend, wenn die Grünfläche auf einen Streifen von ca. sechs Metern Breite entlang der Gemeindestrasse reduziert werde. Im Sinne einer Kompensation könne dieser Grünstreifen bis zur südlichen Parzellengrenze verlängert werden.

Eine solche Veränderung erscheine im Lichte von Art. 24c des Bundesgesetzes über Raumplanung (RPG, SR 700) als bewilligungsfähig, da gemäss Ziff. 2 dieser Bestimmung teilweise Änderungen sowie massvolle Erweiterungen bestehender zonenwidriger Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone als zulässig erachtet würden, sofern nicht wichtige raumplanerische Interessen entgegenstünden. Solche seien im vorliegenden Fall nicht erkennbar.

Bezüglich der Einfahrt könnten in der Verfügung des BJD wohl ausschliesslich die Entfernung des nachträglich aufgebrauchten Teerbelages und die Wiederherstellung des vorbestehenden Zustandes gemeint sein, da eine mit Kies oder Mergel befestigte Zufahrt schon immer bestanden habe. Da in der Vergangenheit bei stärkeren Regenfällen immer wieder Kies und anderes Material vom Grundstück des Beschwerdeführers auf die

Gemeindestrasse geschwemmt worden sei, würden solche Verschmutzungen durch das Aufbringen des Teerbelages in der Einfahrt sowie die Erstellung der Steinrabatten künftig verhindert. Angesichts der Tatsache, dass entlang der Gemeindestrasse schon immer eine teilweise mit Kies befestigte Rabatte bestanden habe und die Veränderung als geringfügig einzustufen sei, erscheine die Pflicht zur Wiederherstellung des früheren Zustandes im vorliegenden Fall nicht als verhältnismässig. Entgegen der Auffassung der Vorinstanz stünden diesen beiden Veränderungen auch keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegen.

Bezüglich der Beseitigung des Kiesbelages auf der Westseite des Hühnerhauses sei die Verfügung der Vorinstanz unklar, weil auf der Westseite des ehemaligen Hühnerstalls stets eine bewilligte und mit Kies befestigte Zufahrt bestanden habe. Insofern widerspreche die Verfügung des BJD der seinerzeit erteilten Bewilligung und damit der Bestandesgarantie. Soweit sich die vorinstanzliche Verfügung lediglich auf die im Bereich der westlichen Gebäudeecke erfolgten geringfügigen Erweiterung des ursprünglichen Kiesbelages beziehen sollte, sei von deren Beseitigung aus Gründen der Verhältnismässigkeit abzusehen bzw. diese in analoger Anwendung von Art. 24c Abs. 2 RPG als massvolle Erweiterung nachträglich zu bewilligen.

Zwar habe der Beschwerdeführer eine weitere Liegenschaft in Hochwald erworben und beabsichtige, sowohl den Geschäftssitz als auch die Büroräumlichkeiten seiner Einzelgesellschaft dorthin zu verlegen. Dies erfordere indessen vorgängig verschiedene bauliche Anpassungen am neuen Geschäftssitz. Aus diesem Grund sei ihm eine angemessene Frist für die Einstellung der nicht bewilligten Büronutzung einzuräumen. Auch bezüglich der nicht bewilligten Bauten und Anlagen erscheine die Ansetzung einer Frist von drei Monaten nicht als ausreichend, zumal der Beschwerdeführer gleichzeitig die notwendigen Umbauten für die Verlegung der Büros vornehmen müsse.

E. 7.1

Die Standortgebundenheit im Sinne von Art. 24 lit. a RPG ist nach ständiger bundesgerichtlicher Praxis zu bejahen, wenn eine Anlage aus technischen oder betriebswirtschaftlichen Gründen oder wegen der Bodenbeschaffenheit auf einen Standort ausserhalb der Bauzone angewiesen ist oder wenn ein Werk aus bestimmten Gründen in einer Bauzone ausgeschlossen ist (vgl. BGE 129 II 63 E. 3.1 S. 68; 124 II 252 E. 4 S. 255). Dabei genügt eine relative Standortgebundenheit: Es ist nicht erforderlich, dass überhaupt kein anderer Standort in Betracht fällt; es müssen jedoch besonders wichtige und objektive Gründe vorliegen, die den vorgesehenen Standort gegenüber anderen Standorten innerhalb der Bauzone als viel vorteilhafter erscheinen lassen (Urteil des Bundesgerichts 1A.186/2002 E. 3, BGE 133 II 409 E. 4.1 f. S. 417 f.; 108 Ib 359 E. 4. S. 362).

E. 7.2

Der Beschwerdeführer stellte lediglich für den Belag der Einfahrt und die befestigten Flächen um das ehemalige Hühnerhaus, die Steinrabatte entlang der Gemeindestrasse und den Kiesbelag auf der Westseite des Hühnerhauses den Antrag zur Erteilung einer Ausnahmebewilligung.

E. 7.3

Der Belag der Einfahrt und die befestigten Flächen um das ehemalige Hühnerhaus, macht der Beschwerdeführer geltend, seien für die zeitgemässe und wirtschaftliche Nutzung des

Lagers notwendig. Für die Anlieferung und den Abtransport sei ein entsprechender Wendepplatz einzurichten gewesen.

Dem Beschwerdeführer wurde mit der Baubewilligung vom 16. Juli 2001 eine Umnutzung des ehemaligen Hühnerhauses als Lager bewilligt. Nicht Bestandteil der Bewilligung war die Anlieferung bzw. der Abtransport mit grösseren Liefer- oder Lastwagen, für die zusätzlich zur Bewilligung der Umnutzung des Hühnerhauses noch ein Wendepplatz errichtet werden müsste. Die Lagerung von Waren, die lediglich mit derart grossen Fahrzeugen angeliefert werden können, dass ein erweiterter Wendepplatz notwendig ist, ist sodann auch nicht standortgebunden. Diese Tätigkeit stellt einen typischen Fall einer Nutzung in einer Gewerbe- oder Industriezone dar. Es liegen keine objektiven Gründe vor, wieso die Lagerung genannter Waren an den Standort der Grundstücke des Beschwerdeführers gebunden ist. Die Lagerung von Waren, welche mit grossen Lastwagen transportiert werden müssen, hat innerhalb der Bauzone (Industriezone) stattzufinden. Sinngemässes gilt für den Kiesbelag auf der südwestlichen Seite des Hühnerhauses.

Auch bezüglich des Asphaltbelags der Einfahrt ist die Standortgebundenheit zu verneinen. Auch wenn die Asphaltierung gelegentlich nützlich sein kann, damit kein oder weniger Kies von wegfahrenden Fahrzeugen auf die Gemeindestrasse getragen wird, macht dies eine Asphaltierung in der Landwirtschaftszone noch nicht standortgebunden. Zudem überwiegen die Interessen der Schonung des Landschaftsbildes und des Schutzes der Landwirtschaftszone das private Interesse des Beschwerdeführers. Denn Landwirtschaftszonen dienen der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis des Landes, der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums oder dem ökologischen Ausgleich und sollen entsprechend ihren verschiedenen Funktionen von Überbauungen weitgehend freigehalten werden (Art. 16 Abs. 1 RPG).

Laut dem Beschwerdeführer ist die Steinrabatte entlang der Gemeindestrasse erstellt worden, weil in der Vergangenheit immer wieder Kies und anderes Material vom Grundstück des Beschwerdeführers auf die Gemeindestrasse geschwemmt worden seien. Die Verschmutzung der Gemeindestrasse hätte indessen auch damit verhindert werden können, dass das an die Gemeindestrasse grenzende Rasenstück nicht durch einen Wendepplatz mit Kiesbelag für grosse Fahrzeuge ersetzt worden wäre. Da, wie soeben dargestellt, der Wendepplatz nicht standortgebunden ist und dafür keine Ausnahmebewilligung erteilt wird, sind die Steinrabatten entlang der Gemeindestrasse ebenfalls nicht notwendig. Es fehlt ihnen damit ebenfalls die Standortgebundenheit.

E. 7.4

Zusammenfassend ist also festzuhalten, dass weder der Asphaltbelag der Einfahrt, die befestigten Flächen um das Hühnerhaus, die Steinrabatte entlang der Gemeindestrasse noch der Kiesbelag auf der südwestlichen Seite des Hühnerhauses standortgebunden sind.

8. Ist eine Baute oder Anlage materiell gesetzwidrig, hat das noch nicht zwingend zur Folge, dass sie abgebrochen resp. rückgebaut oder geändert werden muss (BGE 132 II 21 E. 6 S. 35; 123 II 248 E. 4b S. 255). Auch in einem solchen Falle sind die allgemeinen verfassungs- und verwaltungsrechtlichen Grundsätze zu berücksichtigen. Zu ihnen gehören namentlich das öffentliche Interesse und die Verhältnismässigkeit. Diese Grundsätze rechtsstaatlichen Handelns werden in Art. 5 Abs. 2 der Bundesverfassung (BV, SR 101) ausdrücklich festgehalten. Vor dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit hält ein Grundrechtseingriff stand, wenn er zur Erreichung des angestrebten Ziels geeignet und

erforderlich ist und das verfolgte Ziel in einem vernünftigen Verhältnis zu den eingesetzten Mitteln, d.h. den zu seiner Verwirklichung notwendigen Freiheitsbeschränkungen, steht (BGE 128 I 1 E. 3e/cc S. 15, mit Hinweisen). Ist die Abweichung vom Gesetz jedoch gering und vermögen die berührten allgemeinen Interessen den Schaden, der dem Eigentümer durch den Abbruch, die Wiederherstellung entstünde, nicht zu rechtfertigen, ist ein Beseitigungsbefehl unverhältnismässig (BGE 132 II 21 E. 6 S. 35; Urteil des Bundesgerichts 1C_740/2013 vom 6. Mai 2015 E. 10.2). Grundsätzlich kann sich auch der Bauherr, der nicht gutgläubig gehandelt hat, gegenüber einem Abbruch- oder Wiederherstellungsbefehl auf den Grundsatz der Verhältnismässigkeit berufen. Er muss indessen 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 erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Mass berücksichtigen (BGE 132 II 21 E. 6.1 S. 35; 111 Ib 213 E. 6 S. 221 mit Hinweisen). Das Bundesgericht hat erwogen, dass es bei der Verhältnismässigkeitsüberprüfung auch um die Glaubwürdigkeit von Raumplanung und Rechtsstaat gehe. Die rechtswidrig ausserhalb der Bauzone erstellten Gebäulichkeiten kämen einer schwerwiegenden Verletzung eines der wichtigsten Prinzipien des heutigen Raumplanungsrechtes des Bundes gleich, nämlich des Grundsatzes der Trennung des Baugebietes vom Nichtbaugebiet (BGE 132 II 21 E. 6.4 S. 40; BGE 111 Ib 213 E. 2b S. 225).

Wie die Vorinstanz festhielt, ist der Rückbau des befestigten Platzes, des Belags der Einfahrt, der Steinrabatte sowie der Verbreiterung des Kiesweges auf der südwestlichen Seite der Liegenschaft des Beschwerdeführers durch die überwiegenden öffentlichen Interessen an der klaren Trennung zwischen Bau- und Nichtbauzone gerechtfertigt. Aus einer Anfahrt zum Lager wurde ein grosszügiger Kiesplatz um das Gebäude gemacht, die Einfahrt zu den Grundstücken des Beschwerdeführers wurde grossflächig asphaltiert, angrenzend zur Gemeindestrasse wurde eine Steinrabatte errichtet und der Kiesweg auf der südwestlichen Seite des Gebäudes wurde um etwa das Doppelte verbreitert. Die Veränderungen sind also erheblich und stellen nicht eine bloss geringfügige Abweichung vom Gesetz dar, sondern eine gewichtige Verletzung der klaren Trennung zwischen Bau- und Nichtbaugebiet. Die Durchsetzung dieses Grundsatzes geht vorliegend dem privaten Interesse des Beschwerdeführers vor. In dieser Hinsicht verstösst der angeordnete Rückbau nicht gegen den Grundsatz der Verhältnismässigkeit.

9. Mit Verfügung vom 7. Dezember 2016 entschied das BJD in Ziff. 4, die vorgenommenen Änderungen am ehemaligen Hühnerhaus (Fenster, Türen, Boden und Deckenbeläge) könne der Beschwerdeführer aus Gründen der Verhältnismässigkeit belassen. Die Nutzung des Gebäudes als Büro hingegen sei per sofort einzustellen. Der Beschwerdeführer dürfe die Räume nur als Lager nutzen. Der Beschwerdeführer beantragt nunmehr, für die Einstellung der Nutzung des ehemaligen Hühnerhauses als Büro sei ihm eine Frist bis 31. Mai 2017 bzw. von 4 Monaten ab Rechtskraft des verwaltungsgerichtlichen Urteils einzuräumen.

Stellt die Baubehörde einen rechtswidrigen Zustand fest, setzt sie zu dessen Beseitigung eine angemessene Frist (§ 151 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes, PBG, BGS 711.1). Lediglich aus wichtigen Gründen, insbesondere bei Dringlichkeit, kann sie eine Anordnung sofort in Kraft setzen (Abs. 2). Aufgrund der lang andauernden Nutzung als Büro und dem nicht sofortigen Bereitstehen alternativer Räumlichkeiten, vor allem aber, weil die von der Vorinstanz anberaumte Frist mittlerweile verstrichen ist, ist eine angemessene Nachfrist

anzusetzen. Eine Nachfrist zur Einstellung der Nutzung des ehemaligen Hühnerhauses als Büro bis am 31. Juli 2017 erscheint angemessen.

10. Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet. Es ist eine Nachfrist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands anzusetzen. Weil der Beschwerdeführer unterliegt, hat er die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht zu bezahlen; diese sind einschliesslich der Entscheidgebür auf CHF 1■500.00 festzusetzen. Zudem hat er die anwaltlich vertretenen Beschwerdegegner C.____ für das Verfahren vor Verwaltungsgericht zu entschädigen. Sie sind mit ihren Rechtsbegehren durchgedrungen. Aufgrund der Honorarnote erscheint eine Parteientschädigung von CHF 2■343.40 (inkl. Auslagen und MWST) als angemessen (§§ 179 und 181 des Gebührentarifs [GT; BGS 615.11] i.V.m. Art. 107 der Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO; SR 272]). Der Verband Pro Natura Solothurn war nicht anwaltlich vertreten. Somit hat er keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung.

Demnach wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.

2. Dem Beschwerdeführer wird für die Einstellung der Nutzung des ehemaligen Hühnerhauses als Büro auf GB Hochwald Nr. [...] als Büro eine Nachfrist bis 31. Juli 2017 gesetzt.

3. Die in Ziff. 3 der Verfügung des BJD vom 7. Dezember 2016 genannten Bauten und Anlagen sind ebenfalls bis 31. Juli 2017 zu entfernen, und der ursprüngliche Zustand ist wieder herzustellen.

4. A. ____ hat die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht vom CHF 1■500.00 zu bezahlen.

5. A. ____ hat C. ____ eine Parteientschädigung von insgesamt CHF 2■343.40 (inkl. Auslagen und MWST) zu bezahlen.

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Eröffnung des begründeten Urteils beim Bundesgericht Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten eingereicht werden (Adresse: 1000 Lausanne 14). Die Frist wird durch rechtzeitige Aufgabe bei der Schweizerischen Post gewahrt. Die Frist ist nicht erstreckbar. Die Beschwerdeschrift hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift des Beschwerdeführers oder seines Vertreters zu enthalten. Für die weiteren Voraussetzungen sind die Bestimmungen des Bundesgerichtsgesetzes massgeblich.

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Die Präsidentin

Der Gerichtsschreiber

Scherrer Reber

Schaad

Das vorliegende Urteil wurde vom Bundesgericht mit Urteil 1C_283/2017 vom 23. August 2017 leicht abgeändert.

E. 8

In der Stellungnahme vom 24. Februar 2017 schloss der Verband Pro Natura Solothurn auf Abweisung der Beschwerde. Er verwies dazu auf seine Stellungnahme vom 5. Oktober 2016 zuhanden der Vorinstanz. Darin hielt er namentlich fest, auf die Beseitigung der

asphaltierten Einfahrt und der Steinrabatte entlang der Gemeindestrasse könne nicht aus Verhältnismässigkeitsgründen verzichtet werden. Mit der Beseitigung des Belages auf der gesamten Parzelle sei auch die Beseitigung dieser Bauten zu verfügen. Zur Begründung wurde angegeben, diese Bauten entsprächen nicht dem Zonenreglement der Einwohnergemeinde Hochwald (§§ 11 Abs. 6 und 19).

E. 9

Das BJD verwies in seiner Vernehmlassung zur Hauptsache auf die Verfügung vom 7. Dezember 2016. Im Übrigen sei darauf hinzuweisen, dass die vom BJD verfügte Frist zum Rückbau der diversen Bauten und Anlagen auf dem Antrag des Beschwerdeführers basiert habe.

E. 10

Am 28. Februar 2017 reichten C.____, vertreten durch Rechtsanwalt D.____, ihre Beschwerdeantwort ein. Sie beantragten, die Beschwerde sei abzuweisen und es sei ihr keine aufschiebende Wirkung zu erteilen. Zur Begründung führten sie namentlich aus, die Verfügung vom 16. Juli 2001 beinhalte keine Erlaubnis, eine ausreichende Zu- und Wegfahrt für grössere Transportfahrzeuge zu erstellen. Im Zeitpunkt dieser Verfügung habe lediglich ein schmaler Weg von der Gemeindestrasse zum ehemaligen Hühnerstall bestanden. Mit den Hinweisen, respektive Auflagen und Bedingungen sei der Beschwerdeführer explizit darauf hingewiesen worden, dass weder am Gebäude noch im Umland des Gebäudes bauliche Veränderungen vorgenommen werden dürfen.

Die betreffende Steinrabatte sei nicht bewilligt worden und deren Erstellung in der Landwirtschaftszone sei nicht zonenkonform. Zudem könne es grundsätzlich kein angebliches Verschmutzungsproblem der angrenzenden Grundstücke durch abfliessendes Regenwasser geben, wenn der ursprüngliche Zustand des Umlandes wieder hergestellt sei. Die angebliche Verschmutzung habe nur entstehen können, weil das Umland des Gebäudes illegal befestigt worden sei. Der Rückbau sei denn auch verhältnismässig.

Die Westseite des Hühnerstalls sei nicht von jeher mit Kies befestigt gewesen, sondern lediglich ein Fussweg ab der Strasse bis zum Gebäude und entlang desselben an der Süd-Westseite mit einem Mergelbelag. Um den ehemaligen Hühnerstall als Lagergebäude nutzen zu können, habe der im Jahr 2001 vorhandene Gebäudezugang genügt.

Der Beschwerdeführer sei anzuweisen, sämtlichen auf dem Areal eingebauten Ausbauasphalt, beide Steinrabatten links und rechts der Einfahrt wie auch das Ausbauasphalt-Kiesgemisch auf der Westseite vollständig zu entfernen. Ebenso das Ausbau-Kiesgemisch, welches ohne vorgängige Anfrage auf das Grundstück der Beschwerdegegner eingebracht worden sei.

Dem Beschwerdeführer sei sehr wohl zumutbar, den Betrieb des Büros sofort einzustellen. Er verfüge nämlich seit einigen Wochen am [...]weg [...]über ein Ersatzgebäude im Dorf, welches er in der Zwischenzeit umgebaut habe.

Allgemein argumentiere der Beschwerdeführer als ob sich das ehemalige Hühnerhaus in der Bauzone befinden würde. Er sei fälschlicherweise der Meinung, dass die Zufahrt mit Lastwagen möglich sein müsse und das Areal als Abstellplatz für die Fahrzeuge seines Betriebes dienen müsse. Er verkenne dabei, dass das Areal in der Landwirtschaftszone liege. Eine zeitgemässe und wirtschaftlich rentable Nutzung eines Gebäudes in der Landwirtschaftszone für ein nichtlandwirtschaftliches Gewerbe sei kein

Ausnahmebewilligungsgrund. Der in der Beschwerdebegründung angerufene Art. 24c RPG sei vorliegend nicht anwendbar. Das ehemalige Hühnerhaus falle nicht unter diesen Begriff, da die landwirtschaftliche Nutzung des Gebäudes vor dem Inkrafttreten der massgeblichen Gesetzessänderung angedauert habe.

Die Behauptung, dass entlang der Gemeindestrasse schon immer eine teilweise mit Kies befestigte Rabatte bestanden habe, könne mittels Google Earth-Bilder widerlegt werden.

Die auf der Süd-Westseite vorhandene Zufahrt habe vor dem Ausbau durch den Beschwerdeführer lediglich eine Breite von ca. einem Meter aufgewiesen. Der aktuelle Zustand habe mit dem damaligen Zustand im Jahr 2001 keine Gemeinsamkeit. Die geltend gemachte Bestandesgarantie gelte deshalb vorliegend nicht.

E. 11

Mit Schreiben vom 22. März 2017 nahm der Beschwerdeführer zu den Ausführungen von C.____ Stellung. Die Fotos, die Bestandteil der Verfügung vom 16. Juli 2001 gewesen sein sollen, würden das Gebäude nicht von oben, sondern aus einem Winkel darstellen. So sei die Umgebung aufgrund der Topographie nur unvollständig erkennbar. Entgegen der Darstellung von C.____ hätten bereits im Zeitpunkt der Erteilung der Bewilligung zur Umnutzung auf der Nordseite des Gebäudes ein mit Kies und Mergel befestigter Vorplatz sowie eine Zufahrt zur Gemeindestrasse bestanden. Hierzu dürfe einzig auf die Luftaufnahme vom 31. Dezember 2002 abgestellt werden.

Die zur Strasse hin leicht abfallende und früher mit Gras bewachsene Rabatte entlang der Gemeindestrasse habe jeweils mit viel Aufwand gemäht werden müssen. Zudem sei sie regelmässig als Hundetoilette missbraucht worden. Anlässlich der Sanierung der Gemeindestrasse sei der Vorschlag des Beschwerdeführers, dort eine Steinrabatte zu erstellen, von den Gemeindemitarbeitern ohne Vorbehalte begrüsst worden.

Das Verwaltungsgericht habe ausschliesslich über die Anträge des Beschwerdeführers zu befinden. Es sei hingegen nicht befugt, der Vorinstanz irgendwelche Weisungen in Bezug auf den Vollzug des allfälligen Rückbaus zu erteilen, den Umfang des Rückbaus zu erweitern oder sogar die seinerzeit erteilte Bewilligung zu widerrufen.

E. 12

Mit Verfügung vom 23. März 2017 wurde der Beschwerde aufschiebende Wirkung erteilt.

E. 13

Für die Ausführungen der Parteien wird nachfolgend auf die Akten verwiesen. Soweit erforderlich ist ausdrücklich darauf einzugehen.

II.

1. Die Beschwerde ist frist- und formgerecht erhoben worden. Sie ist zulässiges Rechtsmittel, und das Verwaltungsgericht ist zur Beurteilung zuständig (vgl. § 49 Gerichtsorganisationsgesetz, GO, BGS 125.12). Der Beschwerdeführer ist durch den angefochtenen Entscheid beschwert und damit zur Beschwerdelegitimiert. Auf die Beschwerde ist einzutreten.

2. Die Parzellen GB Hochwald Nrn. [...] befinden sich gemäss Gesamtplan der Gemeinde Hochwald in der Landwirtschaftszone und werden gemäss Kantonalem Richtplan mit der Juraschutzzone überlagert.

3. Der Beschwerdeführer machte geltend, bezüglich des Kiesbelags auf der Westseite des Hühnerhauses habe bereits vor der Verfügung des BJD vom 7. Dezember 2016 eine bewilligte und mit Kies befestigte Zufahrt bestanden. In seiner Stellungnahme vom 22. März 2017 bringt er vor, die Fotografien, die Bestandteil der Verfügung vom 16. Juli 2001 waren, seien nicht dazu geeignet, zu erkennen, ob auf der Westseite des Gebäudes bereits damals ein Kiesbelag bestanden habe. Es könne deshalb einzig auf die Luftaufnahme vom 31. Dezember 2002 abgestellt werden.

Tatsächlich ist auf den der Verfügung vom 16. Juli 2001 beigelegten Fotografien nicht zu erkennen, ob auf der nordwestlichen Seite des ehemaligen Hühnerhauses damals bereits ein Kiesbelag angebracht worden war. Es lässt sich aus den Bildern jedoch schliessen, dass der Kiesweg auf der südwestlichen Seite etwa um die Hälfte schmaler war, als er sich heute präsentiert. Die Verbreiterung des Kiesweges auf der südwestlichen Seite des Gebäudes wurde demzufolge erst nach dem Erlass der Baubewilligung vom 16. Juli 2001 vorgenommen und ist von der Bewilligung nicht mitumfasst. In der Verfügung des BJD vom 7. Dezember 2016 wurde in Ziff. 4 verfügt, «der Kiesbelag an der Westseite des Hühnerhauses» sei zu entfernen. Dabei wurde nicht näher konkretisiert, ob dabei der Kiesbelag auf der süd- oder der nordwestlichen Seite des Gebäudes gemeint sei. In der Aktennotiz zum Augenschein vom 26. August 2015 wird indessen ersichtlich, dass mit dem «Weg auf der Westseite» (Standort 12 und 13) der Kiesbelag auf der südwestlichen Seite des Gebäudes und mit «Nordseite des Gebäudes» die nordwestliche Seite (Standort 8, 9, 10 und 11) betitelt wurde. Über den Kiesbelag auf der nordwestlichen Seite des Gebäudes wurde mithin mit Verfügung vom 7. Dezember 2016 nicht verfügt. Weil der Kiesweg auf der südwestlichen Seite jedoch nach Erlass der Baubewilligung vom 16. Juli 2001 verbreitert wurde, war er zum Zeitpunkt der Verfügung des BJD vom 7. Dezember 2016 noch nicht bewilligt.

4. Zu prüfen ist, ob die Nutzungsänderung und die baulichen Vornahmen durch den Beschwerdeführer nach Art. 22 RPG baubewilligungspflichtig sind. Baubewilligungspflichtig sind Bauten und Anlagen. Der Begriff «Bauten und Anlagen» ist vom Bundesgesetzgeber nicht näher umschrieben worden. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung gelten als «Bauten und Anlagen» jedenfalls jene künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Einrichtungen, die in bestimmter fester Beziehung zum Erdboden stehen und die Nutzungsordnung zu beeinflussen vermögen, weil sie entweder den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen. Dazu gehören auch Fahrnisbauten, die über nicht unerhebliche Zeiträume ortsfest verwendet werden (BGE 118 Ib 51 f.; 113 Ib 315 f.). Neben den baulichen Vorrichtungen nimmt die bundesgerichtliche Rechtsprechung die Bewilligungspflicht auch für Geländeänderungen an, wenn diese erheblich sind (BGE 114 Ib 313 f.). Es kommt auf die räumliche Bedeutung eines Vorhabens an. Die Baubewilligungspflicht soll der Behörde die Möglichkeit verschaffen, das Projekt auf die Übereinstimmung mit der raumplanerischen Nutzungsordnung und der übrigen einschlägigen Gesetzgebung zu überprüfen. Massstab dafür, ob eine Massnahme erheblich genug ist, um sie dem Baubewilligungsverfahren zu unterwerfen, ist daher, ob damit im Allgemeinen solche räumlichen Folgen verbunden sind, dass ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle besteht. Aus diesen Gründen hat das Bundesgericht beispielsweise die Einholung einer Baubewilligung für die Erstellung einer Wasserski-Anlage verlangt (BGE 114 Ib 87). Es hat ferner erklärt, die zonenwidrige

Nutzung von ausserhalb der Bauzone gelegenem Land zu gewerblichen Zwecken wie etwa als Lagerplatz für Altmaterialien oder als Motocrosstrainingsgelände bedürfe einer Ausnahmebewilligung nach Art. 24 RPG (vgl. BGE 112 Ib 277 ff.). Bundesrechtlich baubewilligungspflichtig sind zum Beispiel auch Bohrungen, Maschendrahtzäune, Holzunterstände im Wald, Klettersteige, Schneekanonen, Hängegleiterlandeplätze, Schweinwerfer, die einen Berggipfel beleuchten, sogenannte «Liebeskreuze», Gemüsegärten, Pyramiden, die einen Aschenbeisetzungsplatz auf einer Alp kennzeichnen, und längere Zeit aufgestellte Wohnwagen und Zelte (Bernhard Waldmann / Peter Hänni: Raumplanungsgesetz, Kommentar, Bern 2006, N 13 zu Art. 22 RPG; Bovay / Didisheim / Solliger: Droit fédéral et vaudois de la construction, Basel 2010, Ziff. 1 b zu Art. 22 RPG). Der Baubewilligungspflicht gemäss Art. 22 RPG unterstehen auch blosser Nutzungsänderungen, die ohne bauliche Vorkehrungen auskommen, wenn diese erhebliche Auswirkungen auf Umwelt und Planung haben. Die Nutzung eines Raums ist bewilligungspflichtig, wenn sie neu, organisiert und von einer erheblichen Intensität ist, regelmässig erfolgt und auf Dauer ausgelegt ist (BGE 113 Ib 223; Thomas Widmer Dreifuss: Planung und Realisierung von Sportanlagen, Diss. Zürich 2002, S. 204).

Der Belag der Einfahrt und des nach 2001 befestigten Platzes um das ehemalige Hühnerhaus, die Steinrabatten entlang der Gemeindestrasse sowie die Verbreiterung des Kiesbelags an der südwestlichen Seite des Hühnerhauses wurden auf Dauer in fester Beziehung zum Erdboden angelegt. Sie vermögen die Nutzungsordnung deshalb zu beeinflussen, weil sie den Raum äusserlich erheblich verändern, was bereits aus den Luftaufnahmen der betreffenden Grundstücke ersichtlich wird.

5. Nach Art. 22 Abs. 2 RPG können Anlagen bewilligt werden, wenn sie zonenkonform sind. Zonenkonform sind in der Landwirtschaftszone Bauten und Anlagen, die landwirtschaftlichen Zwecken dienen und betriebsnotwendig sind. D.h. nur Bauten und Anlagen, die der bodenabhängigen Bewirtschaftung dienen. Bodenabhängig sind traditionell der Acker- und Gemüsebau, die Milch- und Fleischproduktion. Auf den betreffenden Grundstücken des Beschwerdeführers wird keine Landwirtschaft mehr betrieben. Deren Betrieb wurde spätestens mit der Baubewilligung zur Umnutzung vom 16. Juli 2001 aufgegeben. Eine (ordentliche) Baubewilligung kann nicht erteilt werden (Heinz Aemisegger et al. [Hrsg.]: Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Zürich 2009, N 11 f. zu Art. 16a und N 81 zu Art. 22 RPG).

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