

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00161 vom 9. Juni 2011

ZH Verwaltungsgericht, 2011-06-09, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2011.00161

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00161 du 9 juin 2011

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00161 del 9 giugno 2011

Regeste

Ausnahmebewilligung/Wiederherstellung | Bauen ausserhalb der Bauzone: Nichterteilung der Ausnahmebewilligung für den Betrieb einer Besenbeiz und Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands. Rechtsgrundlagen betreffend Erteilung von Ausnahmebewilligungen (E. 3). Die Zulässigkeit der umstrittenen Umbauten im Ökonomiegebäude bzw. der Einrichtung der Gaststätte ist gestützt auf Art. 24 RPG zu beurteilen (E. 5.1). Es besteht keine Standortgebundenheit für den Betrieb der Besenbeiz, weshalb die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmebewilligung nach Art. 24 RPG in keiner Weise erfüllt sind (E. 5.2). Die vorgenommenen baulichen Änderungen und die Umnutzung sind keinesfalls bloss geringfügiger Natur, sondern stellen im Gegenteil eine schwerwiegende Verletzung raumplanerischer Grundsätze dar. Die massiven Eingriffe konnten naturgemäss auch nicht gutgläubig erfolgt sein. Der Wiederherstellungsbefehl erweist sich daher als richtig und verhältnismässig (E. 6.4). Abweisung der Beschwerde.

Erwägungen

E. 3

Abteilung VB.2011.00161 Urteil der 3. Kammer vom 9. Juni 2011 Mitwirkend: Abteilungspräsident Rudolf Bodmer (Vorsitz), Verwaltungsrichter Lukas Widmer, Verwaltungsrichterin Elisabeth Trachsel, Gerichtsschreiberin Anja Tschirky. In Sachen A, vertreten durch RA B, Beschwerdeführer, gegen 1. Bauausschuss G, vertreten durch RA C, 2. Baudirektion Kanton Zürich, Beschwerdegegnerschaft, betreffend Ausnahmebewilligung/Wiederherstellung, hat sich ergeben: I. A. Die Gemeinde G teilte am 8. Januar 2009 A mit, es sei festgestellt worden, dass auf seinem Grundstück Kat.-Nr. 01, D, eine Besenbeiz betrieben werde. Er werde daher unter anderem aufgefordert, bis spätestens am 23. Januar 2009 ein Baugesuch für die Besenbeiz zu beantragen. Dieser Aufforderung kam A mit Baugesuch vom 16. Februar 2009 nach. Mit separatem Schreiben wies er darauf hin, die Räumlichkeiten böten ca. 35 bis 40 Sitzplätze und die Öffnungszeiten seien voraussichtlich von Freitag bis Sonntag geplant. B. Nach Schreiben der Baudirektion des Kantons Zürich vom 6. Mai 2009, worin raumplanerische Hindernisse festgehalten wurden, verlangte A am 25. Juni 2009 die vollständige Behandlung des Baugesuchs im formell koordinierten und kostenpflichtigen Verfahren. Am 15. Dezember 2009 verweigerte die Baudirektion nachträglich sowohl die Bewilligung nach Art. 22 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (RPG) als auch eine Ausnahmebewilligung nach Art. 24–24d bzw. 37a RPG für den Umbau bzw. die Umnutzung des einstmals als Kuhstall genutzten Ökonomiegebäudes Assek-Nr. 02 in einen Club-/Partyraum mit Küche und sanitären Anlagen, bewilligte aber nachträglich den Ersatz der Fenster nach Art. 24a RPG. C. Der Bauausschuss der Gemeinde G verweigerte am

15. Januar 2010 nachträglich die baurechtliche Bewilligung für den Einbau des Club-/Partyraums mit Küche und sanitären Anlagen nach Art. 22 RPG sowie auch die Ausnahmebewilligung nach Art. 24–24 d bzw. 37a RPG unter den Auflagen, den Betrieb der Besenbeiz unverzüglich einzustellen, bis spätestens am 30. April 2010 den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen, namentlich die WC-Anlagen, die Küche sowie allfällige Isolationen der Gebäudehülle wieder zu entfernen, für die vorgenommenen und nie bewilligten Änderungen in der Umgebung das notwendige Baugesuch bis spätestens am 15. Februar 2010 der Hochbauabteilung einzureichen oder den ursprünglichen Zustand bis spätestens am 30. April 2010 wiederherzustellen sowie den Rückbau der Hochbauabteilung zur Abnahme anzumelden, andernfalls nach Ablauf der festgesetzten Frist ohne erfolgten Rückbau die Ersatzvornahme verfügt werde. Der Ersatz der Fenster wurde nach Art. 24a RPG nachträglich bewilligt. Die Verfügung der Baudirektion vom 15. Dezember 2009 wurde zum integrierenden Bestandteil der Verfügung erklärt. Die Verfügung des Bauausschusses der Gemeinde G wurde A gleichentags zusammen mit der Verfügung der Baudirektion vom 15. Dezember 2009 zugestellt. II. Am 16. Februar 2010 reichte A gegen den Beschluss des Bauausschusses der Gemeinde G und damit einhergehend auch gegen die Verfügung der Baudirektion vom 15. Dezember 2009 Rekurs bei der Baurekurskommission II des Kantons Zürich ein (seit 1. Januar 2011: 2. Abteilung des Baurekursgerichts des Kantons Zürich). Er beantragte unter anderem die Aufhebung des angefochtenen Beschlusses sowie, es sei seinem Baugesuch vom 16. Februar 2009 die baurechtliche Bewilligung zu erteilen, eventualiter seien der Betrieb als Besenbeiz und die bisher getätigten baulichen Veränderungen zuzulassen, bis über das Umzonungsbegehren betreffend das strittige Grundstück rechtskräftig entschieden worden sei. Weiter sei festzustellen, dass keine Veränderungen in der Umgebung vorgenommen worden seien, eventualiter sei er dazu aufzufordern, die angeblich vorgenommenen Veränderungen in der Umgebung genau zu bezeichnen, unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten des Bauausschusses G. Das Baurekursgericht vereinigte die gegen den Entscheid des Bauausschusses vom 15. Januar 2010 sowie die gegen die Verfügung der Baudirektion vom 15. Dezember 2009 erhobenen Rechtsmittel und wies den Rekurs am 1. Februar 2011 ab. A wurde eine Frist von drei Monaten ab Eintritt der Rechtskraft für den Rückbau der sanitären Anlagen und der Küche im Gebäude Assek-Nr. 02 sowie allfälliger Isolationen der Gebäudehülle angesetzt. Weiter wurden ihm die Verfahrenskosten auferlegt. III. Am 7. März 2011 ging innert Frist die gegen den Rekursentscheid vom 1. Februar 2011 erhobene Beschwerde von A beim Verwaltungsgericht ein. Er beantragte, es sei der Rekursentscheid aufzuheben. Seinem Baugesuch vom 17. Februar 2009 für den Einbau des Club-/Partyraums mit Küche und der sanitären Anlagen sei die baurechtliche Bewilligung zu erteilen. Eventualiter sei der Betrieb als Besenbeiz zuzulassen und die bisher getätigten baulichen Veränderungen im Ökonomiegebäude seien zu belassen, bis über seinen Antrag über die Änderung des Richtplans rechtskräftig entschieden worden sei bzw. bis der Richtplan rechtskräftig neu festgesetzt sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten des Bauausschusses G. In verfahrensrechtlicher Hinsicht beantragte er die Durchführung eines Augenscheins. Ferner sei der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu erteilen. Der Bauausschuss der Gemeinde G beantragte am 31. März 2011 die Abweisung der Beschwerde, unter Kostenfolge zulasten von A. Die Baudirektion beantragte am 7. April 2011 ebenfalls die Abweisung der Beschwerde. Ebenso hatte das Baurekursgericht am 16. März 2011 ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde beantragt. Die Kammer erwägt: 1. 1.1 Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 in Verbindung mit

§ 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zur Behandlung der gegen einen Entscheid der 2. Abteilung des Baurekursgerichts erhobenen Beschwerde zuständig. Da auch die übrigen Voraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten. Nicht mehr Verfahrensgegenstand ist das in Bezug auf die vorgenommenen Umgebungsarbeiten eröffnete nachträgliche Bewilligungsverfahren. 1.2 Der Beschwerdeführer beantragt erneut die Vornahme eines Augenscheins. Der massgebliche Sachverhalt ist aber aus den Akten genügend ersichtlich, weshalb sich ein Augenschein des Verwaltungsgerichts erübrigt (vgl. RB 1995 Nr. 12, E. 1, mit Hinweisen). 1.3 Der Beschwerde kommt von Gesetzes wegen grundsätzlich die aufschiebende Wirkung zu (§ 55 in Verbindung mit § 25 Abs. 1 VRG), weshalb das Begehren des Beschwerdeführers um Erteilung der aufschiebenden Wirkung gegenstandslos ist. 2. Zum Eventualantrag des Beschwerdeführers, nämlich es sei der Betrieb der Besenbeiz zuzulassen und die bisher getätigten baulichen Veränderungen im Ökonomiegebäude seien zu belassen, bis über seinen Antrag über die Änderung des Richtplans rechtskräftig entschieden bzw. bis der Richtplan rechtskräftig neu festgesetzt werde, ist festzuhalten, dass die rechtliche Basis durch einen anderen Richtplan nicht Gegenstand dieses Verfahrens bildet (vgl. BGr, 7. März 2011, 1C_328/2010 E. 6). Daran ändert auch nichts, dass der Beschwerdeführer am 3. März 2011 bei der Baudirektion ein Formular zur Mitwirkung zum Entwurf des kantonalen Richtplans eingereicht hat. Eine rechtskräftige behördenverbindliche Festlegung seines Restaurationsbetriebs im Richtplan liegt jedenfalls nicht vor. Die Vorinstanz hat das Eventualbegehren daher zu Recht ohne Weiterungen abgewiesen. Diesbezüglich ist die Beschwerde von vornherein abzuweisen.

E. 3.1

Gemäss Art. 22 Abs. 2 RPG bildet Voraussetzung für eine Baubewilligung, dass die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen (lit. a) und das Land erschlossen ist (lit. b). Abweichend von Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG können Bewilligungen erteilt werden, Bauten und Anlagen zu errichten oder ihren Zweck zu ändern, wenn der Zweck der Bauten und Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzone erfordert und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Art. 24 RPG). Die Standortgebundenheit ist nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zu bejahen, wenn die Baute aus technischen oder betriebswirtschaftlichen Gründen oder wegen der Bodenbeschaffenheit auf einen Standort ausserhalb der Bauzone angewiesen ist (positive Standortgebundenheit) oder wenn ein Werk aus bestimmten Gründen in einer Bauzone ausgeschlossen ist (negative Standortgebundenheit). Generell ist bei der Beurteilung der Voraussetzungen ein strenger Massstab anzusetzen (BGE 136 II 214 E. 2.1; 129 II 63 E. 3.1; BGE 123 II 256 E. 5a). In BGE 124 II 252 führte das Bundesgericht erstmals den Begriff der "abgeleiteten" Standortgebundenheit ein. Eine solche könne vorliegen, wenn eine Zusatzanlage für sich genommen nicht standortgebunden sei, jedoch aufgrund eines besonderen, von einem seinerseits standortgebundenen und rechtmässig bewilligten Hauptbetrieb hergeleiteten betriebswirtschaftlichen oder technischen Bedürfnis am vorgesehenen Standort in der geplanten Art und Dimension zu erstellen sei (BGE 124 II 252 E. 4c; dazu VGr, 15. April 2010, VB.2010.00039, E. 3.3.2)

E. 3.2

Gemäss Art. 24c RPG werden bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt (Abs. 1). Solche Bauten und Anlagen können mit Bewilligung der

zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind. In jedem Fall bleibt die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten (Abs. 2). Art. 42 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV) regelt die näheren Voraussetzungen dazu.

E. 4.1

Der Beschwerdeführer hält fest, auch wenn der Wortlaut von Art. 24c RPG und Art. 41 ff. RPV gegen die Anwendung dieser Normen spreche, müssten die darin aufgeführten Grundsätze bei der Beurteilung der vorliegend strittigen Umbauten angewandt werden, seien die Bauten doch nach wie vor zonenkonform. Die inneren Umgestaltungen und die sanfte Zweckänderung seien daher im Grundsatz zulässig. Hinsichtlich Umfang, äusserer Erscheinung sowie Zweckbestimmung würde die Wesensgleichheit der Baute absolut gewahrt. Es seien auch keine wesentlichen neuen Auswirkungen auf die Nutzungsordnung, die Erschliessung und die Umwelt geschaffen worden. Der H-Hof sei grundsätzlich nur noch am Samstag und Sonntag geöffnet, und es würden jeweils nur einzelne wenige Fahrzeuge den Weg dorthin finden. Jedenfalls sei ein Mehrverkehr durch das Beizli selbst nicht nachgewiesen. Unbehelflich sei auch der Hinweis der Vorinstanz auf das Restaurant E. Dieses befinde sich nicht in 700 m, sondern in 1'080 m Gehdistanz zum H-Hof. Zudem sei der Pachtvertrag bezüglich des Restaurants E per Ende September 2011 gekündigt worden. Das Siedlungsgebiet G liege in 1'380 m und das nächste Restaurant F sogar in 2'800 m Gehentfernung. Das H-Beizli sei daher ein Bedürfnis für die Besucher des H-Hofs sowie die übrigen Wanderer und Langläufer, unter anderem auch für die Erledigung der natürlichen Geschäfte. Weiter seien die vom Beschwerdeführer vorgenommenen Bauten in gutem Glauben ausgeführt worden und bewirkten keine landschaftlichen Veränderungen. Demgegenüber würden gewichtige private und öffentliche Interessen für die Erhaltung der Umbauten sprechen, worauf die Vorinstanz nicht eingegangen sei. Zumindest den Einbau der Toilettenanlage sowie die Isolation des Gebäudes hätte sie daher von der Pflicht zum Rückbau ausnehmen können. Auch seien die getätigten Investitionen höher, als die Vorinstanz angenommen habe, und die Rückbaukosten habe sie ebenfalls nicht geprüft.

E. 4.2

Das Baurekursgericht erwog, Bauten, die rechtmässig bewilligt und im Moment der geplanten Veränderungen immer noch zonenkonform seien, aber nicht mehr gemäss ihrem zonenkonformen Zweck genutzt würden, fielen nicht unter Art. 24c RPG. Das treffe insbesondere auf funktionslos gewordene landwirtschaftliche Wohnhäuser und landwirtschaftliche Ökonomiebauten zu. Das Ökonomiegebäude Assek.-Nr. 02, welches früher unter anderem als Kuhstall gedient habe, sei als solches nach wie vor zonenkonform. Daher finde auf diese funktionslos gewordene Baute die erweiterte Besitzstandsgarantie keine Anwendung. Ausserdem sprengte die Einrichtung einer Gaststätte im ehemaligen Viehstall das nach Art. 24c RPG zulässige Mass baulicher Änderungen. Angesichts der beachtlichen Kapazität der betriebenen Restauration sei davon auszugehen, dass das freistehende Gehöft einschliesslich der weitherum un bebauten landschaftlichen Umgebung seine ländliche Identität insbesondere als Folge des motorisierten Kundenverkehrs erheblich einbüsse. Sodann fehle es an der Standortgebundenheit für den Restaurationsbetrieb, gebe es doch in der Nähe viele Verpflegungsmöglichkeiten und bedürfe der Betrieb eines H-Hofs keiner Restauration, weshalb die Vorinstanzen die Baubewilligung zu Recht verweigert hätten. Weiter qualifizierte die Vorinstanz die

vorgenommenen Einbauten und die Nutzungsänderung als schwerwiegende Verletzung des raumplanungsrechtlichen Grundsatzes der Trennung des Baugebiets vom Nichtbaugebiet. Das öffentliche Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands sei daher gross und überwiege gegenüber den privaten Interessen des Beschwerdeführers. Anderweitige mildere Massnahmen zur Herstellung des rechtmässigen Zustands seien nicht ersichtlich, weshalb die verfügte Betriebseinstellung und der Rückbaubefehl zu bestätigen seien.

E. 4.3

Der Bauausschuss G schliesst sich der Beurteilung der Vorinstanz vollumfänglich an und weist darauf hin, unabhängig vom Restaurant E gebe es in der Umgebung genügend nahe gastwirtschaftliche Betriebe, weshalb die Standortgebundenheit für den streitigen Gastwirtschaftsbetrieb nicht gegeben sei. Es dränge sich die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands (mit Ausnahme der bewilligten neuen Fenster) auf, wozu auch die Entfernung der WC-Anlagen und der Isolation des Gebäudes gehörten.

E. 5.1

Die Zulässigkeit der umstrittenen Umbauten im Ökonomiegebäude bzw. der Einrichtung der Gaststätte ist gestützt auf Art. 24 RPG und nicht nach Art. 24c RPG zu beurteilen. Es kann diesbezüglich auf die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG). Die aus der Besitzstandsgarantie fliessenden Nutzungsrechte gemäss Art. 24c RPG gründen nämlich auf dem Schutz berechtigten Vertrauens in eine ursprünglich rechtmässige Nutzung, die im Lauf der Zeit durch Rechts- bzw. Planänderung rechtswidrig geworden ist (BGr, 19. Mai 2004, 1A.17/2004, E. 2.2.2; BGr, 11. Dezember 2009, 1C_101/2009 E. 2.3; Rudolf Muggli, Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung, N. 11–14 zu Art. 24 c RPG). Gerade dies ist vorliegend aber nicht der Fall, wäre doch die Nutzung des infrage stehenden Ökonomiegebäudes als landwirtschaftlicher Betrieb bzw. als Kuhstall nach wie vor zonenkonform und rechtmässig. Dies trifft hingegen bezüglich der Nutzung als Restaurationsbetrieb nicht zu.

E. 5.2

Zu prüfen bleibt daher, inwieweit gestützt auf Art. 24 RPG eine Ausnahmegewilligung für den Betrieb der Besenbeiz und die baulichen Veränderungen erteilt werden könnte. Die Vorinstanz hat jedoch zu Recht die Standortgebundenheit verneint. Unabhängig vom Schicksal des Restaurants E verfügt das Siedlungsgebiet G über genügend Gaststätten, welche in Gehdistanz zum H-Hof liegen, nämlich etwas über einen Kilometer entfernt und in knapp 30 Minuten (oder sogar weniger) erreichbar (vgl. Google-Routenplaner). Schon deswegen sind die Standortgebundenheit der vom Beschwerdeführer geführten Gaststätte und damit ein überwiegendes öffentliches Interesse daran klar zu verneinen. Daran ändert auch nichts, dass eine Langlaufloipe am Hof vorbeiführt. Dasselbe gilt in Bezug auf die vom Beschwerdeführer erstellte WC-Anlage. Ebenso wenig ist eine abgeleitete Standortgebundenheit gegeben, bedarf doch der Betrieb eines H-Hofs – wie die Vorinstanz zutreffend erwogen hat – keiner Restauration. Die Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG sind somit in keiner Weise erfüllt. Dies wäre selbst dann der Fall, wenn die Gaststätte des Beschwerdeführers keinen erheblichen motorisierten Mehrverkehr zur Folge hätte, wovon allerdings allein schon wegen der Zulieferung von Getränken und Esswaren nicht auszugehen ist.

E. 6.1

Gemäss § 341 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) hat die zuständige Behörde ohne Rücksicht auf Strafverfahren und Bestrafung den rechtmässigen Zustand herbeizuführen; hierzu dienen der Verwaltungszwang und die Schuldbetreibung.

E. 6.2

Die Vorinstanz hat dem Beschwerdeführer für den Rückbau der sanitären Anlagen und der Küche im Gebäude Assek.-Nr. 02 sowie allfälliger Isolationen der Gebäudehülle eine Frist von drei Monaten ab Eintritt der Rechtskraft ihres Beschlusses angesetzt und festgehalten, der vom Beschwerdeführer vorgenommene Umbau und die Nutzungsänderung stellen eine schwerwiegende Verletzung des Grundsatzes der Trennung des Baugebiets vom Nichtbaugebiet dar. Das öffentliche Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands sei daher gross. Die demgegenüber für den Beschwerdeführer tatsächlich angefallenen Baukosten von etwa Fr. 50'000.- – weitere Kosten für diverse Mobilien wie Beleuchtung, Einbauschränke, Gefrierschrank etc. liess sie unberücksichtigt – würden zudem durch den wirtschaftlichen Profit der illegal betriebenen Gastronomie erheblich relativiert. Auch die nicht allzu hoch zu veranschlagenden Wiederherstellungskosten würden die öffentlichen Interessen an der Wiederherstellung nicht übertreffen.

E. 6.3

Der Beschwerdeführer wirft ein, die Vorinstanz habe die von ihm geleisteten 900 Mannstunden ausser Acht gelassen. Ausserdem könnten Einbauschränke, die Beleuchtung, der Herd und sämtliche Küchenmaschinen nicht mehr gebraucht werden, weshalb von Investitionen von tatsächlich über Fr. 150'000.- auszugehen sei. Sodann habe die Vorinstanz die Rückbaukosten von geschätzt über Fr. 60'000.- nicht berücksichtigt.

E. 6.4

Die von der Vorinstanz vorgenommene Würdigung, wonach das öffentliche Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands gegenüber den privaten Interessen des Beschwerdeführers klar überwiegt, ist zutreffend, und es kann wiederum darauf verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG). Die vorgenommenen baulichen Änderungen und die Umnutzung, darunter fallen selbstredend auch die Isolation und die Errichtung einer WC-Anlage, sind keinesfalls bloss geringfügiger Natur, sondern stellen im Gegenteil eine schwerwiegende Verletzung raumplanerischer Grundsätze dar. Der bestimmungsgemässe Gebrauch des Gebäudes bedarf jedenfalls in keiner Weise dieser Änderungen, auch keiner Isolation und WC-Anlage. Die massiven Eingriffe konnten naturgemäss auch nicht gutgläubig erfolgt sein, selbst wenn die Ausbauten auf Anregung der Besucher erfolgt sein sollten. Vielmehr ist davon auszugehen, dass dem Beschwerdeführer der raumplanerische Stellenwert des betroffenen Gebäudes Assek.-Nr. 02 und die beschränkten Möglichkeiten für eine allfällige Nutzungsänderung sehr wohl bekannt waren. Mit Verfügung der Baudirektion vom 7. August 2006 war nämlich im Zusammenhang mit der Bewilligung des Einbaus eines Heizungsraums in diesem Gebäude zugunsten des benachbarten Wohnhauses unter Hinweis auf die zu beachtenden planungsrechtlichen Grundsätze festgehalten worden, dieses dürfe nicht über die geplante Holzschmelzeheizung beheizt werden. Entsprechend musste dem Beschwerdeführer von vornherein klar sein, dass sich die von ihm vorgenommenen Änderungen nicht mit den raumplanerischen Grundsätzen vereinbaren lassen. Der Wiederherstellungsbefehl erweist sich daher als richtig und verhältnismässig. Selbst wenn der Argumentation des

Beschwerdeführers gefolgt werden wollte, wonach von Investitionskosten von über Fr. 150'000.- und Rückbaukosten von über Fr. 60'000.- auszugehen sei, änderte sich daran nichts. Zum einen hat er durch seine Vorgehensweise entsprechende finanzielle Risiken in Kauf genommen, zum anderen überwiegen aus den dargelegten Gründen die öffentlichen Interessen an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands deutlich (vgl. BGE 111 Ib 213 E. 6b). Ausserdem relativieren sich die Kosten des Beschwerdeführers, wenn ihnen, wie die Vorinstanz zutreffend ausgeführt hat, der durch die illegal geführte Gaststätte erwirtschaftete Gewinn gegenübergestellt wird, wozu der Beschwerdeführer keine weiteren Angaben macht.

E. 7

Die Beschwerde ist demnach abzuweisen. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens sind ausgangsgemäss dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 65a Abs. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihm nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG).

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