



**Entscheid des Kantonsgesichts Basel-Landschaft, Abteilung Verfassungs- und
Verwaltungsrecht**

vom 4. Februar 2015 (810 14 304)

Raumplanung, Bauwesen

Baugesuch für eine Umnutzung, Besitzstandsgarantie

Besetzung	Vorsitz Stefan Schulthess, Kantonsrichter Niklaus Ruckstuhl, Markus Clausen, Christian Haidlauf, Edgar Schürmann, Gerichtsschreiberin Elena Diolaiutti
Parteien	A. ____, Beschwerdeführerin, vertreten durch Dr. David Dussy, Advokat gegen Baurekurskommission des Kantons Basel-Landschaft, 4410 Liestal, Beschwerdegegnerin B. ____, Beschwerdegegner
Beigeladene	Einwohnergemeinde C. ____
Betreff	Baugesuch Nr. 2038/2013 (Entscheid der Baurekurskommission Nr. 14-023 vom 9. September 2014)

A. Die A.____ (Kindertagesstätte) reichte im November 2013 beim Bauinspektorat des Kantons Basel-Landschaft (Bauinspektorat) ein Baugesuch (Nr. 2038/2013) für den Einbau einer Kindertagesstätte auf der Parzelle Nr. X.____, Grundbuch C.____, an der Y.____strasse Z.____ in C.____ ein. Das Bauvorhaben liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Gemeinde C.____ (Gemeinde) innerhalb des Perimeters des Quartierplans D.____. In der Kindertagesstätte sollen gemäss Betriebskonzept maximal 22 Kinder betreut werden. Gegen das Baugesuch erhob unter anderem B.____ beim Bauinspektorat Einsprache. Neben weiteren Rügen bemängelte er die Verkehrssicherheit und das Fehlen eines Parkplatznachweises. Nachdem mehrmals bereinigte Pläne beim Bauinspektorat eingereicht worden waren, hielt B.____ an seiner Einsprache fest. Die anderen Einsprachen wurden abgeschrieben.

B. Mit Entscheid vom 2. Juni 2014 wies das Bauinspektorat die Einsprache von B.____ ab, soweit es darauf eintrat. Das Bauinspektorat führte aus, dass das Bauvorhaben hinsichtlich Lärm und Verkehrssicherheit gesetzeskonform sei. Bezüglich der Rüge, das Baugesuch weise zu wenige Parkplätze aus, erklärte das Bauinspektorat, die bestehende Liegenschaft, nämlich ein Restaurant, verfüge über keine bewilligten Parkplätze, könne diesbezüglich jedoch Besitzstand beanspruchen, womit kein erneuter Nachweis über Pflichtparkplätze erforderlich sei. Der Besucherparkplatz sei auf freiwilliger Basis erfolgt und die Mitarbeiterinnen der Kindertagesstätte würden über genügend Parkplätze in der naheliegenden Autoeinstellhalle verfügen.

C. Mit Eingabe vom 10. Juni 2014 erhob B.____ bei der Baurekurskommission des Kantons Basel-Landschaft (Baurekurskommission) Beschwerde und verlangte die Ablehnung des Baugesuchs. In der Beschwerdebegründung vom 14. Juli 2014 monierte er lediglich die Verkehrs- und Parkplatzsituation. Mit Entscheid Nr. 14-023 vom 9. September 2014 hiess die Baurekurskommission die Beschwerde teilweise gut und wies die Angelegenheit im Sinne der Erwägungen an das Bauinspektorat zurück. Es wurden keine Verfahrenskosten erhoben und die ausserordentlichen Kosten wurden wettgeschlagen. Die Baurekurskommission kam zum Schluss, dass die Rüge der mangelhaften Verkehrssicherheit unbegründet sei, weshalb die Beschwerde in diesem Punkt abgewiesen wurde. Betreffend die Rüge der Parkplatzpflicht wurde ausgeführt, die Pflicht, einen Parkplatznachweis zu erbringen, ergebe sich aus § 106 Abs. 1 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998. Da es sich bei der Kindertagesstätte nicht um eine Baute handle, welche zonenfremd geworden sei, könne der vorliegende Fall nicht unter die Bestandesgarantie gemäss § 109 RBG subsumiert werden. Des Weiteren greife die Bestandesgarantie nach § 110 RBG nur, wenn der Unterhalt oder die angemessene Erneuerung der bestehenden Baute im Raum stehe, nicht jedoch auch eine Zweckänderung. Demzufolge erfordere die vorliegende Zweckänderung von einem Restaurationsbetrieb zu einer Kindertagesstätte gemäss § 106 Abs. 1 RBG die Einreichung eines Parkplatznachweises. Die Beschwerde hinsichtlich der Parkplatzsituation wurde daher gutgeheissen und die Angelegenheit zur Einholung eines Parkplatznachweises an das Bauinspektorat zurückgewiesen.

D. Gegen diesen Entscheid erhob die Kindertagesstätte, nunmehr vertreten durch Dr. David Dussy, Advokat, mit Eingabe vom 9. Oktober 2014 beim Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht (Kantonsgericht), Beschwerde und beantragte, es sei in Aufhebung des Entscheides der Baurekurskommission die Einsprache von B.____ abzuweisen

unter o/e-Kostenfolge. Sie führte im Wesentlichen aus, aus der Entstehungsgeschichte der Normen zum Besitzstand ergebe sich, dass vorliegendenfalls für die Parkierungssituation der Besitzstand Geltung habe. Da von der geplanten Nutzung deutlich weniger Auswirkungen auf die Nachbarschaft als von der bisherigen bewilligten Nutzung zu erwarten seien, habe die Baugesuchstellerin keinen Parkplatznachweis zu erbringen. Sollte die Parkplatzsituation nicht durch die Besitzstandsgarantie geschützt sein, unterliege die Umnutzung vorliegendenfalls gestützt auf § 120 Abs. 1 lit. b RBG, welcher in § 94 Abs. 1 lit. h der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998 konkretisiert werde, nicht der Baubewilligungspflicht. Daher bilde die Umnutzung nicht Gegenstand des vorliegenden Baubewilligungsverfahrens.

Die Gemeinde schloss sich in ihrer Vernehmlassung vom 10. Dezember 2014 den Ausführungen der Baurekurskommission an, wonach die Besitzstandsgarantie nicht zur Anwendung gelange und ein Parkplatznachweis zu erbringen sei. Überdiese finde durch die Umnutzung der Liegenschaft von einem Restaurationsbetrieb zu einer Kindertagesstätte eine erhebliche Nutzungsintensivierung statt, weshalb eine von der Bestandesgarantie nicht gedeckte Nutzungserweiterung vorliege und eine Baubewilligung erforderlich sei. Zudem nehme § 94 Abs. 1 lit. h RBV nur Umnutzungen in der Gewerbezone von der Bewilligungspflicht aus, die Kindertagesstätte solle aber in einer Zone für Wohn- und Geschäftsbauten erstellt werden.

Die Baurekurskommission beantragte in ihrer Vernehmlassung vom 10. Dezember 2014 die Abweisung der Beschwerde. Sie führte aus, dass eine Zweckänderung nach § 109 RBG nur bei bestehenden zonenfremd gewordenen Bauten und Anlagen unter den Besitzstand falle, was vorliegend nicht gegeben sei, und § 110 RBG den Besitzstand bei Zweckänderung gar nicht erfasse, weshalb auch diese Bestimmung nicht anwendbar sei. Des Weiteren sei auf das Vorbringen der Beschwerdeführerin, es bedürfe gestützt auf § 94 Abs. 1 lit. h RBV vorliegendenfalls keiner Baubewilligung, nicht einzutreten, da dieses verspätet sei. Im Übrigen sei § 94 Abs. 1 lit. h RBV nicht anwendbar, da dieser nur Umnutzungen in der Gewerbezone regle. B._____ liess sich nicht vernehmen.

Das Kantonsgericht zieht **i n E r w ä g u n g**:

1. Gemäss § 134 Abs. 5 RBG in Verbindung mit § 43 Abs. 2 des Gesetzes über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung (VPO) vom 16. Dezember 1993 können Entscheide der Baurekurskommission beim Kantonsgericht angefochten werden. Demnach ist das Kantonsgericht zur Beurteilung der vorliegenden Beschwerde örtlich und sachlich zuständig. Da auch die übrigen formellen Voraussetzungen gegeben sind, ist auf die verwaltungsgerichtliche Beschwerde einzutreten.

2. In der Beurteilung der vorliegenden gegen den Entscheid der Baurekurskommission gerichteten verwaltungsgerichtlichen Beschwerde ist die Kognition des Kantonsgerichts gemäss § 45 lit. a und b VPO darauf beschränkt, den angefochtenen Entscheid hinsichtlich allfälliger Rechtsverletzungen zu überprüfen bzw. zu prüfen, ob die Beschwerdegegernerin ein allfälliges

Erkennen rechtsfehlerhaft ausgeübt hat. Im Weiteren kann beurteilt werden, ob diese den Sachverhalt unrichtig oder unvollständig festgestellt hat. Die Überprüfung der Angemessenheit des angefochtenen Entscheides der Baurekurskommission dagegen ist dem Kantonsgericht verwehrt (§ 45 lit. c VPO e contrario).

3.1. Nach Art. 22 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Neben baulichen Änderungen können auch Zweckänderungen bestehender Bauten und Anlagen unter die Baubewilligungspflicht fallen, sofern sie geeignet sind, örtlich fassbare Auswirkungen auf die Nutzungsordnung zu zeitigen. Das kantonale Recht kann die Baubewilligungspflicht von Zweckänderungen präzisieren (BERNHARD WALDMANN/PETER HÄNNI, Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Rz 17 zu Art. 22 RPG). So statuiert das kantonale RBG in § 120 Abs. 1 lit. b, dass eine Baubewilligung erforderlich ist für die Änderung der Benützungsart bestehender Bauten und Anlagen, insbesondere bei wesentlicher Änderung der gewerblichen Nutzung. Nach § 94 Abs. 1 lit. h RBV bedürfen Umnutzungen in Gewerbebezonen, falls dies mit geringen Auswirkungen auf Verkehr und Umwelt verbunden ist, keiner Baubewilligung. Diese sind der Baubewilligungsbehörde anzuzeigen.

3.2. Die geplante Kindertagesstätte liegt im Perimeter des Quartierplans D.____. Die Art und das Mass der Nutzung sind in den Quartierplanvorschriften vom 7. Februar 1995 geregelt und entsprechen der Nutzung einer Zone für Wohn- und Geschäftsbauten, wobei wenig störende Betriebe, deren Gebäude sich dem Wohnbaucharakter anpassen, zugelassen sind (Ziff. 3 des Quartierplanreglements sowie ZR 4/63 der kantonalen Zonenreglements-Normalien Siedlung). Vorliegendenfalls soll die Änderung der Benützungsart der bestehenden Baute von einem Restaurant in eine Kinderkrippe vorgenommen werden, weshalb nach § 120 Abs. 1 lit. b RBG eine Baubewilligung erforderlich ist. Da sich das Gebäude nicht in einer Gewerbezone befindet, kommt die geplante Zweckänderung auch nicht in den Genuss einer allfälligen Baubewilligungsbefreiung nach § 94 Abs. 1 lit. h RBV (vgl. auch das Merkblatt des Bauinspektorats vom 26. August 2013, gemäss welchem sämtliche Kindertagesstätten einer Baubewilligung bedürfen). Die von der Beschwerdeführerin vor Kantonsgericht vorgebrachte Eventualbegründung, es bedürfe nach § 94 Abs. 1 lit. h RBV keiner Baubewilligung, geht somit fehl.

3.3. Die Pflicht für die vorliegende Umnutzung, einen Parkplatznachweis einzureichen, ergibt sich aus § 106 Abs. 1 RBG in Verbindung mit § 70 Abs. 1 RBV und Anhang 1 der RBV. Der Grundbedarf an Parkplätzen für eine Kindertagesstätte ist im Anhang 1 der RBV nicht explizit geregelt. Das Bauinspektorat ermittelt den Parkplatzbedarf bei den Kindertagesstätten analog zum Bedarf bei den Schulen. Die Beschwerdeführerin macht geltend, aufgrund der Besitzstandsgarantie keinen Parkplatznachweis erbringen zu müssen.

4.1. Umstritten und zu prüfen ist im vorliegenden Fall, ob die geplante Zweckänderung den Schutz der Bestandesgarantie – oder auch Besitzstandsgarantie – nach § 109 RBG und/oder § 110 RBG genießt.

4.2. Die Besitzstandsgarantie wird mehrheitlich als Aspekt der Eigentumsgarantie, aber auch als Aspekt des Verhältnismässigkeitsprinzips, des Gebotes zum behördlichen Handeln nach Treu und Glauben, des Rechtsgleichheitsgebotes oder des Rückwirkungsverbotes verstanden (RUDOLF KAPPELER, Kritische Bemerkungen zur Besitzstandsgarantie, in: Aktuelle Juristische Praxis [AJP] 2014 S. 782 ff. mit weiteren Hinweisen).

4.3. Die §§ 109 und 110 RBG inklusive Titel lauten wie folgt:

“5.1 Bestandesgarantie innerhalb der Bauzonen

§ 109 Bestehende zonenfremde Bauten und Anlagen

Bestehende, rechtmässig erstellte, aber zonenfremd gewordene Bauten und Anlagen, namentlich für Dienstleistungen, Industrie und Gewerbe, dürfen erhalten, angemessen erweitert, umgebaut oder in ihrem Zweck teilweise geändert werden, wenn ihre Einwirkungen auf die Nachbarschaft gleich bleiben oder reduziert werden.

§ 110 Bestehende bauvorschriftswidrige Bauten und Anlagen

Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den allgemeinen Bauvorschriften widersprechen, dürfen unterhalten und angemessen erneuert werden.“

4.4.1. Das Bauinspektorat hält in seinem Entscheid fest, dass Kindertagesstätten in der Wohnzone zonenkonform seien. Seit 1948 existiere in jenem Gebäude eine Wirtschaft. Ein Parkplatznachweis für das Restaurant liege nicht vor. Der Liegenschaft seien keine Parkplätze zugewiesen. Es bestehe bezüglich der Parkierung Besitzstand. Auch könne festgehalten werden, dass der Parkplatzbedarf aufgrund der Umnutzung von einem Restaurant zu einer Kindertagesstätte wesentlich geringer ausfalle. Da die bestehende Liegenschaft selbst über keine bewilligten Parkplätze verfüge und sie bezüglich Parkplätze Besitzstand beanspruchen könne, sei kein erneuter Nachweis über Pflichtparkplätze erforderlich.

4.4.2. Die Baurekurskommission führt in ihrem Entscheid – unter anderem auch unter Hinweis auf die Materialien – aus, dass der vorliegende Fall nicht unter die Bestandesgarantie gemäss § 109 RBG subsumiert werden könne, da es sich bei der Kindertagesstätte nicht um eine Baute handle, welche zonenfremd geworden sei. Die Bestandesgarantie nach § 110 RBG greife nur, wenn der Unterhalt oder die angemessene Erneuerung der bestehenden Baute im Raum stehe, nicht jedoch auch eine Zweckänderung. Da vorliegend eine Zweckänderung erfolgen solle, erfordere diese gemäss § 106 Abs. 1 RBG die Einreichung eines Parkplatznachweises.

4.4.3. Die Beschwerdeführerin macht geltend, dass der Wortlaut von § 109 RBG und § 110 RBG nicht den korrekten Sinn der Vorschriften über die Bestandesgarantie wiedergebe. Die Anwendung von § 109 RBG nur auf zonenfremde Bauten entspreche nicht dem Sinn der Vorschriften über die Besitzstandsgarantie. Die Entstehungsgeschichte der Normen ergebe, dass für gewerbliche Nutzungen die Regelung von § 109 RBG greife, während § 110 RBG für alle

anderen Bauten und Anlagen die Bestandesgarantie regle, weshalb vorliegend trotz nicht gegebener Zonenwidrigkeit § 109 RBG anwendbar sei.

5.1. Zu prüfen ist folglich, wie die §§ 109 und 110 RBG zu verstehen und damit auszulegen sind.

5.2.1. Aufgabe der Gesetzesauslegung ist es, den Sinn einer Rechtsnorm zu ermitteln. Er stimmt meistens mit dem Wortlaut überein. Es gibt allerdings Normen mit einem unklaren oder einem bloss scheinbar klaren Wortlaut und solche, bei denen es zweifelhaft ist, ob der an sich klare Wortlaut den wahren Sinn der Norm wiedergibt (ULRICH HÄFELIN/WALTER HALLER/HELEN KELLER, Schweizerisches Bundesstaatsrecht, 8. Aufl., Zürich 2012, Rz 80). Es gibt verschiedene Auslegungsmethoden. Geht man von der Relativität jeder Auslegung aus, so ist damit auch klar, dass es nicht eine bestimmte, immer richtige Auslegungsmethode gibt. Vielmehr können verschiedene Gesichtspunkte, verschiedene Auslegungsmethoden nebeneinander zum Zuge kommen. Die wichtigsten Auslegungsmethoden sind die grammatikalische, die systematische, die historische, die zeitgemässe und die teleologische Auslegung.

5.2.2. Die *grammatikalische* Auslegung stellt auf Wortlaut, Wortsinn und Sprachgebrauch ab. Die grammatikalische Auslegung ist Ausgangspunkt jeder Auslegung. Vom klaren Wortlaut eines Rechtssatzes darf nur abgewichen werden, wenn triftige Gründe dafür bestehen, dass er nicht den wahren Sinn der Bestimmung wiedergibt. Solche triftigen Gründe können sich aus der Entstehungsgeschichte, aus dem Sinn und Zweck der Vorschriften und aus dem Zusammenhang mit anderen Normen ergeben. Massgebliches Element der grammatikalischen Auslegung ist der Gesetzestext. Titel sowie Sachüberschriften und Randtitel (Marginalien) sind Bestandteile des Textes und müssen daher bei der Auslegung mitberücksichtigt werden (HÄFELIN/HALLER/KELLER, a.a.O., Rz 90 ff.).

Bei der *systematischen* Auslegung wird der Sinn einer Rechtsnorm bestimmt durch ihr Verhältnis zu anderen Rechtsnormen und durch den systematischen Zusammenhang, in dem sie sich in einem Gesetz präsentiert. Die *historische* Auslegung stellt auf den Sinn ab, den man einer Norm zur Zeit ihrer Entstehung gab. Eine Norm soll so gelten, wie sie vom Gesetzgeber vorgesehen worden war; die rechtsanwendenden Organe sind nach dem Prinzip der Gewaltenteilung gehalten, die Entscheidungen des Gesetzgebers zu respektieren. Namentlich bei neueren Erlassen kommt den Materialien eine besondere Stellung zu, weil veränderte Umstände oder ein gewandeltes Rechtsverständnis eine andere Lösung hier weniger nahe legen. Innerhalb der historischen Auslegung wird zwischen der *subjektiv-historischen* und der *objektiv-historischen* Auslegung unterschieden. Bei der ersten Variante ist massgebliches Element der subjektive Wille des konkreten historischen Gesetzgebers. Anhaltspunkte zur Ermittlung des Willens liefern die Materialien zur Entstehung einer Gesetzesnorm. Bei der zweiten Variante ist massgebliches Element die Bedeutung, die einer Norm durch die allgemeine Betrachtung zur Zeit ihrer Entstehung gegeben wurde. Hier wird auf den Sinn der Norm vor dem Hintergrund des damaligen allgemeinen Verständnisses abgestellt. Die zeitgemässe Auslegung stellt ab auf das Normverständnis und die Verhältnisse, wie sie gegenwärtig, d.h. zur Zeit der Rechtsanwendung, be-

stehen. Die *teleologische* Auslegung stellt ab auf die Zweckvorstellung, die mit einer Rechtsnorm verbunden ist (HÄFELIN/HALLER/KELLER, a.a.O., Rz 97 ff.).

5.3. Der Wortlaut von § 109 RBG spricht klar von bestehenden, rechtmässig erstellten, aber *zonenfremd* gewordenen Bauten und Anlagen. Der Wortlaut von § 110 RBG umfasst zweifelsohne nur bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den allgemeinen Bauvorschriften widersprechen, und sieht den Besitzstand unmissverständlich nur für den Unterhalt und die angemessene Erneuerung, jedoch nicht für die Zweckänderung vor. Die Überschriften sind vom Wortlaut her ebenfalls klar, decken sich mit dem Inhalt der jeweiligen Bestimmung und unterscheiden eindeutig zwischen bestehenden *zonenfremden* und bestehenden *bauschriftswidrigen* Bauten und Anlagen. Der Gesetzestext und die Sachüberschriften sind somit unmissverständlich. Wie oben ausgeführt, darf vom klaren Wortlaut eines Rechtssatzes nur abgewichen werden, wenn triftige Gründe dafür bestehen, dass er nicht den wahren Sinn der Bestimmung wiedergibt. Solche triftigen Gründe können sich aus der Entstehungsgeschichte, aus dem Sinn und Zweck der Vorschriften und aus dem Zusammenhang mit anderen Normen ergeben. Zu prüfen ist, ob triftige Gründe dafür vorliegen, dass der Wortlaut nicht den wahren Sinn der Bestimmungen wiedergibt.

5.4. Aus der Vorlage 93/308 des Regierungsrates an den Landrat betreffend den Entwurf zu einem neuen Raumplanungs- und Baugesetz vom 21. Dezember 1993 (Vorlage; Entwurf zum RBG) ist ersichtlich, dass Wortlaut und Überschrift des heute geltenden § 109 RBG exakt denjenigen des § 112 des Entwurfes zum RBG entsprechen. Wortlaut und Überschrift des heute geltenden § 110 RBG sind identisch mit denjenigen des § 113 des Entwurfes zum RBG. In der Vorlage wird Folgendes festgehalten:

“5.5 Fünfter Teil: Bestandesgarantie, Ausnahmen von den allgemeinen Bauvorschriften und Bauen ausserhalb der Bauzonen

5.5.1 Das Wesentliche zum Inhalt (Eine Zusammenfassung für den eiligen Leser)

Bestandesgarantie

Das geltende Baugesetz hat der Bestandesgarantie nicht die genügende Beachtung geschenkt. Neu wird die Bestandesgarantie für rechtmässig erstellte, aber zonenfremd gewordene Bauten und Anlagen festgeschrieben und ihre Erweiterung oder Zweckänderung umschrieben.

Ausnahmen von den allgemeinen Bauvorschriften

Die in den geltenden baugesetzlichen Bestimmungen verstreuten Ausnahmebestimmungen wurden zusammengefasst. Neu ist, dass die Baubewilligungsbehörde bei Vorliegen eines Härtefalles Ausnahmen gestatten kann. Es versteht sich von selbst, dass mit dieser Ausnahmemöglichkeit sparsam umgegangen werden muss. Die Ausnahme wird durch die Baubewilligungsbehörde nur dann erteilt werden können, wenn die Interessen der Bauherrschaft mit denen der Nachbarschaft sowie den Interessen der Öffentlichkeit abgewogen wurden.

...

5.5.2 Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen

A. Bestandesgarantie innerhalb der Bauzonen

§ 112 Bestehende Zonen, fremde Bauten und Anlagen /

§ 113 Bestehende bauvorschriftswidrige Bauten und Anlagen

Neue oder abgeänderte Pläne und Vorschriften sind grundsätzlich auf alle vorhandenen Verhältnisse anzuwenden mit der Wirkung, dass bestehende Bauten oder bestehende Nutzungen (z.B. gewerblicher Art) unrechtmässig werden können. So entsteht zwangsläufig ein Konflikt zwischen dem privaten Interesse an einer Baute oder einer in ihr ausgeübten Nutzung, d.h. dem Schutz der im Vertrauen auf die bisherige Rechtsordnung getätigten Investitionen und dem öffentlichen Interesse an der Durchsetzung des neuen Rechts. Die in §§ 112 und 113 RBG enthaltenen Regelungen versuchen zwischen den entgegengesetzten Interessen vermittelnd und ausgleichend zu wirken. § 113 RBG garantiert bestehenden rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen, die vorschriftswidrig geworden sind, generell den Unterhalt und eine angemessene Erneuerung und somit die Weiterexistenz. § 112 RBG garantiert den Besitzstand für eher industrielle und gewerblich genutzte Bauten und gestattet sogar eine angemessene Erweiterung, sofern die Einwirkungen auf die Nachbarschaft gleich bleiben oder mit den entsprechenden baulichen Änderungen reduziert werden können. Mit dieser Bestimmung ist der Bestand zonenfremd gewordener Gewerbe- und Industriebetriebe gesichert, wobei allerdings, weil nur eine angemessene Erweiterung zulässig ist, den Erweiterungswünschen der Betriebsinhaber gewisse Grenzen gesetzt sind.

Gerade im Zusammenhang mit der Bestandesgarantie ist speziell auf die in der Einleitung gemachten Überlegungen zu verweisen, die dahingehen, die Bereiche "Allgemeine Bauvorschriften" und "Baubewilligungsverfahren" unter Berücksichtigung der veränderten Verhältnisse weitgehend beizubehalten, um gerade zu verhindern, dass unter der Herrschaft des Baugesetzes 1967 bewilligte und erstellte Bauten und Anlagen, sowie ihre Nutzung unnötigerweise mit den neuen gesetzlichen Bestimmungen in Widerspruch geraten und gerade die Bestandesgarantie zum Rettungsanker wird oder bei baulichen Änderungen oder Änderungen der Nutzungsart auf Ausnahmen angewiesen sind. Dem Grundsatz der Beständigkeit und der Rechtssicherheit war in diesem Sinne ebenso Rechnung zu tragen wie den veränderten Verhältnissen, die eine Anpassung notwendig machten.“

5.5.1. Aus den Materialien ergibt sich, dass der Gesetzgeber der Besitzstandsgarantie mehr Beachtung schenken wollte und dass im RBG die Bestandesgarantie für rechtmässig erstellte, aber zonenfremd gewordene Bauten und Anlagen festgeschrieben und ihre Erweiterung oder Zweckänderung umschrieben worden ist. Auch in den Materialien wird klar zwischen den bestehenden zonenfremden und den bestehenden bauvorschriftswidrigen Bauten und Anlagen unterschieden und – wie im Gesetz statuiert – auf den unterschiedlichen Umfang der Besitzstandsgarantie bei zonenfremd und bei bauschriftswidrig gewordenen Bauten hingewiesen.

Bezüglich des heutigen § 109 RBG wird erklärt, dass diese Bestimmung den Besitzstand für *eher* industrielle und gewerblich genutzte Bauten garantiere. Mit dieser Bestimmung sei der Bestand zonenfremd gewordener Gewerbe- und Industriebetriebe gesichert.

5.5.2. Damit ist vorerst festzuhalten, dass sich die Erläuterungen in der Vorlage mit dem Gesetzeswortlaut decken. Die Tatsache, dass in Bezug auf den heutigen § 109 RBG erklärt wird, dieser garantiere den Besitzstand für eher industrielle und gewerblich genutzte Bauten, zeigt nur, dass der weitreichendere Besitzstand vor allem für diese Bauten statuiert und damit deren Existenz gesichert werden wollte. Daraus kann nicht abgeleitet werden, dass für bestehende zonenfremde nicht industrielle oder gewerblich genutzte Bauten § 109 RBG keine Geltung haben solle. Ebenso wenig kann daraus geschlossen werden, dass das Tatbestandsmerkmal “zonenfremd” für die Anwendung von § 109 RBG nicht massgeblich sein soll. Im Übrigen spricht sowohl der heutige Wortlaut von § 109 RBG als auch der Wortlaut des § 112 des Entwurfes zum RBG von “namentlich für Dienstleistungen, Industrie und Gewerbe”. Namentlich bedeutet “besonders, vor allem, hauptsächlich” und schliesst somit auch andere Fälle nicht aus.

5.5.3. Ziel dieser Bestimmung war primär, den industriellen und gewerblich genutzten Bauten, die z.B. aufgrund des Wachstums und der Entwicklung eines Dorfes schliesslich in eine Wohnzone bzw. Wohn- und Geschäftszone umgezont wurden, unter gewissen Bedingungen die Existenz zu sichern. Die gleichen Überlegungen haben dazu geführt, dass auch Gewerbebauten ausserhalb der Bauzone, die vor dem 1. Januar 1980 erstellt wurden oder seither als Folge von Änderungen der Nutzungspläne zonenwidrig geworden sind, einen im Vergleich zu nicht Gewerbebauten erweiterten Besitzstand geniessen. So hat der Gesetzgeber mit der Einführung des am 1. September 2000 in Kraft getretenen Art. 37a RPG beabsichtigt, einen erweiterten Besitzstand für Gewerbebauten zu schaffen, um den ausserhalb der Bauzonen liegenden Gewerbebetrieben jene Umstrukturierungen und Strukturbereinigungen zu ermöglichen, die zwecks Erhaltung der Konkurrenzfähigkeit erforderlich sind (vgl. zum Ganzen Urteil des Kantonsgerichts, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht [KGE VV] vom 26. Februar 2003, 810 2002 214/215 E. 4.a; Bundesamt für Raumentwicklung [ARE], Neues Raumplanungsrecht. Erläuterungen zur Raumplanungsverordnung und Empfehlungen für den Vollzug, Bern 2000/01, S. 47; PETER KARLEN, Die Ausnahmegewilligung nach Art. 24-24d RPG, in: Schweizerisches Zentralblatt für Staats- und Verwaltungsrecht [ZBl] 2001, S. 294, 302; RUDOLF KAPPELER, Die baurechtliche Regelung bestehender Gebäude. Das postfinite Baurecht, Zürich 2001, Rz 3957).

5.5.4. Des Weiteren gilt zu bedenken, dass die Einschränkungen, welche eine Baute im Hinblick auf die Nutzungs- und Erweiterungsmöglichkeiten durch die Umzonung in eine andere Zone erfährt, in der Regel weit umfassender sind, als die Einschränkungen, der eine Baute unterliegt, die sich “lediglich” durch Änderung von Bestimmungen innerhalb der gleichen Nutzungszone ergeben. Die allgemeine Privilegierung von zonenfremd gewordenen Bauten und innerhalb der Kategorie der zonenfremd gewordenen Bauten vor allem von industriellen und gewerblich genutzten Bauten ist somit vom Gesetzgeber gewollt. Damit entspricht der Wortlaut dem vom Gesetzgeber gewollten Sinn. Es liegen folglich keine triftigen Gründe vor, vom klaren Wortlaut der §§ 109 und 110 RBG abzuweichen. Damit kommt § 109 RBG nur bei bestehenden, rechtmässig erstellten, aber zonenfremd gewordenen Bauten und Anlagen zur Anwen-

dung. § 110 RBG greift hingegen bei bestehenden, rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen, die den allgemeinen Bauvorschriften widersprechen, wobei in diesen Fällen die Besitzstandsgarantie nicht auch Zweckänderungen schützt.

5.6. Die geplante Kindertagesstätte ist nicht zonenfremd, womit § 109 RBG nicht zur Anwendung kommt. Die Besitzstandsgarantie des § 110 RBG umfasst nicht auch die Zweckänderung einer Baute, so dass die Beschwerdeführerin hinsichtlich der Parkplatzsituation auch nicht gestützt auf § 110 RBG vom Parkplatznachweis entbunden werden kann. Die Frage, inwieweit die Baute aufgrund der Parkplatzsituation bauvorschriftswidrig ist, kann somit offen gelassen werden. Die Beschwerde ist demzufolge abzuweisen.

6. Es bleibt noch über die Kosten zu entscheiden. Gestützt auf § 20 Abs. 1 VPO in Verbindung mit § 20 Abs. 3 VPO werden die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 1'400.-- der unterliegenden Beschwerdeführerin auferlegt. Die Parteikosten werden nach § 21 VPO wettgeschlagen.

Demgemäss wird **e r k a n n t**:

- ://:
1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
 2. Die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 1'400.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 1'400.-- verrechnet.
 3. Die Parteikosten werden wettgeschlagen.

Vorsitz

Gerichtsschreiberin