Urteilskopf

112 Ib 404

65. Auszug aus dem Urteil der I. öffentlichrechtlichen Abteilung vom 22. Oktober 1986 i.S. Einwohnergemeinde Allschwil gegen Frau M., E. und Verwaltungsgericht des Kantons Basel-Landschaft (Verwaltungsgerichtsbeschwerde)
Regeste (de):
Art. 16 Abs. 1, 22 Abs. 2 und 24 Abs. 1 RPG; Errichtung eines Gerätehäuschens in der Landwirtschaftszone.

Es ist zulässig, in der Landwirtschaftszone Bauten, die einer bloss hobbymässig betriebenen landwirtschaftlichen Bodennutzung dienen, auszuschliessen (E. 3).

Fehlen der Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmebewilligung nach Art. 24 Abs. 1 RPG, da die Baute nicht standortgebunden ist und ihr ein überwiegendes öffentliches Interesse entgegensteht (E. 6).

Regeste (fr):
Art. 16 al. 1, 22 al. 2 et 24 al. 1 LAT; construction d'une cabane à outils en zone agricole.

Peuvent être exclues, en zone agricole, les constructions servant à un usage agricole qui n'est pratiqué qu'à titre de hobby (consid. 3).

Conditions pour l'octroi d'une autorisation exceptionnelle selon l'art. 24 al. 1 LAT non réalisées, du fait que l'emplacement de la construction n'est pas imposé par la destination de celle-ci et qu'un intérêt public prépondérant y fait obstacle (consid. 6).

Regesto (it):
Art. 16 cpv. 1, 22 cpv. 2 e 24 cpv. 1 LPT; costruzione nella zona agricola di una casupola per attrezzi.

È consentito escludere dalla zona agricola costruzioni destinate a un'utilizzazione agricola praticata soltanto per svago (consid. 3).

Assenza dei presupposti per un'autorizzazione eccezionale ai sensi dell'art. 24 cpv. 1 LPT, dato che la costruzione non è ad ubicazione vincolata e che ad essa si oppone un interesse pubblico preponderante (consid. 6).

Sachverhalt ab Seite 404

BGE 112 Ib 404 S. 404

Frau M. ist Eigentümerin der 18a umfassenden Parzelle GB Nr. C 320 in Allschwil. Das Grundstück liegt nach dem allgemeinen

BGE 112 Ib 404 S. 405

Zonenplan der Gemeinde Allschwil in der Landwirtschaftszone. Ausserdem befindet es sich gemäss dem am 20. März 1984 in Kraft getretenen kommunalen Zonenplan Landschaft mit zugehörigem Zonenreglement vom 18. November 1981 in einer Landschaftsschutzzone. Die auf dem Grundstück vorhandenen Obstbäume und Beerenstauden werden zusammen mit dem Grasland vom Pächter E. bewirtschaftet. Dieser errichtete im März 1984 eine Baute von 2,40 m Länge, 1,50 m Breite und 1,40 resp. 1,60 m Höhe, um die für die Bewirtschaftung der Parzelle verwendeten Geräte unterzubringen. Eine Baubewilligung wurde nicht eingeholt.
Der Gemeinderat Allschwil verfügte am 25. April 1984, das Gerätehäuschen sei bis 4. Juni 1984 zu entfernen. Frau M. und E. beschwerten sich dagegen ohne Erfolg zunächst bei der Baurekurskommission und hernach beim Regierungsrat des Kantons Basel-Landschaft. Den Entscheid des Regierungsrates zogen sie mit einer Beschwerde an das kantonale Verwaltungsgericht weiter. Dieses hiess die Beschwerde mit Urteil vom 11. September 1985 gut. Die Einwohnergemeinde Allschwil erhob gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts staatsrechtliche Beschwerde und Verwaltungsgerichtsbeschwerde. Das Bundesgericht trat auf die staatsrechtliche Beschwerde nicht ein und hiess die Verwaltungsgerichtsbeschwerde gut.

Erwägungen

Aus den Erwägungen:

3. Die Beschwerdeführerin beanstandet zunächst die Annahme des Verwaltungsgerichts, dass als zonenkonforme landwirtschaftliche Nutzung auch die Hobbylandwirtschaft gelten solle, wie sie der Beschwerdegegner E. unbestrittenermassen betreibt. Sie vertritt gestützt auf den Wortlaut des § 11 Abs. 2 des Baugesetzes des Kantons Basel-Landschaft (BauG) und auf die Erläuterungen des EJPD/BRP zum Bundesgesetz über die Raumplanung (N. 20 zu Art. 16 RPG) die Auffassung, dass rein hobbymässig betriebene landwirtschaftliche Tätigkeit, die nicht auf kostendeckende oder gar rentierende Bewirtschaftungsweise angewiesen sei, sondern auf blosse Freizeitgestaltung im Sinne der Schrebergärtnerei hinauslaufe, der von diesen Gesetzesbestimmungen anvisierten Landwirtschaft nicht gleichgestellt werden dürfe. Dies komme um so weniger in Frage, als das kommunale Zonenreglement Landschaft (ZR-LS) eigens eine Zone für Familiengärten ausgeschieden habe (§ 15 ZR-LS).

Während der Wortlaut des Art. 16 Abs. 1 lit. a RPG die Frage offenlässt, ob als landwirtschaftliche Nutzung auch die "Hobbylandwirtschaft" zu gelten habe, deutet § 11 Abs. 2 BauG klar auf Ausschluss nicht erwerbsorientierter, im eigentlichen Sinne betrieblich organisierter Bewirtschaftungsformen. Vollends deutlich ist in dieser Hinsicht § 5 Abs. 2 ZR-LS. Diese kommunale Bestimmung, deren Gesetz- und Verfassungsmässigkeit von keiner Seite in Zweifel gezogen wird und die daher grundsätzlich auch von den kantonalen Behörden zu beachten ist (vgl. BGE 91 I 423 E. II/2), unterscheidet nach ihrem eindeutigen Wortlaut generell zwischen ertragsorientierter (bzw. mindestens kostendeckender) und rein hobbymässiger Landwirtschaft. Sie dient dem an Bedeutung gewinnenden Interesse, die eigentliche Landwirtschaft vor der Konkurrenzierung durch andere Formen der Bodennutzung zu schützen, die nicht auf ertragsorientierte oder wenigstens kostendeckende Ausübung angewiesen sind und sich daher im Verhältnis zum Ertrag höheren Aufwand leisten können (vgl. EJPD/BRP, Erläuterungen RPG, N. 4, 5 und 20 zu Art. 16 RPG; SCHÜRMANN, Bau- und Planungsrecht, 2. Auflage, Bern 1984, S. 166). Eine auf diese Zielsetzung ausgerichtete Raumordnung rechtfertigt sich im Lichte von Art. 3 Abs. 2 lit. a RPG und steht daher im öffentlichen Interesse; sie hält sowohl vor der Eigentumsgarantie als auch vor der Rechtsgleichheit stand. Dies gilt im vorliegenden Fall um so mehr, als die Beschwerdeführerin in ihrem kommunalen Recht in vorbildlicher Weise eine eigene Zone für Familiengärten, also für die landwirtschaftliche Hobbytätigkeit geschaffen hat (Art. 15 ZR-LS; vgl. die ähnliche Regelung in Art. 78 des neuen bernischen

Baugesetzes). Ein Gerätehäuschen dieser Art, das bloss hobbymässiger Bodennutzung dient, kann daher sowohl nach dem klaren Wortlaut des einschlägigen kommunalen und kantonalen Rechts als auch nach praktisch einhelliger Lehre klarerweise nicht als landwirtschaftszonenkonform angesehen werden (vgl. LUDWIG, Die Wirkungen der Zuweisung zur Landwirtschaftszone, Blätter für Agrarrecht 1980, S. 91; SCHÜRMANN, a.a.O., S. 166, 171; ZIMMERLIN, Baugesetz des Kantons Aargau, 2. Auflage, Aarau 1985, N. 6b a.E. zu § 129; BAUDIREKTION DES KANTONS BERN: "Das Bauen ausserhalb der Bauzonen", Bern 1982, S. 10; GRÜTTER, Kurzkommentar zum neuen Baugesetz des Kantons Bern, Bern 1986, Bemerkung zu Art. 78 BauG).

4. Die Beschwerdeführerin wirft dem Verwaltungsgericht sodann vor, sein Urteil gehe über § 7 ZR-LS hinweg, der innerhalb

BGE 112 Ib 404 S. 407

der Landschaftsschutzzone strenge Anforderungen an die zulässigen Bauten stellt und unter anderem Nutzungen mit starker optischer und akustischer Landschaftsbelastung, wozu exemplifikativ auch Gerätehäuschen gezählt werden, ausschliesst. Sie beruft sich insbesondere auf das Urteil des Bundesgerichts vom 19. Dezember 1984 i.S. Wittwer. Das Bundesgericht hat in jenem Urteil erwogen, dass eine Massierung solcher Kleinbauten die Zerstörung des natürlichen Zusammenhangs einer Landschaft bewirken könne, und es hat deshalb ein generelles Verbot solcher Bauten unter dem Gesichtspunkt der Eigentumsgarantie als zulässig erachtet (a.a.O., E. 2b). Ob die Auslegung einer letzten kantonalen Instanz, welche Gerätehäuschen und ähnliche Objekte nicht generell, sondern nur dann als unzulässig ansieht, wenn sie im Einzelfall mit einer starken Landschaftsbelastung verbunden sind, mit den erwähnten Erwägungen des Bundesgerichts vereinbar ist, kann jedoch aus den in E. 3 angeführten Gründen letztlich offenbleiben.

5. Zu prüfen bleibt, ob entsprechend der Argumentation der Beschwerdegegner als Begründung des verwaltungsgerichtlichen Urteils zu substituieren wäre, dass es sich beim streitigen Unterstand lediglich um eine sogenannte "Gerätekiste" handle, wie sie der Gemeinderat gemäss einer am verwaltungsgerichtlichen Augenschein dargelegten Praxis zu akzeptieren pflege. Hievon kann jedoch nicht die Rede sein. Der Gemeinderat selber hat diese "Gerätekisten" ausdrücklich in Gegensatz zu den hier streitigen Häuschen und Unterständen gestellt. Er erachtet diesen Ausnahmetatbestand im vorliegenden Fall gerade nicht als gegeben. Bei einem Unterstand, der 2,4 m lang, 1,5 m breit und bis zu 1,6 m hoch ist, kann von einer blossen "Kiste", wie sie etwa zur Aufbewahrung von Kies für den Strassenunterhalt dient, vernünftigerweise nicht mehr gesprochen werden.

6. Wurde die Zonenkonformität des Gerätehäuschens klarerweise zu Unrecht bejaht und lässt sich dieses auch nicht als blosse "Gerätekiste" betrachten, so stellt sich die Frage, ob der Unterstand gestützt auf Art. 24 Abs. 1 RPG zu bewilligen wäre. Nach dieser Vorschrift kann eine Ausnahmebewilligung dann erteilt werden, wenn der Zweck der Baute einen Standort ausserhalb der Bauzone erfordert (lit. a) und wenn dem Vorhaben keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (lit. b).
a) Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung darf die Standortgebundenheit nur dann bejaht werden, wenn eine Baute aus technischen oder betriebswirtschaftlichen Gründen oder wegen

BGE 112 Ib 404 S. 408

der Bodenbeschaffenheit auf einen bestimmten Standort ausserhalb der Bauzone angewiesen ist. Dabei be-

urteilen sich die Voraussetzungen nach objektiven Massstäben, und es kann weder auf die subjektiven Vorstellungen und Wünsche des Einzelnen noch auf die persönliche Zweckmässigkeit und Bequemlichkeit ankommen (BGE 111 Ib 217 E. 3b mit Hinweisen). Die Errichtung der fraglichen Baute wurde damit begründet, sie sei erforderlich, um die Geräte für die Bewirtschaftung der Parzelle der Beschwerdegegnerin M. aufzubewahren. Das ist aber keine betriebswirtschaftliche Notwendigkeit. Bei dem Grundstück handelt es sich um Grasland, das mit Obstbäumen und Beerenstauden bepflanzt ist. Wie die Beschwerdeführerin und das Bundesamt für Raumplanung mit Recht ausführen, sind für die Bewirtschaftung eines solchen Areals verhältnismässig wenig Gerätschaften notwendig. Sie können mitgeführt werden. Es braucht für die Bewirtschaftung der Parzelle nicht mehr Geräte, als in einer Gerätekiste Platz finden, die der Gemeinderat gestattet. Ein Gerätehäuschen, wie es die Beschwerdegegner errichtet haben, ist für die Bewirtschaftung des Grundstücks somit nicht erforderlich. Zudem wäre es nicht nötig, einen Geräteschuppen auf dem fraglichen Areal zu erstellen, das sich in der Landwirtschaftszone befindet; wie das Bundesamt für Raumplanung zutreffend ausführt, müsste in der nahe gelegenen Bauzone eine Gelegenheit für die Aufbewahrung der Gerätschaften gesucht werden, wenn das wirklich notwendig wäre. Es kann demnach nicht gesagt werden, die hier in Frage stehende Baute sei auf einen Standort ausserhalb der Bauzone angewiesen. b) Auch die zweite in Art. 24 Abs. 1 RPG genannte Voraussetzung, dass dem Bauvorhaben keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, ist im vorliegenden Fall nicht erfüllt. Wie die vorangehenden Ausführungen zeigen, kommt dem Interesse der Beschwerdegegner an der Erhaltung des Gartenhäuschens nur ein geringes Gewicht zu. Anderseits besteht ein erhebliches öffentliches Interesse daran, dass das Häuschen beseitigt wird. Würde eine Ausnahmebewilligung erteilt, so könnte sie bei gleicher Sachlage andern Hobbylandwirten nicht verweigert werden, und es bestünde die Gefahr, dass das Landwirtschaftsgebiet weitgehend zu einem Schrebergartenareal werden könnte und damit seinen Charakter verlöre. Dass solche Bauten im Landschaftsbild störend wirken, ist nicht zu bestreiten. Es kommt hinzu, dass die Gemeinde eine Zone für Familiengärten ausgeschieden hat, womit auch

Nichtlandwirten die Gelegenheit zur Bebauung des Bodens gegeben ist. Um so grösser ist das öffentliche Interesse daran, dass die Landwirtschaftszone nicht für zonenfremde Bauten missbraucht wird. Dem Interesse der Beschwerdegegner steht somit ein überwiegendes öffentliches Interesse entgegen, so dass auch unter diesem Gesichtswinkel gesehen eine Ausnahmebewilligung ausgeschlossen ist.