

notwendig sein, besteht ohne Weiteres die Möglichkeit, in eine der beiden Wohnungen einzuziehen und nötigenfalls das Mietverhältnis aufzulösen. Finanzielle Interessen haben diesbezüglich hinter die öffentlichen Interessen zurücktreten, da ansonsten die Ziele der Raumplanung nicht zu verwirklichen wären (BGE 116 Ib 233 f.; ferner Bernische Verwaltungsrechtssprechung [BVR] 1998, S. 438). Jedenfalls geht es auch nach neuem Raumplanungsrecht nicht an, zusätzlichen Wohnbedarf dadurch zu erzeugen, dass bestehende Wohnungen an Nichtlandwirte vermietet oder im Wohnrecht abgegeben werden (vgl. Schweizerische Vereinigung für Landesplanung [VLP], Raum & Umwelt, Begriffe zum Bauen ausserhalb der Bauzone, August 2000, S. 57 f.).

Der im Betriebskonzept und in der Stellungnahme des Beschwerdeführers erwähnten angeblichen Angewiesenheit auf die Mietzinseinnahmen aus dem Altenteil widersprechen sowohl die Bemerkung in einem weiteren Schreiben des Beschwerdeführers, wonach mittelfristig der Sohn und Hofnachfolger von X. - einem Beteiligten an der Betriebsgemeinschaft, wodurch allfällige Mieteinnahmen nicht als zusätzliche Einnahmen gelten könnten - auf dem Hauptbetrieb in der L. eine der zwei Wohnungen beziehen soll, als auch der Hinweis des Gemeinderates B. im Protokollauszug, dass nach Angabe des Beschwerdeführers die heutige Vermietung der bestehenden Wohnung nur vorübergehender Natur sei, und letztlich auch die Bemerkung im Betriebskonzept, wonach das erforderliche Einkommen ohne Mietzinseinnahmen problemlos erreicht werde. Jedenfalls legt der Beschwerdeführer nicht dar, welchen Einfluss eine Wohnsitznahme durch den Hofnachfolger von X. auf den Betrieb des Beschwerdeführers, auf die Betriebsgemeinschaft als Ganzes und auf die Mietzinseinnahmen haben würde.

120 Gültigkeitsdauer einer Baubewilligung; Projektänderungen.

- **Der Baubeginn muss innerhalb der Gültigkeitsdauer einer Baubewilligung erfolgen; hernach dauert die Geltung der Baubewilligung aber grundsätzlich bis zur Bauvollendung fort.**
- **Bei wesentlichen Projektänderungen müssen diese innert zweier Jahre nach Rechtskraft des Projektänderungsentscheides in Angriff**

genommen werden; bei Projektänderungen untergeordneter Natur unterbricht der Projektänderungsentscheid die bereits für die ursprüngliche Bewilligung laufende Frist nicht bzw. der Baubeginn des Hauptvorhabens gilt auch als Baubeginn für die Projektänderung (Erw. 2c).

Aus dem Entscheid des Regierungsrates vom 22. September 2004 i.S. F.F. gegen Baudepartement und Gemeinderat S.

Aus den Erwägungen

2. a) Die Koordinationsstelle Baugesuche des Baudepartementes hat die Abweisung des Baugesuchs im Wesentlichen damit begründet, dass eine Abbaubewilligung nach kantonaler Praxis nicht "auf Vorrat" erteilt werden könne; eine erteilte Bewilligung erlösche gemäss § 65 BauG denn auch bei Nichtgebrauch innert 2 Jahren seit Rechtskraft. (...)

b) (...)

c) Als nicht zutreffend erweist sich aber auch die Rechtsauffassung des Baudepartementes sowie der Beschwerdegegnerin, dass im vorliegenden Fall die auf 2 Jahre beschränkte Gültigkeitsdauer einer Baubewilligung gemäss § 65 Abs. 1 BauG es verbietet, bereits im heutigen Zeitpunkt eine Bewilligung zu erteilen, nachdem der zusätzlich beantragte Kiesabbau voraussichtlich erst im Jahre 2012 stattfinden soll. Wohl ist richtig, dass Baubewilligungen wegen ihrer beschränkten Gültigkeitsdauer nicht "auf Vorrat" erteilt werden dürfen. Dies einerseits aus Gründen des öffentlichen Interesses: Das öffentliche Baurecht unterliegt oftmals starken Änderungen und es besteht daher ein Bedürfnis, nach einer gewissen Zeit Klarheit zu haben, ob das Bauvorhaben verwirklicht wird oder nicht bzw. ob es wieder frei beurteilt werden darf, ohne Bindung an die engen widerufsrechtlichen Schranken gemäss § 26 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 9. Juli 1968 (VRPG). Andererseits sprechen auch nachbarschützerische Gründe gegen eine Baubewilligungserteilung "auf Vorrat": Die Nachbarn haben einen Anspruch,

einmal endgültig zu wissen, was auf den Baugrundstücken tatsächlich geschieht. Dies bedeutet allerdings nicht, dass Bauvorhaben innerhalb der zweijährigen Geltungsdauer vollendet sein müssen; gemäss Lehre und Praxis ist - obwohl gesetzlich nicht geregelt - die Frist mit dem rechtzeitigen Baubeginn eingehalten, und hernach dauert die Geltung der Baubewilligung grundsätzlich weiter bis zur Bauvollendung (vgl. AGVE 1997 S. 147 f. mit zahlreichen Hinweisen). Freilich mag dies aus den dargelegten öffentlichen und nachbarschützerischen Interessen insbesondere bei Vorhaben, die sich - wie der Kiesabbau - naturgemäss über einen Zeitraum von mehreren Jahren hinziehen, kaum zu befriedigen; die Praxis trägt diesem Umstand damit Rechnung, dass in den entsprechenden Bewilligungen zusätzlich der Zeitpunkt der Vollendung Verfügungsmässig festgelegt wird, wie dies auch im vorliegenden Fall in der Kiesabbaubewilligung vom 24. Oktober 1996 geschehen ist.

Beabsichtigt nun eine Bauherrschaft bereits vor Baubeginn bzw. während der Bauausführung, von den bewilligten Plänen abzuweichen, bedarf diese Änderung wiederum der Bewilligung durch die zuständigen Behörden. Dies hat indessen nicht automatisch zur Konsequenz, dass für eine solche Bewilligung wieder eine neue Frist gemäss § 65 Abs. 1 BauG zu laufen beginnt. Vielmehr ist diese Frage nach Massgabe der Bedeutung der Änderung im Vergleich zur bisherigen Bewilligung zu entscheiden: Handelt es sich um eine wesentliche Änderung, ist als (neuer) Anfangszeitpunkt der Geltungsdauer die formelle Rechtskraft des Projektänderungsentscheids zu erachten und die Ausführung des geänderten Projektes ist innerhalb der nächsten zwei Jahre in Angriff zu nehmen (vgl. hiezu auch VGE vom ...); handelt es sich dagegen um eine Änderung untergeordneter Natur, unterbricht der Projektänderungsentscheid eine bereits laufende Frist nicht bzw. der Baubeginn des Hauptvorhabens gilt auch als Baubeginn für die Projektänderung. Mit andern Worten hängt von der Bedeutung der Änderung ab, ob die Änderungsbewilligung ein eigenes rechtliches "Schicksal" hat oder dieses mit der bereits früher erteilten Bewilligung des Hauptvorhabens teilt.

Dass es sich im vorliegenden Fall nun tatsächlich um eine Projektänderung und nicht - wie das Baudepartement und die Beschwer-

degegnerin annehmen - um ein separates, neues Abbaugesuch handelt, ergibt sich aus dem engen Konnex mit dem 1996 bewilligten Kiesabbau. Insbesondere die vom Baudepartement selbst vorgenommene Verknüpfung mit dem Etappenplan der Kiesabbaubewilligung vom 24. Oktober 1996 führt zwingend zu diesem Schluss. Wäre dem nämlich nicht so, könnte dem Beschwerdeführer - wie er zu Recht ausführt - nicht verwehrt werden, das zusätzliche Abbauvolumen bereits heute und nicht erst im Rahmen der bereits bewilligten Kiesabbauetappe 15b abzubauen; mit der per 1. Januar 2001 erfolgten Aufhebung des Dekrets über den Abbau von Steinen und Erden (Abbaudekret) vom 19. August 1980 besteht das Verbot, im gleichen Gebiet an mehreren Stellen gleichzeitig abzubauen, nicht mehr. An der Charakterisierung als blosser Projektänderung nichts zu ändern vermögen die von der Abteilung für Umwelt vorgebrachten Argumente, dass der zusätzliche Abbau ausserhalb der seinerzeit bewilligten Abbauperimeters erfolgen soll und der Beschwerdeführer ein formelles Bewilligungsgesuch eingereicht hat. Einerseits ist zu berücksichtigen, dass nicht eine Ausdehnung des Abbauperimeters in ein neues, bis anhin vom Kiesabbau "unberührtes" Gebiet geplant ist; vielmehr handelt es sich im Grunde genommen um eine Reduktion des aufgrund der bisherigen Sicherheitsvorschriften des Eidg. Rohrleitungsinspektorates ausgesparten Bereichs entlang der Hochdruckgasleitungen, welche die vom Kiesabbau ohnehin betroffenen Parzellen durchqueren. Andererseits kann nicht der verfahrensrechtliche Weg, den ein Gesuchsteller einschlägt, sondern nur der Inhalt eines Gesuchs massgebend sein für die Qualifikation als selbständig zu beurteilendes Gesuch bzw. als Projektänderung; zu Recht macht denn auch der Beschwerdeführer geltend, dass sein Bestreben, formell korrekt vorzugehen, ihm nicht zum Nachteil ausgelegt werden dürfe.

Die vorliegend zu beurteilende Projektänderung ist nun zweifelsohne von untergeordneter Bedeutung; wie der Beschwerdeführer zutreffend festhält, ergibt sich gegenüber der Kiesabbaubewilligung vom 24. Oktober 1996 eine Zunahme der Abbaufäche von lediglich 1.88 % und eine Zunahme der Abbaukubatur von lediglich 2.11 %. Von dieser untergeordneten Bedeutung scheint letztlich sogar das

Baudepartement auszugehen, stellt es doch eine Zustimmung zum zusätzlich anbegehrten Kiesabbau im Rahmen der Freigabe der Abbauetappe 15b ohne eigenständiges Abbaugesuch in Aussicht (vgl. Stellungnahme der Abteilung für Umwelt vom ...; Stellungnahme des Generalsekretariates des Baudepartementes vom ...); dies ist gemäss § 32 Abs. 1 der Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz vom 23. Februar 1994 (ABauV) allerdings nur zulässig bei "geringfügigen Abweichungen von den bewilligten Plänen". In Fällen der vorliegenden Art darf freilich trotz der Geringfügigkeit der Änderung auf eine Publikation und öffentliche Auflage nicht verzichtet werden, damit betroffene Dritte ihre Interessen wahrnehmen können; dies ist hier denn auch geschehen. Angesichts dessen spricht aber nichts dagegen, die Bewilligung bereits im heutigen Zeitpunkt im Rahmen eines förmlichen Verfahrens zu erteilen; wie dargetan, teilt eine solche Ergänzungsbewilligung wegen ihrer untergeordneten Bedeutung das rechtliche Schicksal der am 24. Oktober 1996 erteilten Kiesabbaubewilligung, von welcher unbestrittenermassen bereits Gebrauch gemacht wurde.

121 Betrieb einer Autowaschanlage am Sonntag; Kostenaufgabe an die Gemeinde.

- Die Gemeinden können aufgrund der ihnen verfassungsmässig garantierten Gemeindeautonomie das Autowaschen an Sonntagen unter § 6 des Gesetzes über die Feier der Sonn- und Festtage vom 7. November 1861 (SFG) subsumieren und diese Tätigkeit als werktägliche Arbeit verbieten (Erw. 3c).
- Teilweise Kostenaufgabe an die verfügende Gemeinde wegen mangelnder Begründung gestützt auf § 33 Abs. 2 Satz 3 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege (Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRPG) vom 9. Juli 1968 (Erw. 7).

Entscheid des Regierungsrates vom 25. August 2004 in Sachen C. AG gegen Baudepartement und Gemeinderat K.