



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

vom 23. Januar 2019 (810 18 61)

Raumplanung, Bauwesen

**Baugesuch für Wohn- und Gewerbehaus in der Wohnzone / Wiederherstellung des
rechtmässigen Zustands**

Besetzung Präsidentin Franziska Preiswerk-Vögtli, Kantonsrichter Niklaus Ruckstuhl, Markus Clausen, Hans Furer, Stefan Schulthess, Gerichtsschreiber Marius Wehren

Beteiligte **A.**_____, Beschwerdeführer, vertreten durch Reto Gantner, Advokat

gegen

Baurekurskommission des Kantons Basel-Landschaft, Rheinstrasse 29, 4410 Liestal, Beschwerdegegnerin

B._____ und **C.**_____, Beschwerdegegner, vertreten durch Michelle Wahl, Advokatin

Einwohnergemeinde Waldenburg, Beigeladene

Betreff Baugesuch für Wohn- und Gewerbehaus / Zufahrt Einstellhalle
(Entscheid der Baurekurskommission vom 19. September 2017)

A. Am 27. Februar 2013 stellte A.____ beim Bauinspektorat des Kantons Basel-Landschaft (BIT) ein Baugesuch (Nr. 0357/2013) für ein Wohn- und Gewerbehäus mit einer Einstellhalle auf den in der Zone W1 gelegenen Parzellen Nr. XXX, YYY und ZZZ, Grundbuch Waldenburg.

B. Mit Eingabe vom 13. März 2013 erhoben die Nachbarn B.____ und C.____ Einsprache gegen das Baugesuch. Der Baugesuchsteller reichte in der Folge mehrfach bereinigte Pläne ein, worauf das BIT die Einsprache mit Entscheid vom 31. März 2014 im Sinne der Erwägungen abwies, soweit es darauf eintrat.

C. Am 12. April 2014 erhoben B.____ und C.____, vertreten durch Michelle Wahl, Advokatin, gegen diesen Entscheid Beschwerde bei der Baurekurskommission des Kantons Basel-Landschaft.

D. Mit Entscheid der Baurekurskommission vom 21. Oktober 2014 wurde die Beschwerde teilweise gutgeheissen und die Angelegenheit im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückgewiesen. Zur Begründung wurde zusammengefasst ausgeführt, dass der vor Ort ange-troffene Betrieb des Baugesuchstellers möglicherweise nicht zonenkonform sei und der Sach-verhalt bezüglich der Frage der Zonenkonformität ungenügend abgeklärt sei. Das BIT wurde angewiesen, sämtliche dem Baugesuch zugrundeliegenden gewerblichen Tätigkeiten festzu-stellen und gestützt darauf die Zonenkonformität zu beurteilen.

E. Auf die von A.____, vertreten durch Reto Gantner, Advokat, am 4. Mai 2015 gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde trat das Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, mit Urteil der Präsidentin vom 23. Juli 2015 nicht ein.

F. Mit Schreiben des BIT vom 29. Oktober 2015 wurde A.____ aufgefordert, einen Be-triebsbeschrieb seiner Firma, Grundrisspläne mit Angabe der Nutzung der jeweiligen Räume sowie das Formular des kantonalen Amtes für Industrie, Gewerbe und Arbeit (KIGA) "Beschrei-bung über Bau, Einrichtung und Umgestaltung von Betrieben und Anlagen" einzureichen. Am 29. Februar 2016 reichte der Baugesuchsteller – nach mehrmalig erstreckter Frist – die gefor-derten Unterlagen ein.

G. Am 26. Januar 2016 übermittelte die Einwohnergemeinde Waldenburg dem BIT ein Schreiben der Einsprecher vom 25. Januar 2016 inklusive eines Datenträgers mit Fotos und Kurzfilmen, wonach auf der Parzelle des Baugesuchstellers störende gewerbliche Aktivitäten (Handel mit Altmittel) stattfänden.

H. Mit Eingabe vom 17. März 2016 teilten die Einsprecher mit, dass an der Einsprache festgehalten werde und reichten eine ergänzende Begründung ein.

I. Mit Entscheid des BIT vom 21. April 2017 wurde die Einsprache im Sinne der Erwä-gungen teilweise gutgeheissen, soweit darauf eingetreten wurde, und das Baugesuch wurde abgewiesen (Ziff. 1). Es wurde angeordnet, dass der unbewilligte Betrieb auf den Parzellen

Nr. XXX, YYY und ZZZ im Sinne der Erwägungen bis 31. Dezember 2017 zu räumen und der rechtmässige Zustand wiederherzustellen sei (Ziff. 2). Für den Weigerungsfall wurde der pflichtige Grundeigentümer auf die Strafandrohung von Art. 292 StGB aufmerksam gemacht (Ziff. 3) und es wurde ihm die Ersatzvornahme angedroht (Ziff. 4). Zur Begründung wurde zusammengefasst ausgeführt, dass die im bisherigen unbewilligten Betrieb getätigte sowie im Baugesuch vorgesehene gewerbliche Nutzung auf Basis der vorliegenden Baugesuchsunterlagen inkl. Betriebsbeschreibung in der Zone W1 nicht bewilligungsfähig sei. Der Betrieb, wie er vor Ort angetroffen worden bzw. im Baugesuch vorgesehen sei, könne nicht als nicht störender Betrieb eingestuft werden und sei nicht zonenkonform.

J. Gegen diesen Entscheid erhob A.____, vertreten durch Reto Gantner, Advokat, am 5. Mai 2017 Beschwerde bei der Baurekurskommission mit dem Begehren, es sei der angefochtene Entscheid aufzuheben und es sei für das Baugesuch Nr. 0357/2013 die Baubewilligung zu erteilen. Im Übrigen sei der angefochtene Entscheid ersatzlos und vollständig aufzuheben, eventualiter sei die Sache zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen; unter o/e-Kostenfolge.

K. Mit Entscheid der Baurekurskommission vom 19. September 2017 wurde die Beschwerde von A.____ abgewiesen. Die Frist für die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands wurde neu auf den 28. Februar 2019 festgesetzt.

L. Mit Eingabe vom 1. März 2018 erhob A.____, vertreten durch Reto Gantner, Advokat, gegen den Entscheid der Baurekurskommission Beschwerde beim Kantonsgericht Basel-Landschaft, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht. Er stellt das Begehren, es seien die Entscheide der Baurekurskommission vom 19. September 2017 und des BIT vom 21. April 2017 ersatzlos aufzuheben und der Entscheid des BIT vom 31. März 2014 vollumfänglich zu bestätigen. Am 2. Mai 2018 reichte der Beschwerdeführer die Begründung ein.

M. In ihrer Vernehmlassung vom 29. Juni 2018 beantragen B.____ und C.____ (nachfolgend: Beschwerdegegner), vertreten durch Michelle Wahl, Advokatin, es sei die Beschwerde abzuweisen und der angefochtene Entscheid zu bestätigen; unter o/e-Kostenfolge.

N. Mit Vernehmlassung vom 6. Juli 2018 beantragt die Baurekurskommission ebenfalls die Abweisung der Beschwerde.

O. Mit Verfügung vom 11. Juli 2018 wurde der Fall der Kammer zur Beurteilung überwiesen.

P. Mit Verfügung vom 5. Oktober 2018 wurde die Einwohnergemeinde Waldenburg zum Verfahren beigelegt.

Q. Am 30. Oktober 2018 reichte die Beigeladene eine Vernehmlassung ein, ohne in der Sache einen Antrag zu stellen.

R. Anlässlich der heutigen Parteiverhandlung mit vorgängigem Augenschein vor Ort hielten die Parteien vollumfänglich an den gestellten Begehren fest.

Das Kantonsgericht zieht **in Erwägung**:

1.1 Gemäss § 134 Abs. 5 des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 in Verbindung mit § 43 Abs. 2 des Gesetzes über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung (VPO) vom 16. Dezember 1993 können Entscheide der Baurekurskommission durch die Betroffenen und die Gemeinden beim Kantonsgericht angefochten werden. Die Zuständigkeit des Kantonsgerichts, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, zur Beurteilung der vorliegenden Beschwerde ist somit gegeben.

1.2 Nach § 47 Abs. 1 lit. a VPO ist zur Beschwerde befugt, wer durch die angefochtene Verfügung oder den angefochtenen Entscheid berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an der Änderung oder Aufhebung hat. Der Beschwerdeführer ist als Grundeigentümer, dessen Baugesuch abgewiesen wurde und dem Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands gesetzt wurde, ohne weiteres zur Beschwerde legitimiert. Die weiteren Prozessvoraussetzungen sind ebenfalls erfüllt, sodass auf die Beschwerde eingetreten werden kann.

2. Mit der verwaltungsgerichtlichen Beschwerde können nach § 45 Abs. 1 lit. a und b VPO Rechtsverletzungen einschliesslich Überschreitung, Unterschreitung oder Missbrauch des Ermessens sowie die unrichtige oder unvollständige Feststellung des Sachverhalts gerügt werden. Die Beurteilung der Angemessenheit ist dem Kantonsgericht dagegen – abgesehen von hier nicht vorliegenden Ausnahmefällen – untersagt (§ 45 Abs. 1 lit. c VPO).

3.1 Der Beschwerdeführer rügt in formeller Hinsicht eine Verletzung der Untersuchungspflicht bzw. des rechtlichen Gehörs durch das BIT. Er erblickt eine solche darin, dass das BIT keinen Augenschein durchgeführt habe. Dazu ist festzustellen, dass die Baurekurskommission als Beschwerdeinstanz mit voller Kognition über die Beschwerde des Beschwerdeführers entschieden hat und ihrerseits einen Augenschein durchführte. Soweit die Nichtdurchführung eines Augenscheins durch das BIT eine Verletzung der Untersuchungspflicht bzw. des rechtlichen Gehörs darstellen würde, wäre eine solche durch die Baurekurskommission ohne weiteres geheilt worden. Inwiefern in diesem Zusammenhang eine schwerwiegende Verletzung des rechtlichen Gehörs vorgelegen haben soll, welche durch die Baurekurskommission nicht hätte geheilt werden können, ist nicht ersichtlich und wird vom Beschwerdeführer auch nicht substantiiert dargelegt. Im Übrigen machte der Beschwerdeführer im vorinstanzlichen Verfahren nicht geltend, dass die Nichtdurchführung eines Augenscheins durch das BIT zu einer schwerwiegenden, einer Heilung nicht zugänglichen Gehörsverletzung geführt habe, sondern beantragte vielmehr die Durchführung eines Augenscheins durch die Baurekurskommission.

3.2 Im Weiteren rügt der Beschwerdeführer eine Verletzung des rechtlichen Gehörs durch die Vorinstanz. Diese habe die Beweisregeln nicht eingehalten und den angefochtenen Entscheid zudem nicht ausreichend begründet. Aus den Ausführungen des Beschwerdeführers

geht indes nicht klar hervor, worin die geltend gemachte Verletzung der Beweisregeln durch die Baurekurskommission bestehen soll und inwiefern der angefochtene Entscheid der Begründungspflicht nicht genügen würde. Eine Rechtsverletzung durch die Vorinstanz ist in diesem Zusammenhang nicht ersichtlich und die entsprechenden Rügen des Beschwerdeführers erweisen sich ebenfalls als unbegründet.

4. In materieller Hinsicht ist strittig, ob die Abweisung des Baugesuchs des Beschwerdeführers für einen Neubau eines Wohn- und Gewerbehäuses sowie die Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu Recht erfolgten.

4.1 Das Baugesuch des Beschwerdeführers sieht die Errichtung einer Wohngeschäftsbau- te ("Wohn- und Gewerbehäus, Zufahrt Einstellhalle") auf den in der Zone W1 gelegenen Parzelen Nr. XXX, YYY und ZZZ vor. Die geplante Baute verfügt über zwei Vollgeschosse und eine Gebäudefläche von rund 636 m². Im Obergeschoss und Attikageschoss sind Wohnräume und im Erdgeschoss sowie Untergeschoss Gewerberäume vorgesehen, wobei in letzterem ausserdem eine Einstellhalle geplant ist. Das Baugesuch sieht 15 Parkplätze vor, davon 2 in der Einstellhalle und 13 im Aussenbereich.

4.2.1 Die Vorinstanz erwog zusammengefasst, der Beschwerdeführer strebe mit dem Baugesuch die Bewilligung eines Betriebs an, den er heute offenkundig bereits führe. Im Betriebs- beschrieb zum Baugesuch werde als Hauptbetrieb ein Goldschmiedeatelier genannt, was den An- und Verkauf von Uhren, Schmuck, Gegenständen aus/mit Edelmetall sowie Antiquitäten (Kleinobjekte) umfasse. Der Ankauf erfolge gemäss dem Betriebsbeschrieb extern über Ankaufsveranstaltungen in der ganzen Schweiz, der Verkauf via Online-Shop/Post, wobei vereinzelt auch Kundenbesuche (1-2 Mal pro Monat) möglich seien. Als Nebenbetrieb werde der An- und Verkauf von Edelmetall bzw. edelmetallartigen Gegenständen (bspw. Silberbesteck, Zinn- geschirr etc.) in Grossmengen (< 1'000 kg) aufgeführt. Aktuell würden die angekauften Waren (Edelmetall) bei der Anlieferung in zahlreichen Holzboxen direkt an der Fassade der Liegen- schaft versorgt und gelagert. Wie sich die Lagerung und der Warenumschat mit dem neuen Baugesuch ändern würden, sei aufgrund der Unterlagen schwer abzuschätzen. Der gegenwärtige bzw. der im Baugesuch vorgesehene Betrieb sei entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers nicht als klassisches Goldschmiedeatelier, sondern vielmehr als Betrieb zur Edelmetallverwertung zu qualifizieren. Der Beschwerdeführer bezeichne sich auch nicht als Goldschmied, sondern als patentierter Edelmetallhändler, wobei im Zuge dieser Tätigkeit notwendigerweise ein Warenumschat und eine Lagerung stattfänden. Vergleiche man die gewerbliche Tätigkeit des Beschwerdeführers mit den in § 25 des Zonenreglements der Einwohnergemeinde Waldenburg (ZRS) vom 26. Juni 2006 genannten Beispielen, so sei offenkundig, dass letztere deutlich emissionsärmer seien als der Betrieb des Beschwerdeführers. Die Materiallieferungen und der Güterumschat mit Metallgefässen verschiedenster Art sprächen gegen die Zonenkonformität des gegenwärtigen und des geplanten Betriebs des Beschwerdeführers und könnten in einer reinen Wohnzone nicht geduldet werden. Sie würden insbesondere in den Ruhezeiten (Abend, Wochenende) für Emissionen sorgen, die in einer Wohnzone als störend zu beurteilen seien. Dasselbe gelte hinsichtlich des gemäss Betriebsbeschrieb vorgesehenen Einsatzes einer Schleif- und Poliermaschine, deren Lärmemissionen anlässlich des Augenscheins deutlich fest-

stellbar gewesen seien. Was die funktionale Bindung des Betriebs zur Wohnzone anbelange, so sei ein Bezug eines Edelmetallhandels zur Wohnzone – im Gegensatz beispielsweise zu Bäckereien, Arztpraxen, Coiffeursalons etc. – nicht ersichtlich. Insgesamt sei festzustellen, dass der gegenwärtige bzw. geplante Betrieb des Beschwerdeführers nicht den Charakter eines stillen Gewerbes aufweise und auch ein gewisses Verhältnis zur Wohnzone vermissen lasse. Der gegenwärtige bzw. geplante Betrieb bringe eine zumindest mässige Störung mit sich und gehöre folglich in eine Wohn- und Geschäftszone oder gar in eine Gewerbezone, weshalb er mangels Zonenkonformität nicht bewilligungsfähig sei.

4.2.2 Der Beschwerdeführer macht zusammengefasst geltend, Kernpunkt der Streitigkeit sei die Frage, ob ein Online-Shop mit Goldschmiedeatelier in der Wohnzone zulässig sei oder nicht. Die Vorinstanz sehe alleine in der Tatsache, dass bei seinem Betrieb Maschinen und Geräte eingesetzt würden, eine Unvereinbarkeit mit der Wohnzone. Dem sei zu widersprechen, zumal die eingesetzten Maschinen zu keinerlei relevanten Emissionen führten, würden sie doch im Innenbereich der Liegenschaft eingesetzt. Auch die vorgesehene Lagerung von Material sei nicht als zonenwidrig anzusehen. Namentlich seien gewisse, von der Bewirtschaftung eines Lagers ausgehende Emissionen nicht als mässig störend zu betrachten. Die Vorinstanz habe in diesem Zusammenhang zudem nicht berücksichtigt, dass im Herbst 2015 eine Räumung und damit eine erhebliche Änderung des Sachverhalts stattgefunden habe. Ausserdem habe die Vorinstanz die für die Lagerung verfügbaren Flächen im Innenbereich der geplanten Baute falsch festgestellt. Die Vorinstanz weiche sodann ohne Not und Anlass vom Wortlaut von § 25 ZRS ab, welcher in der Wohnzone ausdrücklich auch kleinere emissionsarme Betriebe für zulässig erkläre. Soweit die Vorinstanz verlange, dass Gewerbe in der Wohnzone den täglichen Bedürfnissen der Bewohner dienen müssten, biete § 25 ZRS dafür keine Grundlage. Genüge ein Architekturbüro, welches von den Bewohnern höchstens 1-2 Mal im Leben benötigt werde, den Anforderungen an die Wohnzone, so gelte dies sicherlich auch für ein Goldschmiedeatelier, welches etwa Bedürfnisse der Bewohner bei Verlobung, Heirat, Taufe und Hochzeitsjubiläen decke. Ein Goldschmiedeatelier, nicht ein Edelmetallhandel, entspreche daher den Anforderungen an einen Betrieb in der Wohnzone. Sowohl der gegenwärtige als auch der geplante Betrieb des Beschwerdeführers seien somit als zonenkonform zu qualifizieren.

4.2.3 Die Beschwerdegegner führen zusammengefasst aus, es werde bestritten, dass im Herbst 2015 eine Lageräumung stattgefunden habe und seither nichts mehr im Aussenbereich gelagert werde. Diesbezüglich werde auf die eigene Vernehmlassung im vorinstanzlichen Verfahren verwiesen und zudem eine aktuelle Fotodokumentation ins Recht gelegt, welche den Zeitraum nach dem Augenschein vom 19. September 2017 betreffe. Daraus sei ersichtlich, dass regelmässig An- und Ablieferungen von gesammelten Materialien, darunter auch grösseren Stücken, stattfänden. Der Beschwerdeführer hantiere unter der Woche täglich bei seiner Rückkehr mit den angekauften Materialien im Innenhof, dies zwischen 19 und 20 Uhr. Die Waren würden aus dem PKW des Beschwerdeführers ausgeladen und in Holzboxen (Paloxen) geworfen. Die Aktivität auf dem Grundstück werde zudem regelmässig durch den Sohn des Beschwerdeführers unterstützt, welcher mit einem Kleinlastwagen gebrauchte Sachen wie Maschinen und Möbel anliefern. Diese Gebrauchtwaren, einige davon seien von grösserer Dimension, würden von den Käufern abgeholt, dies meist samstags und sonntags. Sie würden über

das Internetportal "Ricardo" verkauft. Es handle sich um eine Art "Open-Air-Brockenstube" mit vordefinierten Terminen für die Warenabholung. Zudem verkaufe der Beschwerdeführer nach wie vor Grossmengen an Zink-, Zinn- und Kupfertöpfen an ein deutsches Unternehmen, welches diese in regelmässigen Abständen vor Ort abhole. Hinsichtlich der Frage der Zonenkonformität schliessen sich die Beschwerdegegner im Wesentlichen den Erwägungen der Vorinstanz an. Die Vorinstanz sei zu Recht davon ausgegangen, dass der gegenwärtige Betrieb sowie das geplante Bauvorhaben nicht zonenkonform seien und der massgebliche Sachverhalt sei von ihr korrekt abgeklärt worden.

5.1.1 Gemäss Art. 22 Abs. 2 lit. a des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 müssen Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen. Das Bauvorhaben muss mit anderen Worten zonenkonform sein. Massgebend für die Beurteilung der Zonenkonformität sind die für den jeweiligen Zonentyp geltenden kantonalen und kommunalen Vorschriften (vgl. BERNHARD WALDMANN/PETER HÄNNI, Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Art. 22 Rz. 20 ff.; Urteil des Bundesgerichts 1C_538/2011 vom 25. Juni 2012 E. 2.1 mit Hinweisen).

5.1.2 Nach § 21 Abs. 1 RBG umfassen Wohnzonen Gebiete, die in erster Linie der Wohnnutzung vorbehalten sind. Zugelassen sind nicht störende Betriebe, deren Bauweise der Zone angepasst ist. Diese kantonalrechtliche Regelung wird in § 25 Abs. 1 ZRS wiederholt und zusätzlich statuiert, dass in Wohnzonen namentlich kleinere emissionsarme Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe mit geringem Zubringerverkehr zugelassen sind.

5.1.3 Bei der Frage, ob ein Betrieb als "nicht störend" im Sinne von § 25 Abs. 1 ZRS zu qualifizieren ist, steht den kantonalen Behörden ein gewisser Beurteilungsspielraum zu, welcher durch das Kantonsgericht zu beachten ist und in welchen das Gericht namentlich dort, wo es um die Würdigung örtlicher Verhältnisse geht, nicht eingreift (vgl. Urteil des Kantonsgerichts, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht [KGE VV], vom 12. Dezember 2012 [810 12 185] E. 4.2.2; KGE VV vom 27. April 2011 [810 10 401] E. 2.2). Nach der Lehre und Rechtsprechung soll die Wohnzone in erster Linie ein ruhiges und gesundes Wohnen gewährleisten. Es können daher nur solche Betriebe Aufnahme finden, die nicht mehr Störwirkungen entfalten als das Wohnen selbst, und deren bauliche Anlagen in der äusseren Form dem Charakter des Wohnquartiers entsprechen. Die Zulassung bestimmter Betriebe in Wohnquartieren kann unter anderem dadurch gerechtfertigt sein, dass den Bewohnern ermöglicht werden soll, tägliche Bedarfsgüter bequem zu erhalten. Es können jedoch auch andere Betriebe zugelassen werden, die den Charakter des Gebiets als Wohngebiet nicht verfälschen (vgl. ALEXANDER RUCH, in: Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Zürich 1999, Art. 22 Rz. 74; WALDMANN/HÄNNI, a.a.O., Art. 22 Rz. 26; BLVGE 1989 S. 84 E. 4).

5.1.4 Welche Arten von Nutzungen nach ihrer Immissionsstärke in einer bestimmten Zone zugelassen bzw. verboten sind, wird in typisierten, der allgemeinen Erfahrung entsprechenden Umschreibungen ausgesagt. Die Beurteilung der Zonenkonformität erfolgt insoweit abstrakt, d.h. losgelöst von den konkreten Einwirkungen in der Nachbarschaft. Entscheidend ist für Wohnzonen, ob mit der betreffenden Nutzung typischerweise Belästigungen verbunden sind,

die über das hinausgehen, was normalerweise mit dem Wohnen verbunden ist. Erst in einer zweiten Beurteilungsstufe ist – gestützt auf das Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) vom 7. Oktober 1983 und seine Ausführungsbestimmungen – zu prüfen, ob der Betrieb auch hinsichtlich der konkreten, für die Umgebung resultierenden Immissionen mit der Wohnnutzung vereinbar ist (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_538/2011 vom 25. Juni 2012 E. 5.1.1 mit Hinweisen; Urteil des Bundesgerichts 1P.160/2004 vom 27. Januar 2005 E. 4.4; WALDMANN/HÄNNI, a.a.O., Art. 22 Rz. 26 f.; PETER HETTICH/LUKAS MATHIS, in: Griffel et al. [Hrsg.], Fachhandbuch Öffentliches Baurecht, 2016, Rz. 1.62). Diese Betrachtungsweise entspricht dem Planungsgrundsatz von Art. 3 RPG, wonach Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten sind (Abs. 3) und Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen verschont werden (lit. b). Ziel der Zonenfestlegung ist es, Nutzungskonflikte, die Gegenstand von umweltrechtlichen Massnahmen werden könnten, schon gar nicht aufkommen zu lassen, d.h. neue Bauten und Betriebe, die mit dem Charakter der Wohnzone unvereinbar sind, frühzeitig zu verhindern, auch wenn die Lärmemissionen, zu denen sie führen, die bundesrechtlichen Grenzwerte nicht überschreiten (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1C_538/2011 vom 25. Juni 2012 E. 5.1.1 mit Hinweisen).

5.2.1 Der Beschwerdeführer macht vorab geltend, mit der Baubewilligung (Nr. 1368/2010) vom 6. September 2010 seien ihm bereits Gewerberäume bewilligt worden. Gemäss den bewilligten Plänen sei als Nutzung im Erdgeschoss "Büro" und im Obergeschoss "Büro und Atelier" vorgesehen. Im Betriebsbeschrieb zuhanden des KIGA vom 5. August 2010 sei als Nutzung der Handel mit Edelmetallen jeglicher Art sowie der Handel mit Chocolats angegeben worden. Der Beschwerdeführer verfüge somit über eine Bewilligung zur Führung eines Ateliers bzw. einer kleinen Werkstatt und dürfe grundsätzlich eine Produktion in der bestehenden Baute ausführen. Mit den bewilligten Büroräumen dürfte die Sortierung, Verpackung etc. im Zusammenhang mit dem Verkauf über seinen Online-Shop zwanglos vereinbar sein. Insofern könne es höchstens um das Aussenlager gehen, welches jedoch mit dem geplanten Neubau verschwinden werde.

5.2.2 Das BIT erwog in seiner Entscheid vom 21. April 2017, auf der Basis der Baugesuche Nr. 1389/2010 (recte: 1368/2010), 0721/2011 und 0051/2012 müsse festgestellt werden, dass bisher lediglich zwei Wohnungen (D.____strasse 14 und 14a), eine Büronutzung (EG, D.____strasse) und Parkplätze bewilligt worden seien (E. 2.2.1). Diese Feststellungen wurden vom Beschwerdeführer im vorinstanzlichen Verfahren nicht bestritten, weshalb die Vorinstanz darauf auch nicht weiter einzugehen brauchte. In ihrer Vernehmlassung führt die Vorinstanz aus, dass die Projektbezeichnung zum Baugesuch Nr. 1368/2010 auf "Umbau und Zweckänderung alt Wohnen in neu Büro" laute. In der beiliegenden Stellungnahme der Abteilung Lärmschutz vom 23. Mai 2018 wird ausgeführt, auf der Basis der Unterlagen zum Baugesuch Nr. 1368/2010 habe davon ausgegangen werden müssen, dass die neue Büronutzung für die administrative Abwicklung des Handels mit Edelmetallen und Schokolade genutzt werden sollte. Dass Waren in der Liegenschaft umgeschlagen bzw. gelagert werden sollten, sei aus den fraglichen Unterlagen nicht hervorgegangen. Die im Rahmen des Baugesuchs Nr. 1368/2010 bewilligte Nutzung entspreche daher nicht der gegenwärtigen Nutzung.

5.2.3 Im Rahmen des Baugesuchs Nr. 1368/2010 ersuchte der Beschwerdeführer um Bewilligung für einen Umbau und eine Zweckänderung ("Wohnen in Büro"). Mit der Baubewilligung vom 6. September 2010 (Nr. 1368/2010) wurde dem Beschwerdeführer für seine Liegenschaft D.____strasse 14, 4437 Waldenburg, ein Umbau und eine Zweckänderung "alt Wohnen in neu Büro" bewilligt. Ein über eine Büronutzung hinausgehendes Gewerbe wurde dem Beschwerdeführer nicht bewilligt. Soweit der Beschwerdeführer im Formular des KIGA die Art des geplanten Betriebs als "Handel mit Edelmetallen jeglicher Art, gebraucht und neu, sowie Handel mit Chocolats" umschrieb, kann sich dies – wie die Vorinstanz zutreffend ausführt – somit einzig auf die administrative Abwicklung dieses Handels im Sinne eines Bürobetriebs beziehen. Daran ändert auch der vom Beschwerdeführer angeführte Umstand nichts, dass im Grundrissplan des Obergeschosses ein Raum mit einer Fläche von 19.43 m² als "Atelier" bezeichnet wird. Massgebend ist, dass dem Beschwerdeführer gemäss der Baubewilligung als gewerbliche Nutzung einzig eine Büronutzung bewilligt wurde. Dass die gewerbliche Nutzung auf einen reinen Bürobetrieb beschränkt ist, hat im Übrigen auch der Beschwerdeführer im Formular des KIGA vom 5. August 2010 ausdrücklich festgehalten (Ziff. 11). Aus dem fraglichen Formular geht hervor, dass die Büroräumlichkeiten im Erdgeschoss eingerichtet werden und in den oberen Geschossen nach wie vor eine Wohnnutzung vorgesehen ist (Ziff. 6.1, 29.1, 34). Mithin ist festzustellen, dass dem Beschwerdeführer im Rahmen des Baugesuchs Nr. 1368/2010 ausschliesslich eine Büronutzung als gewerbliche Nutzung bewilligt wurde. Soweit der gegenwärtige Betrieb des Beschwerdeführers – mit Blick auf die Lagerung und Aufbereitung von Waren sowie den Güterumschlag – über eine reine Büronutzung hinausgeht, verfügt der Beschwerdeführer dafür über keine Baubewilligung.

5.3.1 Der Beschwerdeführer macht weiter geltend, dass die Vorinstanz den Sachverhalt falsch darstelle, wenn sie ausführe, dass er mit seinem Baugesuch einen bereits geführten Betrieb nachträglich bewilligen lassen wolle. Die Vorinstanz habe namentlich unbeachtet gelassen, dass er in der neuen Baute eine andere Tätigkeit habe entwickeln wollen. Auch habe sie zu Unrecht ausser Acht gelassen, dass unterdessen eine erhebliche Änderung des Sachverhalts – die Räumung vom Herbst 2015 – stattgefunden habe. Im Weiteren habe die Vorinstanz seinen Betrieb zu Unrecht als Betrieb für Edelmetallverwertung eingestuft. Zutreffend sei, dass er einen Online-Shop und damit verbunden ein Goldschmiedeatelier betreibe, in welchem Schmuckstücke und Uhren für den Weiterverkauf aufbereitet würden (Reinigen, Polieren, gegebenenfalls Reparieren). Eine Edelmetallverwertung dahingehend, dass Edelmetall von anderem getrennt bzw. allenfalls eingeschmolzen werde, liege nicht vor und es bestünden keine Sachverhaltselemente, welche diesen Schluss nahelegen würden.

5.3.2 Aus den Ausführungen des Beschwerdeführers geht nicht hervor, inwiefern sich der gegenwärtige und der geplante Betrieb als solches – abgesehen vom Umstand, dass die entsprechenden Tätigkeiten bzw. die Lagerung der Waren zukünftig im geplanten Neubau erfolgen sollen – voneinander unterscheiden. Mit seiner Argumentation setzt sich der Beschwerdeführer denn auch in Widerspruch zu seinen eigenen Ausführungen bzw. den Ausführungen des ihn vertretenden Architekten im Verfahren vor dem BIT. Der Beschwerdeführer reichte dem BIT mit Schreiben vom 29. Februar 2016 auf dessen Aufforderung hin zusätzliche Unterlagen ein, darunter einen Betriebsbeschreibung. Im fraglichen Schreiben führte der Beschwerdeführer aus, dass

die bisherigen gewerblichen Aktivitäten grundsätzlich dem entsprechen, was im Baubewilligungsverfahren dargelegt werde. Der Betrieb erfahre grundsätzlich keine Veränderung und es könne auf die entsprechenden Ausführungen verwiesen werden. Soweit der Beschwerdeführer nunmehr geltend macht, er habe im geplanten Neubau eine andere Tätigkeit entwickeln wollen, ist unklar, um was es sich dabei handeln soll. Der Beschwerdeführer zeigt namentlich nicht auf, welche der im Betriebsbeschrieb vom 24. Februar 2016 aufgeführten Tätigkeiten im Rahmen des bisherigen Betriebs nicht erfolgt sein sollen. Eine unrichtige Sachverhaltsdarstellung der Vorinstanz ist in diesem Zusammenhang nicht ersichtlich. Was die vom Beschwerdeführer angeführte "Räumung im Herbst 2015" anbelangt, so erschliesst sich ebenfalls nicht, inwiefern diesbezüglich eine massgebliche Änderung des Sachverhalts eingetreten sein soll, welche von der Vorinstanz unbeachtet geblieben ist. Dies gilt umso mehr vor dem Hintergrund, dass gemäss den Ausführungen des Beschwerdeführers an der heutigen Parteiverhandlung ungefähr einmal im Jahr eine grössere Räumung der Lager stattfindet.

5.3.3 Dass der Beschwerdeführer auf seinem Betrieb über eine Sortierung der angekauften Metallwaren hinaus eine eigentliche Verwertung im Sinne eines Einschmelzens von Metall vornehmen würde, ist nicht ersichtlich und wurde von der Vorinstanz auch nicht geltend gemacht. Ob deren Qualifikation des Betriebs des Beschwerdeführers als "Betrieb für Edelmetallverwertung" zutreffend ist, erscheint vor diesem Hintergrund zwar zweifelhaft, kann jedoch letztlich offen gelassen werden. Für die Beurteilung der Zonenkonformität des Betriebs des Beschwerdeführers sind dessen tatsächliche Eigenschaften und nicht dessen Qualifikation ("Goldschmiedeatelier", "Online-Shop", "Betrieb für Edelmetallverwertung") massgebend. Dass diesbezüglich eine unrichtige Feststellung des Sachverhalts durch die Vorinstanz vorliegen würde, ist nicht ersichtlich.

5.4.1 Der Beschwerdeführer macht in Bezug auf die Frage der Zonenkonformität zunächst geltend, die Vorinstanz habe zu Unrecht einen funktionalen Zusammenhang zwischen seinem Betrieb und der Wohnzone vorausgesetzt.

5.4.2 Eine streng funktionale Betrachtungsweise, wonach ein Betrieb allein deshalb zonenwidrig ist, weil er nicht dem täglichen Bedarf der Bevölkerung dient, lässt sich weder dem kantonalen Recht noch den Bestimmungen des ZRS entnehmen (vgl. auch Urteil des Bundesgerichts 1A.15/2004, 1P.61/2004 vom 13. Juli 2004 E. 3.2). Die Vorinstanz hat die Zonenkonformität des Betriebs des Beschwerdeführers verneint, weil dieser nicht als nicht störender Betrieb zu qualifizieren sei. Namentlich handle es sich nicht um ein stilles Gewerbe im Sinne der in den Zonenvorschriften beispielhaft aufgezählten gewerblichen Nutzungen. Darüber hinaus stellte sie fest, dass der Betrieb des Beschwerdeführers auch keinen funktionalen Zusammenhang mit der Wohnzone aufweise und nicht der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs diene. Dass die Vorinstanz die Zonenkonformität des Betriebs einzig aufgrund des fehlenden funktionalen Zusammenhangs verneinte, ist entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers nicht der Fall.

5.5.1 Der Beschwerdeführer macht geltend, sowohl der gegenwärtige als auch der geplante Betrieb seien als "nicht störend" im Sinne § 25 Abs. 1 ZRS zu qualifizieren.

5.5.2 Wie bereits ausgeführt (E. 5.1.2 hiervor), sind in der Wohnzone namentlich kleinere emissionsarme Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe mit geringem Zubringerverkehr zugelassen (§ 25 Abs. 1 ZRS). In der erläuternden Kommentarspalte zu § 25 Abs. 1 ZRS werden dafür beispielhaft folgende Betriebe aufgeführt: "Ateliers, Arzt, Architekturbüro u.ä.". Die so definierte zulässige Nutzung in der reinen Wohnzone ist von derjenigen in der Wohn- und Geschäftszone abzugrenzen. Letztere umfasst gemäss § 21 Abs. 2 RBG Gebiete, die der Wohnnutzung und wenig störenden Betrieben vorbehalten sind. Die Gemeinden können im Rahmen der Nutzungsplanung innerhalb der Wohn- und Geschäftszonen Gebiete bezeichnen, in denen auch mässig störende Betriebe zugelassen sind. Die Zonenvorschriften bestimmen Umfang und Art der Betriebe (§ 21 Abs. 3 RBG). In Konkretisierung dieser kantonalen Regelung statuiert § 26 Abs. 1 ZRS, dass in Wohn- und Geschäftszonen namentliche kleinere Läden, Büroräumlichkeiten, Dienstleistungsbetriebe, Gaststätten sowie kleinere Handwerksbetriebe mit wenig störenden maschinellen Einrichtungen zugelassen sind. In der Kommentarspalte werden diesbezüglich folgende Beispiele aufgeführt: "Quartierladen, Bürohaus, Versicherung, Dorfbeiz, Modellbauer, Sanitärinstallateur, Maler u.ä.". Im Weiteren regelt § 26 Abs. 2 ZRS, dass im Zonenplan Siedlung spezielle Wohn- und Geschäftszonen festgelegt sind, in denen auch mässig störende Betriebe zugelassen sind. Zugelassen sind namentlich publikumsintensivere Geschäftsbetriebe sowie ähnliche Kleinbetriebe mit mässig störenden maschinellen Einrichtungen. Als Beispiele für solche Betriebe werden im Kommentar zu § 26 Abs. 2 ZRS aufgeführt: "kundenintensiver Laden, Ladenzentrum, Post, Hotel-Restaurant, Spengler, Schlosserei u.ä.".

5.5.3 Die im Kommentar zu § 25 Abs. 1 ZRS genannte Arztpraxis und das Architekturbüro sind dem eigentlichen "stillen Gewerbe" zuzurechnen, welches in der Wohnzone als unbedenklich gilt (vgl. ALEXANDER RUCH, a.a.O., Art. 22 Rz. 74). Der Begriff "Ateliers", wie er im Zonenreglement als Beispiel für ein zulässiges Gewerbe genannt wird, ist mit Blick auf die vorstehend aufgezeigte Systematik des Zonenreglements bzw. die Stufenfolge der zulässigen Nutzungen in der Wohnzone und der Wohn- und Geschäftszone als "Ateliers für stille Berufe" zu qualifizieren (vgl. auch Urteil des Bundesgerichts 1C_83/2012 vom 18. Juli 2012 E. 2.2). Demgegenüber sind eigentliche Handwerksbetriebe den in der Kommentarspalte zu § 26 Abs. 1 ZRS (Modellbauer, Sanitärinstallateur, Maler) und § 26 Abs. 2 ZRS (Spengler, Schlosserei) aufgeführten Betrieben zuzurechnen.

5.6.1 Das BIT wurde im Rahmen des Rückweisungsentscheids der Baurekurskommission vom 21. Oktober 2014 unter anderem angewiesen, sämtliche dem strittigen Baugesuch zugrundeliegenden gewerblichen Tätigkeiten umfassend festzustellen und gestützt darauf die Zonenkonformität neu zu beurteilen. Mit Schreiben vom 29. Oktober 2015 forderte das BIT den Beschwerdeführer auf, einen Betriebsbeschrieb seiner Firma, Grundrisspläne mit Angabe der Nutzung sowie das Formular "Beschreibung über Bau, Einrichtung und Umgestaltung von Betrieben und Anlagen" des KIGA einzureichen.

5.6.2 Im Betriebsbeschrieb vom 24. Februar 2016 wird der Betrieb des Beschwerdeführers zusammengefasst wie folgt definiert: Als Vorbemerkung wird darauf hingewiesen, dass aus der Homepage "www.xxxxx.ch" ersichtlich sei, welche Art von Betrieb geführt werde (Ziff. 1.2). Im

Weiteren wird unterschieden zwischen einem "Hauptbetrieb" und einem "Nebenbetrieb" (Ziff. 2). Die Tätigkeit im Rahmen des Hauptbetriebs wird wie folgt umschrieben: "Goldschmiedeatelier, An- und Verkauf von Uhren, Schmuck, Gegenstände aus/mit Edelmetall, Antiquitäten (Kleinobjekte)". Der Ankauf erfolge über Ankaufsveranstaltungen in Restaurants (extern, ganze Schweiz) und über Besuche bei Kunden. Der Verkauf erfolge im Rahmen eines Online-Shops (www.xxxxxx.ch) via Post, wobei 1-2 Mal pro Monat ein Kundenbesuch im Laden stattfindet, welcher für besondere Stücke bzw. einzelne Stammkunden vorbehalten sei (Ziff. 2.1). Als Nebenbetrieb wird folgende Tätigkeit angegeben: "An-/Verkauf von Edelmetall bzw. edelmetallhaltigen Gegenständen (bspw. Silberbesteck, Zinngeschirr etc.) in Grossmengen (< 1'000 kg)". Die Einstellhalle D._____strasse 14a wird als Lager ("Lagerung") angeführt und es wird festgehalten, dass der Verkauf und die Ablieferung einer hohen Einstellhalle (Hochdach-Lieferwagen) bedürften (Ziff. 2.2). Die An- und Ablieferung von Waren erfolge werktags, in Bezug auf den Nebenbetrieb finde 1-2 Mal pro Jahr eine Abholung durch den Grosshändler mit Lieferwagen (3.5 Tonnen) statt (Ziff. 5). Gemäss dem Betriebsbeschrieb kommen eine Schleif- und Poliermaschine für Goldschmiede, ein Edelstein-Prüfgerät, ein Elektrolytgerät (Vergolden, Versilbern), ein Kompressor für den Innenbereich, eine Hand-Bandoliermaschine und ein Paletten-Trolley (Spediteur) zum Einsatz (Ziff. 6). Im Formular des KIGA vom 24. Februar 2016 wird ebenfalls unterschieden zwischen einem Hauptbetrieb und einem Nebenbetrieb, welche als Goldschmiedeatelier bzw. Edelmetallhandel umschrieben werden (Ziff. 1). Die Zahl der Arbeitnehmenden wird mit 3 (nicht täglich) angegeben (Ziff. 5.1). Die Fläche der Arbeitsräume wird mit 219.30 m² (Hauptbetrieb) bzw. 45.25 m² (Nebenbetrieb) beziffert.

5.6.3 In den bereinigten Baugesuchsplänen vom 24. Februar 2016 wird das Erdgeschoss als Standort des Hauptbetriebs und das Untergeschoss als Standort des Nebenbetriebs definiert. Die gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss wird umschrieben mit "Edelmetallhandel, Aufbereitung von Edelmetallen, Uhrenreparaturen". Der Gewerberaum im Erdgeschoss weist eine Fläche von 120.90 m² auf, zudem sind zwei Büros mit einer Fläche von 21 m² bzw. 12.60 m² vorgesehen. Das Untergeschoss umfasst unter anderem eine Einstellhalle und ein Lager mit einer Fläche von 114.50 m² bzw. 45.25 m². In der Beschwerdebeurteilung wird hinsichtlich der Lagerflächen auf die gesamte Fläche des Untergeschosses von 279.90 m², wovon lediglich rund 72 m² für Parkplätze genutzt würden, sowie eine Fläche von 120.90 m² im Erdgeschoss verwiesen (Beschwerdebeurteilung, Ziff. 30).

5.6.4 Nach eigenen Angaben hat der Beschwerdeführer in seinem Online-Shop mehr als 1'600 Artikel zum Verkauf ausgeschrieben und bisher mehr als 4'500 Artikel über diese Hauptplattform ("Ricardo") online verkauft (Beschwerdebeurteilung, Ziff. 16). Den vom Beschwerdeführer eingereichten Unterlagen (Beilage 7 der Beschwerdebeurteilung) kann entnommen werden, dass auf der fraglichen Plattform rund 2'400 Artikel zum Verkauf ausgeschrieben sind, welche nach verschiedenen Kategorien (Uhren & Schmuck, Antiquitäten & Kunst, Haushalt & Wohnen, Münzen, Sammeln und Seltenes) unterteilt sind und ein umfangreiches Angebot an Neu- und Gebrauchtwaren umfassen. Aus den genannten Unterlagen geht hervor, dass das Angebot nebst Uhren und Schmuck auch grössere Gegenstände (Pfannen, Krüge etc.) mit oder ohne Metallanteil umfasst. Im Betriebsbeschrieb vom 24. Februar 2016 wird diesbezüglich auf Gegenstände "aus/mit Edelmetall sowie Antiquitäten (Kleinobjekte)" verwiesen. Der Beschwer-

deführer macht im Gegensatz zum vorinstanzlichen Verfahren nicht mehr geltend, dass es sich bei den angebotenen Waren ausschliesslich um Kleinstartikel (Uhren, Schmuck etc.) handelt. Im Weiteren umfasst der Betrieb des Beschwerdeführers den An- und Verkauf von Edelmetall bzw. edelmetallhaltigen Gegenständen in Grossmengen (< 1'000 kg), wobei die Abholung durch einen Grosshändler mit Lieferwagen (3.5 Tonnen) erfolgt. Die angekauften Artikel bzw. Metallwaren werden unbestrittenermassen auf den streitbetroffenen Grundstücken des Beschwerdeführers gelagert; gemäss den Ausführungen des Beschwerdeführers an der heutigen Parteiverhandlung werden grössere Gegenstände im Schopf gelagert, kleinere im Wohnhaus. Die Waren werden vor Ort aufbereitet (Polieren, Reinigen, Reparieren), wobei dafür verschiedene maschinelle Einrichtungen, darunter eine Polier- und Schleifmaschine, eingesetzt werden. Für die Lagerung bzw. den Güterumschlag der Metallwaren, wie er aus den von den Beschwerdegegnern im vorinstanzlichen und kantonsgerichtlichen Verfahren eingereichten Fotos ersichtlich ist, kommen grosse stapelbare Holzbehälter (Paloxen) und Paletten-Trolleys zum Einsatz.

5.6.5 Mit Blick auf die dargelegten Eigenschaften des Betriebs des Beschwerdeführers kann dieser nicht mehr als "stilles Gewerbe" bzw. nicht störender Betrieb im Sinne von § 25 Abs. 1 ZRS qualifiziert werden. Die mit dem Betrieb verbundenen Tätigkeiten entsprechen von ihrem Störpotenzial her zumindest denjenigen eines kleineren Handwerksbetriebs mit wenig störenden maschinellen Einrichtungen im Sinne von § 26 Abs. 1 ZRS, weshalb die gegenwärtige bzw. die im Bauvorhaben vorgesehene gewerbliche Nutzung allenfalls in der Wohn- und Geschäftszone bewilligungsfähig wäre. Dem Umstand, dass der Beschwerdeführer gemäss seinen Ausführungen im Aussenbereich der bestehenden Gebäude keine Waren mehr lagert und sämtliche Tätigkeiten künftig im Inneren der geplanten Baute verrichten will, kommt für die Frage der Zonenkonformität keine entscheidende Bedeutung zu. Massgebend ist, dass ein Betrieb vom Umfang und von der Art des Betriebs des Beschwerdeführers typischerweise zu Belästigungen führt, die über das hinausgehen, was normalerweise mit dem Wohnen verbunden ist. Das BIT hat in diesem Zusammenhang zutreffend auf das Beispiel eines Schreinereibetriebs verwiesen, welcher auch für den Fall, dass sämtliche Arbeiten und der Warenumsatz im Inneren eines Gebäudes durchgeführt würden und die Planungswerte eingehalten wären, in der Wohnzone nicht zonenkonform wäre (Entscheid des BIT vom 21. April 2017 E. 2.2.1). Was die vom Beschwerdeführer eingereichten Handelsregisterauszüge von Firmen mit Sitz in der Wohnzone in Waldenburg anbelangt, so geht daraus nicht hervor, inwiefern die fraglichen Firmen eine mit dem Betrieb des Beschwerdeführers vergleichbare gewerbliche Nutzung innerhalb der Wohnzone betreiben. Dass eine ständige Praxis der Baubewilligungsbehörde besteht, wonach in der Wohnzone in Waldenburg mit dem Betrieb des Beschwerdeführers vergleichbare gewerbliche Tätigkeiten bewilligt werden, wurde vom Beschwerdeführer nicht dargetan und ist auch nicht ersichtlich.

5.7 Nach dem Gesagten ist festzustellen, dass das BIT zu Recht mangels Zonenkonformität für die gegenwärtige gewerbliche Nutzung sowie die Errichtung eines Wohn- und Gewerbehäuses (Baugesuch Nr. 0357/2013) die Baubewilligung verweigerte.

6.1 Gemäss § 137 Abs. 3 RBG wird unter Ansetzung einer angemessenen Frist die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes angeordnet, falls eine nachträgliche Baubewilli-

gung nicht erteilt werden kann. Die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands kann aus Gründen der Verhältnismässigkeit unterbleiben, wenn die Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend ist oder die Wiederherstellung nicht im öffentlichen Interesse liegt, ebenso, wenn der Bauherr in gutem Glauben angenommen hat, die von ihm ausgeübte Nutzung stehe mit der Baubewilligung im Einklang, und ihre Fortsetzung nicht schwerwiegenden öffentlichen Interessen widerspricht (vgl. BGE 132 II 21 E. 6 mit Hinweis; KGE VV vom 15. Februar 2012 [810 11 297] E. 6.1).

6.2 Der Beschwerdeführer hat auf den streitbetroffenen Parzellen entgegen der Baubewilligung (Nr. 1368/2010) eine über die bewilligte Büronutzung hinausgehende gewerbliche Nutzung aufgenommen. Die Vorinstanzen haben zu Recht entschieden, dass die fragliche Nutzung aufgrund ihres Störpotenzials in der Wohnzone nicht geduldet werden kann. An der Beseitigung von zonenfremden Nutzungen besteht ein gewichtiges öffentliches Interesse. Soweit der Beschwerdeführer geltend macht, die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands habe sich auf die Verpflichtung zu beschränken, das Aussenlager aufzuheben, kann ihm nicht gefolgt werde. Wie vorstehend aufgezeigt (E. 5.6.5 hiervor), erweist sich der Betrieb des Beschwerdeführers unabhängig von der Frage, ob Waren im Aussenbereich der Liegenschaften gelagert werden, in der reinen Wohnzone als zonenwidrig. Dem Beschwerdeführer ist es sodann zuzumuten, für seinen Betrieb, soweit die damit verbundene Nutzung über die bewilligte Büronutzung hinausgeht, einen zonengerechten Standort zu suchen. Die Pflicht zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands bzw. die damit verbundene Pflicht zur Räumung des Betriebs, soweit dieser über die bewilligte Nutzung hinausgeht, erweist sich nach dem Gesagten als verhältnismässig.

7. Die Beschwerde ist gestützt auf die vorstehenden Erwägungen vollumfänglich abzuweisen. Die Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ist auf zwei Monate nach Eintritt der Rechtskraft dieses Entscheids anzusetzen.

8.1 Es bleibt über die Kosten zu befinden. Gemäss § 20 Abs. 1 VPO ist das Verfahren vor dem Kantonsgericht kostenpflichtig. Die Verfahrenskosten umfassen die Gerichtsgebühren und die Beweiskosten und werden in der Regel der unterliegenden Partei in angemessenem Ausmass auferlegt (§ 20 Abs. 3 VPO). Im vorliegenden Fall sind die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 2'200.-- ausgangsgemäss dem Beschwerdeführer aufzuerlegen.

8.2 Der ganz oder teilweise obsiegenden Partei kann gemäss § 21 Abs. 1 VPO für den Beizug eines Anwalts oder einer Anwältin eine angemessene Parteientschädigung zulasten der Gegenpartei zugesprochen werden. Entsprechend dem Verfahrensausgang ist den Beschwerdegegnern eine Parteientschädigung zulasten des Beschwerdeführers zuzusprechen. Ausgehend von den Honorarnoten vom 2. August 2018 und 23. Januar 2019 und der Dauer der heutigen Verhandlung von 4.5 Stunden erscheint ein Aufwand von insgesamt 17.25 Stunden als angemessen, wobei praxisgemäss ein Ansatz von Fr. 250.-- pro Stunde zur Anwendung kommt. Den Beschwerdegegnern ist demzufolge eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 4'862.10 (inkl. Auslagen und 7.7% MWST) zulasten des Beschwerdeführers zuzusprechen.

Demgemäss wird **e r k a n n t** :

- ://:
1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
 2. Die Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands wird auf zwei Monate nach Eintritt der Rechtskraft dieses Entscheids angesetzt.
 3. Die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 2'200.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt und mit dem geleisteten Kostenvorschuss in gleicher Höhe verrechnet.
 4. Den Beschwerdegegnern wird eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 4'862.10 (inkl. Auslagen und 7.7% MWST) zulasten des Beschwerdeführers zugesprochen.

Präsidentin

Gerichtsschreiber

Gegen diesen Entscheid wurde am 12. August 2019 Beschwerde beim Bundesgericht (Verfahrensnummer 1C_411/2019) erhoben.