

LU_GERICHTE V 00 4 vom 28. Februar 2003

LU Gerichte, 2003-02-28, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu_gerichte_V_00_4

FR: LU_GERICHTE V 00 4 du 28 février 2003

IT: LU_GERICHTE V 00 4 del 28 febbraio 2003

Regeste

Art. 22, 24 und 24b Abs. 1 RPG; Art. 40 Abs. 2 RPV. Die Erweiterung eines Alpstalls zu einer Wochenend-Gaststätte mit zusätzlichem Angebot "Schlafen im Stroh" ist in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform. Eine Ausnahmegewilligung konnte im konkreten Fall weder gestützt auf altes noch neues Raumplanungsrecht erteilt werden: Es mangelte einerseits an der Standortgebundenheit und andererseits an der Betriebsnähe. | Bauen ausserhalb der Bauzonen

Erwägungen

E. 3

Bei einem Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen ist zunächst zu prüfen, ob es zonenkonform ist und ihm demnach eine ordentliche Bewilligung nach Art. 22 RPG erteilt werden kann. Dies ist bei einer Wochenend-Gaststätte in der Landwirtschaftszone klarerweise nicht der Fall (vgl. ZBl 1989 S. 540 Erw. 5b). Es stellt sich daher die Frage, ob sie gestützt auf Art. 24 ff. RPG bewilligt werden kann (BGE 116 Ib 229). Am 1. September 2000 sind die revidierte Fassung des Raumplanungsgesetzes (Änderung vom 20.3.1998) und die neue Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV) in Kraft getreten. In diesem Zeitpunkt war die Beschwerde beim Verwaltungsgericht bereits hängig. Nach Art. 52 Abs. 2 RPV findet bei dieser Sachlage grundsätzlich das bisherige Recht Anwendung, sofern das neue Recht für die Beschwerdeführer nicht günstiger ist.

E. 4

a) Nach Art. 24 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes in der bis 31. August 2000 gültigen Fassung (aRPG) konnte das kantonale Recht gestatten, Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone zu erneuern, teilweise zu ändern oder wieder aufzubauen, wenn dies mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbar war. Diese Möglichkeit setzte eine kantonale Ausführungsbestimmung voraus, welche die bundesrechtlich offenstehende Möglichkeit bloss ausschöpfen oder strengere Anforderungen stellen konnte als das Bundesrecht. Hingegen war der Begriff der teilweisen Änderung ein bundesrechtlicher, der durch das kantonale Recht nicht erweitert werden konnte. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung galten dafür folgende Grundsätze: Eine zulässige Änderung konnte sowohl in einer Vergrösserung oder inneren Umgestaltung als auch in einer Zweckänderung bestehen. Sie war als teilweise zu betrachten, soweit hinsichtlich Umfang, äusserer Erscheinung sowie Zweckbestimmung die Wesensgleichheit der Baute gewahrt wurde und keine wesentlichen neuen Auswirkungen auf die Nutzungsordnung, Erschliessung und Umwelt geschaffen wurden. Die Änderung durfte nur von untergeordneter Natur sein. Art. 24 Abs. 2 aRPG umfasste auch Nutzungsänderungen, die keine baulichen Vorkehren erforderten, wenn die Änderungen erhebliche Auswirkungen auf Umwelt und Planung hatten. Entscheidend waren nicht einzelne Merkmale, sondern alle raumwirksamen

Elemente im Zusammenwirken (BGE 127 II 218 f. Erw. 3a mit Hinweisen). Im vorliegenden Fall geht es nicht um einen Wiederaufbau oder eine Erneuerung. Zu prüfen ist vielmehr, ob eine teilweise Änderung vorliegt. Die Beschwerdeführer betreiben im Heuboden im Erdgeschoss des Alpstalles eine Wochenend-Gaststätte mit ca. 20 Plätzen. Im Dachstock ist Raum vorgesehen für "Schlafen im Stroh". Damit haben sie - zumindest im Sommer - eine Zweckänderung vorgenommen. Diese Zweckänderung kann nur dann als zulässige teilweise Änderung im Sinne der Rechtsprechung betrachtet werden, wenn die Wesensgleichheit des Alpstalles gewahrt bleibt. Obschon die Gaststätte gegen aussen - mit Ausnahme der Tische im Freien bei schönem Wetter (vgl. aufgelegte Fotografie) - grundsätzlich nicht in Erscheinung tritt, ist diese Voraussetzung hier nicht erfüllt. Das Vorhaben der Beschwerdeführer geht gesamthaft betrachtet in Richtung eines eigentlichen Restaurationsbetriebes mit Schlafgelegenheit in den Sommermonaten. Von Wesensgleichheit kann daher nicht mehr gesprochen werden. Die neue Nutzungsart weicht von der ursprünglichen Nutzung - Alpstall für die Sömmerung des Jungviehs - grundlegend ab. Es liegt somit eine Identitätsänderung des Stalles vor, welche den nach Art. 24 Abs. 2 aRPG zulässigen Rahmen einer teilweisen Änderung sprengt. b) Da die Bewilligung nach Art. 24 Abs. 2 aRPG nicht in Frage kommt, ist zu prüfen, ob allenfalls eine solche nach Art. 24 Abs. 1 aRPG resp. nach dem gleichlautenden Art. 24 RPG erteilt werden kann. Gemäss bundesgerichtlicher Praxis, welche auch für den neuen Art. 24 RPG gilt, darf die Standortgebundenheit nur dann bejaht werden, wenn eine Baute aus technischen oder betriebswirtschaftlichen Gründen oder wegen der Bodenbeschaffenheit auf einen Standort ausserhalb der Bauzone angewiesen ist. Dabei beurteilen sich die Voraussetzungen nach objektiven Massstäben, und es kann weder auf die subjektiven Vorstellungen und Wünsche des Einzelnen noch auf die persönliche Zweckmässigkeit oder Bequemlichkeit ankommen. An das Erfordernis der Standortgebundenheit sind strenge Anforderungen zu stellen. Eine absolute Standortgebundenheit in dem Sinne, dass eine Baute nur zulässig wäre, wenn überhaupt kein anderer Standort in Betracht fällt, verlangt die Rechtsprechung allerdings nicht. Es genügt, wenn besonders gewichtige Gründe vorliegen, die den Standort als durch die Zweckbestimmung der Baute objektiv bedingt und gegenüber Standorten innerhalb der Bauzone als erheblich vorteilhafter erscheinen lassen (ZBI 1989 S. 539 f. Erw. 5a und b). Auch wenn Bergrestaurants an sich zu den standortbedingten Bauten ausserhalb der Bauzone zählen können, so kann die Standortgebundenheit im Sinne von Art. 24 lit. a RPG nur bejaht werden, wenn der fragliche Betrieb aus sachlichen Gründen auf den konkret beanspruchten Standort angewiesen ist. Wollte man von vornherein jede Gaststätte in einem Berggebiet als standortgebunden bezeichnen, so wäre Art. 24 lit. a RPG verletzt. Gleiches gilt für Wochenend-Gaststätten. Nach der Rechtsprechung bieten sich grundsätzlich Tal-, Mittel- und Bergstationen von Bergbahnen und Skiliften als prädestinierte Standorte für Bergrestaurants, Verpflegungskioske und ähnliches an. Praxisgemäss ist jedoch aufgrund objektiver Gegebenheiten die Standortgebundenheit im Sinne von Art. 24 lit. a RPG ebenfalls an anderen Stellen zu bejahen (vgl. ZBI 1989 S. 540 Erw. 5b). Im Lichte dieser Rechtsprechung ist die von den Beschwerdeführern eingerichtete Wochenend-Gaststätte nicht standortgebunden. In der Umgebung befinden sich mindestens zwei Restaurants, nämlich das Restaurant Z und - in einer Entfernung von nur ca. 600 m - die Alpwirtschaft Y. Obschon der Alpstall der Beschwerdeführer im Bereich zweier Wanderwege liegt, kann nicht gesagt werden, die Gaststätte sei aus sachlichen Gründen auf den betreffenden Standort angewiesen. Zwar mag es zutreffen, dass Wanderer auf der fraglichen Liegenschaft gerne eine Rast einschalten. Doch gilt dies nicht nur für den Betrieb der

Beschwerdeführer. Wie erwähnt kann es aber nicht angehen, an beliebigen Orten ausserhalb der Bauzone in Alpställen Gaststätten einzurichten; denn dadurch würde Art. 24 RPG seines Gehalts völlig entleert. Für die Bejahung der Standortgebundenheit an einem konkreten Ort müssten gewichtige sachliche Gründe gegeben sein. Solche sind im vorliegenden Fall jedoch weder dargetan noch ersichtlich. Insbesondere sind die Distanzen zu den nächstgelegenen Restaurants keineswegs so gross, dass sich eine Gaststätte am zur Diskussion stehenden Ort rechtfertigen könnte. Fehlt es aber bereits an der Voraussetzung der Standortgebundenheit, so erübrigt sich die Prüfung, ob dem Vorhaben überwiegende Interessen entgegenstehen.

E. 5

Weiter ist zu prüfen, ob die Nutzungsänderung in Anwendung des neuen Rechts zulässig ist. Der Raumplanung liegt der Gedanke der geordneten Besiedlung des Landes, der zweckmässigen, haushälterischen Nutzung des Bodens sowie das Gebot der Trennung von Siedlungs- und Nichtsiedlungsgebiet zu Grunde (Art. 75 Abs. 1 BV, Art. 1 RPG). Ziel der Motion Zimmerli zur Revision des RPG war einerseits, die Zonenkonformität für Bauten in der Landwirtschaftszone neu zu umschreiben und andererseits eine gewisse Lockerung für das Bauen ausserhalb der Bauzone zu erreichen (BB1 1996 III 519, Ziff. 113). a) Gemäss Art. 24b RPG können bauliche Massnahmen zur Einrichtung eines betriebsnahen nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebs in bestehenden Bauten und Anlagen bewilligt werden, wenn landwirtschaftliche Gewerbe ohne eine zusätzliche Einkommensquelle nicht weiterbestehen können (Abs. 1). Der Nebenbetrieb darf nur vom Bewirtschafter des landwirtschaftlichen Gewerbes geführt werden (Abs. 2). Der Bundesrat hat in der Botschaft aufgezeigt, welche gewerblichen Tätigkeiten er sich idealtypisch darunter vorstellt. Neben kleinen Schreinereien und kleinen mechanischen Werkstätten für Landmaschinen wurden insbesondere Ferien auf dem Bauernhof als Beispiel genannt (vgl. BB1 1996 III 538). Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe dürfen nur in jenen Bauten und Anlagen eingerichtet werden, die als Folge des Strukturwandels für den bisherigen, mithin landwirtschaftlichen Zweck nicht mehr benötigt werden, die mit anderen Worten funktionslos geworden sind. Das landwirtschaftliche Gewerbe muss zu seinem Weiterbestand auf das Zusatzeinkommen, das aus dem nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieb erzielt wird, angewiesen sein. Die Einkünfte aus der gewerblichen Aufstockung müssen mithin erforderlich sein, um dem Betriebsinhaber und dessen Familie ein existenzsicherndes Einkommen zu gewährleisten. Dass dem so ist, soll mittels eines Betriebskonzeptes dargetan werden (Erläuterungen zur Raumplanungsverordnung, in: Bundesamt für Raumentwicklung [Hrsg.], Neues Raumplanungsrecht - Erläuterungen zur Raumplanungsverordnung und Empfehlungen für den Vollzug, Bern 2000, S. 40 f.). Ob vorliegend diese Voraussetzungen erfüllt sind, braucht nicht weiter abgeklärt zu werden, wie die nachfolgenden Erwägungen zeigen. b) Art. 24b Abs. 1 RPG spricht ausdrücklich von "betriebsnahen nichtlandwirtschaftlichen" Nebenbetrieben. Als betriebsnah gilt laut Art. 40 Abs. 2 RPV ein nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb, wenn er erstens innerhalb des Hofbereichs liegt (lit. a), zweitens so beschaffen ist, dass die Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Gewerbes gewährleistet bleibt (lit. b) und wenn drittens der Hofcharakter im Wesentlichen unverändert bleibt (lit. c). Unter "betriebsnah" wurde gemäss Botschaft primär noch eine sachliche, aber auch eine gewisse örtliche Nähe verstanden und ausgeführt, für die Betriebsabläufe müssten das landwirtschaftliche Haupt- und das gewerbliche Nebengebäude verhältnismässig nahe beieinander liegen (BB1 1996 III 539, Ziff. 207.1). Im Rahmen der Detailberatung des bundesrätlichen RPG-Entwurfs wurde dann

aber deutlich, dass der Begriff "betriebsnahe" in erster Linie im Sinne der örtlichen Nähe zu verstehen ist, auch wenn das sachliche Kriterium nicht vernachlässigt werden darf (BGE 128 II 226 ff.). Die Betriebsnähe ist somit vorab im Sinne der örtlichen Nähe zu verstehen. Mit dieser Betrachtungsweise wird sichergestellt, dass für gewerbliche Tätigkeiten nur Bauten in Frage kommen, die im Betriebszentrum liegen, d.h. dort, wo sich das Wohnhaus und die Mehrzahl der Ökonomiegebäude befinden. Nur so kann gewährleistet werden, dass Landwirtschaft und Gewerbe eine Einheit bilden und der Betrieb in seiner Gesamtheit als Landwirtschaftsbetrieb wahrgenommen wird. Es darf nicht sein, dass isoliert stehende Bauten, die keine räumliche Beziehung zum landwirtschaftlichen Hauptbetrieb aufweisen, zu gewerblichen Zwecken umgebaut werden. Derartige Bauten würden zwangsläufig als eigenständige Gewerbebetriebe wahrgenommen. Gerade dies ist aber unerwünscht (Erläuterungen zur Raumplanungsverordnung, a.a.O., S.41). An dieser Voraussetzung fehlt es im vorliegenden Fall. Der Betrieb der Beschwerdeführer befindet sich im Dorf X, am Kirchweg. Der fragliche Alpstall dagegen liegt weit ab vom Dorf auf einer Höhe von ca. 1000 m ü.M. und in einer Luftdistanz von ca. 1,5 km. Von einer örtlichen Nähe im Sinne von Art. 24b RPG und Art. 40 RPV kann nicht mehr gesprochen werden. Hof und Nebenbetrieb stellen keine Einheit dar. Ohne Bezug zum Hauptbetrieb ist für den nicht mit den örtlichen Eigentums- und Landwirtschaftsverhältnissen vertrauten Wanderer nicht ersichtlich, dass es sich beim Alpstall V um einen betriebsnahen Nebenbetrieb handelt, geschweige denn, dass der Stall zum Hof der Beschwerdeführer in X gehört. Vielmehr erhält er den Eindruck, es handle sich um eine von der Landwirtschaft losgelöste Gaststätte, ähnlich einer Skihütte, auch wenn Rinder gesömmert werden (BGE 128 II 229 Erw. 3.4). Eine Bewilligung gestützt auf Art. 24b RPG kommt daher bereits aus diesem Grunde nicht in Frage. c) Auch die Art. 24c und 24d RPG helfen den Beschwerdeführern nicht weiter: Art. 24c RPG ist nur anwendbar auf Bauten und Anlagen, die nicht mehr zonenkonform sind. Ein Alpstall, welcher der Sömmerng des Rindviehs dient, erweist sich indessen ausserhalb der Bauzonen als zonenkonform. Art. 24d RPG schliesslich bezieht sich auf landwirtschaftliche Wohnbauten, einen Tatbestand also, welcher vorliegend nicht gegeben ist. d) Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Nutzungsänderung des Alpstalls in eine Wochenend-Gaststätte mit zusätzlichem Angebot "Schlafen im Stroh" gestützt auf das RPG nicht bewilligt werden kann. Soweit die Beschwerdeführer um eine entsprechende Bewilligung nachsuchen, resp. die Aufhebung der Ziffern 1h und 3 des Rechtsspruchs des gemeinderätlichen Entscheids beantragen, ist ihre Beschwerde abzuweisen. An diesem Ergebnis können die Einwände der Beschwerdeführer nichts ändern. Auch wenn ihr Anliegen - Verbesserung des bescheidenen Einkommens - durchaus verständlich ist und - wie die dem Gericht eingereichten Unterschriftsbogen zeigen - viele Wanderer die Einkehrmöglichkeit begrüßen, können sie nichts zu ihren Gunsten ableiten. Die Vorschriften des eidgenössischen Raumplanungsrechts gehen den privaten Interessen vor.

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