

1309**Bauen ausserhalb der Bauzone. Parkplätze ausserhalb der Bauzonen für Bauten**

Nach Art. 24 Abs. 1 RPG dürfen Bauten und Anlagen ausserhalb des Baugebietes nur bewilligt werden, wenn der Zweck der Baute oder Anlage einen solchen Standort erfordert und dem Vorhaben keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Beide Voraussetzungen müssen kumulativ erfüllt sein. Das Standorterfordernis drückt die räumliche Ordnungsvorstellung des Gesetzgebers aus, Kulturland und Baugebiet zu trennen, den Siedlungsraum zu beschränken und das Land ausserhalb des Baugebietes grundsätzlich von Überbauungen freizuhalten, um einerseits eine geordnete Besiedlung und andererseits Raum für nichtbauliche Nutzungen sicherzustellen (Art. 3 Abs. 2 und 3 RPG). Die Standortgebundenheit ist ein objektiver Begriff, der besagen will, dass die geplante Baute auf eine bestimmte Lage angewiesen ist. Die Standortgebundenheit hat zwei Seiten: Als positiv standortgebunden sind Bauvorhaben dann anzuerkennen, wenn sie aus naturbedingt-technischen, betriebswirtschaftlichen oder aus Gründen der Bodenbeschaffenheit nur an einem mehr oder weniger bestimmten Ort verwirklicht werden können (BGE 108 Ib 133). Negativ standortgebunden sind demgegenüber Bauten und Anlagen, deren Auswirkungen die allgemeine Siedlungsentwicklung innerhalb des Baugebietes so intensiv beeinträchtigen, dass diese überhaupt nicht oder nur unter übermässig erschwerten Bedingungen ausgeübt werden kann (BGE 111 Ib 217).

An die Standortgebundenheit sind strenge Anforderungen zu stellen, um der Zersiedlung entgegenzuwirken (BGE 117 Ib 281 und 383), soll doch verhindert werden, dass ohne zwingende Notwendigkeit neue zonenfremde Bauten oder Anlagen ausserhalb der Bauzone entstehen. Rein finanzielle oder persönliche Gründe oder blosser Komfortbedürfnisse, d.h. subjektive Gründe, die mit der persönlichen, familiären oder finanziellen Situation des Gesuchstellers zusammenhängen, genügen nicht (BGE 108 Ib 135, 102 Ib 79). Daher spielt es bei der Beurteilung des Standorterfordernisses grundsätzlich keine Rolle, ob hinter einem Bauvorhaben öffentliche oder private Interessen stehen. Eine anderslautende Argumentation würde den Aufbau von Art. 24 Abs. 1 RPG verkennen. Das Gesetz verlangt nach seinem klaren Wortlaut, dass ein Bauvorhaben zunächst dem Standorterfor-

demis genügt (Art. 24 Abs. 1 lit. a RPG), und dass erst anschliessend eine Interessenabwägung vorzunehmen ist (Art. 24 Abs. 1 lit. b RPG). Nur wenn feststeht, dass eine Baute, was das Standorterfordernis anbelangt, ausserhalb des Baugebietes zulässig ist, darf auf die Frage eingetreten werden, ob allenfalls die geltend gemachten privaten Interessen einen bestimmten Standort ausserhalb des Baugebietes rechtfertigen.

Die Rekurrenten machen geltend, dass die Erstellung der Autoabstellplätze neben dem Spritzenhaus die beste und vernünftigste Lösung des Parkplatzproblems sei. Die Wohnnutzung befinde sich zwar innerhalb der Bauzone im Weiler „Tobel“; das Gelände rund um das Wohnhaus sei aber für weitere Abstellplätze ungeeignet: eine Hecke, Bäume, Sandsteinmauern und ein Hydrantenstock würden dies verunmöglichen. Die beiden Abstellplätze befänden sich an einer übersichtlichen Stelle, und nach den geplanten Ausbesserungsarbeiten sei auch eine Anpassung an die Umgebung gewährleistet.

Aus der Anwendung der genannten Grundsätze auf das Bauvorhaben ergibt sich folgendes:

Das private Interesse der Rekurrenten, die Parkplätze in unmittelbarer Nähe ihres Wohnhauses zu erstellen, darf bei der Anwendung von Art. 24 Abs. 1 lit. a RPG nicht berücksichtigt werden. Zu entscheiden ist bloss, ob die Parkplätze objektiv beurteilt nach Massgabe der Gesetzgebung ins Baugebiet oder ins Nichtbaugebiet gehören.

Die erstellten Parkplätze sind objektiv betrachtet weder positiv noch negativ standortgebunden. Der Umstand, dass den Rekurrenten offenbar kein entsprechendes Gebiet auf ihrer Parzelle innerhalb der Bauzone mehr zur Verfügung steht, ändert daran nichts. Andernfalls könnte letztlich jeder Eigentümer bei beschränkten Platzverhältnissen für sonst nicht erstellbare Zusatzbauten oder -anlagen Land ausserhalb der Bauzone in Anspruch nehmen. Blosser Platzmangel auf dem eingezonten Areal begründet mithin noch keine Standortgebundenheit. Massgebend ist vielmehr, ob für das Bauvorhaben ein besonderes betriebliches oder sonstwie qualifiziertes objektives Bedürfnis für die Inanspruchnahme von Land ausserhalb des Baugebiets besteht. Das ist hier offensichtlich nicht der Fall. Der Regierungsrat ist in einem ähnlich gelagerten Fall (RRB vom 13. Februar 1990) zum gleichen Ergebnis gelangt.

Nachdem das Bauvorhaben die Voraussetzungen des Art. 24 Abs. 1 lit. a RPG nicht erfüllt, braucht nicht weiter geprüft zu werden, ob

dem Bauvorhaben überwiegende Interessen im Sinne von Art. 24 Abs. 1 lit. b RPG entgegenstehen.

Entscheid Baudirektion 4.8.1997

1310

Bauen ausserhalb Bauzone. Übliche Bestandteile zonenfremder Wohnnutzung (Art. 34 Verordnung über Baubewilligungspflicht und -verfahren sowie über das Bauen ausserhalb der Bauzonen, Bauverordnung; BauV; bGS 721.11)

Nach den kantonalen Ausführungsbestimmungen zum Raumplanungsgesetz können im Rahmen der teilweisen Änderung als übliche Bestandteile der Wohnnutzung in oder nahe bei zonenfremden Wohnbauten kleinere An- oder Nebenbauten bewilligt werden (Art. 34 BauV). Dabei kann als üblicher Bestandteil der Wohnnutzung nur gelten, was auch innerhalb der Bauzone regelmässig zum Zubehör der Wohnnutzung gehört (AR GVP 1988 Nr. 1138). Dazu zählen insbesondere Geräte- und Einstellräume, wenn sie zusammen mit den bereits bestehenden (Keller, Scheune, Estrich usw.) eine Fläche von zwei Fünfteln der Wohnfläche (Bruttogeschossfläche, BGF) nicht überschreiten (Art. 34 Abs. 1 lit. b BauV). Zudem muss der Nachweis erbracht werden, dass die entsprechende Nutzung in den bestehenden, nicht landwirtschaftlich genutzten Gebäulichkeiten nicht ausgeübt werden kann (Art. 34 Abs. 2 BauV).

Der Rekurrent geht von einer Bruttogeschossfläche von 350 m² aus. Die Dimensionierung von Abstellflächen richtet sich allerdings nur nach der bestehenden Wohnfläche des Hauses. Aufgrund einer mit Verfügung des Planungsamtes vom 29. Oktober 1990 bewilligten Wohnraumerweiterung, bei der der gesamte Stallteil zu Wohnzwecken umgebaut werden konnte, und dem damit erfolgten Grundbucheintrag kann festgehalten werden, dass die Wohnfläche nach der Erweiterung um 48 m² (ca. 31 %) insgesamt 202 m² BGF beträgt. Gemäss Art. 31 Abs. 1 BauV der Rahmen der teilweisen Änderung hinsichtlich der Wohnfläche damit bereits ausgeschöpft.

Zwei Fünftel der Wohnfläche von 202 m² BGF ergeben 81 m² Abstellfläche. Wie sich aufgrund des Augenscheins und der Projektpläne