

1366

Bauen ausserhalb der Bauzone. Ausnahmebewilligung gestützt auf Art. 24a-d RPG (SR 700). Voraussetzung.

Im weiteren können Ausnahmebewilligungen nach den Art. 24a – d RPG erteilt werden, wobei aber eine Bewilligung nach Art. 24b RPG schon deshalb ausser Betracht fällt, weil kein landwirtschaftlicher Nebenbetrieb zur Diskussion steht. Art. 24a RPG lässt Zweckänderungen ohne baulichen Massnahmen ausserhalb der Bauzonen zu. Vorliegend stehen auch bauliche Massnahmen zur Diskussion. Dies ergibt sich aus dem eingereichten Baugesuch. Damit fällt auch Art. 24a RPG als taugliche Grundlage für eine Bewilligung ausser Betracht. Art. 24d RPG lässt kantonale rechtliche Ausnahmen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen zu. Zum einen kann das kantonale Recht in landwirtschaftlichen Wohnbauten, die in ihrer Substanz erhalten sind, landwirtschaftsfremde Wohnnutzungen zulassen (Abs. 1). Zum anderen kann das kantonale Recht die vollständige Zweckänderung von als schützenswert anerkannten Bauten und Anlagen zulassen (Abs. 2). Es ist offensichtlich, dass keine der beiden Voraussetzungen gegeben sind. Somit bleibt schliesslich noch zu prüfen, ob eine Bewilligung nach Art. 24c RPG erteilt werden kann.

Nach dem neuen Art. 24c Abs. 1 RPG werden bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, in ihrem Bestand geschützt. Insoweit hat sich gegenüber dem bisherigen Recht materiell nichts geändert. Solche Bauten und Anlagen können mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind. In jedem Fall bleibt die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten (Art. 24c Abs. 2 RPG). Dies ruft nach einer umfassenden Interessenabwägung, in welcher vorweg die Ziele und Grundsätze der Raumplanung nach Art. 1 Abs. 2 und Art. 3 RPG zu berücksichtigen sind. Eine Anleitung für die Vornahme der Interessenabwägung ist in Art. 3 RPV enthalten.

Unter dem alten Recht bedurften Bau- und Nutzungsmöglichkeiten einer Grundlage im kantonalen Recht (Art. 24 Abs. 2 altRPG). Die Kantone konnten insbesondere die Erneuerung, die teilweise Änderung und den Wiederaufbau bestehender zonenwidrigen Bauten und

Anlagen zulassen. Der Kanton Appenzell A. Rh. hat von dieser Kompetenz auch Gebrauch gemacht (vgl. Art. 80 EG zum RPG). Neu werden die Erneuerung, die teilweise Änderung, die massvolle Erweiterung und der Wiederaufbau bestehender zonenwidriger Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen abschliessend durch Bundesrecht in Art. 24c RPG und Art. 41 und Art. 42 RPV geregelt. Die bestehenden kantonalrechtlichen Bestimmungen im EG zum RPG und in der Bauverordnung sind damit in dieser Hinsicht obsolet geworden.

In Art. 41 RPV wird der Anwendungsbereich von Art. 24c RPG festgelegt. Danach ist diese Bestimmung anwendbar auf Bauten und Anlagen, die seinerzeit in Übereinstimmung mit dem materiellen Recht erstellt oder geändert wurden, durch die nachträgliche Änderung von Erlassen oder Plänen jedoch zonenwidrig geworden sind. Vorliegend ist davon auszugehen, dass das Gebäude in Übereinstimmung mit dem damaligen Recht erstellt worden ist. Dass das Gebäude durch eine nachträgliche Änderung von Plänen zonenwidrig geworden ist, ist auszuschliessen. Ob das strittige Gebäude mit der nachträglichen Änderung von Erlassen, wobei dabei das Inkrafttreten des ersten Gewässerschutzgesetzes am 1. Juli 1972 im Vordergrund steht, zonenwidrig geworden ist, kann offengelassen werden, da die nachstehenden Erwägungen aufzeigen werden, dass eine Bewilligung nach Art. 24c RPG ohnehin nicht erteilt werden kann.

In Art. 42 RPV werden die Änderungsmöglichkeiten und die Voraussetzungen des Wiederaufbaus geregelt. Nach Art. 42 RPV sind Änderungen an Bauten und Anlagen zulässig, wenn die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt (Abs. 1). Massgeblicher Vergleichszustand für die Beurteilung der Identität ist der Zustand, in dem sich die Baute oder Anlage im Zeitpunkt der Erlass- oder Planänderung befunden hat (Abs. 2). Ob die Identität der Baute oder Anlage im Wesentlichen gewahrt ist, ist unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen (Abs. 3).

Die Identität bezieht sich nicht nur auf die Baute oder Anlage selber, sondern auch auf deren unmittelbare Umgebung. Sie verlangt einerseits, dass der Umfang, die Erscheinung und die Bestimmung der Baute oder Anlage trotz der Änderungen gewahrt bleiben. Andererseits dürfen von der geänderten Baute oder Anlage keine neuen erheblichen Auswirkungen auf die Nutzungsordnung, die Erschliessung und die Umwelt ausgehen. Zu beachten sind namentlich Verän-

derungen der Nutzflächen, des Volumens, der Nutzungen, des äusseren Erscheinungsbildes und der Erschliessung sowie die baulichen Massnahmen und deren Kosten. Zwingend zu berücksichtigen ist, dass die Einführung neuer Nutzungen, die von den bestehenden wesentlich abweichen, grundsätzlich zu einer Verletzung der Identität führt. Zweckänderungen sind im Rahmen der teilweisen Änderung vor allem dann zulässig, soweit rechtmässig bestehende Nutzungen ausgedehnt werden. Allenfalls können neue Nutzungen zugelassen werden, sofern diese mit der bestehenden Nutzung „sehr nahe verwandt“ sind.

Das Planungsamt hat in seiner Verfügung ausgeführt, dass die Bestimmung des (ehemaligen) Weidstalles durch die vorgesehenen und teilweise schon ausgeführten Arbeiten (Befensterung, Wärmedämmung, Zimmereinbau) in einen ferienhausähnlichen Zustand versetzt und damit umfassend verändert werde. Dem ist zuzustimmen. Tatsächlich hat sich am Augenschein gezeigt, dass die Bauarbeiten eine Nutzungsänderung vorbereiten sollen. Insbesondere das Zimmer im Obergeschoss weist einen hohen Ausbaustandard auf und lässt eine wohnähnliche Nutzung ohne weiteres zu. Die Rekurrierenden haben auch am Augenschein ausgeführt, dass der „Ausbau“ dazu diene, dem Gärtnerhobby auch am Wochenende nachgehen und nötigenfalls auch übernachten zu können. Eine solche neue Nutzung unterscheidet sich indes wesentlich von der bisherigen Nutzung. Auch hinsichtlich der Auswirkungen auf die Umwelt und des gestalterischen Eingriffs ist die verlangte Identität mit dem bisherigen Zustand nicht mehr gewahrt. Die Änderungen sind zu einschneidend. Eine Bewilligung nach Art. 24c RPG ist folglich ausgeschlossen.

Entscheidung der Baudirektion i.V. vom 1.12.2000

1367

Bauen ausserhalb Bauzone. Abgrenzung zwischen Abbruch/Wiederaufbau und teilweiser Änderung.

Die Erstellung, Erweiterung oder Änderung zonenfremder Bauten ausserhalb des Baugebietes ist nur nach Massgabe von Art. 24 des