

# VERWALTUNGSGERICHT DES KANTONS FREIBURG

## II. VERWALTUNGSGERICHTSHOF

**Entscheid vom 11. Dezember 2007**

In den Beschwerdesachen  
**(2A 02 06 / 2A 02 07 / 2A 02 08)**

1. die **Erbinnen des Ferdinand Beghin selig**, nämlich: Marie France Pascaline Moreuil-Beghin, Roselyne du Breuil-Beghin und Françoise d'Ormesson-Beghin, alle wohnhaft in Frankreich, per Adresse: Anwaltskanzlei Tavernier, Gilloz, Dorsaz und Tschanz, rue Rodolphe-Toepffer 11bis, 1206 Genf,
2. der **Deutschfreiburger Heimatkundeverein**, Postfach 420, 1701 Freiburg,
3. der **Freiburger Heimatschutz**, Postfach 58, 1701 Freiburg, und der **Schweizer Heimatschutz**, Zürich,  
alle vertreten durch Rechtsanwalt Markus Meuwly, bd de Pérolles 12, Postfach 391, 1700 Freiburg,

**Beschwerdeführer,**

gegen

1. die **Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion**, Chorherrengasse 17, 1700 Freiburg,
2. den **Oberamtmann des Sensebezirks**, 1712 Tafers,
3. **Georges Schneuwly**, Vogelshus, 3178 Bösinggen, vertreten durch Rechtsanwalt Elmar Perler, Cité Bellevue 6, Postfach 41, 1707 Freiburg 7,

**Beschwerdegegner,**

betreffend  
**Bausache,**  
**Bau einer Schweinemasthalle,**  
**(Sonderbewilligung vom 22. Dezember 2000 und**  
**Baubewilligung vom 17. Dezember 2001)**

**hat sich ergeben:**

- A. Georges Schneuwly bewirtschaftet in Vogelshus, Gemeinde Bösing, einen landwirtschaftlichen Betrieb. Dieser umfasst nebst einem Wohn- und Ökonomiegebäude, einem Einstellraum, einem anderen Ökonomiegebäude und einem Einfamilienhaus 29,7 ha eigenes und zugepachtetes Land. Im September 1999 erwarb Georges Schneuwly ein weiteres, 28 ha grosses landwirtschaftliches Gewerbe in der Gemeinde Barberêche. Schliesslich ist er seit Oktober 2006 Miteigentümer zu 72,5 % eines dritten landwirtschaftlichen Heimwesens in Tützenberg, Gemeinde Schmitt, das eine Gesamtfläche von 34,15 ha aufweist. Demnach verfügte er per Februar 2007 über eine landwirtschaftliche Nutzfläche von insgesamt 73,1 ha (35,22 ha Eigenland, 37,88 ha Pachtland). Er betreibt in erster Linie Ackerbau (Getreide auf 23,6 ha, Markhackfrüchte auf 32,8 ha, Naturwiesen 16,7 ha) und hält daneben 375 Schweine.
- B. Am 27. November 1998 reichte Georges Schneuwly ein Baugesuch ein für den Neubau einer 124,3 m langen, 17,3 m breiten (bei Berücksichtigung des Vordachs und Auslaufs sind es 23,4 m) und 5,5 m hohen Schweinemasthalle sowie einer 566 m<sup>3</sup> grossen Güllengrube. Die Anlage mit einem Volumen von 18'443 m<sup>3</sup> bietet Platz für 1'000 Mastschweine und soll in Vogelshus, auf der Parzelle Nr. 337, Eigenacher, des Grundbuchs der Gemeinde Bösing erstellt werden. Der Standort befindet sich in der Landwirtschaftzone und ist teilweise im kommunalen Richtplan als Landschaftsschutzgebiet eingetragen.
- C. Bösing gehört zu den Ortsbildern von nationaler Bedeutung. Nach dem aus dem Jahre 2003 stammenden Planungs- und Baureglement (PBR) der Gemeinde gehört der Weiler Vogelshus, der sich etwa 2 km vom Dorf Bösing entfernt befindet, zum Ortsbildschutzperimeter.

Zum Weiler Vogelshus gehört nebst den schon erwähnten Gebäuden ein im 18. Jahrhundert erstelltes Schloss, genannt Herrenhaus von Lenzburg oder Schloss Vogelshus, das als einer der "prächtigsten Louis-XV-Herrensitze des Kantons" beschrieben wird. Es ist ein Kulturgut von regionaler Bedeutung. Die Gemeinde Bösing hat es in das Verzeichnis der Kulturgüter aufgenommen (Anhang 4 PBR) und ihm den Wert A gegeben (A-Wert = hohe Qualität: besonders repräsentatives, seltenes und/oder hervorragend gestaltetes Objekt, dessen ursprüngliche Substanz erhalten ist; vgl. Art. 48 Abs. 1 des Ausführungsreglements vom 17. August 1993 zum Gesetz über den Schutz der Kulturgüter [ARKGSG, SGF 482.11]). Zudem sind noch ein Wohnhaus und eine Scheune des Weilers im Verzeichnis der Kulturgüter erwähnt und mit dem Wert B (= gute Qualität: repräsentatives und/oder sorgfältig gestaltetes Objekt, dessen ursprüngliche Substanz oder Hauptelemente erhalten sind; vgl. Art. 48 Abs. 1 Abs. 1 ARKGSG) bezeichnet worden.

- D. Zum Baugesuch vom 27. November 1998 erstatteten das Amt für Umwelt (AfU), das Landwirtschaftsdepartement (neue Bezeichnung: Amt für Landwirtschaft [LwA]) sowie der Kulturgüterdienst beziehungsweise die Kulturgüterkommission ungünstige Gutachten. Die Gemeinde Bösinggen äusserte sich positiv zum Projekt, warf indes verschiedene Fragen auf. In der Folge erhoben unter anderen der Freiburger Heimatschutz, die Erbegemeinschaft Ferdinand Beghin, der Deutschfreiburger Heimatkundeverein sowie die Vogelshaus Aktiengesellschaft, damalige Eigentümerin des Schlosses Vogelshus, Einsprache.

Mit Verfügung vom 30. August 1999 lehnte die Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion (RUBD) die Erteilung einer Sonderbewilligung für den Bau der Schweinemasthalle ausserhalb der Bauzone ab mit der Begründung, dass Ende Oktober 2000 13 ha Pachtland wegfallen werden und infolgedessen das Bauvorhaben überdimensioniert sei. Eine Bewilligung könnte höchstens für 560 Schweine erteilt werden. Hierfür sei aber ein neues Baubewilligungsverfahren notwendig. Gestützt auf diesen Entscheid verweigerte der Oberamtmann des Sensebezirks am 22. September 1999 die baupolizeiliche Bewilligung. Beide Verfügungen wurden am 25. September 1999 eröffnet.

- E. Am 4. Oktober 1999, also vor Ablauf der Rechtsmittelfrist, stellte Georges Schneuwly bei der RUBD und beim Oberamtmann ein Gesuch um Wiedererwägung der Entscheide vom 30. August 1999 und vom 22. September 1999. Er brachte vor, dass er am 14. September 1999 ein Heimwesen mit 28 ha Wies- und Ackerland gekauft und somit den Verlust des Pachtlandes von 13 ha mehr als ausgeglichen habe.

Mit Verfügung vom 21. Oktober 1999 erklärte die RUBD, sie trete auf das Wiedererwägungsgesuch ein und werde hinsichtlich der Sonderbewilligung einen neuen Sachentscheid fällen.

- F. Am 22. Dezember 2000 bejahte die RUBD gestützt auf Art. 16a Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG, SR 700) die Zonenkonformität der geplanten Anlage in der Landwirtschaftszone und erteilte die erforderliche Sonderbewilligung unter verschiedenen Bedingungen und Auflagen. Sie stützte sich dabei im Wesentlichen auf den positiven Bericht des LwA vom 4. Dezember 2000. Daraus ergibt sich, dass die Futterproduktion den Bedarf der 1'000 Schweine zu 107 % decke. Daher könne der Stall für die innere Aufstockung als zonenkonform betrachtet und genehmigt werden. Auch betrage das Einkommen von Georges Schneuwly weniger als 80'000 Franken. Überdies erweise sich der Bau der Masthalle aufgrund der Agrarpolitik "Horizont 2010" als notwendig und werde zum langfristigen Fortbestand des Betriebs beitragen.

Am 17. Dezember 2001 erteilte der Oberamtmann seinerseits die erforderliche Baubewilligung unter Auflagen und Bedingungen. Gleichzeitig wies er sämtliche Einsprachen ab.

Der Oberamtmann stellte seinen Entscheid sowie jenen der RUBD den Verfahrensbeteiligten am 18. Dezember 2001 zu.

- G. Gegen beide Verfügungen liessen die Erbinnen von Ferdinand Beghin, nunmehr Eigentümerinnen des Schlosses Vogelshus, der Deutschfreiburger Heimatkundeverein sowie der Freiburger und Schweizer Heimatschutz am 29. Januar 2002 mit drei separaten Eingaben Beschwerde an das Verwaltungsgericht führen und beantragen, in Gutheissung ihrer Beschwerden die Entscheide der RUBD und des Oberamtmannes aufzuheben und die Baubewilligung zu verweigern. Gleichzeitig ersuchen sie um Gewährung der aufschiebenden Wirkung.

Am 1. Februar 2002 ordnete der Instruktionsrichter an, dass bis zum Entscheid über das Gesuch um Gewährung der aufschiebenden Wirkung alle Vollstreckungsmassnahmen zu unterbleiben haben.

Der Oberamtmann, die RUBD und Georges Schneuwly schliessen, sofern auf die Beschwerden eingetreten werde, auf deren Abweisung.

Der Instruktionsrichter holte zum Streitfall Berichte beim kantonalen Kulturgüterdienst und beim Amt für Umweltschutz ein.

Am 4. September 2002 reichten die Beschwerdeführer unaufgefordert eine Ergänzungsschrift ein.

In der Folge blieb das Verwaltungsgerichtsverfahren (stillschweigend) ausgesetzt, um unter den Parteien eine einvernehmliche Lösung zu finden. Eine solche kam nicht zustande, weshalb der Instruktionsrichter am 6. November 2006 die Wiederaufnahme des Verfahrens und die Durchführung eines weiteren Schriftenwechsels anordnete. Auf seine Frage hin bestätigte die Gemeinde Bösinggen mit Eingabe vom 5. November 2007, dass sich die geplante Baute gemäss Schutzzonen- und Landschaftsrichtplan grösstenteils im Landschaftsschutzgebiet befindet.

- H. Das Gericht führte am 11. Dezember 2007 einen Augenschein durch. Die Verfahrensbeteiligten wurden darüber informiert. Ein Protokoll wurde nicht erstellt. Anwesend waren der Rechtsvertreter der Beschwerdeführer, Markus Meuwly, Georges Schneuwly sowie dessen Rechtsvertreter Thomas Zbinden vom Anwaltsbüro Zbinden + Perler.

## **Der II. Verwaltungsgerichtshof zieht in Erwägung:**

1. a) Anfechtungsgegenstand sind die Sonderbewilligung der RUBD vom 22. Dezember 2000 und die Baubewilligung beziehungsweise der Einspracheentscheid des Oberamtmannes vom 17. Dezember 2001. Beide Verfügungen können mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde angefochten werden (Art. 59 Abs. 2 und Art. 176 Abs. 1 des Raumplanungs- und Baugesetzes vom 9. Mai 1983 [RPBG, SGF 710.1]); Art. 114 Abs. 1 lit. a und c des Gesetzes vom 23. Mai 1991 über die Verwaltungsrechtspflege [VRG, SGF 150.1]). Die Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts zur Beurteilung der vorliegenden Beschwerden ist somit gegeben.
- b) Gemäss Art. 79 Abs. 1 VRG beträgt die Rechtsmittelfrist 30 Tage. Die Frist beginnt am Tage nach der Mitteilung der Verfügung zu laufen. Die Ausnahmebewilligung der RUBD und die Baubewilligung des Oberamtmannes sind gleichzeitig zu eröffnen (Art. 175a Abs. 2 RPBG; Art. 95 Abs. 4 des Ausführungsreglements vom 18. Dezember 1984 zum Raumplanungs- und Baugesetz vom 9. Mai 1983 [ARRPBG, SGF 710.11]).

Die angefochtenen Entscheide wurden dem Freiburger Heimatschutz, dem Deutschfreiburger Heimatkundeverein sowie den Eigentümern des Schlosses Vogelshus am 19. Dezember 2001 eröffnet. Gleichzeitig teilte der Oberamtmann den Verfahrensbeteiligten mit, dass im "kommenden Amtsblatt vom 21. Dezember 2001 die Auflage zur Einsichtnahme in das Dossier veröffentlicht wird und dasselbe während 30 Tagen, d.h. bis 04. Februar 2002 eingesehen werden kann". Er stützte sich dabei auf Art. 20 der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19. Oktober 1988 (UVPV, SR 814.011). Die Frage, ob die Rechtsmittelfrist am 20. oder 22. Dezember 2001 zu laufen begann (vgl. Art. 27 Abs. 1 VRG), kann offenbleiben. In Berücksichtigung des vom 24. Dezember 2001 bis und mit dem 5. Januar 2002 dauernden Stillstands der Fristen (vgl. Art. 30 Abs. 1 lit. b VRG) wurden die am 29. Januar 2002 den Postbetrieben übergebenen Beschwerden ohnehin rechtzeitig eingereicht.

2. a) Der private Beschwerdegegner stellt die Beschwerdelegitimation der Erbgemeinschaft Ferdinand Beghin sowie jene des Schweizer Heimatschutzes in Frage.

Die Beschwerdelegitimation zählt zu den Prozessvoraussetzungen, das heisst zu den Vorbedingungen, die erfüllt sein müssen, damit die angerufene Behörde über den Anspruch entscheiden kann. Ob sie gegeben ist, hat die Rechtsmittelbehörde von Amtes wegen zu prüfen (THOMAS MERKLI / ARTHUR

AESCHLIMANN / RUTH HERZOG, Kommentar zum Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege im Kanton Bern, 1997, Art. 65 N 1).

b) Gemäss Art. 176 Abs. 2 RPBG können der (Bau-)Gesuchsteller, die Einsprecher sowie die nach dem Gesetz beschwerdeberechtigten Behörden gegen die Entscheide des Oberamtmannes über Baugesuche und Einsprachen Verwaltungsgerichtsbeschwerde erheben. Eine weitere Legitimationsvorschrift findet sich in Art. 76 VRG. Danach ist zur Beschwerde berechtigt, wer durch den angefochtenen Entscheid berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung hat (lit. a) sowie jede andere Person, Organisation oder Behörde, die das Gesetz als beschwerdeberechtigt anerkennt (lit. b).

c) aa. Die Erbinnen des verstorbenen Ferdinand Beghin begründen ihre Beschwerdebefugnis mit ihrer Eigenschaft als Eigentümerinnen der Grundstücke Nr. 336, 338, 340, 345 und 445 des Grundbuchs der Gemeinde Bösingen. Das Schloss Vogelshus befindet sich auf der Parzelle Nr. 339 und hätte ehemals der Vogelshaus Aktiengesellschaft gehört, die gegen das Bauvorhaben ebenfalls Einsprache erhoben habe. Am 24. September 1999 sei die Liegenschaft Nr. 339 auf die Erbengemeinschaft von Ferdinand Beghin übertragen worden. Deren Grundstücke würden sich in unmittelbarer Nähe der geplanten Schweinemasthalle befinden.

bb. Der private Beschwerdegegner bringt vor, dass sich die Erbengemeinschaft im Rahmen des Einspracheverfahrens als "Eigentümer zu gesamter Hand" ausgegeben hätte. Zudem sei gemäss einer Publikation im Amtsblatt vom 24. Oktober 1997 der Nachlass von Ferdinand Beghin ausgeschlagen worden. Die Beschwerdelegitimation sei somit im jetzigen Zeitpunkt nicht genügend nachgewiesen.

cc. Aus dem in den Akten liegenden Situationsplan ergibt sich, dass die drei erwähnten Erbinnen auch Eigentümerinnen der Parzelle Nr. 334 sind, die unmittelbar nördlich des Grundstücks Nr. 337, auf welcher die Masthalle gebaut werden soll, angrenzt. Das Gericht hat keine Veranlassung, zu bezweifeln, dass sie ebenfalls Eigentümerinnen der Schlossliegenschaft sind. Diese befindet sich östlich des Art. 337; beide Parzellen sind durch einen Weg getrennt. Die Erbinnen des Ferdinand Beghin sind somit direkte Nachbarinnen des streitbetroffenen Grundstücks.

dd. Die Rechtsmittelbefugnis des Nachbarn ist gegeben, wenn für ihn einerseits eine hinreichend enge nachbarliche Raumbeziehung zum Baugrundstück besteht, er andererseits durch die Erteilung der Baubewilligung mehr als irgendein Dritter oder die Allgemeinheit in eigenen qualifizierten (tatsächlichen oder rechtlichen) Interessen betroffen ist und er Mängel rügt, deren Behebung diese Betroffenheit zu beseitigen vermag (ALFRED KÖLZ / JÜRIG BOSSHART / MARTIN RÖHL, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflege-

gesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 21 N 21 und 34 ff.). Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall klar gegeben. Die Erbinnen haben ein evidenten Interesse, die vorgesehene Baute zu verhindern. Insofern können sie insbesondere Einwände erheben, die sich auf Art und Grad der baulichen Nutzung ihres Grundstücks beziehen, und das Bauvorhaben mit der Behauptung anfechten, es verstosse gegen Art. 24 RPG (ALDO ZAUGG, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985, 2. A., Bern 1995, Art. 35/35a N 17). Infolgedessen ist ihre Beschwerdebefugnis zu bejahen.

- d) aa. Der Deutschfreiburger Heimatkundeverein ist ein regional tätiger Verein und bezweckt die Pflege der Heimat und Volkskunde sowie die Erhaltung der Kultur- und Naturgüter der Umwelt und Landschaft in Deutschfreiburg. Er ist der Auffassung, dass er gemäss gefestigter kantonaler Rechtsprechung dazu legitimiert sei, im Rahmen von Planungs- und Baubewilligungsverfahren Einsprache zu erheben und gegen Baubewilligungsentscheide gestützt auf Art. 176 RPBG Beschwerde zu führen. Dabei stützt er sich auf einen Entscheid des Staatsrats vom 3. November 1987 (Extraits 1987 S. 108) und auf die Beratungen des Grossen Rats zur Frage der Beschwerdelegitimation von Verbänden (Amtliches Tagblatt der Sitzungen des Grossen Rats des Kantons Freiburg, TGR, 1983 S. 214). Weiter leitet er seine Beschwerdebefugnis aus Art. 62 des Gesetzes vom 7. November 1991 über den Schutz der Kulturgüter (KGSG, SGF 482.1) ab. Danach ist jeder Verein im Sinne der Art. 60 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 10. Dezember 1907 (ZGB, SR 210), der nach seinen Statuten den Schutz von Kulturgütern bezweckt, berechtigt, gegen Entscheide im Bereich des Kulturgüterschutzes, die Objekte aus seinem üblichen Tätigkeitsgebiet betreffen, Einsprache oder Beschwerde zu erheben, sofern er zur Zeit der Geltendmachung seiner Rechte seit mindestens fünf Jahren besteht.

Der private Beschwerdegegner liess sich zu Frage der Beschwerdebefugnis des Deutschfreiburger Heimatkundevereins nicht vernehmen.

bb. Es gilt vorab festzuhalten, dass es, entgegen der Ansicht des Heimatkundevereins, hinsichtlich der Beschwerdebefugnis von Vereinigungen keine gefestigte Praxis gibt. Im Gegensatz zum Staatsrat verneint das Verwaltungsgericht die Einsprache- und mithin die Beschwerdebefugnis von Vereinigungen, die nicht kantonale tätig sind und keiner bedeutenden nationalen Vereinigung angehören (FZR 1993 S. 353; vgl. dazu auch Entscheid des Bundesgerichts vom 11. August 2006, 1P.347/2006, in ZBI 2006 S. 544 E. 1.2).

Der Heimatkundeverein behauptet nicht, dass er (auch) in Wahrung persönlicher Interessen seiner Mitglieder Verwaltungsgerichtsbeschwerde führt. Infolgedessen kann es offenbleiben, ob gewisse Mitglieder direkt vom hier strittigen Bauvorhaben betroffen sind. Das lässt nicht etwa den Schluss

zu, der Heimatkundeverein sei ohne Weiteres ermächtigt, allenfalls im Namen angeblich betroffener Mitglieder Beschwerde zu führen.

Da das RPBG dem Heimatkundeverein kein Recht einräumt, Beschwerde an das Verwaltungsgericht zu führen, wäre die Beschwerdelegitimation nach Massgabe des Art. 76 lit. a VRG zu beurteilen (vgl. BGE 127 V 80 E. 3 S. 82). Diese Prüfung kann aber unterbleiben, weil die Beschwerdebefugnis aus anderen Gründen zu bejahen ist.

cc. Der Heimatkundeverein rügt unter anderem die Verletzung des KGSG und des Bundesgesetzes über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG, SR 814.01) und der UVPV.

Das Schloss Vogelshus ist ein Kulturgut und der Heimatkundeverein bezweckt gerade die Erhaltung der Kulturgüter. Mit dem Bau einer Schweinemasthalle wird die Umgebung und mithin auch das Schloss betroffen. In diesem Rahmen kann der Heimatkundeverein seine Beschwerdebefugnis aus Art. 62 KGSG ableiten (vgl. dazu nicht veröffentlichter Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 6. Juli 2006, 2A 05 60; in diesem Fall hat das Gericht die Beschwerdebefugnis der Vereinigung Pro Freiburg hinsichtlich der Erstellung von Parkplätzen im Burgquartier der Stadt Freiburg anerkannt mit der Begründung, das erwähnte Quartier stelle ein Kulturgut dar).

Keine Beschwerdebefugnis ergibt sich für den Heimatkundeverein jedoch aus dem USG, der UVPV oder dem Bundesgesetz vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451). Diese Gesetze ermächtigen lediglich gesamtschweizerische Organisationen zur Ergreifung kantonaler Rechtsmittel (Art. 55 Abs. 3 USG und Art. 12 Abs. 3 lit. a NHG). Das kantonale Recht hat diese Ermächtigung nicht auf regionale Vereinigungen ausgeweitet.

dd. Zusammenfassend lässt sich somit feststellen, dass der Heimatkundeverein nur im Rahmen des Kulturgüterschutzes berechtigt ist, Beschwerde zu führen.

- e) aa. Der Freiburger Heimatschutz, eine Sektion des Schweizer Heimatschutzes, begründet seine Beschwerdebefugnis gleich wie der Deutschfreiburgische Heimatkundeverein. Der Schweizer Heimatschutz leitet seine aus Art. 12 NHG ab. Es gehe im vorliegenden Fall um eine Baute ausserhalb der Bauzone, für welche die RUBD eine Sonderbewilligung erteilt habe. In diesem Rahmen würden auch Fragen des Umweltschutzes geregelt, weshalb seine Beschwerdelegitimation gegeben sei.

Der private Beschwerdegegner äussert sich nicht zur Beschwerdelegitimation des Freiburger Heimatschutzes, bestreitet aber jene des Schweizerischen mit der Begründung, dieser hätte sich im Einspracheverfahren nicht beteiligt.



bb. Der Schweizer Heimatschutz ist eine gesamtschweizerische Organisation und gestützt auf Art. 12 Abs. 1 NHG ohne Weiteres beschwerdeberechtigt (PETER M. KELLER, *in* Kommentar NHG, Zürich 1997, Art. 12 N 11). Indes hatte ursprünglich nur der Freiburger Heimatschutz und nicht auch der Schweizer Heimatschutz Einsprache erhoben. Jener handelte nicht als Vertreter oder im Namen des Schweizer Heimatschutzes, weshalb dieser formell nicht beschwert ist (KÖLZ / BOSSHART / RÖHL, § 21 N 27). Auch das Bundesrecht eröffnet den gesamtschweizerisch tätigen Verbänden keine Möglichkeit zu einem späteren Eintritt ins Verfahren (KELLER, Art. 12 N 15). Sie sind nicht nur befugt, sondern auch verpflichtet, sich an einem allfälligen Einspracheverfahren zu beteiligen, wollen sie ihr Beschwerderecht nicht verwirken (Art. 55 Abs. 3 und 5 USG). Infolgedessen ist davon auszugehen, dass der Schweizer Heimatschutz nicht beschwerdeberechtigt ist (siehe auch ISABELLE HÄNER, *Die Beteiligten im Verwaltungsverfahren und Verwaltungsprozess*, Zürich 2000, N 331 ff.; ALFRED KÖLZ / ISABELLE HÄNER, *Verwaltungsverfahren und Verwaltungsrechtspflege des Bundes*, 2. A., Zürich 1998, N 542). Über diese Frage braucht indes nicht endgültig entschieden zu werden, weil auf die Beschwerden ohnehin einzutreten ist.

cc. 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). Hingegen räumt Art. 76 lit. b VRG in Verbindung mit Art. 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. Die Art. 80 und 80a RPBG beziehen sich auf Einsprachen und Beschwerden gegen Pläne. Wenn gestützt auf die Bestimmungen den erwähnten Organisationen das Recht zur Einsprache und Beschwerde eingeräumt wird, muss dieses Recht ebenfalls im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens gelten, selbst wenn dies im Gesetz so nicht ausdrücklich erwähnt ist (vgl. TGR, 1983 S. 370 und 1982 S. 751). Somit ist die Beschwerdelegitimation des Freiburger Heimatschutzes anzuerkennen.

3. Mit dem heutigen Entscheid in der Sache wird das Gesuch der Beschwerdeführer um Erteilung der aufschiebenden Wirkung gegenstandslos. Auf die diesbezüglichen Ausführungen der Parteien braucht somit nicht eingegangen zu werden.
4. Die drei Beschwerden betreffen den gleichen Sachverhalt und werfen übereinstimmende Rechtsfragen auf. Es rechtfertigt sich daher, soweit überhaupt auf die Beschwerden eingetreten wird, die Verfahren zu vereinigen und in einem einzigen Urteil zu erledigen (Art. 42 Abs. 1 lit. b VRG).

5. Der massgebliche Sachverhalt ist mit hinreichender Klarheit durch die Baueingabepläne, den Fotoaufnahmen über die betroffene Liegenschaft und der Dokumentation über das Herrenhaus Vogelshus ersichtlich. Zudem führte das Gericht einen Augenschein durch. Weitere Instruktionsmassnahmen erwiesen sich als nicht notwendig.
  
6. 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 somit keine freie Nachprüfung zu (KÖLZ / BOSSHART / RÖHL, § 50 N 81, 84 und 87) und hat daher den angefochtenen Entscheid gestützt auf Art. 77 VRG nur auf Rechtsverletzungen hin zu überprüfen.

7. Nach Art. 7 Abs. 3 PBR ist für den Umbau oder den Abbruch bestehender Gebäude sowie die Erstellung neuer Bauten und Anlagen innerhalb des Ortsbildschutzperimeters ein Vorprüfungsgesuch im Sinne des Art. 184 RPBG und ein Gutachten der Kulturgüterkommission erforderlich. Der private Beschwerdegegner reichte kein solches Vorprüfungsgesuch ein. Zur Begründung bringt er vor, sein Vorhaben werde nicht von Kulturgüterschutzbestimmungen erfasst.

Wie es sich mit diesem Einwand verhält, wird weiter unten zu behandeln sein. Die Beschwerdeführer können aus der Unterlassung des privaten Beschwerdegegners aber ohnehin nichts zu ihren Gunsten ableiten. Das Vorverfahren dient dazu, dass sich der Baugesuchsteller über die Zulässigkeit seines Projektes informieren kann. Das Gesuch wird ohne öffentliche Auflage dem Gemeinderat, dem Oberamtmann und den interessierten kantonalen Amtsstellen zur Begutachtung unterbreitet und der Gesuchsteller wird vom BRPA darüber in Kenntnis gesetzt (Art. 184 Abs. 1 und 2 RPBG). Ein allfälliger "Vorentscheid" hat rein informativen Charakter (CHRISTIAN MÄDER, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, N 274), es werden grundsätzlich keine verbindliche Antworten abgegeben und er ist somit weder endgültig noch weiterziehbar. Ist der Gesuchsteller mit dem Entscheid der Behörden nicht einverstanden, kann er ein ordentliches Baugesuch einreichen (Art. 184 Abs. 3 RPBG), was vorliegend auch gemacht wurde.

Folglich konnten die Beschwerdeführer ihre Rechte vollumfänglich wahrnehmen.

8. a) In formeller Hinsicht machen die Beschwerdeführer geltend, dass mit dem Wiedererwägungsgesuch vom 4. Oktober 1999 ein neues Baugesuch eingereicht worden ist, das öffentlich hätte aufgelegt werden sollen. Mit dem Entscheid des Oberamtmannes vom 22. September 1999 sei, weil niemand dagegen Beschwerde erhoben hätte, das im Dezember 1998 eingeleitete und veröffentlichte Baubewilligungsverfahren definitiv abgeschlossen worden. Jedes erneute Gesuch stelle rechtlich ein neues Baugesuch dar. Auch dürfe das Institut der Wiedererwägung nicht dazu dienen, Rechtsmittelfristen zu umgehen. Da keine öffentliche Auflage stattgefunden habe, liege eine Verletzung des rechtlichen Gehörs vor, was schon für sich allein genüge, den Entscheid des Oberamtmannes aufzuheben.
- b) Die RUBD vertritt demgegenüber die Auffassung, dass jeder Bauherr, dem die Baubewilligung verweigert wird, ein Wiedererwägungsgesuch einreichen kann. Solche Verfahren seien aber die Ausnahme. Im vorliegenden Fall seien die Rechte der Beschwerdeführer nicht betroffen, weil über ihre Einsprachen ein Entscheid gefällt wurde, gegen den sie nunmehr Beschwerde erhoben haben.

Auch nach der Meinung des Oberamtmannes liegt keine Verletzung des rechtlichen Gehörs vor. Alle beteiligten Parteien seien angehört worden und während des ganzen Baubewilligungsverfahrens, des darauffolgenden Wiedererwägungsverfahrens und der 30-tägigen Auflage zur Einsichtnahme seien von keiner anderen Seite Anfragen, Einwände oder Bemerkungen vorgebracht worden.

- c) Vorab stellt sich die Frage, ob die RUBD und der Oberamtmann die Eingaben des privaten Beschwerdegegners vom 4. Oktober 1999 überhaupt als Wiedererwägungsgesuche hätten entgegennehmen sollen.

Nach Art. 104 Abs. 1 VRG kann eine Partei jederzeit die Verwaltungsbehörde ersuchen, ihren Entscheid in Wiedererwägung zu ziehen. Das Gesuch ist an keine Frist gebunden. Indes geht das Gericht grundsätzlich davon aus, dass Verwaltungsbehörden nur eine formell rechtskräftige Verfügung, welche nicht Gegenstand materieller richterlicher Beurteilung gewesen ist, in Wiedererwägung ziehen können. Im Zeitpunkt des Einreichens des Wiedererwägungsgesuchs waren die ursprünglichen Entscheide der RUBD vom 30. August 1999 und des Oberamtmannes vom 22. September 1999 noch gar nicht rechtskräftig. Infolgedessen hätten die Vorinstanzen die Wiedererwägungsgesuche an das Verwaltungsgericht weiterleiten sollen, das sie allenfalls als Verwaltungsgerichtsbeschwerde entgegengenommen hätte. Den Vorinstanzen wäre es dann unbenommen gewesen, im Rahmen des

Schriftenwechsels auf ihre Entscheide zurückzukommen (Art. 85 Abs. 2 VRG). Das Vorgehen der Vorinstanz lässt sich indes nicht mehr rückgängig machen.

- d) Es ist hervorzuheben, dass der Oberamtmann die Beschwerdeführer am 11. Mai 2001, also vor Eröffnung der hier angefochtenen Entscheide, über das Wiedererwägungsgesuch informierte und sie unter anderem einlud, Bemerkungen einzureichen. Zudem führte er am 26. Juni 2001 eine Ortsbesichtigung durch. Insofern liegt keine Verletzung des rechtlichen Gehörs vor.
  
- e) Art. 33 Abs. 3 lit. a RPG verlangt, dass das Beschwerderecht Dritter (Nachbarn, Mieter, Pächter, Umweltschutzorganisationen) gegenüber den in Anwendung des RPG erteilten Baubewilligung tatsächlich gewährleistet ist. Voraussetzung dafür ist, dass die Beschwerdeberechtigten über ein Bauvorhaben, für welches um Bewilligung nachgesucht wird, in Kenntnis gesetzt werden. Das geschieht in der Regel, so auch im Kanton Freiburg, durch Ausschreibung des Bauvorhabens in einem amtlichen Publikationsorgan und durch öffentliche Auflage der Pläne (Art. 172 RPBG, Art. 84 ARRPG; BGE 120 Ib 48 E. 2b S. 52). Im Nichtveröffentlichen von Bauvorhaben, welche im ordentlichen Verfahren zu beurteilen sind, liegt eine Gehörsverletzung (BGE 120 Ib 379 E. 3d S. 384).

Die RUBD verweigerte am 30. August 1999 die Erteilung einer Sonderbewilligung mit der Begründung, das Bauvorhaben sei überdimensioniert. Zwischen dem Erlass und der Eröffnung dieser Verfügung erwarb der private Beschwerdegegner ein weiteres landwirtschaftliches Heimwesen und verfügte demnach über die notwendige Fläche. Mit seinem Wiedererwägungsgesuch wies er einzig und allein auf diesen Umstand hin; er verband damit überhaupt keine Änderung des Baugesuchs. Vor diesem Hintergrund kann nicht gesagt werden, beim Wiedererwägungsgesuch handle es sich um ein neues Baugesuch, das publiziert hätte werden sollen.

In der vorher erfolgten Publikation war das Bauprojekt vollständig und mithin korrekt öffentlich aufgelegt worden. Die Beschwerdeführer wie auch potenzielle andere Einsprecher konnten ihre Rechte wahrnehmen. In den hier angefochtenen Entscheiden sind die Vorinstanzen vollumfänglich auf die Einwände der Beschwerdeführer eingetreten; diese behaupten auch nichts Gegenteiliges, weshalb nicht die Rede davon sein kann, ihre Rechte seien beschnitten worden. Aus diesen Gründen kann von einer Verletzung des rechtlichen Gehörs nicht die Rede sein.

- 9. Am 1. September 2000 sind die revidierte Fassung des RPG und die totalrevidierte Verordnung über die Raumplanung vom 28. Juni 2000 (RPV, SR 700.1) in Kraft getreten. Weitere Änderungen, soweit hier wesentlich, des

RPG und des RPV traten am 1. September 2007 in Kraft (AS 2006 2197 und AS 2007 3641). Die vorliegend angefochtenen Entscheide datieren vom 22. Dezember 2000 und vom 17. Dezember 2001.

Nach Art. 52 RPV werden Verfahren, die bei Inkrafttreten der RPV- und der RPG-Änderung hängig sind, nach neuem Recht beurteilt (Abs. 1). Hängige Beschwerdeverfahren werden nach bisherigem Recht zu Ende geführt, sofern das neue Recht für den Gesuchsteller nicht günstiger ist (Abs. 2). Die Verfahrensbeteiligten haben sich zur Frage, welches Recht zur Anwendung gelangt, nicht geäußert.

Es ist davon auszugehen, dass das neue Recht für den privaten Beschwerdegegner günstiger ist. Mit den erwähnten Änderungen wird die Zonenkonformität von Bauten in der Landwirtschaftszone nicht strenger als die unter bisherigem Recht entwickelte Praxis definiert und soll die Bautätigkeit grundsätzlich nicht schärferen Vorschriften unterworfen werden (BGE 127 II 209 E. 2c S. 211 f.; BALTHASAR HEER, St. Gallisches Bau- und Planungsrecht, Stämpfli Verlag Bern 2003, N 507). Somit ist das Bauvorhaben nach dem neuen Recht zu beurteilen.

10. a) Nach Art. 22 RPG dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden (Abs. 1). Voraussetzung einer Bewilligung ist, dass die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen (Abs. 2 lit. a) und das Land erschlossen ist (Abs. 2 lit. b). Die Erteilung einer ordentlichen Baubewilligung setzt somit voraus, dass der geplante Bau zonenkonform sein muss. Abweichend von Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG können Bewilligungen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen gemäss Art. 24 ff. RPG ausnahmsweise erteilt werden, wenn der Zweck der Bauten und Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert (lit. a) und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (lit. b). Der Raumplanung liegt der Gedanke der geordneten Besiedelung des Landes, der zweckmässigen, haushälterischen Nutzung des Bodens sowie das Gebot der Trennung von Siedlungs- und Nichtsiedlungsgebiet zu Grunde (zur Publikation vorgesehene Urteil des Bundesgerichts vom 7. September 2007, 1A.237/2006)
- b) Die hier strittige Schweinemasthalle soll in der Landwirtschaftszone erstellt werden. Nach Art. 16 Abs. 1 RPG dienen Landwirtschaftszonen der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis des Landes, der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums oder dem ökologischen Ausgleich und sollen entsprechend ihren verschiedenen Funktionen von Überbauungen weitgehend freigehalten werden. Sie umfassen Land, das a) sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau eignet und zur Erfüllung der verschiedenen Aufgaben der Landwirtschaft

benötigt wird, oder b) im Gesamtinteresse landwirtschaftlich bewirtschaftet werden soll.

- c) Gemäss Art. 16a RPG gelten in der Landwirtschaftszone Bauten und Anlagen, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind, als zonenkonform (Abs. 1). Bauten und Anlagen, die der inneren Aufstockung eines landwirtschaftlichen oder eines dem produzierenden Gartenbau zugehörigen Betriebs dienen, sind zonenkonform. Der Bundesrat regelt die Einzelheiten (Abs. 2). Bauten und Anlagen, die über eine innere Aufstockung hinausgehen, können als zonenkonform bewilligt werden, wenn sie in einem Gebiet der Landwirtschaftszone erstellt werden sollen, das vom Kanton in einem Planungsverfahren dafür freigegeben wird (Abs. 3).
  - d) Die Zonenkonformität einzelner Bauvorhaben unter dem neuen Art. 16a RPG kann nur bejaht werden, wenn dies zur landwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Bewirtschaftung unerlässlich ist. Die Voraussetzungen der Zonenkonformität sind streng auszulegen und auf Verordnungsstufe näher zu umschreiben. Allfällige Neubauten in der Landwirtschaftszone sind auf das für die landwirtschaftliche Tätigkeit Nötigste zu beschränken (Botschaft des Bundesrats zu einer Teilrevision des RPG, BBl 1996 III, S. 513 ff., S. 531 f.). So bestimmt Art. 34 RPV, dass in der Landwirtschaftszone Bauten und Anlagen dann zonenkonform sind, wenn sie der bodenabhängigen Bewirtschaftung oder der inneren Aufstockung dienen oder - in den dafür vorgesehenen Gebieten gemäss Art. 16a Abs. 3 RPG - für eine Bewirtschaftung benötigt werden, die über eine innere Aufstockung hinausgeht, und wenn sie verwendet werden für a) die Produktion verwertbarer Erzeugnisse aus Pflanzenbau und Nutztierhaltung oder b) die Bewirtschaftung naturnaher Flächen (Abs. 1). Die Bewilligung darf indes gemäss Abs. 4 des Art. 34 RPV nur erteilt werden, 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 (Abs. 4).
11. a) Der private Beschwerdegegner bezeichnet sein Bauvorhaben als innere Aufstockung im Bereich der Tierhaltung. Diese Auffassung wurde ursprünglich von allen Verfahrensbeteiligten geteilt. Allerdings machten die Beschwerdeführer geltend, dass die Vorinstanzen übersehen hätten, dass Bauten, die der inneren Aufstockung eines landwirtschaftlichen Betriebs dienen, generell nur erstellt werden dürfen, wenn sie am vorgesehenen Standort keinen überwiegenden Interessen entgegenstehen. Eine solche Interessenabwägung hätten die RUBD überhaupt nicht und der Oberamtmann nur unter Verletzung der massgeblichen gesetzlichen Bestimmungen sowie der hierzu ergangenen Lehre und Rechtsprechung vorgenommen. In ihrer Ergänzungs-

schrift vom 4. September 2002 stellen die Beschwerdeführer die innere Aufstockung generell in Frage. Der private Beschwerdegegner habe keine Unterlagen und Berechnungen vorgelegt, die beweisen würden, dass die geplante Schweinemasthalle für das langfristige Bestehen des landwirtschaftlichen Gewerbes tatsächlich notwendig und geeignet ist. Mit dem Zukauf des Heimwesens in Barberêche hätte sich die Situation wesentlich und dauerhaft geändert. Der private Beschwerdegegner sei nicht mehr auf die Schweinemasthalle angewiesen, um seinen Betrieb langfristig zu sichern. Bei optimaler Ausnutzung der vorhandenen Anlagen und Strukturen könne er nunmehr ein genügend hohes Einkommen erzielen, um die Existenz der Familie und des Betriebs zu sichern. Er hätte weder Belege über das Einkommen, das er aus dem bestehenden Betrieb erzielt, noch Berechnungen über das Zusatzeinkommen, das er mit der geplanten Masthalle erreichen werde, eingereicht. Auch seien keine Informationen über den Verkehrswert des Betriebs und dessen Belastung mit Grundpfandschulden vorhanden. Schliesslich vertreten die Beschwerdeführer mit Eingabe vom 23. Oktober 2006 die Meinung, dass es mit dem Erwerb eines dritten Heimwesens ohne Weiteres möglich sei, die geplante Schweinemasthalle an einem anderen Ort zu erstellen.

- b) In seiner Stellungnahme vom 15. Februar 2007 macht der private Beschwerdegegner geltend, dass ihn niemand ersucht habe, ein Betriebskonzept einzureichen. Er werde aber unaufgefordert ein solches vorlegen. Im Übrigen sei er neben dem Ackerbau auf die Tierhaltung angewiesen. Diese sei sein zweites wirtschaftliches Standbein und helfe, das unternehmerische Risiko aufzuteilen. Die heutigen Schweineställe, die sich in einem über 100-jährigen Gebäude befinden, würden sich zum grossen Teil in umgebauten alten Kuhställen befinden und den Anforderungen nicht mehr entsprechen. Über kurz oder lang müsse diese Haltung aus Gründen der Tierschutzgesetzgebung und aus wirtschaftlichen Gründen aufgegeben werden. Die Tiere hätten keinen freien Auslauf und ein Um- oder Anbau sei nicht realisierbar. Heute erziele er mit seinen Tieren niedrige Preise und riskiere beim Trend zu "Label-Produktion" eine weitere Verschlechterung. Auch sei es für ihn von massgebender Bedeutung, über eigenen Hofdünger zu verfügen. Dadurch könne er seine Produktionskosten für den Ackerbau reduzieren und brauche weniger Kunstdünger. Trotz der grossen Nutzfläche sei er langfristig auf das Zusatzeinkommen aus der Schweinehaltung mit "Label-Produktion" angewiesen. Auch sei es nicht möglich, die Masthalle im neu erworbenen Heimwesen in Tützenberg zu erstellen. Diese Liegenschaft befinde sich etwa 10 km von Vogelshus entfernt. Die Stallungen müssten aber in nächster Umgebung zum Wohnhaus liegen. Es brauche täglich, neben dem morgendlichen und abendlichen Füttern, 1 bis 2 kurze Kontrollgänge. Insbesondere wenn zugekaufte Ferkel eingestallt würden, sei eine regelmässige Beobachtung notwendig, um bei allfälligen Störfällen (Alarm, Stromausfall) intervenieren zu können. Zudem wäre es aus Gründen eines geordneten und rationellen Arbeitsablaufs unsinnig, einen Betriebszweig

auszulagern, der täglich mehrmals betreut werden müsse. Im Übrigen würde sich der andere Miteigentümer der Liegenschaft Tützenberg dem Bau einer Masthalle widersetzen. Auch Barberêche komme nicht in Frage. Nebst der Distanz komme hinzu, dass sich das Dorf in einem Ortsschutzperimeter ISOS von nationaler Bedeutung befindet. So hätte er im Jahre 2003 eine Voranfrage für die Erstellung von drei Tunnels für den Gemüsebau eingereicht. Dieses Gesuch sei von den Behörden aus Gründen der Ästhetik negativ beantwortet worden.

12. Nach Auffassung des Gerichts brauchen die Fragen der Zonenkonformität und der inneren Aufstockung nicht geprüft zu werden. Auch erübrigen sich Überlegungen zur Wirtschaftlichkeit des Betriebs und kann auf das Einholen eines Betriebskonzepts, das Auskunft über die konkreten Bewirtschaftungsziele und die Finanzierung ihrer Umsetzung gibt, verzichtet werden (vgl. zu diesen Anforderungen die Entscheide des Bundesgerichts vom 26. Januar 2007, 1A.85/2006, 1P.249/200, und vom 7. September 2007, 1A.237/2006). Auch kommt es nicht allein darauf an, ob die vorgesehene Baute sämtliche baupolizeilichen Vorschriften einhält. Bei Bauten in der Landwirtschaftzone kommt der Baubewilligungsbehörde nämlich insofern ein Ermessensspielraum zu, als der Baute keine überwiegenden Interessen entgegenstehen dürfen (Art. 34. Abs. 4 lit. b RPV). Diesem Gesichtspunkt haben die Vorinstanzen, wenn überhaupt, zu wenig Beachtung geschenkt.
  
13. a) Die geplante Schweinemasthalle soll ausserhalb der Bauzone erstellt werden. Ob sie im Rahmen einer raumplanungsrechtlichen Ausnahmebewilligung gemäss Art. 24 RPG oder nach Art. 16a RPG und Art. 34 RPV als in der Landwirtschaftszone zonenkonforme Baute zu beurteilen ist, kann insofern offenbleiben, als allemal eine umfassende Interessenabwägung vorzunehmen ist. Lenkender Massstab bilden dabei namentlich die Ziele und Grundsätze der Raumplanung gemäss Art. 1 und 3 RPG. So ist spezielle Sorgfalt darauf zu verwenden, dass sich Bauten und Anlagen gut in empfindliche Landschaften einfügen. Den Aspekten des Ortsbild- und Landschaftschutzes kommt in diesem Zusammenhang somit besondere Bedeutung zu; das Erstellen von Bauten in sensiblen Landschaften soll verhindert werden (Erläuterungen zur Raumplanungsverordnung S. 30 ff.; BERNHARD WALDMANN / PETER HÄNNI, Handkommentar, RPG 2006, N Art. 16a N 25 ff., Art. 24 N 21 ff.). Mithin ist zu prüfen, ob dem Projekt Interessen des Natur- und Heimatschutzes entgegenstehen, sollen doch mit Massnahmen der Raumplanung die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft geschützt (Art. 1 Abs. 2 lit. a RPG) sowie naturnahe Landschaften geschont werden und erhalten bleiben (Art. 3 Abs. 2 lit. d RPG). Diese Anliegen sind im Rahmen der umfassenden Interessenabwägung zu berücksichtigen (vgl. BGE 129 II 63 E. 3.1 S. 68). Nach Art. 3 Abs. 1 RPV haben die Behörden, denen bei Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zustehen, alle berührten



Interessen zu ermitteln, diese einzeln zu beurteilen und dabei besonders die Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und die möglichen Auswirkungen zu berücksichtigen sowie den Interessen aufgrund der Beurteilung im Entscheid möglichst umfassend Rechnung zu tragen; diese Interessenabwägung ist in der Begründung darzulegen (Art. 3 Abs. 2 RPV). Soweit das positive Verfassungs- und Gesetzesrecht einzelne Aspekte der Interessenabwägung konkret regelt, ist vorweg zu klären, ob das Vorhaben mit diesen Vorschriften zu vereinbaren ist. Erst wenn dies zutrifft, ist die Abwägung aller zu berücksichtigenden Interessen koordiniert durchzuführen (vgl. Entscheid des Bundesgerichts vom 30. Mai 2005, 1A.122/2004 E. 2.1).

- b) Aufgrund der verfassungsrechtlichen Eigentumsгарantie muss nicht nur ein hinreichendes öffentliches Interesse an der Bauverweigerung bestehen, sondern diese darf auch nicht gegen das Verhältnismässigkeitsprinzip verstossen. Insofern erlaubt Art. 53 Abs. 6 RPBG (vgl. dazu unten E. 14), baurechtskonforme Bauten allein aufgrund ihrer ungenügenden Einordnung in die bauliche Umgebung zu untersagen; die verfassungsrechtlich gebotene Verhältnismässigkeit des Eigentumseingriffs verbietet es jedoch, durch die Anwendung der Gestaltungsbestimmungen die zonengemässen Baumöglichkeiten für ein ganzes Gebiet ausser Kraft zu setzen (BGE 114 Ia 343 E. 4b S. 345 f.; ZBI 81/1980, S. 75 f.).
14. a) Nach Art. 53 Abs. 6 RPBG ist im ländlichen Siedlungsgebiet bei jedem Bau dem Charakter des Ortsbildes Rechnung zu tragen. Art. 155 RPBG bestimmt, dass jede Baute nach den Regeln der Kunst entworfen sein und in architektonischer Hinsicht eine zufriedenstellende Erscheinung bilden muss (Abs. 1). Sie muss den besonderen Charaktermerkmalen einer Landschaft oder Siedlung, einer Ortschaft, eines Quartiers oder einer Strasse sowie dem charakteristischen Eigenwert eines Gebäudes oder einer Gebäudegruppe Rechnung tragen (Abs. 2). Die Bauten, welche hinsichtlich ihrer Natur, ihrer Lage und ihrer Ausmasse einen bedeutenden Einfluss auf ihre Umgebung haben, müssen erhöhten architektonischen Qualitätserfordernissen entsprechen (Abs. 3). Diese Vorschriften stellen gewissermassen eine "ästhetische Generalklausel" im Sinn eines allgemeinen Beeinträchtigungsverbots dar. Eine Beeinträchtigung ist gegeben, wenn ein Bauvorhaben einen Gegensatz zur bestehenden Überbauung schafft, der erheblich stört. Es geht also darum, Natur- und Heimatschutzobjekte vor negativen gestalterischen Einflüssen zu bewahren (ZAUGG, Art. 9/10 N 10 ff.; WALTER HALLER / PETER KARLEN, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, Bd. 1, 3. A., Zürich 1999, N 652; CHRISTOPH FRITZSCHE / PETER BÖSCH, Zürcher Planungs- und Baurecht, 3. A., Zürich 2003, S. 10-3).

- b) Die Gemeinden sind nicht nur befugt, sondern auch verpflichtet, im Rahmen der Ortsplanung baupolizeilichen Vorschriften zu erlassen. Damit steht ihnen das Recht zu, eigene Ästhetikvorschriften vorzusehen (ISABELLE CHASSOT, *La clause d'esthétique en droit des constructions*, in FZR/RFJ 1993 S. 95, 107). Die Gemeinde Bösinggen hat von diesem Recht Gebrauch gemacht und den Weiler Vogelshus sowohl als besonders schützenswert in den Ortsbildschutzperimeter aufgenommen als auch gemäss Schutzzonen- und Landschaftsrichtplan als Landschaftsschutzgebiet bezeichnet.
15. Nach Art. 7 PBR umfasst der Ortsbildschutzperimeter von Bösinggen unter anderem den besonders schützenswerten Weiler Vogelshus (Abs. 1). Innerhalb des Ortsbildschutzperimeters liegende Gebäudegruppen, Einzelobjekte und Aussenräume sind unter Wahrung der charakteristischen räumlichen Verhältnisse und der Massstäblichkeit der Bauweise in ihrer Gesamterscheinung und ihrer Detailgestaltung zu erhalten und zu pflegen und alle baulichen Massnahmen haben unter Wahrung dieser Zielsetzung zu erfolgen. Nach Art. 23 PBR sind innerhalb der Weilerzonen keine Nutzungen und Gebäude zugelassen, die den Charakter des Weilers beeinträchtigen würden.
- Weiter sieht Art. 9 BPR vor, dass im Schutzzonenplan Landschaftsschutz-zonen als besondere Landschaften bezeichnet sind, deren verschiedene Bestandteile einen Wert in sich selbst und für die Einheit der Landschaft darstellen. Die besondere Schönheit und die Eigenart und der ökologische Wert der Landschaft sollen erhalten und gepflegt werden (Abs. 1). Neubauten sollen nur in topografisch nicht exponierten Situationen erstellt werden, das heisst, es sind Standorte in Geländeeinbuchtungen, in Hangterrassen, in Übergängen Ebene - Hang (konkave Geländesituationen) sowie in Randsituationen, angelehnt an Landschaftselemente wie Talhänge, Vegetation oder im Bereich von Strassen zu wählen. Für die Linienführung von Strassen und Wegen sind Trassen vorzusehen, die möglichst wenig Eingriffe (Abgrabungen, Stützmauern etc.) bedingen (Abs. 3).
16. a) aa. Mit Hinweis auf die erwähnten Bestimmungen bringen die Beschwerdeführer vor, dass ein Ortsschutzperimeter einen flächendeckenden Schutz bezwecke, der sich auf das Äussere der Bauten und auf die charakteristische Gesamtheit der Gebäudegruppe beziehe. Der Schutz betreffe nicht nur einzelne Gebäude innerhalb des Perimeters, sondern auch die unmittelbare Umgebung. Der Sinn und Zweck des Ortsbildschutzes bestehe darin, dass die typische Ortssilhouette unter Berücksichtigung der charakteristischen räumlichen Verhältnisse gewahrt bleibe. Das Gesamterscheinungsbild des geschützten Weilers und der darin enthaltenen Einzelobjekte dürfe durch das geplante Bauvorhaben nicht gestört werden. Jedes Bauvorhaben habe sich der bestehenden, charakteristischen Baustruktur des Weilers unterzuordnen. Ausnahmen hiervon seien ausdrücklich nicht vorgesehen.

bb. Das Bauvorhaben mit einer Länge von 124,3 m und einer Breite von 23,4 m stehe den charakteristischen räumlichen Verhältnissen und der Bauweise der bestehenden Gebäude diametral entgegen. Allein schon die räumliche Ausdehnung der Schweinemasthalle übertreffe das Ausmass aller bestehenden Bauten, inklusive des Herrenhauses, um ein Mehrfaches. Die Schweinemasthalle nehme die Fläche eines Fussballfeldes ein. Auch ihr äusseres Erscheinungsbild lasse sich mit keiner bestehenden Baute vergleichen, namentlich nicht mit den vorhandenen landwirtschaftlichen Gebäuden und dem im Weiler integrierten Schweinestall.

cc. Der Umstand, dass sich ein Teil der Schweinemasthalle möglicherweise ausserhalb des Ortsbildschutzperimeters befinde, ändere daran nichts. Es könne nicht sein, dass eine kleinere Masthalle, die vollständig im Perimeter liegt, verweigert, das grössere, vorliegende Projekt, das über die Zonen- grenze hinausgehe, aber bewilligt würde. Ein Bauprojekt, das sich teilweise innerhalb und teilweise ausserhalb des Ortsbildschutzperimeters befinde, unterliege den Bestimmungen über den Ortsbildschutz; es gehe um einen flächendeckenden Schutz und die Wahrung der Silhouette eines schützens- werten Ortes.

dd. Der Ortsbildschutz sei in Art. 17 RPG und Art. 61 RPGB vorgeschrieben und mithin die Gemeinde zur Ausscheidung von entsprechenden Schutzzonen verpflichtet und in diesem Bereich nicht völlig autonom. Wenn sie trotzdem zum Ergebnis komme, die projektierte Schweinemasthalle sei mit dem Ortsbildschutz zu vereinbaren, handle sie offensichtlich willkürlich, missachte den Wortlaut des Gesetzes sowie den Sinn und Zweck des Ortsbildschutzes. Würde man eine Auslegung zulassen, die dahin gehe, dass ein Bauwerk von der Grösse eines Fussballfeldes, das die Dimension jedes bestehenden Bauwerkes um ein Mehrfaches übertreffe, mit der Struktur und der charakteristischen Bauweise des Weilers übereinstimme, so könnte man den Ortsbildschutzperimeter und die darin geltenden Sondervor- schriften geradewegs zur Makulatur erklären.

ee. Weiter rügen die Beschwerdeführer die Verletzung des KGSG. Der Kulturgüterschutz umfasse als raumplanerische Massnahme nicht nur das Kulturdenkmal als solches, sondern in gleichem Masse auch dessen Umgebung. Der Umgebungsschutz ziele einerseits darauf ab, das be- treffende Kulturdenkmal in seiner ursprünglichen, historisch gewachsenen Umgebung zu belassen; andererseits bezwecke er, dass die Proportionalität zwischen dem Denkmal und seiner unmittelbaren Umgebung gewahrt bleibe. Der Schutz des Kulturdenkmals und dessen Umgebung hänge massgeblich von der Bedeutung des Kulturdenkmals ab. Je bedeutender das Kulturdenk- mal, desto intensiver seien das Objekt und die Umgebung zu schützen.

Das Herrenhaus von Lenzburg befinde sich im schweizerischen Inventar der Kulturgüter von nationaler und regionaler Bedeutung; es handle sich somit um eines der bedeutendsten und wichtigsten Kulturdenkmäler des Kantons.

Besonders hervorzuheben sei der Umstand, dass gemäss dem Schweizer Inventar der Kulturgüter nicht nur das Herrenhaus als solches, sondern explizit auch dessen Umgebung als besonders schützenswert qualifiziert würden. Weiter sei zu berücksichtigen, dass sich das Herrenhaus, die Nebengebäude und die Parkanlage in hervorragendem Zustand befinden, da sie von den Eigentümerinnen unter Wahrung aller denkmalpflegerischen Grundsätze tadellos unterhalten würden.

ff. Der Oberamtmann sei der Meinung, dass kein Eingriff in die Nahumgebung des Herrenhauses und seiner Nebengebäude vorliege, weil die Entfernung zwischen der Schweinemasthalle und dem Herrenhaus 165 m betrage. Zudem liege das geplante Bauobjekt ausserhalb der primären Blickrichtung zum/vom Schloss. Unter diesen Umständen liege aus Sicht des Kulturgüterschutzes keine erhebliche Abwertung vor. Diese Argumentation sei, so die Beschwerdeführer weiter, in mehrfacher Hinsicht fehlgeleitet. Einerseits sei die Distanz zwischen den Gebäuden nicht massgebend, weil neben dem Herrenhaus auch dessen Umschwung als schützenswertes Kulturgut inventarisiert sei. Zweitens verkenne der Oberamtmann, dass bei einem Bauprojekt, das eine Länge von 124 m aufweise, selbst eine Distanz von über hundert Metern nicht entscheidend ins Gewicht falle. Die geplante Schweinemasthalle greife wegen ihrer Dimensionen derart massiv in die Umgebung ein und sei in so grossem Masse überproportional, dass auch bei einer solchen Distanz ein ungesetzlicher Eingriff in die geschützte Umgebung des Kulturdenkmals erfolge. Der Umstand, dass die Schweinemasthalle vom Herrenhaus aus nur teilweise sichtbar sei, ändere an dieser Beurteilung nichts. Der Umgebungsschutz eines Kulturdenkmals hänge nicht davon ab, ob zwischen der geplanten Baute und dem fraglichen Kulturgut ein direkter Sichtkontakt bestehe. Vielmehr sei objektiv zu prüfen, ob durch das Bauprojekt die historisch gewachsene Umgebung nachhaltig und nachteilig verändert oder ob die Proportionalität zwischen dem Denkmal und seiner Umgebung tangiert werde.

gg. Hinsichtlich des Landschaftsschutzes bringen die Beschwerdeführer vor, dass die Baute an einem leicht geneigten Hang erstellt werden soll. In nördlicher, südlicher und westlicher Richtung befänden sich keine Bauten. Die Landschaft sei in ihrem ursprünglichen und völlig intakten Zustand erhalten. Sie sei geprägt von Wiesen, Hecken und Wäldern. Weder in der näheren noch in der weiteren Umgebung sei eine Baute sichtbar, die auch nur annähernd die Grösse der geplanten Schweinemasthalle habe. Diese wäre in dieser harmonischen und deshalb geschützten Umgebung ein völliger Fremdkörper und würde das Landschaftsbild verschandeln.

hh. Der Vorwurf des Oberamtmannes an die Beschwerdeführer, sie würden "eher auf ein subjektives architektonisches, kulturelles Empfinden abstellen und nicht auf objektive Kriterien" sei in Anbetracht der Fakten absurd. Wenn von ihrer Seite und der der Kulturgüterkommission angeführt werde, dass eine Masthalle von 124 m Länge und 23 m Breite, die das Volumen von

20 Einfamilienhäusern aufweise, in einem Ortsbildschutzperimeter, in einer Landschaftsschutzzone und in der Nähe eines geschützten Kulturgutes nicht erstellt werden könne, so habe dies nichts mit subjektiven Empfindungen zu tun, sondern nur mit der objektiv feststellbaren Dimension des Bauprojekts. Der Oberamtmann verkenne, dass das Bauvorhaben an einer äusserst sensiblen Stelle der Landschaft, die raumplanerisch in mehrfacher Hinsicht geschützt ist, realisiert werden soll. Ein solches Grossprojekt sei per se mit dem Landschafts-, dem Ortsbild- und dem Kulturgüterschutz unvereinbar. Der Umstand, dass die Gebäudehöhe nur 5,5 m betrage und der Baugesuchsteller angebe, er werde vor den Seitenwänden des Gebäudes Sträucher pflanzen, ändere daran nichts. Die Baute werde wegen ihrer riesigen Ausmasse das Landschafts- und Ortsbild völlig verändern und verschandeln. Sie trage weder den Charaktermerkmalen der Landschaft noch des Weilers Rechnung. Es handle sich um eine Industriebaute, die in dieser sensiblen Landschaft nichts zu tun habe.

- b) aa. Der private Beschwerdegegner führt demgegenüber aus, dass der Schweinemaststall nicht in den Ortsschutzperimeter hineinrage. Aber selbst wenn dem so wäre, könne der Argumentation der Beschwerdeführer nicht gefolgt werden. Art. 7 Abs. 2 PBR spreche von "erhalten und pflegen", worauf auch der zweite Satz der Bestimmung Bezug nehme ("unter Wahrung dieser Zielsetzung"). Die Erstellung neuer Bauten und Anlagen werde daher nicht im zweiten, sondern im dritten Absatz der Bestimmung geregelt. Dieser stelle aber lediglich die verfahrensrechtliche Vorschrift auf, dass "für die Erstellung neuer Bauten und Anlagen" ein Vorprüfungsgesuch und ein Gutachten der Kulturgüterkommission erforderlich sei. Das Reglement beziehe sich also bei neu zu erstellenden Bauten richtigerweise auf das Baubewilligungsverfahren. In diesem nehme die Bewilligungsbehörde eine Interessenabwägung vor, wobei sie auch die Gutachten einbeziehe. Die von den Beschwerdeführern behauptete Auslegung von Art. 7 PBR würde diese Abwägung der verschiedenen Interessen verunmöglichen, weil letztlich einzig das Interesse am Ortsbildschutz beziehungsweise Kulturgüterschutz massgebend wäre. Schon aufgrund des allgemeinen Grundsatzes der Normenhierarchie sei es aber nicht möglich, dass eine Norm auf Verordnungsstufe das der Bewilligungsbehörde in einem kantonalen Gesetz eingeräumte Ermessen auszuschalten vermöchte. Vielmehr habe diese die Interessen des Ortsbildschutzes mitzuberücksichtigen und gegenüber anderen, auch entgegengesetzten Interessen abzuwägen.

bb. Weiter bestreite er, dass die Baute das Ortsbild zu beeinträchtigen vermag. Dieses werde durch ein weiträumiges Schloss, dem dazugehörigen Gutsbetrieb mit Nebenbauten, dem bereits bestehenden Bauernhaus des Beschwerdegegners sowie einem Stöckli aus den 80er Jahren geprägt. Auch liege die Schlossscheune an einer deutlich exponierteren Lage als die vorgesehene Baute und sei auch erheblich höher. Der Weiler Vogelshus werde ganz allgemein durch grosse Bauten geprägt. Das

Bauvorhaben wahre die charakteristischen räumlichen Verhältnisse sowie die Massstäblichkeit der Bauweise ohne Weiteres. Im Gegensatz zur Schlossscheune würde die Masthalle an einem Hang zu stehen kommen und wäre daher unabhängig von der geplanten grosszügigen Bepflanzung schon deshalb von den meisten Blickrichtungen nicht bemerkbar. Das Gutachten des BRPA stelle denn auch fest, dass zwar eine gewisse Gebäudelänge bestehe, doch dafür sei die Gebäudehöhe eher bescheiden. Die geschützten Gebäude wären vom Neubau nicht betroffen, weil sie nicht in deren Nahumgebung sind. Das Schloss befinde sich in einem Abstand von über 220 m zum geplanten Stall; die direkte Sicht wäre durch die bereits bestehenden Bauten stark eingeschränkt. Der gewählte Standort würde zudem bestmöglichst Rücksicht auf die Topographie nehmen, indem der Bau parallel zu den Höhenkurven zu stehen käme. Zusätzlich würde der geplante, tiefe Stall mit einheimischen hochstämmigen Bäumen und Sträuchern grosszügig umzäunt. Äusserlich werde der Eindruck einer Hecke entstehen. Sobald diese gewachsen sei, werde die Baute überhaupt nicht mehr sichtbar sein.

cc. Es gelte klar zu trennen zwischen Ortsbild- und Kulturgüterschutz. Der Ortsbildschutz strebe als Planungsmassnahme einen flächenmässigen Schutz an, in dessen Rahmen auch Kulturdenkmäler fallen. Der Kulturgüterschutz ziele unmittelbar auf das Objekt. Ein flächenmässiger Schutz werde nicht angestrebt und wäre überdies auch höchst problematisch, weil auf diese Weise das planungsrechtliche Instrument der Ortsbildschutzzone obsolet würde. Umgebungsschutz sei in erster Linie nicht eine kulturgüterschutzrechtliche, sondern eine planungsrechtliche Massnahme. Die Umgebung werde - wenn überhaupt - objektbezogen, das heisst im Interesse des Denkmals, geschützt. Es würden denn auch von den Kulturgüterschutzbestimmungen der Gemeinde richtigerweise nur Eingriffe in die Nahumgebung des Kulturgutes erfasst. Die unbeweglichen Kulturgüter würden mit den Mitteln und Verfahren der Raumplanungs- und Baugesetzgebung unter Schutz gestellt. Aus diesem Grund habe die Gemeinde den Schutzbereich auf die Nahumgebung beschränkt, bleiben doch auch im Bereich des Kulturgüterschutzes die raumplanerischen Massnahmen vorbehalten. Der Schutzbereich eines Kulturgutes vermöge also nicht die Ortsbildschutzzone zu sprengen, welche von der Gemeinde in ihrem planerischen Ermessen eben gerade zum Schutze dieses Kulturgutes gelegt worden sei. Relevant sei nur, ob die geplante Baute in die Nahumgebung des Schlosses eingreife, wobei durch den Kulturgüterschutz die raumplanerische Grenze der Ortsbildschutzzone nicht missachtet werden dürfe. Die Baute käme aber gar nicht in der Ortsbildschutzzone zu liegen, die für den Schutz des Schlosses gezogen worden sei.

dd. Doch selbst wenn sich die geplante Baute vollständig in der Ortsbildschutzzone befinden würde, könnte nicht behauptet werden, sie liege im Nahbereich des Schlosses. Zwischen diesem und der Baute würde ein Abstand von über 220 m bestehen, wobei eine direkte Sicht durch die

bestehenden Bauten und die Hanglage ausgeschlossen wäre, insbesondere auch aufgrund ihrer niederen Höhe, der Lage und der Bepflanzung. Somit könne unmöglich eine Abwertung des Kulturgutes abgeleitet werden.

ee. Das Schweizerische Inventar der Kulturgüter stütze sich auf das Haager Abkommen vom 14. Mai 1954 für den Schutz von Kulturgut bei bewaffneten Konflikten (SR 0.520.3). Wie bereits der Titel andeute, sei das Abkommen nur anwendbar im Falle eines erklärten Kriegs oder eines anderen bewaffneten Konflikts, bei teilweiser oder vollständiger Besetzung des Gebiets einer der Vertragsparteien sowie - eingeschränkt - bei innerstaatlichen Konflikten, die keinen internationalen Charakter haben. Die Anwendung des Abkommens mitsamt seines Inventars sei somit auf Fälle kriegerischer Auseinandersetzungen ausgerichtet, was auch auf die bereits in Friedenszeiten zu treffenden Sicherungsmassnahmen zutrefte. Das Inventar sei für den vorliegenden Fall bedeutungslos, weil das zugrunde liegende Haager Abkommen keine Anwendung finde.

ff. Die geplante Baute sei insbesondere aufgrund der Hanglage und einer Hecke als Umzäunung überhaupt nicht sichtbar und würde die Massstäblichkeit angesichts der übrigen Bauten ohne Weiteres wahren. Die Beschwerdeführer hätten bei der Betrachtung der Landschaft übersehen, dass zum Schlossgut mehrere landwirtschaftliche Zweckbauten gehörten, die in unmittelbarer Nähe zum Herrenhaus errichtet worden seien. Darunter falle auch eine grosse, völlig aus Eternit eingekleidete Scheune. Wenn überhaupt von einer Beeinträchtigung der Landschaft die Rede sei, würde dies für diese Scheune bestimmt noch viel eher zutreffen als für die geplante Baute. Diese werde überwiegend aus Holz gebaut und erfülle die architektonischen Anforderungen einer landwirtschaftlichen Einrichtung ohne Weiteres. Aus einer ästhetischen Perspektive betrachtet, werde sie jedenfalls gegenüber der zum Schloss gehörenden, ganz in Eternit gekleideten Scheune völlig mühelos bestehen können.

c) aa. Nach den Ausführungen des Kulturgüterdienstes und der Kulturgüterkommission genügt das Projekt den Anforderungen von Art. 7 PBR nicht. Die Baute werde den Ortsbildcharakter um das Schloss wesentlich beeinträchtigen. Nach Art. 6 der Charta von Venedig gehöre zum Erhalt eines Denkmals die Bewahrung eines seinem Massstab entsprechenden Rahmens. Wenn die überlieferte Umgebung vorhanden sei, müsse sie erhalten bleiben und jede neue Baumassnahme, jede Zerstörung, jede Umgestaltung, die das Zusammenwirken von Bauvolumen und Farbigkeit verändern könnte, müsse verboten werden. Das Bauprojekt wirke angesichts seiner Dimension und seiner Nähe zum Schloss wie ein Fremdkörper in der traditionellen und ländlichen Umgebung.

bb. Der Herrnsitz von Vogelshus gehöre seit 1622 der Familie von Lenzburg. Er sei einer der ältesten Landsitze des Kantons. Die Familie von

Lenzburg habe ihn von einem teutonischen Ritter (Deutschorden) erworben. Das Herrenhaus sei 1758 nach den Plänen des berühmten Architekten Johann Paulus Nader für Johann Simon-Nicolas von Lenzburg erbaut worden. Dieser begabte Freiburger Architekt plante damit einer der repräsentativsten Residenzen des 18. Jahrhunderts des Kantons. Er stammte aus Eiderstatt, Ungarn, und habe eine erfolgreiche Karriere in Bern absolviert. Als Architekt habe er für das Schloss von Middel und das Kloster Hauterive gearbeitet und sei vom Staat beauftragt worden, mittelalterliche Schloss-Burgen umzubauen und sie dem neuen Lebensstil anzupassen. Mit dem Schloss Seedorf (1769) und jenem von Prez-vers-Noreaz (1770) seien die Herrnsitze von Vogelshus und Middel die bemerkenswertesten "Ensembles" von Landsitzen des 18. Jahrhunderts in der Schweiz. Sie stützten sich auf die verschiedenen Architekturbeiträge, welche die französische Kultur und der französische Lebensstil in ganz Europa verbreiteten. Im Weiteren würden sie sich mit ihren Parks und Nebenbauten in eine weit verbreitete und idealisierte Kultur einschreiben, welche von den Franzosen sehr weit entwickelt wurde. In diesem Mythos habe der Landherr in guter Nachbarschaft mit seinen Untertanen gelebt. Die hierarchische Gestaltung der Anlage und des Herrenhauses mit seinem Park - in der Landschaft durch seine Nebenbauten, Bauernhöfen, Gartenanlagen und Alleen begrenzt - müsse als eine theatralische Inszenierung der Macht betrachtet werden. Diese beschränke sich nicht nur auf die Epoche des 18. Jahrhunderts und mache an der Tür zum grossen Saal halt, sondern lebe als Model weiter bis in unsere Zeit hinein.

cc. Es gelte darauf hinzuweisen, dass gemäss Art. 3 Abs. 2 KGSG der Ausdruck unbewegliches Kulturgut eine Baute, eine bebaute Stätte oder eine historische oder archäologische Stätte bezeichne. Der Ortsbildschutzperimeter, der auf dem Zonennutzungsplan eingetragen ist, gebe der Stätte die Bezeichnung von geschütztem Kulturgut. Er begrenze sich nicht nur strikte auf die Summe der sich dort befindenden Bauten, sondern auch auf ihre Nahumgebung. In diesem Sinne sei die Stätte von Vogelshus ein geschütztes Kulturgut und müsse als Ensemble erhalten und bewahrt bleiben. In Anwendung des Art. 22 Abs. 1 KSG erstrecke sich der Schutz eines Kulturgutes auf das Objekt in seiner Gesamtheit, das heisst bei unbeweglichen Objekten gegebenenfalls auch auf die Umgebung und die Gesamtanlage. Der Schutz des Charakters der Anlage von Vogelshus fordere auch den Schutz seiner Nahumgebung. Die geplante Schweinemasthalle werde, ob sie sich nun vollkommen oder nur teilweise ausserhalb des Ortsbildschutzperimeters befinde, den Charakter der geschützten Stätte mitprägen und somit verunstalten.

dd. Im Sinne des Art. 1 der Charta von Venedig sei anzufügen, dass der Denkmalsbegriff das einzelne Denkmal, das gebaute Objekt sowie das städtische oder ländliche Ensemble (Denkmalsbereich) umfasse, das von einer ihm eigentümlichen Kultur, einer bezeichnenden Entwicklung oder einem historischen Ereignis Zeugnis ablege. Die Charta von Venedig sollte deshalb zur



ergänzenden Erläuterung der vorgesehenen Richtlinien, welche der Art. 7 Abs. 2 PBR festgehalten hat, dienen und angeführt werden. Es sei unbestreitbar, dass die Schweinemasthalle ein störendes Element in der ländlichen Stätte von Vogelshus darstelle, den traditionellen Charakter dieser Anlage verändere und auf irreversible Weise zerstöre. Es werde ein störendes Element in einer Anlage geplant, das bis heute den traditionellen Charakter bewahrt habe.

ee. Das Schloss verdanke seine Wichtigkeit nicht nur dem Bestand der dazugehörigen Nachbarbauten, sondern auch der hohen Qualität des Zusammenwirkens der Bauvolumen und der Zwischenräume mit seiner Parkanlage. Damit könne die Schutzwürdigkeit des Gebäudes nicht von jener der Anlage getrennt werden und rechtfertige sich beim Weiler Vogelshus ein umfangreicher Schutz der Umgebung. In diesem Sinne sei es eindeutig falsch, die Dimension der Eingriffe nur auf das Schloss zu projektieren und den negativen Einfluss auf den Weiler als Ganzes ausser Acht zu lassen. In Anbetracht, dass die Anlage von Vogelshus als Einheit betrachtet werden müsse, seien die Distanz zwischen der Schweinemasthalle und dem Schloss sowie die Frage, wie der überdimensionierte Bau das Ganze mitpräge, massgebend. Dieser störe nicht nur durch seine Grösse und Stellung, sondern zersiedle auch die Aussenräume des Ensembles.

17. a) Das Schloss Vogelshus und zwei andere Gebäude sind als Anlagen von regionaler Bedeutung unter Denkmalschutz gestellt beziehungsweise sind als Kulturgüter geschützt. Nach Art. 3 KGSG bezeichnet der Ausdruck Kulturgut ein unbewegliches oder bewegliches, geschichtliches oder zeitgenössisches Objekt, das für die Allgemeinheit als Zeuge der geistigen Tätigkeit, des Kunstschaffens oder des gesellschaftlichen Lebens von Bedeutung ist (Abs. 1). Mit dem Begriff unbewegliches Objekt sind eine Baute, eine bebaute Stätte oder eine historische oder archäologische Stätte gemeint (Abs. 2). Unter Vorbehalt anderslautender Bestimmungen erstreckt sich der Schutz eines Kulturgutes auf das Objekt in seiner Gesamtheit, das heisst bei unbeweglichen Objekten auf die äusseren und inneren Strukturen und Elemente und gegebenenfalls auf die Umgebung, auf die Gesamtanlage und auf die noch verborgenen archäologischen Objekte (Art. 22 Abs. 1 KGSG).
- b) Hinzu kommt aber, dass sich der Weiler im Ortsbildschutzperimeter befindet. Die Parteien sind sich indes nicht einig über die Frage, ob die geplante Schweinemasthalle in den Bereich dieses Perimeters gelangt. Nach einem Bericht der Gemeinde Bösinggen vom 28. Januar 1999 "streift" das Projekt den Ortsbildschutzperimeter. Der Oberamtmann hielt in seinem Entscheid fest, dass sich der Bau "grösstenteils ausserhalb desselben befindet und nur etwa 10 - 13 m innerhalb dieses Perimeters zu stehen kommt". Daher könnten die Bestimmungen von Art. 7 Abs. 2 PBR nicht vollumfänglich

übernommen werden, würden sich diese doch auf Objekte innerhalb des Ortsbildschutzperimeters beziehen.

- c) Der Auffassung des Oberamtmannes kann nicht gefolgt werden. Aus dem von der Gemeinde erstellten Plan ist ersichtlich, dass der Ortsbildschutzperimeter nicht mit einer Linie, sondern mit Zeichen, die Sternchen (\*) gleichen und nicht miteinander verbunden sind, gezogen wird. Eine genaue Grenzziehung ergibt sich weder aus dem Plan noch aus anderen Akten. Immerhin sind mit den erwähnten Zeichen nicht nur das Schloss, sondern sämtliche Gebäude des Weilers mit entsprechendem Landumschwung betroffen. Eine genaue Grenzziehung beziehungsweise eine parzellengenaue Festlegung des Ortsbildschutzperimeters ist im Übrigen nicht notwendig. Aufgrund der tatsächlichen Umstände liegt die Interpretation viel näher, dass es der Gemeinde Bösinggen bei der Festlegung des Perimeters um den Ort, das "Ensemble", Vogelshus gegangen ist. Aus diesem Grund wurde wohl auf eine genaue Grenzziehung verzichtet. Wie auch immer: ob die Masthalle in den erwähnten Perimeter beziehungsweise angrenzend an diesen gebaut wird, ist einerlei. In jedem Fall würde, wie noch auszuführen sein wird, die Baute den geschützten Perimeter nachhaltig beeinflussen. Diesen Umstand gilt es zu berücksichtigen. Der gegenteiligen Argumentation des privaten Beschwerdegegners kann somit nicht gefolgt werden. Infolgedessen ist davon auszugehen, dass die Baute im Ortsbildschutzperimeter erstellt werden soll.
18. a) Die Beschwerdeführer und der Oberamtmannt vertreten die Meinung, dass sich der Weiler Vogelshus in einer Landschaftsschutzzone befindet. Im Gegensatz zu den Beschwerdeführern bestreitet dies der private Beschwerdegegner sowie die RUBD. Nach deren Angaben sei der Weiler im Landschaftsrichtplan der Gemeinde Bösinggen als Landschaftsschutzgebiet eingetragen. Diese Behauptung wird von der betroffenen Gemeinde bestätigt. In ihrer Eingabe vom 5. November 2007 erklärte sie, dass sich der geplante Neubau "gemäss Schutzzonen- und Landschaftsrichtplan ... grösstenteils im Landschaftsschutzgebiet (behördenverbindlicher Planinhalt)" befinden werde. Der Einladung des Instruktionsrichters, den entsprechenden Erläuterungsbericht einzureichen, gab die Gemeinde keine Folge, weshalb anzunehmen ist, dass kein solcher Bericht existiert.
- b) Eine Landschaftsschutzzone ist eine Schutzzone im Sinne des Art. 45 Abs. 1 lit. E und des Art. 61 RPBG und mithin Inhalt des Nutzungsplanes (vgl. Art. 14 RPG). Die entsprechende Massnahme ist, wie jede Festsetzung und Änderung der Nutzungspläne, öffentlich aufzulegen und sie unterliegt der Einsprache. Danach wird allenfalls entschieden, ob ein Gebiet einer Landschaftsschutzzone zugewiesen wird. Ein solches Verfahren fand nachweislich nicht statt, weshalb davon auszugehen ist, dass der Weiler

Vogelshus lediglich, aber immerhin, im Landschaftsrichtplan der Gemeinde als Landschaftsschutzgebiet eingetragen ist und keinen Eingang in den Nutzungsplan gefunden hat.

- c) Der Schweinemaststall soll auf der Parzelle Eigenacher erstellt werden. Dieses Grundstück befindet sich gemäss Plan vollumfänglich im Landschaftsschutzgebiet mit dem Vorbehalt, dass für eine Ausscheidung als Naturschutzzone noch detaillierte Untersuchungen notwendig sind. Diese Angaben sind insofern zu korrigieren, dass nicht von einer eigentlichen Schutzzone auszugehen ist, sondern dass der Weiler Vogelshus und mithin das Baugrundstück im Landschaftsrichtplan als Landschaftsschutzgebiet eingetragen sind.
  
- d) Die Gemeinde ist verpflichtet, Richtpläne zu erstellen (Art. 42 Abs. 2 RPBG). Nach Art 43 RPBG umschreiben die Gemeinderichtpläne die allgemeinen Grundzüge der Entwicklung der Gemeinde (Abs. 1). Unter anderem umfassen sie den Landschaftsrichtplan, der die vorgesehenen Massnahmen zur Erhaltung von schützenswerten Landschaften und Objekten bezeichnet (Abs. 2 lit. d). Die kommunalen Richtpläne sind unmittelbar für die Gemeindebehörden verbindlich (Art. 9 Abs. 1 RPG; Art. 3 Abs. 2 BPR), treffen also für die Grundeigentümer keine verbindlichen Feststellungen. Demnach kann ein nutzungskonformes Bauvorhaben nicht allein mit der Begründung verweigert werden, es widerspreche einem behördenverbindlichen Richtplan. Dies käme einer unzulässigen Vorwirkung des Richtplans gleich und hätte im Ergebnis eine Änderung des geltenden Nutzungsplans zur Folge. Ebenso wenig lässt sich daher einem Bauvorhaben allein gestützt auf einen kommunalen oder kantonalen Richtplan ein überwiegendes Interesse entgegenhalten. Daraus kann aber nicht geschlossen werden, dass Richtplanfestsetzungen im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens überhaupt kein Gewicht zukommt. Behördenverbindliche Richtpläne entfalten ihre Bindungskraft dort, wo das anwendbare Recht Ermessen einräumt oder mithilfe unbestimmter Gesetzesbegriffe Handlungsspielräume gewährt. Verlangt das anwendbare Recht eine umfassende Interessenabwägung, ist der Richtplaninhalt als verbindliches Ergebnis des räumlichen Abstimmungsprozesses in die Interessenabwägung einzubeziehen. Dabei gilt es allerdings zu beachten, dass sich der Richtplan nur über räumliche Belange aus der Sicht des Gemeinwesens äussert. Die im Einzelfall notwendige Abwägung dieser Interessen mit den entgegenstehenden privaten und nicht-räumlichen öffentlichen Interessen bleibt vorbehalten. Hinzu kommt, dass sich der Richtplan allein an Behörden wendet, die mit raumwirksamen Aufgaben betraut sind, nicht aber an richterliche Behörden beziehungsweise an die Baubewilligungsbehörden (hier der Oberamtmann), die staatliche Akte auf ihre Rechtskonformität hin zu prüfen haben. Diese müssen auf Beschwerde eines Privaten, der am Richtplanverfahren nicht beteiligt war und dagegen keine Rechtsmittel einlegen konnte, frei prüfen, ob der angefochtene

Entscheid auf einer umfassenden und ermessensfehlerfreien Abwägung aller massgeblichen öffentlichen und privaten Interessen beruht (zum Ganzen: Entscheid des Bundesgerichts vom 22. Januar 2003, 1A.154/2002, *in* ZBI 105/2005 S. 107 E. 4.1 f. mit Hinweisen; BVR 2006 S. 385 E. 4.5 S. 391). Dem Bauvorhaben lässt sich daher allein gestützt auf den Richtplan kein überwiegendes Interesse entgegenhalten (WALDMANN / HÄNNI, Art. 9 N 20). Die Absicht der Gemeinde, den Weiler Vogelshus allenfalls einmal als Landschaftsschutzgebiet zu bezeichnen, gilt es aber im Rahmen der umfassenden Interessenabwägung zu berücksichtigen.

- e) In diesem Zusammenhang gilt es, auf den Sinn und Zweck der Schutzzonen hinzuweisen. Gemäss Art. 61 RPBG umfassen die Schutzzonen unter anderem besonders schöne sowie naturkundlich oder kulturgeschichtlich wertvolle Landschaften (Abs. 1 lit. b) und bedeutende Ortsbilder, historische Stätten sowie Natur- und Kulturdenkmäler (Abs. 1 lit. c). Der Schutz kann bis zum Bauverbot gehen (Abs. 2). Anstatt in Schutzzonen eingegliedert zu werden, können die Landschaften, Ortsbilder und archäologischen Stätten von wissenschaftlichem, typologischem, historischem oder ästhetischem Wert Gegenstand besonderer Vorschriften oder einer besonderen Schutzmassnahme bilden (Art. 62 Abs. 1 RPBG). Besonders schöne oder kulturgeschichtlich wertvolle Landschaften, Ortsbilder, Bauten und Anlagen sind solche, die sich durch ihre ästhetischen Werte auszeichnen, sowie Objekte, die wichtige Zeugen der menschlichen Entwicklung, Zivilisation oder Kultur sind (ZAUGG, Art. 9/10 N 15).
19. a) Der Weiler Vogelshus ist als Ortsbild geschützt. Bei einem Ortsbild handelt es sich um Baugruppen, deren Einzelbauten sich einerseits zu einem Bild augenfälliger Geschlossenheit vereinen und andererseits in die Umgebung einordnen (vgl. JOSEF ROHRER, *in* Peter Keller / Jean-Baptiste Zufferey / Karl Ludwig Fahrländer, Kommentar zum Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz, Zürich 1997, S. 22). Es erweist sich als bedeutend, wenn es sich um eine bauliche Gestaltung handelt, die der betreffenden Gegend ein besonderes Gepräge verleiht. Dabei muss es sich um Bauten handeln, die das Ortsbild als besonders schön hervortreten lassen und im Ortsbild einen wahrnehmbaren Schwerpunkt setzen (HEER, N 1050). Demnach geht der Ortsbildschutz über den Schutz eines, das Ortsbild prägende Einzelobjekt hinaus, er schützt das Gesamtbild und nicht ein einzelnes Objekt.
- b) Im vorliegenden Fall geht es nicht allein um den Schutz des Schlosses, sondern um die Wahrung des Weilers in seinem jetzigen Zustand. Immerhin befindet sich der Weiler ausserhalb der Bauzone mithin im Nichtbaugebiet. Damit hat die Gemeinde Bösinggen klar zum Ausdruck gebracht, dass sie ihn in der heutigen Gestaltung bewahren, ihn von neuen Bauten und Anlagen freihalten und so einer Zersiedelung des Landes, wie sie auch durch

landwirtschaftliche Zweckbauten gefördert würde, entgegenwirken will (vgl. BVR 2006 S. 385 E. 5.4.3 S. 593 f.). Schon aus diesen Gründen steht das Bauvorhaben den öffentlichen Interessen, den Weiler Vogelshus zu erhalten und damit grundsätzlich Neubauten zu verhindern, entgegen. Damit soll nicht gesagt werden, dass überhaupt keine Neubauten zugelassen sind.

- c) Der Richtplan ist, wie gesagt, ein, aber nicht das ausschlaggebende Element für die Beurteilung der vorliegenden Angelegenheit. Das gilt umso mehr, als die Gemeinde über keinen Erläuterungsbericht verfügt und infolgedessen nicht nachvollziehbar ist, was sie inskünftig mit dem vom Richtplan betroffenen Gebiet beabsichtigt zu tun. Insofern darf dem Bauvorhaben gestützt auf den Richtplan kein überwiegendes landschaftsschützerisches Interesse entgegengehalten werden. Entscheidend ist aber der Umstand, dass die Baute in einem Ortsbildschutzperimeter erstellt werden soll. Dass sich möglicherweise nur ein Teil davon in diesem Bereich befindet und der andere in dessen Peripherie, ist, wie schon ausgeführt, unerheblich. Dem Ortsbildschutzperimeter kommt ein besonderer Schutz zu, was sich ausdrücklich aus den Art. 7 und 23 PBR ergibt. Dass die hier strittige Schweinemasthalle mit ihren enormen Ausmassen in einem Ortsbildschutzperimeter oder an dessen Peripherie die charakteristischen räumlichen Verhältnisse und die Gesamterscheinung des Weilers mit der Schlossumgebung erheblich beeinträchtigen wird, ist für das Gericht offensichtlich. Das öffentliche Interesse an einer weitgehenden (nicht absoluten) Erhaltung des Weilers ist hier evident. Aus dem Umstand, dass sich im Weiler auch ein mit Eternit bekleidetes Gebäude befindet, kann der private Beschwerdegegner nichts zu seinen Gunsten ableiten. Diese Baute wurde offensichtlich bewilligt und es wird nicht behauptet, dass die Kulturgüterkommission oder der Kulturgüterdienst hierzu Vorbehalte angebracht hätten. Im Übrigen ist sie im Landwirtschaftsbetrieb integriert und fällt nicht besonders auf beziehungsweise wirkt nicht störend. Aber selbst wenn sie als Störfaktor zu bezeichnen wäre, soll dies nicht zur Folge haben, dass ein weiterer hinzukommen muss. Schliesslich kann auch die Zusage des privaten Beschwerdegegners, er werde die Masthalle mit Pflanzen umgeben, an der Sache nichts ändern; eine Bepflanzung auf einem ansonsten nicht bestockten Grundstück kann ihrerseits als Fremdkörper wirken (vgl. BVR 2006 S. 385 E. 5.6.3 S. 395).
- d) Der II. Verwaltungsgerichtshof führte einen Augenschein durch. Dabei stellt er fest, dass die vorgesehene Baute vom Schloss her nicht sichtbar sein würde (was selbstverständlich umgekehrt auch gilt). Auf Grund seines Eindrucks hält das Gericht aber die von den Beschwerdeführern gemachten Einwände für überzeugend. Der Schweinemaststall würde zu einer grossen Beeinträchtigung der Umgebung führen. In seinen Dimensionen - 124,3 m Länge - wird er wie ein Fremdkörper in einer unversehrten und schönen Landschaft wirken. Daran vermag nichts zu ändern, dass er nicht von allen Seiten einsehbar ist und ebenfalls angrenzend an bestehende Gebäude

erstellt werden soll. Aufgrund seiner Grösse ist er keinesfalls mit den bestehenden Bauten vergleichbar. Beim Weiler Vogelshus handelt es sich um ein landschaftlich wertvolles Gebiet, das als Ganzes grundsätzlich zu erhalten ist. Eine Schweinemasthalle im vorgesehenen Rahmen würde ohne Zweifel das Landschaftsbild derart verunstalten, dass der Weiler seines jetzigen Charakters beraubt wird. Das Schloss mag bei diesen Überlegungen zwar eine zentrale Rolle spielen, wesentlich ist aber, dass es zusammen mit den landwirtschaftlichen Wohn- und Nebenbauten ein harmonisches Ortsbild bildet.

- e) Nach dem Gesagten bleibt festzustellen, dass mit einer Schweinemasthalle im Weiler Vogelshus etwas vollständig Neues geschaffen, das erheblich stören würde. Damit stehen dem Bauvorhaben klar überwiegende Interessen entgegen, weshalb die Baubewilligung nicht erteilt werden darf. Es gilt, das Besondere, den Istzustand des Weilers zu schützen und zu wahren. Würde dem Baugesuch stattgegeben, wären die Massnahmen hinsichtlich des Ortsbildschutzes illusorisch. In diesem Sinne sind die Beschwerden der Erbinnen des verstorbenen Ferdinand Beghin und des Freiburger Heimatschutzes gutzuheissen. Jene des Deutschfreiburger Heimatkundeverein ist, soweit darauf eingetreten wurde, ebenfalls gutzuheissen.

*6.201, 6.202, 6.203, 6.211*