

2. Ausschlaggebend für das Gesuch um den angefochtenen Vorentscheid war die vollständige Zerstörung der Scheune M.1 bei einem Brand im Mai 2020. Die ursprünglich landwirtschaftliche Nutzung der Scheune wurde gemäss den Angaben der Rekurrentin im Jahre 1997 aufgegeben. Mit Verfügung der Baudirektion vom 11. Februar 2013 wurde sodann eine Zweckänderung ohne bauliche Massnahmen im Sinne von Art. 24a RPG zur nichtlandwirtschaftlichen Nutzung zu Lager- und Einstellzwecken bewilligt. Die Gesuchstellerin plant den Wiederaufbau der Scheune an der gleichen, in der Freihaltezone gelegenen Stelle. Die Flächen, das Volumen wie auch der bisherige Zweck sollen beibehalten werden.

In diesem Zusammenhang stellte die Rekurrentin folgende Vorfrage:

«Handelt es sich bei der Scheune Vers.-Nr. 1, M.1 um eine allein stehende, unbewohnte landwirtschaftliche Baute im Sinne von Art. 41 Abs. 2 RPV, weshalb Art. 24c RPG als gesetzliche Grundlage für den Wiederaufbau nicht verwendbar ist?»

3. Die Baudirektion kam zum Schluss, bei der streitbetroffenen Scheune handle es sich um eine allein stehende Baute im Sinne von Art. 41 Abs. 2 der Raumplanungsverordnung (RPV). Nur aufgrund der Nähe zum Wohnhaus oder aufgrund des vorhandenen Verbindungsbaus zu diesem sei nicht von einem angebauten Ökonomieteil auszugehen. Der Wohnteil des Bauernhauses und der Ökonomieteil bildeten kein Ganzes, sondern bildeten komplett eigenständige Baukörper.

4. Die Rekurrentin bringt dagegen vor, mit der Revision des RPG habe der Gesetzgeber altrechtliche Wohnbauten mit angebauten Ökonomieteilen den reinen Wohnbauten gleichstellen wollen. Entsprechend würden altrechtliche landwirtschaftliche Ökonomiebauten, welche an eine altrechtliche landwirtschaftliche Wohnbaute angebaut seien, wie dies bei der streitbetroffenen Scheune der Fall sei, von deren Bestandesgarantie profitieren. Als «allein stehend» gälten gemäss Merkblatt des ARE «Altrechtliche Bauten und Anlagen» nur unbewohnte landwirtschaftliche Bauten und Anlagen, welche keinen körperlichen Zusammenhang mit einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Wohnbaute hätten. Die zusammengebaute Struktur der streitbetroffenen Liegenschaft lasse sich hingegen leicht erkennen.

5. Gemäss Art. 24c RPG werden bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt (Abs. 1). Solche Bauten und Anlagen können mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind (Abs. 2). Dies gilt auch für landwirtschaftliche Wohnbauten sowie angebaute Ökonomiebauten, die rechtmässig erstellt oder geändert worden sind, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des

Nichtbaugebietes im Sinne des Bundesrechts wurde. Der Bundesrat erlässt Vorschriften, um negative Auswirkungen auf die Landwirtschaft zu vermeiden (Abs. 3).

Art. 41 Abs. 1 RPV hält sodann fest, dass Art. 24c RPG auf Bauten und Anlagen anwendbar ist, die rechtmässig erstellt oder geändert worden sind, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebiets im Sinne des Bundesrechts wurde (altrechtliche Bauten und Anlagen). Abs. 2 grenzt die Anwendbarkeit sodann wie folgt ein: «Er ist nicht anwendbar auf allein stehende, unbewohnte landwirtschaftliche Bauten und Anlagen.»

6. Dem Bericht der Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Nationalrates vom 22. August 2011 zur Standesinitiative, welche zur Teilrevision des Raumplanungsgesetzes geführt hat (<https://www.parlament.ch/centers/documents/de/bericht-urek-n-08-314-2011-08-22-d.pdf>), ist zu entnehmen, Art. 24c Abs. 3 RPG bewirke die Gleichstellung altrechtlicher landwirtschaftlicher Wohnbauten, einschliesslich der zum Teil angebauten Ökonomieteile mit den entsprechenden nichtlandwirtschaftlichen Wohnbauten. Die angebauten Ökonomiebauten seien neu in den Entwurf aufgenommen worden. Grund dafür sei die Überlegung gewesen, dass der Wohnteil eines Bauernhauses und der angebaute Ökonomieteil ein Ganzes bildeten und es häufig nur schwer möglich oder nicht sinnvoll sei, lediglich den Wohnteil zu erneuern, zu ändern oder wiederaufzubauen.

Der Gesetzgeber hatte somit klassische Mehrzweckbauten vor Augen, die teilweise aus einem Wohntrakt und im Übrigen aus einem Ökonomieteil bestehen und als Ganzes eine Einheit bilden. Einen anderen Schluss lässt auch der Erläuternde Bericht des Bundesamtes für Raumentwicklung zur Teilrevision der Raumplannungsverordnung vom Oktober 2012 nicht zu (file:///C:/Users/B042PHZ/AppData/Local/Temp/erlaeuterungen_zurrevisionderrpvom10102012.pdf). Auch hier wird von (teilweise) bewohnten Bauten ausgegangen, wenn ein landwirtschaftliches Ökonomiegebäude mit einer Wohnbaute zusammengebaut ist. Entsprechend wird das Ganze als eine einheitliche Baute im Sinne von Artikel 24c RPG betrachtet. Schliesslich hat auch das Bundesgericht in BGr 1C_171/2017 vom 3. Oktober 2017, E. 3.4, festgehalten, dass daraus, dass Art. 24c RPG gemäss Art. 41 Abs. 2 RPV auf allein stehende, unbewohnte landwirtschaftliche Bauten und Anlagen nicht anwendbar sei, nicht abgeleitet werden könne, für eine einheitliche Betrachtung von Hof und Nebengebäude genüge bereits ein enger räumlicher und funktionaler Zusammenhang. Art. 24c Abs. 3 RPG setze für eine einheitliche Betrachtungsweise ausdrücklich voraus, dass die Ökonomiebauten an das Wohnhaus angebaut seien. Das Bundesgericht bestätigte in diesem Zusammenhang die Nichtanwendung auf ein eigenständiges Gebäude, welches nicht als Teil dieses Hauses zu betrachten war.

7. Beim abgebrannten Gebäude handelte es sich unbestrittenermassen um eine unbewohnte Scheune. Im Bereich der ehemaligen Südostecke der Scheune führte ein ca. 8 m langer und ca. 3,20 m breiter Verbindungsbau in Richtung Osten zum benachbarten Gebäude M.2 (ob es sich hierbei um Ökonomiegebäude handelt, oder ob dieses teilweise bewohnt ist, lässt sich den

Unterlagen nicht entnehmen, erweist sich im Weiteren jedoch auch nicht als relevant). (...) Selbst wenn der Verbindungstrakt an die Scheune angebaut gewesen wäre, würde eine Erweiterung der Besitzstandsgarantie auf eine derart angefügte Ökonomiebaute dem Sinn und Zweck der anzuwendenden Normen widersprechen. Denn die einzelnen Gebäude können ohne Weiteres allein bestehen oder wiederaufgebaut werden und bilden keine Einheit im umschriebenen Sinn. Daran ändert das vom Wohnhaus bis zur Scheune durchgezogene (Vor-)Dach nichts, weshalb die Situation nicht anders zu beurteilen ist, als die vom Bundesgericht in 1C_171/2017 vom 3. Oktober 2017 thematisierte, etwa 14 m vom ehemaligen Bauernhaus entfernte Scheune. Somit kann die umstrittene Scheune nicht als angebaut im Sinne von Art. 24c Abs. 3 RPG gelten bzw. ist deren Einstufung durch die Vorinstanz als allein stehend im Sinne von Art. 41 Abs. 21 RPV nicht zu beanstanden.