

weder auf die subjektiven Vorstellungen und Wünsche des Einzelnen noch auf die persönliche Zweckmässigkeit oder Bequemlichkeit ankommen (BGE 116 Ib 230).

Im vorliegenden Fall ist der Reitplatz weder aus technischen oder betriebswirtschaftlichen noch aus Gründen der Bodenbeschaffenheit auf einen Standort ausserhalb der Bauzone angewiesen (keine positive Standortgebundenheit). Das geplante Bauvorhaben liesse sich ohne weiteres in einer Bauzone verwirklichen. Die allgemeine Siedlungsnutzung würde durch den Bau des Reitplatzes nicht so intensiv beeinträchtigt, dass diese nicht oder nur unter erschwerten Bedingungen ausgeübt werden könnte (keine negative Standortgebundenheit; BGE 118 Ib 19). Das Bundesgericht hat denn auch die Standortgebundenheit von Bauten und Anlagen für die hobbymässige Pferdehaltung durch Nichtlandwirte verschiedentlich verneint (BGE 111 Ib 216; ZBl 95/1994 S. 84; vgl. auch RRB Bern 1964/1985: Standortgebundenheit abgelehnt für Dressurreitplätze, Springparcours, Trainingsfelder). Eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 Abs. 1 RPG kann demnach bereits mangels positiver und negativer Standortgebundenheit nicht erteilt werden.

Entscheid Baudirektion 31.12.1996

1317

Bauen ausserhalb Bauzone. Einbau einer Wohnung in einen Schweinestall ist unzulässig.

Der Rekurrent beabsichtigt den Einbau einer Wohnung in ein bestehendes Gebäude. Die Parzelle liegt nach dem rechtsgültigen Landwirtschaftszonenplan in der Landwirtschaftszone. Art. 16 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG, SR 700) umschreibt Zweck und Inhalt der Landwirtschaftszonen: Diese umfassen Land, welches sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet oder im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden soll (Art. 16 Abs. 1 lit. a und b RPG). Bauten und Anlagen müssen nach Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG dem Zweck der Landwirtschaftszone entsprechen. Dies bedeutet namentlich für Wohngebäude, dass sie nur dann in der

Landwirtschaftszone zonenkonform sind, wenn sie hinsichtlich Ausgestaltung und Standort in einem unmittelbaren funktionellen Zusammenhang zum Landwirtschafts- oder Gartenbaubetrieb stehen und im Hinblick auf die bodenabhängige Nutzung des Landes als unentbehrlich erscheinen. Wohnraum für eine landwirtschaftliche Nutzung kann nur dann bewilligt werden, wenn für ein ordnungsgemässes, zonenkonformes Bewirtschaften des Bodens ein längeres Verweilen am betreffenden Ort erforderlich ist und dieser von der nächst gelegenen Wohnzone weit entfernt liegt (vgl. BGE 121 II 310, 116 Ib 230, 113 Ib 142). Die Erfüllung dieser Bedingungen ist hier offensichtlich nicht gegeben, beabsichtigt doch der Rekurrent den Einbau einer Wohnung für eine blossе Wohnnutzung, die in keinem Zusammenhang mit einem Landwirtschaftsbetrieb steht. Das geplante Vorhaben ist auf eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG angewiesen.

Die in Art. 24 RPG geforderten Voraussetzungen für Neu-, Um- und Anbauten sind je nach der Bedeutung des Vorhabens unterschiedlich streng: Blossе Erneuerungen, teilweise Änderungen und der Wiederaufbau zonenfremder Bauten sind im Rahmen von Art. 24 Abs. 2 RPG zulässig, wenn dies mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbar ist (vgl. Art. 80 Abs. 2 und 3 EG zum RPG und Art. 27 - 34 BauV). Der Neubau und neubauähnliche Umbauten dürfen dagegen nur bewilligt werden, wenn der Zweck der Anlage einen Standort ausserhalb der Bauzone erfordert und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Art. 24 Abs. 1 RPG).

Der Rekurrent geht davon aus, dass der Einbau einer Wohnung in das bestehende Gebäude als teilweise Änderung nach Art. 24 Abs. 2 RPG bewilligt werden kann. Er verweist darauf, dass die baulichen Massnahmen sich im wesentlichen auf das Gebäudeinnere beschränken würden, so dass das Erscheinungsbild der Baute gesamthaft keine Änderung erfahre. Von aussen erkennbar würden der bestehenden Baute lediglich ein kleiner Balkon und ein Dachaufbau (Schleppgaube) angefügt sowie einige zusätzliche Fenster eingebaut. Das Bauvolumen würde damit nur geringfügig verändert. Das fragliche Grundstück sei zudem bereits in jeder Hinsicht vollständig erschlossen. Im übrigen läge auch kein Wechsel von einer landwirtschaftlichen in eine nichtlandwirtschaftliche Nutzung vor, da das Gebäude früher grösstenteils als bodenunabhängiger Käserei- und Mastbetrieb genutzt worden sei. Schliesslich wären die mit Verwendung als Wohnraum verbundenen Emissionen im Vergleich zur früheren Nutzung weitaus geringer.

Weil im vorliegenden Fall weder erneuert noch ein zerstörtes Haus wiederaufgebaut werden soll, könnte eine Bewilligung nach Art. 24 Abs. 2 RPG nur dann erteilt werden, wenn der Einbau einer Wohnung in das bisher unbewohnte Gebäude noch als „teilweise Änderung“ gelten kann. Als Änderung fallen sowohl bauliche Änderungen - innen wie aussen - als auch (reine) Zweckänderungen in Betracht (BGE 118 Ib 499; 115 Ib 482, 113 Ib 305f.). Als „teilweise“ Änderung nimmt das Bundesgericht nur geringfügige Änderungen hin (BGE 112 Ib 97). Diese Grenze wird solange nicht überschritten, als Umfang, Erscheinung und Bestimmung der Baute in den wesentlichen Zügen gewahrt bleiben und von ihr keine wesentlich neuen Auswirkungen auf Nutzungsordnung, Erschliessung oder Umwelt ausgehen. Die Änderung darf mit anderen Worten die „Identität“ des Bauwerks im Sinne seiner Wesensgleichheit nicht in Frage stellen (BGE 118 Ib 499).

Das Gebäude, welches teilweise für die Erstellung einer 4 ½-Zimmer-Wohnung benutzt werden soll, diente früher der Haltung von Schweinen und dem Betrieb einer Käserei. In letzter Zeit wurde es offenbar als Remise genutzt. Das Gebäude diene daher bis anhin unbestrittenermassen keiner Wohnnutzung. Der Einbau einer Wohnung in ein unbewohntes Gebäude hat immer neubauähnliche Auswirkungen (vgl. *Christoph Bandli*, Bauen ausserhalb der Bauzone, Diss. Bern, 2. Aufl. Grösch 1991, N. 253; EJPD/BRP, Erläuterungen zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Bern 1981, N. 41 zu Art. 24 RPG; BGE 113 Ib; 110 Ib 264 E. 3; 108 Ib 130 E. 1b; RRB Nr. 1240/1993, in: BEZ 1993 Nr. 23; AR GVP 1139, RRB vom 6. Oktober 1992) und überschreitet damit das Mass, welches als teilweise Änderung bewilligt werden könnte. Eine Bewilligung nach Art. 24 Abs. 2 RPG muss daher ausscheiden.

Geht eine Zweckänderung über Art. 24 Abs. 2 RPG hinaus, so können bauliche Massnahmen gemäss Art. 24 Abs. 1 RPG ausnahmsweise bewilligt werden, wenn der Zweck einer Baute oder Anlage einen Standort ausserhalb der Bauzone erfordert (lit. a) und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (lit. b). Die beiden Voraussetzungen müssen kummulativ erfüllt sein (BGE 118 Ib 17). Die Standortgebundenheit hat zwei Seiten. Als positiv standortgebunden sind Bauvorhaben dann anzuerkennen, wenn sie aus naturbedingtechnischen, 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 all-

gemeine Siedlungsnutzung 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 Zersiedelung entgegenzuwirken (BGE 117 Ib 281 und 383). Rein finanzielle oder persönliche Gründe oder blosser Komfortbedürfnisse genügen nicht (BGE 108 Ib 135, 102 Ib 79).

Die Absicht des Bauherrn, einen Teil des heute offenbar nur noch als Remise genutzten Gebäudes zu einer Wohnung umzubauen und dementsprechend zu nutzen, ist durchaus verständlich. Wie das Planungsamt indessen zu Recht festgestellt hat, ist ein gewöhnliches Wohngebäude nicht auf einen Standort ausserhalb der Bauzonen angewiesen (vgl. BGE 115 Ib 295, mit Hinweisen; RRB vom 6. Oktober 1992 in Sachen B.). Vielmehr sollen solche Häuser in den entsprechenden Zonen innerhalb des Baugebietes erstellt werden. Der strittige Umbau kann daher bereits mangels Standortgebundenheit nicht bewilligt werden. Da für eine Bewilligung - wie erwähnt - beide Voraussetzungen von Art. 24 Abs. 1 RPG kumulativ erfüllt sein müssen und der fragliche Umbau schon mangels Standortgebundenheit unzulässig ist, braucht nicht mehr geprüft zu werden, ob ihm auch überwiegende Interessen entgegenstehen (BGE 107 Ib 237).

Entscheid Baudirektion 25.8.1997