

1474

Bauen ausserhalb der Bauzone. Für einen unbewilligten Schreinereibetrieb kann in der Landwirtschaftszone nachträglich keine Bewilligung erteilt werden

Aus den Erwägungen:

4. Der Rekurrent ist Eigentümer der Parzelle Nr. X in der Landwirtschaftszone mit einem Wohnhaus und einem Stall. Die bestrittene, ohne Bewilligung eingerichtete Schreinerei befindet sich somit ausserhalb der Bauzone in der Landwirtschaftszone.

a) Die Landwirtschaftszone dient der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis, der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums oder dem ökologischen Ausgleich und soll entsprechend ihrer verschiedenen Funktionen von Überbauungen weitgehend freigehalten werden (Art. 31 Abs. 1 BauG). Aufgrund dieser ihr zugesprochenen Funktionen, dürfen in der Landwirtschaftszone grundsätzlich keine Gewerbebetriebe erstellt werden. Um die Nutzungsänderung einer Baute oder einer Anlage in der Landwirtschaftszone durchführen zu können, muss die Umnutzung zonenkonform bleiben, oder für die Zweckänderung muss eine Ausnahmegewilligung erteilt werden.

Was in der Landwirtschaftszone als zonenkonform gilt, ergibt sich aus Art. 16a RPG. Nach Art. 16a Abs. 1 RPG sind in der Landwirtschaftszone jene Bauten und Anlagen zonenkonform, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind. Ebenfalls zonenkonform sind gemäss Abs. 2 jene Bauten und Anlagen, welche der inneren Aufstockung dienen und die Bauten und Anlagen der Intensivlandwirtschaftszonen nach Abs. 3.

Im vorliegenden Fall dient die umstrittene Schreinerei weder zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung, noch für den produzierenden Gartenbau, noch handelt es sich um einen Landwirtschaftsbetrieb, so dass Abs. 2 oder Abs. 3 nicht angewendet werden könnten. Ein Landwirtschaftsbetrieb würde nämlich nur vorliegen, wenn für die Bewirtschaftung des Betriebs mindestens eine Standardarbeitskraft nötig wäre (Art. 7 Abs. 1 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht; BGGB; SR 211.412.11). Der Begriff der Standardarbeitskraft

wird in Art. 3 der Landwirtschaftlichen Begriffsverordnung (LBV; SR 910.91) näher umschrieben. Dabei handelt es sich um eine Einheit für die Erfassung des gesamtbetrieblichen Arbeitszeitbedarfs mit Hilfe standardisierter Faktoren.

Vorliegend ist offensichtlich, dass der Rekurrent kein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne des Gesetzes führt. Dabei spielt es keine Rolle, dass die Landwirte in Appenzell Ausserrhodon früher aus Existenzgründen oft auf die zusätzliche Ausübung eines nichtlandwirtschaftlichen Gewerbes angewiesen waren. Dass demgegenüber der Bruder des Rekurrenten eine landwirtschaftliche Tätigkeit betreibt, ist für die Beurteilung des Falles ohne Bedeutung.

In diesem Zusammenhang sei als Präzisierung noch hinzuzufügen, dass, entgegen der Meinung des Rekurrenten, Gewerbe grundsätzlich jede wirtschaftliche Tätigkeit ist, die auf eigene Rechnung, eigene Verantwortung und auf Dauer mit der Absicht zur Gewinnerzielung betrieben wird; Grösse, Einrichtung, Beschäftigung usw. spielen keine Rolle. Wie die Vorinstanz vorliegend festgestellt hat, erzielt der Rekurrent sein Haupteinkommen aus dem Schreineinbetrieb, folglich muss man ihm einen gewerblichen Charakter zusprechen.

Da es sich bei dem Schreinerbetrieb nicht um ein landwirtschaftliches Gewerbe handelt, ist die bestehende Schreinerei in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform, weshalb abzuklären ist, ob allenfalls eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 ff. RPG erteilt werden kann.

b) Als Erstes ist zu prüfen, ob eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG (bzw. Art. 43 der Raumplanungsverordnung; RPV; SR 700.1) erteilt werden kann, da es sich um einen Grundtatbestand der Vorschriften zur erleichterten Ausnahmegewilligung handelt. Gemäss Art. 24c RPG werden bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone, die nicht mehr zonenkonform sind, in ihrem Bestande geschützt (sog. Bestandesgarantie). Solche Bauten können unter anderem teilweise geändert werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind. Eine Zweckänderung ist als teilweise zu betrachten, soweit die Wesengleichheit einer Baute gewahrt wird und keine wesentlich neuen Auswirkungen auf die Nutzungsordnung, Erschliessung und Umwelt geschaffen werden. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist die Wesengleichheit einer Baute nur dann gegeben, wenn die Zweckänderung nicht zu einer völlig neuen wirtschaftlichen Zweckbestimmung führt, sondern zu ei-

ner Nutzung, die von der ursprünglichen Nutzung nicht grundlegend abweicht (vgl. BGE 113 Ib 303, S. 305 f.). Es ist offensichtlich, dass die Umwandlung einer Scheune in eine Schreinerei eine vollständige Zweckänderung bedeutet, womit der Rekurrent keine Bestandesgarantie geltend machen kann.

Unabhängig davon ist noch hinzuzufügen, dass, wie im Rahmen des Augenscheins festgestellt werden konnte, in den besichtigten Räume in den letzten Jahre ohnehin nicht gewerblich gewirtschaftet wurde, und die in der Rekursschrift genannten Nutzungen nicht im heute als Schreinerei genutzten Gebäudeteil stattgefunden haben.

Damit kommt auch keine Anwendung von Art. 43 RPV in Frage, weil diese Bestimmung Zweckänderungen von zonenwidrig gewordenen gewerblichen Bauten und Anlagen regelt.

c) Wie am Anfang ausgeführt, betreibt der Rekurrent kein landwirtschaftliches Gewerbe, so dass auch keine Ausnahmegewilligung nach Art. 24b RPG gewährt werden kann.

d) Art. 24a RPG gilt für Zweckänderungen, die ohne bauliche Massnahmen auskommen. Vorliegend ersuchte der Rekurrent mit seinem Baugesuch vom 19. Dezember 2003 um Umbau eines Wohnhauses mit Stall. Mit dem Stallumbau war der Einbau einer Heizung sowie einer Garage vorgesehen. Diese baulichen Massnahmen sind als bauliche Wohnraumerweiterung zu qualifizieren. Die Anwendung dieser Bestimmung auf dem vorliegenden Fall ist somit zu verneinen.

e) Da keine Ausnahmegewilligung nach den Art. 24a, 24b und 24c RPG erteilt werden kann, ist nun noch zu prüfen, ob allenfalls der Grundtatbestand von Art. 24 RPG zur Anwendung gelangt.

Ausserhalb der Bauzone können nach Art. 24 RPG Bauten und Anlagen respektive vollständige Zweckänderungen nur dann bewilligt werden, wenn der Zweck der Bauten und Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzone erfordert und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Die Vorinstanz hat festgehalten, dass die Schreinerei nicht auf einen Standort ausserhalb der Bauzone angewiesen ist, sondern ebenso innerhalb der Bauzone realisiert werden kann. Dies ist einsichtig; da sie nicht aus technischen oder betriebswirtschaftlichen Gründen oder wegen der Bodenbeschaffenheit sowohl im Grundsatz als auch in ihrem räumlichen Dimensionen auf einen Standort ausserhalb der Bauzone angewiesen ist (positive Standortgebundenheit). Auch kann die Schreinerei aufgrund ihrer geringen Immissionen ohne weiteres in der Bauzone betrieben werden (negati-

ve Standortgebundenheit). Zudem hat die Vorinstanz zutreffend festgehalten und ausführlich begründet, dass dem Betrieb einer Schreinerei in der Landwirtschaftszone überwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen (E. 2).

Da sowohl die positive als auch die negative Standortgebundenheit zu verneinen ist, kann keine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG erteilt werden.

f) Am Rande sei noch zu erwähnen, dass die Duldung des Schreinereibetriebes in der Landwirtschaftszone ausserdem gegen den Grundsatz der Gleichbehandlung der direkten Konkurrenten verstossen würde. Dieser besagt nämlich, dass Massnahmen, die den Wettbewerb unter direkten Konkurrenten verzerren, verboten sind. Andere Schreinereibesitzer innerhalb der Bauzone haben bereits über den vorliegenden Zustand reklamiert, weil dies mit ihrem Anspruch auf Gleichbehandlung nicht vereinbar sei bzw. dies gegen das Verbot der rechtsungleichen Behandlung der direkten Konkurrenten verstosse. Entgegen der Behauptung des Rekurrenten verstösst somit die angefochtene Verfügung nicht gegen das Gebot der Rechtsgleichheit. Die Rechtsgleichheit wird durch die Verweigerung des Schreinereibetriebes vielmehr gewährleistet.

Departement Bau und Umwelt, 20.02.2009

1475

Bauen ausserhalb der Bauzone. Besitzstandgarantie. Der Umbau einer bestehenden Antennenanlage in eine Gemeinschaftsanlage kann als teilweise Änderung im Sinne von Art. 24c RPG i.V.m. Art. 42 RPV qualifiziert werden.

Aus den Erwägungen:

4. a) Der Rekurrent ist seit 1972 konzessionierter Radioamateur. Diese Konzession berechtigt ihn zum Erstellen und Betreiben einer Amateurfunkstation inkl. Antenne auf allen, dem Amateurfunk zur Verfügung stehenden Frequenzen. Der Rekurrent beabsichtigt, den bestehenden Antennen-Hauptmast (Gittermast von 15 m Höhe) der ehemaligen Cablecom-Kabelfernseh-Empfangsstelle Knollhausen/Reute in eine Gemeinschaftsantenne für Radioamateure umzubauen.