

die Zonierung eine über Art. 24 Abs. 2 RPG hinausgehende Wohnnutzung zu ermöglichen. Dabei soll die neue Kleinstzone für Wohnen durch die bestehende isolierte Kleinzone für Gewerbe gerechtfertigt werden. Dies ist aber planungsrechtlich nicht zulässig. Die dargestellte Rechtsprechung über die Bildung isolierter Klein- und Kleinstbauzonen ist auch unter den hier gegebenen Verhältnissen anwendbar. Weder ist die neue nicht betriebsgebundene Wohnnutzung zulässig, noch erfüllen die kombinierte Wohnnutzung und der Sägebetrieb die Voraussetzungen einer Kleinsiedlung. Beizufügen ist, dass sich nach der bundesgerichtlichen Praxis aus der Rechtsgleichheit grundsätzlich kein Anspruch auf eine bundesrechtswidrige Planung ableiten lässt (BGE 113 Ia 445). Aus der Existenz der Zone mit speziellen Vorschriften lässt sich deshalb auch nicht unter Berufung auf die Gleichbehandlung eine Einzonung rechtfertigen, welche planungsrechtlich nicht genehmigt werden kann.

4. Die Beschwerdeführerin kann die bestehenden Gebäude im Rahmen von Art. 24 Abs. 2 RPG erneuern, teilweise ändern oder erweitern. Die strittige Zonenzuweisung im Interesse einer darüber hinausgehenden Nutzung ist vom Regierungsrat zu Recht schon aus planungsrechtlichen Gründen nicht genehmigt worden. Unter diesen Umständen kann offenbleiben, ob die Einzonung auch aus naturschützerischen Gründen wegen der Nähe der Naturschutzgebiete oder aus Lärmschutzgründen wegen der Nähe des Schiessstandes Choller in Frage gestellt wäre.

...

(Urteil Verwaltungsgericht vom 5. Juni 1997)

*§ 7 und § 63 BauG, § 27 VV BauG. – Unterbleibt die Publikation eines Bauvorhabens, so beginnt die Einsprachefrist zu laufen, sobald der beschwerdeberechtigte Nachbar in Kenntnis aller für die erfolgreiche Wahrung seiner Rechte wesentlichen Elemente ist.*

*Unterlässt er eine solche Einsprache, so bleibt er gleichwohl in einem von Amtes wegen eingeleiteten nachträglichen Baubewilligungsverfahren einspracheberechtigt. Er riskiert aber, dass der gesetzmässige Zustand nach den Grundsätzen der Verhältnismässigkeit und des Schutzes des guten Glaubens nicht voll wiederhergestellt wird.*

*Aus den Erwägungen:*

3. ...

a) Der Regierungsrat erachtet allerdings die Einsprache der Beschwerdeführer als verspätet. Zutreffend verweist er auf die Praxis gemäss GVP 1983/84, 47, wonach die Einsprachefrist bei Unterlassen der Publikation eines Bauvorhabens beginnt, sobald der beschwerdeberechtigte Nachbar in Kenntnis aller

für die erfolgreiche Wahrung seiner Rechte wesentlichen Elemente ist. Die Rechte des Einsprechers sind in einem solchen Fall gewährleistet, so dass er auch ohne die zu Unrecht unterbliebene Publikation eines Bauvorhabens seine Rechte wahren kann. Seine Rechte im Sinne der Erzwingung eines Baubewilligungsverfahrens hat er aber innert gleicher Frist zu wahren, welche die Gesetzgebung für ordnungsgemäss publizierte Bauvorhaben vorsieht.

b) Weicht eine Baute von der erteilten Bewilligung ab, so hat auch der Gemeinderat zu prüfen, ob er die Beseitigung oder Änderung von Bauten oder Bauteilen zu verlangen hat, die den gesetzlichen Vorschriften nicht entsprechen (§ 7 Abs. 1 und § 63 Abs. 3 BauG). Bauten oder Bauteile sind aber nicht schon dann abzubrechen oder abzuändern, wenn keine Baubewilligung vorliegt oder Abweichungen von dieser festgestellt werden (formelle Polizeiwidrigkeit). Vielmehr ist in einem solchen Falle zunächst zu prüfen, ob der rechtmässige Zustand nicht durch eine nachträgliche Baubewilligung oder allenfalls eine Ausnahmebewilligung hergestellt werden kann (VGE vom 30. Dezember 1993 i.S. R.; BGE 108 Ia 216, 102 Ib 69, 98 Ia 280). Falls Bauten oder Bauteile materiell polizeiwidrig und somit nicht bewilligungsfähig sind, so bedeutet dies noch nicht, dass eine Änderung oder ein Abbruch angeordnet werden muss. Vielmehr sind die allgemeinen verfassungs- und verwaltungsrechtlichen Prinzipien des Bundesrechts zu berücksichtigen. Zu ihnen gehören die Grundsätze der Verhältnismässigkeit und des Schutzes des guten Glaubens. So kann der Abbruch unterbleiben, wenn die Abweichungen vom Erlaubten nur unbedeutend sind oder der Abbruch nicht im öffentlichen Interesse liegt, ebenso wenn der Bauherr in gutem Glauben angenommen hat, er sei zur Bauausführung ermächtigt, und der Beibehaltung des ungesetzlichen Zustandes nicht schwerwiegende öffentliche Interessen entgegen stehen (BGE 108 Ia 217, 104 Ib 303 E. 5b). Es kann sich auch ein Bauherr, der sich nicht in gutem Glauben befindet, gegenüber einem Abbruchbefehl auf den Verhältnismässigkeitsgrundsatz berufen. Er muss es aber in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, nämlich zum Schutze der Rechtsgleichheit und der baurechtlichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes erhöhtes Gewicht beilegen und die dem Bauherrn allenfalls erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Masse berücksichtigen (BGE 108 Ia 218, ZBl. 79/1978, S. 393 f.).

Der Gemeinderat hat gestützt auf § 7 Abs. 1 BauG von Amtes wegen vorzugehen, wenn er die Verletzung von Baubewilligungsvorschriften feststellt. Bei der Durchführung des nachträglichen Baubewilligungsverfahrens ist nun aber der einspracheberechtigte Nachbar keineswegs ausgeschlossen, wenn er nicht bereits nach Entdecken des eigenmächtigen Vorgehens des Bauherrn selber ein Baubewilligungsverfahren eingeleitet hat. Der Gemeinderat hat zutreffend die Bewilligungspflicht bejaht, wenn auch seiner materiell-rechtlichen Beurteilung der baulichen Änderungen nicht gefolgt werden kann. Die

Beschwerdeführer sind im Baubewilligungsverfahren legitimiert, ihre Rechte zu wahren. Dabei ist zu beachten, dass bei nachträglicher Überprüfung bereits ausgeführter Bauten die vorgenannten allgemeinen Verfassungsprinzipien zusätzlich zu berücksichtigen sind.

...

(Urteil Verwaltungsgericht vom 12. Juni 1997)

*§ 62 und 41 VRG, Art. 103 lit. a OG. – Die Legitimation nach kantonalem Recht wird in Übereinstimmung mit dem Bundesrecht ausgelegt (Bestätigung der Rechtsprechung). Legitimation verneint bei Beschwerde gegen die Bewilligung eines Werkplatzes für Recycling-Material und eine Betonaufbereitungsanlage in der Industriezone bei einer Distanz von 370 m zur Wohnung des Beschwerdeführers.*

*Aus den Erwägungen:*

...

2. a) Zur Beschwerdeführung ist berechtigt, wer durch einen Entscheid in seiner Rechtsstellung betroffen ist (§ 62 VRG i.V. mit § 41 VRG). In konstanter Praxis hat das Verwaltungsgericht diese Norm in Übereinstimmung mit dem Bundesrecht ausgelegt. Zur Erhebung der kantonalen Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist legitimiert, wer durch eine Verfügung in höherem Masse als jeder beliebige Dritte oder die Allgemeinheit berührt wird. Das Rechtsschutzinteresse besteht im praktischen Nutzen, der mit erfolgreicher Beschwerde erzielt werden könnte (VGE i.S. S. 21. Dezember 1995, GVP 1977/78, 175). Hinsichtlich der Beurteilung von Bundesrecht durch letzte kantonale Instanzen verlangt Art. 98a des Bundesrechtspflegegesetzes (OG), dass die Kantone die Beschwerdelegitimation mindestens im gleichen Umfang wie die Verwaltungsgerichtsbeschwerde ans Bundesgericht zu gewährleisten haben. Beschwerdeberechtigt ist, wer durch die angefochtene Verfügung berührt und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat (Art. 103 lit. a OG). Erforderlich ist dabei zur Abgrenzung gegen die nicht zulässige Popularbeschwerde, dass der Beschwerdeführer in höherem Masse und mit grösserer Intensität als irgendwer, in besonderer und direkter Weise berührt ist und dass sein Interesse an der Aufhebung und Änderung der Verfügung in enger Beziehung zur Streitsache steht (BGE 111 Ib 159, 109 Ib 200 E. 4b, 107 Ib 46 E. 1c).

b) Das Baugrundstück Nr. 920 der Beschwerdegegnerin sowie das Grundstück Hinterbergstrasse 51 (GS Nr. 283), in welches die Beschwerdeführerin 1993 als Mieterin einzog, liegen in der Industriezone der Einwohnergemeinde Steinhausen. Gemäss § 52 Abs. 1 der Bauordnung Steinhausen, genehmigt vom Regierungsrat am 11. Juli 1989, ist die Industriezone ausschliesslich für