

1295

Bauen ausserhalb der Bauzonen. Landwirtschaftsbetrieb in Landschaftsschutzzone.

4. Das Gebiet auf der Hohen Buche gehört zur Landwirtschaftszone und ist zugleich Teil einer kantonalen Landschaftsschutzzone. Damit bedarf das Bauvorhaben des Rekurrenten gemäss Art. 82 Abs. 2 lit. a und b EG RPG einer Bewilligung der Baudirektion. Die Baudirektion hat unter anderem zu prüfen, ob das Bauvorhaben mit dem Zweck der Landwirtschaftszone vereinbar ist oder ob für dessen Ausführung eine Ausnahmegewilligung für zonenfremde Bauten und Anlagen benötigt wird (Art. 13 lit. a der Bauverordnung [BauVO]; *bGS* 721.11). Dies umfasst namentlich die Frage, ob die geplanten Bauten und Anlagen nach ihrer Zweckbestimmung, ihrem Standort und ihrer Grösse einem objektiven Bedürfnis der bodenabhängigen Produktion entsprechen (vgl. BGE 114 Ib 133f.; *Walter Haller/Peter Karlen*, Raumplanungs- und Baurecht, 2. Aufl., Zürich 1992, S. 64). Diese Prüfung hat von Bundesrechts wegen durch eine kantonale Behörde zu erfolgen (BGE 155 Ib 405). Soweit der Rekurrent die Zuständigkeit der Baudirektion bestreitet, ist sein Rekurs daher unbegründet.

5. Die Zonenkonformität von Bauvorhaben ist keine Ermessensfrage. Die zuständige Behörde ist bei der Beurteilung nicht frei, sondern an die gesetzlichen Kriterien gebunden. Gemäss Art. 35 Abs. 4 Satz 1 EG RPG können in Landwirtschaftszonen Bauten und Anlagen bewilligt werden, die der zulässigen Nutzung dienen und betriebsnotwendig sind oder den ausgewiesenen Wohnbedürfnissen der bäuerlichen Bevölkerung dienen. Die Betriebsnotwendigkeit beurteilt sich nach den Massstäben einer vernünftigen bäuerlichen Betriebsführung und der örtlich vorherrschenden Betriebsform (*Leo Schürmann/Peter Hänni*, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 3. Aufl., Bern 1995, S. 147 f.; *Christoph Bandli*, Bauen ausserhalb der Bauzone, 2. Aufl., Grösch 1991, N 196; *Peter M. Keller*, Neubauten in der Landwirtschaftszone, Grösch 1987, S. 51 und 76). Ebenso sind für die Beurteilung der Wohnbedürfnisse nicht die subjektiven Bedürfnisse des Gesuchstellers, sondern objektive Kriterien massgebend. Die ordentliche Bewirtschaftung des Bodens muss die dauernde Anwesenheit bestimmter Personen notwendig machen (*Schürmann/Hänni*, S. 150; *Bandli*, N 191 ff.; *Keller*, S. 78).

6. Tierställe gelten in der Landwirtschaftszone als zonenkonform, wenn sie der bodenabhängigen Tierhaltung dienen. Der Tierhaltungsbetrieb muss über eine ausreichende eigene Futtermittelbasis verfügen. Die Tiere dürfen nicht überwiegend mit zugekauften Futtermitteln ernährt werden. Je nach Art der Nutzung muss „ein angemessener, jedenfalls überwiegender Anteil betriebseigener Futtermittel“ zur Verfügung stehen (BGE 117 Ib 279). Gemäss Art. 18 Abs. 1 BauVO muss die Grösse des Stalls „im angemessenen Verhältnis zur bewirtschafteten Bodenfläche“ stehen. Entscheidend ist, ob der Betrieb bei einer gesamthaften Betrachtung seines langfristigen Bewirtschaftungskonzepts und der zu dessen Realisierung eingesetzten Mittel grundsätzlich als bodenabhängiger Betrieb bezeichnet werden kann (BGE 117 Ib 279).

a) Das Betriebskonzept des Rekurrenten ist auf Milchwirtschaft ausgerichtet. Der Betrieb verfügt über ein Milchkontingent von ca. 80'000 kg, das gemäss der Feststellung der Baudirektion mit einem Tierbestand von 34,7 Grossvieheinheiten bestritten werden soll. Der neue Stall sieht 30 Liegeboxen für Milchkühe und grosse Rinder vor. Hinzu kommen 10 Stallplätze für Sömmerungsrinder im alten Weidstall. Zur Deckung des Futterbedarfs stehen 27,83 ha Wiese und Weide zur Verfügung. Diese Betriebsfläche reicht gemäss Gutachten des Schweizerischen Bauernverbandes aus, um den gesamten Rauhfutterbedarf des geplanten Tierbestandes zu decken. Die Baudirektion nimmt demgegenüber an, dass der Rauhfutterertrag wegen der besonderen Verhältnisse auf der Hohen Buche (1130 Meter ü.M.) etwas tiefer liege. Sie schätzt, dass er für die Ernährung von rund 30 Grossvieheinheiten reicht. Selbst in diesem Falle steht aber fest, dass die geplante Tierhaltung überwiegend auf der betriebseigenen Rauhfutterproduktion beruht. Der geplante Stall dient demnach der bodenabhängigen Tierhaltung und kann damit als zonenkonforme Baute bewilligt werden.

b) Als zonenkonform können auch alle Bauten und Anlagen bewilligt werden, denen eine direkte betriebliche Hilfsfunktion zukommt (vgl. BGE 117 Ib 279). Das gilt insbesondere für die Remise mit Garagenteil. Gemäss Stellungnahme des Landwirtschaftssekretariats vom 18. Juli 1994 ist deren Grösse den Betriebsverhältnissen angepasst. Auch die Jauchegrube muss unter den gegebenen Umständen als zonenkonform gelten. Zwar ist sie, wie das Landwirtschaftssekretariat in seiner Stellungnahme bemerkt, mit einem Fassungsvermögen von 580 m3 überdimensioniert. Die Jauchegrube ist jedoch

unterflur gebaut. Sie dient als Fundament für den Stall und tritt nach aussen nicht in Erscheinung. Der landwirtschaftlichen Bodenproduktion wird daher kein zusätzliches Land entzogen.

7. Gemäss Art. 30 Abs. 1 BauVO haben Landwirtschaftsbetriebe Anspruch auf zeitgemässen Wohnraum für den Betriebsleiter und seine im gleichen Haushalt lebende Familie sowie für weitere, hauptberuflich im Betrieb tätige Personen und deren Familie. Es ist zu ermitteln, wieviele Personen objektiv zur Bewältigung des voraussichtlichen Arbeitsaufwands benötigt werden (vgl. *Keller*, S. 78).

a) Das Gutachten des Schweizerischen Bauernverbandes rechnet aufgrund der zur Verfügung stehenden Betriebsdaten mit einem Arbeitsaufwand von 721.4 Standardarbeitstagen pro Jahr. Der Betrieb könne daher nicht von einem Pächter und seiner Ehefrau allein bewältigt werden. Es brauche die Hilfe eines weiteren Familienmitglieds, eines Teilzeitangestellten (im Sommerhalbjahr) oder eines Lehrlings. Der Vertreter des Landwirtschaftssekretariats gelangte anlässlich der mündlichen Verhandlung vom 28. August 1995 zum selben Ergebnis. Wie er ausführte, kann der Betrieb als hinreichende Existenzgrundlage für eine Pächterfamilie und einen saisonalen Betriebshelfer betrachtet werden. Da ein saisonaler Betriebshelfer keinen Anspruch auf Wohnraum in der Landwirtschaftszone hat, umfasst der ausgewiesene Wohnbedarf somit nicht mehr als den Bedarf einer normalen Pächterfamilie.

b) Der Rekurrent plant gemäss Baugesuch ein Wohnhaus mit 8 Zimmern und einer Bruttogeschossfläche von 312 m². Diese Grösse steht in keinem Verhältnis zum betrieblich begründeten Wohnraumbedarf. In der Literatur wird die Auffassung vertreten, dass etwa 150 m² Bruttogeschossfläche dem normalen Wohnraumbedarf eines mittelgrossen Landwirtschaftsbetriebs entsprechen (*Keller*, S. 95). Als ortsüblich gelten maximal 180 m² Bruttogeschossfläche. Selbst wenn man dem Rekurrenten ein Zimmer für einen saisonalen Betriebshelfer zugesteht, so beläuft sich der betrieblich begründete Wohnraumbedarf maximal auf eine Bruttogeschossfläche von 200 m². Das geplante Wohnhaus ist demnach wegen seiner Grösse als zonenfremde Baute zu betrachten.

c) Der Rekurrent beruft sich darauf, dass die Wohnfläche des abgebrannten Gebäudes ebenfalls 300 m² betragen habe. Er leitet daher aus der Bestandesgarantie von Art. 22^{ter} BV und Art. 4 i.V.m. Art. 80 Abs. 2 EG RPG einen Rechtsanspruch auf die geplante Wohnfläche ab. Die Bestandesgarantie greift jedoch nur bei Bauvor-

haben, welche die Identität einer Baute in den wesentlichen Zügen wahren (BGE 113 Ib 317; 110 Ib 143). Gemäss Art. 80 Abs. 2 lit. a EG RPG muss der „Charakter der Baute“ erhalten bleiben. Davon kann im vorliegenden Fall keine Rede sein. Beim Bauvorhaben des Rekurrenten handelt es sich um eine völlige Neugestaltung des landwirtschaftlichen Betriebs. Anstelle eines einfachen Gebäudes mit Wohn- und Wirtschaftsteil sollen zwei getrennte Einzelbauten erstellt werden. Diese haben mit dem Charakter des abgebrannten Gebäudes nichts gemein. Die Berufung auf die Bestandegarantie geht daher fehl.

d) Der Rekurrent beruft sich bezüglich der Wohnfläche auch auf Art. 20 Abs. 3 BauVO. Aus dieser Bestimmung, die von der Errichtung von „Stöcklibauten“ handelt, lässt sich jedoch offenkundig nichts zugunsten des Rekurrenten ableiten.

8. Gemäss Art. 13 Abs. 2 und 3 EG RPG müssen Bauten und Anlagen in der Landschaftsschutzzone erhöhten Anforderungen hinsichtlich ihrer Gestaltung und Einordnung in die Umgebung genügen. Das Gebiet der Hohen Buche muss in dieser Hinsicht als besonders empfindlich gelten. Der kantonale Richtplan vom 7. Juni 1987 verzeichnet für die Krete eine nord- und südseitige Aussichts-lage und verpflichtet die zuständige Behörde, die Aussichts-lage im Baubewilligungsverfahren vor Überbauung zu schützen und öffentlich zugänglich zu halten (Richtplan Übersicht Nr. 2; Grundlagen-Plan Nr. 2; Koordinationsblatt Nr. 0.L.1).

a) Aufgrund dieser Vorgaben gelangt die Baudirektion zur Auffassung, dass die Baubewilligung auch im Interesse des Landschaftsschutzes zu verweigern sei. Der Standort auf der Krete ertrage nur einen einfachen Einzelbau, so wie er früher bestanden habe. Die übermächtigen Baukörper, die der Rekurrent plane, seien fehl am Platz. Sie störten das Landschaftsbild erheblich. Die Trennung von Stall und Wohngebäude führe zudem zu einer unerwünschten Weiterbildung. Die Aussicht in Richtung Norden werde für immer verbaut und damit letztlich das Kapital des Restaurants untergraben. Wie die externen Planungsstudien gezeigt hätten, sei aus landschaftsschützerischer Sicht ein Standort im Nordhang am besten. Dort falle auch die Trennung von Stall und Wohngebäude nicht ins Gewicht.

b) Diese Beurteilung vernachlässigt objektiv begründete Betriebsinteressen. Es ist offensichtlich, dass der Standort auf der Krete erhebliche Betriebsvorteile gegenüber allen anderen möglichen Standorten bietet. Er liegt zentral und fördert damit eine rationelle Bewirt-

schaftung. Ein Standort im Nordhang hätte demgegenüber erheblich längere Bewirtschaftungswege zur Folge, wobei auch noch zusätzliche Höhenmeter zu bewältigen wären. Auch der Erschliessungsaufwand ist am Standort des abgebrannten Gebäudes erheblich geringer, da an bestehende Erschliessungsanlagen angeknüpft werden kann. Es scheint diesbezüglich geradezu sinnvoll, den Landwirtschaftsbetrieb in der Nähe des Restaurants anzusiedeln, denn eine Verlegung in den Nordhang würde der Bodenbewirtschaftung nur zusätzlich Land entziehen. Auch gegen die Trennung von Stall und Wohnhaus lässt sich wenig einwenden. Es handelt sich um die heute bevorzugte Bauweise. Wie der Brandfall von 1990 zeigt, sprechen durchaus sachliche Gründe für die Abtrennung des Wohnhauses. Die nordseitige Aussicht dürfte dadurch auch kaum stärker gestört werden als bei einem unmittelbaren Anbau an das Stallgebäude. Baumodell und Fotomontagen zeigen, dass sich die beiden Gebäude bei geschickter räumlicher Anordnung in ansprechender Weise in die Landschaft einordnen lassen. Es wäre daher unverhältnismässig, im Interesse des Landschaftsschutzes eine Bauverweigerung auszusprechen.

RRB 12.3.1996