

FR_GERICHTE 602 2017 108 vom 18. Mai 2018

FR Kantonsgericht, 2018-05-18, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/fr_gerichte_602_2017_108

FR: FR_GERICHTE 602 2017 108 du 18 mai 2018

IT: FR_GERICHTE 602 2017 108 del 18 maggio 2018

Regeste

Urteil des II. Verwaltungsgerichtshofes des Kantonsgerichts | Raumplanung und Bauwesen

Erwägungen

E. 1.1

Das Kantonsgericht ist aufgrund von Art. 141 Abs. 1 des kantonalen Raumplanungs- und Baugesetzes vom 2. Dezember 2008 (RPBG; SGF 710.1) in Verbindung mit Art. 114 Abs. 1 lit. c des kantonalen Gesetzes vom 23. Mai 1991 über die Verwaltungsrechtspflege (VRG; SGF 150.1) zur Beurteilung der vorliegenden Beschwerde zuständig. Die Beschwerdeführer sind als Eigentümer einer Nachbarparzelle sowie als Einsprechende ohne weiteres zur Beschwerde legitimiert (Art. 141 Abs. 4 RPBG; Art. 76 lit. a VRG). Die Beschwerdefrist wurde eingehalten (Art. 79 Abs. 1 VRG) und der Kostenvorschuss wurde rechtzeitig bezahlt (Art. 128 VRG). Auf die Beschwerde ist daher grundsätzlich einzutreten.

E. 1.2

Soweit die Beschwerdeführer jedoch in ihrer Eingabe vom 13. Oktober 2017 geltend machen, dass der Beschwerdegegner zwischenzeitlich ein weiteres Baubewilligungsgesuch für eine Zeltgarage und ein entsprechendes Ausnahmegesuch zur Unterschreitung des Strassenabstandes publiziert habe, und dass diese Gesuche ebenfalls im vorliegenden Verfahren geprüft werden müssten, kann ihnen nicht gefolgt werden. Diese neuen Gesuche bilden Gegenstand eines separaten Verfahrens, in dessen Rahmen die Beschwerdeführer offenbar Einsprache erhoben haben; sie sind nicht Gegenstand der angefochtenen und in casu zu prüfenden Entscheide und es bestand bzw. besteht auch kein zwingender Grund, die Problematik der Zeltgarage und die hier streitige Umnutzung der Doppelgarage im selben Verfahren zu beurteilen. Die von den Beschwerdeführern gerügte Zeltproblematik geht damit über das Anfechtungsobjekt hinaus; insoweit kann auf die Beschwerde nicht eingetreten werden (vgl. BGE 136 II 457 E. 4.2; 133 II 35 E. 2; AUER, in Auer/Müller/Schindler [Hrsg.], Kommentar zum Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren, 2008, Art. 12 N. 10, mit Hinweisen).

Kantonsgericht KG Seite 4 von 17

E. 2

Mit Beschwerde an das Kantonsgericht können die Verletzung des Rechts einschliesslich Überschreitung oder Missbrauch des Ermessens sowie die unrichtige oder unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts gerügt werden (Art. 77 VRG). Die Unangemessenheit kann im hier zu beurteilenden Verfahren – soweit sich überhaupt entsprechende Ermessensfragen stellen – nur im Rahmen von Art. 33 Abs. 3 lit. b des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (RPG; SR 700) in Verbindung

mit Art. 78 Abs. 2 lit. c VRG gerügt werden.

E. 3

Die Beschwerdeführer rügen, die bewilligte Nutzungsänderung sei nicht zonenkonform. Sie bringen hierzu insbesondere vor, die Vorinstanz habe den Begriff "Kleingewerbe" nach Art. 14 Abs. 1 des Planungs- und Baureglements vom 17. Juni 2015 der Gemeinde Jeuss falsch ausgelegt. Die Vorinstanz gehe willkürlich davon aus, dass ein Einmannbetrieb ein Kleingewerbe sei. Es sei jedoch nicht (allein) auf die Grösse des Betriebs abzustellen. Zudem hätten sich weder die Gemeinde noch das Bau- und Raumplanungsamt (BRPA) mit dem Begriff des Kleingewerbes bzw. den weiteren Begrifflichkeiten auseinandergesetzt. Der Begriff der Dorfzone nach Art. 14 des erwähnten Planungs- und Baureglements müsse im Sinne der Kernzone gemäss Art. 51 RPBG ausgelegt werden. Daraus folge, dass der Begriff des Kleingewerbes identisch zu verstehen sei wie die "mässig störenden Industrie- und Gewerbebetriebe" nach Art. 51 Abs. 2 RPBG, und der Betrieb des Beschwerdegegners sei hierunter nicht zu subsumieren.

E. 3.1

Nach Art. 22 Abs. 1 RPG dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Bauten und Anlagen im Sinne dieser Bestimmung sind künstlich geschaffene und auf Dauer angelegte Einrichtungen, die in fester Beziehung zum Erdboden stehen und geeignet sind, die Vorstellung über die Nutzungsordnung zu beeinflussen, sei es, dass sie den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen. Massstab dafür, ob eine bauliche Massnahme erheblich genug ist, um sie dem Baubewilligungsverfahren zu unterwerfen, ist die Frage, ob mit der Realisierung der Baute oder Anlage 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. Die Baubewilligungspflicht soll es mithin der Behörde ermöglichen, das Bauprojekt in Bezug auf seine räumlichen Folgen vor seiner Ausführung auf die Übereinstimmung mit der raumplanerischen Nutzungsordnung und der übrigen einschlägigen Gesetzgebung zu überprüfen (BGE 139 II 134 E. 5.2; Urteil BGer 1C_658/2013 vom 24. Januar 2014 E. 4.1; je mit Hinweisen). Auch Zweckänderungen bestehender Bauten und Anlagen fallen unter die Bewilligungspflicht, sofern sie geeignet sind, örtlich fassbare Auswirkungen auf die Nutzungsordnung zu zeitigen. Dies ist namentlich der Fall, wenn sie die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen. Dabei ist es unerheblich, ob mit der Zweckänderung bauliche Massnahmen verbunden sind oder nicht (BGE 113 Ib 219 E. 4d mit Hinweisen). Als Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung sieht Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG insbesondere vor, dass Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen müssen bzw. zonenkonform sind. In dieser Baubewilligungsvoraussetzung kommt der planerische Stufenbau des RPG zum Ausdruck: Das Baubewilligungsverfahren dient der Abklärung, ob Bauten oder Anlagen der im Nutzungsplan ausgedrückten räumlichen Ordnungsvorstellung entsprechen (BGE 116 Ib 50 E. 3a).

Kantonsgericht KG Seite 5 von 17 Seit dem Erlass des Bundesgesetzes vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (USG; SR 814.01) und der dazugehörigen Ausführungsbestimmungen, namentlich der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41), wird das in einer Zone konkret zulässige Immissionsmass

weitgehend durch öffentliches Bundesrecht bestimmt (FRITZSCHE/BÖSCH/WIPF, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. Aufl. 2011, S. 772). Die Zonenkonformität einer Baute oder Anlage im Sinne von Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG gewährleistet somit lediglich einen abstrakt wirkenden öffentlich-rechtlichen Immissionsschutz. Dabei gilt es festzustellen, ob eine Baute oder Anlage zu einer bestimmten Kategorie gehört, die in der betroffenen Zone zulässig ist. Auch Betriebe, die nicht gegen das Umweltschutzrecht des Bundes verstossen, können demnach zonenwidrig sein, wenn sie ihrem Charakter nach nicht in eine Zone passen. Entscheidend für die selbstständige Bedeutung des kantonalen bzw. kommunalen Rechts ist, ob die entsprechenden Bestimmungen raum- oder ortsplanerische Ziele verfolgen und nicht bloss dazu dienen, den verschiedenen Zonen die jeweiligen Lärmempfindlichkeitsstufen zuzuordnen (BGE 117 Ib 147 E. 2). Welche Immissionen ein Betrieb konkret verursacht, ist bei dieser Beurteilung der Zonenkonformität nicht zu prüfen. Erst in einer zweiten Phase ist zu beurteilen, ob ein Betrieb Immissionen zur Folge hat, die das zulässige Mass überschreiten (vgl. WALDMANN/HÄNNI, Kommentar RPG, Art. 22 N 26 f., welche dieses Vorgehen am Beispiel der Wohnzone illustrieren).

E. 3.2

Das Grundstück des Beschwerdegegners befindet sich gemäss dem Zonennutzungsplan vom 24. Januar 1996 in der Dorfzone. Dies ist auch der Fall gemäss dem Zonennutzungsplan, den die Gemeinde am 17. Juni 2015 angenommen hat, der aber von der Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion (RUBD) noch nicht genehmigt wurde. Art. 19 des in Kraft stehenden Planungs- und Baureglements von Jeuss, welches am 24. Januar 1996 von der RUBD genehmigt wurde (nachfolgend PBR 1996), regelt die Vorschriften der Dorfzone. Nach dessen Abs. 1 ist die Dorfzone "für eine gemischte Nutzung von landwirtschaftlichen Bauten, Kleingewerbe, Dienstleistungsbetrieben und Wohnungen vorgesehen". Ähnlich hält auch Art. 14 des von der Gemeinde am 17. Juni 2015 angenommenen aber noch nicht genehmigten PBR (nachfolgend: PBR 2015) in dessen Abs. 1 hinsichtlich der Nutzung der Dorfzone fest, dass diese Zone "für das Wohnen, das Kleingewerbe und Dienstleistungen sowie für bestehende Landwirtschaftsgebäude bestimmt" ist. Art. 50 Abs. 1 RPBG sieht vor, dass die Bauzonen "namentlich unterteilt werden in: a) Kernzonen; b) Mischzonen; c) Wohnzonen; d) Arbeitszonen; e) Zonen von allgemeinem Interesse; f) Freihaltzonen". Art. 51 Abs. 1 RPBG besagt, dass die Kernzone dazu bestimmt ist, "die Eigenheit des Dorf- und Stadtzentrums der Ortschaft zu erhalten oder wiederherzustellen sowie eine konzentrische Entwicklung ihres Kerns zu ermöglichen"; nach Abs. 2 sind Kernzonen "für das Wohnen sowie für Dienstleistungs- und mässig störende Industrie- und Gewerbebetriebe" bestimmt. Der kantonale Gesetzgeber bringt mit dem Begriff "namentlich" (auf Französisch: "notamment") zum Ausdruck, dass es sich bei der Unterteilung der Bauzonen nach Art. 50 Abs. 1 RPBG um eine rein exemplarische Liste handelt. Ziel des Art. 50 Abs. 1 RPBG war es, häufig verwendete Begriffe in den Gemeindebaureglementen zu vereinheitlichen (Botschaft Nr. 43 vom 20. November 2007 des Staatsrats an den Grossen Rat zum Entwurf des RPBG, S. 47). Auch erlaubt Art. 43 Abs. 2 RPBG den Gemeinden ausdrücklich, für spezifische Bedürfnisse weitere Nutzungszonen vorzusehen (vgl. Urteil KG FR 602 2016 64 vom 5. Mai 2017 E. 3b). Den Gemeinden bleibt es somit unbenommen, nebst den in Art. 50 RPBG benannten und in Art. 51 ff. definierten Bauzonen weitere Bauzonen vorzusehen respektive die in Art. 50 RPBG aufgelisteten Bauzonen zu konkretisieren. Soweit die Beschwerdeführer demnach vorbringen, das kantonale Recht lasse den Gemeinden keinen Raum, andere Bauzonen als diejenigen des Art. 50 RPBG zu definieren, ist ihnen daher

Kantonsgericht KG Seite 6 von 17 nicht zu folgen. Die Gemeinde ist nach dem Gesagten befugt, den Begriff der "Dorfzone" unabhängig der in Art. 50 RPBG aufgelisteten Bauzonen zu definieren. Dies hat sie in casu auch getan, indem sie in Art. 19 PBR 1996 bzw. in Art. 14 PBR 2015 die Dorfzone als Bauzone bestimmte und diese anders als die in Art. 51 RPBG geregelte Kernzone definierte. Aus den obigen Ausführungen ist zu schliessen, dass eine identische Auslegung der Begriffe der Dorfzone und der Kernzone nicht angezeigt ist.

E. 3.3

Die Beschwerdeführer machen hinsichtlich der Zonenkonformität weiter geltend, bei der Autoreparaturwerkstatt des Beschwerdegegners handle es sich nicht um ein Kleingewerbe im Sinne von Art. 19 PBR 1996 bzw. von Art. 14 PBR 2015. Ausgehend vom oben bereits dargestellten Wortlaut dieser Bestimmungen ist im Folgenden der streitige Begriff des Kleingewerbes auszulegen. Dabei ist auch auf die Systematik des PBR und den Sinn und Zweck der streitigen Bestimmungen einzugehen.

E. 3.3.1

Der Begriff des Gewerbes wird in Lexiken definiert als jede selbstständige wirtschaftliche Tätigkeit, die auf Gewinn abzielt, mit Ausnahme der Berufe in der Land- und Forstwirtschaft sowie der freien Berufe (Enzyklopädie Brockhaus, online unter <https://brockhaus.de/ecs/julex/article/ge- werbe>, zuletzt besucht am 14. Mai 2018). Im engeren Sinne versteht man unter Gewerbe die produzierenden und verarbeitenden Gewerbe in Industrie und Handwerk sowie diverse dienstleistende Einrichtungen und Betriebe (vgl. die freie Enzyklopädie Wikipedia, online unter <https://de.wikipedia.org/wiki/Gewerbe>, zuletzt besucht am 14. Mai 2018). Die kantonalen Raumplanungsordnungen kennen den Begriff des Gewerbes primär im Zusammenhang mit der Gewerbezone. Dabei wird der Begriff vorab durch technisch-räumliche Merkmale bestimmt; erfasst sind sowohl industrielle, gewerbliche als auch kaufmännische Betriebe (WALDMANN/HÄNNI, Kommentar RPG, 2006, Art. 22 N. 35). Sowohl aufgrund der oben genannten allgemeinen Definition als auch in Bezug auf das Raumplanungsrecht im Besonderen lassen sich aus dem Begriff des Gewerbes für die vorliegende Angelegenheit kaum konkrete Beschränkungen hinsichtlich der Art respektive Natur eines Betriebs ableiten. So fällt z.B. eine Eisengiesserei ebenso unter den Begriff wie ein Dorfladen.

E. 3.3.2

Der Begriff "Kleingewerbe", wie er in Art. 19 PBR 1996 bzw. in Art. 14 PBR 2015 verwendet wird, suggeriert eine Unterscheidung zwischen kleinem und grossem respektive kleinem, mittlerem und grossem Gewerbe. Die Bestimmungen definieren die Nutzung der Dorfzone. Vor dem Hintergrund, dass es sich dabei um raumplanerische Vorschriften handelt, kann es nicht sein, dass der Begriff des Kleingewerbes (im Gegensatz zum "Grossgewerbe") beispielsweise in Bezug auf die Bilanzsumme oder den Umsatzerlös eines Betriebes definiert wird. Vielmehr ist aufgrund von Sinn und Zweck der Bestimmungen davon auszugehen, dass die Planungsbehörde das Gewerbe hinsichtlich anderer Eckwerte beschränken wollte, namentlich hinsichtlich der Anzahl Beschäftigter und der Natur des Betriebes, da sich diese Elemente (im Gegensatz zu den oben genannten) in der Regel (wesentlich) auf die Raumplanung auswirken.

E. 3.3.3

Dies ergibt sich ferner auch aus der Systematik der Bestimmungen bzw. aus einer Gegenüberstellung der kommunalen Vorschriften betreffend die Dorfzone mit jenen der Wohnzone. Art. 15 PBR 2015 regelt die Wohnzone schwacher Dichte. Gemäss dessen Abs. 1 sind "Dienstleistungs- und Handelsbetriebe" zugelassen; als Beispiele werden Büros, Praxen, Salons etc. erwähnt. Weiter folgt aus Abs. 2, dass in der Wohnzone die Empfindlichkeitsstufe II gilt, anders als in der Dorfzone, wo die weniger strenge Empfindlichkeitsstufe III Anwendung findet. Ähnlich hält auch Art. 20 Abs. 1 PBR 1996 fest, dass in der Wohnzone "Wohnbauten, vorwiegend freistehende

Kantonsgericht KG Seite 7 von 17 und zusammenhängende Einzelwohnhäuser" gestattet sind. Andere Nutzungen wie Handel, Handwerk oder Dienstleistungsbetriebe können (nur) "als Ausnahmen gestattet werden, sofern sie die Nachbarschaft nicht mit Immissionen belästigen und sich die Bauten und deren Umgebung dem Quartiercharakter unterordnen". Daraus folgt, dass der Begriff des Kleingewerbes hinsichtlich der Dorfzone offenbar auch Betriebe umfasst, die ihre Umgebung mehr zu stören vermögen als die in Art. 15 Abs. 1 PBR 2015 bzw. Art. 20 Abs. 1 PBR 1996 erwähnten Betriebe in der Wohnzone. Andernfalls leuchtet nicht ein, weshalb der kommunale Gesetzgeber bei der Definition der Wohnzone Beispiele von wenig bis gar nicht störenden Betrieben auflistet, dies aber bei der Dorfzone unterlassen hat und darüber hinaus einen anderen Zonenbegriff verwendet.

E. 3.3.4

Auch hat die Gemeinde als Planungsbehörde – der im Zusammenhang mit der Anwendung unbestimmter Rechtsbegriffe ein Beurteilungsspielraum zukommt (siehe AEMISEGGER/HAAG, Praxiscommentar zum Rechtsschutz in der Raumplanung, 2. Aufl. 2010, Art. 33 N. 73) – den Betrieb des Beschwerdegegners ohne weiteres unter den Begriff des Kleingewerbes subsumiert, hat sie doch ein positives Gutachten erstellt. Des Weiteren befinden sich in der Dorfzone Jeuss nebst dem Betrieb des Beschwerdegegners unter anderem eine Holzofenbäckerei, ein Restaurant sowie ein Holzbauunternehmen, welche von der Planungsbehörde offenbar ebenfalls als Kleingewerbe qualifiziert wurden.

E. 3.3.5

Unter den Begriff des Kleingewerbes im Sinne der hier auszulegenden kommunalen Bestimmungen müssen demnach grundsätzlich jedenfalls kleine Unternehmen fallen, die den Dorfcharakter nicht verfälschen, aber dennoch ein gewisses Mass an wirtschaftlichem Erhalt respektive Wachstum ermöglichen. Erfasst ist damit auch der Handwerkssektor, dem der Betrieb des Beschwerdegegners zweifelsfrei zuzuordnen ist. Ausgeschlossen sind demnach z.B. Industriebetriebe, welche ihrer Natur nach nicht ins Dorfbild passen.

E. 3.3.6

Aufgrund der obigen Auslegung ist zu schliessen, dass der Begriff des Kleingewerbes eine Autoreparaturwerkstatt, wie sie der Beschwerdegegner betreibt, erfasst. Der Betrieb des Beschwerdegegners deckt sich mit der Nutzungsvorschrift von Art. 19 Abs. 1 PBR 1996 bzw. Art. 14 Abs. 1 PBR 2015 und ist somit zonenkonform.

E. 3.4

Selbst wenn schliesslich – gemäss der (wie in E. 3.2 aufgezeigt nicht einschlägigen) Argumentation der Beschwerdeführer – davon ausgegangen werden müsste, dass die kommunal geregelte Dorfzone identisch zur Kernzone nach Art. 51 RPBG definiert werden muss und somit in der Dorfzone nur "mässig störende Industrie- und Gewerbebetriebe" im Sinne von

Art. 51 Abs. 2 RPBG zulässig wären, könnten die Beschwerdeführer hieraus nichts zu ihren Gunsten ableiten, wie nachfolgend aufgezeigt wird.

E. 3.4.1

So fallen doch unter den Begriff der mässig störenden Betriebe nach der Gerichts- und Verwaltungspraxis des Bundes und der Kantone (namentlich zu den Mischzonen) insbesondere auch Garagenbetriebe, Autoreparaturwerkstätten oder mechanische Werkstätten (zum Garagenbetrieb Urteil VG ZG vom 15. Januar 1987, in GVP 1985/86, S. 58 ff.; zur Autoreparaturwerkstätte Urteil VG BE vom 19. August 1985, in BVR 1986, S. 211 ff.; zur mechanischen Werkstatt Entscheid der Baudirektion BE vom 19. Juni 2002, Rechtsamt-Nr. 11127-01; siehe zum Ganzen auch FRITZSCHE/BÖSCH/WIPF, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. Aufl. 2011, S. 775; siehe hinsichtlich der Zonenkonformität einer Autoreparaturwerkstätte in der Kernzone Urteil VG GR vom 23. November 1983, in PVG 1983 Nr. 14, S. 36 ff.).

E. 3.4.2

Die Urteile, auf die sich die Beschwerdeführer berufen, um darzulegen, dass nach der Praxis des Bundes und der Kantone eine Autoreparaturwerkstatt als mässig störender Industrie- und

Kantonsgericht KG Seite 8 von 17 Gewerbebetrieb in der Dorfzone nicht zulässig sei, sind vorliegend nicht einschlägig: So betreffen sie nicht die Dorf-, Kern- oder Mischzone, sondern einzig die Wohnzone (siehe Urteil KG FR 602 2015 48 vom 9. November 2015; Urteil BGer 1P.804/2000 vom 11. April 2001; Urteil VG SO vom 20. Mai 1994, in SOG 1994 Nr. 35, S. 101 ff.). Eine (reine) Wohnzone ist indes nicht gleich zu behandeln wie eine Dorfzone, welche explizit Kleingewerbe zulässt. Weiter kann auch das Argument der Beschwerdeführer, wonach der funktionale Zusammenhang zwischen der Dorfzone und der Autoreparaturwerkstatt nicht gegeben sei, nicht überzeugen. Gemäss Art. 19 Abs. 1 PBR 1996 bzw. Art. 14 Abs. 1 PBR 2015 entspricht das Kleingewerbe explizit dem Nutzungszweck der Dorfzone. Der Beschwerdegegner betreibt wie aufgezeigt ein solches Kleingewerbe, und die kommunalen Bestimmungen verlangen keinen darüber hinausgehenden funktionalen Zusammenhang. So hielt das Bundesgericht in seiner Rechtsprechung namentlich fest, dass die Zulassung eines nicht dem täglichen Bedarf der Bevölkerung dienenden Betriebs in einer Wohnzone nicht als willkürlich angesehen werden muss, wenn das massgebliche Zonenreglement eine solche funktionale Betrachtungsweise nicht vorschreibt (siehe Urteil BGer 1A.15/2004 vom 13. Juli 2004 E. 3.2). Dies muss umso mehr für eine Dorfzone gelten, die ihrem Charakter nach als Mischzone nebst dem Wohnen auch für das Gewerbe vorgesehen ist.

E. 3.5

Die Rügen der Beschwerdeführer, wonach der Betrieb des Beschwerdegegners nicht zonenkonform sei und die Umnutzung der Autoreparaturwerkstatt daher nicht bewilligt werden könne, sind demnach als unbegründet abzuweisen.

E. 4

Die Beschwerdeführer rügen weiter eine Verletzung der lärmschutzrechtlichen Gesetzesbestimmungen. Sie bringen namentlich vor, der Betrieb des Beschwerdegegners verursache unzulässige Lärmimmissionen auf ihrem Grundstück. Das AfU habe zu Unrecht keine Messung vor Ort vorgenommen; auf die Vergleichsmessung, welche das AfU am

23. März 2018 eingereicht hat, dürfe nicht abgestellt werden. Auch hätten in der Baubewilligung für den Betrieb des Beschwerdegegners konkrete Bedingungen formuliert werden müssen.

E. 4.1

Laut Art. 11 Abs. 2 USG sind Emissionen im Rahmen der Vorsorge so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist. Für die Beurteilung der schädlichen oder lästigen Einwirkungen legt der Bundesrat Immissionsgrenzwerte fest (Art. 13 USG). Diese sind so festzulegen, dass nach dem Stand der Wissenschaft oder der Erfahrung Immissionen unterhalb dieser Werte die Bevölkerung in ihrem Wohlbefinden nicht erheblich stören (Art. 15 USG). Neue ortsfeste Anlagen dürfen nur errichtet werden, wenn die durch diese Anlagen allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte in der Umgebung nicht überschreiten (Art. 25 Abs. 1 USG). Ebenso sieht (spezifisch in der Lärmschutzgesetzgebung) Art. 7 LSV vor, dass die Lärmemissionen einer neuen ortsfesten Anlage nach den Anforderungen der Vollzugsbehörde so weit begrenzt werden müssen, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist und dass die von der Anlage allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten (Art. 7 Abs. 1 lit. a und b LSV). Die von einer neuen ortsfesten Anlage verursachten Lärmimmissionen müssen somit sowohl die Planungswerte – sofern vorhanden – der jeweils massgebenden Empfindlichkeitsstufen einhalten als auch der Vorsorge (Art. 11 Abs. 2 USG) genügen (vgl. zum Ganzen BGE 137 II 30). Dabei ist jeweils auf die am jeweiligen Immissionsort geltenden Planungswerte abzustellen; so darf zum Beispiel ein in einer Gewerbezone gelegener Betrieb nur so viel Lärm verursachen, dass sowohl der Planungswert der eigenen Zone als auch der in der benachbarten Wohnzone geltende tiefere Wert eingehalten sind (Urteile

Kantonsgericht KG Seite 9 von 17 BGer 1C_143/2014 vom 23. Februar 2015 E. 5.4; 1A.73/2001 vom 4. März 2002 E. 2.3). Als Emissionsbegrenzungen sind nach Art. 12 Abs. 1 USG abschliessend Emissionsgrenzwerte, Bau- und Ausrüstungsvorschriften, Verkehrs- oder Betriebsvorschriften, Vorschriften über die Wärmeisolation von Gebäuden sowie Vorschriften über Brenn- und Treibstoffe vorgesehen. Einer Anlage ist der Lärm zuzuordnen, der durch ihre bestimmungsgemässe Benutzung verursacht wird, und zwar unabhängig davon, ob er innerhalb oder ausserhalb des Gebäudes erzeugt wird (BGE 133 II 292 E. 3.1 mit Hinweis). Dazu gehört beispielsweise als Sekundärmission auch der Lärm, den Gäste beim Betreten und Verlassen des Lokals verursachen (BGE 130 II 32 E. 2.1; 123 II 325 E. 4a; Urteil BGer 1C_58/2011 vom 13. Juli 2011 E. 3.1), soweit er in unmittelbarer Nähe der Anlage und in direktem Zusammenhang mit deren Benutzung erfolgt (vgl. zum Ganzen WOLF, Kommentar USG, Art. 25 N. 36, mit weiteren Hinweisen). Zu den Sekundärmissionen zählen nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung zudem auch etwa Lärm und Staub, der bei einer Kiesgrube wegen der Transporte von Kies und Auffüllmaterial zu erwarten ist (BGE 113 Ib 225 E. 3b/aa). Gemäss Art. 36 Abs. 1 LSV hat die Vollzugsbehörde die Ermittlung der Aussenlärmimmissionen vorzunehmen respektive zu verordnen, wenn sie Grund zur Annahme hat, dass die massgebenden Belastungsgrenzwerte überschritten werden oder ihre Überschreitung zu erwarten ist (siehe BGE 137 II 30 E. 3.4; 115 Ib 446 E. 3a; Urteil VG ZH VB.2016.00783 vom 11. April 2017 E. 3.3.1). Ist dies der Fall, so schreibt die LSV insbesondere in den Art. 38-40 sowie in den Anhängen 2-7 im einzelnen vor, wie die Aussenlärmimmissionen zu ermitteln sind; insofern verbleibt der Behörde bei der Durchführung des Beweis- bzw.

Ermittlungsverfahrens grundsätzlich kein Ermessensspielraum (BGE 115 Ib 446 E. 3a).

E. 4.2

Das Grundstück der Beschwerdeführer befindet sich gemäss dem Zonennutzungsplan Sektor Jeuss in der Wohnzone; für diese Zone gilt die Empfindlichkeitsstufe II (siehe den Zonennutzungsplan von 1996 bzw. Art. 15 Abs. 2 PBR 2015; Art. 43 Abs. 1 lit. b LSV). Die Belastungsgrenzwerte für Industrie- und Gewerbelärm werden in Anhang 6 der LSV festgehalten. Demnach gilt bei Empfindlichkeitsstufe II am Tag, d.h. von 7.00 bis 19.00 Uhr, der Planungswert von 55 dB(A) und in der Nacht, d.h. von 19.00 bis 7.00 Uhr, der Planungswert von 45 dB(A). Das Grundstück des Beschwerdegegners befindet sich in der Empfindlichkeitsstufe III, wo tagsüber der (höhere) Planungswert von 60 dB(A) und in der Nacht jener von 50 dB(A) gilt. Es ist daher vorliegend auf den strengeren Planungswert der Empfindlichkeitsstufe II abzustellen (siehe Urteile BGer 1C_143/2014 vom 23. Februar 2015 E. 5.4; 1A.73/2001 vom 4. März 2002 E. 2.3).

E. 4.2.1

Das AfU hat in seinem Gutachten vom 22. Dezember 2016 hinsichtlich des Lärmschutzes namentlich dargelegt, dass vorliegend alle Lärmemissionen mit den Handlungen einer Einzelperson verbunden seien. Aus Sicht des AfU könne eine solche Autoreparaturwerkstatt nicht zu Lärmimmissionen über dem Planungswert führen. Es erstellte daher ein positives Gutachten, mit der Bedingung, dass der Beschwerdegegner alle Massnahmen treffen muss, die technisch und betrieblich möglich sind, um die Lärmemissionen zu reduzieren. Dabei seien die Geräte mit Selbst-einschaltung (z.B. Pressluftkompressor) mit einem Zeitschalter zu versehen, damit keine Nach-einschaltung erfolgt. Im Rahmen seiner ausführlichen Stellungnahme vom 12. März 2018 führt das AfU aus, dass es im Jahr 2013 einen gleichartigen Betrieb untersucht und entsprechende Lärmmessungen durchgeführt habe. Es seien Mittelungspegel von 54.5 dB(A) beim Einsatz von Elektrowerkzeugen und 59.0 dB(A) beim Hammerschlag auf einem Blech gemessen worden. Der Messpunkt habe sich

Kantonsgericht KG Seite 10 von 17 dabei 2 m vom geschlossenen Garagentor entfernt befunden. In Jeuss betrage der Abstand vom Fenster am E. _____ bis zum Garagentor – wobei laut Art. 39 LSV der berücksichtigte Immissionspunkt die Mitte des offenen Fensters sei – 18 m. Unter Berücksichtigung einer Einsatzdauer von 4.5 Stunden pro Tag mit den Elektrowerkzeugen und ebenfalls von 4.5 Stunden pro Tag mit den Schlagwerkzeugen (Hammerschlag) ergebe sich beim Immissionspunkt am E. _____ ein Beurteilungspegel von 48.6 dB(A). Dieser liege somit 6.4 dB(A) unter dem anwendbaren Planungswert von 55 dB(A). Die Beschwerdeführer bringen vor, es sei fraglich, ob die Vergleichsmessung im vorliegenden Fall anwendbar sei, da sie in einem anderen Betrieb bei geschlossenem Garagentor stattgefunden habe. In casu lägen mehrere schallverstärkende Elemente vor, zudem sei nicht nachvollziehbar, weshalb das AfU eine Distanz von 18 m angenommen habe. Schliesslich verstehe es sich von selbst, dass bei einem Gutachten jedes Bauprojekt einzeln untersucht werden müsse.

E. 4.2.2

Dieser Argumentation kann nicht gefolgt werden und die Einschätzung des AfU erweist sich als überzeugend. Wie die Ausführungen zur Vergleichsmessung deutlich aufzeigen, musste das AfU in casu nicht davon ausgehen, dass die massgebenden Belastungsgrenzwerte überschritten werden. Die Differenz von 6.4 dB(A) zum

Planungswert von 55 dB(A) entspricht einer ca. vierein- halbmal grösseren Lärmbelastung (vgl. auch hierzu die Stellungnahme des AfU vom 12. März 2018). Ferner hält das AfU in seiner Stellungnahme zu Recht fest, die betrachtete Einsatzdauer von je 4.5 Stunden pro Tag für Schlag- bzw. Elektrowerkzeuge liege über den realen Einsatzmög- lichkeiten. Das Argument, wonach das Bedienen von Elektro- und Schlagwerkzeugen während durchschnittlich neun Stunden pro Tag zeitlich sehr grosszügig geschätzt sei und damit – nebst der Differenz von 6.4 dB(A) – eine genügend grosse Marge bestehe, leuchtet durchaus ein, zumal es sich beim Betrieb des Beschwerdegegners grundsätzlich um einen Einmannbetrieb handelt. Die Distanz von 18 m entspricht ferner der Entfernung des Garagentors zum Fenster des Hauses der Beschwerdeführer, was im Gutachten explizit erwähnt wird und aufgrund der Pläne durchaus nachvollziehbar ist. Schliesslich sind die Beschwerdeführer darauf hinzuweisen, dass die Ein- schätzungen der kantonalen Ämter Fachgutachten darstellen, welche als Beweismittel der freien richterlichen Prüfung unterliegen. In Fachfragen darf der Richter nicht ohne triftige Gründe von Gutachten abweichen und muss allfällige Abweichungen begründen. Ein Abweichen ist zulässig, wenn die Glaubwürdigkeit des Gutachtens durch die Umstände ernsthaft erschüttert ist. Nur wenn Zweifel an der Richtigkeit eines Gutachtens bestehen, kann sich die Nichtvornahme ergänzender Abklärungen als rechtswidrig erweisen (BGE 132 II 257 E. 4.4). Vorliegend vermögen auch die weiteren Ausführungen der Beschwerdeführer keine relevanten Zweifel an der erwähnten über- zeugenden, nachvollziehbaren und schlüssigen Einschätzung des AfU zu begründen, weshalb auf weitergehende Abklärungen verzichtet und der Einschätzung des AfU gefolgt werden kann.

E. 4.3

Entsprechend durfte das AfU vorliegend von einer konkreten Ermittlung der Lärmwerte auf dem Grundstück der Beschwerdeführer absehen und die Einschätzung des AfU hinsichtlich der Lärmbelastung erweist sich als durchaus nachvollziehbar.

E. 5

Weiter forderten die Beschwerdeführer im Zusammenhang mit ihren lärmschutzrechtlichen Vor- bringen, dass hinsichtlich des Arbeitsortes und der Betriebszeiten klare Bedingungen zu erlassen seien; insbesondere seien Arbeiten auf dem Vorplatz zu untersagen.

E. 5.1

Das AfU hat am 22. Dezember 2016 ein positives Gutachten erstellt, wobei es hinsichtlich des Lärmschutzes die (generelle) Bedingung stellte, dass der Beschwerdegegner alle Massnah-

Kantonsgericht KG Seite 11 von 17 men treffen muss, die technisch und betrieblich möglich sind, um die Lärmemissionen zu reduzie- ren. Dabei seien die Geräte mit Selbsteinschaltung (z.B. Pressluftkompressor) mit einem Zeit- schalter zu versehen, damit keine Nachteinschaltung erfolgt. Weitergehend hat das AfU in seiner Stellungnahme vom 12. März 2018 ausdrücklich festgehalten, dass es konkret "erwarte [...], dass die mechanischen Arbeiten in der Garage geschehen, dass das Garagentor dabei grundsätzlich zu ist und dass die lärmigen Arbeiten auf dem Vorplatz aufs Minimum eingeschränkt werden".

E. 5.1.1

Vorliegend gewährte die Vorinstanz die Baubewilligung namentlich unter der Bedingung, dass die in den kantonalen Gutachten enthaltenen Bedingungen strikte eingehalten werden (siehe Ziffer 1 der Baubewilligung). Insbesondere, da das AfU von der Einhaltung der vorerwähnten Massnahmen ausgeht bzw. diese "erwartet", und da ferner auch eine Vergleichsmessung herangezogen wurde, die unter den entsprechenden Bedingungen durchgeführt wurde, sind diese Massnahmen trotz der nicht ganz klaren Formulierung in der Stellungnahme vom 12. März 2018 ebenfalls als (zusätzliche) Bedingungen zu verstehen, welche vom Beschwerdegegner einzuhalten sind. Die Einhaltung dieser Bedingungen drängt sich insbesondere auch gestützt auf das Vorsorgeprinzip auf. Die Vornahme der mechanischen Arbeiten in der Garage, das Schliessen des Garagentors und die Beschränkung der lärmigen Arbeiten auf dem Vorplatz auf das Minimum erweisen sich als technisch und betrieblich grundsätzlich möglich und wirtschaftlich tragbar und der Beschwerdegegner legt nicht dar, dass diese Bedingungen für seinen Betrieb problematisch wären. Auch führen vergleichbare Betriebe entsprechende Tätigkeiten grundsätzlich ebenfalls in den (geschlossenen) Räumlichkeiten der Werkstatt aus, und dem Beschwerdegegner steht in seiner gemäss den Plänen des Baugesuchs zur Werkstatt umfunktionierten Doppelgarage hierfür grundsätzlich ausreichend Platz zur Verfügung.

E. 5.1.2

Die Ziffer 1 der Baubewilligung ist daher der guten Ordnung halber dahingehend zu präzisieren, dass auch die in der Stellungnahme des AfU vom 12. März 2018 formulierten Bedingungen ("Erwartungen"), nämlich dass die mechanischen Arbeiten (soweit technisch möglich) in der Garage vorgenommen werden, das Garagentor grundsätzlich zu ist und die lärmigen Arbeiten auf dem Vorplatz aufs Minimum eingeschränkt werden, strikte einzuhalten sind.

E. 5.2

Die Beschwerdeführer machen weiter geltend, es seien konkrete Betriebszeiten festzulegen.

E. 5.2.1

Soweit sie diese Einschränkung auf das Reglement über die Ausübung des Handels und die Ladenöffnungszeiten der Gemeinde Murten vom 22. Mai 2013 abstützen wollen, sind sie darauf hinzuweisen, dass dieses gemäss seinem Art. 1 nur auf Detailhandelsunternehmen anwendbar ist, zu denen der Betrieb des Beschwerdegegners nicht zählt.

E. 5.2.2

Grundsätzlich können jedoch Betriebszeitbeschränkungen – als Betriebsvorschriften gestützt auf Art. 12 Abs. 1 lit. c USG – eine wirksame Lärmschutzmassnahme darstellen (vgl. BGE 118 Ib 234 E. 2b; 113 Ib 393 E. 6c). Wird einem Gewerbetreibenden untersagt, seinen Betrieb zu gewissen Zeiten aufrechtzuerhalten, berührt ihn dies in seiner Wirtschaftsfreiheit. Das Verbot muss deshalb die Voraussetzungen von Art. 36 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV; SR 101) einhalten. Die bundesrechtlichen Lärmschutzvorschriften stellen eine genügende gesetzliche Grundlage für einen Eingriff dar. Die Vermeidung von Lärm und der damit einhergehende Schutz der Wohnbevölkerung ist sodann ein zulässiges öffentliches Interesse (Urteil VG ZH VB.2016.00783 vom 11. April 2017 E. 3.4.2). Bei der Abwägung der hier zu beurteilenden Interessen ist zu berücksichtigen, dass der Verhältnismässigkeitsgrundsatz (Art. 36 Abs. 3 BV) durch das

Kantonsgericht KG Seite 12 von 17 Vorsorgeprinzip sowie das Erfordernis der wirtschaftlichen Tragbarkeit nicht verdrängt wird. Insbesondere kann das Vorsorgeprinzip Emissionen letztlich nur begrenzen, nicht aber gänzlich verhindern (BGE 126 II 399 E. 4c). Selbst wenn eine Beschränkung technisch möglich und wirtschaftlich tragbar ist, darf sie nicht in einem krassen Missverhältnis zum Nutzen für die Umwelt bzw. die Anwohner stehen (vgl. BGE 125 II 129 E. 9d; Urteil VG ZH VB.2011.00055 vom 14. September 2011 E. 7.3 mit Hinweisen). Mit Blick auf die wirtschaftliche Tragbarkeit ist festzuhalten, dass auf einen mittleren und wirtschaftlich gesunden Betrieb derselben Branche abzustellen ist (BGE 123 II 325 E. 4e; SCHRADE/LORETAN, in Kommentar USG, 2. Aufl. 2011, Art. 11 USG N. 33 ff.). Diesen Massstab hat das Bundesgericht zur Beurteilung der wirtschaftlichen Tragbarkeit nach Art. 11 Abs. 2 USG auch dann herangezogen, wenn die Einhaltung der Planungswerte (in jenem Fall für einen Gastwirtschaftsbetrieb nur sinngemäss) bereits gewährleistet war (vgl. den zitierten Entscheid).

E. 5.2.3

Vorliegend ist insbesondere zu berücksichtigen, dass der Beschwerdegegner in seinen Eingaben an das Kantonsgericht ausdrücklich festhält, dass er sich grundsätzlich an seine Öffnungszeiten halte (Montag bis Freitag 8.00 bis 12.00 Uhr, 13.00 bis 17.00 Uhr), und in jedem Fall Arbeiten an Kundenfahrzeugen um 19.00 Uhr beende; am Wochenende fänden lediglich Kundengespräche statt (siehe Beschwerdeantwort vom 29. September 2017). Auch stellt im Kanton Freiburg die Mehrzahl der Autoreparaturwerkstätten den Werkstattbetrieb über die Mittagszeit sowie am Abend ein. In diesem Sinne erscheint vorliegend eine Beschränkung der Werkstattbetriebszeit für das Bearbeiten von Kundenfahrzeugen auf die Zeit von Montag bis Freitag jeweils vormittags von 8.00 bis 12.00 Uhr und nachmittags von 13.00 bis 19.00 Uhr ohne weiteres als technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar und entspricht ferner auch den Angaben des Beschwerdegegners, welcher in keiner Weise forderte, auch in den Abend- bzw. Nachtstunden Kundenfahrzeuge reparieren zu können. Diese Massnahme rechtfertigt sich ferner auch deshalb, weil auf dem Grundstück der Beschwerdeführer die Empfindlichkeitsstufe II gilt und demnach in der Nacht, d.h. von 19.00 bis 7.00 Uhr, nicht der Planungswert von 55 dB(A) gelten würde, sondern der erheblich tiefere Wert von 45 dB(A).

E. 5.2.4

Die Baubewilligung ist demnach in der Weise anzupassen, dass die Werkstattbetriebszeit für das Bearbeiten von Kundenfahrzeugen auf die Zeit von Montag bis Freitag jeweils vormittags von 8.00 bis 12.00 Uhr und nachmittags von 13.00 bis 19.00 Uhr beschränkt wird. Sollte sich die Situation des Beschwerdegegners in der Zukunft verändern, bleibt es diesem unbenommen, um eine Anpassung dieser Betriebsvorschriften zu ersuchen.

E. 5.3

Soweit die Beschwerdeführer weitere Bedingungen für die Umnutzungsbewilligung fordern, sind sie nicht zu hören. Kunden- und Telefongespräche, Autoreinigungen mit dem Staubsauger sowie das Warmlaufen der Motoren (soweit technisch notwendig) sind dem Beschwerdegegner – auch auf dem Vorplatz – vorliegend nicht zu untersagen. Zwar stellen diese Aktivitäten ebenfalls Immissionen dar, die es als Sekundärimmissionen grundsätzlich zu berücksichtigen gilt, soweit sie in unmittelbarer Nähe der Anlage und in direktem Zusammenhang mit deren Benutzung erfolgen. Jedoch handelt es sich dabei um verglichen

mit Bohr- und Schlagarbeiten verhältnismässig wenig belastende Lärmquellen, die darüber hinaus nur unregelmässig auftreten. Aufgrund der bei der Vergleichsmessung festgestellten deutlichen Marge von 6.4 dB(A) erschiene es gestützt auf die obenstehenden Ausführungen unverhältnismässig, dem Beschwerdegegner weitergehende Auflagen zu erteilen, zumal es auch den Beschwerdeführern namentlich erlaubt ist, auf ihrem Grundstück Gespräche zu führen oder zu telefonieren. Auch lässt sich aus Art. 11 Abs. 2 USG in keiner Weise

Kantonsgericht KG Seite 13 von 17 ableiten, von einer Anlage Betroffene hätten überhaupt keine Belastungen hinzunehmen (BGE 126 II 399 E. 4c). Sofern die verhaltensbedingten Lärmphasen ein betriebsnormales Ausmass übersteigen, bleibt es den Beschwerdeführern unbenommen, mit entsprechenden zivil- oder strafrechtlichen Schritten gegen Störungen vorzugehen.

E. 6

Die Beschwerdeführer rügen weiter eine Verletzung der Erschliessungspflicht. Sie machen insbesondere geltend, es mangle an einer hinreichenden Zufahrt zum Betrieb des Beschwerdegegners. Die Zufahrt sei lediglich über die Erschliessungsstrasse der Wohnzone möglich. Ein Betrieb wie derjenige des Beschwerdegegners habe täglich Kundenverkehr in nicht kleinem Ausmass, welcher ausschliesslich durch die Wohnzone führe. Dies genüge nicht den raumplanerischen Standards.

E. 6.1

Die Erteilung einer Baubewilligung setzt namentlich voraus, dass das Land erschlossen ist (Art. 22 Abs. 2 RPG). Land gilt als erschlossen, wenn unter anderem eine für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht (Art. 19 Abs. 1 RPG). Nach kantonalem Recht muss die erforderliche Erschliessung soweit realisiert sein, dass für die vorgesehenen Bauten und Anlagen lediglich noch die Anschlüsse erstellt werden müssen, um deren Benutzung zu ermöglichen (Art. 95 RPBG). Neben den in Art. 19 Abs. 1 RPG festgehaltenen und im kantonalen Recht konkretisierten Anforderungen hat eine Zufahrt auch den durch das Bundesumwelt-, Natur- und Heimatschutzrecht gestellten Anforderungen zu genügen (WALDMANN/HÄNNI, Kommentar RPG, Art. 19 N. 21). In diesem Sinne ist eine Zufahrt als ungenügend zu beurteilen, wenn sie die Umweltschutzgesetzgebung verletzt (BGE 116 Ib 159 E. 6b). Werden die Lärmimmissionsgrenzwerte einer bestehenden Zufahrt durch die Mehrbelastung einer Anlage überschritten, fehlt es dem Grundstück an der hinreichenden Erschliessung (BGE 129 II 238 E. 2).

E. 6.2

Gemäss dem Gutachten des AfU vom 22. Dezember 2016 führe die Inbetriebnahme einer Autoreparaturwerkstatt zwar zu einer Mehrbeanspruchung der Verkehrsanlagen im Sinne von Art. 9 LSV. Die entsprechenden Grenzwerte entlang der Erschliessungsstrasse seien jedoch bis zu einem durchschnittlichen täglichen Verkehr von 2000 Fahrzeugen eingehalten. Die Folgerung des AfU, wonach ein Einmannbetrieb erfahrungsgemäss nicht zu einer Überschreitung dieses Grenzwertes führen könne, erscheint durchaus einleuchtend, und die Beschwerdeführer bringen keine konkreten Einwände vor, welche diesen Schluss des AfU zu erschüttern vermögen. Es werden von den Beschwerdeführern auch keine weiteren Gründe geltend gemacht, wonach die Erschliessung ungenügend ist, und solche sind aus den Unterlagen auch nicht ersichtlich. Die Rüge der unzureichenden Erschliessung ist demnach abzuweisen.

E. 7

Die Beschwerdeführer rügen, die Parkplatzverhältnisse auf dem Grundstück des Beschwerdegegners seien ungenügend. Sie tragen im Wesentlichen vor, der Mindestabstand von 5 m zum Rand der Fahrbahn respektive des Trottoirs werde nicht eingehalten. Weiter dürften Zufahrten und Vorplätze von Garagen nicht als Parkplätze angerechnet werden, was im vorliegenden Fall jedoch gemacht worden sei.

E. 7.1

Hinsichtlich des Arguments, der Vorplatz zur Werkstatt dürfe nicht als Parkplatz verwendet werden, beziehen sich die Beschwerdeführer auf die Parkplätze PG1 und PG2, welche sich gemäss den Unterlagen zum Baugesuch vor den Toren der Autoreparaturwerkstatt befinden. Laut

Kantonsgericht KG Seite 14 von 17 Art. 18 Abs. 1 PBR 2015 und Art. 61 Abs. 3 des Ausführungsreglements vom 1. Dezember 2009 zum RPBG (RPBR; SGF 710.11) dürfen in der Tat Zufahrten und Vorplätze zu Garagen nicht als Parkplätze angerechnet werden. Die Beschwerdeführer übersehen jedoch, dass mit dem Begriff der Garage nichts anderes als ein überdeckter Parkplatz gemeint ist. Ziel und Zweck der oben genannten Normen ist es, die freie Zu- und Abfahrt von Parkplätzen jeglicher Art zu gewährleisten. Da Garagen jeweils einen gewissen Abstand zur Fahrbahn aufweisen ("Vorplatz", "Wendeplatz", "Einfahrt"), könnte es sich aus Platzgründen anbieten, diese Einfahrt ebenfalls als Parkplatz anzurechnen. Dies untersagt das kantonale und kommunale Recht, indem es festhält, dass die Einfahrt von Garagen nicht als Parkplatz (mit Bezug auf den Parkplatznachweis) gelten darf, da andernfalls die Garagenplätze blockiert würden. Ausgehend von den Plänen des Baugesuches dient die "alte" Doppelgarage des Beschwerdegegners nicht mehr als Garage im herkömmlichen Sinne, sondern als Autoreparaturwerkstatt. Es ist die "neue" Doppelgarage, welche als überdeckter Parkplatz genutzt wird. Entsprechend dürfen lediglich vor dieser Garage keine anrechenbaren Parkplätze vorgesehen werden. Hingegen darf der Vorplatz der Werkstatt – entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer – als Parkplatz angerechnet werden, da hierdurch keine anderen Parkfelder blockiert werden. Dass der Beschwerdegegner zwecks Arbeiten in der Werkstatt gegebenenfalls Fahrzeuge manövrieren muss, steht dem nicht entgegen, zumal das gelegentliche Manövrieren von Fahrzeugen für eine Autoreparaturwerkstatt betriebsimmanent ist.

E. 7.2

Art. 18 Abs. 1 PBR 2015 sieht vor, dass Zufahrten gemäss den gültigen Normen der VSS auszuführen sind; Parkfelder und Garagen haben generell einen Abstand von 5 m zum Rand der Fahrbahn oder des Trottoirs einzuhalten und das Gefälle darf in diesem Bereich 5 % nicht übersteigen. Die Bestimmung bezieht sich unter anderem auf die VSS-Norm 640 050 vom Mai 1993 zu den Grundstückszufahrten. Gemäss Tabelle 2 der VSS-Norm 640 050 wird bei Grundstückszufahrten vom Typ B eine Breite von 5 m beim Befahren der Grundstückzufahrt mit Gegenverkehr sowie ein minimaler Einlenkerradius bezüglich Fahrbahnrand von 5 m verlangt. Weiter hat die maximale Längsneigung innerhalb von 5 m ab Strassenrand maximal 5 % zu betragen. Obwohl die kommunale Formulierung, wonach "Parkfelder und Garagen [...] generell einen Abstand von 5 m zum Rand der Fahrbahn oder des Trottoirs einzuhalten" haben, etwas ungenau sein mag, ergibt sich insbesondere aus dem ausdrücklichen Verweis auf die VSS-Normen in Art. 18 Abs. 1 PBR 2015 und aufgrund der Massangaben klar, dass die Gemeinde die einschlägigen VSS-Normen zur

Anwendung bringen wollte.

E. 7.3

Gemäss dem Situationsplan vom 28. Februar 2017, den der Beschwerdegegner im Rahmen des Bewilligungsverfahrens eingereicht hat, ist eine Breite von 5 m bei der Grundstückzufahrt vorgesehen und eine Längsneigung von 2 % gegeben. Der Einlenkerradius auf dem Vorplatz ist als genügend zu beurteilen. Das Amt für Mobilität stellte diesbezüglich in seinem Gutachten vom 29. März 2017 keine Mängel fest, und die Beschwerdeführer begründen nicht weiter, weshalb sie der Ansicht sind, der Abstand gemäss der Bestimmung des Gemeindereglements respektive der VSS-Normen sei nicht eingehalten.

E. 7.4

Weiter bringen die Beschwerdeführer vor, die tatsächliche Parksituation entspreche regelmässig nicht derjenigen des eingereichten Situationsplans. Ob der Beschwerdegegner damit gegen Rechtsvorschriften verstösst, kann indes offen bleiben. Dem Erteilen der Umnutzungsbewilligung steht dieser behauptete Umstand jedenfalls nicht entgegen, da er nicht die Anlage als solche, sondern deren (allfällig missbräuchliche) Benutzung durch den Betreiber betrifft. Entsprechende Missbräuche wären gegebenenfalls im Rahmen einer Betriebskontrolle durch die Ge-

Kantonsgericht KG Seite 15 von 17 meinde respektive die Vorinstanz zu prüfen; diese Prüfung bildet nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens.

E. 7.5

Die Rüge der Verletzung von Parkierungsvorschriften ist somit als unbegründet abzuweisen.

E. 8

Soweit die Beschwerdeführer zudem die Rechtmässigkeit der Werbeplakate des Beschwerdegegners anzweifeln, werden sie darauf hingewiesen, dass es sich bei den streitigen Plakaten grundsätzlich um nicht bewilligungspflichtige Eigenreklame handelt (Art. 3 Abs. 1 lit. c des kantonalen Gesetzes vom 6. November 1986 über die Reklamen, RekG; SGF 941.2). Da sich die Werbung an der Seite befindet, welche der Hauptstrasse abgewandt ist, ist sie nach Art. 98 Abs. 1 der Signalisationsverordnung vom 5. September 1979 (SSV; SR 741.21) auch nicht als unzulässige Strassenreklame zu qualifizieren.

E. 8.00

bis 12.00 Uhr und nachmittags von 13.00 bis 19.00 Uhr beschränkt wird. II. Die Verfahrenskosten von CHF 2'500.- werden den Beschwerdeführern solidarisch auferlegt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. III. Eine Parteientschädigung wird nicht ausgerichtet. IV. Zustellung. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen ab Zustellung Beschwerde beim Bundesgericht eingereicht werden. Gegen die Festsetzung der Höhe der Gerichtskosten ist innert 30 Tagen die Einsprache an die Behörde, die entschieden hat, zulässig, sofern nur dieser Teil des Entscheides angefochten wird (Art. 148 VRG).
Freiburg, 18. Mai 2018/dgr/mpo Der Präsident: Der Gerichtsschreiber-Praktikant:

E. 9

In verfahrensrechtlicher Hinsicht machen die Beschwerdeführer schliesslich mehrfach eine Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör geltend.

E. 9.1

Soweit sie rügen, die Gemeinde, das BRPA bzw. die Vorinstanz habe sich nicht mit der Zonenkonformität und dem Begriff des Kleingewerbes auseinandergesetzt, werden sie darauf hingewiesen, dass das BRPA im Gutachten vom 9. Februar 2017 die Zonenkonformität explizit bejahte; auch hat die Gemeinde ein positives Gutachten erstattet und mithin die Zonenkonformität offensichtlich bejaht, und die Vorinstanz hat sich im angefochtenen Entscheid ausführlich mit der Frage der Zonenkonformität auseinandergesetzt. Die (sinngemässe) Rüge, wonach der Entscheid ungenügend begründet sei bzw. das rechtliche Gehör verletzt werde, ist daher als unbegründet abzuweisen, zumal es den Beschwerdeführern gelungen ist, den Entscheid durchaus sachgerecht anzufechten.

E. 9.2

Hinsichtlich der Rüge der Beschwerdeführer, wonach sich das AfU nicht konkret mit den lärmemittierenden Aktivitäten des Beschwerdegegners auseinandergesetzt habe, sondern davon ausging, dass ein Einmannbetrieb erfahrungsgemäss die Planungswerte nicht überschreite, wird auf die Ausführungen in E. 4.2 hingewiesen, wonach dieser Schluss zulässig war. Ferner hat das AfU mit Schreiben vom 12. März 2018 nochmals ausführlich zu den Rügen der Beschwerdeführer Stellung bezogen und seine Einschätzungen mit einer Vergleichsmessung belegt, und die Beschwerdeführer haben sich zu dieser Stellungnahme erneut vernehmen lassen. Sofern überhaupt eine Verletzung des rechtlichen Gehörs der Beschwerdeführer vorliegen sollte, wäre diese damit – namentlich mit Blick auf die diesbezüglich bestehende Kognition – als geheilt zu betrachten.

E. 9.3

Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs durch das Amt für Kulturgüter (KGA) liegt entgegen der Rüge der Beschwerdeführer ebenfalls nicht vor. Gemäss Art. 5 Abs. 1 lit. b RekG ist Reklame unzulässig, wenn sie ein Landschafts- oder Ortsbild verunstaltet oder wenn sie ästhetisch schwer anstössig ist. Das KGA begründet sein positives Gutachten vom 2. Februar 2017 damit, dass durch die Umnutzung – und die an der Hausfassade aufgehängten Werbeplakate – weder eine Beeinträchtigung geschützter Bauten in der Nachbarschaft noch des bestehenden Ortsbildes vorliege. Dieser Ansicht ist mangels konkreter gegenteiliger Vorbringen der Beschwerdeführer zu folgen und eine weitergehende Überprüfung durch das KGA namentlich bezüglich bewilligungspflichtiger Reklame erübrigt sich bzw. fiele ohnehin nicht in dessen Kompetenz.

Kantonsgericht KG Seite 16 von 17

E. 10

Soweit die Beschwerdeführer in verfahrensrechtlicher Hinsicht schliesslich rügen, die Gemeinde habe der streitigen Umnutzungsbewilligung nicht ausdrücklich zugestimmt, obwohl das PBR 2015 von der RUBD noch nicht genehmigt wurde und somit die Baubewilligung lediglich unter Gewährung der Vorwirkung gemäss Art. 91 Abs. 2 RPBG erteilt worden sei, sind sie darauf hinzuweisen, dass mit der entsprechenden Revision des PBR die in casu einschlägigen Bestimmungen materiell nicht entscheidend geändert haben, und dass ferner nach der Rechtsprechung das positive Gutachten der Gemeinde als Zustimmung zur Vorwirkung der Pläne gilt, da andernfalls ein überspitzter Formalismus vorläge (siehe Urteil KG FR 602 2014 28 vom 25. Juni 2015 E. 5f).

E. 11

Die Beschwerdeführer beantragen mehrfach die Durchführung einer Ortsbesichtigung. Nach Art. 46 Abs. 1 lit. d VRG kann die Behörde einen Augenschein anordnen. Die Durchführung eines Augenscheins ist indes nur dann geboten, wenn die tatsächlichen Verhältnisse unklar sind und anzunehmen ist, die Parteien vermöchten durch ihre Darlegungen vor Ort Wesentliches zur Erhellung der sachlichen Grundlagen des Rechtsstreits beizutragen (PLÜSS, in Kommentar zum Verwaltungsverfahrensgesetz des Kantons Zürich, 3. Aufl. 2014, § 7 N. 79). Die lokalen Gegebenheiten und der massgebliche Sachverhalt sind, soweit prozessrelevant, aus den eingereichten Verfahrensakten, insbesondere den Plänen und Fotos genügend ersichtlich, weshalb sich die Fragen, welche die vorliegende Angelegenheit aufwirft, ohne den beantragten Augenschein beantworten lassen. Demnach kann das Kantonsgericht auf dessen Durchführung verzichten (zur antizipierten Beweiswürdigung siehe Urteil BGer 6B_82/2015 vom 26. März 2015 E. 1.1 mit weiteren Hinweisen).

E. 12

Im Ergebnis ist die Beschwerde daher abzuweisen und die angefochtenen Entscheide sind zu bestätigen. Lediglich ist die Ziffer 1 der Baubewilligung der guten Ordnung halber dahingehend zu präzisieren, dass auch die in der Stellungnahme des AfU vom 12. März 2018 formulierten Bedingungen ("Erwartungen"), nämlich dass die mechanischen Arbeiten (soweit technisch möglich) in der Garage vorgenommen werden, das Garagentor grundsätzlich zu ist und die lärmigen Arbeiten auf dem Vorplatz aufs Minimum eingeschränkt werden, (ebenfalls) strikte einzuhalten sind. Zudem wird die Baubewilligung insoweit angepasst, dass die Werkstattbetriebszeit für das Bearbeiten von Kundenfahrzeugen auf die Zeit von Montag bis Freitag jeweils vormittags von 8.00 bis 12.00 Uhr und nachmittags von 13.00 bis 19.00 Uhr beschränkt wird.

E. 13.1

Die Verfahrenskosten sind auf CHF 2'500.- festzusetzen und dem Verfahrensausgang entsprechend solidarisch den Beschwerdeführern aufzuerlegen (Art. 131 Abs. 1 VRG; Art. 1 und 2 des kantonalen Tarifs vom 17. Dezember 1991 der Verfahrenskosten und Entschädigungen in der Verwaltungsjustiz, TarifVJ; SGF 150.12). Sie werden mit dem Kostenvorschuss verrechnet.

E. 13.2

Die Parteien haben keinen Anspruch auf Parteientschädigung (vgl. Art. 137 und 139 f. VRG).

Kantonsgericht KG Seite 17 von 17 Der Hof erkennt: I. Die Beschwerde wird abgewiesen und die angefochtenen Entscheide werden bestätigt. Ziffer 1 der Baubewilligung ist der guten Ordnung halber dahingehend zu präzisieren, dass auch die in der Stellungnahme des AfU vom 12. März 2018 formulierten Bedingungen ("Erwartungen"), nämlich dass die mechanischen Arbeiten (soweit technisch möglich) in der Garage vorgenommen werden, das Garagentor grundsätzlich zu ist und die lärmigen Arbeiten auf dem Vorplatz aufs Minimum eingeschränkt werden, (ebenfalls) strikte einzuhalten sind. Zudem wird die Baubewilligung insoweit angepasst, dass die Werkstattbetriebszeit für das Bearbeiten von Kundenfahrzeugen auf die Zeit von Montag bis Freitag jeweils vormittags von