

barn ersichtlich oder diese hätten zugestimmt (*Fritzsche/Bösch/Wipf*, a.a.O., Ziff. 17–19). Auch hinsichtlich einer Gegenüberstellung der geplanten Überbauung zu einem regelkonformen Bauprojekt schweigt sich die Vorinstanz bei ihrer Begründung aus. Sie legt in keiner Weise dar, inwiefern das eingereichte Projekt eine bedeutend bessere Überbauung ermöglichen würde als eine Überbauung nach Regelbauweise.

Mangels Vorlage eines den Regelbauvorschriften entsprechenden Bauprojekts sowie mangels unzumutbarer Härte für den Baugesuchsteller ist für das Departement Bau und Umwelt nicht ersichtlich, inwiefern das geplante Bauvorhaben bedeutend besser sein soll als ein Regelbauwerk und inwiefern die Einhaltung der Regelbauvorschriften im vorliegenden Fall eine besondere Härte für die Erstellung eines Mehrfamilienhauses mit loftartigen Wohnungen darstellt und damit eine Ausnahmegewilligung erteilt werden soll. Zusammenfassend ist deshalb festzuhalten, dass im vorliegenden Fall entgegen der Meinung der Vorinstanz die Voraussetzung gemäss Art. 118 Abs. 1 lit c BauG für eine Ausnahmegewilligung nicht gegeben ist. Damit wurden zu Unrecht ein zusätzliches Geschoss und eine Abweichung von der maximalen Gebäudehöhe bewilligt. Somit erübrigt sich denn auch eine Interessenabwägung gemäss Art. 118 Abs. 2 BauG, welche die Bejahung von Art. 118 Abs. 1 BauG voraussetzt.

Departement Bau und Umwelt, 16.06.2011

1498

Baubewilligungsverfahren. Schutzwände aus Glas sind unter bestimmten Voraussetzungen in der Ortsbildschutzzone nationaler Bedeutung zulässig (Praxisänderung).

Aus den Erwägungen:

5. Bisher hat das Planungsamt Segeltücher als Sonnen-, Wind- und/oder Sichtschutz in Ortsbildschutzzonen zugelassen und auch die Montage derselben propagiert, da diese an die ursprüngliche Verwendung von Flachdachanbauten, namentlich zum Aufhängen von Wäsche, erinnern. Ein Wind- oder Sichtschutz wird damit nicht generell verweigert, sondern in der Variante eines Segeltuchs, welches sich an der herkömmlichen Nutzung von aufgehängter Wäsche orientiert, als bewilligungsfähig eingestuft. Dies entspricht der gängigen Praxis des Planungsamtes, wobei Glaswände grundsätzlich abgelehnt werden.

Im vorliegenden Fall hat der Rekurrent in der nordwestlichen Ecke auf seiner bestehenden Terrasse über der Garage eine 1,70 m hohe L-förmige Glaswand erstellt, welche als Wind- und Lärmschutz dienen soll. Sie ist am

Eisengeländer, welches den Balkon einfasst, befestigt und die jeweiligen Seiten betragen 5,50 m bzw. 6,50 m. Die Glaswand befindet sich im hinteren Teil der Terrasse, ist einerseits von der Strasse aus nur gering wahrnehmbar und grenzt andererseits nicht an die typisch appenzellische Hausfassade des Wohnhauses Assek. Nr. X. Damit stellt sich nun die Frage und es ist nachfolgend zu prüfen, ob die Praxis des Planungsamtes weiterhin Gültigkeit hat und damit der Abbruch des strittigen Windschutzes aufgrund seiner Materialisierung zu Recht verfügt worden ist oder ob die Glaswand allenfalls mit der Ortsbildschutzzone vereinbar ist.

6a) Das Gleichheitsprinzip verlangt, dass in der Regel an einer eingelebten Praxis festgehalten wird. Die Entscheidungstätigkeit der rechtsanwendenden Behörde ist jedoch zwangsläufig mit Praxisänderungen verbunden, würde doch sonst eine Rechtsfortbildung verunmöglicht werden. Es ist deshalb den Behörden nicht verwehrt, eine geübte Praxis zu ändern, wenn sie der Ansicht sind, eine andere Rechtsanwendung entspreche besser dem Sinn des Gesetzes oder den geänderten Verhältnissen (AR GVP 16/2004, Nr. 1407; ZBI 105/2004, S. 16). Die Praxisänderung muss sich jedoch auf ernsthafte, sachliche Gründe stützen können, die umso gewichtiger sein müssen, je länger die als falsch oder nicht mehr zeitgemäss erkannte Rechtsanwendung praktiziert worden ist. Ist diese Voraussetzung erfüllt, steht eine Praxisänderung weder mit dem Grundsatz der Rechtssicherheit noch der Rechtsgleichheit im Widerspruch, obschon jede Änderung der bisherigen Rechtsprechung zwangsläufig mit einer Ungleichbehandlung der früheren und der neuen Fälle verbunden ist (BGE 125 II 152 E. 4c/aa).

b) Es stellt sich somit die Frage, ob an der geltenden kantonalen Praxis des Planungsamtes, keine Glasschutzwände in Ortsbildschutzzonen von nationaler Bedeutung zu tolerieren, festzuhalten ist oder ob sachliche Gründe eine Praxisänderung zulassen. Es gilt dabei hervorzuheben, dass es sich um eine gelebte Praxis des Planungsamtes handelt. Es ist jedoch zu hinterfragen, ob diese Praxis angesichts der immer höheren Baustandards und der heutigen Bauentwicklung noch den aktuellen Gegebenheiten und Bedürfnissen zu entsprechen vermag.

c) Das Planungsamt hat in seinem Entscheid vom 4. April 2011 sowie in der Stellungnahme vom 14. Juni 2011 festgehalten, dass sich Glaswände in geschützten Ortsbildern von nationaler Bedeutung weder in Form noch Materialisierung den bestehenden Gebäuden und dem Erscheinungsbild anpassen und diese somit praxisgemäss in Ortsbildschutzzonen von nationaler Bedeutung nicht zugelassen werden. Aufgrund dieser gepflegten Praxis ist die vom Rekurrenten erstellte Glasschutzwand nicht bewilligungsfähig.

In der Tat entsprechen Glaswände grundsätzlich nicht dem traditionellen und schützenswerten Baustil der appenzellischen Ortsbildschutzzone von nationaler Bedeutung, in welchem sich das Wohnhaus Assek. Nr. X befindet und den es zu bewahren gilt. Es ist daher im öffentlichen Interesse geboten, die

charakteristischen Eigenschaften und zonenprägenden Elemente vor fremden und destruktiven Einflüssen zu schützen. Andererseits ist aber auch das Interesse des Rekurrenten an zeitgemäsem Wohnen zu berücksichtigen, wobei zu den immer höher werdenden Ansprüchen an Wohn- und Lebensqualität auch ein wind- und lärmgeschützter Terrassenplatz zählt, welcher die nötige Ruhe und Erholung verschaffen soll. Dieses Interesse ist vorliegend zu bedenken, insbesondere da mit der Bewilligung der angebauten Flachdachgarage, deren Dach als Terrasse genutzt werden darf, bereits von der herkömmlichen und üblichen Nutzung (ursprünglich zum Wäsche aufhängen) abgewichen wurde. Abgesehen davon liegt es auf der Hand, dass die vom Planungsamt vorgeschlagene Segeltuchlösung zwar vor Sonneneinstrahlung schützen mag, jedoch als Wind- und/oder Lärmschutz nicht geeignet ist.

d) Mit der vorliegend realisierten L-förmigen Glasschutzwand sind die umliegenden Grünflächen und Bäume weiterhin zu sehen und versperren im Gegensatz zu einer Holzwand oder einer Segeltuchvorrichtung nicht den Blick auf die nähere Umgebung. Die Sicht auf die benachbarten Gebiete wird dadurch nicht beeinträchtigt. Es ist zudem weiter festzustellen, dass die senkrechten Tragstützen aus Metall, welche die Glaswände miteinander verbinden, jeweils an den dominanteren Geländerstützen der Eisenbrüstung befestigt wurden, so dass die regelmässigen Abstände zwischen den Geländerstangen nicht unterbrochen werden. Die Metalltragstützen fallen höchstens um die Höhe auf, um welche sie das Terrassengeländer überragen. Erst bei genauerem Hinsehen sind die Stützen aus Eisen und die daran befestigten Glaswände wahrzunehmen. Die klaren, mit dem Terrassengeländer verbundenen Glaswände verleihen der Konstruktion eine gewisse Leichtigkeit, so dass das Gesamte als harmonische Einheit erscheint.

Abgesehen davon erscheint die Gegend rund um das Wohnhaus Assek. Nr. X nicht als vollständiges Ganzes, als das die Glasschutzwand erheblich auf die Umgebung Einfluss nimmt und damit ein heterogenes Gebiet zunichtemacht. Die typischen Merkmale der Appenzeller Baukultur, insbesondere die Frontfassade des Wohnhauses und ihre Wirkung auf das Strassenbild, bleiben gewahrt und schmälern die traditionelle Erscheinung des Wohnhauses nicht. Die Glasschutzwand vermag deshalb das schützenswerte Ortsbild nicht zu beeinträchtigen und ist bewilligungsfähig.

e) Es gilt deshalb allgemein festzuhalten, dass sich eine Glaswand wegen ihrer Materialisierung prinzipiell gut in ein Ortsbild einzuordnen vermag. Um den gestiegenen Ansprüchen gerecht zu werden, ist es aufgrund des farblosen und fragilen Materials einerseits möglich, mit Glaswänden den ursprünglichen Charakter des Aussenraums auf moderne Art zu bewahren und andererseits vermögen sie die landschaftliche Umgebung nicht derart zu verschlechtern oder zu verändern, dass bei Betrachtung die herkömmliche Prägung nicht mehr erkennbar ist. Aufgrund dessen erachtet das Departement

ment Bau und Umwelt die Erstellung von Schutzwänden aus Glas in der Ortsbildschutzzone künftig als bewilligungsfähig und damit als zulässig.

f) Die grundsätzliche Zulässigkeit von Glaswänden als Lärm- und/oder Windschutz in Ortsbildschutzzonen stellt eine Praxisänderung dar. Es ist indes ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass sich die Praxisänderung lediglich auf Schutzwände aus Glas in der Ortsbildschutzzone von nationaler Bedeutung beschränkt. In Bezug auf die anderen Gestaltungsanforderungen in Ortsbildschutzzonen von nationaler Bedeutung gilt neben den gesetzlichen Bestimmungen weiterhin die ständige Praxis des Planungsamtes. Es ist ausserdem zu präzisieren, unter welchen Voraussetzungen Schutzwände aus Glas erstellt werden dürfen, da nicht jede erdenkliche Art und Bauweise einer Glaswand den Charakter eines schutzwürdigen Ortsbildes zu bewahren vermag. Glasschutzwände sind unter folgenden Voraussetzungen als bewilligungsfähig einzustufen:

Glaswände (nicht satiniert und kein Milchglas) dürfen auf Terrassen, Sitzplätzen und Balkonen als Wind- oder Lärmschutz auf maximal zwei Seiten erfolgen. Die Glaswand soll zudem noch als solche erkennbar sein und muss sich wesentlich von einem Wintergarten unterscheiden.

Die Ausfertigung solcher Glasschutzwände, insbesondere die der Metallverbindungsstäbe dazwischen, soll möglichst unauffällig und filigran ausfallen, so dass diese zusammen mit der Glaswand und einem allfälligen Geländer eine Einheit darstellen und als Gesamtkonstrukt erscheinen. Die maximale Höhe der Glaswand darf höchstens 1,80 m betragen.

Das im vorliegenden Fall realisierte Bauvorhaben vermag den erhöhten Anforderungen für die Ortsbildschutzzone von nationaler Bedeutung zu entsprechen und ist deshalb nachträglich zu bewilligen. Der Rekurs ist gutzuheissen und der Entscheid der Vorinstanz aufzuheben.

Departement Bau und Umwelt, 31.08.2011

Eine gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde ist mit Urteil des Obergerichts vom 29. Februar 2012 abgewiesen worden.

1499

Verfahren. Eine rechtskräftige Verfügung bewirkt, dass auf identische oder nur unwesentlich geänderte Baugesuche nicht mehr eingetreten werden muss.

Aus den Erwägungen:

3 b) Das Planungsamt ist auf das Baugesuch nicht eingetreten, weil bisher drei Anbauvarianten als nicht bewilligungsfähig beurteilt worden sind.