

plante sexuelle Gewerbe nicht von aussen erkennbar ist. Insbesondere wird der Betrieb der Kontaktbar nicht zu einer Strassenprostitution führen, welche zu übermässigen Störungen führen könnte, was ebenfalls gegen die Annahme von übermässigen ideellen Immissionen spricht. Da durch den Betrieb der Kontaktbar keine neuen Parkplätze geschaffen werden, ist auch nicht mit Mehrverkehr zu rechnen. Die Baubewilligungskommission hat insofern korrekterweise die Zahlung einer Ersatzabgabe verfügt, wobei es für die Bewilligungsfähigkeit des Vorhabens keine Rolle spielt, auf welchen öffentlichen Parkplätzen die Kunden parkieren werden. Der Rüge der Rekurrenten, dass die Kontaktbar bis weit in die Nacht hinein geöffnet wäre, ist entgegenzuhalten, dass sich dem angefochtenen Entscheid diesbezüglich keine Aussagen entnehmen lassen. Für eine Verlängerung der Betriebszeiten bräuchte es gemäss Art. 7 der Gastgewerbeverordnung (bGS 955.111) ohnehin eine Bewilligung der Verwaltungspolizei, welche jedoch nicht im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erfolgt. Mangels vorliegender Bewilligung ist die Kontaktbar deshalb vom Sonntag bis Donnerstag um 24.00 Uhr und am Freitag und Samstag um 02.00 Uhr zu schliessen (Art. 7 Abs. 1 der Gastgewerbeverordnung). Ohne eine entsprechende Bewilligung sind die künftigen Öffnungszeiten mit denjenigen des bestehenden Restaurationsbetriebs identisch, weshalb nicht zu beanstanden ist, dass die Vorinstanz auf die Einholung eines Betriebskonzepts verzichtet hat.

d) Insgesamt kommt das Departement Bau und Umwelt daher zum Schluss, dass durch den Betrieb der Kontaktbar keine übermässigen Immissionen verursacht werden, womit der Rekurs auch in diesem Punkt abzuweisen ist. Dabei gilt es jedoch klar hervorzuheben, dass die Bauherrschaft verpflichtet wäre, entsprechende weitergehende Massnahmen zu treffen, sofern sich wider Erwarten herausstellen würde, dass der Betrieb zu übermässigen Immissionen führt.

Departement Bau und Umwelt, 17.01.2014

1524

Baubewilligungsverfahren. Art. 18a RPG. Die bestehende Solaranlage ist im vorliegenden Fall nicht sorgfältig in die Fassade integriert und in der Landschaftsschutzzone nicht bewilligungsfähig. Keine Anwendung des Vertrauensschutzprinzips.

Aus den Erwägungen:

3a) Vorab gilt es festzuhalten, dass die Erstellung von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien vom Departement Bau und Umwelt befürwortet wird. Strittig ist die Bewilligungsfähigkeit einer 6 m² grossen Solaranlage zur

Warmwasseraufbereitung, welche bereits am Gebäude Assek. Nr. X montiert ist. Das Bauvorhaben liegt in der Landwirtschaftszone, welche von einer Landschaftsschutzzone überlagert wird.

b) Seit dem 1. Januar 2008 gilt Art. 18a RPG. Diese Regelung garantiert jedem Gesuchsteller einen Rechtsanspruch auf Erteilung der Baubewilligung für eine Solaranlage, sofern sie folgende bundesrechtliche Voraussetzungen erfüllt:

- Die Solaranlage muss sorgfältig in Dach- und Fassadenflächen integriert werden.
- Die Solaranlage darf nur in Bau- und Landwirtschaftszonen gebaut werden.
- Die sorgfältig integrierte Solaranlage darf keine Kultur- oder Naturdenkmäler von kantonaler oder nationaler Bedeutung beeinträchtigen.

Art 18a RPG verlangt insbesondere, dass Solaranlagen „sorgfältig“ in Dach- und Fassadenflächen integriert sein müssen. Solaranlagen, welche die erwähnten Hauptkriterien der sorgfältigen Integration nicht erfüllen, können nicht gestützt auf Art. 18a RPG bewilligt werden. Solche Anlagen unterstehen nach wie vor kantonalem Recht.

Die an der Fassade montierte Solaranlage, die zur Hälfte auf dem Mauersockel und zur anderen Hälfte auf dem Holzschindelschirm liegt, kann nicht als sorgfältig in die Fassade integriert bezeichnet werden. Vielmehr wirkt diese als eigentlicher Fremdkörper. Damit ist ein bundesrechtlicher Anspruch auf Erteilung der Baubewilligung gestützt auf Art. 18a RPG zu verneinen.

c) Das als Wohnhaus genutzte Gebäude Assek. Nr. X ausserhalb der Bauzone ist am 1. Juli 1972, als eine erstmalige Trennung von Bauzonen und Nichtbaugebiet einherging, zonenwidrig geworden, womit Art. 24c RPG anwendbar ist. In der Folge ist deshalb zu prüfen, ob gestützt auf Art. 24c RPG i.V.m. Art. 112 BauG eine Ausnahmegewilligung für die Erstellung der Solaranlage erteilt werden kann.

Solaranlagen sind grundsätzlich nach Art. 24c RPG i.V.m. Art. 42 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) zulässig, soweit die Identität der Baute – einschliesslich ihrer unmittelbaren Umgebung – trotz der Änderungen im Wesentlichen gewahrt bleibt. Gemäss Art. 112 BauG haben sich zudem Bauten und Anlagen so in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzufügen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Sie dürfen das Orts-, Quartier- und Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigen. Mit dieser Bestimmung verankert der Kanton Appenzell Ausserrhoden eine sogenannte Ästhetikklausel. Die Ästhetikvorschriften bezwecken den Schutz des Landschafts-, Orts- oder Strassenbildes. Nach Art. 82 Abs. 2 BauG haben Bauten, Anlagen und landschaftsverändernde Massnahmen in Landschaftsschutzzonen erhöhten Anforderungen in Bezug auf die Gestaltung, Farbgebung und Einpassung in das Landschaftsbild zu genügen.

d) Ob Solaranlagen verunstaltend wirken und das Landschaftsbild beeinträchtigen, lässt sich nur im Einzelfall beurteilen. Es kann aber allgemein festgestellt werden, dass Solaranlagen umso weniger stören, je besser sie am Haus eingefügt sind und je weniger sich Baustoffe und Farben von der übrigen Hausverkleidung abheben.

Wie bereits erwähnt, wird vorliegend die bestehende Anlage weder auf dem Dach noch in die Fassade integriert. Die insgesamt über 6 m² ausmachenden glatten Flächen stellen eine erhebliche (insbesondere optische) Veränderung des Raums dar und berühren dessen Nutzungsordnung. Die Solaranlage springt einem aufgrund ihrer auffallenden Wirkung sofort ins Auge und vermag daher als Anlage zum Wohnhaus das traditionelle Erscheinungsbild nicht zu wahren. Wie das Planungsamt im angefochtenen Entscheid zutreffend ausführt und wovon sich das Departement Bau und Umwelt am Augenschein vom 16. Dezember 2013 überzeugen konnte, haben die Solarzellen mit dem Mauersockel und der Holzschindelverkleidung des traditionellen Gebäudes keine Ähnlichkeit und rücken im unzulässigen Mass davon ab. Wesentlich ist, dass ausserhalb von Bauzonen und insbesondere in der Landschaftsschutzzone erhöhte Gestaltungsanforderungen an bauliche Massnahmen bestehen. Der Beibehaltung des traditionellen Erscheinungsbildes des Gebäudes einschliesslich seiner Umgebung ist deshalb ein hohes Gewicht beizumessen. Das Departement vertritt zudem die Ansicht, dass die Erstellung einer Solaranlage auf dem Dach des Gebäudes bzw. die Aufteilung auf beide Dächer ihren Zweck ebenfalls erfüllen könnte, auch wenn diese Variante höhere Kosten verursachen würde.

Insgesamt vermag sich die Solaranlage nicht so in das Landschaftsbild einzufügen, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Es steht somit fest, dass die Vorinstanzen aus raumplanerischer und gestalterischer Sicht zu Recht die nachträgliche Bewilligung verweigert haben. Im Folgenden gilt es zu prüfen, ob für das Bauvorhaben aufgrund des Vertrauensschutzprinzipes nachträglich die Bewilligung erteilt werden kann.

4a) Voraussetzungen des Vertrauensschutzes bilden eine Vertrauensgrundlage, das Vertrauen in das Verhalten der staatlichen Behörden, eine Vertrauensbetätigung sowie eine Abwägung zwischen dem Interesse am Vertrauensschutz und entgegenstehenden öffentlichen Interessen (*Häfeilin/Müller/Uhlmann*, Allgemeines Verwaltungsrecht, 6. A., Zürich/St. Gallen 2010, N 631 ff.).

a) Der Rekurrent beruft sich darauf, dass ihm die Bausekretärin mitgeteilt habe, dass grundsätzlich kein Baugesuch nötig sei. Jedoch sei dies von Vorteil. Es steht einzig fest, dass der Rekurrent am 29. Mai 2013 per E-Mail ein Baugesuch eingereicht hat. Von der Baubewilligungskommission Y. wird jedoch bestritten, dass die Bausekretärin eine konkrete Aussage zu diesem Gesuch machte. Gemäss ihrer Aussage sollte anhand der konkreten Unterlagen geprüft werden, ob ein Bewilligungsverfahren eingeleitet werden muss

(vgl. Stellungnahme der Baubewilligungskommission Y. vom 14. Januar 2014). Aus den Akten geht lediglich hervor, dass das Baugesuch bei der Gemeindebaubehörde „untergegangen“ ist. Jedoch lässt sich keine entsprechende Zusicherung der Bausekretärin entnehmen, dass die Installation der Solaranlage keiner Bewilligung bedarf. Der Umstand, dass der Rekurrent trotzdem ein Baugesuch eingereicht hat, spricht eher gegen eine eigentliche Vertrauensgrundlage.

b) Das Verhalten der staatlichen Behörden kann nur dann als Vertrauensbasis dienen, wenn die Fehlerhaftigkeit der Vertrauensgrundlage nicht bekannt ist. Wer die Fehlerhaftigkeit kennt, kann nicht in guten Treuen davon ausgehen, dass die erweckten Erwartungen erfüllt werden. Ein berechtigtes Vertrauen ist auch denjenigen abzusprechen, welche die Mangelhaftigkeit der Vertrauensgrundlage bei gehöriger Sorgfalt hätten erkennen müssen. Dabei ist auf die individuellen Fähigkeiten und Kenntnisse der sich auf den Vertrauensschutz berufenden Personen abzustellen (BGE 132 II 21 E. 6.2.2).

Der Rekurrent hat sich bei der Projektplanung durch Z. AG (Solar- und Wärmetechnik) vertreten lassen, welche zweifellos aus Fachpersonen im Bauwesen besteht. Diese hätten zumindest bei gehöriger Sorgfalt mit einem Blick in die Bauverordnung erkennen müssen, dass Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie gemäss Art. 39 Abs. 3 BauV bis maximal 30 m² nur innerhalb der Bauzone keiner Bewilligung bedürfen. Nachdem 5 Wochen seit der Einreichung des Baugesuchs verstrichen waren, hätte die Z. AG mindestens bei der Baubehörde nachfragen können bzw. müssen, bevor sie mit der Installation begonnen hat. Jedoch konnte sie in Anbetracht der Umstände nicht einfach von einer stillschweigenden Bewilligung bzw. von einer Bewilligungsfreiheit des Bauvorhabens ausgehen, womit sie die Mangelhaftigkeit einer allfälligen Zusicherung der Bausekretärin hätte erkennen müssen.

c) Selbst wenn die sonstigen Voraussetzungen des Vertrauensschutzes erfüllt wären, wäre das entgegenstehende öffentliche Interesse im vorliegenden Fall wohl höher zu gewichten. Das öffentliche Interesse an der Einhaltung des Einordnungsgebots in der Landschaftsschutzzone und die Rechtsgleichheit würden durch die nachträgliche Bewilligung des Bauvorhabens massiv verletzt, womit diese das private Interesse des Rekurrenten an der Beibehaltung der Solaranlage überwiegen.

d) In Anbetracht dieser Umstände kann die Solaranlage auch nicht aufgrund des Vertrauensschutzprinzips bewilligt werden, womit der Rekurs abzuweisen ist.

Departement Bau und Umwelt, 26.03.2014