

das gesamte Gebiet einer Zone eine bestimmte Baudichte festzulegen, sondern zur Wahrung des Zonencharakters auch eine gleichmässige Verteilung der Baudichte innerhalb der einzelnen Zonen herbeizuführen (Huber, Die Ausnützungsziffer, S. 81). Durch die Zulassung von altrechtlichen Übernutzungen im Rahmen des Hofstattrechtes kommt es nun zu punktuell erhöhten Baumasierungen innerhalb einer Zone. Die gleiche Wirkung lässt sich aber auch durch Ausnützungsübertragungen erreichen, welche nach Art. 39 Abs. 2 BG grundsätzlich zulässig sind. Ist bei einer Hofstattrechtsbaute die zonenkonforme Nutzung bereits überschritten, besteht nach Art. 6 Abs. 1 BG ein Anspruch, diese Übernutzung beim Wiederaufbau beizubehalten. Will der Grundeigentümer darüber hinaus noch zusätzliche Bruttogeschossfläche mittels Ausnützungsübertragung beschaffen, würde dadurch der Rahmen des Hofstattrechtes gesprengt. Das bedeutet, dass sich der Bauherr hinsichtlich der Ausnützung nicht mehr auf das Hofstattrecht berufen kann. Vielmehr ist in solchen Fällen zu verlangen, dass die gesamte Bruttogeschossfläche, welche die in der jeweiligen Zone zulässige Ausnutzung überschreitet, mittels Ausnützungstransportes beschafft wird. Vorliegend beträgt nach den Berechnungen der Gemeinde die zulässige Ausnutzung auf der Bauparzelle 367,2 m² und die BGF der Neubaute 621,63 m², weshalb der Bauherr die fehlende Ausnutzung von 254,43 m² mittels Ausnützungstransportes zu beschaffen hat. Da ein solcher Nachweis fehlt, ist die angefochtene Baubewilligung aufzuheben.

R 02 64/66/67

Urteil vom 10. Dezember 2002

33 BAB. Zonenkonformität. Schwimmhalle in der Landwirtschaftszone.

— Unter dem Titel der Zonenkonformität ist eine Bewilligung derartiger Anlagen in der Landwirtschaftszone nicht generell ausgeschlossen; vorausgesetzt wird aber zwingend eine nähere Regelung in der kantonalen oder kommunalen Raumordnung; i.c. verneint.

EFZ. Conformità alla zona. Piscina coperta nella zona agricola.

— Sotto la nozione di conformità alla zona, un'autorizzazione per simili impianti in zona agricola non è esclusa a priori; presupposta è però necessariamente una regio-

lamentazione di dettaglio nelle disposizioni pianificatorie cantonali o comunali; in casu negata.

Erwägungen:

1. Streitig und zu prüfen ist, ob das Bauvorhaben (Schwimmhalle) der in der Landwirtschaftszone geltenden Nutzungsordnung entspricht und somit eine ordentliche Baubewilligung für zonenkonforme Bauten und Anlagen im Sinne von Art. 22 RPG in Betracht kommt.

2. a) Nach Art. 16 Abs. 1 RPG umfassen die Landwirtschaftszonen Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet oder im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden soll (lit. a und b). Vorliegend ist unbestritten, dass der Rekurrent in der Landwirtschaftszone einen traditionellen, bodenabhängigen Landwirtschaftsbetrieb führt.

Bauten und Anlagen in diesen Gebieten müssen nach Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG dem Zweck der Landwirtschaftszone entsprechen. Gebäude sind in der Landwirtschaftszone zonenkonform, wenn sie hinsichtlich Standort und Ausgestaltung in einer unmittelbaren funktionellen Beziehung zum Landwirtschafts- bzw. Gartenbaubetrieb stehen und im Hinblick auf die bodenabhängige Nutzung des Landes als unentbehrlich erscheinen. Bei Landwirtschaftsbetrieben stimmt der Begriff der Zonenkonformität im Wesentlichen mit demjenigen der Standortgebundenheit nach Art. 24 Abs. 1 RPG überein. In einer Landwirtschaftszone im Sinne von Art. 16 RPG sind nur solche Gebäude zonenkonform, die in ihrer konkreten Ausgestaltung für eine zweckmässige Bewirtschaftung des Bodens am vorgesehenen Standort notwendig und nicht überdimensioniert sind. Ausserdem dürfen gegen ihre Errichtung keine überwiegenden öffentlichen Interessen sprechen (BGE 122 II 162 Erw. 2a mit Hinweisen). Dies gilt insbesondere auch für Wohnbauten und die damit zusammenhängenden Nebenanlagen. Der Betrieb muss für diejenigen Personen, für welche Wohnraum beansprucht wird, objektiv betrachtet eine Existenzbasis im Sinne der Landwirtschaft bilden. Reine Wohnbauten und damit zusammenhängende Freizeitanlagen in der Landwirtschaftszone sind nur zu rechtfertigen, wenn sie im Hinblick auf die Bedürfnisse der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung unentbehrlich erscheinen (BGE 121 II 67).

b) Die Vorinstanz hat dem Bauvorhaben unter dem Titel der Zonenkonformität die Zustimmung verweigert, weil die Benützung eines privaten Schwimmbades weder für die üblichen Wohnbedürfnisse der bäuerlichen Wohnbevölkerung noch für eine verein-

fachte oder verbesserte agrarwirtschaftliche Bodennutzung zwingend sei. Der Rekurrent verweist dagegen auf die gesundheitlichen Probleme in der Familie und die daraus resultierende Therapiebedürftigkeit der Ehefrau und des Sohnes, welche in einem beheizten Becken beim Wohnhaus abgedeckt werden müssten. Könne das Bauvorhaben nicht realisiert werden, sei die Existenzfähigkeit des Betriebes in Frage gestellt, weil die dort tatkräftig mitarbeitende Ehefrau sonst täglich während mehrerer Stunden abwesend sei und in dieser Zeit nicht im Betrieb mithelfen könnte. Ihre Arbeitskraft müsste durch Dritte abgedeckt werden, was finanziell nicht tragbar sei und für den Betrieb eine existenzielle Bedrohung darstelle. Der Besuch des nahe gelegenen Hallenbades sei deshalb ungeeignet, weil das Wasser für Therapiezwecke zu kalt sei.

c) Wie der vorliegende Fall zeigt, kann ein durchaus verständliches Interesse an der Errichtung einer Schwimmhalle bzw. eines Schwimmbeckens in der Landwirtschaftszone bestehen. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung, welche an sich bei entsprechender Interessenlage und ausgewiesenem Bedürfnis für die bäuerliche Bevölkerung eine Bewilligung derartiger Anlagen unter dem Titel der Zonenkonformität nicht generell ausschliesst, bedürfen diese aber zwingend einer näheren Regelung in der kantonalen oder der kommunalen Raumordnung. In welchem Umfang und unter welchen Voraussetzungen eine private Schwimmhalle in der Landwirtschaftszone allenfalls als zonenkonform betrachtet werden könnte, hat das Bundesgericht bis anhin stets offen gelassen. Es sei Aufgabe der Kantone, in dem vom Bundesrecht vorgesehenen Rahmen detaillierte Bau- und Zonenvorschriften zu erlassen. Fehlten solche, sei es dem Gericht verwehrt, anstelle der zuständigen kantonalen und kommunalen Organe die Regelung der zulässigen Ausgestaltung von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone vorwegzunehmen.

An dieser Praxis ist auch unter der Herrschaft des revidierten Raumplanungsgesetzes festzuhalten, weil dieses den Auftrag an die Kantone enthält, eine den verschiedenen Funktionen der Landwirtschaftszone angemessene Planung vorzunehmen, in der auch die zulässige bauliche Nutzung konkretisiert wird (Art. 16 Abs. 3 und 16a Abs. 1 Satz 2 RPG). Die Vorinstanz ist in der angefochtenen Verfügung davon ausgegangen, dass das Bauvorhaben schon nach Bundesrecht ausgeschlossen sei. Von Ausführungen zum kantonalen oder kommunalen Recht hat sie abgesehen. Im Lichte des eben Dargelegten erweist sich ihre Argumentation zwar als zu eng, doch kann der Rekurrent daraus trotzdem nichts zu sei-

nen Gunsten ableiten, weil weder das Raumplanungsgesetz des Kantons Graubünden, noch die kantonale Raumplanungsverordnung, noch das kommunale Baugesetz nähere Bestimmungen über den Bau einer Schwimmhalle oder ähnlicher Anlagen in der Landwirtschaftszone enthalten. Art. 53 BG, der lediglich die Umschreibung der Ausnützungsziffer zum Inhalt hat, nicht aber die bauliche Nutzung in der Landwirtschaftszone konkretisiert, ist für den vorliegenden Fall offensichtlich nicht einschlägig. Fehlt es aber an einer entsprechenden Regelung im kantonalen oder kommunalen Recht, ist es dem Gericht verwehrt, diesen Mangel durch eine Ausnahmegewilligung zu korrigieren. Vielmehr ist es Sache der kommunalen und kantonalen Behörden, durch die gesetzlich vorgesehenen Massnahmen (z.B. im Zuge der Revision des KRG oder der kommunalen Nutzungsplanung) den entsprechenden Mangel zu beheben. Das Erteilen einer Bewilligung unter dem Titel der Zonenkonformität nach Art. 22 RPG ist daher derzeit nicht möglich.

R 01 87

Urteil 27. November 2001

34 **BAB. Zonenkonformität. Ausnahmegewilligung. Tanzbar, Sauna, Ruheraum und WC-Anlage.**

- Der geplante Einbau einer Tanzbar mit Sauna, Ruheraum und WC-Anlage in einen nicht mehr genutzten Heustall kann unter dem Titel der Zonenkonformität nicht bewilligt werden (E.2a, b).
- Das Bauvorhaben ist auch keiner Ausnahmegewilligung nach Art. 24a–d RPG (E.3a–d) bzw. Art. 24 RPG (E.4) zugänglich.

EFZ. Conformità alla zona. Licenza eccezionale. Locale da ballo con sauna, locale riposo e WC.

- Sotto la nozione di conformità alla zona non è autorizzabile l'inserimento in una stalla non più utilizzata di un locale da ballo con sauna, locale riposo e WC (cons.2a, b).
- Il progetto edilizio non è neppure approvabile in applicazione agli art. 24a–d LPT (cons. 3a–d) rispettivamente 24 LPT (cons.4).

Erwägungen:

2. a) Der Standort des Bauvorhabens befindet sich gemäss