

# **BGer 1A.199/2000 vom 5. Juni 2001**

Bundesgericht, 2001-06-05, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1A.199\\_2000](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1A.199_2000)

FR: TF 1A.199/2000 du 5 juin 2001

IT: TF 1A.199/2000 del 5 giugno 2001

## **Regeste**

Raumplanung und öffentliches Baurecht

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Das Bundesgericht prüft von Amtes wegen und mit freier Kognition, ob Verwaltungsgerichtsbeschwerde und/oder staatsrechtliche Beschwerde gegeben ist. Entsprechend der subsidiären Natur der staatsrechtlichen Beschwerde ist zunächst zu prüfen, ob die Verwaltungsgerichtsbeschwerde offen steht ( BGE 123 II 289 E. 1a S. 290; 121 II 72 E. 1a S. 74 mit Hinweisen). a) Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist zulässig gegen Verfügungen, die sich auf öffentliches Recht des Bundes stützen oder hätten stützen sollen ( Art. 5 VwVG in Verbindung mit Art. 97 OG ), sofern diese von den in Art. 98 OG genannten Vorinstanzen erlassen worden sind und keiner der in Art. 99 ff. OG oder in der Spezialgesetzgebung vorgesehenen Ausschlussgründe vorliegt. Dies gilt auch für gemischtrechtliche Verfügungen, die sowohl auf kantonalem bzw. kommunalem als auch auf Bundesrecht beruhen, falls und insoweit die Verletzung von unmittelbar anwendbarem Bundesrecht in Frage steht ( BGE 121 II 72 E. 1b S. 75; 120 Ib 27 E. 2a S. 29; 118 Ib 381 E. 2a S. 389). Zu dem im Rahmen der Verwaltungsgerichtsbeschwerde überprüfbareren Bundesrecht gehört auch das Bundesverfassungsrecht, soweit die Rüge eine Angelegenheit betrifft, die in die Sachzuständigkeit der eidgenössischen Verwaltungsrechtspflegeinstanzen fällt. Im Verfahren der Verwaltungsgerichtsbeschwerde sind auch auf unselbständiges kantonales Ausführungsrecht zum Bundesrecht gestützte Anordnungen zu überprüfen sowie auf übrigem kantonalem Recht beruhende Anordnungen, die einen hinreichend engen Sachzusammenhang mit den im Rahmen der Verwaltungsgerichtsbeschwerde zu beurteilenden Fragen des Bundesverwaltungsrechts aufweisen. Soweit jedoch dem angefochtenen Entscheid selbständiges kantonales Recht ohne den genannten Sachzusammenhang zum Bundesrecht zugrunde liegt, steht ausschliesslich die staatsrechtliche Beschwerde zur Verfügung ( BGE 123 II 289 E. 1a S. 291; 121 II 72 E. 1b S. 75; 120 Ib 27 E. 2a S. 29; 119 Ib 380 E. 1b S. 382, 118 Ib 381 E. 2a S. 389). b) Umstritten ist die Baubewilligung für eine Tankstelle mit verschiedenen Nebenbetrieben. Der Beschwerdeführer ist der Ansicht, dass die Bewilligung dem Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (Umweltschutzgesetz [USG], SR 814. 01) und dessen Verordnungsrecht, namentlich der Lärmschutz-Verordnung (LSV) widerspricht und zudem mangels Zonenkonformität auch Art. 14 BNO verletzt. Entgegen der Auffassung der Beschwerdegegnerin geht es demnach nicht bloss um die Anwendung von kommunalem und kantonalem Raumplanungs- und Baurecht, sondern auch um umweltschutzrechtliche Bestimmungen des Bundes. aa) Mit dem Inkrafttreten des Umweltschutzgesetzes am 1. Januar 1985 hat das kantonale und kommunale Recht betreffend den direkten Schutz vor

Immissionen seine selbständige Bedeutung verloren, soweit sich sein materieller Gehalt mit dem Bundesrecht deckt oder weniger weit geht als dieses; es hat sie dort behalten, wo es die bundesrechtlichen Normen ergänzt oder, soweit erlaubt, verschärft (vgl. Art. 65 USG ; BGE 118 Ia 112 E. 1b S. 114; 118 Ib 590 E. 3a S. 595 mit Hinweisen). In diesem Sinne haben entsprechende kantonale oder kommunale Nutzungsvorschriften weitgehend ihre Selbständigkeit verloren. Städtebauliche Nutzungsvorschriften des kantonalen und kommunalen Rechts haben jedoch nach wie vor selbständigen Gehalt, soweit sie die Frage regeln, ob eine Baute am vorgesehenen Ort erstellt und ihrer Zweckbestimmung übergeben werden darf. Namentlich ist es weiterhin Sache des kantonalen und kommunalen Rechts, die für den Charakter eines Quartiers wesentlichen Vorschriften über Nutzungsart und -intensität zu erlassen. Kantonal- und kommunalrechtliche Begriffe wie "wenig oder mässig störendes Gewerbe" können daher trotz des erwähnten Inkrafttretens des Umweltschutzrechtes des Bundes noch eine selbständige Bedeutung behalten. So lassen sich etwa Bauten und Betriebe, die mit dem Charakter einer Wohnzone unvereinbar sind, untersagen, auch wenn die Lärmimmissionen, zu denen sie führen, bundesrechtliche Schranken nicht überschreiten, sofern die Unzulässigkeit nicht einzig mit der konkreten Lärmbelästigung begründet wird. Auch erfasst das Umweltschutzrecht des Bundes nicht alle erdenklichen Auswirkungen oder Sekundärmissionen. bb) Soweit der Beschwerdeführer geltend macht, der angefochtene Entscheid des Verwaltungsgerichts verletze umweltschutzrechtliche Bestimmungen des Bundes, kann diese Rüge mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben werden ( BGE 115 Ib 383 E. 1a S. 385). Als Eigentümer des Mehrfamilienhauses auf YYY, die unmittelbar westlich an die Parzelle Nr. XXX der Beschwerdegegnerin angrenzt, ist er zur Verwaltungsgerichtsbeschwerde legitimiert ( Art. 103 lit. a OG ). Der Beschwerdeführer ist ebenfalls legitimiert, mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde die Verletzung allgemeiner Verfahrensgarantien ( Art. 29 Abs. 1 und 2 BV ) geltend zu machen ( BGE 119 Ib 380 E. 1c S. 383). Der Beschwerdeführer bestreitet sodann die Zonenkonformität des bewilligten Projektes. Dieses lasse sich mit dem Wohnbaucharakter und dem Begriff "Kleingewerbe" im Sinne von Art. 14 BNO nicht mehr in Einklang bringen. Im Vordergrund steht hierbei die Frage der zulässigen Nutzungsart und -intensität in der Zone WG 4A gemäss Art. 14 BNO. Insoweit weist diese Bestimmung keinen hinreichend engen Sachzusammenhang mit den im Rahmen der Verwaltungsgerichtsbeschwerde zu beurteilenden Fragen des Bundesverwaltungsrechts auf, so dass für diesen Teilbereich ausschliesslich die staatsrechtliche Beschwerde zur Verfügung steht ( BGE 119 Ib 380 E. 1b S. 383). I. Verwaltungsgerichtsbeschwerde

## **E. 2**

Der Beschwerdeführer macht - wie schon vor Verwaltungsgericht - eine Verletzung seines Anspruchs auf rechtliches Gehör gemäss Art. 29 Abs. 2 BV geltend, weil er im Gegensatz zu der ebenfalls Beschwerde führenden Z. \_\_\_\_\_ AG nicht zu dem vom regierungsrätlichen Rechtsdienst durchgeführten Augenschein eingeladen wurde. Das Verwaltungsgericht bejahte eine Verletzung des rechtlichen Gehörs durch den Regierungsrat; es betrachtete diese aber im Verfahren vor Verwaltungsgericht mit der Begründung als geheilt, dass sonst klarerweise ein prozessualer Leerlauf betrieben würde. Der Beschwerdeführer vertritt die Auffassung, eine solche Heilung sei aufgrund der Schwere der Gehörsverletzung und der eingeschränkten Kognition des Verwaltungsgerichts nicht zulässig. Indem die Vorinstanz den regierungsrätlichen Entscheid nicht aufgehoben habe, seien ihm die Antrags- und Mitwirkungsrechte am erstmalig stattgefundenen Augenschein unwiederbringlich verloren gegangen und zudem sei er dadurch einer Instanz

beraubt worden. Diese Rüge ist aufgrund der formellen Natur des Gehörsanspruchs vorweg zu behandeln ( BGE 124 V 180 E. 4a S. 183; 121 V 150 E. 3 S. 152; 119 V 208 E. 2 S. 210; 118 Ia 17 E. 1a S. 18). Den weiteren Rügen, die Vorgehensweise des regierungsrätlichen Rechtsdienstes habe den Gleichbehandlungsgrundsatz zwischen den Verfahrensparteien und Grundsätze des fairen Verfahrens ( Art. 29 Abs. 1 BV ) verletzt, kommt neben der Rüge der Gehörsverletzung keine selbständige Bedeutung zu. a) Der Umfang des Anspruchs auf rechtliches Gehör wird zunächst durch die kantonalen Verfahrensvorschriften umschrieben; erst wo sich dieser Rechtsschutz als ungenügend erweist, greifen die unmittelbar aus Art. 29 Abs. 2 BV fliessenden bundesrechtlichen Minimalgarantien Platz. In den vorliegenden Beschwerden wird nicht behauptet, das Vorgehen der Vorinstanzen verletze irgendwelche kantonalen Verfahrensvorschriften. Es ist daher einzig - und zwar mit voller Kognition - zu prüfen, ob unmittelbar aus Art. 29 Abs. 2 BV folgende Ansprüche missachtet worden sind ( BGE 126 I 19 E. 2a S. 21 f., 15 E. 2a S. 16; 116 Ia 94 E. 3a S. 98). b) Der in Art. 29 Abs. 2 BV normierte Anspruch auf rechtliches Gehör umfasst die Rechte der Parteien auf Teilnahme am Verfahren und auf Einflussnahme auf den Prozess der Entscheidungsfindung. In diesem Sinne dient das rechtliche Gehör einerseits der Sachaufklärung, andererseits stellt es ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht beim Erlass eines Entscheides dar, welcher in die Rechtsstellung des Einzelnen eingreift. Dazu gehört auch das Recht, an der Erhebung wesentlicher Beweise mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern, wenn dieses geeignet ist, den Entscheid zu beeinflussen ( BGE 124 I 241 E. 2 S. 242; 121 V 150 E. 4a S. 152; 120 V 357 E. 1a S. 360; 119 Ia 260 E. 6a S. 261). Im Verwaltungsverfahren gilt dieses Mitwirkungs- und Äusserungsrecht des Betroffenen namentlich im Zusammenhang mit der Durchführung eines Augenscheins. Dient die Ortsbesichtigung dazu, einen streitigen, unabgeklärten Sachverhalt festzustellen, so müssen die am Verfahren Beteiligten aufgrund von Art. 29 Abs. 2 BV zum Augenschein beigezogen werden. Infolgedessen darf auf diese Beweismittel nicht abgestellt werden, ohne dem Betroffenen Gelegenheit zu geben, an der Beweisabnahme mitzuwirken oder wenigstens nachträglich zum Beweisergebnis Stellung zu nehmen. Ein Augenschein darf nur dann unter Ausschluss einer Partei erfolgen, wenn schützenswerte Interessen Dritter oder des Staates oder eine besondere Dringlichkeit dies gebieten, oder wenn der Augenschein seinen Zweck überhaupt nur dann erfüllen kann, wenn er unangemeldet erfolgt ( BGE 121 V 150 E. 4a und 4b S. 152 f.; 116 Ia 94 E. 3b S. 99 f.). Derartige Gründe liegen hier nicht vor. c) Der vom Rechtsdienst des Regierungsrates am 26. März 1998 durchgeführte Augenschein diente in erster Linie der Sachverhaltsklärung hinsichtlich der von der Z. \_\_\_\_\_ AG bemängelten verkehrsmässigen Erschliessung der geplanten Tankstelle. Der Beschwerdeführer hatte in seiner Verwaltungsbeschwerde an den Regierungsrat zur Hauptsache die mangelnde Zonenkonformität des Bauprojektes gerügt. Wie das Verwaltungsgericht zu Recht festhält, bestehen indessen zwischen der Frage der Erschliessung und derjenigen der Zonenkonformität Berührungspunkte. Zu Beginn des regierungsrätlichen Augenscheins wurde denn auch über die Zonierung gesprochen. Aus der Eingabe des Beschwerdeführers geht zudem hervor, dass er auch die von der geplanten Tankstelle mit Nebenbetrieben zu erwartenden Lärmimmissionen in Frage stellte. Der enge Sachzusammenhang zwischen seiner Beschwerde und derjenigen der Z. \_\_\_\_\_ AG ist offensichtlich. Dies brachte denn auch der Rechtsdienst des Regierungsrates mit der Vereinigung der beiden Beschwerdeverfahren selbst zum Ausdruck. Zu Beginn des Augenscheins wurde festgestellt, dass die Parzelle Nr. XXX der Beschwerdegegnerin in der Zone

Wohnen/Kleingewerbe liege. Diese Tatsache ergibt sich bereits aus dem geltenden Zonenplan. Sie war somit nicht mehr beweisbedürftig. Insoweit ist eine Verletzung des rechtlichen Gehörs zu verneinen. Zur Sprache kam anlässlich des Augenscheins auch die Baubewilligungspraxis des Stadtrates Rheinfelden. Dieser wies darauf hin, dass es in der Zone Wohnen/Kleingewerbe noch mehrere Tankstellen gebe; die Z. \_\_\_\_\_ AG sei Beweis dafür. Der Beschwerdeführer konnte dazu nicht Stellung nehmen. Es war ihm insbesondere verwehrt, sich zu den von der Baubewilligungsbehörde genannten Beispielen zu äussern, auf allfällige ihm wesentlich erscheinende Unterschiede hinzuweisen und seinerseits Beweise zur Stützung seines Standpunktes zu erbringen oder zu beantragen. Ebenso war ihm eine entsprechende Beweisführung im Zusammenhang mit den Lärmimmissionen nicht möglich, was sich unter Umständen aufgrund der Diskussionen über die verkehrsmässige Erschliessung hätte aufdrängen können. Wie sich am Augenschein des Verwaltungs- und des Bundesgerichts zeigte, stört sich der Beschwerdeführer auch an der geplanten Ein- und Ausfahrt an der Zürcherstrasse und der damit verbundenen Lärmbelastung für sein Mehrfamilienhaus, dessen Balkone sich in relativer Nähe der vorgesehenen Zufahrt befinden. Zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage des Baugesuches war neben der Ein- und Ausfahrt an der Zürcherstrasse (K 292) noch eine weitere Ausfahrt an der Riburgerstrasse (K 495) geplant (vgl. Umgebungsplan vom 20. Februar 1997 mit Stempel der Baugesuchszentrale vom 14. März 1997). Die Bauherrschaft rückte von dieser Lösung aus verkehrstechnischen Gründen später ab (vgl. Protokoll des regierungsrätlichen Augenscheins, S. 2 f. und 7). Die am regierungsrätlichen Augenschein Beteiligten diskutierten die Erschliessung in erster Linie unter dem Gesichtspunkt der Verkehrssicherheit. Der Beschwerdeführer hätte auch die immissionsmässigen Auswirkungen der Erschliessung auf sein Mehrfamilienhaus zur Diskussion stellen können. Entgegen der Auffassung der Beschwerdegegnerin wurden dem Beschwerdeführer die Mitwirkungsrechte an der Ermittlung feststellungsbedürftiger Tatsachen verwehrt. Das Verwaltungsgericht bejahte denn auch zu Recht eine Verletzung des rechtlichen Gehörs. d) Zu prüfen bleibt, ob dieser Mangel im verwaltungsgerichtlichen Verfahren mit der Durchführung eines Augenscheins geheilt wurde. Eine Heilung in einem Rechtsmittelverfahren ist nur ausnahmsweise möglich; dies hängt namentlich von der Schwere und Tragweite der Gehörsverletzung sowie davon ab, ob die Rechtsmittelinstanz den angefochtenen Entscheid in rechtlicher und tatsächlicher Hinsicht frei überprüfen kann (BGE 126 I 68 E. 2 S. 72; 124 V 180 E. 4a S. 183; 120 V 357 E. 2b S. 363; 116 Ia 94 E. 2 S. 95). Gemäss § 49 des aargauischen Gesetzes vom 9. Juli 1968 über die Verwaltungsrechtspflege (VRPG; SAR 271. 100) verfügt der Regierungsrat als Beschwerdeinstanz über eine umfassende Überprüfungsbefugnis. Mit Verwaltungsbeschwerden können alle Mängel des Verfahrens und der angefochtenen Verfügungen oder Entscheide geltend gemacht werden. Vor Verwaltungsgericht können unrichtige oder unvollständige Sachverhaltsfeststellung und Rechtsverletzung einschliesslich Ermessensmissbrauch und Ermessensüberschreitung gerügt werden (§ 56 Abs. 1 VRPG). Die Kognition des Verwaltungsgerichts ist hingegen insofern eingeschränkt als eine Ermessenskontrolle grundsätzlich ausgeschlossen ist (§ 56 Abs. 2 VRPG). Bei Immissionsfragen überprüft das Verwaltungsgericht allerdings auch die Handhabung des Ermessens (§ 56 Abs. 2 lit. f VRPG). Der vom Rechtsdienst des Regierungsrates durchgeführte Augenschein diente vor allem der Sachverhaltsermittlung im Zusammenhang mit der verkehrsmässigen Erschliessung. In Sachverhaltsfragen verfügt das Verwaltungsgericht über die gleiche Kognition wie der Regierungsrat. Auch in

Immissionsfragen ist die Kognition des Verwaltungsgerichts nicht eingeschränkt. Fraglich ist einzig, ob das Verwaltungsgericht die Zonenkonformität des Tankstellenprojektes weniger weitgehend überprüfen konnte als der Regierungsrat. Bei der Prüfung, ob ein Bauvorhaben den Nutzungsvorschriften entspricht, handelt es sich um eine Rechts- und nicht um eine Ermessensfrage. Dies gilt auch dann, wenn die entsprechenden Zonenvorschriften - wie im vorliegenden Fall - unbestimmte Gesetzesbegriffe ("wenig störendes Kleingewerbe", "Wohnbaucharakter") enthalten. Den Baubewilligungsbehörden kommt in diesem Fall allenfalls ein Beurteilungsspielraum zu. Bei der Überprüfung der Anwendung offen formulierter Nutzungsvorschriften, welche die Gemeinde in ihrem Autonomiebereich erlassen hat, hat sich allerdings auch der Regierungsrat eine gewisse Zurückhaltung aufzuerlegen. Die Kognition des Verwaltungsgerichts ist folglich auch hinsichtlich der Zonenkonformität nicht eingeschränkter als jene des Regierungsrates. Zu prüfen ist schliesslich die Schwere und Tragweite der Gehörsverletzung. Das Verwaltungsgericht führte am 8. Dezember 1999 in Anwesenheit des Beschwerdeführers selber einen Augenschein durch. Wie aus dem entsprechenden Protokoll hervorgeht, wurden anhand eines detaillierten Fragenkatalogs Probleme der Zonenkonformität und der lärmässigen Auswirkungen des Bauvorhabens eingehend erörtert. Nochmals angesprochen wurde dabei auch die verkehrsmässige Erschliessung. Der Beschwerdeführer hatte Gelegenheit, sich zu allen Punkten zu äussern. Angesichts dieser Umstände und angesichts der Tatsache, dass die Kognition des Verwaltungsgerichts gegenüber jener des Regierungsrats in den hier interessierenden Fragen nicht eingeschränkt war, kann die Gehörsverletzung als geheilt betrachtet werden (zur vorinstanzlichen Kostenverlegung im Zusammenhang mit der Gehörsverletzung vgl. hinten E. 7). Eine Verletzung von Art. 29 Abs. 2 BV liegt folglich nicht vor.

### **E. 3**

Die bewilligte Tankstelle mit Nebenbetrieben liegt in der Zone WG 4A, welche der Empfindlichkeitsstufe (ES) III zugeordnet worden ist (Art. 48 Abs. 2 BNO). Der Beschwerdeführer rügt das legislatorische Vorgehen bei dieser Zuordnung. In einer ersten Phase sei die Teilrevision der Bauordnung mit Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen vorgenommen worden und erst in einer zweiten Phase erfolge die Gesamtrevision der Zonenvorschriften. Mit der Aufhebung der kommunalen Immissionsvorschriften und der Zuteilung der Immissionsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung sei entscheidend in die Bestimmung der Zonierung eingegriffen worden. Die Empfindlichkeitsstufen sind wichtiges Bindeglied zwischen Raumplanung und Lärmschutzrecht. Mit dem Instrument der Empfindlichkeitsstufen knüpft die Lärmschutzverordnung für die Festlegung der Belastungsgrenzwerte an die Vorgaben der Nutzungsplanung an. Die Empfindlichkeitsstufen sind zwar ein Instrument des Lärmschutzrechts, gleichzeitig aber Bestandteil der Nutzungsplanung ( Art. 44 Abs. 1 und 2 LSV ; Urteil des Bundesgerichts vom 23. März 1995, in ZBl 97/1996 407 E. 4a). Dementsprechend kommen bei der Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen zu den Nutzflächen der Zonenordnung sowohl Grundsätze des Lärmschutzrechts als auch des Raumplanungsrechts zur Anwendung. In formeller Hinsicht sind die Empfindlichkeitsstufen Bestandteil der Nutzungspläne und werden im planungsrechtlichen Verfahren festgelegt; es gelten die Anforderungen des Raumplanungsgesetzes hinsichtlich Mitwirkung der Bevölkerung ( Art. 4 RPG ), Planaufgabe und Rechtsschutz ( Art. 33 RPG ) sowie Genehmigung durch eine kantonale Behörde ( Art. 26 RPG ; BGE 119 Ib 179 E. 2c S. 187; Robert Wolf, USG-Kommentar, N. 40 zu Vorbemerkungen zu Art. 19-25). Einwände gegen die Zuteilung der

Baugesetzesrevision bzw. die Zuordnung der Zone WG 4A in die ES III in der ersten Revisionsphase hätte der Beschwerdeführer demnach in diesem Verfahren vorbringen müssen. Im vorliegenden Baubewilligungsverfahren kann diese Frage nicht mehr überprüft werden ( BGE 125 II 129 E. 6a S. 137; 119 Ib 380 E. 3c S. 387; 116 Ia 207 E. 3b S. 211; 115 Ib 335 E. 4c S. 341; 106 Ia 383 E. 3 385). In diesem Punkte ist somit auf die Beschwerde nicht einzutreten.

#### **E. 4**

Der Beschwerdeführer macht des Weiteren geltend, mit der erteilten Baubewilligung würden das Umweltschutzgesetz und die Lärmschutzverordnung verletzt. Bedenken bestünden insbesondere bezüglich der Immissionen, welche von der Tankstelle mit den acht Zapfsäulen, dem Shop mit einer Fläche von 80 m<sup>2</sup>, der Waschanlage, der Lanzenwäsche sowie dem Handel mit Occasionsfahrzeugen auf seine Nachbarparzelle ausgehen würden. Für den Occasionshandel seien keinerlei Einschränkungen und Auflagen verfügt worden. Viele Interessenten würden das Areal zur Besichtigung der angebotenen Occasionsfahrzeuge aufsuchen und im eigenen Fahrzeug ihre Besichtigungstour (Drive-in-Prinzip) durchführen. Mangels geregelter Öffnungszeiten könne dieser Mehrverkehr zu allen Tages- und Nachtzeiten anfallen. a) Soweit der Beschwerdeführer eine Verletzung von umweltschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundes rügt, ist auf die Verwaltungsgerichtsbeschwerde einzutreten ( Art. 104 lit. a OG ). Mit dem Verzicht der Beschwerdegegnerin auf den Occasionshandel (vgl. Vernehmlassung der Y. \_\_\_\_\_ AG vom 31. Oktober 2000, S. 3 und Protokoll des bundesgerichtlichen Augenscheins vom 30. März 2001, S. 6) ist die Beschwerde hinsichtlich der durch diesen Anlageteil zu erwartenden Immissionen allerdings gegenstandslos geworden (vgl. dazu auch E. 8). b) Das Bundesgesetz über den Umweltschutz soll unter anderem Menschen gegen schädliche oder lästige Einwirkungen schützen ( Art. 1 Abs. 1 USG ). Das geltende Recht sieht die Begrenzung solch unerwünschter Einwirkungen wie etwa Luftverunreinigung oder Lärm an der Quelle nach einem zweistufigen Konzept vor: Zunächst sind unabhängig von der bestehenden Umweltbelastung die Emissionen im Rahmen der Vorsorge so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist ( Art. 11 Abs. 2 USG ). In einem zweiten Schritt sind die Emissionsbeschränkungen zu verschärfen, wenn feststeht oder zu erwarten ist, dass die Einwirkungen unter Berücksichtigung der bestehenden Umweltbelastung schädlich oder lästig werden ( Art. 11 Abs. 3 USG ; BGE 119 Ib 380 E. 3a S. 386; 118 Ib 26 E. 5b S. 32, 234 E. 2a S. 238). Für die Beurteilung dessen, was als schädlich oder lästig gilt und somit zu verschärften Emissionsbegrenzungen führt, ist auf die Immissionsgrenzwerte abzustellen, die der Bundesrat durch Verordnung festgelegt hat ( Art. 13 Abs. 1 USG ). Für den Lärm sind die Belastungsgrenzwerte (Planungs-, Immissionsgrenz- und Alarmwerte) der LSV massgebend. Darin wird die zulässige Lärmbelastung nach den Hauptemissionsquellen und vier verschiedenen Empfindlichkeitsstufen differenziert festgelegt. c) Die Zone WG 4A, in der die Nutzung "Wohnen, wenig störendes Kleingewerbe mit Wohnbaucharakter" zulässig ist, stellt eine Mischzone dar, welche nach Massgabe von Art. 43 LSV der Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet worden ist (Art. 48 Abs. 2 BNO). Bei der bewilligten Tankstelle mit Nebenbetrieben handelt es sich um eine ortsfeste Anlage im Sinne von Art. 7 Abs. 7 USG und Art. 2 Abs. 1 LSV , bei deren Betrieb Lärm, eine Einwirkung im Sinne von Art. 7 Abs. 1 USG , verursacht wird (vgl. BGE 123 II 74 E. 3a S. 77 f.; 325 E. 4a/aa S. 327). Als neue Anlage fällt sie unter Art. 25 Abs. 1 USG und Art. 7 Abs. 1 LSV . Gemäss dem für Gewerbelärm massgebenden Anhang 6 der LSV gelten demnach als Belastungsgrenzwerte

die Planungswerte von 60 dB(A) bei Tag (07 bis 19 Uhr) und 50 dB(A) bei Nacht (19 bis 07 Uhr). Nach Art. 25 Abs. 1 USG dürfen ortsfeste Anlagen nur errichtet werden, wenn die durch diese Anlagen allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte in der Umgebung nicht überschreiten. Die Einwirkungen sind gemäss Art. 8 USG sowohl einzeln als auch gesamthaft und nach ihrem Zusammenwirken zu beurteilen. Es sind alle Emissionen zu berücksichtigen, die durch die bestimmungsgemässe Nutzung einer Anlage verursacht werden ( BGE 123 II 325 E. 4a/bb S. 327 f.). Die Aussenlärmimmissionen ortsfester Anlagen werden durch Berechnungen oder Messungen ermittelt und als Beurteilungspegel  $L_r$  oder  $L_{max}$  umschrieben ( Art. 38 Abs. 1 LSV ). Dieser ist nach Art. 40 Abs. 1 LSV den in den Anhängen zur Lärmschutzverordnung festgelegten Belastungsgrenzwerten gegenüberzustellen. Die Vollzugsbehörde ist allerdings nur dann verpflichtet, die Aussenlärmimmissionen ortsfester Anlagen anhand einer Lärmprognose zu ermitteln, wenn sie Grund zur Annahme hat, dass die massgebenden Belastungsgrenzwerte überschritten werden ( Art. 25 Abs. 1 USG , Art. 36 Abs. 1 LSV ). Die Beurteilung der Frage, ob eine Überschreitung dieser Werte anzunehmen ist, verlangt eine vorweggenommene Würdigung der Lärmsituation, bei welcher der zuständigen Behörde ein gewisser Ermessensspielraum zusteht (vgl. BGE 115 Ib 446 E. 3a S. 451). d) Für die Autowaschanlage und die Lanzenwaschplätze liegt eine Lärmprognose des Ingenieurbüros G. \_\_\_\_\_, vor. Dieses hielt in seinem Bericht vom 25. Februar 1997 fest, dass sich bezüglich Autowaschanlage für das nächstgelegene Wohnhaus auf Parzelle Nr. ZZZ an der Ostfassade ein Beurteilungspegel von 50/46 dB(A) (Tag/Nacht) bei geschlossenem Ausfahrtstor ergebe und bei den Lanzenwaschplätzen der Beurteilungspegel bei 49/45 dB(A) (Tag/ Nacht) liege. Für die Autowaschanlage und die Lanzenwaschplätze zusammen resultiere ein Beurteilungspegel von 53/48 dB(A) (Tag/Nacht). Der Planungswert von 60/50 dB(A) (Tag/ Nacht) werde damit eingehalten. Diese Berechnungen beruhen gemäss Gutachten auf den Annahmen, dass während des Betriebs der Waschanlage das Tor auf der Westseite geschlossen bleibt und bei den Lanzenwaschplätzen die Untersicht der Überdachung schallabsorbierend verkleidet ist. Empfohlen wurde, die Waschanlage ebenfalls mit einer schallabsorbierenden Deckenverkleidung zu versehen. Der Stadtrat Rheinfelden nahm diese Annahmen und die Empfehlung als Auflagen in die Baubewilligung vom 8. Dezember 1997 auf. Für die übrigen Anlageteile, d.h. die Tankstelle mit acht Zapfsäulen, den Shop von 80 m<sup>2</sup>, den Hypometer und den inzwischen nicht mehr aktuellen Autooccasionshandel wurde keine Lärmprognose erstellt. Hinsichtlich der Tankstelle führte das Verwaltungsgericht aus, es werde mit rund 400 bis 500 Fahrzeugen täglich gerechnet, welche die Tankstelle aufsuchten. Bei einer solchen Kundenfrequenz könne die Ermittlungspflicht in antizipierter Beweiswürdigung verneint werden. Der massgebende Planungswert von 60 dB(A) bei Tag und 50 dB(A) bei Nacht werde mit Sicherheit nicht erreicht. Während des Tankvorganges werde zudem der Motor abgestellt. Das BUWAL gibt in seiner Vernehmlassung zu bedenken, von einer Tankstelle gingen wesentliche Lärmimmissionen aus, die nicht unberücksichtigt bleiben könnten. Typische Betriebsvorgänge seien etwa Türeenschlagen, Motorstart, Benzinanlieferung durch Tankwagen und verhaltensbezogene Geräusche wie Hupen, lauter Radiobetrieb und Rufen. Mit Blick auf den Hypometer und die Lanzenwaschanlage weist das BUWAL darauf hin, dass der Schallleistungspegel bei diesen Anlageteilen bei ca. 80 dB(A) liege. Neben der grossen Lautstärke falle auch der sehr hohe Tongehalt dieser Anlageteile ins Gewicht. Die Störwirkung dieser Anlageteile sei besonders am späteren Abend gross. Das BUWAL hält fest, dass keine gesamthafte Beurteilung der Lärmemissionen unter Berücksichtigung

sämtlicher Anlageteile stattgefunden habe. Es erachtet die vorliegende Lärmprognose als ergänzungsbedürftig. e) Das Bundesgericht ist nicht an die Sachverhaltsfeststellung einer richterlichen Vorinstanz gebunden, wenn diese den Sachverhalt offensichtlich unrichtig, unvollständig oder unter Verletzung wesentlicher Verfahrensbestimmungen festgestellt hat ( Art. 105 Abs. 2 OG ). Im vorliegenden Fall nahm das Verwaltungsgericht - soweit dies aus dem Urteil hervorgeht - keine gesamthafte Würdigung der Lärmsituation unter Einschluss aller Anlageteile des vorgesehenen Projektes vor. Es trug insbesondere den vom Hypometer erzeugten Immissionen nicht Rechnung. Insoweit wurde der Sachverhalt nicht vollständig festgestellt. Da dem Bundesgericht folglich eine freie Sachverhaltsprüfung zusteht, kann es auch Veränderungen des Sachverhalts berücksichtigen, die erst nach dem Erlass des angefochtenen Entscheids eingetreten sind (vgl. BGE 122 II 1 E. 1b S. 4; 121 II 97 E. 1c S. 99 f.). Dies betrifft namentlich die von der Beschwerdegegnerin in ihrer Vernehmlassung vom 31. Oktober 2000 gemachten und am bundesgerichtlichen Augenschein bestätigten Zugeständnisse, nämlich der Verzicht auf den Occasionshandel und die Einschränkung der Öffnungszeiten bis 20.00 Uhr für die Lanzenwaschanlage und den Hypometer. f) Hinsichtlich der vorliegenden Lärmprognose ist zu beachten, dass die G.\_\_\_\_\_ AG bei der Ermittlung der Beurteilungspegel für die Autowaschanlage und die Lanzenwaschplätze noch davon ausgegangen ist, dass beide Anlageteile werktags von 06.00 bis 22.00 Uhr geöffnet sind (vgl. Bericht vom 25. Februar 1997, S. 2). In der Baubewilligung vom 8. Dezember 1997 wurden die Öffnungszeiten der Waschanlage wie folgt eingeschränkt: Montag-Freitag: 08.30 - 17.30 Uhr; Samstag: 08.30 - 16.30 Uhr. Für die Lanzenwaschplätze wurden folgende Öffnungszeiten verfügt: Montag-Freitag 07.00 - 22.00 Uhr; Samstag: 07.00 - 20.00 Uhr. Nach den Zusagen der Beschwerdegegnerin sollen die Lanzenwaschplätze werktags nun immer nur noch bis 20.00 Uhr offen sein. Die Einschränkungen der Öffnungszeiten haben zur Folge, dass die Autowaschanlage nur noch während des Tages und die Lanzenwaschplätze darüber hinaus noch während einer Stunde zur Nachtzeit (19. 00 - 20.00 Uhr) benutzt werden können. Der aufgrund der ursprünglich längeren Öffnungszeiten für beide Anlageteile zusammen ermittelte Beurteilungspegel von 53/48 dB(A) (Tag/Nacht) muss namentlich für die Nacht nach unten korrigiert werden. Der Nachtwert liegt sicher unter 45 dB(A), da die Waschanlage nachts nicht mehr offen ist. Nach den Angaben des BUWAL liegt der Schalleistungspegel für die Lanzenwaschanlage und den Hypometer bei ca. 80 dB(A). Hinsichtlich des Tongehalts erachtet das BUWAL die beiden Anlageteile offenbar als vergleichbar. Die G.\_\_\_\_\_ AG ist für eine Lanzenwaschbox von einem Emissionspegel von ca. 86 dB(A) ausgegangen und hat für die beiden Lanzenwaschplätze einen Beurteilungspegel von 49/45 dB(A) Tag/Nacht errechnet. Der Beurteilungspegel für den Hypometer dürfte in einem ähnlichen Bereich liegen, wobei auch dieser Pegel wegen den nun eingeschränkten Öffnungszeiten tiefer angesetzt werden müsste. Ferner ist zu beachten, dass die Staubsaugerstationen, die ursprünglich nahe an der Grenze zur Parzelle des Beschwerdeführers vorgesehen waren, auf die andere Seite des Baugrundstückes verlegt wurden. Zumindest das Haus des Beschwerdeführers dürfte von dieser Lärmquelle kaum mehr stark betroffen sein. Bezüglich der Tankstelle ist die Feststellung des Verwaltungsgerichts, dass bei der zu erwartenden Frequenz von 400 bis 500 tankenden Fahrzeugen pro Tag die Planungswerte mit Sicherheit nicht erreicht werden, nicht zu beanstanden. Der vorgesehene Shop dürfte zudem immissionsmässig kaum ins Gewicht fallen. Zu beachten sind ferner die vorgesehenen Lärmschutzmassnahmen. So wird die Tankstelle überdacht und zwischen dem Dach des Shops und dem Tankstellendach ein Lärmverschluss angebracht. Ausserdem ist eine Lärmschutzwand von 2 m Höhe

vorgesehen. Des Weiteren soll durch das Anbringen einer Kette verhindert werden, dass das Tankstellengelände als Durchgangsstrasse benutzt wird. Zu berücksichtigen ist auch, dass die Ein- und Ausfahrt an der Zürcherstrasse (K 292) einzig für die tankenden Fahrzeuge zugänglich ist. Für die Tanklastwagen ist ein separater Zugang von der Riburgerstrasse (K 495) her vorgesehen. Aufgrund des durchgeführten Augenscheins, der vorgesehenen Lärmschutzmassnahmen, der Einschränkungen der Öffnungszeiten, der Verlegung des Hypometers, des Wegfalls des Occasionshandels und unter Berücksichtigung der Lärmemissionen sämtlicher Anlageteile ist davon auszugehen, dass die von der Anlage allein erzeugten Lärmimmissionen die massgebenden Planungswerte von 60 dB(A) bei Tag und 50 dB(A) bei Nacht nicht überschreiten werden. Eine Ergänzung der Lärmprognose ist deshalb nicht erforderlich. Im Rahmen einer Gesamtbetrachtung ist auch der speziellen Verkehrssituation am Ort der projektierten Tankstelle Rechnung zu tragen. Diese liegt im Kreuzungspunkt der K 291 in Richtung Autobahnauffahrt und der K 292 in Richtung Stadt, die täglich von je ca. 16'000 resp. 12'000 Fahrzeugen befahren werden. Der Lärmpegel des Verkehrs auf dem bestehenden Strassennetz ist - wovon sich das Bundesgericht am Augenschein selber überzeugen konnte - bereits so hoch, dass die von der Tankstelle ausgehenden Immissionen kaum stark ins Gewicht fallen werden. Aus diesem Grund erweist sich die exakte Ermittlung der Immissionen einzelner Anlageteile auch als unverhältnismässig. Die Beschwerdegegnerin ist allerdings bei ihrer in der Vernehmlassung vom 31. Oktober 2000 gemachten Aussage zu behaftet, dass sie nach Erstellung der Baute allenfalls geforderte Lärmmessungen akzeptiert und zusätzliche Lärmschutzmassnahmen ergreift, sollten die Belastungsgrenzwerte überschritten sein.

#### **E. 5**

Als Zwischenergebnis ist somit festzuhalten, dass das Verwaltungsgericht mit der Durchführung eines Augenscheins die Verletzung des Anspruchs des Beschwerdeführers auf rechtliches Gehör geheilt hat. Folglich liegt keine Verletzung von Art. 29 Abs. 2 BV vor. Ferner wurden auch keine umweltschutzrechtlichen Bestimmungen des Bundes verletzt. Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist somit abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. II. Staatsrechtliche Beschwerde

#### **E. 6**

Aufl. , Basel 1986, Bd. I. Nr. 66 S. 402 f.). bb) Gemäss § 13 Abs. 1 und § 15 Abs. 1 und 2 lit. a des aargauischen Gesetzes über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen vom 19. Januar 1993 (Baugesetz, BauG; SAR 713. 100) erlassen die Gemeinden allgemeine Nutzungspläne (Zonenpläne) und allgemeine Nutzungsvorschriften (Bau- und Zonenordnung), die das Gemeindegebiet in verschiedene Nutzungszonen einteilen und Art und Mass der Nutzung regeln. Sie können dabei insbesondere Bauzonen, namentlich Wohn-, Kern-, Gewerbe-, Industriezonen und Zonen für öffentliche Bauten ausscheiden. Bei der Ausscheidung und Definition der verschiedenen Zonen geniessen die Gemeinden aufgrund von § 106 der Verfassung des Kantons Aargau vom 25. Juni 1980 verfassungsrechtlich geschützte Autonomie; hierin eingeschlossen ist die Anwendung des autonomen Gemeinderechts. Das Verwaltungsgericht hat demnach dem Stadtrat Rheinfelden bei der Auslegung der unbestimmten Gesetzesbegriffe "Kleingewerbe" und "Wohnbaucharakter" zu Recht einen Beurteilungsspielraum zuerkannt. Zu prüfen ist vorliegend einzig, ob es bei der Auslegung und Rechtsanwendung dieser unbestimmten Gesetzesbegriffe in Willkür verfallen ist. cc) Bei der Auslegung kommunaler Zonenvorschriften ist namentlich das Konzept der raumplanerischen Zonenausscheidung

der betreffenden Gemeinde zu berücksichtigen, aus dem oft auf die Art der zugelassenen Bauten geschlossen werden kann (Erich Zimmerlin, Baugesetz des Kantons Aargau, Kommentar, 2. Aufl., Aarau 1985, N. 10 zu §§ 130-133). Der Art. 61 aBO grundsätzlich entsprechende Art. 14 BNO unterscheidet im Wesentlichen die folgenden Zonen: Wohnzonen, Wohnen-Kleingewerbebezonen, Grossgewerbezone und Industriezone. Der geltende Bauzonenplan weist einzig an der Ausfallstrasse in Richtung Kaiseraugst eine Grossgewerbezone auf. Wohn-Kleingewerbebezonen befinden sich demgegenüber sowohl an dieser Strasse als auch an der Ausfallstrasse Richtung Möhlin bzw. zur Autobahn A 3. Dass Tankstellen mit Nebenbetrieben innerorts vor allem an stark befahrenen Durchgangsstrassen und nicht abseits davon errichtet werden, macht aus ortsplannerischer Sicht durchaus Sinn. Dasselbe gilt auch für Gewerbebetriebe mit grösserer Kundenfrequenz. Es ist daher auszuschliessen, dass der kommunale Gesetzgeber mit Erlass der Zonenplanung beabsichtigte, derartige Betriebe einzig in der Grossgewerbezone zuzulassen. Dafür spricht auch die jahrelange kommunale Praxis. Gemäss unwidersprochen gebliebener Feststellung des Verwaltungsgerichts befindet sich in der Grossgewerbezone lediglich eine einzige Tankstelle, während die vier übrigen Tankstellen ihren Standort entlang den Durchgangsstrassen entweder in der Zone WG 4A oder WG 4B haben. Diese wie auch die weiteren vom Verwaltungsgericht genannten Gewerbebetriebe, von denen sich die grösseren allesamt entlang der Durchgangsstrassen befinden, zeigen klar auf, dass sich die kommunale Baubewilligungsbehörde bei der Auslegung von Art. 61 aBO bzw. Art. 14 NBO vor allem auf den Sinn und Zweck dieser Bestimmung und seine systematische Stellung in der Bauordnung abstützte. Dabei hat sie den Begriff "Kleingewerbe" unter dem Aspekt der zulässigen Dimensionierung offensichtlich in Berücksichtigung der sich veränderten Verhältnisse wohl ausdehnend, aber noch im Rahmen der zulässigen Gesetzesauslegung interpretiert. Das Verwaltungsgericht durfte daher das geplante Bauvorhaben der Beschwerdegegnerin als "Kleingewerbe" und damit als zonenkonform qualifizieren, ohne dadurch in Willkür zu verfallen. Dasselbe trifft auch auf die Auslegung des Begriffs "Wohnbaucharakter" zu. Es ist offensichtlich, dass viele der im angefochtenen Entscheid angeführten Gewerbebetriebe weder in baulicher noch in funktionaler Hinsicht Wohnbaucharakter aufweisen. Auch diesbezüglich hat sich das Erscheinungsbild im Verlaufe der Zeit erheblich geändert. Moderne Tankstellen etwa weisen heute mehrere Zapfsäulen mit einer Überdachung und in der Regel auch einen Shop sowie innerorts zudem eine Autowaschanlage auf. Derartige Bauten lassen sich in keiner Hinsicht mehr unter den Begriff "Wohnbaucharakter" subsumieren. Auch andere grössere Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe weisen seit geraumer Zeit in der Regel weder architektonisch noch funktional Wohnbaucharakter auf. Die Ansiedlung derartiger Betriebe in einer Gemeinde entspricht fraglos einem öffentlichen Interesse. Da in Rheinfelden die einzige Grossgewerbezone aufgrund der dort zulässigen Nutzung hierfür nur beschränkt geeignet ist, die Wohnen-Kleingewerbebezonen sich hingegen an wichtigen Durchgangsstrassen befinden, hatte die Baubewilligungsbehörde triftige Gründe, vom Gesetzeswortlaut abzuweichen und auch Bauten und Anlagen zu bewilligen, die keinen Wohnbaucharakter aufweisen. Zu beachten gilt es in diesem Zusammenhang auch, dass sich gemäss den vom Beschwerdeführer nicht in Frage gestellten Ausführungen des Verwaltungsgerichts die grösseren Gewerbebetriebe allesamt an Durchgangsstrassen befinden, während die Wohnnutzung grundsätzlich eher von diesen Strassen abgewandt ist. Dies weist darauf hin, dass die kommunale Baubewilligungsbehörde in der Zone Wohnen/Kleingewerbe auch mit der Zulassung grösserer Gewerbebetriebe eine klare städtebauliche Struktur verfolgt und

damit auch dem Wohnbaucharakter in dieser Zone Rechnung trägt. dd) Das Verwaltungsgericht hat mit zahlreichen Beispielen die seit Jahren vom Stadtrat Rheinfelden geübte Praxis aufgezeigt und belegt, dass das vorliegend bewilligte Projekt mit andern, früher in der Zone Wohnen/Kleingewerbe gestützt auf Art. 14 BNO und Art. 61 aBO bewilligten Gewerbebetrieben vergleichbar ist. Seine Schlussfolgerung, dass die angefochtene Bewilligung für den Bau einer Tankstelle mit Nebenbetrieben zonenkonform ist, erweist sich aus den dargelegten Gründen nicht als willkürlich. e) Der Beschwerdeführer beanstandet ferner, das Verwaltungsgericht habe im Zusammenhang mit der Zonenkonformität seine Rüge der formellen Rechtsverweigerung nicht behandelt und deshalb selber eine Rechtsverweigerung begangen und das Willkürverbot des Art. 9 BV verletzt. Er hatte vor Verwaltungsgericht geltend gemacht, die Gemeindebehörden und der Regierungsrat hätten die zusätzliche Nutzungsart dieser Grosstankstelle als Occasionsfahrzeugmarkt überhaupt nicht materiell geprüft. Wie bereits der Stadtrat, beurteilte auch der Regierungsrat die Zonenkonformität der gesamten Anlage und nicht im Speziellen der einzelnen Anlageteile. Dieses Vorgehen war durch die Verwaltungsbeschwerde des Beschwerdeführers an den Regierungsrat vorgegeben. Dieser hatte darin geltend gemacht, der Bau einer Grosstankstelle mit Shop von 80 m<sup>2</sup> Fläche, Waschanlage, Lanzenwäsche sowie Handel mit Occasionen könne nicht als "wenig störendes Kleingewerbe" qualifiziert werden. Unter diesen Umständen kann von einer formellen Rechtsverweigerung und von Willkür nicht die Rede sein. Zudem befasste sich das Verwaltungsgericht mit der Frage des Occasionshandels ausführlich, nachdem die entsprechenden Rügen erhoben worden waren. Und mit dem Verzicht der Beschwerdegegnerin auf den Occasionshandel (vgl. Vernehmlassung der Y. \_\_\_\_\_ AG vom 31. Oktober 2000, S. 3 und Protokoll des bundesgerichtlichen Augenscheins vom 30. März 2001, S. 6) hat die vorliegende Rüge ohnehin keine praktische Bedeutung mehr. f) Soweit auf die im Zusammenhang mit der Zonenkonformität erhobenen Rügen überhaupt eingetreten werden kann, erweisen sich diese als unbegründet und ist die staatsrechtliche Beschwerde daher abzuweisen.

## **E. 7**

Der Beschwerdeführer beanstandet schliesslich die Kostenverteilung des Verwaltungsgerichts. Dieses hatte wegen der Gehörsverletzung durch den Regierungsrat 1/5 der Verfahrenskosten und 1/5 der dem Beschwerdeführer vor Verwaltungsgericht entstandenen Parteikosten auf die Staatskasse übernommen. Der Beschwerdeführer erachtet den Ansatz von 1/5 als willkürlich. Das Mitwirken an einem Augenschein mit den entsprechenden Antrags- und Mitwirkungsrechten stelle den Kern des Verfahrens dar. Der Beschwerdeführer beantragt deshalb, ihm seien mindestens 3/4 der ihm durch die Beschwerdeergreifung vor Verwaltungsgericht entstandenen Kosten zu ersetzen. Gemäss § 33 Abs. 2 VRPG sind dem Unterliegenden in den Beschwerdeverfahren in der Regel Kosten aufzuerlegen. § 36 Abs. 1 VRPG sieht die Ausrichtung einer angemessenen Parteientschädigung an den Obsiegenden vor. Diese gesetzlichen Bestimmungen räumen dem Verwaltungsgericht bei der kostenmässigen Berücksichtigung der Gehörsverletzung durch den Regierungsrat ein erhebliches Ermessen ein. Einem Augenschein kommt innerhalb eines Verfahrens zwar eine wichtige Bedeutung zu. Angesichts der Tatsache, dass vor Verwaltungsgericht ein weiterer Augenschein stattfand, an dem sich der Beschwerdeführer zu allen ihm wichtigen Punkten äussern und der Verfahrensmangel so geheilt werden konnte und angesichts des Umstandes, dass der Beschwerdeführer in allen übrigen Punkten unterlag, kann die Kostenverlegung des Verwaltungsgerichts nicht als

willkürlich betrachtet werden.

#### **E. 8**

Nach dem Gesagten sind die Verwaltungsgerichtsbeschwerde und die staatsrechtliche Beschwerde abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Bei diesem Ausgang des Verfahrens hätte der Beschwerdeführer gemäss Art. 156 Abs. 1 OG an sich die gesamten Verfahrenskosten von Fr. 6'000.-- zu bezahlen. Da die Beschwerdegegnerin im Verfahren vor Bundesgericht Zugeständnisse machte (Verzicht auf den Occasionshandel, Einschränkung der Öffnungszeiten für die Lanzenwaschanlage und den Hypometer) und die Beschwerden insoweit gegenstandslos geworden sind, rechtfertigt es sich, der Beschwerdegegnerin Fr. 1'000.-- der Verfahrenskosten aufzuerlegen (vgl. Art. 40 OG, Art. 72 BZP, BGE 118 Ia 488 E. 4a S. 494). Die Beschwerdegegnerin gab am bundesgerichtlichen Augenschein zwar zu Protokoll, der Verzicht auf den Occasionshandel sei schon seit längerem geplant gewesen und stehe nicht im Zusammenhang mit dem Verfahren. Sie hätte diesen Verzicht indessen schon früher bekannt geben und auf diese Weise unnötige Beschwerden und Kosten vermeiden können. Eine Überbindung des entsprechenden Kostenanteils an die Beschwerdegegnerin lässt sich auch auf Art. 156 Abs. 6 OG stützen. Aus den genannten Gründen hat der Beschwerdeführer der Beschwerdegegnerin auch nur eine reduzierte Parteientschädigung zu entrichten ( Art. 159 Abs. 1 und 5 OG ).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.