

- 74 **Zonenwidrige Pensionspferdehaltung in der Landwirtschaftszone**
- **Beurteilung der Frage, ob ein erstelltes Gebäude, das von der erteilten Baubewilligung komplett abweicht, eine unbewilligte Baute darstellt (Erw. 2.2)**
 - **Betriebsspezifische und bautenspezifische Voraussetzungen für die Pensionspferdehaltung in der Landwirtschaftszone (Erw. 5)**
 - **Dreijähriges Bestehen des landwirtschaftlichen Gewerbes als Bewilligungsvoraussetzung für die Pensionspferdehaltung nach Art. 16abis RPG (Erw. 10.4.2)**

Aus dem Entscheid des Regierungsrats vom 12. Februar 2020 i.S. R. und S.S. gegen den Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt/Gemeinderats A. (RRB Nr. 2020-000085).

Aus den Erwägungen

2.2

Die Beschwerdeführenden haben von dieser Baubewilligung Gebrauch gemacht. Das realisierte Gebäude Nr. 609 weicht jedoch von der erteilten Baubewilligung komplett ab. Am bewilligten Ort wurde zwar eine Halle in der bewilligten Grösse und grundsätzlich in der bewilligten Form gebaut. Die Bauten und Anlagen für die in den Baugesuchsakten als geplant angegebene Pferdezucht nördlich des bewilligten Remisenraums (acht Boxen für säugende Stuten und/oder Jungpferde sowie der Geräteraum und die Futter- und Strohlageräume) wurden jedoch nicht erstellt. Dieser Teil der Halle stellt heute einen Unterstand dar und wird als Remise genutzt. Auf die bewilligte Remise haben die Beschwerdeführenden vollständig verzichtet. Stattdessen wurde eine Reithalle erstellt, deren Grösse diejenige der bewilligten Reithalle drei Mal übersteigt. Von den südlich des bewilligten Remisenraums vorgesehenen 23 Boxen für Pensions- und Ausbildungspferde wurden nur deren 21 eingebaut. Auf der so gewonnenen Fläche wurden ohne Bewilligung zwei Sattelkammern, ein WC und ein weiterer Raum erstellt. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass in Übereinstimmung

mit der Baubewilligung vom 12. Juni 2006 nur 21 Boxen für Pensions- und Ausbildungspferde südlich des bewilligten Remisenraums erstellt wurden. Es handelt sich dabei um ca. 450 m² oder mit anderen Worten um ca. 20 % der gesamten Fläche der Halle. Vorerst lässt sich somit feststellen, dass das erstellte Gebäude Nr. 609 von der Baubewilligung vom 12. Juni 2006 dermassen abweicht, dass es eine unbewilligte Baute darstellt.

(...)

5.

(...)

Ein Landwirtschaftsbetrieb, der Pensionspferde halten möchte, muss gewisse zusätzliche Anforderungen erfüllen. Dabei müssen sowohl die betriebsspezifischen als auch die bautenspezifischen Voraussetzungen erfüllt werden. Ein Landwirtschaftsbetrieb, der Bauten und Anlagen für Pferde errichten will, muss drei betriebsspezifische Voraussetzungen erfüllen. Er muss ein bestehendes landwirtschaftliches Gewerbe nach BGGB sein, eine überwiegend betriebseigene Futtergrundlage aufweisen und über Weiden für die Pferde verfügen. Des Weiteren können nicht irgendwelche Bauten und Anlagen für Pferde errichtet werden. Das Gesetz kennt einen numerus clausus der zonenkonformen Bauten und Anlagen. Je nachdem, was für eine Baute oder Anlage errichtet werden soll, müssen unterschiedliche Voraussetzungen erfüllt sein. Das Gesetz unterscheidet Bauten und Anlagen für die Haltung (Art. 16a^{bis} Abs. 1 RPG) und solche für die Nutzung (Art. 16a^{bis} Abs. 2 und 3 RPG). Unter die Haltung fallen die Unterbringung, die Fütterung, der Auslauf und die Pflege der Pferde. Bauten und Anlagen, die für diese Zwecke nötig sind (Art. 34 Abs. 4 lit. a RPV), gelten als zonenkonform. Dazu gehören Ställe, Allwetterausläufe, Futter- und Einstreulager, Mistlager, Räumlichkeiten für die Pferdepflege, Fütterungseinrichtungen im Aussenbereich (zum Beispiel Futterraufen), Weideunterstände und Zäune. Unter die Nutzung fallen die Arbeit unter dem Sattel, an der Hand und im Geschirr sowie die Bewegung durch die Führmaschine (Art. 2 Abs. 3 lit. o Ziff. 1 der Tierschutzverordnung TSchV vom 23. April 2008). Für die Nutzung der auf dem Betrieb gehaltenen Pferde können Plätze mit befestigtem Boden bewilligt werden.

Zudem können Einrichtungen, die mit der Nutzung der Pferde unmittelbar zusammenhängen (zum Beispiel Sattelkammern oder Umkleideräume), bewilligt werden. Andere Bauten oder Anlagen für die Nutzung der Pferde, namentlich Reithallen, sind nicht erlaubt. Bei den Einrichtungen handelt es sich nicht um Bauten und Anlagen für die Pferde, sondern um Einrichtungen für die Pferdebesitzer. Zulässig sind nur solche Einrichtungen, die einen unmittelbaren Bezug zur Nutzung der Pferde haben. Art. 16a^{bis} Abs. 3 RPG nennt als Beispiele Sattelkammern und Umkleideräume. Was die Parkplätze betrifft, so finden sich auf jedem Landwirtschaftsbetrieb befestigte Flächen, die sich zum Abstellen von Fahrzeugen eignen. Die Versiegelung neuer Flächen zu diesem Zweck ist nicht erlaubt (Bundesblatt 2012, 6597). Will ein Landwirtschaftsbetrieb Pensionspferde halten, muss er zusätzliche Voraussetzungen erfüllen. Der Betrieb muss über eine hinreichende verkehrsmässige Erschliessung für die Fahrzeuge der Pferdebesitzer und über genügend bestehende Abstellflächen für die Fahrzeuge der Pferdebesitzer verfügen; die Versiegelung neuer Flächen zu diesem Zweck ist nicht erlaubt. Zudem müssen genügend Ausreitmöglichkeiten in der Umgebung vorhanden sein (vgl. aktualisierte Version 2015 der Wegleitung "Pferd und Raumplanung" des Bundesamts für Raumentwicklung; fortan: Wegleitung 2015, S. 6–10).

Auf bestehenden Landwirtschaftsbetrieben, die die SAK-Limite nach BGGB nicht erreichen, können bauliche Massnahmen für die Haltung von Pferden in bestehenden Bauten und Anlagen sowie die für eine tiergerechte Haltung notwendigen Aussenanlagen als zonenkonform bewilligt werden, wenn eine überwiegend betriebseigene Futtergrundlage und Weiden für die Pferdehaltung vorhanden sind (Art. 34b Abs. 2 RPV). Neue Bauten und Anlagen für die Haltung oder Nutzung von Pferden dürfen Landwirtschaftsbetriebe unterhalb der Gewerbegrenze nicht errichten. Dies ist von Gesetzes wegen den landwirtschaftlichen Gewerben nach BGGB vorbehalten. Eine Ausnahme gilt für Aussenanlagen, die für eine tiergerechte Haltung notwendig sind, das heisst Allwetterausläufe, Mistlager, Fütterungseinrichtungen im Aussenbereich (zum Beispiel Futterraufen) und Zäune. Solche Anlagen dürfen neu erstellt werden

(Art. 34b Abs. 2 RPV). Unzulässig ist namentlich die Errichtung von Plätzen für die Nutzung der Pferde. Zulässig ist hingegen, einen bestehenden Allwetterauslauf kombiniert, das heisst auch für die Nutzung der Pferde, zu verwenden, wenn er sich dazu eignet. Es dürfen jedoch keine baulichen Änderungen vorgenommen werden und auch keine neuen Auswirkungen auf Raum und Umwelt entstehen (siehe Art. 24e Abs. 3 RPG, der im Sinne einer kohärenten Regelung auch hier gelten muss; vgl. Wegleitung 2015, S. 12–13).

Die Abteilung für Baubewilligungen BVU führt somit in der angefochtenen Verfügung vom 11. November 2018 zu Recht aus, dass zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe nach Art. 34b Abs. 4 RPV sowohl die Föhranlage als auch der Standplatz von 783 m² bewilligt werden könnten. Mit dem vorliegenden Entscheid (wie auch mit der angefochtenen Bewilligung) wurde jedoch festgestellt, dass der Betrieb der Beschwerdeföhrenden die Grösse eines landwirtschaftlichen Gewerbes nicht erreicht und keinen landwirtschaftlichen Betrieb darstellt. Es ist deshalb gestützt auf die oben gemachten Ausführungen festzuhalten, dass sowohl die Föhranlage als auch der Sandplatz von 783 m² im vorliegenden Fall nicht bewilligungsfähig sind.

Des Weiteren ergibt sich aus den obigen Ausführungen, dass die Einrichtung eines neuen Parkplatzes weder bei einem Landwirtschaftsbetrieb noch bei einem landwirtschaftlichen Gewerbe und dabei sowohl bei der Haltung eigener Pferde als auch für die Pensionspferdehaltung nicht zulässig ist. Für den vorliegend in Frage stehenden Parkplatz kann somit ebenfalls keine nachträgliche Bewilligung erteilt werden.

(...)

10.4.2

Im vorliegenden Fall ist jedoch zu beachten, dass die Stallungen mit Nebenräumen im Gebäude Nr. 609 und der Sandplatz von 783 m² nur deshalb nicht bewilligt werden können, weil der Betrieb der Beschwerdeföhrenden derzeit die erforderliche Grösse für ein landwirtschaftliches Gewerbe nicht aufweist. Gleichzeitig ist nicht auszuschliessen, dass der Betrieb in absehbarer Zeit den Status eines landwirtschaftlichen Gewerbes gemäss BGBB (1 SAK) in

bewilligten und zonenkonform genutzten Bauten wieder erreicht. Die Anordnung eines sofortigen Rückbaus für diese Bauten und Anlagen erscheint daher als unverhältnismässig. Gleichzeitig stehen einer Tolerierung dieser Bauten auf eine unbestimmte Zeit die oben erwähnten gewichtigen öffentlichen Interessen entgegen. Es lässt sich deshalb feststellen, dass die diesbezügliche Anordnung der Abteilung für Baubewilligungen BVU, wonach der Rückbau bedingt angeordnet wurde, in jeder Hinsicht eine ausgewogene und verhältnismässige Lösung darstellt.

Der Verfügung der Abteilung für Baubewilligungen BVU vom 11. November 2018 ist nämlich zu entnehmen, dass, wenn die Beschwerdeführenden innert sechs Monaten nach Rechtskraft der Baubewilligung den Nachweis dafür erbringen, dass ihr Betrieb innerhalb der nächsten zwei Jahre den Status des landwirtschaftlichen Gewerbes gemäss BGBB (1 SAK) in bewilligten und zonenkonform genutzten Bauten erreicht, Rückbauten derjenigen Bauten bis zu maximal fünf Jahren aufgeschoben werden können, die zukünftig zonenkonform genutzt werden können. Dies muss mit einem Betriebskonzept nachgewiesen werden. Wird von der Bauherrschaft während mindestens drei Jahren der Nachweis erbracht, dass der Status eines landwirtschaftlichen Gewerbes in bewilligten und zonenkonform genutzten Bauten erreicht wird, sind neue Bauten und Anlagen für die Pferdehaltung bewilligungsfähig beziehungsweise können sie wieder zonenkonform genutzt werden (vgl. ...).

Diese Lösung erweist sich in Bezug auf die neuen Bauten und Anlagen als rechts und verhältnismässig, da zonenkonforme Bauten und Anlagen für die Haltung und Nutzung von Pferden gemäss Art. 16a^{bis} Abs. 1 RPG nur auf einem bestehenden landwirtschaftlichen Gewerbe bewilligt werden können. Nach ständiger kantonaler Praxis wird dabei vorausgesetzt, dass der Gewerbestatus drei Jahre lang ohne Pferdehaltung erreicht werden muss. Da die Bauten und Anlagen, für welche nachträglich um Bewilligung ersucht wird, den neuen beziehungsweise den noch nicht erstellten Bauten und Anlagen gleichgestellt werden, müssen für sie auch die gleichen Voraussetzungen gelten. Die vorliegend in Frage stehenden Bauten

und Anlagen können daher erst dann nachträglich bewilligt werden, wenn der Betrieb der Beschwerdeführenden den Gewerbestatus drei Jahre lang ohne Nutzung dieser Bauten erreicht hat. Erst dann kann auch die Nutzung dieser Bauten legalisiert und das Nutzungsverbot aufgehoben werden.

(...)

75 Anordnung des Rückbaus eines Wochenendhauses

- **Beurteilung der Frage, ob es sich infolge des beträchtlichen Ausmasses der baulichen Veränderungen um eine Erneuerung des Wochenendhauses oder um einen Abbruch und Neubau handelt; Mitwirkungspflicht (Erw. 2.4)**
- **Beurteilung des Wiederaufbaus des Wochenendhauses nach den Regeln der Besitzstandsgarantie (Erw. 4.3.1)**
- **Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands (Erw. 6.1 f.)**
- **Reformatio in peius (Erw. 7.2)**

Aus dem Entscheid des Regierungsrats vom 22. Mai 2019 i.S. R.D. gegen den Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt/Gemeinderats H. (RRB Nr. 2019-000573).

Aus den Erwägungen

2.4

2.4.1

Unter Berücksichtigung des Ausmasses der baulichen Veränderungen ist zunächst zu prüfen, ob es sich dabei um eine Erneuerung des Wochenendhauses oder um einen Abbruch und Neubau handelt.

Gemäss kantonaler Praxis liegt ein Abbruch mit anschliessendem Neubau dann vor, wenn all jene Bauteile, welche vom "Rohbau I" erfasst werden (Baumeisterarbeiten, Montagebau in