

Der Einwand, der geplante Platz sei wenig einsehbar, ist grundsätzlich unbehelflich, da Art. 24d Abs. 1^{bis} RPG unabhängig von der im Einzelfall mehr oder weniger gegebenen Einsehbarkeit einer Baute oder Anlage zu beachten ist. Zudem führt ein Wanderweg über den geplanten Reitplatz, welcher jedoch seit längerem auf der Parzellengrenze des Rekurrenten verläuft und verlegt werden muss. Zudem ist ein Erlebnisweg Honigbienen bewilligt worden, der über den bestehenden Wanderweg führt. Was den Einwand der ebenen Fläche betrifft, so ist dies kein Argument für einen grösseren als den bewilligten Platz, sondern ein Argument, dass dieser mit einer Fläche von 250 m² bewilligt werden kann, da für die Realisation keine Stützmauern oder Ähnliches nötig sind. Der Rekurs ist abzuweisen.

Departement Bau und Umwelt, 14.07.2010

1491

Bauen ausserhalb der Bauzone: Art. 37a RPG i.V.m. Art. 43 RPV. Zweckänderung und Erweiterung von zonenwidrig gewordenen gewerblichen Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone. Für die Umstellung einer Gelegenheitswirtschaft in ein Freizeithaus mit Ganzjahresbetrieb wurde im konkreten Fall zu Recht eine Ausnahmegewilligung erteilt.

4a) Nach Art. 37a RPG i.V.m. Art. 43 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) können Zweckänderungen und 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.

b) Es ist unbestritten, dass das Skihaus X lange vor dem Jahre 1980 (Inkrafttreten des Raumplanungsgesetzes) erstellt worden war

und seither als Gastwirtschaft betrieben wird. Bis 2002 wurde das Skihaus im Winterhalbjahr als Gelegenheitsrestaurant an Sonntagen oder bei Skibetrieb von Mitte November bis Mitte April betrieben, bevor es im Jahre 2003 ganzjährig verpachtet wurde. Vorab kann davon ausgegangen werden, dass die Erstellung des Gebäudes rechtmässig erfolgte und die gewerbliche Nutzung als Folge der Änderung der Zonenordnung zonenwidrig geworden ist. Damit ist die Voraussetzung von Art. 43 Abs. 1 lit. a RPV erfüllt.

c) Die Rekursgegner beabsichtigen, das bestehende Skihaus anstelle der Gelegenheitswirtschaft als Ganzjahresrestaurantbetrieb zu nutzen. Bei der geplanten Zweckänderung handelt es sich aufgrund des Vorbestehens eines Restaurantbetriebs nicht um eine Nutzungsart, welche von der ursprünglichen Nutzungsart grundlegend abweicht. Damit liegt keine vollständige Zweckänderung vor, obwohl eine solche nach Art. 43 RPV ausdrücklich zulässig wäre. Dabei gilt es auch zu berücksichtigen, dass mit der Nutzungsänderung keine baulichen Massnahmen verbunden sind, ändern sich doch lediglich die Öffnungszeiten. Aufgrund des Ganzjahresbetriebs ist zwar mit einer höheren Besucherzahl zu rechnen. Da sich das Skihaus jedoch in einem Extensiverholungsgebiet befindet, welches bereits heute von zahlreichen Wanderern genutzt wird, ist es unwahrscheinlich, dass die geplante Nutzungsänderung eine Beeinträchtigung der Umwelt zur Folge hat. Daran vermag auch ein allfälliger Lieferdienst nichts zu ändern, vermag dieser doch aufgrund der geringen Intensität keine wesentlichen Immissionen zu bewirken. Soweit die Rekurrenten eine Beeinträchtigung ihrer Mutterkuhhaltung bzw. der Landwirtschaft befürchten, ist darauf hinzuweisen, dass Wanderer, Spaziergänger, Hundehalter und Biker bereits heute vorhanden sind, womit der Einfluss der vorgesehenen Nutzungsänderung auf eventuelle Störungen als geringfügig zu taxieren ist. Ebenso wenig kann den Rekursgegnern bei einer Realisierung des Ganzjahresbetriebs das Fehlverhalten einiger Wanderer angerechnet werden. Weil sich das Erscheinungsbild der ursprünglichen Gelegenheitswirtschaft zudem nicht ändert und insbesondere keine zusätzlichen Infrastrukturen zu Unterstützung des motorisierten Verkehrs geplant sind, sind allfällige Auswirkungen der Nutzungsänderung auf Raum und Umwelt nicht als wesentlich i.S.v. Art. 43 Abs. 1 lit. b RPV zu qualifizieren. Im Weiteren ist die neue Nutzung auch nicht nach einem anderen Bundeserlass unzulässig (Art. 43 Abs. 1 lit. c RPV).

d) Aus den Baugesuchsunterlagen geht hervor, dass die Erschliessung über die bestehenden Wander- und Skirouten erfolgt und keine weiteren Verkehrserschliessungen vorgesehen sind. Damit ist entgegen der Ansicht der Rekurrenten keine Erweiterung der bestehenden tatsächlichen Erschliessung notwendig. Dem Umstand, dass die Rekursgegner offenbar nicht über ein Fahrrecht bis zum Skihaus verfügen und zur Zeit lediglich ein beschränktes Parkierungsrecht auf dem Hof S. besteht, hat das Planungsamt mit dem entsprechenden Verweis auf den Zivilrechtsweg Rechnung getragen. Der Vergleich mit anderen Bergrestaurants zeigt im Weiteren, dass bei diesen Betrieben keineswegs immer eine direkte Zufahrt für den Liefersdienst erforderlich ist, womit eine solche keine Erschliessungsvoraussetzung bildet. Aus dem spekulativen Argument, dass sich nach der Realisierung des Vorhabens vermehrt Touristen nicht an das Fahrverbot halten oder ihre Fahrzeuge entlang der Strasse auf ihrem Grundeigentum abstellen würden, können die Rekurrenten nichts zu ihren Gunsten ableiten, ist doch der Ganzjahresbetrieb auf den Wandertourismus ausgerichtet und wird damit explizit kein Mehrverkehr angestrebt. Infolgedessen ist keine Erweiterung der bestehenden Erschliessung ersichtlich, obschon Art. 43 Abs. 1 lit. d RPV auch eine geringfügige Erweiterung zulassen würde. Damit ist die erteilte Bewilligung auch in diesem Punkt nicht zu beanstanden. Da keine zusätzlichen Infrastrukturen benötigt werden, entstehen ebenfalls keine Infrastrukturkosten i.S.v. von Art. 43 Abs. 1 lit. e RPV.

e) Soweit die Rekurrenten eine Verletzung der Planungsgrundsätze beanstanden, gilt es festzuhalten, dass es sich bei den Planungsgrundsätzen um zielbestimmte Regeln handelt, welche lediglich für die Behörden verbindlich sind. Daneben entspricht der Ganzjahresbetrieb aufgrund des touristischen Interessengebiets sehr wohl einem regionalen Bedürfnis i.S.v. Art. 3 Abs. 4 lit. a RPG. Da der Gesetzgeber mit Art. 37a RPG und Art. 43 RPV für die ausserhalb der Bauzone liegenden Gewerbebetriebe jene Umstrukturierungen ermöglichen wollte, die zwecks Erhaltung der Konkurrenzfähigkeit erforderlich sind (Bundesamt für Raumentwicklung, Neues Raumplanungsrecht, Erläuterungen zur Raumplanungsverordnung, Bern 2001, S. 47), steht dem bestehenden Gastbetrieb B. eine Bewilligung des Vorhabens nicht entgegen. Im Weiteren wirken sich – wie oben angezeigt – weder die Auswirkungen der Nutzungsänderung wesentlich auf Raum und Umwelt aus, noch ist eine Erweiterung der bestehenden Erschliessung

geplant, womit durch den Ganzjahresbetrieb auch die Erhaltung der Flächen geeigneten Kulturlandes nicht gefährdet wird. Damit werden durch das Umnutzungsvorhaben die wichtigen Anliegen der Raumplanung nicht in Frage gestellt (Art. 43 Abs. 1 lit. f RPV).

Departement Bau und Umwelt, 30.03.2010

1492

Nutzungsplanverfahren: Besteht über einem Gebiet eine Quartierplanpflicht, ist die Gemeinde verpflichtet, einen Sondernutzungsplan auszuarbeiten. Auf ein entsprechendes Gesuch kann nicht mit dem Argument eingetreten werden, dass die Planentwürfe eines Grundeigentümers ungenügend seien.

4 a) Der Rekurrent bringt weiter vor, dass er am 28. Oktober 2008 das Gesuch um Erlass eines Sondernutzungsplans eingereicht und gleichzeitig die erforderlichen Planunterlagen beigelegt habe, denen zu entnehmen sei, dass die Rahmenbedingungen erfüllt werden könnten. Wenn die Vorinstanz nun behaupte, die Voraussetzungen für die Ausarbeitung bzw. den Erlass eines Sondernutzungsplanes seien nicht gegeben und auf das Gesuch könne daher nicht eingetreten werden, so handle sie rechtsmissbräuchlich und willkürlich, nachdem sämtliche Unterlagen eingereicht worden seien. Die Vorinstanz sei verpflichtet, das Gesuch materiell zu behandeln und rekursfähig zu entscheiden (Art. 37 Abs. 1 BauG). Sollte die Rekursinstanz befinden, die bis anhin unterbreiteten Planunterlagen genügten nicht für einen materiellrechtlichen Entscheid der Vorinstanz, so sei der Rekurrent selbstredend jederzeit bereit, allfällige weitere Unterlagen beizubringen.

b) Gemäss dem Bericht zum Gemeinderichtplan, der am 4. November 1994 vom Gemeinderat G. erlassen und am 22. Oktober 1996 vom Regierungsrat des Kantons Appenzell A. Rh. genehmigt wurde, wurde das Gebiet der S. der Intensiverholungszone zugeschieden und als quartierplanpflichtiges Gebiet bezeichnet. Der Bericht führt aus, dass innerhalb dieser Intensiverholungszone Neubauten nur aufgrund eines rechtsgültigen Quartierplanes erstellt werden dürfen (S. 7 des erwähnten Berichtes). Dies sieht auch Art. 25