

denheit ist regelmässig gegeben, wenn Bauten und Anlagen, die aus technischen oder betriebswirtschaftlichen Gründen, wegen der Bodenbeschaffenheit oder wegen ihrer Immissionen in der Bauzone ausgeschlossen sind oder nicht sinnvoll betrieben werden können (*Waldmann/Hänni*, Handkommentar Raumplanungsgesetz, 5. A., Bern 2008, N 8 ff. zu Art. 24).

d) Wie die Abteilung Raumentwicklung in Ziffer 4.c) des angefochtenen Entscheids zu Recht festgehalten hat, ist eine Aufschüttung vorliegend weder aus technischen noch aus betrieblichen Gründen auf diesen Standort angewiesen. Ebenfalls ist darin zuzustimmen, dass das öffentliche Interesse an der Erhaltung der Fruchtfolgefläche dem Bauvorhaben entgegensteht. Eine Standortgebundenheit des Bauvorhabens ist demzufolge zu verneinen.

Im Übrigen lässt sich aus dem Umstand, dass viele Aufträge für das Abführen von Aushubmaterial eventuell an österreichische Unternehmen verloren gehen und damit den hiesigen Arbeitsmarkt zu schwächen vermögen, keine Standortgebundenheit zugunsten der Geländeauffüllung ableiten.

e) Angesichts der obigen Erwägungen hat die Abteilung Raumentwicklung zu Recht festgestellt, dass die Geländeaufschüttung mit Aushubmaterial aus der Region weder aufgrund von Art. 16a noch Art. 24 ff. RPG bewilligt werden kann.

5a) Zusammenfassend kann gesagt werden, dass das Bauvorhaben weder raumplanerisch noch umwelt- und gewässerschutzrechtlich als bewilligungsfähig einzustufen ist und die vorinstanzlichen Entscheide zu schützen sind.

Departement Bau und Volkswirtschaft, 16.03.2016

1551

Bauen ausserhalb der Bauzone. Anbau eines landwirtschaftlichen Unterstands. Voraussetzungen der Verfügung von Auflagen und Bedingungen. Mangelnde Überprüfung der Betriebsnotwendigkeit und Interessenabwägung. Rückweisung an die Vorinstanz zur ergänzenden Abklärung und Neubeurteilung.

Aus den Erwägungen:

3a) Gemäss Art. 106 Abs. 1 BauG können Bewilligungsentscheide mit Auflagen und Bedingungen versehen werden. Insbesondere sind Auflagen und Bedingungen zulässig, welche geringfügige Verstösse gegen das materielle Bauordnungsrecht zu korrigieren vermögen, soweit dadurch nicht die Rechte allfälliger Einspracheberechtigter geschmälert werden (Art. 106 Abs. 1 lit. a BauG). Die Anordnung einer Bedingung in einer Bewilligung stellt quasi einen Kompromiss zwischen einer vorbehaltlosen Baubewilligung für ein Bau-

vorhaben und einer eigentlichen Verweigerung dar. Die Verfügung einer Bedingung setzt jedoch einen Projektmangel voraus, welcher geringfügig sein muss, andernfalls fällt die Korrektur mittels Nebenbestimmung ausser Betracht, was eine grundlegende Projektüberarbeitung nach sich zieht (*Baumann/van den Bergh/Gossweiler/Häuptli/Häuptli Schwaller/Sommerhalder Forestier*, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, N 44 zu Art. 59). Welcher Fall zutrifft, ist nach qualitativen und nicht nach quantitativen Gesichtspunkten zu entscheiden. Das Gewicht eines Mangels ist am Umfang des Gesamtvorhabens zu messen (*Baumann/van den Bergh/Gossweiler/Häuptli/Häuptli-Schwaller/Sommerhalder Forestier*, a.a.O., N 44 zu Art. 59). Bedingt die Korrektur derart einschneidende Veränderungen bzw. eine konzeptionelle Überarbeitung, dass das Projekt seine Identität völlig verliert, so ist die Baubewilligung zu verweigern (*Fritzsche/Bösch/Wipf*, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., Zürich 2011, S. 346).

b) Vorliegend handelt es sich bei den in Ziffer 2a genannten Bedingungen vornehmlich nicht um kleinere gestalterische Anpassungen, sondern um wesentliche Änderungen des Bauvorhabens. Bei einem Ersatz der Dacheindeckung durch herkömmliche Materialien könnte noch von einer geringfügigen Anpassung gesprochen werden. Hingegen sind in Anbetracht des bestehenden Unterstands die Anordnungen, eine süd- und ostseitige Holzverkleidung zu errichten sowie einen allfälligen Zugang in Form einer Tür oder eines Tors ebenfalls in Holz auszuführen und die Stahlrohre durch Holzstützen zu ersetzen oder sie zu kaschieren, als nicht mehr geringfügig zu qualifizieren. Durch eine Holzverkleidung wird der im Baugesuch beantragte offene Unterstand vielmehr einschneidend verändert, womit sich dieser nicht mehr als „Unterstand“ bezeichnen lässt und das Bauvorhaben seine ursprüngliche Identität verliert. Die verfükten gestalterischen Anpassungen weichen daher grundlegend vom beantragten Projekt ab, soweit sie nicht sogar mit dem Baugesuch im Widerspruch stehen. Somit hätte das Baubewilligungsverfahren im vorliegenden Fall mit einer Verweigerung abgeschlossen werden müssen, anstatt dieses mit den betreffenden gestalterischen Anordnungen zu bewilligen. Die verfükten gestalterischen Massnahmen stehen nicht zuletzt auch Art. 41 Abs. 2 der Bauverordnung (BauV; bGS 721.11) entgegen, wonach für erhebliche Abweichungen vom ursprünglichen Projekt ein neues Baugesuch einzureichen ist. Damit kommt das Departement Bau und Volkswirtschaft zum Schluss, dass die Erteilung der Baubewilligung unter den genannten Bedingungen vorliegend als unzulässig einzustufen ist.

c) In Anbetracht dieser Sachlage sind die angefochtenen Entscheide aufzuheben und ist die Sache zum neuen Entscheid an die Vorinstanzen zurückzuweisen. Aus verfahrensökonomischen Gründen erscheint es jedoch gerechtfertigt, zur Frage der Bewilligungsfähigkeit die nachfolgenden Erwägungen anzubringen.

4a) Gemäss Art. 16a Abs. 1 RPG sind Bauten und Anlagen, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind, in der Landwirtschaftszone zonenkonform. Die Bewilligung darf nach Art. 34 Abs. 3 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) nur erteilt werden, wenn die Baute oder Anlage für die in Frage stehende Bewirtschaftung nötig ist (lit. a), wenn der Baute oder Anlage am vorgesehenen Standort keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (lit. b) und wenn der Betrieb voraussichtlich längerfristig bestehen kann (lit. c). Diese Voraussetzungen müssen kumulativ erfüllt sein.

b) Damit eine Baute als betriebsnotwendig gilt, muss sie nach den Massstäben vernünftiger bäuerlicher Betriebsführung und örtlich herrschender Betriebsformen zur landwirtschaftlichen (bodenabhängigen) Produktion in der gewählten Sparte unmittelbar benötigt werden. So sind Einstell- und Lagerräume für Bewirtschaftungsgeräte oder landwirtschaftliche Hilfsstoffe dann zonenkonform, wenn ihnen eine direkte betriebliche Hilfsfunktion zukommt (*Peter Hänni*, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 5. A., Bern 2008, S. 176 f.).

Unbestritten ist, dass es sich beim strittigen Unterstand um eine dem landwirtschaftlichen Betrieb der Rekurrenten dienende Baute handelt. Mit der Erteilung der Bewilligung hat die Abteilung Raumentwicklung die Betriebsnotwendigkeit des besagten angebauten Unterstands explizit bejaht. Aus der Stellungnahme des Landwirtschaftsamts vom 17. Oktober 2015 geht jedoch hervor, dass der Betrieb der Rekurrenten im Verhältnis zur Betriebsgrösse übermechanisiert ist und daher der berechnete Flächenbedarf eher hoch erscheint. Aus den Akten lässt sich aber nicht entnehmen, ob sich die Abteilung Raumentwicklung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Bild von den vorhandenen räumlichen Gegebenheiten und den Fahrzeugen und Geräten des Landwirtschaftsbetriebs gemacht hat. Die Raumplanungsbehörde hat jedoch zwingend zu prüfen, ob die vorgesehene Nutzung in einer bereits bestehenden Baute realisiert werden kann und ob die Grösse der projektierten Baute in einem vernünftigen Verhältnis zur bewirtschafteten Fläche steht (BGE 129 II 413 E. 3.2). Aufgrund der Akten lässt sich die betriebliche Notwendigkeit des Unterstands am vorgesehenen Standort nach Auffassung des Departements nicht beurteilen. Diesbezüglich bedarf es daher ergänzender Abklärungen der Abteilung Raumentwicklung.

c) Die Ausgestaltung einer Baute darf nicht so gewählt werden, dass überwiegende Interessen verletzt werden (*Alexander Ruch*, in: Aemisegger/Kuttler/Moor/Ruch [Hrsg.], Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Bern 2010, N 26 zu Art. 16a). Die überwiegenden Interessen leiten sich vornehmlich von Zielen und Grundsätzen der Raumplanung ab (Art. 1 und 3 RPG). Von besonderer Bedeutung sind im vorliegenden Kontext vor allem die Anliegen des Landschaftsschutzes. Die in Art. 112 und 82 BauG festgehaltenen Gestaltungsvorschriften tragen zum Landschaftsschutz bei

und sind mithin als öffentliche Interessen bei der raumplanerischen Abwägung nach Art. 34 Abs. 4 lit. b RPV zu berücksichtigen. Es ist jedoch nicht zulässig, betriebsnotwendige zonenkonforme Bauten ohne die bundesrechtlich vorgeschriebene Interessenabwägung pauschal gestützt auf die kantonalen Gestaltungsvorschriften zu verweigern. Gemäss Art. 27a RPG können nämlich seit dem 1. November 2012 auf dem Weg der kantonalen Gesetzgebung nur einschränkende Bestimmungen zu zonenwidrigen Bauten (Art. 24b–d RPG) und Bauten und Anlagen, die der inneren Aufstockung dienen (Art. 16 Abs. 2 RPG), erlassen werden. Dies bedeutet nichts anderes, als dass bei zonenkonformen Bauten i.S.v. Art. 16a Abs. 1 RPG von der Raumplanungsbehörde im Einzelfall zu prüfen ist, ob das Interesse am Landschaftsschutz höher zu gewichten ist als das Interesse des Betriebsinhabers, die Baute am vorgesehenen Standort zu realisieren. Dabei sind zwar durchaus Bewilligungen mit gestalterischen Auflagen denkbar, jedoch dürfen diese – wie in Ziffer 3 dieses Entscheids erwähnt – die beantragte zonenkonforme Nutzung nicht verhindern bzw. im Widerspruch zu dieser stehen, wie dies in der vorliegenden Angelegenheit (bei der Bejahung der Betriebsnotwendigkeit) der Fall wäre. Wenn überwiegende Interessen am Landschaftsschutz die betriebsnotwendige beabsichtigte Nutzung nicht zulassen, wäre die Baubewilligung korrekterweise zu verweigern. Das Departement weist schlussendlich darauf hin, dass eine entsprechende Praxis, landwirtschaftliche Bauten nur mit Holzverkleidungen zu bewilligen, von der Abteilung Raumentwicklung im Rahmen der Interessenabwägung belegt und begründet werden müsste. Dies gilt umso mehr, als dass an die Begründungspflicht höhere Anforderungen gestellt werden, je weiter der den Behörden durch die anwendbaren Normen eröffnete Entscheidungsspielraum ist (vgl. BGE 129 I 232 E. 3.3).

Departement Bau und Volkswirtschaft, 25.04.2016

1552

Bauen ausserhalb der Bauzone. Bauermittlung. Voraussetzungen des Neubaus eines Stöcklis. Rückweisung an die Vorinstanz zur ergänzenden Abklärung und Neubeurteilung.

Aus den Erwägungen:

3. In der Landwirtschaftszone sind nach Art. 16a Abs. 1 RPG Bauten und Anlagen zonenkonform, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau notwendig sind. Zonenkonform sind u.a. Bauten für den Wohnbedarf, der für den Betrieb des entsprechenden landwirtschaftlichen Gewerbes unentbehrlich ist, einschliesslich des Wohnbedarfs der abtretenden Generation (Art. 34 Abs. 3 Raumplanungsverordnung; RPV;