

Die Baudirektion bestreitet, dass H.B. für die vorhandene Futter- und Düngebasis zusätzlicher Stallflächen bedarf. Tatsächlich hat er nur wenig Eigenland und verfügt über keine längerfristig gesicherten Wies- und Weideflächen. Für die jetzt vorhandenen Futterflächen genügt die heutige Stallgrösse bei weitem. Die beantragte Erweiterung des Stalles steht also in keiner vernünftigen Relation zum bewirtschafteten Land. Das geplante Bauvorhaben kann daher nicht als zonenkonform bewilligt werden.

(Es folgen Ausführungen darüber, dass die Stallerweiterung auch nicht als zonenfremdes Bauvorhaben bewilligt werden kann.)

RRB 14.3.1989

1182

Bauen ausserhalb der Bauzonen. Begriff der teilweisen Änderung (Erweiterung nach Art. 24 Abs. 2 RPG; SR 700).

Die Baudirektion wies ein Baugesuch für eine Betriebserweiterung einer Automatenstickerei im übrigen Gemeindegebiet ab. Der Regierungsrat bestätigte diese Verfügung. Aus den Erwägungen:

1. Im übrigen Gemeindegebiet sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die der Landwirtschaft dienen und welche die spätere bauliche Entwicklung der Gemeinde nicht beeinträchtigen (vgl. Art. 36 Abs. 2 Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über die Raumplanung, EG RPG; bGS 721.1). Die Automatenstickerei von W. dient keiner landwirtschaftlichen Nutzung. Sie ist deshalb im übrigen Gemeindegebiet zonenfremd.

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:

2. Blosser Erneuerungen, teilweise Änderungen und der Wiederaufbau zonenfremder Bauten sind zulässig – sofern und soweit es das kantonale Recht überhaupt erlaubt (BGE 112 Ib 94 E. 2) –, «wenn dies mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbar ist» (Art. 24 Abs. 2 RPG; vgl. Art. 80 Abs. 2 und 3 EG RPG und Art. 27–34 Bauverordnung; BauV, bGS 721.11). Erneuerung, Wiederaufbau und teilweise Änderung sind dabei bundesrechtliche Begriffe. Bundesrecht bestimmt die maximale Grenze

für die Bewilligungen nach Art. 24 Abs. 2 RPG (vgl. BGE 113 Ib 303 E. 3a und BGE vom 16.9.1987 in Pra 1987 Nr. 265 E. 4b i.S. Gde. H. je mit Verweis auf BGE 112 Ib 94 E. 2b). Es ist daher zunächst zu prüfen, ob sich das geplante Bauvorhaben von W. innerhalb des von Art. 24 Abs. 2 RPG abgesteckten Bewilligungsrahmens befindet.

Da die bisherige Kubatur des Betriebes bestehen bleibt und ein neuer Teil angehängt werden soll, fällt das Projekt nicht unter den Begriff der Erneuerung oder des Wiederaufbaus. Zu prüfen ist einzig, ob es als teilweise Änderung bewilligt werden kann.

a) Als «teilweise» bezeichnet das Bundesgericht eine Änderung, wenn Umfang, äussere Erscheinung und die Bestimmung des Bauwerkes in den wesentlichen Zügen unverändert bleiben und wenn die bauliche Massnahme nicht wesentliche neue Auswirkungen auf Nutzungsordnung, Erschliessung und Umwelt schafft (vgl. SG GVP 1986 Nr. 73 E. 3c; vgl. BGE 112 Ib 97 E. 3; 110 Ib 143 E. 3b mit Hinweisen; *Aldo Zaugg*, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Bern 1987, N. 7 zu Art. 83 BauG mit Verweis auf BVR 1986 S. 34f.; EJPB/BRP, Erläuterungen zum RPG, Bern 1981, N. 29ff. zu Art. 24 RPG). Das äussere Bild (Grösse, Gestaltung und Proportionen) und die innere Ausstattung der Baute dürfen sich also nur in einem Mass verändern, das es dem Betrachter erlaubt, geändertes und unverändertes Bauwerk miteinander auf die gleiche Stufe zu stellen (Planungsamt BE, Das Bauen ausserhalb der Bauzone, Broschüre 1982 S. 24). Eine quantitative Grenze etwa von einem Viertel, wie sie in der früheren Verordnung zum Gewässerschutzgesetz vorgesehen war, besteht im Bundesrecht nicht mehr. In Anwendung dieser Grundsätze bezeichnete das Bundesgericht etwa die Vergrösserung eines Restaurants um rund einen Drittel als nicht mehr geringfügige Erweiterung (BGE 107 Ib 237 E. 2b bb). Auch die Erweiterung eines Ferienhauses um einen Drittel wurde als übermässig abgewiesen (BGE 112 Ib 94 E. 3), gleich wie die Erweiterung eines Gebäudes von 910 m³ um rund 150 m³ und der Nutzfläche von 200 m² um wenigstens 73 m² (BGE in ZBl 85/1984 S. 78f.). Die Geringfügigkeit wurde auch für die Erweiterung eines Ferienheimes verneint, die neben einer Erweiterung um knapp 50% eine mehr als 100prozentige Erhöhung der Nutzungsintensität mit sich gebracht hätte (BGE vom 16.10.1985 in Infohefte BRP 1/86 S. 12).

b) Nach den kantonalen Ausführungsbestimmungen zum RPG kann im Rahmen der Bundesvorschriften eine Erweiterung der bestehenden Nutzung bis zu einem Drittel als teilweise Änderung bewilligt werden,

wenn sie vollständig im bestehenden Bauvolumen ausgeführt wird. «Ist die Erweiterung ganz oder teilweise ausserhalb des bestehenden Bauvolumens vorgesehen, so darf sie einen Viertel der bestehenden Nutzung nicht überschreiten» (Art. 31 Abs.1 Satz 2 BauV). Weitergehende Erweiterungen können nach Art. 33 lit. b BauV bewilligt werden «bei Gewerbebetrieben, wenn dies zur Erhaltung bestehender Arbeitsplätze unabdingbar ist und auch eine teilweise Verlagerung des Betriebes in die Bauzone aus betriebs-technischen Gründen nicht möglich ist» (vgl. AR GVP 1988, 1142). Mit dem Erlass von Art. 33 lit. b BauV hat der Regierungsrat gezeigt, dass er im Interesse des Gewerbes den ihm zustehenden Spielraum des Raumplanungsgesetzes voll ausnützen will. Bei jeder Anwendung dieser Vorschrift ist aber genau zu prüfen, ob die Wesensgleichheit der Baute wirklich noch erfüllt ist.

c) Nach den eingereichten Bauplänen ist bereits in der ersten Etappe eine Erweiterung von mehr als sechzig Prozent der bestehenden Betriebsfläche geplant. Dafür kann klarerweise keine Bewilligung nach Art. 24 Abs. 2 RPG in Aussicht gestellt werden, denn die mit der geplanten Erweiterung verbundenen Änderungen im Ausmass und der Erscheinung des Bauwerkes sind so gross, dass die veränderte Baute nicht mehr mit der heutigen wesensgleich ist. Eine derartige Erweiterung übersteigt daher den Rahmen der teilweisen Änderung (gleich: SG GVP 1986 Nr. 73 E. 3c).

3. Entspricht das Bauvorhaben nicht dem Zweck der Nutzungszone und kann es nicht nach Art. 24 Abs. 2 RPG bewilligt werden, so bleibt zu prüfen, ob es allenfalls wie ein Neubau nach Art. 24 Abs.1 RPG bewilligt werden könnte. Eine solche Ausnahmegewilligung setzt voraus, dass der Zweck der Baute einen Standort ausserhalb der Bauzone erfordert (lit. a) und dass dem Vorhaben keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen (lit. b). Beide Voraussetzungen müssen nebeneinander erfüllt sein (BGE 112 Ib 99 E. 4, 108 Ib 363 E. 4d, 366 E. 6); fehlt es also an der einen, so muss die andere nicht mehr abgeklärt werden. (Es wird festgestellt, dass eine Automatenstickerei weder aus technischen noch aus betriebswirtschaftlichen Gründen auf einen Standort ausserhalb der Bauzonen angewiesen ist und daher keine Bewilligung nach Art. 24 Abs.1 RPG erteilt werden kann.)

Immerhin erlaubt es die Bestandesgarantie, dass die unter früherem Recht bewilligten Gebäude weiterhin genutzt und unterhalten werden und dass sie (ausserhalb der Bauzonen im Rahmen von Art. 24 Abs. 2 RPG) ihren Zweck ändern oder angemessen erweitert werden (vgl. Art. 4 Abs. 2

EG RPG). Weitergehende Veränderungen an der bestehenden Stickerei können nur in einer Gewerbezone verwirklicht werden.

RRB 10.10.1989

1183

Bestandesgarantie (Art. 4 EG RPG; bGS 721.1). Umfang.

Die Bestandesgarantie «bedeutet, dass rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen in ihrem Bestand geschützt sind. Sie dürfen, auch wenn sie neuen Vorschriften und Plänen nicht entsprechen, als sogenannte «altrechtliche Bauten» so, wie sie sind, weiterbestehen, unterhalten und in der bisherigen Art genutzt werden» (*Aldo Zaugg*, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Bern 1987, N.1 zu Art. 3 mit Verweis auf BGE 109 Ib 119 E. 4 b). «Dem – im Hinblick auf die getätigten Investitionen berechtigten – Vertrauen des Privaten in die Kontinuität der bisherigen Ordnung soll dadurch Rechnung getragen werden, dass er seine Baute ungeachtet ihrer Rechtswidrigkeit weiterbestehen lassen darf; das gegenläufige Interesse spiegelt sich im Verbot, in die Baute mehr zu investieren, als Unterhalt und Erneuerung erforderlich machen» (AGVE 1975 S. 244). Durch die Bestandesgarantie ist also der «bauliche Status quo» geschützt (*Leo Schürmann*, Bau- und Planungsrecht, 2. Auflage, Bern 1984, S. 181). Das EG RPG hat dieses – aus der Eigentumsgarantie (Art. 22^{ter} Bundesverfassung, BV; SR 101) abgeleitete – Minimum ein wenig ausgedehnt: So erlaubt Art. 4 Abs. 2 EG RPG gewisse Zweckänderungen und Umbauten, wenn die vorbestehende Baute der heutigen Nutzungsordnung widerspricht. Widerspricht die Baute aber den Bauvorschriften, so sind sowohl Neu- und Umbauten wie auch Zweckänderungen nur nach Massgabe der geltenden Vorschriften zulässig.

RRB 31.5.1988