

eine viel grössere Fläche um viel mehr verändert worden, weshalb sich dies nicht mehr mit dem früheren Zustand vergleichen lässt.

b) Als neubauähnliches Vorhaben dürfte die Umgebungsgestaltung nur bewilligt werden, wenn "a. der Zweck der Bauten und Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert und b. keine überwiegenden Interessen dagegenstehen" (Art. 24 Abs. 1 RPG). Im vorliegenden Fall ist schon die Standortgebundenheit zu verneinen: Gartenanlagen mit Terrainveränderungen und Gartenmauern sind in Wohnbauzonen durchaus üblich, sie müssen also von ihrem Zweck her nicht ausserhalb der Bauzonen erstellt werden. Nun trifft es zwar zu, dass dem Rekurrenten nur eine Gestaltung der Umgebung um sein Wohnhaus herum dient. Solche subjektiven Anknüpfungen begründen indessen keine Standortgebundenheit: "Diese kann nur bejaht werden, wenn eine Baute unabhängig von einem bestehenden zonenfremden Bau aus technischen oder betriebswirtschaftlichen Gründen oder wegen der Bodenbeschaffenheit auf einen bestimmten Standort ausserhalb der Bauzonen angewiesen ist" (BGer vom 20. Mai 1987 E. 3 in: RP 4/87 S. 15 f.; vgl. *Christoph Bandli*, Bauen ausserhalb der Bauzone, Diss. Bern, 2. Aufl. Grösch 1991, N. 219 mit Hinweisen).

RRB 27.6.1995

1278

Bauen ausserhalb der Bauzonen. Mehrfacher Ausbau eines zonenfremden Wohnhauses.

Nach Art. 24 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) können Erneuerungen, teilweise Änderungen und der Wiederaufbau zonenfremder Bauten bewilligt werden, wenn und soweit das kantonale Recht es erlaubt und dies mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbar ist. Die Rekurrenten halten dafür, dass eine Erweiterung des Wohnraumes um 23 m² von so untergeordneter Bedeutung sei, dass sie ohne weiteres als teilweise Änderung bewilligt werden könne. Nun darf aber diese Änderung nicht für sich allein beurteilt werden. Weil mit Art. 24 Abs. 2 RPG im wesentlichen nur der bestehende Zustand weitergeführt werden soll, dürfen

auch zeitlich getrennte Änderungen insgesamt das zulässige Änderungsmass nicht überschreiten (vgl. BGE 113 Ib 219 E.4a; *Christoph Bandli*, Bauen ausserhalb der Bauzone, 2. Aufl., Grösch 1991, S. 200; *Leo Schürmann/Peter Hänni*, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 3. Aufl., Bern 1995, S. 169; *Thomas Müller*, Die erleichterte Ausnahmegewilligung, Zürich 1991, S. 117). Zu vergleichen ist demnach der geplante Zustand mit dem rechtskonformen Zustand vor der ersten Ausnahmegewilligung, im vorliegenden Fall also mit dem Zustand vor dem Abbruch. Dieser Vergleich zeigt, dass das Wesen des Gebäudes nicht gewahrt worden ist: Aus einem Bauernhaus mit angebautem Stall wurde ein zonenfremdes Wohnhaus. Der Wohnteil wurde um 90° gekehrt, und der Stall zu einer nicht landwirtschaftlich genutzten Remise umfunktioniert. Die Wohnfläche ist grösser, die Stockwerke sind höher; zudem wurden Garagen eingebaut. Die auffällige Umgebungsgestaltung hebt das Haus heute auch deutlich vom umliegenden Landwirtschaftsgebiet ab. Weder der Umfang noch die Erscheinung noch die Bestimmung des früheren Bauernhauses sind also in den wesentlichen Zügen gewahrt worden. Mit den bisherigen baulichen Massnahmen wurde gesamthaft schon mehr verwirklicht, als nach Art. 24 Abs. 2 RPG zulässig gewesen wäre. Weitere Veränderungen sind daher nicht mehr zulässig.

RRB 21.3.1995