

Kein Wohnhaus neben dem Stall: «Mir sind mit em Velo da»

A. und B. führen in der St. Galler Gemeinde Jonschwil einen Landwirtschaftsbetrieb mit Milchwirtschaft sowie Kälberzucht und -mast. Im Jahr 2008 erstellten sie in der Landwirtschaftszone in einer Wegdistanz von rund 450 m von der alten Betriebsleiterwohnung und der alten Scheune einen Rindviehlaufstall samt Güllengrube. Später wurden die Grundstücke mit der alten Betriebsleiterwohnung und der alten Scheune sowie ein angrenzendes Grundstück von A. und B. eingezont. Am 30. April 2012 bewilligte der Gemeinderat den Neubau einer Remise mit Werkstatt, einer Mistplatte und einem Heuraum unmittelbar östlich des neuen Rindviehlaufstalls.

Am 16. August 2012 erteilte er noch die Bewilligung für ein neues Betriebsleiterwohnhaus und wies gleichzeitig eine Einsprache vom WWF Schweiz ab.

Das St. Galler Baudepartement hiess den vom WWF Schweiz erhobenen Rekurs gut und hob die Baubewilligung für das neue Wohnhaus auf. Dieses sei betrieblich nicht notwendig und deshalb nicht zonenkonform. Die Distanz zwischen dem alten Betriebsleiterwohnhaus und den neuen Ökonomiegebäuden sei mit 450 m zumutbar. Mit dem Velo benötige man zwei bis drei Minuten. Bei vier Hin- und Rückfahrten am Tag komme man so auf 16 bis 24 Minuten. Zudem hätten A. und B. die Möglichkeit, innerhalb der Bauzone in einer Entfernung von rund 160 m von diesen Gebäuden zu bauen. Soweit sie zwischenzeitlich Baugrundstücke veräussert oder für Dritte reserviert hätten, sei ihnen dieses Verhalten anzurechnen. Eine von A. und B. dagegen erhobene Beschwerde wies das Verwaltungsgericht ab. Das Bundesgericht bestätigte das

Urteil des Verwaltungsgerichts mit Entscheidung vom 11. Mai 2016 (1C_227/2014).

Streitgegenstand bildet die Zonenkonformität des von den Beschwerdeführern geplanten neuen Betriebsleiterwohnhauses. Massgebend für die Beurteilung dieser Frage ist Art. 16a Abs. 1 RPG, wonach in der Landwirtschaftszone Bauten und Anlagen errichtet werden dürfen, welche zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind. Nach der bundesgerichtlichen Praxis ist in der Landwirtschaftszone nur Wohnraum zonenkonform, der in einer unmittelbaren funktionellen Beziehung zu einem Landwirtschaftsbetrieb steht und für die bodenabhängige Nutzung des Landes unentbehrlich erscheint. Das trifft zu, wenn für die zonenkonforme Bewirtschaftung des Bodens eine lange Anwesenheit vor Ort er-

forderlich ist und die nächstgelegene Wohnzone weit entfernt liegt. In der Landwirtschaftszone sind zudem nur Wohngebäude zonenkonform, die mit Blick auf den durch die Bodenbewirtschaftung bedingten Wohnbedarf nicht überdimensioniert sind.

Das Recht, ausserhalb der Bauzone zu wohnen, ist einem relativ engen Personenkreis vorbehalten. Dazu zählen nur Leute, die als Betriebsinhaber oder Hilfskraft unmittelbar in der Landwirtschaft tätig sind, sowie ihre Familienangehörigen und die abtretende Generation, die ein Leben lang in der Landwirtschaft tätig war. Im Interesse, die Zersiedelung des Landes zu verhindern, stellt die Rechtsprechung an die Zonenkonformität von Wohnraum in der Landwirtschaftszone strenge Anforderungen und bejaht sie nur zurückhaltend. Besonders streng wird Wohnraum

für Personen beurteilt, welche die Landwirtschaft im Nebenerwerb führen, für die Freizeitlandwirtschaft ist er von vornherein ausgeschlossen. Die Unentbehrlichkeit von Wohnraum beurteilt sich nach objektiven Kriterien. Subjektive Vorstellungen und Wünsche sind ebenso wenig massgebend wie die persönliche Zweckmässigkeit und Bequemlichkeit. Ausschlaggebend ist eine Gesamtbetrachtung, die sich mehr an qualitativen als an quantitativen Faktoren orientiert.

Zu berücksichtigen sind namentlich die Art und Grösse des Betriebs, seine topografische Lage, sein wirtschaftliches Umfeld, aber auch weitere Eigenheiten wie etwa die biologische Produktionsweise.

Jürg Niklaus
Niklaus Rechtsanwälte, Dübendorf