

chenfenster einen direkten Einfluss hat. Das eingereichte Projekt vermag daher den estalterischen Vorgaben ebenfalls nicht zu genügen.

Entscheid Baudirektion 17.9.1997

1308

Bauen ausserhalb der Bauzone. Werkstatt für Schreinerarbeiten.

Der Rekurrent ist Eigentümer eines landwirtschaftlichen Grundstücks ausserhalb der Bauzonen. Obwohl er den auf dem Grundstück stehenden Stall seit 1992 als Werkstatt für seinen Montagebetrieb benutzt, reichte er erst am 1. Januar 1995 ein Baugesuch für diese Zweckänderung ein. Die Baudirektion weigerte sich, die Zweckänderung nachträglich zu bewilligen und wies den Rekurrenten an, die Werkstatt zu räumen.

Mit Rekurs an den Regierungsrat macht der Rekurrent geltend, er brauche die Werkstatt ca. 30 Stunden im Monat für Schreinerarbeiten. Es sei ihm nicht zumutbar, für diese paar Stunden eine auswärtige Schreinerei zu verpflichten, während der Stall auf seinem Grundstück leerstehe. Die Werstatt trete im übrigen nach aussen nicht in Erscheinung. Der Regierungsrat weist den Rekurs ab:

2. Gemäss Art. 22 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Der Bewilligungspflicht unterliegen auch äusserlich nicht in Erscheinung tretende Zweckänderungen, so namentlich die gewerbliche Nutzung landwirtschaftlicher Gebäude ausserhalb der Bauzonen (BGE 113 Ib 223). Der Rekurrent hätte daher für seine 1992 eingerichtete Werkstatt eine Baubewilligung einholen müssen.

3. Gemäss Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG in Verbindung mit Art. 36 Abs. 2 EG zum RPG (bGS 721.1) müssen Bauvorhaben im Übrigen Gemeindegebiet die gleichen Voraussetzungen erfüllen wie Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone. Zulässig sind demnach Bauvorhaben, die der bodenabhängigen landwirtschaftlichen Nutzung, namentlich dem Acker-, Futter-, Gemüse-, Obst- und Rebbau, ferner der überwiegend bodenabhängigen Nutztierhaltung sowie dem bo-

denabhängigen Gartenbau dienen (Art. 35 Abs. 3 EG zum RPG). Bodenunabhängig produzierende Gewerbebetriebe sind dagegen zonenfremd. Das gilt auch für die Werkstatt des Rekurrenten, die einem Montagebetrieb dient. Sie bedarf somit einer Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG.

4. Gemäss Art. 24 Abs. 1 RPG können zonenfremde Bauvorhaben bewilligt werden, wenn der Zweck der Bauten und Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Es müssen objektive und besonders wichtige Gründe sein, die für den Standort ausserhalb der Bauzonen sprechen. Subjektive, in der Person des Gesuchstellers liegende Gründe fallen ausser Betracht (*Haller/Karlen*, Raumplanungs- und Baurecht, 2. Aufl., Zürich 1992, S. 178, Rz. 749). Die Tatsache, dass der Stall auf dem Grundstück des Rekurrenten leersteht und sich damit für eine gewerbliche Nutzung anbietet, begründet in diesem Sinne noch keine Standortgebundenheit. Dem Zweck nach gehört die Werkstatt des Rekurrenten offensichtlich in eine Gewerbezone innerhalb der Bauzonen.

5. Gemäss Art. 24 Abs. 2 RPG können die Kantone die Erneuerung, die teilweise Änderung und den Wiederaufbau zonenfremder Bauten und Anlagen gestatten. Diese sog. erleichterte Ausnahmegewilligung setzt voraus, dass die Identität der Bauten und Anlagen bewahrt bleibt und keine wesentlichen neuen Auswirkungen auf die Nutzungsordnung, die Erschliessung und die Umwelt geschaffen werden (BGE 118 Ib 499). Daran fehlt es, wenn ein landwirtschaftliches Gebäude einer völlig neuen wirtschaftlichen Zweckbestimmung zugeführt wird, wie dies bei der Aufnahme einer gewerblichen Nutzung der Fall ist. Solche grundlegenden Zweckänderungen können gemäss der Rechtsprechung des Bundesgerichts nicht auf dem Wege der erleichterten Ausnahmegewilligung bewilligt werden (BGE 113 Ib 306).

6. Damit steht fest, dass die umstrittene Werkstatt nicht bewilligt werden kann. Gemäss Art. 89 Abs. 2 EG zum RPG hat die zuständige Behörde in diesem Fall eine angemessene Frist für die Wiederherstellung des früheren Zustands anzusetzen. Bei der Fristbemessung ist zu berücksichtigen, dass der Rekurrent zunächst einen neuen Standort für seine Werkstatt finden muss.

RRB 7.1.1997