



Juristische Mitteilungen 2013 / IV

Inhalt

Literaturhinweise

| | | |
|---|-----------------------|---|
| 1 | Neuerscheinungen 2013 | 2 |
|---|-----------------------|---|

Planungsrecht

| | | |
|---|---|----|
| 2 | Zonenkonformität von Folientunnel in der Landwirtschaftszone? | 11 |
|---|---|----|

Baurecht

| | | |
|---|--|----|
| 3 | Prüfungsanspruch des Baugesuchstellers | 16 |
| 4 | Verspäteter Versand einer Bauanzeige | 20 |

Impressum

Kanton St.Gallen
Baudepartement
Rechtsabteilung
www.jumi.sg.ch

Beatrice Kempf / Bettina Deillon-Schegg
058 229 43 58 / 058 229 30 71
beatrice.kempf@sg.ch / bettina.deillon@sg.ch

Zitiervorschlag:

Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen Jahr/Band/Nr.



1

Neuerscheinungen 2013

Einleitung

Wiederum soll eine kurze Vorstellung von letztjährig erschienenen Werken und Neuauflagen in den Rechtsbereichen öffentliches Beschaffungswesen, Umwelt, Heimatschutz sowie im Bau- und Planungsrecht, Verwaltungs- und Zivilprozessrecht erfolgen. Diese liegt in dieser Ausgabe schwergewichtig im Verwaltungsrecht und ist keineswegs abschliessend.

Bau- und Planungsrecht

A. Baumann et al.:

Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau

Stämpfli Verlag AG, Bern 2013

ISBN 978-3-7272-8867-8

www.staempfliverlag.com

Am 10. März 2009 hat das aargauische Baugesetz eine grössere Revision erfahren. Diese hat das Autorenteam veranlasst, das aargauische Baugesetz erneut – nach dem Kommentar aus dem Jahr 1985 (2. Auflage) von Erich Zimmerlin zum Baugesetz von 1971 – im Übrigen auch vom Baudepartement des Kantons St.Gallen oft zitiert – umfassend zu kommentieren. Das Baugesetz regelt umfangreiche Gebiete des kantonalen Verwaltungsrechts wie die Raumentwicklung, die Nutzungs-, Bau- und Schutzvorschriften, die Baubewilligung, die Landumlegung, das Strassenrecht, die Gewässer und die Enteignung.

Der vorliegende Kommentar setzt sich mit den Gesetzesmaterialien sowie Lehre und Rechtsprechung eingehend auseinander. Er stellt zudem den Zusammenhang mit den bundesrechtlichen Vorgaben her. Die Praxis anderer Kantone wird vereinzelt ebenfalls berücksichtigt. Damit erweist sich dieser Kommentar über den Kanton Aargau hinaus als wertvolle Publikation für das öffentliche Baurecht in der ganzen Schweiz.



P. Ludwig/A. Zaugg:

Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985

Kommentar, Band I (Art. 1 - 52, öffentliches Baurecht)

4., von Prof. Dr. P. Ludwig vollständig überarbeitete und nachgeführte Auflage, Stämpfli Verlag AG, Bern 2013

ISBN 978-3-7272-8772-5

www.staempfliverlag.com

Im vergangenen Jahr ist die 4., vollständig überarbeitete und nachgeführte Auflage von Band I erschienen. Zum Berner Baugesetz und seinen Nebenerlassen (Bauverordnung, Baubewilligungsdekret usw.) ist der Kommentar ein Standardwerk. Der Kommentar bezieht die übrigen für das Bau- und Planungsrecht wesentlichen Erlasse des Kantons Bern (wie das Strassen-gesetz, Wasserbaugesetz, Waldgesetz, See- und Flussufergesetz) sowie des Bundes (Raumplanungsgesetz, Umweltschutzgesetz, Natur- und Heimatschutzgesetz, Gewässerschutzgesetz usw.) mit ein und verarbeitet auch die diesbezügliche Rechtsprechung.

Öffentliches Beschaffungswesen

C. Schneider Heusi:

Vergaberecht in a nutshell

Dike Verlag AG, Zürich/St.Gallen 2013

ISBN 978-3-03751-584-6

www.dike.ch

Vergaberecht, Submissionsrecht, öffentliches Beschaffungswesen: Damit wird das Recht bezeichnet, das die „Einkäufe“ der öffentlichen Hand regelt. Die Materie ist komplex, die Gesetzgebung zersplittert und die Vergabepra-xis von Behörden im Bund und in den Kantonen uneinheitlich. Bedeutsam ist die Rechtsprechung der kantonalen Verwaltungsgerichte, des Bundesver-waltungsgerichtes und des Bundesgerichtes. Die Gerichtspraxis zu kennen ist für Beschaffungsstellen und für Anbieter wichtig. Die vorliegende Darstel-lung legt deshalb einen starken Fokus auf die Rechtsprechung. Erläutert werden der Geltungsbereich des Vergaberechts, der Ablauf einer Beschaf-fung von der Ausschreibung, über die Offertbeurteilung bis hin zum Zu-schlag und dem Vertragsabschluss sowie der Rechtsschutz. In einem Ex-kurs werden Wettbewerbe und Studienaufträge behandelt.



Th. Locher:

Wirkungen des Zuschlags auf den Vertrag im Vergaberecht

Eine verwaltungsrechtliche Einordnung

Abhandlungen zum schweizerischen Recht, Heft 791, Stämpfli Verlag AG, Bern 2013

ISBN 978-3-7272-0086-1

www.staempfliverlag.com

Das öffentliche Beschaffungsrecht in der Schweiz erfuhr vor bald zwanzig Jahren eine umfassende Revision. Seit Beginn sind sich Lehre und Rechtsprechung uneinig darüber, ob und gegebenenfalls wie sich der Zuschlag auf den Vertrag auswirkt. Die vorliegende Dissertation widmet sich der Schnittstelle zwischen Zuschlag und Vertrag. Dabei steht der verwaltungsrechtliche Aspekt im Vordergrund. Ausgehend von einer dogmatischen Einordnung des Zuschlags wird untersucht, welche Rechtsfolgen vergaberechtlich unerlaubt abgeschlossene Verträge zu gewärtigen haben. Mit den präsentierten Ansätzen lassen sich Probleme an der Schnittstelle zwischen Zuschlag und Vertrag systemgerecht lösen. Darüber hinaus behandelt die Arbeit Einzelfragen des Rechtsschutzes und skizziert Fragen zum Thema Schadenersatz.

P. Galli et al.:

Praxis des öffentlichen Beschaffungsrechts

Eine systematische Darstellung der Rechtsprechung des Bundes und der Kantone

3., vollständig überarbeitete und erweiterte Auflage, Schulthess Juristische Medien AG, Zürich/Basel/Genf 2013

ISBN 978-3-7255-6791-1

www.schulthess.com

In der dritten vollständig überarbeiteten und erweiterten Auflage des Standardwerks zum schweizerischen öffentlichen Beschaffungsrecht werden neu unter anderem die Inhouse-Vergaben, PPP, die Rahmenverträge und der Dialog behandelt. Die auf den 1. Januar 2010 in Kraft getretene revidierte VöB wurde in die betroffenen Sachbereiche systematisch eingearbeitet. Dasselbe gilt auch für den auf den 1. Januar 2012 in Kraft getretenen Art. 21 Abs. 1bis BöB, der im Zusammenhang mit der Revision eines Drittgengesetzes in das BöB eingefügt wurde. Gemäss der Zielsetzung als Praxishandbuch legt auch die dritte Auflage den Hauptakzent auf die Darstellung der Rechtsprechung und auf deren kritische Würdigung.



Verwaltungsrecht

P. Notter:

Mediation im Verwaltungsverfahren

Dike Verlag AG, Zürich/St.Gallen 2013

ISBN 978-3-03751-577-8

www.dike.ch

Nachdem das Verfahren der Mediation bereits seit mehreren Jahren in der Schweiz zur Lösung von Konflikten Anwendung gefunden hat, wurde es im Jahr 2007 in das Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren (Art. 33 VwVG) aufgenommen. Die Dissertation erläutert, was unter einer Mediation im Verwaltungsverfahren zu verstehen ist und wie sich das Zusammenspiel zwischen den verschiedenen Akteuren in Bezug auf das Mediationsverfahren verhält. Der erste Teil enthält grundlegende Ausführungen zum Handeln der Verwaltungsbehörde, zu den Grundsätzen des rechtsstaatlichen Handelns sowie zu den verschiedenen alternativen Formen der Konfliktlösung. Nach der grundlegenden Einführung der gesetzlichen Bestimmung folgt eine Auseinandersetzung mit den verschiedenen Akteuren einer Mediation im Verwaltungsverfahren (Mediator, Verwaltungsbehörden, Parteien). Schliesslich werden die Rahmenbedingungen für eine Mediation aufgezeigt, die für ihre Durchführung gegeben sein sollten. Im letzten Teil werden die wichtigsten Erkenntnisse in einer Zusammenfassung und in einer Auflistung von Thesen festgehalten.

A. Locher:

Verwaltungsrechtliche Sanktionen

Rechtliche Ausgestaltung, Abgrenzung und Anwendbarkeit der
Verfahrensgarantien

*Zürcher Studien zum öffentlichen Recht, Band 210, Schulthess Juristische
Medien AG, Zürich/Basel/Genf 2013*

ISBN 978-3-7255-6851-2

www.schulthess.com

Das Werk befasst sich mit den verwaltungsrechtlichen Sanktionen und deren Verhältnis zu den Sanktionen des Verwaltungsstrafrechts und zeigt zunächst die Schwierigkeiten der herkömmlichen Unterscheidung der verwaltungsrechtlichen Sanktionen in die drei Kategorien der exekutorischen Sanktionen, der pönalen Sanktionen und der administrativen Rechtsnachteile auf. Anschliessend erarbeitet es neue Kategorien zur einheitlichen Unterschei-



derung. Das Werk entwickelt Kriterien zur Abgrenzung der verwaltungsrechtlichen Sanktionen von den Sanktionen des Verwaltungsstrafrechts. Es geht schliesslich auf das anwendbare Verfahren und insbesondere die Frage ein, welche Verfahrensgarantien auf die einzelnen verwaltungsrechtlichen Sanktionen Anwendung finden. Die Arbeit legt den Schwerpunkt auf Abgrenzungsfragen und die Anwendbarkeit von Verfahrensgarantien auf verwaltungsrechtliche Sanktionen.

M. Pflüger:

Die Legitimation des Gemeinwesens zur Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten

Dike Verlag AG, Zürich/St.Gallen 2013

ISBN 978-3-03751-458-0

www.dike.ch

Die Berner Dissertation geht den Fragen nach, wann öffentlich-rechtliche Körperschaften und insbesondere Bund, Kantone und Gemeinden befugt sind, Entscheide in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten beim Bundesgericht mit Beschwerde anzufechten und wo die Grenzen des Beschwerderechts der Gemeinwesen sind. Beleuchtet werden einerseits die zahlreichen besonderen Beschwerderechte zu Gunsten von Gemeinwesen. Andererseits und vor allem wird untersucht, unter welchen Voraussetzungen sich Körperschaften auf das allgemeine Beschwerderecht berufen können. Ausgangspunkt für diesen Teil bildet eine umfassende Analyse der weit verzweigten bundesgerichtlichen Rechtsprechung. Dabei zeige sich, dass die höchstgerichtliche Praxis gemäss Meinung des Autors nicht immer konsistent sei und ein verlässlicher roter Faden letztlich fehle. Den Fallgruppen des Bundesgerichts wird daher ein eigener Ansatz gegenübergestellt, der sich stark an der materiell-rechtlichen Figur des Verwaltungsrechtsverhältnisses und – damit eng verknüpft – an der prozessualen Stellung des Gemeinwesens orientiert, um damit die Legitimationsfrage zu vereinfachen und die Rechtssicherheit zu erhöhen.



D. Thurnherr:

Verfahrensgrundrechte und Verwaltungshandeln

Die verfassungsrechtlichen Mindestgarantien prozeduraler Gerechtigkeit unter den Bedingungen der Diversität administrativer Handlungsmodalitäten

Dike Verlag AG, Zürich/St.Gallen 2013

ISBN 978-3-03751-537-2

www.dike.ch

Die vorliegende Habilitationsschrift verfolgt ein doppeltes Erkenntnisziel: Zum Einen wird eine Stärkung des Verfahrensgedankens in jenen Bereichen des Verwaltungshandelns bezweckt, denen diesbezüglich bislang weder vom Gesetzgeber noch von der Judikatur oder der Verwaltungsrechtswissenschaft hinreichende Aufmerksamkeit geschenkt worden ist. Zum Anderen erfolgt eine rechtsstaatliche Fundierung dieser weitgehend ignorierten Erscheinungsformen des Verwaltungsverfahrens. Anhand eines Katalogs von Geltungskriterien wird untersucht, welche Verfahrensarten die Geltung der Mindestgarantien prozeduraler Gerechtigkeit bedingen. Die Untersuchung differenziert dabei nach der Handlungsform, in die das Verfahren schliesslich mündet, und unterscheidet zwischen dem Verfahren im Vorfeld von Verwaltungsverträgen einerseits sowie von Realakten andererseits. Geseondert betrachtet werden die verfahrensrechtlichen Fragen, die durch Realakte im Umfeld eines förmlichen Verwaltungsverfahrens aufgeworfen werden. Indem die dabei gewonnenen Erkenntnisse der Profilierung der einzelnen Handlungsmodalitäten dienen, liefern sie überdies eine Grundlage für die Bewältigung von deren teilweisen Austauschbarkeit. Schliesslich ermöglicht die Fokussierung verfahrensrechtlicher Fragen auch eine Optimierung der Funktionszuweisung im Instanzenzug.

A. Kölz et al.:

Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes

3., vollständig überarbeitete Auflage, Schulthess Juristische Medien AG, Zürich/Basel/Genf 2013

ISBN 978-3-7255-6794-2

www.schulthess.com

Die 3., vollständig überarbeitete Auflage des Buches behandelt das Verwaltungsverfahren im Bund sowie die öffentliche Rechtspflege durch das Bundesverwaltungsgericht und das Bundesgericht in Auseinandersetzung mit der Literatur und der Praxis der eidgenössischen Gerichte zur totalrevidierten Bundesrechtspflege. Vorab behandelt werden die Begriffsabgrenzungen,



die Verfahrensmaximen und Verfahrensgarantien der Bundesverfassung und des Völkerrechts sowie der historische Hintergrund. Erläutert werden auch die Einwirkungen des Bundesrechts auf das kantonale Recht sowie die Schnittpunkte mit dem Zivil- und dem Strafprozessrecht. Neu aufgenommen wurden komprimierte Darstellungen der Verfahren in besonderen Sachgebieten (Sozialversicherungsrecht, Datenschutzrecht, Steuerrecht, Submission, Enteignung, Verwaltungsstrafrecht und Disziplinarverfahren usw.), die damit an die allgemeinen Grundsätze des öffentlichen Prozessrechts herangeführt werden.

Umweltrecht

B. Wagner Pfeifer:

Umweltrecht

Besondere Regelungsbereiche, Handbuch zu Chemikalien, GVO, Altlasten, Gewässerschutz, Energie u.a.

Dike Verlag AG, Zürich/St.Gallen 2013

ISBN 978-3-03751-533-4

www.dike.ch

Das Umweltrecht berührt eine Vielzahl von Regelungsbereichen. Mit dem vorliegenden Werk werden mehrere Ausführungserlasse zum eidgenössischen Umweltschutzrecht näher dargestellt, so die Störfallverordnung, die Verordnungen des Chemikalienrechts, die Verordnungen über den Umgang mit Organismen in geschlossenen Systemen sowie in der Umwelt, Bodenschutz und Abfallrecht. Die Altlastenverordnung wird mit ihren neuesten Änderungen behandelt. Dabei werden auch verschiedene offene Fragen zur Diskussion gestellt. Im Weiteren macht die Autorin u.a. Ausführungen zum Gewässerschutzrecht, Natur- und Heimatschutz, Tierschutz und zur Waldgesetzgebung, die alle ebenfalls zum weiteren Themenbereich des Umweltrechts gehören. Ein eigenes Kapitel ist dem Energierecht gewidmet. Darin werden neben den gesetzlichen Grundlagen des Energie- und des CO₂-Gesetzes rechtliche Fragen aufgeworfen, die sich bei den erneuerbaren Energien stellen. Erhebliche Auswirkungen auf die natürliche Umwelt gehen ferner von den Verkehrsanlagen aus. Themen sind hierbei u.a. der Sanierungsbedarf von Strassen, Bahnlinien und Flughäfen sowie der Transport von Gefahrgut auf diesen Verkehrswegen. Schliesslich werden die in den Erlassen des Umweltrechts enthaltenen privatrechtlichen Haftungsregeln sowie die strafrechtlichen Sanktionen erörtert. Weitere Bereiche, wie namentlich der Immissionsschutz, sind allerdings von diesem Werk ausgeklammert, weil sie im Lehrbuch zum „Umweltrecht I“ behandelt werden.



Natur- und Heimatschutz

Bundesamt für Kultur (Hrsg.):

ISOS, Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

Kanton St.Gallen/Stadtgemeinde St.Gallen (Band 1.1)

Kanton St.Gallen/Fürstenland Orte A – Z (Band 1.2)

BBL, Bern 2013

ISBN 978-3-905782-58-5

<http://www.bak.admin.ch/isos/03200/03216/03869/index.html?lang=de>

Die Publikation des ISOS hat im Jahr 1983 mit dem Band "République et canton de Genève" begonnen. Seither wurden weitere Bücher publiziert. Im Winter 2010/2011 sind die beiden St.Galler Regionen Rheintal Sarganserland sowie Toggenburg See Gaster (je zwei Bände) erschienen. Dieses Inventar erfasst besonders wertvolle Siedlungen der Schweiz, untersucht sie nach klaren Kriterien und wertet sie. Dies ermöglicht Einblicke in das Siedlungsgefüge und die Siedlungsentwicklung und gibt Hinweise zu möglichen Weiterentwicklungen. Damit dient das ISOS als Grundlage für die Beurteilung von Massnahmen im Ortsbild auf eidgenössischer, kantonaler und kommunaler Ebene.

Im vergangenen Jahr ist nun auch Band 1 (Stadt) der Reihe ISOS, Kanton St.Gallen, mit den im Titel erwähnten Teilbänden erschienen.

Die ISOS-Publikationen richten sich einerseits an Fachleute von Denkmalpflege, Architektur und Planung und andererseits bieten sie allgemein ein umfangreiches Anschauungsmaterial über Ortschaften und Sehenswürdigkeiten in der Region. Sie sind unter dem angegebenen Link direkt beim Bundesamt für Bauten und Logistik, Bundespublikationen, zu bestellen oder können in jeder Buchhandlung erworben werden. Der Bund gewährt sämtlichen interkantonalen Organen, Kantonen und Gemeinden sowie Forschungs- und Lehranstalten Rabatte auf den Verkaufspreis.



Zivilprozessrecht

W. Ernst/S. Oberholzer:

Fristen und Fristberechnung gemäss Zivilprozessordnung (ZPO)

Dike Verlag AG, Zürich/St.Gallen 2013

ISBN 978-3-03751-509-9

www.dike.ch

Dieses Werk soll helfen, Fristen im Zivilprozess – und nach Art. 30 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1) auch in Verwaltungsverfahren, sofern nichts anderes bestimmt – sicher zu handhaben. Dazu werden die Grundsätze des Fristenrechts der Zivilprozessordnung systematisch entfaltet. Im Vordergrund stehen die allgemeinen Regelungen zu Fristbeginn und –ende, zu Stillstand, Erstreckung und Wiederherstellung der Frist. Behandelt werden auch die Fristfragen bei Eingaben bzw. Gerichtsendungen, die elektronisch übermittelt werden. Die aktuelle Rechtsprechung des Bundesgerichts wurde eingearbeitet. Abgeschlossen wird die 176-seitige Schrift mit dem amtlichen Verzeichnis aller kantonalen Feiertage.

Th. Sutter-Somm et al. (Hrsg.):

Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO)

2. Auflage, Schulthess Juristische Medien AG, Zürich/Basel/Genf 2013

ISBN 978-3-7255-6641-9

www.schulthess.com

Seit zwei Jahren ist die Schweizerische Zivilprozessordnung in Kraft, welche die 26 kantonalen Zivilprozessordnungen abgelöst hat. Zu dieser zentralen Kodifikation des schweizerischen Rechts sind seither viele Entscheidungen des Bundesgerichtes und der kantonalen Gerichte ergangen. Eine Neuauflage wurde auch erforderlich, weil das Werk bereits zwei Jahre nach Erscheinen vergriffen war. Die Neubearbeitung berücksichtigt nun umfassend die Judikatur zur Zivilprozessordnung sowie das seither erschienene Schrifttum (Lehrbücher, Kommentare, Aufsätze). Die Neubearbeitung macht den Kommentar zum aktuellsten und unverzichtbaren Werk für Gerichtspraxis und Advokatur. Die Kommentierungen der einzelnen Gesetzesbestimmungen erläutern ausführlich den Geltungsbereich und den Inhalt der einzelnen Vorschriften.



2

Zonenkonformität von Folientunnel in der Landwirtschaftszone?

Quelle und Zusammenfassung

Urteil des Bundesgerichtes 1C_561/2012 vom 4. Oktober 2013

Die Kultivierung von witterungsempfindlichem Gemüse, das einzig mit ständiger Abdeckung durch Folientunnel überlebensfähig ist, erfolgt unter künstlichen Bedingungen und gilt daher als bodenunabhängige Bewirtschaftung, auch wenn die Pflanzen direkt im Boden wurzeln. Solche Folientunnel sind in der Landwirtschaftszone daher nicht zonenkonform.

Einleitung

Eine landwirtschaftliche Genossenschaft hatte ein in der Landwirtschaftszone gelegenes Grundstück erworben, um darauf landwirtschaftliche Erzeugnisse – insbesondere verschiedene Sorten von Gemüsen, Früchten und Beeren – zu produzieren und damit die Mitglieder der Genossenschaft wie auch andere Kunden zu versorgen. Für die Produktion von witterungsempfindlichem Gemüse (Tomaten, Paprika, Auberginen und Gurken) erstellte sie fünf Folientunnel, ohne vorher eine Baubewilligung einzuholen.

Nach Eingang von Beschwerden von Nachbarn verlangte die zuständige Bewilligungsbehörde von der Grundeigentümerin die Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs inklusive Betriebskonzept. Dieser Aufforderung kam die Grundeigentümerin nach. Gegen das nachträgliche Baugesuch gingen fünf Einsprachen ein.

Die zuständige Bewilligungsbehörde verweigerte in der Folge die nachträgliche Bewilligung. Nachdem die kantonalen Rechtsmittelinstanzen die von der Grundeigentümerin dagegen geführten Rechtsmittel abgewiesen hatten, gelangte diese an das Bundesgericht und verlangte die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids sowie die Erteilung der Baubewilligung. Das Bundesgericht hatte damit zur Hauptsache zu prüfen, ob die streitigen Folientunnel in der Landwirtschaftszone zonenkonform seien.



Erwägungen

1 Bewilligungspflicht für Folientunnel

Das Bundesgericht erwog zunächst, dass die Folientunnel auf Dauer angelegt und fest mit dem Erdboden verbunden seien. Sie vermöchten die Nutzungsordnung zu beeinflussen, da sie das Landschaftsbild erheblich verändern. Die Errichtung der Folientunnel sei daher baubewilligungspflichtig.

2 Prüfung der Zonenkonformität der Folientunnel

A Generelle Voraussetzung: Bodenabhängigkeit der Bewirtschaftung

a Bundesgerichtliche Rechtsprechung

Bei Bauten und Anlagen im Bereich des Gartenbaus geht das Bundesgericht davon aus, dass diese in der Landwirtschaftszone nur dann zonenkonform sind, wenn zur Bewirtschaftung freien Landes eine hinreichend enge Beziehung besteht. Dies trifft etwa auf Freilandgärtnereien zu, welche Pflanzen in Treibhauseinrichtungen bloss vorziehen und später in offenes Land versetzen und dort auswachsen lassen. Betriebe hingegen, die überwiegend mit künstlichem Klima unter ständigen, festen Abdeckungen arbeiten, entsprechen nicht dem Zweck der Landwirtschaftszone. Somit ist derjenige Gartenbau in einer Landwirtschaftszone als zonenkonform anzuerkennen, der in Arbeitsweise und Landbedarf mit der landwirtschaftlichen Nutzung vergleichbar ist und zur Bewirtschaftung freien Landes eine hinreichend enge Beziehung hat; als zonenkonform kann somit nur der überwiegend bodenabhängig produzierende Gartenbau bezeichnet werden. Bodenabhängig ist ein solcher Betrieb, wenn er bei einer gesamthaften Betrachtung seines langfristigen Bewirtschaftungskonzepts und der zu dessen Realisierung eingesetzten Mittel als Freilandbetrieb bezeichnet werden kann.

Der notwendige Bezug zum Boden fehlt nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung bei Gewächshäusern, in denen die Pflanzen von der Saat bis zum Verkauf verbleiben; dies selbst dann, wenn die Pflanzen direkt im gewachsenen Boden des Gewächshauses gezogen werden. Für die Beurteilung, ob von einer überwiegend bodenabhängigen Produktion gesprochen werden kann, ist eine mehr an qualitativen denn an quantitativen Faktoren anknüpfende Betrachtungsweise entscheidend. Dies bedeutet, dass den Betriebsbauten und Treibhäusern nur eine Hilfsfunktion bei der unter natürlichen Bedingungen erfolgenden Kultivierung des Bodens zukommen darf.



Nach Auffassung des Bundesgerichts ist es sachlich gerechtfertigt, diese für den Gartenbau entwickelten Kriterien auch auf Landwirtschaftsbetriebe mit Gemüseanbau unter festen Abdeckungen zu übertragen.

Zudem hält das Bundesgericht ausdrücklich fest, dass diese Kriterien zur Abgrenzung zwischen bodenabhängiger und bodenunabhängiger Produktion, die zu aArt. 16 RPG in der bis zum 1. September 2000 geltenden Fassung entwickelten worden sind, auch nach der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes vom 20. März 1998 noch massgeblich sind, da diese nichts daran geändert habe, dass Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone grundsätzlich nur zonenkonform sind, wenn sie der bodenabhängigen Bewirtschaftung dienen.

b Erläuterungen des ARE

Das Bundesgericht stellt zunächst fest, dass der Begriff der "bodenabhängigen Bewirtschaftung" in den Erläuterungen des ARE nicht näher umschrieben würden, hingegen fänden sich Ausführungen dazu, was unter bodenunabhängigem Gemüse- und Gartenbau zu verstehen sei:

"Als bodenunabhängig gilt die Bewirtschaftung, wenn kein hinreichend enger Bezug zum natürlichen Boden besteht. Der hinreichend enge Bezug zum natürlichen Boden fehlt überall dort, wo sich zwischen den Pflanzenwurzeln und dem natürlichen Boden eine Trennschicht befindet, der Boden mithin als Produktionsfaktor ersetzt wird. Horschol, Steinwolle, Nähr-Film-Technik, Dünnschicht-Kultur, japanisches System usw. sind hier die Stichwörter. Solche Produktionstechniken sind im eigentlichen Wortsinn bodenunabhängig. Der Boden wird nur noch als Standfläche für die Anlagen verwendet. Die Pflanzen wurzeln nicht im gewachsenen Boden, sondern hängen an einem Gitter oder stecken in einer Nährlösung. Unter Umständen sind mehrere Pflanzenlagen übereinander angeordnet".

c Beurteilung der Bodenabhängigkeit im Rahmen einer einzelfallbezogenen Gesamtbetrachtung

Aus den Ausführungen des ARE folgt gemäss Bundesgericht einzig, dass Produktionsformen, bei welchen sich zwischen den Pflanzenwurzeln und dem natürlichen Boden eine Trennschicht befindet, sicherlich als bodenunabhängig zu bezeichnen sind. Daraus dürfe aber nicht e contrario geschlossen werden, dass die Bewirtschaftung zwingend bereits dann bodenabhängig sei, wenn die Pflanzen im natürlichen Boden wurzeln. Ansonsten hätte das ARE den Begriff der bodenabhängigen Bewirtschaftung in seinen Erläuterungen dementsprechend definiert, was aber eben nicht der Fall sei.

Da eine zu schematische Betrachtungsweise dem Einzelfall nicht gerecht zu werden vermöchte, sei in Übereinstimmung mit der bisherigen bundesgerichtlichen Rechtsprechung eine einzelfallbezogene Gesamtwürdigung vorzunehmen. Bei einer solchen Gesamtbetrachtung sei es denkbar, dass die (überwiegende) Bodenabhängigkeit zu verneinen sei, obwohl die angebau-



ten Gemüsesorten im Boden wurzeln, stelle dies doch nur einen Beurteilungsaspekt unter anderen dar. Dies führe zwar zu einer engen Auslegung des Begriffs der bodenabhängigen Produktion, was aber gerechtfertigt sei, da der Gesetzgeber mit Art. 16a Abs. 2 und 3 RPG die Möglichkeiten der inneren Aufstockung und der Ausscheidung von Intensivlandwirtschaftszonen geschaffen habe, wo auch bodenunabhängige Bewirtschaftungsformen in der Landwirtschaftszone als zonenkonform gälten.

B Verneinung der Zonenkonformität im konkreten Fall

a *Beurteilung durch die Vorinstanz*

In Übereinstimmung mit der bundesgerichtlichen Rechtsprechung hatte die Vorinstanz die Frage, ob ein überwiegend bodenabhängig produzierender und damit zonenkonformer Betrieb vorliege, gestützt auf eine Gesamtbetrachtung des langfristigen Bewirtschaftungskonzepts und der zu dessen Realisierung eingesetzten Mittel beantwortet. Dabei sei entscheidend ins Gewicht gefallen, dass die Produktion der Tomaten, Paprika, Auberginen und Gurken nach Angaben der Grundeigentümerin in deren Betriebskonzept nicht ohne Folientunnel erfolgen könne. Das Gemüse bleibe bis zur Ernte in den Tunnel. Diese hätten somit nicht bloss eine dem Freilandanbau dienende Funktion inne, sondern bildeten die Hauptvoraussetzung für die Produktion. Der unter den Folientunnel bewirtschaftete Betriebsteil sei als selbstständiger, neben der Freilandbewirtschaftung stehender Betriebsteil zu qualifizieren. Es könne daher nicht von einer Hilfsfunktion der Tunnel gegenüber der restlichen Freilandbewirtschaftung gesprochen werden. Bei einer Gesamtbetrachtung sei die zu beurteilende Gemüseproduktion in den Folientunnel daher als überwiegend bodenunabhängiger Betriebsteil zu qualifizieren.

b *Argumente der Grundeigentümerin*

Vor Bundesgericht führt die Grundeigentümerin aus, es handle sich vorliegend um eine bodenabhängige Produktionsform. In den Folientunnel werde kein künstliches Klima erzeugt, d.h. weder Beleuchtung, Belüftung, Temperatur oder Luftfeuchtigkeit würden künstlich reguliert, und auch die Bewässerung erfolge weitgehend natürlich durch ausserhalb der Folientunnel versickertes Regenwasser. Einzig in Zeiten grosser Trockenheit werde gleich wie bei Freilandkulturen manuell bewässert. Die Folientunnel seien auch nicht hermetisch abgeschlossen, sondern auf einer Stirnseite und meist auch seitlich offen. Die Folientunnel seien für den Witterungsschutz notwendig und würden einzig aus diesem Grund verwendet. Tomaten könnten in unserem Klima nicht ohne Schutzdach gegen Niederschläge kultiviert werden, da sie zwangsläufig an Kraut- und/oder Braunfäule erkranken und daran eingehen würden. Auch bei Paprika, Auberginen und Gurken sei die Gefahr von Grau-



schimmel ohne Witterungsschutz gross. Der Witterungsschutz bewirke zwar leicht erhöhte Temperaturen und dadurch auch einen leichten Mehrertrag, trotzdem sei die praktizierte Produktion nicht vergleichbar mit derjenigen in Gewächshäusern, wo insbesondere die Temperatur künstlich reguliert werde. Der Witterungsschutz gehöre wie andere Schutzmassnahmen zur normalen und notwendigen Pflegearbeit in der Landwirtschaft (wie zum Beispiel die Abdeckung von Obstbaumkulturen zwecks Hagelschutz). Zudem würden die Folientunnel nur 2,27 % der gesamten Produktionsfläche (Gemüse, Obst und Beeren) bzw. 4,16 % der Gemüseanbaufläche bedecken. Bei einer Gesamtbetrachtung ergebe sich, dass ein bodenabhängig produzierender Betrieb vorliege.

c Beurteilung durch das Bundesgericht

Aufgrund der Angaben der Grundeigentümerin war klar, dass die Produktion von witterungsempfindlichem Gemüse nicht ohne Folientunnel erfolgen könne. Obschon die Pflanzen im Boden wurzeln, werden sie aber nicht nach einer gewissen Zeit ins Freiland versetzt, sondern verbleiben bis zur Ernte in den Tunnel. Auch ohne zusätzliche Beheizung der Folientunnel erfolgt nach Auffassung des Bundesgerichtes die Kultivierung daher unter künstlichen Bedingungen, da das Gemüse einzig mit ständiger Abdeckung überlebensfähig sei. Insoweit bestehe kein massgeblicher Unterschied zwischen dem Anbau in Folientunnel und jenem in Gewächshäusern. Zudem bilde der Anbau von Tomaten, Paprika, Auberginen und Gurken in den Folientunnel im Betriebskonzept der Beschwerdeführerin einen eigenständigen Produktionszweig, der das Sortiment aus dem Gemüseanbau zwar erweitere, aber in keinem Zusammenhang mit der Freilandproduktion stehe. Damit käme den Folientunnel keine dem Freilandanbau dienende Funktion zu. In Würdigung der gesamten Umstände könne beim zu beurteilenden Betriebszweig daher nicht von einer überwiegend bodenabhängigen Produktion im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung gesprochen werden. Das Bundesgericht kam demnach zum Schluss, dass die Vorinstanz die Zonenkonformität der Folientunnel in der Landwirtschaftszone zu Recht verneint habe.

Weitere Hinweise

BGE 120 Ib 266 ff.

BGE 129 II 413 E. 3.1

Amt für Raumentwicklung: Neues Raumplanungsrecht, Erläuterungen zur Raumplanungsverordnung und Empfehlungen für den Vollzug, Februar 2001, S. 28 ff., S. 37



3

Prüfungsanspruch des Baugesuchstellers

Quelle und Zusammenfassung

Entscheid des Baudepartementes Nr. 62/2013 vom 9. Oktober 2013

Der Baugesuchsteller hat Anspruch auf Prüfung und Beurteilung des gesamten durch sein Baugesuch umschriebenen Bauvorhabens. Die Bewilligungsbehörde darf sich nicht auf die Prüfung blosser Vor- oder Teilfragen beschränken

Einleitung

Der Grundeigentümer eines in der Landwirtschaftszone gelegenen Grundstücks reichte ein Baugesuch für die Erstellung einer Gewächshausanlage mit 20 Häusern (110 m Länge und 45 m Breite, Fläche insgesamt knapp 0,5 ha) sowie 32 Parkplätzen ein. Das Gewächshaus sollte auf zwei bisher nicht bewilligten Geländeauffüllungen, die in den Jahren 2003 und 2010 vorgenommen worden waren und dem Bauvorhaben als Fundament dienen sollen, erstellt werden.

Das um Zustimmung angegangene Amt für Raumentwicklung und Geoinformation (AREG) erwog, dass weder die Aufschüttung aus dem Jahr 2010 noch diejenige aus dem Jahr 2003 bislang bewilligt worden seien, weshalb "mangels Vollständigkeit nicht auf das Baugesuch für die Gewächshausanlage eingetreten werden" könne. Da das AREG die ohne Bewilligung vorgenommenen Geländeauffüllungen als nachträglich nicht bewilligungsfähig beurteilte, verweigerte es die Zustimmung zum Baugesuch, ohne dieses inhaltlich näher zu prüfen. Gestützt darauf verweigerte die Gemeinde die Zustimmung zum Baugesuch mit der Begründung, dass auf dem betroffenen Grundstück kein rechtmässiger Zustand vorliege und verfügte gestützt auf Art. 130 BauG die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands. Dagegen erhob der Grundeigentümer Rekurs beim Baudepartement.



Erwägungen

1 Bedeutung des Baugesuchs

A Antrag auf Einleitung des Baubewilligungsverfahrens

Das Baugesuch ist die Willenserklärung des Baugesuchstellers zur Anhebung des Bewilligungsverfahrens. Das Baugesuch ist der an die zuständige Behörde gerichtete Antrag, das in den Baugesuchsunterlagen umschriebene Bauprojekt aufgrund der öffentlichen Bauvorschriften sowie weiterer zu beachtender öffentlichrechtlicher Normen zu prüfen und nach Massgabe dieser Prüfung die Bewilligung zur Bauausführung zu erteilen. Fehlt ein Baugesuch, kann weder eine Baubewilligung erteilt noch eine solche verweigert werden.

B Umschreibung des massgebenden Prüfgegenstands im Bewilligungsverfahren

Ein Baugesuch kann stets nur freiwillig eingereicht werden. Es kann von der Baubewilligungsbehörde nicht erzwungen werden. Es ist somit allein der Baugesuchsteller, der mit seiner Antragstellung den Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens und damit den Prüfgegenstand der Baubewilligungsbehörde bestimmt.

C Prüfungs- und Beurteilungsanspruch des Gesuchstellers

Sofern die formellen Voraussetzungen erfüllt sind, hat die Baubewilligungsbehörde das Gesuch ohne Verzug als Ganzes materiell zu beurteilen und zu prüfen, ob die Bewilligung (allenfalls mit Auflagen) zu erteilen oder zu verweigern ist. Ohne Zustimmung des Gesuchstellers ist es der Bewilligungsbehörde hingegen nicht gestattet, nur einzelne Teile eines Baugesuchs zu beurteilen.

2 Rechtsnatur der Baubewilligung

Die Baubewilligung ist die behördliche Feststellung, dass der Verwirklichung des im Baugesuch umschriebenen und im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geprüften Bauvorhabens keine öffentlichrechtlichen Hindernisse im Weg stehen (Art. 87 Abs. 1 BauG). Sind die gesetzlichen Voraussetzungen



und Bedingungen erfüllt, besteht ein Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung.

Die Baubewilligungsbehörden haben das Gesuch – sofern die formellen Voraussetzungen erfüllt sind – ohne Verzug als Ganzes materiell zu beurteilen und zu prüfen, ob die Bewilligung – allenfalls mit Auflagen – zu erteilen oder zu verweigern ist. Der Entscheid über das Baugesuch hat nach einer Gesamtbeurteilung des Bauvorhabens aufgrund des Baugesuchs, der dazugehörigen Unterlagen, der Einsprache und Vernehmlassungen als Gesamtentscheid zu ergehen. Dagegen ist es der Baubewilligungsbehörde nicht gestattet, ohne Zustimmung des Gesuchstellers nur einzelne Teile eines Baugesuchs zu beurteilen. Die Aufteilung in "Teilbaubewilligungen" ist nicht zulässig.

3 Beurteilung durch das Baudepartement

Das Baudepartement stellte fest, Gegenstand des Baugesuchs sei die Erstellung einer Gewächshausanlage von rund 110 m Länge und 45 m Breite sowie von 32 Parkplätzen. Auch wenn die Gewächshausanlage auf einer bislang nicht bewilligten und deshalb ebenfalls Teil des Baugesuchs bildenden Geländeauffüllung zu stehen kommen sollte, hätten sich die Bewilligungsbehörden nicht einzig auf die Prüfung der Geländeauffüllung beschränken und Gewächshausanlage und Parkplätze völlig aus der Beurteilung ausschliessen dürfen.

Bei der Baugesuchbehandlung hätte genau das umgekehrte Vorgehen gewählt werden müssen. Zuerst wäre abzuklären gewesen, ob und unter welchem Titel die vom Grundeigentümer geplante Gewächshausanlage und die Parkplätze im Grundsatz bewilligungsfähig seien. Wäre die grundsätzliche Bewilligungsfähigkeit bejaht worden, hätte in einem weiteren Schritt beurteilt werden müssen, ob die Anlage genau am geplanten Standort und zwingend nur auf aufgefülltem Gelände erstellt werden könnte. Nachdem aber die beantragte Baugesuchsbehandlung nicht erfolgt sei und stattdessen nur die nicht beantragte, nachträgliche Bewilligungsfähigkeit der Geländeauffüllung beurteilt worden sei, hätten sich die Bewilligungsbehörden ausserhalb des vom Gesuchstellers vorgegebenen Verfahrensgegenstands bewegt.

Zudem stellte das Baudepartement fest, im vorliegenden Fall hätten die Bewilligungsbehörden den für die Beantwortung der Frage der Bewilligungsfähigkeit massgeblichen Sachverhalt nicht ermittelt. Nachdem für die Beurteilung dieser Frage umfangreiche Abklärungen zu tätigen seien und der Vorinstanz bei ihrer Entscheid überdies ein gewisser Beurteilungsspielraum zustehe, den die Rechtsmittelinstanz zu wahren habe, falle eine Heilung des festgestellten Mangels nicht in Betracht. Das Baudepartement hob daher die



Verfügungen auf und wies sie zur Beurteilung des Baugesuchs an die Vorinstanz zurück.

Weitere Hinweise

GVP 1998 Nr. 9 mit Hinweis

E. Zimmerlin, Baugesetz des Kantons Aargau, N 1 zu § 151, S. 369

B. Heer, St.Gallisches Bau- und Planungsrecht 2003, Bern 2003, Rz. 847, 852 und 1205 f.

Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2012/IV/6

Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2013/I/4

Baudepartement SG Juristische Mitteilungen 2013/III/6

4

Verspäteter Versand einer Bauanzeige

Quelle und Zusammenfassung

Entscheid des Baudepartementes Nr. 51/2013 vom 26. August 2013

Von der eingeschrieben zu versendenden Bauanzeige muss der berechnigte Anstösser spätestens am Tag vor Beginn der öffentlichen Auflage Kenntnis nehmen können. Sie muss daher vor der öffentlichen Auflage und mindestens unter Beachtung der siebentägigen Abholfrist für eingeschriebene Sendungen versandt werden.

Einleitung

Mit Bauanzeige vom 5. Oktober 2012 gab die Baukommission den einspracheberechtigten Anstössern Kenntnis von einem bei ihr eingegangenen Baugesuch für die Erstellung von acht Einfamilienhäusern mit gemeinsamer Tiefgarage. In der Bauanzeige wurde darauf hingewiesen, dass die Baugesuchsunterlagen vom 9. bis 22. Oktober 2012 zur Einsicht aufliegen und Einsprachen gemäss Art. 83 BauG innert der Auflagefrist schriftlich und mit Begründung der Baukommission einzureichen seien.

Infolge Ferienabwesenheit konnte Y. der eingeschriebene Brief nicht zugestellt werden. Er wurde deshalb auf der Poststelle bis 15. Oktober 2012 zur Abholung bereit gehalten und anschliessend am 16. Oktober 2012 per B-Post an die Baukommission retourniert. Dort traf die Bauanzeige gemäss Eingangsstempel am 26. Oktober 2012 ein, worauf Y. noch gleichentags mit A-Post mitgeteilt wurde, die Einsprachefrist laufe für ihn noch bis 29. Oktober 2012. Y. erhob in der Folge am 29. Oktober 2012, mithin sieben Tage nach Ablauf der öffentlichen Auflage, Einsprache.

Die Baukommission trat auf die Einsprache ein, wies sie indessen ab und erteilte die Baubewilligung. Im Rahmen des von Y. dagegen erhobenen Rekurses hatte das Baudepartement sich mit dem von der Grundeigentümerin erhobenen Einwand zu befassen, wonach die Baukommission auf die Einsprache von Y. nicht hätte eintreten dürfen und sie ihm die Einsprachefrist zu Unrecht verlängert habe.



Erwägungen

1 Einsprachefrist = Frist für die vierzehntägigen öffentlichen Auflage

Im ordentlichen Baubewilligungsverfahren sind Baugesuch und Unterlagen während vierzehn Tagen zur Einsichtnahme aufzulegen (Art. 82 Abs. 3 BauG). Die Auflage ist während der Einsprachefrist durch öffentlichen Anschlag bekannt zu machen. Zur Einsicht berechtigt ist jedermann ohne Nachweis eines Interesses. Die öffentliche Auflage gewährleistet, dass Dritte (Nachbarn, Mieter, Pächter, Umweltschutzorganisationen) von Bauvorhaben Kenntnis erlangen und ihre allfälligen Interessen im Einspracheverfahren wahren können.

Einsprachen sind schriftlich und mit Begründung innert der vierzehntägigen Auflagefrist (Art. 82 Abs. 3 BauG) einzureichen. Daraus ergibt sich, dass die gesetzliche Einsprachefrist einzig an die vierzehntägige öffentliche Auflage gebunden ist.

2 Verhältnis von Bauanzeige und öffentlicher Auflage

A Bauanzeige als Privileg der Anstösser

Nach Art. 82 Abs. 1 BauG hat die zuständige Gemeindebehörde den Anstössern mit eingeschriebenem Brief vom Baugesuch Kenntnis zu geben. Anstösser im Sinn dieser Vorschrift sind Grundeigentümer, deren Grundstück nicht mehr als 30 m von der geplanten Baute oder Anlage entfernt ist (Art. 82 Abs. 2 BauG).

Mit der Bauanzeige privilegiert der Gesetzgeber die Anstösser im Baubewilligungsverfahren, indem diesen gegenüber sicherzustellen ist, dass ihnen die gesetzlich vorgesehene Einsprachefrist von vierzehn Tagen auch tatsächlich zur Verfügung steht.

B Erfordernis der zeitlichen Abstimmung von Bauanzeige und öffentlicher Auflage

Da die gesetzliche Einsprachefrist an die vierzehntägige Frist für die öffentliche Auflage gebunden ist, darf mit der Bauanzeige keine selbständige Frist für die Einspracheerhebung eingeräumt werden. Das Erfordernis der rechtzeitigen Zustellung der Bauanzeige bedingt, dass die öffentliche Auflage des



Baugesuchs und die Versendung der Bauanzeige zeitlich aufeinander abgestimmt werden. Die Versendung der Bauanzeigen ist vor der Publikation der Auflage vorzunehmen und zwar so, dass der Berechtigte spätestens am Tag vor Beginn der öffentlichen Auflage von der Anzeige Kenntnis nehmen kann. Dabei ist der spätest mögliche Zustellzeitpunkt, nämlich der Ablauf der siebentägigen Abholfrist bei eingeschriebenen Sendungen zu berücksichtigen. Die zuständige Gemeindebehörde hat folglich beim Versand der Bauanzeigen darauf zu achten, dass die öffentliche Auflage des Bauvorhabens erst nach der siebentägigen Abholfrist beginnt.

C Verspäteter Versand der Bauanzeige im konkreten Fall

Im zu beurteilenden Fall war die Bauanzeige am Freitag, 5. Oktober 2012, versandt worden. Nachdem über das Wochenende keine eingeschriebene Post zugestellt wird, hätte die Bauanzeige vom Berechtigten frühestens am Montag, 8. Oktober 2012, also einen Tag vor der am 9. Oktober 2012 beginnenden öffentlichen Auflage in Empfang genommen werden können. Dementsprechend hatte auch die siebentägige Abholfrist erst am Montag, 8. Oktober 2012, zu laufen begonnen. Damit stand fest, dass beim Versand der Bauanzeige die siebentägige Abholfrist nicht beachtet und damit die Bauanzeige zu spät versandt worden war.

3 Folgen einer verspäteten Bauanzeige

A Grundsatz: Verletzung des rechtlichen Gehörs

Da die Bauanzeige keinen Einfluss auf Beginn und Dauer der Einsprachefrist hat, kann auch die verspätete Zustellung einer Bauanzeige den Ablauf der Einsprachefrist nicht verhindern. Die Einsprachefrist darf auch nicht um die Verspätung verlängert werden.

Die Bauanzeige stellt sicher, dass potenzielle Einsprecher ihren Anspruch auf rechtliches Gehör im Baubewilligungsverfahren wahrnehmen können. Eine verspätete Bauanzeige stellt daher eine Verletzung des rechtlichen Gehörs des berechtigten Anstössers dar. Eine solchermaßen in Verletzung des rechtlichen Gehörs erlassene Baubewilligung wird von der angerufenen Rechtsmittelinstanz grundsätzlich ungeachtet der materiellen Erfolgsaussichten zur neuen Entscheidung an die Vorinstanz zurückgewiesen.



B Ausnahme bei fehlendem Rechtsnachteil

Dieser Grundsatz gilt jedoch nicht absolut. Nach der Rechtsprechung darf den Einspracheberechtigten aus der mangelhaften bzw. zu spät erfolgten Anzeige kein Rechtsnachteil erwachsen. Nach Ansicht des Bundesgerichtes wird daher das rechtliche Gehör im Grunde genommen noch gewahrt, wenn der Betroffene – trotz nicht formeller Entsprechung des rechtlichen Gehörs – in der Ausübung seiner Verfahrensrechte nicht beeinträchtigt wird. Die Berücksichtigung der Interessenlage, der konkreten Relevanz der Gehörsverletzung und der Verfahrensökonomie können also dazu führen, dass auf eine Aufhebung der Baubewilligung verzichtet wird.

4 Beurteilung durch das Baudepartement

Weil im vorliegenden Fall die Baubewilligungskommission dem Anstösser zwar unzulässigerweise, aber immerhin die Einsprachefrist erstreckt hat, konnte dieser in der Folge seine Einsprache dennoch einreichen und diese wurde auch behandelt. Unter diesen Umständen erachtete das Baudepartement das rechtliche Gehör als gewahrt und eine Aufhebung der Baubewilligung und Rückweisung zur Neubeurteilung als verfahrensökonomischen Leerlauf.

Weitere Hinweise

B. Heer, St.Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, N 887 ff.

Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2001/I/6 mit Hinweisen

Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2006/III/23 mit Hinweisen

Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2011/III/9

