

SO_GERICHTE VWBES.2016.386 vom 11. Dezember 2017

SO Obergericht, 2017-12-11, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_VWBES.2016.386

FR: SO_GERICHTE VWBES.2016.386 du 11 décembre 2017

IT: SO_GERICHTE VWBES.2016.386 del 11 dicembre 2017

Erwägungen

E. 1

Die [...] AG führt in [...] seit Jahrzehnten ihren Holzbaubetrieb mit unterdessen ca. 40 Mitarbeitern. Die Betriebsgebäude befinden sich auf dem grossen Grundstücksteil, der in der Gewerbezone lag und seit der letzten Ortsplanungsrevision 2014 nun in der Mischzone Wohnen liegt. Auf dem kleineren Grundstücksteil hinter dem eigentlichen Betriebsareal, der in der zweigeschossigen Wohnzone liegt, steht eine Lagerhalle. Diese wird ebenfalls vom Holzbaubetrieb genutzt und ist umgeben von Wohngebäuden in der zweigeschossigen Wohnzone.

E. 2

Die Eigentümer der nordseits direkt an die Halle angrenzenden Grundstücke (nachfolgend als Nachbarn bezeichnet) stören sich seit Jahren am Lärm aus der angeblich geänderten Nutzung der Lagerhalle und gelangten deswegen an die Baubehörde. Diese verlangte 2014 von der Grundeigentümerin, der A.____ (nachfolgend Immobilien AG), ein nachträgliches Umnutzungsgesuch. Die Grundeigentümerin kam der Aufforderung nach und beantragte in ihrem Gesuch, es seien verschiedene bauliche Veränderungen, die veränderte Nutzung der Lagerhaltung sowie die Nutzung der Lagerhalle als Fahrzeug-Abstellplatz zu bewilligen. Auf Einsprache der Nachbarn wies die Baubehörde nach dem Einholen von zusätzlichen Unterlagen und gescheiterten Vergleichsverhandlungen das Baugesuch im Juni 2015 wegen fehlender Zonenkonformität ab und verlangte von der Immobilien AG, es sei der Zustand zur Zeit der Bewilligung der Lagerhalle im Jahre 1986 wiederherzustellen.

E. 3

Auf Beschwerde der Immobilien AG präziserte das Bau- und Justizdepartement (BJD) den Entscheid der Baubehörde in einzelnen Punkten, wies die Beschwerde mit Verfügung vom 30. September 2016 aber im Wesentlichen ab.

E. 4

Die Immobilien AG gelangte am 14. Oktober 2016 mit Beschwerde an das Verwaltungsgericht und verlangte wie schon vor der Vorinstanz, es sei festzustellen, dass die heutige Nutzung der Lagerhalle bereits mit der Baubewilligung von 1986 abgedeckt sei; eventualiter sei das Baugesuch zu bewilligen, subeventualiter allenfalls auf die Wiederherstellung des Zustandes von 1986 zu verzichten.

Das BJD beantragte in seiner Vernehmlassung vom 10. Januar 2017, die Beschwerde sei vollumfänglich abzuweisen. Dasselbe verlangten die Nachbarn und die Baubehörde in ihren Stellungnahmen vom 16. Januar 2017. Die Immobilien AG liess sich dazu am 22. März 2017 nochmals vernehmen.

E. 4.1

Heute besteht auf dem Parzellenteil in der Wohnzone eine rundum geschlossene Lagerhalle mit der Hausnummer [...] im Ausmass von 24.25 m x 18.30 m und in einer Höhe von 4.50 m (Traufe) bis 7.40 m (First). Es handelt sich um eine Holzkonstruktion auf Betonfundamenten. Die Aussenwände bestehen auf drei Seiten aus einer dünnen Holzschalung, wobei in der Nordfassade Fenster eingelassen und auf der Südseite vier grosse Öffnungen als Einfahrten ausgespart sind. Die Westfassade und das rundum 1.50 m auskragende Dach bestehen aus Wellplatten, teilweise lichtdurchlässig (vgl. Pläne und Fotos, Augenschein). Die Einfahrtsöffnungen auf der Südseite sind mit elektrisch betriebenen Rolltoren versehen, auf der Ostseite unter dem Vordach befindet sich ein Kragarmregallager. Im Innern der Halle befinden sich entlang der West- und der Ostfassade ebenso wie zwischen den vier Korridoren (Fahrgassen) über die ganze Hallentiefe ebenfalls Kragarmregallager. Der Hallenboden ist befestigt (asphaltiert), ebenso wie die an die Halle angrenzenden Flächen auf der Ost- und der Südseite, welche als Zufahrten dienen. Entlang der Nord- und der Westseite der Halle ist der Parzellenteil begrünt (Wiese mit Obstbäumen). Der Abstand von der Halle zu den überbauten Nachbarparzellen beträgt auf der Nordseite etwas mehr als 6 m, auf der Westseite ca. 8 m (Pläne und Fotos, Augenschein). Das alles ist unbestritten.

Die Halle selber besteht im Ausmass und in der Konstruktion in dieser Weise seit ihrem Bau. Sie entspricht der damaligen Baubewilligung vom 15. Januar 1986 mit den bewilligten Plänen vom 20. Dezember 1985 (Grundriss, Fassaden, Schnitte) und vom 10. November 1985 (Umgebungsgestaltung). Neu erstellt wurden unterdessen (etwa im Jahr 1995) die vier Rolltore auf der Südseite der Halle bei den Einfahrten in die Korridore und die Beleuchtung. Neu ist ebenso das Regal an der Ostaussenseite (übereinstimmende Parteiaussagen am Augenschein, vgl. Protokoll).

E. 4.2

In der Baubewilligung von 1986 steht als besondere Bestimmung, dass das Gebäude als Holzlagergebäude bewilligt werde und jede Zweckänderung bewilligungspflichtig sei.

Zustande gekommen war die Baubewilligung mit diesen Zusatzbestimmungen nach einer langen Auseinandersetzung zwischen den Parteien, die in der Ortsplanungsrevision 1984 ihren Anfang genommen hatte. Die Nachbarn wehrten sich damals gegen eine Einzonung des Parzellenteils, auf dem die Lagerhalle steht, in die Gewerbezone. Nach Abklärungen durch den Ortsplaner und beim Kanton gelangten die Parteien wie die Gemeinde zur Einsicht, dass eine Umzonung in die Gewerbezone oder eine Spezialzone nicht möglich war. Die Beschwerdeführerin, deren erstes Baugesuch durch die Baukommission am 2. August 1985 wegen fehlender Zonenkonformität zurückgewiesen worden war (Beleg Nr. 7 zur Einsprache der Nachbarn vom 13. November 2014), änderte ihr Baugesuch ab. Mit dem Nachbarn ■ dem Rechtsvorgänger des C.____ ■ vereinbarte sie, dass die Holzstapel entlang der Ostgrenze dessen Grundstücks aufgehoben und der entsprechende Grundstücksteil von GB 1340 stattdessen asphaltiert und zur Verwendung als Parkplatz für Mitarbeiterfahrzeuge verwendet würde. Nach diesem Kompromiss befand der Gemeinderat am 11. Dezember 1985 anlässlich der Behandlung der Einsprachen gegen die Zonenplanrevision, dass ein so geändertes Baugesuch noch als nicht störendes Gewerbe im Sinne der Zonenvorschriften taxiert werden könnte, worauf dann die neuen Pläne vom 20. Dezember 1985 eingereicht und die Lagerhalle im Januar 1986 bewilligt wurden (oben 4.1). Für die weiteren Einzelheiten kann auf die ausführliche Zusammenfassung des Verfahrenslaufes in Erwägung 3c der angefochtenen Verfügung verwiesen werden.

Soweit die Beschwerdeführerin geltend macht (BS 5 der Beschwerdebeurteilung), die Baubewilligung äussere sich nur indirekt zur Nutzung, trifft dies nur bedingt zu. Bewilligt wurde, wie oben erwähnt, explizit ein «Holzlagergebäude», und im (ersten) Baugesuch, in welchem das Gebäude detailliert beschrieben war («Erläuterungen + Ergänzungen betr. Projektierte Lagerhalle auf GB Nr. [...]» vom 13. Mai 1985) steht zum Zweck des Gebäudes «Lagerhalle für Holz» und zu den Immissionen, dass die Lagerhalle mit dem Seitenstapler bedient werde, was ein gelegentliches Befahren erfordere. Durch die nord- resp. westseitige Holzverschalung werde der Lärm gegenüber den benachbarten Wohnhäusern eingedämmt. Weiter steht anschliessend geschrieben, dass sich die Baugesuchstellerin (und heutige Beschwerdeführerin) darüber im Klaren sei, dass die Lagerhalle zonenfremd sei, sie aber hoffe, dass dem schon lange an diesem Ort bestehenden Gewerbebetrieb der Bau auf dem eigenen Grundstück bewilligt werde. Im Protokoll zur Behandlung der Einsprachen gegen die Ortsplanungsrevision vom 15. Oktober 1985 steht, dass die Einsprecherin (hier Beschwerdeführerin) aus Platzgründen für die Lagerhaltung von Holz eines Reserveplatzes in der Nähe der Fabrikation bedürfe. Die Art und Gestaltung der geplanten Lagerhalle nähme auf die angrenzende Wohnüberbauung Rücksicht. Vorgesehen sei lediglich eine offene Halle. Da diese nur als Lager verwendet werde, entstünden durch diese Baute keine zusätzlichen Lärmimmissionen. Aus diesen Informationen ergibt sich, wie die Vorinstanz völlig richtig festgehalten hat, klar, dass ein Lagergebäude für Schnittholz aus der Sägerei der Beschwerdeführerin bewilligt wurde, in welchem nur gelegentlich ein Seitenstapler zum Einsatz kam und die Immissionen gegenüber der früheren Nutzung als offener Holzlagerplatz nicht zu-, sondern wegen der Wände gegen Norden und Westen eher abnahmen. Die von der Beschwerdeführerin weiter zitierte Aussage aus dem Schreiben des damaligen Planungsbüros, «dass die Nutzung (Immissionen) beim Holzlager beschränkt ist (keine maschinelle Bearbeitung)», bezog sich auf den im Rahmen der Einspracheverhandlungen zwischenzeitlich in Erwägung gezogenen Erlass einer Spezialzone zum Ermöglichen der geplanten Halle zur gewerblichen Nutzung; davon kam man wegen der Abstandsprobleme (Immissionsabstand) rasch wieder ab. Daraus wird aber deutlich, dass auf dem Grundstücksteil sogar bei erlaubter gewerblicher Nutzung nur die Lagerung zulässig hätte sein sollen, nicht aber eine weitere gewerbliche Tätigkeit.

E. 4.3

Genutzt wurden die Lagerhalle und der Vorplatz östlich davon nach ihrem Bau wie geplant für die Lagerung und Lufttrocknung des von der Sägerei frisch geschnittenen Holzes. Wie im Baubeschrieb von 1985 angegeben, wurde die Lagerhalle «gelegentlich» mit einem dieselbetriebenen Seitenstapler bedient, dann nämlich, wenn das Holz umgelagert oder in der Sägerei, Zimmerei oder Schreinerei, also im eigentlichen Betrieb, weiterverarbeitet wurde. Das war nach Angabe der Parteien etwa ein- bis mehrmals im Monat der Fall.

E. 4.4

Im Verlaufe der Zeit und mit den Veränderungen in der Holzbaubranche wurde nicht mehr bloss Schnittholz gelagert. Etwa im Jahr 1995 wurde die Halle mit dem unbewilligten Einbau von Rolltoren zum geschlossenen Lagergebäude. Nach Angaben der Beschwerdeführerin wurden ab dieser Zeit auch Holz(halb)fabrikate in der Halle gelagert. Im Freien zwischen Halle und Betriebsgebäude befinden sich zudem seit längerem keine Holzstapel mehr; der Platz wird ebenfalls als Parkplatz genutzt. Dafür entstand (ohne Bewilligung) auf der Ostseite der Halle unter dem Vordach ein weiteres Kragarmregal, welches ebenfalls zur Lagerung von Holz verwendet wird.

Seit der Aufgabe des Sägereibetriebes im Jahr 1999 dient die Halle der Lagerung von Holzhalbfabrikaten wie Leimstabplatten, Spanplatten, Dreischichtplatten, Kanteln und Latten in verschiedenen Dimensionen sowie von Gips- und Fermacellplatten. Schnittholz befindet sich nur noch ein alter Restposten in der Halle. Gelagert werden auch kommissionierte kundenspezifische Waren wie z.B. Täfer oder Dachfenster bis zum Montagezeitpunkt. Bis im Juli 2017 wurden zudem auch Gerüstbauteile aus Metall dort gelagert (Urk. 6 der Beschwerdeführerin zum Umnutzungs- und Baugesuch 2014, mit Fotos). Auf der Südseite vor der Halle zwischen den Einfahrtstoren und z.T. auch auf der Nordseite unter dem Vordach werden zudem gestapelte Metallgitterbehälter mit Brennholz und Paletten mit Rahmen gelagert (Foto Augenschein, Titelblatt Lärmgutachten zur Nutzungsergänzung der bestehenden Lagerhalle, Fotos in Beleg Nr. 22 zur Einsprache der Nachbarn vom 13. November 2014).

Das in der Halle gelagerte Material wird bei Bedarf täglich zur Weiterverarbeitung oder zur Verwendung auf einer Baustelle geholt, sei es mit dem seit einigen Jahren elektrisch betriebenen neuen Seitenstapler, sei es durch direkten Auflad in oder vor der Halle auf die Betriebsfahrzeuge (Protokoll Augenschein).

Seit 1999 werden in der Halle zudem jeden Tag bzw. jede Nacht acht Servicefahrzeuge für die Montagegruppen ausserhalb der Betriebszeiten parkiert. Diese Fahrzeuge werden jeweils vor oder bei Arbeitsbeginn zwischen 6.30 und 7.30 Uhr morgens aus der Halle gefahren, nachdem sie dort, soweit notwendig, bereits beladen worden sind. Gelegentlich wird auch über die Mittagszeit, selten an Samstagen, Material zur Verwendung aus der Halle geholt (Protokoll Augenschein).

Bereits ab 6.20 Uhr morgens treffen die Auszubildenden mit ihren Motor(fahr)rädern beim Betrieb ein und parkieren diese auf der Nordseite der Halle vor den Grundstücken der Nachbarn (Protokoll Augenschein, erwähnte Fotos).

Die Anlieferung des in der Halle gelagerten Materials erfolgt nicht direkt durch Fremdtransporte in die Halle, sondern wird zunächst auf dem Platz vor dem Betriebsgebäude an der Bahnhofstrasse umgeschlagen (Protokoll Augenschein, Nachtragsgesuch Nutzungsergänzung vom 8. August 2014).

E. 4.5

Der Vorinstanz ist also bei der Feststellung des rechtserheblichen Sachverhalts in Erwägung 3 ihres Entscheides keinerlei Fehler vorzuwerfen; sie hat ihn korrekt ermittelt und dargestellt.

E. 5

Zur Zeit der Bewilligung und des Baus der Lagerhalle befand sich der entsprechende Teil des Grundstücks, auf dem die Lagerhalle steht, unstreitig in der «Allgemeinen Wohnzone 2 Geschosse» (Zonenplan 1968). Im 1984 aufgelegten Zonenplan, welcher zur Zeit der Baubewilligung negative Vorwirkung hatte (§ 15 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz [PBG], BGS 711.1), und 1987 genehmigt wurde, blieb der westliche Grundstücksteil in der 2-geschossigen Wohnzone, in welcher «Wohnbauten sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, welche der Bauweise der Wohnzone W2 angepasst sind» zulässig waren. Auch in der im Jahr 2000 genehmigten Ortsplanung lag der Parzellenteil in der Wohnzone W2.

Seit der aktuellen gültigen Ortsplanung von 2014 liegt der Westteil von GB Nr. [...] (weiterhin) in der zweigeschossigen Wohnzone, in welcher nun «vorwiegend Ein- und Doppelfamilienhäuser sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, deren Bauweise der W2 angepasst ist» zulässig sind. Der Ostteil der Parzelle, auf dem sich die eigentlichen Betriebsgebäude der Beschwerdeführerin befinden, liegt neu in der Mischzone Wohnen, wo (im Erdgeschoss) auch mässig störende Gewerbebetriebe zulässig sind. Im Einzelnen kann dazu auf die ausführliche Darstellung im vorinstanzlichen Entscheid (Erw. I. 1. ■ 4.) verwiesen werden, die unbestritten und von der Beschwerdeführerin ausdrücklich anerkannt worden ist.

6.1 Die örtliche Baubehörde kam in ihrem Entscheid zum Umnutzungsgesuch in Würdigung des Sachverhaltes und der rechtlichen Grundlagen zum Ergebnis, die heutige Nutzung der Lagerhalle sei nicht zonenkonform. Es handle sich um eine mässig störende gewerbliche Nutzung, welche in der Wohnzone nicht zulässig sei. Sie wies deshalb das Bau- bzw. Nutzungsgesuch der Immobilien AG mit Entscheid vom 16. Juni 2015 ab.

6.2 Die Vorinstanz bestätigte diesen Entscheid mit ausführlicher Begründung in ihrer Verfügung vom 30. September 2016. Die Lagerhalle 1986 sei als Lager für das in der betriebseigenen Sägerei produzierte Schnittholz bewilligt worden, was aus der Entstehungsgeschichte der Baubewilligung klar und eindeutig hervorgehe (Erw. 3.c). Die heutige Nutzung, wie sie von der Beschwerdeführerin selber beschrieben werde, gehe weit darüber hinaus und sei deshalb durch die Baubewilligung von 1986 nicht abgedeckt. Die Nutzung, die bereits etwas vor Aufgabe der Sägerei 1999 ausgeweitet worden sei, sei weder auf Grund der damals geltenden noch der (1997/1998) neu aufgelegten Ortsplanung zonenkonform gewesen, und sie sei es auch heute nicht. Eine Bewilligung sei deshalb nicht möglich (Erw. 3.d).

6.3.1 Dass zwischen 1986 und heute tatsächlich eine Ausweitung und Änderung in der Nutzung der Lagerhalle stattgefunden hat, ist offensichtlich. Da vom Unternehmen seit 1999 keine Sägerei mehr betrieben wird, fällt auch kein frisches Schnittholz mehr an, welches für Monate und Jahre gelagert werden muss, wenn es natürlich trocknen soll. Die Lagerhalle als überdeckter Holzlagerplatz hat deshalb ihren ursprünglichen Zweck verloren. In der Lagerhalle werden seit etwa 1995 zunehmend Holzhalbfabrikate (Platten, Kanthölzer, Täfer, Latten, Kanteln, etc.) gelagert, die die Schreinerei benötigt, zudem Gipskarton- und Fermacellplatten, welche im Innenausbau verwendet werden.

Die Beschwerdeführerin argumentiert, die Nutzung habe sich seit Erteilung der Baubewilligung nur den (leicht) veränderten Verhältnissen der Holzbranche angepasst und sei seit rund 20 Jahren unverändert. Wie aus dem Gutachten des Instituts für Holzbau, Tragwerke und Architektur der Berner Fachhochschule in Biel hervorgehe, entspreche die Verarbeitung von Holzwerkstoffplatten und Holz-Halbfabrikaten der heutigen Zeit, und die leichte Veränderung in Bezug auf die gelagerten Produkte entspreche einer zeitgemässen Nutzung in der Holzbranche. Aus der Besichtigung der Lagerhalle werde sofort augenfällig klar, dass es sich nach wie vor um eine Halle zur Lagerung von Holz handle. Eine Beschränkung auf Schnittholz der eigenen Sägerei habe mit der damaligen Baubewilligung nicht stattgefunden, seien die damaligen Einsprecher doch nicht gegen die Lagerhalle gewesen, sondern gegen die Umzonung.

Dass sich die Holzbranche in den letzten 30 Jahren verändert hat und heute von einer Schreinerei oder einem Innenausbauunternehmen kaum mehr selber gesägtes Holz

verwendet wird, sondern primär Holzhalb- oder Holzfertigfabrikate und weitere Materialien wie Gips- oder Fermacellplatten verarbeitet werden, ist klar. Handelte es sich um die Nutzung einer Holzlagerhalle in einer Gewerbezone, läge wohl keine Nutzungsänderung vor, nur weil jetzt statt Schnittholz Holzhalbfabrikate oder weitere Innenausbaumaterialien gelagert würden. Entscheidend ist aber, wie die Vorinstanz zu Recht festhält, ob die heutige Nutzung bereits von der damaligen Bewilligung umfasst ist oder ob sie heute oder früher einmal in der Zeit seit dem Bau der Halle bewilligungsfähig gewesen wäre. Und da geht es primär um die Frage, ob die heutige Nutzung, welche schrittweise seit etwa 1995 begonnen hat, als nicht störende gewerbliche Nutzung in einer Wohnzone zulässig oder ob sie als (mässig) störende gewerbliche Nutzung in einer Wohnzone unzulässig ist.

6.3.2 Die Vorinstanz hat in ihrem Entscheid korrekt die bisherige Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts zur Frage der störenden bzw. nichtstörenden gewerblichen Nutzung in der Wohnzone dargestellt (Erw. 3 d bb). Ergänzend hinzuzufügen ist, dass im alten Baugesetz (von 1978) in den Wohnzonen zwar wie noch heute neben Wohnbauten (nur) nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig waren (§ 30 Abs. 1 BauG), ebenso in den Kernzonen (§ 31 Abs. 2 BauG). In den Gewerbebezonen waren damals nicht wesentlich störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe zulässig, aber nur betriebsnotwendige Wohnungen erlaubt (§ 32 f. BauG). Erst mit der Revision 1992 wurden in den Gewerbebezonen neben mässig störenden Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetrieben auch Wohnungen zulässig (§ 32 Abs. 1 PBG). Die Definition einer nichtstörenden gewerblichen Nutzung mag deshalb vor der Revision von 1992 etwas grosszügiger ausgefallen sein, insbesondere in vorbelasteten alten Zonen mit gemischter Nutzung und für Kleingewerbe. Spätestens seit dieser Revision ist aber klar, dass gewerbliche Aktivitäten wie der Betrieb einer Autoreparaturwerkstätte nicht in eine Wohnzone gehören. Wohngebiete sollen von schädlichen und lästigen Einwirkungen verschont werden, weshalb z.B. auch ein Werkhof mit Krananlage nicht in eine Wohnzone gehört (SOG 1994 Nr. 36). Die Zulassung von gewerblichen Bauten in der Wohnzone soll aber nicht nur wegen der Immissionen, sondern primär funktional beschränkt werden (SOG 1994 Nr. 35 E. 3). Busparkplätze gehören nicht in die Wohnzone, weil Abstellplätze in der Wohnzone in der Regel nur als Nebenanlagen zu Wohnbauten zu bewilligen sind (SOG 1994 Nr. 37).

Diese Rechtsprechung entspricht der Praxis in andern Kantonen und auch derjenigen des Bundesgerichts. Im Entscheid 1C_495/2011 vom 14. März 2012 bestätigte das Bundesgericht z.B. einen Entscheid des Zürcher Verwaltungsgerichts, welches eine Baubewilligung der Gemeinde Dielsdorf für eine grosse Wertstoffsammelstelle (von 150 m²) in der Wohnzone als nicht zonenkonform aufgehoben hatte. Wenn nur nicht störendes Gewerbe zulässig sei, stelle das eine raumplanerisch motivierte Nutzungsvorschrift dar. Zulässig seien nur solche Betriebe, die höchstens ein geringes Konfliktpotential aufwiesen und ein gesundes und ruhiges Wohnen im Allgemeinen nicht beeinträchtigten. Auch wenn die bundesrechtlichen Lärmvorschriften eingehalten seien, könne eine Baute oder ein Betrieb störend sein, z.B. wegen des Erscheinungsbildes oder ideellen Immissionen.

Auch in der Lehre wird die Auffassung geteilt, dass neben umweltrechtlichen vor allem raumplanerische Gründe für die Zulässigkeit eines Betriebes in der Wohnzone massgebend sein können (vgl. z.B. Peter Hänni, Planungs-, Bau und besonderes Umweltschutzrecht, 6. Aufl., Stämpfli, Bern 2016). Dem Wohnen ist in der Wohnzone eine klare Vorrangstellung eingeräumt, wobei der Wohnnutzung auch Einrichtungen für die Freizeitbeschäftigung und

andere Nutzungen zugerechnet werden können, sofern diese einen hinreichenden Bezug zum Wohnen aufweisen, wie z.B. eine Kindertagesstätte, die Haltung weniger Haustiere, eine Quartiersammelstelle für Siedlungsabfälle oder ein Feuerwehrmagazin (Christian Häuptli, in: Andreas Baumann et. al. [Hrsg.], Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Stämpfli, Bern 2013, § 15 Rz 80 f.). Als zulässige nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe wurden Büros und sonstige Geschäftsräumlichkeiten wie typischerweise Bäckereien, Arztpraxen oder Coiffeursalons bewilligt, wenn und soweit sie sich nahtlos in die Wohnumgebung einfügen. Auch ein Steinplattenlager wurde schon als zonenkonform bewilligt: Dazu ist allerdings zu sagen, dass es sich um ein kleines Lager im Untergeschoss eines Mehrfamilienhauses handelte, welches über die Tiefgarage erschlossen war und in welches nur wenige Male pro Jahr Platten geliefert wurden, und dass die Bearbeitung der Platten ausschliesslich im andernorts liegenden Gewerbebetrieb stattfand (LGVE 2009 II Nr. 14). Verneint wurde die Zonenkonformität u.a. für einen Raum zur Freitodbegleitung, für Einrichtungen des Sexgewerbes, eine Schreinerei, einen Abstellplatz für mobile Heizzentralen und eine mechanische Werkstatt (Peter Hettich/Lukas Mathis, in: Alain Griffel et al. [Hrsg.], Fachhandbuch Öffentliches Baurecht, Schulthess, Zürich 2016).

6.3.3 In Beachtung dieser Beispiele aus Lehre und Rechtsprechung wird ohne Weiteres klar, dass die Vorinstanz (in Erw. 3 d cc ihres Entscheides) völlig zu Recht davon ausgegangen ist, dass es sich bei der jetzigen Nutzung der Lagerhalle, wie sie seit etwa 1995 schrittweise aufgenommen wurde und spätestens seit 1999 betrieben wird, um eine gewerbliche Nutzung handelt, die nicht mehr als «nicht störend» betrachtet werden kann, also nicht zonenkonform ist. Die Lagerhalle ist seit der Ausweitung der Nutzung über die Lagerung von Schnittholz hinaus und der Nutzung als Einstellhalle für die Betriebsfahrzeuge ein Teil des eigentlichen Betriebs der Holzbauunternehmung und wird als solcher täglich intensiv genutzt und wahrgenommen. Es handelt sich nicht mehr um einen vom eigentlichen Betrieb getrennten blossen Lagerplatz, der nur wenige Male pro Monat von einem Betriebsfahrzeug (Seitenstapler) bedient wird. Allein schon das Parkieren von acht Betriebsfahrzeugen in der unterdessen ohne Bewilligung mit Toren abgeschlossenen Lagerhalle ist klar zonenwidrig (vgl. Beispiele oben in Erw. 6.3.2). Umso mehr gilt dies für das praktisch täglich stattfindende Beladen und Entladen dieser Fahrzeuge in oder vor der Halle vor Arbeitsbeginn und nach Arbeitsende, teilweise auch über Mittag und ausnahmsweise an Samstagen. Verstärkt wird die Zonenwidrigkeit dadurch, dass an den Werktagen die morgendliche Störung durch den Lärm der ankommenden Motor(fahr)räder jeweils bereits ab 6:20 Uhr beginnt und das Beladen der Betriebsfahrzeuge regelmässig vor 7 Uhr stattfindet. Für die direkt angrenzenden Nachbarn wird dadurch ein ruhiges Wohnen verunmöglicht, zumal die Geräusche aus der Lagerhalle bzw. dem Platz davor praktisch ungefiltert die Liegenschaften der Nachbarn erreichen, weil die Fassaden der Halle lärmdurchlässig sind. Dass die Werte der eidgenössischen Lärmschutzverordnung eingehalten werden, wie ein von der Unternehmung eingeholtes Gutachten zeigt, ändert daran nichts, beruhen diese Werte doch auf einer Ausmittlung der während des ganzen Tages bzw. der Abend- oder Nachtzeit vorkommenden Lärmimmissionen. Die Lagerhalle wird heute täglich gewerblich genutzt mit den damit verbundenen üblichen Emissionen, und sie wird als gewerbliche Nutzung wahrgenommen. Mit der Wohnnutzung hat diese Nutzung funktional nichts zu tun; sie unterläuft die raumplanerische Funktion der Wohnzone als Gebiet für eine ruhige Wohnnutzung.

6.4 Die Schlussfolgerung der Vorinstanz ist also korrekt: Die heutige Nutzung der Halle kann als zumindest mässig störend und damit in der betreffenden Wohnzone nicht zonenkonform nicht bewilligt werden, und sie war seit Aufnahme der erweiterten Nutzung auch unter der Herrschaft früheren Rechts nie bewilligungsfähig, blieben doch die anwendbaren Vorschriften sowohl des Planungs- und Baugesetzes wie der Zonenplanung der Gemeinde diesbezüglich unverändert.

E. 7

Ebenfalls zu Recht verneint die Vorinstanz das Vorliegen eines Falles der Besitzstandsgarantie. Es kann diesbezüglich auf ihre Erwägungen (3 dd cc am Ende) verwiesen werden. Zwar besteht eine Besitzstandsgarantie für die Lagerhalle als Gebäude, was unbestritten ist, nicht jedoch für die heutige Nutzung, haben doch die Immissionen auf die Nachbarschaft, wie eben dargelegt, durch die veränderte Nutzung erheblich zugenommen, was nach Art. 34terPBG eine im Rahmen der Besitzstandsgarantie mögliche und erlaubte teilweise Änderung ausschliesst.

E. 8

Der Grundsatz von Treu und Glauben wird durch die von der Baubehörde abgelehnte Nutzungsänderung nicht verletzt. Die Beschwerdeführerin durfte nie darauf vertrauen, dass etwas anderes als die Lagerung von in der eigenen Sägerei verarbeitetem Schnittholz durch die ursprüngliche Baubewilligung abgedeckt war. Das ergibt sich sowohl aus der Vorgeschichte des Zustandekommens der Bewilligung und der vorgängigen Auseinandersetzung mit Nachbarn und der Gemeinde im Einspracheverfahren zur Ortsplanungsrevision wie auch genügend klar aus der daraus resultierenden besonderen Bestimmung in der Baubewilligung, dass jegliche Nutzungsänderung bewilligungspflichtig sei (oben Erw. 4.2).

Dass sich die Nachbarn treuwidrig verhalten hätten, kann ihnen, wie die Vorinstanz ebenfalls zu Recht (in Erw. 3 e) festgestellt hat, nicht vorgeworfen werden. Sie waren schon in der Ortsplanungsrevision 1984/1987 bestrebt, den Grundstücksteil, auf dem die Halle steht, in der Wohnzone zu belassen und verfochten diesen Standpunkt ■ im Gleichklang mit der Gemeinde ■ auch bis zur neuesten Planungsrevision konsequent. Dass sie Ende 1985 zur Ermöglichung der Halle in der Wohnzone schliesslich ihre Zustimmung gaben, basierte auf der Zusicherung der Beschwerdeführerin zur geplanten Nutzung und der entsprechenden Auflage in der Baubewilligung. Gegen die Halle als Gebäude erheben die Nachbarn auch heute keine Einwände; sie wehren sich nur gegen die geänderte Nutzung.

E. 9

Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet, soweit beantragt wird, die Verfügung der Vorinstanz sei aufzuheben und festzustellen, dass die heutige Nutzung der Lagerhalle bereits mit der Baubewilligung von 1986 abgedeckt sei.

E. 10

Das Gesuch der Holzbauunternehmung vom 8. August 2014, über welches die Baubehörde im angefochtenen Entscheid befand («Nachtragsgesuch Nutzungsergänzung der bestehenden Lagerhalle [...]»), betraf einerseits die neue Nutzung der Lagerhalle, andererseits auch die bereits erfolgte Montage der Rolltore und der Beleuchtung sowie die nächtliche Parkierung der acht Servicefahrzeuge in der Halle.

Während betreffend Parkierung die (nachträgliche) Bewilligung keinesfalls in Frage kommt, da sie Teil der neuen Nutzung und offensichtlich nicht zonenkonform ist (vgl. oben Erw. 6.3), sieht das bei den Rolltoren und der Beleuchtung wohl anders aus, wie die Vorinstanz in ihrem Entscheid (Erw. 4 b bb) richtig festhält. Die Nachbarn haben diese baulichen Veränderungen im Verfahren denn auch nicht weiter beanstandet. Da das Baugesuch aber als Ganzes zu behandeln ist, können die Rolltore und die Beleuchtung nicht in diesem Verfahren hier bewilligt werden. Einem separaten Bewilligungsgesuch stünde aber wohl kaum etwas entgegen. Der Eventualantrag der Beschwerde, das Baugesuch sei zu bewilligen, erweist sich somit ebenfalls als unbegründet.

11.1 Die Baukommission hat in ihrem Entscheid in Ziffer 3 verlangt, es sei der Zustand der geltenden Bewilligung vom 15. Januar 1986 wiederherzustellen. Die Vorinstanz hat im angefochtenen Entscheid präzisiert, was darunter zu verstehen sei: Die Beschwerdeführerin habe nicht wiederum Schnittholz einzulagern. Sie könne die Halle auch leer stehen lassen oder ein geändertes Nutzungsgesuch stellen mit einer Nutzung, die zonenkonform sei (Erw. 4 b cc). Und das Departement hat dafür ■ wie für den Rückbau des Aussenkragarmlagers ■ Frist gesetzt bis Ende März 2018, wobei es diese Frist angesichts der offenbar langjährigen unbeanstandeten Nutzung grosszügig bemessen hat (Erw. 4 c).

11.2 Die Beschwerdeführerin macht geltend, es sei schwer vorstellbar, die Halle einer den Anforderungen (der Zonenkonformität) gerecht werdenden Nutzung zuzuführen, zumal völlig unklar sei, wie eine zulässige Nutzung aussehen solle. Das sei ein wirtschaftlich haltloser Zustand, der Rechtsunsicherheiten schaffe. Eine Rückkehr zur Nutzung im Jahr 1985 hätte katastrophale Folgen, weil die derzeit genutzte Lagerfläche ein zentraler Erfolgsfaktor für das Unternehmen darstelle, um flexibel und schnell auf Kundenbedürfnisse zu reagieren. Die Lagerfläche könne nicht massiv verkleinert werden, ohne die Existenzgrundlage des Unternehmens zu gefährden. Durch diese Massnahme werde unverhältnismässig hart eingegriffen.

11.3 Das Vorgehen der Baubehörde wie der Entscheid der Vorinstanz sind auch in diesem Punkt nicht zu beanstanden. Ist eine Baubewilligung auf Grund der gesetzlichen Vorschriften bzw. wegen mangelnder Zonenkonformität nicht möglich, ist sie zu verweigern. Und wenn die Baubehörde einen rechtswidrigen Zustand feststellt, ist sie verpflichtet, zu dessen Beseitigung eine angemessene Frist zu setzen (§ 151 Abs. 1 PBG). Die Beschwerdeführerin weiss zudem seit dem Bau der Halle, dass diese eigentlich nie zonenkonform war, wie sie in ihrer damaligen Eingabe selber festhielt, und jedenfalls nur für die eingeschränkte Nutzung als Schnittholzlager aus der eigenen Sägerei bewilligt worden war. Im Rahmen des gesetzlich Möglichen hat die Vorinstanz mit der Frist von 18 Monaten dem Verhältnismässigkeitsprinzip durchaus und grosszügig Rechnung getragen.

Angesichts der Umstände, dass, wie an der Augenscheinsverhandlung klar wurde, die Beschwerdeführerin im Gebiet [...] über eine weitere Lagerhalle in der Gewerbezone verfügt, die bis Ende September 2017 fremdvermietet war, dass die Gemeinde diese Grundstücke gerade erst erschlossen hat (Abschluss ca. Oktober 2017 gemäss Aussage des Bauverwalters am Augenschein) und dass am 13. September 2017 im Gemeinderat der Gestaltungsplanentwurf [...], welcher der Gesuchstellerin dort einen Neubau auf ihren Grundstücken Nrn. [...] in der reinen Gewerbezone (ohne Wohnen) südlich der [] erlauben soll, traktandiert war (gemäss Traktandenliste Gemeinderat auf der Homepage der Einwohnergemeinde [...]), ist davon auszugehen, dass die Beschwerdeführerin in der Lage ist, innert nützlicher Frist durchaus eine andere Möglichkeit zur Lagerung der von ihr im

Betriebsalltag benötigten Materialien zu finden. Und über Parkplätze verfügt sie nach ihren Angaben anlässlich der Parteibefragung dort ebenfalls, wenn auch wohl bloss über solche im Freien. Jedenfalls ist es nicht so, dass eine Neuorganisation des Betriebes, insbesondere der Lagerhaltung und der Parkierung der Einsatzfahrzeuge nach den konkreten Umständen unmöglich und damit der Betrieb akut gefährdet wäre.

11.4 Ein Verzicht auf die Verpflichtung zur Wiederherstellung des Zustandes, wie er 1986 bewilligt worden ist, ist daher nicht geboten, das Verhältnismässigkeitsprinzip nicht verletzt. Der entsprechende Subeventualantrag ist ebenfalls abzuweisen.

11.5.1 Da seit dem vorinstanzlichen Entscheid mehr als ein Jahr verstrichen ist, ist die Frist für die Aufgabe der jetzigen Nutzung der Lagerhalle angemessen zu verlängern und auf Ende März 2019 neu festzusetzen, was die Einlagerung von Holzhalb- und Fertigfabrikaten sowie Gipskarton- und Fermacellplatten betrifft. Die Lagerung von Gerüstteilen oder anderen Betriebsgegenständen, die unterdessen schon aufgegeben wurde, ist für diese Übergangszeit nicht erlaubt.

11.5.2 Für die Beseitigung des Kragarmregals an der östlichen Aussenfassade ist jedoch die bestehende Frist bis Ende März 2018 genügend. Und auch für die Aufgabe der Parkierung der Firmenfahrzeuge ■ oder anderer Fahrzeuge ■ in der Lagerhalle kann die von der Vorinstanz festgelegte Frist nicht erstreckt werden, war und ist diese Parkierung doch offensichtlich nicht bewilligungsfähig und wohl auch feuerpolizeilich nicht unbedenklich.

E. 12

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sich die Beschwerde als vollständig unbegründet erweist und die Beschwerde abzuweisen ist.

E. 13

Bei diesem Ergebnis wird die unterliegende Beschwerdeführerin kosten- und entschädigungspflichtig. Die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten sind auf CHF 1'500.00 festzusetzen und werden mit dem geleisteten Kostenvorschuss verrechnet. Die Entschädigung an die Gegenpartei, deren Höhe ins Ermessen des Gerichts gestellt wurde, wird angesichts der Tatsache, dass der Vertreter schon in den Verfahren vor der Baubehörde und der Vorinstanz beteiligt war und sich nicht neu in den Fall einarbeiten musste, auf CHF 2'500.00 festgesetzt.

Demnach wird erkannt:

1. Die Beschwerde der A. ___ gegen die Verfügung des Bau- und Justizdepartementes vom 30. September 2016 wird abgewiesen.

2. Die Frist zur Aufgabe der heutigen Nutzung der Lagerhalle wird, was die gelagerten Materialien betrifft, im Sinne von Erw. 11.5.1 auf längstens Ende März 2019 erstreckt.

3. Die A. ___ hat die verwaltungsgerichtlichen Verfahrenskosten von CHF 1'500.00 zu bezahlen.

4. Die A. ___ hat den Beschwerdegegnern B. ___ und C. ___ für das verwaltungsgerichtliche Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung von gesamthaft CHF 2'500.00 zu bezahlen

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Eröffnung des begründeten Urteils beim Bundesgericht Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten eingereicht werden (Adresse: 1000 Lausanne 14). Die Frist wird durch rechtzeitige Aufgabe

bei der Schweizerischen Post gewahrt. Die Frist ist nicht erstreckbar. Die Beschwerdeschrift hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift des Beschwerdeführers oder seines Vertreters zu enthalten. Für die weiteren Voraussetzungen sind die Bestimmungen des Bundesgerichtsgesetzes massgeblich.

Im Namen des Verwaltungsgerichts

Die Präsidentin

Scherrer Reber

Die Gerichtsschreiberin

Droeser

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