

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2001.00278 vom 11. Juli 2002

ZH Verwaltungsgericht, 2002-07-11, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2001.00278

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2001.00278 du 11 juillet 2002

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2001.00278 del 11 luglio 2002

Regeste

Nutzungsplanung | Nutzungsplanung. Einschränkung des Autooccasionsgewerbes (Handel und Lagerung von Fahrzeugen) in der Industriezone durch eine besondere Bestimmung in der Bauordnung (max. 20 % der unüberbauten Grundstücksfläche dürfen für den Handel und die Lagerung genutzt werden): Kognition im Zusammenhang mit der Überprüfung von kommunalen Bauordnungen (E. 2). Industriezone: Umschreibung nach PBG und ergänzende Vorschriften in der kommunalen Bauordnung (E. 3a). Die das Autooccasionsgewerbe einschränkende Norm berührt die Eigentumsgarantie und die Wirtschaftsfreiheit (E. 4). Sie findet eine Grundlage im kantonalen Recht (E. 5). Die Einschränkung des Autooccasionsgewerbes aus raumplanerischen Gründen stellt ein zulässiges öffentliches Interesse dar (E. 6a/b). Hingegen wirkt sich die Norm insofern unverhältnismässig aus, als sie faktisch zu einem Ausschluss des Autooccasionsgewerbes in der Industriezone führt; sie ist nicht erforderlich, da mildere Massnahmen in Betracht kommen (z.B. Ausscheidung bestimmter Bereiche innerhalb der Industriezone, in denen dieses Gewerbe ausdrücklich zugelassen bzw. verboten ist) (E. 6c-e).

Erwägungen

E. 3

a) Gemäss § 56 PBG (in der Fassung vom 1. September 1991) sind Industriezonen in erster Linie für die Ansiedlung industrieller und gewerblicher Betriebe der Produktion, der Gütergrossverteilung, der Lagerhaltung und des Transports bestimmt (Abs. 1). Zulässig sind ferner betriebs- und unternehmenszugehörige Verwaltungs-, Forschungs- und technische Räume, Wohlfahrtseinrichtungen, in ausgedehnten oder abgelegenen Industriezonen auch kleinere Läden für den täglichen Bedarf und sonstige den Beschäftigten nützliche Dienstleistungsbetriebe (Abs. 2). Die Bau- und Zonenordnung kann auch Handels- und Dienstleistungsgewerbe zulassen; aus planerischen oder infrastrukturellen Gründen kann sie bestimmte Betriebsarten ausschliessen (Abs. 3). Gemäss § 57 PBG kann die Bau- und Zonenordnung Industrie- und Gewerbebezonen unterschiedlicher Einwirkungen ausscheiden. Dabei kann sie Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, stark störenden gleichstellen. Im Rahmen dieser kantonalen Regelung enthält die Bauordnung Schlieren nähere Bestimmungen betreffend die Industriezone in Art. 20 – 22. Gemäss Art. 22 Abs. 4 BauO sind Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Der streitbetreffende Art. 22a BauO ergänzt diese kommunale Ordnung. b) Die Baurekurskommission hat erwogen, Art. 22a BauO beinhalte eine Einschränkung der Grundstücknutzung, welche im Schutzbereich der Eigentumsfreiheit nach Art. 26 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV) und der Wirtschaftsfreiheit nach Art. 27 BV liege. § 56 Abs. 3 Halbsatz 2 PBG bilde eine

hinreichende Grundlage für die streitbetroffene Nutzungsbeschränkung. Das gelte nicht nur hinsichtlich des als Handelsbetrieb zu qualifizierenden und daher § 56 Abs. 3 Halbsatz 1 PBG zuzuordnenden Handels mit Gebrauchtwagen, sondern auch hinsichtlich der als Lagerhaltung zu qualifizierenden und deswegen § 56 Abs. 1 PBG zuzuordnenden Bereitstellung von Export-Occasionsfahrzeugen. Das von der Stadt Schlieren geltend gemachte Anliegen, den unbegrenzten Zuwachs an Autooccasionshandelsplätzen einzudämmen, stelle angesichts der negativen Auswirkungen auf die Stadtentwicklung, das Stadtbild und die Stadtstruktur ein legitimes raumplanerisches Interesse dar. Art. 22a BauO verstosse indessen gegen den Grundsatz der Verhältnismässigkeit. Die streitige Regelung bewirke nämlich, dass Autooccasionshandelsplätze, wie sie während der letzten zehn Jahre in Schlieren entstanden seien, überhaupt nicht mehr möglich seien. Ausgehend von einer notwendigen Fläche von durchschnittlich rund 10 m² für ein Fahrzeug müsste für 100 Fahrzeuge ein Grundstück von 5'000 m² zur Verfügung stehen, wobei die nicht benutzte Fläche von 4000 m² nicht einmal durch irgendwelche Gebäude überstellt werden dürfte, ansonsten sich die zur Verfügung stehende Fläche weiter reduzieren würde. Die neue Bestimmung führe sodann dazu, dass die bestehenden Autooccasionshandelsplätze nachträglich baurechtswidrig würden. Demnach bewirke Art. 22a BauO ein faktisches Verbot von Autooccasionsbetrieben auf dem Gebiet der Stadt Schlieren, indem es aufgrund dieser Regelung kaum mehr möglich sein werde, ein genügend grosses Grundstück für einen derartigen Betrieb zu finden und ein solches Grundstück zusätzlich noch in einer anderweitigen Weise sinnvoll zu nutzen. Das von der Rekursgegnerin angestrebte Ziel, den Zuwachs an Autooccasionshandelsplätzen einzudämmen, lasse sich auch mit weniger weit gehenden, d.h. kein faktisches Verbot solcher Betriebe beinhaltenden Massnahmen erreichen. So habe die Baudirektion im Rahmen der Vorprüfung mit Schreiben vom 14. Januar 1999 auf die Möglichkeit hingewiesen, aufgrund einer planerischen Erfassung und Analyse aller vorhandenen Betriebe der fraglichen Art innerhalb der Industriezone "zonen- oder gebietsweise" Flächen zu bezeichnen, in denen eine derartige Nutzung zulässig bleibe. Der Regierungsrat hat sich zur Begründung der Nichtgenehmigung im Wesentlichen diesen Erwägungen der Baurekurskommission I angeschlossen. c) Die Beschwerdeführerin rügt, die Baurekurskommission und der Regierungsrat seien mit ihrer Berechnungs- und Betrachtungsweise davon ausgegangen, dass Autooccasionshandelsplätze nur ausserhalb von geschlossenen Gebäuden möglich seien. Diese Annahme sei offenkundig unzutreffend. Occasionsfahrzeuge könnten problemlos auch in Gebäuden zum Verkauf angeboten und für den Export bereitgestellt werden. Dies lasse Art. 22a BauO unbeschränkt zu; die Bestimmung wolle einzig siedlungsplanerisch unerwünschte Blechwüsten verhindern. Es könne daher keine Rede davon sein, dass Art. 22a BauO zu einem faktischen Ausschluss von Autooccasionsbetrieben führe. Auf einem Areal, das neben Gebäuden eine unbebaute Fläche von 1000 m² aufweise, könnten zusätzlich zu 20 im Freien deponierten Fahrzeugen "eine unbeschränkte Anzahl" von Fahrzeugen in den Gebäuden aufgestellt werden, wobei die Freifläche von 800 m² (80 % der nicht überbauten Grundstücksfläche) ohnehin für die Anlieferung und die grundstücksinterne Verschiebung der Fahrzeuge erforderlich sein dürfte. Entgegen der Auffassung der Vorinstanzen sei Art. 22a BauO für die Erreichung des damit angestrebten Ziels erforderlich. Die von den Vorinstanzen erwähnte Alternative – gebietsweise Bezeichnung der Flächen für die Autooccasionshandelsplätze – sei keine geeignete Massnahme zum Schutz der Stadtentwicklung und des Stadtbildes; sie würde offenkundig zu einer "Ghettoisierung" der entsprechenden Gebiete führen. Schliesslich erweise sich die Regelung in Art. 22a BauO auch als verhältnismässig im engeren Sinn,

indem sie in einem vernünftigen Verhältnis zu dem damit verfolgten Ziel stehe. Mit ihren Entscheiden hätten Baurekurskommission und Regierungsrat in unzulässiger Weise in die Gemeindeautonomie eingegriffen, welche der Beschwerdeführerin bei der näheren Ausgestaltung von § 56 Abs. 3 PBG im kommunalen Recht zustehe. d) Die private Beschwerdegegnerschaft (im Folgenden: Beschwerdegegnerschaft) bringt vor, Art. 22a BauO sei schon deswegen rechts- und insbesondere verfassungswidrig, weil ein hinreichendes öffentliches Interesse an einer solchen Regelung fehle. Beide Vorinstanzen hätten zu Unrecht das Vorliegen eines solchen öffentlichen Interesses bejaht. Mit der streitbetreffenden Regelung verfolge die Beschwerdeführerin wirtschafts- und steuerpolitische Interessen, indem sie Nutzungen verhindern wolle, die wenig Investitionen bedingten. Derartige Motive dürften nicht als planerische oder infrastrukturelle Gründe im Sinn von § 56 Abs. 3 Halbsatz 2 PBG, welche den Ausschluss bestimmter Betriebsarten rechtfertigten, anerkannt werden.

E. 4

Nutzungsbeschränkungen, die wie Art. 22a BauO die zulässigen Flächen für den Handel mit Gebrauchtwagen und für die Bereitstellung von Export-Occasionsfahrzeugen maximal begrenzen, tangieren die Baufreiheit als Bestandteil der Eigentumsgarantie nach Art. 26 BV sowie die Wirtschaftsfreiheit nach Art. 27 BV (Peter Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 4. A., Bern 2002, S. 26 f. und 45 f.). Daran vermag der Umstand, dass Art. 22a BauO die Höchstbegrenzung für entsprechende Verkaufs- bzw. Bereitstellungsflächen im Freien – anders als etwa die Höchstbegrenzung der zulässigen Verkaufsflächen in Einkaufszentren (dazu BGE 102 Ia 104 E. 5a; BGr, 29. Oktober 1992, ZBl 94/1993, S. 425) – in Relation zur Grundstücksgrosse vornimmt und insofern eine Regelung enthält, die mit für Gebäude geltenden Nutzungsziffern vergleichbar ist (vgl. § 254 PBG), entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin nichts zu ändern. Denn auch Regelungen mit Nutzungsziffern können den Schutzbereich der genannten Grundrechte tangieren. Einschränkungen von Grundrechten müssen auf einer gesetzlichen Grundlage beruhen, durch ein öffentliches Interesse gedeckt und mit dem Verhältnismässigkeitsprinzip vereinbar sein (Art. 36 BV). Richtet sich die Beschwerde wie hier gegen eine rechtssatzmässige Regelung als solche ■ was bei kommunalen Nutzungsplanungsstreitigkeiten zulässig ist (vgl. vorn E. 1) –, so kann sich unter dem Gesichtswinkel des Erfordernisses der gesetzlichen Grundlage nurmehr noch die Frage stellen, ob die angefochtene Norm innerhalb des Zuständigkeitsbereichs des legiferierenden Organs liegt. Ob sie mit den berührten Freiheitsrechten vereinbar und damit auch materiell verfassungsmässig sei, ist kein Gesichtspunkt, der bereits im Zusammenhang mit dem Legalitätserfordernis zu prüfen wäre (BGE 102 Ia 104 E. 4). Im vorliegenden Fall stellt sich zunächst die Frage, ob Art. 22a BauO mit dem kantonalen Recht, insbesondere mit den §§ 56 ff. PBG, vereinbar sei; dabei geht es wie erwähnt nicht unmittelbar um das Erfordernis der gesetzlichen Grundlage im verfassungsrechtlichen Sinn, sondern um die Frage, ob die kommunale Bestimmung eine hinreichende Grundlage im kantonalen Recht finde (dazu nachfolgend E. 5). An die verfassungsrechtlichen Erfordernisse des Vorliegens eines öffentlichen Interesses und der Wahrung der Verhältnismässigkeit ist andererseits auch der Gesetzgeber – hier der Gemeinderat Schlieren – gebunden (Ulrich Häfelin/Georg Müller, Grundriss des Allgemeinen Verwaltungsrechts, 3. A., Zürich 1998, Rz. 467 und 491); ob Art. 22a BauO diesen Erfordernissen entspricht, ist eine Frage der materiellen Verfassungsmässigkeit, die im Zusammenhang mit den von der Beschwerdegegnerschaft angerufenen Grundrechten zu prüfen ist (dazu nachfolgend E. 6). Wie anzumerken ist, setzt

die Beurteilung der Verfassungsmässigkeit entgegen der Auffassung der Beschwerdegegnerschaft nicht deren eigene Beschwerdeerhebung im Sinn einer (unzulässigen) "Anschlussbeschwerde" voraus; eine derartige Beurteilung hält sich im Rahmen der Rechtsanwendung von Amtes wegen (§ 7 Abs. 4 Satz 2 VRG), welcher Grundsatz ungeachtet der in § 50 Abs. 1 VRG verwendeten Formulierung auch im gerichtlichen Beschwerdeverfahren gilt.

E. 5

Die Baurekurskommission ist zum Schluss gelangt, mit § 56 Abs. 3 Halbsatz 2 PBG sei im kantonalen Recht eine hinreichende Grundlage für die streitbetroffene Regelung des kommunalen Rechts vorhanden. Sie hat dabei die von ihr aufgeworfene Frage, ob der gemäss dieser Bestimmung mögliche Ausschluss bestimmter Betriebsarten nicht nur für Handels- und Dienstleistungsbetriebe (§ 56 Abs. 3 Halbsatz 1), sondern auch für Industrie- und Gewerbebetriebe (§ 56 Abs. 1) zulässig sei, im Ergebnis stillschweigend bejaht, indem sie die Bereitstellung von Export-Occasionsfahrzeugen der Lagerhaltung im Sinn von § 56 Abs. 1 PBG zuordnete und abschliessend festhielt, auch für den Ausschluss solcher Betriebe bilde § 56 Abs. 3 Halbsatz 2 PBG eine hinreichende Grundlage. Ob sich die Regelung von § 56 Abs. 3 Halbsatz 2 PBG lediglich auf Handels- und Dienstleistungsbetriebe oder auch auf Industrie- und Gewerbebetriebe beziehe, ist in der Tat unklar. Zu beachten ist, dass der Gesetzgeber, die Möglichkeit, in den Industrie- und Gewerbebezonen Handels- und Dienstleistungsgewerbe zuzulassen, sowie die Möglichkeit, bestimmte Betriebsarten von diesen Zonen auszuschliessen, innerhalb von § 56 PBG im gleichen Absatz geregelt und beide Regelungen zudem lediglich je in einem Halbsatz formuliert hat, was eher, jedoch nicht zwingend darauf hindeutet, dass sich Halbsatz 2 ausschliesslich auf Halbsatz 1 bezieht. Wortlaut und Stellung der Bestimmung lassen daher beide Deutungen zu. Sodann lässt sich, wie die Baurekurskommission zutreffend erwogen hat, auch den Gesetzesmaterialien diesbezüglich keine schlüssige Antwort entnehmen (vgl. Protokoll der kantonsrätlichen Kommission zur Beratung der PBG-Revision vom 19. April 1990). In der Lehre wird die Auffassung vertreten, die Gemeinden könnten gestützt auf § 56 Abs. 3 Halbsatz 2 PBG mit oder ohne Zulassung von Handelsbetrieben bestimmte Betriebsarten – mithin auch solche, die den Industrie- und Gewerbebetrieben im Sinn von § 56 Abs. 1 PBG zuzuordnen sind – ausschliessen (Haller/Karlen, Rz. 287). Dieser Auffassung, die durch den Zweck der Bestimmung gedeckt wird, ist beizutreten. Demnach erweist sich der Schluss der Baurekurskommission, Art. 22a BauO finde in § 56 Abs. 3 Halbsatz 2 PBG eine hinreichende kantonalrechtliche Grundlage, auch insoweit als zutreffend, als die genannte kommunale Bestimmung Nutzungsbeschränkungen für die Bereitstellung von Export-Occasionsfahrzeugen vorsieht. Im Übrigen lässt sich diese Betriebsart ohne weiteres auch den Handelsbetrieben im Sinn von § 56 Abs. 3 Halbsatz 1 und Art. 22 Abs. 4 BauO zuordnen. Geht man von einer solchen Zuordnung aus, fällt die Bereitstellung von Export-Occasionsfahrzeugen von vornherein unter § 56 Abs. 3 Halbsatz 2 PBG. Gemäss § 56 Abs. 3 Halbsatz 2 PBG setzt der Ausschluss bestimmter Betriebsarten "planerische oder infrastrukturelle Gründe" voraus. Ob solche Gründe gegeben sind, ist jedoch eine Frage, die sich weitgehend mit jener nach dem Vorliegen eines hinreichenden öffentlichen Interesses an der streitbetroffenen Regelung bzw. Nutzungsbeschränkung deckt. Diese Frage ist im vorliegenden Fall, in welchem sich die Beschwerdegegnerschaft und die Vorinstanz auf die Eigentumsgarantie und Wirtschaftsfreiheit berufen, im Zusammenhang mit der Prüfung der materiellen Verfassungsmässigkeit zu beurteilen.

E. 6

a) Das Erfordernis des öffentlichen Interesses setzt unterschiedliche Schranken für die Eigentumsgarantie nach Art. 26 BV und die Wirtschaftsfreiheit nach Art. 27 BV. Gemäss Lehre und Rechtsprechung ist grundsätzlich jedes öffentliche Interesse geeignet, einen Eingriff in das Eigentum zu rechtfertigen, sofern das angestrebte Ziel nicht rein fiskalischer Art ist (Ulrich Häfelin/Walter Haller, Schweizerisches Bundesstaatsrecht, 5. A., Zürich 2001, N. 602 ff.). Demgegenüber kommt als zulässiges Motiv für einen Eingriff in die Wirtschaftsfreiheit nicht schlechthin jedes öffentliche Interesse in Betracht. Eine wesentliche Schutzfunktion dieses Freiheitsrechts besteht darin, dass es den Kantonen Massnahmen mit wirtschaftspolitischer Zielsetzung untersagt (Häfelin/Haller, N. 670 ff.). Die Rechtsprechung hat diese besondere Schutzfunktion auch im Zusammenhang mit raumplanerischen Massnahmen beachtet. Danach verletzen eigentumsbeschränkende Massnahmen die Wirtschaftsfreiheit, wenn sie "unter dem Deckmantel der Raumplanung einen Eingriff in den wirtschaftlichen Wettbewerb bezwecken, um bestimmte Gewerbebezüge oder Betriebsformen vor Konkurrenz zu schützen oder in ihrer Existenz zu sichern". Hat dagegen eine nach Art. 26 BV zulässige Massnahme "unbeabsichtigt schwerwiegende wirtschaftliche oder wirtschaftspolitische Nebenwirkungen", so ist aufgrund einer Interessenabwägung abzuklären, ob das raumplanerische Anliegen das erforderliche Gewicht besitzt, um diese Nachteile zu rechtfertigen (Hänni, S. 45 f. mit Hinweis auf die bundesgerichtliche Praxis, namentlich jene zu Einkaufszentren, in Anm. 142 – 147).

b) Die Industriezone von Schlieren, die eine Ausnützung mit einer Baumassenziffer von 8 m³/m² und eine fünfgeschossige Bauweise erlaubt (Art. 20 BauO), umfasst grossräumige Gebiete entlang der Bahnlinie und der Zürcherstrasse, die zum Teil noch unüberbaut und zum Teil unternutzt sind. Nach unbestrittener Darstellung der Beschwerdeführerin haben sich dort seit der letzten Revision der BauO im Jahr 1996 zahlreiche Autohandelsbetriebe angesiedelt, die mehrheitlich Occasionsfahrzeuge zum Verkauf anbieten oder für den Export bereitstellen. Mit Art. 22a BauO will die Beschwerdeführerin den unbegrenzten Zuwachs an solchen Autooccasionshandelsplätzen ausserhalb von Gebäuden einschränken. Dass die Nutzung grosser Flächen als Lager- und Verkaufsfläche für den Occasionshandel mit negativen Auswirkungen für das Stadtbild, die Stadtstruktur und die Stadtentwicklung verbunden ist und die sich so bildenden "Blechwüsten" namentlich in ästhetischer Hinsicht Probleme schaffen, erscheint offenkundig. Das Anliegen der Beschwerdeführerin, derartige Nutzungen auf ein bestimmtes Mass zu beschränken, stellt zweifellos ein legitimes raumplanerisches Motiv und damit ein öffentliches Interesse dar, welches einen Eingriff in die Eigentums- und Baufreiheit zu rechtfertigen vermag. Es liegen keinerlei Anhaltspunkte vor, welche die Behauptung der Beschwerdegegnerschaft stützen würden, wonach die fragliche Vorschrift rein steuerpolitischen Interessen diene, indem sie die Ansiedlung von Betrieben mit grösserer Wertschöpfung und dementsprechend grösserer Steuerkraft fördern wolle. Ein legitimes raumplanerisches Interesse an der streitbetreffenden Regelung hat auch die Baurekurskommission bejaht, jedoch offen gelassen, ob mit dieser Regelung in verfassungswidriger Weise ein wirtschaftspolitischer Zweck verfolgt werde. Letzteres trifft offenkundig nicht zu. Die pauschale Behauptung der Beschwerdegegnerschaft, Art. 22a BauO diene wirtschaftspolitischen Zwecken, entbehrt jeglicher Substanziierung und Überzeugungskraft. Die von der Beschwerdeführerin geltend gemachten Anliegen sind offenkundig planerische Gründe im Sinn von § 56 Abs. 3 Halbsatz 2 PBG und nicht bloss vorgeschoben, um damit wirtschaftspolitische Ziele zu verfolgen. Nicht auszuschliessen ist

allerdings, dass die Anwendung von Art. 22a BauO zu unbeabsichtigten Nebenwirkungen für die freie Erwerbstätigkeit und den freien Wettbewerb führen kann. Wie erwähnt, bedeutet eine solche Reflexwirkung jedoch nicht, dass die Regelung mit Art. 27 BV von vornherein unvereinbar wäre. Vielmehr kann der unerwünschten Nebenwirkung im Rahmen einer Interessenabwägung Rechnung getragen werden. Eine solche Interessenabwägung ist ohnehin unter dem Gesichtswinkel der Verhältnismässigkeit im engeren Sinn insoweit vorzunehmen, als zu prüfen ist, ob die streitbetroffene Regelung ein vernünftiges Verhältnis zwischen dem angestrebten Ziel und dem Eingriff, den sie für die Betroffenen bewirkt, wahrt (Häfelin/Müller, Rz. 514 ff.; Häfelin/Haller, N. 323) . c) Die Baurekurskommission hat erwogen, die streitbetroffene Regelung führe zu einem faktischen Verbot der fraglichen Betriebe aus wirtschaftlichen und logistischen Gründen. Die Folge wäre ein Ausschluss von Autooccasionsbetrieben auf dem Gebiet der Stadt Schlieren, was mit der getroffenen Bestimmung weder beabsichtigt noch aus planerischen Gründen erforderlich sei. Dieser Beurteilung, die auch dem Nichtgenehmigungsbeschluss des Regierungsrats zugrunde liegt, ist zuzustimmen. Zu Unrecht wirft die Beschwerdeführerin den Vorinstanzen in diesem Zusammenhang eine unrichtige Berechnungs- und Betrachtungsweise vor, indem sie die Möglichkeit, derartige Betriebe innerhalb von Gebäuden abzuwickeln, nicht berücksichtigt hätten. Die Baurekurskommission ist, wie sich aus dem Zusammenhang ihrer Erwägungen ergibt, nicht davon ausgegangen, das Bereitstellen der Occasionsfahrzeuge zum Verkauf und zum Export sei in rechtlicher Hinsicht innerhalb von Gebäuden unzulässig, sondern davon, dass eine derartige Betriebsführung aus wirtschaftlichen Gründen kaum in Betracht komme. Die Beschwerdeführerin andererseits geht ohne nähere Substanziierung und Begründung davon aus, dass die Führung solcher Betriebe wirtschaftlich auch dann tragbar sei, wenn die zum Verkauf und Export bestimmten Fahrzeuge grösstenteils in geschlossenen Gebäuden abgestellt würden. Es ist indessen offenkundig und bedarf keiner näheren Sachverhaltsabklärung, dass eine derartige Betriebsführung wirtschaftlich nicht tragbar wäre. Damit erweist sich die Schlussfolgerung der Vorinstanzen, Art. 22a BauO führe faktisch zu einem Verbot von Autooccasionsbetrieben auf dem Gemeindegebiet der Beschwerdeführerin, jedenfalls im Ergebnis als zutreffend. d) Soweit es der Beschwerdeführerin darum geht, die Bereitstellung von Occasionsfahrzeugen zum Verkauf und Export ausserhalb von Gebäuden auf ein bestimmtes Mass zu beschränken und namentlich den ungebremsten Zuwachs solcher Betriebe einzudämmen, lässt sich diese Zielsetzung, wie die Vorinstanzen zutreffend erwogen haben, auch mit mildereren, ebenso geeigneten Massnahmen umsetzen. Dazu bietet sich vorab die von Regierungsrat und der Baurekurskommission erwähnte Möglichkeit an, aufgrund einer planerischen Erfassung und Analyse aller vorhandenen Betriebe der fraglichen Art innerhalb der Industriezone gebietsweise Flächen zu bezeichnen, in denen eine derartige Nutzung zulässig bleiben soll. Dem Einwand der Beschwerdeführerin, eine solche Regelung sei "in keiner Weise eine geeignetere Massnahme zum Schutze der Stadtentwicklung und des Stadtbildes", kann nicht gefolgt werden. Zum einen erweist sich die in Art. 22a BauO getroffene Regelung schon dann als nicht erforderlich und damit unverhältnismässig, wenn die genannte Alternative gleich geeignet ist; diese Alternativlösung ist nicht erst dann vorzuziehen, wenn sie "geeigneter" erscheint. Mit den Vorinstanzen ist davon auszugehen, dass die Alternativlösung ebenso geeignet ist. Was die Beschwerdeführerin dagegen vorbringt, überzeugt nicht: Innerhalb der grossen, der Industriezone Schlieren zugewiesenen Areale dürfte es möglich sein, die Ausscheidung von Flächen mit und solchen ohne zugelassene Occasionsbetriebe so

vorzunehmen, dass die von der Beschwerdeführerin befürchtete "Ghettoisierung" vermieden wird. Demnach ist die vorinstanzliche Würdigung, wonach Art. 22a BauO dem Gebot der Erforderlichkeit widerspricht, nicht rechtsverletzend. e) Das gilt jedenfalls dann, wenn die Zielsetzung von Art. 22a BauO darin erblickt wird, die Bereitstellung von Occasionsfahrzeugen zum Verkauf und Export auf ein bestimmtes Mass zu beschränken und namentlich den ungebremsten Zuwachs solcher Betriebe einzudämmen, wovon nach dem Gesagten auszugehen ist. Sollte aber die Zielsetzung darin bestehen, grössere Ansammlungen von Occasionsfahrzeugen ausserhalb von Gebäuden in der ganzen Industriezone zu unterbinden, so entspricht die streitige Bestimmung zwar dem Gebot der Erforderlichkeit. Sie erweist sich aber auch unter dieser Annahme als unverhältnismässig, weil eine solche Zielsetzung in keinem vernünftigen Verhältnis zum Eingriff steht, den die Bestimmung bewirkt. Diese Wirkung besteht nach dem Gesagten (E. 6 b) in einem faktischen Ausschluss solcher Betriebe innerhalb der gesamten Industriezone und damit auch des gesamten Gemeindegebiets. Eine derartige Auswirkung lässt sich für betroffene Betriebe unter dem Gesichtswinkel der Wirtschaftsfreiheit nicht rechtfertigen. Den raumplanerischen Interessen der Beschwerdeführerin ist hinreichend Rechnung getragen, wenn die Bereitstellung von Occasionsfahrzeugen zum Verkauf und zum Export ausserhalb von Gebäuden mit weniger weit gehenden Vorschriften, welche grössere Fahrzeugparks innerhalb der Industriezone nicht von vornherein gänzlich ausschliessen, eingeschränkt wird.

E. 7

Diese Erwägungen führen zur Abweisung der Beschwerden. Die Gerichtskosten sind der unterliegenden Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 in Verbindung mit § 70 VRG). ... Demgemäss entscheidet die Kammer: 1. Die Beschwerden VB.2001.00278 und VB.2002.00108 werden abgewiesen. ...

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