

Aussage des Planverfassers nur auf die fehlerhafte Projektion bei der Fotomontage zurückzuführen ist. In Wirklichkeit besteht zwischen den Modulen jedoch ein nahtloser Übergang, womit diese als kompakte Flächen zusammenhängen. Damit erfüllt das Bauvorhaben sowohl die Voraussetzung von Art. 32a Abs. 1 RPV lit. d als auch die übrigen Voraussetzungen von Art. 32a Abs. 1 RPV. Daher gilt dieses i.S.v. Art. 18a Abs. 1 RPG als genügend angepasst, womit die geplanten Anlagen seit dem 1. Mai 2014 keiner Baubewilligung mehr bedürfen, zumal die Parzelle Nr. X nicht in einer Landschaftsschutzzone liegt und es sich beim Gebäude Assek. Nr. Y um kein Schutzobjekt handelt. Die erteilten Baubewilligungen und die damit verbundene strittige Auflage erweisen sich demgemäss als bundesrechtswidrig, womit diese aufzuheben sind. Dies bedeutet, dass der Rekurrent die geplanten Anlagen gemäss Eingabeplänen vom 1. April 2014 unter Vorbehalt des nahtlosen Übergangs bewilligungsfrei und ohne entsprechende Auflagen realisieren kann. Im Übrigen wäre die Auflage der Vorinstanz, wonach alle Anlagen inkl. Einlegeschiene in dunkler Farbe auszuführen sind, wohl auch nicht mit Art. 18a Abs. 4 RPG und Art. 32a Abs. 2 RPV vereinbar, da nicht von der Hand zu weisen ist, dass monokristalline PV-Module kostenintensiver sind und diese gemäss Stellungnahme des Amts für Umwelt vom 27. Juni 2014 bei hohen Temperaturen einen tieferen Wirkungsgrad aufweisen als helle Module. Der Rekurs ist damit gutzuheissen.

Departement Bau und Umwelt, 11.08.2014

1527

Baubewilligungsverfahren. Bauen ausserhalb der Bauzone. Unvollständige Baugesuchsunterlagen. Rückweisung an Vorinstanz.

Aus den Erwägungen:

3. Der Rekursgegner beabsichtigt, die bestehende Scheune Assek. Nr. X zu sanieren. Gemäss Baugesuchsakten ist geplant, den Zwischenboden als stabilisierende, horizontale Scheibe zu ersetzen und sämtliche tragenden (verfaulten) Holzteile auszuwechseln. An der äusseren Grundform soll sich nichts ändern. Die Fassade soll vollständig mit einem roh gesägten Leistenschirm eingedeckt werden. Vollständig erneuert werden die Holzschwellen im Übergangsbereich vom Baugrund zum Hochbau. Zudem wird die ganze Gebäudefundation mit einer neuen Holzplatte ersetzt. Die Südseite des Daches soll mit Sonnenkollektoren eingedeckt werden, die Nordseite mit Ziegeln. Das Gebäude Assek. Nr. X befindet sich in der Landwirtschaftszone. Nach dem kantonalen Schutzzonenplan handelt es sich dabei um ein Kulturobjekt. Zudem befindet es sich in einem geschützten Weiler und in einer Landschafts-

schutzzone. Das Departement Bau und Umwelt konnte sich beim Augenschein vom 21. Juli 2014 ein Bild von den örtlichen Verhältnissen machen und feststellen, dass der Rekursgegner die Aussenwände und einen grossen Teil des Innenausbau und der Tragkonstruktion bereits entfernt hat, womit das Gebäude nicht mehr in seiner Grundsubstanz erhalten ist. Aus den Akten geht im Weiteren hervor, dass das Gebäude zuletzt vom Rekurrenten als Schafstall genutzt worden ist. Gemäss angefochtenem Entscheid des Planungsamts soll die Scheune nach Aussage des Rekursgegners dem Einstellen von Fahrzeugen dienen. Jedoch hat dieser offen gelassen, ob dies eigene landwirtschaftliche Fahrzeuge oder Fahrzeuge der Mieter des Gebäudes Assek. Nr. Y sind. Am Augenschein vom 21. Juli 2014 hat er angegeben, eine Heumaschine und sonstige landwirtschaftliche Geräte im Schopf unterbringen zu wollen.

4. Aus Art. 47 Abs. 1 lit. c i.V.m. Abs. 1 der Bauverordnung (BauV; bGS 721.11) geht hervor, dass im Baugesuchsverfahren der Grundrissplan aller Geschosse in der Regel im Massstab 1:100 mit Angaben der technischen Anlagen, der Zweckbestimmung der einzelnen Räume, der Boden- und Fensterflächen sowie der Hauptaussenmasse einzureichen ist, wobei das Vorhaben farblich wie folgt darzustellen ist: a) Bestehend = schwarz; b) Neu = rot; c) Abbruch = gelb (Art. 47 Abs. 6 BauV). Zwar kann bei geringfügigen Vorhaben auf vorgängige Anfrage hin nach Art. 47 Abs. 5 BauV die Eingabe vereinfachter Gesuchsunterlagen gewährt werden, jedoch trifft dies nicht auf Fälle zu, in welchen die Angaben der Zweckbestimmung und Bodenflächen der bestehenden und ursprünglichen Räume zur Beurteilung der Bewilligungsfähigkeit unabdingbar sind. Baugesuchsteller ist vorliegend der hauptberuflich als Landwirt tätige Rekursgegner, der gemäss Baugesuch das Dach und die Fassade seiner Scheune Assek. Nr. X sanieren und dazu ein grosses Scheunentor einbauen und eine Photovoltaikanlage auf dem Dach erstellen will. Gemäss den Angaben im Baugesuchsformular wird nicht um die Bewilligung einer Zweckänderung ersucht. Weil aus den Bauplänen nirgends abgeleitet werden kann, dass der Schopf neu den Mietern des benachbarten Gebäudes Assek. Nr. Y und damit nichtlandwirtschaftlichen Zwecken dienen soll, ist davon auszugehen, dass der Schopf weiterhin der Landwirtschaft dienen bzw. zonenkonform genutzt werden wird. Andernfalls hätten die Baubehörden bereits im Baubewilligungsverfahren die Einreichung korrekter Pläne mit Zweckbestimmung der Räume verlangen bzw. nach schriftlicher Aufforderung mit Fristansetzung die Anhandnahme des Baugesuchs mit Nichteintretensentscheid verweigern müssen (Art. 49 Abs. 1 BauV). Art. 24c RPG ist gemäss Art. 42 Abs. 3 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) zudem nicht auf allein stehende, unbewohnte landwirtschaftliche Bauten und Anlagen anwendbar. Damit trifft es entgegen der Ansicht des Planungsamtes nicht zu, dass sich eine zonenwidrige Nutzung ohne weiteres als zulässig erweist. In Anbetracht dieser Umstände wird das Bauvorhaben als landwirtschaftliches

Vorhaben eingestuft, weshalb es im Folgenden zu prüfen gilt, ob sich das Bauvorhaben als zonenkonform erweist und die übrigen Bewilligungsvoraussetzungen erfüllt sind.

5a) Gemäss Art. 16a Abs. 1 RPG sind Bauten und Anlagen, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind, zonenkonform. Die Bewilligung darf nach Art. 34 Abs. 3 RPV nur erteilt werden, wenn die Baute oder Anlage für die in Frage stehende Bewirtschaftung nötig ist (lit. a), wenn der Baute oder Anlage am vorgesehenen Standort keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (lit. b) und wenn der Betrieb voraussichtlich längerfristig bestehen kann (lit. c).

b) Unstrittig ist, dass Stallbauten ausserhalb der Bauzone zonenkonform sind und dass deren Renovation grundsätzlich bewilligungsfähig ist. Im vorliegenden Fall konnte das Departement Bau und Umwelt jedoch am Augenschein feststellen, dass das Bauvorhaben über eine eigentliche Fassaden- und Dachrenovation hinausgeht, ist doch die Substanz des ehemaligen Gebäudes weitgehend nicht mehr vorhanden. Dabei kann aufgrund des vorzeitigen, unbewilligten Baubeginns nicht mehr evaluiert werden, ob die Bausubstanz bereits vor dem Abbruch stark beschädigt war oder ob der Rekursgegner die Bausubstanz freiwillig zerstört hat. Folglich plant der Rekursgegner faktisch einen Ersatzbau. Zudem ist durch das geplante Einstellen von Fahrzeugen im Vergleich zur ursprünglichen Nutzung als Schafstall eine Zweckänderung vorgesehen, weshalb für die Frage der Bewilligungsfähigkeit zwingend die Voraussetzungen von Art. 34 Abs. 3 RPV zu prüfen sind. Das Planungsamt hat es jedoch unterlassen, zu beurteilen, ob und in welchem Umfang für das Einstellen landwirtschaftlicher Fahrzeuge und Geräte beim Betriebszentrum schon genügend Scheunen- oder Stallräumlichkeiten vorhanden sind, obwohl dies in Art. 34 Abs. 1 lit. a RPV zwingend vorausgesetzt wäre. Die betriebliche Notwendigkeit der in der Scheune geplanten Räumlichkeiten steht demnach nicht fest, wobei der Rekursgegner auch kein Betriebskonzept vorgelegt hat, aus dem verbindlich hervorgehen würde, für welchen Zweck am vorgesehenen Standort ein Stall oder Scheunenräumlichkeiten erforderlich sind. Das geplante Tor lässt immerhin darauf schliessen, dass darin das Einstellen von Fahrzeugen geplant ist, jedoch ist offen, ob und welche Räumlichkeiten in der geplanten Scheune für eine zonenkonforme landwirtschaftliche Nutzung aktuell notwendig sind (vgl. *Alexander Ruch*, in: *Aemissegger/Moor/Ruch/Tschannen* [Hrsg.], Kommentar zum RPG, Zürich 2010, N 15 zu Art. 16a). Da aus dem Baubeschrieb nicht verbindlich zu entnehmen ist, für welchen landwirtschaftlichen Zweck die Scheunenräumlichkeiten benötigt werden, erweist sich das Baugesuch als unvollständig, weshalb es einer Ergänzung und Präzisierung i.S.v. Art. 49 BauV bedarf. Aufgrund der Akten lässt sich die betriebliche Notwendigkeit des geplanten Ersatzbaus am vorgesehenen Standort nicht bejahen. Deshalb bleibt nichts anderes übrig, als die Sache zur weiteren Abklärung und neuen Prüfung an das für die Prüfung der

Zonenkonformität und Bewilligungsfähigkeit erstinstanzliche zuständige Planungsamt zurückzuweisen. Im Übrigen erweist sich der angefochtene Entscheid auch in Bezug auf die Tatsache, dass es sich dabei um ein Kulturobjekt handelt und die Grundsubstanz weitgehend zerstört ist, als fragwürdig, zumal ein solches Gebäude von Gesetzes wegen in seinem Charakter und in seiner schutzwürdigen Substanz langfristig zu erhalten ist (Art. 86 Abs. 3 BauG). Aufgrund dessen ist der Sachverhalt auch diesbezüglich näher abzuklären. Allenfalls wäre es gar angebracht, eine Schutzentlassung zu prüfen. Wegen der Rückweisung und Neubeurteilung verzichtet das Departement Bau und Umwelt darauf zu prüfen, ob das geplante Gebäude den feuerpolizeilichen Anforderungen genügt.

6a) Zusammenfassend ergibt sich, dass der Rekurs wie folgt gutzuheissen ist: Die angefochtenen Entscheide des Planungsamts vom 12. März 2014 und der Baubewilligungskommission W. vom 31. März 2014 werden aufgehoben und die Sache ist zur Ergänzung des Baugesuchs, zu entsprechend ergänzender Sachverhaltsabklärung i.S.v. Art. 34 Abs. 4 RPV und zur Neubeurteilung an das Planungsamt zurückzuweisen.

Departement Bau und Umwelt, 20.08.2014

1528

Vorsorgliche Massnahmen. Vorläufiges Nutzungsverbot eines Gebäudes. Verhältnismässigkeit der Massnahme im vorliegenden Fall verneint.

Aus den Erwägungen:

3. Bei vorsorglichen Massnahmen i.S.v. Art. 10 Abs. 1 VRPG handelt es sich um provisorische Anordnungen in Verfügungsform, die im Hinblick auf ein einzuleitendes Hauptverfahren oder während der Dauer desselben erlassen werden. Der Zweck der vorsorglichen Massnahmen liegt darin, den tatsächlichen oder rechtlichen Zustand während der Hängigkeit des Verfahrens einstweilen zu regeln. Sie gewähren damit vorläufigen Rechtsschutz, bis das Rechtsverhältnis definitiv geregelt ist (*Regina Kiener*, in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich/Basel/Genf 2014, N 2 zu § 6). Vorsorgliche Massnahmen können grundsätzlich nur zum Schutz von Interessen angeordnet werden, die innerhalb des durch den späteren Hauptentscheid bestimmten Streitgegenstandes liegen (*Merkli/Aeschlimann/Herzog*, Kommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege des Kantons Bern, Bern 1997, N 1 zu Art. 27). Ziel der vorsorglichen Massnahmen ist vor allem die Schaffung und Aufrechterhaltung eines Zustands, welcher die Wirksamkeit einer späteren Verfügung garantiert (BGE 130 II 149 E. 2.2). Die Anordnung einer vorsorglichen Massnahme be-