

BGer 1C_303/2022 vom 12. Juni 2023

Bundesgericht, 2023-06-12, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_303_2022

FR: TF 1C_303/2022 du 12 juin 2023

IT: TF 1C_303/2022 del 12 giugno 2023

Erwägungen

E. 1

Gegen den kantonal letztinstanzlichen Endentscheid des Kantonsgerichts Freiburg steht grundsätzlich die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht offen (Art. 82 lit. a, Art. 83, 86 Abs. 1 lit. d und Abs. 2, Art. 90 BGG). Der Beschwerdeführer ist als Adressat der angefochtenen Wiederherstellungsverfügung und Eigentümer der Parzelle Nr. 122 zur Beschwerde legitimiert (Art. 89 Abs. 1 BGG). Auf die rechtzeitig erhobene Beschwerde (Art. 100 Abs. 1 BGG) ist daher grundsätzlich einzutreten.

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann insbesondere die Verletzung von Bundesrecht gerügt werden (Art. 95 lit. a BGG). Das Bundesgericht wendet das Bundesrecht grundsätzlich von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Die Verletzung von Grundrechten (einschliesslich die willkürliche Anwendung von kantonalem Recht) prüft es dagegen nur insoweit, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und genügend begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG; BGE 133 II 249 E. 1.4.2 S. 254 mit Hinweisen).

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat, sofern dieser nicht offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (vgl. Art. 105 und Art. 97 Abs. 1 BGG). Neue Tatsachen und Beweismittel können nur soweit vorgebracht werden, als erst der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt (Art. 99 Abs. 1 BGG).

E. 2

Streitig ist zunächst, ob überhaupt eine Umnutzung vorliegt, die der Bewilligungspflicht gemäss Art. 22 RPG untersteht.

E. 2.1

Das Kantonsgericht bejaht dies: Die Umnutzung des Gebäudes der ehemaligen Sägerei als Lager und Werkstatt für ein Unternehmen im Bereich Sanitär, Heizung und Lüftung sei eine Zweckänderung, die offensichtlich bewilligungspflichtig sei, weil sie das "Wesen" des Betriebs massgeblich verändere. Der Sägereibetrieb habe dem Gebäude seinen ganz speziellen Charakter verliehen, weshalb die Sägerei auch als schützenswert anerkannt worden sei. Nunmehr werde nicht mehr Holz be- und verarbeitet, sondern das Gebäude werde als Lager und Werkstatt eines Unternehmens genutzt, das keinerlei Bezug zur Forst- und Holzwirtschaft aufweise. Entsprechend werde im und um das Gebäude herum nicht mehr Holz (Baumstämme, Holzlatten etc.) gelagert, sondern Sanitärmaterial. Damit werde der Sägerei eine von der bisherigen Nutzung abweichende Zweckbestimmung gegeben und die ihr bisher zugewiesene und als schützenswert anerkannte Nutzungsfunktion in rechtserheblicher Weise verändert.

E. 2.2

Dem hält der Beschwerdeführer entgegen, die Baute und der gewerbliche Betrieb (Sägerei) seien schon bisher in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform gewesen. Durch die Nutzung als Lagerraum für den Sanitärbetrieb sowie als Werkstatt für den Zusammenbau von Gestellen ändere sich daran nichts: Die Baute werde weiter gewerblich genutzt, nur mit dem Unterschied, dass nicht mehr Holz, sondern Sanitärmaterial gelagert werde. Es seien insbesondere keine technisch bedeutsamen Veränderungen im Innern vorgenommen worden. Es gebe auch keine neuen räumlichen Folgen; im Gegenteil: Die neue Nutzung führe gegenüber einer Sägerei zu weniger Lärm und weniger Verkehr (keine Holzanlieferungen mit schweren Lastwagen).

E. 2.3

Die Baubewilligungspflicht richtet sich nach Art. 22 Abs. 1 RPG. Danach dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Massstab dafür, ob eine Massnahme erheblich genug ist, um sie dem Baubewilligungsverfahren zu unterwerfen, ist, ob damit im Allgemeinen, nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge, so wichtige räumliche Folgen verbunden sind, dass ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle besteht (BGE 139 II 134 E. 5.2 S. 139 f. mit Hinweisen). Gewisse Vorhaben können wegen ihres Betriebs und weniger wegen ihrer konstruktiven Anlage baubewilligungspflichtig sein (vgl. z.B. Urteil 1C_431/2018 vom 16. Oktober 2019 E. 4.2-4.6: Betriebsintensivierung durch Einbau eines zweiten Hammerwerks im Innern einer Schmiede). Der bundesrechtliche Begriff der bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen kann von den Kantonen konkretisiert und erweitert, nicht aber enger gefasst werden (vgl. Urteil 1C_389/2019 vom 27. Januar 2021, in: URP, 2021 491 E. 3.1 mit Hinweisen).

E. 2.3.1

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung unterstehen grundsätzlich auch reine Umnutzungen ohne bauliche Massnahmen der Baubewilligungspflicht. Eine solche Umnutzung ist nur dann nicht bewilligungspflichtig, wenn auch der neue Verwendungszweck der in der fraglichen Zone zulässigen Nutzung entspricht und sich die Änderung hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf Umwelt und Planung als ausgesprochen geringfügig erweist (Urteile 1C_12/2022 vom 23. Januar 2023 E. 7.2; 1C_558/2018 vom 9. Juli 2019 E. 2.4 mit Hinweisen). Nutzungsänderungen nicht landwirtschaftlicher Art ausserhalb der Bauzone sind daher in aller Regel bewilligungspflichtig, zumal Art. 24a RPG sogar eine Bewilligungspflicht für blosse Zweckänderungen ohne jede neue Aussenwirkung vorsieht (vgl. Urteil 1C_336/2015 vom 19. Januar 2016 E. 4.1). Ob es sich dabei um eine Baubewilligung i.S.v. Art. 22 RPG handelt oder um eine eigenständige Bewilligung, kann an dieser Stelle offen bleiben (vgl. RUDOLF MUGGLI, in: Praxiskommentar RPG, Bauen ausserhalb der Bauzone, 2017, N. 4 und 5 zu Art. 24a).

E. 2.3.2

Eine Nutzung als Lager und Werkstatt für ein Sanitär- und Gebäudetechnikunternehmen ist in der Landwirtschaftszone weder zonenkonform noch standortgebunden. Die neue Nutzung stellt zudem den weiterhin geltenden Schutzstatus der Baute als historische Sägerei in Frage. Schon deshalb erscheint eine Überprüfung im Baubewilligungsverfahren angezeigt. Neue Auswirkungen auf Raum und Umwelt sind zudem nicht ausgeschlossen, z.B. durch zusätzliche Transportfahrten, das Abstellen von Geräten und Material im Freien

und die (bereits erfolgte) Befestigung des Vorplatzes mit Kies. Zwar macht der Beschwerdeführer geltend, schon früher habe ein Kiesplatz bestanden; dies ist jedoch streitig (vgl. dazu unten E. 5) und bedarf ebenfalls der Überprüfung im Verfahren auf Erteilung einer Baubewilligung. Hinzu kommt, dass die Baute und ihr Umschwung teilweise im Gewässerraum und einem Gebiet mit Hochwassergefahr liegen, in dem das Schadenpotenzial nicht erhöht werden sollte (vgl. Schreiben des kantonalen Amtes für Umwelt (AfU) vom 24. Juli 2018, Protokoll Ortsbesichtigung 2016 und Hochwassergefahrenhinweiskarte [vgl. Art. 105 Abs. 2 BGG]). Insofern besteht klarerweise ein öffentliches Interesse an der vorgängigen Kontrolle einer Zweckänderung. Sie unterliegt der Baubewilligungspflicht gemäss Art. 22 RPG .

E. 3

Unterliegt die streitige Nutzungsänderung der Baubewilligungspflicht nach Art. 22 RPG , muss dem Beschwerdeführer grundsätzlich Gelegenheit zur Einreichung eines nachträglichen Baugesuchs gegeben werden, bevor die Wiederherstellung des früheren Zustands angeordnet wird (BERNHARD WALDMANN, in: Fachhandbuch Öffentliches Baurecht, 2016, Rz. 6.6). Davon kann abgesehen werden, sofern eine nachträgliche Bewilligung von vornherein ausgeschlossen erscheint (WALDMANN, a.a.O., Rz. 6.7; so ausdrücklich Art. 167 Abs. 2 des Freiburger Raumplanungs- und Baugesetzes vom 2. Dezember 2008 [RPBG; SGF 710.1]).

E. 3.1

Dies wurde vorliegend vom Kantonsgericht bejaht.

Es qualifizierte den Wechsel von einem traditionellen kleingewerblichen Sägereibetrieb zu einem in der Gebäudetechnik tätigen Betrieb als vollständige Zweckänderung. Eine Ausnahmbewilligung nach Art. 24c RPG , der nur teilweise Änderungen gestatte, sei daher von vornherein ausgeschlossen. Auch eine Ausnahmbewilligung nach den vom Beschwerdeführer angerufenen Art. 24a und 37a RPG falle von vornherein ausser Betracht, da wesentliche neue Auswirkungen auf den Raum entstünden. Schliesslich komme auch keine Bewilligung nach Art. 24d Abs. 2 RPG in Betracht: Das Amt für Kulturgüter habe das vom Beschwerdeführer am 20. November 2009 eingereichte Vorprüfungsgesuch negativ beurteilt, insbesondere weil der Schutzzweck durch die Demontage der Maschinerie verloren ginge und das Gebäude ohne die vorhandenen Einrichtungen nicht als schutzwürdig eingestuft worden wäre. Dies gelte nicht nur für den damals geplanten Umbau, sondern auch bei der vorgesehenen Nutzungsänderung. Dass die geschützten Einrichtungen nicht mehr vorhanden seien, dürfe dem Beschwerdeführer nicht zum Vorteil gereichen: Deren Entfernung sei widerrechtlich gewesen (vgl. Art. 23 Abs. 1 des Gesetzes vom 7. November 1991 über den Schutz der Kulturgüter [KGSG; SGF 482.1]). Dabei könne offenbleiben, ob die Entfernung durch den Beschwerdeführer selbst oder dessen (zwischenzeitlich verstorbenen) Grossvater erfolgt sei, weil sich der Beschwerdeführer den bösen Glauben seines Grossvaters anrechnen lassen müsse (mit Hinweis auf Urteil 1C_533/2015 vom 6. Januar 2016 E. 3.4).

E. 3.2

Der Beschwerdeführer macht dagegen geltend, sofern es sich überhaupt um eine Zweckänderung handle, könne diese gemäss Art. 24a RPG , jedenfalls aber nach Art. 37a RPG i.V.m. Art. 43 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1) oder Art. 24c RPG bewilligt werden, da keine oder jedenfalls keine wesentlichen neuen

Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt entstünden. Die diesbezüglichen Sachverhaltsfeststellungen des Kantonsgerichts seien willkürlich.

Im Zusammenhang mit Art. 24d Abs. 2 RPG rügt er eine Verletzung des rechtlichen Gehörs und eine offensichtlich unvollständige Sachverhaltsfeststellung, weil kein neuer Bericht des Amts für Kulturgüter und des Bau- und Raumplanungsamts (BRPA) eingeholt worden sei, obwohl sich der Sachverhalt seit dem Vorprüfungsgesuch 2009 wesentlich geändert habe: Es werde nicht mehr ein Umbau beantragt, sondern die Baute solle ohne bauliche Veränderungen als Lager und Werkstatt verwendet werden. Er bestreitet, dass das Gebäude allein (ohne die Sägereieinrichtung) noch schutzwürdig sei. Sofern dies jedoch bejaht werde, sei dessen dauernde Erhaltung nur möglich, wenn es wirtschaftlich sinnvoll genutzt werden könne.

E. 4

Die Baute, deren Gebrauch hier in Frage steht, liegt in der Landwirtschaftszone. Sie wurde in den 1960er Jahren an den heutigen Standort versetzt. Mangels gegenteiliger Anhaltspunkte ist davon auszugehen, dass dies in Übereinstimmung mit dem damals geltenden Recht geschah. Insofern handelt es sich um eine rechtmässig erstellte, altrechtliche Baute. Diese wurde am 1. Juli 1972 zonenwidrig, mit dem Inkrafttreten des Gewässerschutzgesetzes vom 8. Oktober 1971 (aGSchG; AS 1972 I 950), das erstmals eine klare Trennung von Bau- und Nichtbaugebieten einführte (vgl. BGE 129 II 396 E. 4.2.1).

E. 4.1

Bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, werden in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt (Art. 24c Abs. 1 RPG). Sie können mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind (Abs. 2). Reine Zweckänderungen, ohne bauliche Massnahmen, können sodann gemäss Art. 24a RPG bewilligt werden, wenn sie keine neuen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt nach sich ziehen. Ferner enthält Art. 37a RPG i.V.m. Art. 43 RPV für altrechtliche gewerbliche Bauten und Anlagen, die vor dem 1. Januar 1980 erstellt wurden oder seither als Folge von Änderungen der Nutzungspläne zonenwidrig geworden sind, eine Sonderregelung: Für diese kann (insoweit abweichend von Art. 24c Abs. 2 RPG) auch eine vollständige (gewerbliche) Zweckänderung bewilligt werden, wenn die Baute oder Anlage rechtmässig erstellt oder geändert worden ist und (abweichend von Art. 24a RPG) keine wesentlichen neuen Auswirkungen auf Raum und Umwelt entstehen. Schliesslich lässt Art. 24d Abs. 2 RPG die vollständige Zweckänderung von als schützenswert anerkannten Bauten und Anlagen zu, wenn diese von der zuständigen Behörde unter Schutz gestellt worden sind und ihre dauernde Erhaltung nicht anders sichergestellt werden kann, sofern die Voraussetzungen gemäss Abs. 3 erfüllt sind. Alle diese Fälle bedingen, dass keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (vgl. Art. 43a Abs. 5 RPV).

E. 4.2

Massgeblicher Vergleichszustand für die Beurteilung der Zulässigkeit einer Änderung ist grundsätzlich der Zustand, in dem sich die Baute im Zeitpunkt ihrer Zuweisung zum Nichtbaugebiet befand (so Art. 42 Abs. 2 RPV ; zum Vergleichszustand bei Art. 37a RPG vgl. RUDOLF MUGGLI, in: Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, 2017, N. 13 zu Art. 37a). Vorliegend wurde die Baute seit ihrer Errichtung/Versetzung in den

1960er Jahren bis zur Betriebseinstellung 2002 stets als Sägerei genutzt.

Die Sägerei wurde 2004 unter Schutz gestellt. Dabei galt der Schutz vor allem den noch betriebsfähigen Einrichtungen, die exemplarisch die technische Entwicklung von Sägereien aufzeigten. Die Baute selbst wurde als reine Zweckbaute qualifiziert, die immer wieder den Anforderungen des Betriebs angepasst worden sei, d.h., sie wäre ohne die Einrichtungen nicht als Schutzobjekt eingestuft worden (vgl. Bericht des Kulturgüteramts vom 13. April 2010). Das öffentliche Interesse galt demnach dem Schutz des Ensembles, d.h. der Baute mit den darin enthaltenen, noch funktionsfähigen Sägereieinrichtungen.

E. 4.3

Dieses öffentliche Interesse und die damit einhergehende Verpflichtung zur Erhaltung des schutzwürdigen Ensembles (vgl. Art. 23 Abs. 1 KGSG) standen der Bewilligung jeden Projekts entgegen, das eine Demontage der Sägereieinrichtungen bedingt hätte. Dem Kantonsgericht ist daher zuzustimmen, dass nicht nur der 2009 beantragte Umbau, sondern auch die vorliegend streitige Nutzungsänderung nicht hätte bewilligt werden können, da sie eine Entfernung der Sägereieinrichtungen voraussetzte. Eines neuen Berichts des Amts für Kulturgüter bedurfte es dazu nicht, zumal das BRPA an der Ortsbesichtigung vom 17. Mai 2016 vertreten war und davon auszugehen ist, dass seine Erkenntnisse in die Wiederherstellungsverfügung der Direktion eingeflossen sind.

Die Bewilligungsfähigkeit durfte daher verneint werden, und zwar unabhängig davon, ob die neue Nutzung gegenüber dem bisherigen Sägereibetrieb zu neuen, vergleichbaren oder sogar geringeren Auswirkungen auf Raum und Umwelt führt. Insofern braucht auf die diesbezüglichen Sachverhaltsrügen des Beschwerdeführers nicht eingegangen zu werden.

E. 4.4

Eine Bewilligung käme allenfalls in Betracht, wenn auf den Zustand nach der dauerhaften Entfernung der Sägereieinrichtung abgestellt werden könnte. Durch die Entfernung der Sägereieinrichtungen hatte die Baute ihren Charakter als Sägerei verloren und war zum blossen Schuppen bzw. zu einer "leeren Hülse" worden (so der Vertreter des Kulturgüteramts an der Ortsbesichtigung vom 17. Mai 2016 [vgl. Art. 105 Abs. 2 BGG]).

E. 4.4.1

Diese Änderung erfolgte indes ohne die erforderliche Baubewilligung und wäre - wie oben dargelegt - auch nicht bewilligungsfähig gewesen, d.h., sie ist formell und materiell rechtswidrig. Die Rechtsfolge davon ist grundsätzlich die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands. Kann dies ausnahmsweise, z.B. aus Gründen der Verhältnismässigkeit oder des Vertrauensschutzes, nicht verlangt werden, so darf der Eigentümer die rechtswidrige Baute nur noch mit bewilligungsfrei zulässigen Massnahmen unterhalten. Er hat hingegen keinen Anspruch darauf, sie zu erneuern, teilweise zu ändern, zu erweitern oder wiederaufzubauen oder sonstwie den baurechtswidrigen Zustand zu verstärken (vgl. Urteile 1C_558/2018 vom 9. Juli 2019 E. 4.3; 1C_486/2015 vom 24. Mai 2016 E. 2.1.1; 1C_555/2013 vom 28. März 2014 E. 7 [betr. Wiederaufbau]; 1C_514/2011 vom 6. Juni 2012 E. 5.4; 1A.17/2004 vom 19. Mai 2004 E. 2.2, in: ZBl 106/2005 S. 388 f.; 1A.42/2004 vom 16. August 2004 E. 3.2, in: SJ 2005 I 23 ff.; je mit Hinweisen; MUGGLI, a.a.O., N. 15 zu Art. 24c; BUNDESAMT FÜR RAUMENTWICKLUNG, Neues Raumplanungsrecht, Erläuterungen zur Raumplanungsverordnung und Empfehlungen für den Vollzug, Bern 2000/01, Griff I S. 43 in fine).

E. 4.4.2

Vorliegend nahmen die Vorinstanzen an, es sei aus tatsächlichen Gründen nicht möglich, die Sägereieinrichtungen zurückzubringen und verzichteten in diesem Punkt auf die Wiederherstellung. Insofern dulden sie den Fortbestand der Baute als "leere Hülle".

Diese kann nach dem Dargelegten vom Beschwerdeführer unterhalten und genutzt werden. Vergleichszustand ist nunmehr aber nicht mehr der früher rechtmässig erstellte und betriebene Sägereibetrieb, sondern der rechtswidrig geänderte Zustand, hier also die "leere Hülle". Im Vergleich dazu führt die angestrebte Nutzung als Lager- und Werkstattraum für ein Sanitär- und Gebäudetechnikunternehmen offensichtlich zu neuen Auswirkungen auf Raum, Umwelt und Erschliessung, zumal wenn es - wie der Beschwerdeführer selbst geltend macht - der einzige Lagerraum des Unternehmens ist, d.h., sämtliches Material, das nicht sofort eingebaut werden kann, dorthin geliefert, gelagert und wieder ausgeliefert werden muss (vgl. auch Urteil 1C_283/2017 vom 23. August 2017 E. 5.1). Unter diesen Umständen besteht zudem das Risiko, dass sperrige Materialien und Maschinen auch ausserhalb des Gebäudes gelagert werden. Dies belegt das Protokoll der Ortsbesichtigung 2016, weshalb die diesbezügliche Annahme des Kantonsgerichts keineswegs offensichtlich unrichtig ist. Mithin führt die hier streitige Umnutzung zu einer Intensivierung des rechtswidrigen Zustands, mit der Folge, dass sie nicht bewilligt werden kann.

E. 4.5

Bei dieser Ausgangslage fällt auch eine Bewilligung gestützt auf Art. 24d Abs. 2 RPG ausser Betracht. Die Bestimmung setzt voraus, dass die Baute nicht nur formell unter Schutz gestellt, sondern auch materiell schutzwürdig ist (vgl. BGE 147 II 465 E. 4.3.1). Vorliegend wurde die Sägerei, wie dargelegt, als Ensemble, mit den intakten Sägereieinrichtungen, unter Schutz gestellt. Dieses Schutzobjekt kann durch die begehrte Zweckänderung, das die Entfernung der Sägereieinrichtungen voraussetzt, offensichtlich nicht erhalten werden. Der Beschwerdeführer geht selbst davon aus, dass die Baute allein, ohne die Sägereieinrichtung, nicht mehr schutzwürdig ist.

E. 4.6

Für die streitige Umnutzung der Sägerei zu einem Lager und einer Werkstatt für ein Sanitär- und Gebäudetechnikunternehmen gilt im Ergebnis, was folgt: Der formell und materiell rechtmässige Zustand setzt ein intaktes Ensemble aus Baute und Sägereieinrichtungen voraus. Er steht der streitigen Umnutzung entgegen, weil sie eine Entfernung der Sägereieinrichtungen voraussetzt (vgl. oben, E. 4.3). Die Entfernung der Sägereieinrichtungen stellt demgegenüber einen formell und materiell rechtswidrigen Zustand dar, dessen Herbeiführung sich der Beschwerdeführer im Übrigen anrechnen lassen muss (vgl. oben, E. 3.1). Soweit sich der formell und materiell rechtswidrige Zustand wie hier mit verhältnismässigen Massnahmen nicht mehr beheben lässt, darf er jedenfalls nicht noch verstärkt werden. Eine Berufung auf den geschützten, aber rechtswidrig beseitigten Vorzustand, das heisst den Betrieb einer Sägerei mit historischen Einrichtungen, ist dem Beschwerdeführer daher verwehrt. Im Verhältnis zum rechtswidrig herbeigeführten, aber zu duldenen Zustand einer leeren Gebäudehülle bewirkt der Betrieb eines Lagers und einer Werkstatt für ein Sanitär- und Gebäudetechnikunternehmen demgegenüber offenkundig eine Intensivierung des rechtswidrigen Zustands, was eine Bewilligung der Umnutzung ausschliesst (vgl. oben, E. 4.4). Ebensowenig fällt eine Bewilligung gemäss Art. 24d Abs. 2 RPG in Betracht (vgl. oben, E. 4.5), sodass sich die Rügen des Beschwerdeführers in Bezug

auf die ihm untersagte Umnutzung insgesamt als unbegründet erweisen.

E. 5

Zu prüfen bleiben die Rügen im Zusammenhang mit dem Kiesplatz.

E. 5.1

Die Direktion hielt in ihrer Verfügung fest, der Platz bestehe erst seit 2016 und nicht, wie vom Beschwerdeführer behauptet, "seit jeher". Sie stützte sich dafür auf Orthofotos, die lediglich einen Weg mit zwei Spurrinnen westlich des Gebäudes zeigen.

E. 5.2

Der Beschwerdeführer machte dagegen vor Kantonsgericht geltend, ein Kiesplatz habe schon am 1. Januar 1980 bestanden. Er stützt sich hierfür auf ein Foto des Holzlagers der Sägerei (das allerdings den Belag nicht erkennen lässt) und ein Orthofoto aus dem Jahr 1998. Die Erneuerung des zwischenzeitlich mit Gras überwachsenen Kiesplatzes sei daher lediglich eine Unterhaltmassnahme. Er wirft dem Kantonsgericht vor, sich zu dieser Frage unter Verletzung des rechtlichen Gehörs nicht geäussert zu haben.

E. 5.3

Dieser Vorwurf trifft nicht zu, setzte sich das Verwaltungsgericht doch in E. 5.3.1 des angefochtenen Entscheids mit den Einwänden des Beschwerdeführers auseinander. Es hielt fest, der Kiesplatz stehe zweifelsfrei in Zusammenhang mit der bereits vollzogenen, widerrechtlichen und nicht bewilligungsfähigen Nutzungsänderung. Den vom Beschwerdeführer anlässlich seines Vorprüfungsgesuchs vom 20. November 2009 eingereichten Fototaufnahmen der ehemaligen Sägerei lasse sich entnehmen, dass sich das Gebäude zum damaligen Zeitpunkt "auf der grünen Wiese" befunden habe und kein Vorplatz vorhanden gewesen sei. Ob ein solcher in den Jahren 1980 und 1998 vorhanden gewesen sei, sei nicht entscheidend, weil dieser schon damals - mangels einer entsprechenden Ausnahmegewilligung - nicht zonenkonform gewesen sei.

E. 5.4

Der Beschwerdeführer hält es für widersprüchlich, für die Schreinerei (im Zusammenhang mit Art. 37a RPG) auf den Zeitpunkt des 1. Januar 1980 abzustellen, für den Kiesplatz dagegen auf den Zustand im Jahr 2009. Dem ist entgegenzuhalten, dass Art. 37a RPG eine vor dem 1. Januar 1980 rechtmässig erstellte Baute oder Anlage voraussetzt. Dies ist für die Sägerei zu bejahen, da diese schon vor Inkrafttreten des aGSchG am 1. Juli 1972 in der Landwirtschaftszone erstellt wurde (vgl. oben, E. 4.2). Dagegen macht der Beschwerdeführer selbst nicht geltend, der Kiesplatz sei schon damals angelegt worden. Zwischen diesem Datum und dem 1. Januar 1980 (Inkrafttreten des RPG) errichtete Bauten und Anlagen mussten dagegen innerhalb eines generellen Kanalisationsprojekts liegen und bedurften ansonsten einer Ausnahmegewilligung (Art. 20 aGSchG und Art. 27 aGSchV ; vgl. MUGGLI, a.a.O., N. 13 zu Art. 37a und Vorbem. N. 2 zu Art. 24 ff.). Die Frage braucht indessen nicht vertieft zu werden:

E. 5.5

Es ist unstrittig, dass 2016 schon seit geraumer Zeit kein Kiesplatz mehr bestand, sondern nur noch eine Wiese. Es ist daher schon fraglich, ob insoweit noch eine bestimmungsgemäss nutzbare Anlage bestand oder die Nutzung aufgegeben worden war. Jedenfalls aber ist die Aufschüttung von Kies unter diesen Umständen als Erneuerung eines

(allenfalls früher bestehenden) Kiesplatzes und nicht lediglich als (bewilligungsfreie) Unterhaltmassnahme zu qualifizieren. Eine Baubewilligung wurde indessen nicht erteilt, und kann - da die Erneuerung nicht mehr in Zusammenhang mit dem rechtmässig erstellten Sägereibetrieb steht, sondern der rechtswidrigen Umnutzung als Lager und Werkstatt für einen Sanitär- und Gebäudetechnikbetrieb dient - auch nicht mehr bewilligt werden. Dies gilt erst recht für die Flächen, die sich im Gewässerraum des Ledeubachs (vgl. Art. 41c Abs. 1 GSchV) bzw. im Überschwemmungsgebiet befinden.

E. 6

Schliesslich rügt der Beschwerdeführer, der Wiederherstellungsbefehl stelle einen unverhältnismässigen Eingriff in seine Eigentums- und Wirtschaftsfreiheit dar und sei willkürlich. Sein privates Interesse an der Nutzung der Baute sei gross: Er sei als Ein-Mann-Betrieb auf die Nutzung der Räumlichkeit angewiesen; sie stelle seinen einzigen Lagerraum dar.

E. 6.1

Das Kantonsgericht erwog, die verfügte Wiederherstellung stütze sich auf Art. 167 RPBG, sodass eine gesetzliche Grundlage ohne Weiteres gegeben sei. Im Übrigen ergebe sich bereits aus dem bundesrechtlichen Gebot der Trennung des Baugebiets vom Nichtbaugebiet als grundlegendes Prinzip des Raumplanungsrechts, dass widerrechtliche Bauten oder Nutzungen, die nachträglich nicht bewilligt werden könnten, beseitigt werden müssten (mit Verweis auf BGE 136 II 359 E. 6 mit Hinweisen). Dieser Grundsatz würde untergraben und rechtswidriges Verhalten belohnt, wenn widerrechtliche, dem RPG widersprechende Bauten oder Nutzungen nicht beseitigt, sondern auf unabsehbare Zeit geduldet würden.

Das Kantonsgericht erachtete die angeordnete Entfernung von sämtlichem Material, das in- und ausserhalb des Gebäudes gelagert ist und nicht mit dem Betrieb der ehemaligen Sägerei in Zusammenhang steht, als geeignet und erforderlich, um den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen. Gleiches gelte für die Entfernung des Kiesplatzes. Diese Massnahmen seien auch verhältnismässig im engeren Sinne: Die Kosten dürften in einem sehr bescheidenen Rahmen liegen und würden durch den Nutzen, der dem Beschwerdeführer durch die rechtswidrige Nutzung des Gebäudes als Lager und Werkstatt seit beinahe 6 Jahren entstanden sei, mehr als wettgeschlagen. Für die Fortführung seines Sanitär-, Heizungs- und Lüftungsunternehmens müsse sich der Beschwerdeführer nach einem neuen, zonenkonformen Gebäude umsehen. Die Eigentums- und Wirtschaftsfreiheit gewährten lediglich einen Anspruch auf Nutzung einer Liegenschaft innerhalb der Schranken der Rechtsordnung, insbesondere der Raumplanung. Der Beschwerdeführer könne sich auch nicht auf seinen guten Glauben berufen: Spätestens seit der negativen Beurteilung seines Vorprüfungs-gesuchs vom 20. November 2009 habe ihm bewusst sein müssen, dass er die geschützte Sägerei nicht ohne Weiteres einer Zweckänderung zuführen könne. Wenn er dies dennoch getan habe, ohne über eine entsprechende Ausnahmegewilligung zu verfügen, so sei dies auf eigenes Risiko geschehen.

E. 6.2

Diese Erwägungen sind bundesrechtlich nicht zu beanstanden und geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Kurz einzugehen ist noch auf das Argument des Beschwerdeführers, zur Vermeidung von Aussenwirkungen könne als milderer Mittel ein Verbot der Lagerung von Material und Geräten im Freien ausgesprochen werden. Dies würde jedoch die rechtswidrige Nutzung der Baute als Materiallager und Werkstatt perpetuieren. Diese ist

bereits per se mit Aussenwirkungen verbunden (z.B. Transportfahrten). Überdies nehmen die (qualitativen und quantitativen) Anforderungen eines Unternehmens an Lager- und Werkstattraum über die Jahre erfahrungsgemäss zu, mit der Gefahr einer schleichenden, für die Gemeinde kaum kontrollierbaren Nutzungsausweitung (zunehmende Beanspruchung des Aussenraums als Abstell-, Lager-, Umschlags- und Parkfläche) und Umwandlungen (z.B. Bodenbefestigungen, Überdachungen), noch dazu in einem Überschwemmungsgebiet. Diese Gefahr kann nur gebannt werden, wenn die rechtswidrige gewerbliche Nutzung an dieser Stelle vollständig eingestellt und für das Unternehmen anderswo zonenkonformer Lager- und Werkraum beschafft wird.

E. 7

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen. Da die vom Kantonsgericht angesetzte Frist zur Wiederherstellung bereits abgelaufen ist, ist eine neue Frist anzusetzen.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird der Beschwerdeführer kostenpflichtig (Art. 66 BGG) und hat keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung (Art. 68 BGG).

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