

# SO\_GERICHTE VWBES.2020.160 vom 18. August 2020

SO Obergericht, 2020-08-18, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so\\_gerichte\\_VWBES.2020.160](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_VWBES.2020.160)

FR: SO\_GERICHTE VWBES.2020.160 du 18 août 2020

IT: SO\_GERICHTE VWBES.2020.160 del 18 agosto 2020

## Erwägungen

### E. 1

A.\_\_\_\_ ist seit 2016 Alleineigentümer von GB B.\_\_\_\_ Nr. [...]. Die Parzelle hält 14 a 93 m<sup>2</sup> und ist mit den Gebäuden Nrn. [...], [...]a und [...] überbaut. Sie liegt nordwestlich des Dorfes im [...]acker, in der Landwirtschaftszone, überlagert von der Juraschutzzone. Das Wohn- und Geschäftshaus Nr. [...] besteht aus einem Bauernhaus aus dem Jahr 1929 (Wohnhaus mit Tenne) und einem Anbau.

Der Eigentümer stellte ein Umnutzungs- und Erweiterungsgesuch. Der Gewerbeteil (Anbau) soll in eine Werkstatt umgewandelt werden, die für Wartungs-, Reparatur- und Sattlerarbeiten an Oldtimern dient. Zudem soll ein offener Autounterstand mit einer Fläche von knapp 32 m<sup>2</sup> und einem begrünten Flachdach angebaut werden. Der Unterstand werde benötigt, um Oldtimer geschützt abstellen zu können. Die Werkstatt biete dafür nicht genügend Platz. Für das Vorhaben werde eine Ausnahmegewilligung nach Art. 37a, eventuell nach Art. 24c RPG beantragt.

### E. 2

Das Bau- und Justizdepartement verfügte am 6. April 2020, das Vorhaben sei weder zonenkonform noch erfülle es die Voraussetzungen nach Art. 24 ff. RPG. Die Zustimmung könne nicht erteilt werden. Es dürfe keine Baubewilligung erteilt werden. Art. 37a RPG gelte nicht für aufgegebene Gewerbebetriebe. Die neue gewerbliche Nutzung führe zu einer Mehrbelastung der Erschliessungsinfrastruktur. Die kommunale Baukommission wies das Gesuch am 22. April 2020 ab.

### E. 3

A.\_\_\_\_ liess Verwaltungsgerichtsbeschwerde erheben. Die Departementalverfügung sei aufzuheben, und die Baubewilligung sei zu erteilen. Eventuell sei nur die Umnutzung, ohne den geplanten Anbau eines offenen Autounterstands, zu bewilligen. Der Anbau des Gewerbetteils sei am 22. Juni 1969 rechtmässig bewilligt worden. Die geplante Umnutzung habe keine wesentlichen Auswirkungen auf Raum und Umwelt. Der Unterstand werde das Erscheinungsbild nur geringfügig verändern und die Einpassung in die Landschaft sogar verbessern.

Die Vorinstanz gehe fälschlicherweise davon aus, die Aluminium- und Buntmetallgiesserei (des Vorbesitzers) sei seinerzeit nicht bewilligt worden. Die Unterstellung, die geplante Umnutzung führe zu einer Mehrbelastung der Erschliessungsinfrastruktur sei ebenfalls unzutreffend. Es würde lediglich ein sehr bescheidenes Verkehrsaufkommen generiert. Die Werkstatt würde als Nebenerwerb betrieben. Eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG sei nicht auf Wohnnutzungen beschränkt. Die Identität der Baute werde gewahrt. Ähnlich verhalte es sich mit dem Autounterstand. Das Höchstmass der zulässigen Erweiterung werde eingehalten. Die Umnutzung sei auch nach Art. 24a RPG

bewilligungsfähig. Es gehe um wenige Zu- und Wegfahrten pro Woche.

4.1 Das Departement beantragte, die Beschwerde sei abzuweisen. Man habe seinerzeit einen Lagerraum bewilligt. Die Umnutzung des Lagerraums in eine Giesserei sei bis heute nicht aktenkundig. Was nicht existiere, könne man auch nicht beibringen. Nach Art. 24c RPG könnte die Wohnnutzung, nicht aber die Gewerbenutzung erweitert werden. Auch beim Carport handle es sich um eine gewerbliche Nutzung. Die gewerbliche Baute sei seit Jahren ungenutzt. Die Oldtimerwerkstatt gehöre in die Gewerbezone.

4.2 Die kommunale Baukommission liess wissen, sie sei dem Vorhaben positiv gegenübergestanden; man sei davon ausgegangen, das Vorhaben sei bewilligungsfähig. Der Departementalentscheid habe überrascht. Die ehemalige Giesserei dürfte ein Vielfaches der Immissionen verursacht haben.

### **E. 3.1**

In seinem Baugesuch verlangte der Beschwerdeführer primär eine Bewilligung nach Art. 37a des Raumplanungsgesetzes (RPG, SR 700). Gemäss dieser Bestimmung regelt der Bundesrat, unter welchen Voraussetzungen Zweckänderungen gewerblich genutzter Bauten und Anlagen zulässig sind, die vor dem 1. Januar 1980 erstellt wurden oder seither als Folge von Änderungen der Nutzungspläne zonenwidrig geworden sind. Die Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) sagt in Art. 43:

1Zweckänderungen und Erweiterungen von zonenwidrig gewordenen gewerblichen Bauten und Anlagen, können bewilligt werden, wenn:

2Die zonenwidrig genutzte Fläche darf um 30 Prozent erweitert werden; Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens werden nur zur Hälfte angerechnet.

3Soll die zonenwidrig genutzte Fläche ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens um mehr als 100 m<sup>2</sup> erweitert werden, so darf dies nur dann bewilligt werden, wenn die Erweiterung für die Fortführung des Betriebs erforderlich ist.

### **E. 3.2**

Die Bestimmung nimmt sich altrechtlicher gewerblicher Bauten an, die in die Nichtbauzone geraten sind. Es soll eine zeitgemässe Umstrukturierung ermöglicht werden, beispielsweise für die Einführung neuer Produktlinien. Es gibt keinen Anspruch auf beliebige Zweckänderungen, keinen Grundsatz «Gewerbe bleibt Gewerbe», denn nicht jedes Gewerbe hat dieselben Auswirkungen auf Raum und Umwelt (Lärm, Luftschadstoffe, Verkehr). Es handelt sich um einen Sonderfall der Besitzstandsgarantie nach Art. 24c RPG. Es geht um kleine und mittlere produzierende Betriebe. Umzunutzende Bauten müssen mindestens einen wesentlichen Betriebsteil beherbergen. Unselbständige Lagerräume eines anderswo bestehenden Betriebs können nicht im Zweck geändert werden. Vorausgesetzt wird, dass das für eine Änderung bestimmte Objekt rechtmässig besteht und noch bestimmungsgemäss nutzbar ist. Erlaubt sind bloss Zweckänderungen, die keine wesentlichen Auswirkungen auf Raum und Umwelt haben und keine mehr als geringfügige Erweiterung der Erschliessung erfordern. Vollständige Zweckänderungen dürfen keinen grösseren «Fussabdruck» hinterlassen. Die Einschränkungen verweisen auf die Rechtsprechung zum Identitätsbegriff (vgl. Rudolf Muggli in Heinz Aemisegger et al. [Hrsg.]: Praxiskommentar RPG, Zürich 2017, N 17 zu Art. 37a).

### **E. 3.3**

Den Materialien lässt sich entnehmen, dass es anlässlich der Revision 1998 einzig darum ging, für die rund 6000 gewerblichen Objekte ausserhalb der Bauzonen die raumplanerischen Voraussetzungen zu schaffen, um erforderliche Umstrukturierungen vornehmen zu können. Es gebe viele altrechtliche Betriebe, deren ursprünglicher Zweck weggefallen sei, die aber eine gesunde Substanz hätten, sich für andere Zwecke noch ohne weiteres eignen würden und auch dafür zur Verfügung stünden. Man dachte namentlich an Zimmereibetriebe, Sägereien, Milchsammelstellen, Sennereien usw. Wo Zweckänderungen raumplanerisch verantwortbar seien, seien sie zuzulassen (AB N 1998, S. 500). Der Gesetzgeber hatte mit dem von ihm mit Art. 37a RPG bezweckten Schutz von Gewerbebetrieben nur Nutzungsänderungen von gewerblichen Bauten im Blick, die weiterhin gewerblich genutzt werden (vgl. BGE 140 II 509, Erw. 2.2 S. 512).

### **E. 3.4**

Es ist davon auszugehen, dass in dem hier zu beurteilenden Gebäude schon jahrelang kein Gewerbe mehr betrieben wurde. Die Bestimmung von Art. 37a RPG ist nicht geschaffen, um schon lange Zeit leerstehende Gebäude wieder einer gewerblichen Nutzung zuzuführen, einer Nutzung, die in die Bauzone gehört. (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C\_243/2008, wonach schon die Umnutzung eines Notschlachtlokals in ein Schlachtlokal mit Verkauf unzulässig ist.) Die Bestimmung ist nicht anwendbar. Dies hat nun auch der Beschwerdeführer anerkannt.

4. Art. 37a RPG ist grosszügiger als die Grundnorm in Art. 24c. Bei Art. 37a geht es um den Entwicklungsspielraum für bestehende Gewerbebetriebe ausserhalb der Bauzone ■ und nicht um die Umnutzung funktionslos gewordener Gewerbebauten. Solche Umnutzungen richten sich nach dem Grundtatbestand von Art. 24c (Raum und Umwelt 3/2018, S. 27; vgl. Urteil 1A.186/2004, Erw. 1.2). Hauptsächliches Erfordernis für die Erteilung einer erleichterten Ausnahmegewilligung ist, dass das Vorhaben die Identität der Baute in den wesentlichen Zügen wahrt. Dies bedarf einer Gesamtwürdigung (Peter Karlen, Die Ausnahmegewilligung nach Art. 24-24d RPG, in: ZBl 2001, S. 299). Die Wahrung der Identität ist im vorliegenden Fall zu verneinen. Die äussere Erscheinung wird zwar kaum verändert. Indessen ändert die Zweckbestimmung. Ein ehemaliges Lager wird zur Werkstatt. Autowerkstätten für Oldtimer sind selten. Der Beschwerdeführer will einen umfassenden Service anbieten (Wartung, Reparatur, Sattlerei). Es geht nicht bloss um ein Hobby; es soll ein neues Einzelunternehmen betreiben werden, wenn auch (vorläufig?) bloss im Nebenerwerb. Es ist anzunehmen, dass ein Kundenkreis angesprochen wird, der einen namhaften Mehrverkehr erzeugt. Zurückhaltung ist angebracht, denn der Grundsatz der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet sowie das bäuerliche Bodenrecht stehen auf dem Spiel (Lukas Bühlmann: Gewerbe in der Landwirtschaftszone ■ konfliktträchtig und problematisch. Inforum 5/2012, S. 10). Auch eine Bewilligung nach Art 24c RPG ist somit nicht möglich.

Für die Behauptung des Beschwerdeführers, im fraglichen Gebäudeteil sei die Giesserei betrieben worden, fehlen Belege. Zwar obliegt die Ermittlung des Sachverhalts der Behörde, die ihre Archive durchforsten muss. Lässt sich die behauptete Nutzung nicht beweisen, trägt der Gesuchsteller die Folgen des fehlenden Beweises, und Art. 24c RPG gelangt nicht zur Anwendung (vgl. Muggli, a.a.O., Art. 24c N 20).

### **E. 5**

Das Vorhaben ist schon nach § 3 Abs. 2 lit. a der kantonalen Bauverordnung (KBV, BGS 711.61) baubewilligungspflichtig. Eine Bewilligung nach Art. 24a RPG kommt ebenfalls nicht in Betracht, da die neue Nutzung mit Kundenkontakt, wie gesagt, zu einer Mehrbelastung der bestehenden Verkehrserschliessung führt. Es handelt sich nicht um eine reine Zweckänderung ohne jegliche Aussenwirkung (Muggli, a.a.O., N 5 zu Art. 24a RPG).

#### **E. 6**

Der neue offene Autounterstand ist gegen Norden geplant und soll 5.60 mal 5.70 m messen. Er ist zu gross, um die Wesensgleichheit der Bauten zu wahren. Er soll nicht der Wohnnutzung, sondern der nicht bewilligungsfähigen Gewerbenutzung dienen. Er ist weder für die zeitgemässe Wohnnutzung noch für die energetische Sanierung nötig. Durch die Begrünung des Flachdachs wird die Gesamtwirkung des Ensembles nicht verbessert (Art. 24c Abs. 4 RPG). Es ist mit den Zielen der Raumplanung nicht vereinbar, einen Raum zu schaffen, um ausserhalb der Bauzone defekte oder reparierte Autos von Kunden abzustellen. Die Liegenschaft verfügt übrigens bereits über eine Garage (Gebäude Nr. [ ]). Der Unterstand ist nach Art. 24c RPG nicht bewilligungsfähig (Muggli, a.a.O., N 37 zu Art. 24c RPG).

#### **E. 7**

Die Beschwerde erweist sich somit als unbegründet, sie ist abzuweisen. Bei diesem Ausgang hat der Beschwerdeführer die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht zu bezahlen, die einschliesslich der Entscheidgebühr auf CHF 1'500.00 festzusetzen sind.

Demnach wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Der Beschwerdeführer hat die Kosten des Verfahrens vor Verwaltungsgericht von CHF 1'500.00 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

Der Gerichtsschreiber

Schaad

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