

**DEPARTEMENT
BAU, VERKEHR UND UMWELT**
Rechtsabteilung

BVURA.21.729

ENTSCHEID vom 22. August 2022

A._____ und B._____; Beschwerde gegen den Entscheid des Gemeinderats Q._____ vom 10. November 2021 betreffend Umnutzung Schopf auf Parzelle aaa, von C._____; Abweisung

Erwägungen

(...)

4.3 Beurteilung

4.3.1

Bauten und Anlagen dürfen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden (Art. 22 Abs. 1 RPG). Alle Bauten und Anlagen und ihre im Hinblick auf die Anliegen der Raumentwicklung, des Umweltschutzes oder der Baupolizei wesentliche Umgestaltung, Erweiterung oder Zweckänderung sowie die Beseitigung von Gebäuden bedürfen der Bewilligung durch den Gemeinderat (§ 59 Abs. 1 BauG).

Von Bundesrechts wegen sind damit Neubauten, Wiederaufbauten, Ersatzbauten, Umbauten, Anbauten, Zweckänderungen und Sanierungen, die über das übliche Mass einer Renovation hinausgehen, bewilligungspflichtig. Die Bewilligungspflicht soll es den Behörden ermöglichen, das Bauprojekt in Bezug auf die räumlichen Folgen vor der Ausführung auf die Übereinstimmung mit der raumplanerischen Nutzungsordnung und der übrigen einschlägigen Gesetzgebung zu überprüfen. Massstab dafür ist die Frage, ob mit der Realisierung des Vorhabens 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 (vgl. BGE 139 II 139 f.; 120 Ib 383 f.; Urteil des Bundesgerichts [BGer] 1C_51/2015 vom 8. April 2015, E. 3; 1C_790/2013 vom 27. August 2014, E. 2.3.; AGVE 2007, S. 426; VGE vom 24. März 2020 [WBE.2019.95], S. 6 ff.; VGE vom 19. März 2015 [WBE.2014.47], S. 11 ff.; VGE vom 1. Dezember 2014 [WBE.2014.239], S. 7).

Weil Bauten und Anlagen grundsätzlich zonenkonform sein müssen, fallen sodann auch nicht mit baulichen Massnahmen oder Geländeänderungen verbundene, äusserlich nicht in Erscheinung tretende Nutzungs- bzw. Zweckänderungen unter die Baubewilligungspflicht (BGE 113 Ib 223; 119 Ib 227; AGVE 2001, S. 287 f.; VGE vom 26. Oktober 2011 [WBE.2011.165], S. 8). Zweckänderungen liegen vor, wenn sich die in einer Baute ausgeübte Nutzung wandelt. Zweck- bzw. Nutzungsänderungen können wegen vermehrter Einwirkungen auf die Umgebung, wegen erhöhter Anforderungen an die Erschliessung oder aus andern Gründen einer baupolizeilichen Bewilligung bedürfen, auch wenn mit ihnen bauliche Änderungen nicht verbunden sind. Ob eine Zweckänderung vorliegt, entscheidet sich durch Vergleich der neuen mit der ursprünglich bewilligten Nutzung (AGVE 2015, S. 169; 1993, S. 357; 1990, S. 246; VGE vom 24.03.2020 [WBE.2019.95], S. 7; ERICH ZIMMERLIN, Baugesetz des

Kantons Aargau, Kommentar, 2. Auflage, Aarau 1985, § 150 N 2d; ANDREAS BAUMANN, in: Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013 § 59 N 17). Auch für Zweckänderungen gilt, dass sie keiner Baubewilligung bedürfen, wenn sie nur nebensächlicher Natur sind. Der Begriff der Zweckänderung ist dabei nicht kleinlich auszulegen. Keine solche Änderung liegt vor, wenn die neue Nutzung weder anderen Bauvorschriften unterliegt noch erhöhte, gegebenenfalls auch neue Gefahren, Nachteile oder Auswirkungen für die Nachbarschaft mit sich bringt (AGVE 2015, S. 169; 1993, S. 357; 1990, S. 246; ZIMMERLIN, a.a.O., § 150 N 3; BAUMANN, a.a.O., § 59 N 17). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung unterstehen grundsätzlich auch reine Umnutzungen ohne baulichen Massnahmen der Baubewilligungspflicht. Eine ohne bauliche Vorkehrungen auskommende Zweckänderung unterliegt der Bewilligungspflicht nur dann nicht, wenn erstens auch der neue Verwendungszweck der in der fraglichen Zone zuzulassenden Nutzung entspricht und zweitens sich die Änderung hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf Umwelt und Planung als ausgesprochen geringfügig erweist (BGE 113 Ib 223; vgl. ferner BGE 139 II 139 f.; BGer 1C_395/2015 vom 7. Dezember 2015, E. 3.1.1; 1C_347/2014 vom 16. Januar 2015, E. 3.1.2; VGE vom 1. November 2017 [WBE.2016.534], S. 18 f.).

Ob eine bauliche Massnahme bewilligungspflichtig ist, lässt sich trotz der ausführlichen Normierung im kantonalen Recht oft nicht leicht bestimmen; im Zweifelsfall ist die Bewilligungspflicht jedoch zu bejahen. Die Durchführung eines Baubewilligungsverfahrens kann auch dazu dienen, die Bewilligungspflicht genauer zu prüfen; so eröffnet das Verfahren insbesondere die Möglichkeit, den Tatbestand bezüglich seiner baurechtlichen Erheblichkeit abzuklären. Ob eine Bewilligungspflicht besteht, ist somit gegebenenfalls im baurechtlichen Verfahren zu klären. Bei der Frage, ob ein solches Verfahren überhaupt einzuleiten ist, steht der Behörde ein erheblicher Ermessensspielraum zu. Bestehen für sie Anhaltspunkte, dass ein bewilligungspflichtiger Sachverhalt vorliegen könnte, wird sie in Zweifelsfällen ein Bewilligungsverfahren einzuleiten haben. Hingegen kommt eine Verfahrenseinleitung nicht in Frage, wenn die Bewilligungspflicht von vornherein eindeutig entfällt (vgl. VGE vom 11. November 2019 [WBE.2019.160], S. 12, mit Hinweisen).

4.3.2

Unbestritten ist zunächst, dass die angeführte Nutzung des Schopfs mit Seilwinde und Spaltmaschine beendet ist. Diese Nutzung steht deshalb nicht mehr zur Beurteilung.

Mit der Baubewilligung aus dem Jahr 1979 wurde eine Erweiterung des bestehenden Schopfs um 6 m auf die heutigen Masse bewilligt. Eine genauere Umschreibung der Nutzung des Schopfs findet sich weder im entsprechenden Baugesuch noch in der Bewilligung. Unbestrittenermassen diente er jedoch zur Zeit der Bewilligung und auch noch später gewerblichen Zwecken, zunächst als Lager für eine Schmiede, später als Lager für ein Sanitärgeschäft (Replik Beschwerdeführende vom 18. Februar 2022, S. 9). Die Beschwerdeführenden sind der Ansicht, die Umnutzung sei alleine schon deswegen nicht zulässig, weil landwirtschaftliche Tätigkeiten kein Gewerbe seien. Dieser Ansicht kann nicht zugestimmt werden. Dass eine landwirtschaftliche Tätigkeit hauptberuflich ausgeübt werden kann, dürfte nicht ernsthaft bestritten werden. Auch diese Tätigkeit stellt damit zweifellos ein Gewerbe dar. Dem Gemeinderat ist deshalb zuzustimmen, dass die beanstandete Nutzung des Schopfs als Unterbringung für landwirtschaftliche Fahrzeuge und Geräte sich innerhalb der bewilligten Nutzung befindet.

Bleibt zu prüfen, ob die neue Nutzung zonenkonform ist und sich hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf Umwelt und Planung als ausgesprochen geringfügig erweist. Die Parzelle des Beschwerdegegners mit dem streitbetroffenen Schopf liegt in der Zone W2. Gemäss § 8 Abs. 1 der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Q. vom 19. August 2005 (BNO) dient diese Zone dem Wohnen. Nicht störendes, den örtlichen Verhältnissen angepasstes Gewerbe ist zugelassen. Als nicht störend gelten in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen (§ 32 Abs. 1 BNO). Zu prüfen ist damit, ob es sich bei der vorliegenden – landwirtschaftlichen - Nutzung des Schopfs um nicht störendes, den örtlichen Verhältnissen angepasstes Gewerbe im Sinne der BNO handelt.

Nach Aussage des Beschwerdegegners am Augenschein des BVU vom 17. Mai 2022 dient der Schopf hauptsächlich als Lagerplatz für die Unterbringung von Anhängern/Wagen für seinen landwirtschaftlichen Betrieb. Zum Zeitpunkt des Augenscheins befanden sich insgesamt vier landwirtschaftliche Maschinen/Anhänger im Schopf. Auf der einen Seite stand ein Fruchtkipper mit einem landwirtschaftlichen Gerät darin sowie ein alter Ladewagen. Letzterer dient nach Aussage des Beschwerdegegners nur noch als Ersatz, falls der in Betrieb befindliche Ladekipper ausfällt. Der Fruchtkipper komme nur zweimal im Jahr zum Einsatz, wenn das darin befindliche Gerät gebraucht werde. Der Ersatzladewagen sei fünf bis sechs Jahre nicht mehr in Betrieb gewesen. Auf der anderen Seite des Schupps befinden sich nach Aussage des Beschwerdegegners gewöhnlich ein grosser und ein kleiner Mistzetter, am Augenschein war lediglich einer der beiden im Schopf eingestellt. Nach Aussage des Beschwerdegegners komme es mit den Mistzettern zu mehr Bewegungen als mit dem Fruchtkipper. Im Schnitt komme es insgesamt ungefähr zu einer Bewegung pro Monat. Dabei könne es während rund 20 Minuten zu Lärmemissionen kommen. Die Beschwerdeführenden widersprachen anlässlich des Augenscheins des BVU vom 17. Mai 2022 der Darstellung des Beschwerdegegners insofern, als es nach ihrer Aussage zu wesentlich mehr Bewegungen kommt. Diesbezüglich führte der Beschwerdegegner anlässlich des Augenscheins des Gemeinderats vom 29. September 2021 noch an, dass es im Sommer zu zwei bis drei Bewegungen pro Monat komme und im Winter (November bis März) zu praktisch keinen. In ihrer Replik vom 18. Februar 2022 hielten die Beschwerdeführenden dagegen, diese Behauptung sei offensichtlich falsch und führten ein Datum im November 2021 und drei Daten im Januar 2022 an, an denen es zu Bewegungen gekommen sei (Replik vom 18. Februar 2022, S. 7). In der Replik führten sie auch aus, die Nutzung sei nicht auf die üblichen Arbeitszeiten beschränkt. Landwirtschaftliche Tätigkeiten würden – vor allem im Sommer – früh am Morgen oder in der Nacht sowie an Wochenenden ausgeführt. Selbst im Winter nutze der Beschwerdegegner den Schopf am Wochenende. In ihrer Stellungnahme vom 17. Juni 2022 zur Aktennotiz des Augenscheins des BVU halten sie allerdings zusammenfassend fest, dass es "... neu mindestens (zu) eine(r) Bewegung pro Monat ..." komme.

Vorläufig zusammenfassend ist davon auszugehen, dass es monatlich zu ein bis max. drei Bewegungen kommt, die jeweils mit 15 – 20 Minuten Emissionen verbunden sind, wobei auch Bewegungen an Wochenenden nicht ausgeschlossen sind. Zugelassen sind in der Zone W2 in Wohnquartiere passende Kleinbetriebe mit geringem Zubringerverkehr wie Läden, Büros und Geschäfte, die keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen (§ 31 Abs. 1 BNO). Landwirtschaftliche Betriebe dürften in einer reinen Wohnzone in der Regel nicht zonenkonform sein, da von ihnen zwangsläufig Geruchs- und Lärmimmissionen ausgehen, etwa von der Jauchegrube oder der Heubelüftung, die mit der Wohnnutzung nicht vereinbar sind (AGVE 1990 266, S. 271). Vorliegend ist allerdings zu berücksichtigen, dass es nur um eine landwirtschaftliche Nebennutzung geht, der Schopf dient lediglich als Unterstand für verschiedene landwirtschaftliche Fahrzeuge bzw. Anhänger. Entscheidend ist deshalb, ob diese gewerbliche Nebennutzung vergleichbar ist mit in Wohnzonen zugelassenen gewerblichen Nutzungen. In Literatur und Praxis werden als solche Betriebe beispielhaft genannt Arztpraxen, Anwaltskanzleien und ähnliche Tätigkeiten, dann aber auch Coiffeursalons, Schuhmachereien, Bäckereien, Metzgereien und Quartierläden (BERNHARD WALDMANN/PETER HÄNNI, Handkommentar zum Raumplanungsgesetz, 2006, Art. 22, N 26). Bei den angeführten Betrieben kommt es zu zweifellos zu weitaus häufigerem (Publikums-)Verkehr, als dies bei der aktuellen und zur Beurteilung stehenden Nutzung des Schopfs der Fall ist. Zwar dauern die einzelnen Bewegungen beim strittigen Schopf länger, als dies bei den angeführten Betrieben in der Regel der Fall sein dürfte und die Emissionen des als Zugmaschine verwendeten Traktors sind lauter als bei einem Publikumsverkehr mit Personenwagen; mit angenommenen durchschnittlich ein bis drei Bewegungen pro Monat sind die Emissionen insgesamt aber noch immer derart geringfügig, dass sie keine erheblich grösseren Auswirkungen entfalten, als sie aus dem Wohnen entstehen. Daran ändert auch die Tatsache nichts, dass Bewegungen teilweise auch an Wochenenden stattfinden. Ruhestörungen an Sonntagen sind zwar wenn immer möglich zu vermeiden, was der Beschwerdegegner gemäss eigener Aussage auch

berücksichtigen will, lassen sich aber bei einem landwirtschaftlichen Betrieb nicht vollständig ausschliessen und dürften aufgrund der ohnehin insgesamt nicht zahlreichen Bewegungen eher selten sein. Schliesslich ist auch zu berücksichtigen, dass die Gemeinde Q. eine ländliche Gemeinde und noch immer stark von der Landwirtschaft geprägt ist. Entsprechend dieser Erwägungen und in Anbetracht des erheblichen Ermessensspielraums, der dem Gemeinderat bei der Beurteilung dieser Frage zukommt, ist sein Entscheid, auf die Einholung eines Baugesuchs zu verzichten, nicht zu beanstanden.

Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführenden fordert auch die gerügte Verletzung des Waldabstands die Überprüfung der Nutzung durch das BVU (gemäss § 63 lit. c) BauG nicht. Die Unterschreitung des Waldabstands durch den Schopf ist mit der Bewilligung aus dem Jahr 1979 besitzstandsgeschützt. Daran ändert die geänderte Nutzung durch den Beschwerdegegner nichts. Art. 17 Abs. 2 des Waldgesetzes des Kantons Aargau vom 1. Juli 1997 (WaG; SAR 931.100) verpflichtet die Kantone zur Festlegung von Mindestabständen, welche Bauten und Anlagen vom Waldrand einzuhalten haben. Damit soll sichergestellt werden, dass die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes durch Bauten und Anlagen in Waldesnähe nicht beeinträchtigt wird (vgl. Art. 17 Abs. 1 WaG). Die Zielsetzung liegt darin, den Wald vor natürlicher und menschlicher Zerstörung zu bewahren. Zudem soll der Waldabstand eine zweckmässige Bewirtschaftung und Erschliessung des Waldes ermöglichen, den Wald vor Feuer schützen, sowie dem hohen ökologischen Wert des Waldrands Rechnung tragen. Nachdem der Schopf vor der Nutzung durch den Beschwerdegegner bereits als Lager für einen Sanitärbetrieb diente und die heutige Nutzung ein bis drei Bewegungen pro Monat beinhaltet, kann nicht von einer relevanten erhöhten Beeinträchtigung des Waldes durch die aktuelle Nutzung des Schopfs gesprochen werden. Auch in Bezug auf die Verletzung des Waldabstands entfällt demnach eine Prüfungspflicht.