

Nutzungsmöglichkeit grundlegend und in unzulässiger Art und Weise verändert, so dokumentieren die sukzessive ergänzten Inneneinrichtungen auch eine schleichende Umnutzung des landwirtschaftlichen Schopfes hin zu einer Wohn- und Gewerbenutzung. Gerade solche Entwicklungen müssen ausserhalb der Bauzonen verhindert werden, um das grundlegende raumplanerische Gebot der Trennung von Bauland und Nichtbauzone durchzusetzen. Im vorliegenden Fall ist die Entfernung der Isolation nicht nur eine taugliche Massnahme, um den baulichen Zustand des Schopfes auf die bewilligte Nutzung zurückzuführen, sondern auch angemessen. Dasselbe gilt auch für den Abbruch von Heizung, Kamin und Dachfenster sowie die Demontage von Dusche und Waschmaschine. Immerhin hat die Baudirektion keine Beseitigung der Werkstatt verlangt. Sie ist damit den Ausführungen des Rekurrenten gefolgt, diese werde nur zu Hobbyzwecken verwendet. Eine solche Nutzung kann und soll in einem landwirtschaftlichen Schopf Platz finden, wenn auch nur mit der Ausstattung, die von der Landwirtschaftszone her für temporäre Arbeiten notwendig sind. Eine gewerbliche Nutzung wäre schon wieder unzulässig (vgl. *BVR* 1988, 367) und führte zu erneutem Einschreiten der Baupolizei.

RRB 15.11.94

1262

Bauen ausserhalb der Bauzonen. Abgrenzung von Erneuerung und Wiederaufbau (Art. 24 Abs. 2 RPG; SR 700).

Ist ein Gebäude durch Brand oder Elementarschaden so in seiner Struktur beschädigt worden, dass es nicht mehr bestimmungsgemäss genutzt werden kann, so ist die Instandstellung keine blosser "Erneuerung", sondern ein "Wiederaufbau" (vgl. *Thomas Müller*, Die erleichterte Ausnahmegewilligung, Diss. Zürich 1991, S. 111; *Aldo Zaugg*, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Bern 1987, N. 14 zu § 83 BauG BE; *VwGr AG in ZBI* 83/1982 S. 447 E. 4). Im vorliegenden Fall kann die Sanierung des wegen Vernachlässigung aus der Elementarschadenversicherung ausgeschlossenen Gebäudes nicht

mehr als "Erneuerung" bezeichnet werden, denn sie kommt einem Neubau gleich (vgl. AGVE 1992, 354; LGVE 1984 III 37 S. 320 E. 1; AR GVP 1992, 1234).

Ein Wiederaufbau darf nach Art. 29 Abs. 1 Bauverordnung (BauV, bGS 721.11) nur bewilligt werden, "wenn ein entsprechendes Gesuch innert fünf Jahren seit der Zerstörung oder dem Abbruch des bis dahin genutzten Bauwerkes eingereicht wird". Im vorliegenden Fall ist das Baugesuch mehr als fünf Jahre nach dem Brand des Hauses eingereicht worden. Es kann deshalb nicht mehr bewilligt werden.

Das Vorhaben kann auch nicht nach Art. 24 Abs. 1 RPG als neubauähnliche Baute bewilligt werden: Dient die Wohnung weder der landwirtschaftlichen Bevölkerung noch dem Personal eines standortgebundenen Betriebes, so kann sie nicht als neubauähnliches Vorhaben bewilligt werden, denn anders genutzte Wohnungen sollen und können in den Bauzonen verwirklicht werden (vgl. BGE 117 Ib 266 E. 2a i.S. Stätzerhorn Ski- und Sessellift AG; Leo Schürmann, Bau- und Planungsrecht, 2. Auflage, Bern 1984, § 18 VI 3cÁ).

RRB 6.9.1994

1263

Nutzungsplanung. Ausscheidung von Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (Art. 36 EG RPG; bGS 721.1)

Der Gemeinderat Z. hat die zentrumsnahe Parzelle von F. der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE) zugewiesen, damit dort der Friedhof erweitert oder ein Kindergarten erstellt werde, allenfalls der Werkhof. Der Regierungsrat hat den Rekurs von F. gegen diese Zuweisung gutgeheissen und die Sache zur Neubeurteilung an den Gemeinderat zurückgewiesen.

3. Mit der Zuweisung einer Parzelle zur Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird massiv in die Stellung des davon betroffenen Grundeigentümers eingegriffen. Solche Eingriffe sind nur zulässig, wenn sie auf einer gesetzlichen Grundlage beruhen, im überwiegenden öffentlichen Interesse liegen, als verhältnismässig erscheinen, den