

5. Bauwesen, Raumplanung

1180

Bauen ausserhalb der Bauzonen. Teilweise Änderung (Erweiterung nach Art. 24 Abs. 2 RPG; SR 700). Beschränkungen durch das kantonale Recht (Art. 31 Abs. 2 BauV; bGS 721.11).

W. ist Eigentümerin einer kleinen Parzelle ausserhalb der Bauzonen, auf der ein Wohnhaus mit einem angebauten Stall steht. Die Baudirektion wies das Gesuch von W. für den Umbau des Stallteiles in eine Altenwohnung ab. Der Regierungsrat bestätigte diese Verfügung:

(Es wird zunächst festgestellt, dass der Wohnungseinbau nicht für die landwirtschaftliche Nutzung des Geländes notwendig ist. Im übrigen Gemeindegebiet ist das Bauvorhaben daher zonenfremd.)

2. Die Erstellung, Erweiterung oder Änderung zonenfremder Bauten ausserhalb des Baugebietes ist nur nach Massgabe von Art. 24 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) zulässig. Die dort aufgestellten Voraussetzungen für Neu-, Um- und Anbauten sind je nach der Bedeutung des Vorhabens unterschiedlich streng. Bloss Erneuerungen, teilweise Änderungen und der Wiederaufbau zonenfremder Bauten sind zulässig, «wenn dies mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbar ist» (Art. 24 Abs. 2 RPG; vgl. Art. 80 Abs. 2 und 3 EG RPG und Art. 27–34 Bauverordnung, BauV; bGS 721.11). Ob eine Baumassnahme als Erneuerung, teilweise Änderung oder als Wiederaufbau gilt, beurteilt sich ausschliesslich nach Bundesrecht. Das kantonale Recht kann bestimmen, welche baulichen Massnahmen innerhalb des bundesrechtlich begrenzten Rahmens bewilligt werden dürfen (BGE 112 Ib 94 E. 2 i.S. Malix und Besprechung in br 1988 S. 9; vgl. AR GVP 1988, 1142).

a) Mit dem Bauvorhaben wird weder erneuert noch wird ein zerstörtes Gebäude wiederaufgebaut. Fraglich kann also nur sein, ob das Vorhaben als «teilweise Änderung» gelten kann. Solche Änderungen können baulicher Art sein (Vergrösserungen) oder die Nutzungsart betreffen (Zweck-

änderungen). Der Umbau im Wohnhaus von W. bringt keine kubische Vergrösserung mit sich. Die heute gemischte Nutzung (Wohnen/Stallteil) wird um knapp einen Drittel zugunsten der Wohnnutzung verschoben. Diese teilweise Nutzungsänderung hält sich an den Rahmen dessen, was von Bundesrechts wegen als teilweise Änderung bewilligungsfähig ist, bleibt doch die Identität der Baute gewahrt.

b) Die Baudirektion geht aber davon aus, dass dem Projekt kantonale Bestimmungen entgegenstehen. Wie erwähnt, dürfen Bewilligungen nach Art. 24 Abs. 2 RPG nur erteilt werden, sofern und soweit sie im kantonalen Recht vorgesehen sind. Ausführungen, was als «teilweise Änderung» bewilligt werden darf, finden sich in Art. 80 Abs. 2 EG RPG und in den Art. 30ff. Bauverordnung. In der angefochtenen Verfügung wird vor allem auf Art. 31 Abs. 2 BauV verwiesen. Dieser Absatz lautet:

Der vollständige Umbau angebaute Ställe und Scheunen zu nichtlandwirtschaftlichen Wohn- und anderen Zwecken ist nicht zulässig. In angebauten Scheunen oder mit neuen Anbauten ist nur die Erweiterung bestehender, nicht aber der Einbau zusätzlicher Wohnungen zulässig.

Die nordöstlich des Wohnteiles angebaute Scheune ist als landwirtschaftliche Annexbaute erstellt und genutzt worden. Für diesen Anbau gilt deshalb das Zweckänderungsverbot von Art. 31 Abs. 2 BauV: Neue Nutzungseinheiten (Wohnungen) dürfen nicht erstellt werden. Das Bauvorhaben von W. sieht den Einbau einer vollständigen Wohnung vor: Wohn- und Hilfsräume sind mit den notwendigen Nasszellen (Küche/Bad) zu einer abgeschlossenen Einheit zusammengefasst. Gerade diese Vorhaben sind nach Art. 31 Abs. 2 zweitem Satz BauV unzulässig.

c) Die menschliche und soziale Problematik, die W. in ihrem Rekurs erwähnt, ist offensichtlich: Sie selber müsste ausziehen, um ihrem Sohn das Haus zu überlassen. Mit einer kleinen Alterswohnung könnte sie aber in ihrem Haus bleiben. (...) Die heutige Regelung weist tatsächlich gewisse grobe Schnittstellen auf: So wird etwa der landwirtschaftlichen Wohnbevölkerung die Errichtung eines Altenteiles (im Mittelland «Stöckli» genannt) als zonenkonform zugestanden (vgl. EJPB/BRP, Erläuterungen zum RPG, Bern 1981, N.19b zu Art.16 RPG), während sie der nichtlandwirtschaftlichen Bevölkerung auch nicht als zonenfremde Baute bewilligt wird. Zum andern kann die Vermehrung von Nutzungseinheiten zu Lasten gewerblicher, nicht aber landwirtschaftlicher Bauvolumen erfolgen.

Mit dem Verbot, landwirtschaftliche Anbauten vollständig umzunutzen, wird vor allem versucht, die bestehende Zuordnung von Landwirtschaft und Wohnungen zu bewahren (vgl. Art. 2 Abs. 1 lit. c RPG) und eine weitere Zersiedelung zu verhindern. Der Einbau von Zweitwohnungen in landwirtschaftliche Anbauten ist also durchaus bewusst und grundsätzlich verboten worden. Möglich ist also nur eine gewisse Erweiterung der bestehenden Wohnung.

3. Eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 Abs. 1 RPG kann nicht erteilt werden, da nichtlandwirtschaftliche Wohnungen von ihrem Zweck her gerade nicht ausserhalb der Bauzone erstellt werden müssen. Auch die heutige zonenwidrige Wohnnutzung vermag keine Standortgebundenheit zu begründen (BGE 108 Ib 359 E. 4b mit Hinweisen).

RRB 14.6.1988

1181

Bauen ausserhalb der Bauzone. Zulässige Grösse landwirtschaftlicher Bauten.

H. B. stellte das Baugesuch für die Vergrösserung seines Schafstalles. Bau- und Regierungsrat wiesen das Gesuch ab.

Nach Art. 35 Abs. 4 EG RPG (bGS 721.1) sind in der Landwirtschaftszone diejenigen Bauten und Anlagen gestattet, «die der zulässigen Nutzung dienen und betriebsnotwendig sind oder den ausgewiesenen Wohnbedürfnissen der bäuerlichen Bevölkerung dienen». Als betriebsnotwendig gelten diejenigen Bauten, die in einer angemessenen Grösse zu dem in Frage stehenden Betrieb stehen und nicht bloss wünschbare Vorhaben darstellen (vgl. *Aldo Zaugg*, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Bern 1987, N. 11 zu Art. 80 BauG BE; *Peter M. Keller*, Neubauten in der Landwirtschaftszone, Diss. Bern 1987, S. 52; *Erich Zimmerlin*, Kommentar zum Baugesetz AG, 2. Aufl. Aarau 1985, N. 6 und 6a zu § 129 BauG mit Hinweisen auf die Rechtsprechung; *Leo Schürmann*, Bau- und Planungsrecht, 2. Auflage, Bern 1984, § 18 N. 5a und c; *EJPD/BRP*, Erläuterungen zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Bern 1981, N. 19 zu Art. 16 RPG; Art. 18 und 20 Abs. 1 BauV). Weitergehendes kann nur bewilligt werden, wenn es als zonenfremde Baute zulässig ist.