

bei einem Verzicht auf eine mündliche Verhandlung zwingend ein zweiter Schriftenwechsel zu erfolgen hat. Die Rüge der Rekurrentin ist unbegründet.

Entscheid der Baudirektion vom 28.07.2004

1411

Bauen ausserhalb der Bauzone. Bewilligungspflicht einer Terrainveränderung mit Stützmauern ausserhalb der Bauzone. Zulässigkeit.

2. b) (...) Die vorgenommenen Terrainveränderungen von ca. 260 m² und die dafür erstellten Stützmauern von ca. 0.90 m Höhe waren nach bisherigem Recht bewilligungspflichtig. Denn einmalige Terrainveränderungen über einer maximalen Differenz von 1.20 m zum gewachsenen Terrain und einer Bodenfläche von 100 m² waren bewilligungspflichtig (vgl. Art. 4 lit. c altBauV e contrario). Soweit mit solchen bewilligungspflichtigen Terrainveränderungen auch die Errichtung von Stützmauern verbunden waren, waren auch diese der Bewilligungspflicht unterstellt, selbst wenn die Stützmauern eine Höhe von 1.20 m nicht überschritten haben (vgl. Art. 4 lit. e altBauV, wonach Mauern und geschlossene Einfriedungen, welche eine Höhe von 1.20 m nicht überschreiten, keiner Baubewilligung bedurften; so auch unverändert Art. 39 lit. e BauV). Denn Bauvorhaben waren (und sind) in ihrer Gesamtheit zu beurteilen. Artikel 39 Abs. 2 lit. f BauV ändert vorliegend nichts. Danach sind *ausser in Schutzzonen* Terrainveränderungen ausserhalb der Bauzone bis zu einer Bodenfläche von höchstens 500 m² bewilligungsfrei. Die vorgenommenen Terrainveränderungen und die strittige Stützmauern liegen indes wie erwähnt in der Landschaftsschutzzone, mithin in einer Schutzzone, weshalb die maximale bewilligungsfreie Bodenfläche gemäss Art. 39 Abs. 2 BauV keine Anwendung findet. Darüber hinaus ist nach neuem Recht auch die Kombination mehrerer bewilligungsfreier Bauten und Anlagen grundsätzlich bewilligungspflichtig (Art. 39 Abs. 5 BauV), so dass die ausgeführten Arbeiten selbst dann bewilligungspflichtig wären, wenn die strittige Terrainveränderung und die erstellte Stützmauer nicht in einer Schutzzone liegen würden. Somit ergibt sich, dass das hier zu

beurteilende Bauvorhaben sowohl nach altem Recht der Bewilligungspflicht unterstellt war als auch nach neuem Recht dieser unterstellt ist.

3. Die Vorinstanz hat die nachträgliche Bewilligung vorwiegend gestützt auf Artikel 13 EG zum RPG verweigert. Diese Bestimmung wurde nahezu wörtlich ins neue Baugesetz übernommen (vgl. Art. 82 BauG). Danach haben in Landschaftsschutzzonen Bauten, Anlagen und landschaftsverändernde Massnahmen erhöhten Anforderungen in Bezug auf die Gestaltung, Farbgebung und Einpassung ins Landschaftsbild zu genügen (Art. 82 Abs. 2 BauG). Neubauten, Umbauten und Renovationen haben sich der herkömmlichen Bauart insbesondere in Bezug auf die Gliederung und Verkleidung der Fassaden, die Fensterteilung und die Umgebungsgestaltung anzupassen (Art. 82 Abs. 3 BauG).

a) Wie sich am Augenschein zeigte, wirkt die mit Wasserverbausteinen ausgeführte Stützmauer entgegen der Ansicht des Rekurrenten trotz ihrer relativ geringen Höhe fremdartig und passt sie sich nicht ins Landschaftsbild ein: Der Hang abwärts Richtung T. (Alpstein) ist mehr oder weniger unverbaut und dient der Landwirtschaft. Unterhalb der strittigen Liegenschaft liegt denn auch ein bewirtschafteter Landwirtschaftsbetrieb. Die Wiese wird nur durch eine Fahrstrasse durchschnitten. Oberhalb liegt ein Wald, durch welchen ein Wanderweg führt. Der Hang erscheint insgesamt als wenig verbaut.

Mithin entscheidend ist jedoch, dass Stützmauern an sich und insbesondere solche aus Wasserverbausteinen nicht der herkömmlichen Bauart entsprechen. In der Regel sind solche Umgebungsmassnahmen bei herkömmlichen Gebäuden in der Landwirtschaftszone fremd. Vielmehr schliesst sich das Terrain üblicherweise dem Gebäude ohne künstliche Bauten und Anlagen an. Dementsprechend werden Stützmauern in der Landwirtschafts-, insbesondere aber in der Landschaftsschutzzone, praxisgemäss nicht bewilligt, es sei denn, solche seien aus statischen Gründen oder für die Erschliessung zwingend nötig (vgl. AR GVP 5/1995, Nr. 1277 betreffend Umgebungsgestaltung in Landwirtschaftszonen). Weder das Eine noch das Andere trifft hier zu. Eine Aufschüttung mit Anböschung ist klarerweise möglich, ohne dass der Zweck, nämlich ein genügender ebener (Sitz-)Platz, verunmöglicht würde. Dies wird denn auch vom Rekurrenten nicht bestritten. Eine Kaschierung der Stützmauer mit einer Bepflanzung fällt ausser Betracht, liefe dies im Ergebnis doch auf das Zulas-

sen von Stützmauern hinaus, sofern sie nur durch Hecken und andere Pflanzen mehr oder weniger verdeckt werden. Dies widerspräche aber den gemachten Ausführungen, entsprechen doch Stützmauern – wie gesehen – nicht der herkömmlichen Bauart.

Entscheid der Baudirektion vom 21.01.2004

1412

Baubewilligungsverfahren. Die Durchführung des vereinfachten Bewilligungsverfahrens ist unter den Voraussetzungen von Art. 104 BauG auch bei Objekten zulässig, die unter Schutz stehen; dabei ist aber zurückhaltende Anwendung geboten.

6. In verfahrensrechtlicher Hinsicht moniert der Rekurrent, das Bauvorhaben hätte nicht im vereinfachten Verfahren, sondern im ordentlichen durchgeführt werden müssen.

Nach altem Recht war das vereinfachte Verfahren möglich für geringfügige Bauvorhaben, die keine wesentlichen nachbarlichen oder öffentlichen Interessen berühren (vgl. Art. 84 Abs. 3 altEG zu RPG). Was unter geringfügigen Bauvorhaben zu verstehen ist, wurde und wird in den zum Baugesetz gehörenden Verordnungen näher umschrieben: So sah insbesondere die alte Verordnung vor, dass das vereinfachte Verfahren vor allem bei Fassaden- und anderen baulichen Änderungen, welche nach aussen nur unwesentlich in Erscheinung treten, gewährt werden kann (Art. 11 Abs. 1 lit. b). Ähnlich, gar etwas weitergehend, wird die Möglichkeit des vereinfachten Verfahrens im neuen Baugesetz geregelt (vgl. Art. 104 BauG, Art. 44 BauV und insbesondere Art. 45 BauV, wonach ausser an Kulturobjekten für Fassaden und andere bauliche Änderungen innerhalb der Bauzonen, welche nach aussen nur unwesentlich in Erscheinung treten, das neu eingeführte Meldeverfahren möglich ist). Die genannten Bestimmungen bezwecken offensichtlich die Vereinfachung des Verfahrens in Bagatellsachen, indem bei dieser Verfahrensart die Visierung und die öffentlichen Planaufgabe entfällt (Art. 11 Abs. 2 altBauV, Art. 104 Abs. 2 BauG).