



Juristische Mitteilungen 2005 / IV

Inhalt

Literaturhinweise:

26. Neuerscheinungen 2005..... 2

Veranstaltungen:

27. Raumplanung und Naturgefahren..... 6
28. Öffentlichkeitsarbeit in der Gemeinde wirksam anpacken..... 7
29. Schweizer Forum für Geoinformation 8

Baurecht:

30. Pferdehaltung in der Landwirtschaftszone 9
31. Feldrandkompostierungen in der Landwirtschaftszone 16
32. Umnutzungen ausserhalb Bauzonen nach Art. 24a und Art. 24d RPG 20

Umweltschutzrecht:

33. Schallschutz beim Einbau eines Estrich-Studios..... 29

Impressum

Herausgeber: Baudepartement des Kantons St.Gallen
Verantwortung: Rechtsabteilung
Kontaktperson: Kathrin Wacker
Direktwahl: 071 229 39 09
Fax: 071 229 39 70
E-Mail: kathrin.wacker@sg.ch
Internet: www.jumi.sg.ch

26

Literaturhinweise:

Neuerscheinungen 2005

Wie schon in den Vorjahren, soll in der letzten Ausgabe eine kurze Übersicht über die diesjährig erschienene Literatur gegeben werden. Berücksichtigt werden nur die Werke in den Rechtsbereichen, die die Tätigkeit des Baudepartementes berühren. Die Aufzählung ist keineswegs abschliessend.

1. Bau- und Planungsrecht

N. Nussberger-Gossner:

Ökologische Ausgleichsflächen in der Landwirtschaftszone

Zürcher Studien zum öffentlichen Recht, Heft 164, Schulthess Juristische Medien AG, Zürich / Basel / Genf 2005

Dieser Dissertationsabdruck untersucht die Einbettung ökologischer Ausgleichsflächen in der Landwirtschaftszone an den Schnittstellen zwischen Agrar-, Umwelt- und Raumplanungsrecht. Die Autorin zeigt auf, dass die Ziele des ökologischen Ausgleichs besser umgesetzt werden können, wenn sich die Betroffenen raumplanerischer Instrumente bedienen, die der Multifunktionalität der Landwirtschaftszone gerecht werden.

Die Arbeit gliedert sich in drei Teile. Der erste Teil widmet sich der Bodennutzung und dem ökologischen Ausgleich, wobei die wesentlichen Nutzungskonflikte im ländlichen Raum betrachtet werden. Anschliessend wird der Begriff des ökologischen Ausgleichs nach Landwirtschaftsrecht definiert und diesem eine eigene Begriffsbeschreibung entgegen gestellt. Weiter werden die Auswirkungen ökologischer Ausgleichsflächen auf Umwelt, Natur, Landschaft und Landwirtschaft untersucht. Im zweiten Teil stehen die Instrumente der Raumplanung zur Festlegung ökologischer Ausgleichsflächen und die Funktion der Landwirtschaftszone aus agrarrechtlicher und raumplanerischer Sicht im Zentrum. Eine zusammenfassende Beurteilung der verschiedenen Instrumente im Hinblick auf die ökologischen Ausgleichsflächen leitet zum dritten Teil über. Darin wird die zentrale Frage der Arbeit untersucht, ob die kollidierenden Raumansprüche überhaupt mit raumplanungsrechtlichen Instrumenten den ökologischen Erfordernissen entsprechend gesteuert werden können. Zunächst wird dargelegt, welche Anforderungen an die Nutzungsplanung zu stellen sind, damit diese die unterschiedlichen Zielsetzungen einer multifunktionalen Landwirtschaft zu steuern vermag. Die Autorin stellt die These auf, dass nur ein neues Nutzungsplanverständnis mit den entsprechenden (Sub-)Typen von steuerungsfähigen Nutzungsplänen helfen kann, im Spannungsfeld von Multifunktionalität und Differenzierung der Landwirtschaftszone den Zielen des ökologischen Ausgleichs gerecht zu werden.

T. Nüssle:

Demokratie in der Nutzungsplanung und Grenzen für informale Absprachen

Arbeiten aus dem juristischen Seminar der Universität Freiburg Schweiz, Band 244, Schulthess Juristische Medien AG, Zürich / Basel / Genf 2005

Die Raumplanung steht durch informale Absprachen vor einer neuen Herausforderung, denn bereits die behördliche Dispositionsverfügung befindet sich auf Grund des Planungsermessens in einem gewissen Gegensatz zum klassischen demokratischen Rechtsstaatsprinzip. Diese Freiburger Dissertation untersucht, welche Konsequenzen sich bei informellen Absprachen für die Nutzungsplanung ergeben.

Die Dissertation bietet eine Grundsatzorientierung über das Raumplanungsrecht, seine Normativität, seine Rechtsstruktur, seine Verbindlichkeit und seinen Bezug zu Rechtsstaatlichkeit und Demokratie und beschreibt die Arten von informalen Absprachen im Nutzungsplanverfahren. Die Autorin setzt sich vertieft mit den raumplanungsrechtlichen Instrumenten der Interessenabwägung und der Mitwirkung und Information der Bevölkerung nach Art. 4 RPG auseinander. Als Ergebnis stellt sie fest, dass durch informale Absprachen regelmässig die Gebote nach Art. 4 RPG verletzt werden, und dass die Interessenabwägung als Methode nicht ausreicht, um Dritt- und Gemeininteressen im anschliessenden förmlichen Verfahren genügend zu berücksichtigen und zu gewichten. Die Arbeit behandelt zahlreiche Einzelprobleme, die bisher in keiner Rechtspublikation zur Sprache kamen.

A. Näf-Clasen:

Bauzonen auf Vorrat? Reserven in der Nutzungsplanung und ihre Standortqualitäten am Beispiel der Industrie- und Gewerbebezonen des Kantons Thurgau

Haupt Verlag, Bern / Stuttgart / Wien 2005

Überdimensionierte Reserven in der Nutzungsplanung sind das raumwirksame Ergebnis geplatzter Wachstumsträume. Missverhältnisse zwischen Bauzonen-Dimensionierung und dem tatsächlich zu erwartenden Siedlungswachstum haben hierfür exemplarischen Charakter. Aktuelle Fragen zur Raumentwicklung, wie jene nach der angemessenen Funktioneinteilung von Regionen, stehen mit diesem Konflikt in direktem Zusammenhang. Vor dem Hintergrund der Inhalte von Bundesverfassung, allgemeiner Gesetzgebung und Zielen der Raumordnungspolitik werden in dem als Dissertation an der ETH Zürich entstandenen Werk Empfehlungen für den zukünftigen Umgang mit Reserven formuliert.

2. Umweltrecht

K. Scherrer:

Handlungs- und Kostentragungspflichten bei der Altlastensanierung

Abhandlungen zum schweizerischen Recht ASR, Heft 703, Stämpfli Verlag AG, Bern 2005

Durch Abfälle belastete, sanierungsbedürftige Böden (Altlasten) stellen ein Problem dar, dessen man sich lange Zeit nicht bewusst war. Siedlungsabfälle etwa wurden über Jahrzehnte hinweg auf offenen Deponien entsorgt, ohne dass Massnahmen gegen das Versickern giftiger Chemikalien ergriffen worden wären. Dabei handelte es sich nicht einmal zwingend um Verstösse gegen die Umweltgesetzgebung. Auf vielen heute belasteten Standorten wurden nach dem damaligen Stand der Technik oder gar mit Zustimmung (oder zumindest Duldung) der Behörden Abfälle abgelagert. Die Sanierung eines solchen Standorts wirft die verschiedensten rechtlichen Fragen auf. Vorab gilt es jeweils zu unterscheiden, wer überhaupt sanieren muss und wer die Kosten dafür zu tragen hat. Zur Bestimmung des Handlungspflichtigen wird das Störerprinzip herangezogen; massgeblich für die Zahlungspflicht ist das Verursacherprinzip. Das Werk setzt sich anhand von Praxisbeispielen vor allem mit Handlungs- und Kostentragungspflichten, der Berücksichtigung zivilrechtlicher Verhältnisse sowie Verfahrensfragen auseinander. So wird auch die Frage untersucht, wie es sich verhält, wenn die Parteien eines privatrechtlichen Kaufvertrags eine andere Kostenverteilung als das Verursacherprinzip verabredet haben.

3. Öffentliches Beschaffungswesen

D. Kuonen:

Das Einladungsverfahren im öffentlichen Beschaffungsrecht

Abhandlungen zum schweizerischen Recht ASR, Heft 707, Stämpfli Verlag AG, Bern 2005

Das öffentliche Beschaffungsrecht enthält Regeln zur staatlichen Vergabe von Liefer-, Dienstleistungs- und Bauaufträgen. Öffentliche Beschaffungen werden sowohl auf Bundes- wie auf kantonaler Ebene oberhalb rechtlich festgelegter Schwellenwerte im offenen oder im selektiven Verfahren vergeben. Unterhalb dieser Schwellenwerte ist entweder ein Einladungsverfahren oder ein freihändiges Verfahren anwendbar. Dieser unterschwellige Vergabebereich darf nicht unterschätzt werden. Das Auftragsvolumen, das in diesen Verfahren vergeben wird, ist beträchtlich.

Die vorliegende Dissertation behandelt das Einladungsverfahren, das in der Praxis äusserst wichtig, bisher aber noch weitgehend unbearbeitet geblieben ist. Im ersten Teil wird zunächst ein Überblick über die Rechtsgrundlagen im öffentlichen Beschaffungswesen gegeben, gefolgt von einer Einführung zum Einladungsverfahren. Der zweite Teil des Werks setzt sich mit dem Verfahrensablauf des Einladungsverfahrens auseinander. Dabei werden zahlreiche Probleme aufgezeigt, die bis anhin noch nicht erörtert worden sind. Im dritten und letzten Teil folgt eine Gesamtwürdigung. Es werden insbesondere die Vereinbarkeit des Verfahrens mit den Vergabegrundsätzen und die besondere Missbrauchsanfälligkeit untersucht. Die Arbeit schliesst mit Überlegungen zu möglichen Alternativen zum heute praktizierten Einladungsverfahren.

4. Verwaltungsrecht

M. Ryter Sauvant:

Allgemeine Rechtsgrundsätze – Analogien zum Privatrecht

Abhandlungen zum schweizerischen Recht ASR, Heft 699, Stämpfli Verlag AG, Bern 2005

Das Verhältnis von Verwaltungs- und Privatrecht ist seit jeher ein gespanntes und umstrittenes Thema. Die vorliegende Abhandlung setzt sich eingehend damit auseinander, ob und unter welchen Bedingungen privatrechtliche Regelungen ins Verwaltungsrecht übertragen werden können. Im Zentrum der Untersuchung stehen dabei die allgemeinen Rechtsgrundsätze, mit deren Hilfe die Problemstellung traditionellerweise bewältigt werden. Ausgehend von einer kritischen Sichtung von Lehre und Rechtsprechung wird aufgezeigt, dass es sich um eine besonders gelagerte Frage der judiziellen Rechtsfortbildung handelt, um die Lückenfeststellung und Lückenfüllung mittels Analogieschluss, und dass aus methodischer wie auch aus verfassungsrechtlicher Warte einer analogen Anwendung privatrechtlicher Bestimmungen nichts entgegensteht, eine solche unter Umständen sogar gefordert sein kann.

F. Uhlmann:

Das Willkürverbot (Art. 9 BV)

Stämpfli Verlag AG, Bern 2005

Das in Art. 9 BV verankerte Willkürverbot, das zum Urgestein des schweizerischen Verfassungsrechts gehört, hat nichts von seiner praktischen Bedeutung eingebüsst. Das Bundesgericht beschäftigt sich jährlich in Hunderten von Fällen mit der Frage, ob staatliches Handeln derart unrichtig erscheint, dass es die Grenze zur Willkür überschreitet. Trotz seiner grossen praktischen Bedeutung wird das Willkürverbot in der Lehre nur selten vertieft behandelt. Die vorliegende Basler Habilitationsschrift versucht, diese Lücke zu füllen. Darin werden rechtliche Grundlagen, Geltung, Funktion, Interpretation und Durchsetzung des

Willkürverbots untersucht, wobei sich zeigt, dass Bedeutung und Reichweite des Willkürverbots unterschätzt werden.

Th. Gächter:

Rechtsmissbrauch im öffentlichen Recht. Unter besonderer Berücksichtigung des Bundessozialversicherungsrechts. Ein Beitrag zu Treu und Glauben, Methodik und Gesetzeskorrektur im öffentlichen Recht

Schulthess Juristische Medien AG, Zürich / Basel / Genf 2005

Gegenstand dieser umfangreichen Abhandlung bildet die Rechtsfigur des Rechtsmissbrauchs, die auch im öffentlichen Recht nicht selten zur Lösung schwieriger Rechtsanwendungsfragen beigezogen wird. Aus rechtstheoretischer, methodischer und verfassungsrechtlicher Sicht wird untersucht, ob und unter welchen Voraussetzungen das Rechtsmissbrauchsargument in der Rechtsanwendung verwendet werden darf. Die Abhandlung ist als Beitrag zur Diskussion um Treu und Glauben, Methodik und Gesetzeskorrektur im öffentlichen Recht zu verstehen. Die im Allgemeinen Teil der Arbeit auf dieser Grundlage entwickelten Theorieansätze werden im Besonderen Teil anhand sozialversicherungsrechtlicher Konstellationen erprobt. Umfassende Antworten darauf, wie im öffentlichen Recht und insbesondere im Sozialversicherungsrecht missbräuchliches Verhalten vereitelt werden könnte, um damit bestehende oder zumindest behauptete Missstände zu beheben, können in dieser Arbeit jedoch nicht gegeben werden.

5. Staatsrecht

U. Häfelin / W. Haller:

Schweizerisches Bundesstaatsrecht

6., stark überarbeitete Auflage, Schulthess Juristische Medien AG, Zürich / Basel / Genf 2005

Seit dem In-Kraft-Treten der neuen Bundesverfassung vor vier Jahren sind einschneidende Revisionen erfolgt: Neben der Justizreform und der Reform der Volksrechte ist vor allem die Neugestaltung des Finanzausgleichs und der Aufgabenteilung zwischen Bund und Kantonen zu nennen. Die Einbindung der Schweiz in die internationale Gemeinschaft erfuhr im Rahmen neuer bilateraler Abkommen mit der EU eine Intensivierung. Auf Gesetzesstufe wurden das Parlamentsrecht im Parlamentsgesetz auf eine neue Grundlage gestellt und die Justizreform teilweise umgesetzt. Wichtige Urteile des Bundesgerichts verstärkten den verfassungsmässigen Schutz der Grundrechte. Diese seit der letzten Auflage eingetretenen Entwicklungen erforderten eine grundlegende Überarbeitung des Werks, das alle wesentlichen Fragen des Bundesstaatsrechts behandelt. Teilweise drängten sich auch didaktische Verbesserungen auf, beispielsweise bei der Darstellung der persönlichen Freiheit, der Wirtschaftsfreiheit, der Verfahrensgarantien und der politischen Rechte.

27**Veranstaltungen:****Raumplanung und Naturgefahren**

Die Schweizerische Vereinigung für Landesplanung VLP-ASPAN organisiert am 18. Januar 2006 eine Tagung zum Thema "Raumplanung und Naturgefahren".

Die extremen Witterungsereignisse und die verheerenden Folgeschäden im August 2005 verdeutlichen einmal mehr den engen Zusammenhang von Raumplanung und Naturgefahren (Hochwasser, Erdbeben, Murgänge). Die Raumplanung kann einen wesentlichen Beitrag zur Prävention von Naturgefahren und zur Risikominderung beitragen, indem sie eine angepasste Nutzung gefährdeter Flächen sicherstellt.

Verschiedene Referate führen in den Themenbereich ein. Vorgestellt wird unter anderem die neue Empfehlung des Bundes "Raumplanung und Naturgefahren", worin die Erarbeitung von Gefahrenkarten und deren Umsetzung mit raumplanerischen Instrumenten dargelegt wird. Der Vollzug erfolgt sowohl auf Kantons- als auch auf Gemeindeebene mit unterschiedlichen Instrumenten. Verschiedene Kantons- und Gemeindevertreter legen dar, inwiefern die Naturgefahren im jeweiligen Gemeinwesen berücksichtigt werden. Überdies werden aus der Sicht des Bundes erste Erkenntnisse aus den Unwettern 2005 gezogen.

Der zweite Teil der Tagung dient der Vertiefung und Diskussion. Die Teilnehmenden haben die Möglichkeit, sich nach freier Wahl an den angebotenen Workshops zu beteiligen. Aufgegriffen wird unter anderem die Rolle der Versicherungen im Risikomanagement. In einem anderen Workshop werden der Wiederaufbau und die Risikoabklärungen nach einem Naturereignis diskutiert. Ein dritter Workshop schliesslich befasst sich mit der Umsetzung der Gefahrenkarte in der Nutzungsplanung.

Die Tagung richtet sich an Gemeindebehörden mit den Ressorts Bau, Planung, Natur und Landschaft, an Vertreter und Vertreterinnen von kommunalen Bauverwaltungen und Planungsämtern, an Mitarbeitende kantonaler Fachstellen (Raumplanung, Natur und Landschaft) sowie an Planungsfachleute und Mitarbeitende von Versicherungen.

Durchgeführt wird die Tagung in Luzern. Die Kurskosten betragen für VLP-ASPAN Mitglieder Fr. 250.--, für Nichtmitglieder Fr. 350.--. Die Teilnehmerzahl ist beschränkt.

Interessierte können das detaillierte Kursprogramm bei der VLP-ASPAN, Seilerstrasse 22, 3011 Bern, per Telefon unter 031 380 76 76, per Fax unter 031 380 76 77 oder per E-Mail unter tagung@vlp-aspan.ch anfordern.

28

Veranstaltungen:

Öffentlichkeitsarbeit in der Gemeinde wirksam anpacken

Öffentlichkeitsarbeit gehört für Gemeindeverantwortliche nur in seltenen Fällen zu den Standardaufgaben. Gezielte Informationsarbeit schafft aber Glaubwürdigkeit und ist Grundlage für das Verständnis und die Kooperation der Bevölkerung. Aktionstage beispielsweise bilden eine ideale Plattform, um Botschaften zu vermitteln und Dienstleistungen der Gemeinde bekannt zu machen.

Die Stiftung Praktischer Umweltschutz Schweiz (Pusch) bietet am 27. Januar 2006 einen Kurs an zum Thema: "Öffentlichkeitsarbeit in der Gemeinde wirksam anpacken".

Die Kursteilnehmenden lernen die Bedeutung der Öffentlichkeitsarbeit in der Gemeinde kennen. Es wird aufgezeigt, wie Öffentlichkeitsarbeit erfolgsorientiert geplant und umgesetzt werden kann.

Schwerpunktthema ist der schweizerische Aktionstag "Wahre Werte" vom 19. / 20. Mai 2006. In Workshops werden Ideen für die Umsetzung eines Aktionstags in der eigenen Gemeinde erarbeitet. Behandelt werden dabei folgende Themen: Sparsam mit Rohstoffen umgehen, Abfälle vermeiden, Wertstoffe rezyklieren, kompostieren und Abfälle fachgerecht entsorgen.

Die Veranstaltung richtet sich an Verantwortliche in Bau-, Gesundheits- und Umweltämtern sowie an Mitglieder von Behörden und Kommissionen.

Durchgeführt wird die Veranstaltung in Lenzburg. Die Kurskosten betragen für Pusch-Mitglieder Fr. 340.--, für Nichtmitglieder Fr. 490.--.

Interessierte können das detaillierte Kursprogramm bei der Stiftung Praktischer Umweltschutz Schweiz, Postfach 211, 8024 Zürich per Telefon unter 044 267 44 11, per Fax unter 044 267 44 14 oder per E-Mail unter mail@umweltschutz.ch anfordern.

29**Veranstaltungen:****Schweizer Forum für Geoinformation**

Die Schweizerische Organisation für Geo-Information SOGI organisiert vom 14. bis 16. Februar 2006 das Schweizer Forum für Geoinformation zum Thema "GIS / SIT 2006: Räumliches Informationsmanagement für Wirtschaft und Verwaltung".

Dank Geoinformationen werden Entscheidungen transparenter und effizienter. Der Einsatz von Geoinformation wird durch die Internet-Technologie immer einfacher und der Zugang über Geoportale immer schneller und kostengünstiger. Mit konsequenter Anwendung von Normen und Standards können unnötige Kosten vermieden werden. Der Geoinformationsmarkt ist in Bewegung. Die Bedürfnisse nach räumlichen Daten steigen, viele Entwicklungen sind im Fluss, neue Herausforderungen zeichnen sich ab. Geoportale und Geodienste bieten Lösungen an. Mit dem neuen Bundesgesetz über die Geoinformation ergeben sich neue Rahmenbedingungen für Nutzer und Anbieter von Geoinformationen.

Das Schweizer Forum für Geoinformation zeigt, wie die Informationsbedürfnisse der Wirtschaft und der Verwaltung mit Geoinformation befriedigt werden können. Die Schweizerische Organisation für Geo-Information SOGI und Partnerverbände aus den Bereichen Gemeinden und Städte, Ver- und Entsorgung, Bau- und Raumplanung sowie Informatik präsentieren Lösungen und zeigen Entwicklungen und Trends auf. Zudem finden während der Dauer des Forums Firmenausstellungen aus allen Anwendungsgebieten von Geoinformation statt. Die Vielfalt der GIS-Nutzer und GIS-Dienstleistungsanbieter ermöglicht dem Besucher die Chance für Kontakte und Quervergleiche.

Neben verschiedenen Spezialveranstaltungen und Workshops werden unter anderem folgende Themenschwerpunkte behandelt:

- **Gemeinden:** Gemeinde-GIS, Web-GIS, Geoportale
- **Planung:** GIS in der Raumplanung, GIS in der Umweltplanung, Verkehrstelematik
- **Nationale Geodaten-Infrastruktur:** Stand NGDI / e-geo.ch / Geoinformationsgesetz, Kantonale Raumkataster in der Praxis, NGDI und Amtliche Vermessung, Blick über die Grenze

Die Veranstaltung richtet sich an Geodaten-Nutzer und Geodaten-Dienstleister. Durchgeführt wird das Forum in der Universität Zürich-Irchel. Erwartet werden 500 bis 800 Besucher. Die Kosten für eine Tageskarte betragen Fr. 370.--, für eine Zweitageskarte Fr. 590.--. Die Gebühr für die Workshops beträgt je Fr. 450.--.

Interessierte können das detaillierte Programm samt Anmeldeformular auf der offiziellen Website der Tagung (http://www.akm.ch/gis_sit2006/) einsehen.

30**Baurecht:****Pferdehaltung in der Landwirtschaftszone****Art. 16a RPG: Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone****Art. 34 RPV: Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone**

Bei der Beurteilung von Pferdehaltungen in der Landwirtschaftszone ist von entscheidender Bedeutung, ob die Pferde auf einem Landwirtschaftsbetrieb gehalten werden.

Die hobbymässige Pferdehaltung ist grundsätzlich in der Bauzone auszuüben.

Obwohl das Bundesamt für Raumentwicklung bereits vor zweieinhalb Jahren eine Wegleitung zum Bereich "Pferd und Raumplanung" (im Folgenden: Wegleitung) herausgegeben hat, ist das Thema der Pferdehaltung nach wie vor aktuell und Gegenstand vieler Gesuche.

Das Thema Pferdehaltung ist schon deshalb interessant, weil ein Grossteil der Gesuche nachträgliche Baubewilligungsverfahren sind. Offensichtlich sind sich viele Grundeigentümer nicht bewusst, wie es sich rechtlich mit der Pferdehaltung ausserhalb der Bauzonen verhält. Meistens wird davon ausgegangen, dass Pferde ohne weiteres in der Landwirtschaftszone gehalten werden dürfen. Die dazu notwendigen Bauten und Anlagen werden entsprechend ohne weiteres aufgestellt. Die Begründung der Bauherren ist stets, dass Pferde nun mal in das Gebiet ausserhalb der Bauzonen gehören.

Im Folgenden sollen die raumplanerischen Grundsätze, die bei der Pferdehaltung ausserhalb Bauzonen beachtet werden müssen, erörtert werden.

1. Allgemeines

a) Ort und Zweck der Pferdehaltung

Aus Sicht der Raumplanung ist es entscheidend, ob die Pferde auf einem Landwirtschaftsbetrieb gehalten werden:

- Werden Pferde auf einem Landwirtschaftsbetrieb gehalten, ist zu unterscheiden, ob sie zonenkonformen oder zonenfremden Zwecken dienen. Zonenfremde Tätigkeiten sind nur im Rahmen eines nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebs nach Art. 24b RPG zulässig.
- Fehlt es an einem Landwirtschaftsbetrieb, können Pferde nur in ganz bestimmten, im Raumplanungsgesetz ausdrücklich vorgesehenen Ausnahmefällen in der Landwirtschaftszone gehalten werden.

b) Verwendungszweck und raumplanungsrechtliche Bedeutung des Pferds

Pferde sind vielseitig einsetzbar. Sie können beispielsweise:

- landwirtschaftliche Nutztiere (Zucht, Stutenmilch- oder Fleischproduktion, Arbeitstiere),
- hoch sensible Rennpferde oder
- hobbymässig gehaltene Haustiere sein.

Pferde sind Raufutter verzehrende Tiere. Gemäss der Landwirtschaftsgesetzgebung gelten sie daher grundsätzlich als landwirtschaftliche Nutztiere (Art. 27 Abs. 2 der Landwirtschaftlichen Begriffs-Verordnung [SR 910.91; abgekürzt LBV]). Raumplanungsrechtlich gilt aber nicht jedes Pferd als landwirtschaftliches Nutztier. Es kommt vielmehr auf dessen Verwendungszweck an. Die landwirtschaftliche Nutztierhaltung dient der Produktion verwertbarer Erzeugnisse (Art. 34 Abs. 1 Bst. a RPV). Das sind in erster Linie Fleisch und Milch. Beide Erzeugnisse spielen aber bei der Pferdehaltung nur eine untergeordnete Rolle. Folglich fallen Pferde nur selten unter den Begriff des "landwirtschaftlichen Nutztiers".

c) Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone

Als Grundsatz gilt, dass die Landwirtschaftszone als Nichtbauzone weitgehend von Überbauungen freizuhalten ist. Wie alle anderen Bauten und Anlagen sind auch jene für die Pferdehaltung nur insoweit zulässig, als sie den massgeblichen raumplanungs- und baurechtlichen Voraussetzungen genügen.

Dies bedeutet ganz allgemein, dass Bauten und Anlagen dem Zweck der Landwirtschaftszone entsprechen müssen. Zusätzliche Anforderungen an derartige Bauten ergeben sich aus dem Tierschutzrecht oder dem Umweltschutzrecht. Bei letzterem sind - wegen der Mistlagerung - vor allem das Gewässerschutzgesetz und die einzuhaltenden Mindestabstände nach der Luftreinhalte-Verordnung zu beachten.

aa) Zonenkonforme Bauten und Anlagen

Gemäss Art. 16a RPG und Art. 34 RPV sind in der Landwirtschaftszone diejenigen Bauten und Anlagen zonenkonform, die für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung, das heisst für die Produktion verwertbarer Erzeugnisse aus Pflanzenbau und Nutztierhaltung, nötig sind. Die Zonenkonformität setzt weiter voraus, dass die Bauten und Anlagen in einer unmittelbaren funktionellen Beziehung zu einem Landwirtschaftsbetrieb stehen. Ausserdem müssen landwirtschaftliche Bauten hinsichtlich ihrer Ausgestaltung für die konkret in Frage stehende Bewirtschaftung nötig sein; sie dürfen also nicht überdimensioniert sein. Wenn die landwirtschaftliche Bewirtschaftung in den Hintergrund tritt und andere Nutzungen, wie etwa die hobbymässige oder gewerbliche Nutzung, den Hauptzweck der Baute bilden, entfällt die Zonenkonformität.

bb) Nicht zonenkonforme Bauten und Anlagen

In Art. 24 bis 24d RPG hat der Gesetzgeber geregelt, in welchen Fällen zonenfremde Bauten und Anlagen ausnahmsweise in der Landwirtschaftszone errichtet oder umgenutzt werden dürfen. Für die Pferdehaltung kommen in erster Linie Umbauten oder Umnutzungen besitzstandsgeschützter Bauten und Anlagen in Frage.

2. Pferdehaltung auf Landwirtschaftsbetrieben in der Landwirtschaftszone

Für die Beurteilung von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone ist also von entscheidender Bedeutung, ob die Pferde auf einem Landwirtschaftsbetrieb gehalten werden oder nicht.

a) Begriff des Landwirtschaftsbetriebs

Begriffswesentliches Merkmal eines Landwirtschaftsbetriebs ist die Produktion verwertbarer Erzeugnisse aus Pflanzenbau oder Nutztierhaltung (Art. 34 Abs. 1 Bst. a RPV, Art. 6 Abs. 1 Bst. a LBV). Ein Landwirtschaftsbetrieb setzt weiter einen dauernden, auf Wirtschaftlichkeit (Gewinnerzielung) ausgerichteten und organisierten Einsatz von Kapital und Arbeit in einem wirtschaftlich bedeutenden Umfang voraus. Und letztlich muss der Landwirtschaftsbetrieb längerfristig existenzfähig sein (Art. 34 Abs. 4 Bst. c RPV).

b) Zonenkonforme Pferdehaltung auf Landwirtschaftsbetrieben

Werden Pferde auf einem Landwirtschaftsbetrieb in der Landwirtschaftszone als Zuchttiere, Nutztiere oder in einer Pferdepension gehalten, spricht man von einer Pferdehaltung zu zonenkonformen Zwecken.

aa) Landwirtschaftliche Pferdezucht

Die landwirtschaftliche Pferdezucht zeichnet sich durch folgende Merkmale aus:

- die Zucht erfolgt mit anerkannten Zuchttieren,
- der Betrieb kann aktuell oder künftig marktgerechte Nachzuchtprodukte (zum Beispiel sechs Fohlen innerhalb von fünf Jahren nach Stallbezug) und entsprechende Erlöse vorweisen und
- der Betriebsleiter verfügt über ausreichende Fachkenntnisse in der Pferdezucht.

Bei der Pferdezucht unterscheidet man zwischen:

- Zucht (Haltung von Zuchtstuten und Aufzucht der aus eigener Zucht stammenden Fohlen)
- Aufzucht (Aufzucht von fremden Fohlen, die beim Aufzuchtbetrieb in Pension sind)

Die Zucht und Aufzucht kann auch die Grundausbildung (reiterliche, beziehungsweise fahrerische Erstausbildung) der Jungpferde (3 bis 4 Jahre) umfassen. Nicht zur landwirtschaftlichen Pferdezucht gehören indessen über die Grundausbildung hinausgehende Spezialausbildungen. Die Ausbildung von Renn- oder Springpferden ist keine landwirtschaftliche Tätigkeit.

bb) Landwirtschaftliche Nutztierhaltung

Wenn ein Pferd auf einem Landwirtschaftsbetrieb als Arbeitstier (Zugtier) gehalten und überwiegend mit betriebseigenem Futter ernährt wird, handelt es sich um eine landwirtschaftliche Nutzung. Das gleiche gilt für die Haltung von Pferden zur Fleisch- und Stutenmilchproduktion.

cc) Landwirtschaftliche Pferdepensionen

Bei der landwirtschaftlichen Pferdepension stellt ein Landwirtschaftsbetrieb gegen Entgelt seine Stallungen für fremde Pferde zur Verfügung. Damit von einer zonenkonformen Pferdepension gesprochen werden kann, müssen folgende Voraussetzung erfüllt sein:

- die Pferdepension erfolgt auf einem Landwirtschaftsbetrieb,
- der Landwirtschaftsbetrieb erfüllt auch ohne Pensionspferde die Anforderungen an ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinn von Art. 7 Abs. 1 BGG, B, der Landwirtschaftsbetrieb verfügt über eine ausreichende Futterbasis für die eigenen und die Pensionspferde und
- der zusätzliche Arbeitsaufwand für die Pensionspferde ist mit dem bisherigen Personalbestand zu bewältigen.

c) Zonenfremde Pferdehaltung auf Landwirtschaftsbetrieben

Viele Landwirte gehen neben ihrem landwirtschaftlichen Haupterwerb einem nichtlandwirtschaftlichen Nebenerwerb nach (vgl. Art. 24b RPG). In der Regel stehen sie dabei in einem unselbständigen Arbeitsverhältnis. Das Nebeneinkommen kann aber auch aus einer selbständigen Erwerbstätigkeit stammen.

Der Unterschied zur zonenkonformen Pferdepension besteht darin, dass sich die Aktivitäten nicht auf Unterbringung, Fütterung und Auslauf der Pferde – grundsätzlich landwirtschaftliche Tätigkeiten – beschränken, sondern dass darüber hinaus gewerbliche Tätigkeiten stattfinden, wie beispielsweise das Anbieten von Übernachtungsmöglichkeiten, die Gästeverpflegung, der Betrieb eines Reiterstüblis, Kutschenfahrten, Pferde-Trekking oder Vermietung eigener Pferde zu Reitzwecken.

Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe weisen keinen unmittelbaren Bezug zur Produktion landwirtschaftlicher Erzeugnisse und zur Bodenbewirtschaftung auf. Der Umstand, dass Pferde involviert sind, ändert nichts daran, dass es sich um gewerbliche Aktivitäten handelt, die in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform sind. Der nichtlandwirtschaftliche Nebenbetrieb darf nur vom Bewirtschafter des Landwirtschaftsbetriebs geführt werden. Es dürfen keine Personen angestellt werden, die überwiegend für den Nebenbetrieb tätig sind.

d) Bauten und Anlagen für die Pferdehaltung

Bauten und Anlagen können in der Landwirtschaftszone nur als zonenkonform bewilligt werden, wenn sie der bodenabhängigen Bewirtschaftung dienen (Art. 16a RPG i.V.m. Art. 34 RPV). Ein Tierhaltungsbetrieb produziert bodenabhängig, wenn er über eine ausreichende betriebseigene Futtergrundlage verfügt und die Tiere nicht überwiegend mit zugekauftem Futter ernährt werden.

Bauten und Anlagen für die Pferdehaltung sind nur zonenkonform, wenn sie nicht überdimensioniert sind. Die jeweils erforderliche Grösse ist in den Anhängen 2 bis 4 der Wegleitung umschrieben. Bevor ein Neubau errichtet wird, ist jedoch stets zu prüfen, ob nicht bestehende Raumreserven vorhanden sind, die durch einen Umbau nutzbar gemacht werden können.

aa) Bauten und Anlagen für die landwirtschaftliche Pferdezucht

Für eine Pferdezucht in der Landwirtschaftszone sind all jene Bauten und Anlagen zulässig, die für den Betrieb einer landwirtschaftlichen Pferdezucht nötig sind.

Dazu gehören die Bauten und Anlagen, welche der Haltung (Unterbringung, Fütterung, Pflege) der Zuchttiere dienen. Zonenkonform sind beispielsweise:

- Stallungen einschliesslich Auslauf
- Futter- und Einstreulager
- Mistlager
- Platz für die Pferdepflege (Putzen, Waschen, Beschlagen)
- Weidezäune
- verfestigter Ausbildungsplatz ohne Hartbelag (grundsätzlich kleiner als die Mindestturniermasse 20 m x 40 m) für die Aufzucht von Fohlen und die Grundausbildung; zudem kann die Überdachung des halben Ausbildungsplatzes zugelassen werden
- Sattel- und Geschirrkammer für die Aufbewahrung von Sätteln und Zaumzeug
- allenfalls Pferdeführanlagen

bb) Bauten und Anlagen für die landwirtschaftliche Nutztierhaltung

Für diese Form der Pferdehaltung genügen folgende Bauten und Anlagen:

- Stallungen einschliesslich Auslauf
- Futter- und Einstreulager
- Mistlager
- Geschirrkammer
- Einrichtungen zur Milchgewinnung
- Platz für die Pferdepflege (Putzen, Waschen, Beschlagen)
- Weidezäune

cc) Bauten und Anlagen für landwirtschaftliche Pferdepensionen

Zonenkonform sind nur jene Bauten und Anlagen, die der Unterbringung, Fütterung oder dem Auslauf der Pensionspferde dienen (Stallungen mit Auslauf, Futter- und Einstreulager, Mistlager, Weidezäune).

Nicht zonenkonform sind daher Bauten und Anlagen, die dem Reiten der Pferde dienen, wie Reithallen und Aussenanlagen aller Art (Reitplätze, Springgärten, Rundbahnen) sowie sämtliche Einrichtungen für die Reiter (Umkleideräume, Sattelkammern, Reiterstübli, Parkplätze).

dd) Bauten und Anlagen für die zonenfremde Pferdehaltung auf Landwirtschaftsbetrieben

Werden Pferde zwar auf Landwirtschaftsbetrieben gehalten, aber im Sinne eines nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebs, ist die Pferdehaltung - wie obstehend ausgeführt (vgl. Abschnitt 2.c) - in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform.

Entsprechend dürfen nur bestehende, für die Landwirtschaft nicht mehr benötigte Bauten und Anlagen für die zonenfremden Aktivitäten genutzt werden. Neue Bauten und Anlagen dürfen nicht erstellt werden. Das gilt besonders mit Blick auf

Aussenanlagen wie Reitplätze, Rundbahnen oder Parkplätze. Wenn solche Anlagen nicht bereits vorhanden sind, fallen Nebenbetriebe, die diese Anlagen erfordern, von vornherein ausser Betracht.

3. Nichtlandwirtschaftliche Pferdehaltung in der Landwirtschaftszone

Von nichtlandwirtschaftlicher Pferdehaltung spricht man dann, wenn die Tiere nicht auf einem Landwirtschaftsbetrieb gehalten werden.

Bauten und Anlagen für Gewerbe, Sport oder Hobby sind in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform. Es stellt sich damit die Frage, in welchen Fällen überhaupt eine nichtlandwirtschaftliche Pferdehaltung in der Landwirtschaftszone möglich ist. Diese Fälle sind sehr begrenzt.

a) Hobbymässige Pferdehaltung in der Landwirtschaftszone

Die hobbymässige Pferdehaltung ist nicht auf die Erzielung eines Erwerbseinkommens ausgerichtet. Sie wird aus Liebhaberei ausgeübt und dient der Freizeitgestaltung.

aa) Grundsatz: Keine hobbymässige Pferdehaltung in der Landwirtschaftszone

Das Bundesgericht hat die Zonenkonformität und Standortgebundenheit von Ställen, Reithallen und dergleichen in Bezug auf die hobby- oder gewerbsmässige Pferdehaltung durch Nichtlandwirte in der Landwirtschaftszone bereits verschiedentlich verneint.

Die hobbymässige Pferdehaltung ist daher grundsätzlich in der Bauzone auszuüben. Zwar können ihr dort Hindernisse im Weg stehen, weil Geruch, Lärm, Ungeziefer und Staub zu Problemen mit Nachbarn führen können. Dies gibt jedoch keinen Anspruch darauf, in die Landwirtschaftszone auszuweichen. Der Hobbypferdehalter hat sich vielmehr innerhalb der Bauzone nach geeigneten Alternativen umzusehen. Es ist ihm auch durchaus zumutbar, sein Pferd in einem Pensionsstall einzustellen. Häufig wird geltend gemacht, eine tiergerechte Haltung von Pferden erfordere genügend Auslauf- und Weideflächen, welche in der Bauzone entweder gar nicht vorhanden oder zu teuer seien. Das Bundesgericht hat aber diese Sichtweise ausdrücklich verworfen und festgestellt, dass die hobbymässige Tierhaltung in der Bauzone zwar nicht überall, aber doch in ausreichendem Mass möglich ist.

Nach der Rechtsprechung des Baudepartementes können in der Wohnzone bis zu vier Pferde zonenkonform gehalten werden.

bb) Ausnahme: Hobbymässige Pferdehaltung in der Landwirtschaftszone (Art. 24a und 24c RPG)

Die hobbymässige Pferdehaltung ist in der Landwirtschaftszone weder zonenkonform noch standortgebunden. Ausnahmsweise jedoch können Pferde in der Landwirtschaftszone hobbymässig gehalten werden, nämlich in gewissen Anwendungsfällen von Art. 24a RPG sowie in besitzstandsgeschützten Bauten nach Art. 24c RPG.

Nach der Wegleitung des Bundesamtes für Raumentwicklung kommt als praktischer Anwendungsfall für eine *Zweckänderung ohne bauliche Massnahmen*

(Art. 24a RPG) im Bereich der Pferdehaltung einzig die Umwandlung eines vorbestehenden zonenkonformen Pferdestalls in einen Hobbypferdestall in Betracht. Die Umnutzung von Kuh- oder Schweineställen sei unweigerlich mit baulichen Massnahmen verbunden. In verstärktem Masse gelte dies für Ökonomiegebäude, in denen nie Tiere gehalten wurden. Die Installation von Pferdeboxen sei bereits als bauliche Massnahme anzusehen, aber auch der Einbau von neuen Fensteröffnungen, Türvergrösserungen, Mistlagern, befestigten Ausläufen und Isolationen sowie das Einziehen oder Ausbrechen von Mauern oder Decken. Die Praxis des Amtes für Raumentwicklung des Kantons St.Gallen ist deutlich grosszügiger. Der Einbau von Pferdeboxen wird auch in Ökonomiegebäuden zugelassen, solange damit keine Eingriffe in die tragende Substanz der Baute verbunden sind. Genügen die bestehenden Raumhöhen und sind keine zusätzlichen oder grösseren Fenster notwendig, können die Boxen - sofern die baulichen Anpassungen derart erfolgen, dass sie später wieder problemlos rückgängig gemacht werden können - eingebaut werden. Wenn aber für die Pferdehaltung zusätzliche Bauten (beispielsweise eine Sattelkammer) benötigt werden, müssen die Ökonomiegebäude grundsätzlich nahe bei einem zonenfremden Wohnhaus (Art. 24c RPG) stehen oder an das Wohnhaus angebaut sein, damit diese Bauteile als teilweise Änderung des Wohnhauses beurteilt werden können.

In *besitzstandsgeschützten Bauten nach Art. 24c RPG* können bestehende Räume in Pferdestallungen umgewandelt oder ein Pferdestall angebaut werden, sofern die Identität der Baute gewahrt bleibt (vgl. Art. 42 RPV). Voraussetzung ist allerdings, dass die Änderungsmöglichkeiten nicht schon durch Wohnraumerweiterungen oder anderweitige zonenwidrige Nutzungen ausgeschöpft wurden. Für ein Pferd wird im Allgemeinen von einem Flächenbedarf von 20 bis 25 m² ausgegangen (Box: ca. 10 – 12 m², Futter- / Einstreulager: 10 – 15 m²). Von der besitzstandsgeschützten Baute losgelöste, frei stehende Bauten und Anlagen (beispielsweise Pferdeunterstände auf der Weide oder Sandvierecke) sind nach der Praxis des Bundesgerichtes unzulässig. Das Erfordernis des körperlichen Zusammenhangs wird mit anderen Worten nur von unmittelbar an den Stall anschliessenden Ausläufen gewahrt. Als offener Bauteil braucht der Auslauf nicht in die Flächenberechnung nach Art. 42 Abs. 3 RPV einbezogen werden. Er muss aber bei der Beurteilung, ob die Identität der Baute gewahrt bleibt, berücksichtigt werden. Für das Mistlager gelten die gleichen Überlegungen wie für den Auslauf. Mit Blick auf die tierschutzkonforme Pferdehaltung billigt das Amt für Raumentwicklung Pferdehaltern in den Fällen von Art. 24a und 24c RPG regelmässig zu, unabhängig von der Flächenberechnung einen Allwetterplatz mit einer Fläche bis zu 200 m² zu erstellen. Fraglich ist, ob diese sehr grosszügige Praxis in einem Rechtsmittelverfahren vor der Regierung standhält.

b) Bestehende zonenwidrige gewerbliche Pferdebetriebe (Art. 37a RPG)

Vor dem 1. Januar 1980 in der Landwirtschaftszone errichtete oder seither als Folge von Zonenplanänderungen zonenwidrig gewordene gewerbliche Pferdebetriebe können in baulicher Hinsicht unter den in Art. 43 RPV genannten Voraussetzungen angepasst werden.

Weiterführende Hinweise:

- BGE 122 II 160; 111 Ib 213
- ZBI 96 [1995], S. 178; 95 [1994], S. 81
- Eidgenössisches Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation / Bundesamt für Raumentwicklung, Wegleitung Pferd und Raumplanung, Mai 2003
- Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2000 Nr. 27

31

Baurecht:

Feldrandkompostierungen in der Landwirtschaftszone**Art. 16a RPG: Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone****Art. 34 RPV: Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone**

Feldrandkompostierungen sind bewilligungspflichtig. Wenn Feldrandkompostierungen aus Bauzonen zugeführtes Grüngut zu Kompost aufbereiten, um dem Landwirt einen Nebenerwerb zu ermöglichen, kann keine Bewilligung erteilt werden.

Nachdem im Kanton St.Gallen die Feldrandkompostierungen von Jahr zu Jahr zunehmen und sich seit der Liberalisierung des Raumplanungsrechts im Jahr 2000 eine Vielzahl von Landwirten von Feldrandkompostierungen einen Zusatzertrag verspricht, waren das Amt für Raumentwicklung und das Amt für Umweltschutz gehalten, gemeinsam eine kurze Wegleitung zu erstellen. Diese Mitte September 2005 erschienene Wegleitung zeigt unter anderem auf, unter welchen Voraussetzungen solche Kompostierungen entlang von Feldern zulässig sind.

Die nachfolgenden Ausführungen beschränken sich auf die raumplanungsrechtlichen Fragen. Die detaillierten gewässerschutzrechtlichen Anforderungen können dem Merkblatt AFU182v1 entnommen werden.

1. Das Kompostierverfahren

Alle Kompostierverfahren lassen sich in vergleichbare Verfahrensschritte aufteilen:

- Grüngutannahme und Fremdstoffauslese
- Aufbereitung
- Rottelenkung
- Feinaufbereitung
- Kompostanwendung, Kompostabsatz

Nur aus reinem Grüngut entsteht ein guter Kompost. Es ist deshalb unerlässlich, dass die Betreiber von Anlagen bei der *Annahme* von Grüngut das angelieferte Material sorgfältig überwachen und Fremdstoffe aussortieren.

Bei der *Aufbereitung* wird das angelieferte Grüngut mittels Shredder, Häcksler oder Mischaggregaten zerkleinert und gemischt.

Die *Rottelenkung* erfolgt vor allem durch regelmässiges Umsetzen des Kompostes zur Auflockerung, guter Durchmischung und Bewässerung (bei Bedarf). Als Umsetzgeräte werden bei der Mietenkompostierung gezogene oder selbstfahrende Wendemaschinen eingesetzt. Bei der Boxen- oder Containerkompostierung sind Spiralmischer oder Kratzbodenförderer im Einsatz.

Wichtigste *Feinaufbereitungsmassnahme* ist die Siebung zur Entfernung von Holz, Steinen und anderen Fremdstoffen.

2. Begriffe

Eine *Feldrandkompostierung* besteht aus einem Aufbereitungsplatz und / oder einem Sammelplatz sowie den dazugehörigen Mietenstandorten.

Der *Aufbereitungsplatz* dient der Verarbeitung (Kontrolle, Shreddern, Mischen) der gesamten kompostierbaren Abfälle und als Lagerplatz für Strukturmaterial (Astmaterial). Die Aufbereitung kann auch in einer zentralen Kompostieranlage erfolgen.

Möglich ist auch die Annahme und kurzzeitige Zwischenlagerung der Abfälle auf *Sammelplätzen*. Dort werden die Abfälle in einen Mischwagen geladen und darin für die Kompostierung aufbereitet.

Die *Feldrandmieten* werden als Wandermieten auf landwirtschaftlichen Nutzflächen entlang von Wegen angelegt.

3. Bewilligung von Feldrandkompostierungen

a) Bewilligungspflicht für Feldrandkompostierungen

aa) Gesetzliche Grundlage

Nach Art. 22 RPG dürfen Bauten und Anlagen inner- und ausserhalb der Bauzonen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet werden. Für die Begriffe "Bauten und Anlagen" enthält weder das Raumplanungsgesetz noch das Baugesetz eine Definition.

bb) Rechtsprechung zur Baubewilligungspflicht

Nach der Praxis des Bundesgerichtes gelten jene künstlich geschaffene und auf Dauer angelegte Einrichtungen als "Bauten und Anlagen", die zum Erdboden in bestimmter fester Beziehung stehen und die Nutzungsordnung zu beeinflussen vermögen, weil sie entweder den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen.

Neben eigentlichen baulichen Vorrichtungen sind nach dieser Rechtsprechung auch blosser Geländeveränderungen bewilligungspflichtig, sofern sie erheblich sind. Ausschlaggebend ist nicht allein die Veränderung des Terrains durch Abtragung, Auffüllung oder andere Massnahmen; massgebend ist vielmehr die räumliche Bedeutung eines Vorhabens insgesamt. Die Baubewilligungspflicht soll der Behörde die Möglichkeit verschaffen, das Bauprojekt vor seiner Ausführung 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, 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.

cc) Feldrandkompostierungen als baubewilligungspflichtige Anlagen

Was als Baute oder Anlage im Sinn des Raumplanungsgesetzes gilt und damit der Bewilligungspflicht untersteht, muss also immer im Einzelfall auf Grund von Sinn und Zweck der bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen beurteilt werden. Allgemein kann gelten, dass Bauten und Anlagen sowie deren Änderungen

der Bewilligungspflicht immer dann unterliegen, wenn sie im Hinblick auf das Bau- und Planungsrecht oder andere öffentlichrechtliche Vorschriften von Bedeutung sind.

Sammel-, Aufbereitungsplätze und die Standorte der Feldrandmieten sind im Lichte dieser Grundsätze immer baubewilligungspflichtig. Sie sind künstlich geschaffene und auf Dauer angelegten Einrichtungen, die zum Erdboden in bestimmter fester Beziehung stehen. Überdies können sie die Nutzungsordnung beeinflussen, indem sie den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten und die Umwelt beeinträchtigen.

b) Bewilligungsfähigkeit von Feldrandkompostierungen

aa) Feldrandkompostierungen als zonenkonforme Anlagen (Art. 16a RPG i.V.m. Art. 34 RPV)

Nach Art. 16a RPG in Verbindung mit Art. 34 RPV können Sammelplätze, Aufbereitungsplätze und Standorte von Feldrandmieten ausserhalb der Bauzonen nur dann als zonenkonform bewilligt werden, wenn:

- sie der bodenabhängigen Bewirtschaftung oder der inneren Aufstockung dienen und
- die Abfälle in der Region und zu mehr als der Hälfte auf dem Standortbetrieb oder auf den in einer Produktionsgemeinschaft zusammengeschlossenen Betrieben erzeugt werden.

In der Praxis verwerten nur die wenigsten landwirtschaftlichen Betriebe eigene Abfälle. Der Grossteil der Abfälle wird aus den Bauzonen zugeführt, auf einem Sammel- und Aufbereitungsplatz zwischengelagert und anschliessend auf die Mietenstandorte gebracht. Der fertige Kompost wird danach auch nicht auf den eigenen Feldern als Dünger eingesetzt, sondern - zum Teil sogar in Säcken abgepackt - wieder in die Gartenanlagen in den Bauzonen verkauft. Diese Art der Feldrandkompostierung ist für einen Landwirtschaftsbetrieb nicht zonenkonform und damit auch nicht bewilligungsfähig.

bb) Feldrandkompostierungen als nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb? (Art. 24b i.V.m. Art. 40 RPV)

Sammelplätze und Aufbereitungsplätze für Feldrandkompostierungen können als nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe nach Art. 24b RPG bewilligt werden, wenn:

- sie in betriebsnahen, landwirtschaftlich nicht mehr benötigten Bauten und Anlagen eingerichtet werden und
- der landwirtschaftliche Betrieb auf das dadurch erzielte Zusatzeinkommen angewiesen ist.

Reine Feldrandmieten sind unter diesem Titel aber nicht bewilligungsfähig, weil es für sie an der Voraussetzung der vorbestehenden, nicht mehr für die Landwirtschaft benötigten Anlagen fehlt.

cc) Feldrandkompostierungen als Zweckänderung oder Erweiterung zonenfremder gewerblicher Bauten und Anlagen? (Art. 37a RPG i.V.m. Art. 43 RPV)

Sammelplatz und Aufbereitungsplatz für Feldrandkompostierungen können unter bestimmten Voraussetzungen auch als Zweckänderungen und Erweiterungen von zonenwidrig gewordenen gewerblichen Bauten und Anlagen bewilligt werden.

Auch unter diesem Titel können jedoch lediglich Sammelplätze und Aufbereitungsplätze, nicht aber die Feldrandmieten bewilligt werden.

4. Schlussfolgerung

Die geltenden raumplanungsrechtlichen Bestimmungen lassen Feldrandkompostierungen nur in sehr engen Grenzen zu. Die meisten Feldrandkompostierungen sind nicht bewilligt und auch nachträglich kaum bewilligungsfähig. So ist es unzulässig, Grünabfälle aus der Bauzone ausserhalb der Bauzonen zu Kompost aufzubereiten, um einzelnen Landwirten einen Nebenerwerb zu ermöglichen.

Weiterführende Hinweise:

- BGE 123 II 239; 118 Ib 9; 118 Ib 51; 113 Ib 315
- Eidgenössisches Justiz- und Polizeidepartement / Bundesamt für Raumplanung, Erläuterungen zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Bern 1981, N 6 f. zu Art. 22 RPG
- M. Zemp, Kommentar zum Baugesetz des Kantons St.Gallen vom 6. Juni 1972, St.Gallen 1980, S. 28 f.
- Merkblatt AFU182v1 (Pfad:http://www.sg.ch/home/bauen__raum__umwelt/publikationen_bauen.html)
- Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2000 Nr. 27

32

Baurecht:

Umnutzungen ausserhalb Bauzonen nach Art. 24a und Art. 24d RPG**Art. 24a RPG: Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen**
Art. 24d RPG: Kantonalrechtliche Ausnahmen**Art. 42a RPV: Änderung landwirtschaftlicher Wohnbauten zwecks landwirtschafts-fremder Wohnnutzung**

Umnutzungsbewilligungen nach Art. 24a RPG und Art. 24d RPG setzen unter anderem voraus, dass die Baute in ihrer Substanz erhalten ist. Die statisch wichtigen Teile des Gebäudes müssen sich insgesamt in einem guten Zustand befinden und dürfen nur zu einem kleinen Teil erneuerungsbedürftig sein. Eingriffe in diese tragende Substanz sind unzulässig.

Vorhaben, welche die Umnutzung von nicht mehr für die Landwirtschaft benötigten Scheunen und Wohnbauten zu landwirtschaftsfremden Zwecken zum Gegenstand haben, stehen in den Gemeinden und im Amt für Raumentwicklung an der Tagesordnung. Dabei stellt sich - hauptsächlich bei Wohnbauten - regelmässig die Frage, ob die geplanten baulichen Massnahmen am Gebäude von den gesetzlichen Bestimmungen gedeckt sind, oder ob die vorgesehenen Erweiterungen zu weit gehen. Hinzu kommt, dass Umnutzungsbewilligungen für Ökonomiegebäude oftmals als Freibrief für den ganz oder teilweisen Abbruch und Wiederaufbau der Bauten verstanden werden.

Die nachfolgenden Ausführungen sollen darlegen, welche Hauptkriterien bei der Erteilung von Umnutzungsbewilligungen nach Art. 24a und Art. 24d RPG berücksichtigt werden müssen. Diese Kriterien gelten sowohl für das Bewilligungsverfahren, als auch für die Bauausführung und die nachfolgende Nutzung der Gebäude.

1. Gesetzliche Grundlagen

Am 1. September 2000 trat das teilrevidierte Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) zusammen mit der totalrevidierten eidgenössischen Raumplanungs-Verordnung (RPV) in Kraft. Gegenstand der Überarbeitung waren unter anderem die Bestimmungen über das Bauen ausserhalb der Bauzonen.

Geändert wurden insbesondere folgende Bestimmungen:

Art. 24a Abs. 1 RPG Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen ausserhalb der Bauzonen

¹ Erfordert die Änderung des Zwecks einer Baute oder Anlage ausserhalb der Bauzonen keine bauliche Massnahmen im Sinn von Art. 22 Abs. 1 RPG, so ist die Bewilligung zu erteilen, wenn

- a dadurch keine Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt entstehen; und
- b sie nach keinem anderen Bundeserlass unzulässig ist.

Art. 24d Abs. 1 und 3 RPG Kantonrechtliche Ausnahmen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen

¹ Das kantonale Recht kann in landwirtschaftlichen Wohnbauten, die in ihrer Substanz erhalten sind, landwirtschaftsfremde Wohnnutzungen zulassen.

³ Bewilligungen nach Absatz 1 dürfen nur erteilt werden, wenn

- a die Baute für den bisherigen Zweck nicht mehr benötigt wird, für die vorgesehene Nutzung geeignet ist und keine Ersatzbaute zur Folge hat, die nicht notwendig ist;
 - b die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur im wesentlichen unverändert bleiben;
- (...)

Es stellt sich die Frage, ob die in Art. 24d Abs. 1 und 3 RPG geregelte Umnutzung nicht auch nach Art. 24c Abs. 2 RPG, wonach "bestimmungsgemäss nutzbare, nicht mehr zonenkonforme Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut" werden können, zulässig ist. Diese Frage ist zu verneinen. Art. 24c Abs. 2 RPG lässt nämlich nur die *teilweise* Änderung von Bauten und Anlagen zu. Und weil der Bundesgesetzgeber die Umnutzung eines Wohnhauses von landwirtschaftlichem in nichtlandwirtschaftliches Wohnen als vollständige Zweckänderung ansieht, war es notwendig, Art. 24d Abs. 1 RPG einzuführen. Damit wurde sichergestellt, dass in bestehenden, nach dem 1. Juli 1972 noch von Landwirten bewohnten, beziehungsweise landwirtschaftlich genutzten Wohnhäusern (vgl. hierzu nachfolgend Abschnitt 4 b) nun auch landwirtschaftsfremde Wohnnutzungen zugelassen werden können.

2. Reaktionen auf die neuen Bestimmungen

a) Widerstand der Ostschweizer Kantone

Der Erlass von Art. 24d RPG, der die Umnutzung von landwirtschaftskonformen in landwirtschaftsfremden Wohnraum zum Gegenstand hat, war insbesondere den Ostschweizer Kantonen ein Dorn im Auge. Das lag daran, dass diese Kantone auf eine rund zwanzig Jahre dauernde Praxis zurückblickten, wobei kein Unterschied zwischen landwirtschaftlichem und nichtlandwirtschaftlichem Wohnen gemacht wurde.

Die in der Bau-, Planungs- und Umweltdirektorenkonferenz der Ostschweiz (BPUK Ost) zusammengeschlossenen Vertreter der Kantone Graubünden, Glarus, Zürich, Schaffhausen, Thurgau, Appenzell A.Rh., Appenzell I.Rh. und St.Gallen wandten sich deshalb am 14. Dezember 2000 an den damaligen Bundespräsidenten Leuenberger und legten ihm ihre Auffassung zu den kantonalen Ausführungsbestimmungen zu Art. 24d RPG dar. In ihrem Schreiben vertraten die Ostschweizer Kantone sinngemäss die Ansicht, dass bei Umnutzungen nach Art. 24d RPG nicht nur bauliche Massnahmen innerhalb des Gebäudevolumens möglich sein dürfen, sondern - wie in den Fällen von Art. 24c RPG - auch massvolle Erweiterungen in- und ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens sowie der Wiederaufbau. Entsprechend orientierten die Kantone den Bundespräsidenten über ihre Absicht, für Erweiterungen und Wiederaufbauten von Objekten, die Art. 24d RPG unterstehen, den für Art. 24c RPG geltenden und in Art. 42 RPV abgesteckten Rahmen heranzuziehen.

Im Kanton St.Gallen wurde in der Folge mit dem VI. Nachtragsgesetz zum Baugesetz vom 8. November 2001 (in Kraft seit 1. Januar 2002) Art. 77quinquies BauG neu gefasst, indem die Fälle des landwirtschaftlichen und des nichtlandwirtschaftlichen Wohnens einander ausdrücklich gleichgestellt wurden:

Art. 77quinquies BauG besondere Vorschriften für zonenfremde Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen

² Wohnbauten ausserhalb der Bauzonen, die rechtmässig erstellt wurden, durch Umnutzung zu landwirtschaftsfremdem Wohnen aber zonenwidrig geworden sind oder noch werden, sind hinsichtlich Erneuerung, teilweiser Änderung, massvoller Erweiterung und Wiederaufbau den Wohnbauten gleichgestellt, die durch nachträgliche Änderung von Erlassen und Plänen zonenwidrig geworden sind.

b) Reaktion des Bundesrates

Der Bundesrat war mit dem Vorgehen der Ostschweizer Kantone nicht einverstanden und erliess mit Art. 42a RPV eine Ergänzung zur Raumplanungs-Verordnung, welche am 1. Juli 2003 in Kraft trat:

Art. 42a RPV Änderungen landwirtschaftlicher Wohnbauten zwecks landwirtschaftsfremder Wohnnutzung (Art. 24d Abs. 1 RPG)

¹ Im Rahmen von Art. 24d Abs. 1 und 3 RPG sind Erweiterungen zulässig, welche für eine zeitgemässe Wohnnutzung unumgänglich sind.

² Für landwirtschaftliche Wohnbauten (...) können innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens Erweiterungen bis zu den Grenzen von Art. 42 Abs. 3 Bst. a und b RPV zugelassen werden.

³ In beiden Fällen kann der Wiederaufbau nach Zerstörung durch höhere Gewalt zugelassen werden.

Mit dieser Revision zur Raumplanungs-Verordnung wollte der Bundesrat die Erweiterungsmöglichkeiten nach Art. 24d Abs. 1 RPG jenen nach Art. 24c RPG etwas annähern. Es sollte aber auch klar zum Ausdruck gebracht werden, dass die vom Kanton St.Gallen in Art. 77quinquies BauG vollzogene Gleichsetzung der Erweiterungs- und Wiederaufbaumöglichkeiten nach Art. 24c und Art. 24d RPG mit dem Bundesrecht nicht in Einklang steht. Art. 77quinquies Abs. 2 BauG ist mit anderen Worten mit der Ergänzung der Raumplanungs-Verordnung bundesrechtswidrig geworden und deshalb heute nicht mehr anwendbar.

3. Reine Zweckänderungen ausserhalb Bauzonen - Kommentar zu Art. 24a Abs. 1 RPG

Art. 24a Abs. 1 RPG lässt die Einführung neuer Nutzungen ausserhalb der Bauzonen unter den Voraussetzungen zu, dass

- hierfür bestehende Bauten und Anlagen herangezogen werden,
- keine baulichen Massnahmen erforderlich sind,
- keine neuen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt entstehen und
- die neue Nutzung nach keinem anderen Bundeserlass unzulässig ist.

a) Umnutzung bestehender Bauten und Anlagen

Das Gesetz umschreibt die Bauten und Anlagen, deren Zweck geändert werden kann, nicht näher. Eine Zweckänderung ist jedoch nicht bei allen Bauten möglich. Damit bestehende Bauten und Anlagen umgenutzt werden dürfen, ist vorausgesetzt, dass diese rechtmässig erstellt wurden. Die Umnutzung von widerrechtlich erstellten Bauten und Anlagen ist nicht möglich. Die ursprüngliche Widerrechtlichkeit schliesst eine Umnutzung also von vornherein aus.

b) Ausschluss baulicher Massnahmen

Für die Umnutzung nach Art. 24a Abs. 1 RPG kommen von vornherein nur Bauten und Anlagen in Frage, die in ihrer Substanz erhalten sind. Dies bedeutet, dass sich die statisch wichtigen Teile des Gebäudes insgesamt in einem guten Zustand befinden müssen und nur zu einem kleinen Teil erneuerungsbedürftig sein dürfen. Bauliche, baubewilligungspflichtige Massnahmen, die mit der Zweckänderung zusammenhängen, sind unzulässig. Die Baute muss mit anderen Worten so belassen werden, dass sie ohne jeglichen baulichen Aufwand wieder der ursprünglichen Nutzung zugeführt werden kann. Werden beispielsweise Scheunen ohne vorgängiges Baubewilligungsverfahren vollständig abgebrochen und ersetzt, kann keine Bewilligung nach Art. 24a RPG erteilt werden. Gleiches gilt für den Fall, dass bei Scheunen der komplette Dachstuhl ersetzt wurde.

Um Missbräuche auszuschliessen, gilt der Ausschluss von baulichen Massnahmen nicht nur für den Zeitpunkt der Zweckänderung, sondern auch für die Zukunft. Dies führt dazu, dass für umgenutzte Bauten und Anlagen ohne Einschränkungen nur die Bestandesgarantie gilt. Es sind folglich nur Unterhaltsmassnahmen zulässig.

c) Ausschluss neuer Auswirkungen

Da durch die geänderte Nutzung keine neuen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt entstehen sollen, muss die neue Nutzung mit der ursprünglichen in diesen Punkten vergleichbar sein. Für den Vergleich sind vorweg die verursachten Verkehrsbewegungen heranzuziehen. Es darf insgesamt nicht mehr Verkehr verursacht werden als bisher.

d) Vereinbarkeit mit dem übrigen Recht

Die Zweckänderung darf nach keinem anderen Bundeserlass unzulässig sein. Zu denken ist insbesondere an das Umwelt- und Gewässerschutzrecht des Bundes. Aber auch alle anderen öffentlichrechtlichen Vorschriften auf kantonaler und kommunaler Ebene müssen eingehalten werden. Dies ergibt sich aus Art. 87 Abs. 1 BauG, wonach eine Baubewilligung nur erteilt werden darf, wenn keine öffentlichrechtlichen Hindernisse vorliegen.

Eine Einschränkung ergibt sich einzig in Bezug auf kantonale oder kommunale Vorschriften, die bereits durch die bestehende Baute oder Anlage verletzt werden. Zweckänderungen sind dann nach Art. 77bis Abs. 2 erster Satz BauG zulässig, sofern die Rechtswidrigkeit weder vermehrt noch wesentlich verstärkt wird.

4. Zweckänderung von landwirtschaftlicher zu nicht landwirtschaftlicher Wohnnutzung

a) Kommentar zu Art. 24d Abs. 1 und 3 RPG

Die Umnutzung eines Wohnhauses von landwirtschaftlichem in nichtlandwirtschaftliches Wohnen ist nach Art. 24d Abs. 1 und 3 RPG nur zulässig, wenn die Baute:

- in ihrer Substanz erhalten ist,
- für ihren bisherigen Zweck nicht mehr benötigt wird,
- für den neuen Zweck geeignet ist,
- die äussere Erscheinung und bauliche Grundstruktur im wesentlichen unverändert lässt,
- sich auf die bestehende Erschliessung beschränkt,
- sämtliche Infrastrukturkosten auf den Eigentümer überwälzt und
- keine Vergandung der Umgebung bewirkt.

aa) Baute in Substanz erhalten

Auch die Umnutzung landwirtschaftlicher Wohnbauten nach Art. 24d Abs. 1 RPG kommt nur für Bauten in Frage, die in ihrer Substanz erhalten sind (vgl. Abschnitt 3 b). Dies bedeutet, dass sich die statisch wichtigen Teile des Gebäudes insgesamt in einem guten Zustand befinden müssen und nur zu einem kleinen Teil erneuerungsbedürftig sein dürfen. Zu beachten sind dabei insbesondere der Zustand des Fundaments, der tragenden Wände, der Böden und der Dachkonstruktion.

Eingriffe in diese tragende Substanz der Baute sind unzulässig. Eine Auskernung des Gebäudes unter Beibehaltung der Fassade und des Dachs beispielsweise lässt die bauliche Grundstruktur nicht unverändert. In der Botschaft des Bundesrates zur Teilrevision des Raumplanungsgesetzes ist ausdrücklich ausgeführt, dass die blosser Beibehaltung von Dach und Fassade eines Gebäudes bei gleichzeitiger Aushöhlung und "Neufüllung" eines Objekts mit einem Neubau nicht von Art. 24d Abs. 3 Bst. b RPG gedeckt ist.

bb) Keinen Bedarf für bisherigen Zweck

Für die Erteilung der Bewilligung ist weiter Voraussetzung, dass die landwirtschaftliche Wohnbaute für ihren bisherigen Zweck nicht mehr benötigt wird und dass die Umnutzung keine Ersatzbaute zur Folge hat, die nicht notwendig ist (Art. 24d Abs. 3 Bst. a RPG).

Dass die Baute nicht mehr benötigt wird, muss objektiv feststehen und ist von der Bewilligungsbehörde von Amtes wegen zu prüfen. Eine Bestätigung des Eigentümers reicht (eigentlich) nicht aus. Massgebend sind nicht seine momentane Absichten. Vielmehr kommt es auf eine langfristige und objektive Betrachtungsweise an, wobei auch nachbarliche Bedürfnisse mit zu berücksichtigen sind. Ob diese Voraussetzung tatsächlich erfüllt ist, ist in der Praxis regelmässig nur sehr schwer festzustellen.

cc) Eignung der Baute für neuen Zweck

An die Eignung für den neuen Zweck (Art. 24d Abs. 3 Bst. a RPG) sind strenge Anforderungen zu stellen. Bei landwirtschaftlichen Wohnbauten dürfte die Eignung für landwirtschaftsfremdes Wohnen regelmässig gegeben sein, weil sich diese beiden Nutzungen nicht grundsätzlich unterscheiden. Bedenken sind aber angebracht, wenn das Gebäude auf Grund der wohnhygienischen Verhältnisse aufgegeben wurde.

dd) Im wesentlichen unveränderte äussere Erscheinung und bauliche Grundstruktur

Das Erfordernis, wonach die bauliche Grundstruktur im wesentlichen unverändert bleiben muss (Art. 24 Abs. 3 Bst. b RPG), steht der Schaffung einer neuen, mit Blick auf die vorgesehene Nutzung zweckmässigeren Raumaufteilung in der Regel nicht entgegen. Man darf dem Gebäude die neue Nutzung durchaus ansehen. In diesem Sinn sind moderate bauliche Anpassungen möglich, die den Charakter der Baute nicht beeinträchtigen.

ee) Beschränkung auf bestehende Erschliessung

Die Umnutzung setzt das Vorhandensein der nötigen Erschliessung voraus: Nur eine geringfügige Erweiterung der Erschliessung darf im Zusammenhang mit der Umnutzung erlaubt werden (Art. 24d Abs. 3 Bst. c RPG). Strassenneubauten und mehr als punktuelle Strassenverbreiterungen sind unzulässig, ein Hausanschluss an eine Strasse oder Kanalisation hingegen ist erlaubt.

ff) Überwälzung der Infrastrukturkosten auf den Eigentümer

Art. 24d Abs. 3 Bst. c RPG hält zudem fest, dass sämtliche Infrastrukturkosten, die im Zusammenhang mit der vollständigen Zweckänderung der Bauten und Anlagen anfallen, auf deren Eigentümer überwälzt werden. Diese Kostenüberwälzungspflicht stellt klar, dass jede Subventionierung landwirtschaftsfremder Aktivitäten ausserhalb der Bauzonen konsequent verhindert werden soll.

Die mit Umnutzungen und Zweckänderungen verbundenen Infrastrukturkosten (Erschliessung, Schneeräumung, Abfallbeseitigung oder Schulbus) sind somit den Eigentümern der betreffenden Bauten und Anlagen anzulasten. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass für die Gemeinden ausserhalb der Bauzonen keine Erschliessungspflicht besteht (Art. 19 Abs. 2 RPG, Art. 50 Abs. 1 BauG).

gg) Keine Vergandung der Umgebung

Art. 24d Abs. 3 Bst. d RPG wurde erst in der Differenzbereinigung aufgenommen. Der Gesetzgeber wollte damit sichergestellt wissen, dass das Umland der umgenutzten Bauten und Anlagen nicht vergandet. Die Umgebung soll weiterhin - entsprechend dem bisherigen Charakter - gepflegt und bewirtschaftet werden, wobei die Pflege und Bewirtschaftung auch durch den Eigentümer der umgenutzten Baute oder Anlage selber vorgenommen werden kann.

Unzulässig ist beispielsweise die Umgestaltung der landwirtschaftlich geprägten Umgebung durch Einzäunungen, durch den Bau von Terrassen oder gar die Er-

richtung eines landschaftsfremden Parks. Die Umnutzungen sollen aber auch nicht zur Folge haben, dass Landwirte in der Bewirtschaftung ihrer angrenzenden Grundstücke beeinträchtigt werden.

b) Kommentar zu Art. 42a RPV

Art. 24d Abs. 1 RPG hat in erster Linie zum Ziel, Zweckänderungen von einer landwirtschaftlichen zu einer nichtlandwirtschaftlichen Wohnnutzung zuzulassen. In welchem Umfang aber darüber hinaus auch Erweiterungen und Wiederaufbauten zulässig sind, war - wie unter Abschnitt 2 ausgeführt - beim Inkrafttreten des revidierten Raumplanungsrechts am 1. September 2000 nicht klar. Mit dem Erlass von Art. 42a RPV wollte der Bundesrat den zulässigen Rahmen klarstellen und die unter Art. 24d Abs. 1 RPG zulässigen Erweiterungs- und Wiederaufbaumöglichkeiten jenen nach Art. 24c RPG etwas annähern.

Art. 42a RPV unterscheidet zwischen zwei Kategorien landwirtschaftlich genutzter Wohnbauten:

Altrechtliche Wohnbauten

Unter diesen Begriff fallen Wohnbauten, die bereits vor dem 1. Juli 1972 rechtmässig bestanden und zu diesem Zeitpunkt noch landwirtschaftlich genutzt wurden. Als "altrechtlich" gelten aber auch jene Wohnbauten, die zu einem späteren Zeitpunkt rechtmässig auf einem Grundstück errichtet wurden, welches in diesem Moment noch zu einer Bauzone gehörte, hinterher aber einer Nichtbauzone zugewiesen wurde - sofern die Wohnbauten zu diesem Zeitpunkt noch landwirtschaftlich genutzt wurden.

Neurechtliche Wohnbauten

Neurechtliche Wohnbauten sind solche, die nicht als altrechtlich gelten und nicht mehr für landwirtschaftliche Wohnzwecke benötigt werden.

aa) Erweiterungen nach Art. 42a Abs. 1 RPV

Art. 42a Abs. 1 RPV bestimmt, dass sowohl bei alt- als auch bei neurechtlichen Wohnbauten neben der erwähnten Zweckänderung in eine landwirtschaftsfremde Wohnnutzung auch all jene *Erweiterungen innerhalb und ausserhalb* des bestehenden Gebäudevolumens zulässig sind, die für eine zeitgemässe Wohnnutzung unumgänglich sind.

Zuerst ist zu prüfen, ob die Erweiterung innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens realisiert werden kann. Nur wenn das nicht möglich oder unzumutbar ist, stellt sich die Frage, ob eine Erweiterung ausserhalb des Gebäudevolumens in Betracht fällt. Die Frage, was unter "für eine zeitgemässe Wohnnutzung unumgänglich" zu verstehen ist, muss in der Praxis konkretisiert werden. Wie das Wort "unumgänglich" zum Ausdruck bringt, darf aber die Frage, ob sich eine zeitgemässe Wohnnutzung nur mittels einer Erweiterung realisieren lässt, nicht leichthin bejaht werden. Ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens ist eine Erweiterung jedenfalls nur dann für eine zeitgemässe Wohnnutzung unumgänglich, wenn und soweit der aktuelle Zustand der Wohnbaute deren Vermietung oder Verkauf nicht zulässt und die Voraussetzungen für ein zeitgemäßes Wohnen nicht durch bauliche Vorkehren innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens geschaffen werden können. In solchen Fällen verfolgt das Amt für Raumentwicklung eine möglichst grosszügige Bewilligungspraxis. So werden unter diesem Titel regelmässig Bad- und WC-Ein- und Anbauten zugelassen, allenfalls auch Küchenerweiterungen oder die Erstellung eines Treppenhauses, ja sogar die Erstellung einer Garage pro Wohneinheit.

Die Begehrlichkeiten der Gesuchsteller nehmen jedoch ständig zu. So wird der Begriff der "für eine zeitgemässe Wohnnutzung unumgänglichen Erweiterung" zunehmend strapaziert. Nach Ansicht des Amtes für Raumentwicklung ist es für eine zeitgemässe Wohnnutzung weder unumgänglich, ein 20 m² grosses Bad oder WC zu haben, noch kann der Gesuchsteller ausserhalb der Gebäudehülle anstelle der für eine zeitgemässe Wohnnutzung unumgänglichen Räume plötzlich andere Zimmer - wie beispielsweise Wohn- oder Schlafzimmer - zusätzlich realisieren oder erweitern. Was die Grösse der zulässigen Erweiterung anbelangt, stellt das Amt für Raumentwicklung regelmässig auf Wohnverhältnisse ab, wie sie auch innerhalb der Bauzone verbreitet anzutreffen sind. Eine Erweiterung ausserhalb der Gebäudehülle kommt daher nur in Frage, wenn die Räume objektiv gesehen nicht innerhalb des Gebäudes eingebaut oder vergrössert werden können. Bad oder WC, die bisher nicht oder nur in heute unüblich kleinem Ausmass vorhanden sind, können also nur dann Aussen angebaut werden, wenn sie objektiv gesehen nicht innerhalb des Gebäudes erstellt oder vergrössert werden können. Dies bedeutet, dass der Gesuchsteller allenfalls auch eine Reduktion der Zimmerzahl oder -grössen in Kauf nehmen muss. Nur wenn die Baute dadurch nicht mehr vermietet- oder verkaufbar wäre, kommt eine Erweiterung nach Aussen in Frage.

bb) Erweiterungen nach Art. 42a Abs. 2 RPV

Art. 42a Abs. 2 RPV will die Erweiterungsmöglichkeiten, wie sie für altrechtliche nichtlandwirtschaftliche Wohnbauten gelten (30 Prozent oder 100 m²; Art. 24c RPG in Verbindung mit Art. 42 RPV) auch für *altrechtliche landwirtschaftliche Wohnhäuser* zur Anwendung bringen. Dies jedoch mit der Einschränkung, dass solche *Erweiterungen nur innerhalb* des bestehenden Gebäudevolumens - und zwar grundsätzlich innerhalb des Volumens des Wohnhauses und der angebauten Scheune - zulässig sind. Erweiterungen nach Aussen sind nach Art. 42a Abs. 2 RPV unzulässig beziehungsweise kommen höchstens nach Art. 42a Abs. 1 RPV in Frage, wenn sie also "für eine zeitgemässe Wohnnutzung unumgänglich sind". Allerdings müssen auch mit den Erweiterungsmöglichkeiten nach Art. 42a Abs. 2 RPV die Bedürfnisse einer zeitgemässen Wohnnutzung abgedeckt werden. Sind diese Möglichkeiten ausgeschöpft, können gestützt auf Art. 42a Abs. 1 RPV keine zusätzlichen Erweiterungen mehr bewilligt werden.

cc) Wiederaufbau nach Art. 42 Abs. 3 RPV

Art. 42a Abs. 3 RPV lässt einen *Wiederaufbau* nur nach *Zerstörung durch höhere Gewalt* zu. Mit seinem Inhalt geht Art. 42a Abs. 3 RPV bereits über Art. 24d Abs. 1 RPG hinaus, der eigentlich gar keinen Wiederaufbau vorsieht. Wie obstehend ausgeführt, verlangt Art. 24d RPG ja sogar, dass die Substanz erhalten ist, also dass die bisherige Bausubstanz weiter genutzt werden kann. Wenn nun in der Raumplanungs-Verordnung in Fällen der Zerstörung durch höhere Gewalt trotzdem ein Wiederaufbau zugelassen wird, steht dahinter einzig die Absicht, zahlenmässig nicht ins Gewicht fallende Härtefälle zu lösen. Solche Fälle höherer Gewalt sind beispielsweise ein Abbrennen des Gebäudes durch Blitzschlag oder eine Zerstörung durch Sturmwinde.

Lawinen, Erdbewegungen und Überschwemmungen können ebenfalls zu einer Zerstörung durch höhere Gewalt führen. Ein Wiederaufbau wird jedoch in der Regel nicht zulässig sein, weil angenommen wird, dass das Gebäude in einem Gefahrengebiet stand. Keine Zerstörung durch höhere Gewalt schliesslich liegt in all jenen Fällen vor, in denen das Gebäude freiwillig abgebrochen wird.

Offen ist, was bei einem Untergang des Gebäudes durch einen Elementarschaden, beispielsweise beim Abbrennen durch Kurzschluss oder infolge Explosion einer Gasflasche, geschieht. Diesfalls liegt keine höhere Gewalt vor. Es war aber wohl kaum Absicht des Verordnungsgebers, in solchen Fällen einen Wiederaufbau auszuschliessen.

5. Schlussfolgerungen

Umnutzungsbewilligungen nach Art. 24a RPG setzen wie jene nach Art. 24d RPG unter anderem voraus, dass die Baute in ihrer Substanz erhalten ist und dass diese tragende Substanz auch nach der Umnutzung noch besteht. Im Bewilligungsverfahren werden daher jeweils Erkundigungen eingeholt, in welchem Zustand sich die bestehende Bausubstanz befindet. Zeigen Schätzungsprotokolle einen erheblichen Minderwert des Gebäudes auf, wird die Bausubstanz vertieft untersucht.

Bewilligungen zu Umnutzungen, verbunden mit Sanierungen und Erweiterungen von Wohngebäuden werden nur erteilt, wenn - neben der intakten Bausubstanz – auf Grund der Planunterlagen klar ist, dass die tragende Grundstruktur der Baute im Wesentlichen erhalten ist und auch nach der Sanierung erhalten bleibt.

Im Bewilligungsverfahren von landwirtschaftlichen Ökonomiegebäuden stellen sich diese Fragen viel seltener. Das ist wohl darauf zurückzuführen, dass Art. 24a RPG ausdrücklich von Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen spricht (Art. 24d Abs. 1 RPG betrifft nur Wohnbauten und ist entsprechend auf Ökonomiegebäude nicht anwendbar). Die Problematik im Zusammenhang mit landwirtschaftlichen Ökonomiegebäuden liegt vielmehr darin, dass oftmals versucht wird, den ganz oder teilweisen Abbruch der Ökonomiegebäude mit dem Erhalt von Umnutzungsbewilligungen zu rechtfertigen.

Weiterführende Hinweise:

- Botschaft des Bundesrates vom 22. Mai 1996 zu einer Teilrevision des Raumplanungsgesetzes, in: BBl 1996 III, 513
- Eidgenössisches Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation / Bundesamt für Raumentwicklung, Erläuterungen zu Artikel 42a der Raumplanungsverordnung, August 2004
- Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2000 Nr. 32 und 35

33

Umweltschutzrecht:

Schallschutz beim Einbau eines Estrich-Studios**Art. 32 Abs. 1 LSV: Anforderungen an den Schallschutz****Art. 38 Abs. 1 LSV: Ermittlung von Lärmimmissionen****Art. 12 VRP: Sachverhaltsermittlung**

Soll ein Estrich zu Wohnzwecken umgenutzt werden, hat der Bauherr dafür zu sorgen, dass der Schallschutz den anerkannten Regeln der Baukunde entspricht. Der Estrich muss so beschaffen sein, dass zwischen den übereinander liegenden Räumen sowohl die Übertragung von Luft- als auch von Trittschall ausreichend unterbunden wird.

Nachdem die zuständige Gemeindebehörde die nachträgliche Bewilligung für den Einbau eines Estrich-Studios im Dachgeschoss eines Appartementshauses bewilligt hatte, wandten sich verschiedene Eigentümer von Stockwerkeinheiten im Dach- und im unmittelbar darunter liegenden zweiten Obergeschoss der Liegenschaft mit Rekurs an das Baudepartement. Dieses schützte den vorinstanzlichen Entscheid.

Die Rekurrenten wandten sich daraufhin mit Beschwerde ans Verwaltungsgericht. Dabei machten sie unter anderem geltend, dass die schallschutzmässigen Mindestanforderungen nicht erfüllt seien. In den Wohnungen unterhalb des Estrichs höre man jedes im Estrich gesprochene Wort. Dennoch habe die Vorinstanz darauf verzichtet, eine Schallmessung durchzuführen.

1. Ermittlung des rechtserheblichen Sachverhalts**a) Untersuchungsmaxime**

Im Verwaltungsverfahren gilt grundsätzlich die Untersuchungsmaxime. Die Verwaltungsbehörden haben den rechtserheblichen Sachverhalt von Amtes wegen richtig und vollständig zu ermitteln und die Beweise zu erheben.

Nach Art. 12 VRP ermittelt die Behörde oder das von ihr beauftragte Verwaltungsorgan den Sachverhalt und erhebt die Beweise von Amtes wegen durch Befragen von Beteiligten, Auskunftspersonen und Zeugen, durch Beizug von Urkunden, Amtsberichten von Sachverständigen, durch Augenschein oder auf andere geeignete Weise. Das Sachverständigengutachten beispielsweise ist ein Befund über Tatsachen, erteilt durch Personen, die darüber besonders sachkundig sind. Sachverständige haben im Wesentlichen drei Aufgaben: Die Feststellung von Tatsachen auf Grund ihrer Sachkunde, die Mitteilung von Erfahrungssätzen ihres Fachbereichs und / oder die Beurteilung von Tatsachen auf Grund ihres Fachwissens und der daraus fliessenden Erfahrungssätze.

Sind zur Wahrung des öffentlichen Interesses keine besonderen Erhebungen nötig, sind lediglich die von den Beteiligten angebotenen und leicht zugänglichen Beweise über erhebliche Tatsachen abzunehmen. Der Beizug eines Sachverständigen kann gesetzlich vorgeschrieben sein. Davon abgesehen liegt jedoch auch die Einholung eines Sachverständigengutachtens im Rahmen des Untersuchungsgrundsatzes im Ermessen der entscheidenden Instanz.

b) Beweiswürdigung

Sind die Beweise erhoben worden, erfolgt die Beweiswürdigung. Ziel ist die Feststellung des im Streitfall relevanten Sachverhalts.

Das Verwaltungsverfahren ist bestimmt vom Grundsatz der freien Beweiswürdigung. Dies bedeutet nicht, dass die entscheidende Instanz völlig frei wäre in der Festlegung des Sachverhalts oder diesen gar willkürlich festlegen dürfte. Der Entscheid darüber, ob sich der Sachverhalt so oder anders zugetragen hat, ist vielmehr auf vernünftige, nachvollziehbare Gründe abzustützen. Freie Beweiswürdigung bedeutet sodann, dass die Bewertung der einzelnen Beweismittel nicht starren Regeln folgt. Die Gewichtung der einzelnen Beweismittel soll sich somit aus ihrer inneren Qualität, aus der anzunehmenden Übereinstimmung mit der Wirklichkeit ergeben und nicht durch deren äussere Eigenart.

2. Begriff des Innenlärms – Unterscheidung Luft- und Körperschall

Lärm ist schädigender und / oder störender Schall. Wenn von Lärm die Rede ist, müssen zwei Elemente auseinander gehalten werden: Schall als physikalisches, messbares Phänomen und die Wertung des Schalls als unerwünschte Störung. Erst diese Wertung entscheidet darüber, ob der Schall als Lärm empfunden wird.

Innenlärm ist Lärm, der von Anlagen innerhalb eines Gebäudes erzeugt wird und innerhalb desselben auf Personen einwirkt. Innenlärm kann sowohl als *Luftschall* (Gespräche, Musik) als auch als *Körperschall* auftreten. Körperschall breitet sich in fester Materie aus und wird erst anschliessend in die Luft abgestrahlt (beispielsweise Trittschall oder Fahrgeräusche eines Lifts).

Zum Schutz gegen Innenlärm müssen Trennbauteile von Gebäuden (Innenwände, Decken oder Türen) so beschaffen sein, dass sie die Übertragung von Luft- und Trittschall zwischen benachbarten, beziehungsweise übereinander liegenden Räumen ausreichend unterbinden.

3. Bedeutung des Schallschutzes

a) Schallschutz bei neuen Gebäuden

Der Schallschutz bei neuen Gebäuden ist in Art. 21 USG geregelt. Wer ein Gebäude erstellen will, welches dem längeren Aufenthalt von Personen dienen soll, muss einen angemessenen baulichen Schutz gegen Aussen- und Innenlärm sowie gegen Erschütterungen vorsehen (Art. 21 Abs. 1 USG).

Die Ausführungsvorschriften des Bundes zu dieser Bestimmung befinden sich in Art. 32 ff. LSV. Nach Art. 32 Abs. 1 LSV sorgt der Bauherr eines neuen Gebäudes dafür, dass der Schallschutz unter anderem bei Trennbauteilen lärmempfindlicher Räume den anerkannten Regeln der Baukunde - bei ortsfesten Anlagen den Mindestanforderungen nach der SIA-Norm 181 - entspricht. Lärmempfindliche Räume sind beispielsweise Räume in Wohnungen, mit Ausnahme von Küchen ohne Wohnanteil, Sanitär- und Abstellräumen (Art. 2 Abs. 6 LSV)

b) Schallschutz bei umgebauten, ersetzten oder neuen Trennbauteilen

Die Anforderungen an den Schallschutz gelten auch für den Fall, dass Trennbauteile, Aussenbauteile, Treppen und haustechnische Anlagen umgebaut, ersetzt oder neu eingebaut werden (Art. 32 Abs. 3 LSV). Wird beispielsweise ein Estrich zu Wohnzwecken umgenutzt,

handelt es sich um den Umbau eines Trennbauteils, weshalb Art. 32 Abs. 1 LSV Anwendung findet.

4. Schallschutz gegen Innenlärm zwischen Nutzungseinheiten

a) Anforderungen an den Schallschutz gegen Innenlärm

Die SIA-Norm 181 in der Fassung von 1988 umschreibt die Anforderungen an den Schallschutz gegen Innenlärm zwischen Nutzungseinheiten.

Der Schutz gegen Innenlärm in der Form von *Luftschall* aus benachbarten Räumen wird durch die im Minimum verlangte Differenz der Schallpegel definiert. Die Norm bezieht sich somit nicht auf die Dämmwerte einzelner Bauteile wie Fenster oder Wände, sondern auf die zu erreichende Lärmreduktion zwischen benachbarten Räumen. Das ist zweifellos sachgerechter, stellt jedoch höhere Anforderungen an die Planung und Ausführung der Bauten, denn die resultierende Pegeldifferenz hängt nicht nur von den Dämmwerten der verwendeten Baumaterialien, sondern auch vom Volumen des Empfangsraums und der Fläche der trennenden Zwischenwand ab (SIA-Norm 181, Anhang A2.1) und wird überdies durch die Bauausführung beeinflusst.

Der Schutz gegen Trittschall (*Körperschall*) wird anhand des von einem normierten Hammerwerk erzeugten, im darunter liegenden Raum gemessenen Schallpegels definiert.

b) Ermittlung des Innenlärms

Der von einer Anlage ausgehende oder auf einen Ort einwirkende Schall kann durch Messungen oder Berechnungen ermittelt werden (Art. 38 Abs. 1 LSV, SIA-Norm 181 Ziff. 4.1).

Messungen und Berechnungen gelten grundsätzlich als gleichwertig. Welche Methode zur Anwendung gelangt, hängt von den Erfordernissen des einzelnen Falls, das heisst von der Fragestellung und den zur Verfügung stehenden Messmöglichkeiten und Berechnungsgrundlagen ab. Messungen stehen dann im Vordergrund, wenn weder gestützt auf die Erfahrung noch gestützt auf vergleichbare Untersuchungen Analogieschlüsse möglich sind oder wenn zu erwarten ist, dass auf Grund der Prüfung aufwendige Nachbesserungen notwendig werden könnten, deren Umfang präzise festgestellt werden muss.

5. Beurteilung des konkreten Falls durch das Verwaltungsgericht

a) Sachverhalt

Im vorliegenden Fall hatte das Baudepartement im Rahmen des vorinstanzlichen Rekursverfahrens ein Gutachten in Auftrag gegeben. Dieses auf Berechnungen basierende Gutachten kam zum Schluss, dass die Deckenkonstruktion - sofern sie gemäss dem beschriebenen Deckenaufbau ausgeführt wurde - bezüglich des Trittschalls planerisch die Mindest- und die erhöhten Anforderungen der SIA-Norm 181 erfüllt.

Die Rekurrenten machten daraufhin geltend, dass ein auf theoretischen Grundlagen beruhendes Gutachten den Beweisanforderungen nicht genügt. Überdies sei nicht geprüft worden, ob die Deckenkonstruktion gemäss den zur Verfügung gestellten Daten ausgeführt worden sei. Sodann sei auch der Luftschall zu messen.

Das Baudepartement beauftragte daraufhin die Politische Gemeinde, im erstellten Estrich-Studio den Bodenaufbau zwischen Spannteppich und Betonboden sowie die Stärke der Betondecke auf geeignete Weise zu prüfen, zu dokumentieren und Bericht zu erstatten.

Die Kernbohrung, die in der Folge durchgeführt wurde, ergab, dass sich der Bodenaufbau so präsentiert, wie ihn die Bauabrechnungen ausweisen. Das Baudepartement folgte daraufhin den Ausführungen des Gutachters und wies den Rekurs ab.

b) Nur ungenügende Sachverhaltsermittlung durch die Vorinstanz

aa) Trittschall

Die Beschwerdeführer haben im Rahmen des Rekursverfahrens eine Schallmessung an Ort und Stelle beantragt. Nach dem eingeforderten Gutachten erfüllt die Deckenkonstruktion sowohl die Mindestanforderungen als auch die erhöhten Anforderungen der SIA-Norm 181, sofern sie wie geplant verwirklicht wurde. Weil die Kernbohrung ergeben hat, dass dies der Fall ist, durfte das Baudepartement nach Ansicht des Verwaltungsgerichtes der auf Berechnungen basierenden Beurteilung des Gutachters folgen, zumal keine Anhaltspunkte bestehen, wonach der Fachbericht einseitig abgefasst wäre oder fachliche Fehler aufweisen könnte.

bb) Luftschall

Das eingeholte Gutachten hat indessen nur den Trittschall, der vom Estrich-Studio ausgeht, zum Gegenstand, nicht aber den Luftschall. Die Beschwerdeführer haben jedoch bereits mit der Rekursbegründung geltend gemacht, dass der Nachweis, wonach die Voraussetzungen der Lärmschutz-Verordnung erfüllt sind, auch hinsichtlich des Luftschalls nicht erbracht sei. Die beantragten Schallmessungen begründeten sie mit dem Vorbringen, dass man im unteren Stock jedes im Estrich gesprochene Wort hören könne.

Bei den Akten liegt zwar ein Gutachten aus dem Jahr 1997, welches sich auch mit dem Luftschall befasst und zum Ergebnis kommt, dass die erhöhten Anforderungen der SIA-Norm 181 erfüllt sind. Der Gutachter hielt jedoch - abgesehen davon, dass auch dieses Gutachten auf Berechnungen beruht - fest, dass zur Bestimmung der Schallpegeldifferenz allenfalls eine Messung durchgeführt werden muss. Sodann schlug er Massnahmen zur spürbaren Reduktion der Schallübertragung auf Nebenwegen vor. Anlässlich einer Begehung hätten Unterhaltungsgespräche von Zimmerlautstärke (Fernseher) bei Ruhe zwar gehört, aber nicht verstanden werden können.

Das Verwaltungsgericht gelangt daher zum Schluss, dass zumindest Zweifel darüber bestehen, ob die Mindestanforderungen der SIA-Norm 181 erfüllt sind. Eine genaue Prüfung der konkreten Innenlärmverhältnisse durch Messungen wird deshalb als erforderlich erachtet. Entgegen der Auffassung der Vorinstanz ist das Resultat dieser Messungen für den Ausgang des Verfahrens selbst dann von Bedeutung, wenn die Unterlagsböden mangelhaft eingebaut sein sollten. Die Vorinstanz wäre mithin gehalten gewesen, dem Antrag der Beschwerdeführer, Messungen vor Ort durchzuführen, bezüglich Luftschall zu entsprechen und den Sachverhalt in dieser Hinsicht abzuklären. Dies gilt insbesondere auf Grund der Tatsache, dass es sich um leicht zugängliche Beweismittel handelt.

Der angefochtene Entscheid des Baudepartementes wurde somit aufgehoben und die Streitsache zur Ergänzung des Sachverhalts zur neuen Entscheidung an das Baudepartement zurückgewiesen.

Weiterführende Hinweise:

- BGE 127 I 54; 124 I 241; 122 I 53; 122 II 67; 117 Ia 268
- URP 1999 S. 268
- R. Wolf, Kommentar zum USG, 2. Aufl., Zürich 2000, N 1 und 12 der Vorbemerkungen zu Art. 19-25 USG; N 17 ff. zu Art. 21 USG
- Cavelti / Vögeli, Verwaltungsgerichtsbarkeit im Kanton St.Gallen – dargestellt am Verfahren vor dem Verwaltungsgericht, 2. Aufl., St.Gallen 2003, N 589, N 616 und N 974 f.
- Häfelin / Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4. Aufl., Zürich 2002, N 1673

Urteil des Verwaltungsgerichtes vom 15. November 2005 i.S. D.A.

Das Verwaltungsgericht hielt fest, dass die Prüfung der Innenlärmverhältnisse in einem Gebäude (Luftschall und Trittschall) durch Messungen oder Berechnungen erfolgen kann. Einem Antrag, es seien Messungen durchzuführen, ist zu entsprechen, wenn es sich um einen leicht zugänglichen Beweis handelt.