

1523

Baubewilligungsverfahren. Der Betrieb einer Kontaktbar erweist sich im vorliegenden Fall in der Kernzone als zonenkonform und führt zu keinen übermässigen Immissionen.

Aus den Erwägungen:

3) Nach Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG haben Bauten und Anlagen dem Zweck der jeweiligen Nutzungszone zu entsprechen. Die Zonenkonformität im Sinne des Bundesrechts setzt einen funktionellen Zusammenhang zwischen dem Bauvorhaben und dem Zonenzweck voraus. Der Zweck ergibt sich aus der Umschreibung der Zonenart nach Art. 18 ff. BauG. Seit dem Erlass des USG und seiner Ausführungsvorschriften, namentlich der Lärmschutz-Verordnung (LSV; SR 814.41) wird das in einer Zone konkret zulässige Immissionsmass weitgehend durch öffentliches Bundesrecht bestimmt. Das ist insofern bedeutsam, als die Zonenkonformität einer Baute oder Anlage i.S.v. Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG lediglich einen abstrakt wirkenden öffentlich-rechtlichen Immissionschutz gewährleistet. Dabei gilt es bloss festzustellen, ob eine Baute oder Anlage zu einer bestimmten Kategorie gehört, die in der betreffenden Zone zulässig ist. Hingegen wird nicht geprüft, welche Immissionen ein Betrieb konkret verursacht, und die Zulässigkeit einer Baute oder Anlage beurteilt sich unabhängig von einer bereits bestehenden örtlichen Belastung. Erst in einer zweiten Stufe ist die konkrete Beurteilung einer Baute oder Anlage vorzunehmen. Dabei ist namentlich zu prüfen, ob der Betrieb Immissionen zur Folge hat, die das zulässige Mass überschreiten. Die zweistufige Beurteilung von Bauten und Anlagen auf ihre immissionsrechtliche Zulässigkeit wird durch Art. 43 LSV bestätigt. Nach dieser Bestimmung sind den Nutzungszonen nach dem Raumplanungsgesetz Empfindlichkeitsstufen zuzuordnen.

4a) Zu prüfen ist zunächst die abstrakte Zonenkonformität der Kontaktbar. Wie eingangs dargelegt, befindet sich die Liegenschaft des Rekursgegners in der Kernzone. Gemäss Art. 20 Abs. 2 BauG sind in der Kernzone neben Wohnbauten und öffentlichen Bauten auch mässig störende Betriebe mit zentrumsbildender Funktion zulässig. Da im vorliegenden Fall keinerlei Massnahmen nach Art. 20 Abs. 3 BauG zum Schutz der Wohnnutzung getroffen wurden, steht die Wohnnutzung auf gleicher Ebene wie die gewerbliche Nutzung.

b) Die Rekurrenten führen an, dass eine bordellähnliche Kontaktbar im Gegensatz zu einem Ladengeschäft, einem Restaurant oder auch einem Nachtclub, worin keine sexuellen Dienstleistungen angeboten würden, weder die Qualität des Wohn- und Lebensraumes erhöhe noch dazu beitrage, die Abwanderung aus dem Zentrum zu bremsen. Die umliegend wohnhafte Be-

völkerung halte sich nur ungern in unmittelbarer Nähe eines solchen Lokals auf. Dies führe zu einer „Flucht“ von Mietern und Eigentümern von Wohnungen und Geschäftsräumen in andere Objekte und damit zu einem Zerfall der Mieten und Immobilienpreise im Dorfzentrum, was der Qualität des Wohn- und Lebensraumes der Kernzone abträglich sei. Die Dorfläden und Restaurants stünden primär den Dorfbewohnern zur Verfügung und diese verkehrten auch dort, weshalb diesen Lokalitäten auch unbestritten zentrumsbildende Funktion zukomme. Anders sehe es bei der geplanten Kontaktbar aus. Die Dorfbewohner würden in der Kontaktbar kaum ein- und ausgehen wie in der Bäckerei, der Metzgerei oder in einem der Dorfresterants. Um nicht in ein falsches Licht zu geraten, würden die Dorfbewohner die Kontaktbar und deren Umgebung meiden. Es sei auch nicht erkennbar, welche indirekten und direkten sozialen und kulturellen Ziele mit der Nutzung der Liegenschaft als Kontaktbar mit Prostitution verfolgt bzw. erreicht würden. Die Kontaktbar habe keine zentrumsbildende Funktion, sondern vielmehr eine zentrumsauflösende Wirkung, denn sie führe längerfristig zur Verdrängung der ansässigen Bevölkerung. Es erscheine geradezu widersinnig, dass ein solches Etablissement in der Kernzone und damit mitten im Dorfzentrum eröffnet werde, wenn doch die Kundschaft angeblich ein diskretes Ambiente suche. Solche Etablissements seien üblicherweise denn auch eher am Stadtrand zu finden und nicht inmitten eines Dorfzentrums. Eine Kontaktbar mit Prostitution lasse sich dementsprechend in keiner Weise mit Ladengeschäften oder normalen Gaststätten vergleichen, geschweige denn mit diesen gleichsetzen. Selbst Nachtclubs seien weniger anstössig als ein Betrieb in dem fünf bis sechs Damen als Prostituierte arbeiten würden. Auch die bisher in keiner Weise anrühigen Geschäfte wie der Dessousladen oder der Erotik-Shop in derselben Gasse bekämen mit der bordellähnlichen Kontaktbar ein ganz anderes Gesicht. Diese Konstellation gebe der ganzen S. einen „Rotlicht-Glanz“, was sicher nicht dazu beitrage, dass dieser Teil des Dorfzentrums als lebendiger Mittelpunkt wahrgenommen werde. Vielmehr werde es vermehrt zur bekämpften Abwanderung aus diesem Gebiet kommen und die Anzahl solcher Etablissements werde weiter zunehmen.

c) Grundsätzlich steht der Rekursinstanz die volle Überprüfungsbefugnis in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht zu. Indes ergeben sich etwa bei Ermessensbestimmungen des kommunalen Rechts oder dort, wo das kantonale Recht den Gemeinden eine Entscheidungsfreiheit einräumt, aufgrund der Gemeindeautonomie bestimmte Einschränkungen dieses Grundsatzes. Bei der Anwendung von Art. 20 Abs. 2 BauG und insbesondere bei der Frage der zentrumsbildenden Funktion innerhalb der Kernzone steht der Gemeinde, wie oben erwähnt, eine erhebliche Ermessensfreiheit zu. Die Rekursinstanz hebt folglich den Entscheid der Vorinstanz nicht ohne weiteres auf, es sei denn, es würden klare Ermessensfehler vorliegen.

d) Betrachtet man die bestehenden Gebäude bzw. Betriebe der Kernzone in der Gemeinde X., so fällt auf, dass diese eine heterogene Struktur aufweisen. So existieren in der näheren Umgebung des Bauvorhabens verschiedene Betriebszweige wie Textiläden oder Lebensmittelgeschäfte, Restaurants, Barbetriebe, ein Nachtclub, aber auch ein Erotikladen und einzelne Erotikbetriebe, welche durchaus mit dem geplanten Betrieb vergleichbar sind, wobei es jedoch nicht Sache des Departements Bau und Umwelt ist, zu überprüfen, welche von diesen bewilligt sind oder nicht. Wesentlich ist, dass in der Kernzone keine bestimmte betriebliche Nutzung vorherrscht bzw. keine zentrumsbildenden Betriebe ins Auge stechen, welche der grosszügig dimensionierten Kernzone das Gepräge geben würden. Deshalb erscheint es durchaus als vertretbar, wenn die Vorinstanzen Nutzungen mit direkten und indirekten sozialen und kulturellen Zielen in der Kernzone als zulässig bezeichnen, soweit sich diese nicht negativ auf das Erscheinungsbild auswirken. Diese Anforderungen werden durch die geplante Kontaktbar erfüllt. Wie der Rekursgegner nachvollziehbar ausführt, handelt es sich dabei nicht um ein eigentliches Freudenhaus, wird diese doch mindestens gleichwertig als Treffpunkt bzw. als Restaurations- und Barbetrieb genutzt, womit sie sich diesbezüglich nicht grundlegend von den bestehenden Gastbetrieben der Kernzone unterscheidet. Im Weiteren ist wohl nicht von der Hand zu weisen, dass in Teilen der Gesellschaft ein Bedarf nach sexuellen Dienstleistungen vorhanden ist, womit dem geplanten Betrieb auch in diesem Punkt die soziale Funktion nicht abgesprochen werden kann. Angesichts der jahrelang bestehenden vergleichbaren Betriebe in der Kernzone wäre es deshalb mit der Rechtsgleichheit nur schwer vereinbar, dem Bauvorhaben mangels zentrumsbildender Funktion die Bewilligungsfähigkeit abzusprechen. Dies gilt umso mehr, als dass das beabsichtigte sexuelle Gewerbe von aussen nicht erkennbar ist, weshalb sich die geplante Nutzung unter Berücksichtigung des bestehenden Restaurationsbetriebs nicht negativ auf das Erscheinungsbild bzw. auf die Kernzone auswirkt.

Die Rekurrenten verkennen zudem, dass der Hauptzweck der Kernzone nicht in der maximalen Qualität des Wohn- und Lebensraums besteht, auch wenn die S. über einen hohen Wohnanteil verfügt. Ansonsten wären in der Kernzone wohl kaum mässig störende Betriebe zulässig. Für eine attraktive Wohngegend bzw. ruhige und gesunde Wohnverhältnisse dient gemäss Art. 21 Abs. 1 BauG vielmehr die Wohnzone. Im Weiteren lässt sich nirgends aus dem Gesetz ableiten, dass die Betriebe der Kernzone nur der ortsansässigen Bevölkerung dienen sollen, wobei sich das eigentliche Ortszentrum von H. ohnehin nicht in der S., sondern nach Erachten des Departments eher im Bereich des O. befindet. Wenn die Rekurrenten im Übrigen von einem für die S. befürchteten „Rotlicht-Glanz“ bzw. gar von einer Abwanderung oder Zentrumsauflösung sprechen, werfen sie dem Rekursgegner vor, dass er mit seinem Betrieb Tür und Tor für die Prostitution auf der Gasse öffne und sich deswegen das gesamte Quartier zu einem eigentlichen Rotlichtviertel wan-

deln werde, was sich unangenehm und lästig für die Anwohner auswirke. Auch wenn einzelne Personen diese Meinung zu vertreten scheinen, handelt es sich dabei um reine Mutmassungen auf der Grundlage von subjektiven moralischen Wertvorstellungen. Diese können für die Beurteilung der Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens nicht von Belang sein, zumal sich die sexuellen Dienstleistungen – wie bereits erwähnt – vollständig im Innern der Kontaktbar abspielen und diese für Aussenstehende nicht ersichtlich oder hörbar sind.

e) Aus dem Gesagten erfolgt, dass der Entscheid der Vorinstanz in Bezug auf die abstrakte Zonenkonformität in Anbetracht des kommunalen Ermessensspielraums nicht zu beanstanden ist, womit der Rekurs in diesem Punkt abzuweisen ist.

5a) Zu prüfen ist im Weiteren, ob die konkret erzeugten Immissionen in der Umgebung hingenommen werden müssen. Die Rekurrenten bringen vor, dass die geplante Kontaktbar bis weit in die Nacht hinein bzw. die frühen Morgenstunden hinein geöffnet wäre, zu Zeiten also, in denen die Bevölkerung ein ausgesprochenes Ruhebedürfnis habe. Dabei dürfe sich die Bewilligungsbehörde nicht einfach auf Annahmen und Behauptungen des Baugeuchstellers stützen. Notwendig sei ein verbindliches Betriebskonzept. Ohne solches lasse sich nicht abschliessend beurteilen, wo die Kundschaft später parkieren werde. Im Weiteren würden auch keine verbindlichen Angaben über die Öffnungszeiten gemacht, womit auch die Lärmimmissionen nicht überprüft werden könnten.

b) Nach Art. 20 Abs. 2 BauG sind in Kernzonen mässig störende Betriebe mit zentrumsbildender Funktion zulässig. Kernzonen sind gemäss Art. 43 Abs. 1 LSV i.V.m. Art. 32 des Baureglements der Gemeinde H. der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet. Aus den kantonalen Bestimmungen lassen sich keine Rückschlüsse ziehen, welche Betriebe ihre Umgebung übermässig stören könnten. Der Bau- und Zonenordnung lassen sich insofern keine Anhaltspunkte entnehmen, dass mit übermässigen Störungen auch Immissionen erfasst werden sollen, welche die Schranken des Umweltschutzrechts nicht überschreiten.

c) Angesichts der bestehenden Betriebe in der Kernzone ist nicht anzunehmen, dass die Grenzwerte der Lärmschutzverordnung durch den Betrieb der Kontaktbar überschritten werden, was im Übrigen auch von den Rekurrenten nicht vorgebracht wird. Soweit diese übermässige ideelle Immissionen geltend machen, ist festzuhalten, dass sich das Geschehen in einer Kontaktbar am späten Abend oder in der Nacht abspielt und insbesondere nicht mit Besucherströmen zu rechnen ist, welche bei der Ankunft oder bei Verlassen der Kontaktbar übermässigen Lärm verursachen. Zudem ist mit dem Rekursgegner darin übereinzugehen, dass sich die Kunden von sexuellen Dienstleistungen grundsätzlich eher diskret und unauffällig verhalten, bzw. gar eine gewisse Anonymität bevorzugen. Im Weiteren ist zu wiederholen, dass das ge-

plante sexuelle Gewerbe nicht von aussen erkennbar ist. Insbesondere wird der Betrieb der Kontaktbar nicht zu einer Strassenprostitution führen, welche zu übermässigen Störungen führen könnte, was ebenfalls gegen die Annahme von übermässigen ideellen Immissionen spricht. Da durch den Betrieb der Kontaktbar keine neuen Parkplätze geschaffen werden, ist auch nicht mit Mehrverkehr zu rechnen. Die Baubewilligungskommission hat insofern korrekterweise die Zahlung einer Ersatzabgabe verfügt, wobei es für die Bewilligungsfähigkeit des Vorhabens keine Rolle spielt, auf welchen öffentlichen Parkplätzen die Kunden parkieren werden. Der Rüge der Rekurrenten, dass die Kontaktbar bis weit in die Nacht hinein geöffnet wäre, ist entgegenzuhalten, dass sich dem angefochtenen Entscheid diesbezüglich keine Aussagen entnehmen lassen. Für eine Verlängerung der Betriebszeiten bräuchte es gemäss Art. 7 der Gastgewerbeverordnung (bGS 955.111) ohnehin eine Bewilligung der Verwaltungspolizei, welche jedoch nicht im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erfolgt. Mangels vorliegender Bewilligung ist die Kontaktbar deshalb vom Sonntag bis Donnerstag um 24.00 Uhr und am Freitag und Samstag um 02.00 Uhr zu schliessen (Art. 7 Abs. 1 der Gastgewerbeverordnung). Ohne eine entsprechende Bewilligung sind die künftigen Öffnungszeiten mit denjenigen des bestehenden Restaurationsbetriebs identisch, weshalb nicht zu beanstanden ist, dass die Vorinstanz auf die Einholung eines Betriebskonzepts verzichtet hat.

d) Insgesamt kommt das Departement Bau und Umwelt daher zum Schluss, dass durch den Betrieb der Kontaktbar keine übermässigen Immissionen verursacht werden, womit der Rekurs auch in diesem Punkt abzuweisen ist. Dabei gilt es jedoch klar hervorzuheben, dass die Bauherrschaft verpflichtet wäre, entsprechende weitergehende Massnahmen zu treffen, sofern sich wider Erwarten herausstellen würde, dass der Betrieb zu übermässigen Immissionen führt.

Departement Bau und Umwelt, 17.01.2014

1524

Baubewilligungsverfahren. Art. 18a RPG. Die bestehende Solaranlage ist im vorliegenden Fall nicht sorgfältig in die Fassade integriert und in der Landschaftsschutzzone nicht bewilligungsfähig. Keine Anwendung des Vertrauensschutzprinzips.

Aus den Erwägungen:

3a) Vorab gilt es festzuhalten, dass die Erstellung von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien vom Departement Bau und Umwelt befürwortet wird. Strittig ist die Bewilligungsfähigkeit einer 6 m² grossen Solaranlage zur