

SO_GERICHTE VWBES.2017.440 vom 6. Februar 2018

SO Obergericht, 2018-02-06, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_VWBES.2017.440

FR: SO_GERICHTE VWBES.2017.440 du 6 février 2018

IT: SO_GERICHTE VWBES.2017.440 del 6 febbraio 2018

Erwägungen

E. 1

Die Baukommission bzw. Bauverwaltung der Gemeinde Oberbuchsiten reichte dem Bau- und Justizdepartement im Oktober 2017 ein Baugesuch der A. ___ für provisorische Parkplätze ausserhalb der Bauzone ein. Das Provisorium sollte während der Bauphase für den Neubau des Labor- und Verwaltungsgebäudes auf GB Oberbuchsiten Nrn. 2170 und 90034 errichtet werden. Dazu schrieb die Gemeinde, sie unterstütze das Vorhaben, weil die übrigen Möglichkeiten um den Bauplatz herum bereits ausgeschöpft seien. Auf telefonische Nachfrage des BJD gab die Bauherrin am 11. Oktober 2017 an, auf den Parzellen GB Oberbuchsiten Nrn. 2150 und 2697 in der Gewerbezone sei ein Neubau gemäss Gestaltungsplan (genehmigt mit RRB Nr. 153 vom 17. Februar 2015) geplant. Da mit den Besitzern der benachbarten Parzellen südlich der Dürrackerstrasse keine Einigung für die temporäre Miete gewisser befestigter Flächen habe erzielt werden können, sei die Idee für den provisorischen Park- und Baustelleninstallationsplatz auf GB Oberbuchsiten Nrn. 2170 und 90034 entstanden.

Aufgrund beigelegter Fotos stellte das BJD tags darauf fest, dass mit den Arbeiten für den Neubau in der Bauzone bereits begonnen worden war. Zudem war auch der provisorische Platz teilweise bereits erstellt worden und wurde als Fahrzeugabstell-, Deponie- und Baustelleninstallationsplatz genutzt.

E. 1.1

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

E. 1.2

Vorab ist nochmals festzuhalten, dass entgegen des Rechtsbegehrens in Ziff. 1 der Beschwerde nicht die gesamte Verfügung des BJD vom 30. Oktober 2017 angefochten wird, sondern lediglich die Beseitigung des Baustelleninstallationsplatzes. Auch gegen die Wiederanpflanzung der von ihr beseitigten Hecke scheint sich die Beschwerdeführerin nicht wirklich zu stellen, sondern nur gegen die verfügte Frist.

2. Sinngemäss stellt sich die Beschwerdeführerin auf den Standpunkt, die strittige Baustelleninstallation sei gar nicht baubewilligungspflichtig. In diesem Zusammenhang wirft sie dem BJD eine Verletzung des rechtlichen Gehörs vor, weil dieses die Beseitigung des Platzes verfügt habe, ohne vorgängig mit der Gemeinde oder ihr dazu Rücksprache genommen zu haben. Sie aber habe der Gemeinde für die Bauinstallation eine Anzeige nach § 4 KBV gemacht.

E. 2

Mit Schreiben vom 18. Oktober 2017 beauftragte das BJD die örtliche Baubehörde, die Arbeiten für den provisorischen Parkplatz sofort einstellen zu lassen. Das Bauvorhaben liege in der Landwirtschaftszone und teilweise im Strassenareal, teilweise überlagert mit einer kommunalen Landschaftsschutzzone und einem regionalen Siedlungstrenngürtel.

E. 2.1

§ 4 Abs. 1 KBV verlangt eine Anzeige an die Baubehörde für Baubüros und Unterkünfte (lit. a), Bauten, die zur Aufrechterhaltung des Betriebes bei Umbauten und Neubauten notwendig sind (lit. b), Baracken, die während der Ausführung von Bauten zur Einlagerung von Material und Werkgeschirr dienen (lit. c) und Durchleitungen für Bauinstallationen (lit. d). Gemäss Abs. 2 sind der Anzeige ein Baubeschrieb und ein Situationsplan im Massstab 1:500 oder, wo es zweckmässig ist, eine Kopie des Grundbuchplanes beizulegen, in dem die anzeigepflichtige Baute oder Anlage eingezeichnet ist. Schliesslich sieht Abs. 3 vor, dass die Baubehörde ohne Durchführung des formellen Bewilligungsverfahrens entscheiden kann.

E. 2.2

Der von der Beschwerdeführerin eingereichten Anzeige liegen ein Baustellen-Entsorgungskonzept sowie ein Installationsplan bei. Der Legende lässt sich entnehmen, dass zwei Kräne (mit je einer Ausladung von 55 m und 40 m), der Bauwasseranschluss, ein Baustromhauptverteiler sowie ein ■unterverteiler, ein Mannschaftscontainer, eine Lagerfläche für Armierung und Schalung, die Baustellenzufahrt, ein Umschlagplatz mit der Lagerfläche für Armierung etc. gebraucht werden. Im Entsorgungskonzept ist als Baubeginn der 15. September 2017, als voraussichtlicher Endtermin «Februar 2019» vermerkt.

Das BJD hat sich nicht mit diesen Details auseinandergesetzt, sondern in der angefochtenen Verfügung den gesamten «provisorischen Park-, Deponie oder Baustelleninstallationsplatz» beseitigen lassen, da eine Bewilligung nach Art. 24 ff. RPG nicht erteilt werden könne. Hinsichtlich des Parkplatzes und der Deponie hat sich die Beschwerdeführerin der Verfügung unterzogen. Fraglich ist das Schicksal der Baustelleninstallation.

E. 2.3

Die Anwendung von Art. 24 RPG setzt das Vorliegen einer baubewilligungspflichtigen Baute oder Anlage gemäss Art. 22 Abs. 1 RPG voraus. Bauten und Anlagen gemäss Art. 22 Abs. 1 RPG sind jene künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Einrichtungen, die in fester Beziehung zum Erdboden stehen und geeignet sind, die Vorstellung über die Nutzungsordnung zu beeinflussen, sei es, dass sie den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen. Massstab dafür, ob eine bauliche Massnahme erheblich genug ist, um sie dem Baubewilligungsverfahren zu unterwerfen, ist die Frage, ob mit der Realisierung der Baute oder Anlage im Allgemeinen, nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge, so wichtige räumliche Folgen verbunden sind, dass ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle besteht (BGE 120 Ib 379 E. 3c S. 383 mit Hinweisen). Die Baubewilligungspflicht soll es mithin der Behörde ermöglichen, das Bauprojekt in Bezug auf seine räumlichen Folgen vor seiner Ausführung auf die Übereinstimmung mit der raumplanerischen Nutzungsordnung und der übrigen einschlägigen Gesetzgebung zu überprüfen (BGE 123 II 256 E. 3 S. 259).

E. 2.4

Als Bauten gelten nach der bundesgerichtlichen Praxis auch Fahrnisbauten, welche über nicht unerhebliche Zeiträume ortsfest verwendet werden. Diese Voraussetzungen sind für vorbereitende Handlungen zu einem die Umwelt belastenden Werk jedenfalls dann als erfüllt anzusehen, wenn sie ein für die Orts- oder Regionalplanung erhebliches Ausmass annehmen, wie dies das Bundesgericht für rund zwölf Monate dauernde Probebohrungen zur Abklärung eines Standorts für die Lagerung radioaktiver Abfälle angenommen hat (BGE 111 Ib 102 E. 6 S. 109). Für geotechnische Untersuchungen dürften die genannten Voraussetzungen erfüllt sein, wenn die damit verbundenen Terrainveränderungen zu beträchtlichen Eingriffen in die Umwelt führen und während längerer Zeit sichtbar bleiben (im Ergebnis offengelassen in BGE 118 Ib 1 E. 2c S. 9). Der Baubewilligungspflicht können indes auch blossе Nutzungsänderungen unterstehen, die zwar keine massgeblichen Terrainveränderungen bewirken, aber erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt haben (vgl. BGE 119 Ib 222 E. 3a S. 226 bez. eines Hängegleiterlandeplatzes).

E. 2.5

Nicht bewilligungspflichtig sind nach Art. 22 Abs. 1 RPG Kleinvorhaben, die nur ein geringes Ausmass haben und weder öffentliche noch nachbarliche Interessen berühren. Darunter fallen zum Beispiel bauliche Veränderungen im Innern von Gebäuden oder für kurze Zeit aufgestellte Zelte oder Wohnwagen. Wesentlich für die Frage, ob eine Kleinbaute der Bewilligungspflicht untersteht oder nicht, sind die Art und die Empfindlichkeit der Umgebung, in welcher das Vorhaben realisiert werden soll (BGE 139 II 134 E. 5.2 S. 139 f.).

E. 2.6

Das Bündner Verwaltungsgericht setzte sich in seinem Urteil R 13 234 vom 14. Juli 2015 mit der Bewilligungspflicht für eine Baustelleninstallation auseinander. Es befand es als überzeugend, eine Installation nur dann als eigenständige Anlage zu qualifizieren, wenn sie von einer gewissen Dauerhaftigkeit sei und erhebliche Emissionen oder optische Beeinträchtigungen verursache.

Eine Bewilligungspflicht für Beton-Aufbereitungsanlagen auf einer Grossbaustelle verneinte das Bundesgericht in BGE 113 Ib 314 E. 2c S. 316, bejahte sie aber für eine solche Aufbereitungsanlage, welche auf einem im übrigen Gemeindegebiet liegenden Werkplatz seit vier Jahren ununterbrochen zur Betonherstellung für verschiedene kleinere Baustellen in Betrieb war.

Das Solothurner Verwaltungsgericht hat im Entscheid SOG 1992 Nr. 36 die Bewilligungspflicht für eine befristet bis zur Fertigstellung der Nationalstrasse oder für längstens fünf Jahre installierte Bauschutt-Sortieranlage auf der Nationalstrassenbaustelle bejaht. In E. b hielt es dazu fest: «Aus der nicht abschliessenden Aufzählung der bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen in § 3 KBR (heute KBV) ist ersichtlich, dass auch blossе Abstell- und Lagerplätze, das Aufstellen von Wohnwagen und Mobilheimen ausserhalb der dafür vorgesehenen Plätze oder Fahrnisbauten der Baubewilligung bedürfen. Umso mehr gilt das für eine gesamte Anlage, welche neben verschiedenen Materiallagern auch die Installation einer Maschine mit einem Platzbedarf von 10 x 27 m² sowie die Errichtung von kleineren Nebenbauten (wie Waaghäuschen, WC) vorsieht. Ausgenommen vom Erfordernis einer ordentlichen Baubewilligung sind nach § 4 KBR lediglich Baubaracken, Baubüros, Bauinstallationen und dergleichen, und unter diese Kategorie fällt

die geplante Sortieranlage mit Bestimmtheit nicht».

E. 2.7

Mit Blick auf diese Beispiele erweist sich die eigentliche Baustelleninstallation nicht als bewilligungspflichtig. Dann ist aber auch nicht über deren Zonenkonformität und etwaige Ausnahmetatbestände zu befinden. Die gesamte Baustelleninstallation ist jedoch sofort nach Abschluss der Bauarbeiten zu beseitigen und der ursprüngliche Zustand auf den fraglichen Parzellen wiederherzustellen. Insofern behält die Verfügung des BJD vollumfänglich Geltung. Auch Ziff. 5 der angefochtenen Verfügung ist nicht aufzuheben. Die Ziff. 1 und 3 erfahren einzig eine Änderung, indem auf die Erwähnung der Baustelleninstallation zu verzichten ist.

E. 2.8

Insofern erweist sich auch die Rüge der Gehörsverletzung als gerechtfertigt. Die Vorinstanz hat die Beschwerdeführerin vor Erlass der angefochtenen Verfügung nicht mehr angehört, sondern kurzerhand sämtliche Einrichtungen ausserhalb der Bauzone wegverfügt. Diesem Umstand ist bei der Kostenverteilung Rechnung zu tragen.

3. Was die gerodete Hecke auf GB Nr. 2170 anbelangt, erübrigen sich weitgehende Ausführungen. Aus dem Orthofoto von 2017 ergibt sich zweifelsfrei, dass auf der Parzelle vor Beginn der Bauarbeiten eine Hecke stand. Die Beschwerdeführerin räumt denn auch selber ein, diese vor ca. fünf Jahren gepflanzt und nun gerodet zu haben. Sie wendet sich auch nicht grundsätzlich gegen die Wiederanpflanzung, beantragt aber eine Fristverlängerung bis nach Ende der Bauarbeiten, wie sie dies ursprünglich geplant habe. Dies scheint sinnvoll, da sonst die Gefahr besteht, dass die neue Hecke durch die Bauarbeiten in Mitleidenschaft gezogen wird. Die Frist ist auf einen Monat nach Abschluss der Bauarbeiten, spätestens aber auf 31. März 2019 festzusetzen.

4. Insofern erweist sich die Beschwerde als teilweise begründet. In Ziff. 1 und 3 der angefochtenen Verfügung ist auf die Erwähnung des Baustelleninstallationsplatzes zu verzichten, ansonsten behalten die Anordnungen vollumfänglich Geltung. In Ziff. 4 der angefochtenen Verfügung ist eine neue Frist zu setzen: Der Bauherrschaft wird Frist gesetzt bis einen Monat nach Ende der Bauarbeiten, spätestens aber bis 31. März 2019. Zudem hat die Beschwerdeführerin die Bauinstallationen nach Ende der Bauarbeiten vollumfänglich zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand auf den Parzellen GB Nrn.2170und90034wiederherzustellen. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen. Bei diesem Ausgang hätte die Beschwerdeführerin an die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht von CHF 1'500.00 (inkl. Entscheidegebühr) im Umfang ihres Unterliegens CHF 1'000.00 zu bezahlen. Mit Blick auf die festgestellte Gehörsverletzung ist dieser Betrag nochmals zu reduzieren, so dass die Beschwerdeführerin CHF 750.00 an die Verfahrenskosten zu bezahlen hat.

Demnach wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen: In Ziff. 1 und 3 der Verfügung des Bau- und Justizdepartements vom 30. Oktober 2017 wird die Erwähnung des Bauinstallationsplatzes gestrichen. In Ziff. 4 der erwähnten Verfügung wird eine neue Frist gesetzt: Der A. ___ wird für die Neuanspflanzung Frist gesetzt bis einen Monat nach Ende der Bauarbeiten, spätestens aber bis 31. März 2019.

2. Die A. ___ hat die Bauinstallationen nach Ende der Bauarbeiten vollumfänglich zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand auf den Parzellen GB Nrn. 2170 und 90034 wiederherzustellen.

3. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.

4. Die A. ___ hat CHF 750.00 an die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht zu bezahlen. Die restlichen Verfahrenskosten trägt der Kanton Solothurn.

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

Scherrer Reber

Der Gerichtsschreiber

Schaad

E. 3

Am 30. Oktober 2017 verfügte das BJD dann, der provisorische Park-, Deponie- oder Baustelleninstallationsplatz (teilweise bereits ausgeführt) auf GB Oberbuchsiten Nrn. 2170 und 90034 sei weder zonenkonform noch standortgebunden, noch entspreche er den Vorschriften zur kommunalen Landschaftsschutzzone. Eine Bewilligung könne nicht erteilt werden. Desgleichen wurde keine naturschutzrechtliche Ausnahmegewilligung zur Beseitigung der Hecke auf GB Oberbuchsiten Nr. 2170 erteilt. Zur Beseitigung des bereits erstellten Teils des provisorischen Park-, Deponie- oder Baustelleninstallationsplatzes und Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands wurde eine Frist bis 15. Dezember 2017 gesetzt. Für die Neupflanzung der Hecke wurde die Frist auf den 31. März 2018 festgelegt.

E. 4

Mit Eingabe vom 13. November 2017 gelangte die A. ___ ans Verwaltungsgericht und liess die Aufhebung der Departementsverfügung beantragen. Sie wandte sich allerdings nicht gegen die Beseitigung des provisorischen Parkplatzes inkl. Deponie. In dieser Hinsicht werde die Verfügung von der Beschwerdeführerin akzeptiert und die auf den 15. Dezember 2017 angesetzte Frist könne ohne Weiteres eingehalten werden. Insoweit sei die angefochtene Verfügung zu bestätigen.

Ohne Gewährung des rechtlichen Gehörs habe aber das BJD gleichzeitig verfügt, es könne auch für einen provisorischen Baustelleninstallationsplatz keine Bewilligung erteilt werden. Diesbezüglich sei die Verfügung aufzuheben. Ein Baustelleninstallationsplatz im Sinn von § 4 der Kantonalen Bauverordnung (KBV; BGS 711.61) sei in der Landwirtschaftszone möglich. Es verstehe sich von selbst, dass nach Beendigung der Bautätigkeit das Landwirtschaftsland in den vorherigen Zustand gebracht werde. Die Beschwerdeführerin habe in eigener Regie und freiwillig auf ihrem Landwirtschaftsgrundstück vor ca. fünf Jahren eine Hecke gepflanzt. Dass diese überhaupt unter den Schutz der kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung (NHV; BGS 435.141) falle, werde bestritten. Die

Beschwerdeführerin habe sich wegen der Nähe zur Baustelle zur Rodung und der Wiederherstellung entschieden. Bei einer Rückfrage hätte das Amt für Raumplanung (ARP) sofort festgestellt, dass die Wiederherstellung der Hecke nach Beendigung der Arbeiten immer geplant gewesen sei. Sollte das Verwaltungsgericht wider Erwarten zum Schluss gelangen, die Hecke unterstehe tatsächlich der NHV, sei die Frist für die Wiederherstellung sinnvollerweise auf den 31. März 2019 festzusetzen, nach Beendigung der Bauarbeiten.

In prozessualer Hinsicht beantragte die Beschwerdeführerin die aufschiebende Wirkung, allerdings nicht für den Rückbau des Parkplatzes und der Deponie.

E. 5

Mit Verfügung vom 14. November 2017 entsprach das Verwaltungsgericht dem Antrag um aufschiebende Wirkung.

E. 6

Das BJD schloss am 23. November 2017 sinngemäss auf Abweisung der Beschwerde. Die örtliche Baukommission nahm am 28. November 2017 zur Angelegenheit Stellung und legte dar, die Beschwerdeführerin habe der Baubehörde den Bauinstallationsplatz nach § 4 KBV angezeigt und das darauf abgestimmte Baustellen-Entsorgungskonzept eingereicht. Auch die Benützung fremden Eigentums, nämlich des öffentlichen Strassenareals auf GB Nrn.2697und90034, habe die Beschwerdeführerin der Baubehörde beantragt, ebenso die Inanspruchnahme derDürrackerstrasse für die Baugrubensicherung.

E. 7

Mit Eingabe vom 12. Dezember 2017 hielt die Beschwerdeführerin sinngemäss an ihren Begehren und deren Begründung fest.

II.

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