

1277

Bauen ausserhalb der Bauzonen. Gartenanlage.

In Übereinstimmung mit der Baudirektion verweigerte der Regierungsrat die nachträgliche Bewilligung für die Umgebungsgestaltung weitgehend, die C. auf 12 a rund um sein zonenfremdes Wohnhaus im Landwirtschaftsgebiet erstellt hatte.

4. Zonenfremde Bauten können ausserhalb des Baugebietes nur nach Massgabe von Art. 24 Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG; SR 700) bewilligt werden.

a) Blosser Erneuerungen, teilweise Änderungen und der Wiederaufbau zonenfremder Bauten sind dabei zulässig, sofern und soweit es das kantonale Recht erlaubt (vgl. BGE 112 Ib 94 E. 2 "Malix") und "wenn dies mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbar ist" (Art. 24 Abs. 2 RPG). Das kantonale Recht garantiert dabei nicht nur den Bestand zonenfremder Bauten ausserhalb der Bauzonen, es lässt auch gewisse bauliche Entwicklungen daran zu (vgl. Art. 4 Abs. 4 und Art. 80 EG RPG). Es gestattet sogar, dass die Wohnhäuser um Garagenplätze, Geräte- und Einstellräume sowie Kleintierställe ergänzt werden (vgl. Art. 34 Abs. 1 BauV), um separate Bauten also, die nur funktional mit der bestandesgeschützten Baute zusammenhängen. Bauliche Massnahmen zur Umgebungsgestaltung sind dagegen absichtlich nicht bei diesen üblichen Bestandteilen zonenfremder Wohnnutzungen genannt, denn der Gesetzgeber verlangt: "Die Umgebung [solcher Häuser] ist möglichst unverändert zu belassen" (Art. 77 Abs. 2 letzter Satz EG RPG). Bleibt diese Forderung bei geringfügigen Terrainveränderungen blosses Postulat, so ist sie Bauvorschrift, wenn die Umgebungsgestaltung ein baubewilligungspflichtiges Mass annimmt. Der Zweck der Bestimmung verlangt, dass solche Anlagen nur dann erlaubt werden, wenn sie für die Nutzbarkeit einer Baute geradezu unabdingbar sind, sei es für ihre Statik oder die Erschliessung. Solche Gründe sind im vorliegenden Fall nur für die oberste Mauer ersichtlich, soweit sie den Hangdruck vom Haus fernhält.

Die strittige Umgebungsgestaltung kann im übrigen weder als Erneuerung noch als teilweise Änderung beurteilt werden. Die Unterlagen zeigen nämlich, dass früher nur ein Mauerchen und Betonplatten im Eingangsbereich bestanden. Der natürliche Terrainverlauf war auch nur um maximal eine Kniehöhe verändert worden. Heute ist

eine viel grössere Fläche um viel mehr verändert worden, weshalb sich dies nicht mehr mit dem früheren Zustand vergleichen lässt.

b) Als neubauähnliches Vorhaben dürfte die Umgebungsgestaltung nur bewilligt werden, wenn "a. der Zweck der Bauten und Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert und b. keine überwiegenden Interessen dagegenstehen" (Art. 24 Abs. 1 RPG). Im vorliegenden Fall ist schon die Standortgebundenheit zu verneinen: Gartenanlagen mit Terrainveränderungen und Gartenmauern sind in Wohnbauzonen durchaus üblich, sie müssen also von ihrem Zweck her nicht ausserhalb der Bauzonen erstellt werden. Nun trifft es zwar zu, dass dem Rekurrenten nur eine Gestaltung der Umgebung um sein Wohnhaus herum dient. Solche subjektiven Anknüpfungen begründen indessen keine Standortgebundenheit: "Diese kann nur bejaht werden, wenn eine Baute unabhängig von einem bestehenden zonenfremden Bau aus technischen oder betriebswirtschaftlichen Gründen oder wegen der Bodenbeschaffenheit auf einen bestimmten Standort ausserhalb der Bauzonen angewiesen ist" (BGer vom 20. Mai 1987 E. 3 in: RP 4/87 S. 15 f.; vgl. *Christoph Bandli*, Bauen ausserhalb der Bauzone, Diss. Bern, 2. Aufl. Grösch 1991, N. 219 mit Hinweisen).

RRB 27.6.1995

1278

Bauen ausserhalb der Bauzonen. Mehrfacher Ausbau eines zonenfremden Wohnhauses.

Nach Art. 24 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) können Erneuerungen, teilweise Änderungen und der Wiederaufbau zonenfremder Bauten bewilligt werden, wenn und soweit das kantonale Recht es erlaubt und dies mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbar ist. Die Rekurrenten halten dafür, dass eine Erweiterung des Wohnraumes um 23 m² von so untergeordneter Bedeutung sei, dass sie ohne weiteres als teilweise Änderung bewilligt werden könne. Nun darf aber diese Änderung nicht für sich allein beurteilt werden. Weil mit Art. 24 Abs. 2 RPG im wesentlichen nur der bestehende Zustand weitergeführt werden soll, dürfen