

BGer 1A.15/2004 vom 13. Juli 2004

Bundesgericht, 2004-07-13, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1A.15_2004

FR: TF 1A.15/2004 du 13 juillet 2004

IT: TF 1A.15/2004 del 13 luglio 2004

Regeste

Ökologisches Gleichgewicht

Erwägungen

E. 1

Der Beschwerdeführer hat gegen das Urteil des Kantonsgerichts in ein und derselben Rechtschrift sowohl Verwaltungsgerichtsbeschwerde als auch staatsrechtliche Beschwerde erhoben, was nach der Praxis zulässig ist (vgl. BGE 119 Ib 380 E. 1a S. 382, mit Hinweisen). Es rechtfertigt sich, sie zusammen zu behandeln. Welches Rechtsmittel zulässig ist, ob im vorliegenden Fall beide erhobenen Rechtsmittel ergriffen werden können und in welchem Umfang auf ein zulässiges Rechtsmittel eingetreten werden kann, prüft das Bundesgericht von Amtes wegen und mit freier Kognition (BGE 128 I 46 E. 1a S. 48; 128 II 259 E. 1.1 S. 262, mit Hinweisen).

E. 1.1

Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist zulässig gegen Verfügungen, die sich auf öffentliches Recht des Bundes stützen oder hätten stützen sollen (Art. 5 VwVG in Verbindung mit Art. 97 OG), sofern diese von den in Art. 98 OG genannten Vorinstanzen erlassen worden sind und keiner der in Art. 99 ff. OG oder in der Spezialgesetzgebung vorgesehenen Ausschlussgründe vorliegt. Dies gilt auch für gemischtrechtliche Verfügungen, die sowohl auf kantonalem wie auch auf Bundesrecht beruhen, falls und soweit die Verletzung von unmittelbar anwendbarem Bundesrecht in Frage steht. Im Verfahren der Verwaltungsgerichtsbeschwerde sind auch auf unselbständiges kantonales Ausführungsrecht zum Bundesrecht gestützte Anordnungen zu überprüfen sowie auf übrigem kantonalem Recht beruhende Anordnungen, die einen hinreichend engen Sachzusammenhang mit der im Rahmen der Verwaltungsgerichtsbeschwerde zu beurteilenden Frage des Bundesverwaltungsrechts aufweisen. Soweit dagegen dem angefochtenen Entscheid selbständiges kantonales Recht ohne den genannten Sachzusammenhang zum Bundesrecht zugrunde liegt, steht ausschliesslich die staatsrechtliche Beschwerde zur Verfügung (BGE 128 I 46 E. 1a S. 49; 128 II 259 E. 1.2 S. 262, mit Hinweisen). Das Kantonsgericht hat im angefochtenen Urteil festgehalten, die streitbetroffene Liegenschaft liege in der Wohnzone 2a und es gelte gemäss Lärmempfindlichkeitsplan der Einwohnergemeinde Reinach die Lärmempfindlichkeitsstufe 2. In sachverhaltmässiger Hinsicht stellte das Kantonsgericht fest, dass die beim Umladen der Geräte entstehenden Lärmimmissionen praktisch vernachlässigbar seien. Das Gericht habe sich aufgrund des Augenscheins und der Ausführungen der Parteien anlässlich der Verhandlung davon überzeugen können, dass eine Verletzung der Lärmgrenzwerte nicht zur Diskussion stehe. Mit diesen Ausführungen hat sich das Kantonsgericht auf das Umweltschutzrecht des Bundes gestützt und eine Verletzung desselben verneint. Insoweit

ist grundsätzlich die Verwaltungsgerichtsbeschwerde zulässig. Soweit die kantonal- bzw. kommunalrechtlichen Begriffe der "Störung" bzw. des "nicht störenden Betriebs" den Lärmschutz betreffen, kommt den entsprechenden kantonalen und kommunalen Normen keine selbständige Bedeutung mehr zu (BGE 117 Ib 147 E. 2d/cc S. 152 f., mit Hinweisen). Zur Rüge einer Verletzung dieser Normen steht somit grundsätzlich ebenfalls die Verwaltungsgerichtsbeschwerde zur Verfügung. Im vorliegenden Fall ist keiner der Ausschlussgründe von Art. 99 ff. OG erfüllt. Insbesondere geht es nicht um eine Bau- oder Betriebsbewilligung für technische Anlagen im Sinne von Art. 99 lit. e OG, da das Kantonsgericht nicht über das technische Genügen der Betriebsanlagen der Beschwerdegegnerin befunden hat (BGE 115 Ib 456 E. 1b S. 460, mit Hinweis). In diesem Umfang ist die gegen eine Entscheidung einer letzten kantonalen Instanz (Art. 98 lit. g OG) gerichtete Verwaltungsgerichtsbeschwerde zulässig. Der Beschwerdeführer ist Anstösser der streitbezogenen Liegenschaft und daher im Sinne von Art. 103 lit. a OG legitimiert, mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde die ihn betreffenden Immissionen als Verletzung des Umweltschutzrechts zu beanstanden.

E. 1.2

Im Weiteren hat das Kantonsgericht geprüft, ob die Umnutzung aufgrund des kantonalen und kommunalen Rechts zonenkonform sei. Es ging vom Zonenreglement der Gemeinde Reinach in Verbindung mit dem Normblatt ZR 4/63 der kantonalen Zonenreglement-Normalien aus, welche in der Wohnzone nicht störende Betriebe zulassen. Es hielt fest, die vorliegende Umnutzung trete baulich äusserlich nicht in Erscheinung und verfälsche daher den Wohncharakter nicht. Das Verkehrsaufkommen halte sich in tolerierbaren Grenzen und sei im Vergleich zu den im Normblatt ZR 4/63 "enumerativ aufgezählten Beispielen" sogar mit weit weniger Zubringerverkehr verbunden. Auch unter städtebaulichen Aspekten sei die Umnutzung als zonenkonform zu beurteilen. Soweit in diesem Sinne kantonale oder kommunale Bestimmungen über die Zulässigkeit von "nicht störenden Betrieben" in Wohnzonen die Frage regeln, ob aus raumplanerischen Gründen ein Betrieb am vorgesehenen Ort unter städtebaulichen Aspekten (Wahrung des Wohnquartiercharakters) bewilligt werden darf, kommt ihnen neben dem Umweltschutzrecht des Bundes selbständige Bedeutung zu (BGE 117 Ib 147 E. 2d/cc S. 152 f., mit Hinweisen). Zur Rüge einer Verletzung derartiger Bestimmungen steht daher nicht die Verwaltungsgerichtsbeschwerde, sondern grundsätzlich einzig die staatsrechtliche Beschwerde zur Verfügung. Beim angefochtenen Entscheid handelt es sich um einen kantonal letztinstanzlichen gemäss Art. 86 OG. Der Beschwerdeführer ist im Sinne von Art. 88 OG zur staatsrechtlichen Beschwerde legitimiert. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts sind im Rahmen von Art. 88 OG Eigentümer benachbarter Grundstücke befugt, eine Baubewilligung mit staatsrechtlicher Beschwerde anzufechten, soweit sie eine Verletzung von Bauvorschriften geltend machen, die ausser dem Interesse der Allgemeinheit auch oder in erster Linie dem Schutz der Nachbarn dienen. Zusätzlich müssen sie dartun, dass sie sich im Schutzbereich der Vorschriften befinden und durch die behaupteten widerrechtlichen Auswirkungen der Bauten betroffen sind. Der Umstand, dass ein Beschwerdeführer im kantonalen Verfahren Parteistellung hatte, ist für das bundesgerichtliche Verfahren nicht ausschlaggebend (BGE 118 Ia 232 E. 1a S. 234; 117 Ia 18 E. 3b S. 19; ZBl 100/1999 S. 136 E. 1b; 102/2001 S. 502 E. 2, mit Hinweisen). - Im vorliegenden Fall beruft sich der Beschwerdeführer in erster Linie auf städtebauliche (raumplanerische) Bestimmungen und das damit zusammenhängende Verkehrsaufkommen. Diese dienen neben den allgemeinen Interessen auch dem Schutz der Nachbarschaft, und

als direkter Nachbar der streitigen Liegenschaft wird der Beschwerdeführer durch die behaupteten widerrechtlichen Auswirkungen des Betriebes unmittelbar betroffen. Er ist daher zur Rüge der willkürlichen Auslegung und Anwendung des massgebenden Zonenreglements legitimiert.

E. 1.3

Im vorliegenden Fall sind somit grundsätzlich die Verwaltungsgerichtsbeschwerde wie auch die staatsrechtliche Beschwerde zulässig und im Folgenden zu behandeln.

E. 2

Gegenstand der Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist die Frage, ob das Kantonsgericht im angefochtenen Urteil Umweltschutzrecht des Bundes, insbesondere Bestimmungen, die den Lärmschutz betreffen, verletzt hat.

E. 2.1

Das Kantonsgericht hat sich im angefochtenen Urteil mit den einzelnen Lärmimmissionen befasst, die von dem umstrittenen Gewerbebetrieb ausgehen könnten, und insbesondere festgehalten, die beim Umladen der Geräte entstehenden Lärmimmissionen seien praktisch vernachlässigbar, obwohl dies in den heiklen Zeiten am Morgen früh und mittags geschehe. Da der Geräteumschlag in der Regel nur von Einsatzort zu Einsatzort geschehe und die Geräte selten ins Lager zurückgeschoben oder von dort abgeholt werden müssten, sei auch die durch den Zubringerverkehr bedingte Lärmstörung als geringfügig zu qualifizieren, zumal zusätzlich zum Betriebsinhaber lediglich ein freier Mitarbeiter während ca. zwei Tagen beschäftigt werde. Anlässlich des Augenscheins sei schlüssig dargelegt worden, dass ein zweiter Angestellter lediglich durch eine unfallbedingte Arbeitsunfähigkeit des Betriebsinhabers temporär zum Einsatz gelangt sei bzw. immer noch gelange. Die Wartungsarbeiten an den Geräten bewirkten keine in der Umgebung wahrnehmbaren Immissionen. Das Ausblasen der Filter, woran sich der Beschwerdeführer erheblich gestört habe, werde nunmehr andernorts ausgeführt und die demontablen Filter der Trocknungsgeräte würden in der Waschküche ausgespült oder in der Haushaltwaschmaschine gewaschen. Abgesehen vom sporadischen Be- und Entladen und dem Zubringerverkehr seien somit keine weiteren Lärmquellen gegeben. Ferner habe sich schlüssig ergeben, dass die Liegenschaft nur dann mit Lastwagen angefahren werde, wenn alte Geräte durch neue ersetzt werden müssten, was selten geschehe und daher unter Lärmaspekten keine Bedenken hervorrufe. Der von der Beschwerdegegnerin angebotene 24-Stunden-Service führe ebenfalls kaum zu zusätzlichen Immissionen. Üblicherweise würden lediglich Sofortmassnahmen am betroffenen Ort ergriffen, eine zusätzliche Belastung der Nachbarschaft in den lärmempfindlicheren Zeiten von 22 bis 7 Uhr und an Sonn- und Feiertagen sei nicht zu befürchten.

E. 2.2

Diese gerichtlichen Feststellungen des Sachverhalts binden das Bundesgericht (Art. 105 Abs. 2 OG). Der Beschwerdeführer bestreitet diese Feststellungen letztlich nicht und widerspricht insbesondere auch der Feststellung des Kantonsgerichts nicht, er habe anlässlich der Parteiverhandlung selbst eingeräumt, dass eine Verletzung der Lärmgrenzwerte nicht vorliegt. Nachdem für die streitbezogene Liegenschaft die Lärmempfindlichkeitsstufe 2 massgebend und diese somit unbestrittenermassen eingehalten ist, verletzt die Bewilligung des umstrittenen Betriebes das Umweltschutzrecht des Bundes nicht. Ebenso wenig ist das massgebende Zonenreglement verletzt, soweit mit der

Beschränkung der Zulässigkeit von Gewerbebetrieben auf "nicht störende" Betriebe in der Wohnzone 2a der Schutz der Wohnbevölkerung vor Lärmimmissionen gewährleistet werden soll, welche von Gewerbebetrieben ausgehen. Das Kantonsgericht hat die Einhaltung der kantonalen bzw. kommunalen Zonenvorschriften nur unter dem Gesichtswinkel der städtebaulichen (raumplanerischen) Aspekte und der Verkehrssicherheit geprüft. Selbst wenn diese Vorschriften auch den Wohncharakter beeinträchtigende Lärmimmissionen zum Gegenstand hätten, wie der Beschwerdeführer jedenfalls sinngemäss geltend machen will, wären diese nicht geeignet, über das Umweltschutzrecht hinausgehende Lärmimmissionsgrenzen zu begründen. Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde erweist sich daher als unbegründet und ist abzuweisen.

E. 3

Soweit die Zonenvorschriften städtebauliche (raumplanerische) und verkehrstechnische Aspekte zum Gegenstand haben, beruhen sie nicht auf Bundesumweltschutzrecht, sondern auf originären kantonalen bzw. kommunalen Rechtsetzungskompetenzen auf dem Gebiet der Ortsplanung (BGE 117 Ib 147 E. 2d/cc S. 153, mit Hinweisen). Das Kantonsgericht hat aufgrund solchen kantonalen bzw. kommunalen Rechts geprüft, ob die Umnutzung der streitbezogenen Liegenschaft zonenkonform ist. Die dagegen erhobenen Rügen sind, wie dargetan, im staatsrechtlichen Beschwerdeverfahren zu prüfen.

E. 3.1

In städtebaulicher (raumplanerischer) Hinsicht und bezüglich der Verkehrssicherheit hat das Kantonsgericht festgestellt, die vorliegende Umnutzung trete baulich äusserlich nicht in Erscheinung und verfälsche daher den Wohncharakter nicht. Das Verkehrsaufkommen halte sich in tolerierbaren Grenzen und sei im Vergleich zu den im Normblatt ZR 4/63 der kantonalen Zonenreglement-Normalien "enumerativ als Beispiele aufgezählten" kleineren Läden, kleineren Bürobetrieben und Etagengeschäften sogar mit weit weniger Zubringerverkehr verbunden. Ohnehin sei zu berücksichtigen, dass sich die Liegenschaft nicht in einem besonders ruhigen Wohnquartier befinde, sondern an einer verkehrsreichen Strasse, weshalb der zusätzlich durch den Gewerbebetrieb entstehende motorisierte Verkehr und das Parkieren der Fahrzeuge anders zu bewerten sei als dies in einem sehr ruhigen Quartier der Fall wäre. Der 24-Stunden-Service werde kaum in Anspruch genommen, sodass auch während der sensiblen Nachtzeiten und an Sonn- und Feiertagen keine Auswirkungen auf die Wohnqualität zu befürchten seien. Die einzige mit dem vorliegenden Kleinbetrieb verbundene atypische Immission bestehe im Ausblasen der Filter, was aber gemäss Zusicherung der Beschwerdegegnerin zwischenzeitlich andernorts geschehe. Die Umnutzung sei somit auch unter städtebaulichen Aspekten als zonenkonform zu betrachten. Demgegenüber wiederholt der Beschwerdeführer im bundesgerichtlichen Verfahren seine bereits im kantonalen Verfahren vorgetragene Darstellung, wonach ein 24-Stunden-Service angeboten werde, ein Warenumschlag mit mehreren Fahrzeugen während des ganzen Tages, vor allem aber in den für Wohnzonen sensiblen Zeiten am frühen Morgen, über Mittag und am Abend stattfinde, neben dem Betriebsinhaber zwei weitere Mitarbeiter teilzeitbeschäftigt seien und die Anlieferung neuer Geräte mit Lastwagen erfolge, die für das Be- und Entladen das öffentliche Strassenareal beanspruchten. Soweit der Beschwerdeführer mit diesen Ausführungen die Sachverhaltsfeststellungen des Kantonsgerichts in Frage stellen und diese als verfassungswidrig bezeichnen will, kann auf seine staatsrechtliche Beschwerde nicht eingetreten werden. Nach Art. 90 Abs. 1 lit. b OG ist in der Beschwerdeschrift darzulegen, welche verfassungsmässigen Rechte als verletzt

betrachtet werden und inwiefern dies der Fall sein soll. Wird Willkür geltend gemacht, ist im Einzelnen aufzuzeigen, inwiefern das angefochtene Urteil offensichtlich unhaltbar sein soll, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder sonst in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft bzw. sich auf keinen vernünftigen Grund stützen lässt (vgl. zum Willkürbegriff BGE 129 I 8 E. 2.1 S. 9 ; 129 I 49 E. 4 S. 57 ; 127 I 54 E. 2b S. 56). Den Begründungsanforderungen genügt nicht, wer ohne Auseinandersetzung mit dem angefochtenen Entscheid lediglich seine Sicht der Dinge derjenigen der kantonalen Behörden gegenüberstellt oder rein appellatorische Kritik übt. Im vorliegenden Fall setzt sich der Beschwerdeführer mit den sachverhaltlichen Ausführungen des Kantonsgerichts nicht auseinander und legt nicht in der beschriebenen Weise dar, dass und inwiefern diese vor dem Willkürverbot nach Art. 9 BV nicht standzuhalten vermöchten. Insoweit kann daher auf die Beschwerde nicht eingetreten werden.

E. 3.2

Der Beschwerdeführer wirft dem Kantonsgericht vor, es habe den (Teil-)Gehalt des Normblatts ZR 4/63 der kantonalen Zonenreglement-Normalien missachtet, indem es den Betrieb der Beschwerdegegnerin in einer Wohnzone erlaubt habe. Er macht geltend, ZR 4/63 wolle "auf eine geordnete Bodenordnung hinlenken und festlegen, ob und in welchem Rahmen bestimmte Betriebe von vorneherein und generell - als Kategorie - zonenwidrig sind." Der Beschwerdeführer betont, der Charakter des Betriebes der Beschwerdegegnerin und die Art der Immissionen seien nicht mit einer reinen Wohnzone vereinbar. Einerseits habe der Betrieb keinen funktionalen Bezug zur reinen Wohnzone und andererseits stehe die Art der Immission in krassem Widerspruch zur Wohnzone. Gemäss dem Normblatt ZR 4/63 der kantonalen Zonenreglement-Normalien, auf das sich das Kantonsgericht gestützt hat, sind in Zonen mit reinem Wohnbau nicht störende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr zugelassen. In der äusseren Form und Fassadengestaltung darf vom Wohnbaucharakter nicht abgewichen werden. Als Beispiele werden genannt: Kleinere Läden, kleinere Bürobetriebe, Etagengeschäfte. Diese Regelung steht in Einklang mit § 21 Abs. 1 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998, wonach Wohnzonen Gebiete umfassen, die in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten sind. Zugelassen sind in den Wohnzonen gemäss § 21 Abs. 1 RBG auch nicht störende Betriebe, deren Bauweise der Zone angepasst ist. Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers gehen weder die Zonenvorschriften der Gemeinde Reinach noch das Normblatt ZR 4/63 von bestimmten Gewerbekategorien aus. Die Aufzählung von in der Wohnzone zulässigen nicht störenden Betrieben (kleinere Läden, kleinere Bürobetriebe und Etagengeschäfte) ist, wie das Kantonsgericht festgehalten hat, exemplifikatorisch. Betriebe, die nicht unter diese Beispiele fallen, sind somit durch das Zonenreglement nicht von vorneherein ausgeschlossen. Es ist vielmehr im Einzelfall zu prüfen, ob verglichen mit den Immissionen, die normalerweise von den beispielhaft aufgezählten Betrieben ausgehen, ein konkreter Betrieb noch als nicht störend und damit in der Wohnzone zulässig betrachtet werden kann. Insbesondere lässt sich weder den Zonenvorschriften der Gemeinde Reinach noch dem Normblatt ZR 4/63 entnehmen, dass ein nicht störender Betrieb in der Wohnzone nur dann zulässig sein soll, wenn er eine funktionale Bindung zur Wohnzone hat, das heisst, wenn er der Versorgung der Wohnbevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs dient. Auch § 21 Abs. 1 RBG, wonach Wohnzonen Gebiete umfassen, die in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten sind, verlangt für die Zulassung nicht störender Betriebe in Wohnzonen nur, dass deren Bauweise der Zone angepasst ist. Für die Zulässigkeit eines

nicht störenden Betriebs in einer Wohnzone wird somit kein funktionaler Sachzusammenhang verlangt. Die im Normblatt ZR 4/63 der kantonalen Zonenreglement-Normalien als Beispiel eines nicht störenden Betriebs u.a. genannten kleineren Bürobetriebe zeigen im Gegenteil, dass die massgeblichen Bestimmungen eine funktionale Betrachtungsweise nicht vorschreiben; auch kleinere Bürobetriebe dienen häufig nicht dem täglichen Bedarf der Bevölkerung und stehen nicht in einem direkten funktionalen Sachzusammenhang zur Wohnzone. Daran ändert der Umstand nichts, dass das Bundesgericht mit Blick auf Art. 3 Abs. 3 lit. a RPG die funktionale Betrachtungsweise der Zürcher Behörden als ohne weiteres vertretbar bezeichnet hat, wonach in der Wohnzone nur Gewerbe zugelassen werden, die der täglichen Versorgung der Bewohner dienen (BGE 117 Ib 147 E. 5b S. 154). Dies heisst jedoch nicht, dass die Zulassung eines nicht dem täglichen Bedarf der Bevölkerung dienenden Betriebs in einer Wohnzone als willkürlich angesehen werden müsste, insbesondere wenn das massgebliche Zonenreglement eine solche funktionale Betrachtungsweise nicht vorschreibt. Bei dieser Sachlage kann dem Kantonsgericht eine schlechterdings unhaltbare Auslegung und Anwendung des kantonalen Rechts nicht vorgehalten werden, wenn es sich keiner streng funktionalen Betrachtungsweise bediente und den umstrittenen Betrieb nicht allein deshalb als zonenwidrig erklärt hat, weil er nicht dem täglichen Bedarf der Bevölkerung dient. Das Kantonsgericht prüfte unter den Aspekten des Städtebaus und der Verkehrssicherheit, ob (selbständiges) kantonales Recht durch den Betrieb der Beschwerdegegnerin verletzt werde. Der Beschwerdeführer kritisiert dies mit dem Hinweis, durch ein solches Vorgehen würden die raumplanerischen Überlegungen des Zonenreglements betreffend funktionaler Zuordnung von Betrieben zu einzelnen Zonen in stossender Weise auf die Verkehrssicherheit und den Baustil reduziert. Dabei übersieht der Beschwerdeführer, dass das vorliegend massgebende Zonenreglement in der Wohnzone 2a nicht störende Betriebe tatsächlich zulässt und keine funktionale Zuordnung von Betriebskategorien zu einzelnen Zonen vornimmt. Die im Normblatt ZR 4/63 der kantonalen Zonenreglement-Normalien aufgezählten kleineren Läden, kleineren Bürobetriebe oder Etagengeschäfte durfte das Kantonsgericht ohne Willkür als Beispiele für in Wohnbauzonen zulässige nicht störende Betriebe verstehen und dieser Aufzählung keinen abschliessenden oder ausschliesslichen Charakter beimessen. Die Auffassung des Beschwerdeführers, das Zonenreglement gehe von Gewerbekategorien aus, findet in demselben keine Stütze.

E. 4

Der Beschwerdeführer wirft dem Kantonsgericht unter Hinweis auf andere Urteile derselben Instanz eine Verletzung des Rechtsgleichheitsgebotes im Sinne von Art. 8 Abs. 1 BV vor.

E. 4.1

Das Kantonsgericht hat im angefochtenen Urteil Bezug genommen auf ein eigenes Urteil vom 16./23. August 1995, welches das Bundesgericht mit Entscheid vom 20. August 1996 (1A.319/1995) geschützt hatte. Der Beschwerdeführer macht geltend, das Kantonsgericht sei im angefochtenen Urteil von seiner in jenem Entscheid angewendeten Praxis abgewichen. Da der Beschwerdeführer jedoch selbst erklärt, die vorliegende Sache sei mit jenem Entscheid, der ein Lager in der Kernzone betraf, nicht vergleichbar, kann er daraus nichts zu seinen Gunsten ableiten. Das in Art. 8 Abs. 1 BV verankerte Gleichbehandlungsgebot wird nicht verletzt, wenn nicht miteinander vergleichbare Situationen unterschiedlich beurteilt und behandelt werden. Es ist daher auch nicht zu

prüfen, ob das Kantonsgericht tatsächlich eine Praxisänderung vorgenommen habe und ob diese unter dem Gesichtswinkel von Rechtssicherheit und Rechtsgleichheit mit Art. 8 Abs. 1 BV vereinbar sei (vgl. BGE 125 II 152 E. 4c/aa S. 162, mit Hinweisen).

E. 4.2

Der Beschwerdeführer hat sich im bundesgerichtlichen Verfahren überdies auf ein Urteil des Kantonsgerichts vom 19. November 2003 bezogen und dieses eingereicht. In diesem Entscheid verneinte das Kantonsgericht die Zonenkonformität eines Autotuning-Betriebes in einer Wohnzone mit der Begründung, es sei keine funktionale Bindung zwischen dem betreffenden Betrieb und den Bedürfnissen der Wohnzone gegeben, da dieser Betrieb die Wohnbevölkerung nicht mit Gütern des täglichen Bedarfs versorge. Ob die Zonenkonformität auch aufgrund weiterer Kriterien wie z.B. aufgrund des durch den Betrieb verursachten Kundenverkehrs zu verneinen wäre, liess das Kantonsgericht in jenem Entscheid offen. Im staatsrechtlichen Beschwerdeverfahren ist die Rechtslage massgebend, wie sie im Zeitpunkt des angefochtenen Entscheides bestand. Seither eingetretene Umstände oder Tatsachen können grundsätzlich nicht berücksichtigt werden (BGE 121 I 367 E. 1b S. 370, mit Hinweisen). Es kann daher nicht geprüft werden, ob der angefochtene Entscheid vom 24. September 2003 im Lichte des Urteils vom 19. November 2003, soweit die Sachlage überhaupt als vergleichbar zu bezeichnen wäre, als rechtsungleich oder gar als willkürlich erscheinen könnte.

E. 5

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Verwaltungsgerichtsbeschwerde abzuweisen und auch die staatsrechtliche Beschwerde abzuweisen ist, soweit darauf eingetreten werden kann. Bei diesem Ausgang hat der Beschwerdeführer die Kosten des bundesgerichtlichen Verfahrens zu tragen (Art. 156 Abs. 1 OG). Eine Parteientschädigung ist nicht zuzusprechen.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.