

1140

Bauen ausserhalb der Bauzone. Zweckänderung (Art. 24 RPG; SR 700).

Die Genossenschaft R. möchte ein ausserhalb der Bauzone gelegenes landwirtschaftlich genutztes Wohnhaus mit angebauter Scheune umbauen und für ihre nichtlandwirtschaftlichen Zwecke nutzen. Die zuständige Behörde verweigerte die Bewilligung. Den gegen diese Verfügung erhobenen Rekurs wies der Regierungsrat ab.

Gemäss Art. 22 Abs. 1 RPG (SR 700) dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden, wobei verlangt wird, dass sie dem Zweck der Nutzungszone entsprechen und das Land erschlossen ist. In Abweichung davon können ausserhalb der Bauzonen Bewilligungen für die Errichtung von Bauten und Anlagen oder deren Zweckänderung erteilt werden, wenn der Zweck der Baute oder Anlage einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert (Standortgebundenheit) und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Art. 24 Abs. 1 RPG).

Das fragliche Grundstück Parzelle Nr. 612 liegt ausserhalb des Baugebietes. Bis zum Erlass der nach dem EG zum RPG (bGS 721.1) vorgesehenen Nutzungsplanung, die ausserhalb der Bauzonen zwischen Landwirtschaftszone und übrigen Gemeindegebiet unterscheidet, gelten landwirtschaftliche Bauten und Anlagen als zonenkonform (vgl. Art. 18 ff. der Bauverordnung vom 25. Februar 1986, bGS 721.11; BGE 109 Ib 126, 110 Ib 266).

Um eine solche nach Art. 22 RPG zu bewilligende Baute handelt es sich beim geplanten Umbau des Hauses Assekuranz Nr. 678 klarerweise nicht. Ob eine Bewilligung erteilt werden kann, ist demnach nach Art. 24 RPG zu beurteilen.

Die beiden in Art. 24 Abs. 1 RPG genannten Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmbewilligung müssen kumulativ erfüllt sein. Es ist zunächst zu prüfen, ob der Baute Standortbedingtheit zuzuerkennen ist. Dieser Begriff war bereits den Rechtsordnungen, die dem Raumplanungsgesetz vorangingen (BMR, GschG), bekannt. Die Standortgebundenheit ist im Laufe der Zeit durch die Praxis verfeinert worden. Massgebend für die Beurteilung ist der heutige Inhalt (zur intertemp. Anwendung von Bauvorschriften vgl. BGE 91 I 125, 99 Ia 122 E. 4 lit. b). Unerheblich ist die Rechtslage etwa zur Zeit des Erwerbs des Baugrundstücks oder der Einrei-

chung des Baugesuchs. Zusicherungen einer Behörde ändern nichts, da sie Änderungen der Rechtsordnung nicht zu überdauern vermögen (BGE 101 Ia 99, 99 Ib 102). Das Bundesgericht hat bezüglich Standortgebundenheit in BGE 102 I 80 aufgrund der Allgemeinen Gewässerschutzverordnung (Fassung 1975, AGSchV; SR 814.201) ausgeführt, dass eine «funktionelle Zusammengehörigkeit des neuen Gebäudes mit dem bestehenden Betrieb» nachgewiesen sein müsse. Persönliche Bedürfnisse oder der Besitz günstigen Baulandes genügen nicht. An diesem funktionellen Zusammenhang fehlt es auch vorliegend. Die Rekurrentin realisiert die Erweiterung nicht auf ihrer Stammliegenschaft oder auf einem unmittelbar daran anstossenden Grundstück. Betriebliche Zusammenhänge, die eine räumliche Verbindung zwischen der Rehabilitationsstation und der Präventiv-/Ausbildungsstation als angezeigt erscheinen liessen, sind nicht ersichtlich. Eine allenfalls beiden Häusern dienende Sport- und Spielwiese vermag diesen Zusammenhang nicht zu schaffen, liegen doch derartige Anlagen oftmals abseits. Weitere Anhaltspunkte in dieser Richtung sind den Akten nicht zu entnehmen. Ebenso wie einer in der Landwirtschaftszone bestehenden Schreinerei die Neuerstellung eines Holzlagergebäudes gemäss Art. 24 Abs. 1 RPG verweigert wurde (BGE 108 Ib 359), hat auch die Rekurrentin unter diesem Titel keinen Anspruch auf Bewilligung.

Gemäss Art. 24 Abs. 2 RPG kann das kantonale Recht gestatten, Bauten oder Anlagen zu erneuern, teilweise zu ändern oder wieder aufzubauen, wenn dies mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbar ist. Derartige kantonale rechtliche Bestimmungen liegen vor (Art. 80 Abs. 2 EG zum RPG, Art. 27 ff. der Bauverordnung). Erneuerung und Wiederaufbau scheiden aus, da Art. 28 bzw. 29 Bauverordnung diese nur bei Erhaltung der bisherigen Nutzung zulassen. Gemäss Art. 30 Abs. 1 der Bauverordnung umfasst die teilweise Änderung einer bestehenden Baute oder Anlage die «massvolle Erweiterung des Bauvolumens und die geringfügige Zweckänderung». Dabei müssen Ausmass, Erscheinungsbild und Bestimmung des Bauwerks im wesentlichen gewahrt bleiben, und es dürfen keine gravierenden neuen Auswirkungen auf die plangemässe Nutzung des Bodens, die Erschliessung oder die Umwelt entstehen. Im günstigsten Fall kann eine Erweiterung oder eine Zweckänderung bis zu einem Drittel der bestehenden Nutzung vorgenommen werden (Art. 31, 32 der Bauverordnung). Weitergehende Zweckänderungen oder Erweiterungen sind nach Art. 33 lit. b möglich bei Gewerbebetrieben, wenn dies zur Erhaltung bestehender Arbeitsplätze unabdingbar und auch eine teilweise Verlage-

rung des Betriebes in die Bauzone aus betrieblichen Gründen nicht möglich ist.

RRB 17.6.1988

1141

Bauen ausserhalb der Bauzone. Zweckänderung (Art. 24 RPG; SR 700).

W.S. möchte einen ausserhalb der Bauzone gelegenen Geräte- und Wagenschopf abbrechen und durch ein neues Gebäude mit einer Schreinerei ersetzen. Die zuständige Behörde erteilte die Bewilligung nicht. Der Regierungsrat wies den gegen diese Verfügung eingereichten Rekurs ab.

Gemäss Art. 22 Abs.1 RPG (SR 700) dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Nach Absatz 2 dieser Bestimmung setzt die Erteilung einer Bewilligung voraus, dass die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen und das Land erschlossen ist. Art. 24 Abs.1 RPG sieht vor, dass ausnahmsweise Bewilligungen erteilt werden können, Bauten und Anlagen zu errichten oder ihren Zweck zu ändern, wenn der Zweck der Bauten einen Standort ausserhalb der Bauzone erfordert und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Aus dieser gesetzlichen Regelung folgt, dass nicht nur bauliche Vorkehren, sondern auch die Änderung des bisherigen Zwecks einer Baute bewilligungspflichtig ist. Zwar spricht Art. 22 Abs.1 RPG nicht wörtlich von einer Zweckänderung. Da diese Bestimmung jedoch in engem Zusammenhang mit Art. 24 Abs.1 RPG steht, wo die blosse Zweckänderung ausdrücklich erwähnt ist, ist davon auszugehen, dass auch mit der «Änderung» in Art. 22 Abs.1 RPG eine bewilligungspflichtige Zweckänderung gemeint ist. Diese Auffassung wird erhärtet durch die Botschaft zum RPG. Den Ausführungen zu Art. 24 RPG ist zu entnehmen, dass diese Bestimmung die Ausnahmen vom Grundsatz des Art. 22 regle. Ferner wird festgehalten, dass die «Änderung der Nutzung einer bestehenden Baute oder Anlage in ihrer Wirkung auf die Umwelt» einer Neuerrichtung gleichkomme (Bundesblatt 1978, 1028; vgl. ferner Peter Dilger, Raumplanungsrecht der Schweiz, S. 231).

Eine Schreinerei mit Materiallager ist nicht auf einen Standort ausserhalb der Bauzonen angewiesen, weshalb ein solches Vorhaben mangels Standortbedingtheit (Art. 24 Abs. 1 lit. a RPG) nicht bewilligt werden kann.