

58 Nutzungsplanung; Weitere Nutzungszonen gemäss Art. 18 RPG.

- Die Landwirtschaftszone ist gemäss Art 16 RPG in Verbindung mit § 44 BauG eine eigentliche Nichtbauzone und erfüllt so das verfassungsrechtliche Gebot der Trennung des Baugebietes von Nichtbaugebiet (Art. 75 BV).
- Das kantonale Recht kennt abgesehen von der Weilerzone gemäss § 15 Abs. 2 lit. d und § 45 BauG keine weiteren Bauzonen in Sinne von Art. 18 RPG.

Entscheid des Verwaltungsgerichts, 4. Kammer, vom 27. Juni 2000 in Sachen J.S. gegen Entscheid des Regierungsrats und Entscheid des Grossen Rats.

Aus den Erwägungen

1. a) Umstritten ist die Zuweisung der gesamten Parzelle Nr. ... im Gebiet "Küttig" in die Landwirtschaftszone.

b) Im neuen ZP 94 wird die Parzelle Nr. ... der Landwirtschaftszone zugewiesen und ist mit dem Spezialvermerk "S5" bezeichnet. Nach der Legende im Kulturlandplan 1994 handelt es sich bei dieser Anmerkung um eine Sondernutzung, welche indessen nicht Genehmigungsinhalt des revidierten Kulturlandplanes war. Über den rechtlichen Inhalt dieser Sondernutzung geben auch der Bauzonenplan und die Bau- und Nutzungsordnung vom 17. Juni 1998 (BNO) keine Hinweise oder Angaben. Anlässlich der Verhandlung führte die Vertreterin der Gemeinde aus, es handle sich bei dieser Bezeichnung bloss um einen Hinweis für den Leser auf einen offenen Punkt, welcher noch der Abklärung und Regelung bedürfe. Damit handelt es sich bei dieser Bezeichnung um einen rein deklaratorischen Hinweis ohne planungsrechtliche Bedeutung.

2. a) Der Beschwerdeführer macht im Wesentlichen geltend, sein Sägerei- und Zimmereibetrieb befinde sich seit Alters her (ca. 1850) an diesem Standort; der Betriebsstandort sei aufgrund der Energienutzung (Wasserkraft) und der Nähe zum Waldgebiet vorge-

geben. Die Einweisung des Betriebes in die Landwirtschaftszone begründe eine Zonenwidrigkeit, da der Betrieb der Sägerei/Zimmerei weder ein landwirtschaftliches Gewerbe, noch einen entsprechenden Nebenbetrieb zu einem solchen darstelle. Weiter sprächen besondere Gründe für eine Zuweisung in eine Bauzone. Einerseits seien Land- und Forstwirtschaft auf einen in der Region gelegenen Betrieb angewiesen und anderseits liege die Existenz des Betriebes im öffentlichen Interesse der Waldpflege und der Forstwirtschaft. Eine Zuweisung habe zudem keinerlei negative Auswirkungen auf die Umgebung.

b) Der Regierungsrat lässt ausführen, das öffentliche Interesse an der Konzentration von Bauzonen, respektive an der Verhinderung von Kleinstbauzonen, würden die Interessen des Beschwerdeführers überwiegen. Auf die laufenden Anforderungen an den Markt könne der Beschwerdeführer mit den Erweiterungsmöglichkeiten gemäss § 70 Abs. 3 BauG angemessen reagieren.

c) Der Gemeinderat ist der Auffassung, es wäre wünschenswert, wenn der Betrieb des Beschwerdeführers einer Kleinbauzone zugewiesen werden könne; er liege am richtigen Ort und niemand werde durch den Betrieb belästigt.

4. a) Der Beschwerdeführer beanstandet die Zuweisungen des Betriebes in die Landwirtschaftszone als zonenwidrig; der Betrieb sei kein landwirtschaftliches Gewerbe und auch kein Nebenbetrieb zu einem Landwirtschaftsbetrieb. Auch der Gemeinderat S. ist der Auffassung, dass der Sägerei- und Zimmereibetrieb in eine Spezialzone gehöre.

Die Signatur "Sondernutzung S5" hat, wie bereits erwähnt, keine materielle Bedeutung, sodass auf die Parzelle Nr. ... die generellen Bestimmungen über die Landwirtschaftszone zur Anwendung gelangen.

b) Nach Art. 16 RPG (Fassung vom 22. Juni 1979; die Revision des RPG vom 20. März 1998 ist im vorliegenden Fall aufgrund des Rückwirkungsverbot es unbeachtlich) und § 44 BauG sind in der

Landwirtschaftszone Bauten zulässig, die der ordentlichen Bewirtschaftung sowie der überwiegend bodenabhängigen Haltung und Aufzucht von Tieren und Pflanzen dienen. Darüber hinaus lassen diese Vorschriften einen angemessenen Wohnraum und angemessenen, zusätzlichen Wohnraum für den Generationenwechsel zu (§ 44 Abs. 1 lit. a BauG). Zulässig sind Neubauten, die der ordentlichen Bewirtschaftung des Bodens dienen und neue Gebäude, soweit sie einem landwirtschaftlichen Nebenerwerb dienen.

Der Sägerei- und Zimmereibetrieb des Beschwerdeführers erfüllt keines dieser Kriterien. Eine landwirtschaftliche Nutzung der Parzelle Nr. ... ist auf Grund der tatsächlichen Verhältnisse nicht möglich und der Betrieb kann im ZP 94 ausserhalb des Baugebietes nur im Rahmen der Besitzstandsgarantie erhalten, erweitert, umgebaut oder verändert werden (Art. 24 ff. RPG, Art. 43 ff. RPV [in der Fassung vom 28. Juni 2000] und §§ 68 ff. BauG;). Der Betrieb des Beschwerdeführers ist in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform. Die Zuweisung der Parzelle des Beschwerdeführers in die Landwirtschaftszone ist indessen deshalb nicht widerrechtlich. Der Landwirtschaftszone nach Art. 16 RPG und § 44 BauG kommt in der Raumplanung eine multifunktionale Bedeutung zu. Mit dieser Zone werden planungsrechtlich nicht nur agrarpolitische, sondern u. a. auch siedlungs- und umwelt-, insbesondere landschaftsschutzpolitische Ziele verfolgt (vgl. EJPD/BRP, Erläuterungen, S. 213 ff; Bericht der Expertenkommission vom 25. März 1994, Bern 1994; S. 9 f.). Die Landwirtschaftszone ist gemäss Art. 16 RPG in Verbindung mit § 44 BauG die eigentliche Nichtbauzone und erfüllt so das verfassungsrechtliche Gebot der Trennung des Baugebietes von Nichtbaugebiet (Art. 75 BV). Damit die Voraussetzungen nach Art. 16 RPG und § 44 BauG kumulativ erfüllt sind, ist deshalb nicht erforderlich, dass ein Gebiet in diese Zone auch eingeteilt wird. Die Zuweisung der Parzelle Nr. ... in die Landwirtschaftszone ist daher nicht zu beanstanden.

5. Der Beschwerdeführer beantragt, dass die Parzelle Nr. ... einer Spezialbauzone, welche den Anforderungen von Art. 15 RPG zwar nicht entspricht, aber eine zukünftige Überbauung der Parzelle mit Betriebsgebäuden planungsrechtlich sicherstellt, zugewiesen wird. Der Gemeinderat S. schliesst sich diesem Antrag an.

a) Gemäss Art. 18 Abs. 1 RPG kann das kantonale Recht nebst den Bauzonen, den Landwirtschafts- und Schutzzonen (Art. 15 - Art. 17 RPG) weitere Nutzungszonen vorsehen. Als besondere Zonen im Sinne dieser Bestimmung gelten Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen gemäss Art. 23 RPV. Das Baugesetz hat mit § 15 Abs. 2 lit. d und § 45 die kantonalen Grundlagen für derartige Nutzungszonen geschaffen. Mit der Aufnahme der Weiler im kantonalen Richtplan bestehen seit dessen Inkrafttreten (17. Februar 1997) die definitiven Rechtsgrundlagen. Die Übergangsregelung im Weilerdekret vom 7. September 1993 wurde damit abgelöst (§ 3 Abs. 2 des Grossratbeschlusses über den kantonalen Richtplan vom 17. Dezember 1996). Darüber hinaus kennt das kantonale Recht keine weiteren Bauzonen in Sinne von Art. 18 RPG. Die Spezialbauzonen, die in andern Gemeindenutzungsplänen ausgeschieden wurden, sind Bauzonen gemäss Art. 15 RPG, für die in der BNO besondere Bauvorschriften festgesetzt sind. So auch bei der vom Beschwerdeführer als Referenz angeführten "Gewerbezone Sägerei" in der Gemeinde Möhlin. Diese Spezialbauzone entspricht, wie sich aus dem Zonenplan und den dazugehörenden Vorschriften in der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Möhlin ergibt, planungsrechtlich den Anforderungen von Art. 15 RPG (vgl. Art. 16 Abs. 1 und Abs. 2 lit. c BNO Möhlin vom 30. November 1995).

b) Im Gemeindegebiet S. sind in der Zonenplanung als Weiler ausgeschieden: "Reussegg", "Holderstock" und "Wannen". Für das Gebiet "Küttig" wurde keine Weilerzone ausgeschieden. Für die Auscheidung einer Spezialzone für den Betrieb des Beschwerdeführers im Sinne einer Weilerzone fehlt bereits ein Planungsentscheid der Planungsbehörden. Dem Verwaltungsgericht steht nur die Rechts-

kontrolle zu. Die Beurteilung von Planungsalternativen, wie sie im vorliegenden Fall die Möglichkeit einer Weilerzone darstellt, ist von der Kognition des Verwaltungsgerichts deshalb ausgeschlossen. Der Beschwerdeführer stellt schliesslich auch keinen Antrag auf Zuweisung des fraglichen Gebiets in die Weilerzone.

c) Im vorliegenden Fall kann offengelassen werden, ob das Verwaltungsgericht auf das Begehren eines privaten Grundeigentümers, mit dem die Ausscheidung einer Weilerzone verlangt wird, eintreten darf. §§ 15 Abs. 2 und 45 BauG sowie Art. 18 Abs. 1 RPG schliessen die Ausscheidung einer andern Nutzungszonen in jedem Fall aus.

59 Wiederaufbau einer durch Brand zerstörten Baute ausserhalb der Bauzonen (§ 70 Abs. 2 BauG).

- **Die Fünfjahresfrist ist eine Verwirkungsfrist, die weder erstreckt noch unterbrochen werden kann (Erw. 3/c/dd).**

Entscheid des Verwaltungsgerichts, 3. Kammer, vom 3. November 1999 in Sachen P. und W. gegen Regierungsrat.

Aus den Erwägungen

3. c) dd) Im vorliegenden Falle sind seit der Zerstörung der Baute Ende 1988 und der Einreichung des Baugesuchs für die südostseitigen Anbauten im September 1996 mehr als acht Jahre vergangen, weshalb die zeitliche Voraussetzung zur Geltendmachung des Wiederaufbaurechts nicht erfüllt ist. Die Beschwerdeführerin wendet hiegegen ein, bei der Fünfjahresfrist gemäss § 70 Abs. 2 BauG handle sich um eine Netto-Frist, d. h. der Fristenlauf werde durch die Einreichung eines Baugesuchs unterbrochen und verlängere sich - für den Fall der Nichtbewilligung - um die Behandlungsdauer des Baugesuchs; würde während dieser Zeitspanne die grundsätzliche Erlaubnis zum Wiederaufbau ablaufen, hätte es die Bewilli-