

Kleinbauzonen

Kleinstbauzonen sind gesetzeswidrig. Bei beschränkten Bauzonen, die keine Neubauten zulassen und der Erhaltung wertvoller Bausubstanz dienen, kann sich eine weniger strenge Betrachtungsweise aufdrängen. Aber auch hier wird das Bestehen einer Kleinsiedlung und damit eines Siedlungszusammenhanges vorausgesetzt. Sie muss von der Hauptsiedlung räumlich klar getrennt sein.

Sachverhalt

Die Gemeinde S. hat im Rahmen des Erlasses des Nutzungsplanes Kulturland und der gleichzeitigen Revision des Nutzungsplanes Siedlung die bisherige Bauzonen massiv reduziert. 8 neuere Einfamilienhäuser am Rande der bisher ausgeschiedenen Bauzonen sind in je zwei Kleinbauzonen, welche eine Länge von ca. 25 bzw. 175 m und eine Breite von 30 m bzw. 25 m aufweisen, eingeweiht worden. Die kürzeste Entfernung zu den das Siedlungsgebiet umfassenden Bauzonen beträgt ca. 170 m. Eine Sichtverbindung existiert nicht. Der Regierungsrat hat die Einsprachen, die sich gegen die Ausscheidung dieser Kleinbauzone richteten, gutgeheissen.

Aus den Erwägungen

5.

(...)

e)

Im heute rechtskräftigen Zonenplan der Gemeinde S. aus dem Jahre 1983 liegt das betreffende Gebiet teilweise ausserhalb der Bauzone (Teil der Parzelle 147), teilweise in der Ein- und Zweifamilienhauszone zusätzlich (Parzellen 125, 127, 146, 658 sowie 836). § 35 der damaligen Bau- und Nutzungsordnung sieht bezüglich der „Bauzonen zusätzlich“ eine unzulässige Bauzonenetappierung vor.

Entsprechend den [weiter vorne] aufgeführten Grundsätzen handelt es sich bei den im Rahmen der Baugebietsetappierung der 2. Etappe zugewiesenen Flächen um Nichtbauzonen. Dies hat zur Folge, dass die Zuweisung dieser Parzellen zu einer Bauzone anlässlich der vorliegenden Revision des Bauzonen- und Kulturlandplanes eine Neueinzonung darstellt.

b)

Durch den zu genehmigenden Bauzonen- und Kulturlandplan soll von den besagten Grundstücken ein Streifen von einer Tiefe von 25 bis 30 m entlang des Weissenbergswegs der Ein- und Zweifamilienhauszone (landschaftlich empfindlich) zugewiesen werden. Die Ausscheidung dieser beiden Bauzonen erfolgt in ihrer Länge hauptsächlich im Bereich der bestehenden Liegenschaften. Wo diese nicht allzufern voneinander stehen, wurde die Bauzone zwischen den Bauten nicht unterbrochen. Südlich der Liegenschaften auf den Parzellen 127 und 147 wurden durch die Zuordnung von Flächen zur Bauzone über die bestehende Bausubstanz hinaus Bauplätze in der Länge von rund 50 bis 75 m geschaffen. Insgesamt sind dadurch zwei kleine Bauzonen entstanden. Die nördliche mit einer Fläche von 0.64 ha umfasst den westlichen Bereich der Parzellen 125, 127, 658 und 836 (Tiefe: 25 bis 30 m, Länge: rund 225 m). Die südliche im Umfang von 0.47 ha umfasst den westlichen Bereich der Parzellen 146 und 147 (Tiefe: 25 m, Länge: rund 175 m). Die beiden Bauzonen sind sowohl distanzmässig (die kürzeste Distanz zur nächstgelegenen Siedlung beträgt rund 170 m) als auch topographisch (die Gebäude thronen auf der Hangkante des steilen Weissberges, weit oberhalb jeglicher nähergelegenen Siedlung) vom weitgehend überbautem Gebiet getrennt.

c)

Bei der Ein- und Zweifamilienhauszone, landschaftlich empfindliches Gebiet (§ 58 BNO), welche im besagten Gebiet ausgeschieden wurde, handelt es sich klar um eine Bauzone gemäss Art. 15 RPG. Beschränkt ist die Bautätigkeit insofern, als die zulässige Ausnutzungsziffer 0.35 und die maximale Gebäudehöhe 6.5 m beträgt. Ausserdem ist der Einordnung der Bauten und der Umgebungsgestaltung in das Landschaftsbild besondere Beachtung zu schenken.

d)

Die Rechtsprechung des Bundesgerichts betrachtet es als zentrales Anliegen der eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung, die Siedlungstätigkeit in Bauzonen zusammenzufassen und die Streubauweise für nicht freilandgebundene Bauten zu verhindern. Klein- und Kleinstbauzonen erscheinen im Blick auf diese Zielsetzung nicht nur als unzweckmässig, sondern grundsätzlich als gesetzeswidrig (BGE 116 Ia 343).

In einer neueren Entscheidung hat das Bundesgericht präzisiert, dass sich bei beschränkten Bauzonen, die keine Neubauten zulassen und der Erhaltung wertvoller Bausubstanz dienen, unter Umständen eine weniger strenge Betrachtungsweise aufdrängen könne. Allerdings setzt das Bundesgericht auch für derartige Fälle das Bestehen einer Kleinsiedlung und damit eines Siedlungszusammenhanges voraus (BGE 119 Ia 304, 118 Ia 451). Als Kleinsiedlung gilt eine als geschlossene Einheit in Erscheinung tretende Baugruppe von mindestens fünf bis zehn bewohnten Gebäuden in offener oder geschlossener Bauweise. Weiter wird vorausgesetzt, dass die Kleinsiedlung eine gewisse Stützfunktion erfüllt und von der Hauptsiedlung räumlich klar getrennt ist (BGE 119 Ia 302 mit Hinweisen). Ausgehend von diesen Voraussetzungen ist offensichtlich, dass die beiden umstrittenen Bauzonen die obgenannten Kriterien nicht erfüllen. Sie sind räumlich und topographisch eindeutig von Gebieten der Hauptsiedlung und somit vom weitgehend überbauten Gebiet getrennt. Die im umstrittenen Gebiet ausgeschiedene Ein- und Zweifamilienhauszone lässt ausserdem Neubauten grundsätzlich zu. Sie dient auch nicht der Erhaltung wertvoller Bausubstanz. Die beiden Bauzonen umfassen ausserdem

nur je zwei bzw. vier Teilparzellen mit einem bzw. vier bewohnten Gebäuden. Bei den Häusern in der nördlichen Bauzone handelt es sich um 3 Wohnhäuser, welche zwischen 1930 bis 1965 erstellt worden sind; das vierte Gebäude (Liegenschaft L.) ist ein rund 100-jähriges ehemaliges Bauernhaus, das heute auch als Wohnhaus benutzt wird. Alle Häuser sind an das Kanalisations- und Wasserversorgungsnetz der Gemeinde angeschlossen. In der südlichen Bauzone befindet sich ein unbewohntes Gebäude in baufälligem Zustand. Südlich anschliessend liegt ein ebenfalls über 100 Jahre altes Bauernhaus (Liegenschaft S.) mit einem Stallgebäude. Der Eigentümer betreibt dort noch einen kleinen Landwirtschaftsbetrieb. Beide Gebäude sind nicht an das Kanalisationsnetz der Gemeinde angeschlossen. Sie stehen an einem steilen Abhang und liegen weitgehend im Schatten des westlich angrenzenden Waldes. Der Augenschein vom 30. November 1995 hat deutlich gezeigt, dass bei diesen insgesamt 7 Bauten nicht von einer wertvollen bzw. erhaltenswerten Bausubstanz gesprochen werden kann. Die beiden Gebäudegruppen können in Anbetracht der sie trennenden Distanz von rund 200 m auch nicht als Einheit betrachtet werden. Weiter besteht keine eigene Versorgungs- oder Dienstleistungsstruktur, was auf die zu geringe siedlungspolitische Bedeutung dieser Häuser zurückzuführen ist. Ein Siedlungszusammenhang ist nicht zu erkennen. Es handelt sich unter diesen Umständen um unzulässige Kleinbauzonen.

e)

Anlässlich des Augenscheines vom 30. November 1995 wurde von einem Grundeigentümer geltend gemacht, er plane für die nächste Zeit eine Vergrösserung und Verglasung seines Sitzplatzes (...), ein weiterer (...) beabsichtigt auch eine solche Sitzplatzerweiterung sowie eine zweite Garage. Schliesslich wird von Einsprecher L. nochmals dargetan, sein Haus sei zu klein, er wolle auf seinem Grundstück ein weiteres Haus erstellen können.

Mit Ausnahme der vom Einsprecher L. gewünschten Erstellung eines zusätzlichen Wohnhauses auf seinem Grundstück, können die von den anderen Eigentümern geplanten baulichen Erweiterungen ihrer Gebäude auch ausserhalb der Bauzonen im Rahmen der Besitzstandsgarantie grundsätzlich realisiert werden. Der Einsprecher L. hat dagegen die Möglichkeit, das bestehende Wohnhaus umzubauen und, soweit die Anforderungen an eine zeitgemässe Wohnung dies verlangen, das bestehende Gebäude entsprechend zu erweitern (§ 70 Abs. 4 BauG, § 71 Abs. 1 BauG; Interne Vollzugshilfe des Baudepartementes zum Bauen ausserhalb der Bauzonen, S. 7 f). Vorbehalten bleibt allerdings des konkrete Baugesuchsverfahren.

Diese Ausführungen zeigen, dass die Interessen der betroffenen Grundeigentümer an der Beibehaltung ihrer Grundstücke in der Bauzone weit weniger zu gewichten sind, als das Interesse an der Verhinderung unzulässiger bzw. gesetzeswidriger Kleinbauzonen. Dies um so mehr, als die von den Grundeigentümern geäusserten Bauabsichten ohnehin im Rahmen der Besitzstandsgarantie zum grösseren Teil realisiert werden können.“

(...)

Entscheid des Regierungsrats (Art. Nr. 169) vom 22.01.1996 in Sachen A. u. V.