

BAUPOLIZEI Archiv-Nr. 486

- Rekurse, Einsprachen
- Johann Wilhelm Möbius, Am Baum 3, 8799 Glarus Ost
- Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes, Parzelle Nr. 301, GB Glarus Ost
- Gesuchstellerin Monika Stettler, Am Baum 5, 8799 Glarus Ost

**Entscheid betreffend
Wiederherstellung des gesetzesmässigen Zustands**

Der Gemeinderat Glarus Ost

hat

an seiner Sitzung vom 28. September 2016

im Verfahren

zwischen

Monika Stettler, Am Baum 5, 8799 Glarus Ost

Gesuchstellerin

gegen

Wilhelm Johann Möbius, Am Baum 3, 8799 Glarus Ost

Gesuchgegner

in Erwägung gezogen

Gegenstand

Der Gesuchgegner hält auf der in seinem Eigentum stehenden und in der Wohn- und Gewerbezone liegenden Liegenschaft Nr. 301, Gemeinde Glarus Ost, mehrere Rinder. Diese sind im auf dieser Liegenschaft vorhandenen Stall untergebracht, weiden aber auch auf der Wiese der genannten Liegenschaft.

Mit Baubewilligung vom 25. Oktober 1997 bewilligte der damalige Gemeinderat Glarus Ost auf der oben genannten Liegenschaft die Erstellung eines neuen Holzunterstandes sowie die Renovation des Staldaches. Das kantonale Umweltschutzamt hat den Gesuchgegner im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens darauf aufmerksam gemacht, dass Belästigungen von Wohnstätten durch Dünste und Lärm eingeschränkt werden sollten. Es sei daher zu prüfen, ob nicht ein anderer Standort mit grösserem Abstand zur Wohnzone möglich ist. Die Beurteilung der Zonenkonformität obliege aber der Baudirektion.

Mit Baubewilligung vom 25. Mai 2002 bewilligte der Gemeinderat Glarus Ost auf der oben erwähnten Liegenschaft die Erstellung eines Unterstandes. Nicht bewilligt bzw. aus dem Baubewilligungsverfahren gestrichen wurde die Errichtung einer Mistplatte und einer Jauchegrube.

Weiter bewilligte der Gemeinderat Glarus Ost mit Baubewilligung vom 23. März 2003 die Erstellung einer Zufahrt zum Platz wie auch zum Stall.

Schliesslich wurde dem Gesuchgegner mit Baubewilligung vom 2. August 2008 die Errichtung eines Unterstandes auf der oben erwähnten Liegenschaft bewilligt. In dieser Baubewilligung wurde der Gesuchgegner darauf hingewiesen, dass eine spätere Umnutzung des Unterstandes als Viehunderstand gemäss Art. 10 Abs. 4 der Nutzungs- und Bauvorschriften Glarus Ost (nachfolgend NBV) ausgeschlossen sei.

Seit dem Jahre 2013 ist die Gesuchstellerin Eigentümerin der Liegenschaft Nr. 2010, Gemeinde Glarus Ost, welche unmittelbar an die oben erwähnte Liegenschaft des Gesuchgegners angrenzt.

Begehren Gesuchstellerin

Die Gesuchstellerin hat mit Schreiben vom 17. Mai 2014 ein Begehren um Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes auf der Liegenschaft Nr. 301, Gemeinde Glarus Ost, gestellt. Dabei beantragt sie sinngemäss, der Gesuchgegner zur verpflichten, seine Parzelle Nr. 301, ausschliesslich gemäss den gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere gemäss Art. 10 NBV zu nutzen, den Misthaufen auf seiner Parzelle umgehend zu entfernen, die auf seiner Liegenschaft betriebene Viehhaltung unverzüglich einzustellen und das dort vorhandene Vieh zu dislozieren.

Begehren Gesuchgegner

Der Gesuchgegner beantragt die Abweisung des Begehrens.

Stellungnahme

Gesuchstellerin

1. Der Gesuchgegner betreibe in der Wohn- und Gewerbezone einen landwirtschaftlichen Betrieb, er halte nämlich bis zu 30 Rinder. Diese landwirtschaftliche Tierhaltung könne nicht als mässig störender Gewerbebetrieb bezeichnet werden, weshalb die genannte Tierhaltung zonen- und damit rechtswidrig sei.
2. Den auf der Liegenschaft Nr. 301 vorhandene Gaden habe er seit Mitte der 1990er Jahre in einen Viehstall umgebaut, jeweils gestützt auf Baubewilligungen, welche ihm von der Gemeinde Glarus Ost erteilt worden seien. In seinem Stall verfüge er zudem über eine grosse Bodenplatte aus Beton, welche als Unterlage für einen Misthaufen diene. Das Vieh nächtige im ausgebauten Stall oder aber auf der Wiese.
3. Die Tiere würden grossen Lärm verursachen. Zudem seien die Geruchsimmissionen unhaltbar. Auch könne der Sitzplatz und der Balkon auf der Liegenschaft der Gesuchstellerin von Frühling bis Herbst aufgrund der Fliegenplage, welche vom Misthaufen auf der Liegenschaft des Gesuchgegners herrühre, nicht bestimmungsgemäss genutzt bzw. gar nicht gebraucht werden.
4. Zusammenfassend würden die vitalen Interessen der Gesuchstellerin durch die widerrechtliche Nutzung der Parzelle Nr. 301 betroffen, weshalb sich der Gesuchgegner auch nicht auf die Grundsätze des Vertrauensschutzes berufen könne. Der gesetzesmässige Zustand sei umgehend wiederherzustellen.

Stellungnahme

Gesuchgegner

1. Alle Baubewilligungen seien rechters erteilt worden. Er habe sich bei der Erstellung der Gebäude immer an die Baubewilligungen gehalten.
2. Die Anschuldigungen der Gesuchstellerin würden grösstenteils auf Annahmen und Vermutungen basieren.
3. In dem Zeitpunkt, in welchem die Gesuchstellerin die Liegenschaft Nr. 2010 gekauft habe, hätten alle seine Bauten bereits bestanden. Die Tiere seien im Stall gewesen, entsprechend habe es keine Überraschungen gegeben.
4. Es tue ihm aber leid, dass sich die Gesuchstellerin in ihrem Hause nicht wohl fühle. Er werde seinen Erwerb so rücksichtsvoll wie möglich ausüben und Verbesserungen treffen, sofern ihm dies möglich sei.

Formelles

Vor dem Erlass eines Entscheides prüft die Behörde von Amtes wegen, ob die Voraussetzungen für einen Sachentscheid erfüllt sind. Ist eine Sachentscheidsvoraussetzung nicht gegeben, fällt die Behörde einen Nichteintretensentscheid (Art. 70 Abs. 2 Verwaltungsrechtspflegegesetz [nachfolgend VRG]). Gemäss Art. 70 Abs. 1 VRG prüft die Gemeindebehörde insbesondere, ob es in der Sache zuständig ist, ob die Fristen eingehalten wurden und ob dem Gesuchsteller ein

schutzwürdiges an dem von ihm gestellten Antrag zukommt.

Für baupolizeiliche Aufgaben ist gemäss Art. 3 Abs. 3 des Raumentwicklungs- Baugesetz des Kantons Glarus (nachfolgend RBG) die Gemeinde zuständig. Als leitende und vollziehende Behörde der Gemeinde fallen die baupolizeilichen Angelegenheiten in die Zuständigkeit des Gemeinderates.

Das Verfahren um Wiederherstellung des gesetzesmässigen Zustandes richtet sich gemäss Art. 82 RBG nach dem Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRG).

Materielles

Das Verfahren um Wiederherstellung des gesetzesmässigen Zustandes ist vom Untersuchungsgrundsatz (Abklärung des Sachverhaltes von Amtes wegen, Art. 37 Abs. 1 VRG) und der Oficialmaxime (Rechtsanwendung von Amtes wegen, Art. 9 Abs. 1 VRG) geprägt. Diese beiden Grundsätze gelten jedoch nicht uneingeschränkt: Sie werden ergänzt durch die verschiedenen gesetzlichen Mitwirkungspflichten (Art. 39 VRG).

Abklärungen

Mit Schreiben vom 29.09.2014 gelangte die Gemeinde Glarus Ost mit verschiedenen Fragen betreffend die vom Gesuchgegner allenfalls auf seiner Liegenschaft Nr. 301, Gemeinde Glarus Ost, ausgeübten Mistablagerung an das kantonale Departement Bau und Umwelt, Abteilung Umweltschutz und Energie.

Mit Schreiben vom 22.10.2014 führte die Abteilung Umweltschutz und Energie aus, dass die Mistlagerflächen auf der Liegenschaft Nr. 301, Gemeinde Glarus Ost, rechnerisch genügen würden. Es schein aber, dass die Jauchegruben nicht genügen würden, was allerdings von der Abteilung Landwirtschaft beurteilt werden müsse. Die Abteilung Umweltschutz und Energie wies darauf hin, dass der Gesuchsteller früher einen reinen Schafbetrieb geführt habe. Die Diskussion betreffend Haltung von Hochlandrindern sei im Jahre 2002 geführt worden, wo der Gesuchgegner darauf hingewiesen habe, dass er die Bewirtschaftung mit Einstreue plane und daher wenig oder gar keine Flüssigkeiten anfallen würden. Aus Sicht der Abteilung Umweltschutz und Energie sei eine gesamthafte umfassende Einschätzung erforderlich, welche auf detaillierten Angaben des Landwirtes basieren würden. Zu diesem Zwecke sei ihm das Formular für die Hofdüngeranlagen zum Zwecke des Ausfüllens zuzustellen und es sei von ihm eine Nährstoffbilanz sowie genauere Angaben zu den Hofdüngeranlagen zu verlangen.

Mit Schreiben vom 15.12.2014 forderte die Gemeinde Glarus Ost den Gesuchgegner auf, das Formular betreffend die Berechnung der Hofdüngeranlagen auszufüllen, eine Nährstoffbilanz, einen Nachweis der vorhandenen Hofdüngeranlagen sowie eine Bewilligung der vorhandenen Hofdüngeranlagen zu erbringen.

Mit Schreiben vom 15.12.2014 stellte die Gemeinde Glarus Ost dem kantonalen Amt für Landwirtschaft das vorstehend genannte Schreiben der kantonalen Abteilung Umweltschutz und Energie vom 22.10.2014 zur Kenntnisnahme zu und stellte verschiedene Fragen

betreffend die Mistablagerung des Gesuchgegners auf dessen Liegenschaft Nr. 301, Gemeinde Glarus Ost.

Mit Schreiben vom 10.01.2015 reichte der Gesuchgegner das von ihm ausgefüllte Formular für landwirtschaftliche Bauvorhaben ein. Er wies darauf hin, dass sich der Miststock im Stall befände und er den Mist auf dem Laufhof jeden Tag zusammennehme und auf dem Miststock deponiere. Nur das Meteorwasser versickere in der Wiese. Der Rest des Stalles sei mit Tiefstreu ausgekleidet, sodass keine Gülle entstehe.

Mit Schreiben vom 10.09.2015 führte das Amt für Landwirtschaft aus, dass der Gesuchgegner den Mist gemäss deren Wissensstand im Stall ablagere, der Stall werde mit Tiefstreu betrieben. Es sei aber zulässig, den Laufstallmist auf einem gewachsenen Boden zwischenzulagern. Bei einer Mistlagerung im Stall und bei einer Zwischenlagerung werde keine Bewilligung benötigt. Eine Mistplatte sei gemäss Wissensstand des Amtes für Landwirtschaft nicht vorhanden. Die Mistlagerkapazität sei genügend hoch, wenn sich der Gesuchgegner an die Vorgaben halte. Im Übrigen könne der Gesuchgegner im Freien Mist zwischenlagern, bis dieser ausgebracht werden könne.

Mit Schreiben vom 16.12.2014 stellte die Gemeinde Glarus Ost den Parteien die Stellungnahme des kantonalen Amtes für Umweltschutz und Energie sowie am 14.09.2015 diejenige des Landwirtschaftsamtes zur Kenntnisnahme und allfälligen Stellungnahme zu.

Mit Schreiben vom 31.09.2015 führte der Gesuchgegner aus, dass er sich exakt an die Vorgaben des Amtes für Landwirtschaft halte.

Mit Stellungnahme vom 03.10.2015 bemängelte die Gesuchstellerin die Stellungnahme des kantonalen Amtes für Landwirtschaft vom 10.09.2015. Zum einen habe das Ausfällen der Stellungnahme übermässig lange Zeit beansprucht und zum anderen enthalte sie anstatt konkreter Informationen nur Allgemeinfloskeln. Die Nutzung der Parzelle Nr. 301, Gemeinde Glarus Ost, sei nicht rechters, da diese in der Wohn- und Gewerbezone liege. Damit liege für die zonenwidrige Nutzung des Gesuchgegners keine Bewilligung vor.

Mit Schreiben vom 05.10.2015 stellte die Gemeinde Glarus Ost den Parteien jeweils die Stellungnahme der anderen Partei zu den Schreiben der kantonalen Amtsstellen zu und teilte mit, dass der Schriftenwechsel abgeschlossen sei und nun ein Entscheid gefällt würde, sobald es die Geschäftslast zuliesse.

Erwägungen

Zonenwidrigkeit

1. Die Liegenschaften Nrn. 301 und 2010, beide Gemeinde Glarus Ost, befinden sich gemäss rechtskräftigen Zonenplan Glarus Ost in der Wohn- und Gewerbezone. Die Wohn- und Gewerbezone soll die Mischung von sich gegenseitig verträglichen Wohn-, Arbeits- und Nebennutzungen gewährleisten (Art. 10 Abs. 1 der Nutzungs- und Bauvorschriften der Gemeinde Glarus Ost [NBV]). Störende Eingriffe und schädliche Auswirkungen auf die Wohnumgebung sind zu vermeiden (Art. 10 Abs. 4 NBV).

2. Der Gesuchgegner hält in seinem Stall mehrere Rinder, gemäss Aussage der Gesuchstellerin bis zu 30 Tiere. Die Tiere weiden auf der Wiese, übernachten teilweise im Freien, in unmittelbarer Nähe der Wohnbaute der Gesuchstellerin. Dass im Freien weidende Tiere wie auch der Betrieb eines Stalles Geruchs- und Lärmimmissionen verursachen, kann als bekannt vorausgesetzt werden. Zudem wird dies vom Gesuchgegner auch nicht bestritten. Die Liegenschaft der Gesuchstellerin, welche der Wohnnutzung dient, wird in ihrer bestimmungsgemässen Nutzung durch die genannten Immissionen beeinträchtigt. Störende Eingriffe und schädliche Auswirkungen auf die Wohnumgebung sind in der Wohn- und Gewerbezone gemäss Art. 10 Abs. 4 NBV aber zu vermeiden. Die vom Gesuchgegner ausgeübte Tierhaltung kann entsprechend nicht als zonenkonform beurteilt werden. Ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung kann denn grundsätzlich auch nur in der Landwirtschaftszone zonengerecht betrieben werden (Art. 16 Bundesgesetz über die Raumplanung). Entsprechend ist die vom Gesuchgegner in der Wohn- und Gewerbezone ausgeübte Tierhaltung auch nicht als die Ausübung eines mässigen Betriebes zu bezeichnen, die Tierhaltung ist auch unter diesem Gesichtspunkt in der Wohn- und Gewerbezone nicht zonenkonform.
3. Da die Behörden aber verpflichtet sind, das geltende Recht von Amtes wegen anzuwenden (vgl. Art. 9 Abs. 1 VRG), muss geprüft werden, ob der Gesuchgegner in seinem an sich gesetzeswidrigen Verhalten durch die Grundsätze des Vertrauensschutzes geschützt ist. Zumindest implizit ruft der Gesuchgegner selber die Grundsätze des Vertrauensschutzes an, macht er doch geltend, dass die von ihm ausgeübte Tierhaltung durch rechtmässig erteilte Baubewilligungen gerechtfertigt sei.

Vertrauensschutz

4. Als erste Voraussetzung für eine Anrufung des Vertrauensschutzes muss eine Vertrauensgrundlage vorhanden sein. Diese kann insbesondere in Verfügungen von Behörden bestehen oder aber in der behördlichen Duldung eines rechtswidrigen Zustands.
5. Es ist aktenkundig, dass der Gesuchgegner im Oktober 1997 die Baubewilligung für die Erstellung eines Holzunterstandes, die Erneuerung eines Stalldaches und die Erstellung einer Mistpalette beantragte. Diese Baubewilligung wurde unter der Auflage erteilt, dass die Tierschutzbestimmungen im Stall LB-Nr. 701 eingehalten würden, sofern in diesem Tiere gehalten werden. Das kantonale Amt für Umweltschutz erteilte dem Gesuchgegner die bis zum 31.09.2007 befristete Bewilligung für die Anpassung der fehlenden Lagerkapazität für Jauche und Mist, unter der Voraussetzung, dass im Stall selber kein Umbau und keine Sanierung vorgenommen werde, was der Gesuchgegner zu belegen habe. Weiter äusserte das Amt Bedenken betreffend die Zonenkonformität, überliess die abschliessende Beurteilung aber der Baudirektion. Die Liegenschaft des Gesuchgegners befand sich zu diesem

- Zeitpunkte bereits in der Wohn- und Gewerbezone. Somit ist festzuhalten, dass die Baubehörde bereits im Oktober 1997 zumindest damit rechnen musste, dass der Gesuchgegner auf seiner Liegenschaft Tiere, zum damaligen Zeitpunkt einzig Schafe, hielt. Trotzdem wurde die Baubewilligung für die Erstellung eines neuen Holzunterstandes, die Erneuerung des Stalldaches wie auch die Bewilligung für eine Mistplatte unter Auflagen erteilt.
6. Seit der Erteilung dieser Baubewilligung hielt der Gesuchgegner Tiere auf seiner Liegenschaft. Im Jahr 2002 wechselte er die Schafhaltung durch eine Haltung von Hochlandrindern aus. Dies passierte in Absprache mit den Behörden, insbesondere auch mit den kantonal zuständigen Behörden. Im Juni 2002 wurde dem Gesuchgegner die Bewilligung für die Erstellung eines Unterstandes im um Jahr 2003 die Bewilligung für die Erstellung einer Zufahrt zum Stall erteilt. Damit konnte der Gesuchgegner seinen Betrieb ausbauen, was von den Behörden nicht nur geduldet, sondern durch das Erteilen zusätzlicher Baubewilligungen ermöglicht worden ist. Der Baubehörde war jeweils bekannt, dass der Gesuchgegner auf seiner Liegenschaft Tiere hielt. Dies ist insbesondere aus der Baubewilligung vom 2. August 2008 betreffend eines weiteren Unterstandes erkennbar, wo der Gesuchgegner ausdrücklich darauf hingewiesen wurde, dass eine spätere Umnutzung als Viehunterstand nicht möglich sein würde.
 7. Die jahrelange Duldung der Tierhaltung auf der Liegenschaft des Gesuchgegners kann als Vertrauensgrundlage betrachtet werden. Neben dem Dulden der rechtswidrigen Nutzung wurden dem Gesuchgegner in regelmässigen Abständen Baubewilligungen erteilt, welche der Erweiterung bzw. Aufrechterhaltung der Tiernutzung dienten, was der Baubehörde bekannt war. Zudem war die Baubehörde zuständig für die Erteilung der verschiedenen Baubewilligungen. Dadurch wurde beim Gesuchgegner verständlicherweise der Eindruck erweckt, er handle rechtmässig. Durch die regelmässige Erteilung weiterer Baubewilligungen und durch das in der Vergangenheit fehlende behördliche Einschreiten durfte sich der Gesuchgegner auf die erteilten Baubewilligungen auch verlassen.
 8. Gestützt auf die erteilten Baubewilligungen hat der Gesuchgegner seinen Stall erweitert. Er hat das Dach saniert, Unterstände sowie eine Zufahrt erstellt. Eine Vertrauensbetätigung ist somit gegeben.
 9. Schliesslich sind auch keine überwiegenden öffentlichen Interessen ersichtlich, welche dem Gesuchgegner das Berufen auf den Vertrauensschutz verunmöglichen würde. Solche öffentlichen Interessen werden von der Gesuchstellerin auch nicht geltend gemacht, beruft sie sich doch massgeblich darauf, dass die Ausübung ihrer Eigentumsrechte und damit privater Rechte eingeschränkt würden.
 10. Aus obigen Erwägungen folgt, dass sich der Gesuchgegner in begründeter Weise auf die von der zuständigen Instanz erteilten Baubewilligungen verlassen hatte. Er hat sein Vertrauen in die Baubewilligungen mittels Umsetzung der bewilligten Bauten betä-

tigt. Somit ist der Gesuchgegner in seinem Vertrauen in die behördlichen Betätigungen und die darauf gestützt ausgeübte Nutzung seiner Liegenschaft geschützt. Die von ihm ausgeübte Viehhaltung ist zwar zonenwidrig, kann jedoch aufgrund seines berechtigten Vertrauens in die behördliche Betätigung nicht verboten werden. Der entsprechende Antrag der Gesuchstellerin ist abzuweisen.

11. Festzuhalten ist aber, dass dem Gesuchgegner kein Anspruch zukommt, die von ihm zonenwidrig ausgeübte Viehhaltung zu erweitern. Er ist lediglich in seinem Vertrauen in die bisherige Nutzung seiner Liegenschaft Nr. 301, Gemeinde Glarus Ost, zu schützen, was gestützt auf die vorliegende Verfügung für die Zukunft nicht mehr gelten kann.
12. Schliesslich ist auf Art. 74 RBG hinzuweisen, welcher ausdrücklich festhält, dass die Verletzung von privaten Rechte auf dem zivilrechtlichen Wege geltend zu machen sind. Dazu zählt insbesondere auch die von der Gesuchstellerin geltend gemacht Verletzung ihrer Eigentumsrechte (Art. 684 ZGB).

Mistplatte

13. Die Gesuchstellerin verlangt die Entfernung der auf der Liegenschaft Nr. 301, Gemeinde Glarus Ost, vorhandenen Mistplatte sowie die Anordnung, dass in Zukunft kein weiterer Mist abgelagert werden dürfe.
14. Der Stellungnahme des kantonalen Amtes für Umweltschutz und Energie vom 22.10.2014 sowie der Stellungnahme des kantonalen Amtes für Landwirtschaft vom 10.09.2015 ist zu entnehmen, dass der Gesuchgegner die Voraussetzungen an die Mistablagerung erfüllt, sollte dieser im Stall abgelagert und nur temporär im Freien abgelagert werden. Die kantonalen Stellen führten ausdrücklich aus, dass die Mistlagerkapazität im Stall genügend gross sei, eine temporäre Ablagerung im Freien im Übrigen zulässig sei. Der Gesuchgegner hat mit Schreiben vom 10.01.2015 aufgezeigt, dass der Miststock im Stall überdacht ist. Im Übrigen sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, welche einen Verstoss des Gesuchgegners gegen diese Vorgaben aufzeigen würden.
15. Schliesslich ist festzuhalten, dass auch die Mistablagerung im Stall des Gesuchgegners auf der von der Baubehörde im Jahre 1997 erteilten Baubewilligung für die Erstellung einer Mistplatte basiert. Der Gesuchgegner hat die Mistplatte gebaut und lagert seither darauf entsprechend Mist ab, was den Behörden bekannt war und geduldet worden ist. Im Übrigen kann auf die vorstehenden Erwägungen betreffend Vertrauensschutz verwiesen werden.

Kosten

16. In Anwendung von Art. 136 Abs. 1 lit. a VRG kann im vorliegenden Verfahren auf die Auferlegung von Kosten verzichtet werden.
-

Entscheid

1. Der Antrag der Gesuchstellerin um Einstellung der Viehhaltung und Viehbewirtschaftung wie um Dislozierung des Viehs auf der Liegenschaft Nr. 301, Gemeinde Glarus Ost, wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Der Antrag der Gesuchstellerin um Beseitigung des Misthaufens auf der Liegenschaft Nr. 301, Gemeinde Glarus Ost, wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
3. Es werden keine Kosten erhoben.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen den vorliegenden Entscheid kann innert 30 Tagen, gerechnet ab dessen Zustellung, beim Departement Bau und Umwelt des Kantons Glarus, Kirchstrasse 2, 8750 Glarus, schriftlich und begründet Beschwerde erhoben werden.

Gemeinderat Glarus Ost

Die Gemeindepräsidentin

Der Gemeindeschreiber

(Unterschriften unleserlich)