

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

rechtskräftigem Zonenplan der Gemeinde in der mit einer Winter-sportzone überlagerten Landwirtschaftszone. Vorweg ist zu prüfen, ob das Bauvorhaben allenfalls unter dem Titel der Zonenkonformität hätte bewilligt werden müssen. Dies ist jedoch zu verneinen.

b) Die raumplanungsrechtlichen Vorschriften über das Bauen in der Landwirtschaftszone haben per 1. September 2000 eine Änderung erfahren. Laut Art. 16a in Verbindung mit Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG sind in der Landwirtschaftszone jene Bauten und Anlagen zonenkonform, «die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind. Vorbehalten bleibt eine engere Umschreibung der Zonenkonformität im Rahmen von Art. 16 Abs. 3» (Abs. 1). Bauten und Anlagen, die der inneren Aufstockung eines landwirtschaftlichen oder eines dem produzierenden Gartenbau zugehörigen Betriebes dienen, bleiben in jedem Fall zonenkonform (Abs. 2). Art. 16a Abs. 3 RPG besagt sodann, dass Bauten und Anlagen, die über eine innere Aufstockung hinausgehen, als zonenkonform bewilligt werden können, «wenn sie in einem Gebiet der Landwirtschaftszone erstellt werden sollen, das vom Kanton in einem Planungsverfahren dafür freigegeben wird». Der Einbau einer Tanzbar für 50 bis 60 Personen sowie der erforderlichen WC-Anlage in einen Stall hat unabhängig davon, ob zugleich auch noch eine Sauna mit Ruheraum im Heustall eingebaut wird oder nicht, nichts mit landwirtschaftlicher Bewirtschaftung oder produzierendem Gartenbau zu tun. Die geplanten baulichen Massnahmen und die damit einhergehende Umnutzung des ehemaligen Stalles stehen in direktem Zusammenhang mit der Nutzung des nahe gelegenen, gastgewerblich genutzten Berghauses, weshalb es sich offensichtlich auch nicht um eine innere Aufstockung im Sinne der Umschreibung in Art. 36 und 37 RPV handelt. Die Umnutzung des ehemals zonenkonformen Gebäudes erweist sich daher als offensichtlich zonenfremd, weshalb eine Bewilligung unter dem Titel der Zonenkonformität ausser Betracht fällt. Zu prüfen ist damit, ob das Bauvorhaben als Ausnahme bewilligt werden könne.

3. Das neue Raumplanungsrecht sieht für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen in Art. 24 ff. RPG verschiedene Differenzierungen vor. So regelt Art. 24 RPG nur die Voraussetzungen, unter welchen zonenfremde Bauten und Anlagen z.B. in der Landwirtschaftszone neu erstellt bzw. unter welchen Voraussetzungen der Zweck bestehender Bauten total geändert werden kann. Er entspricht der Regelung von Art. 24 Abs. 1 in der alten Fassung des RPG. Art. 24a bis 24d RPG regeln sodann verschiedene Fälle von

Erneuerung, Erweiterung, teilweiser Änderung und Wiederaufbau bestehender Bauten.

a) Art. 24a RPG hat Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen zum Inhalt und kommt daher im vorliegenden Fall – weil eine Tanzbar und eine WC-Anlage sowie gegebenenfalls noch eine Sauna mit Ruheraum eingebaut werden soll – von vornherein nicht zur Anwendung.

b) Art. 24b RPG regelt die Einrichtung nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetriebe auf landwirtschaftlichen Betrieben. Eine Bewilligung gestützt auf diese Bestimmung setzt voraus, dass die neu eingeführte Nutzung eine «betriebsnahe» ist. Der landwirtschaftliche Nebenbetrieb muss zudem dazu dienen, das Weiterbestehen des landwirtschaftlichen Hauptbetriebes zu sichern (vgl. Art. 40 Abs. 1 RPV). Die so umschriebenen Grundvoraussetzungen sind vorliegend offensichtlich nicht erfüllt, und zwar bereits deshalb, weil die Hauptnutzung des Betriebes eine gastwirtschaftliche ist und die geplante Umnutzung in direktem Zusammenhang mit dieser nichtlandwirtschaftlichen Nutzung steht.

c) Art. 24c RPG regelt Fälle, in denen bestehende zonenwidrige Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wieder aufgebaut werden sollen. Gemäss Art. 24c Abs. 2 RPG in Verbindung mit Art. 42 RPV ist es u.a. ausnahmsweise zulässig, bestehende zonenwidrige Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen teilweise zu ändern, wenn damit nur eine massvolle Erweiterung oder geringfügige Zweckänderung verbunden und dies mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbar ist. Änderungen an Bauten und Anlagen, auf die Artikel 24c RPG anwendbar ist, sind nur dann zulässig, wenn die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt (Art. 42 Abs. 1 RPV). Eine Zweckänderung ist dann geringfügig und wahrt die Identität der Baute oder Anlage, wenn das Bauvorhaben keine wesentlich neuen Nutzungsmöglichkeiten eröffnet und die Umwelt dadurch nicht erheblich mehr belastet wird. Vorliegend steht die Umnutzung eines landwirtschaftlichen Ökonomiegebäudes in eine Tanzbar sowie in eine Sauna mit Ruheraum zur Diskussion. Dass mit diesen baulichen Massnahmen eine wesentliche Zweckänderung einhergeht, ist offensichtlich. Die bewilligte landwirtschaftliche Nutzung würde durch die fragliche Umnutzung vollständig verdrängt, der Stall einer völlig neuen landwirtschaftsfremden, nämlich gastgewerblichen Nutzung zugeführt. Diese weicht grundlegend von der ursprünglichen Nutzungsart ab, wes-

halb die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG nicht möglich war.

d) Art. 24d RPG schliesslich sieht vor, dass das kantonale Recht unter bestimmten Voraussetzungen bestimmte Umnutzungen bestehender landwirtschaftlicher Gebäude zulassen kann. Nach Abs. 1 dieser Bestimmung kann das kantonale Recht in landwirtschaftlichen Wohnbauten, die in ihrer Substanz zu erhalten sind, landwirtschaftsfremde Wohnnutzung zulassen (Grundsatz «Wohnen bleibt Wohnen»). Zudem kann es nach Abs. 2 der erwähnten Bestimmung die vollständige Änderung des Zwecks als schützenswert anerkannte Bauten und Anlagen unter bestimmten Voraussetzungen vorsehen (so genannter «Rustico»-Artikel; vgl. zum Ganzen Peter Karlen, Die Ausnahmegewilligung nach Art. 24–24d RPG, System der neuen Regelung, in ZBI 2001 S. 291–306). Unabhängig von der konkreten Ausgestaltung der kantonalen Ausführungsbestimmungen kommt eine Ausnahmegewilligung gestützt auf Art. 24d RPG bereits deshalb nicht in Betracht, weil vorliegend eine ehemalige landwirtschaftliche Ökonomiebaute (Stall) und nicht etwa eine landwirtschaftliche Wohnbaute einer landwirtschaftsfremden Nutzung zugeführt werden soll und weil dieser Stall unbestrittenermassen auch kein anerkanntermassen schützenswertes Gebäude darstellt.

4. Zu prüfen bleibt damit lediglich noch, ob das Bauvorhaben gestützt auf Art. 24 RPG bewilligt werden könne. Danach können ausserhalb der Bauzonen Bewilligungen für die Errichtung oder die Änderung von Bauten und Anlagen erteilt werden, wenn deren Zweck einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert (lit. a) und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (lit. b). Beide Teilvoraussetzungen müssen kumulativ erfüllt sein. Ob der Zweck einer Baute oder Anlage einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert, d.h., ob sie standortgebunden ist, beurteilt sich nach strengen und objektiven Kriterien. Nur wenn sich der gewünschte Standort aus technischen oder betrieblichen Gründen oder aus Gründen der Bodenbeschaffenheit objektiv und zwingend aufdrängt, kann die Voraussetzung der Standortgebundenheit als erfüllt betrachtet werden. Subjektive Wünsche und Vorstellungen des Baugesuchstellers sowie Zweckmässigkeitsüberlegungen fallen wie bis anhin ausser Betracht. Es gilt zu verhindern, dass ohne zwingende objektive Notwendigkeit ausserhalb der Bauzonen neue Bauten und Anlagen entstehen resp. umweltbeeinträchtigende Nutzungen zugelassen werden. Beim fraglichen Bauvorhaben ist objektiv betrachtet nicht ersichtlich, weshalb es auf einen

Standort ausserhalb der Bauzonen angewiesen sein soll. Die Einrichtung einer Tanzbar für 50–60 Personen wie auch der mittelfristig geplante Einbau einer Sauna übersteigen das betrieblich begründbare und damit bestenfalls standortgebundene Angebot eines Berghauses bei weitem. Was die Rekurrentin vorbringt, ist zwar verständlich, raumplanungsrechtlich betrachtet jedoch nicht entscheidend. Vielmehr entspricht die geplante Attraktivitätssteigerung lediglich subjektiven Wünschen und Hoffnungen der Betreiberin, was aber die Erteilung einer Ausnahmegewilligung gestützt auf Art. 24 Abs. 1 RPG wie oben ausgeführt ausschliesst. Dass dem Bauvorhaben angesichts dessen Lage, der ehemaligen und der geplanten Nutzung, der im Widerspruch dazu stehenden Ziele und Grundsätze der Raumplanung auch noch überwiegende öffentliche Interessen im Sinne von Art. 24 Abs. 2 RPG entgegenstehen, ist offensichtlich. Der Rekurs ist daher vollumfänglich abzuweisen.

R 02 35 Urteil vom 17. Mai 2002

- 35** **BAB. NISV. Standortgebundenheit. Interessenabwägung. Vorsorgliche Emissionsbegrenzung. Mobilfunkanlage.**
- Raumplanungsrechtliche Voraussetzungen, unter welchen eine neue Mobilfunkanlage ausserhalb der Bauzonen errichtet werden darf (E.3).
 - Anwendung im konkreten Fall (E.4).
 - Art. 4 NISV enthält eine abschliessende Regelung der vorsorglichen Emissionsbegrenzung (E.5).

EFZ. ORNI. Ubicazione vincolata. Ponderazione degli interessi. Limitazione preventiva delle emissioni. Impianto per la telefonia mobile.

- Presupposti pianificatori affinché un impianto per la telefonia mobile possa essere eretto fuori dalla zona edificabile (cons. 3).
- Caso concreto d'applicazione (cons. 4).
- L'art. 4 ORNI contiene una regolamentazione esaustiva quanto alla limitazione preventiva delle emissioni (cons. 5).

Erwägungen:

3. a) Vorweg ist festzuhalten, dass die raumplanungsrechtlichen Vorschriften über das Bauen ausserhalb der Bauzonen per