



Entscheidinstanz:	Regierungsrat
Geschäftsnummer:	RRB Nr. 346/2003
Datum des Entscheids:	19. März 2003
Rechtsgebiet:	Bau- und Planungsrecht
Stichwort:	Ausnahmebewilligung
verwendete Erlasse:	Art. 22 Abs. 2 lit. a Raumplanungsgesetz Art. 24 Raumplanungsgesetz § 40 Planungs- und Baugesetz

Zusammenfassung:

Besteht der Zweck einer Freihaltezone darin, dass – aus optischen Gründen – keinerlei Bauten oder Anlagen errichtet werden, sind auch Geräte- und Hühnerhäuschen, die ausschliesslich der Bearbeitung von dort angelegten Gärten dienen, nicht zonenkonform; es ist eine Ausnahmebewilligung erforderlich (E. 5).

Einer Ausnahmebewilligung stehen gewichtige Interessen entgegen, weil (in casu) das Erscheinungsbild der mittelalterlichen Grabenanlage von Kyburg durch neue Kleinbauten in einer Weise beeinträchtigt würde, die mit dem Schutzzweck nicht vereinbar wäre. Frage der Standortgebundenheit offen gelassen (E. 6).

Anonymisierter Entscheidtext:

Aus dem Sachverhalt:

Auf einem Grundstück in der kantonalen Freihaltezone, welche die Kernzone von Kyburg umgibt, unterhalten die Rekurrenten einen Garten und beabsichtigen, im südöstlichen Grundstücksteil ein Geräte- und Hühnerhäuschen zu erstellen. Mit Verfügung vom 20. August 1999 verweigerte die Baudirektion (Amt für Raumordnung und Vermessung, ARV) die Bewilligung für das Bauvorhaben.

Es kommt in Betracht:

1. Anfechtungsobjekt des vorliegenden Rekurses ist eine Anordnung über eine Baute ausserhalb der Bauzonen im Sinne von § 329 Abs 2 lit. b des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG). Die funktionelle Zuständigkeit des Regierungsrates ist somit gegeben. Als Adressaten der angefochtenen Entscheide und Eigentümer des Baugrundstücks sind die Rekurrenten zum Rekurs im Sinne von § 338a Abs. 1 PBG legitimiert. Da auch die weiteren formellen Voraussetzungen erfüllt sind, ist auf den Rekurs einzutreten.



2. Die Baudirektion hielt in der angefochtene Verfügung zur Begründung im Wesentlichen fest, Zweck der den äusseren Kyburger Dorfgraben erfassenden kantonalen Freihaltezone gemäss §§ 39 ff. PBG sei die grundsätzliche und dauernde Freihaltung des Grabenbereichs von Bauten und Anlagen. Der äussere Dorfgraben sei ein archäologisches Denkmal von kantonaler Bedeutung. Der parallel zum Siedlungsrand gelegene Freiraum sei für das Kyburger Ortsbild von grosser Bedeutung und das Baugrundstück aus verschiedenen Richtungen gut einsehbar. Die geplante Baute stehe daher in Widerspruch zum Zonenzweck und sei nicht zonenkonform. Der Erteilung einer Ausnahmebewilligung stünden überwiegende öffentliche Interessen sowie die fehlende Standortgebundenheit der Baute entgegen.
- 3.a) Die Rekurrenten machen geltend, das Bauvorhaben diene ausschliesslich der Bewirtschaftung ihres Gartens und sei somit mit dem Zweck der Freihaltezone vereinbar. Gartenhäuschen seien in den Kyburger «Pünten» als standortgebunden zu beurteilen, weil die Gärten ohne Einstellmöglichkeit für Geräte gar nicht bewirtschaftet werden könnten. Da zudem eine Wasserstelle in der Nähe fehle, würden die Dächer der Gartenhäuschen als Regensammler eingesetzt. Die einer langen Tradition folgende Bewirtschaftung der Püntengärten erfreuten Anwohner und Wanderer gleichermassen, sodass kein überwiegendes öffentliches Interesse auszumachen sei, das dem Vorhaben entgegenstehen könnte. Dieses würde sich harmonisch zwischen bereits bestehende Bauten einordnen.
- b) Der Gemeinderat Kyburg führt im Rahmen des Vernehmlassungsverfahrens im Wesentlichen aus, im äusseren Dorfgraben befänden sich seit jeher Kleingärten. Sie seien Bestandteil der südlichen Dorfansicht. Zweck der Freihaltezone sei es auch, das herkömmliche Erscheinungsbild des äusseren Dorfgrabens zu sichern. Die Gemeinde Kyburg habe ein ortsbildschützerisch motiviertes Interesse an der Nutzung der wenigen im Dorfgraben noch verbliebenen Kleingärten. Das von den Rekurrenten geplante Gartenhäuschen sei für die Bewirtschaftung des Kleingartens notwendig, entspreche dem «richtig verstandenen» Zonenzweck und sei daher bewilligungsfähig. Eventualiter wäre auch die Erteilung einer Ausnahmebewilligung möglich, da das Vorhaben als standortgebunden zu beurteilen sei und keine überwiegenden Interessen beeinträchtige.
- 4.a) Am 1. September 2000 ist die Änderung des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) gemäss Bundesgesetz vom 20. März 1998 in Kraft getreten (AS 2000 S. 2042 ff.). Auf Grund der Übergangsbestimmungen sind hängige Rekursverfahren nach dem bisherigen Recht zu Ende zu führen, sofern das neue Recht für den Gesuchsteller oder die Gesuchstellerin nicht günstiger ist (Art. 52 Abs. 2 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000, RPV).
- b) Die Gesetzesänderung trat während der Hängigkeit des vorliegenden Rekursverfahrens in Kraft. Das neue Recht ist für die Rekurrenten nicht günstiger. Art. 24a–d RPG kommen von vornherein nicht zum Zug, weil sie Tatbestände regeln, die nicht gegeben sind. Art. 22 Abs. 2 RPG sowie Art. 24 RPG schaffen keine Erweiterung der Baumöglichkeiten. Demnach ist auf das bisherige Recht und die dazu entwickelte Praxis abzustellen.



5. Gemäss Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG wird eine Bewilligung erteilt, sofern die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen. In der Freihaltezone gemäss § 40 Abs. 1 PBG dürfen nur solche oberirdischen Bauten und Anlagen erstellt werden, die der Bewirtschaftung oder der unmittelbaren Bewerbung der Freiflächen dienen und die den Zonenzweck nicht schmälern. Für andere Bauten und Anlagen gilt Art. 24 RPG. Zweck der kantonalen Freihaltezone in Kyburg ist die Freihaltung des Dorfgrabens von Bauten und Anlagen. Der Argumentation der Rekurrenten, dass Bauten, die ausschliesslich der Bearbeitung von im Bereich des Stadtgrabens angelegten Gärten dienen, mit dem Zonenzweck vereinbar seien, kann nicht gefolgt werden. Sie würden, gleich wie jede andere Baute, die Verwirklichung des Zonenzwecks, nämlich die möglichst umfassende Freihaltung des die Kyburger Kernzone umgebenden Gebietes von Bauten, massgeblich beeinträchtigen. Zweck der Zone ist nicht die Bewirtschaftung von Freizeitgärten, sondern die Erhaltung eines unverbauten Grünstreifens um die Kernzone herum. Dies kommt in der Beschreibung zum Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung deutlich zum Ausdruck. Demnach wird das äussere Ortsbild von Kyburg ganz wesentlich durch seine einmalige Lage in der nach Süden offenen Waldnische mitgeprägt, weshalb die Geländekammer im Süden sowie die spätmittelalterlichen Wall- und Grabenanlagen unbedingt unverbaut zu erhalten ist; vom Regierungsrat festgesetzt mit RRB Nr. 125 vom 4. Januar 1980). Die Baudirektion hat in der angefochtenen Verfügung das von den Rekurrenten geplante Gartengeräte- und Hühnerhaus daher zu Recht als zonenwidrig beurteilt.
- 6.a) Gemäss Art. 24 Abs. 1 altRPG dürfen zonenwidrige Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen bewilligt werden, wenn ihr Zweck einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert (lit. a) und dem Vorhaben keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (lit. b). Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts 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, d. h., es kann weder auf die subjektiven Vorstellungen und Wünsche des Einzelnen noch auf die persönliche Zweckmässigkeit oder Bequemlichkeit ankommen (BGE 119 Ib 17 445). An die Erfordernisse der Standortgebundenheit sind strenge Anforderungen zu stellen (BGE 124 II 252 E. 4a).
- b) Dem Vorhaben stehen gewichtige öffentliche Interessen entgegen. Es wäre auf Grund seiner exponierten Lage von weit her einsehbar und würde den Blick durch die sich in einer Waldnische befindende, unverbaute südliche Geländekammer auf Dorf und Schloss Kyburg auch dann empfindlich beeinträchtigen, wenn die südliche Gebäudewand etwa durch eine Bepflanzung bestmöglich ins Gelände eingebettet würde. Das Erscheinungsbild der spätmittelalterlichen Grabenanlage würde durch neue Kleinbauten in einer Art verändert, die mit dem Schutzzweck nicht mehr zu vereinbaren wäre. Die im äusseren Dorfgraben seit langem vorhandenen Gärten an sich werden demgegenüber tatsächlich nicht als störend wahrgenommen.
- Damit fehlt es an einer der beiden kumulativ erforderlichen, gesetzlichen Voraussetzungen, welche die Erteilung einer Ausnahmbewilligung ermöglichen. Die Frage der Standortgebundenheit des geplanten Geräte- und Hühnerhäuschen kann daher offen gelassen werden. Lediglich am Rande sei noch darauf hinzuweisen, dass Gartengeräte-



te in einer handelsüblichen, mobilen Gerätekiste verstaut werden können und Regenwasser beispielweise in einem kleinen Weiher gesammelt werden kann.

7. (Beurteilung eines Vergleichsfalls, keine Anwendung des Gleichbehandlungsgrundsatzes.)
8. Diese Erwägungen führen zur Abweisung des Rekurses. Ausgangsgemäss werden die Rekurrenten kostenpflichtig.