

LU_GERICHTE V 08 307 vom 14. Juli 2009

LU Gerichte, 2009-07-14, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/lu_gerichte_V_08_307

FR: LU_GERICHTE V 08 307 du 14 juillet 2009

IT: LU_GERICHTE V 08 307 del 14 luglio 2009

Regeste

Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG; § 45 Abs. 2 lit. b PBG. Frage der Zonenkonformität eines Steinplattenlagers im Untergeschoss eines Mehrfamilienhauses in der Wohnzone. | Bau- und Planungsrecht

Volltext

Luzern Kantonsgericht sonstige 14.07.2009 V 08 307 (2009 II Nr. 14)

Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG; § 45 Abs. 2 lit. b PBG. Frage der Zonenkonformität eines Steinplattenlagers im Untergeschoss eines Mehrfamilienhauses in der Wohnzone. | Bau- und Planungsrecht

Rechtsprechung Luzern Instanz: Verwaltungsgericht Abteilung: Verwaltungsrechtliche Abteilung Rechtsgebiet: Bau- und Planungsrecht Entscheiddatum: 14.07.2009 Fallnummer: V 08 307 LGVE: 2009 II Nr. 14 Leitsatz: Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG; § 45 Abs. 2 lit. b PBG. Frage der Zonenkonformität eines Steinplattenlagers im Untergeschoss eines Mehrfamilienhauses in der Wohnzone. Rechtskraft: Diese Entscheidung ist rechtskräftig. Entscheid: Die A GmbH, Keramik, Naturstein, Ofenbau, mit Sitz in Eschenbach hat zu ihrem Zweck Lieferung, Verlegung und Handel mit Plattenbelägen und Natursteinen sowie Bau von Kachelöfen und Cheminées. Sie ist Eigentümerin einer Parzelle, welche nach dem Zonenplan der Gemeinde Eschenbach der dreigeschossigen Wohnzone (W3) zugeordnet ist und an die Landwirtschaftszone angrenzt. Am 21. April 2008 unterbreitete die A GmbH dem Gemeinderat Eschenbach ein Gesuch für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit fünf Wohnungen auf dieser Parzelle, wobei im Untergeschoss ein Lagerraum für die A GmbH vorgesehen war. Der Gemeinderat erteilte die Baubewilligung und wies die dagegen geführten Einsprachen von Nachbarn ab. Das Verwaltungsgericht hiess die Beschwerde der Nachbarn insoweit teilweise gut, als es eine rückwärtige Zufahrt zum Mehrfamilienhaus über die Landwirtschaftszone als bundesrechtswidrig qualifizierte. Mit Bezug auf die Frage der Zonenkonformität des Lagerraums im Untergeschoss des Mehrfamilienhauses wies es die Beschwerde ab. Aus den Erwägungen: 2. - Die Beschwerdeführer vertreten den Standpunkt, der im Untergeschoss des bewilligten Mehrfamilienhauses auf der Parzelle Nr. x vorgesehene Lagerraum sei nicht zonenkonform und daher nicht bewilligungsfähig. Ein Lager für Baumaterialien, insbesondere Platten, die teilweise noch bearbeitet werden sollen, gehöre zu einem Betrieb, der in einer Gewerbe- oder allenfalls in einer Mischzone anzusiedeln sei. a) Das Baugrundstück liegt gemäss Zonenplan der Gemeinde Eschenbach in der dreigeschossigen Wohnzone (W3). Gemäss Art. 7 Abs. 1 des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Eschenbach vom 26. November 1995 (aktualisiert 23.1.2007; BZR) sind in der W3 Wohnungen sowie nicht störende Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe gestattet, sofern sie sich baulich in den Zonencharakter einfügen; reine Geschäfts-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind nicht zulässig. Nach § 45 Abs.

1 PBG dienen Wohnzonen in erster Linie dem Wohnen. Demnach sind hier Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen zonenkonform (§ 45 Abs. 2 lit. a PBG). Ferner gelten Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe in der Wohnzone als zonenkonform, sofern sich eine derartige Nutzung baulich und mit ihren Auswirkungen in die Wohnumgebung einfügen. Massgebend sind hierbei die durch den Charakter bestimmten örtlichen Verhältnisse (§ 45 Abs. 2 lit. b PBG). Wohnzonen sind mit andern Worten ganz allgemein Teile der Baugebiete, in denen dem Wohnen Vorrang zukommt, was sich nicht nur im eigentlichen Zonenzweck, sondern auch in der Ausgestaltung und der Lage der Zonen und der Benutzung der Bauten sowie im weitgehenden Immissionsschutz äussert (Zimmerlin, Baugesetz des Kantons Aargau, Aarau 1985, N 4 zu §§ 130-33). Nichts Anderes lässt sich Art. 7 BZR entnehmen. Auch nach dieser kommunalen Nutzungsvorschrift sind die Wohnzonen (W4, W3, W2-d, W2) in erster Linie für Wohnbauten bestimmt. In diesen Zonen sind zudem nicht störende Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe gestattet. Nach dem Wortlaut von Art. 7 Abs. 1 BZR gilt ein Betrieb dann als "nicht störend", wenn er - seinem Wesen nach - sich baulich in den Zonencharakter einfügt. Ferner sind reine Geschäfts-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe nicht zulässig. Soweit eine kommunale Bauordnung - wie hier - in der Wohnzone nicht störendes Gewerbe zulässt, zählt die Rechtsprechung dazu in erster Linie Betriebe zur täglichen Versorgung der Bewohner, d.h. Betriebe, die einen funktionalen Zusammenhang mit der Wohnnutzung aufweisen, so beispielsweise Bäckereien, Schuhmachereien, Coiffeursalons, Ateliers für technische und graphische Berufe, kleinere kaufmännische Betriebe, Arztpraxen usw. (vgl. BGE 117 Ib 154 E. 5a; ferner: BVR 1991 S. 494ff.; LGVE 2006 II Nr. 12 E. 4d, 1999 II Nr. 21, Urteil V 06 280 vom 5.9.2007, E. 3a). Als zusätzliches Kriterium für die Zonenkonformität wird somit praxisgemäss ein funktionaler Sachzusammenhang zwischen dem Betrieb und der Wohnnutzung vorausgesetzt. Art. 7 Abs. 1 BZR umschreibt den Begriff "nicht störende Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe" nicht weiter und konkretisiert ihn auch nicht, etwa durch beispielhafte Aufzählung von zulässigen Betrieben. Es ist somit im Einzelfall zu prüfen, ob verglichen mit den Immissionen, die normalerweise von den Betrieben ausgehen, ein konkreter Betrieb noch als nicht störend und damit in der Wohnzone zulässig betrachtet werden kann (vgl. BG-Urteil 1A.15/2004, 1P.61/2004 vom 13.7.2004, E. 3.2). b) Wie den eingereichten Bauplänen zu entnehmen ist, weist das strittige Bauvorhaben fünf Wohnungen auf. Im Untergeschoss des Mehrfamilienhauses ist neben Kellereinheiten, Trockenraum, Raum für Hauswartung/Technik noch ein Lagerraum mit direktem Zugang zum Treppenhaus und zur bestehenden Autoeinstellhalle vorgesehen. Der Lagerraum, welcher eine Nutzfläche von 98 m² aufweist, soll als Lager von Baumaterial und Werkzeug dienen, welches die Beschwerdegegnerin für die Ausübung ihres Gewerbes benötigt. Soweit die Zonenvorschriften bauliche (raumplanerische) und verkehrstechnische Aspekte zum Gegenstand haben, beruhen sie auf originären kantonalen bzw. kommunalen Rechtsetzungskompetenzen auf dem Gebiet der Ortsplanung (BGE 117 Ib 153 E. 2d/cc mit Hinweisen). Hier steht die Frage im Vordergrund, welche Nutzungsstruktur eine Wohnzone aufweisen soll. Unter baulichen Aspekten erweist sich der geplante Lagerraum zweifellos als zonenkonform, zumal er sich in einem Untergeschoss eines Mehrfamilienhauses befindet. Untergeschosse bilden üblicherweise Bestandteil von Gebäulichkeiten. Im Untergeschoss sind auch im umstrittenen Bauvorhaben - wie üblich - Keller und andere notwendige Nebenräume untergebracht, die der Wohnnutzung dienen. Genannt seien an dieser Stelle etwa auch Trocken- und Heizräume. Die Beschwerdeführer wenden sich nicht grundsätzlich gegen den Bau eines Untergeschosses, sondern vielmehr gegen dessen

teilweise "gewerbliche" Nutzung. Sie machen geltend, die Unterbringung von Baumaterial und die teilweise Bearbeitung von Platten weise auf einen Betrieb hin, der in einer Wohnzone nicht bewilligungsfähig sei, sondern in einer Gewerbe- oder in einer Mischzone anzusiedeln sei. c) Was die Nutzung eines Teils des Untergeschosses als Lagerraum betrifft, kann im vorliegenden Fall unter Berücksichtigung der konkreten Umstände nicht von einem Gewerbebetrieb im herkömmlichen Sinn gesprochen werden. Gemäss den bewilligten und verbindlichen Bauplänen ist der Lagerraum hauptsächlich für die Lagerung von Baumaterial (Platten) vorgesehen. Eine Nutzung als Werk- bzw. Produktionsstätte des von der Beschwerdegegnerin betriebenen Plattenleger- und Ofenbaugeschäftes ist nach den Darlegungen im angefochtenen Entscheid nicht geplant und wäre auch nicht zulässig. Dass sie diesen Raum zukünftig als eigentliche Werkstätte für das von ihr ausgeübte Gewerbe benutzen könnte, wird in der Beschwerde nicht mehr behauptet. Für eine solche Annahme besteht nach Lage der Akten auch kein Grund, hat doch die Beschwerdegegnerin gemäss den Abklärungen des Verwaltungsgerichts ihr Domizil nach wie vor am Wohnsitz des Hauptanteilhhabers in Eschenbach. Hinzu kommt, dass sie bereits heute den hintersten Teil der bestehenden Tiefgarage, welche im Rahmen der ersten Bauetappe auf der an der Z-Strasse gelegenen Bauparzelle Nr. x realisiert wurde, als Lagerraum verwendet. Sie ist Eigentümerin von neun Einstellhallenplätzen mit den Nummern 6-14, wovon die Plätze 6-12 als Lager des Betriebes dienen. (...) Der heute als Lager genutzte Teil der Tiefgarage wird und kann inskünftig nicht mehr als Lager verwendet werden, weil diese Parkplätze für das neue Mehrfamilienhaus (11 Parkplätze erforderlich) benötigt werden. Insoweit besteht von vornherein kein Platz für eine Ausdehnung der Lagerraumnutzung, wie sie die Beschwerdeführer zu befürchten scheinen. Wohl soll im neuen Lager - wie bisher - auch zukünftig gelegentlich das deponierte Baumaterial verarbeitet werden. Dazu hat jedoch der Gemeinderat der Beschwerdegegnerin zu Recht weitgehende Einschränkungen auferlegt. So darf die Bauherrschaft gemäss den Auflagen im Bewilligungsentscheid den Lagerraum weder für dauernde noch lärmintensive Tätigkeiten benutzen, sondern lediglich für temporäre, kurzzeitige Bearbeitungstätigkeiten. Zudem ist das Lager allseits mit staub- und lärmhemmenden Materialien auszukleiden und ist zusätzlich mit einem Brandschutztor zu versehen. Damit ist durch die der Beschwerdegegnerin auferlegten Verpflichtungen sichergestellt, dass die Wohnumgebung nicht von störenden Lärmimmissionen beeinträchtigt wird. Zu einer arbeitsintensiven Benutzung, die richtigerweise untersagt wurde, besteht umso weniger Gefahr, als die Beschwerdegegnerin, bei der es sich um einen kleinen Familienbetrieb handelt, laut ihren Angaben den weitaus überwiegenden Teil des Baumaterials (rund 99%) direkt auf die Baustelle liefern lässt. So sei in den letzten Jahren lediglich ein- bis zweimal pro Jahr Baumaterial an den bestehenden Lagerraum auf der Bauparzelle geführt worden. d) Die Beschwerdeführer berufen sich auf LGVE 1999 II Nr. 21 E. 3b und erwähnen als Beispiele für zonenkonforme Betriebe und Nutzungen Arztpraxen, Anwaltskanzleien, Bäckereien, Metzgereien, Coiffeursalons usw. In diesem Entscheid hat das Verwaltungsgericht unter Hinweis auf BGE 117 Ib 155 ausgeführt, soweit eine Bauordnung in der Wohnzone lediglich nicht störende Gewerbebetriebe zulasse, entspreche es dem Zweck des RPG, wenn in der Wohnzone nur Gewerbe zugelassen würden, die dem täglichen Bedarf der Bewohner dienen (sog. funktionale Betrachtungsweise). An dieser Rechtsprechung ist auch hier festzuhalten. Allerdings ist zu sagen, dass das Kriterium des funktionalen Sachzusammenhangs zwischen dem Betrieb und der Wohnnutzung kein bestimmter Rechtsbegriff ist und somit jeweils im konkreten Einzelfall geprüft werden muss, ob der Betrieb als nicht störend im Sinn der

Zonenvorschriften zu betrachten ist. Auszugehen ist von Art. 7 Abs. 1 BZR, wonach in allen Wohnzonen der Gemeinde Eschenbach nebst Wohnbauten auch nicht störende Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe gestattet sind, sofern sie sich baulich in den Zonencharakter einfügen. Diese kommunale Regelung verlangt für die Zulassung nicht störender Betriebe in Wohnzonen nur, dass deren Bauweise der Zone angepasst ist. Welche Betriebe unter dem Begriff "nicht störend" konkret zu verstehen sind (etwa Lebensmittelgeschäfte, Bäckereien, Metzgereien usw.) wird nicht erwähnt. Ausgeschlossen sind "reine" Geschäfts-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Wie bereits dargelegt wurde, kann der im Untergeschoss vorgesehene Lagerraum nicht als "reiner" Gewerbebetrieb im Sinne von Art. 7 BZR betrachtet werden, weil die Beschwerdegegnerin ihr Domizil bzw. ihre Betriebsstätte an der Y-Strasse hat und nicht im neuen Mehrfamilienhaus an der Z-Strasse unterzubringen beabsichtigt. Da der Begriff "nicht störende Betriebe" unbestimmt ist und im Einzelfall aufgrund der konkreten Umstände ausgelegt werden muss, ob ein Betrieb in der Wohnzone zulässig ist, kann nicht generell gesagt werden, dass ein nicht störender Betrieb in der Wohnzone nur dann zulässig sein soll, wenn er ausschliesslich der Versorgung der Wohnbevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs dient. Wäre der Begriff der funktionalen Bindung zur Wohnzone derart eng auszulegen, müssten in konsequenter Anwendung der funktionalen Betrachtungsweise auch kaufmännische Betriebe in einer Wohnzone ausgeschlossen sein, zumal auch kleinere Bürobetriebe häufig nicht dem täglichen Bedarf der Bevölkerung dienen und nicht in einem direkten funktionalen Sachzusammenhang zur Wohnzone stehen (vgl. bereits zitiertes BG-Urteil 1A.15/2004, 1P.61/2004 vom 13.7.2004, E. 3.2). Rechtsprechungsgemäss wird aber in Bezug auf solche Betriebe die Zonenkonformität für Wohnzonen anerkannt. Kommt vorliegend noch hinzu, dass der Mitinhaber der Beschwerdegegnerin, B, im geplanten Mehrfamilienhaus wohnen wird. Auch vor diesem Hintergrund scheint es vertretbar, den funktionalen Zusammenhang zu bejahen, wenn jemand ein Gewerbe unter dem gleichen Dach betreibt, unter welchem er auch wohnt, sofern es sich um einen lärmimmissionsarmen Betrieb handelt (vgl. BG-Urteil 1C_426/2008 vom 12.2.2009, E. 2.3 mit Hinweis auf LGVE 1992 III Nr. 12; ZBl 84/1983 S. 457). Die vom Gemeinderat erteilte Bewilligung für den Lagerraum im Untergeschoss des neuen Mehrfamilienhauses ist somit unter raumplanerischen Gesichtspunkten haltbar.

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