

Indiz bildet in dieser Beziehung der Umstand, dass Klimaanlage in den Katalog derjenigen Bauten und Anlagen aufgenommen worden sind, für welche in der LSV Belastungsgrenzwerte festgelegt sind (vgl. deren Anhang 6 Ziff. 1 Abs. 1 lit. e). Die erwähnten Prospektunterlagen zeigen denn auch, dass bei den Aussengeräten Geräuschpegel bis zu 60 dB möglich sind. Dass Bauten und Anlagen, welche in den Anhängen der LSV aufgeführt sind, generell einer vorgängigen Kontrolle im Baubewilligungsverfahren sollen unterzogen werden können, ist als Umkehrschluss auch aus § 30 ABauV ableitbar. Schliesslich ist darauf hinzuweisen, dass Bauten und Anlagen, welche Immissionen erzeugen, auch dem Vorsorgeprinzip gemäss Art. 11 Abs. 2 USG genügen müssen (Robert Wolf, Umstrittenes Lärmschutzrecht: Alltagslärm - kantonale Lärmschutzvorschriften - Bestimmungen von Empfindlichkeitsstufen im Einzelfall, in: URP 1994, S. 99); unter diesem Titel ist etwa denkbar ein Gerät wie das hier in Frage stehende auf dem Dach oder an einer sonst weniger exponierten Lage anzubringen. Auch für derartige Beurteilungen ist ein vorgängiges Baubewilligungsverfahren erforderlich. Die Vorinstanzen haben daher die Baubewilligungspflicht zu Unrecht verneint.

65 Baubewilligungspflicht.

- Gesetzliche Vorgaben und allgemeine Grundsätze (Erw. 1/a).
- Die Durchführung des einmal jährlich stattfindenden Flugwettbewerbs "Die schrägen Vögel des Hallwilersee" bedarf keiner Baubewilligung (Erw. 1/b und c).

Entscheid des Verwaltungsgerichts, 3. Kammer, vom 10. Mai 2001 in Sachen S. gegen Baudepartement.

Aus den Erwägungen

1. Zu prüfen ist ausschliesslich die Frage, ob die 1997 und 1998 unter der Bezeichnung „Die schrägen Vögel des Hallwilersee“ einmal jährlich in Meisterschwanden durchgeführte und für 1999 geplante Veranstaltung der Baubewilligungspflicht unterliegt.

a) Bauten und Anlagen dürfen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden (Art. 22 Abs. 1 RPG). Alle Bauten und ihre im Hinblick auf die Anliegen der Raumplanung, des Umweltschutzes oder der Baupolizei wesentliche Umgestaltung, Erweiterung oder Zweckänderung bedürfen der Bewilligung durch den Gemeinderat (§ 59 Abs. 1 BauG). Nach § 6 Abs. 1 BauG gehören zu den Bauten im Sinne des Gesetzes:

- „a) alle Gebäude und gebäudeähnlichen sowie alle weiteren, künstlich hergestellten und mit dem Boden fest verbundenen Objekte;
- b) Tiefbauten;
- c) Hütten, Buden, Baracken, Kioske, Waren- und andere Automaten, Schaukästen und dergleichen;
- d) Wohnwagen, die länger als zwei Monate auf dem gleichen Grundstück abgestellt werden;
- e) Steinbrüche, Kies- und andere Gruben;
- f) Terrainveränderungen von mehr als 80 cm Höhe oder von grosser flächenhafter Ausdehnung;
- g) Ablagerungen und Deponien;
- h) Freizeit- und andere Anlagen mit erheblichen Auswirkungen auf Umwelt und Umgebung.“

Nach der in Rechtsprechung und Lehre üblichen Umschreibung gelten als „Bauten und Anlagen“ jedenfalls jene künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Einrichtungen, die in bestimmter fester Beziehung zum Erdboden stehen und die Nutzungsordnung zu beeinflussen vermögen, weil sie entweder den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen (BGE 113 I 315; vgl. ferner BGE 123 II 259; 120 Ib 379; 119 Ib 226 mit weiteren Hinweisen; Alexander Ruch, in: Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung, hrsg. von Heinz Aemisegger/Alfred Kuttler/Pierre Moor/Alexander Ruch, Zürich 1999, Art. 22 N 24 ff.; Walter Haller/Peter Karlen, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, Band I, 3. Auflage, Zürich 1999, Rz. 514; Christophe Fritzsche/Peter Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 2. Auflage, Zürich 2000, S. 449 f.). Dazu gehören auch Fahrnisbauten, welche über nicht unerhebliche Zeiträume ortsfest verwendet werden (BGE 123 II 259; 119 Ib 226 mit Hinweisen). Weil Bauten

und Anlagen grundsätzlich zonenkonform sein müssen, fallen sodann auch nicht mit baulichen Massnahmen oder Geländeänderungen verbundene, äusserlich nicht in Erscheinung tretende Nutzungs- bzw. Zweckänderungen unter die Baubewilligungspflicht (BGE 113 Ib 223; 119 Ib 227; VGE III/50 vom 28. April 2000 [BE.2000.00033] in Sachen A., S. 7).

Die Praxis fasst die Baubewilligungspflicht eher weit und lässt jedenfalls die blossе Möglichkeit, dass ein baurechtlich erheblicher Tatbestand vorliegt, genügen, weil es erfahrungsgemäss schwer hält, eine einmal vollzogene Änderung, selbst wenn sie widerrechtlich ist, beseitigen oder anpassen zu lassen. Ein Abbruch, eine Beseitigung oder eine Betriebseinstellung sind in der Regel auch wirtschaftlich nicht unproblematisch (BGE 114 Ib 313 f.; AGVE 1994, S. 362 f. und 1990, S. 244 ff., je mit Hinweisen; VGE III/141 vom 16. Oktober 1998 [BE.98.00246] in Sachen L., S. 4 f.). Das Bundesgericht hat festgehalten, bei der Frage der Bewilligungspflicht komme es auf die räumliche Bedeutung eines Vorhabens insgesamt an (vgl. dazu und zum Folgenden BGE 119 Ib 226 f., ferner auch BGE 123 II 259 f.; Fritzsche/Bösch, a.a.O., S. 447). Die Baubewilligungspflicht soll der Behörde die Möglichkeit verschaffen, das Bauprojekt vor seiner Ausführung auf die Übereinstimmung mit der raumplanerischen Nutzungsordnung und der übrigen einschlägigen Gesetzgebung zu überprüfen. Massstab dafür, ob eine Massnahme erheblich genug ist, um sie dem Baubewilligungsverfahren zu unterwerfen, ist daher, ob damit im Allgemeinen, nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge, so wichtige räumliche Folgen verbunden sind, dass ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle besteht. In diesem Sinne hat das Bundesgericht die Erstellung einer Wasserski-Anlage (BGE 114 Ib 87 f.), die Nutzung eines Grundstücks als Lagerplatz für Altmaterial (BGE 112 Ib 277 ff.) oder als Motocrosstrainingsgelände (n.p. Urteil vom 22. April 1988 in Sachen M.) für baubewilligungspflichtig erklärt. Ebenfalls bejaht hat es in jüngerer Zeit die Baubewilligungspflicht für einen Hängegleiterlandeplatz (BGE 119 Ib 222 ff.). Zur Begründung führte das Bundesgericht aus, die als Hängegleiterlandeplatz benutzte Wiese sei zwar weder künstlich geschaffen worden, noch würden sich darauf irgend-

welche auf Dauer angelegte Einrichtungen befinden, die mit dem Erdboden in fester Verbindung stünden. Die vorhandenen Hilfsmittel (lose eingesteckte Fähnchen zur Markierung des Landekreises, Stange mit Windsack) für sich allein würden keine Baubewilligungspflicht rechtfertigen. Indessen stehe nicht die Baubewilligungspflicht für die Landemarkierungen und die Stange mit dem Windsack, sondern für den ganzen Landeplatz als solchen zur Diskussion. Die regelmässige Benützung einer bisher hauptsächlich landwirtschaftlich genutzten Wiese für gewerbliche Zwecke oder für intensive Freizeitaktivitäten habe häufig erhebliche Auswirkungen auf das sie umgebende Gebiet und die vorhandene Infrastruktur, so dass eine vorgängige Kontrolle durch die zuständigen Behörden nötig sei. Besonders ins Gewicht falle im konkreten Fall, dass die Landungen in unmittelbarer Nähe eines bedeutenden Flachmoors stattfänden und allenfalls dessen Vegetation und Tierwelt beeinträchtigen könnten. Überdies führe der Landeplatz zu zusätzlichem Verkehr auf den heranführenden Strassen, und es werde eine angemessene Anzahl von Parkplätzen in der Umgebung benötigt. Der Flugschulbetrieb erfolge nicht nur sporadisch, sondern mit einer – zwar vom Wetter abhängigen – Regelmässigkeit, und die Nutzung des fraglichen Landes als Hängegleiterlandeplatz sei auf Dauer ausgerichtet. Die gesamten Umstände zeigten, dass das fragliche Landstück durch die Verwendung als Hängegleiterlandeplatz einer neuen, organisierten und auf Dauer ausgerichteten Nutzung zugeführt werde, welche im Blick auf die bedeutenden Auswirkungen auf die Umgebung – insbesondere das benachbarte Flachmoor – und die Infrastruktur nach Art. 22 bzw. 24 RPG einer Baubewilligung bedürfe (BGE 119 Ib 227 f.). Auch das Luzerner Verwaltungsgericht hat in einem Urteil vom 25. Juni 1998 festgehalten, bei der Beurteilung der Baubewilligungspflicht für einen Modellflugplatz würden weniger die baulichen Einrichtungen als vielmehr der Betrieb des Modellflugplatzes als solcher und die damit verbundenen Auswirkungen auf die Umgebung ins Gewicht fallen (ZBl 101/2000, S. 416). Bewilligungstatbestand bildet in derartigen Fällen somit weniger die konstruktive Anlage als die organisierte Nutzung (Ruch, a.a.O., Art. 22 N 28).

b) Bei der hier unter dem Gesichtspunkt der Baubewilligungspflicht zu beurteilenden Veranstaltung unternehmen die Teilnehmer ihre Flugversuche von einem Passagierschiff der Hallwilerseeflotte aus, auf dem dafür ein Sprungturm bzw. eine Rampe befestigt wird. Während sich der eigentliche Wettbewerb somit auf dem See abspielt, befindet sich der grosse Teil der Zuschauer – 1997 handelt es sich um ca. 2'500 Personen und 1998 um rund 5'000 Personen, und mit rund 5'000 Zuschauern wurde auch für 1999 gerechnet – im Strandbad Meisterschwanden auf den Parzellen Nrn. 1090 und 1408. Es ist auch seitens des Beschwerdeführers unbestritten, dass für die Durchführung der Veranstaltung keine auf Dauer angelegten baulichen Massnahmen im Sinne der Erstellung von zusätzlichen Bauten und Anlagen erforderlich sind. Immerhin rechnet der Beschwerdeführer angesichts der künftig zu erwartenden Zuschauerzahlen mit zusätzlichen provisorischen Bauten bei der vom Anlass benötigten Infrastruktur (Verpflegung, WC-Anlagen). Die Baubewilligungspflicht begründet der Beschwerdeführer indessen hauptsächlich mit den erheblichen Aus- bzw. Einwirkungen auf Raum und Umwelt, die nach seiner Auffassung mit dem Anlass verbunden sind. Bei der Veranstaltung „Die schrägen Vögel des Hallwilersee“ handle es sich zweifellos um eine relativ regelmässige, organisierte, auf eine bestimmte Dauer angelegte, intensive und örtlich konzentrierte Nutzung mit gravierenden Auswirkungen auf den betroffenen Raum. Namentlich die bestehende Infrastruktur (Parkieranlagen) werde massiv überlastet und die normale Nutzung des als Erholungsgebiets für die Bevölkerung vorgesehenen und auch dienenden Sees bzw. Seeufers durch den zonenwidrigen „Grossanlass“ praktisch ausgeschlossen.

c) Es lässt sich nicht in Abrede stellen, dass der streitige Flugwettbewerb vor allem auch wegen des mit ihm verbundenen grossen Besucheraufmarsches bzw. Verkehrsaufkommens kurzfristig mit erheblichen, teilweise sogar massiven (negativen) Auswirkungen auf das Gebiet des Strandbads Meisterschwanden und die umliegende Gegend verbunden ist. Insofern findet mit dem Grossanlass in der Tat örtlich konzentriert eine organisierte Nutzung eines bestimmten Gebiets mit den entsprechenden Auswirkungen auf die Umgebung

bzw. auf die Umwelt statt. Dies allein genügt nun aber nicht, um die Baubewilligungspflicht zu bejahen. Eine solche setzt nach der Rechtsprechung u.a. voraus, dass die bauliche Einrichtung oder die Nutzung auf Dauer oder zumindest für einen nicht unerheblichen Zeitraum angelegt ist. Die zeitliche Erheblichkeit wurde beispielsweise bejaht bei auf einem Grundstück jährlich während mehreren Wochen oder Monaten installierten Einrichtungen, die einer Person als Behausung dienten (Urteil des Verwaltungsgericht Zürich vom 28. Juni 1996, in: Rechenschaftsbericht [RB] 1996 Nr. 83). Verneint wurde die zeitliche Erheblichkeit demgegenüber für das Aufstellen eines Pneukrans, der während einer Woche als Bungy-Jumping-Einrichtung genutzt werden sollte. Die rechtsanwendende Behörde wies in diesem Zusammenhang darauf hin, dass das Element der Dauerhaftigkeit über einen nicht unerheblichen Zeitraum konstitutiv dafür sei, um eine Einrichtung oder Nutzung eines Grundstücks als Anlage im baurechtlichen Sinne bezeichnen zu können. Das Aufstellen des Pneukrans und die damit verbundene Nutzung als Bungy-Jumping-Einrichtung sei von derart kurzer Dauer, dass nicht gesagt werden könne, dass damit wichtige räumliche Folgen verbunden seien. Der Kran verschwinde nach wenigen Tagen wieder, so dass sich keine Auswirkungen auf die Nutzungsordnung ergeben könnten. Auch umweltrechtlich sei die kurzfristige Nutzung nicht relevant (Urteil des Verwaltungsgerichts Graubünden vom 24. November 1993, in: Praxis des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden [PVG] 1993 Nr. 20). Als planungs- und baurechtlich in aller Regel nicht relevant werden auch das einmalige Aufstellen eines Wohnzeltes für wenige Tage oder der Aufbau von Festhütten, Tribünen, Bühnen und dergleichen für befristete Anlässe wie Sportveranstaltungen, Konzerte und dergleichen angesehen (Christian Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Diss. Zürich 1991, S. 95; Fritzsche/Bösch, a.a.O., S. 450; Verwaltungsgericht Zürich, in: RB 1996, Nr. 83, S. 161). Auch das Bundesgericht setzt in seiner Rechtsprechung voraus, dass die der Baubewilligungspflicht unterliegende Nutzung bzw. Einrichtung auf eine gewisse Dauer und Regelmässigkeit ausgerichtet ist (BGE 119 Ib 228; 123 II 260).

Der Anlass „Die schrägen Vögel des Hallwilersee“ findet nur einmal jährlich an einem Samstag(abend) statt. Das heisst, die gesamte Veranstaltung (einschliesslich Beach-Party bis 1.00 oder 2.00 Uhr morgens) dauert höchstens 24 Stunden, der Flugwettbewerb als eigentlicher Kernanlass sogar noch wesentlich weniger lang. Die Besucher der Veranstaltung halten sich somit nur kurze Zeit in Meisterschwanden auf. Damit fehlt klarerweise die für eine Baubewilligungspflicht erforderliche Dauerhaftigkeit der Nutzung. Zusätzlich bauliche Einrichtungen (z.B. Tribünen) sind – wie erwähnt – für die Durchführung des Wettbewerbs ohnehin nicht vorgesehen. Soweit der Beschwerdeführer auf die wegen der Zuschauerzahlen möglicherweise erforderlich werdenden zusätzlichen Bauten für die Infrastruktur (Verpflegungsstände, WC-Anlagen) verweist, ist festzuhalten, dass es sich hierbei lediglich um provisorische Bauten handeln kann, die nach Beendigung des Anlasses (dafür) nicht mehr benötigt und innert weniger Tage wieder entfernt werden. Auch ihnen fehlt damit klarerweise das Element der Dauer. Sollten indessen solche provisorische Bauten und Anlagen nach dem Flugwettbewerb für längere Zeit bestehen bleiben und in anderem Zusammenhang (weitere Veranstaltungen, Badebetrieb usw.) genutzt werden, so stellt sich die Frage der Baubewilligungspflicht für die einzelnen Einrichtungen losgelöst vom hier zu beurteilenden Anlass. Dasselbe gilt für die als Parkieranlagen beanspruchten Wiesengrundstücke in Seeufernähe. Werden diese während der Bade- und Schifffahrtsaison z.B. an den Wochenenden regelmässig als zusätzliche Abstellflächen für Fahrzeuge benützt, kann sich die Frage der Baubewilligungspflicht für eine derartige Nutzung, der dann wohl auch die erforderliche zeitliche Erheblichkeit zukommt, durchaus stellen. Hierbei handelt es sich indessen um eine vom vorliegenden Fall, bei dem es ausschliesslich um die Baubewilligungspflicht der eintägigen Flugveranstaltung selbst geht - auch wenn der Beschwerdeführer die Baubewilligungspflicht insbesondere mit den Verkehrs- und Parkierungsfolgen des Anlasses und der Inanspruchnahme von Abstellfläche ausserhalb des Baugebiets begründet -, unabhängige Fragestellung.

66 Gebäudeabstand.

- **Der Vorbehalt für Mehrfamilienhäuser in § 47 Abs. 2 Satz 2 BauG gilt ausschliesslich für den Fall der dienstbarkeitsvertraglichen Reduktion oder Aufhebung der Abstände gemäss § 47 Abs. 2 Satz 1 BauG; für eine kommunale Bestimmung, welche eine Verringerung des Gebäudeabstands zulässt, sofern auf einem Nachbargrundstück bereits eine Baute mit zu geringem Grenzabstand steht und die Einhaltung des Gebäudeabstands zu Härten führen würde, bleibt auch im Zusammenhang mit einem Mehrfamilienhaus Raum (Erw. 2/a und b).**
- **Rechtsanwendung: Der Gesetzgeber darf die rechtsanwendenden Organe ermächtigen, ausnahmsweise aus Gründen der Billigkeit von der gesetzlichen Regelung abzuweichen (Erw. 2/c/aa). Dass das Baugrundstück nur bei einer Herabsetzung des Gebäudeabstands optimal genutzt werden kann, bildet bei Berücksichtigung der entgegenstehenden öffentlichen und privaten Interessen keinen ausreichenden Grund für die Annahme eines Härtefalls (Erw. 2/c/bb).**

Entscheid des Verwaltungsgerichts, 3. Kammer, vom 19. September 2001 in Sachen B. gegen Baudepartement.

Aus den Erwägungen

1. Die Beschwerdegegnerin 1 beabsichtigt, das Gebäude Nr. x auf der Parzelle Nr. y abzubrechen und ein Mehrfamilienhaus mit acht Wohnungen und einer Tiefgarage zu erstellen. Das Bauprojekt weist zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss auf. Der Gebäudekubus hat eine Länge von 35 m, eine Tiefe von 10,2 m sowie eine Höhe ab gewachsenem Terrain von rund 12 m. Es sind im Untergeschoss 13 Autoabstellplätze vorgesehen, nebst drei oberirdischen Abstellplätzen. Der umbaute Raum wird mit 4'764 m³ angegeben.

2. a) In der Dorfzone (D), in welcher die Parzelle Nr. y nach Massgabe des Bauzonenplans der Gemeinde B. (mit den gleichen Beschluss- und Genehmigungsdaten wie die BNO) gelegen ist, gelten ein minimaler Grenzabstand von 4,0 m und ein grosser Grenzab-