

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.

Da die in Art. 24 Abs. 1 RPG genannten zwei Voraussetzungen kumulativ erfüllt sein müssen, ist nicht näher zu prüfen, ob auch überwiegende Interessen im Sinne von Art. 24 Abs. 1 lit. b RPG entgegenstehen; die Unzulässigkeit ergibt sich bereits aus lit. a.

Gemäss Art. 24 Abs. 2 RPG ist es dem kantonalen Recht vorbehalten, die Erneuerung, den Wiederaufbau oder – was hier interessiert – die teilweise Änderung von bestehenden Bauten oder Anlagen zu gestatten. Der Begriff der teilweisen Änderung ist ein solcher des Bundesrechts. Für welche Kategorien von Bauten diese Erleichterungen gelten sollen, hat der Bundesgesetzgeber abschliessend festgelegt. Dagegen können die Kantone weniger strenge Anforderungen an die Bewilligung nicht zonengemässer Bauten stellen (BGE 108 Ib 361/2, ebenso 107 Ib 241 und 110 Ib 265). Der unbestimmte Gesetzesbegriff der «teilweisen Änderung» ist durch die Rechtsprechung präzisiert worden. Darnach sollen die «Wesensgleichheit einer Baute gewahrt und keine wesentlich neuen Auswirkungen auf die Nutzungsordnung, Erschliessung und Umwelt geschaffen werden» (BGE 110 Ib 265 und dort Zit.).

Bei der Frage, ob eine relevante Nutzungsänderung vorliege, ist die gesuchgemässe Nutzung der Liegenschaft zu vergleichen mit der Nutzung, die unmittelbar vor Einreichung des Gesuches ausgeübt wurde. Das ist einerseits die Betriebsstätte einer vorwiegend im Bereich Holzverarbeitung tätigen Arbeitsgruppe, andererseits die zusätzlich mit einer Mostpresse versehene Remise/Werkstatt eines Landwirtschaftsbetriebes. Unerheblich ist, ob vor Jahren das Gebäude einem Dachdecker als Lager, eventuell als Schindelmacherei gedient hat. Die bisherige Nutzung des Gebäudes qualifiziert sich als landwirtschaftliche Nutzung, für welche eine Bewilligung gemäss Art. 22 RPG erteilt werden könnte. Dagegen ist die nunmehr beabsichtigte Nutzung keine landwirtschaftliche.

Dadurch, dass die ursprüngliche Remise in eine Schreinerwerkstatt mit Materiallager geändert worden ist, wurden einstweilen vier nicht landwirtschaftliche Arbeitsplätze neu geschaffen. Eine Vergrösserung des Betriebes ist solange möglich, als die erforderlichen Räumlichkeiten noch nicht voll ausgelastet sind. Bei der gegenwärtigen Belegung der Werkstätte – der Rekurrent bezeichnet sie mit 30 Prozent – liegt ein Ausbau auf das Dreifache der Anzahl Arbeitsplätze im Bereich des Möglichen. Dass die neue Baute mit der früheren Remise wesensgleich sei, kann deshalb klarerweise nicht gesagt werden. Der Fall lässt sich ohne weiteres vergleichen mit der als unzulässig erklärten Umwandlung einer Fuhrhalterei in eine Auto-

spenglerei oder einer Maiensässhütte in ein Ferienhaus (Bundesgericht, 1. öffentlich-rechtliche Abteilung, 25. November 1981 in S. V.; BGE 110 1b 264 ff.). Mit Bezug auf die Intensität der Auswirkung der Nutzungsänderung lässt sich sagen, dass eine Remise mit Werkstatt in einem landwirtschaftlichen Gewerbe, in der ausserdem während einiger weniger Tage im Herbst noch für Bauern der Umgebung für den Hausgebrauch gemostet wird, sich schlechthin nicht mit einem Schreinergewerbe der vorliegenden Art gleichsetzen lässt.

RRB 14.10.1986

1142

Bauen ausserhalb der Bauzone. Zweckänderung. Bewilligungspflicht; Begriff der teilweisen Änderung (Art. 24 RPG; SR 700).

H.L. hat in einem Wohnhaus, welches ausserhalb der Bauzone liegt, im ehemaligen Webkeller einen Bankraum für eine Schreinerei eingerichtet. Ein nachträglich eingereichtes Gesuch um Bewilligung wurde von der zuständigen Behörde abgelehnt. Der Regierungsrat wies den gegen diese Verfügung erhobenen Rekurs ab.

Der Rekurrent bestreitet unter Hinweis auf die Gemeindebauordnung die Bewilligungspflicht von Nutzungsänderungen. Zu Unrecht, denn diese Frage ist nicht nach kommunalem, sondern nach Bundesrecht zu beurteilen. Artikel 24 RPG (SR 700) unterstellt Änderungen der Nutzungsart ebenfalls der Bewilligungspflicht (H. Aemisegger, Leitfaden zum Raumplanungsgesetz, Bern 1980, S. 84; P. Dilger, Raumplanungsrecht der Schweiz, S. 231; ferner Bundesblatt 1978, S. 1828). Allerdings ist nicht jede neue Nutzung planungsrechtlich relevant (K. Vallender, Rechtsfragen der Nutzungsordnung in der Raumplanung, Veröffentlichungen des Schweizerischen Instituts für Verwaltungskurse an der Hochschule St. Gallen, Band 24, S. 95).

Gemäss Art. 24 Abs. 2 RPG kann das kantonale Recht gestatten, «Bauten und Anlagen zu erneuern, teilweise zu ändern oder wieder aufzubauen, wenn dies mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbar ist». Der Begriff der teilweisen Änderung umfasst, wie bereits ausgeführt, auch Nutzungsänderungen ohne bauliche Vorkehren. Was das Wesen