

Die angefochtene Verfügung erweist sich damit als korrekt, weshalb die Beschwerde abgewiesen werden muss.

Urteil des Verwaltungsgerichts vom 30. Oktober 2006

V 2006 / 70

Art. 24 - 24d RPG - Die Umnutzung eines Tränkeschopfs/Freizeitlokals in ein Gastgewerbelokal kann in einer Zone «Übriges Gebiet für Golf» nach Art. 24a ff. RPG nicht bewilligt werden, wenn dadurch neue Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt entstehen.

Aus dem Sachverhalt:

Am 22. Februar 2006 reichte L.M. bei der Gemeinde Risch ein Gesuch für die Umnutzung eines Freizeitraumes im Gebäude Assek. Nr. .. ein. Weil es sich beim Gesuch um ein Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone handelte, überwies die Bauabteilung Risch das Gesuch zur Prüfung an das kantonale Amt für Raumplanung (ARP). Mit Verfügung vom 15. März 2006 stellte das ARP fest, dass der Zweckänderung des Tränkeschopfs/Freizeitgebäudes in ein Gastgewerbelokal nicht zugestimmt werden könne. Die Gemeinde könne keine Bewilligung erteilen. Zur Begründung führte das ARP unter anderem aus, die Umnutzung des landwirtschaftlichen Tränkeschopfs in ein Freizeitgebäude gemäss der Zustimmung vom 20. Dezember 2001 habe Art. 24a Abs. 1 RPG entsprochen, wonach eine Zweckänderung zu bewilligen sei, wenn keine baulichen Massnahmen im Sinne von Art. 22 Abs. 1 RPG erforderlich seien und wenn keine neuen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt entstehen würden. Die Umnutzung des Schopfes in ein Freizeitgebäude habe als Ausnahme bewilligt werden können, weil es für eigene Zwecke genutzt worden sei und somit nicht mit Mehrverkehr habe gerechnet werden müssen. Die Ausnahmebewilligung sei unter dem Vorbehalt erteilt worden, dass bei neuen Verhältnissen von Amtes wegen neu verfügt werden müsse. Mit der Zweckänderung des privat genutzten Freizeitgebäudes in eine Bar entstehe eine wesentlich andere Nutzung, nämlich ein Gastgewerbebetrieb, der Lärm und Mehrverkehr, d.h. neue Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt verursache. Die Umnutzung erfülle die Voraussetzungen nach Art. 24a Abs. 1 RPG nicht. Es handle sich dabei um eine vollständige Zweckänderung einer Baute für ein Gewerbe, das nicht dem Golfbetrieb diene. Das Gastgewerbelokal (Barbetrieb) im Tränkeschopf bzw. Freizeitgebäude sei zonenfremd und an diesen Standort nicht gebunden und könne nicht bewilligt werden.

Gegen diese Verfügung liess L.M. am 13. April 2006 Beschwerde einreichen und beantragen, die Verfügung sei aufzuheben und es sei ihm die Zweckänderung des Tränkeschopfs in einen Bar-Betrieb, eventuell eine Be-

senbeiz oder ähnliches zu bewilligen, eventualiter seien die Akten zur Neuentscheidung an die Vorinstanz zurückzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolge zu Lasten des ARP. Mit Vernehmlassung vom 16. Mai 2006 beantragt das ARP die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolgen zu Lasten des Beschwerdeführers. Mit Schreiben vom 31. Mai 2006 teilte der Gemeinderat Risch dem Gericht mit, dass man nichts gegen die geplante Umnutzung einzuwenden habe, wenn eine Ausnahmegewilligung erteilt werden könne.

Aus den Erwägungen:

2. ...

b) Zu prüfen ist daher weiter, ob die vorgesehene Umnutzung dem Zweck der Nutzungszone entspricht. Gemäss dem zur Zeit gültigen Zonenplan von 1994 befindet sich das Bauvorhaben in der Zone Übriges Gebiet für Golfanlagen (UeG). Die Übrigen Zonen mit speziellen Vorschriften dienen Zwecken, welche im Zonenplan eigens vermerkt sind und sich anderswo in der Regel nicht verwirklichen lassen wie Schrebergärten, Reitsportanlagen, Camping- und Golfplätze (§ 27 PBG). Es handelt sich dabei um gemeindliche Zonen mit speziellen Vorschriften. Es sind aber keine Bauzonen. Im Anhang 2 zur Bauordnung der Gemeinde Risch finden sich die oben erwähnten speziellen Vorschriften für die Zone UeG. Gemäss Ziff. 1 ist das im Zonenplan bezeichnete Gebiet für die Erstellung einer Golfanlage reserviert. Diese umfasst eine öffentliche Golfanlage mit Übungsgelände und Kurzplatz sowie die dazugehörenden Infrastrukturanlagen. Die landwirtschaftlichen Ökonomiegebäude dienen der Bewirtschaftung der verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen, als Stallungen für die Tiere sowie für die Unterbringung von Maschinen, Fahrzeugen, Materialien und Geräten für den Unterhalt des Golfplatzes (Ziff. 2). In der UeG ist die Erstellung von golfbedingten Bauten (Wetterschutzhütten, Blitzschutz) sowie Tierunterständen im landwirtschaftlich genutzten Gebiet erlaubt. Ebenso ist der Bau von Bewässerungsanlagen und Feldwegen für den Golfplatzunterhalt zugelassen (Ziff. 3).

c) Gegenstand des vorliegenden Baugesuchs ist das Gesuch um Umnutzung des Freizeitraums, Assek. Nr. ehemals Tränkeschopf, in einen Barbetrieb. Das Gebäude war bereits im Jahre 2001 Gegenstand eines Baubewilligungsverfahrens. Damals erteilte die Baudirektion des Kantons Zug ihre Zustimmung zur Umnutzung des ehemaligen Tränkeschopfs in ein Freizeitgebäude. Die Baudirektion stellte in der damaligen Verfügung vom 20. Dezember 2001 fest, dass der Freizeitraum lediglich im Innern entsprechende Unterhaltsarbeiten erfordere, ohne dass am Gebäude grössere Anpassungen und äussere Veränderungen ausgeführt würden. Da der Freizeitraum nur für eigene Zwecke genutzt werde, entstehe kein Mehrverkehr. Es seien auch keine sanitären Installationen vorgesehen. Heute geht es um die Beurteilung

der Umnutzung des Freizeitraums in eine Bar. Der Augenschein hat ergeben, dass auf einer Fläche von ca. 18 m² im ehemaligen Tränkeschopf eine Theke mit Barhockern und ein Tisch mit Eckbank eingerichtet wurden. Auch ein stattliches Angebot an alkoholischen und anderen Getränken ist vorhanden. Zugang zu der Bar findet man primär über eine ca. 700 Meter lange, schmale und asphaltierte Strasse, die mitten durch den Golfplatz und ein kleines Wäldchen direkt zum Gehöft M. führt. Auf dem Gehöft finden sich 20 Parkplätze, die für die Besucher zur Verfügung stehen, die mit dem Motorfahrzeug anreisen. Nach den Intentionen des Beschwerdeführers soll der Barbetrieb, für den im Übrigen im Freien unter dem Lindenbaum noch sechs Tische mit Bänken zur Verfügung stehen, für Golfer, Wanderer, Biker, Walker und beliebige Drittpersonen offen sein. Während der Woche öffnet die Bar – je nach Witterung – zwischen 16 und 18 Uhr, am Wochenende am Mittag oder am frühen Nachmittag. Offen soll die Bar bis ca. 21 Uhr sein, wobei es gemäss den Angaben des Beschwerdeführers auch später werden könne. Von April bis Ende Oktober soll das Lokal grundsätzlich geöffnet sein, im Winter nur für Kollegen.

d) Grundsätzlich ist es möglich, dass in einer Spezialzone für sportliche Aktivitäten (Golfzone) Verpflegungsbetriebe zonenkonform sind. Entscheidend ist dabei aber, dass diese Betriebe zur Infrastruktur des Golfplatzes gehören, d.h. sie müssen primär den Benützern des Golfplatzes zur Verfügung stehen und sich bezüglich Öffnungszeiten und Angebot auf diese ausrichten. Im vorliegenden Fall haben wir es aber mit einer Bar zu tun, die zwar mitten in der Golfzone liegt, bei der aber die Besucher des Golfplatzes nur einen zufälligen Teil der Kundschaft ausmachen. Die Bar unterscheidet sich nicht von anderen Restaurationsbetrieben ausserhalb der Bauzone. Bewirtet werden hier nicht nur die Golfspieler, für die an sich bereits heute genügend Verpflegungsmöglichkeiten in der Golfzone vorhanden sind, sondern auch alle anderen Freizeitsportler und auch Personen, die extra mit Fahrzeugen anreisen bzw. fahren. Von den Öffnungszeiten her orientiert sich die Bar nicht am Golfplatz, der während des ganzen Tages geöffnet ist, sondern eher an einer Feierabend-Kundschaft. Der zu einer Bar umgenutzte Tränkeschopf des Gehöfts M. gehört nicht zu den notwendigen Infrastrukturanlagen des Golfplatzes Holzhäusern. Entsprechend kann er nicht als zonenkonform bezeichnet werden. Gestützt auf Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG kann daher keine Bewilligung erteilt werden. Zu prüfen ist daher weiter, ob die Umnutzung des Tränkeschopfs in eine Bar gestützt auf andere Bestimmungen des RPG bewilligt werden kann.

3. Das RPG regelt in den Artikeln 24 – 24d, ob und inwieweit ausserhalb von der Bauzone vom Gebot der Zonenkonformität abgewichen werden darf.

a) Gemäss Art. 24 RPG können abweichend von Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG Bewilligungen erteilt werden, Bauten und Anlagen zu errichten oder ihren

Zweck zu ändern, wenn a. der Zweck der Bauten und Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert, und b. keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Das Erfordernis der Standortgebundenheit verlangt, dass eine Baute oder Anlage auf eine bestimmte Lage ausserhalb der Bauzone angewiesen ist. Ob dies zutrifft, beurteilt sich allein nach objektiven Massstäben. Generell sind bei der Beurteilung der Standortgebundenheit eines Vorhabens strenge Anforderungen zu stellen, um der Zersiedlung der Landschaft entgegenzuwirken (Waldmann/Hänni, a.a.O., Art. 24 N 8 mit Hinweis auf die Gerichtspraxis). Restaurationsbetriebe sind in der Regel nicht standortgebunden. In Berg- und Tourismusgebieten kann die Standortgebundenheit für Verpflegungsbetriebe ausnahmsweise bejaht werden, wenn sachliche Gründe für den konkret in Anspruch genommenen Standort sprechen. Daran fehlt es, wenn es im entsprechenden Gebiet bereits eine Anzahl von entsprechenden Betrieben hat (BGE vom 28. 9. 1988 in: ZBl 1989, 337 ff. 341). Der vom Beschwerdeführer geplante Barbetrieb ist nicht auf einen Standort ausserhalb der Bauzone angewiesen. Die Bar könnte an jedem beliebigen Standort errichtet und betrieben werden. Auch befinden sich in unmittelbarer Nähe der Bar bereits diverse Verpflegungsbetriebe.

b) Erfordert die Änderung des Zwecks einer Baute oder Anlage ausserhalb der Bauzone keine baulichen Massnahmen im Sinne von Art. 22 Abs. 1 RPG, so ist die Bewilligung zu erteilen, wenn dadurch keine neuen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt entstehen. Ob es sich dabei um erhebliche oder bloss geringfügige Auswirkungen handelt, ist nicht massgebend. Sobald die Zweckänderung mit einer Mehrbelastung der Erschliessung und der Umwelt verbunden ist, fällt eine Bewilligung gemäss Art. 24a RPG ausser Betracht, selbst wenn ihr keine anderen Interessen gegenüberstehen oder solche sogar überwiegend für eine Zweckänderung sprechend würden (Urteil des Bundesgerichts 1A.214/2002, Erw. 5.1.1). Die vorliegend vorgesehene Zweckänderung von einem Tränkeschopf in einen Barbetrieb bzw. von einem privaten Freizeitraum in eine öffentliche Bar hat erhebliche Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt. Eine öffentlich zugängliche und jedermann offen stehende Bar erzeugt während ihres Betriebes Lärm, insbesondere wenn die Gäste wegen der Kleinräumigkeit der eigentlichen Bar vorwiegend im Freien sitzen müssen, was sich gerade während der warmen Jahreszeit unter dem Lindenbaum als sehr attraktive Variante anbieten dürfte. In unmittelbarer Nähe befinden sich drei Wohnhäuser, die durch die entsprechenden Lärmimmissionen gestört werden könnten. Der Beschwerdeführer sieht vor, die Bar während der Woche jeweils zwischen 16 und 18 Uhr zu öffnen und für mehrere Stunden offen zu halten, am Wochenende sogar ab Mittag. Da sich die Bar deutlich abseits des Siedlungsgebietes, ca. 700 Meter von der Hauptverkehrsstrasse und damit von der Haltestelle des öffentlichen Verkehrs entfernt befindet, darf ohne Weiteres angenommen werden, dass viele Besucher – vor allem am Abend – mit Fahrzeugen irgendwelcher Art angefahren kommen, zumal sich auf dem

Hof. L. grosszügige Parkierungsmöglichkeiten vorfinden. Diese Fahrzeugbewegungen und der bei einem Barbetrieb nicht zu vermeidende Lärmpegel führen zu neuen Auswirkungen auf Raum und Umwelt, womit eine Bewilligung gestützt auf Art. 24a RPG nicht in Frage kommt.

c) Können landwirtschaftliche Gewerbe ohne eine zusätzliche Einnahmequelle nicht weiter bestehen, so können bauliche Massnahmen zur Errichtung eines betriebsnahen nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebes in bestehenden Bauten und Anlagen bewilligt werden (Art. 24b Abs. 1 RPG). Der Nebenbetrieb darf nur vom Bewirtschafter des landwirtschaftlichen Gewerbes geführt werden (Art. 24b Abs. 2). Der Bundesrat hat in Art. 40 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV, SR 700.1) konkretisierende Vorschriften zu Art. 24b RPG erlassen. Gemäss Art. 40 Abs. 1 RPV steht die Möglichkeit, in landwirtschaftlich nicht mehr benötigten Bauten und Anlagen einen betriebsnahen nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieb einzurichten, ausschliesslich landwirtschaftlichen Gewerben im Sinne von Art. 7 des Bundesgesetzes über das bürgerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB, SR 211.412.11) offen. Diese müssen, um weiter bestehen zu können, auf das dadurch erzielte Zusatzeinkommen angewiesen sein, wobei der Gesuchsteller dies mit einem Betriebskonzept nachzuweisen hat. Zentrale Voraussetzung für die Erteilung der Ausnahmegewilligung bildet das Erfordernis, dass der Landwirtschaftsbetrieb ohne zusätzliche Einkommensquellen nicht weiter bestehen kann bzw. auf das Zusatzeinkommen angewiesen ist. Der Gesuchsteller muss nachweisen, dass die aus der gewerblichen Aufstockung fliessenden zusätzlichen Einnahmen erforderlich und geeignet sind, um dem Betriebsinhaber und seiner Familie ein existenzsicherndes Einkommen zu gewährleisten.

Aus den Akten und den Angaben des Beschwerdeführers beim Augenschein ergibt sich, dass er den grössten Teil seines Landwirtschaftsbetriebes für 25 Jahre an den Golfpark Holzhäusern verpachtet hat. Er selber arbeitet zurzeit noch zu 50 % für die Firma M. als Platzwart. Sein Sohn ist ebenfalls beim Golfpark angestellt, betreibt daneben aber noch Landwirtschaft (Ackerbau, Pferdehaltung). Der Beschwerdeführer hat Teile seines früheren Landwirtschaftsbetriebes an seinen Sohn verpachtet, wobei es sich aber nicht mehr um ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne von Art. 7 BGBB handelt. Das kantonale Landwirtschaftsamt erklärte gegenüber dem ARP, dass K.M. gemäss den Betriebsdaten 2006 10,34 ha Nutzfläche bewirtschaftete. Der Grossteil dieser Nutzfläche liege gemäss dem Zonenplan der Gemeinde Risch im UeG. Bei diesem Landwirtschaftsbetrieb handle es sich nicht um ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne des bürgerlichen Bodenrechts. Damit fehlt es schon an einer der Voraussetzungen für die Bewilligung eines nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebes. Von Bedeutung ist auch, dass mit dem Barbetrieb bis anhin offenbar gar kein relevanter Zusatzverdienst erzielt worden ist. Der Beschwerdeführer erklärte auf die Frage nach den Nettoeinkünften des vergangenen Jahres, dass er mit den Einnahmen gerade so

die Kosten habe decken können. Von einem wesentlichen zusätzlichen Einkommen kann also nicht ausgegangen werden. Zusammenfassend ergibt sich, dass kein landwirtschaftliches Gewerbe vorliegt, das ohne zusätzliche Einnahmequelle nicht weiter bestehen könnte. Unter diesem Titel kann keine Bewilligung für den Betrieb der Bar als nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb in bestehenden Bauten erteilt werden.

d) Gemäss Art. 24c Abs. 1 RPG werden bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt. Solche Bauten und Anlagen können mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt und geändert worden sind (Art. 24c Abs. 2 RPG). Grundsätzlich schützt Art. 24c RPG bestehende Bauten in ihrem Bestand, d.h. rechtmässig bewilligte, im Verlaufe der Zeit rechtswidrig gewordene Bauten, die noch in gebrauchstauglichem Zustand sind, geniessen den Bestandesschutz. Für Veränderungen am bestehenden Zustand sieht Art. 24c Abs. 2 RPG eine Ausnahmegewilligung vor. Voraussetzung für die Bewilligung der in Abs. 2 genannten baulichen Änderungen ist die Wesensgleichheit, d.h. der Bestandesschutz geht nur soweit, als die Identität gegenüber dem Referenzzustand im Wesentlichen gewahrt bleibt. Änderungen im Sinne von Art. 24c RPG können in einer Vergrösserung der bestehenden Gebäulichkeiten, einer inneren oder äusseren Umgestaltung oder auch in einer Zweckänderung bestehen. Für Zweckänderungen bleibt die vom Bundesgericht zu Art. 24 Abs. 2 aRPG entwickelte Praxis weiterhin gültig: Von Wesensgleichheit einer Baute kann nur dann gesprochen werden, wenn die Zweckänderung nicht zu einer völlig neuen wirtschaftlichen Zweckbestimmung führt, sondern zu einer Nutzung, die von der ursprünglichen Nutzungsart nicht grundlegend abweicht (Waldmann/Hänni, a.a.O., Art. 24c N 19). So hat z.B. das Bundesgericht den Umbau einer Alphütte in einen Kiosk mit Verpflegungsmöglichkeit als unzulässige Zweckänderung qualifiziert.

Im vorliegenden Fall soll nach den Intentionen des Beschwerdeführers aus einem ehemaligen Tränkeschopf ein Barbetrieb entstehen. Die neu vorgesehene Nutzung weicht derart grundlegend von der alten ab, dass eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24c Abs. 2 RPG offensichtlich nicht erteilt werden kann. Das ARP weist auch zu Recht darauf hin, dass – im Falle einer Bewilligungserteilung an den Beschwerdeführer – in jedem Ökonomiegebäude in der Golfzone eine Bar oder ein Restaurant eingerichtet werden könnte. Hiermit würde tatsächlich ein Präjudiz geschaffen, das eine falsche Signalwirkung hätte.

e) Artikel 24d RPG enthält zwei Sondertatbestände für die Erteilung von erleichterten Ausnahmegewilligungen. Es geht dabei einerseits um landwirtschaftsfremde Wohnnutzung in landwirtschaftlichen Wohnbauten und dann um eine Zweckänderung von als schützenswert anerkannten Bauten und

Anlagen. Beides trifft auf den hier zu beurteilenden Tränkeschopf nicht zu.

4. Zusammenfassend ergibt sich, dass das ARP die Zustimmung zur Umnutzung des Tränkeschopfs bzw. des privaten Freizeitraums in eine Bar zu Recht verweigert hat. Die Bar gehört nicht zur notwendigen Infrastruktur des Golfparks und ist damit in der UeG zonenfremd. Auch die Voraussetzungen für eine Bewilligung gemäss Art. 24 ff. RPG sind nicht erfüllt. Die Baubewilligung für die beantragte Umnutzung kann nicht erteilt werden. Damit erweist sich die vorliegende Beschwerde als unbegründet und muss abgewiesen werden.

Urteil des Verwaltungsgerichts vom 30. Oktober 2006

V 2006 / 38

Art. 7 Abs. 2 und Art. 11 USG, Art. 6 Abs. 1 LRV – Frage der Erforderlichkeit eines ordentlichen Baubewilligungsverfahrens für die Aufnahme eines Gewerbebetriebes. Bei der gewerbsmässigen Herstellung von Pizzas entstehende Gerüche fallen als Emissionen unter die Luftreinhalteverordnung und sind in der Regel über das Dach zu entsorgen – in casu liegt ein Ausnahmefall vor (Erw. 3).

Aus den Erwägungen:

...

3. Der Regierungsrat und der Stadtrat stellen sich auf den Standpunkt, wegen der bei der Pizzaherstellung entstehenden Geruchsimmissionen sei davon auszugehen, dass nachbarliche Interessen betroffen seien und dass den Nachbarn das rechtliche Gehör gewährt werden müsse. Die vom Beschwerdeführer vorgeschlagenen Massnahmen (Reinigung der Gerüche durch eine Abzugshaube und verschiedene Filter) würden den Bestimmungen der Luftreinhalteverordnung nicht genügen. Solche Emissionen müssten in Anwendung von Art. 6 LRV über das Dach abgeleitet werden, was bauliche Massnahmen erfordere. Für diese sei wiederum ein Baubewilligungsverfahren unter Einbezug der Nachbarn erforderlich.

a) Gemäss Art. 1 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG, SR 814.01) soll dieses Gesetz Menschen, Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften und Lebensräume unter anderem gegen schädliche oder lästige Einwirkungen schützen. Einwirkungen, die schädlich oder lästig werden können, sind im Sinne der Vorsorge frühzeitig zu begrenzen (Art. 1 Abs. 2 USG). Einwirkungen sind unter anderem Luftverunreinigungen, die durch den Bau und Betrieb von Anlagen, durch den Umgang mit Stoffen, Organismen oder Abfällen oder durch die Bewirtschaftung des Bodens er-