

nes abhängig macht³⁶, kommt den Konzepten keine gleichwertige Bedeutung zu. Zwar sind die Konzepte des Bundes im Rahmen der raumwirksamen Tätigkeiten zu berücksichtigen; mangels spezialrechtlicher Vorgaben ist deren Einhaltung aber nicht Voraussetzung für die Erteilung einer Bewilligung.

II. Zonenkonformität

A. Zonenkonformität innerhalb der Bauzonen

Literatur

AEMISEGGER HEINZ, Rechtsprechung, S. 21 ff.; HÄNNI PETER, Planungsrecht, S. 145 ff.; JOOS MARKUS, Kommentar zum RPG, Art. 22 S. 192 ff.; KEHRLI JEANNETTE, Landwirtschaft, S. 22 ff.; KIENER REGINA/KUHN MATHIAS, Kultusbauten; WALDMANN BERNHARD, Ideelle Immissionen; WALKER SPÄH CARMEN, Pferdehaltung.

Amtliche Publikationen

ARE/UVEK, Wegleitung Pferd; EJPB/BRP, Erläuterungen RPG, Art. 22/S. 271 ff.

1. Allgemeines

- 3.14 Art. 22 RPG regelt neben dem Umfang der **Baubewilligungspflicht** (Abs. 1) auch die Voraussetzungen für die Bewilligung von Bauten und Anlagen. Als zentrale Voraussetzung müssen gemäss Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen. Das konkrete Bauvorhaben muss also grundsätzlich zonenkonform sein.³⁷ Für die Beurteilung der Zonenkonformität wird dabei primär auf den Nutzungsplan und die zugehörigen Nutzungsvorschriften des kantonalen bzw. kommunalen Rechts abgestellt. Diese geben Auskunft über die zulässige Nutzungsart und -intensität, die Immissionstoleranz und die allenfalls geltende Regelbauweise.³⁸
- 3.15 Im Bereich der Immissionstoleranz hat das kantonale und kommunale **Immissionschutzrecht** aufgrund der nahezu umfassenden bundesrechtlichen Regelung stark an Bedeutung verloren.³⁹ So hat der Bundesrat in der Lärmschutz-Verordnung für Lärmimmissionen unterschiedliche Belastungsgrenzwerte festgesetzt⁴⁰, die einzelnen Empfindlichkeitsstufen zugeordnet sind. Den jeweiligen Nutzungszonen ist im

36 Vgl. Rz. 3.10.

37 EJPB/BRP, Erläuterungen RPG, Art. 22 Rz. 28 f.; HÄNNI, Planungsrecht, S. 201; HALLER/KARLEN, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, Rz. 545 ff.; JOOS, Kommentar zum RPG, Art. 22 S. 200.

38 Dazu Rz. 1.20 ff.

39 BGE 116 Ib 175, E. 1; BGE 114 Ib 214, E. 4a.

40 Vgl. Anhang 3–7 LSV; dazu auch WALDMANN/HÄNNI, Handkommentar RPG, Art. 22 Rz. 27; HEER, Bau- und Planungsrecht, Rz. 90 ff.

Rahmen der Nutzungsplanung bzw. in den zugehörigen Nutzungsreglementen eine Empfindlichkeitsstufe zuzuweisen, wodurch für jede Parzelle verbindliche Grenzwerte im Bereich der Lärmbelastung festgehalten werden.⁴¹

Selbständige Bedeutung haben kantonale oder kommunale Vorschriften jedoch bei der Beurteilung von Auswirkungen, die nicht durch die bundesrechtliche Umweltschutzgesetzgebung abschliessend geregelte Immissionen betreffen.⁴² Zu denken ist dabei insbesondere an sogenannte **ideelle Immissionen**, allfällige verkehrstechnische Auswirkungen oder besondere städtebauliche Aspekte in diesem Zusammenhang (Bewahrung eines Quartiercharakters).⁴³ 3.16

Allgemein gilt, dass die **Zonenkonformität** eine Übereinstimmung oder zumindest einen positiven funktionalen Zusammenhang zwischen dem konkreten Bauvorhaben und dem Zonenzweck verlangt, der nicht schon durch die Einhaltung der Immissionsvorschriften gegeben ist.⁴⁴ Dies schliesst die zur Versorgung der Bauzone notwendigen Infrastrukturbauten mit ein.⁴⁵ Betreffend Ausnahmen von der Zonenkonformität sei für den Bereich der Bauzonen auf Rz. 3.■■■ verwiesen. 3.17

Für eine überblicksmässige Umschreibung der Zonenzwecke der unterschiedlichen kantonalen Nutzungszonen sei auf die Ausführungen in Rz. 1.57 ff. verwiesen. Entsprechend fokussieren die nachfolgenden Ausführungen auf die Darstellung ausgewählter **Kasuistik**, unter Ausklammerung der umfangreichen Rechtsprechung zur Zonenkonformität von Mobilfunkanlagen.⁴⁶ 3.18

2. Wohnzonen

Wohnzonen sind hauptsächlich der Wohnnutzung gewidmet, wozu Erholung, Schlafen, Essen, Hausarbeit und Freizeitbeschäftigungen gerechnet werden.⁴⁷ 3.19

41 Vgl. WAGNER PFEIFER, Umweltrecht I, Rz. 313 ff.; vgl. für den Lärmschutz in Kernzonen etwa VGer LU, Urteil V 12 94 vom 5. September 2012 (Opera Club Luzern) sowie VGer SG, Urteil B 2009/71 und B 2009/72 vom 18. März 2010 (KUGL St. Gallen).

42 Siehe zu den Regelungsspielräumen etwa BGer, Urteil 1A.132/1999 und 1P.358/1999 vom 25. Januar 2000, E. 2b/bb. Die verbleibenden kantonalen und kommunalen Konkretisierungsspielräume sind nicht vollständig klar.

43 BGE 117 Ib 147, E. 2d/cc; BGE 116 Ib 175, E. 3; BGE 114 Ib 214, E. 5; WALDMANN/HÄNNI, Handkommentar RPG, Art. 22 Rz. 21.

44 BGer, Urteil 1C_207/2012 vom 15. März 2013, E. 2.3, sowie Urteil 1C_148/2010 vom 6. September 2010, E. 2.2.3 (ZBI 2011 489 ff.), für kleinere Kindertagesstätten in der Wohnzone; weiter VGer ZH, Urteil VB.2012.00136 vom 7. November 2012, E. 4.1 f.; VGer SG, Urteil B 2010/123 vom 16. Dezember 2012, E. 4.1 (SGVP 2010 Nr. 36); HEER, Bau- und Planungsrecht, Rz. 360; AEMISEGGER, Rechtsprechung, S. 21 ff.

45 AEMISEGGER, Rechtsprechung, S. 21.

46 Für einen Überblick mit Hinweisen auf die Leitentscheide vgl. zuletzt BGer, Urteil 1C_265/2014 vom 22. April 2015, E. 2.1. Siehe auch AEMISEGGER, Rechtsprechung, S. 21 m.w.H.

47 Vgl. Rz. 1.60.

a) Tierhaltung

- 3.20 Die Zulässigkeit anderer Nutzweisen steht in Wohnzonen unter dem Vorbehalt, dass der Zonenzweck, namentlich das gesunde und ruhige bzw. angenehme Wohnen, nicht in Frage gestellt wird. Freizeitbeschäftigungen fallen dabei grundsätzlich unter den Begriff der Wohnnutzung; dazu gehört auch die **private Tierhaltung**.⁴⁸ Bauwerke zur Haltung von Haustieren bzw. zur hobbymässigen Tierhaltung sind so lange zonenkonform, als von den Tieren keine übermässigen Immissionen ausgehen.⁴⁹ Dabei muss auch auf die konkreten Umstände abgestellt werden (Lage der fraglichen Parzelle, urbaner oder ländlicher Charakter der Siedlungsstruktur, konkrete Planung der Baute bezüglich Immissionen).⁵⁰ Wann die Tierhaltung die Grenze der Privat- bzw. Hobbynutzung überschreitet, hängt von der Zweckbestimmung der Tiere ab.⁵¹
- 3.21 Gemäss kantonaler Praxis wurde die Zonenkonformität etwa für eine **Pferdestallung**⁵², einen Stall für zwei Reitpferde⁵³ bzw. eine Pferdebox für zwei Pferde⁵⁴ oder zwei Pferdeboxen⁵⁵ bestätigt. Auch das Halten von maximal vier Pferden wird, je nach kantonaler Praxis und konkreter Situation, als zonenkonform angesehen.⁵⁶ Die Haltung von fünf Pferden ist in der Wohnzone einer ländlichen Gemeinde jedenfalls nicht mehr zonenkonform⁵⁷, was sich mit der Wegleitung Pferd und Raumplanung des ARE, das die Obergrenze bei vier Grosspferden oder sechs Ponys sieht, deckt.⁵⁸
- 3.22 **Ferner bejaht wurde die Zonenkonformität in folgenden Fällen:** Haltung von drei Schlittenhunden⁵⁹; Hundezwinger mit einer Fläche von unter 10 m²;⁶⁰ hobbymässiges Halten von vier Hühnern und einem Hahn in einem Hühnerstall mit Freilauf-

48 BGer, Urteil 1P.570/2001 vom 28. Januar 2002, E. 4.3; BRK ZH, Urteil BRKE I Nrn. 0108 und 0109/2007 vom 25. Mai 2007, E. 7.1 (BEZ 2007 Nr. 36).

49 VGer BE, Urteil VGE 18682 vom 5. Mai 1993, E. 5 (BVR 1994 230 ff.).

50 ARE/UVEK, Wegleitung Pferd, S. 15; WALKER SPÄH, Pferdehaltung, S. 24.

51 BRK ZH, Urteil BRKE I Nrn. 0108 und 0109/2007 vom 25. Mai 2007, E. 7.1 (BEZ 2007 Nr. 36); vgl. auch WALKER SPÄH, Pferdehaltung, S. 24 f.; vgl. zur Pferdehaltung in der Landwirtschaftszone KEHRLI, Landwirtschaft, S. 22 ff.

52 OGer SH, Urteil vom 20. November 1987 (ZBl 1989 77 ff.); RR SZ, RRB Nr. 895/2002 vom 2. Juli 2002 (EGVSZ 2002 185 ff.).

53 Bau- und Justizdepartement SO, Verfügung vom 4. September 2003 (GER SO 2003 Nr. 1).

54 BGer, Urteil 1P.570/2001 vom 28 Januar 2002, E. 4.

55 BGE 101 Ia 205, E. 3a mit Hinweis auf die konstante Praxis in BL, Ställe für zwei Reitpferde in der Wohnzone als zonenkonform zu betrachten.

56 Baudepartement SG, Entscheid vom 12. August 2003 (JuMi 2003/IV 15 ff.), fragliche Parzelle am Rand der Bauzone; VGer ZG, Urteil V2009/60 und 61 vom 29. September 2009 (ZGGVP 2009 134 ff.), im konkreten Fall scheiterte die Erstellung des Pferdeunterstands jedoch daran, dass sich das Bauvorhaben innerhalb einer Arealüberbauung befand; Departement Bau-, Verkehr und Umwelt AG, Entscheid BVURA 11.393 vom 8. Mai 2012 (AGVE 2012 336 ff.), mit Hinweis auf die kommunale BZO, die grundsätzlich vier Pferde zulässt.

57 VGer SO, Urteil VWBES.2008.403 vom 31. März 2009 (SOG 2009 Nr. 16).

58 ARE/UVEK, Wegleitung Pferd, S. 15.

59 Baudirektion BE, Entscheid RA Nr. 12040-90 vom 18. April 1991 (BVR 1991 494 ff.).

60 Rekurskommission VD, Urteil Nr. 3587 vom 20. Juli 1979 (RDAF 1983 306 ff.).

gehege⁶¹; Begrenzung der Hundehaltung auf vier Hunde⁶²; Begrenzung der Hundehaltung auf höchstens drei ausgewachsene Tiere und allfällige Welpen, solange diese beim Muttertier bleiben müssen.⁶³

Verneint wurde die Zonenkonformität in folgenden Fällen: Halten von sechzig Katzen⁶⁴; Hundezwinger für vier Jagdhunde⁶⁵; Papageienzucht⁶⁶; Hobbyhaltung von Mastschweinen⁶⁷; Halten von acht Schlittenhunden⁶⁸; Halten von acht Hunden der Rasse Samojeden.⁶⁹ 3.23

b) Sexgewerbe

Betreffend **Einrichtungen des Sexgewerbes** erachtet es das Bundesgericht als vertretbar, derartige Betriebe in Zonen mit einem Wohnanteil von 60 Prozent und darüber aufgrund ihrer ideellen Immissionen als stark störend einzustufen.⁷⁰ Ein entsprechend hoher Wohnanteil führt regelmässig zur Verneinung der Zonenkonformität von Betrieben des Sexgewerbes aufgrund ideeller Immissionen⁷¹, wobei auch die Wahrnehmbarkeit des Gewerbes, in analoger Anwendung der Rechtsprechung zu Mobilfunkantennen⁷², zu berücksichtigen ist.⁷³ 3.24

c) Religiöse Bauten

Kultusbauten sind weder Wohn- noch Gewerbebauten und erweisen sich damit in der Wohnzone grundsätzlich als nicht zonenkonform. Entsprechend wird für grössere religiöse Bauten die Zonenkonformität in Wohnzonen verneint⁷⁴, wobei der 3.25

61 BRK ZH, Urteil BRKE I Nrn. 0108 und 0109/2007 vom 25. Mai 2007 (BEZ 2007 Nr. 36): ländliches Gebiet mit Einfamilienhäusern in üppig bewachsenen Gärten.

62 VGer AG, Urteil WBE.2010.389 vom 13. April 2011 (AGVE 2011 127 ff.), das die kommunale BZO, die eine Beschränkung auf vier Hunde vorsieht, schützt.

63 Sog. «Berner Praxis», vgl. BGer, Urteil 1C_538/2011 vom 15. Juni 2012, das diese Praxis schützt.

64 BGer, Urteil vom 5. Oktober 1979 (ZBI 1978 34 ff.).

65 RR BE, Entscheid Nr. 1723 vom 8. Mai 1979 (BVR 1979 416 ff.).

66 Vgl. BGer, Urteil vom 7. April 1989, Auszüge in: FZR 1988 103 ff., Verneinung der Zonenkonformität in der Wohnzone sowie Verneinung der negativen Standortgebundenheit, Bejahung der Zonenkonformität in der Gewerbezone.

67 VGer AG, Urteil vom 26. September 2001 (AGVE 2001 299 ff.).

68 Baudirektion BE, Entscheid RA Nr. 12040–90 vom 18. April 1991 (BVR 1991 494 ff.): Beschränkung der Schlittenhundehaltung auf drei erwachsene Tiere in einer reinen Wohnzone.

69 VGer AG, Urteil WBE.2010.389 vom 13. April 2011 (AGVE 2011 127 ff.).

70 BGer, Urteil 1P.771/2001 und 1P.773/2001 vom 5. Mai 2003, E. 9.1 (ZBI 2004 111 ff.).

71 BGer, Urteil 1C_83/2012 vom 18. Juli 2012, E. 2.6; BGer, Urteil 1P.160/2004 vom 27. Januar 2005, E. 4.4; VGer BE, Urteil VGE 21563 vom 3. Februar 2004, E. 5.4.3 (BVR 2005 443 ff.); vgl. auch WALDMANN, Ideelle Immissionen, S. 161; AEMISEGGER, Rechtsprechung, S. 21.

72 Für einen Überblick mit Hinweisen auf die Leitentscheide vgl. zuletzt BGer, Urteil 1C_265/2014 vom 22. April 2015, E. 2.1.

73 BGer, Urteil 1C_499/2014 vom 25. März 2015, E. 6.3.3 f.; zum Ganzen WALDMANN, Ideelle Immissionen, S. 156 ff.

74 VGer BE, Urteil VGE 20726 vom 2. Februar 2000 (BVR 2000 268 ff.) betreffend ein kirchliches Zentrum mit Schulungs- und Jugendraum; BGer, Urteil 1P.149/2004 vom 21. Juni 2004 (ZBI

Fall bei Kulturzentren anders gelagert sein kann. In der Gerichtspraxis wurde die Zonenkonformität von Kultusbauten und Kulturzentren mit Gebetsräumen aufgrund der örtlichen Zonenvorschriften und räumlichen Gegebenheiten sowohl bejaht als auch verneint.⁷⁵

d) Gewerbebetriebe

- 3.26 Neben der reinen Wohnnutzung sind in aller Regel auch **nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe** in Wohnzonen zulässig, wenn sie sich nahtlos in die Wohnumgebung einfügen und somit eine funktionale Bindung an die Bedürfnisse dieser Zone aufweisen.⁷⁶ Büros und sonstige Geschäftsräumlichkeiten wie typischerweise Bäckereien, Arztpraxen oder Coiffeursalons sind meistens als zonenkonform anzusehen.⁷⁷ Allgemein gelten die sogenannten «stillen Gewerbe» innerhalb der Wohnzone wohl als zonenkonform.⁷⁸ Ebenfalls bejaht wurde die Zonenkonformität für ein Steinplattenlager⁷⁹, eine Kindertagesstätte⁸⁰, verneint jedoch für die Freitodbegleitung⁸¹, eine Schreinerei⁸², einen Abstellplatz für mobile Heizzentralen⁸³ und eine mechanische Werkstatt.⁸⁴

3. Kernzonen

- 3.27 Kernzonen weisen häufig eine **Zentrumsfunktion** auf und dienen regelmässig öffentlichen Bauten, Wohnbauten sowie mässig störenden Gewerbe- und Dienst-

2005 549 ff.); zum Ganzen KIENER/KUHN, Kultusbauten, S. 617 ff.; BGer, Urteil 1C_366/2009 vom 30. November 2009 mit Hinweisen auf die Rechtsprechung.

75 Bejaht: VGer ZH, Urteil VB.2003.00173 vom 18. Juni 2003, E. 3c, betreffend die Stadt Zürich, wo sich Kirchenbauten traditionell auf Grundstücken mit Wohnanteil 0 Prozent in der Wohnzone befinden; verneint: VGer BE, Urteil VGE 20726 vom 4. Februar 2000 (BVR 2000 268 ff.).

76 BGE 117 Ib 147, E. 5a; BGer, Urteil 1P.160/2004 vom 27. Januar 2005, E. 5.4; WALDMANN, Idelle Immissionen, S. 160.

77 BGE 117 Ib 147, E. 5a; BGer, Urteil 1P.160/2004 vom 27. Januar 2005, E. 5.4; m.w.H. HÄNNI, Planungsrecht, S. 166; für das Zürcher Recht FRITZSCHE/BÖSCH/WIPF, Planungs- und Bau-recht, S. 131.

78 Arztpraxen, Anwaltskanzleien, Architekturbüros, Schuhmachereien, Quartierläden, Schneiderateliers, Ateliers für technische und grafische Berufe, kleinere kaufmännische Betriebe; vgl. BGE 117 Ib 147, E. 5b.

79 VGer LU, Urteil V 08 307 vom 14. Juli 2009 (LGVE 2009 II Nr. 14).

80 VGer AG, Urteil WBE.2008.252 vom 26. Januar 2010 (AGVE 2010 142 ff.); siehe auch BGer, Urteil 1C_207/2012 vom 15. März 2013, E. 2.3 sowie Urteil 1C_148/2010 vom 6. September 2010, E. 2.2.3 (ZBI 2011 489 ff.), für kleinere Kindertagesstätten in der Wohnzone. Dazu AEMI-SEGGGER, Rechtsprechung, S. 23.

81 BGE 136 I 395, der deren kommunale Qualifikation als «mehr als mässig störend» schützt und die geplante Nutzung zur Freitodbegleitung somit als nicht zonenkonform beurteilt; vgl. dazu auch VGer ZH, Urteil VB.2008.00464 vom 12. November 2008 sowie VB.2007.00472 vom 21. November 2007 (ZBI 2008 209 ff.).

82 KGer VS, Urteil KGE A1 11 153 vom 10. Mai 2012 (ZWR 2013 13 ff.).

83 BGer, Urteil 1C_148/2011 vom 28. Juli 2011.

84 BRK ZH, Urteil BRKE III Nr. 0064/2010 vom 5. Mai 2010 (BEZ 2010 Nr. 45), bestätigt durch VGer ZH, Urteil VB 2010.00305 vom 8. September 2010.

leistungsbetrieben. Als zonenkonform gelten in der Regel Restaurants⁸⁵, je nach konkreter Ausgestaltung und Organisation auch Betriebe des Sexgewerbes⁸⁶ oder der Betrieb einer Gassenküche und einer Anlaufstelle für suchtkranke Menschen.⁸⁷ Verneint wurde die Zonenkonformität etwa für einen Frischmarkt mit nächtlicher Belieferung⁸⁸, eine Spenglerei⁸⁹ oder eine Tankstelle mit Shop.⁹⁰

4. Wohn-Gewerbezone

In Wohn-Gewerbebezonen sind neben Wohnbauten **auch Gewerbebetriebe** zulässig, 3.28 die ihre Umgebung nicht oder nur mässig stören. Die Erstellung neuer Wohnbauten darf untersagt werden, sofern dadurch nicht mehr genügend Raum für Gewerbebauten verbleibt, was in der Regel mittels Festsetzung von Gewerbeanteilen in der Nutzungsordnung umgesetzt wird.⁹¹

Als **zonenkonform** gelten bspw. ein Silo für die Lagerung von Pellets⁹², ein ortho- 3.29 doxer Sakralraum⁹³, ein islamisches Kultuszentrum für 300 Personen, welches neben Gebets- und Unterrichtsräumen auch eine Bibliothek beinhaltet⁹⁴ sowie ein Karaoke-Clublokal.⁹⁵ Ebenfalls bejaht wurde die Konformität für ein Parkhaus⁹⁶, eine Autowaschanlage⁹⁷ und eine Gastwirtschaft mit Überzeitbewilligung.⁹⁸ Auch Betriebe des Sexgewerbes können in derartigen Mischzonen angesiedelt werden.⁹⁹

Verneint wurde die Zonenkonformität jedoch für einen Unterhaltungsbetrieb, der 3.30 pro Veranstaltung über 400 Jugendliche aus der ganzen Region anzieht¹⁰⁰, für eine

85 Baudepartement SG, Entscheid vom 11. April 2000 (SGGVP 2000 Nr. 76); VGer SZ, Urteil VGE 549/92 vom 10. Juli 1992 (EGVSZ 1992 20 ff.); VGer AG, Urteil vom 23. August 1993 (AGVE 1993 354 ff.); verneint jedoch in RR ZG, Entscheid vom 26. November 2013 (ZGGVP 2013 246 ff.) betreffend eine Tapas-Werkstatt und Vinothek.

86 BGer, Urteil 1C_499/2004 vom 25. März 2015; VGer GR, Urteil R 13 218 vom 3. September 2014.

87 BGer, Urteil 1C_262/2007 vom 31. Januar 2008.

88 RR ZG, Entscheid vom 9. Juli 2002 (ZGGVP 2002 270 ff.).

89 VGer GR, Urteil 522/83 und 529/8 vom 23. November 1983 (PVG 1983 Nr. 14).

90 VGer AG, Urteil WBE.2008.99 vom 12. Mai 2009 (AGVE 2009 182 ff.).

91 Vgl. Rz. 1.69; zur Untersagung von zusätzlichen Wohnbauten aufgrund teleologischer Auslegung BGer, Urteil vom 13. Juli 1977 (ZBl 1977 504 ff.); vgl. zur Festlegung von prozentualen Nutzungszwecken innerhalb einer Zone etwa § 49a Abs. 3 PBG ZH.

92 RR LU, Entscheid RRE Nr. 1179 vom 29. Juli 2007 (LGVE 2007 III Nr. 10).

93 VGer LU, Urteil V 06 88_2 vom 5. Februar 2007 (LGVE 2007 II Nr. 13).

94 BGer, Urteil 1P.290/2003 vom 15. August 2003.

95 RR ZG, Entscheid vom 8. Juli 2014 (ZGGVP 2014 368 ff.).

96 VGer GR, Urteil 587/95 und 593/95 vom 27. März 1996 (PVG 1996 Nr. 22).

97 BGer, Urteil 1A.199/2000 vom 5. Juni 2001; vgl. jedoch VGer SZ, Urteil VGE III 2007 63 vom 29. August 2007 (EGVSZ 2007 119 ff.), das eine Autowaschanlage an Sonn- und Feiertagen als nicht zonenkonform ansieht.

98 RR SZ, RRB Nr. 809 vom 7. Mai 1996 (EGVSZ 1996 132 ff.).

99 VGer SG, Urteil vom 31. Mai 2005 (SGGVP 2005 Nr. 26), in dem zwar die grundsätzliche Zonenkonformität bejaht wurde, die Lärmbelastung für die angrenzende Wohnzone durch den Publikumsverkehr jedoch als zu hoch erachtet wurde.

100 VGer SG, Urteil vom 18. März 2010 (SGGVP 2010 Nr. 39).

Selbstbedienungs-Autowaschanlage, die hauptsächlich an Sonn- und Feiertagen frequentiert wird¹⁰¹, sowie für eine 5000 m² grosse öffentliche Sportanlage.¹⁰²

5. Gewerbe-Industriezone

- 3.31 **Gewerbe-Industriezonen** sind regelmässig für Gewerbebetriebe mit grossen Bau-massen und für Industriebetriebe mit mässigen Immissionen bestimmt.¹⁰³ Die Wohnnutzung ist nur für Betriebsinhaber bzw. standortgebundenes Personal zulässig.¹⁰⁴
- 3.32 **Bejaht** wurde die Zonenkonformität für die Umnutzung eines ehemaligen Produktionsgebäudes in einen islamischen Gebetsraum mit Cafeteria¹⁰⁵, ebenso für die Umnutzung des Erdgeschosses eines Fabrikkomplexes in eine Moschee mit Cafeteria für rund 100 Vereinsmitglieder.¹⁰⁶
- 3.33 **Verneint** wurde die Zonenkonformität in einer derartigen Mischzone jedoch für ein religiösen Zwecken gewidmetes Lokal der Zeugen Jehovas¹⁰⁷, für ein Ausbildungszentrum mit Internat¹⁰⁸ oder einen Pferdezuchtbetrieb.¹⁰⁹ In reinen Industriezonen wurde etwa die Zonenkonformität von Wohnwagen für Fahrende¹¹⁰ und eines Hotels verneint.¹¹¹

6. Zone für öffentliche Bauten

- 3.34 Für den Zonenzweck und einen Überblick zu den Anforderungen an die Bauten sei auf die Ausführungen in Rz. 1.72 verwiesen. Zonenkonform sind üblicherweise **staatliche Einrichtungen**, insbesondere, wenn sie frei zugänglich sind.
- 3.35 Als **zonenkonform** beurteilt wurden die Erweiterung einer bestehenden Schulanlage¹¹², ein Clubhaus einer Tennisanlage mit Restaurationsbetrieb¹¹³, ein Fussball-

101 VGer SZ, Urteil VGE III 2007 63 vom 29. August 2007 (EGVSZ 2007 119 ff.); vgl. jedoch BGer, Urteil 1A.199/2000 vom 5. Juni 2001, das eine Autowaschanlage als zonenkonform bezeichnet.

102 VGer AG, Urteil vom 22. September 1995 (AGVE 1995 294 ff.).

103 Vgl. Rz. 1.68 ff.

104 Vgl. BGer, Urteil 1C_427/2014 vom 25. März 2015, E. 6.; Art. 14 Abs. 2 BauG SG; § 46 Abs. 3 PBG LU; BRG ZH, Urteil BRGE IV Nr. 0110/2014 vom 2. Oktober 2014, E. 3.2 (BEZ 2015 Nr. 15).

105 VGer SG, Urteil vom 20. Juni 2005 (SGGVP 2005 Nr. 25).

106 Baudepartement SG, Entscheid vom 6. Dezember 1999 (SGGVP 1999 Nr. 9).

107 BGer, Urteil vom 9. April 1991 (RDAT 1992 I Nr. 40).

108 VGer SO, Urteil vom 22. Dezember 1994 (SOG 1994 Nr. 38).

109 VGer SG, Urteil vom 14. November 1985 (SGGVP 1985 Nr. 20).

110 VGer SO, Urteil VWBES.2009.196 vom 29. August 2009 (SOG 2009 Nr. 18).

111 BRG ZH, Urteil BRGE IV Nr. 0110/2014 vom 2. Oktober 2014 (BEZ 2015 Nr. 15).

112 VGer AG, Urteil vom 2. Mai 1994 (AGVE 1994 374 ff.).

113 BGer, Urteil 1P.498/2000 vom 29. März 2001.

clubhaus mit Küche und 54 Gastplätzen¹¹⁴, eine Asylbewerberunterkunft¹¹⁵ und ein Wohncontainer für Asylsuchende.¹¹⁶

Verneint wurde die Zonenkonformität für ein Hochhaus mit Kongress- und Konferenzräumen samt Foyer für 700 bis 1100 Personen¹¹⁷; ebenso für Busparkplätze, die dem Skisportbetrieb dienen, aber der exklusiven Nutzung durch private Busbetriebe vorbehalten sind.¹¹⁸ 3.36

Je nach kantonaler Ausgestaltung der Zone können Alterswohnungen¹¹⁹ oder Wohnungen für Studierende¹²⁰ ebenfalls als zonenkonform angesehen werden. 3.37

B. Zonenkonformität ausserhalb der Bauzonen

Literatur

BÜHLMANN LUKAS/KISSLING SAMUEL, Biomasse; GRIFFEL ALAIN, Raumplanungs- und Baurecht, S. 109 f.; HÄUPTLI CHRISTIAN, in: Kommentar BauG AG, § 15; JÄGER CHRISTOPH, Solaranlagen; RUCH ALEXANDER, in: Kommentar RPG, Art. 16a; WALDMANN BERNHARD/HÄNNI PETER, Handkommentar RPG, Art. 16a ff.

Amtliche Publikationen

ARE, Erläuterungen RPV 2001/2007; ARE, Erläuterungen RPV 2007; ARE, Erläuterungen RPV 2012; ARE, Erläuterungen RPV 2014; Bericht Pa.Iv. RPG 2012; EJPD/BRP, Erläuterungen, Art. 16 ff.

1. Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone

a) Ausgangslage

Landwirtschaftszonen dienen grundsätzlich der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis des Landes, der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums oder dem ökologischen Ausgleich und sollen entsprechend ihren verschiedenen Funktionen von Überbauungen weitgehend freigehalten werden. Sie umfassen Land, das sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau eignet und zur Erfüllung der verschiedenen Aufgaben der Landwirtschaft benötigt wird oder im Gesamtinteresse landwirtschaftlich bewirtschaftet 3.38

114 BGer, Urteil 1A.96/2002 vom 12. Februar 2003.

115 VGer SO, Urteil vom 21. Mai 1990 (SOG 1990 Nr. 41).

116 BRK ZH, Urteil BRKE I Nrn. 0041/2010 und 0042/2010 vom 12. Februar 2010 (BEZ 2010 Nr. 20).

117 VGer SG, Urteil vom 22. Mai 2013 (SGGVP 2013 Nr. 18).

118 BGer, Urteil 1C_310/2011 vom 10. November 2011.

119 Bejaht VGer AG, Urteil vom 7. November 2000 (AGVE 2000 209 ff.); VGer SZ, Urteil VGE 517/94 vom 23. August 1995 (EGVSZ 1994 28 ff.); VGer LU, Urteil V 03 8 vom 26. Juni 2003 (LGVE 2003 II Nr. 5); verneint VGer SO, Urteil vom 4. März 1999 (SOG 1999 Nr. 36).

120 VGer LU, Urteil V 07 326_2 vom 13. Mai 2008 (LGVE 2008 II Nr. 5).