

## BauG-Beschwerde

*Der Beschwerdeführer reichte kein Betriebskonzept ein. Auch konnte er nicht nachweisen, dass Varianten zu der von ihm geplanten Zufahrtsstrasse nicht realisierbar sind. Somit fehlt es an der objektiven Notwendigkeit des Bauvorhabens (Art. 16a Abs. 1 RPG, Art. 34 Abs. 4 lit. a RPV).*

Erwägungen:

I.

1. A. ist Eigentümer der Liegenschaft Parzelle Nr. x., Strasse v., Landwirtschaftszone, Grundbuchkreis Appenzell.

Bereits im Jahr 2017 reichte sein Vater und damaliger Eigentümer dieser Parzelle ein Baugesuch für den Neubau einer Hofzufahrt zu Gebäude und Stall über die Parzelle Nr. x. und vier weitere Parzellen, welche alle in der Landwirtschaftszone liegen, ein. Die Einsprache der B. AG hiess das Bau- und Umweltdepartement mit Gesamtentscheid vom 16. Oktober 2018 gut und wies das Baugesuch ab. Die Baukommission Inneres Land lehnte daraufhin die Erteilung der Baubewilligung ab. Den dagegen erhobenen Rekurs bei der Standeskommission Appenzell I.Rh. hiess diese mit Entscheid vom 2. März 2021 gut und wies die Streitsache zur Neubeurteilung an die Vorinstanzen zurück. So müsse für die Beurteilung der objektiven Notwendigkeit am beantragten Standort die bestehende Zufahrt über die Parzelle Nr. y. der Eigentümerin B. AG wegen fehlender Verkehrssicherheit ausser Acht gelassen werden. Als Alternative biete sich die Zufahrt über die bestehende Waldstrasse der Flurgenossenschaft C. an, welche geprüft werden müsse.

Am 20. Februar 2023 reichte A. ein Baugesuch für den Neubau einer Hofzufahrt für die landwirtschaftliche Erschliessung von zwei weiteren Parzellen sowie die Urbanisierung des bestehenden Fahrwegs inkl. Terrainveränderung von 700 m<sup>3</sup> und Abbruch ein. Diese geplante Zufahrt führt erneut über die Parzelle Nr. x. und die vier weiteren Parzellen.

2. Am 20. März 2023 erhob der Rechtsvertreter der B. AG Einsprache gegen das Baugesuch und stellte den Antrag, dieses abzuweisen.
3. Das Bau- und Umweltdepartement hiess mit Entscheid vom 28. August 2023 die Einsprache gut und lehnte die Erstellung einer Hofzufahrt ab.

So stelle sich die Frage, ob die Zufahrt zur Bewirtschaftung mit landwirtschaftlichen Maschinen einzig am geplanten Standort möglich sei, oder ob vielmehr eine besser geeignete Zufahrt vorhanden wäre.

Ein eigentliches Betriebskonzept und konkrete Ausbaupläne würden dem Baugesuch nicht beiliegen. Blosser Absichtserklärungen genügten nicht, um einen betrieblichen Bedarf zu begründen. Mangels schlüssigem Betriebskonzept sei davon auszugehen, dass die Liegenschaft weiterhin im bisherigen Umfang bewirtschaftet werde. Dazu sei erforderlich, dass der Gesuchsteller zumindest bis zur Grenze seiner Liegenschaft mit landwirtschaftlichen Geräten zufahren könne.

Für das Ausbringen der Gülle und Ernten des Heus sei eine Zufahrtsmöglichkeit zur Grundstücksgrenze erforderlich. Diese Zufahrt werde jedoch nur wenige Male im Jahr genutzt. Nicht erforderlich sei daher eine Befestigung der Zufahrt. Auch innerhalb des Grundstücks sei für die Bewirtschaftung kein befestigter Weg erforderlich. Die Bewirtschaftung mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen sei auch bisher schon ohne befestigten Weg erfolgt. Selbst wenn es, wie vom Gesuchsteller behauptet, zutreffen würde, dass der untere Teil des Geländes mit vollem Güllefass nicht befahren werden könne, könnte dem mit geringfügiger Anpassung der betrieblichen Abläufe begegnet werden. So wäre es zumutbar, das Güllefass nicht vollständig zu befüllen. Die wenigen Mehrfahrten zwischen Haupt- und Nebenbetrieb würden durch den kürzeren Anfahrtsweg teilweise aufgewogen. Das benötigte Fahrwegrecht könne auch ohne Zustimmung des Nachbarn rechtlich erzwungen werden. Einen Nachweis, dass der Gesuchsteller rechtliche Schritte für den Erhalt einer Zufahrt unternommen habe, habe er nicht erbracht. Sein Einwand, eine Überfahrt über die Parzelle Nr. z. sei nicht möglich, sei daher nicht beachtlich.

Gegen die vom Gesuchsteller vorgelegte Variante würden überwiegende Interessen sprechen. Insbesondere sei die Beanspruchung von landwirtschaftlich nutzbaren Flächen für eine rund 350 m lange befestigte Zufahrtsstrasse nicht mit dem Gebot der Schonung von Natur und Landschaft vereinbar, wenn stattdessen eine unbefestigte rund 70 m lange Zufahrt möglich wäre. Gemäss Baubegutachtung der Fachkommission Heimatschutz sei der massive Eingriff in die Kulturlandschaft grundsätzlich schon unverhältnismässig, die Eindolung des Gewässers und die massive Auffüllung in jenem Bereich sei nicht bewilligungsfähig. Die Fachstelle Natur- und Landschaftsschutz beurteile das Vorhaben unter Verweis auf Art. 1 NHG ebenfalls sehr kritisch, zumal das Landschaftsbild massiv beeinträchtigt würde, was aufgrund einer anderen Möglichkeit der Zufahrt zur Liegenschaft nicht notwendig sei.

Zusammenfassend fehle es dem Bauvorhaben an einer betrieblichen Notwendigkeit, weil eine alternative Zufahrtsmöglichkeit zur Liegenschaft des Gesuchstellers bestehe, welche insbesondere unter dem Aspekt der Sicherheit für Besucher des Platzes t., des geringeren Landverbrauchs, des Eingriffs ins Landschaftsbild und der kürzeren Fahrdistanz zum Hauptbetrieb wesentlich günstiger wäre. Zudem stünden der geplanten Zufahrt überwiegende private Interessen der Einsprecherin sowie öffentliche Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes bzw. des Gewässerschutzes entgegen. Das Gesuch sei daher nicht bewilligungsfähig.

4. Die Baukommission Inneres Land AI lehnte mit Verfügung vom 5. September 2023 das Baugesuch ab und verweigerte die Erteilung der baupolizeilichen Bewilligung.
5. Gegen diese Verfügung und den Gesamtentscheid des Bau- und Umweltsdepartements vom 28. August 2023 erhob der Rechtsvertreter von A. am 15. September 2023 bei der Ständekommission Appenzell I.Rh. Rekurs.
6. Die Ständekommission Appenzell I.Rh. hiess mit Entscheid vom 16. April 2024 (Prot. Nr. 418) den Rekurs von A. gut, hob den Einspracheentscheid des Bau- und Umweltsdepartements vom 28. August 2023 und die Verfügung der Baukommission Inneres Land AI vom 5. September 2023 auf und wies die Streitsache zu neuem Entscheid an die Vorinstanzen zurück.

Diesen Entscheid begründete sie im Wesentlichen damit, dass die Zufahrt über die Parzelle Nr. y. für Personenwagen formell-rechtlich zwar nicht gesichert sei, doch sei eine solche weder aus Verkehrssicherheitsüberlegungen abzulehnen, noch verweigere die Rekursgegnerin ihr Einverständnis. Könne mit der Eigentümerin der Parzelle Nr. y. keine

Einigung erzielt werden, bestehe die Möglichkeit, den Anspruch auf dem Rechtsweg geltend zu machen.

Bis anhin habe die Standeskommission die Betriebsnotwendigkeit nicht geprüft. Der Rekurrent habe für das Umbauprojekt des Stalls keine konkreten Pläne eingereicht. Es sei ungewiss, was genau geplant sei und ob die Pläne tatsächlich umgesetzt würden. Das Argument, dass das Projekt erst erstellt werden könne, wenn feststehe, ob eine Zufahrt gebaut werden könne, verfange nicht. Die Strasse könne nicht auf Vorrat gebaut werden. Denn nach Art. 16a RPG seien Bauten und Anlagen in Landwirtschaftszonen nur zonenkonform, wenn sie zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung nötig seien. Ob die Strasse nötig sei, hänge davon ab, wie die Bewirtschaftung ausgestaltet sei. Der Rekurrent hätte ein Gesamtprojekt für Stallumbau und Hofzufahrt erstellen können, habe das aber nicht gemacht. Es sei denn auch unklar, wer genau nach dem Umbau und der Umstellung auf die Winterfütterung auf dem Nebenbetrieb wohnen solle. Die Zukunftspläne des Rekurrenten seien zu wenig konkret und nicht genügend belegt. Das Bau- und Umweltdepartement habe das Betriebskonzept zu Recht als ungenügend abgelehnt.

Es sei zu prüfen, ob die Waldstrasse der Flurgenossenschaft C. eine taugliche und den Zweck erfüllende Alternativerschliessung biete. Das eingereichte Betriebskonzept sei ungenügend, weshalb das Bau- und Umweltdepartement auch zu Recht von der bisherigen und nicht von der zukünftigen Nutzung des Stalls und Wohnhauses ausgegangen sei. Das Wohnhaus auf der Liegenschaft x. sei seit vielen Jahren an ein Ehepaar vermietet, das nicht landwirtschaftlich tätig sei. Demnach werde das Wohnhaus seit langem zonenfremd genutzt. Der Stall werde landwirtschaftlich genutzt. Wie genau die aktuelle Nutzung des Stalls aussehe, sei unklar. Gemäss den Ausführungen im Betriebskonzept des Rekurrenten vom 12. März 2018 könnten 14 Rinder im Stall gehalten werden. Das Volumen der Jauchegrube betrage ungefähr  $7\text{m}^3$  und über der Jauchegrube befinde sich ein Mistlager. Die Rekursgegnerin habe demgegenüber vorgebracht, dass seit Jahren keine Tiere mehr im Stall gewesen seien. Das Gebäude würde lediglich zur Lagerung von Heu verwendet. Im Entscheid vom 16. Oktober 2018 habe das Bau- und Umweltdepartement festgehalten, wie viele Rinder aktuell (...) untergebracht seien, sei den eingereichten Unterlagen des Gesuchstellers nicht zu entnehmen. Da die Liegenschaft noch nicht an das öffentliche Kanalisationsnetz angeschlossen sei, sei davon auszugehen, dass zumindest ein Teil der bestehenden Jauchegrube von  $7\text{m}^3$  für das Abwasser der zonenfremden Vermietung genutzt werde. Es könnten daher nicht wie vom Gesuchsteller behauptet 14 Rinder im Stall untergebracht werden. Es sei vielmehr davon auszugehen, dass das Gebäude dem Gesuchsteller primär zur Unterbringung von Heu diene. Diese Überlegungen des Bau- und Umweltdepartements überzeugten. Die Liegenschaft müsse damit hauptsächlich zum Heuen und Güllen zugänglich sein. Es sei zu prüfen, ob das Grundstück über eine diesen Zwecken genügende Zufahrt verfüge.

Nachdem die Standeskommission im Entscheid vom 2. März 2021 die Zufahrt mit Traktoren über die Strasse v. ausgeschlossen habe, habe sie die Vorinstanz angewiesen, eine Zufahrt über die Waldstrasse zu prüfen. Dieser Anweisung folgend, habe die Vorinstanz am 26. Oktober 2021 einen Augenschein durchgeführt, an dem auch das Oberforstamt teilgenommen habe. Gemäss Augenscheinprotokoll habe das Oberforstamt festgestellt, dass die Forststrasse zur Bewirtschaftung der direkt an den Wald angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausreiche. Es habe zudem in Aussicht gestellt, dass eine Zufahrt über die Forststrasse für die Bewirtschaftung der hinterliegenden landwirtschaftlichen Fläche des Rekurrenten wohlwollend geprüft werde. Insofern biete sich auch hier die Möglichkeit, die Zufahrt für landwirtschaftliche Fahrzeuge zu regeln. Das Befahren von Wald abseits der Strasse sei zu landwirtschaftlichen Zwecken nicht zulässig. Vorliegend ende die Waldstrasse zwar an der Grundstücksgrenze der Parzelle Nr. x., die Strasse sei in jenem Teil aber vollumfänglich von Wald umgeben. Dem Rekurrenten

sei es damit nicht erlaubt, abseits der Strasse durch den Wald Richtung Wiese und Stall zu fahren. Eine Erschliessung vom Ende der Waldstrasse komme damit nicht in Frage.

Im Folgenden sei zu prüfen, ob eine Zufahrt über die Wiese vom Ende der Strasse beim Gebäude Nr. w. auf der Parzelle Nr. z. möglich und zumutbar sei. Die Distanz vom Ende der Strasse bis zum Stall und Wohngebäude des Rekurrenten betrage 250 m. Im unteren Teil des Grundstücks des Rekurrenten betrage die Hangneigung gemäss Karte «Hanglagen» im Geoportal zwischen 18% bis 35%. Anhand der Höhenkurven lasse sich eine Steigung von 20% über eine Strecke von rund 50 m berechnen. Dies sei zu steil, um bei allen Witterungsbedingungen eine ungehinderte Zufahrt mit voll beladenen landwirtschaftlichen Fahrzeugen zu gewährleisten. Insbesondere bei nassen Bodenverhältnissen sei eine Zufahrt über die steile Passage nicht möglich. Entgegen der Ansicht des Bau- und Umweltsdepartements sei es dem Rekurrenten nicht zumutbar, lediglich mit halber Last zu fahren. Das Laden mit halber Last würde zu einer Verdoppelung der An- und Wegfahrten führen. Auch der Aufwand für das Beladen der Fahrzeuge stiege: Das Güllefass müsste zum Befüllen mit der gleichen Güllemenge zweimal statt nur einmal angehängt werden. Der kürzere Anfahrtsweg vermöge den Mehraufwand nicht aufzuwiegen. Die Reduktion der zu transportierenden Last sei betrieblich nicht zumutbar und damit unverhältnismässig. Die Waldstrasse stelle damit keine den Zweck erfüllende Alternativererschliessung für die Parzelle Nr. x. dar. Die betriebliche Notwendigkeit der Zufahrt lasse sich somit nicht mit dem Argument verneinen, es könne über die Waldstrasse zugefahren werden.

7. Gegen den Rekursentscheid erhob der Rechtsvertreter der B. AG (folgend: Beschwerdeführerin) am 3. Juni 2024 Beschwerde und stellte die Rechtsbegehren, der Rekursentscheid sei aufzuheben und die Baubewilligung zu verweigern, eventualiter sei der angefochtene Entscheid aufzuheben und zum neuen Entscheid an die Vorinstanz zurückzuweisen.

(...)

### III.

#### 1.

- 1.1. Die Beschwerdeführerin macht im Wesentlichen geltend, die Bejahung der Zonenkonformität setze gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung ein Betriebskonzept voraus. Ob die geplante Strasse nötig sei, hänge davon ab, wie die in einem hinreichenden Konzept konkret wiedergegebene Bewirtschaftung und der sich daraus ergebenden Anzahl Fahrten ausgestaltet sei. Der Beschwerdegegner habe weder ein Betriebskonzept noch ein Gesamtprojekt für Stallumbau und Hofzufahrt eingereicht. Eine rechtsgenügende Prüfung der Voraussetzungen gemäss Art. 34 RPV sei nicht möglich, weshalb sein Rekurs bereits deshalb hätte abgewiesen werden müssen. Die Strasse könne nicht auf Vorrat gebaut werden.

Mit Blick auf die Zufahrtsbedürfnisse des Beschwerdegegners lasse sich eine rechtlich gesicherte und tatsächlich hinreichende Zufahrt über die Forststrasse via Grundstück Nr. z. realisieren. Es sei unklar, in welchem Umfang der Betrieb des Beschwerdegegners bewirtschaftet werde und werden solle. Auch sei unbekannt, wie genau er im Rahmen seiner wenigen Fahrten pro Jahr zufahren müsse. Es sei unbestritten, dass die Zufahrt für das Ausbringen der Gülle und fürs Heuen im Rahmen der Bewirtschaftung im bisherigen Umfang nur wenige Male im Jahr genutzt werde. Auf diese wenigen Fahrten bezogen bringe die vom Departement vorgeschlagene geringfügige Anpassung der betrieblichen Abläufe mit wenigen Mehrfahrten pro Jahr wegen der Steigung des Geländes

sicherlich keine Unzumutbarkeit mit sich. Eine von der Vorinstanz behauptete Verdoppelung der Fahrten werde bestritten.

Bei der alternativen Route via Forststrasse bis zum Wendeplatz an der Grenze zur Liegenschaft Nr. x. falle auf, dass es sich beim nach Ansicht der Standeskommission nicht befahrbaren restlichen Waldstück um einige wenige Meter handle, die zudem nicht dicht bestockt seien. Es dränge sich hier die Vorfrage auf, ob es sich beim fraglichen Abschnitt überhaupt noch um Wald im Sinne der einschlägigen Bestimmungen handle, was hiermit bestritten werde. Die Vorinstanz hätte prüfen müssen, ob das Befahren dieses auf Privatgrund des Beschwerdegegners liegenden Waldstücks rechtlich nicht doch realisierbar sei. Es erscheine keineswegs ausgeschlossen, dass das Departement gestützt auf Art. 11 Abs. 1 EG WaG den entsprechenden letzten Routenabschnitt als Verkehrsweg, der als Waldstrasse gelte, bezeichnen könnte. Für eine solche Bezeichnung bedürfe es keines befestigten Verkehrswegs. Dem Beschwerdegegner stünde es offen, die entsprechenden Verfahren in die Wege zu leiten. Ein solches Vorgehen wäre mit weit weniger Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden als der beantragte, Kulturland verschleisende Bau einer neuen befestigten Zufahrtsstrasse. Es wäre deshalb auch mit Blick auf die Bedenken der involvierten Fachstellen klar vorzuziehen.

Solange nicht nachgewiesen sei, dass diese beiden aufgezeigten Möglichkeiten alternativer Zufahrten ausser Betracht fallen würden und sich deshalb die vom Beschwerdegegner vorgebrachte Wegnot nicht anderweitig durch weniger einschneidende Massnahmen beheben liesse, könne das Baugesuch mangels Verhältnismässigkeit nicht bewilligt werden.

Das streitige Vorhaben bliebe selbst dann bundesrechtswidrig, wenn man annähme, die Notwendigkeit der neuen Zufahrtsstrasse könne nicht verneint werden. Im Rahmen der vorzunehmenden Interessenabwägung sei somit auf der einen Seite das rein private Interesse des Beschwerdegegners auszumachen, im Rahmen der bisherigen Bewirtschaftung für eine beschränkte Anzahl Fahrten pro Jahr über die von ihm favorisierte befestigte Route anfahren zu können. Dieses Interesse erschöpfe sich in blossen Zweckmässigkeitsüberlegungen, welchen ausserhalb der Bauzone keine vorrangige Bedeutung zukomme, dies umso weniger angesichts dessen, dass der Beschwerdegegner mit der Zufahrtsstrasse die Voraussetzungen für seine bisher nur schwammig formulierten Ausbaupläne schaffen wolle. Dem gegenüber stünden die öffentlichen Interessen der Verkehrssicherheit sowie des Natur-, Landschafts- und Gewässerschutzes. Das Bauvorhaben führe zur Versiegelung von Landwirtschaftsland. In ihrer Gesamtheit betrachtet seien die Bedenken der involvierten Fachstellen dabei derart gross, dass das Interesse des Beschwerdegegners an der Erstellung der neuen Zufahrt unmöglich überwiegen könne.

- 1.2. Die Standeskommission erwidert im Wesentlichen, sie kenne die Region und könne aufgrund ihres landwirtschaftlichen Hintergrundwissens einschätzen, ob im betroffenen Gelände das Fahren mit voll beladenen Fahrzeugen bei allen relevanten Witterungs- und Bodenverhältnissen möglich sei. Sie halte an ihrer Einschätzung fest, dass das Gelände im unteren Teil der Parzelle Nr. x. zu steil sei und die Waldstrasse deshalb keine gangbare Zufahrtsmöglichkeit darstelle. Bei der von der Beschwerdeführerin vorgeschlagenen unbefestigte Verlängerung der Waldstrasse ab dem Wendeplatz bis an den Waldrand wäre das Gefälle teilweise noch steiler als auf der Wiese, weshalb sie ebenfalls nicht bei jeden Witterungs- und Bodenverhältnissen mit voll beladenen Fahrzeugen befahren werden könnte.
- 1.3. Der Beschwerdegegner entgegnet im Wesentlichen, die Zufahrt über das Grundstück Nr. z. sei für die landwirtschaftliche Erschliessung aufgrund der Steigung von 20% auf

seiner Parzelle Nr. x. ungeeignet. Ihm sei es nicht zumutbar, mit seinen landwirtschaftlichen Fahrzeugen über nicht befestigte Flächen zu fahren. Eine unbefestigte Zufahrt würde es dem Beschwerdegegner nämlich nicht erlauben, mit vollem Güllefass und anderen voll beladenen Fahrzeugen zum Wohnhaus und Stall auf dem Grundstück Nr. x. zuzufahren. Tatsache sei, dass es aufgrund der untauglichen Zufahrt zwangsläufig zu Mehrfahrten kommen würde, die dem Beschwerdegegner nicht zumutbar seien.

Auch eine Zufahrt über das Waldgrundstück würde vom Departement und dem Bezirksrat wegen Wiederaufforstungsbemühungen nicht gestattet. Ein entsprechendes Verfahren würde somit einen Leerlauf darstellen, zumal die Vorinstanz die Prüfung, ob eine Zufahrt über dieses Waldgrundstück nicht realisierbar sei, im Rekursentscheid bereits vorgenommen habe. Zudem müsste der Beschwerdegegner die Parzelle Nr. u., welche zur Naturschutzzone gehöre, zwangsläufig regelmässig mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen befahren.

Das BUD habe zudem die Interessenabwägung unter der Prämisse einer alternativen Zufahrtsmöglichkeit vorgenommen. Da jedoch keine Alternative zur geplanten Fahrstrasse bestehe, verstärke sich das Interesse des Beschwerdegegners an der geplanten Strasse, mit welcher er eine rechtlich gesicherte und tatsächlich hinreichende Zufahrt zu seinem Grundstück erzielen würde, zusätzlich.

2.

- 2.1. Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone sind nach Art. 16a Abs. 1 RPG zonenkonform, wenn sie zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung nötig sind. Diese gesetzliche Bestimmung wird durch Art. 34 Abs. 4 RPV dahingehend präzisiert, als dass die Bewilligung nur erteilt werden darf, wenn: a. die Baute oder Anlage für die in Frage stehende Bewirtschaftung nötig ist; b. der Baute oder Anlage am vorgesehenen Standort keine überwiegenden Interessen entgegenstehen; und c. der Betrieb voraussichtlich längerfristig bestehen kann.
- 2.2. Die Zonenkonformität einer Baute oder Anlage kann unter Art. 16a RPG nur bejaht werden, wenn diese zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung unerlässlich ist. Die Voraussetzungen der Zonenkonformität von Art. 16a RPG sind streng auszulegen. Allfällige Neubauten haben sich auf das für die landwirtschaftliche Tätigkeit Nötigste zu beschränken (vgl. BGE 133 II 370 E. 4.1; BBI 1996 III 513, Ziff. 204, S. 531 ff.). Die Anforderungen an die Zonenkonformität einer durch die Landwirtschaftszone führenden Strasse sind die gleichen wie jene für landwirtschaftliche Gebäude. Demnach sind Weganlagen nur zonenkonform, wenn sie hinsichtlich Standort und Ausgestaltung in einer unmittelbaren funktionellen Beziehung zum Landwirtschaftsbetrieb stehen beziehungsweise in ihrer konkreten Ausgestaltung notwendig und nicht überdimensioniert sind (vgl. Espace Suisse, Bauen ausserhalb der Bauzonen, Begriffe von A bis Z, Ausgabe 2020, S. 19). Mit Blick auf das Ziel, die Landwirtschaftszone weitgehend von Überbauungen freizuhalten, muss auch der Standort einer Baute und Anlage objektiv notwendig sein (Art. 34 Abs. 4 lit. a RPV). Es gibt also für zonenkonforme Bauvorhaben keine freie Standortwahl, wie sie von der Bauzone her bekannt ist. Der Bauherr muss nachweisen, dass die Baute oder Anlage am vorgesehenen Standort objektiv notwendig ist, d.h. ein schutzwürdiges Interesse daran besteht, die streitige Baute am gewählten Ort zu errichten und, nach Abwägung aller Interessen, kein anderer, besser geeigneter Standort in Betracht kommt (vgl. RUCH/MUGGLI, Praxiskommentar RPG, Bauen ausserhalb der Bauzone, 2017, Art. 16a N 46).

Der Standort und die Ausgestaltung einer zonenkonformen Baute dürfen zudem keine überwiegenden Interessen verletzen (Art. 34 Abs. 4 lit. b RPV). Massstab sind die Ziele und Grundsätze von Art. 1 und 3 RPG, namentlich im Bereich Landschafts-, Biotop- und

Ortsbildschutz (Art. 3 Abs. 2 lit. b und d RPG) sowie der Erhaltung genügender Flächen geeigneten Kulturlands (Art. 3 Abs. 2 lit. a RPG). Auch bei der Wahl des Standortes kann schon eine Interessenabwägung erforderlich sein. Selbst wenn also ein Standort für eine Baute objektiv begründbar ist, können ihm überwiegende Interessen entgegenstehen. Art. 34 Abs. 4 RPV verweist damit bei zonenkonformen Bauten ähnlich wie bei Ausnahmegewilligungen für das Bauen ausserhalb der Bauzone auf eine umfassende Interessenabwägung. Sie kann bis zur Verweigerung der Baubewilligung führen (vgl. RUCH/MUGGLI, a.a.O., Art. 16a N 56).

- 2.3. Unbestritten ist vorliegend, dass die geplante Zufahrt landwirtschaftlichen Zwecken im Sinne von Art. 16a RPG dient, der Betrieb des Beschwerdegegners voraussichtlich längerfristig bestehen kann, zur aktuellen Bewirtschaftung der Parzelle Nr. x. eine Zufahrtsmöglichkeit mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen notwendig ist sowie die Parzelle Nr. x. derzeit über keine rechtlich gesicherte Zufahrt verfügt. Ebenfalls unbestritten und somit nicht Gegenstand der Beschwerde ist die Zufahrtsmöglichkeit mit Personenwagen für die aktuell zonenfremde Nutzung des Wohnhauses über die Parzelle Nr. y. der Beschwerdeführerin.

Hingegen ist strittig, ob die geplante Zufahrtsstrasse für die Bewirtschaftung betrieblich notwendig ist und ihr keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Dies ist im Folgenden zu prüfen.

- 2.4. Der Beschwerdegegner hat es unterlassen, seinem Baugesuch ein Betriebskonzept zuzulegen. Entsprechend ist für die Prüfung der betrieblichen Notwendigkeit in Bestätigung der Auffassung der Vorinstanzen von der bisherigen Bewirtschaftung der Liegenschaft auszugehen. Dabei ist jedoch nicht klar, wie der Beschwerdegegner den Stall auf der Parzelle Nr. x., zu welchem die geplante Zufahrtsstrasse führt, aktuell nutzt. Er hat weder behauptet noch belegt, dort Tiere unterzubringen. Dass aktuell keine Rinder im Stall eingestellt sind, lässt auch die bestehende Jauchegrube von lediglich 7m<sup>3</sup> erahnen, welche in erster Linie das Abwasser des zonenfremd vermieteten, unbestritten noch nicht an das öffentliche Kanalisationsnetz angeschlossenen, Wohnhauses zu fassen hat. Insbesondere konnte der Beschwerdegegner nicht aufzeigen, weshalb er die Liegenschaft jederzeit, also unabhängig der Witterungsverhältnisse, erreichen muss, welche landwirtschaftlichen Fahrzeuge (mit oder ohne Differentialgetriebe) er für die Bewirtschaftung der Parzelle Nr. x. nutzt und wie viele Fahrten er dazu benötigt. Er hat die Annahme der Vorinstanzen, er nutze die Liegenschaft nur zum Heuen und Güllen bzw. den Stall für die Lagerung des Heus, jedenfalls nicht bestritten.

Es fragt sich somit, ob für diese Art der Bewirtschaftung, welche mangels Betreuung von Tieren keiner täglichen Zufahrt bedarf, die vom Beschwerdegegner geplante befestigte Zufahrt mit ihrer Dimension und Lage überhaupt betrieblich nötig ist, d.h. ob ein schutzwürdiges Interesse daran besteht, die Zufahrt, wie geplant, über die Landwirtschaftsparzellen zu führen oder ob eine andere, besser geeignete Alternativroute z.B. via der bestehenden Forststrasse der Flurgenossenschaft C. in Frage kommt.

- 2.5. Die Zufahrt über das Grundstück Nr. z. erscheint entgegen der Auffassung der Stadeskommission nach wie vor eine prüfungswürdige Variante. Einerseits hat deren Eigentümer im Zeitpunkt des Augenscheins vom 26. Oktober 2021 die Zustimmung für die Durchfahrt durch den Beschwerdegegner erteilt. Sollte diese Zustimmung nicht mehr vorliegen, könnte der Beschwerdegegner unbestrittenermassen die Einräumung des Wegrechts rechtlich durchsetzen. Andererseits haben anlässlich dieses Augenscheins das Oberforstamt und die Fachstelle für Natur- und Landschaftsschutz diese Zufahrtsvariante als bewilligungsfähig erachtet. Auch die Flurgenossenschaft hat gemäss Augenscheinprotokoll unter Anwesenheit des Landeshauptmanns entschieden, dass die Erschliessung

der Parzelle Nr. x. über die Forststrasse zu erfolgen habe. Die vom Beschwerdegegner geäusserten Bedenken, das Gelände sei im unteren Teil zu steil, als dass er es mit vollem Güllewagen ohne befestigten Weg befahren könne, mag vielleicht zutreffen, um bei allen Witterungsbedingungen während des ganzen Jahres eine ungehinderte Zufahrt mit vollbeladenen landwirtschaftlichen Fahrzeugen zu gewährleisten. In diesem unteren Teil seines Grundstücks beträgt die Steigung nämlich über zirka 50 m etwa 20%. Hingegen wird vom Beschwerdegegner nicht behauptet, dass diese Zufahrt für jegliche Beladung eines eingesetzten landwirtschaftlichen Fahrzeugs und bei jeglicher Witterung nicht möglich sei. So ist es dem Beschwerdegegner zumutbar, für eine allfällige Zuführung von Heu oder Gülle eine günstige Witterung und somit eine griffigere Zufahrt abzuwarten. Sollte die Zufahrt dennoch nicht mit voller Ladung möglich sein, ist diese entgegen der Auffassung der Standeskommission zu reduzieren - daraus folgende Mehrfahrten erscheinen nicht zuletzt auch wegen des kürzeren Anfahrtswegs vom Hauptbetrieb als zumutbar, zumal nicht bekannt ist, wie viele Male er im Jahr die Liegenschaft für die Futtergewinnung bzw. Futterlagerung und das Güllen anzufahren hat. Schliesslich könnte der Beschwerdegegner, sofern das Befahren dieses Wegabschnitts mit seinen Landwirtschaftsmaschinen auch bei trockenen Verhältnissen zu gefährlich wäre, das Baugesuch für eine lokale Befestigung (z.B. mit rutschfesten Fahrspuren aus Betonelementen) des steilsten Stücks auf seinem Grundstück stellen. Diese Möglichkeit wäre jedenfalls in Abwägung der Interessen weniger einschneidend als die Erstellung einer neu angelegten 350 m langen und 3 m breiten Strasse, womit rund 10 Aaren Landwirtschaftsland verlustig ginge und markant in die Landschaft eingegriffen würde.

- 2.6. Auch bleibt die Zufahrt über den Wendeplatz der Forststrasse, welcher auf der Parzelle Nr. x. des Beschwerdegegners liegt, als bessere Variante im Vergleich zur geplanten Zufahrt zu prüfen. Wohl ist der Abschnitt nach dem Wendeplatz Richtung Wiese noch steiler als bei der Zufahrtsvariante über die Parzelle Nr. z., es könnte jedoch auch diesbezüglich eine partielle Befestigung für ein sicheres Befahren in Erwägung gezogen werden. Hinzu kommt, dass der Vertreter des Oberforstamts anlässlich des Augenscheins vom 26. Oktober 2021 in Aussicht gestellt hat, dass eine Zufahrt über die Forststrasse für die Bewirtschaftung der hinterliegenden landwirtschaftlichen Fläche des Beschwerdegegners wohlwollend geprüft werde. Diesbezüglich hielt gar die Standeskommission in ihrem Rekursentscheid fest, es biete sich auch hier die Möglichkeit, die Zufahrt für landwirtschaftliche Fahrzeuge zu regeln. Inwiefern somit eine Zufahrt über den Wendeplatz für die landwirtschaftliche Nutzung mit den Bestimmungen des Waldgesetzgebung sowie die zusätzlichen Fahrten über die Parzelle Nr. u., welche sich in der Naturschutzzone befindet (wobei festgestellt wird, dass auch die forstwirtschaftlichen Fahrzeuge zum Erreichen des Wendeplatzes immer über die Parzelle Nr. u. fahren müssen), mit der Naturschutzgesetzgebung vereinbar wäre, wäre bei einem Gesuch des Beschwerdegegners um diese alternative Zufahrt von den zuständigen Behörden nach Abklärung und in Würdigung der konkreten Gegebenheiten zu prüfen.
- 2.7. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass zum heutigen Zeitpunkt mangels Betriebskonzept bzw. konkreter Angaben der heutigen Bewirtschaftung die speziellen Anforderungen an die Zufahrt nicht eruiert werden können. Folglich erscheint die geplante Zufahrt als für den aktuellen Bewirtschaftungszweck überdimensioniert, zumal weitere Varianten der Zufahrt nicht abschliessend geprüft sind. Der Beschwerdegegner konnte nicht nachweisen, dass die von ihm geplante Zufahrtsstrasse am vorgesehenen Standort im Sinne von Art. 34 Abs. 4 lit. a RPV objektiv notwendig ist und die beiden oben aufgezeigten Zufahrtsvarianten für die aktuelle Bewirtschaftung der Parzelle Nr. x. nicht realisierbar sind und somit nicht in Betracht kommen.

Es bleibt am Beschwerdegegner, ein neues Baugesuch für die am wenigsten öffentliche Interessen tangierende Zufahrtsvariante – allenfalls unter Beilage eines Betriebs-



konzepts, sofern er den bestehenden Stall sanieren oder einen Neubau realisieren will - zu stellen, welches von der Baubewilligungsbehörde raumplanerisch koordiniert geprüft werden kann.

3. Die Beschwerde ist somit gutzuheissen. Der Rekursentscheid der Standeskommission vom 16. April 2024 ist aufzuheben. Die Verfügung der Baukommission Inneres Land AI vom 5. September 2023 und der Einspracheentscheid des Bau- und Umweltdepartements vom 28. August 2023 als deren integrierender Bestandteil sind zu schützen.

(...)

Kantonsgericht Appenzell I.Rh., Verwaltungsgericht,  
Entscheid V 4-2024 vom 4. November 2024