

dass nur Dachaufbauten gemeint sein können, welche einen Bezug zum Hauptgebäude haben, auch wenn dies nicht explizit aus dem Reglementstext hervorgeht. Alle in dieser Norm genannten Dachaufbauten haben einen funktionellen Zusammenhang zum bestehenden Gebäude, wobei sie diesem in irgendeiner Form dienen. Deshalb kann sich auch das „technisch notwendige Mass“ nur auf Aufbauten beziehen, welche mit dem Hauptgebäude funktionell in Zusammenhang stehen bzw. diesem von Nutzen sind und aus technischen Gründen übers Dach hinausragen.

Vorliegend ist weder eine Zweckdienlichkeit der geplanten Mobilfunkantennenanlage für das bestehende Gebäude ersichtlich noch ist diese für den Betrieb desselben erforderlich, womit ihr der funktionelle Bezug zu dem Gebäude gänzlich fehlt. Die Mobilfunkantennenanlage hat vielmehr den Zweck, die Versorgung des Gemeindegebiets mit Mobilfunkdiensten zu verbessern und könnte ebenso gut an einem anderen Standort angebracht werden. Damit kommt das Departement Bau und Umwelt zum Schluss, dass die Antennenanlage nicht als Aufbaute im Sinne von Art. 63 Abs. 4 BauR qualifiziert werden kann.

c) Da die Mobilfunkantennenanlage keinen Bezug zum bestehenden Gebäude aufweist, kann diese auch nicht aufgrund der Bestandes- und Erweiterungsgarantie von Art. 94 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (BauG; bGS 721.1) bewilligt werden, zumal durch eine zusätzliche Verletzung der Regelbauvorschriften wesentliche öffentliche Interessen verletzt würden (Art. 94 Abs. 2 lit. c BauG). Weil die Mobilfunkantennenanlage zudem von weitem sichtbar wäre, würde durch diese das geschützte Ortsbild sowie die Umgebung beeinträchtigt werden, was ebenfalls einer Bewilligung entgegensteht (Art. 44 Abs. 7 BauR).

Entscheid Departement Bau und Umwelt vom 19.07.2006

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

1441

Lärmschutz: Begriff des lärmempfindlichen Raums

3. Weiter macht der Rekurrent geltend, dass die Wohnqualität in seiner Liegenschaft massiv reduziert sei, wenn nicht alle Fenster in der Nordfassade saniert würden.

Nach Lärmschutzrecht ist nicht der subjektiv empfundene Lärm, sondern eine durchschnittliche Lärmbelastung massgebend. Daher ist vorliegend auch nicht die subjektiv empfundene Wohnqualität im Wohnhaus des Rekurrenten entscheidend, sondern die Qualifikation der Räumlichkeiten als lärmempfindlich. Den Begriff des lärmempfindlichen Raumes umschreibt die LSV in ihren allgemeinen Bestimmungen. Gemäss Art. 2 Abs. 6 lit. a LSV sind lärmempfindliche Räume Räume in Wohnungen, ausgenommen Küchen ohne Wohnanteil, Sanitärräume und Abstellräume. Das heisst konkret, dass Räume, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, als lärmempfindliche Räume gelten. Im Rahmen von Art. 20 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG; SR 814.01) sind solche Innenräume daher vor Aussenlärm zu schützen, wenn unter objektiven Gesichtspunkten auch tatsächlich ein gewisses Ruhebedürfnis besteht. Auch auf kantonaler Ebene wird zwischen lärmempfindlichen und –unempfindlichen Räumen unterschieden (Anhang 5 Pflichtenheft). Danach gelten Sanitärräume, Abstellräume sowie ein Gang oder Treppenhaus als lärmunempfindlich.

Das Badezimmer gilt somit weder nach LSV noch nach Anhang 5 Pflichtenheft als lärmempfindlicher Raum, womit das Fenster Nr. 6 nicht in die Sanierung miteinbezogen werden kann. Ob nun die Türe ständig offen gelassen oder wie in vorliegendem Falle ganz ausgehängt wird, um entsprechend viel aus den engen Wohnverhältnissen herauszuholen, spielt für diese Beurteilung keine Rolle.

Weiter ist unerheblich, ob der „Gang oder Korridor“ wohnlich eingerichtet und möbliert ist und somit zur Wohnlichkeit im Haus beiträgt. Entscheidend ist alleine, ob sich Personen in den entsprechenden Räumlichkeiten aus objektiver Sicht regelmässig während längerer Zeit aufhalten. Bei einem „Gang oder Korridor“ ist dies klarerweise nicht der Fall. Auch die Fenster Nrn. 3 und 7 können somit nicht in die Sanierung miteinbezogen werden.

Entscheid Departement Bau und Umwelt vom 17.07.2006

1442

Nutzungsplanung: Für die Beibehaltung einer Parzelle in einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen muss ein konkretisiertes öffentliches Bedürfnis ausgewiesen sein.

3. a) Nach Art. 51 BauG sind Baureglemente und Nutzungspläne u.a. dann zu überprüfen und allenfalls zu revidieren, wenn sich die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse wesentlich verändert haben. Diese Bestimmung, welche letztendlich den Grundsatz von Art. 21 Abs. 2 Raumplanungsgesetz (RPG; SR 700) konkretisiert, gewährt auch einem Grundeigentümer - auch ausserhalb einer von Amtes wegen eingeleiteten Revision der Zonenordnung - einen Anspruch formeller Natur auf Überprüfung und gegebenenfalls Anpassung der planerischen Massnahmen für sein Grundstück, sofern der Plan angesichts erheblich veränderter Verhältnisse nicht mehr mit der Eigentumsgarantie vereinbar ist (vgl. BGE 120 Ia 227 ff.; *Peter Hänni*, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 4. Aufl., Bern 2002, S. 111).

b) Der geltende Zonenplan der Gemeinde T. ist am 22. Februar 1995 durch die Genehmigung des Regierungsrats von Appenzell A.Rh. in Kraft getreten. Von beiden Seiten ist unbestritten, dass die Teilparzelle Nr. X der Rekurrenten im Rahmen dieser Gesamtrevision u.a. mit der Begründung der OE zugewiesen bzw. (seit 1974) in der OE belassen worden ist, darauf allenfalls eine öffentliche Schulhausbaute zu errichten. In den Jahren 2002 bis 2004 wurde auf der Parz. Nr. Y (ehemals Parz. Nr. Z), welche an die Parz. Nr. X der Rekurrenten angrenzt, die Primarschulanlage „L“ realisiert. Damit steht fest, dass die Liegenschaft der Rekurrenten für den Bau eines Schulhauses nicht mehr benötigt wird. Ebenfalls unbestritten ist, dass an diesem Ort eine Schulhaus-Erweiterung in den nächsten 15 Jahren nicht zur Diskussion steht (vgl. Konzept der öffentlichen Bauten und Anlagen der Gemeinde T. vom 3. Mai 2005, S. 7 f.). Mit dem Neubau des Schulhauses „L.“ ist somit eine neue Ausgangslage eingetroffen, was auch die Vorinstanz anerkennt (vgl. Beschluss des Gemeinderats T. vom 8. Februar 2006, S. 2 oben). Aus diesem Grund steht der materiellen Überprüfung der beantragten Zonenplanänderung nichts entgegen, zumal seit der letzten Revision der Ortsplanung über elf Jahre vergangen sind und der strittige Teil des rekurrentischen Grundstücks bereits seit 1974 der OE-Zone zugewiesen ist.

4. a) Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen führt zu einer öffentlichrechtlichen Eigentumsbeschränkung, die mit der Eigentumsgarantie vereinbar ist, wenn sie sich auf eine klare gesetzliche Grundlage stützt, im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt und verhältnismässig ist. Die gesetzliche Grundlage ist nicht bestritten. Auch anerkennen die Rekurrenten, dass für das Belassen der Teilparzelle Nr. X in der OE nicht von vornherein nur ein Schulhaus, sondern grundsätzlich irgendeine öffentliche Baute oder Anlage in Frage kommt. Sie verneinen jedoch ein ausreichend konkretisiertes öffentliches Interesse der Gemeinde für die weitere Inanspruchnahme ihres Grundstückes Nr. X.

b) Es ist somit zu prüfen, ob diese Eigentumsbeschränkung im öffentlichen Interesse liegt und ob das öffentliche Interesse die entgegenstehenden privaten Interessen überwiegt. Seit der Realisierung des Schulhauses auf der Nachbarparzelle Nr. Y steht fest, dass die Teilparzelle der Rekurrenten für Bauten und Anlagen des Schulhauses nicht mehr beansprucht wird. Im Laufe dieses Verfahrens stellt sich die Vorinstanz im Rekursverfahren - im Gegensatz zu dem