



AR GVP 33/2021 Nr. 3809

Bauen ausserhalb der Bauzone. Belagseinbau auf Zufahrtsstrasse. Verhältnis zum bäuerlichen Bodenrecht. Der ehemalige Betriebsinhaber hat vor der Abparzellierung und der Entlassung aus dem bäuerlichen Bodenrecht implizit zum Ausdruck gebracht, dass das bestehende Wohn- und Ökonomiegebäude nicht betriebsnotwendig sei. Sein Rechtsnachfolger kann sich folglich im vorliegenden Fall nicht darauf berufen, dass es sich bei diesem Gebäude um das Betriebszentrum handle.

Urteil des Obergerichts, 4. Abteilung, 28.10.2021, O4V 20 17

Aus den Erwägungen:

4.2 Gemäss Art. 16a Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG, SR 700) sind Bauten und Anlagen, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind, zonenkonform. Bauten für den Wohnbedarf sind zonenkonform, die für den Betrieb des entsprechenden landwirtschaftlichen Gewerbes unentbehrlich sind, einschliesslich des Wohnbedarfs der abtretenden Generation (Art. 34 Abs. 3 der Raumplanungsverordnung, RPV, SR 700.1).

4.3 Unbestritten ist, dass die ehemalige Parzelle Nr. 0001 mittels Beschluss der Bodenrechtskommission vom 17. September 2004 in das Wohnhausgrundstück Nr. 0001, welches durch die strittige Zufahrtstrasse erschlossen wird, und das landwirtschaftliche Grundstück Nr. 0003 aufgeteilt wurde. Die heutige Parzelle Nr. 0001 mit dem Wohnhaus Assek. Nr. 0002, wurde dabei vom ehemaligen landwirtschaftlichen Grundstück abparzelliert und aus dem Geltungsbereich des bäuerlichen Bodenrechts entlassen. Pächter der landwirtschaftlichen Nutzfläche war zu diesem Zeitpunkt D., der Vater des Beschwerdeführers und ehemaliger Betriebsinhaber des landwirtschaftlichen Gewerbes des Beschwerdeführers. Aus E. 2c des Beschlusses der Bodenrechtskommission geht hervor, dass D. schriftlich bestätigte, dass er den Stall Assek. Nr. 0002 nicht mehr landwirtschaftlich nutzt. Daher kam die Bodenrechtskommission zum Schluss, dass sich die Abparzellierung als zweckmässig erwies.

4.4 Nur Wohnraum, der nicht mehr betriebsnotwendig ist, kann vom landwirtschaftlichen Gewerbe abgetrennt und aus dem Geltungsbereich des BGBB entlassen werden, wobei eine an den raumplanungsrechtlichen Vorgaben orientierte, zukunftsgerichtete Beurteilung vorzunehmen ist. Wird die Betriebsnotwendigkeit jedoch bejaht, darf ein Wohnhaus nicht als nichtlandwirtschaftliches Grundstück abgetrennt werden. Für die Beurteilung sind insbesondere der Generationenwechsel und die damit verbundene Notwendigkeit eines Altenteils oder Stöcklis für die sich zurückziehende Generation zu berücksichtigen (HERRENSCHWAND/BANDLI, in: Das bäuerliche Bodenrecht, Kommentar zum BGBB, 2. Aufl. 2011, N. 2a, 7 und 7a zu Art. 60 BGBB). Der ehemalige Pächter und damalige Betriebsinhaber des landwirtschaftlichen Gewerbes des Beschwerdeführers hat gemäss dem Beschluss der Bodenrechtskommission vom 17. September 2004 implizit zum Ausdruck gebracht, dass *das Wohn- und Ökonomiegebäude auf der Parzelle Nr. 0001 nicht für das landwirtschaftliche Gewerbe benötigt oder in Anspruch genommen wird*. Mit dem bei der Abparzellierung klar vorgebrachten Verzicht auf die landwirtschaftliche Nutzung ist es daher nicht vereinbar, dass sich die Beschwerdeführer im Beschwerdeverfahren nun (erstmalig) darauf berufen, dass es sich bei der Parzelle Nr. 0001 um das Betriebszentrum ihres Landwirtschaftsbetriebs handle, zumal sich diese das Verhalten des Vaters des Beschwerdeführers anrechnen

lassen müssen (Urteil des Bundesgerichts 1C_460/2018 vom 14. März 2019 E. 4.4.2). Durch den Beschluss der Bodenrechtskommission wurde festgestellt, dass das Gebäude Assek. Nr. 0002 für das landwirtschaftliche Gewerbe nicht betriebsnotwendig ist, was einer Bewilligung des Belagseinbaus gestützt auf Art. 16a RPG entgegensteht.

4.5 Aus den Akten geht im Weiteren hervor, dass die ARE im Jahr 2005 eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24d RPG für den Einbau einer zusätzlichen Wohnung im Wohnteil sowie zwei Zimmern und zwei Garagenplätzen im ehemaligen Stallteil des Gebäudes Assek. Nr. 0002 erteilt hat. Bauherr war bereits zu diesem Zeitpunkt der Beschwerdeführer. Die Beschwerdeführer verkennen, dass das zonenwidrig genutzte Wohnhaus mit den vorgenommenen baulichen Erweiterungen nicht einfach durch die Betriebsübernahme des Beschwerdeführers zum Betriebszentrum und damit zonenkonform wird. Dazu wäre vielmehr ein separates Baubewilligungsverfahren notwendig (Art. 93 Abs. 1 lit. a des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht, BauG, bGS 721.1 und Art. 38 Abs. 1 lit. k der Bauverordnung, BauV, bGS 721.11), in welchem zu beurteilen wäre, ob das Gebäude Assek. Nr. 0002 mit dem nachträglich geschaffenen Wohnraum für das landwirtschaftliche Gewerbe betrieblich notwendig ist. Da es offensichtlich an einer solchen Bewilligung fehlt, würde auch eine Wiedererwägung des Bodenrechtsbeschlusses vom 17. September 2004 nichts an der Rechtslage ändern, zumal die Beschwerdeführer nicht aufzeigen, inwiefern das Gebäude Assek. Nr. 0002 mit dem erweiterten Wohnraum nun plötzlich betriebsnotwendig sein sollte. Dem Sistierungsantrag ist demzufolge nicht stattzugeben.

4.6 Überzeugende sonstige Gründe für die Zonenkonformität des strittigen Belagseinbaus sind weder dargetan noch ersichtlich. Insbesondere gibt es keine Anhaltspunkte, dass dieser für die Bewirtschaftung des Landwirtschaftslandes notwendig ist, wogegen zudem die Bezeichnung des Bauvorhabens in den massgebenden Bauplänen spricht (Belagseinbau für *Erschliessungsstrasse/Hofzufahrt*). Damit bleibt es dabei, dass durch die Zufahrt ein zonenwidriges Gebäude erschlossen wird, durch den Belagseinbau der Rahmen von Art. 24c RPG gesprengt wird und der vollflächige Belag auch nicht mit Anhang 4 Ziff. 222 Abs. 1 der Gewässerschutzverordnung (GSchV, SR 814.201) vereinbar ist, was von den Beschwerdeführern im Übrigen nicht bestritten wird (vgl. dazu E. 4 ff. des Bauentscheids. des Amts für Umwelt vom 3. September 2019). Die Vorinstanzen haben demzufolge die nachträgliche Bewilligung für den Belagseinbau auf der Zufahrtsstrasse zu Recht verweigert.