

gunsten der Gesuchsteller angenommene Schutz durch den Vertrauensgrundsatz geht deshalb fehl. Es bleibt dabei, dass die Vorinstanz unbesehen vom ersten Bewilligungsverfahren auch auf weitergehende Rügen der Nachbarin hätte eintreten müssen.

3. Weil feststand, dass die Baudirektion im ersten Baubewilligungsverfahren die Garage am ursprünglichen Standort bewilligt hatte, ging die Vorinstanz auch fehl in der Annahme, eine umfassende Prüfung des Vorhabens im nachträglichen Bewilligungsverfahren käme einem Widerruf der ersten Bewilligung gleich. Da die Gesuchsteller nicht nach der ersten Bewilligung gebaut haben und das Vorhaben am neuen Standort einer neuen ordentlichen Bewilligung bedarf, stellt sich die Frage des Widerrufs der ersten Bewilligung nicht. Denn Baubewilligungen sind nach Art. 88 Abs. 1 EG zum RPG von Gesetzes wegen befristet und fallen dahin, wenn von ihnen nicht innert Jahresfrist Gebrauch gemacht wird. Da die Beschwerdegegner von der ersten Baubewilligung keinen Gebrauch gemacht haben, ist diese durch Zeitablauf längst dahingefallen. Einer umfassenden Prüfung der nachbarlichen Rügen steht daher nichts im Wege. Das Gericht wies die Sache zu neuem Entscheid an die Vorinstanz zurück.

VGer 28.5.1997

2159

Bauen ausserhalb der Bauzonen. Schreinereiwerkstatt zu einem Landwirtschaftsbetrieb.

Zu einem Landwirtschaftsbetrieb in der Landwirtschaftszone bestand seit jeher eine kleine Werkstatt in einem Webkeller mit einer Fläche von 30 m². Anlässlich einer Baukontrolle wurde festgestellt, dass ein für landwirtschaftliche Zwecke bewilligter Abstellraum zusätzlich für Maschinen und Gerätschaften einer Schreinerei benutzt wurde. Im nachträglichen Baubewilligungsverfahren war unter anderem die Zonenkonformität der Werkstatteerweiterung umstritten.

Aus den Erwägungen:

Nach Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG setzt die Baubewilligung voraus, dass die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen. Landwirtschaftszonen dienen der bodenabhängigen Nutzung, namentlich dem Acker-, Futter-, Gemüse-, Obst- und Rebbau, ferner der überwiegend bodenabhängigen Nutztierhaltung sowie dem bodenabhängigen Gartenbau (Art. 35 Abs. 3 des Gesetzes über die Einführung des Bundesgesetzes über die Raumplanung, EG zum RPG, bGS 721.1). Bodenunabhängig produzierende Gewerbebetriebe sind darin zonenfremd und bedürfen einer Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG. Nach Art. 35 EG zum RPG müssen Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone nicht nur einer *bodenabhängigen* landwirtschaftlichen Nutzung *dienen*, sondern überdies ist verlangt, dass diese auch *betriebsnotwendig* sein müssen (Abs. 3 und 4). Nach Art. 18 der kantonalen Bauverordnung (BauV, bGS 721.11) sind Ökonomiebauten und -anlagen und insbesondere Maschinen- und Geräteräume betriebsnotwendig, sofern deren Grösse in angemessenem Verhältnis zur bewirtschafteten Bodenfläche steht und sie direkt der landwirtschaftlichen Bodenbewirtschaftung oder allenfalls der bodenunabhängigen Nutztierhaltung im Rahmen der landesüblichen inneren Aufstockung dienen. Nach der Rechtsprechung zu Art. 16 RPG sind Wirtschaftsgebäude in der Landwirtschaftszone nur zonenkonform, soweit sie aufgrund einer gesamthaften Betrachtung nach den Massstäben einer vernünftigen bäuerlichen Betriebsführung und den örtlich herrschenden Betriebsformen zur landwirtschaftlichen, bodenabhängigen Produktion in der gewählten Sparte unbedingt benötigt werden. Eine Scheune, deren Grösse in offenbarem Missverhältnis zur Fläche des betrieblich verfügbaren Landes steht, ist demnach zonenwidrig (*Schürmann/Hänni*, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 3. Aufl., 147 f., mit Hinweis BGE 117 Ib 279; *P.M. Keller*, Neubauten in der Landwirtschaftszone, Diss. Bern 1987, 52). Auch Einstell- und Lagerräume für Bewirtschaftungsgeräte oder landwirtschaftliche Hilfsstoffe gelten demnach nur dann als zonenkonform, wenn ihnen eine direkte betriebliche Hilfsfunktion zukommt (*Schürmann/Hänni*, a.a.O., 149). Nach der Praxis zu Art. 16 RPG kann es nicht darauf ankommen, ob ein Landwirt zur Existenzsicherung des herkömmlichen bodenabhängigen Betriebs auf einen zonenfremden Erwerbszweig angewiesen ist. Das Bundesgericht lehnt es ab, die Erwirtschaftung eines bestimmten Prozentsatzes des bäuerlichen Einkommens durch bodenunabhängige Betriebe oder Betriebszweige in

der Landwirtschaftszone als zonenkonform zuzulassen (BGE 117 Ib 279; *Haller/Karlen*, Raumplanungs- und Baurecht, 2. Aufl., 65).

Im gegebenen Fall ist umstritten, ob die Werkstattflächen ganz oder teilweise dem an sich unbestrittenermassen bodenabhängigen Tierhaltungsbetrieb dienen und ob diese dafür auch betriebsnotwendig sind. Der Beschwerdeführer geht davon aus, dass eine Werkstatt, in welcher Reparaturen von landwirtschaftlichen Maschinen, Fahrzeugen und Gerätschaften für eigene Zwecke vorgenommen werden, unzweifelhaft mit Art. 16 RPG und 35 EG zum RPG zu vereinbaren sei. Desgleichen diene auch eine Werkstatt für den Unterhalt und die Erneuerung der eigenen landwirtschaftlichen Gebäude letztlich der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und sei daher ebenfalls zonenkonform, namentlich wenn dabei das im eigenen Wald geschlagene Holz verarbeitet werde. Dem kann nach dem oben gesagten nicht gefolgt werden. Der Tierhaltungsbetrieb weist nach Angaben des Beschwerdeführers eine Betriebsfläche von 10 ha Wiese und Weide auf. Dem Landwirtschaftsbetrieb steht im ehemaligen Webkeller seit längerem und weiterhin eine Werkstatt mit einer Grundfläche von 30 m² zur Verfügung. Inwiefern eine zusätzliche Werkstattfläche in der streitigen Grössenordnung zwischen 20-40 m² für einen Tierhaltungsbetrieb dieser Grössenordnung betriebsnotwendig sein soll, ist weder dargetan noch ersichtlich. Dieser Mehrbedarf lässt sich jedenfalls mit der betriebseigenen Waldfläche von 6 ha nicht begründen, denn Bauten, die forstwirtschaftlichen bzw. holzverarbeitenden Zwecken dienen, sind allenfalls im Wald zonenkonform bzw. sowohl im Wald als auch in der in der Landwirtschaftszone nur nach Massgabe von Art. 24 Abs. 1 RPG zulässig (*P.M. Keller*, a.a.O., S. 29/38/41f.). Auch eine Reparaturwerkstätte für Landmaschinen oder eine Werkstätte zwecks Unterhalt und Erneuerung der eigenen Gebäude ist grundsätzlich nicht zonenkonform, auch wenn diese mittelbar eine Hilfsfunktion für die Landwirtschaft erfüllen (vgl. *P.M. Keller*, a.a.O., S. 38; *A. Zaugg*, Komm. zum BauG BE, Bern 1995, N 12 zu Art. 80). Eine Werkstatt ist in der Landwirtschaftszone nur dann zonenkonform, wenn diese unmittelbar für die Bodenbewirtschaftung im konkreten Betrieb erforderlich ist, und wenn deren Grösse in einem angemessenen Verhältnis zur bewirtschafteten Bodenfläche steht. Beides ist für die streitigen Werkstattflächen zu verneinen, jedenfalls soweit zu den vorhandenen 30 m² im ehemaligen Webkeller noch weitere Werkstattflächen beantragt werden. Die Bodenbewirtschaftung in einem zonenkonformen Tierhaltungsbetrieb erfordert in aller Regel nicht,

dass sämtliche Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten an Landmaschinen und an Gebäuden in einer betriebseigenen Werkstatt durchgeführt werden. Es genügt, wenn für kleine, nicht den Fachmann und dessen Infrastruktur erfordemde Arbeiten eine bescheidene Allzweckwerkstatt vorhanden ist, wie sie mit den 30 m² im fraglichen Betrieb zweifellos schon vorhanden ist. Dies bestätigen die von der Forschungsanstalt für Betriebswirtschaft und Landtechnik in Tänikon veröffentlichten Raumbedarfszahlen (*H. Ammann, R. Hilty: Raumbedarfszahlen für Garagen, Remisen und Einzelmaschinen*, in: *Blätter für Landtechnik*, Nr. 241, Tänikon 1984, 3). Demnach benötigt ein Futterbaubetrieb bis 15 ha Betriebsgrösse eine reine Werkstattfläche von lediglich rund 12 m². Da für den bloss 10 ha grossen Tierhaltungsbetrieb neben Remisen und Garagenflächen allein schon 30 m² reine Werkstattflächen bestehen, sind die zusätzlich beantragten reinen oder kombinierten Werkstattflächen von 20-40 m² offensichtlich weder betriebsnotwendig noch dienen diese unmittelbar der Bodenbewirtschaftung. Die Vorinstanzen haben diese daher zu Recht nicht als zonenkonforme Nutzung bewilligt.

VGer 25.6.1997

2160

Bauen ausserhalb der Bauzonen. Eingliederungsgebot nach Art. 77 Abs. 2 (und Art. 13) EG zum RPG. Eine 5-achsige Dachgaube mit 6-teilig gesprosssten Fenstern an einem landwirtschaftlichen Wohnhaus (Neubau) entspricht in dieser Breite und Höhe nicht der herkömmlichen Bauart des Appenzeller Bauernhauses.

Aus den Erwägungen:

Nach Art. 77 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes über die Einführung des Bundesgesetzes über die Raumplanung (EG zum RPG; bGS 721.1) haben sich Bauten und Anlagen so in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzufügen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht; sie dürfen das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigen. Bereits diese Generalklausel, welche für alle Bauvorhaben gilt, geht weiter als ein blosses Verunstaltungsverbot und stellt eine positive ästhetische Generalklausel dar. Damit ist von Ge-