

1534

Baubewilligungsverfahren. Bestandesgarantie in der Kurzzone. Verneinung der Bestandesgarantie für Wohnhäuser, welche zuvor als Ferienhäuser genutzt wurden.

Aus den Erwägungen:

3.b) Die heute als Wohnhäuser genutzten sechs Reiheneinfamilienhäuser der Rekursgegnerin Assek. Nr. A-F auf den Parzellen Nrn. U-Z wurden durch den Gemeinderat G. mit Baubewilligung vom 17. November 1972 als Ferienhäuser bewilligt. Gemäss telefonischer Auskunft des Grundbuchamts G. vom 17. Juli 2015 lasse sich heute nicht mehr nachvollziehen, seit wann die Reiheneinfamilienhäuser als Wohnhäuser genutzt würden. Allerdings stehe fest, dass diese Zweckänderung nicht bewilligt worden sei.

c) Die Parz. Nrn. T sowie U-Z befinden sich in einer Kurzzone. Gemäss Art. 25 Abs. 1 des Gesetzes über die Raumplanung und das Baurecht (Baugesetz; BauG; bGS 721.1) sind in den Kurzonen nur Bauten und Anlagen zulässig, welche dem Kurbetrieb und der Erholung dienen. Die Gemeinden können in ihren Baureglementen aber Ausnahmen für weitere Bauten wie Wohnbauten, Hotels oder Ferienanlagen vorsehen (Art. 25 Abs. 2 BauG). Das geltende Baureglement der Gemeinde G. sieht keine Ausnahme für Ferien- oder Wohnbauten in Kurzonen vor. Bereits das vor Inkrafttreten des heutigen Reglements geltende Baureglement kannte keine derartige Ausnahmeregelung. Somit war die Nutzung der Reiheneinfamilienhäuser Assek. Nr. A-F als Ferienhäuser bereits seit 1996 klar zonenwidrig. Da die Reiheneinfamilienhäuser 1972 rechtmässig als Ferienhäuser errichtet worden sind, werden die Reiheneinfamilienhäuser aber – in ihrer ursprünglichen Nutzung als Ferienhäuser – von der Bestandesgarantie erfasst. Es stellt sich allerdings die Frage, ob sich die Rekursgegnerin, angesichts der heutigen, ebenfalls zonenwidrigen Nutzung der Reiheneinfamilienhäuser als Wohnhäuser, in der vorliegenden Streitsache tatsächlich auf die Bestandesgarantie nach Art. 94 BauG berufen kann.

4.a) Art. 94 Abs. 1 BauG schützt den Weiterbestand, den Unterhalt sowie die zeitgemässe Erneuerung von bestehenden Bauten innerhalb von Bauzonen, die der Nutzungsordnung oder den Bauvorschriften nicht entsprechen. Zweckänderungen können gemäss Art. 94 Abs. 2 BauG bewilligt werden, sofern die Bauten ursprünglich rechtmässig erstellt wurden (lit. a), der Widerspruch zum geltenden Recht nicht wesentlich verstärkt wird (lit. b) und keine wesentlichen öffentlichen Interessen verletzt werden (lit. c).

b) Seit Inkrafttreten des RPG am 1. Januar 1980 besteht von Bundesrechts wegen eine gesamtschweizerische, einheitliche Bewilligungspflicht für die Errichtung oder Zweckänderung von Bauten. Zweckänderungen, die fassbare Auswirkungen auf die Nutzungsordnung haben, waren demnach seit spätestens dem 1. Januar 1980 bewilligungspflichtig (siehe BGE 113 Ib 219 E. 4d; *Alexander Ruch*, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], Kommentar zum RPG, Zürich 2010, N 34 zu Art. 22).

Gemäss Art. 4 Abs. 2 des Gesetzes über die Einführung des Bundesgesetzes über die Raumplanung (EG zum RPG) sind Zweckänderungen im Rahmen der Bestandesgarantie bewilligungspflichtig. Das EG zum RPG trat am 1. Januar 1986 in Kraft und wurde durch das am 1. Januar 2004 in Kraft getretene BauG abgelöst. Zweckänderungen im Rahmen der Bestandesgarantie sind daher mindestens seit dem 1. Januar 1980 bzw. dem 1. Januar 1986 bewilligungspflichtig. Gemäss Rechtsprechung des Obergerichts von Appenzell Ausser Rhoden waren Zweckänderungen zudem ohnehin seit jeher bewilligungspflichtig (Urteil OGer AR O4V 128, E. 3.2).

Aufgrund der Faktenlage ist davon auszugehen, dass zumindest ein Teil der Ferienhäuser nach dem 1. Januar 1986 als Wohnhäuser genutzt wurden. Da sich die im Jahr 1972 erteilte Baubewilligung nur auf eine Nutzung als Ferienhäuser bezog und die Zweckänderung zur Wohnnutzung somit nie rechtmässig bewilligt wurde, kann die Bestandesgarantie nur hinsichtlich der ursprünglich bewilligten Nutzung als Ferienhäuser zur Anwendung kommen.

c) Nach dem oben Gesagten ist die Verstärkung der Rechtswidrigkeit (Art. 94 Abs. 2 lit. a BauG) nicht an der unbewilligten und daher nicht durch die Bestandesgarantie geschützten Wohnnutzung, sondern an der bewilligten Nutzung als Ferienhäuser zu bemessen (Urteil OGer AR O4V 128, E. 4.2 E). Die Wohnnutzung eines Gebäudes ist bedeutend intensiver als die Nutzung als Feriendomizil. Ferienhäuser werden i.d.R. hauptsächlich an Wochenenden sowie zu den Ferienzeiten bewohnt, während Wohnhäuser üblicherweise durchgehend bewohnt sind. Zudem ist bei einem Ferienhaus auch eine weniger regelmässige Frequentierung durch Handwerker, Lieferanten und Besucher zu erwarten. Zur Ermittlung der für ein Ferienhaus notwendigen Anzahl an Parkplätzen können Art. 21 des Baureglements der Gemeinde G. sowie die Norm SN 640 281 der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS) „Parkieren; Angebot an Parkfeldern für Personenwagen“ vom 1. Februar 2006 herangezogen werden. Gemäss Art. 21 Abs. 3 des Baureglements benötigen Einfamilienhäuser zwei Abstellplätze oder Garagen. Für besondere Nutzungen verweist das Baureglement auf die Richtwerte der VSS-Norm SN 640 281. Die VSS-Norm sieht in Ziff. 9.2 vor, dass für Spezialfälle wie Alterswohnungen, Studentenwohnungen etc. von tieferen Richtwerten auszugehen ist. Wie bereits aufgezeigt wurde, ist die Nutzung eines Gebäudes als Ferienhaus weit weniger intensiv als die Nutzung zu Wohnzwecken. Ferienhäuser sind somit als Spezialfall i.S.v. Ziff. 9.2 der VSS-Norm SN 640 281 einzu-

stufen. Es ist daher davon auszugehen, dass für ein Ferienhaus grundsätzlich nur ein Parkplatz pro Einfamilienhaus als notwendig bzw. angemessen erachtet werden kann. Wie der Rekurrent richtig anmerkt, verfügen die Reiheneinfamilienhäuser auf den Parz. Nr. U-Z bereits heute über einen grunddienstbarkeitsvertraglich geschützten Anspruch auf einen Parkplatz auf der Parzelle Nr. M. Da für die Nutzung als Ferienhaus grundsätzlich nur ein Parkplatz pro Reiheneinfamilienhaus erforderlich ist, würde die Bewilligung von neuen zusätzlichen Parkplätzen, im Vergleich zu den ursprünglich bewilligten Ferienhäusern, eine wesentliche Verstärkung des Widerspruchs zur geltenden Zonenordnung darstellen.

Departement Bau und Umwelt, 19.08.2015

1535

Bauen ausserhalb der Bauzone. Erweiterung einer Mobilfunkantennenanlage. Zulässigkeit, wenn sich der Standort ausserhalb der Bauzone wesentlich geeigneter als ein Standort innerhalb der Bauzone erweist.

Aus den Erwägungen:

4a) Gemäss Art. 24 RPG können Ausnahmegewilligungen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen erteilt werden, wenn der Zweck der Bauten und Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert (lit. a) und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (lit. b). Die Standortgebundenheit ist zu bejahen, wenn eine Deckungs- oder Kapazitätslücke aus funktechnischen Gründen mit einem oder mehreren Standorten innerhalb der Bauzonen nicht in genügender Weise beseitigt werden kann bzw. es bei einem Standort innerhalb der Bauzonen zu einer nicht vertretbaren Störung der in anderen Funkzellen des Netzes verwendeten Frequenzen kommen würde. Nicht ausreichend sind dagegen wirtschaftliche Vorteile des gewählten Standorts (z.B. geringere Landerwerbskosten; voraussichtlich geringere Anzahl von Einsprachen) oder zivilrechtliche Gründe für die Standortwahl, wie z.B. die Weigerung von Eigentümern, einer Mobilfunkantenne auf ihren Grundstücken innerhalb der Bauzonen zuzustimmen (Urteil BGer 1C_405/2011, E. 3.1). Es ist jedoch nicht erforderlich, dass überhaupt kein anderer Standort in Betracht fällt. Es müssen aber besonders wichtige und objektive Gründe vorliegen, die den vorgesehenen Standort gegenüber anderen Standorten innerhalb der Bauzone als viel vorteilhafter erscheinen lassen. Das Bundesgericht hat diese Rechtsprechung präzisiert für Mobilfunkanlagen, die auf bestehende Bauten und Anlagen, wie namentlich Hochspannungs- und Antennenmasten, montiert werden: Hier kann die Standortgebundenheit auch dann bejaht werden, wenn diese zwar nicht aus funktechnischen Gründen unentbehrlich sind, sich aber