



AR GVP 34/2022 Nr. 3834

Bauen ausserhalb der Bauzone. Neubau Zufahrt und Bewirtschaftungsweg. Bei einem zonenkonformen Bauvorhaben nach Art. 16a RPG muss der Bauherr nachweisen, dass der Bewirtschaftungsweg am vorgesehenen Standort für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung objektiv notwendig ist (E. 3). Wird eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG beansprucht, ist grundsätzlich ein körperlicher Zusammenhang zwischen der bestandesgeschützten Baute und dem Bauvorhaben erforderlich. Aus der Bestandesgarantie kann kein Anspruch auf eine befahrbare Zufahrt zu einem zonenwidrig genutzten Wohnhause abgeleitet werden. Im vorliegenden Fall liegt keine Streubausiedlung vor (E. 4.4). Kein Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht (E. 4.5).

Urteil des Obergerichts, 4. Abteilung, 25.08.2022, O4V 21 36

Aus den Erwägungen:

3. Nach Art. 16a Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG, SR 700) sind in der Landwirtschaftszone Bauten und Anlagen zonenkonform, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind. Die Bewilligung darf nur erteilt werden, wenn die Baute oder Anlage für die in Frage stehende Bewirtschaftung nötig ist; am vorgesehenen Standort keine überwiegenden Interessen entgegenstehen; und der Betrieb voraussichtlich längerfristig bestehen kann (Art. 34 Abs. 4 der Raumplanungsverordnung, RPV, SR 700.1). Bei der Standortwahl für Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone ist der Bauherr mit Blick auf Art. 34 Abs. 4 lit. a und b RPV nicht frei, sondern er muss nachweisen, dass die Baute oder Anlage am vorgesehenen Standort objektiv notwendig ist, d.h. ein schutzwürdiges Interesse daran besteht, die streitige Baute oder Anlage am gewählten Ort zu errichten und, nach Abwägung aller Interessen, kein anderer, besser geeigneter Standort in Betracht kommt (Urteile des Bundesgerichts 1C_204/2019 vom 8. April 2020 E. 2.1; 1C_567/2015 vom 29. August 2016 E. 6.1; 1C_550/2009 vom 9. September 2010 E. 4.2 mit Hinweisen). Der landwirtschaftliche Zweck darf nicht bloss Vorwand sein, um ein Bauvorhaben zu realisieren, das für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung des Bodens nicht erforderlich ist (BGE 116 Ib 228 E. 3a).

3.1 Gemäss Erwägung 4d des angefochtenen Entscheids und S. 2 des Bauentscheids des Amts für Raum und Wald, Abteilung Raumentwicklung (ARE), vom 2. März 2021 wird das Grundstück Nr. 0003 von D. bewirtschaftet, welcher einen landwirtschaftlichen Betrieb mit 1.214 Standardarbeitskräften und einer landwirtschaftlichen Nutzfläche von 15.90 ha führt und dessen Betriebszentrum sich auf der Parzelle Nr. 0006 in E., B., befindet. Die Parzelle Nr. 0003 werde von D. als Mähwiese benutzt. Das Mähen der Wiesen erfolge während wenigen Sommermonaten, in der Regel in der zweiten Junihälfte sowie im August, und es würden in diesem Zeitraum zwei bis drei Schnitte durchgeführt. Es gebe keine Anhaltspunkte, dass eine Nutzung des Grundstücks als Mähwiese bislang nicht möglich gewesen sei. Steile Lagen stellten im Appenzellerland den Normalfall dar. Ein Bewirtschaftungsweg vermöchte zwar die Situation zu erleichtern, als die Zu- und Wegfahrt über eine befestigte Strasse erfolgen könnte und es der Eigentümer des Grundstücks Nr. 0005 nicht hinnehmen müsste, dass sein Grundstück im Rahmen des Fahrrechts auf mehr oder weniger beliebige Weise befahren würde. Das Bauvorhaben erweise sich aber nicht als betriebsnotwendig.

3.2 Die Beschwerdeführer wenden dagegen ein, dass der Pächter des Grundstücks Nr. 0003 über fremdes Eigentum, nämlich das Grundstück Nr. 0005 fahren müsse, um zur von ihm bewirtschafteten Parzelle Nr. 0003 zu gelangen. Auch der Eigentümer der Parzelle Nr. 0005 bestätige vernehmlassungsweise, dass es ohne festen Untergrund unmöglich sei, vom Fahrrecht Gebrauch zu machen. Aufgrund des fehlenden Bewirtschaftungswegs sei es dem Pächter aktuell nur möglich, das Pachtland bei trockenem Boden zu nutzen. Die Ausbringung von Mist und Gülle sei ebenfalls nur bei trockenem Boden möglich. Eingrasen sei nicht möglich, d.h. eine übliche und bodenschonende Nutzung des Pachtgrundstücks sei nur bei einem befestigten Bewirtschaftungsweg möglich.

3.3 Vorab gilt es festzuhalten, dass die Beschwerdeführer weder Verpächter noch Pächter der Parzelle Nr. 0003 sind, für welche der Bewirtschaftungsweg beansprucht wird und das Baugesuch vom 8. Dezember 2020 nur von den Beschwerdeführern und nicht vom Pächter eingereicht wurde. Dieser ist im vorliegenden Verfahren somit nicht Verfahrenspartei. Gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung obläge es damit den Beschwerdeführern, im Rahmen der Mitwirkungspflichten nachzuweisen, dass der Bewirtschaftungsweg für den Landwirtschaftsbetrieb von D. notwendig und auf den geplanten Standort angewiesen ist. Damit wäre es an den Beschwerdeführern gewesen, aussagekräftige nachvollziehbare Betriebsdaten zu liefern. Dies gilt insbesondere für das Argument des "Eingrasens", wobei jeweils nur ein Flächenteil in zeitlich kurzen Abständen gemäht und das Schnittgut gleich als Frischfutter verwendet wird. Gegen ein betriebsnotwendiges "Eingrasen" auf der Parzelle Nr. 0003 spricht zum einen der Umstand, dass sich das Betriebszentrum des Pächters in rund 2.5 km Entfernung im Ortsteil E. befindet, bei welchem er zudem gemäss Geoportal über flachere Grasflächen verfügt. Gegen die Betriebsnotwendigkeit des Bewirtschaftungswegs sprechen aber auch die auf der Parzelle Nr. 0003 geschützten Naturwiesen, bei welchen der erste Schnitt erst im Spätfrühling (Gelbfärbung Märzsternblättern) erfolgen darf (vgl. dazu die Vereinbarung betreffend die Bewirtschaftung von Naturschutzzonen vom 1. Juni 2021) was einer intensiven Graswirtschaft bzw. dem "Eingrasen" auf diesen Flächen eher entgegensteht. Auf den Fotos des Rekursaugenscheins vom 10. Juni 2021 ist denn auch auf der Parzelle Nr. 0003 hohes Gras erkennbar, was den Schluss zulässt, dass der erste Schnitt zu diesem Zeitpunkt noch nicht erfolgt ist. Damit erscheint es als fraglich, ob die Parzelle Nr. 0003 überhaupt für das "Eingrasen" geeignet ist, zumal der Bereich ausserhalb der Naturwiesen weitgehend für den projektierten Zufahrtsweg beansprucht würde. Die Parzelle Nr. 0003 weist zudem für Appenzeller Verhältnisse keine topografischen Besonderheiten auf, als dass diese nicht mit Traktoren mit Hangausrüstung bewirtschaftet werden könnte. Inwiefern darauf auch bei nassem Boden Gülle ausgebracht werden muss, wird von den Beschwerdeführern nicht substantiiert, wobei darauf hinzuweisen ist, dass nicht jede Erleichterung der Bewirtschaftung ausreichend ist, um als notwendig im Sinne von Art. 16a RPG taxiert zu werden. Aus den Akten erschliesst sich somit nicht, dass der geplante Zufahrtsweg hinsichtlich der Bewirtschaftung der Parzelle Nr. 0003 einen ersichtlichen betriebsnotwendigen Vorteil für den Pächter erbringen würde. Wie die Vorinstanz vernehmlassungsweise unter Hinweis auf das Urteil des Bundesgerichts 1A.256/2004 vom 31. August 2005 zudem zutreffend ausführt, stehen auch die vorgesehenen Kosten in der Höhe von rund CHF 100'000.-- und der Umstand, dass sich auf der Parzelle Nr. 0003 keine landwirtschaftlichen Bauten befinden, der Zonenkonformität des Bauvorhabens entgegen. Im Übrigen ist D. auch Pächter der auf der Parzelle Nr. 0005 befindlichen Naturwiese (vgl. dazu die Vereinbarung betreffend die Bewirtschaftung von Naturschutzzonen vom 1. Juni 2021). Damit vermag das Argument, dass dieser über fremdes Eigentum fahren müsse, um zur Parzelle Nr. 0003 zu gelangen, nicht zu überzeugen, zumal zur Sicherung der Bewirtschaftung der Parzelle Nr. 0003 ein Fuss- und Fahrwegrecht zulasten der Parzellen Nrn. 0005 und 0001 im Grundbuch eingetragen ist. In Anbetracht dieser Umstände ist den Vorinstanzen darin zuzustimmen, dass das Bauvorhaben nicht als zonenkonform einzustufen ist.

4. Gemäss Art. 24c Abs. 2 RPG können bestimmungsgemäss nutzbare, aber zonenfremde Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind. Der Bundesrat hat in Art. 42 der Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) die zulässigen Änderungen im Sinne von Art. 24c Abs. 2 RPG konkretisiert. Nach Art. 42 Abs.

1 RPV sind Änderungen zulässig, wenn die Identität der Baute und Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt. Verbesserungen gestalterischer Art sind zulässig. Ob die Identität im Wesentlichen gewahrt bleibt, ist gemäss Art. 42 Abs. 3 RPV unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen. Sie ist jedenfalls dann nicht mehr gewahrt, wenn die zonenwidrig genutzte Fläche um mehr als 30% oder 100 m² erweitert wird (lit. b). Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts ist darauf abzustellen, ob die Änderung bei einer Gesamtbetrachtung von untergeordneter Natur ist. Die Wesensgleichheit der Baute oder Anlage muss hinsichtlich Umfang, äusserer Erscheinung sowie Zweckbestimmung gewahrt werden und es dürfen keine wesentlichen neuen Auswirkungen auf die Nutzungsordnung, Erschliessung und Umwelt geschaffen werden (BGE 132 II 21 E. 7.1.1; 127 II 215 E. 3a und b).

4.1 Die Vorinstanz kommt in Erwägung 5d des angefochtenen Entscheids zum Schluss, dass eine befestigte Zufahrt etwas Neues darstellen würde, da das Gebäude Assek. Nr. 0002 heute nur zu Fuss oder mit Landwirtschaftsmaschinen auf einem Wiesenweg erreicht werden könne. Die befestigte Zufahrt hätte zur Folge, dass das Gebäude jederzeit mit normalen Motorfahrzeugen erreicht werden könnte, was eine intensivere Nutzung zulassen würde. Zudem hätte das Bauvorhaben aufgrund der vorgesehenen grösseren Terrainveränderungen eine Veränderung des Gebäudes und seiner Umgebung zur Folge. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts bestehe kein Anspruch auf eine allgemeine Zufahrt zu ausserhalb der Bauzone gelegenen Objekten mit einem Motorfahrzeug. Hinweise auf eine konstante rechtswidrige Praxis bestünden nicht.

4.2 Die Beschwerdeführer wenden dagegen ein, dass keine vollflächig asphaltierte Zufahrtsstrasse entstehen solle, sondern lediglich zwei Fahrspuren, welche kaum ersichtlich seien. Auch wenn mit der Erstellung der Zufahrt Eingriffe in das gewachsene Terrain verbunden seien, stelle dieser Eingriff keinen so wesentlichen Eingriff dar, dass das äussere Erscheinungsbild erheblich geändert werde. In Streu- und Hofsiedlungsgebieten bestehe ein Anspruch auf eine allgemeine Zufahrt mit einem Motorfahrzeug wie in Wohngebieten. Ein Gebiet mit traditioneller Streubausiedlung wiederum werde gemäss Bundesgericht durch eine regelmässige Verteilung von Häusern und Höfen über eine ganze Region charakterisiert. Auch in einem Gebiet, wo Wohn- und Ferienhäuser stünden, bestehe grundsätzlich ein Anspruch auf eine allgemeine Zufahrt zu einem Grundstück mit einem Motorfahrzeug, sofern die topografischen Verhältnisse eine solche überhaupt zuließen. Der Kanton Appenzell Ausserrhoden verfüge über zahlreiche Streu- und Hofsiedlungsgebiete, so auch die Gemeinde B. Entsprechend seien in der Landwirtschaftszone bereits mehrere Zufahrtsstrasse zur Erschliessung von nicht zonenkonformen Wohnhäusern bewilligt worden. So z.B. die Erschliessung der Grundstücke Nrn. 0007, 0008 und 0009.

4.3 Teilweise Änderungen im Sinne von Art. 24c RPG können in einer Vergrösserung des bestehenden Gebäudes, einer inneren oder äusseren Umgestaltung oder einer Zweckänderung bestehen (WALDMANN/HÄNNI, Raumplanungsgesetz, 2006, N. 14 zu Art. 24c RPG). Dies erfordert grundsätzlich einen körperlichen Zusammenhang zwischen der bestandesgeschützten Baute und dem Bauvorhaben. Fehlt der körperliche Zusammenhang, gelten baubewilligungspflichtige Änderungen in der Umgebung eines bestandesgeschützten Gebäudes als eigenständige Bauvorhaben; sie fallen nicht in den Anwendungsbereich von Art. 24c RPG (Bundesamt für Raumentwicklung [ARE], Neues Raumplanungsrecht, Erläuterungen zur Raumplanungsverordnung und Empfehlungen für den Vollzug, Bewilligungen nach Art. 24c RPG, 2007, Ziff. 3.3.2 S. 9). Bei der geplanten rund 235 m langen Zufahrt fehlt der körperliche Zusammenhang zum Gebäude Assek. Nr. 0002, womit es sich bei dieser nicht um eine Änderung oder Erweiterung des bestandesgeschützten Wohnhauses handelt. Im Weiteren ist mit dem Baugesuch auch keine Änderung oder Erweiterung einer bereits bestehenden, bestandesgeschützten Strasse vorgesehen, weshalb die strittige Zufahrt als eigenständiges Bauvorhaben und damit nicht als Anwendungsfall von Art. 24c RPG zu qualifizieren ist. Wie die Vorinstanz im Weiteren zu Recht ausführt, würde der Bau der rund 3 m breiten und 235 m langen Zufahrt namentlich wegen der vorgesehenen notwendigen Terrainanpassungen und befestigten Fahrspuren einen markanten Eingriff in den bisher unverbauten

Hang darstellen, woran auch der begrünte Mittelstreifen nichts zu ändern vermag. Damit wahrt das Bauvorhaben auch die Identität bzw. Wesensgleichheit des Gebäudes Assek. Nr. 0002 einschliesslich seiner Umgebung nicht, womit die projektierte Strasse den Rahmen einer teilweisen Änderung im Sinne von Art. 24c Abs. 2 RPG sprengen würde. Damit haben die Vorinstanzen zu Recht die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG verweigert.

4.4 Soweit die Beschwerdeführer einen Anspruch auf eine allgemeine Zufahrt in Wohngebieten geltend machen, verkennen sie, dass die von ihnen zitierten Urteile des Bundesgerichts 5C.142/2003 vom 28. August 2003 und 5A_713/2017 vom 7. Juni 2018 Notwegrechte in Streu- und Hofsiedlungsgebieten zum Gegenstand hatten, bei welchen jeweils bereits ein befestigter und befahrbarer Weg bestand. Im Sachverhalt, welcher dem Urteil 5C.142/2003 vom 28. August 2003 zugrunde lag, wurden über die beanspruchte Strasse zudem bereits mehrere bewohnte Liegenschaften erschlossen, womit jener Fall mit dem vorliegenden einzeln stehenden Gebäude nicht vergleichbar ist. Öffentlich-rechtliche Vorschriften gehen zudem einem allfälligen zivilrechtlichen Anspruch auf Einräumung eines Notwegrechts vor bzw. lassen einen solchen als gegenstandslos erscheinen (PETER HÄNNI, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 7. Aufl. 2022, S. 577). Das Bundesgericht hat dazu mehrmals festgehalten, dass aus der Bestandesgarantie kein Anspruch auf eine befahrbare Zufahrt zu einem zonenwidrig genutzten Wohnhaus in der Landwirtschaftszone abgeleitet werden kann (Urteile des Bundesgerichts 1A.245/2004 vom 31. August 2005 E. 5; 5A_713/2017 vom 7. Juni 2019 E. 2.4.1). Gebiete mit traditioneller Streubauweise müssten im Übrigen im kantonalen Richtplan räumlich festgelegt sein, um privilegierte bauliche Massnahmen beanspruchen zu können (Art. 39 Abs. 1 RPV). Nutzungsänderungen könnten ausserdem auch in solchen Streubausiedlungen nur bewilligt werden, wenn dadurch die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur der betroffenen Baute im Wesentlichen unverändert bleiben (Art. 39 Abs. 3 RPV). Auch diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall nicht erfüllt.

4.5 Die Beschwerdeführer machen sinngemäss aufgrund anderer Erschliessungen von zonenwidrigen Bauten in der Gemeinde B. einen Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht geltend. Dazu gilt es festzuhalten, dass ein solcher Anspruch nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nur ausnahmsweise anerkannt wird, nämlich wenn eine ständige rechtswidrige Praxis einer rechtsanwendenden Behörde vorliegt und die Behörde zu erkennen gibt, dass sie auch in Zukunft nicht von dieser Praxis abzuweichen gedenkt (BGE 139 II 49 E. 7; 136 I 65 E. 5.5). Seitens der Vorinstanzen liegt in Bezug auf künftige gleichartige Bauvorhaben keine derartige Willensäusserung vor. Zudem stünde im vorliegenden Fall einem allfälligen Anspruch auf gesetzeswidrige Begünstigung das gewichtige öffentliche Interesse an der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet entgegen (BGE 147 II 309 E. 5.5; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl. 2020, Rz. 603). Damit ist auch ein Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht zu verneinen.

5. In Ziffer 10 der Beschwerdeeingabe machen die Beschwerdeführer geltend, dass eine Ausnahmegewilligung (auch) unter dem Titel von Art. 24 RPG zu erteilen sei. Wie die Vorinstanz in Erwägung 6 des angefochtenen Entscheids zutreffend ausführt, lehnt es das Bundesgericht in ständiger Rechtsprechung ab, die Standortgebundenheit mit der Zugehörigkeit zu einer Baute zu rechtfertigen, welche selbst zonenfremd und nicht standortgebunden ist. Auch Erschliessungsanlagen, die dazu dienen, den Komfort und die Möglichkeiten der Benützung eines bestandesgeschützten landwirtschaftsfremden Hauptgebäudes zu erhöhen, gelten nicht als standortgebunden (BGE 115 Ib 295 E. 3, Urteil des Bundesgerichts 1A.256/2004 vom 31. August 2005 E. 5). Daran ändert der Umstand nichts, dass die Zufahrt auch als Bewirtschaftungsweg beansprucht wird, da dieser - wie in vorstehender Erwägung 3 aufgezeigt wurde - nicht betriebsnotwendig und damit auch nicht auf den betreffenden Standort angewiesen ist.