

d) Dementsprechend hat das Planungsamt den Wohnhaus-Anbau der Rekurrenten zu Recht als stilfremdes Element bezeichnet, das den Bestimmungen von Art. 112 und Art. 82 Abs. 2 und 3 BauG widerspricht. Damit kann dafür keine nachträgliche Baubewilligung erteilt werden.

Entscheid Departement Bau und Umwelt vom 10.11.2006

1434

Bauten ausserhalb Bauzone: Keine nachträgliche Bewilligung für ferienhausähnliche Umnutzung eines Geräteschuppens.

3. a) Voranzustellen gilt es, dass die umstrittene Baute, welche in der Landschaftsschutzzone liegt, mit raumplanerischen Entscheid vom 27. Februar 1996 ursprünglich als Geräteschuppen bzw. Kräutertrocknungsraum bewilligt wurde. Mit Entscheid vom 18. Mai 1998 lehnte das Planungsamt ein Gesuch um einen zusätzlichen Geräteschuppenanbau ab. Mit Entscheid vom 2. Oktober 2001 wurde eine östlich an den Geräteschuppen angebaute 16 m² grosse Sitzplatzüberdachung bewilligt.

b) Das Departement Bau und Umwelt konnte sich am Augenschein vom 13. Juni 2006 davon überzeugen, dass die strittige Baute in mehreren Teilen nicht mehr dem ursprünglich bewilligten Geräteschuppen entspricht. So wurden die Wände des Schuppens mit Täfer verkleidet und eine Nasszelle mit Lavabo und Bidet erstellt. Die ursprünglich bewilligte Sitzplatzüberdachung wurde zu einem geschlossenen, befensterten und isolierten Raum umgebaut, womit dieser nun den Charakter eines eigentlichen Geräteschuppenanbaus aufweist. Durch die Summe dieser baulichen Massnahmen wurde die vormals als Geräteschuppen bewilligte freistehende Baute insgesamt einer ferienhausähnlichen Nutzung zugeführt, auch wenn die Rekurrenten vorgeben, die Baute neben der Nutzung als Geräteraum nur als Bastelraum genutzt zu haben.

4. a) Der Geräteschuppen wurde gestützt auf Art. 80 des alten Einführungsgesetzes zum RPG sowie Art. 34 der alten Bauverordnung (altBauV) bewilligt. Nach Art. 34 Abs. 1 lit. b altBauV konnten Lagerschuppen als übliche Bestandteile der Wohnnutzung bewilligt werden, wenn der Nachweis erbracht wurde, dass sie in bereits bestehenden und nicht landwirtschaftlich genutzten Gebäulichkeiten nicht untergebracht werden konnten. Seit dem Inkrafttreten des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz, BauG; bGS 721.1) bestimmt sich die Zulässigkeit von baubewilligungspflichtigen, zonenwidrigen Bauvorhaben und Vorkehren ausserhalb der Bauzonen ausschliesslich nach den Vorschriften des RPG (Art. 119 BauG). Gemäss Art. 24c Abs. 2 RPG können rechtmässig erstellte, nicht mehr zonenkonforme bestimmungsgemäss nutzbare Bauten ausserhalb der Bauzone teilweise geändert, massvoll erweitert oder wieder aufgebaut werden. Nach Art. 42 Abs. 1 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) sind Änderungen an Bauten und Anlagen, auf welche Art. 24c RPG anwendbar ist, zulässig, wenn ihre Identität einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt. Die Identität ist gewahrt, wenn die zonenwidrig genutzte Fläche nicht um mehr als 30% erweitert wird. (Art. 42 Abs. 3 lit. a RPV).

Die Wohnfläche des Ferienhauses beträgt ca. 71 m². Die Fläche des Geräteschuppens zusammen mit dem überdeckten Sitzplatz misst 22.95 m². Damit wurde die Erweiterungsmöglichkeit der zonenwidrig genutzten Fläche mehr als ausgeschöpft. Durch die baulichen Massnahmen wurde der ehemalige Geräteschuppen wie erwähnt einer ferienhaus- bzw. wohnraumähnlichen Nutzung zugeführt, welche weder gestützt auf Art. 34 altBauV zulässig war und infolge fehlender Wahrung der Wesensgleichheit auch nicht als teilweise Änderung im Sinne von Art. 24c Abs. 2 RPG qualifiziert werden kann (BGE 113 Ib 306 E. 3b). Die Rekurrenten gehen damit fehl in der Annahme, in Bezug auf den freistehenden Geräteschuppen bestehe ein Anspruch auf Wohnraumerweiterung. Im Weiteren gilt es hervorzuheben, dass selbst wenn der ehemalige Geräteschuppen als eigenständige Baute

beurteilt würde, dieser aufgrund der fehlenden Standortgebundenheit nicht bewilligungsfähig wäre (Art. 24 RPG). Zudem sprechen auch die erhöhten Anforderungen in der Landschaftsschutzzone gegen eine nachträgliche Bewilligung der erwähnten baulichen Massnahmen.

Entscheid Departement Bau und Umwelt vom 20.07.2006

(Eine gegen diesen Entscheid erhobene Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist vom Verwaltungsgericht am 28. Februar 2007 abgewiesen worden.)

1435

Bauten ausserhalb Bauzone: Die ursprüngliche Erstellung eines Lagerplatzes muss rechtmässig erfolgt sein, damit für diesen die Bestandesgarantie gilt.

5. Gemäss Art. 43 Abs. 1 der Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) können Erweiterungen von zonenwidrig gewordenen gewerblichen Bauten und Anlagen bewilligt werden wenn: a) die Baute oder Anlage rechtmässig erstellt oder geändert worden ist; b) keine wesentlichen neuen Auswirkungen auf Raum und Umwelt entstehen; c) die neue Nutzung nach keinem anderen Bundeserlass unzulässig ist; d) höchstens eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Erschliessung notwendig ist; e) sämtliche Infrastrukturkosten, die im Zusammenhang mit der Zweckänderung der Bauten und Anlagen anfallen, auf den Eigentümer überwält werden; f) keine wichtigen Anliegen der Raumplanung entgegenstehen.

6. a) Es ist unbestritten, dass der Lagerplatz weder zonenkonform noch ausserhalb des Baugebiets standortgebunden ist. Es ist im Weiteren davon auszugehen, dass er vor dem Jahre 1980 (Inkrafttreten des Raumplanungsgesetzes; RPG; SR 700) erstellt wurde. Demnach gilt es gemäss Art. 43 Abs. 1 lit. a RPV zu beurteilen, ob die Erstellung des Lagerplatzes rechtmässig erfolgte. Nach Angaben des Rekurrenten besteht der Platz seit mehr als 60 Jahren und wurde nie bewilligt, weil es zum Zeitpunkt der Erstellung keine entsprechenden Bewilligungserfordernisse gegeben habe. Da das Raumplanungsgesetz zum Zeitpunkt der Erstellung wie erwähnt noch nicht in Kraft war, richtete sich eine allfällige Bewilligungspflicht nach kantonalem bzw. kommunalem Recht.

b) Gemäss Art. 1a Abs. 2 lit. a der aufgehobenen Bauordnung Heiden vom 30. Januar 1973 war eine Baubewilligung erforderlich für Neubauten jeder Art, ausser es handelte sich um unbedeutende Bauveränderungen, die keine nachbarlichen oder öffentlichen Interessen berühren (Art. 1b lit. a altBauordnung). Da sich der Platz unmittelbar neben der Staatsstrasse und im Bereich des Waldrands befindet und damit die öffentlichen Interessen des Naturschutzes und der Verkehrssicherheit tangiert sind, war der Platz ab 1973 klarerweise bewilligungspflichtig (vgl. auch Art. 100 Abs. 2 des geltenden Gesetzes über die Staatsstrassen; bGS 731.11). Eine Bewilligungs- bzw. zumindest eine Meldepflicht bestand jedoch bereits früher, waren doch nach Art. 21 der Vollziehungsverordnung zum Gesetz über die Staatsstrassen des Kanton Appenzell A.Rh. vom 13. Februar 1950 geplante Bauten längs Staatsstrassen gemäss Art. 95 EG zum ZGB der kantonalen Baudirektion zu melden. Nach Art. 95 Abs. 1 altEG zum ZGB vom 23. Mai 1911 war vorgeschrieben, Bauten an Staatsstrassen der kantonalen Baudirektion anzuzeigen sowie vor Beginn des Baues Visiere aufzustellen. Somit steht fest, dass der Lagerplatz schon vor über 60 Jahren bewilligungs- bzw. meldepflichtig war. Dies ist im Übrigen selbst dann der Fall, wenn er vor 100 Jahren erstellt worden wäre, lautete doch schon Art. 30 des Gesetzes über die Liegenschaften vom 28. April 1889 (welches durch das EG zum ZGB aufgehoben wurde) folgendermassen: „Wer an Staatsstrassen, sowie an Eisenbahnlinien bauen will, hat vor Beginn des Baues Visiere aufzustellen, bei Bauten an Staatsstrassen auch dem betreffenden Strasseninspektor Anzeige zu machen“. Da der strittige