

Problematische Aussiedelung

Die Landwirtschaftszone ist bekanntlich Nichtbaugelände, weshalb Bauvorhaben grundsätzlich mit gewissen Schwierigkeiten verbunden sind. Schlimmstenfalls können sich diese über sämtliche Gerichtsstufen (auch mehrmals) hinziehen. Dies musste auch ein Ehepaar im Kanton Thurgau in den letzten Jahren erfahren.

Das Ehepaar führte einen Betrieb, der in der Dorfzone von Thundorf lag. Eine Erweiterung des Betriebszentrums in der Dorfzone war aufgrund der angrenzenden Wohnliegenschaften nicht möglich, weshalb die Liegenschaften in Thundorf verkauft wurden. Zwecks Aussiedelung des Betriebs erwarben die Eheleute eine Parzelle in Wolfikon. Es handelt sich um eine kaum überbaute Geländekammer, welche gem. kantonalem Richtplan in einem Gebiet mit Vorrang Land-

schaft und besonderen Vernetzungsfunktionen liegt.

Ein erstes Baugesuch zur Erstellung von Stallungen sowie eines Wohnhauses scheiterte im Jahre 2011 wegen Überdimensionierung und dem fehlenden Nachweis betreffend die längerfristige Existenzfähigkeit. Ein zweites Baugesuch aus dem Jahre 2013 war trotz ergriffenen Rechtsmitteln der Pro Natura Schweiz und Thurgau in sämtlichen kantonalen Instanzen gutgeheissen worden. Hierauf liess es Pro Natura aber nicht bewenden und zog vor Bundesgericht.

Dieses hiess so dann die erhobene Beschwerde von Pro Natura mit Urteil vom 16. Dezember 2015 gut (Urteil 1C_17/2015). Die Begründung fiel dabei vielfältig aus. Problematisch war u.A. auch, dass die Eheleute mit den Liegenschaften in der Dorfzone von

Thundorf auch eine grosse Parzelle am Siedlungsrand von Thundorf verkauft haben, welche sich gem. Pro Natura für ein Betriebszentrum geeignet hätte. Dieses Faktum wurde von den Vorinstanzen nicht berücksichtigt. Dies allein hätte dem Bundesgericht schon genügt, die Beschwerde von Pro Natura gutzuheissen, es äusserte sich aber noch weiter.

Das Bundesgericht erinnert in seiner Begründung daran, dass Landwirtschaftszonen von Bauten und Anlagen möglichst freigehalten werden müssen (Art. 16 Abs. 1 RPG), was im Rahmen der Interessenabwägung bei der Standortwahl zu berücksichtigen sei. Nachdem die Liegenschaften im Dorfzentrum verkauft worden sind, waren die Eheleute in der Standortwahl nicht begrenzt, wie dies bei einem bestehenden Betrieb der Fall gewesen wäre. Es seien demnach mehrere

Optionen zu prüfen, bevor neue Betriebszentren auf unüberbautem Kulturland in einem sensiblen Landschaftsgebiet errichtet würden. So hätten die Betreiber bei der Standortwahl überprüfen müssen, ob es leer stehende Ökonomiebauten in der Region gegeben hätte, die übernommen werden könnten (z.B. durch Landtausch). Im Weiteren sind gem. Bundesgericht Standorte am Siedlungsrand zu bevorzugen. Im Endeffekt hätten es die Vorinstanzen insbesondere unterlassen, zu überprüfen, ob für das Aussiedelungsvorhaben landwirtschaftlich unempfindlichere Standorte in der Region zur Verfügung gestanden hätten. Das Bundesgericht kam – neben weiteren Gründen – demnach zum Schluss, dass das Bauvorhaben in dieser Form nicht zu bewilligen ist, und hat die Sache zur genaueren Klärung der angespro-

chenen Punkte an das kantonale Verwaltungsgericht zurückgewiesen.

Fazit

Eine Aussiedelung gestaltet sich demnach umso schwieriger, wenn man sein ursprüngliches Standbein bereits vorgängig aufgegeben hat. Es empfiehlt sich in fast allen Fällen, eine umfangreiche Vorprüfung insbesondere betreffend Standort vorzunehmen. Allenfalls kann bereits vorgängig (vor Einreichung des Gesuchs) mit Einspracheberechtigten ein Kompromiss gefunden werden, der jahrelange Rechtsstreitigkeiten vermeidet. Eine frühzeitige Abklärung der rechtlichen Aspekte kann hilfreich sein.

Patrick Scheubel, Niklaus Rechtsanwälte, Dübendorf