

Beim Umstand, dass der jetzige Betriebsinhaber betriebsunfähig ist, handelt es sich zwar um einen objektiven Faktor, der jedoch mit dem jetzigen Betriebsinhaber und nicht mit dem Betrieb zusammenhängt. Angesichts des grossen öffentlichen Interesses an der Trennung vom Bau- und Nichtbaugebiet und an der Verhinderung von Wohnbauten in der Landwirtschaftszone, die von der Landwirtschaft nicht benötigt werden, sind strenge objektive Massstäbe an die Voraussetzung der Betriebsnotwendigkeit zu stellen (Urteil BGer 1A.78/2006, E. 3.4). Aus denselben Gründen rechtfertigt es sich, solche strengen Massstäbe auch bei der Überprüfung der Erforderlichkeit von als zonenkonform bewilligten Betriebsgebäuden zu stellen, da ansonsten der Zweck der Landwirtschaftszone jeweils durch die kurzfristige Aufgabe des Betriebs vereitelt werden könnte. Deshalb genügt das Argument, dass der Betrieb von der Rekurrentin vor knapp zwei Jahren aufgegeben worden und geplant sei, den Betrieb zu verpachten, nicht, um die Betriebsnotwendigkeit des Gebäudes zu verneinen, zumal auch der geplante Pachtvertrag wieder gekündigt werden könnte. Die vorbehaltlose Umnutzung des Gebäudes Assek. Nr. X und die beabsichtigte Entlassung aus dem bürgerlichen Bodenrecht lässt sich nach Ansicht des Departments erst rechtfertigen, wenn die nichtlandwirtschaftliche Nutzung über einen längeren Zeitraum andauert hat und sich gleichzeitig zeigt, dass der Rebbaubetrieb zur Bewirtschaftung nicht mehr auf das Gebäude Assek. Nr. X angewiesen ist, wozu ein entsprechendes Betriebskonzept und ein langjähriger Pachtvertrag als Indizien dienen können. Im Übrigen ist nicht von der Hand zu weisen, dass es sich beim bestehenden Rebbaubetrieb in W. nicht um einen gewöhnlichen Landwirtschaftsbetrieb handelt, sondern dass dieser vielmehr im Kanton Appenzell Ausserrhoden als einmalig zu bezeichnen ist. Der Weinbau hat in W. eine lange Tradition, weshalb auch ein öffentliches Interesse an der Beibehaltung bzw. einer späteren Wiederaufnahme des Betriebsgebäudes vorhanden ist. Damit stehen zum heutigen Zeitpunkt Art. 43a lit. a und lit. e RPV einer vorbehaltlosen Umnutzung des Gebäudes Assek. Nr. X entgegen.

Departement Bau und Umwelt, 17.08.2015

1544

Strassen- und Erschliessungsrecht. Widmung einer Flurgenossenschaftsstrasse. Angesichts der Zweckbestimmung als Erschliessungsstrasse kann das öffentliche Interesse im vorliegenden Fall nicht verneint werden. Genehmigung der Statutenänderung.

Aus den Erwägungen:

3.a) Gemäss Art. 2 Abs. 2 des kantonalen Strassengesetzes (StrG; bGS 731.11) werden Privatstrassen mit der ausdrücklichen Zustimmung der Eigentümerin oder des Eigentümers oder durch die Errichtung einer Dienstbarkeit nach Art. 781 ZGB zugunsten der Öffentlichkeit durch die zuständige Gemeindebehörde dem Gemeingebrauch gewidmet. Strassen von Flurgenossenschaften nach Art. 167 ff. EG zum ZGB die dem allgemeinen Verkehr dienen, gelten mit der Genehmigung der Statuten durch die zuständige Behörde als dem Gemeingebrauch gewidmet (Art. 2 Abs. 3 StrG). Gemäss Art. 19 Abs. 2 RPG werden Bauzonen durch das Gemeinwesen erschlossen. Nach Art. 57 Abs. 1 BauG sorgen die Gemeinden für die zeit- und sachgerechte Erschliessung der Bauzonen. Sie sind für den Unterhalt und den Betrieb der öffentlichen Erschliessungsanlagen verantwortlich. Die Gemeinden können Erschliessungsaufgaben an öffentlich-rechtliche oder privatrechtliche Versorgungswerke, wie Flurgenossenschaften, abtreten (Art. 57 Abs. 3 StrG).

b) Damit eine Strasse der Öffentlichkeit zur Verfügung steht, bedarf es im Kanton Appenzell Ausserrhoden der Widmung zum Gemeingebrauch bzw. der Verfügungsmacht des Gemeinwesens. Nach der Rechtsprechung des Kantons Zürich kommt es bei der Würdigung, ob ein Weg als öffentlich oder als privat zu gelten hat, nicht auf die Eigentumsverhältnisse, sondern auf die Erschliessungsfunktion des Weges an. Wenn ein Weg die Funktion einer gesetzlichen Zufahrt habe, so werde er, wenn er mehreren Grundstücken diene, von einem unbestimmten Benutzerkreis benutzt, womit er als öffentlich zu qualifizieren sei (Urteil VGer ZH, VB.2006.00510, E. 3.2). Gemäss Praxis im Kanton St.Gallen ist eine Strasse oder ein Weg dann als öffentlich zu klassieren, wenn der Bau oder Bestand im öffentlichen Interesse liegt (*Guido Germann* [Hrsg.], Kurzkommentar zum St.Gallischen Strassengesetz vom 12. Juni 1988, St.Gallen 1989, Rz. 1 zu Art. 1). Bei Strassenbauten steht das öffentliche Interesse im Allgemeinen solange im Vordergrund, als es mehrere Grundstücke zu erschliessen gilt oder die Erschliessung im Hinblick auf die Schaffung einer grösseren Zahl von Wohnstätten erfolgt (BGE 98 Ia 43 E. 3).

c) Aus dem Situationsplan geht hervor, dass über die Flurgenossenschaftsstrasse X. 31 Grundstücke erschlossen werden, womit sie einem namhaften Quartier als Erschliessungsstrasse dient. Gemäss Auszug aus dem Geoportal weist die Strasse eine Breite von durchschnittlich 4 m auf. Bereits heute steht die Strasse unbestrittenermassen einem unbestimmten Personenkreis offen. An der Hauptversammlung vom 1. September 2014 haben zudem 18 von 20 Teilnehmenden (bei zwei Enthaltungen) einer Widmung zum Gemeingebrauch zugestimmt, wie dies in Art. 2 Abs. 3 StrG verlangt wird. Aufgrund dieses Mehrheitsbeschlusses kann offen gelassen werden, ob bereits vor der expliziten Aufführung in den Statuten eine Widmung vorlag. Verkehrsbeschränkungen sind zudem keine ersichtlich bzw. solche werden vom Gemeinderat nicht geltend gemacht. Im Weiteren besteht zu den entspre-

chenden Grundstücken keine andere Zufahrt. Angesichts ihrer Zweckbestimmung als Erschliessungsstrasse kann ein öffentliches Interesse an der Flurgenossenschaftsstrasse nicht verneint werden. Der Gemeinderat verkennt diesbezüglich, dass es sich bei der Erschliessungspflicht aufgrund von Art. 19 RPG und Art. 57 Abs. 1 BauG um eine öffentliche Aufgabe handelt, wobei es keine Rolle spielen kann, dass die Erschliessungsaufgaben im vorliegenden Fall von einer Flurgenossenschaft wahrgenommen werden. Ein speziell definiertes öffentliches Interesse und besondere technische Anforderungen werden zudem gemäss Art. 9 des Strassenreglements G. (StR) nur bei der Übernahme von Strassen im privaten Eigentum und nicht bei der Widmung vorausgesetzt. Im Weiteren hat der kantonale Gesetzgeber mit den in Art. 6 f. StrG und Art. 1 ff. der Strassenverordnung (StrV; bGS 731.111) aufgeführten Strassenklassen klar zum Ausdruck gebracht, dass eine Klassifizierung und damit eine Widmung gerechtfertigt ist, wenn eine Strasse die jeweilige Funktion erfüllt bzw. eine entsprechende Verkehrsbedeutung aufweist. Im vorliegenden Fall werden die Kriterien einer Erschliessungsstrasse nach Art. 3 Abs. 1 StrV durch die Flurgenossenschaftsstrasse erfüllt. Folglich stehen die rein finanziellen Überlegungen des Gemeinderates einer Widmung zum Gemeingebrauch nicht entgegen, zumal der Kanton für den Unterhalt der öffentlichen Strassen ebenfalls Beiträge ausrichtet (Art. 78 StrG). Die Einsprache des Gemeinderates ist damit abzuweisen.

Regierungsrat von Appenzell Ausserrhoden, 24.03.2015

1545

Rodungsbewilligung. Verweigerung einer Ausnahmegewilligung und Anordnung von Wiederherstellungsmassnahmen.

Sachverhalt:

1. Mit Bauentscheid vom 19. Januar 2006 bewilligte das Planungsamt von Appenzell Ausserrhoden das Gesuch der XY. AG zur Durchführung einer Bodenverbesserung auf der Parzelle Nr. X, Grundbuch A.. Die Bodenverbesserung wurde dabei in einem Abstand von ca. 30 m zum Waldareal bewilligt.

2. Am 2. Mai 2013 erliess die Bauverwaltung A. einen vorsorglichen Baustopp, weil die durchgeführten Bauarbeiten vom Bauentscheid vom 19. Januar 2006 abwichen. Unter anderem wurde wesentlich mehr Material aufgeschüttet, als zulässig war. Die Bodenverbesserung kam auf einer Fläche von 800 m² im Waldareal zu liegen und im betroffenen Waldareal wurde ein massiver Holzkasten erstellt. Aufgrund dieser Abweichungen vom ursprünglich bewilligten Baugesuch erliess die Bauverwaltung der Gemeinde A. mit