

derungen der Nutzflächen, des Volumens, der Nutzungen, des äusseren Erscheinungsbildes und der Erschliessung sowie die baulichen Massnahmen und deren Kosten. Zwingend zu berücksichtigen ist, dass die Einführung neuer Nutzungen, die von den bestehenden wesentlich abweichen, grundsätzlich zu einer Verletzung der Identität führt. Zweckänderungen sind im Rahmen der teilweisen Änderung vor allem dann zulässig, soweit rechtmässig bestehende Nutzungen ausgedehnt werden. Allenfalls können neue Nutzungen zugelassen werden, sofern diese mit der bestehenden Nutzung „sehr nahe verwandt“ sind.

Das Planungsamt hat in seiner Verfügung ausgeführt, dass die Bestimmung des (ehemaligen) Weidstalles durch die vorgesehenen und teilweise schon ausgeführten Arbeiten (Befensterung, Wärmedämmung, Zimmereinbau) in einen ferienhausähnlichen Zustand versetzt und damit umfassend verändert werde. Dem ist zuzustimmen. Tatsächlich hat sich am Augenschein gezeigt, dass die Bauarbeiten eine Nutzungsänderung vorbereiten sollen. Insbesondere das Zimmer im Obergeschoss weist einen hohen Ausbaustandard auf und lässt eine wohnähnliche Nutzung ohne weiteres zu. Die Rekurrierenden haben auch am Augenschein ausgeführt, dass der „Ausbau“ dazu diene, dem Gärtnerhobby auch am Wochenende nachgehen und nötigenfalls auch übernachten zu können. Eine solche neue Nutzung unterscheidet sich indes wesentlich von der bisherigen Nutzung. Auch hinsichtlich der Auswirkungen auf die Umwelt und des gestalterischen Eingriffs ist die verlangte Identität mit dem bisherigen Zustand nicht mehr gewahrt. Die Änderungen sind zu einschneidend. Eine Bewilligung nach Art. 24c RPG ist folglich ausgeschlossen.

Entscheidung der Baudirektion i.V. vom 1.12.2000

1367

Bauen ausserhalb Bauzone. Abgrenzung zwischen Abbruch/Wiederaufbau und teilweiser Änderung.

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 geforderten Voraussetzungen für Neu-, Um- und Anbauten sind je nach der Bedeutung des Vorhabens unterschiedlich streng (RRB vom 10. Oktober 1989). Bloss Erneuerungen, teilweise Änderungen und der Wiederaufbau zonenfremder Bauten sind zulässig - sofern und soweit es das kantonale Recht überhaupt erlaubt - , "wenn dies mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbar ist" (Art. 24 Abs. 2 RPG; vgl. Art. 80 Abs. 2 und 3 des Gesetzes über die Einführung des Bundesgesetzes über die Raumplanung, EG zum RPG, bGS 721.1 und Art. 27 - 34 der Bauverordnung, BauV, bGS 721.11). Erneuerung, Wiederaufbau und teilweise Änderung sind Begriffe des Bundesrechts, womit das Bundesrecht die maximale Grenze für die Bewilligung nach Art. 24 Abs. 2 RPG bestimmt (BGE 113 Ib 316). Der Neubau und neubauähnliche Umbauten dürfen dagegen nur bewilligt werden, wenn der Zweck der Baute oder Anlage einen Standort ausserhalb der Bauzone erfordert und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Art. 24 Abs. 1 RPG). Das kantonale Recht hat von der Erlaubnis nach Art. 24 Abs. 2 RPG in den Art. 80 Abs. 2-4 und Art. 27ff. BauV Gebrauch gemacht. Das Baugesuch ist unter diesen Gesichtspunkten zu prüfen.

Im Wohnteil des Gebäudes sind der Abbruch von drei Böden und das Einziehen von zwei neuen Böden vorgesehen. Das Planungsamt geht offenbar davon aus, dass es sich hierbei um einen Abbruch / Wiederaufbau im Sinne von Art. 80 Abs. 2 und 3 EG zum RPG in Verbindung mit Art. 29 BauV handelt. Zu fragen ist indes, ob nicht bloss eine teilweise Änderung im Sinne von Art. 80 Abs. 2 und 4 EG zum RPG in Verbindung mit Art. 30ff. BauV vorliegt. Das ist insofern von Bedeutung, als ein Abbruch / Wiederaufbau nur unter bestimmten Voraussetzungen zugelassen wird und das Planungsamt davon ausgeht, dass nicht alle diese Voraussetzungen vorliegend erfüllt sind.

Der Abbruch / Wiederaufbau ist folglich zur teilweisen Änderung abzugrenzen. Ein Abbruch / Wiederaufbau liegt nicht nur dann vor, wenn ein Gebäude ganz abgerissen oder vollständig zerstört und hernach neu erstellt wird; davon ist im vorliegenden ohnehin nicht auszugehen. Von einem Abbruch und Wiederaufbau ist vielmehr auch dann auszugehen, wenn einzelne Teile, denen im Verhältnis zum ganzen Gebäude eine nur untergeordnete Bedeutung zukommt, bestehen bleiben und zu Bestandteilen des neuen Gebäudes gemacht werden. Entscheidend für die Abgrenzung ist folglich, in welchem Verhältnis die alten Teile zu den neuen stehen. Liegt mithin ein durchgreifender Um-

bau vor, welcher als neubauähnliche Umgestaltung zu werten ist, liegt ein Abbruch / Wiederaufbau vor. Ansonsten ist von einer teilweisen Änderung auszugehen.

Nach den eingereichten Plänen ist hinsichtlich des Wohnteils des Gebäudes davon auszugehen, dass lediglich drei Böden entfernt, zwei neue Böden eingezogen werden und die Fassade geändert wird. In solchen Fällen kann nicht von einer neubauähnlichen Umgestaltung gesprochen werden, sondern lediglich von einer teilweisen Änderung, da ein solcher Eingriff grundsätzlich keine tiefgreifende Umgestaltung, die als neubauähnlich zu werten ist, erfordert.

Entscheid der Baudirektion vom 14.1.2000

1368

Planungszone. Voraussetzungen (Art.52 EG zum RPG, bGS 721.1)

Der Erlass von Nutzungsplänen, d.h. von Zonenplänen und Sondernutzungsplänen (Art. 47 EG zum RPG) benötigt Zeit. Solange neue, im Entstehen begriffene Pläne noch nicht in Kraft sind, gelten grundsätzlich die bestehenden Pläne. Die Anwendung solcher bestehender Pläne kann indes die Verwirklichung der Neuordnung behindern oder vereiteln. Zur Lösung steht den Behörden als Plansicherungsmassnahme die Planungszone nach Art. 52 EG zum RPG zur Verfügung; diese Planungszone fusst auf Art. 27 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700).

Nach Art. 27 Abs. 1 RPG kann die zuständige Behörde für genau bezeichnete Gebiete Planungszone bestimmen. Innerhalb der Planungszone darf nichts unternommen werden, was die Nutzungsplanung erschweren könnte. Grundsätzlich müssen Planungszone auf längstens fünf Jahre beschränkt sein, doch darf das kantonale Recht eine Verlängerung vorsehen (Art. 27 Abs. 2 RPG). In diesem Sinne sieht Art. 52 Abs. 1 EG zum RPG folgendes vor: Fehlen Nutzungspläne oder Vorschriften, die nach diesem Gesetz notwendig sind, oder steht deren Abänderung oder Anpassung bevor, können für genau bezeichnete Gebiete Planungszone bestimmt werden. Innerhalb der Planungszone darf nichts unternommen werden, was die Nutzungs-