

Damit ist mit der Vorinstanz einig zu gehen: Das Grundstück Nr. XX kann - gemessen an den vom Bundesgericht aufgestellten Kriterien zu Art. 15 Bst. a RPG - nicht als dem weitgehend überbauten Gebiet zugerechnet werden, ohne Bundesrecht zu verletzen. Damit ist auch die Entscheidung des Planungsamtes, dem Vorhaben die Bewilligung zu versagen, als rechters zu beurteilen, scheidet doch eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG mangels Standortgebundenheit zum Vornherein aus. Damit ist der angefochtene Entscheid zu bestätigen und der Rekurs vollumfänglich abzuweisen.

Entscheid der Baudirektion vom 11.08.2003

1398

Bauen ausserhalb Bauzone. Für den Abbruch und Wiederaufbau sind mit der Änderung des eidgenössischen Gesetzes über die Raumplanung allein die bundesrechtlichen Vorschriften massgebend.

3. Das Planungsamt verweigerte den Abbruch und Wiederaufbau grundsätzlich mit der Begründung, es fehle am Nachweis des Interesses an einer ununterbrochenen Nutzung. Dabei stützt es sich insbesondere auf die kantonale Bestimmung von Artikel 80 Absatz 3 des Gesetzes über die Einführung des Bundesgesetzes über die Raumplanung (EG zum RPG; bGS 721.1), wonach der Wiederaufbau nur bei nicht mehr sanierbaren Bauten oder durch Elementargewalt, Feuer oder Explosion zerstörten Bauten und Anlagen zulässig ist, die bis fünf Jahre vor dem Abbruch oder der Zerstörung benutzt und ordentlich unterhalten wurden.

Vorab ist zu klären, ob und bejahendenfalls inwieweit die genannte kantonale Bestimmung überhaupt noch Geltung beanspruchen kann. Denn mit der Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 701), in Kraft seit 1. September 2000, wird die Bestandegarantie vollumfänglich durch Bundesrecht geregelt, während nach altem Recht bloss Erneuerungen, teilweise Änderungen und der Wiederaufbau zonenfremder Bauten zulässig waren, *sofern und soweit* es das kantonale Recht überhaupt erlaubt hat, und unter Vorbehalt der Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung.

Mithin lag es nach altem Recht in der Kompetenz der Kantone, den Abbruch und Wiederaufbau zonenfremder Bauten im Rahmen von Art. 24 Abs. 2 aRPG vollumfänglich, nur beschränkt oder überhaupt nicht zuzulassen. Davon hat der Kanton Appenzell A.Rh. mit Art. 80 Abs. 3 EG zum RPG Gebrauch gemacht, aber im hier interessierenden Bereich den Wiederaufbau beschränkt auf nicht mehr sanierbare Bauten, die bis fünf Jahre vor dem Abbruch benutzt oder ordentlich unterhalten wurden. Mit der Revision ist es indes den Kantonen nicht mehr möglich, strengere Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Erneuerungen, teilweisen Änderungen oder den Wiederaufbau zu schaffen, als dies das Bundesrecht vorsieht. Dies hat zur Konsequenz, dass Art. 80 Abs. 3 EG RPG nicht herangezogen werden kann, soweit nach der heute geltenden bundesrechtlichen Regelung der Abbruch und Wiederaufbau bewilligt werden kann. Folglich ist zu prüfen, ob der Abbruch und Wiederaufbau von Bundesrecht wegen erlaubt ist. Ist dies zu bejahen, kann eine Verweigerung nicht auf die kantonale Bestimmung gestützt werden.

4. Bereits unter der Herrschaft des alten Rechts waren die Begriffe Erneuerung, Änderung und Wiederaufbau solche bundesrechtlicher Natur, so dass die diesbezügliche Rechtsprechung beigezogen werden kann. Zudem stimmen die heutigen bundesrechtlichen Regelungen von Art. 24c RPG und Art. 42 Abs. 4 der Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) mit der bisherigen Rechtsprechung weitestgehend überein.

Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung zu Art. 24 Abs. 2 aRPG kommt der Wiederaufbau einer abgebrochenen oder zerstörten Baute ausserhalb der Bauzone nur in Betracht, wenn das alte Bauwerk im Zeitpunkt seines Untergangs noch bestimmungsgemäss nutzbar war und an seiner weiteren Nutzung ein ununterbrochenes Interesse besteht (vgl. BGE 127 II 209 mit Hinweis auf den Entscheid des Bundesgerichts vom 7. März 1994, in: ZBI 96/1995 S. 186 E. 3b; vgl. auch Art. 42 Abs. 4 RPV). Sowohl die Erneuerung, die Änderung als auch der Wiederaufbau sind auf Substanzerhaltung ausgerichtet (vgl. BGE 110 Ib 141 ff. insb. Erw. 3b).

Vorausgesetzt ist demnach zum Einen, dass die abzubrechende Baute noch bestimmungsgemäss nutzbar ist. Dies bedeutet, dass von einem zulässigen Wiederaufbau dann nicht gesprochen werden kann, wenn eine Baute im Laufe der Zeit unbrauchbar oder abbruchreif geworden und deshalb nicht mehr bestimmungsgemäss nutzbar ist. Zum

Anderen muss der Eigentümer ein ununterbrochenes Interesse an der bestimmungsgemässen Nutzung seiner Baute nachweisen, um von der Bestandesgarantie zu profitieren. Ein solcher Nachweis fehlt evidentermassen beispielsweise, wenn eine Wohnbaute für Wohnzwecke nicht mehr unterhalten wird und im aktuellen Bauzustand dafür nicht mehr nutzbar ist. Anders als das kantonale Recht kennt indes weder die Rechtsprechung noch das Bundesrecht eine (starre) Frist, von welcher der Nachweis eines ununterbrochenen Interesses abhängt. Vielmehr ist ein solcher Nachweis im Einzelfall nach objektiven Kriterien, zu denen freilich auch die Dauer der nicht mehr bestimmungsgemässen Nutzung gehören kann, zu prüfen. Der Hinweis, dass in Anwendung von Art. 80 Abs. 3 EG RPG die Baute seit mehr als fünf Jahren nicht bewohnt wurde, greift folglich zu kurz. Insoweit kann nicht unbesehen auf die Fünf-Jahresfrist der kantonalen Bestimmung abgestellt werden, wie dies das Planungsamt tut.

Entscheid der Baudirektion vom 19.12.2003

1399

Ästhetikvorschriften. Bei der Auslegung von kommunalen Ästhetikvorschriften auferlegt sich die Baudirektion eine gewisse Zurückhaltung.

5. a) Die Gestaltung der Siedlungen, Bauten und Anlagen ist eines der Anliegen, auf welches die Behörden bei der Erfüllung ihres Raumplanungsauftrages Rücksicht zu nehmen haben. Insbesondere haben die mit Planungsaufgaben Betrauten darauf zu achten, dass sich Bauten und Anlagen in die Landschaft einordnen, was dann der Fall ist, wenn sich einerseits die einzelnen Bauwerke in sie einordnen, andererseits Einzelbauten untereinander ein ausgewogenes Siedlungsbild ergeben (Art. 3 Abs. 2 lit. b des Bundesgesetzes über die Raumplanung, RPG; SR 700; *EJPD/BRP, Erläuterungen zum RPG, N. 31 zu Art. 3*). In diesem Sinne bestimmt Art. 77 Abs. 1 des Einführungsgesetzes zum Bundesgesetz über die Raumplanung (EG zum RPG; bGS 721.1), dass sich Bauten und Anlagen so in ihre bauliche und landschaftliche Umgebung einzufügen haben, dass eine gute