

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

einer teilweisen Änderung ist, umschreibt das Bundesrecht. Das kantonale Recht kann bestimmen, ob und allenfalls inwieweit Massnahmen innerhalb des bundesrechtlich begrenzten Rahmens bewilligt werden dürfen (BGE 108 Ib 54, ebenso 107 Ib 241 ff. und 108 Ib 361). Gemäss einem Bundesgerichtsurteil aus dem Jahre 1984 ist eine teilweise Änderung anzunehmen, wenn «die Wesensgleichheit der Baute gewahrt wird und keine wesentlich neuen Auswirkungen auf die Nutzungsordnung, Erschliessung und Umwelt geschaffen werden» (BGE 110 Ib 265).

Kantonalrechtlich bestimmt Art. 80 Abs. 2 EG zum RPG (bGS 721.1), dass bei bestehenden zonenfremden Bauten und Anlagen unter anderem eine teilweise Änderung bewilligt werden kann, wenn «der Charakter der Baute im wesentlichen erhalten bleibt und die äussere Erscheinung nicht unvorteilhaft verändert wird». Ausserdem muss das Vorhaben mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung, insbesondere den Planungsgrundsätzen, übereinstimmen, darf es die Schutzvorschriften nicht verletzen und keinen andern Vorschriften zuwiderlaufen.

Art. 30 Abs. 1 der Bauverordnung (bGS 721.11) bezeichnet eine Zweckänderung als teilweise, wenn «die Ausmasse, das Erscheinungsbild und die Bestimmung des Bauwerkes im wesentlichen gewahrt werden». Ausserdem dürfen keine wesentlichen neuen Auswirkungen auf die plangemässe Nutzung des Bodens, die Erschliessung oder die Umwelt entstehen. Dieser Grundsatz wird durch Art. 32 Bauverordnung näher ausgeführt, wo drei Tatbestände als teilweise Änderungen dargelegt werden:

- Die neue Zweckbestimmung unterscheidet sich bezüglich Auswirkungen nur wenig von der bisherigen;
- Ersatz der bestehenden Nutzung durch eine gleichartige mit weniger belastenden Auswirkungen;
- Erweiterung der bestehenden Nutzung um höchstens einen Drittel auf Kosten einer anderen Nutzung im selben Gebäude.

Gemäss Art. 33 lit. b Bauverordnung kann dieser Drittel bei einem Gewerbebetrieb erhöht werden, wenn dies zur Erhaltung von Arbeitsplätzen nötig und eine Verlagerung des Betriebes in die Bauzone aus bautechnischen Gründen nicht möglich ist.

RRB 14.4.1987