

VERWALTUNGSGERICHT DES KANTONS FREIBURG

II. VERWALTUNGSGERICHTSHOF

Entscheid vom 19. September 2007

In der Beschwerdesache
(2A 07 38 und 42)

1. **Stiftung Landschaftsschutz Schweiz**, Schwarzenburgstrasse 11, 3007 Bern,
 2. **Freiburger Heimatschutz**, p. Adr. Pierre Heegaard, Stalden 20, 1700 Freiburg,
- beide vertreten durch Fürsprecher Rudolf Muggli, Helvetiastrasse 5, 3000 Bern 6,

Beschwerdeführer,

gegen

1. die **Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion**, Chorherrengasse 17, 1700 Freiburg,
2. die **Gemeinde Heitenried**, Hauptstrasse 44, Postfach 99, 1714 Heitenried,

Beschwerdegegner,

betreffend
Bausache,

**Änderung der Nutzungsplanung / Einzonung „Spezialzone Käserei“
(Beschwerdeentscheid der Direktion vom 28. Februar 2007 zum Beschluss
des Gemeinderates von Heitenried vom 12. Juli 2006)**

hat sich ergeben:

- A. Die Käsereigenossenschaften Heitenried und Wiler vor Holz planen den Bau einer neuen Käserei. Die Käsehandelsfirma Lustenberger und Dürst AG (Cham) strebt zudem die Erstellung eines Käsereifungslagers an. Beide Projekte sollen in einem Bau vereint werden, eine Gesamtflächengrösse von 3'835,2 m² (51 m x 75,2 m) aufweisen und ca. 1 km westlich des Dorfeingangs im Gebiet Eichacher / Allmend auf den Parzellen Nr. 173 (Gesamtfläche: 34'557 m²) und Nr. 168 (36'272 m²) der Gemeinde Heitenried zu stehen kommen. Südlich dieser Parzellen verläuft die Kantonsstrasse St. Antoni (westliche Nachbargemeinde) - Heitenried, und auf der Parzelle Nr. 173 scheinen drei Gebäude zu stehen. An die beiden Grundstücke schliessen die Parzellen Nr. 160 bis 164 und jenseits der Kantonsstrasse Nr. 169 und 172 an. Ca. 350 m nord-westlich des geplanten Baustandorts befinden sich ein Dutzend Häuser (*Lehwil*). Diese sowie die genannten Parzellen befinden sich in der Landwirtschaftszone. Die nächste Bauzone, die Spezialzone *Wiler vor Holz*, liegt ca. 500 m nördlich des geplanten Baustandorts. Das Dorf Heitenried ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Ort von regionaler Bedeutung aufgenommen.
- B. Im Hinblick auf die Realisierung des Bauvorhabens beschloss der Gemeinderat von Heitenried am 24. April 2006 eine Änderung der Ortsplanung. Danach soll auf den Parzellen Nr. 173 und 168 eine Gesamtfläche von 14'175 m² (105 m x 135 m) als „Spezialzone Käserei“ eingezont werden. Der geänderte Zonennutzungsplan sowie die entsprechende Ergänzung des Planungs- und Baureglements (nachfolgend: PBR) wurden vom 5. Mai bis zum 10. Juni 2006 öffentlich aufgelegt. Nach dem neuen Art. 21^{bis} lit. a PBR dient die Zone „*der Erstellung und dem Betrieb einer Käserei und den zugehörigen Anlagen*“. Zwecks Eingliederung der Bauten und Anlagen in die Umgebung sind diese zudem gegenüber der umgebenden Landwirtschaftszone mittels bepflanzten Grünbereichen mit einheimischen Pflanzen abzugrenzen (Art. 21bis lit. f PBR).
- C. Gegen den Einzonungsbeschluss vom 24. April 2006 wurden drei Einsprachen erhoben. Unter den Einsprechern befanden sich auch die Stiftung für Landschaftsschutz (SL) sowie der Freiburger Heimatschutz. An der Einspracheverhandlung vom 23. Juni 2006 konnte keine Einigung erzielt werden. In seiner Sitzung vom 10. Juli 2006 und mit Schreiben vom 12. Juli 2007 wies der Gemeinderat die Einsprachen ab. Die dagegen erhobenen Beschwerden bei der Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion (RUBD) wurden am 28. Februar 2007 ebenfalls abgewiesen. Gleichzeitig erteilte die RUBD, gestützt auf ihr „Gesamtgutachten zur Schlussprüfung“ vom 15. Februar 2007, die Genehmigung des Zonennutzungsplans und des PBR.

- D. Am 29. März 2007 lassen die SL und am 2. April 2007 der Freiburger Heimatschutz, Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen den Abweisungsentscheid der RUBD führen. Beide beantragen, den *„Einzonungsbeschluss des Gemeinderates von Heitenried vom 12. Juli 2006 aufzuheben. Eventuell sei der Einzonungsbeschluss aufzuheben und zur Vornahme einer umfassenden Interessenabwägung an den Gemeinderat von Heitenried zurückzuweisen. Subeventuell sei der vorinstanzliche Entscheid im Kostenpunkt aufzuheben und den Beschwerdeführern seien keine Kosten aufzuerlegen.“* Zur Begründung machen die Beschwerdeführer im Wesentlichen geltend, dass die Einzonung eine unzulässige Umgehung von Art. 24 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (RPG; SR 700) darstelle.
- E. Mit Schreiben vom 24. Mai 2007 teilte die RUBD dem Rechtsvertreter der SL und des Freiburger Heimatschutzes mit, dass sie ihren Entscheid vom 28. Februar 2007 hinsichtlich des Kostenpunktes dahingehend ändere, als auf die Erhebung von Verfahrenskosten verzichtet werde.
- F. Zu den Beschwerden bringt der Gemeinderat Heitenried in seinem Schreiben vom 17. April 2007 vor, dass er mit der Einzonung für den klar umschriebenen Zweck nicht im Widerspruch zu Art. 24 RPG handle, und dass das Vorhaben dem Sinn der neuen Regionalpolitik entspreche. Für die Begründung verweist er auf seinen Einspracheentscheid vom 12. Juli 2006 und die Stellungnahme im vorinstanzlichen Verfahren. Sinngemäss schliesst der Gemeinderat auf Abweisung der Beschwerden.

Die RUBD verweist auf ihren Entscheid vom 28. Februar 2007 und beantragt, die Beschwerden abzuweisen.

Auf die Begründungen der einzelnen Begehren wird in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

Der II. Verwaltungsgerichtshof zieht in Erwägung:

1. a) Das Verwaltungsgericht ist zur Beurteilung der vorliegenden Beschwerden zuständig (Art. 80a Abs. 3 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 9. Mai 1983 [RPBG; SGF 710.1]).

...

- b) aa. Die Beschwerdebefugnis der SL ergibt sich aus Art. 76 lit. b VRG i.V.m. Art. 12 des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451; Anhang 1 zur Verordnung vom 27. Juni 1990 über die Bezeichnung der im Bereich des Umweltschutzes sowie des Natur- und Heimatschutzes beschwerdeberechtigten Organisationen [VBO; SR 814.076]). Die SL hat sich am Einsprache- sowie am erstinstanzlichen Beschwerdeverfahren beteiligt. Auf ihre rechtzeitig (Art. 79 Abs. 1 VRG) und formrichtig erhobene Beschwerde ist daher einzutreten.

bb. Der Freiburger Heimatschutz erwähnt in seiner Beschwerdeschrift bezüglich der Beschwerdelegitimation, dass er die Verwaltungsgerichtsbeschwerde in *eigenem* Namen erhebe. Im bundesgerichtlichen Verfahren sind kantonale Sektionen gesamtschweizerischer Organisationen nicht befugt, in ihrem Namen gestützt auf Art. 12 NHG Beschwerde zu führen (BGE 123 II 289 E. 1e S. 293, auch betreffend Weiterführung des kantonalen Rechtsmittelverfahrens durch die kantonale oder nationale Organisation). Hingegen räumt Art. 76 lit. b VRG i.V.m. 80 Abs. 2 RPBG den kantonalen Vereinigungen das Recht zur Einsprache ein, wenn sie einer bedeutenden nationalen Organisation angehören und sich statutengemäss aus rein ideellen Beweggründen hauptsächlich mit Aufgaben der Raumplanung und des Natur- und Landschaftsschutzes befassen. Dies gilt analog auch für das kantonale Beschwerdeverfahren nach Art. 80a RPBG. Als Verbände von nationaler Bedeutung gelten gemäss Art. 80 Abs. 3 RPBG jene, die im Sinne von Art. 12 NHG berechtigt sind, Beschwerde einzulegen.

Der Verein Freiburger Heimatschutz erfüllt als Sektion des Schweizer Heimatschutzes und aufgrund des in Art. 2 seiner Statuten umschriebenen Zwecks die genannten Voraussetzungen. Er hat an den vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, weshalb auf seine form- und fristgerecht eingereichte Beschwerde ebenfalls einzutreten ist.

- c) Die Beschwerden der beiden Beschwerdeführer betreffen den gleichen Sachverhalt und werfen übereinstimmende Rechtsfragen auf. Es rechtfertigt sich daher, die beiden Verfahren zu vereinigen und in einem einzigen Urteil zu erledigen (Art. 42 Abs. 1 lit. b VRG).

2. Eine Ortsbesichtigung wurde von den Parteien nicht ausdrücklich verlangt. Indes kann von einem Augenschein vor Ort ohnehin abgesehen werden, da die seitens der Parteien eingereichten Fotoaufnahmen und -montagen genügend Aufschluss über das streitbetreffene Vorhaben geben.
3. Mit einer Beschwerde kann die Verletzung des Rechts einschliesslich Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens sowie die unrichtige oder unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts gerügt werden (Art. 77 Abs. 1 lit. a und b VRG). Nach Art. 78 Abs. 2 VRG kann die Unangemessenheit nur gerügt werden, wenn die Angelegenheit das Gebiet der öffentlichen Abgaben oder der Sozialversicherung betrifft (lit. a) oder die Angelegenheit der Beschwerde einer zur Überprüfung dieser Rüge befugten Bundesbehörde unterliegt (lit. b) oder ein Gesetz diesen Beschwerdegrund ausdrücklich vorsieht (lit. c).

Im Bereich des Ermessens, das den Verwaltungsbehörden in der vorliegenden Sache zusteht, kommt dem Verwaltungsgericht keine freie Nachprüfung zu (ALFRED KÖLZ / JÜRIG BOSSHART / MARTIN RÖHL, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 50 N 81, 84 und 87).

4. Anfechtungsobjekt des Verwaltungsgerichtsverfahrens ist der Beschwerdeentscheid der RUBD vom 28. Februar 2007. Strittig und somit zu prüfen ist nur die Frage, ob die RUBD ohne Rechtsverletzung zum Schluss gelangen durfte, die Ortsplanänderung der Gemeinde Heitenried sei rechters.
5. a) Die RUBD prüfte in ihrem Entscheid die Zulässigkeit der Änderung des Zonennutzungsplans unter den Voraussetzungen von Art. 24 RPG. Sie anerkennt, dass mit der Einzonung eine Kleinbauzone geschaffen werde. Allerdings seien solche unter gewissen Umständen gerechtfertigt, und zwar, wenn der Zweck der Zone einen Standort ausserhalb des Siedlungsparameters erfordere (Standortgebundenheit) und keine überwiegende Interessen entgegenstünden (Art. 24 RPG). Die RUBD kommt zum Schluss, dass die Baute nirgends sonst in einer Bauzone ihren Zweck erfüllen könne, beziehungsweise sei der geplante Standort erheblich vorteilhafter gegenüber Standorten innerhalb der Bauzone. Letztlich Ausschlag gegeben für den schliesslich gewählten Standort hätten *„das flache Gelände, die geografisch günstige Positionierung innerhalb des Einzugsgebiets der Milchlieferanten, die verkehrsmässig vernünftige Positionierung an der Kantonsstrasse und ausserhalb des Dorfes Richtung Hauptverkehrsachsen und das Ausmass der projektierten Baute. [...] Durch die Positionierung unterhalb des Dorfes wird daher einerseits das Ortsbild nur minimal beeinträchtigt und die Liefermöglichkeit direkt an die Kantonalstrasse vor der Dorfeinfahrt gebunden. Die positive Standortgebundenheit des Projektes ist zu bejahen, weil aus objektiven*

Gründen kein anderer Standort innerhalb des Gemeindeterritoriums bzw. der relevanten Umgebung für das Vorhaben in Berücksichtigung sämtlicher in Frage stehender Interessen in Frage kommt.“ Zudem lägen keine überwiegenden Interessen vor, weshalb sich die Ortsplanung als gesetzeskonform erweise. Das Interesse der betroffenen Landwirte an der Errichtung der Käserei und des Reifelagers sei evident, ebenso das öffentliche Interesse an der wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde Heitenried durch die Gewinnung des entsprechenden Investors. Dieses Interesse sei umso höher zu gewichten, als die Gemeinde Heitenried, die ausserhalb der im kantonalen Richtplan definierten wirtschaftlichen Entwicklungsschwerpunkte liege und insofern als Wirtschaftsrandgebiet gelte, ein besonderes volkswirtschaftliches Interesse daran habe, dass es Unternehmen auf seinem Gemeindegebiet ansiedeln könne. Die RUBD verweist dabei auf die Schaffung von Arbeitsplätzen und die Erhaltung der Landwirtschaft.

Darüber hinaus werde das Ortsbild von Heitenried durch die geplante Massnahme nicht gestört. Durch den am tiefstgelegenen Standort (aus der Sicht von St. Antoni her) werde unter Einhaltung der Bedingungen des Amts für Natur- und Landschaftsschutzes die ungestörte Postkartenansicht des Dorfhügels erhalten bleiben oder höchstens geringfügig tangiert; dies sei angesichts der Interessen am Projekt hinzunehmen.

Das vorhin genannte Amt für Natur- und Landschaftsschutz hatte für das Bauvorhaben am 13. September 2006 ein günstiges Gutachten erstellt, mit der Bedingung, dass das Projekt in die Landschaft integriert und der Blick auf die Gemeinde nicht verunstaltet werde. Kompensationsbepflanzungen müssten den Bau umgeben. Des Weiteren gab das Amt seiner Hoffnung Ausdruck, *„dass solche Spezialzonen in der Zukunft in bestehende Industriezonen integriert werden und dass sie kein Präjudiz für die harmonische Entwicklung unseres Kantons schaffen.“*

- b) Der Gemeinderat verwies in seiner Stellungnahme auf seinen Einspracheentscheid vom 12. Juli 2006 und auf seine Gegenbemerkungen im vorinstanzlichen Beschwerdeverfahren vom 4. September 2006. Er hielt im Wesentlichen fest, dass Heitenried mit der Errichtung der Käserei und des Käsereifungslagers wirtschaftlich attraktiver werden solle. Mit dem Vorhaben werde eine gezielte, effiziente und für die Randregion wirksame Wirtschaftsförderung betrieben. Die bestehende Gewerbezone „Spisi“ habe niemals den für das vorliegend umstrittene Projekt notwendigen Umfang. Die Forderung, dass der Bau in ein Industriegebiet gelegt werden soll, stehe zudem im Widerspruch zu ökologischen Überlegungen. Der Verkehr werde in der Hauptsache nicht durch Wohngebiete geführt und das Projekt stelle keine Gefahr für die Umwelt dar. Sondierbohrungen hätten zudem gezeigt, dass eine Verschiebung der geplanten Zone infolge Vorhandenseins von Grundwasser unmöglich wäre. *„Im Trend der Bedürfnisse der heutigen Bevölkerung nach naturnahen, unverfälschten Produkten gehört auch die*

Entwicklung, Käse im Ursprungsgebiet reifen zu lassen bis er für den Verkauf und Genuss bereit ist. Ein Käsereifungslager gehört demzufolge zur Käserei.“ Eine Trennung von Käserei und Reifelager würde dem nachhaltigen Sinn des Projektes zuwiderlaufen und wäre für die Bauern wirtschaftlich nicht mehr tragbar.

Das Projekt stelle auch kein Präjudiz dar, weil es nur für eine Spezialzone Käserei gedacht sei. Raumplanerisch, wenn in die Gegend integriert, sei es von marginaler Bedeutung und gleichzusetzen mit dem Bau eines Bauernhofes. Die Gebäudehöhe werde gegenüber dem Reglement deutlich unterschritten. Die Verschiebung des Projektes an den nördlichen Rand des Dorfes sei wegen des Ortsbildschutzes nicht sinnvoll und auch vom Bauherrn aus finanziellen Überlegungen verworfen worden, da alle Lagerkeller unterirdisch hätten gebaut werden müssen.

Abschliessend hält der Gemeinderat fest, dass die Existenz der Landwirte im Fall der Nichtrealisierung des Projektes arg gefährdet würde.

- c) Die Beschwerdeführer machen geltend, die Ausscheidung von isolierten Kleinbauzonen verstosse gegen Bundesrecht. Werde nämlich eine Spezialzone nach Art. 18 RPG im Nichtsiedlungsgebiet ausgeschieden, so sei nicht durchwegs eine strikte Standortgebundenheit i.S.v. Art. 24 RPG erforderlich, sondern es genüge die Darlegung, inwiefern der Nutzungsplan trotz seiner Lage im Nichtsiedlungsgebiet den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung - insbesondere aber dem Grundsatz der Trennung des Baugebiets von Nichtbaugebiet sowie dem Prinzip der Konzentration der Bauzonen - entspreche.

Ausserdem werde zwar erwähnt, dass nach Alternativen gesucht worden sei, jedoch fehle jede ernsthafte Prüfung von Alternativstandorten. Aus Kostenüberlegungen sei ein Standort in oder an der bestehenden Gewerbezone aufgegeben worden. Solche Überlegungen vermöchten keine Standortgebundenheit i.S.v. Art. 24 RPG zu begründen. Da Land ausserhalb der Bauzonen in aller Regel weit billiger sei als solches innerhalb der Bauzonen, könnte mit Kostenargumenten immer ein Standort ausserhalb der Bauzonen gerechtfertigt werden. Zudem zweifeln die Beschwerdeführer stark an der Notwendigkeit der Einheit von Käserei und Käsereifungslager.

Ferner führen sie an, dass die zu Recht geltend gemachten vorteilhaften wirtschaftlichen Auswirkungen des Neubaus einer lokalen Käserei und eines regionalen Käsereifungslagers für die AOC-Produktion (*Appellation d'Origine Contrôlée*) nicht an die isolierte Kleinbauzone gebunden seien - sie träten auch ein, wenn der beziehungsweise die Standorte in Übereinstimmung mit dem Gebot der haushälterischen Benutzung in oder bei einem bestehende Siedlungsgebiet gewählt werden.

Das Ortsbild Heitenried werde im Übrigen nicht nur geringfügig tangiert. Es sei mit ein paar kaschierenden Bäumen angesichts der Dimensionen des Gebäudes und der geplanten Erweiterungsmöglichkeiten nämlich nicht getan. Zudem habe sich das Amt für Natur- und Landschaftsschutz nur aus der Sicht des Naturschutzes positiv geäußert, sich jedoch aus der Sicht des Landschaftsschutzes gegen die Einzonung gewandt.

6. a) Gemäss Art. 18 RPG kann das kantonale Recht weitere Nutzungszonen vorsehen (Abs. 1). Es kann Vorschriften enthalten über Gebiete, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist oder in denen eine bestimmte Nutzung erst später zugelassen wird (Abs. 2). So können zur Erhaltung bestehender Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen besondere Zonen nach Art. 18 RPG, beispielsweise Weiler- oder Erholungszonen, bezeichnet werden, wenn der kantonale Richtplan (Art. 8 RPG) dies in der Karte oder im Text vorsieht (Art. 33 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 [RPV; SR 700.1]).

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist die Schaffung einer Bauzone bzw. Spezialnutzungszone für ein konkretes Projekt zulässig, wenn die Planungsmassnahme den Zielen und Grundsätzen der Nutzungsplanung gemäss RPG entspricht. Ist dies der Fall, so ist sie rechtmässig und stellt keine Umgehung von Art. 24 RPG dar, auch wenn eine Ausnahmegewilligung für das Bauvorhaben ausgeschlossen wäre. Eine Umgehung von Art. 24 RPG ist nur anzunehmen, wenn mit der fraglichen Planungsmassnahme eine unzulässige Kleinstbauzone geschaffen wird oder wenn sie sonst auf einer sachlich nicht vertretbaren Interessenabwägung beruht. Kleinbauzonen sind im Allgemeinen unzulässig, wenn sie gegen das raumplanerische Ziel verstossen, die Siedlungstätigkeit in Bauzonen zusammenzufassen und die Streubauweise für nicht freilandgebundene Bauten zu verhindern. Ermöglicht eine Kleinstbauzone jedoch keine zusätzliche Streubauweise, sondern einzig eine geringfügige Erweiterung bereits bebauten Gebiets oder die massvolle Erweiterung bestehender Bauten, ist sie zulässig, sofern sie auch sonst auf einer sachlich vertretbaren Interessenabwägung beruht (BGE 124 II 391 E. 3a S. 395, 119 Ia 300 E. 3b S. 303, 116 Ia 339 E. 4 S. 343; Urteile des Bundesgerichts vom 26. April 2006, 1A.271/2005 E. 3.1 und vom 26. Juli 2006, 1A.16/2006 E. 2). Es ist somit anhand dieser Kriterien zu prüfen, ob vorliegend die Voraussetzungen für die Zuweisung der in Frage stehenden Fläche von der Landwirtschaftszone in die „Spezialzone Käserei“ (Art. 18 RPG) erfüllt sind.

- b) Es ist unbestritten, dass es sich bei der geplanten Spezialzone um eine Kleinbauzone handelt (s. E. 5a und b). Die im vorliegenden Fall einzuzonende Fläche von 14'175 m befindet sich ca. 1 km vom Dorfeingang Heitenried entfernt und inmitten der Landwirtschaftszone. In unmittelbarer Nähe, auf der von der Einzonung teilweise betroffenen Parzelle Nr. 173

stehen drei Gebäude; die Häuser von Lehwil, ca. 350 m nord-westlich der geplanten Zone, liegen gleichfalls in der Landwirtschaftszone. Diese selbst erstreckt sich auf einen Umkreis von mehreren hundert Metern. Das nächstgelegene eingezonte Gebiet (*Wiler vor Holz*, eine Spezialzone der Gemeinde Heitenried nach Art. 18 RPG i.V.m. Art. 33 RPV) liegt ca. 500 m nördlich der umstrittenen Einzonung. Ein Blick auf den Zonenutzungsplan der Gemeinde Heitenried und der Nachbargemeinde St. Antoni verdeutlicht die inselartige Lage, welche besagte Spezialzone inmitten der Landwirtschaftszone schafft. Sie liegt fernab der Bauzone und schliesst nicht an bereits vorhandene Gebäudeansammlungen beziehungsweise Bausiedlungen an. Da sie mit anderen Worten in keinem Siedlungszusammenhang steht, würde mit der streitbetroffenen Planung eine kleine, isolierte Sondernutzungsfläche geschaffen, die dem Grundsatz, wonach Bau- und Nichtbaugelände klar zu trennen sind, offensichtlich zuwiderläuft. Unabhängig von der konkreten Gestaltung der geplanten Baute steht damit ein wesentliches öffentliches Interesse der umstrittenen Planung entgegen. Daran vermag auch der Umstand nichts zu ändern, dass angeblich kein anderer, an die Bauzone angrenzender Standort in Frage kommen soll. Um welche geprüften Standorte es sich im Übrigen dabei handeln soll, ist unklar. Darüber hinaus ist auch Ziel der kantonalen Raumplanungspolitik, eine unkontrollierte Streuung der Siedlungsgebiete zu verhindern (Kantonaler Richtplan, Kap. 1). Die RUBD erwähnt in ihrem Entscheid die raumplanerischen Interessen bloss am Rande und konzentriert ihre Argumentation auf die Interessen der betroffenen Landwirte an der Errichtung der Käserei und des Reifelagers und auf das „*öffentliche Interesse an der wirtschaftlichen Entwicklung der Gemeinde Heitenried*“; diese seien höher zu gewichten als die raumplanerischen Interessen. Eine solche Abwägung ist sachlich nicht vertretbar. Die Schweizerische Raumplanung zielt denn insbesondere darauf ab, Einzonungen zugunsten von konkreten Bauprojekten inmitten der Landwirtschaftszone und ohne jeden räumlichen Bezug zum Siedlungsgebiet zu verhindern. Solche isolierten Kleinbauzonen, wie hier eine vorliegt, sind verpönt und unzulässig, da sie das Ziel, die Siedlungstätigkeit in Bauzonen zusammenzufassen und die Streubauweise für nicht freilandgebundene Bauten zu verhindern, unterlaufen (vgl. BGE 124 II 391 E. 3a S. 395 mit Hinweisen). Dasselbe gälte im Übrigen auch in einer Interessenabwägung im Rahmen von Art. 24 lit. b RPG.

- c) Zusammengefasst lässt sich somit feststellen, dass mit der geplanten Einzonung eine Streubauweise bewirkt wird, die nicht mit den Grundsätzen der Raumplanung vereinbar ist. Der Entscheid der RUBD vom 28. Februar 2007 beziehungsweise der Einzonungsbeschluss des Gemeinderats vom 24. April 2006 stellen somit eine Umgehung des Art. 24 RPG dar. Unter diesen Umständen erübrigt sich die Prüfung einer allfälligen Verletzung des Ortsbildschutzes.

7. a) Nach dem Gesagten erweisen sich die Beschwerden als begründet, weshalb sie gutzuheissen sind. Der angefochtene Entscheid und mithin der Einzonungsbeschluss des Gemeinderates von Heitenried vom 24. April 2006 sind aufzuheben.

...

201.9.1