

rung der Frist bis zum Neubau auf der Parzelle des Rekurrenten und damit bis zur Schaffung einer Ersatzlösung aus grundsätzlichen Überlegungen ausser Betracht fällt.

Der Gemeinderat hat in seiner Verfügung vom 16. Februar 1999 eine Frist von 30 Tagen ab Rechtskraft seines Entscheides festgesetzt. Unter Berücksichtigung des Aufwandes für die notwendigen Abbrucharbeiten erscheint dies als durchaus angemessen und kann nicht beanstandet werden.

Entscheid der Baudirektion vom 12.4.1999

1350

Zonenkonformität. Nachtclub in der Wohn- und Gewerbezone (Art. 28 Abs. 1 EG zum RPG). Bedeutungslosigkeit der kantonalrechtlichen Immissionsschutzbestimmungen (Art. 75 Abs. 1 EG zum RPG). Willkürliche Sachverhaltsfeststellung.

Die neuen Eigentümer eines Restaurants in der Wohn- und Gewerbezone stellten ein Baugesuch für den Umbau der bisherigen Pizzeria in einen Nachtclub mit Striptease-Darbietungen. Dem Projekt erwuchs jedoch erheblicher Widerstand von seiten der Gemeinde und der Nachbarn. Die Eigentümer reichten deshalb ein zweites Baugesuch ein, das die Fortführung des Restaurationsbetriebs im bisherigen Umfang ermöglichen sollte und mehrere Umgestaltungen im Gebäudeinnern sowie die Errichtung einer Gartenwirtschaft umfasste. Die Gemeinde stellte sich auch gegen dieses Projekt und verweigerte die Baubewilligung mit der Begründung, dass die Baugesuchsteller lediglich die Absicht hätten, „die baurechtliche Beurteilung der Nutzungsänderung von der bisherigen Pizzeria in den angestrebten Night-Club zu umgehen“. Der Betrieb eines Nachtclubs sei in dem „schwerewichtig der Wohnnutzung dienenden Dorfteil aus verschiedenen Gründen zweifellos zu den unzulässigen Nutzungen zu zählen“. Einen gegen diesen Entscheid gerichteten Rekurs der Eigentümer hiess der Regierungsrat aus folgenden Erwägungen gut:

3. a) Der Gemeinderat und die kommunale Baubewilligungskommission sind der Auffassung, dass das vorliegende Baugesuch der Umgehung einer unzulässigen Nutzungsänderung diene. In bezug auf die Gastwirtschaftsräume im 1. Obergeschoss unterscheide es sich kaum vom zurückgezogenen Baugesuch betreffend Nachtclub. Abgesehen davon, dass Bühne und Umkleideraum fehlten, sei einzig die Küche zugunsten eines Vorratsraums nochmals verkleinert worden. Gemäss den baulichen Richtlinien für Gastwirtschaftsbetriebe reiche diese nun nicht einmal mehr für die Führung eines B-Betriebs, was von den Rekurrenten am Einspracheaugenschein damit abgetan worden sei, dass eben nur Snacks zubereitet würden. Daraus sei zu schliessen, dass die Rekurrenten nicht die Absicht hätten, ein normales Restaurant zu führen, sondern nur versuchten, eine baurechtliche Beurteilung der Nutzungsänderung von einer Pizzeria in einen Nachtclub zu umgehen. In einer mehrheitlich der Wohnnutzung dienenden Wohn- und Gewerbezone könne aber ein Rotlichtlokal wegen der Immissionen und als solches nicht geduldet werden.

b) Die Vorinstanzen stützen die Verweigerung der Baubewilligung auf Art. 75 Abs. 1 EG zum RPG, wonach Bauten und Anlagen unzulässig sind, wenn aus ihrer bestimmungsgemässen Benützung Immissionen auf die Umgebung zu erwarten sind, die der Zonenordnung widersprechen. Dabei übersehen sie, dass die Bekämpfung von Immissionen heute weitgehend durch das Umweltschutzrecht des Bundes geregelt wird und das kantonale Recht insoweit seine Bedeutung verloren hat. Das trifft insbesondere auf Art. 75 Abs. 1 EG zum RPG zu, der heute keinen Anwendungsbereich mehr hat und deshalb auch nicht als Grundlage für eine Bauverweigerung herangezogen werden kann. Anders verhält es sich mit den Bestimmungen über „störende“ Betriebe in den einzelnen Teilbauzonen (Art. 26 ff. EG zum RPG). In bezug auf den Immissionsschutz kommt zwar auch diesen Vorschriften keine Bedeutung mehr zu. Selbständige Bedeutung können sie jedoch insoweit beanspruchen, als sie ortsplanerisch motiviert sind. Aus städtebaulich-ästhetischen Gründen, um den Charakter eines Wohngebietes zu bewahren, ist es zulässig, in der Wohnzone nur Gewerbe zuzulassen, die dem täglichen Bedarf der Bewohner dienen, und z.B. die Bewilligung für einen „störenden“ Autooccasionsbetrieb zu verweigern (BGE 117 Ib 147 ff.). Auch Betriebe mit grossem Ver-

kehrsaufkommen können Störungen verursachen, die nicht vom Umweltschutzrecht des Bundes erfasst werden (z.B. Gefährdung von Fussgängern, Parkplatzprobleme); sie dürfen daher ebenfalls aufgrund kantonaler oder kommunaler Normen über störende Betriebe in bestimmte Zonen verwiesen werden (BGE 114 Ib 222; *Haller/Karlen*, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, Bd. I, 3. Aufl., Zürich 1999, S. 153).

c) Mithin hätten die Gemeindebehörden das Baugesuch der Rekurrenten - soweit nicht Lärm und ähnliche Immissionen zur Diskussion stehen - unter dem Blickwinkel von Art. 28 Abs. 1 EG zum RPG prüfen müssen, wonach in den Wohn- und Gewerbezonon nur mässig störende Betriebe zugelassen sind. Es ist nicht auszuschliessen, dass ein Nachtclubbetrieb gestützt darauf in einer Wohn- und Gewerbezone untersagt werden kann (vgl. BGE 116 Ia 491 betreffend Dancing). Diese Frage braucht jedoch im vorliegenden Fall nicht weiter verfolgt zu werden, weil die Vorinstanzen zu Unrecht eine Nutzungsänderung in einen Nachtclub unterstellt haben. Wie die Rekurrenten darlegen, soll ihr Baugesuch lediglich die Fortführung des bestehenden Restaurationsbetriebs ermöglichen, und es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass damit eine wesentliche Nutzungsänderung verbunden wäre. Das Baugesuch unterscheidet sich auch klar vom zurückgezogenen Nachtclubprojekt, indem es weder Bühne noch Umkleidekabinen vorsieht. Soweit die Rekurrenten dennoch eine Nutzungsänderung in letztere Richtung anstreben, genügt es, die Pflicht zur Einholung einer weiteren Baubewilligung vorzubehalten. Es geht jedoch nicht an, die Baubewilligung für das vorliegende Baugesuch aufgrund einer blossen Sachverhaltsunterstellung zu verweigern; ein solches Vorgehen ist willkürlich und verdient keinen Schutz.

d) Der angefochtene Entscheid ist aus diesen Gründen aufzuheben und die Sache zur Neubeurteilung an den Gemeinderat zurückzuweisen. Dieser wird zunächst zu prüfen haben, ob die Umbauarbeiten im 1. und 2. Obergeschoss überhaupt der Baubewilligungspflicht unterstehen oder ob sie im Sinne von Art. 4 lit. a der kantonalen Bauverordnung (bGS 721.11) noch als bewilligungsfreie Renovation betrachtet werden können. Dabei gilt es zu beachten, dass seit dem 1. Mai 1999 ein neues Gesetz über das Gastgewerbe (bGS 955.1) in Kraft steht; die gewerbepolizeilichen Erwägungen im angefochtenen

Entscheid sind daher überholt. Ferner wird zu klären sein, ob für die geplante Gartenwirtschaft eine Bestandesgarantie gemäss Art. 4 EG zum RPG (bGS 721.1) besteht; denn wie sich aus den Akten ergibt, wurde bereits von den früheren Besitzern eine Gartenwirtschaft geführt. Sollte die Gartenwirtschaft nicht unter die Bestandesgarantie fallen, so ist ihre Zulässigkeit unter dem Aspekt der Erweiterung der bestehenden Restaurationsnutzung zu prüfen.

RRB vom 14.3.2000

1351

Bauen ausserhalb Bauzone. Voraussetzungen der Erneuerung eines zonenfremden Gebäudes.

2. Die Erstellung, Erweiterung oder Änderung bestehender zonenfremder Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen ist nach Massgabe von Art. 24 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG; SR 700) zulässig. Die dort geforderten Voraussetzung für Neu-, Um- und Anbauten sind je nach der Bedeutung des Vorhabens unterschiedlich streng: Blosser Erneuerungen, teilweise Änderungen und der Wiederaufbau zonenfremder Bauten und Anlagen sind zulässig - sofern und soweit es das kantonale Recht überhaupt erlaubt (BGE 112 Ib 94) -, wenn dies mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbar ist (Art. 24 Abs. 2 RPG; Art. 80 Abs. 2 und 3 EG zum RPG; Art. 27 - 34 Verordnung über Bewilligungspflicht und -verfahren sowie über das Bauen ausserhalb der Bauzonen, BauV, bGS 721.11). Der Neubau und neubauähnliche Umbauten dürfen dagegen nur bewilligt werden, wenn der Zweck der Anlage einen Standort ausserhalb der Bauzone erfordert und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Nachdem der Rekurrent ausdrücklich keinen Abbruch/Wiederaufbau ins Auge fasst und, wie die nachfolgenden Erwägungen zeigen werden, ein solches Vorhaben auch nicht zulässig ist, stellt sich im Rahmen von Art. 24 RPG bzw. Art. 80 EG zum RPG die Frage, ob das Vorhaben als "Erneuerung" oder als "teilweise Änderung" gelten kann.