

als unverhältnismässig oder verstösst ein solcher gegen Treu und Glauben, hat die Baukommission auf den Abbruch zu verzichten. Er gibt hingegen bereits die materiellrechtliche Beurteilung, dass die Bauten und Bauteile den Bauvorschriften entspricht, erteilt sie die Bewilligung.

Entscheid der Baudirektion vom 11.08.2003

1395

Baubewilligungspflicht. Terrainveränderungen in Kombination mit Stützmauern. Anwendung des neuen Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz, BauG)

2. a) Am 1. Januar 2004 traten das neue Gesetz über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz, BauG, bGS 721.1) sowie die dazugehörige Bauverordnung (BauV, bGS 721.11) in Kraft, welche das bis dahin geltende Gesetz über die Einführung des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 28. April 1985 (EG zum RPG) und die dazugehörige Verordnung über die Baubewilligungspflicht und –verfahren sowie über das Bauen ausserhalb der Bauzonen (altBauverordnung, altBauV) ersetzen.

Gemäss Artikel 124 BauG sind auf laufende Verfahren die neuen Bestimmungen anwendbar. Es stellt sich somit die Frage, ob das Inkrafttreten des neuen Baugesetzes für die Beurteilung der strittigen Angelegenheit Konsequenzen zeitigt. Dies betrifft insbesondere die Problematik, ob die ausgeführten Arbeiten sowohl nach neuem Baugesetz als auch nach altem EG zum RPG bewilligungspflichtig sind bzw. waren. Bezüglich der materiellen Beurteilung des ausgeführten Bauvorhabens haben die neuen Bestimmungen soweit ersichtlich keine wesentlichen Änderungen zur Folge.

b) Vorliegend bilden Gegenstand des Verfahrens die nachträglich nicht bewilligten Terrainveränderungen von ca. 260 m² und die Erstellung der Stützmauer von ca. 0.90 m Höhe. Nicht zur Diskussion gestellt ist der nachträglich bewilligte Parkplatz. Das Bauvorhaben liegt ausserhalb der Bauzone in der Landwirtschafts- und zusätzlich in einer Landschaftsschutzzone (vgl. den Zonenplan der Gemeinde T.

sowie den Kantonalen Schutzzonenplan vom 16. April 1991 [Stand 31. Dezember 2002]).

Die vorgenommenen Terrainveränderungen und die dafür erstellten Stützmauern waren nach bisherigem Recht bewilligungspflichtig. Denn einmalige Terrainveränderungen über einer maximalen Differenz von 1.20 m zum gewachsenen Terrain und einer Bodenfläche von 100 m² waren bewilligungspflichtig (vgl. Art. 4 lit. c altBauV e contrario). Soweit mit solchen bewilligungspflichtigen Terrainveränderungen auch die Errichtung von Stützmauern verbunden waren, waren auch diese der Bewilligungspflicht unterstellt, selbst wenn die Stützmauern eine Höhe von 1.20 m nicht überschritten haben (vgl. Art. 4 lit. e altBauV, wonach Mauern und geschlossene Einfriedungen, welche eine Höhe von 1.20 m nicht überschreiten, keiner Baubewilligung bedurften; so auch unverändert Art. 39 lit. e BauV). Denn Bauvorhaben waren (und sind) in ihrer Gesamtheit zu beurteilen. Artikel 39 Abs. 2 lit. f BauV ändert vorliegend nichts. Gemäss genannter Bestimmungen sind *ausser in Schutzzonen* Terrainveränderungen ausserhalb der Bauzone bis zu einer Bodenfläche von höchstens 500 m² bewilligungsfrei. Die vorgenommenen Terrainveränderungen und die strittige Stützmauern liegen indes wie erwähnt in der Landschaftsschutzzone, mithin in einer Schutzzone, weshalb die maximale bewilligungsfreie Bodenfläche gemäss Art. 39 Abs. 2 BauV keine Anwendung findet. Darüber hinaus ist nach neuem Recht auch die Kombination mehrerer bewilligungsfreier Bauten und Anlagen grundsätzlich bewilligungspflichtig (Art. 39 Abs. 5 BauV), so dass die ausgeführten Arbeiten selbst dann bewilligungspflichtig wären, wenn die strittige Terrainveränderung und die erstellte Stützmauer nicht in einer Schutzzone liegen würden. Somit ergibt sich, dass das hier zu beurteilende Bauvorhaben sowohl nach altem Recht der Bewilligungspflicht unterstellt war als auch nach neuem Recht dieser unterstellt ist.

Entscheid der Baudirektion vom 21.012004