

SO_GERICHTE VWBES.2024.408 vom 19. November 2025

SO Obergericht, 2025-11-19, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_VWBES.2024.408_d20251119

FR: SO_GERICHTE VWBES.2024.408 du 19 novembre 2025

IT: SO_GERICHTE VWBES.2024.408 del 19 novembre 2025

Regeste

Bauen ausserhalb der Bauzone / Umnutzung Gebäude

Erwägungen

E. 1

A.____ ist Alleineigentümer von GB [...] Nr. [...]. Das Grundstück liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan in der Landwirtschaftszone und im kommunalen Vorranggebiet Natur und Landschaft.

E. 2

Mit Schreiben vom 22. Juli 2022 hat das Bau- und Justizdepartement (nachfolgend BJD) festgestellt, dass auf dem Grundstück GB [...] Nr. [...] Veränderungen vorgenommen wurden.

E. 3

Am 10. Oktober 2022 reichte A.____ bei der B.____ ein nachträgliches Baugesuch ein, welches folgende Punkte umfasst:

E. 3.1

Die Fassadenverkleidung aus rotem Profilblech und die Dacheindeckung aus weissem Profilblech am Gebäude [...], die Einzäunung mit Maschendrahtzaun (Höhe 2.00 m), der Unterstand / Fressplatz für Schafe, der gemergelte Erschliessungsweg mit Wendeplatz vor dem Gebäude [...] sowie der Sitzplatz mit Gartencheminée, Tisch und Sitzbänken sind zurückzubauen.

E. 3.2

Das Gebäude [...] und die Situation sind in den bewilligten Ursprungszustand gemäss den Baugesuchunterlagen aus dem Jahr 1977 (gebeizte Holzfassade und braunes Eternitdach am Gebäude [...] mit einer Umpflanzung aus Obstbäumen an der West- und Ostfassade des Gebäudes [...] sowie einer ansonsten belassenen Grünfläche, welche landwirtschaftlich genutzt werden könnte) zurückzusetzen (Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes).

E. 4

Am 30. Oktober 2024 erliess das BJD folgende Verfügung:

E. 5

Mit Entscheid vom 20. November 2024 verfügte die B.____, dass für das Bauprojekt «Umnutzung Gebäude [...] vom Hühnerstall zum Hobby- und Lagerraum auf GB Nr. [...], [...], [...]» die Bewilligung nicht erteilt werden kann.

E. 6

Gegen den Entscheid der B.____ erhob A.____, vertreten durch Rechtsanwalt Rolf Kissling, mit Schreiben vom 9. Dezember 2024 Beschwerde beim BJD, welches hierauf das Beschwerdeverfahren BGKE.2024.125 eröffnete. Rechtsanwalt Rolf Kissling stellte folgenden Antrag:

In der ergänzenden Beschwerdebegründung vom 13. Januar 2025 wurde zudem Folgendes beantragt:

E. 7

Gegen die Verfügung des BJD vom 30. Oktober 2024 erhob A.____, vertreten durch Rechtsanwalt Rolf Kissling (nachfolgend Beschwerdeführer), mit Schreiben vom 9. Dezember 2024 Beschwerde beim Verwaltungsgericht und stellte folgenden Antrag:

In der ergänzenden Beschwerdebegründung vom 14. Januar 2025 wurde zudem folgender Antrag gestellt:

E. 8

Mit Stellungnahme vom 3. Februar 2025 beantragte das BJD beim Verwaltungsgericht, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Unter Kostenfolge zulasten des Beschwerdeführers.

E. 9

Am 11. Februar 2025 liess sich die B.____ im Verfahren vor dem BJD (BGKE.2024.125) vernehmen.

E. 10

Der Beschwerdeführer reichte mit Eingabe vom 24. Februar 2025 Bemerkungen zur Vernehmlassung des BJD ein.

E. 10.1

Der Beschwerdeführer führt aus, er akzeptiere die mit Verfügung des BJD angeordnete Beseitigung von Sitzplatz, Gartencheminée, Tisch und Sitzbänken. Ebenso sei anerkannt, dass die Profiblech-Fassadenverkleidung, die weisse Dacheindeckung, die Einzäunung, der Unterstand sowie der Fressplatz und der Baumbestand von der Baubewilligung von 1977 abweichen. Es hätten sich in der Zwischenzeit aber sachverhaltsrelevante Entwicklungen ergeben, welche eine Neu Beurteilung diverser Feststellungen und Anordnungen des BJD aufdrängten.

[...] sei per 1. Januar 2025 in ihr Elternhaus auf GB [...] Nr. [...] gezogen und habe die ernsthafte Absicht, im Sinne der von ihrem Bruder [...] getroffenen Vorbereitung, eine von GB Nr. [...] gemäss Mutationsvorschlag 2 des Nachführungsgeometers vom 5. Januar 2022 abparzellierte Fläche zu übernehmen. Als Natur- und Tierliebhaberin wolle sie die auf dieser Parzelle vorhandene Einrichtung für eine hobbymässige Tierhaltung gemäss Art. 24e RPG nutzen bzw. umnutzen. Sie wolle auf diesem Areal Schafe, Kaninchen, Hühner und Wachteln halten. Für eine Hobbytierhaltung nach RPG sei dieser Platz geradezu prädestiniert. Es gehe um eine vorbestehende Infrastruktur, welche sich nur 20 m vom Wohnhaus der Tierhalterin befinde. Eine solche Hobbytierhaltung sei im Siedlungsgebiet kaum mehr möglich, entspreche hingegen an der vorgesehenen Stelle dem Sinn von Art. 24e RPG.

Auch wenn die mit der angefochtenen Verfügung verhängten Verpflichtungen bezüglich der bisherigen Eigentumsverhältnisse und Sachverhalte in mehreren Punkten nachvollziehbar seien, wäre es in Anbetracht der neuen Ausgangslage stossend, wenn daran festgehalten werde, ohne vorweg die Möglichkeit einer von der vorgesehenen neuen Besitzerin geplanten Tierhaltung auf dem Areal zu prüfen. Die Einräumung der Gelegenheit zu einer entsprechenden Anpassung des nachträglichen Bau- bzw. Umnutzungsgesuches erscheine deshalb angebracht. Eine exakte Wiederherstellung des Areals gemäss den Vorgaben einer vor 48 Jahren ausgestellten Baubewilligung werde dem heutigen Vorhaben schon deshalb nicht gerecht, weil es damals um blosse Hühnerhaltung gegangen sei. Heute sei die Haltung von verschiedenen Kleintieren geplant.

Aus gesundheitlichen Gründen sei es dem Beschwerdeführer nicht mehr möglich, die Tiere (Schafe) auf dem fraglichen Grundstück selbst zu betreuen. Deshalb habe er [...] angeboten, einen Teil des Grundstücks zwecks hobbymässiger Tierhaltung abzutreten. Es sei realitätsfremd davon auszugehen, dass [...] vom Beschwerdeführer eine entsprechende Parzelle erwerbe, bevor sie wisse, ob die von ihr geplante hobbymässige Tierhaltung und die erforderliche Gestaltung der Infrastruktur überhaupt rechtsgültig bewilligt werden. Dass die ernsthafte Absicht einer Abparzellierung und Abtretung vorgesehen sei, ergehe glaubhaft aus dem Mutationsvorschlag 2 des Nachführungsgeometers vom 5. Januar 2022 und der Bestätigung «[...]» vom 10. Januar 2025. Gegenüber dem vorliegenden Baugesuch seien keine Einsprachen eingegangen und die B.____ habe der Umnutzung in «hobbymässige Tierhaltung gemäss Art. 24e RPG» aufgrund der neuen Ausgangslage ausdrücklich zugestimmt.

E. 10.2

Zu prüfen ist, ob im Zusammenhang mit einer neuen Ausgangslage auf die verfügbaren Massnahmen verzichtet werden kann.

E. 10.3

Das BJD führte in E. 15 der angefochtenen Verfügung aus, Grundeigentümerin des Grundstücks GB [...] Nr. [...] sei nach wie vor die Bauherrschaft und aus dem Plan «Grundstücke (amtliche Vermessung)», Stand 25. Oktober 2024, sei auch keine geplante Mutation ersichtlich.

Der Beschwerdeführer bringt vor, es bestehe die ernsthafte Absicht einer Abparzellierung und Abtretung. Dabei legt er den Mutationsvorschlag 2 des Nachführungsgeometers vom 5. Januar 2022 (vgl. Urkunde 7 des Beschwerdeführers) sowie die Bestätigung «[...]» vom 10. Januar 2025 (vgl. Urkunde 9 des Beschwerdeführers) ins Recht (bei der Beschwerde beim Departement wurde zudem die Urkunde 5 ins Recht gelegt: Situationsplan Hühnerstall/Wohngebäude). Auch wenn die genannten Dokumente aufzeigen, dass Mutationen geprüft wurden, vermögen diese keine verbindliche Wirkung zu entfalten. Dies umso weniger, als dass weder der Mutationsvorschlag 2 noch die Bestätigung vom 9. Januar 2025 von [...] unterzeichnet wurden (beides wurde von [...], dem Bruder von [...] unterzeichnet). Ein Mutationsvorschlag entspricht - wie die Bezeichnung sagt - einem Vorschlag. Ob dieser tatsächlich so umgesetzt wird, ist offen und von weiteren Faktoren (wie beispielsweise den Zahlungsmodalitäten) abhängig. Weder kann ein Vorschlag eines Nachführungsgeometers noch eine Absichtserklärung verbindlich durchgesetzt werden. Es fehlt vorliegend an einem konkreten Gesuch im Zusammenhang mit der Umnutzung. Zudem wirkt die Sache etwas konstruiert, soll doch die Tierhaltung nun durch [...] und nicht

mehr [...] erfolgen, welche Eigentümerin des Nachbargrundstücks GB [...] Nr. [...] ist. Dem Beschwerdeführer bzw. Dritten wäre es über einen längeren Zeitraum offen gestanden (grundsätzlich auch während der Hängigkeit des vorliegenden Verfahrens), eine Projektänderung bzw. ein Baugesuch einzugeben oder zumindest verbindlichere Belege für einen Übernahme von GB [...] Nr. [...] einzureichen (z.B. einen notariell beglaubigten Vorvertrag). Dass die Übertragung effektiv erfolgen wird und die Tierhaltung durch eine Dritte tatsächlich gewollt ist, bleibt somit ungewiss. Die Folgen der Beweislosigkeit hat der Beschwerdeführer zu tragen. Es geht nicht an, dass ein verfügbarer Rückbau aufgrund von ungewissen zukünftigen Sachverhaltsschilderungen nicht durchgesetzt werden kann.

Das Rechtsmittelverfahren dient nicht dazu, die Übernahmerisiken (Bewilligungsfähigkeit einer Hobbytierhaltung in der Landwirtschaftszone) einer Dritten (hier [...]) zu begrenzen. Ob ein Bauvorhaben grundsätzlich bewilligungsfähig ist, hat sie bei ernsthaftem Übernahme-Interesse selbständig zu klären. Selbstverständlich kann sie in diesem Zusammenhang bei den zuständigen kantonalen Stellen um Auskünfte ersuchen. Ob eine hobbymässige Tierhaltung von [...] gestützt auf das RPG bewilligungsfähig ist, gilt es vorliegend nicht zu beurteilen, da dies nicht Gegenstand des Verfahrens ist. Sodann ist nicht dargetan, inwiefern die unbewilligten Änderungen von einer allfälligen Bewilligung nach Art. 24e RPG mit umfasst würden. Vielmehr ist davon auszugehen, dass der verfügte Rückbau selbst bei einer bewilligten hobbymässigen Tierhaltung zum Tragen käme (vgl. auch E. 14.1.1 der Verfügung des BJD, wonach sich die Fassadenverkleidung und die Profilblecheideckung wegen der Verstärkung der Hitzeentwicklung negativ auf das «Stallklima» auswirke). Dies gilt es vorliegend aber nicht zu prüfen. Wie der Beschwerdeführer selbst ausführt, kann er selbst keine Tiere mehr betreuen. Weitere Ausführungen zur Tierhaltung - mit Blick auf Art. 24e RPG - erübrigen sich damit.

Schliesslich bleibt anzumerken, dass nach § 38bisAbs. 1 PBG im Baubewilligungsverfahren die Zustimmung des Departements nötig ist; eine solche liegt nicht vor. Die vom Beschwerdeführer erwähnte Zustimmung der B. ___ betreffend die Umnutzung in «hobbymässige Tierhaltung gemäss Art. 24e RPG» ist bereits deshalb unbehelflich. Im Übrigen hat die B. ___ in ihrer Vernehmlassung vom 11. Februar 2025 an das BJD nur (aber immerhin) ausgeführt, die B. ___ könnte sich damit einverstanden erklären, dieser neuen Nutzung und Idee (hobbymässigen Tierhaltung gemäss Art. 24e RPG) stattzugeben.

Das Verwaltungsgericht entscheidet aufgrund des Sachverhalts, wie er sich zum Urteilszeitpunkt darstellt und der Antrag zur Anpassung des Baugesuchs wurde abgewiesen (vgl. voranstehend Ziff. II E. 4). Vorliegend bedeutet dies - wie sich nachfolgend noch zeigen wird, dass kein bewilligungsfähiges Bauprojekt vorliegt.

E. 10.4

Sodann macht der Beschwerdeführer geltend, der gemergelte Erschliessungsweg nördlich der Liegenschaft GB Nr. [...] diene auch dem Zugang zur Bewirtschaftung des westlich gelegenen Kulturlandes mit Landwirtschaftsfahrzeugen. Die Zufahrt südlich von GB Nr. [...] sei seit dem Bau der Bio-Kläranlage nicht mehr möglich. Eine Befahrung ohne Mergel würde vor dem Wohnhaus Nr. 6 regelmässig eine «Riesensauerei» verursachen. Die Notwendigkeit des Mergelweges habe auch der Landwirt [...] bestätigt.

E. 10.5

Die landwirtschaftliche Erschliessungsstrasse kann nur bewilligt werden, wenn der Zweck der Anlage einen Standort ausserhalb der Bauzone erfordert und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Art. 24 RPG). Der Begriff der Zonenkonformität stimmt im Wesentlichen mit jenem der Standortgebundenheit nach Art. 24 lit. a RPG überein.

Demnach sind Weganlagen nur zonenkonform, wenn sie hinsichtlich des Standorts und der Ausgestaltung in einer unmittelbaren funktionellen Beziehung zum Landwirtschaftsbetrieb stehen und in ihrer konkreten Ausgestaltung notwendig und nicht überdimensioniert sind.

Der Beschwerdeführer reichte eine Fotodokumentation zu Elementen der Bio-Kläranlage ein (vgl. Urkunde 14 des Beschwerdeführers). Sowohl der Standort als auch der Umfang sind daraus gut erkennbar (vgl. auch die untenstehende Abbildung aus dem WEB GIS). Der Beschwerdeführer vermag nicht nachvollziehbar und schlüssig aufzuzeigen, inwiefern eine Erschliessung unter Einbezug der Flächen, wo die Bio-Kläranlage bzw. einzelne Anlageteile derselben liegen, erforderlich wäre. Darauf ist nicht weiter einzugehen.

Die nachfolgende Abbildung aus dem WEB GIS zeigt den Verlauf des gemergelten Weges:

[...]

Es ist erkennbar, dass dieser die Erschliessung des Gebäudes auf GB [...] Nr. [...] bezweckt. Dass er für landwirtschaftliche Zwecke zwingend erforderlich ist, ergeht hingegen aus dem Gesamtkontext ■ mit Blick auf das umliegende Landwirtschaftsland ■ nicht. Vorliegend dient die Erschliessungsstrasse nicht primär der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung, sondern zur Hauptsache der Erschliessung des nicht landwirtschaftlich genutzten Gebäudes auf GB [...] Nr. [...], weshalb sie nicht zonenkonform ist. Daran vermag auch das Vorbringen des Beschwerdeführers, eine Befahrung ohne Mergel würde vor dem Wohnhaus Nr. [...] regelmässig eine Riesensauerei verursachen, nichts zu ändern. Ebenso wenig vermag der Beschwerdeführer etwas aus der Bestätigung des Landwirtes [...] zu seinen Gunsten abzuleiten; diese belegt nicht die objektive Notwendigkeit einer gemergelten landwirtschaftlichen Erschliessungsstrasse. Der vorinstanzlich verfügte Rückbau des gemergelten Erschliessungsweges mit Wendepfad erfolgte damit zu Recht.

E. 10.6

Der Beschwerdeführer macht gelten, die für die Hobbytierhaltung vorgesehene Fläche sei bereits seit über 50 Jahren mit Obstbäumen bestückt, was aus den Luftbildern aus swisstopo von 1976 und 1982 ersichtlich sei. Es gebe keinen Grund, die Bäume auf dieser Fläche zu entfernen. Die Bäume würden Obst für den Eigenbedarf liefern und als Schattenspender für eine artgerechte Tierhaltung dienen.

E. 10.7

Das Amt für Raumplanung (ARP) stellte fest, dass mit dem Fällen der Tanne vor der Südfassade die 1977 verlangte Umpflanzung vollständig fehle (vgl. E. 3 der Verfügung). Das Verfügungs-Dispositiv (Ziff. 3.2) lautet wie folgt:

Das Gebäude [...] und die Situation sind in den bewilligten Ursprungszustand gemäss den Baugesuchunterlagen aus dem Jahr 1977 (gebeizte Holzfassade und braunes Eternitdach am Gebäude [...] mit einer Umpflanzung aus Obstbäumen an der West- und Ostfassade des Gebäudes [...] sowie einer ansonsten belassenen Grünfläche, welche landwirtschaftlich genutzt werden könnte) zurückzusetzen (Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes).

Der Beschwerdeführer geht offenbar davon aus, dass die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands das Fällen von (Obst)Bäumen mit umfasst. Diese Auffassung ist nicht zu teilen. Vielmehr werden die bestehenden Obstbäume mit dem Begriff der «ansonsten belassenen Grünfläche» nicht tangiert; sie können bestehen bleiben. Im Gegenteil wurde die Pflanzung weiterer Obstbäume um das Gebäude verfügt.

E. 11

Mit Verfügung vom 14. Mai 2025 überwies das BJD die Beschwerdeangelegenheit gegen den kommunalen Bauabschlag zur Prüfung der Zuständigkeit an das Verwaltungsgericht und erstattete den geleisteten Kostenvorschuss von CHF 2'000.00 zurück.

E. 11.1

Der Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands kommt massgebendes Gewicht für den Vollzug des Raumplanungsrechts zu (Urteil 1C_397/2007 / 1C_427/2007 vom 27. Mai 2008 E. 3.4, in: URP 2008 S. 590, RDAF 2009 I S. 521). Werden illegal errichtete, dem RPG widersprechende Bauten und Anlagen nicht beseitigt, sondern auf unabsehbare Zeit geduldet, so wird der Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet in Frage gestellt und rechtswidriges Verhalten belohnt. Formell rechtswidrige Bauten und Anlagen, die auch nachträglich nicht legalisiert werden können, müssen daher grundsätzlich beseitigt werden. Dies gilt zur Verhinderung der schleichenden Überbauung der Landwirtschaftszone auch in Bezug auf Bauten, die flächen- und volumenmässig nicht sehr gross sind und die sich in der Nähe eines Wohnhauses befinden (vgl. Urteil 1C_272/2019 vom 28. Januar 2020 E. 6.4 mit Hinweisen).

Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands kann unverhältnismässig sein, wenn die Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend ist oder die Wiederherstellung nicht im öffentlichen Interesse liegt, ebenso, wenn der Bauherr in gutem Glauben angenommen hat, die von ihm ausgeübte Nutzung stehe mit der Baubewilligung im Einklang, und ihre Fortsetzung nicht gewichtigen öffentlichen Interessen widerspricht (BGE 132 II 21 E. 6 S. 35 mit Hinweis). Auf den Grundsatz der Verhältnismässigkeit kann sich auch ein Bauherr berufen, der nicht gutgläubig gehandelt hat. Er muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, nämlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baulichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands erhöhtes Gewicht beimessen und die dem Bauherrn allenfalls erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Masse berücksichtigen (BGE 132 II 21 E. 6.4 S. 39 f. mit Hinweis). Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts fällt eine Berufung auf den guten Glauben nur in Betracht, wenn die Bauherrschaft bei zumutbarer Aufmerksamkeit und Sorgfalt annehmen durfte, sie sei zur Bauausführung berechtigt. Dabei darf vorausgesetzt werden, dass die grundsätzliche Bewilligungspflicht für Bauvorhaben allgemein bekannt ist. Dies gilt erst recht bei Bauvorhaben in der Landwirtschaftszone (vgl. Urteil 1C_272/2019 vom 28. Januar 2020 E. 5.1 mit Hinweis).

E. 11.2

Der Beschwerdeführer weiss aus der Vergangenheit genau um die Baubewilligungspflicht ausserhalb der Bauzone und anerkennt die angeordnete Beseitigung sogar teilweise (vgl. voranstehend Ziff. II E. 10.1). Von Gutgläubigkeit ist darum nicht auszugehen. Schon gar nicht kann sich die Bauherrschaft auf die Besitzstandsgarantie berufen. Die unbewilligten Bautätigkeiten des Beschwerdeführers führten dazu, dass der fundamentale Grundsatz der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet immer stärker verletzt wurde. Dem

gewichtigen öffentlichen Interesse, diesem raumplanungsrechtlichen Prinzip Nachachtung zu verschaffen, stehen in erster Linie finanzielle Interessen des Beschwerdeführers entgegen. Dass der Rückbau mit übermässigen Kosten verbunden wäre, ist nicht ersichtlich und wird vom Beschwerdeführer auch nicht geltend gemacht. Die verfügte Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes ist geeignet und erforderlich, um der Entfremdung der Identität entgegenzuwirken. Ein milderer Mittel zur Durchsetzung der raumplanungsrechtlichen Grundprinzipien ist nicht ersichtlich, weshalb die vom BJD verfügte Massnahmen verhältnismässig sind. Finanzielle Interessen und private Bequemlichkeitsgründe vermögen daran nichts zu ändern.

Die vom Departement gesetzte Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ist inzwischen abgelaufen. Diese ist neu bis 30. Juni 2026 anzusetzen.

12. Die Beschwerden gegen den kommunalen Bauabschlag und die Verfügung des BJD vom 30. November 2024 erweisen sich somit als unbegründet, sie sind abzuweisen. Die Prozesskosten (Gerichtskosten und Parteientschädigung) werden gemäss § 77 VRG in Verbindung mit Art. 106 - 109 der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO, SR 272) nach dem Ausgang des Verfahrens auferlegt. Somit hat A. ___ die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht zu bezahlen, die einschliesslich der Entscheidgebühr auf CHF 1'500.00 festzusetzen sind. Sie werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss in selber Höhe verrechnet. Entsprechend dem Ausgang des Verfahrens besteht kein Anspruch auf Entrichtung einer Parteientschädigung (was auch nicht beantragt wurde).

Die Kostenaufgabe in der angefochtenen Verfügung des BJD ist nicht zu beanstanden und bleibt bestehen.

Demnach widerkannt:

1. Die Beschwerden werden abgewiesen.

2. A. ___ hat auf Grundbuch [...] Nr. [...] den rechtmässigen Zustand gemäss der Verfügung des Bau- und Justizdepartements vom 30. Oktober 2024 bis 30. Juni 2026 wiederherzustellen.

3. A. ___ hat die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht von CHF 1'500.00 zu bezahlen.

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Eröffnung des begründeten Urteils beim Bundesgericht Beschwerde in öffentlichrechtlichen Angelegenheiten eingereicht werden (Adresse: 1000 Lausanne 14). Die Frist wird durch rechtzeitige Aufgabe bei der Schweizerischen Post gewahrt. Die Frist ist nicht erstreckbar. Die Beschwerdeschrift hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift des Beschwerdeführers oder seines Vertreters zu enthalten. Für die weiteren Voraussetzungen sind die Bestimmungen des Bundesgerichtsgesetzes massgeblich.

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Der Präsident

Thomann

Der Gerichtsschreiber

Luder

Mit Verfügung des Verwaltungsgerichts vom 15. Mai 2025 wurden die Parteien u.a. darauf hingewiesen, dass auch der kommunale Entscheid Anfechtungsobjekt bildet (vgl. Ziff. 2 der Verfügung) und das Verfahren des BJD (BGKE.2024.125) vor dem Verwaltungsgericht fortgesetzt wird (vgl. Ziff. 3 der Verfügung).

E. 13

Die B.____ verzichtete mit Schreiben vom 27. Mai 2025 auf das Einreichen einer Stellungnahme und verwies auf ihre Stellungnahme vom 11. Februar 2025 an das BJD.

E. 14

Am 19. Juni 2025 reichte der Beschwerdeführer Bemerkungen zur Vernehmlassung der B.____ vom 11. Februar 2025 ein.

E. 15

Für die Parteistandpunkte und die Erwägungen der Vorinstanz wird grundsätzlich auf die Akten verwiesen. Soweit erforderlich, ist nachfolgend darauf einzugehen.

II.

1. Die Beschwerde ist frist- und formgerecht erhoben worden. Sie ist zulässiges Rechtsmittel und das Verwaltungsgericht zur Beurteilung zuständig (vgl. § 49 Gerichtsorganisationsgesetz, GO, BGS 125.12). Der Beschwerdeführer ist durch den angefochtenen Entscheid beschwert und damit zur Beschwerdelegitimiert. Auf die Beschwerde ist einzutreten.

2. Das Verwaltungsgericht überprüft den angefochtenen Entscheid auf unrichtige oder unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts sowie auf Verletzung von kantonalem oder Bundesrecht. Die Überschreitung oder der Missbrauch des Ermessens gelten nach § 67bis Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG, BGS 124.11) als Rechtsverletzung. Es kann auch Unangemessenheit geltend gemacht werden (vgl. § 67bis Abs. 2 VRG).

3. Der Beschwerdeführer beantragte vor dem Departement und dem Verwaltungsgericht die Durchführung eines Augenscheins. Namentlich bringt er vor, zwecks Diskussion der Rahmenbedingungen für eine hobbymässige Tierhaltung (im Sinne der Prozessökonomie) und zwecks Feststellung des Sachverhalts wäre ein solcher erforderlich.

Es finden sich ausführliche Fotodokumentationen in den Akten (vgl. Fotos der Begehung vom 12. September 2022 [Urkunde 3 der B.____] sowie die Abbildungen im Baugesuch, eingereicht am 10. Oktober 2022 [Urkunde 4 der B.____]). Die Sache ist mit den in den Akten vorhandenen Fotografien/Plänen hinreichend dokumentiert und spruchreif. Zudem stehen dem Verwaltungsgericht die öffentlich einsehbaren Hilfsmittel wie Googlemaps und WEB GIS zur Verfügung. Wie sich nachfolgend zeigen wird, sind insbesondere auch die Standorte der Bio-Kläranlage und der landwirtschaftlichen Erschliessungsstrasse hinreichend dokumentiert (vgl. Ziff. II E. 10.5). Von einem Augenschein sind keine weiteren Erkenntnisse zu erwarten; auf die Durchführung ist zu verzichten. Der Antrag auf Durchführung eines Augenscheins wird abgewiesen.

4. Im Zusammenhang mit dem Augenschein beantragte der Beschwerdeführer, es sei angesichts der geplanten Handänderung an GB [...] Nr. [...] und der damit verbundenen Modifizierung des Umnutzungsvorhabens, Gelegenheit zu einer Anpassung des hängigen Baugesuches zu gewähren. Es könne sich ergeben, dass [...] in das strittige

Umnutzungsgesuch «einsteige» und dieses mit behördlicher Zustimmung angepasst werden könne. So würde die Weiterführung des vorliegenden Beschwerdeverfahrens obsolet und die Einleitung eines neuen Baugesuches bliebe erspart.

Ein Augenschein dient in erster Linie zur Feststellung des Sachverhalts. Ist dieser - wie vorliegend - hinreichend geklärt, bedarf es auch nicht zwecks einer allfälligen Modifizierung des Baugesuchs eines solchen. Dem Beschwerdeführer wäre es grundsätzlich freigestanden, ein bewilligungsfähiges Projekt (inkl. den zugehörigen Unterlagen) einzureichen. Entgegen seiner Auffassung liegt kein solches vor; Absichtserklärungen allein genügen jedenfalls nicht (vgl. auch nachfolgend Ziff. II E. 10.1 ff.). Es ist weder Sache des Departements noch des Gerichts, für einen Baugesuchsteller anhand eines Augenscheins ein bewilligungsfähiges Bauprojekt zu erarbeiten. Vielmehr ist dies Sache des jeweiligen Gesuchstellers. Das Verwaltungsgericht entscheidet aufgrund des Sachverhalts, wie er sich zum Urteilszeitpunkt darstellt (§ 35 Abs. 1bisVRG; Urteil des Bundesgerichts 2C_163/2021 E. 6.2). Der Antrag auf Gelegenheit zur Anpassung des Baugesuchs wird abgewiesen.

5. Der Beschwerdeführer muss anhand der Argumentation des angefochtenen Entscheids darlegen, weshalb dieser aus seiner Sicht falsch ist. Er setzt sich im vorliegenden Verfahren jedoch teilweise nicht vertieft mit den Erwägungen der Vorinstanz auseinander. Wo er dies unterlässt, verkommen seine Ausführungen zu appellatorischer Kritik, die dem Rügeprinzip nicht zu genügen vermag. Auf ungenügend begründete Rügen oder allgemeine appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid ist im vorliegenden Verfahren nicht einzugehen.

6. Es ist unbestritten, dass die Bauten bzw. Anlagen ausserhalb der Bauzone, im kommunalen Vorranggebiet Natur und Landschaft liegen. Deshalb ist im Baubewilligungsverfahren die Zustimmung des Departements nötig (vgl. § 38bis Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes, PBG, BGS 711.1).

Das Koordinationsgebot nach Art. 25a des Raumplanungsgesetzes (RPG, SR 700) verlangt, dass die für die Errichtung einer Baute erforderlichen Verfügungen materiell und soweit möglich formell koordiniert ergehen. Der Grundsatz der Einheit des Bauentscheids lässt die teilweise Bewilligung einer Baute oder Überbauung nur zu, wenn der bewilligte Teil unabhängig vom nicht bewilligten Teil beurteilt werden kann. Damit soll eine einheitliche Beurteilung eines baurechtlichen Sachverhalts sichergestellt werden. Demnach kann die Aufteilung einer Baubewilligung in mehrere Zwischen- oder Teilverfügungen gegen den Grundsatz der Einheit des Bauentscheids mit umfassender Interessenabwägung und das Gebot der materiellen Koordination gemäss Art. 25a RPG verstossen, wenn sich einzelne Aspekte oder Anlagenteile nicht sinnvoll isoliert beurteilen lassen, sondern eine Gesamtschau verlangen (Urteil des Bundesgerichts 1C_348/2019 vom 27. April 2020 E. 5.3 mit Hinweisen). Anfechtungsobjekt bildet vorliegend sowohl die Verfügung der B.____ vom 20. November 2024 sowie die Verfügung des BJD vom 30. Oktober 2024 (vgl. Verfügung des Verwaltungsgerichts vom 15. Mai 2025). Der Beschwerdeführer beantragt die Aufhebung der beiden Verfügungen.

7. Mit Regierungsratsbeschluss Nr. 1312 vom 4. März 1977 wurde dem Baugesuch «Errichtung eines Hühnerhauses im Gebiet [...]» die Zustimmung erteilt. Damit die Baute mit dem bestehenden Gebäude eine Einheit bildet, wurde dies gemäss Situationsplan um 70 m nördlich auf (damals) GB Nr. [...] (heute GB Nr. [...]) verschoben. Es wurde beschlossen,

dass die Holzfassaden braun zu beizen sind und dass das Dach mit braunem Eternit einzudecken ist. Weiter wurde beschlossen, dass auf der West- und Ostseite Obstbäume zu pflanzen sind. In der Baubewilligung vom 17. März 1977 wurde festgehalten, dass die vom Regierungsrat beschlossenen Auflagen zu erfüllen sind und der Zaun nur westlich des Hühnerhauses erstellt werden darf.

8. Nach Art. 22 Abs. 1 RPG dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Voraussetzung einer solchen Bewilligung ist namentlich, dass die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen (Art. 22 Abs. 2 RPG). Zonenkonform sind in der Landwirtschaftszone Bauten und Anlagen, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind (Art. 16a Abs. 1 Satz 1 RPG; vgl. auch Art. 34 der Raumplanungsverordnung [RPV, SR 700.1]). Der Beschwerdeführer führt keinen Landwirtschaftsbetrieb; die Voraussetzungen für eine Baubewilligung gemäss Art. 16a RPG (zonenkonforme Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone) sind damit nicht gegeben. Es ist unbestritten, dass das Bauvorhaben in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform ist und deshalb einer Ausnahmegewilligung nach Art. 24 ff. RPG bedarf. Eine solche kann erteilt werden, wenn der Zweck der Bauten und Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert (Art. 24 lit. a RPG) und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Art. 24 lit. b RPG). Sodann werden gemäss Art. 24e Abs. 1 RPG Ausnahmen bewilligt in unbewohnten Gebäuden oder Gebäudeteilen, die in ihrer Substanz erhalten sind, wenn sie Bewohnern oder Bewohnerinnen einer nahe gelegenen Wohnbaute zur hobbymässigen Tierhaltung dienen und eine tierfreundliche Haltung gewährleisten.

9. Das BJD und die B.____ gelangten in den angefochtenen Verfügungen zum Schluss, dass dem nachträglichen Baugesuch des Beschwerdeführers die Zustimmung nicht erteilt werden kann. Das BJD führte in der angefochtenen Verfügung aus, das Gesamtbauvorhaben erfülle die Voraussetzungen von Art. 24 RPG nicht, weshalb die erforderliche Ausnahmegewilligung nachträglich nicht erteilt werden könne (vgl. E. 14 - 14.1.2 der Verfügung). Auch die Voraussetzungen von Art. 24e RPG seien nicht erfüllt. Insbesondere seien der Wohnort der Bauherrschaft und der Standort der Bauvorhaben weit mehr als nur ein paar Gehminuten voneinander entfernt (vgl. E. 14.2 - 14.3 der Verfügung). Schliesslich gelangte das BJD in der Interessensabwägung zum Ergebnis, dass sämtliche ausserhalb der Bauzone realisierten und nachträglich nicht bewilligungsfähigen Bauten, Bauteile und Anlagen sowie Zweckänderungen zu beseitigen seien und der ursprüngliche bzw. bewilligte Zustand wiederherzustellen sei (vgl. E. 16 - 16.6 der Verfügung).

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