



Juristische Mitteilungen 2017 / III

Inhalt

Neues Recht

- 1 VIII. Nachtrag zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege 2

Planungsrecht

- 2 Umzonungsanspruch für ein Wohnhaus in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen 7
- 3 Teilaufhebung eines Baulinienplans durch einen überlagernden Gestaltungsplan 11

Baurecht

- 4 Innere Aufstockung von Tierhaltungsbetrieben 18
- 5 Verzicht auf Abstellen auf statistische Werte bei der Beurteilung des zeitgemässen Wohnens 29
- 6 Hundephysiotherapiezentrum in der Wohnzone 36

Impressum

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

Beatrice Kempf
058 229 43 58
beatrice.kempf@sg.ch

Zitiervorschlag:
Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen Jahr/Band/Nr.



1

VIII. Nachtrag zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege

Zusammenfassung

Der Kantonsrat des Kantons St. Gallen hat am 31. Januar 2017 den VIII. Nachtrag zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (sGS 951.1; abgekürzt VRP) erlassen. Dieser wird ab 1. Juni 2017 angewendet. Die wesentlichen Neuerungen sind nachfolgend aufgeführt.

Erläuterungen

1 Ausstand

A Ausstandspflicht

Art. 7 VRP

¹ Behördemitglieder sowie öffentliche Angestellte und amtlich bestellte Sachverständige, **die Anordnungen treffen, solche vorbereiten oder daran mitwirken**, haben von sich aus in Ausstand zu treten:

- a) wenn sie selbst, ihre Verlobten oder Ehegatten, ihre eingetragenen Partner, ihre Verwandten und Verschwägerten bis und mit dem dritten Grad, ihre Adoptiv-, Pflege- oder Stiefeltern oder ihre Adoptiv-, Pflege- oder Stiefkinder, der eingetragene Partner eines Elternteils oder die Kinder des eingetragenen Partners an der Angelegenheit persönlich beteiligt sind. Der Ausstandsgrund der Verschwägerung besteht nach Auflösung der Ehe oder der eingetragenen Partnerschaft fort;
- b) wenn sie Vertreter, Beauftragte, Angestellte oder Organe einer an der Angelegenheit beteiligten Person sind oder in der Sache Auftrag erteilt haben;
- b^{bis}) **wenn sie bei einer Anordnung einer Vorinstanz mitgewirkt haben;**
- c) wenn sie aus anderen Gründen befangen erscheinen.

B Entscheid über Ausstand

Art. 7bis VRP

¹ Es entscheiden Anstände über die Ausstandspflicht:

- a) von Mitgliedern einer Kollegialbehörde die Gesamtbehörde in Abwesenheit des Betroffenen;
- b)* **des Präsidenten der Verwaltungsrekurskommission der Verwaltungsgerichtspräsident;**
- c) von Richtern und Gerichtsschreibern eines Gerichtes dessen Präsident;
- d) von Sachverständigen die auftraggebende Stelle;
- e) in den übrigen Fällen die Aufsichtsinstanz.



² Über den Ausstand des zum Entscheid zuständigen Präsidenten entscheidet dessen Stellvertreter.

³ **Ein Zwischenentscheid über den Ausstand kann mit dem in der Hauptsache gegebenen Rechtsmittel angefochten werden.**

2 Wiedererwägungsgesuch

Art. 27 VRP

¹ Wiedererwägungsgesuche sind zulässig, begründen aber keinen Anspruch auf eine Stellungnahme der Behörde in der Sache und hemmen den Fristenlauf nicht.

² **Das Wiedererwägungsgesuch wird bei der Behörde eingereicht, die in der Sache erstinstanzlich zuständig ist.**

3 Zeitbestimmungen

Art. 30 VRP

¹ *Soweit dieser Erlass nichts anderes bestimmt, finden die Bestimmungen der Schweizerischen Zivilprozessordnung vom 19. Dezember 2008 über die gerichtliche Vorladung, die Form der Zustellung, die Fristen und die Wiederherstellung sachgemässe Anwendung.*

² *Die Gerichtsferien gelten nicht:*

- a) *im Verfahren vor den Verwaltungsbehörden;*
- b) *im Beschwerdeverfahren nach dem Einführungsgesetz zur Bundesgesetzgebung über das Kindes- und Erwachsenenschutzrecht vom 24. April 2012;*
- c) *im Beschwerdeverfahren nach dem Einführungsgesetz zur Gesetzgebung über das öffentliche Beschaffungswesen;*
- d) *in Fällen, die der Gerichtspräsident dringlich erklärt;*
- e) *im Rekurs- und Beschwerdeverfahren nach dem Steuergesetz vom 9. April 1998;*
- f) *in Verfahren nach Art. 60 dieses Gesetzes.*

³ *Die Beteiligten werden auf die Ausnahmen nach Abs. 2 Bst. b bis f dieser Bestimmung hingewiesen.*

² *Die Gerichtsferien gelten nicht:*

- e) **im Rekurs- und Beschwerdeverfahren nach dem Steuergesetz vom 9. April 1998;**
- f) **in Verfahren nach Art. 60 dieses Gesetzes.**

³ **Die Beteiligten werden auf die Ausnahmen nach Abs. 2 Bst. b bis f dieser Bestimmung hingewiesen.**

4 Verwaltungsrekurskommission als Rekursgericht in besonderen Fällen

Art. 41^{quater} VRP

¹ **Bei der Verwaltungsrekurskommission können mit Rekurs angefochten werden:**

a) **erstinstanzliche Verfügungen der Departemente in folgenden Angelegenheiten:**

- 1. Erteilung und Verweigerung von Bewilligungen zur Berufsausübung;**
- 2. Disziplinar massnahmen gegen Medizinalpersonen;**
- 3. Auskunftserteilung sowie Zugang zu amtlichen Dokumenten nach dem Öffentlichkeitsgesetz vom 18. November 2014;**



b) Verfügungen und Entscheide, für welche die Regierung, wenn nicht besondere gesetzliche Vorschriften entgegenstehen, durch Verordnung die Möglichkeit des Weiterzugs an die Verwaltungsrekurskommission vorsieht.

5 Departement

Art. 43^{bis} VRP

¹ Sofern nicht der Weiterzug an die Verwaltungsrekurskommission, an das Versicherungsgericht oder an die Regierung offensteht, können mit Rekurs beim zuständigen Departement angefochten werden:

- a) Verfügungen und Entscheide der obersten Verwaltungsbehörde einer öffentlich-rechtlichen Körperschaft oder einer selbständigen öffentlich-rechtlichen Anstalt, ausgenommen des Verwaltungsrates der Gebäudeversicherung;
- b) Verfügungen und Entscheide der Verwaltungsbehörden des Staates, ausgenommen des Erziehungsrates, des Universitätsrates, des Rates der Pädagogischen Hochschule St.Gallen und des Gesundheitsrates.

² Der Vorsteher des zuständigen Departementes:

- a) kann für die Bearbeitung von Rekursverfahren allgemeine oder einzelfallbezogene Weisungen erteilen;
- b) beurteilt die Rekursgründe nach Art. 46 dieses Gesetzes;
- c) kann an Verhandlungen oder Beweiserhebungen teilnehmen, wenn:
 - 1. eine Praxisänderung in Betracht gezogen wird;
 - 2. sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt;
 - 3. Fälle von grosser Tragweite zu entscheiden sind, welche erhebliche Auswirkungen auf öffentliche oder private Interessen haben;
- d) nimmt im Beschwerdeverfahren Stellung.

³ Die Regierung erlässt durch Verordnung Vorschriften für die einheitliche Bearbeitung von Rekursverfahren, namentlich zur Einforderung und Höhe von Kostenvorschüssen, zur Höhe von Entscheidgebühren, zur Zusprache und Höhe von ausseramtlichen Entschädigungen, zu Fristen, verfahrensleitenden Anordnungen, Führung von Fallstatistiken sowie zur einheitlichen Anwendung der Vorschriften über den Ausstand nach Art. 7 dieses Gesetzes.

6 Sprungbeschwerde

Art. 43^{ter} VRP

¹ Der Rekurrent kann, sofern die weiteren Beteiligten zustimmen, auf den Rekursentscheid des zuständigen Departementes verzichten und verlangen, dass die Streitsache als Beschwerde dem Verwaltungsgericht überwiesen wird.

7 Vorsorgliche und Vollstreckungsmassnahmen sowie Anordnungen betreffend aufschiebende Wirkung

Art. 60 VRP

¹ Ein hauptamtliches oder ein teilamtliches Mitglied des Verwaltungsgerichtes beurteilt:

- a) Beschwerden gegen vorsorgliche Massnahmen, gegen Anordnungen betreffend aufschiebende Wirkung und gegen Vollstreckungsmassnahmen, einge-



schlossen die Androhung des Vollstreckungszwangs des Versicherungsgerichtes, der Verwaltungsrekurskommission sowie der Regierung und der Departemente, wenn die Hauptsache beim Verwaltungsgericht anfechtbar ist;
b) Anträge über die Anordnung der aufschiebenden Wirkung.

8 Rechtsverweigerungsbeschwerde; Instanzen

Art. 89 VRP

¹ Über Rechtsverweigerungsbeschwerden gegen:

- a) untere Instanzen einer öffentlich-rechtlichen Körperschaft oder Anstalt entscheidet die oberste Verwaltungsbehörde der Körperschaft oder Anstalt;
- b) untere Verwaltungsbehörden des Staates oder oberste Verwaltungsbehörden einer öffentlich-rechtlichen Körperschaft oder Anstalt entscheidet das zuständige Departement;
- c) Departemente, Verwaltungsrekurskommission oder Versicherungsgericht, soweit dieses nicht als oberes Gericht zuständig ist, entscheidet das Verwaltungsgericht;**
- d) ...

² Weitergezogen werden können:

- a) der Entscheid nach Abs. 1 Bst. a dieser Bestimmung mit Rekurs an das zuständige Departement;
- b) der Entscheid nach Abs. 1 Bst. b und Abs. 2 Bst. a dieser Bestimmung mit Beschwerde an das Verwaltungsgericht.

9 Amtliche Kosten

A Sonderfälle

Art. 95 VRP

¹ In Streitigkeiten hat jener Beteiligte die Kosten zu tragen, dessen Begehren ganz oder teilweise abgewiesen werden.

² **Kosten, die ein Beteiligter, sein Rechtsbeistand oder sein Vertreter durch Trölerie oder anderes ungehöriges Verhalten oder durch Verletzung wesentlicher Verfahrensvorschriften veranlasst, gehen zu seinen Lasten. Ferner hat jeder Beteiligte, sein Rechtsbeistand oder sein Vertreter die Kosten zu übernehmen, die durch nachträgliches Vorbringen von Begehren, Tatsachen oder Beweismitteln entstehen, deren rechtzeitige Geltendmachung ihm möglich und zumutbar gewesen wäre.**

³ Vom Gemeinwesen werden, wenn es nicht überwiegend finanzielle Interessen verfolgt, in der Regel keine amtlichen Kosten erhoben.

B Ausnahmen

Art. 97^{bis} VRP

¹ Keine amtlichen Kosten werden erhoben:

- a) im Beschwerdeverfahren betreffend fürsorgerische Unterbringung, wenn sich der Betroffene in ungünstigen wirtschaftlichen Verhältnissen befindet;



b) bei personalrechtlichen Klagen und Beschwerden bis zu einem Streitwert von Fr. 30'000.-;

c) im Bewilligungsverfahren betreffend die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung neuer erneuerbarer Energie.

² Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Art. 95 Abs. 2 dieses Gesetzes.

10 Änderungen weiterer Erlasse

A Staatsverwaltungsgesetz (sGS 140.1; abgekürzt StVG)

Art. 25 StVG; Stellvertretendes Departement

¹ Die Regierung bezeichnet für jedes Departement ein stellvertretendes Departement.

B Strassengesetz (sGS732.1; abgekürzt StrG)

Art. 45 StrG; Rechtsschutz, Einsprache

¹ Einsprache kann erhoben werden gegen:

a) Projekt;

b) Zulässigkeit der Enteignung;

c) Einteilung oder Umteilung von Gemeindestrassen.

² Einsprache gegen den Beitragsplan ist gesondert zu erheben. Sie richtet sich nach den Vorschriften über das Kostenverlegungsverfahren.

³ Über Einsprachen bei Kantonsstrassen entscheidet das zuständige Departement, bei Gemeindestrassen die zuständige Gemeindebehörde.

Weitere Hinweise

Botschaft und Entwurf der Regierung vom 13. Oktober 2015 zum VIII. Nachtrag zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege

Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2007/II/14

2

Umzonungsanspruch für ein Wohnhaus in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Quelle und Zusammenfassung

Entscheid des Verwaltungsgerichtes B 2015/161, 165 vom 23. Februar 2017

Die Schaffung und Beibehaltung von Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen ist unzulässig, wenn das Gemeinwesen damit einzig Landflächen sichern will, um später über eine möglichst grosse Handlungsfreiheit für die raumplanerische Gestaltung des Gemeindegebiets zu verfügen.

Einleitung

Der Eigentümer einer Parzelle in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA), die mit einem Wohnhaus überbaut ist, stellte ein Gesuch um Umzonung seines Grundstücks in die angrenzende Wohn-Gewerbezone WG4. Die ZöBA wurde vor über 30 Jahren für ein ehemaliges Schulhaus mit Sport- und Spielplätzen ausgeschieden, wo heute eine Tagesbetreuung für Kinder untergebracht ist. In der gleichen Zone befinden sich nebst weiteren Wohnhäusern eine soziale Einrichtung und Familiengärten. Die Planungsbehörde wies das Umzonungsgesuch ab. Das Baudepartement hiess den dagegen erhobenen Rekurs teilweise gut und wies die Angelegenheit zur weiteren Prüfung an die Planungsbehörde zurück. Dagegen erhoben sowohl diese wie auch der Grundeigentümer Beschwerde ans Verwaltungsgericht, das beide Beschwerden abwies. Das Bundesgericht trat auf die darauffolgende Beschwerde des Grundeigentümers nicht ein.

Erwägungen

1 Anspruch auf Überprüfung des Zonenplans

Allgemein gilt der Grundsatz der Planbeständigkeit. Nutzungspläne werden deshalb nur überprüft und gegebenenfalls angepasst, wenn sich die Verhältnisse seit ihrem Erlass bzw. ihrer Genehmigung durch das Baudepartement



erheblich geändert haben oder bedeutsame neue Bedürfnisse nachgewiesen sind. Eine Planung, die nicht mehr zeitgerecht ist, widerspricht nicht nur den Planungsgrundsätzen des RPG, sondern im Fall von Nutzungsbeschränkungen auch der Eigentumsgarantie der betroffenen Grundeigentümer. Zonenpläne sind in der Regel nach fünfzehn Jahren zu überarbeiten, weil die Bedarfsprognose oder Siedlungsentwicklung auf diesen Zeithorizont ausgerichtet ist. Der Grundeigentümer kann eine Überprüfung aber bereits nach Ablauf von zehn Jahren seit Rechtsgültigkeit verlangen. Haben sich die Verhältnisse derart geändert, dass das öffentliche Interesse an der geltend gemachten Eigentumsbeschränkung dahingefallen sein könnte, hat er sogar vorher und damit unabhängig von der zehnjährigen Sperrfrist einen Anspruch auf Überprüfung. Anspruch auf Aufhebung oder Änderung besteht, wenn dies aus wichtigen öffentlichen Interessen geboten oder der Zweck des Erlasses nicht erreicht wird und dem Grundeigentümer unzumutbare Nachteile erwachsen. Das seit der Planfestsetzung entstandene private Interesse vermag jedoch für sich allein noch keine wesentliche Veränderung der Verhältnisse zu begründen. Vielmehr ist eine Gesamtbetrachtung vorzunehmen, die – ausgehend von den Planungsgrundsätzen nach Art. 1 und 3 RPG – alle privaten und öffentlichen Interessen einbezieht.

2 Hinreichendes öffentliches Interesse an ZöBA

Die Rechtsprechung verlangt, dass das zukünftige Bedürfnis einer ZöBA genügend konkretisiert wird. Die Voraussetzung eines genügenden öffentlichen Interesses schliesst eine summarische, hypothetische oder spekulative Begründung einer ZöBA für künftige öffentliche Bauten und Anlagen aus. Unzulässig ist die Schaffung von Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, wenn das Gemeinwesen damit einzig Landflächen sichern will, um später über eine möglichst grosse Handlungsfreiheit für die raumplanerische Gestaltung des Gemeindegebiets zu verfügen. Steht demgegenüber aufgrund sorgfältiger Analysen und Prognosen fest, dass der geltend gemachte Landbedarf für bestimmte öffentliche Bedürfnisse ausgewiesen ist, ist die Festsetzung einer ZöBA nicht zu beanstanden.

3 Umzonungsanspruch im konkreten Fall

Das Bedürfnis für eine ZöBA ist von der Planungsbehörde so genau wie möglich anzugeben, und die Errichtung von öffentlichen Anlagen soll mit einiger Sicherheit zu erwarten sein. Zur Begründung eines öffentlichen Interesses für die Beibehaltung der Zuteilung des Grundstücks zur ZöBA ist es nicht zulässig, die konkrete Zweckbestimmung des Grundstücks erst auf Gestaltungsplan-Stufe zu ordnen, zumal sich darin gerade zeigt, dass der



Zweck im Zeitpunkt der kommunalen Zonenplanung nicht ausreichend bestimmt war. Vorliegend haben sich die Verhältnisse während den letzten Jahren wesentlich geändert, zumal die Nutzungsreserven für die Schule nie benötigt worden sind, für die aktuellen Nutzungen in absehbarer Zeit kein mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit zu erwartender Platzbedarf besteht und andere öffentliche Einrichtungen an diesem Standort ebenfalls nicht zur Diskussion stehen. Der Gesuchsteller hat vor diesem Hintergrund einen verfassungsmässigen Anspruch auf Entlassung seines Grundstücks aus der ZöBA, zumal die Planungsbehörde auch nach 35 Jahren noch keinen Bedarf bzw. einen Grund für den Verbleib des Grundstücks in der ZöBA aufzeigen kann. Eine unsorgfältige Interessenabwägung durch das Baudepartement, die eine Rechtsverletzung darstellen würde und durch das Verwaltungsgericht korrigiert werden könnte bzw. müsste, liegt nicht vor. Es besteht mit anderen Worten kein zwingender Anlass für das Gericht, einer Beibehaltung der ZöBA den Vorzug gegenüber der von der Rekursinstanz bestätigten Rückweisung zur Neuprüfung der Zonierung zu geben.

4 Durchführung der Umzonung ausschliesslich Sache der Planungsbehörde

Hinsichtlich der Rüge des Grundeigentümers, wonach eine Rückweisung unzulässig sei und die Rekursinstanz die Umzonung selbst hätte vornehmen müssen, ist zum einen festzuhalten, dass eine Umzonung des Grundstücks für sich allein bzw. die Schaffung einer Kleinbauzone wegen Unzweckmässigkeit ausser Betracht fällt. Zum anderen liegen die erstinstanzliche Festlegung des Umfangs einer Umzonung bzw. der in Betracht fallenden Varianten und die Wahl der Zonenart nicht im Aufgabenbereich der Rekursbehörde. Für die Durchführung der Ortsplanung ist allein die Planungsbehörde zuständig. Inwiefern die zu diesem Zweck erfolgte Rückweisung an die Planungsbehörde den Anspruch des Grundeigentümers auf Neuprüfung und Änderung der Zonenplanung vereiteln sollte, ist nicht ersichtlich. Mit Blick auf die alleinige Zuständigkeit der Gemeinde zur Durchführung der Ortsplanung erfolgte auch die Feststellung, wonach die Planungsbehörde nicht angewiesen werden könne, das betroffene Grundstück der beantragten Mischzone WG 4a zuzuweisen, zu Recht. Der Planungsbehörde, die sich von Beginn weg gegen eine Umzonung ausgesprochen hatte, kann nicht unterstellt werden, sie habe die Zuweisung zur Zone WG 4a nie in Frage gestellt bzw. anerkannt. Ein qualifiziertes Schweigen ihrerseits lässt sich in diesem Zusammenhang offensichtlich nicht herleiten.



Weitere Hinweise

Urteil des Bundesgerichtes 1C_201/2017 vom 1. September 2017

BGE 114 Ia 335 Erw. 2 Bst. c und d

VerwGE B 2009/111 vom 24. August 2010, Erw. 4.8.



3

Teilaufhebung eines Baulinienplans durch einen überlagernden Gestaltungsplan

Quelle und Zusammenfassung

Entscheid des Baudepartementes Nr. 67/2014 vom 10. September 2014

Die Teilaufhebung eines Baulinienplans mittels eines überlagernden Gestaltungsplans zum Zweck der Erweiterung des Baubereichs ist zulässig, wenn sich die Interessenlage seit dem Erlass des Baulinienplans geändert hat, unter dem Gesichtspunkt der häuslicher Bodennutzung geboten scheint und die Nachbarinteressen durch den Gestaltungsplan nicht übermässig beeinträchtigt werden.

Einleitung

A. und B. sind Eigentümer zweier nebeneinander liegender Grundstücke, die im Nordwesten an die X.-gasse, eine Gemeindestrasse 1. Klasse, grenzen und im Perimeter eines Baulinienplans aus dem Jahr 2013 (Baulinienplan 2013) liegen. Dieser sieht für die beiden Grundstücke einen eigenen Baubereich vor, der zur X.-gasse hin einen Mindestabstand von 5 m (gemäss Abstandsmarke „a“) bis maximal 7,5 m vorschreibt. Dieselbe Abstandsmarke ist auf dem Nachbargrundstück eingezeichnet.

Aufgrund der geplanten Erstellung eines Mehrfamilienhauses auf den beiden Grundstücken leitete der Stadtrat das Verfahren für den Erlass eines Gestaltungsplans mit besonderen Vorschriften (besV) und einer damit verbundenen Teilaufhebung des Baulinienplans ein. Die innert der Auflagefrist eingegangenen Einsprachen wies der Stadtrat ab und stimmte dem Gestaltungsplan sowie der Teilaufhebung des Baulinienplans 1913 zu. Dagegen gelangten die Einsprecher mit Rekurs ans Baudepartement und beantragten die Aufhebung des Gestaltungsplans mit der Begründung, die rechtlichen Voraussetzungen zur Teilaufhebung des Baulinienplans seien nicht erfüllt. Zudem beeinträchtigte der Gestaltungsplan ihre Nachbarinteressen übermässig.



Erwägungen

1 Gesetzliche Grundlagen

A Baulinien- und Gestaltungspläne als Sondernutzungspläne

Der Baulinienplan (Art. 23 Bst. a BauG) gehört zu den Überbauungsplänen, die für ein engeres, bestimmt umgrenztes Gebiet, wie für ein Quartier, die Erschliessung und die besondere Bauweise ordnen (Art. 22 Abs. 1 BauG). Der Gestaltungsplan wiederum regelt in einem noch detaillierteren Mass die Nutzung von Bauland. So kann die politische Gemeinde zur Erreichung einer Gesamtüberbauung mit städtebaulich vorzüglicher Gestaltung mit schriftlicher Zustimmung der Grundeigentümer Gestaltungspläne erstellen, welche die Überbauung einer oder mehrerer Parzellen projektmässig bis in Einzelheiten, beispielsweise durch Festlegung des Grundrisses, regeln; dabei kann vom Zonen- oder Überbauungsplan abgewichen werden (Art. 28 Abs. 1 BauG).

Überbauungs- und Gestaltungspläne gehören als Sondernutzungspläne zu den Nutzungsplänen im Sinn von Art. 14 Abs. 1 RPG, welche die zulässige Nutzung des Bodens ordnen und für das Grundeigentum unmittelbar verbindlich sind. Wird für ein bestimmtes Gebiet die besondere Bauweise durch Überbauungs- oder Gestaltungsplan festgelegt, so hat sich die Behörde auch hierbei an die Ziele und Planungsgrundsätze nach Art. 1 und 3 RPG zu halten. Nach Art. 1 Abs. 1 RPG sorgen Bund, Kantone und Gemeinden dafür, dass der Boden haushälterisch genutzt wird. Sie unterstützen nach Art. 1 Abs. 2 RPG mit Massnahmen der Raumplanung insbesondere die Bestrebungen, die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft zu schützen (Bst. a) und wohnliche Siedlungen und die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten (Bst. b). Die Landschaft ist nach Art. 3 Abs. 2 RPG zu schonen; insbesondere sollen Siedlungen, Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einordnen (Bst. a). Nach Art. 3 Abs. 3 RPG sind die Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen; namentlich sollen Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet und durch das öffentliche Verkehrsnetz hinreichend erschlossen sein (Bst. a), Wohngebiete vor schädlichen und lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterung möglichst verschont werden (Bst. b) und Siedlungen möglichst viele Grünflächen und Bäume enthalten (Bst. e). Diese Planungsgrundsätze stehen oft im Widerspruch zueinander, weshalb sie im einzelnen Fall unter- und gegeneinander abzuwägen sind. Erforderlich ist eine umfassende Abwägung und Abstimmung aller wesentlichen Gesichtspunkte.



B Änderung von Sondernutzungsplänen

Zonen-, Überbauungs- und Gestaltungspläne können aufgehoben oder geändert werden, wenn es aus wichtigen öffentlichen Interessen geboten ist, insbesondere wenn sich die Grundlagen ihres Erlasses wesentlich geändert haben oder wenn wesentliche neue Bedürfnisse nachgewiesen sind (Art. 33 Abs. 2 Bst. a in Verbindung mit Art. 32 Abs. 1 BauG). Dasselbe gilt, wenn der Zweck des Erlasses nicht erreicht wird und dem Grundeigentümer unzumutbare Nachteile erwachsen (Art. 33 Abs. 2 Bst. b BauG). Sind diese Voraussetzungen erfüllt, so hat der Grundeigentümer Anspruch auf Aufhebung oder Änderung eines Planerlasses (Art. 33 Abs. 2 BauG). Diese kantonalen Bestimmungen führen den Grundsatz von Art. 21 Abs. 2 RPG näher aus, wonach Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst werden, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben, wobei eine Veränderung auch rein faktischer Natur sein kann. Ein Zonenplan kann seinen Zweck zwar nur erfüllen, wenn er eine gewisse Beständigkeit aufweist. Pläne sind aber änderbar, weil dem Grundeigentümer kein Anspruch auf dauernden Verbleib seines Landes in derselben Zone zukommt und weil Planung und Wirklichkeit bei Bedarf in Übereinstimmung gebracht werden müssen. Für die Frage, ob die Änderung der Verhältnisse erheblich ist und damit ein öffentliches Interesse an einer Planänderung besteht, bedarf es einer Interessenabwägung unter Berücksichtigung unter anderem der Geltungsdauer des anzupassenden Zonenplans, seines Inhalts, des Ausmasses der beabsichtigten Änderung und deren Begründung. Je neuer ein Zonenplan ist, umso mehr darf mit seiner Beständigkeit gerechnet werden, und je einschneidender sich die beabsichtigte Änderung auswirkt, umso gewichtiger müssen die Gründe sein, die für die Planänderung sprechen. Selbst wenn eine erhebliche Änderung der Verhältnisse seit der letzten Plananpassung vorliegt, hat eine neue Anpassung nicht zwingend, sondern nur nötigenfalls zu erfolgen und ist eine Abwägung des begründeten öffentlichen Interesses mit dem Gebot der Rechtssicherheit vorzunehmen. Ob die Interessen vollständig erfasst worden sind, ist Rechtsfrage. Die Wertung und Gewichtung der einzelnen Grundsätze fällt hingegen in den Ermessens- bzw. Beurteilungsspielraum der Planungsbehörden.

2 Beurteilung durch das Baudepartement

A Anpassungsbedarf des Baulinienplans

Das Baudepartement erwog, im Planungsbericht zum Gestaltungsplan werde unter anderem ausgeführt, dass der Strassenabstand im Baulinienplan 1913 wegen eines damals noch vorhandenen Zufahrtswegs auf 5 bis 6,5 m festgesetzt worden sei. Mit dem Wegfall dieses Wegs habe sich die



Situation wesentlich geändert; der Abstand könne auf den gesetzlichen Abstand von 3 m (Art. 104 Abs. 1 Bst. a StrG) reduziert werden. Im Sinn von Art. 33 BauG bestehe aus den genannten Gründen ein Rechtsanspruch auf eine Änderung, indem die Voraussetzungen von Art. 32 Abs. 1 BauG erfüllt seien. Die Interessenlage sei somit heute eine andere wie im Zeitpunkt des Erlasses des Baulinienplans.

B Einschränkung der Bebaubarkeit durch Baulinienplan

Hinsichtlich der Frage der Einschränkung der Bebaubarkeit durch den Baulinienplan legte das Baudepartement dar, dass das Gebot der haushälterischen Bodennutzung (mit Zulassung einer verdichteten Bauweise oder Nachverdichtung bereits überbauter Bauzonen) seit Inkrafttreten des RPG an Bedeutung gewonnen habe. Die Teilaufhebung des Baulinienplans in Verbindung mit dem Gestaltungsplan führe zu einer Reduktion des Strassenabstands zur X.-gasse auf mindestens 3 m (bis rund 5,5 m) für Bauten und ermögliche so die Erweiterung des Baubereichs an der nordwestlichen sowie nordöstlichen Ecke. Von der Änderung betroffen sei eine zentral gelegene und gut erschlossene innerstädtische Fläche, womit ein wichtiges öffentliches Interesse an der Überprüfung der mit dem Baulinienplan verbundenen Einschränkungen bestehe. Die Teilaufhebung des Baulinienplans habe lediglich eine Verringerung des vom Baubereich einzuhaltenden Strassenabstands zur Folge, die im Wesentlichen nicht über die aktuelle gesetzliche Regelung hinausgehe und sich in tatsächlicher Hinsicht auf das übrige Plangebiet nicht massgeblich auswirken werde. Dem öffentlichen Interesse an der Gewährleistung des Langsamverkehrs sowie der Sicherung langfristiger Ausbauvorhaben sei ausreichend Rechnung getragen worden. Im Gestaltungsplan sei mit der Strassenausbaulinie eine für den Fall des Ausbaus der X.-gasse freizuhaltende Fläche ausgeschieden worden. Ob die im Gestaltungsplan vorgesehene Lösung den Anforderungen an einen allfälligen Strassenausbau im konkreten Fall tatsächlich zu genügen vermöge, könne offengelassen werden. Der Gestaltungsplan könne sich folglich auch dann als zweckmässig erweisen, wenn die vorgesehene Lösung den Ausbau als Zubringerstrasse doch nicht erlauben sollte.

C Berücksichtigung der Nachbarinteressen

a *Beeinträchtigung durch Regelbauweise als Beurteilungsmaßstab*

In Bezug auf die von den Rekurrenten geltend gemachte Verletzung ihrer Nachbarinteressen durch den Gestaltungsplan hielt das Baudepartement fest, beim Erlass eines Gestaltungsplans seien grundsätzlich die Baumöglichkeiten nach der Regelbauweise zu berücksichtigen. Die Grenze der zu-



lässigen Abweichungen von der Regelbauweise durch Gestaltungspläne ergebe sich einerseits aus dem Erfordernis der städtebaulich vorzüglichen Gestaltung und dem damit verbundenen öffentlichen Interesse, andererseits aus dem Erfordernis der Wahrung berechtigter Nachbarinteressen. Abweichungen von der Regelbauweise einer Zone seien mit anderen Worten nur in dem Mass zulässig, als sie zur Erreichung einer Gesamtüberbauung mit städtebaulich vorzüglicher Gestaltung erforderlich seien und die Interessen der Nachbarn nicht erheblich beeinträchtigen. Massgebend sei dabei eine Gesamtbeurteilung der Auswirkungen einer Überbauung nach Gestaltungsplan. Ob Nachbarn gesamthaft gesehen in ihren geschützten Interessen übermässig beeinträchtigt würden, sei entscheidend. Es komme nicht darauf an, ob sie nur in einzelnen Punkten ohne Berücksichtigung der ihnen in anderer Beziehung erwachsenden Vorteile nachteilig berührt werden. In jedem Fall hätten Nachbarn insoweit Beeinträchtigungen durch einen Gestaltungsplan zu dulden, als diese nicht weiter gingen als nach Regelbauweise.

b Abstellen auf Baumöglichkeit des bereits bestehenden Baulinienplans

Bestehe – wie vorliegend – bereits ein Sondernutzungsplan und solle dieser durch einen neu erlassenen Gestaltungsplan geändert oder teilweise aufgehoben werden (vgl. Art. 28 Abs. 1 zweiter Satz BauG), so sei für die Prüfung der Einhaltung berechtigter Nachbarinteressen in einem ersten Schritt auf die Baumöglichkeiten des bereits bestehenden Sondernutzungsplans abzustellen; die bereits Bestandteil eines rechtsgültigen Plans bildenden und entsprechend auch mit Blick auf betroffene Nachbarinteressen für zulässig befundenen Elemente – wie beispielsweise die Gewährung einer Mehrausnutzung oder die Festlegung reduzierter Grenzabstände – seien im Rahmen einer blossen Teilrevision nicht erneut zu prüfen. Abzuwägen sei folglich, ob mit dem neuen Gestaltungsplan ein besseres Projekt ermöglicht werde als nach dem bisher gültigen Sondernutzungsplan. Allerdings dürfe durch eine schrittweise Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten im Rahmen der Teilrevision eines bestehenden Sondernutzungsplans die Grenze der materiellen Zonenplanänderung nicht umgangen werden. Zudem seien die Regelbauvorschriften auch im Fall, da von einem bereits bestehenden Plan abgewichen werden soll, nicht unbeachtlich; in einem zweiten Schritt sei vielmehr zu prüfen, ob mit dem bestehenden Plan bereits festgelegte und somit zulässige Abweichungen von der Regelbauweise durch Festlegungen im neuen Planerlass nicht derart verstärkt oder erweitert würden, dass letztlich doch eine übermässig nachteilige Wirkung auf die Nachbargrundstücke ausgehe. Dies könne beispielsweise der Fall sein, wenn der neue Plan zwar einen bereits reduzierten Grenzabstand übernehme, neu aber zusätzlich die Erhöhung um ein Geschoss erlaube.



c Keine übermässige Beeinträchtigung durch überlagernden Gestaltungsplan

Vorliegend werde mit dem umstrittenen Gestaltungsplan und der damit verbundenen Teilaufhebung des Baulinienplans 1913 innerhalb des Plangebiets zum einen der Baubereich nach Nordwesten zur X.-gasse hin erweitert. Es sei nicht ersichtlich und werde auch nicht geltend gemacht, inwiefern durch diese Erweiterung – auf der von den rekurrentischen Liegenschaften abgewandten Seite – eine übermässige Beeinträchtigung ihrer Nachbarinteressen einhergehen sollte. Gegenteil sei der bisherige Baubereich im Südwesten entsprechend verkleinert worden. Zum andern übernehme der Gestaltungsplan im Süden den Gebäudeabstand, wie er im Baulinienplan festgelegt worden sei. Dadurch ergebe sich zwar eine Unterschreitung des ordentlichen Grenzabstands zur Liegenschaft der Rekurrenten von 10 m um rund 2,20 bis 2,70 m; die Grenze bestehe allerdings erst seit ein paar Jahren, als das ursprüngliche Grundstück, im Wissen um den weiterhin geltenden Gebäudeabstand gemäss Baulinienplan, geteilt worden sei. Innerhalb des im Gestaltungsplan festgelegten Baubereichs gölten zudem weiterhin nur die Regelbauvorschriften und sei insbesondere keine Erhöhung der Geschosszahl oder der Gebäudehöhe erlaubt; folglich sei weder eine materielle Zonenplanänderung gegeben noch eine sich im Vergleich zur bisherigen Regelung gemäss Baulinienplan ergebende Verschlechterung nachbarlicher Interessen ersichtlich. Insbesondere werde nicht dargetan, inwiefern der umstrittene Gestaltungsplan neu zu unhaltbaren Immissionen oder zu einer erheblichen Einbusse von Licht und Sonne führen sollte, mit welcher bis anhin nicht hätte gerechnet werden müssen.

D Schlussfolgerung

Das Baudepartement hielt zusammenfassend fest, dass für die mit dem Gestaltungsplan einhergehende Änderung bzw. Teilaufhebung des Baulinienplans zweifellos ein wichtiges öffentliches Interesse an einer haushälterischen Nutzung des letzten noch unbebauten Grundstücks innerhalb des Baulinien-Perimeters spreche. Dabei dürfe auch berücksichtigt werden, dass die tatsächliche Situation auf den von der Aufhebung des Baulinienplans betroffenen Grundstücken mit dem Wegfall des Zufahrtswegs heute eine andere sei als im Zeitpunkt, da der Plan erlassen wurde. Das grundsätzlich ebenfalls hoch zu gewichtende öffentliche Interesse an der Planbeständigkeit erfahre demgegenüber insofern eine Minderung, als die Teilaufhebung lediglich eine Verringerung des vom Baubereich einzuhaltenden Strassenabstands zur Folge hat, die im Wesentlichen und soweit überhaupt wahrnehmbar nicht über die heutige gesetzliche Regelung hinausgehe und sich in tatsächlicher Hinsicht auf das übrige Plangebiet nicht massgeblich auswirken werde. Dem öffentlichen Interesse an der Gewährleistung des Langsamverkehrs sowie der Sicherung langfristiger Ausbauvorhaben sei sodann ausreichend Rechnung getragen worden. Nachdem der Gestaltungsplan auch die



Nachbarinteressen nicht übermässig beeinträchtigt, erscheine die mit dem Gestaltungsplan einhergehende Teilaufhebung des Baulinienplans 1913 gerechtfertigt.

Das Verwaltungsgericht wies die gegen den Entscheid des Baudepartementes erhobene Beschwerde mit Entscheid B 2014/194 vom 28. Juni 2016 ab.

Weitere Hinweise

Urteil des Bundesgerichtes 1A.162/2002 vom 10. Dezember 2002 Erw. 5.2

Urteil des Bundesgerichtes 1C_306/2010 vom 2. Dezember 2010 Erw. 2.1 f.

Urteil des Bundesgerichtes 1C_429/2012 vom 15. April 2013 Erw. 5.2

BGE 113 Ib 225 Erw. 2c

GVP 1995 Nr. 93

GVP 1996 Nr. 12

GVP 2005 Nr. 24

GVP 2009 Nr. 33

VerwGE B 1999/6 vom 16. März 2000

P. Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 6. Aufl., Bern 2008, S. 84 ff.

B. Heer, St.Gallisches Bau- und Planungsrecht, Bern 2003, Rz. 153

P. Tschannen, Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Zürich 1999, Art. 3 N 1 f.

Waldmann/Hänni, Handkommentar zum Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Rz. 12 zu Art. 21 RPG

4

Innere Aufstockung von Tierhaltungsbetrieben

Quelle und Zusammenfassung

Entscheid des Baudepartementes Nr. 11/2015 vom 12. Februar 2015

Innere Aufstockung setzt im Bereich der Tierhaltung nach der Praxis des Baudepartementes einen bestehenden bodenabhängigen Tierhaltungs- bzw. Gemüse- oder Gartenbaubetrieb voraus. Daran ändern die geänderten Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes und der Raumplanungsverordnung nichts, wonach als innere Aufstockung im Bereich der Tierhaltung die Errichtung von Bauten und Anlagen gilt, wenn entweder das Kriterium des Deckungsbeitrags oder des Trockensubstanzpotenzials eingehalten ist.

Einleitung

X. ist Eigentümer eines 13,42 ha grossen Grundstücks in der Landwirtschaftszone, das mit einem Wohnhaus mit angebauter Scheune, einer Milchviehscheune mit angebauter Remise sowie einem Schweinezuchtstall überbaut ist. Der Schweinezuchtstall und die Milchviehscheune wurden im Jahr 1977 erstellt. Im Jahr 2000 stimmte das Planungsamt (heute Amt für Raumentwicklung und Geoinformation [AREG]) dem Um- und Ausbau des Schweinezuchtstalls im Rahmen einer inneren Aufstockung zu.

Auf seinem Grundstück führt X. einen Landwirtschaftsbetrieb mit Schweinezucht (rund 42 Grossvieheinheiten). Der Milchviehbetrieb (rund 33 Grossvieheinheiten) war seit 1978 an einen Landwirt verpachtet; das Pachtverhältnis per 1. Januar 2014 gekündigt worden. Mit Baugesuch vom 14. Januar 2014 ersuchte X. um Bewilligung der Umnutzung der Milchviehscheune in einen Schweinezuchtstall. Gemäss Baugesuch sollen in der bisherigen Milchviehscheune eine Bucht für 125 Galtschweine, acht Jagerbuchten (abgesetzte Ferkel bis 25 kg) sowie ein Biofilter eingebaut werden. Gesamthaft sollen in den beiden Stallungen 162 Zuchtschweine inklusive Ferkel, 6 Mastschweine und 2 Zuchteber gehalten werden, womit der Betrieb ein Trockensubstanzpotenzial von 70,4 Prozent des Trockensubstanzbedarfs des Tierbestands aufweise.

Das AREG verweigerte die Zustimmung zum Baugesuch, worauf der Gemeinderat die Baubewilligung verweigerte. Gegen den ablehnenden Ent-



scheid gelangte X. mit Rekurs ans Baudepartement, das den Rekurs abwies. Das Verwaltungsgericht sowie das Bundesgericht wiesen die dagegen erhobenen Beschwerden ebenfalls ab.

Erwägungen

1 Gesetzliche Grundlagen

In der Landwirtschaftszone sind Bauten und Anlagen zonenkonform, die der bodenabhängigen Bewirtschaftung oder der inneren Aufstockung dienen (Art. 16a Abs. 1 und 2 RPG und Art. 34 Abs. 1 RPV). Als bodenabhängig gilt die Bewirtschaftung, wenn ein enger Bezug zum natürlichen Boden besteht; dies ist bei der Tierhaltung der Fall, wenn die Tiere im Wesentlichen auf der Grundlage der auf dem Betrieb produzierten Futtermittel ernährt werden.

Als zulässige innere Aufstockung im Bereich der Tierhaltung gilt nach Art. 36 RPV die Errichtung von Bauten und Anlagen, wenn der Deckungsbeitrag der bodenunabhängigen Produktion kleiner ist als jener der bodenabhängigen Produktion (Abs. 1 Bst. a) oder wenn das Trockensubstanzpotenzial des Pflanzenbaus einem Anteil von mindestens 70 Prozent des Trockensubstanzbedarfs des Tierbestandes entspricht (Abs. 1 Bst. b). Deckungsbeitrags- und Trockensubstanzvergleich sind anhand von Standardwerten vorzunehmen. Sofern Standardwerte fehlen, ist auf vergleichbare Kalkulationsdaten abzustellen (Abs. 2). Führt das Deckungsbeitragskriterium zu einem höheren Aufstockungspotenzial als das Trockensubstanzkriterium, so müssen in jedem Fall 50 Prozent des Trockensubstanzbedarfs des Tierbestandes gedeckt sein (Abs. 3).

2 Vorbringen der Verfahrensbeteiligten

A Argumente des AREG

Das AREG verneint für den Betrieb des Rekurrenten die Möglichkeit einer inneren Aufstockung im Bereich Tierhaltung. Weil der Rekurrent die bodenabhängige Tierhaltung vollständig aufgegeben habe, fehle es an einer grundlegenden rechtlichen Voraussetzung für die Anwendung von Art. 36 RPV. Sodann würde der bodenabhängige Betriebsteil, der nur noch aus Graswirtschaft bestehe, sich gegenüber der bodenunabhängigen Schweinemast und -zucht als untergeordnet erweisen. Darauf weise auch die Arbeits-



aufteilung hin. Der Arbeitsaufwand für die Schweinemast und -zucht sei fünfmal höher als für die Graswirtschaft. Entsprechend dürfte das Einkommen überwiegend aus der Schweinemast und -zucht generiert werden. Weil vorliegend ein überwiegend bodenabhängiger Betrieb nicht bejaht werden könne, könne offen bleiben, ob das Bauvorhaben im Sinn von Art. 34 Abs. 4 in Verbindung mit Art. 36 RPV finanziell tragbar sei und der Betrieb des Rekurrenten voraussichtlich längerfristig bestehen bleibe. Die Voraussetzungen für eine innere Aufstockung seien nicht gegeben, selbst wenn der Betrieb den Deckungsgrad von 70 Prozent zumindest geringfügig überschreite.

B Argumente des Rekurrenten

Der Rekurrent ist dagegen der Auffassung, die Aufstockung eines Gras- und Ackerbaubetriebs durch bodenunabhängige Tierhaltung stelle eine innere Aufstockung im Sinn von Art. 16a Abs. 2 RPG i.V.m. Art. 36 Abs. 1 Bst. b RPV dar, weil sein Betrieb das Trockensubstanzkriterium von 70 Prozent erfülle. Nach dem Wortlaut von Art. 36 RPV werde für die innere Aufstockung keine bodenabhängige Tierhaltung verlangt. Das AREG habe sein Gesuch einzig unter Berücksichtigung des Deckungsbeitragsprinzips, aber nicht des Trockensubstanzprinzips, geprüft, was gesetzeswidrig sei. Sein Betrieb sei mit der Graswirtschaft durchaus überwiegend bodenabhängig. Er bewirtschaftete die ganze landwirtschaftliche Fläche von rund 14 ha. Die Futterernte und deren Konservierung seien äusserst arbeitsintensiv. Er verfüttere das Gras (Emd) und die eigene Maissilage als Sättigungsbeilage an die Mutter Schweine. Eine Hochstammobstanlage gehöre ebenfalls zum Betrieb. Er wolle lediglich aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen in der Landwirtschaft den Tierbestand erhöhen. Dies ändere nichts an den Merkmalen seines landwirtschaftlichen Betriebs. Er betreibe – wie viele typische landwirtschaftliche Betriebe in der Schweiz – Pflanzenbau und Tierhaltung. Zudem habe das Landwirtschaftliche Zentrum die Wirtschaftlichkeit seines Betriebs bestätigt.

3 Beurteilung durch das Baudepartement

A Anwendung der bisherigen Praxis im konkreten Fall

Das Baudepartement hielt zunächst fest, nach seiner bisherigen Praxis liege eine innere Aufstockung dann vor, wenn ein bereits bestehender Betriebszweig – Tierhaltung einerseits oder Gemüse- und Gartenbau andererseits – durch eine bodenunabhängige Produktionsform erweitert werde. In Bezug auf die innere Aufstockung im Bereich Tierhaltung bedeute dies, dass für eine innere Aufstockung nach Art. 36 RPV ein bestehender Tierhaltungsbetrieb vorhanden sein müsse, der aufgestockt werden könne.



Angewandt auf das konkrete Vorhaben habe dies zur Folge, dass der Landwirtschaftsbetrieb des Rekurrenten mit 13,94 ha einen kleinen bis mittleren Landwirtschaftsbetrieb darstelle. Weil der Rekurrent die Viehwirtschaft aufgegeben habe, beschränke sich sein bodenabhängiger Betrieb auf die Bewirtschaftung des Graslands und von etwas Ackerfläche (2,9 ha), auf der Futtermais angebaut werde. Damit fehle es dem Rekurrenten an einem bestehenden Betriebszweig im Bereich Tierhaltung, der bodenabhängig ist, weshalb keine innere Aufstockung als zonenkonform bewilligt werden könne. Aus der KOLAS-Tabelle zur Berechnung des Trockensubstanzpotenzials sei ersichtlich, dass der Deckungsbeitrag für die bodenabhängige Produktion Fr. 16'075.-- betrage. Der Deckungsbeitrag für die bodenunabhängige Schweinezucht betrage (inklusive zusätzliche innere Aufstockung) Fr. 178'530.--. Gemäss Aussagen des LZSG könne dank der zusätzlichen inneren Aufstockung das durchschnittliche landwirtschaftliche Einkommen von Fr. 74'457.-- um jährlich etwa Fr. 25'000.-- gesteigert werden. Mit dem bodenabhängigen Betriebsteil, bestehend aus der Graswirtschaft, etwas Ackerbau und 157 Hochstammobstbäume, könne kein existenzsicherndes Einkommen erzielt werden, weil dieses lediglich bei rund Fr. 16'000.-- liege. Aus der bodenunabhängigen Schweinemast und -zucht, die verdoppelt werden solle, könne ein Einkommen von rund Fr. 180'000.-- erzielt werden. Dies mache rund 90 Prozent des Betriebseinkommens aus. Auch die Verteilung der Arbeitskraft weise darauf hin, dass der Rekurrent hauptsächlich eine bodenunabhängige Schweinemast und -zucht betreiben wolle. Der Arbeitsaufwand für die Schweinezucht liege fünfmal höher als diejenige für die Graswirtschaft. Zudem sei der Rekurrent mit der Aufstockung der Schweinezucht auf eine zusätzliche, halbe Arbeitskraft angewiesen. Auch dies sei ein Hinweis dafür, dass hier keine massvolle innere Aufstockung mehr vorliege, sondern gewerbsmässige Schweinezucht betrieben werden solle, die den Landwirtschaftsbetrieb dominiere. Zudem genüge die vorhandene landwirtschaftliche Nutzfläche nicht, um die anfallende Gülle zu verwerten. Der Betrieb sei daher für die Hälfte der anfallenden Gülle auf Abnahmeverträge angewiesen, um die gewässerschutzrechtlichen Vorschriften einhalten zu können. Dies sei ein weiterer Hinweis darauf, dass kein zonenkonformer Landwirtschaftsbetrieb mehr vorliege, sondern eine gewerbsmässige Schweinemast und -zucht. Sodann würde durch eine Bewilligung der inneren Aufstockung wichtiges Kulturland für eine zonenkonforme landwirtschaftliche Bewirtschaftung wegfallen. Nach der Praxis des Baudepartementes liege daher keine zonenkonforme innere Aufstockung vor, die nach Art. 16a RPG in Verbindung mit Art. 36 RPV bewilligt werden könne, weil es an einem bestehenden bodenabhängigen Betriebsteil im Bereich Tierhaltung fehle.



B Folgen der Änderungen des RPG und der RPV

a *Auslegungskriterien*

Das Baudepartement hielt zunächst fest, seine bisherige Praxis, wonach eine innere Aufstockung im Bereich der Tierhaltung einen bestehenden Tierhaltungs- bzw. Gemüse- oder Gartenbaubetrieb voraussetze, ergebe sich nicht aus dem Wortlaut von Art. 36 RPV. Der Wortlaut und damit die grammatikalische Auslegungsmethode seien jedoch nicht die einzigen Auslegungsmethoden. Ein Gesetz sei nach der bundesgerichtlichen Praxis nicht nur nach dem Wortlaut, sondern auch nach dem Sinn und Zweck sowie den ihm zu Grunde liegenden Wertungen auszulegen. Ebenso seien der Wille des Gesetzgebers und dessen erkennbar getroffene Wertentscheidungen zu berücksichtigen. Nach dem Methodenpluralismus werde dabei keiner Auslegungsmethode der Vorrang zuerkannt. Die Gesetzesmaterialien seien zwar nicht unmittelbar entscheidend, dienen aber als Hilfsmittel, um den Sinn der Norm zu erkennen. Verordnungsrecht sei gesetzeskonform auszulegen. Es seien die gesetzgeberischen Anordnungen, Wertungen und der in der Delegationsnorm eröffnete Gestaltungsspielraum mit seinen Grenzen zu berücksichtigen.

b *Entstehungsgeschichte des Begriffs der inneren Aufstockung*

Das Baudepartement führte aus, der Begriff „Aufstockung“ stamme aus der bis Ende 1994 geltenden Verordnung über die Bewilligung von Stallbauten, während der Begriff „innere Aufstockung“ – soweit ersichtlich – erstmals im Urteil des Bundesgerichtes vom 14. März 1990 über den Neubau einer Geflügelhalle im Kanton Appenzell-Innerrhoden auftauche.

c *Bundesgerichtspraxis und Rechtsprechung zum Begriff der inneren Aufstockung*

Das Baudepartement nahm in der Folge Bezug auf die bundesgerichtliche Praxis zur inneren Aufstockung (angewandt auf konkrete Tierhaltungsbetriebe), so etwa auf die unveröffentlichten Urteile des Bundesgerichtes vom 18. September 1991, vom 6. August 1997 und vom 30. November 1999 (1A.67/1999). Gestützt auf diese Rechtsprechung hielt das Baudepartement fest, dass nach Entstehungsgeschichte und Rechtsprechung eine innere Aufstockung des bisherigen Betriebszweigs raumplanungsrechtlich dann begründet gewesen sei, wenn bei einem überwiegend bodenabhängigen landwirtschaftlichen Betrieb eine Aufstockung für die Existenzsicherung erforderlich gewesen sei und wenn sie massvoll erfolgt sei. Dies sei im Einzelfall insbesondere aufgrund der Ertragsverhältnisse (Relation von betrieblichem Ertrag aus bodenabhängiger und bodenunabhängiger Produktion) sowie des Verhältnisses der Arbeitszeit, die für die eine oder die andere Produktions-



weise aufgewendet sei, beurteilt worden. Dabei sei bei Tierhaltungsbetrieben verlangt worden, dass das Einkommen aus der bodenabhängigen Bewirtschaftung 50 Prozent bzw. das Einkommen aus der Aufstockung höchstens 30 bis 35 Prozent des gesamten Betriebseinkommens betrage. Eine bestehende bodenabhängige Tierhaltung sei dabei stets vorausgesetzt gewesen. Beim Garten- und Gemüsebau sei die Fläche für die innere Aufstockung begrenzt worden.

d Übernahme der bundesgerichtlichen Rechtsprechung in die Gesetzgebung

In seiner Entscheidung untersuchte das Baudepartement weiter die Entstehung der massgeblichen Gesetzesvorschriften in der Raumplanungsgesetzgebung des Bundes und führte aus:

- Mit der Teilrevision des RPG vom 20. März 1998 (in Kraft seit 1. September 2000) seien die oben aufgeführten Grundsätze sowie die Anforderungen der Rechtsprechung in Art. 16a Abs. 2 RPG und in Art. 36 und 37 RPV in Gesetzesform gebracht worden. Der Begriff der inneren Aufstockung sei dabei in die Gesetzgebung übernommen worden. Im Zug der Teilrevision seien auch gewisse Liberalisierungen eingeführt worden. Hingegen sei es nicht Absicht des Gesetzgebers gewesen, die bisherigen Grundvoraussetzungen der inneren Aufstockungen durch die gesetzliche Regelung massgebend zu verändern.
- Nach den Gesetzesmaterialien sei mit der Teilrevision der Begriff der Landwirtschaftszone erweitert worden. Aus ihnen ergebe sich, dass mit dieser Änderung die Abkehr vom reinen „Produktionsmodell“, gemäss dem die bodenabhängige Produktionsweise das Hauptcharakteristikum der landwirtschaftlichen Nutzung darstelle, in Richtung „Produktmodell“ verbunden sei, wonach in der Landwirtschaftszone grundsätzlich auch bodenunabhängige Bewirtschaftungsformen als zonenkonform zugelassen seien, die der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis des Landes dienen.
- Beibehalten worden sei die in der bundesgerichtlichen Rechtsprechung entwickelte Abgrenzung zwischen bodenabhängiger und bodenunabhängiger Tierhaltung, wonach eine bodenabhängige Nutzung vorliege, wenn der tierhaltende Betrieb über eine ausreichende eigene Futtermittelbasis für seine Tiere verfüge und die Tiere nicht überwiegend mit zugekauften Futtermitteln ernährt würden. Weiter beibehalten worden sei die Anforderung, dass der Betrieb nur mit dem zu erwartenden Zusatzeinkommen voraussichtlich längerfristig bestehen könne.



- Liberalisiert worden sei hingegen in Bezug auf die innere Aufstockung im Bereich Tierhaltung die Einkommensgrenze. Das Bundesgericht hätte bisher das höchstens zulässige Mass an bodenunabhängiger Landwirtschaft im Rahmen der inneren Aufstockung am Einkommen gemessen und in der Regel auf das effektive Betriebseinkommen abgestellt. Im Zug einer vertiefteren Prüfung habe sich nach dem Bundesamt für Raumentwicklung jedoch gezeigt, dass es einfacher und praktikabler sei, innerhalb der mehrstufigen landwirtschaftlichen Finanzbuchhaltung auf den sogenannten Deckungsbeitrag abzustellen statt auf einen Vergleich des Betriebseinkommens nach der bisherigen Bundesgerichtspraxis. Deshalb sehe der neue Art. 36 Abs. 1 Bst. a RPV vor, dass im Bereich der Tierhaltung als eine innere Aufstockung die Errichtung von Bauten und Anlagen für die bodenunabhängige Tierhaltung gelte, wenn der Deckungsbeitrag der bodenunabhängigen Produktion kleiner sei als jener der bodenabhängigen Produktion.
- Alternativ zum Deckungsbeitragskriterium könne der höchstzulässige Umfang einer viehwirtschaftlichen Aufstockung gemäss Art. 36 Abs. 1 Bst. b RPV anhand des Trockensubstanzkriteriums beurteilt werden. Die Trockensubstanz sei derjenige Teil eines pflanzlichen Ausgangsprodukts, welcher bei vollständigem Entzug des Wassers zurückbleibe. Sie sei wissenschaftlich definiert und Referenzgrösse im landwirtschaftlichen Pflanzenbau und in der Tierernährung. Bei der Trockensubstanz-Methode werde das aus der bewirtschafteten Fläche errechnete pflanzenbauliche Trockensubstanzpotenzial dem Trockensubstanzbedarf des Tierbestands gegenübergestellt. Zu beachten gelte es, dass gemäss Art. 36 Abs. 2 RPV der Vergleich zwischen Trockensubstanzpotenzial und Trockensubstanzbedarf anhand von Standardwerten vorzunehmen sei. Massgebend sei somit nicht der tatsächliche Ertrag bzw. Bedarf, sondern standardisierte Ertrags- und Bedarfswerte. Diese weitgehende Standardisierung ermögliche eine aus raumplanerischer Sicht zu begrüssende längerfristige und objektivierte Betrachtungsweise.
- In Bezug auf den Gemüsebau und den produzierenden Gartenbau sei die Rechtspraxis neu in Gesetzesform gebracht worden. Nach Art. 37 Abs. 1 RPV gelte als innere Aufstockung die Errichtung von Bauten und Anlagen für die bodenunabhängigen Gemüse- und Gartenbau, wenn die bodenunabhängig bewirtschaftete Fläche 35 Prozent der gemüse- oder gartenbaulichen Anbauflächen des Betriebs nicht übersteige und nicht mehr als 5000 m² betrage. Als bodenunabhängig gelte die Bewirtschaftung, wenn kein hinreichend enger Bezug zum natürlichen Boden bestehe (Art. 37 Abs. 2 RPV).



- Mit der Teilrevision der RPV vom 4. Juli 2007 habe die innere Aufstockung eine weitere Lockerung erfahren, indem neu die Zulässigkeit der inneren Aufstockung nicht mehr davon abhängig gemacht werde, ob der Betrieb auf das Zusatzeinkommen angewiesen ist. Diese Revision sei indessen im vorliegenden Fall nicht von Belang.

e *Ergebnis der Entstehungsgeschichte von Art. 36 und 37 RPV*

Gestützt auf vorstehende Ausführungen kommt das Baudepartement zum Schluss, dass mit der Teilrevision des RPG und der RPV vom 20. März 1998 die innere Aufstockung neu als zonenkonform gelte, wenn die entsprechenden Voraussetzungen nach Art. 36 und Art. 37 RPV erfüllt seien (Art. 16a Abs. 2 RPG). Der Gesetzgeber habe die langjährige Rechtsprechung in Gesetzesform gegossen, ohne die bisherige Praxis – bis auf gewisse Liberalisierungen – ändern zu wollen. Aus Art. 36 und 37 RPV ergebe sich, unter welchen Voraussetzungen noch ein überwiegend bodenabhängiger landwirtschaftlicher Betrieb vorliege. Dabei falle auf, dass in Bezug auf den Gemüse- und produzierenden Gartenbau in Art. 37 RPV ausdrücklich von einer vorbestehenden bodenabhängigen Anbaufläche des Gemüse- oder produzierender Gartenbaubetrieb ausgegangen werde. Im Verordnungstext von Art. 36 RPV sei dagegen eine vorbestehende Tierhaltung nicht erwähnt. Absicht des Gesetzgebers sei es allerdings gewesen, die innere Aufstockung im Bereich Tierhaltung und Gemüse- und Gartenbau gleichermassen zuzulassen. Hätte der Gesetzgeber mit der Regelung von Art. 36 RPV beabsichtigt, dass eine innere Aufstockung ohne vorbestehende bodenabhängige Tierhaltung zulässig wäre, hätte er dasselbe auch in Art. 37 RPV für den Bereich des Gemüse- und Gartenbaus zugelassen. Dies sei jedoch nicht der Fall. Nachdem es nicht sachgerecht wäre anzunehmen, dass gemäss Art. 37 RPV der Gemüse- und produzierende Gartenbau hinsichtlich der inneren Aufstockungsmöglichkeit schlechter gestellt werde als Tierhaltungsbetriebe gemäss Art. 36 RPV, sei davon auszugehen, dass auch nach Art. 36 RPV im Bereich Tierhaltung stets eine vorbestehende bodenabhängige Tierhaltung vorzuliegen habe, damit eine innere Aufstockung in Erwägung gezogen werden könne.

C *Schlussfolgerung des Baudepartementes*

Das Baudepartement kam zusammenfassend zum Schluss, dass nach verschiedenen Lockerungen im Bereich des Raumplanungsrechts Bauten und Anlagen der bodenunabhängigen Produktion landwirtschaftlicher Erzeugnisse als innere Aufstockung im Rahmen von Art. 36 und 37 RPV zonenkonform seien. Als Ergebnis der Auslegung von Art. 36 und 37 RPV sowie unter Berücksichtigung der Praxis des Bundesgerichtes könne dabei festgehalten werden, dass für die Anwendung der inneren Aufstockung nach wie vor ein



bestehender bodenabhängiger Betriebszweig im Bereich Tierhaltung oder Gemüse- und Gartenbau Voraussetzung sei. An der bisherigen Praxis des Baudepartementes zur inneren Aufstockung sei daher festzuhalten. Diese Praxis gelte beispielsweise auch im Kanton Zug, wonach die innere Aufstockung als untergeordneter Teil des herkömmlichen Milch-, Viehzucht- und Ackerbaubetriebs angesehen werde.

Im vorliegenden Fall stelle der Landwirtschaftsbetrieb des Rekurrenten weder einen bodenabhängigen Tierhaltungsbetrieb noch einen Betrieb des Gemüse- oder Gartenbaus dar, sondern es werde lediglich Graswirtschaft und etwas Ackerbau betrieben. Damit liege weder ein vorbestehender Tierhaltungsbetrieb noch ein vorbestehender Gemüse- oder Gartenbaubetrieb vor, weshalb weder nach Art. 36 noch nach Art. 37 RPV eine innere Aufstockung auf den Betrieb des Rekurrenten möglich sei. Würde man anders entscheiden, hätte dies zur Folge, dass künftig jeder klein- und mittelgrosse Landwirtschaftsbetrieb, der nicht längerfristig existenzfähig sei – wie dies vorliegend in Bezug auf den Betrieb mit bodenabhängiger Graswirtschaft mit einem Einkommen von rund Fr. 16'000.-- der Fall sei – über einen bodenunabhängigen Betriebszweig ausserhalb Bauzone eine gewerbliche Nutzung einrichten könnte, die in eine Bauzone gehörte. In der Rechtsprechung fänden sich denn auch keine Beispiele reiner Gras- oder Ackerbaubetriebe, die im Bereich Tierhaltung eine innere Aufstockung hätten vornehmen können bzw. auch nur wollen. Zusammenfassend ergebe sich deshalb, dass die Vorinstanz das Bauvorhaben zu Recht als nicht zonenkonform beurteilt habe. Der Rekurs sei daher abzuweisen.

4 Beurteilung durch das Verwaltungsgericht

Das Verwaltungsgericht hielt fest, dass der Deckungsbeitrag aus bodenabhängiger Produktion im konkreten Fall bedeutend kleiner sei als aus bodenunabhängiger, womit nach dem Deckungsbeitragskriterium kein Aufstockungspotenzial resultiere. Das Bauvorhaben erfülle jedoch mit einem Anteil von 70,4 Prozent betrieblichem Trockensubstanzpotenzial am gesamten Trockensubstanzbedarf gerade noch das nach dem Wortlaut von Art. 36 Abs. 1 Bst. b RPV alternative Kriterium. Es wies die Beschwerde in der Folge deshalb ab, weil die Anwendung des Trockensubstanzkriteriums im konkreten Fall zu einem gesetzwidrigen Ergebnis führe. Denn der Hauptbetriebszweig bestehe in bodenunabhängiger Schweinezucht und -mast. Damit liege kein zur Hauptsache bodenabhängiger Landwirtschaftsbetrieb mehr vor, der zu einer inneren Aufstockung berechtigt wäre.



5 Beurteilung durch das Bundesgericht

Das Bundesgericht machte zunächst Ausführungen zur Entstehungsgeschichte von Art. 16 RPG und 36 RPV, nahm dann aber insbesondere Bezug auf die Ausführungen des Verwaltungsgerichts, das überzeugend dargelegt habe, dass das Trockensubstanzkriterium lediglich sicher stelle, dass die Möglichkeit der Aufstockung proportional zur landwirtschaftlichen Nutzfläche eines Betriebs zunehme. Die Fläche für sich allein gewährleiste dagegen nicht, dass die bodenunabhängige Produktion gegenüber der bodenabhängigen von untergeordneter Bedeutung bleibe. Es bestehe die Gefahr, dass Wiesen nur zugepachtet oder (wie hier) Pachtverträge für Wiesland mit bodenabhängigen Tierhaltungsbetrieben gekündigt würden, um das für die Aufstockung notwendige Trockensubstanzpotenzial zu beschaffen, obwohl das Grasland für das Betriebskonzept ohne Bedeutung sei. In derartigen Fällen stelle die bodenunabhängige Nutzung keine „Aufstockung“ eines bestehenden bodenabhängigen Betriebs dar. Das Bundesgericht liess jedoch offen, ob die innere Aufstockung im Bereich der Tierhaltung einen bestehenden bodenabhängigen Tierhaltungsbetrieb voraussetze (analog der Regelung in Art. 37 RPV im Bereich des Gemüse- und Gartenbaus), oder auch überwiegend bodenabhängige Pflanzenbaubetriebe sich ein Zusatzeinkommen mit der bodenunabhängigen Tierhaltung verschaffen könnten, sofern diese für den Gesamtbetrieb von untergeordneter Bedeutung bleibe.

Weitere Hinweise

Urteil des Bundesgerichtes vom 14. März 1990 (publiziert in: ZBI 92/1991 174)

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

Urteil des Bundesgerichtes 1C_426/2016 vom 23. August 2017

BGE 117 Ib 270 (= Urteil des Bundesgerichtes vom 18. September 1991)

BGE 133 II 370

BGE 139 II 370

BGE 137 V 434 Erw. 3.2 mit Hinweis

BGE 140 III 206 Erw. 3.5.3 mit Hinweisen

VerwGE B 2015/32 vom 19. Juli 2016

Waldmann/Hänni, Handkommentar Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Art. 16a N 17

ARE, Erläuterungen zur Revision der Raumplanungsverordnung vom 4. Juli 2007, Version 1.1. vom 9. Juli 2007, S. 4



Botschaft des Bundesrates zur Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Mai 1996, in: BBL 1996 III 513 ff.

Bundesamt für Raumentwicklung (ARE): Neues Raumplanungsrecht. Erläuterungen zur Raumplanungsverordnung und Empfehlungen für den Vollzug, Bern 2000/2001, IV Ziff. 2.3.3, S. 34 ff.

Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2008/IV/6

5

Verzicht auf Abstellen auf statistische Werte bei der Beurteilung des zeitgemässen Wohnens

Quelle und Zusammenfassung

Entscheid des Baudepartementes Nr. 19/2017 vom 21. August 2017

Vor dem Hintergrund der einschränkenden Voraussetzungen von Art. 24c Abs. 4 RPG genügt es nicht, dass sich ein Ersatzbau gut in das Ortsbild sowie die Landschaft einfügt. Verlangt ist, dass die Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild darauf ausgerichtet sind, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern. Ob eine Veränderung des äusseren Erscheinungsbilds für ein zeitgemässes Wohnen nötig ist, ist anhand objektivierter Kriterien zu beurteilen. Dabei sind die subjektiven Bedürfnisse nicht zu berücksichtigen. Nicht (mehr) gefordert ist, dass die flächenmässige Erweiterung dem vom Bundesamt für Statistik in seiner Gebäude- und Wohnstatistik erhobenen Durchschnittswert entspricht (Aufgabe der bisherigen Praxis).

Einleitung

X. ist Eigentümer eines in der Landwirtschaftszone gelegenen Grundstücks, das sich teilweise im Ortsbild- und Landschaftsschutzgebiet befindet. Das Grundstück ist mit einem Wohnhaus mit angebautem Schopf überbaut. Der mit einer Wellblechabdeckung versehene Schopf wird hauptsächlich als Futter-/Holzlager und Unterstand für Tiere (Alpakas, Esel, Ponies, Hühner) genutzt. An dessen Südseite angebaut befindet sich direkt am Wohnhaus ein kleinerer Stall. Weiter befinden sich auf der Südseite verschiedene Umzäunungen zur Haltung der Tiere. Nördlich des Wohnhauses befinden sich weitere Nebenbauten und Anlagen.

X. ersuchte um Sanierung des Wohnhauses, den Anbau einer Wohnung mit Stall als Ersatzbau für den bestehenden Schopf sowie die Entfernung mehrerer Nebenbauten und Anlagen. Anstelle des Schopfs soll ein zweigeschossiger Anbau mit Giebeldach und einem Zwischenbau/Windfang erstellt werden. Im bestehenden Wohnhaus sollen im Wesentlichen die Sanitäranlagen ergänzt bzw. neu eingebaut sowie Grundrissänderungen (Versetzung Eingang/Änderung Wohnräume) gemacht werden.



Das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation stimmte dem Gesuch mit raumplanungsrechtlicher Teilverfügung zu. Der Gemeinderat wies eine dagegen von Y. erhobene Einsprache ab und erteilte dem Gesuch die Bewilligung. Y. erhob Rekurs, den das Baudepartement guthiess.

Erwägungen

1 Wesentliche Vorbringen der Beteiligten

A Argumente des Rekurrenten

Der Rekurrent bringt vor, nach der Bestimmung von Art. 24c Abs. 4 RPG seien Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild altrechtlicher Bauten nur zulässig, wenn sie für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder eine energetische Sanierung nötig oder darauf ausgerichtet seien, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern. Zudem seien die nach Art. 42 Abs. 3 Bst. b RPV zulässigen Erweiterungen ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens nur mehr zulässig, wenn die Voraussetzungen von Art. 24c Abs. 4 RPG gegeben seien. Im vorliegenden Fall hätten die Vorinstanzen zum einen den tatsächlichen und rechtlichen Zustand der Bauten und Anlagen bezogen auf den massgebenden Referenzzeitpunkt nicht hinreichend geklärt und zum anderen sei auch die Flächen- und Volumenberechnung nachzuprüfen. Selbst wenn sich herausstellen sollte, dass die quantitativen Vorgaben im Sinn von Art. 42 Abs. 3 Bst. b RPV vorliegend eingehalten seien, wären die Voraussetzungen von Art. 24c Abs. 4 RPG nicht erfüllt. Insbesondere lasse sich die Erweiterung nicht allein mit dem Argument der verbesserten Einpassung in die Landschaft begründen. Darüber hinaus könne die zusätzliche, vollkommen eigenständige Wohnung auch nicht mit dem Argument einer zeitgemässen Wohnnutzung begründet werden. Es könne für die Beurteilung der zeitgemässen Wohnnutzung nicht massgebend sein, dass in der bestehenden Wohnung sieben bis acht Personen wohnten. Zudem habe der Gesetzgeber mit Art. 24c Abs. 4 RPG zonenwidrig genutzte Wohnhäuser nutzungsmässig wie gestalterisch verschärften Bestimmungen unterstellen wollen.

B Argumente des Gemeinderates

Der Gemeinderat führt aus, aufgrund von fehlenden Plänen oder früheren Bewilligungen sei davon auszugehen, dass das Wohnhaus und der Schopf dazumal rechtmässig bewilligt und erstellt worden seien. Der Neubau füge



sich nachweislich gut in die Landschaft ein und das Projekt stelle insgesamt einen ortsbaulich wertvollen Beitrag zur Erhaltung des Ortsbilds dar.

C Argumente der Bauherrschaft

X. macht geltend, die Flächenberechnung sowie der Referenzzustand per 1. Juli 1972 seien im Rahmen eines Bauprojekts im Jahr 2014 durch das AREG aufgenommen und für das vorliegende Bauvorhaben übernommen worden. Im Übrigen sei das Bauvorhaben im Hinblick auf eine zeitgemässe Wohnnutzung nötig und führe zu einer klaren Verbesserung der Anpassung in die Landschaft im Sinn von Art. 24c Abs. 4 RPG. Das Bauvorhaben sei auch im Hinblick auf eine zeitgemässe Wohnnutzung im Sinn von Art. 24c Abs. 4 RPG bewilligungsfähig. Da momentan sieben bis acht Personen (Eltern, Sohn mit Partnerin, ein bis zwei weitere Kinder sowie zwei Pflegekinder) im bestehenden Wohnhaus wohnten, erweise sich der Wohnraum als viel zu klein. Zudem seien die sanitären Einrichtungen völlig ungenügend, da das Wohnhaus nur über ein kleines Bad sowie eine Küche verfüge.

D Argumente des AREG

Das AREG hält in der angefochtenen Teilverfügung und seiner Vernehmlassung fest, dass die durch den neu zu erstellenden Anbau ausserhalb des bestehenden Volumens geschaffenen Erweiterungen quantitativ im zulässigen gesetzlichen Rahmen lägen. Die Beurteilung ergebe weiter, dass mit dem Rückbau einzelner Bauten und Anlagen sowie der Neugestaltung der Vorplätze die Identität der Umgebung gewahrt bleibe. In gestalterischer Hinsicht ergebe sich aus den Baugesuchsunterlagen, dass das Vorhaben mit dem Kriterium der Wesensgleichheit vereinbar sei. Mit den Bedingungen und Auflagen der Denkmalpflege könne mit dem geplanten Wohnhausanbau eine Verbesserung der Einpassung in die Landschaft erzielt werden, womit die Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild gemäss Art. 24c Abs. 4 RPG zulässig seien.

Ergänzend führt das AREG in seiner Vernehmlassung mit Verweis auf die mit Entscheid Nr. 81/2014 vom 11. Dezember 2014 begründete Praxis des Baudepartementes aus, dass im Fall eines Abstellens auf die statistischen Werte des Bundesamtes für Statistik eine durchschnittliche Wohnfläche der zwischen 2011 und 2014 erbauten Wohneinheiten mit 6+ Zimmern von 203 m² ausgewiesen sei. Die vorliegende Erweiterung liege mit 212.5 m² zwar über dem vorerwähnten Richtmass, sei jedoch durch eine Verbesserung der Einpassung in die Landschaft begründet. Die Aufteilung dieser Fläche auf zwei Wohneinheiten (statt bisher einer) führe zu keiner massgeblichen Mehrbelastung der Umgebung und wahre die Identität des Bestehenden. Vorliegend sei eine Erweiterung innerhalb des bestehenden Volumens



nicht möglich, da ein Ausbau für eine zeitgemässe Wohnnutzung unweigerlich den Bau von nicht ortsbildverträglichen Lukarnen bedingen würde.

2 Beurteilung durch das Baudepartement

A Zulässigkeit der Veränderungen des äusseren Erscheinungsbilds

Gemäss den Ausführungen des Baudepartementes geht es im zu beurteilenden Fall hauptsächlich um die Frage, ob die mit dem Bauvorhaben verbundenen Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild die Voraussetzungen von Art. 24c Abs. 4 RPG erfüllen. Es sei deshalb zunächst zu prüfen, ob überhaupt eine Änderung des äusseren Erscheinungsbilds zulässig sei. Erst wenn diese Frage bejaht werden könnte, wäre in einem zweiten Schritt zu untersuchen, ob die Identität insgesamt gewahrt bleibt.

Das Baudepartement habe in seinem einschlägigen Entscheid Nr. 81/2014 vom 11. Dezember 2014 erwogen, dass der neue Absatz 4 von Art. 24c RPG eine klare Einschränkung der Möglichkeiten, Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild von Bauten vorzunehmen, verursache. Das führe gegenüber dem alten Recht zu einer Verschärfung, die beabsichtigt sei, weil neu sehr viel mehr altrechtliche Bauten von der erweiterten Besitzstandsgarantie profitierten.

B Verbesserte Einpassung des Ersatzbaus in die Landschaft

Das Baudepartement hält fest, dass der Ansicht des AREG, wonach mit dem Bauvorhaben eine Verbesserung der Einpassung in die Landschaft erzielt werden könne, nicht gefolgt werden könne. Vor dem Hintergrund einer verbesserten Einpassung in die Landschaft sei der geplante Ersatzbau in diesem Ausmass nicht notwendig. Gemäss dem Bericht der nationalrätlichen Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie sollten Bauten, deren Erscheinungsbild die Landschaft eher störte, nicht in dieser störenden Art wieder aufgebaut werden müssen. Diesbezüglich solle Missverständnissen vorgebeugt werden. Erweiterungen sollten möglichst auf das bestehende Gebäudevolumen konzentriert werden. Die Reduktion des Gebäudevolumens, verbunden mit den allenfalls notwendigen gestalterischen Anpassungen, sei natürlich möglich und erwünscht.

Die Denkmalpflege habe das Bauvorhaben begleitet und aufgrund der geringen Anforderungen stellenden kommunalen Ortsbilds aus denkmalpflegerischer Sicht für gut befunden. Wie der Vertreter der Denkmalpflege am Augenschein ausdrücklich bestätigt habe, sei das Bauvorhaben allerdings ein-



zig aus denkmalpflegerischer Sicht ohne Bezugnahme auf raumplanungsrechtliche Aspekte gemäss den Bestimmungen des RPG zum Bauen ausserhalb Bauzone geprüft worden. Aus denkmalpflegerischer Sicht sei ein entsprechender Erweiterungsbau in diesem Ausmass nicht erforderlich. Zudem weise nach Ansicht des Denkmalpflegers der Erweiterungsbau einige wesensfremde Elemente auf, welche ausnahmsweise zugelassen worden seien, da es sich vorliegend lediglich um ein nicht sehr hochstehendes Ortsbild von kommunaler Bedeutung handle. Wie der Rekurrent überzeugend darlege, könne es vor dem Hintergrund der einschränkenden Voraussetzungen von Art. 24c Abs. 4 RPG nicht bloss darauf ankommen, dass ein Ersatzbau sich gut in das Ortsbild sowie die Landschaft einfüge. Dies umso weniger, als sich der geplante Ersatzbau flächen- wie volumenmässig an der obersten Grenze befinde und ein erheblich verändertes Erscheinungsbild schaffe. Eine verbesserte Einpassung in die Landschaft wäre vorliegend auch mit einem das Ortsbild- und Landschaftsschutzgebiet berücksichtigenden Neubau im Ausmass des Bestehenden möglich. Gehe man vorliegend davon aus, dass dem fraglichen Schopf Bestandesgarantie zukomme, könnte folglich anstelle des ursprünglichen Schopfes eine wesensgleiche Baute erstellt werden, deren Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild darauf ausgerichtet seien, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern. Als Vergleichsmassstab völlig unberücksichtigt bleiben müssten die über die Jahre ohne Bewilligung erstellten An- und Nebenbauten sowie Anlagen, welche unter anderem für die hobbymässige Tierhaltung erstellt worden seien. Vorliegend werde anstelle eines einfachen Schopfs kein wesensgleiches Gebäude, sondern eine dreigeschossige Baute mit Terrasse und umfangreichem Zugangsbereich erstellt. Zusammenfassend ergebe sich, dass die mit dem geplanten Ersatzbau verbundenen Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild nicht durch eine verbesserte Einpassung in die Landschaft gerechtfertigt seien.

C Notwendigkeit der baulichen Änderungen für zeitgemässes Wohnen

a *Restriktive Auslegung der Bestimmung im Lichte des Identitätserfordernisses*

Als für die zeitgemässe Wohnnutzung nötig könnten Änderungen qualifiziert werden, wenn sie erforderlich seien, um die ursprüngliche Wohnnutzung auf einen zeitgemässen Stand zu bringen. Gemäss den Materialien solle es beispielsweise zulässig sein, die Raumhöhen oder die Befensterung den modernen Bedürfnissen anzupassen. Unter dem Titel „für eine zeitgemässe Wohnnutzung nötig“ seien auch Erweiterungen ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens denkbar. Auf den ersten Blick weise der Wortlaut von Absatz 4 Ähnlichkeiten mit Art. 42a Abs. 1 RPV auf, wonach im Rahmen der erleichterten Ausnahmbewilligung nach Art. 24d Abs. 1 RPG Erweiterungen zulässig seien, wenn sie für eine zeitgemässe Wohnnutzung unumgänglich seien. Die Absicht des Gesetzgebers sei es aber gerade gewesen,



die Erweiterungsmöglichkeiten für die bisher unter Art. 24d Abs. 1 RPG fallenden Gebäude auszuweiten. Sowohl die historische Auslegung als auch die unterschiedlichen Wortlaute („nötig“ versus „unumgänglich“) legten nahe, dass die beiden Bestimmungen nicht gleich zu verstehen seien und dass daher die Praxis zu Art. 42a Abs. 1 RPV nicht eins zu eins auf die Vorschrift von Art. 24c Abs. 4 RPG übertragen werden könne. Trotzdem rechtfertigte sich ein enges Verständnis. Als nötig im Sinn von Art. 24c Abs. 4 RPG könnten nur (aber immerhin) jene Massnahmen gelten, mit denen für das Objekt ein zeitgemässer Wohnstandard ermöglicht werde (z.B. Anbau für Küche oder Sanitärräume; Abbruch und Neubau eines Gebäudes, wenn eine Baute wegen zu niedriger Raumhöhen für eine zeitgemässe Wohnnutzung nicht genutzt werden könne und deshalb die Gebäudehöhe etwas erhöht werde). Die Vorschrift sei in jedem Fall im Licht des Identitätserfordernisses auszulegen: Aus einem bescheidenen Bauernhaus solle nicht eine luxuriöse Villa gemacht werden können.

Vorliegend solle der bestehende Wohnraum gegen aussen um eine zusätzliche 2-Zimmerwohnung vergrössert werden. Schon daraus sei erkennbar, dass der Neubau nicht für eine zeitgemässe Wohnnutzung notwendig sei. Die für eine zeitgemässe Wohnnutzung notwendigen Anpassungen der Küche und Sanitärräume fänden vorliegend im Gebäudeinnern statt. Beim geplanten Neubau gehe es hingegen wie der Rekursgegner selber vorbringe, einzig um die zusätzliche Schaffung von Wohnraum.

b Keine Berücksichtigung subjektiver Bedürfnisse

Das beabsichtigte Schaffen von Wohnraum sei zwar angesichts der Familiensituation der Rekursgegner verständlich, aber als ein rein subjektives Bedürfnis unbeachtlich. Objektiv betrachtet wäre bei einer 6-Zimmerwohnung mit 164 m² eine Erweiterung der aBGF ausserhalb des bestehenden Volumens für eine zeitgemässe Wohnnutzung nicht nötig. Daran ändere auch der Verweis des Rekursgegners auf den Entscheid des Verwaltungsgerichts B 2015/100 vom 25. Mai 2016, wonach die Frage nach der zeitgemässen Bemessung des Wohnraumbedarfs auch von der konkreten Situation der Baugesuchsteller abhängig sei, nichts. Aufgrund der vollumfänglichen Aufhebung durch das Bundesgericht erwiesen sich die entsprechenden Ausführungen im vorerwähnten Entscheid als unbehelflich. Die Frage der Notwendigkeit sei zwingend objektiv zu verstehen. Im Bereich des Ausnahmerechts könne es nicht auf die individuellen und sich jederzeit änderbaren Wohnbedürfnisse ankommen.

c Aufgabe der bisherigen Praxis

Das Baudepartement hielt in diesem Zusammenhang weiter fest, dass es an seiner mit Entscheid Nr. 81/2014 vom 11. Dezember 2014 begründeten Pra-



xis nicht mehr festgehalten werde, weil diese vom Verwaltungsgericht in seinem (vom Bundesgericht allerdings aufgehobenen) Entscheid als zu schematisch erachtet worden sei.

D Schlussfolgerung

Das Baudepartement kam zum Schluss, dass der Anbau eines Wohnhauses mit Stall- und Lagerräumen eine Veränderung des äusseren Erscheinungsbilds zur Folge habe, die für eine zeitgemässe Wohnnutzung nicht notwendig sei. Ebenso wenig sei eine Veränderung des Schopfes im geplanten Umfang für eine Verbesserung der Einpassung in das Landschaftsbild oder gar eine energetische Sanierung notwendig. Zudem verletze das Bauvorhaben – entgegen den Berechnungen des AREG – auch die quantitativen Anforderungen von Art. 42 Abs. 3 Bst. b RPV und die Anpassungen und Veränderungen im Bereich der Tierhaltung seien auch nicht unter den massgeblichen Vorschriften des RPG zur hobby-mässigen Tierhaltung bewilligungsfähig. Hingegen liess das Baudepartement offen, ob der Schopf aufgrund seiner Entstehungsgeschichte und seines Zustands überhaupt der Bestandesgarantie unterstellt sei.

Weitere Hinweise

Muggli/Pflüger, Bestehende Wohnbauten ausserhalb der Bauzone, in: VLP-ASPAN, Raum & Umwelt 1/2013, insbesondere S. 18

R. Muggli in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen (Hrsg.), Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, Zürich/Basel/Genf 2017; insbesondere NN 16 und 34 zu Art. 24c

Erläuternder Bericht des Bundesamtes für Raumentwicklung (ARE) zur Teilrevision der Raumplanungsverordnung vom Oktober 2012, insbesondere S.9

Bericht der Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Nationalrates zur Standesinitiative (Bauen ausserhalb der Bauzone) vom 22. August 2011, in: BBl 2011, S. 7084

VerwGE B 2015/100 vom 25. Mai 2016 (vom Bundesgericht aufgehoben mit Entscheid 1C_312/2016 vom 3. April 2017)

Baudepartement SG, Juristische Mitteilungen 2014/IV/3

6

Hundephysiotherapiezentrum in der Wohnzone

Quelle und Zusammenfassung

Entscheid des Verwaltungsgerichtes B 2016/161, 162 vom 15. August 2017

Ein Korrekturgesuch während des Rekursverfahrens ist möglich. Ein Hundephysiotherapiezentrum ist in der Wohnzone grundsätzlich zonenkonform.

Einleitung

Ein Grundeigentümer reichte ein Baugesuch für ein Physiotherapiezentrum für Hunde in der Wohnzone ein (Erweiterung des Einfamilienhauses und Nutzungsänderung). Die Baubehörde bewilligte das Gesuch und wies die dagegen erhobene Einsprache der Nachbarin ab. Im Rahmen des Rekursverfahrens reichte der Bauherr bei der Baubehörde ein Betriebskonzept für das Physiotherapiezentrum nach. Die Nachbarin erhob auch gegen die entsprechende Bewilligung des Korrekturgesuchs Rekurs. Das Baudepartement wies den Rekurs gegen die korrigierte Bewilligung ab und verlegte die Kosten je zur Hälfte bzw. entschied, dass die Verfahrensbeteiligten ihre Parteikosten selber tragen müssten. Dagegen erhoben sowohl der Bauherr als auch die Nachbarin beim Verwaltungsgericht Beschwerde. Dieses wies beide Beschwerden ab, soweit es darauf eintrat.

Erwägungen

1 Zulässigkeit der Einreichung eines Korrekturgesuche während des Rekursverfahrens

Die Nachbarin ist der Meinung, dass während des Rekursverfahrens keine Projektänderungen oder -ergänzungen mehr möglich seien. Dem ist nicht so: Die Einreichung von Korrekturgesuchen zur Verbesserung von Punkten, die mit den baurechtlichen Bestimmungen nicht in Einklang stehen, ist zulässig und entspricht einer gängigen Praxis. Auch können für das gleiche Grundstück gleichzeitig verschiedene Baugesuche eingereicht werden. Insofern kann der Baubehörde kein Verfahrensfehler vorgeworfen werden, weil



sie die Nachträge in einem separaten Korrektur-Baubewilligungsverfahren beurteilt hat. Damit war sie auch berechtigt, für jede Einsprache separat einen Kostenvorschuss einzuverlangen. Das Korrekturgesuch ersetzt das ursprüngliche Baugesuch (soweit dieses nicht weitere vom Korrekturgesuch unabhängige Punkte beinhaltet), weshalb nach Bewilligung des Korrekturgesuchs im weiteren Verlauf des Rekursverfahrens nur noch über das geänderte bzw. ersetzte Baugesuch zu befinden war.

2 Zonenkonformität eines Therapiezentrums für Hunde

A Voraussetzungen der Zonenkonformität

Ein Bauwerk muss zonenkonform sein. Der Zweck der Nutzungszone ergibt sich aus der Umschreibung der Zonenart. Die Zonenkonformität im Sinn des Bundesrechts setzt einen funktionalen Zusammenhang zwischen Bauvorhaben und Zonenzweck voraus. Art. 22 Abs. 2 Bst. a RPG gewährleistet einen abstrakt wirkenden öffentlich-rechtlichen Immissionsschutz. Deshalb ist zunächst festzustellen, ob eine Baute oder Anlage zu einer bestimmten Kategorie gehört, die in der betreffenden Zone zulässig ist. Dazu gehört auch die Beurteilung der typischerweise von einem solchen Betrieb ausgehenden Immissionen. Erst anschliessend ist – soweit noch erforderlich – zu beurteilen, ob der Betrieb konkret Immissionen zur Folge hat, die das zulässige Mass überschreiten.

B Hundephysiotherapie abstrakt zonenkonform

Der Betrieb eines Hundephysiotherapiezentrums ist hinsichtlich der Art der Dienstleistungen, der Zahl der Beschäftigten, der eingesetzten Produktionsmittel, der baulichen und betrieblichen Bedürfnisse, der Anforderungen an die Infrastruktur sowie der räumlichen Bedeutung mit demjenigen einer Kleintierpraxis vergleichbar, welcher in der reinen Wohnzone unbestrittenermassen zonenkonform ist. Wie eine Arztpraxis verursacht ein solcher Dienstleistungsbetrieb typischerweise keinen resp. vernachlässigbar geringen Lärm. Ein Konfliktpotenzial zwischen den sich entgegenstehenden Wohn- und Gewerbenutzungen ist nicht zu erwarten. Objektiv gesehen fällt ein solcher Betrieb daher in die Kategorie der nichtstörenden Gewerbebetriebe. Zu keinem anderen Schluss führt nach dem Gesagten, dass ein solcher Betrieb nicht ausschliesslich der Versorgung der Wohnbevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs dient. Sodann tut nichts zur Sache, dass gemäss den Recherchen der Nachbarin schweizweit nur etwas mehr als zwei Dutzend derartiger Hundephysiotherapiepraxen existieren. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin kann für die abstrakte Beurteilung der



Zonenkonformität resp. für die Qualifikation als nichtstörender Gewerbebetrieb nicht entscheidend sein, ob die Dienstleistungen eines in Frage stehenden Betriebs in Zukunft auch tatsächlich ausreichend nachgefragt werden oder nicht. Ein Hundephysiotherapiezentrum ist somit abstrakt betrachtet als nichtstörender Gewerbebetrieb in der reinen Wohnzone zonenkonform.

C Keine übermässigen Immissionen durch das Therapiezentrum

Nach dem Betriebskonzept, mit dem sich der Betreiber selbst verbindliche Einschränkungen im Betrieb auferlegt, sollen im geplanten Anbau physiotherapeutische Behandlungen von Hunden durchgeführt werden. Es soll jeweils nur ein Hund in einem der zwei Behandlungszimmer behandelt werden. Es finden weder Kurse noch sonstige Veranstaltungen mit Hundehaltern statt. Betrieben wird das Hundephysiotherapiezentrum durch eine Person. Behandlungen erfolgen nur nach Vereinbarung werktags zwischen 08.00 und 19.00 Uhr. Gemäss dem Umgebungsplan sollen zusätzlich zum Parkplatz des bestehenden Einfamilienhauses zwei Parkplatzflächen für das Hundephysiotherapiezentrum ausgetrennt werden. Die Anzahl Kunden im für die Anwohner schlechtesten Fall liegt bei höchstens zehn pro Tag, verteilt auf elf Stunden. Diese Zahl erscheint im Sinne eines Durchschnittswerts und mit Blick auf die Grösse des Hundephysiotherapiezentrums nicht unrealistisch. Auch ist davon auszugehen, dass das Physiotherapiezentrum hauptsächlich von auswärtigen Kunden besucht wird, welche in der Regel mit dem Auto anreisen werden. Unter diesen Umständen ist ausgehend von zehn Kunden pro Tag mit durchschnittlich 20 Fahrzeugbewegungen zwischen 08.00 Uhr und 19.00 Uhr, d.h. im Schnitt mit höchstens zwei Fahrzeugen pro Stunde, zu rechnen. Angesichts der zwei geplanten Kundenparkplätze wird kein Suchverkehr anfallen. Nicht zu erwarten ist, dass die Lautäusserungen der Hunde das in der Wohnzone zulässige Immissionsmass überschreiten. Das Hundegebell im Freien wird sich auf allfällige Begegnungen – höchstens acht pro Tag – zwischen zwei Hunden beim Zutritt zum Therapiezentrum beschränken. Bei dieser Sachlage sind nur geringfügige Lärmimmissionen zu erwarten. Zusätzliche, über die im Betriebskonzept hinausgehende Massnahmen im Sinne der Vorsorge sind nicht angezeigt. Weiteren Mutmassungen der Nachbarin kann nicht gefolgt werden. Anhaltspunkte dafür, dass sich die Betreiberin von vornherein rechtsmissbräuchlich verhält, bestehen nicht. Eine Umnutzung resp. Zweckänderung würde ein entsprechendes Baugesuch bedingen. Inwiefern es der Baubehörde unmöglich sein sollte, den gesetzlichen Bestimmungen – falls erforderlich – zwangsweise, das heisst verwaltungs- oder strafrechtlich, Nachachtung zu verschaffen, ist nicht erkennbar.



3 Hälfthige Kostenverlegung

Der Bauherr wehrt sich dagegen, dass er ebenfalls Kosten tragen muss, obwohl er materiell obsiegt hat. Er übersieht, dass er spätestens mit der Einreichung des Korrekturgesuchs (Betriebskonzept) zu Recht anerkannt hat, dass sein ursprüngliches Baugesuch unvollständig war und der erste Rekurs der Nachbarin ohne Nachreichung des Betriebskonzepts hätte gutgeheissen werden müssen. Die Unvollständigkeit ergibt sich aus den Feststellungen und Erwägungen zum Einspracheentscheid, worin die Baubehörde mehrmals auf nicht weiter belegte „Angaben der Bauherrschaft“ Bezug nahm, die ursprüngliche Baubewilligung indes nicht mit entsprechenden verbindlichen Nebenbestimmungen versah. Dem Bauherrn wäre es möglich und zumutbar gewesen, anstelle der offenbar mündlich gemachten Angaben zum Bauprojekt gegenüber der Baubehörde das Betriebskonzept von sich aus bereits mit dem ersten Baugesuch einzureichen. Auch wenn es die Baubehörde fälschlicherweise unterlassen hat, den Bauherrn zur Nachreichung eines Betriebskonzepts resp. eines Nachweises gemäss Lärmschutzverordnung aufzufordern, ist die verspätete Einreichung des Konzepts letztlich ihm zuzurechnen. Damit durfte das Baudepartement dem Bauherrn im Rahmen des ihm zustehenden weitreichenden Ermessens die Hälfte der Kosten des Rekursverfahrens auferlegen und entsprechend der Verlegung der amtlichen Kosten die ausseramtlichen Kosten wettschlagen.

Weitere Hinweise

Urteil des Bundesgerichtes 1C_449/2015 vom 25. Februar 2016 Erw. 3

VerwGE B 2014/48 vom 28. Juli 2015 Erw. 2.2.2

VerwGE B 2013/135 vom 19. August 2014 Erw. 2.1

VerwGE B 2007/220 vom 17. Juni 2008 Erw. 3.1 mit Hinweisen

VerwGE B 2012/143 vom 24. Januar 2013 Erw. 4.3.3 mit Hinweis