

# **BL\_GERICHTE 2007/7 vom 7. März 2007**

BL Gerichte, 2007-03-07, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bl\\_gerichte\\_2007\\_7](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bl_gerichte_2007_7)

FR: BL\_GERICHTE 2007/7 du 7 mars 2007

IT: BL\_GERICHTE 2007/7 del 7 marzo 2007

## **Regeste**

Zonenkonformität eines Bauernhauses

## **Erwägungen**

### **E. 2**

Gemäss § 43 Abs. 1 VPO ist die verwaltungsgerichtliche Beschwerde zulässig gegen Verfügungen und Entscheide des Regierungsrates sowie letztinstanzliche Entscheide der Direktionen und gegen letztinstanzliche Entscheide der Landeskirchen, sofern dem Kantonsgericht die Zuständigkeit nicht durch dieses oder andere Gesetze entzogen ist. Im vorliegenden Fall richtet sich die Beschwerde gegen den Regierungsratsbeschluss Nr. 555 vom 4. April 2006. Da keine andere Bestimmung vorliegt, welche gegen die Zulässigkeit der Beschwerde spricht, ist das Kantonsgericht für deren Beurteilung grundsätzlich zuständig. 3.1 Nach § 47 Abs. 1 VPO ist zur Beschwerde legitimiert, wer durch den angefochtenen Entscheid berührt ist (Erfordernis des Betroffenseins) und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Änderung beziehungsweise Aufhebung nachweisen kann (Erfordernis des schutzwürdigen Interesses). Die Vorschrift stimmt mit Art. 103 lit. a des Bundesgesetzes über die Organisation der Bundesrechtspflege (aOG) vom 6. Dezember 1943 überein, welcher die Legitimation zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde regelt (BGE 116 Ib 323 E. 2a mit Hinweisen; neu: Art. 89 Abs. 1 lit. b und lit. c des Bundesgesetzes über das Bundesgericht [Bundesgerichtsgesetz, BGG] vom 17. Juni 2005, welcher im Wesentlichen die Voraussetzungen übernimmt, die bereits für die Legitimation zur früheren Verwaltungsgerichtsbeschwerde [Art. 103 lit. a aOG] galten; vgl. Botschaft zur Totalrevision der Bundesrechtspflege, Bundesblatt [BBl] 2001, S. 4236; HEINZ AEMISEGGER, Der Beschwerdegang in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten, in: Ehrenzeller/Schweizer [Hrsg.], Die Reorganisation der Bundesrechtspflege - Neuerungen und Auswirkungen in der Praxis, St.Gallen 2006, S. 151). Nach ständiger Praxis des Kantonsgerichts, welche sich an der Rechtsprechung des Bundesgericht zu Art. 103 lit. a aOG orientiert, ist die Beschwerdelegitimation dann zu bejahen, wenn jemand durch den angefochtenen Entscheid einen rechtlichen, praktischen oder anders gearteten Nachteil erleidet (BGE 125 II 15 E. 3; Entscheid der verfassungs- und verwaltungsrechtlichen Abteilung des Kantonsgerichts [KGE VV] vom 24. September 2003, 2003/43, E. 1a; ULRICH HÄFELIN/GEORG MÜLLER/FELIX UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 5. Auflage, Zürich 2006, Rz. 1771 ff.). Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde grenzt sich von der Popularbeschwerde insofern ab, als sie nur solchen Personen zusteht, die von der Streitsache unmittelbar und intensiv betroffen sind und dadurch ein ausreichendes Interesse an der gerichtlichen Abklärung des angefochtenen Entscheides besitzen. Ein generelles Interesse an der Einhaltung der Rechtsordnung, wie es grundsätzlich von jedermann in Anspruch genommen werden kann,

reicht zur Begründung der Beschwerdebefugnis nicht aus (VGE vom 27. November 1997 i.S. C.P., VGE vom 18. Dezember 1996 i.S. ESTV, in: BLVGE 1996, S. 100 f. E. 3a; VGE vom 22. März 1995 i.S. A.R., VGE vom 29. Mai 1991 i.S. K.S., in: BLVGE 1991, S. 199 ff. E. 2b mit weiteren Hinweisen), sowenig wie die Wahrung irgendwelcher unbestimmter öffentlicher Interessen. 3.2 Anfechtungsobjekt der vorliegenden Beschwerde bildet der Beschluss des Regierungsrates vom 4. April 2006. Die Beschwerdeführer sind nicht Adressaten des Beschlusses des Regierungsrates. Es stellt sich somit die Frage, ob sie als nicht unmittelbar am Baubewilligungsverfahren beteiligte Drittpersonen zur Beschwerde legitimiert sind. Zu solchen Drittbeschwerden legitimiert sind grundsätzlich nur Personen, die eine besonders nahe und schützenswerte Beziehung zur Streitsache haben, weil sie stärker als irgendeine Person oder die Allgemeinheit durch die angefochtene Verfügung betroffen sind. Zur Beschwerdelegitimation von Drittpersonen ist somit ein rechtlicher oder tatsächlicher Nachteil erforderlich (BGE 122 II 174 E. 2b; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, a.a.O., Rz. 1774). Das schutzwürdige Interesse besteht im praktischen Nutzen einer Gutheissung der Beschwerde oder - anders ausgedrückt - im Umstand, einen Nachteil wirtschaftlicher, ideeller, materieller oder anderweitiger Natur zu vermeiden, welchen der angefochtene Entscheid mit sich bringen würde (RHINOW/KOLLER/KISS, a.a.O, Rz 1268; KÖLZ/HÄNER, a.a.O., Rz. 538). Das rechtliche oder auch bloss tatsächliche Interesse braucht somit mit dem Interesse, das durch die als verletzt bezeichnete Norm geschützt wird, nicht überein zu stimmen. Immerhin wird verlangt, dass die Beschwerdeführer durch die Verfügung stärker als jedermann betroffen sind und in einer besonderen, beachtenswerten, nahen Beziehung zur Streitsache stehen. Diesem Erfordernis kommt dann eine ganz besondere Bedeutung zu, wenn - wie im vorliegenden Fall - nicht der Verfügungsadressat im materiellen Sinn, sondern ein Dritter den Entscheid anfecht (BGE 130 V 563 E. 3.3, 127 V 3 E. 1b, 82 E. 3a/aa, 121 II 174 E. 2b, 116 Ib 323 f. E. 2a, je mit Hinweisen). 3.3 Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichts hängt die Rechtsmittelbefugnis des Nachbarn in Bausachen davon ab, ob für ihn einerseits eine hinreichend enge nachbarliche Raumbeziehung zum Baugrundstück besteht und ob er andererseits durch die Erteilung der Baubewilligung mehr als irgendjemand oder die Allgemeinheit in eigenen Interessen berührt ist (vgl. BGE 125 II 15 E. 3, 121 II 174 E. 2b, 120 Ib 48 E. 2a, 379 E. 4b, 112 Ia 119 E. 4a; zum Ganzen auch PETER HÄNNI, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 4. Auflage, Bern 2002, S. 545 f.). Der Nachbar kann sich auch auf rein tatsächliche Interessen berufen, sofern er in einer besonderen, beachtenswerten, nahen Beziehung zur Streitsache steht (BGE 104 Ib 248 f. E. 4; BERNHARD WALDMANN/PETER HÄNNI, Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Art. 33, Rz. 35). Dabei ist die räumliche Distanz zwischen dem Bauvorhaben und der Liegenschaft der Beschwerdeführer ein wichtiges, aber nicht das einzige Kriterium. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sind Nachbarn bis im Abstand von etwa 100 m zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde legitimiert (vgl. BGE 121 II 174 f. E. 2b und c; Entscheide des Bundesgerichts vom 15. August 2005, 1A.54/2005, E. 2.7.1; vom 17. Juni 2004, 1P.164/2004, E. 2.5; vom 12. Juli 2001, 1P.237/2001, E. 2c/bb). Allerdings ergibt sich die Legitimation nicht bereits allein aus der räumlichen Nähe, sondern erst aus einer daraus herrührenden besonderen Betroffenheit. Dabei ist stets eine Würdigung aller rechtlich erheblichen Sachverhaltselemente vorzunehmen (HEINZ AEMISEGGER/STEPHAN HAAG, in: Aemisseger/Kuttler/Moor/Ruch, Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung [Kommentar RPG], Zürich 1999, Art. 33, Rz. 39; Entscheid des Bundesgerichts vom 9. Februar 2004, 1A.227/2003, E. 2). Die Legitimation zur Anfechtung

eines Bauprojekts ist insbesondere dann zu bejahen, wenn nebst der räumlichen Nähe zu einem Bauvorhaben vom Betrieb der projektierten Anlage mit Sicherheit oder grosser Wahrscheinlichkeit Immissionen ausgehen, die auf dem Grundstück der Beschwerdeführer aufgrund ihrer Art und Intensität deutlich wahrnehmbar sind (vgl. BGE 120 Ib 387 E. 4c, 113 Ib 228 f. E. 1c, 112 Ib 159 f. E. 3). In der Praxis wird jedoch darauf verzichtet, auf bestimmte Werte abzustellen und es ist unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalles zu entscheiden, ob die Legitimation der Beschwerdeführer zu bejahen ist oder nicht.

3.4 Die Voraussetzung der "besonderen Beziehung" zur Streitsache wurden vom Bundesgericht in folgenden Konstellationen bejaht (hierzu auch WALDMANN/HÄNNI, a.a.O., Art. 33, Rz. 37; AEMISEGGER/HAAG, Kommentar RPG, Art. 33, Rz. 42): - unmittelbar an das Grundstück des Beschwerde führenden Nachbarn angrenzendes Bauvorhaben (BGE 104 Ib 254 E. 7b); - Lärmemissionen eines in 150 m Entfernung geplanten Hotelkomplexes (BGE 121 II 175 E. 2c/bb), eines 500 m entfernten Modellbauflugplatzes (BGE 1A.1/2005 E. 2.1.2) sowie eines Schiessstandes in 1.3 km Entfernung (BGE in URP 1992, S. 624 ff.); - Distanzen zwischen 20 und 150 m zur Emissionsquelle (BGE 121 II 174 f. E. 2b, 116 Ib 325 E. 2d, 104 Ib 248 f. E. 4); - Nachbarn, die eine auf Art. 24 RPG gestützte Ausnahmegewilligung für den Bau einer Erschliessungsstrasse, an die ihre Grundstücke angrenzten, anfochten (BGE 112 Ib 174 E. 5b); - bei Lärmbelastung im Allgemeinen, wenn der Lärm deutlich wahrnehmbar ist und die Beschwerdeführer dadurch in ihrer Ruhe gestört werden. Hingegen kommt es nicht darauf an, ob auf der betroffenen Liegenschaft der Immissionsgrenzwert oder gar der Alarmwert überschritten ist (vgl. WALDMANN/HÄNNI, a.a.O., Art. 33, Rz. 37).

3.5 Die Legitimation des Nachbarn folgt somit nicht bereits daraus, dass der Beschwerdeführer in jenem Ortsteil wohnt oder dort Grundeigentum besitzt, in welchem das unerwünschte Bauvorhaben errichtet werden soll. Verneint hat das Bundesgericht deshalb die Legitimation des Dritten mangels besonderer beachtenswerter Beziehung zur Streitsache in Bezug auf (vgl. WALDMANN/HÄNNI, a.a.O., Art. 33, Rz. 39; AEMISEGGER/HAAG, Kommentar RPG, Art. 33, Rz. 43): - einen Nachbar in 130 bis 160 m entfernten Aufschüttungen im ufernahen Seebereich (BGE in ZBl 1995, S. 527 ff.); - einen Beschwerdeführer, der rund 3 km (Luftlinie) von einer geplanten Brücke entfernt wohnt (BGE in ZBl 1993, S. 45); - eine Beschwerdeführerin, deren Grundstück in einer Distanz von 400 m Luftlinie zum Bauvorhaben liegt und weder Sicht- noch Hörkontakt hat (BGE 1A.77/2000 E. 2); - ein 300 m entfernt liegendes Einfamilienhaus mit Garagenausfahrt, wenn von der projektierten Baute keine grossflächigen Emissionen wie Staub, Lärm, Rauch oder Erschütterungen zu erwarten sind (BGE 125 II 15 f. E. 3); - störende Immissionen einer Schweinehaltung in 600 bis 800 m Entfernung, welche durch eine Erhöhung abgeschirmt ist (BGE 111 Ib 160 E. 1b); - Umbau eines Gebäudes in 150 m Entfernung, welcher keine wesentliche Immissionszunahme zur Folge hat (BGE 112 Ia 123 E. 4b).

3.6 Die Beschwerdeführer begründen ihre Legitimation vor allem damit, dass die Zufahrt zum neuen Hof der Beschwerdegegner 3 über den Chüllerweg führe, an dem sie allesamt wohnen würden. Die durch die Familie sowie die Lieferanten ausgelösten Fahrten hätten eine Erhöhung des Verkehrsvolumens und somit beträchtliche Immissionen zur Folge. Als Anwohner des Chüllerweges und unmittelbare Nachbarn des Baugrundstücks seien sie deshalb besonders betroffen. Die Beschwerdegegner machen dagegen geltend, dass die Errichtung des Wohnhauses zu keinem Mehrverkehr führe. Auch hätten es die Beschwerdeführer unterlassen, ihre besondere Betroffenheit hinreichend zu begründen.

3.7 Das umstrittene Bauvorhaben grenzt an das Grundstück der Beschwerde führenden Parteien B. (ca. 110 m)

und M. (ca. 120 m) an, während das Grundstück der Beschwerde führenden Partei S. rund 200 m vom geplanten Wohngebäude entfernt liegt. Das Bundesgericht nimmt dabei regelmässig an, dass Nachbarn bis im Abstand von etwa 100 m in der Regel zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde legitimiert sind (BGE 104 Ib 254 E. 7b; Entscheid des Bundesgerichts vom 12. Juli 2001, 1P.237/2001, E. 2c/bb). In neuerer Zeit hat das Bundesgericht diese Praxis verschärft und verlangt zusätzlich zur räumlichen Nähe zu einem Bauvorhaben eine besondere Betroffenheit der Nachbarn, wenn das Bauvorhaben nicht gerade unmittelbar an das Grundstück des Beschwerde führenden Nachbarn angrenzt, was jedoch Distanzen zwischen ca. 15 und 30 m zum Vorhaben voraussetzt (vgl. insb. Entscheide des Bundesgerichts vom 15. August 2005, 1A.54/2005, E. 2.7.1; vom 17. Juni 2004, 1P.164/2004, E. 2.5). Vorliegend ist einmal festzuhalten, dass selbst bei isolierter Betrachtungsweise des Wohngebäudes nicht von der Hand zu weisen ist, dass dieses zu erheblichen Immissionen, insbesondere ideeller Art, führen wird. Das Wohngebäude tritt in der weitgehend intakt erhaltenen Landschaft der Einwohnergemeinde Nussdorf markant in Erscheinung und ist zumindest von den Parzellen der Beschwerdeführer B. und M. sehr gut sichtbar. Das Bauvorhaben wirkt in dieser relativ unberührten Landschaft wie ein Fremdkörper. Die Bauparzellen befinden sich ferner an der Grenze zu einem Naturschutzgebiet. Nach dem Gesagten liegt ein beträchtlicher Eingriff in das bestehende Landschaftsbild vor, was zu erheblichen ideellen Immissionen führen kann. Davon sind zumindest die Beschwerdeführer B. und M. direkt betroffen, besteht doch von ihren Parzellen direkter Sichtkontakt zum Bauvorhaben. Zur räumlichen Nähe zum betreffenden Bauvorhaben tritt somit vorliegend eine besondere Betroffenheit in Form ideeller Immissionen hinzu, so dass zumindest die Nachbarn B. und M. legitimiert sind, Beschwerde gegen das Vorhaben zu erheben.

3.8 Die Erteilung einer Baubewilligung setzt weiter voraus, dass das Land erschlossen ist (Art. 22 Abs. 2 lit. b des Bundesgesetzes über die Raumplanung [RPG] vom 22. Juni 1979). Land ist erschlossen, wenn unter anderem eine für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht (Art. 19 Abs. 1 RPG). Die Grob- und Feinerschliessung muss durchgeführt und die Zufahrt muss spätestens auf den Zeitpunkt der Fertigstellung der fraglichen Baute rechtlich gesichert sein. Im Übrigen gilt, dass sich die Zufahrt nach den zonengerechten Baumöglichkeiten jener Fläche zu richten hat, die sie erschliessen soll (BGE 121 I 68 E. 3a, 117 Ib 314 E. 4a, 116 Ib 166 E. 6b). Vorliegend bildet die Erschliessung Voraussetzung der umstrittenen Baubewilligung nach Art. 22 RPG ausserhalb der Bauzone, auch wenn diese von der Baubewilligung nur teilweise erfasst worden ist. Die Grundstücke der Beschwerdeführer B. und M. befinden sich am Ende des Chüllerweges. Das betreffende Bauvorhaben wird über den Chüllerweg/Kleemattweg erschlossen. Die Ausbauarbeiten am Kleemattweg sind gerade unter Berücksichtigung einer hinreichenden Erschliessung der Parzelle bereits erfolgt. Die von der Rechtsprechung geforderte "besondere, beachtenswerte, nahe Beziehung zur Streitsache" ist damit weitgehend gegeben (vgl. auch BGE 111 Ib 160 E. 1, 112 Ib 174 E. 5b, je mit Hinweisen).

3.9 Unter Berücksichtigung dieser Tatsachen - ideelle Immissionen, Erschliessung, unmittelbare Nähe zum Bauvorhaben - kann zumindest den Beschwerde führenden Parteien B. und M. die Legitimation nicht abgesprochen werden. Hingegen ist der Beschwerdeführer S. durch das Bauvorhaben nicht mehr unmittelbar berührt und beeinträchtigt. Von seinem Grundstück aus besteht kein direkter Sichtkontakt zum umstrittenen Vorhaben. Die Distanz beträgt rund 200 m. Ideelle Immissionen sind keine mehr wahrnehmbar. Sein Grundstück grenzt ferner nicht unmittelbar an den Abschnitt des Chüllerweges/Kleemattweges an. Auf diese Beschwerde kann somit nicht eingetreten

werden.

#### **E. 4**

Gemäss § 45 Abs. 1 lit. a-c VPO können mit der verwaltungsgerichtlichen Beschwerde Rechtsverletzungen einschliesslich Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens (lit. a) und die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts (lit. b) gerügt werden. Demgegenüber ist die Angemessenheitsüberprüfung gemäss § 45 Abs. 1 lit. c VPO ausgeschlossen. Fraglich erscheint, ob diese Bestimmung im vorliegenden Verfahren den bundesrechtlichen Anforderungen genügt. Abzuklären ist als nächstes das Mass bzw. die Intensität der möglichen Kontrolle des vorinstanzlichen Rechtsanwendungsakts durch das Kantonsgericht.

#### **E. 4.1**

Den Anforderungen von Art. 33 Abs. 2 RPG genügt es nach der Rechtsprechung, wenn der Regierungsrat als einzige Instanz über Einsprachen und Beschwerden entscheidet (BGE 119 Ia 321 E. 5c, 108 Ia 33 E. 1a; HÄNNI, a.a.O., S. 513; WALDMANN/HÄNNI, a.a.O., Art. 33, Rz. 74 f.). Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG bestimmt weiter, dass eine volle Überprüfung der angefochtenen Verfügungen und Nutzungspläne durch wenigstens eine Beschwerdebehörde vorgenommen werden muss. Dabei muss es sich nicht zwingend um ein Gericht handeln; eine von der planfestsetzenden Behörde unabhängige Einsprache- bzw. Beschwerdeinstanz genügt den Anforderungen von Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG (BGE 127 II 242 E. 3b/bb, 118 Ib 397 E. 3c, 114 Ia 235 ff. E. 2b, 109 Ib 123 f. E. 5b; AEMISSEGGGER/HAAG, Kommentar RPG, Art. 33, Rz. 67.). Der Regierungsrat erfüllt grundsätzlich diese Anforderungen. Weiter bedeutet volle Überprüfung im Sinn von Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG nicht nur die freie Prüfung des Sachverhalts und der sich stellenden Rechtsfragen, sondern auch eine Ermessenskontrolle. Die Beschwerdebehörde hat zu beurteilen, ob das Planungsermessen richtig und zweckmässig ausgeübt worden ist. Sie hat dabei allerdings im Auge zu behalten, dass sie Rechtsmittel- und nicht Planungsinstanz ist. Die Überprüfung hat sich sachlich vor allem dort zurückzuhalten, wo es um lokale Angelegenheiten geht, hingegen so weit auszugreifen, dass die übergeordneten, vom Kanton zu sichernden Interessen einen angemessenen Platz erhalten (vgl. BGE 119 Ia 326 f. E. 5a, 114 Ia 245 E. 2b; AEMISSEGGGER/HAAG, Kommentar RPG, Art. 33, Rz. 52 ff.). Der Regierungsrat hat demnach gestützt auf Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG eine Angemessenheitskontrolle vorzunehmen. Dabei gilt die Verhältnismässigkeit einer Massnahme (ihre Eignung und Erforderlichkeit, sowie die Ausgewogenheit der Zweck/Mittel-Relation) noch als Teil der Rechtsfrage (PIERRE TSCHANNEN, Kommentar RPG, Art. 2, Rz. 64). Die Kognition des Kantonsgerichts ist hingegen gemäss § 45 lit. a und b VPO grundsätzlich auf Rechtsverletzungen einschliesslich Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens und die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts beschränkt. Die Unangemessenheit eines angefochtenen Entscheids kann nur in den vom Gesetz abschliessend aufgezählten Fällen sowie gestützt auf spezialgesetzliche Vorschriften überprüft werden (§ 45 lit. c VPO). Da Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG als Beschwerdebehörde keine gerichtliche Instanz, sondern lediglich eine unabhängige Beschwerdebehörde mit voller Kognition verlangt, was der Regierungsrat unbestritten darstellt, genügt somit die in der VPO vorgesehene Kognition des Kantonsgerichts den Anforderungen des RPG. Bei der Überprüfung von Verfügungen muss das Kantonsgericht demnach gestützt auf Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG keine Ermessenskontrolle vornehmen.

## **E. 4.2**

Daran ändert auch Art. 6 der Konvention zum Schutze der Menschenrechte und Grundfreiheiten (Europäische Menschenrechtskonvention; EMRK) vom 4. November 1950 nichts. Gemäss mittlerweile gefestigter Lehre und Rechtsprechung ist Art. 6 Ziff. 1 EMRK im Bereich der Raumplanung anwendbar, wenn die von einer Planung betroffenen Grundeigentümer konkrete Beschränkungen bestehender Nutzungsrechte oder mit der Plangenehmigung verbundene Rechtsverluste beanstanden (RUTH HERZOG, Art. 6 EMRK und kantonale Verwaltungsrechtspflege, Bern 1995, S. 148 mit Hinweisen; unveröffentlichtes Urteil des Bundesgerichts vom 27. September 1996 i.S. Erbgemeinschaft M. [Verfahren 1P.176/1996], zusammengefasst und kommentiert durch ANDREAS KLEY-STRULLER, in: Aktuelle Juristische Praxis [AJP] 1997, S. 223 f., mit weiteren Hinweisen). Denn die EMRK kommt in allen Verfahren zur Anwendung, in denen über zivilrechtliche Ansprüche und Verpflichtungen, sogenannte "civil rights", einer Person entschieden wird. Darunter fallen alle Streitigkeiten, welche vermögensrechtliche Auswirkungen haben können ("pecuniary nature"; vgl. wegleitend Urteil Editions Périscope c. Frankreich, Nr. 234-B, §§ 35 ff.; MARK E. VILLIGER, Handbuch der Europäischen Menschenrechtskonvention, 2. Auflage, Zürich 1999, Rz. 380 ff.). Ein Entscheid über zivilrechtliche Ansprüche im Sinne von Art. 6 Ziff. 1 EMRK liegt unter anderem vor, wenn eine bau- oder planungsrechtliche Massnahme direkte Auswirkungen auf die Ausübung der Eigentumsrechte der Grundeigentümer hat (BGE 127 I 45 E. 2a, 122 I 300 E. 3e, 121 I 34 f. E. 5c; zum Ganzen auch WALDMANN/HÄNNI, a.a.O., Art. 33, Rz. 84). Fällt eine Streitigkeit unter den Begriff der "civil rights" i.S.v. Art. 6 Ziff. 1 EMRK, haben die Kantone zusätzlich zu den Anforderungen gemäss Art. 33 RPG eine richterliche Behörde vorzusehen. Das Bundesgericht hat diesbezüglich indes ausgeführt, Art. 6 EMRK verlange keine Ermessens- oder Angemessenheitskontrolle, sondern lediglich eine freie Überprüfung der Sachverhalts- und der Rechtsfragen (BGE 120 Ia 30 E. 4c, 119 Ia 96 E. 5c/aa und bb, 119 Ia 420 E. 5). Die Anforderungen von Art. 6 Ziff. 1 EMRK kann das Kantonsgericht demnach ohne Weiteres erfüllen.

## **E. 4.3**

Als Zwischenergebnis kann somit festgehalten werden, dass das Kantonsgericht bei der Überprüfung sämtlicher raumplanerisch motivierten Akte keine Kontrolle der Angemessenheit der beanstandeten Massnahmen vornehmen kann und auch nicht vornehmen muss. Ausserdem übt es im Zusammenhang mit der Auslegung der massgeblichen unbestimmten Rechtsbegriffe Zurückhaltung, weil den kantonalen Behörden und dem Regierungsrat ein gewisser Beurteilungsspielraum zukommt. Die Interventionsmöglichkeiten des Kantonsgerichts sind somit begrenzt und auf die Kontrolle von Rechts- und Sachverhaltsverletzungen beschränkt.

## **E. 5**

Im vorliegenden Verfahren stellt sich zunächst die Frage, ob der Regierungsrat bzw. die BUD überhaupt zuständig gewesen sind, über die Feststellung der Zonenkonformität nach Art. 25 Abs. 3 RPG (recte: Art. 25 Abs. 2 RPG) zu entscheiden.

### **E. 5.1**

Gemäss der seit dem 1. September 2000 in Kraft stehenden Fassung des Art. 25 Abs. 2 RPG entscheidet die zuständige kantonale Behörde bei allen Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen, ob sie zonenkonform sind oder ob für sie eine Ausnahmegewilligung erteilt

werden kann. Gemäss dieser Bestimmung erfordern sowohl zonenkonforme als auch nicht zonenkonforme Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone die Bewilligung respektive Zustimmung einer kantonalen Behörde (vgl. auch WALDMANN/HÄNNI, a.a.O., Art. 25, Rz. 36). Fraglich ist, ob der Bundesgesetzgeber damit verlangt, dass eine einzige kantonale Behörde über sämtliche Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone entscheidet oder ob gegebenenfalls - wie dies im Kanton Basel-Land gesetzlich vorgesehen ist (§ 117 RBG) - eine Delegation an mehrere dezentralisierte Kantonsbehörden zulässig ist. Nach § 117 RBG entscheidet die BUD lediglich über Ausnahmegewilligungen gemäss Art. 24 RPG bzw. Baubewilligungen für zonenfremde Bauten und Anlagen, während Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone, die keiner Ausnahmegewilligungen bedürfen, mithin zonenkonform sind, vom Bauinspektorat des Kantons Basel-Landschaft (BIT) erteilt werden (§ 118 RBG). Fraglich erscheint, ob diese Zweiteilung der Zuständigkeiten im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ausserhalb der Bauzonen Art. 25 Abs. 2 RPG entspricht bzw. ob nicht Art. 25 Abs. 2 RPG eine einzige kantonale Behörde für sämtliche Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone verlangt und eine Delegation an eine Mehrzahl von Behörden verbietet.

### **E. 5.2**

Das Bundesgericht hat hierzu in BGE 128 I 254 ff. ausgeführt, dass sich der Wortlaut von Art. 25 Abs. 2 RPG als nicht eindeutig erweise: "Die kantonale Behörde" könne sich auf eine einzige kantonale Behörde wie auch auf die im jeweiligen Fall örtlich zuständige kantonale Behörde beziehen (BGE 128 I 257 E. 3.2). Mit Blick auf die Entstehungsgeschichte der Regelung sowie seiner Vorgängerbestimmungen (Art. 25 Abs. 2 aRPG) kommt das Bundesgericht zum Schluss, dass nur eine Behörde eines Kantons bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen zu entscheiden habe. Somit sei eine Delegation der Entscheidbefugnis an verschiedene kantonale Behörden im Hinblick auf Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen nicht zulässig. Ferner rechtfertige sich die Zuständigkeit einer kantonalen Behörde aufgrund der Komplexität der Materie sowie im Interesse einer gesamtkantonal einheitlichen Rechtsanwendung (BGE 128 I 261 E. 3.3.3). In der parlamentarischen Debatte 1974 zum Entwurf eines neuen Raumplanungsgesetzes habe ausserdem die einheitliche und rechtsgleiche Behandlung von Ausnahmegesuchen (Art. 25 Abs. 2 aRPG) im Vordergrund gestanden. Diese Interpretation werde auch durch die kantonale Gesetzgebung bestätigt. Mit Ausnahme weniger Kantone hätte alle Kantone die Zuständigkeit gemäss Art. 25 Abs. 2 RPG an eine kantonale Zentralbehörde übertragen (BGE 128 I 262 E. 3.6). Auch die Lehre fordere überwiegend die Zustimmung einer kantonalen Fachbehörde. Das Bundesgericht kommt damit zum Schluss, dass eine Behörde sämtliche Baugesuche ausserhalb der Bauzone zu beurteilen habe (BGE 128 I 265 f. E. 3.8.4).

### **E. 5.3**

Nach dem Gesagten ist zu prüfen, ob das RBG, welches die Zuständigkeit zur Erteilung von Ausnahmegewilligungen (ausserhalb der Bauzonen) der BUD überträgt (§ 117 RBG), ansonsten allerdings das BIT als zuständig bezeichnet (§ 118 RBG) und dieses demnach über zonenkonforme Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone zu entscheiden hat, mit Art. 25 Abs. 2 RPG vereinbar ist. Vorliegend ist einmal unbestritten, dass sowohl die BUD als auch das BIT kantonale Behörden darstellen. Im Weiteren ist unbestritten, dass das BIT eine Dienststelle der BUD darstellt und der Direktion hierarchisch untergeordnet ist. Fraglich ist nunmehr die Zweiteilung der Zuständigkeiten bzw. des Verfahrens zwischen zwei

kantonalen, einander unter- bzw. übergeordneter Instanzen. Im betreffenden Entscheid hat das Bundesgericht hierzu Folgendes ausgeführt (BGE 128 I 267 E. 4.2): "Art. 25 Abs. 2 RPG verlangt jedoch weiter, dass im Interesse einer gesamtkantonale einheitlichen Rechtsanwendung sämtliche Gesuche von einer übergeordneten Behörde mit entsprechender Eigenständigkeit und entsprechendem Überblick behandelt werden. Die kantonale Behörde entscheidet über die Bewilligungsfähigkeit eines Gesuches, indem sie den Entscheid direkt selber trifft oder indem sie einen Bewilligungsentscheid der örtlichen Baubehörde genehmigt bzw. diese zur Bewilligungserteilung ermächtigt. Wie das ARE überzeugend darlegt, schliesst dies - in Bezug auf den kantonalen Entscheidungsträger - eine gewisse Dezentralisierung, z.B. durch die Bildung von Aussenstellen innerhalb einer Behörde, nicht aus, solange die Aussenstellen hierarchisch und weisungsmässig der Zentrale unterstellt bleiben, also nicht über autonome Entscheidungsbefugnisse verfügen, und mittels geeigneter organisatorischer Vorkehren dafür gesorgt wird, dass die einheitliche und rechtsgleiche kantonale Rechtsanwendung trotz der räumlichen Ausgliederung gewahrt bleibt. Diese Voraussetzungen wären beispielsweise bei einer Zuständigkeit des Berner Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) erfüllt, das neben der Amtszentrale und der Abteilung Kantonsplanung in Bern über vier Aussenstellen für die Kreise Bern, Biel, Thun und Burgdorf verfügt. Die Mitarbeiter der Aussenstellen sind in die Verwaltungshierarchie eingebunden und einer gemeinsamen, zentralen Behördenleitung unterstellt, die für die Einheitlichkeit und Rechtsgleichheit der Entscheide ihrer Mitarbeiter verantwortlich ist."

#### **E. 5.4**

Gemäss diesen Ausführungen des Bundesgerichts ist somit entscheidend, ob die zuständige Verwaltungsbehörde vollständig in die Hierarchie der Zentralverwaltung eingebunden ist, oder ob der zuständigen Behörde eine gewisse selbständige, weisungsungebundene Beurteilungs- oder Entscheidungsbefugnis zukommt. Letzteres wäre gemäss Art. 25 Abs. 2 RPG sowie bundesgerichtlicher Rechtsprechung bundesrechtswidrig. Massgeblich ist somit die jeweilige spezialgesetzliche Ausgestaltung des Aufsichtsrechts und der mit der Dezentralisierung verfolgte Zweck. Gemäss § 31 des Gesetzes über die Organisation des Regierungsrates und der kantonalen Verwaltung (Verwaltungsorganisationsgesetz) vom 6. Juni 1983 werden die Direktionen in Dienststellen gegliedert, welche dem Direktionsvorsteher unmittelbar unterstellt sind. Wie oben erwähnt, stellt das BIT eine Dienststelle der BUD dar. Die Direktion bzw. die BUD übt sodann eine Aufsicht über die Dienststellen aus, was auch das Recht mitumfasst, allgemeine Weisungen zu erteilen (vgl. § 1 des Dekrets zum Verwaltungsorganisationsgesetz vom 6. Juni 1983). Nach den §§ 118 ff. RBG entscheidet im Regelfall das BIT selbstständig und weisungsungebunden über die Erteilung einer Baubewilligung. Die BUD besitzt diesbezüglich keine Einzelweisungsbefugnis. Die Erteilung der ordentlichen Baubewilligung gemäss Art. 22 RPG innerhalb und ausserhalb der Bauzonen obliegt damit selbstständig dem BIT. Dessen Entscheide können ferner bei der BRK und nicht beim Regierungsrat, wie dies bei einem Entscheid der BUD der Fall ist, angefochten werden. Auch dies spricht dafür, dass das BIT unabhängig von der BUD entscheiden darf und auch muss.

#### **E. 5.5**

Gemäss diesen Ausführungen erweist sich § 117 RBG, welcher "nur" für die Erteilung einer Ausnahmbewilligung gemäss Art. 24 RPG eine kantonale Behörde, nämlich die BUD, vorsieht, als bundesrechtswidrig. Wie oben dargelegt, entspricht § 117 weitgehend der alten Fassung von Art. 25 Abs. 2 RPG, wonach eine kantonale Behörde über Ausnahmen nach

Art. 24 RPG zu entscheiden hatte. In der Folge wurde der Anwendungsbereich von Art. 25 Abs. 2 RPG auch auf zonenkonforme Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen erweitert, ohne dass allerdings § 117 RBG revidiert worden wäre. Künftig muss § 117 RBG demnach bundesrechtskonform angewendet werden, was bedeutet, dass die BUD bei allen Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen zu entscheiden hat, ob sie zonenkonform sind oder ob für sie eine Ausnahmegewilligung erteilt werden kann. Im vorliegenden Fall hat das BUD die Zonenkonformität des Ökonomiegebäudes sowie des Einfamilienhauses beurteilt und ist zum Schluss gekommen, dass das Ökonomiegebäude zonenkonform, das Einfamilienhaus dagegen zonenwidrig sei und eine Ausnahmegewilligung hierfür verweigert werde. Gegen diesen Entscheid wurde von den Bauherren Beschwerde beim Regierungsrat erhoben, welcher entschieden hat, dass das Wohnhaus zonenkonform sei und eine Baubewilligung gemäss Art. 22 RPG erteilt werden könne. Die BUD sowie der Regierungsrat haben somit eine Prüfung der Baugesuche vorgenommen, wofür sie gemäss § 117 RBG eigentlich nicht zuständig gewesen wären. Im Ergebnis haben allerdings die BUD sowie der Regierungsrat § 117 RBG so angewendet, wie dies von Art. 25 Abs. 2 RPG bzw. der bundesgerichtlichen Rechtsprechung verlangt wird. Damit sind die Voraussetzungen erfüllt, dass die Beschwerde nicht an das BIT zurückgewiesen werden muss, sondern vom Kantonsgericht materiell beurteilt werden kann.

## **E. 6**

Rechtsfrage ist im vorliegenden Zusammenhang insbesondere die Prüfung, ob die Voraussetzungen zur Erteilung einer Bau- respektive einer Ausnahmegewilligung erfüllt sind und ob die vorgebrachten privaten Interessen das öffentliche Interesse überwiegen.

### **E. 6.1**

Das RPG enthält in Art. 22 eine selbstständig anwendbare Bestimmung betreffend die Bewilligungspflicht. Aus dieser Bestimmung lassen sich die Voraussetzungen der nach Bundesrecht bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen ableiten, die durch kantonales Recht nicht unterschritten werden dürfen (HÄNNI, a.a.O., S. 307 f.). Grundsätzlich sind danach "alle Bauten und Anlagen" bewilligungspflichtig, wenn sie "errichtet" oder "geändert" werden. Der bundesrechtliche Begriff "Bauten und Anlagen" ist vom Gesetzgeber nicht näher umschrieben worden. Nach der Rechtsprechung gelten als Bauten und Anlagen jene künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Einrichtungen, die in fester Beziehung zum Erdboden stehen und geeignet sind, die Vorstellung über die Nutzungsordnung zu beeinflussen, sei es, dass sie den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen (BGE 120 Ib 383 f. E. 3c mit Hinweisen; im Weiteren BGE 123 II 259 E. 3, 119 Ib 226 E. 3a, 118 Ib 9 E. 2c, 113 Ib 315 f. E. 2). Zu den Bauten und Anlagen gemäss Art. 22 RPG gehören nach bundesgerichtlicher Praxis auch Fahrnisbauten, welche über nicht unerhebliche Zeiträume ortsfest verwendet werden (BGE 123 II 259 f. E. 3 mit Hinweisen).

### **E. 6.2**

Ausschlaggebend für die Bejahung der Bewilligungspflicht ist dabei nicht allein die Veränderung des Terrains durch Abtragung, Auffüllung oder andere Massnahmen. Es kommt vielmehr auf die räumliche Bedeutung des Vorhabens insgesamt an. Die Baubewilligungspflicht soll der Behörde die Möglichkeit verschaffen, das Bauprojekt vor seiner Ausführung auf die Übereinstimmung mit der raumplanerischen Nutzungsordnung und der übrigen einschlägigen Gesetzgebung zu überprüfen. Massstab dafür, ob eine

Massnahme erheblich genug ist, um sie dem Baubewilligungsverfahren zu unterwerfen, ist daher, ob damit im Allgemeinen, nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge, so wichtige räumliche Folgen verbunden sind, dass ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle besteht (WALTER HALLER/PETER KARLEN, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, 3. Auflage, Zürich 1999, Rz. 512; zusammenfassend ALEXANDER RUCH, Kommentar RPG, Art. 22, Rz. 24; BGE 114 Ib 314 E. 2a).

### **E. 6.3**

Vorliegend ist unbestritten, dass es sich bei einem Baugesuch für eine Wohnbaute um eine Anlage handelt, welche künstlich geschaffen, mit dem Boden verankert und über längere Zeit am selben Ort aufgestellt wird. Damit sind die Voraussetzungen erfüllt, die gemäss der Rechtsprechung des Bundesgerichts vorliegen müssen, damit eine Baute oder Anlage der Bewilligungspflicht untersteht. Die Parzelle Nr. 203, GB Nussdorf, auf welcher die umstrittene Baute errichtet werden soll, liegt in der Landwirtschaftszone nach § 19 Abs. 1 lit. c RBG. Da das Recht des Kantons Basel-Landschaft in diesem Zusammenhang nicht weiter geht als das Bundesrecht, bestimmt sich der Zweck und Inhalt der Landwirtschaftszone nach Art. 16 und Art. 16a RPG (vgl. auch BGE 120 Ib 268 E. 2 mit Hinweisen). Bei einem Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen ist nach der Rechtsprechung zunächst zu prüfen, ob es zonenkonform ist und ihm demnach eine ordentliche Bewilligung nach Art. 22 Abs. 2 RPG erteilt werden kann. Trifft dies nicht zu, stellt sich nachfolgend die Frage, ob es als Ausnahme gestützt auf Art. 24 RPG bewilligt werden kann (BGE 116 Ib 229 f. E. 2, 115 Ib 297 mit Hinweisen).

7.1 Landwirtschaftszonen umfassen Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet oder im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden soll (Art. 16 Abs. 1 lit. a und b RPG). Bauten und Anlagen in diesen Gebieten müssen dem Zweck der Landwirtschaftszone entsprechen. Gebäude sind in der Landwirtschaftszone nach Art. 16 RPG 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. In einer Landwirtschaftszone sind folglich nur Gebäude zonenkonform, die in ihrer konkreten Ausgestaltung für eine zweckmässige Bewirtschaftung des Bodens am vorgesehenen Standort objektiv notwendig und nicht überdimensioniert sind. Ausserdem dürfen gegen ihre Errichtung keine überwiegenden öffentlichen Interessen sprechen (BGE 125 II 281 E. 3a, 122 II 162 E. 3a; vgl. zu Wohnraum in der Landwirtschaftszone BGE 121 II 310 E. 3b). Das bedeutet für Gebäude in der Landwirtschaftszone insbesondere, dass bei ihrer bestimmungsgemässen Nutzung der Boden als Produktionsfaktor unentbehrlich ist. Wo landwirtschaftliche Erzeugnisse bodenunabhängig gewonnen werden, liegt dagegen keine landwirtschaftliche Nutzung im Sinne von Art. 16 RPG vor (BGE 120 Ib 268 E. 2a, 117 Ib 279 E. 3a, 503 E. 4a, je mit Hinweisen).

7.2 Gemäss der ursprünglichen Konzeption des RPG sowie der früheren Praxis des Bundesgerichts waren Bauten oder Anlagen in der Landwirtschaftszone folglich nur dann zulässig, wenn sie einer Nutzung dienten, für die der Boden einen unentbehrlichen Produktionsfaktor darstellte (vgl. Übersicht HALLER/KARLEN, a.a.O., Rz. 553). Diese Unterscheidung zwischen bodenabhängiger und bodenunabhängiger Produktion spielt nach der neuen Formulierung von Art. 16a RPG keine Rolle mehr. Massgebend ist nun allein, ob die Baute oder Anlage für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau nötig ist (vgl. Art. 16a Abs. 1 Satz 1 RPG; HÄNNI, a.a.O., S. 173). Die in Art. 16a des revidierten

Raumplanungsgesetzes vorgenommene Erweiterung bezieht sich nur auf die als zonenkonform anerkannten landwirtschaftlichen Nutzungsformen, die sich nicht mehr allein auf die bodenabhängige Produktion beschränken. Dagegen sollte an den strengen Kriterien, welche die bundesgerichtliche Rechtsprechung für die Zonenkonformität von Wohnbauten aufgestellt hatte, festgehalten werden (vgl. Botschaft des Bundesrats zu einer Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Mai 1996, BBl 1996 III S. 533; Entscheid des Bundesgerichts vom 22. August 2001, 1A.19/2001, E. 3b; vom 1. Dezember 2006, 1A.78/2006, E. 2.3, je mit weiteren Hinweisen). Davon ging auch der Verordnungsgeber beim Erlass der neuen konkretisierenden Norm von Art. 34 Abs. 3 der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 aus (vgl. nachstehend Erwägung 7.3). Im vorliegenden Fall ist unbestritten, dass das Ökonomiegebäude der bodenabhängigen Produktion dient und dafür unmittelbar benötigt wird, ohne dass diesem Vorhaben überwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen würden (zur Prüfung von Ökonomiebauten, die der bodenabhängigen Bewirtschaftung dienen, eingehend HÄNNI, a.a.O., S. 173 ff.). Somit ist zu entscheiden, ob die betreffende Wohnbaute für die landwirtschaftliche Produktion zonenkonform, mit anderen Worten notwendig oder unentbehrlich ist.

7.3 Gemäss Art. 34 Abs. 3 RPV sind Bauten für den Wohnbedarf einschliesslich der abtretenden Generation zonenkonform, wenn sie für den Betrieb des entsprechenden landwirtschaftlichen Gewerbes unentbehrlich sind. Das Kriterium der Unentbehrlichkeit knüpft an die bisherige Rechtsprechung an, wonach Wohngebäude betrieblich begründet und angemessen dimensioniert sein müssen (HÄNNI, a.a.O., S. 175; WALDMANN/HÄNNI, a.a.O., Art. 16a, Rz. 14). Diese Bestimmung kodifiziert die bisherige Rechtsprechung, die weiterhin wegleitend sein soll (Bundesamt für Raumentwicklung, Neues Raumplanungsrecht, Erläuterungen zur Raumplanungsverordnung und Empfehlungen für den Vollzug, Bern 2000, S. 30 f.). Das revidierte Recht zieht somit den Kreis der zonenkonformen Wohnbauten in der Landwirtschaftszone grundsätzlich nicht weiter als die alte Ordnung und ist daher nicht milder als diese. Ihre Zonenkonformität setzte voraus, dass für ein ordnungsgemässes Bewirtschaften des Bodens ein längeres Verweilen am betreffenden Ort erforderlich war und dass dieser von der nächstgelegenen Wohnzone weit entfernt lag (BGE 121 II 310 E. 3b mit Hinweisen; Entscheid des Bundesgerichts vom 1. Dezember 2006, 1A.78/2006, E. 2.3). Zu beachten ist, dass der Wohnbedarf im neuen Recht nach der erwähnten erweiterten Umschreibung der zonenkonformen landwirtschaftlichen Nutzungen (Art. 16a RPG) zu bestimmen ist, was in gewissen Fällen zu einer Ausweitung der zulässigen Wohnbauten führen kann (vgl. auch Botschaft des Bundesrats, a.a.O., S. 534). Im vorliegenden Fall ist jedoch nicht der massgebliche landwirtschaftliche Arbeitsanfall, sondern allein der daraus resultierende Wohnbedarf umstritten. Unter diesen Umständen erscheint das neue Recht nicht milder als das alte (Urteil des Bundesgerichts vom 22. August 2001, 1A.19/2001, E. 3b). Die Frage, ob das Wohnhaus des Beschwerdegegners 3 noch als zonenkonform bezeichnet werden kann, ist demnach im Lichte der bisherigen Rechtsprechung zu Art. 16 aRPG zu prüfen.

7.4 Dabei darf der landwirtschaftliche Zweck nicht bloss Vorwand sein, um ein Bauvorhaben zu realisieren, das für die Bewirtschaftung des Bodens nicht erforderlich ist. Das Vorrecht, ausserhalb der Bauzone zu wohnen, bleibt einem relativ engen Personenkreis vorbehalten. Dazu zählen nur Leute, die als Betriebsinhaber oder Hilfskraft unmittelbar in der Landwirtschaft tätig sind, ihre Familienangehörigen und die abtretende Generation, welche ein Leben lang in der Landwirtschaft tätig war (BGE 121 II 69 E. 3a, 116 Ib 230 f. E. 3a, 115 Ib 299 E. 3a, 113 Ib 141 E. 4d). In jedem einzelnen Fall ist

anhand objektiver Kriterien zu prüfen, ob eine betriebliche Notwendigkeit besteht, ausserhalb der Bauzonen Wohnsitz zu nehmen. Auf subjektive Vorstellungen und Wünsche des Einzelnen kann es ebenso wenig ankommen wie auf die persönliche Zweckmässigkeit und Bequemlichkeit. Es ist zu beurteilen, in welchem Umfang eine ständige Anwesenheit des Bewirtschafters zur Führung des Landwirtschaftsbetriebs notwendig ist. Zu berücksichtigen ist ferner, wie weit das zu bewirtschaftende Land von der nächsten Bauzone entfernt liegt (BGE 121 II 311 E. 3b, 116 Ib 230 E. 3a, 113 Ib 142 E. 5a). Soweit betrieblich eine ständige Anwesenheit des Personals nicht erforderlich ist, gilt dessen Wohnraum nur dann als zonenkonform, wenn die nächste Wohnzone weit entfernt und schwer erreichbar ist. Letzteres ist nicht anzunehmen, wenn ein Fussmarsch von 20-30 Minuten erforderlich ist, um an den Betriebsort zu gelangen (BGE 117 Ib 268 E. 2b, 121 II 69 E. 3a). Wohnraum ausserhalb der Bauzone ist somit nur zulässig, wenn die Bewirtschaftung aus objektiven Gründen nicht von der Bauzone aus möglich ist. 7.5 Die diesbezüglich zu erfolgende Interessenabwägung hat in umfassender Weise zu erfolgen und sämtliche öffentlichen und privaten Interessen einzubeziehen. Lenkender Massstab der Interessenabwägung bilden hauptsächlich die Planungsziele und Planungsgrundsätze des Raumplanungsgesetzes (vgl. Art. 1 und 3 RPG). Diese bezwecken unter anderem, das Kulturland und das Siedlungsgebiet zu trennen, den Siedlungsraum zu beschränken und das Land ausserhalb des baulichen Bereichs grundsätzlich von Überbauungen freizuhalten. Damit soll der Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt werden. Weiter sollen der Landwirtschaft genügende Flächen geeigneten Kulturlandes erhalten bleiben. Die grundsätzliche Bejahung der Zonenkonformität von Wohnraum ist daher nicht mit der Zulässigkeit des Neubaus eines freistehenden Gebäudes gleichzusetzen. Kann nämlich der benötigte Wohnraum im bestehenden Wohnhaus (in der Bauzone) integriert werden, so tritt er nach aussen baulich nicht in Erscheinung, und die landwirtschaftlichen Interessen sowie das Ziel, Land ausserhalb von Bauzonen von Überbauungen freizuhalten, werden nicht beeinträchtigt.

## **E. 8**

Die Beurteilung der Zonenkonformität von Wohnbauten hängt insbesondere von Art und Umfang der betriebsnotwendigen Überwachungsaufgaben, von der Distanz zur nächsten Wohnzone sowie von der Frage, ob das Gewerbe hauptberuflich ausgeübt wird, ab (WALDMANN/HÄNNI, a.a.O., Art. 16a, Rz. 14). Sind diese Voraussetzungen nicht gegeben, so fehlt es am erforderlichen sachlichen Bezug des Bauvorhabens zur landwirtschaftlichen Produktion. In einer Landwirtschaftszone im Sinne von Art. 16 RPG sind somit nur solche Wohngebäude zonenkonform, die in ihrer konkreten Ausgestaltung für eine zweckmässige Bewirtschaftung des Bodens am vorgesehenen Standort notwendig und nicht überdimensioniert sind. Selbst Wohnraum als "Folge" landwirtschaftlicher Nutzung kann nur dann als standortbedingt bewilligt werden, wenn für ein ordnungsgemässes Bewirtschaften des Bodens ein längeres Verweilen am betreffenden Ort erforderlich ist und dieser von der nächstgelegenen Wohnzone weit entfernt liegt.

### **E. 8.1**

Die Distanz zur nächsten Wohnzone beträgt im vorliegenden Fall knapp 100 m. Wie selbst der Regierungsrat ausführt, ist das heutige Wohngebäude der Familie M., welches sich in der Bauzone befindet, lediglich ca. 450 m vom geplanten und nun erstellten Ökonomiegebäude entfernt. Die Zufahrt zum Ökonomiegebäude ist zumindest rudimentär gewährleistet. Das Bundesgericht hat, wie oben erwähnt, ausgeführt, dass es bei geringer

Distanz zur nächsten Wohnzone ohne Weiteres möglich ist, dass der Bewirtschafter täglich zwischen der Wohnung und dem Arbeitsplatz bzw. Ökonomiegebäude hin- und herpendelt. Die Distanz beträgt nur ca. 450 m, liegt somit innerhalb der vom Bundesgericht noch als zumutbar erachteten Distanz von 1 km und kann bei Weitem in ca. 20-30 Minuten Fussmarsch bewältigt werden. Bei diesen Verhältnissen ist es ohne Weiteres möglich und zumutbar, das Ökonomiegebäude von der Bauzone aus zu bewirtschaften. Dabei ist zusätzlich zu berücksichtigen, in welchem Umfang eine ständige Anwesenheit des Bewirtschafters oder anderer betrieblich benötigter Arbeitskräfte notwendig ist.

### **E. 8.2**

Dem Beschwerdegegner ist zwar zuzugestehen, dass ein Wohnhaus in unmittelbarer Nähe die Überwachung seines Betriebes erleichtern würde; dieser Umstand kann aber nicht allein ausschlaggebend sein. Zu beachten ist ebenfalls, dass sich eine solche Kontrolle ohne grössere Schwierigkeiten auch von der nur etwas mehr als 400 m entfernten Parzelle in der Wohnzone aus durchführen lässt. Diese Distanzen sind im betreffenden Gelände jedenfalls kurz genug, um auch für die vom Beschwerdegegner 3 geltend gemachte teilweise stündlich vorzunehmende Kontrolle zumutbar zu sein. Selbst bei starkem Schneefall wäre das Ökonomiegebäude noch hinreichend zugänglich. Die Berufung des Beschwerdegegners auf den Entscheid des Bundesgerichts vom 16. November 2000, 1A.130/2000, wo in einem seiner Meinung nach ähnlichen Fall Wohnbauten in der Gemeinde Klosters bewilligt wurden, ist unbehelflich. Beim erwähnten Entscheid handelt es sich um einen Grenzfall, der sich nicht verallgemeinern und mit den hier vorliegenden Verhältnissen vergleichen lässt. Einerseits standen jenen Betriebsinhabern nicht schon bestehende Wohnbauten in nur etwas mehr als 400 m Entfernung zur Verfügung. Die Distanz zwischen der im Übrigen sehr kleinen Mietwohnung zum geplanten Ökonomiegebäude betrug rund einen Kilometer. Im Weiteren hat sich der neue Standort (neben dem Ökonomiegebäude) trotz längerem Suchen als der praktisch einzig mögliche erwiesen. Vorliegend liegt auch diesbezüglich eine ganz andere Situation vor, verfügt doch der Beschwerdegegner 3 über mehrere, praktisch auch realisierbare Möglichkeiten, in der nahe gelegenen Bauzone zu wohnen. Andererseits können die klimatischen und topographischen Verhältnisse in Klosters wohl kaum mit denjenigen in Nussdorf verglichen werden (zum Ganzen Urteil des Bundesgerichts vom 16. November 2000, 1A.130/2000, E. 6b).

### **E. 8.3**

Zu berücksichtigen ist im vorliegenden Fall ebenso, dass die Nutzungsart der Mutterkuhhaltung gerade keine ständige Anwesenheit des Bauern erfordert, sondern sich im Gegenteil dadurch auszeichnet, dass sie wenig kontroll- und arbeitsintensiv ist. Ein positiver Aspekt der Mutterkuhhaltung liegt in der natürlichen Haltung der Masttiere. Das Kalb bleibt nach der Geburt bei seiner Mutter. Es ernährt sich zu Beginn hauptsächlich von Muttermilch. Mit der Zeit ersetzt Raufutter (Gras, Heu, Grassilage und Stroh) die Milch, eiweissreiche und hoch konzentrierte Futtermittel (Getreide, Soja etc.) sind nur selten notwendig; sie werden nur limitiert eingesetzt. Den Sommer verbringen Kuh und Kalb zum grössten Teil auf der Weide, viele Mutterkühe werden gealpt. Im Winter werden die meisten Mutterkuhherden in einem Laufstall gehalten; diese Art der Stallhaltung wird auch beim Einstieg empfohlen. Obwohl Tierbeobachtung und -pflege nicht unterschätzt werden dürfen, ist ein Betriebsinhaber einer Mutterkuhhaltung wesentlich flexibler in seiner Zeitplanung als zum Beispiel ein Milchviehhalter. Es muss im Regelfall auch nicht zweimal täglich gemolken werden. Der Schweizerische Verband der Ammen- und Mutterkuhhalter

führt dazu auf seiner Homepage aus ([www.svamh.ch](http://www.svamh.ch)), dass der Arbeitszeitbedarf knapp 50 % desjenigen der Milchviehhalter ausmache und wesentlich flexibler eingeteilt werden könne. Dem ist ohne Weiteres zuzustimmen, ist doch evident, dass eine Mutterkuhhaltung gerade weniger kontroll- und arbeitsintensiv als eine Milchviehhaltung ist. Wie bereits die heute real existierende Situation zeigt, ist eine ständige Anwesenheit eines Landwirtes dafür nicht erforderlich.

#### **E. 8.4**

Das Gericht kommt aus diesen Gründen zum Schluss, dass die vom Beschwerdegegner gewählte Nutzungsart der Mutterkuhhaltung eine ständige Anwesenheit auf dem Betrieb nicht erfordert, sondern sich im Gegenteil - insbesondere im Vergleich zur Milchviehhaltung - dadurch auszeichnet, dass sie wenig kontroll- und arbeitsintensiv ist. Vorliegend handelt es sich ausserdem betreffend den topographischen und klimatischen Verhältnissen nicht um einen Grenzfall, der allenfalls eine andere Beurteilung erfordern würde. Wesentlich ist ferner, dass die Distanz zur nächsten Wohnzone knapp 100 m beträgt und das heutige Wohngebäude der Familie M. lediglich ca. 450 m vom geplanten und nun erstellten Ökonomiegebäude entfernt liegt. Diese Distanz kann bei Weitem in den vom Bundesgericht als zumutbar erachteten ca. 20-30 Minuten Fussmarsch bewältigt werden. Bei diesen Verhältnissen ist es ohne Weiteres möglich und zumutbar, das Ökonomiegebäude von der Bauzone aus zu bewirtschaften. Die Baubewilligung kann demnach für das Wohngebäude nicht erteilt werden und der Beschluss des Regierungsrates vom 4. April 2006 ist aufzuheben.

#### **E. 9**

Kann keine Baubewilligung nach Art. 22 RPG erteilt werden, stellt sich die Frage, ob das betreffende Vorhaben als Ausnahme gestützt auf Art. 24 RPG bewilligt werden kann. Zu beachten ist dabei, dass gemäss ständiger bundesgerichtlicher Rechtsprechung bei Landwirtschaftsbetrieben der Begriff der Zonenkonformität im Sinne von Art. 16 Abs. 1 bzw. Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG im Wesentlichen mit demjenigen der Standortgebundenheit gemäss Art. 24 Abs. 1 RPG übereinstimmt (vgl. insb. BGE 125 II 280 f. E. 3a, 122 II 160 E. 3a, 121 II 307 E. 3b; Urteil des Bundesgerichts vom 17. Juni 1994, in: ZBl 1995 S. 376 E. 5a). Denn Bauten und Anlagen sind in der Landwirtschaftszone nach Art. 16 RPG nur zonenkonform, wenn sie hinsichtlich Standort und Ausgestaltung in einer unmittelbaren funktionellen Beziehung zum Landwirtschafts- bzw. Gartenbaubetrieb stehen und im Hinblick auf die Nutzung des Landes als unentbehrlich erscheinen. In einer Landwirtschaftszone im Sinne von Art. 16 RPG sind folglich nur solche Gebäude zonenkonform, die in ihrer konkreten Ausgestaltung für eine zweckmässige Bewirtschaftung des Bodens am vorgesehenen Standort objektiv notwendig und nicht überdimensioniert sind. Ausserdem dürfen gegen ihre Errichtung keine überwiegenden öffentlichen Interessen sprechen. Der Begriff der Zonenkonformität gemäss Art. 16 i.V.m. Art. 22 RPG stimmt somit weitgehend mit demjenigen der Standortgebundenheit gemäss Art. 24 lit. a RPG überein (BGE 118 Ib 335 E. 2b mit Hinweisen; vgl. auch HÄNNI, a.a.O., S. 174 f.). Aus diesen Gründen erübrigt sich die Frage, ob das betreffende Vorhaben als Ausnahme gestützt auf Art. 24 RPG bewilligt werden kann (vgl. BGE 115 Ib 297 E. 2, 113 Ib 316 E. 3, 112 Ib 272 E. 1b mit Hinweisen).

#### **E. 10**

Der Regierungsrat ist auf die Beschwerde der Einwohnergemeinde Nussdorf eingetreten. Zu prüfen ist letztlich noch, ob der Regierungsrat darauf überhaupt hätte eintreten dürfen. Gemäss Art. 33 Abs. 3 lit. a RPG hat das kantonale Recht die Legitimation mindestens im gleichen Umfang wie für die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht zu garantieren. Nach Bundesrecht sind Kantone und Gemeinde zur Beschwerde berechtigt gegen Entscheide über die Zonenkonformität von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen (Art. 34 Abs. 2 RPG). Es handelt sich dabei im Wesentlichen um ein abstraktes Beschwerderecht (WALDMANN/HÄNNI, a.a.O., Art. 34, Rz. 41). Immerhin ist gemäss Lehre und Rechtsprechung erforderlich, dass die Gemeinde öffentliche Interessen gegen das Bauvorhaben vorbringt. Macht das Gemeinwesen solche öffentlichen Interessen geltend, so darf es eine erteilte Ausnahmegewilligung anfechten oder unerwünschte Werke verhindern (WALDMANN/HÄNNI, a.a.O., Art. 34, Rz. 42, mit weiteren Hinweisen). Dagegen ist es der Gemeinde verwehrt, Privaten zur Durchsetzung ihrer eigenen Interessen zu verhelfen, indem namentlich Beschwerde gegen negative Entscheide wie die Verweigerung einer Bewilligung erhoben wird. Vorliegend hat die Einwohnergemeinde Nussdorf lediglich die privaten Interessen der Bauherren unterstützt, ohne in ihrer Beschwerde an den Regierungsrat vom 1. September 2005 eigene öffentliche Interessen geltend zu machen. Der Regierungsrat hätte somit auf die Beschwerde der Gemeinde nicht eintreten dürfen. KGE VV vom 7. März 2007 i.S. B.C. und weitere Beschwerdeführer (810 06 125) / WIR Das Bundesgericht hat die gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten mit Urteil vom 20. September 2007 abgewiesen. [Back to Top](#)

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.