

## 5. Bauwesen, Raumplanung

1247

**Bauen ausserhalb der Bauzonen.** Voraussetzungen für eine neue Zufahrtsstrasse zu zonenfremden Bauten.

Die Baudirektion lehnte das Gesuch von K. ab, den Fussweg zu seinem Ferienhaus durch eine Zufahrtsstrasse von rund 3 m Breite und hundert Metern Länge abzulösen. Die Anlage beeinträchtigt das Landschaftsbild erheblich. Den Rekurs von K. gegen diese Verfügung lehnte der Regierungsrat mit abweichender Begründung ab:

3. a) Strassen sind bauliche Anlagen (Art. 3 Abs. 1 lit. b Bauverordnung, BauV; bGS 721.11; vgl. *Christoph Bandli*, Bauen ausserhalb der Bauzone, Diss. Bern, 2. Aufl. Grösch 1991, N. 75), weshalb sie grundsätzlich einer Baubewilligung bedürfen (vgl. Art. 22 Abs. 1 Bundesgesetz über die Raumplanung, RPG; SR 700).

b) Im übrigen Gemeindegebiet sind nur diejenigen Bauten und Anlagen zulässig, die auch in der Landwirtschaftszone erlaubt sind und die eine spätere bauliche Entwicklung der Gemeinde nicht beeinträchtigen (Art. 36 Abs. 2 Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über die Raumplanung, EG RPG; bGS 721.1). Nach Art. 35 Abs. 4 EG RPG sind in der Landwirtschaftszone diejenigen Bauten und Anlagen gestattet, "die der landwirtschaftlichen Nutzung dienen und betriebsnotwendig sind oder den ausgewiesenen Wohnbedürfnissen der bäuerlichen Bevölkerung dienen".

Die strittige Erschliessungsstrasse soll hauptsächlich als Zufahrt für die vier Ferienhäuser dienen. Sie dient also nicht vorwiegend der Landwirtschaft, weshalb sie in der Landwirtschaftszone wie auch im übrigen Gemeindegebiet zonenfremd ist (vgl. BGE vom 29. 6.1987 E. 3c in: *Raumplanung* 4/88 S. 17; RR LU in: LGVE 1984 III S. 318 E. 2.2, AR GVP 1990, 1200).

4. Zonenfremde Bauten ausserhalb der Bauzonen dürfen nur nach Massgabe von Art. 24 RPG bewilligt werden. Die Voraussetzungen sind dabei je nach der raumplanerischen Bedeutung des Vorhabens unterschiedlich: Bloss Erneuerungen, teilweise Änderungen und der Wiederaufbau zonenfremder Bauten sind zulässig, sofern und soweit es das kantonale Recht erlaubt (vgl. BGE 112 Ib 94 E. 2 i.S. Malix) und "wenn dies mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbar ist" (Art. 24 Abs. 2 RPG; vgl. Art. 80 Abs. 2 und 3 EG RPG). Neubauten und neubauähnliche Umbauten dürfen dagegen nur bewilligt werden, wenn der Zweck der Baute einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Art. 24 Abs. 1 RPG).

Der Rekurrent geht davon aus, dass mit dem Baugesuch nur der bestehende Zugang zeitgemäss erneuert werden soll. Eine Erweiterung von bis zu einem Drittel sei dabei von der verfassungsmässigen Bestandesgarantie gedeckt. Die Ausweitung des Fussweges zu einem Zufahrtssträsschen benötigt indessen nicht bloss einen Drittel mehr Fläche, sondern ein Mehrfaches der bisherigen Wegfläche. Daneben unterscheidet sich auch der Charakter einer Zufahrt so deutlich von dem eines Fussweges, dass die beiden nicht als wesensgleich angesehen werden können. Die geplante Erschliessungsstrasse geht damit weit über eine teilweise Änderung des bestehenden Fussweges hinaus (so auch VGr NE in: RJN 1990 S. 158 E. 3).

Soweit der Rekurrent schon unmittelbar gestützt auf die Eigentumsgarantie einen Anspruch auf die Umwandlung des Fussweges in eine Fahrstrasse abzuleiten versucht, geht er fehl: Aus der Eigentumsgarantie kann nur der Weiterbestand rechtmässig erschaffener Werte abgeleitet werden. Erweiterungen von bestehenden Bauten und Anlagen haben dagegen den Bestimmungen zu folgen, die zur zweckmässigen Nutzung des Bodens aufgestellt worden sind (vgl. etwa EJPD/BRP, Erläuterungen zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Bern 1981, N. 31 zu Art. 24 RPG).

5. Das Baugesuch muss deshalb nach Art. 24 Abs. 1 RPG beurteilt werden. Die Standortgebundenheit einer Baute ist zu bejahen, "wenn eine Baute aus technischen oder betriebswirtschaftlichen Gründen oder wegen der Bodenbeschaffenheit auf einen Standort ausserhalb

der Bauzonen angewiesen ist" (zuletzt in BGE 117 Ib 270 E. 4a, Gde. Steinen /SZ).

a) Die Häuser, deren Erschliessung mit der Strasse verbessert werden sollen, sind nicht auf einen Standort ausserhalb der Bauzonen angewiesen. Im Gegenteil: Wohn- und Ferienhäuser können und sollen in einer Bauzone verwirklicht werden. Die ihnen dienenden Erschliessungsanlagen können deshalb auch nicht als standortgebunden betrachtet werden.

b) Es kann aber nicht daran vorbeigesehen werden, dass diese zonenfremden Gebäude bereits erstellt sind. Nach einhelliger, konstanter Rechtsprechung begründet dies aber keine Standortgebundenheit: Eine bestehende, zonenfremde Baute geniesst wohl den Schutz des Besitzstandes (mit den im Rahmen von Art. 24 Abs. 2 RPG gewährten Erweiterungen), doch wandelt dies die zonenfremde Nutzung nicht zu einer standortgebundenen um. Daher rechtfertigt der bestehende Zustand keine weitere Ausdehnung der zonenwidrigen Nutzung und vermag keine Standortgebundenheit für weitere Bauten zu begründen (BGE 115 Ib 295 E. 2c und 3d i.S. EJPD vs. Giswil /OW; 114 Ib 317 E. 4d mit Hinweisen; RRB 375/92 E. 3b i.S. H.B.). Erst wenn "die ordnungsgemässe Bewirtschaftung" (BGE 117 Ib 266 E. 2a i.S. Sätzerhorn Ski- und Sessellift AG) des Bestehenden ohne die zusätzliche Baute geradezu verunmöglicht wird, kann von einer Standortgebundenheit gesprochen werden.

Gerade darauf verweist der Rekurrent, wenn er auf ein "Recht zur Erschliessung" hinweist. Eine Zufahrt für Motorfahrzeuge, die bis zum Haus führe, entspreche nicht nur dem heute üblichen Standard, sondern sei eine gesetzliche Pflicht. Dies trifft indessen nicht zu: Wohl setzt Art. 74 Abs. 1 lit. b EG RPG eine hinreichende Zufahrt zu Bauten und Anlagen voraus, dies gilt indessen nicht für Bauten ausserhalb der Bauzone. Für diese richtet sich das Mass der Erschliessungsanlagen "nach der vorgesehenen Nutzung" (Art. 74 Abs. 2 EG RPG). "Nicht nur die Unwirtschaftlichkeit, sondern vor allem landschaftsschützerische Gründe sprechen gegen übermässige Strassen und Leitungen im Nichtbaugebiet" (*Bandli* N. 145). Die Baudirektion hält denn auch zu recht dafür, dass gerade an exponierten Lagen an die Erschliessung von Bauten nicht die gleich hohen Anforderungen gestellt werden dürfen wie in der Bauzone. Zur Erschliessung der vier Häuschen im T.

genügt der gut begehbare, kurze Fussweg vom Parkplatz durchaus - er besteht denn auch schon seit Jahrzehnten und hat zu keinen Beanstandungen Anlass gegeben. Es kann deshalb keine Rede davon sein, dass die Nutzung des Häuschens geradezu verunmöglicht würde, wenn keine Zufahrt dazu erstellt werden darf (gleich: RJN 1990 S. 158 E. 3).

RRB 16.2.1993

## 1248

**Parkplätze.** Ohne gesetzliche Grundlage kann die Erstellung von Privatparkplätzen für ein Bauvorhaben nicht beschränkt werden.

Wer ein Bauvorhaben ausführen will, das Fahrzeugverkehr nach sich zieht, ist verpflichtet, in zweckdienlicher Nähe auf privatem Grund ausreichende Abstellmöglichkeiten für diese Fahrzeuge bereitzustellen. Sowohl auf kantonaler als auch auf kommunaler Ebene ist somit die sogenannte Parkplatzpflicht statuiert (Art. 74 Abs. 1 lit. b EG zum RPG, bGS 721.1; Art. 52 der Bau- und Zonenordnung 1974 der Gemeinde Wolfhalden (BZO)). Deren Sinn liegt darin, dass die öffentlichen Verkehrsflächen nicht für die Bedürfnisse einzelner Liegenschaften beansprucht werden sollen. Sie sollen ihrer Zweckbestimmung entsprechend den allgemeinen Verkehrs- und Parkierungsbedürfnissen dienen. Umgekehrt ist die Bauherrschaft auch befugt, die erforderlichen Privatparkplätze zu schaffen. Ein entsprechendes Baugesuch kann aufgrund der einschlägigen Normen nur dann verweigert werden, wenn das kantonale oder kommunale Recht ausdrücklich vorsieht, dass im betreffenden Gebiet keine oder nur beschränkte private Parkierungsmöglichkeiten geschaffen werden dürfen: solche Einschränkungen kennt weder das kantonale Recht noch die Gemeinde Wolfhalden (vgl. Bernische Verwaltungsrechtssprechung [BVR] 1993, Heft 7, S. 316 f.). In der projektierten Tiefgarage sind 20 Abstellplätze vorgesehen. Diese Zahl ist angesichts der 15 Wohneinheiten in den beiden Mehrfamilienhäusern nicht zu beanstanden.

RRB 7.9.1993