

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2004.00387 vom 6. April 2005

ZH Verwaltungsgericht, 2005-04-06, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2004.00387

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2004.00387 du 6 avril 2005

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2004.00387 del 6 aprile 2005

Regeste

Baubewilligung | Umnutzung eines gewerblichen Lagers in ein Vereinslokal (nachträgliche Baubewilligung) Kein zweiter Schriftenwechsel (E. 1.2) Rekurslegitimation des Nachbarn (E. 2) Eine kantonale oder kommunale Nachtruheregulung kann unter Umständen vorsorgliche Massnahmen zur Emissionsbegrenzung enthalten und ist als solche zu beachten. Die Frage, ob eine Anlage trotz der vorsorglichen Begrenzung zu einer übermässigen Lärmbelastung führt, beurteilt sich jedoch nach den Bestimmungen des Bundesumweltschutzrechts (E. 3.3.1). Gaststätten und ähnliche Betriebe sind nicht anhand der in Anhang 6 LSV geregelten Belastungsgrenzwerte für Industrie- und Gewerbelärm zu beurteilen. Demnach muss für den Betrieb des Vereinslokals eine lärmrechtliche Einzelfallbeurteilung erfolgen. - Auch im Verfahren vor Verwaltungsgericht ist nicht deutlich geworden, wozu das Vereinslokal genutzt werden soll. Es fehlen insbesondere Angaben über den Vereinszweck, Art und zeitlichen Rhythmus von Veranstaltungen, welche für die Beurteilung der Frage, ob eine unzumutbare lärmässige Störung vorliegt, grundlegend sind. Erst wenn die Nutzung des Vereinslokals bekannt ist, kann eine konkrete Lärmbeurteilung im Sinn von Art. 40 Abs. 3 LSV erfolgen und festgestellt werden, ob emissionsbegrenzende Massnahmen notwendig sind (E. 3.3.3). Abweisung

Erwägungen

E. 1

Abteilung/1. Kammer Weiterzug: Dieser Entscheid ist rechtskräftig. Rechtsgebiet: Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht
Betreff: Baubewilligung Umnutzung eines gewerblichen Lagers in ein Vereinslokal (nachträgliche Baubewilligung) Kein zweiter Schriftenwechsel (E. 1.2) Rekurslegitimation des Nachbarn (E. 2) Eine kantonale oder kommunale Nachtruheregulung kann unter Umständen vorsorgliche Massnahmen zur Emissionsbegrenzung enthalten und ist als solche zu beachten. Die Frage, ob eine Anlage trotz der vorsorglichen Begrenzung zu einer übermässigen Lärmbelastung führt, beurteilt sich jedoch nach den Bestimmungen des Bundesumweltschutzrechts (E. 3.3.1). Gaststätten und ähnliche Betriebe sind nicht anhand der in Anhang 6 LSV geregelten Belastungsgrenzwerte für Industrie- und Gewerbelärm zu beurteilen. Demnach muss für den Betrieb des Vereinslokals eine lärmrechtliche Einzelfallbeurteilung erfolgen. - Auch im Verfahren vor Verwaltungsgericht ist nicht deutlich geworden, wozu das Vereinslokal genutzt werden soll. Es fehlen insbesondere Angaben über den Vereinszweck, Art und zeitlichen Rhythmus von Veranstaltungen, welche für die Beurteilung der Frage, ob eine unzumutbare lärmässige Störung vorliegt, grundlegend sind. Erst wenn die Nutzung des Vereinslokals bekannt ist, kann eine konkrete Lärmbeurteilung im Sinn von Art. 40 Abs. 3 LSV erfolgen und festgestellt werden, ob emissionsbegrenzende Massnahmen notwendig

sind (E. 3.3.3). Abweisung Stichworte: BAUBEWILLIGUNG UND BAUBEWILLIGUNGSVERFAHREN BELASTUNGSGRENZWERT EINZELFALLBEURTEILUNG LÄRMIMMISSION LÄRMIMMISSION NACHTRUHE NEBENBESTIMMUNG NUTZUNGSÄNDERUNG POLIZEIVERORDNUNG REKURSLEGITIMATION SCHRIFTENWECHSEL Rechtsnormen: Art. 29 Abs. II BV Art. 6 Abs. I EMRK ANHANG 6 LSV Art. 2 Abs. I LSV Art. 2 Abs. V LSV Art. 7 Abs. I lit. b LSV Art. 36 Abs. I LSV Art. 40 Abs. III LSV § 309 Abs. I lit. b PBG § 338a Abs. I PBG Art. 7 Abs. VII USG Art. 11 Abs. II USG Art. 12 USG Art. 25 USG Art. 40 Abs. I USG § 58 VRG Publikationen: URP 2005 Nr. 40 Gewichtung: (1 von hoher / 5 von geringer Bedeutung) Gewichtung: 3 I. Mit Beschluss vom 4. Dezember 2003 erteilte die Baukommission Thalwil A die nachträgliche Baubewilligung für die Umnutzung des Lagerraums in ein Vereinslokal im Untergeschoss des Wohn- und Gewerbehäuses auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 an der L-Strasse 2/M-Strasse 3 in Thalwil. II. Diesen Beschluss liess A mit Rekurs vom 21. Januar 2004 bei der Baurekurskommission anfechten und beantragen, Dispositivziffern

E. 1.1

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zur Behandlung der Beschwerde gegen den Entscheid der Baurekurskommission zuständig. Der Beschwerdeführer ist zur Anfechtung des ihn belastenden Rekursentscheids offenkundig legitimiert, weshalb auf die form- und fristgerecht erhobene Beschwerde einzutreten ist.

E. 1.2

In verfahrensrechtlicher Hinsicht beantragt der Beschwerdeführer die Durchführung eines zweiten Schriftenwechsels. Gemäss § 58 Satz 2 VRG ist die Durchführung eines zweiten Schriftenwechsels fakultativ. Aufgrund des Gehörsanspruchs in Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV) muss dagegen ein zweiter Schriftenwechsel zwingend durchgeführt werden, wenn das Gericht auf neue tatsächliche Behauptungen und rechtliche Vorbringen abstellen will, die erst in der Beschwerdeantwort vorgebracht wurden (Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 58 N. 10). Zwar hat der Europäische Gerichtshof für Menschenrechte (EGMR) bisweilen beiläufig ausgeführt, ein fairer Prozess im Sinn von Art. 6 Abs. 1 der Europäischen Menschenrechtskonvention (EMRK) bedinge, dass sich die Parteien grundsätzlich zu jedem Aktenstück äussern können. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung kann dies aber nicht so verstanden werden, dass ein unbedingter Anspruch darauf besteht, sich in jedem Fall zu den Vorbringen einer Gegenpartei äussern zu können. Ein solcher Anspruch hätte nämlich zur Folge, dass ein Schriftenwechsel gar nicht abgeschlossen werden könnte. Dies stünde im klaren Widerspruch zu anerkannten Prozessgrundsätzen; so insbesondere dem Recht der prozessleitenden Behörde, den Schriftenwechsel abzuschliessen, wenn die Sache liquid ist sowie dem konventions- und verfassungsrechtlichen Anspruch auf eine Beurteilung innert angemessener Frist (Art. 29 Abs. 2 BV und Art. 6 Abs. 1 EMRK). Ein Anspruch, sich zu den Eingaben einer Gegenpartei zu äussern, kann nur dann bestehen, wenn eine Eingabe nach pflichtgemässer Beurteilung der verfahrensleitenden Instanz neue und möglicherweise umstrittene rechtserhebliche Vorbringen enthält (vgl. BGr, 19. August 2004, 1A.43/2004, E. 2.4, www.bger.ch). Vorliegend enthielt die Beschwerdeantwort weder neue rechtliche Vorbringen noch neue tatsächliche Behauptungen; Letztere wären ohnehin in aller Regel

unzulässig (vgl. § 52 Abs.

E. 1.3

Der Beschwerdeführer bringt vor, für die Beurteilung des Erfordernisses einer Abschränkung des Umschlagplatzes vor dem Vereinslokal sei die Verkehrssituation massgebend, weshalb ein Augenschein durchgeführt werden müsse. – Weil sich der massgebliche Sachverhalt mit hinreichender Deutlichkeit aus den Akten bzw. den Bauplänen ergibt, kann auf die Durchführung eines Augenscheins verzichtet werden.

E. 1.4

sowie 1.6 der erteilten Baubewilligung seien aufzuheben; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Vorinstanz. Ebenso liess mit Rekurs vom 22. Januar 2004 C den Beschluss anfechten und beantragen, dieser sei aufzuheben und die Vorinstanz sei einzuladen, die notwendigen Auflagen zur Begrenzung der Lärmimmissionen anzuordnen; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten von A. Aus prozessökonomischen Gründen vereinigte die Baurekurskommission die beiden Rekursverfahren. Mit Entscheid vom 20. Juli 2004 hiess sie den Rekurs von C gut und wies die Streitsache zum Neuentscheid gemäss ihren Erwägungen an die Vorinstanz zurück. Der Rekurs von A wies die Rekurskommission ab, soweit er nicht gegenstandslos geworden war. III. Gegen diesen Entscheid der Baurekurskommission liess A am 20. September 2004 Beschwerde an das Verwaltungsgericht erheben und beantragen, der angefochtene Beschluss sei aufzuheben und die Sache, soweit es Dispositiv Ziffer III des angefochtenen Beschlusses betreffe, zum Neuentscheid an die Vorinstanz zurückzuweisen; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegnerschaft. Die Vernehmlassung der Baukommission Thalwil erfolgte am 12. Oktober 2004. Mit Eingabe vom 22. Oktober 2004 schloss die Vorinstanz auf Abweisung der Beschwerde. Ebenso liess C innert mehrfach erstreckter Frist am 17. Januar 2005 Abweisung der Beschwerde beantragen; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Beschwerdeführers. Die Parteivorbringen sowie die Entscheidgründe der Vorinstanz werden – soweit entscheidrelevant – in den nachfolgenden Erwägungen wiedergegeben. Die Kammer zieht in Erwägung:

E. 2

VRG). Die Voraussetzungen für einen zweiten Schriftenwechsel im Beschwerdeverfahren waren damit nicht erfüllt; dementsprechend wurde auch kein solcher angeordnet. Somit war es ausreichend, die Beschwerdeantworten dem Beschwerdeführer zur Kenntnisnahme zuzustellen. Dem Beschwerdeführer war es aber auch nicht verwehrt, dem Gericht – soweit er dies für notwendig erachtete – von sich aus eine weitere Stellungnahme einzureichen.

E. 2.1

Der Beschwerdeführer macht des Weiteren geltend, die Vorinstanz hätte auf den Rekurs des jetzigen Beschwerdegegners nicht eintreten dürfen. Die Vorinstanz habe die Rekurslegitimation des Beschwerdegegners für erstellt erachtet, weil er rund 70 m vom Vereinslokal entfernt wohne und Lärmimmissionen aus dem Betrieb des Vereinslokals befürchte. Der Beschwerdegegner habe nicht Rekurs gegen ein Vereinslokal erhoben, sondern gegen ein Lokal im Sinne eines öffentlichen Restaurant-, Bar- und Spielbetriebs. Die Baubewilligungsbehörde habe jedoch nur ein Vereinslokal bewilligt, für das eine Nachtruhe von 22 Uhr bis 7 Uhr gelte; Gegenstand des Rekursverfahrens habe demnach nur die Bewilligung des Vereinslokals mit der erwähnten Nachtruheregulierung sein können. Soweit der Beschwerdegegner einzelne Verstösse gegen die Nachtruheregulierung behauptete,

seien diesbezüglich polizeiliche Verfahren zur Einhaltung der Nachtruhe einzuleiten.

E. 2.2

Zu Rekurs und Beschwerde ist gemäss § 338a Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) berechtigt, wer durch die angefochtene Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung oder Änderung hat. Gemäss der Rechtsprechung hängt die Rechtsmittelbefugnis des Nachbarn in Bausachen davon ab, ob für ihn einerseits eine hinreichend enge nachbarliche Raumbeziehung zum Baugrundstück besteht und ob er andererseits durch die Erteilung der Baubewilligung mehr als irgendein Dritter oder die Allgemeinheit in eigenen qualifizierten (tatsächlichen oder rechtlichen) Interessen betroffen ist und er Mängel rügt, deren Behebung diese Betroffenheit zu beseitigen vermag (RB 1995 Nr. 9, 1980 Nrn. 7 und 8; Kölz/Bosshard/Röhl, § 21 N. 21 und 34 ff.; François Ruckstuhl, Der Rechtsschutz im zürcherischen Planungs- und Baurecht, ZBl 86/1985, 295 f.). Eine hinreichend enge räumliche Beziehung zum Baugrundstück ist gegeben, wenn sich das streitige Bauvorhaben im Sinn des geltend gemachten Anfechtungsinteresses auszuwirken vermag (RB 1982 Nrn. 17, 18 und 19). In eigenen Interessen qualifiziert berührt ist der Nachbar dann, wenn der Ausgang des Verfahrens, in das er sich einschalten will, seine Interessenssphäre zu beeinflussen vermag, er mithin einen praktischen Nutzen aus der erfolgreichen Anfechtung zöge bzw. einen Nachteil abzuwenden vermöchte, den der angefochtene Verwaltungsakt für ihn zur Folge hätte. Ein schutzwürdiges Anfechtungsinteresse hat der Nachbar allerdings nur, wenn die Auswirkungen des bekämpften Bauvorhabens auf seine Liegenschaft nach Art und Intensität so beschaffen sind, dass sie auch bei objektiver Betrachtungsweise als Nachteil empfunden werden müssen (RB 1985 Nr. 8; BGr, 2. November 1983, ZBl 85/1984, 379). Wie jede Prozessvoraussetzung muss auch die Rekurs- und Beschwerdebefugnis von Amtes wegen geprüft werden (RB 1980 Nr. 8; Kölz/Bosshart/Röhl, § 21 N. 29). Die behördliche Prüfung entbindet den Anfechtenden jedoch nicht davon, bereits im erstinstanzlichen Rechtsmittelverfahren die Sachumstände zu substantiieren, welche die Legitimation begründen sollen (RB 1980 Nr. 8, 1989 Nr. 10; Kölz/Bosshart/Röhl, § 21 N. 20 und 41). An den Nachweis eigener Interessen dürfen aber dann keine hohen Anforderungen gestellt werden, wenn aufgrund der bestehenden Sach- und Rechtslage ohne weiteres ersichtlich ist, dass die Bewilligung der streitigen Baute in ihrer konkreten Ausgestaltung den Nachbarn unmittelbar berührt (RB 1995 Nr. 9).

E. 2.3

Der Beschwerdegegner wohnt an der L-Strasse 4. Diese Liegenschaft liegt auf der gegenüberliegenden Strassenseite, in direkter nordöstlicher Linie und ca. 70 m Distanz vom streitbetroffenen Grundstück entfernt. Mithin ist die enge Raumbeziehung hinreichend gegeben, was auch vom Beschwerdeführer nicht bestritten wird. Sinngemäss wendet er indessen ein, dass der Beschwerdegegner keine qualifizierten eigenen Interessen an der Anfechtung der nachträglichen Baubewilligung hatte. – In Bezug auf seine Rekurslegitimation hatte der Beschwerdegegner angeführt, er leide unter Emissionen, namentlich unter den Lärmimmissionen des bisher unbewilligten Betriebs. Zur Begründung hatte er ins Feld geführt, dass Lärmbelastungen eines Betriebs in der angrenzenden Wohnzone nicht zu Immissionen führen dürften, die über den für diese Zone geltenden Lärmwerten liegen. Gestützt auf Art. 43 Abs. 1 lit. b der Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV) dürfe das Stör- und Lärmpotenzial des streitbetroffenen Betriebs nur ein nicht störendes sein. Die Vorinstanz habe dies übersehen und auch nicht geprüft,

welche lärmässigen Auswirkungen der fragliche Betrieb durch die benachbarte Wohnzone unter Beachtung der dort geltenden Lärmwerte habe. Damit hat der Beschwerdegegner eigene qualifizierte Interessen in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht geltend gemacht und entsprechende Mängel der Baubewilligung gerügt. Was für ein Betrieb im Vereinslokal konkret geführt wird, beschlägt nicht die verfahrensrechtliche Frage der Rechtsmittellegitimation, sondern ist allenfalls eine Frage materiellrechtlicher Natur. Für die Legitimation genügte es, dass von den bewilligten Räumlichkeiten mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit die vom Beschwerdeführer befürchteten Immissionen ausgehen können. Die Voraussetzungen für die Rekurslegitimation des Nachbarn waren ohne weiteres erfüllt. Somit ist die Vorinstanz auch zu Recht auf den Nachbarrekurs eingetreten.

E. 3

Im Streit liegt die nachträgliche Bewilligung betreffend die Nutzungsänderung (Vereinslokal anstatt Lager) im Untergeschoss der Liegenschaft Kat.-Nr. 01 an der L-Strasse 2/M-Strasse 3 in Thalwil. Das Baugrundstück befindet sich gemäss der Bau- und Zonenordnung Thalwil vom 16. März 2000 (BZO) in der Kernzone, in welcher mässig störendes Gewerbe zulässig ist (Empfindlichkeitsstufe III). Das Baugrundstück grenzt auf der Westseite unmittelbar an die zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbe (WG2, Empfindlichkeitsstufe III) und gegen Norden an die zweigeschossige Wohnzone (W2, Empfindlichkeitsstufe II). Das Grundstück des Beschwerdegegners liegt in der Zone W2, in welcher keine störenden Betriebe zulässig sind. Laut Art. 4 Abs. 1 BZO ist in allen Wohnzonen nicht störendes Gewerbe zulässig.

E. 3.1

Die Vorinstanz erwog im Wesentlichen, dass es keine Rolle spiele, ob eine Anlage öffentlich sei oder nur einem beschränkten Benutzerkreis offen stehe. Massgebend sei einzig, ob eine Anlage beim Betrieb Aussenlärm erzeuge, was vorliegend der Fall sei. Das streitbetroffene Vereinslokal sei als eine ortsfeste Anlage im Sinn von Art. 7 Abs. 7 des Umweltschutzgesetzes vom 7. Oktober 1983 (USG) sowie Art. 2 Abs. 1 LSV zu qualifizieren. Für die lärmässige Überprüfung des strittigen Lokals sei ausschliesslich das Umweltrecht und nicht die Polizeiverordnung massgebend. Das Vereinslokal stelle eine Neuanlage dar, welche den Anforderungen von Art. 25 Abs. 1 USG und Art. 7 Abs. 1 lit. b LSV zu genügen habe. Demnach dürften die von der Anlage allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten. Für die Beurteilung des Lärms knüpfe das Lärmschutzrecht an Belastungsgrenzwerte an. Wenn direkt anwendbare Belastungsgrenzwerte fehlten, so hätten die Vollzugsbehörden im Einzelfall zu beurteilen, ob eine unzumutbare Störung vorliege (Art. 40 Abs. 3 LSV). Eine fallbezogene konkrete Bewertung der lärmrechtlichen Situation habe die Vorinstanz nicht getroffen. Der blosser Verweis auf einzuhaltende Werte vermöge eine notwendige lärmrechtliche Beurteilung darüber, ob die von der streitbetroffenen Anlage ausgehenden bzw. damit verbundenen Einwirkungen den gesetzlichen Anforderungen auch tatsächlich genügten, nicht zu ersetzen. Ausserdem könne man hinsichtlich des beabsichtigten Betriebs nicht die Einhaltung von abstrakten, in der LSV für bestimmte Lärmarten vorgesehene, Belastungsgrenzwerte verlangen. Überdies seien die von der Vorinstanz wohl ins Auge gefassten, in Anhang 6 der LSV geregelten Grenzwerte gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung auf typischen Industrie- und Gewerbelärm zugeschnitten und vorliegend weder indirekt noch direkt anwendbar. Die Vollzugsbehörde müsse im vorliegenden Fall

konkret beurteilen, ob eine zumutbare Störung vorliege oder nicht. Hierzu bedürfe es eines mehr oder weniger detaillierten Nutzungskonzepts. – Es sei jedoch nicht Sache der Rechtsmittelbehörde, die notwendigen Feststellungen nachzuholen und die lärmrechtliche Überprüfung vorzunehmen. Die ergänzenden Sachverhaltsermittlungen seien von der Vorinstanz einzuholen und gestützt darauf müsse diese eine konkrete lärmschutzrechtliche Beurteilung vornehmen. Im bewilligenden Beschluss seien die massgeblichen Angaben und die lärmrechtliche Beurteilung sowie die allenfalls einschränkenden Massnahmen festzuhalten.

E. 3.2

Der Beschwerdeführer räumt ein, dass Anhang 6 der LSV auf Gastwirtschafts- und ähnliche Betriebe nicht anwendbar sei. Die von der Baubewilligungsbehörde verfügte Nachtruhe, d.h. das Verbot jeden vermeidbaren Lärms zwischen 22 Uhr und 7 Uhr, sei jedoch eine strenge nutzungsmässige Beschränkung, welche als Akt des Umweltschutzrechts zu gelten habe. So könnten nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung die Bestimmungen der Polizeiverordnung durchaus als kantonale Ausführungsbestimmungen zum Bundesumweltschutzrecht Bestand haben. – Die Auffassung der Vorinstanz, nur mit einem Nutzungskonzept könne beurteilt werden, ob das für die Erteilung der Bewilligung massgebliche Immissionsniveau eingehalten werden könne und ob es für die Einhaltung der Planungswerte einschränkender Anordnungen bedürfe, sei offensichtlich unzutreffend. Wenn schon keine Immissionsgrenzwerte Anwendung finden würden, so könne es auch keine Planungswerte geben. Die Auffassung der Vorinstanz sei rechtsirrtümlich und würde darauf hinauslaufen, dass bei jedem Mieterwechsel eine neue baurechtliche Bewilligung gemäss Vereinszweck notwendig würde. Es sei schleierhaft, was die Vorinstanz weiter untersuchen wolle; ein Vereinslokal, das mit nicht mehr Lärmstörungen verbunden sein dürfe als eine Wohnung in der der Empfindlichkeitsstufe III zugeteilten Kernzone, bedürfe keiner zusätzlichen lärmässigen Abklärung.

E. 3.3

Nachfolgend ist auf die lärmrechtliche Problematik der im Streit liegenden nachträglichen Baubewilligung einzugehen.

E. 3.3.1

Ziffer 1.2 der Baubewilligung hält fest, dass gemäss Art. 37 der Polizeiverordnung vom 10. April 2001 die Nachtruhe von 22 Uhr bis 7 Uhr daure. In dieser Zeit sei jeder vermeidbare Lärm verboten. Dabei handelt es sich um eine so genannte unechte Nebenbestimmung, die nur auf die gemäss der kommunalen Polizeiverordnung geltende Nachtruhe hinweist, ohne den Gesuchsteller zusätzlich zu belasten (Christian Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, Rz. 446). Entgegen dem beschwerdeführerischen Dafürhalten wurde diese Bestimmung weder verfügt noch führte sie zu einer "strengen nutzungsmässigen Beschränkung". Kantonale bzw. kommunale Regeln dieser Art können unter Umständen vorsorgliche Massnahmen zur Emissionsbegrenzung (Art. 11 Abs. 2 und Art. 12 USG) enthalten und sind als solche ebenfalls zu beachten (Robert Wolf in: Kommentar zum Umweltschutzgesetz, Zürich 2000, Art. 25 N. 23). Die Frage, ob eine Anlage trotz der vorsorglichen Begrenzung zu einer übermässigen Lärmbelastung führt, beurteilt sich jedoch nach den Bestimmungen des Bundesumweltschutzrechts. Bei der anderen lärmrelevanten Bestimmung im Baubewilligungsbeschluss handelt es sich ebenfalls um eine unechte Nebenbestimmung. So weist Ziffer 1.1. darauf hin, dass nur

mässig störendes Gewerbe zulässig sei, die Nachbarschaft nicht übermässig beeinträchtigt werden dürfe und die Immissionsgrenzwerte der Lärmschutzverordnung einzuhalten seien. Die Vorinstanz hat denn auch zu Recht erwogen, der blosser Verweis auf einzuhaltende abstrakte Immissionsgrenzwerte vermöge eine notwendige lärmrechtliche Beurteilung nicht zu ersetzen. Daran mag auch der Hinweis der Bewilligungsbehörde, sie behalte sich im Fall von übermässigen Immissionen die Kassierung der Bewilligung vor, nichts zu ändern.

E. 3.3.2

Mit der Nutzungsänderung im Untergeschoss des Wohnhauses von einem Lager in ein Vereinslokal gehen möglicherweise erhebliche Lärmimmissionen für die Nachbarschaft einher; solche Immissionen fallen in den Regelungsbereich der LSV. Das Untergeschoss des Wohnhauses Kat.-Nr. 01 ist Teil einer Baute und damit eine ortsfeste Anlage im Sinn von Art. 7 Abs. 7 USG bzw. Art. 2 Abs. 1 LSV. Der Zweck dieser ortsfesten Anlage wurde vollständig geändert, weshalb sie als neue ortsfeste Anlage zu gelten hat (vgl. Art. 2 Abs. 2 in Verbindung mit Art. 7 LSV). Gemäss Art. 7 Abs. 1 LSV müssen Lärmimmissionen einer neuen ortsfesten Anlage nach den Anordnungen der Vollzugsbehörde soweit begrenzt werden, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist (lit. a) und dass die von der Anlage allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten (lit. b). Das Lärmschutzrecht knüpft für die Beurteilung des Lärms an Belastungsgrenzwerte, d.h. Planungs-, Immissionsgrenz- und Alarmwerte an (vgl. Art. 15, 19 und 23 USG). Lärmimmissionen ortsfester Anlagen sind grundsätzlich anhand der bundesrätlich festgelegten Belastungsgrenzwerte (Anhänge 3-8 LSV) zu beurteilen. Fehlen solche Grenzwerte, so müssen die Lärmimmissionen im Einzelfall nach Art. 15 USG bewertet werden. Steht die Anwendung von Planungswerten in Frage, beachtet die Vollzugsbehörde überdies Art. 23 USG (vgl. Art. 40 Abs. 1 und 3 LSV). Im Rahmen dieser Einzelfallbeurteilung sind der Charakter des Lärms, Zeitpunkt und Häufigkeit seines Auftretens sowie die Lärmempfindlichkeit und Lärmvorbelastung zu berücksichtigen (vgl. Art. 2 Abs. 5 LSV; BGE 126 II 366, E. 2c mit weiteren Hinweisen). Die Vollzugsbehörde hat sich um eine objektivierte Betrachtung zu bemühen und darf nicht einfach auf das Empfinden einzelner Nachbarn abstellen. Gutachten von Fachleuten können Grundlagen für die Beurteilung liefern. Der Entscheid, welcher auf einer Wertung beruht, muss jedoch stets von der zuständigen Vollzugsbehörde getroffen werden (Christoph Zäch/Robert Wolf in: Kommentar zum Umweltschutzgesetz, Zürich 2000, Art. 15 N. 41). Ausgehend vom Schutzzweck der Lärmschutzverordnung (Schutz der Bevölkerung vor schädlichem und lästigem Lärm) ist es angemessen, alle einem Betrieb zurechenbaren Lärmimmissionen in die Betrachtung miteinzubeziehen unabhängig davon, ob sie innerhalb oder ausserhalb des Gebäudes verursacht werden (BGE 123 II 325, E. 4a/bb). Damit sind auch so genannte Sekundärmissionen erfasst, also Lärm der von den Benützern in unmittelbarer Nähe der Anlage und in direktem Zusammenhang mit der Benutzung der Anlage verursacht wird. Dazu zählt namentlich auch Lärm, der beim Betreten und Verlassen einer Gaststätte herbeigeführt wird oder das Zu- und Wegfahren der Fahrzeuge (vgl. dazu Wolf, Art. 25 N. 36).

E. 3.3.3

Fest steht, dass für den Betrieb des Vereinslokals Belastungsgrenzwerte und damit auch Planungswerte für die Lärmimmissionen fehlen. Gaststätten und ähnliche Betriebe sind nicht anhand der in Anhang 6 LSV geregelten Belastungsgrenzwerte für Industrie- und Gewerbelärm zu beurteilen (BGE 123 II 325, E. 4d/aa = URP 1997 484). Insofern ist mit

der Vorinstanz festzuhalten, dass es keine Rolle spielt, ob im vorliegenden Fall die ortsfeste Anlage ein öffentlicher Restaurant-, Bar- und Spielbetrieb ist oder ein Vereinslokal, das einem beschränkten Kreis von Benützern zugänglich ist. Demnach muss für den Betrieb des Vereinslokals eine lärmrechtliche Einzelbeurteilung erfolgen. Auch im Verfahren vor Verwaltungsgericht ist nicht deutlich geworden, wozu das Vereinslokal genutzt werden soll bzw. von was einem Vereinsbetrieb im vorliegenden Fall auszugehen ist; entsprechende Angaben ergeben sich auch aus den vom Beschwerdeführer beigelegten Mietverträgen nicht. Es fehlen insbesondere Angaben über Vereinszweck, Art sowie zeitlichen Rhythmus von Veranstaltungen, welche für die Beurteilung der Frage, ob eine unzumutbare lärmässige Störung vorliegt, grundlegend sind. Der Beschwerdeführer hat auch im Beschwerdeverfahren ostentativ die Fragen von Lärmart, -intensität und -häufigkeit umgangen und beschränkt sich im Wesentlichen auf den Einwand, das von der Vorinstanz geforderte Nutzungskonzept brauche es nicht, weil keine Immissionsgrenzwerte Anwendung finden würden und es damit auch keine Planungswerte gebe. Der Beschwerdeführer verkennt damit ganz offensichtlich die Bedeutung von Art. 40 Abs. 3 LSV. Für die Beantwortung der Frage, ob vom streitbetroffenen Vereinslokal unzumutbare lärmässige Störungen ausgehen, hat die Vorinstanz zu Recht erwogen, dass zunächst ein Nutzungskonzept erforderlich sei, zumal auch der Beschwerdeführer bestreitet, dass im Untergeschoss des Wohnhauses ein Restaurant- und -spielbetrieb geführt werde. Erst wenn die Nutzung des Vereinslokals bekannt ist, kann eine konkrete Lärmbeurteilung im Sinn von Art. 40 Abs. 3 LSV erfolgen und festgestellt werden, ob emissionsbegrenzende Massnahmen notwendig sind. Diesbezüglich kann auf die vorinstanzlichen Erwägungen verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 VRG). Überdies ist die Behauptung des Beschwerdeführers, die Auffassung der Vorinstanz würde dazu führen, dass bei jedem Mieterwechsel eine "neue baurechtliche Bewilligung gemäss Vereinszweck" notwendig wäre, unbehilflich. Im Rahmen der hier erforderlichen lärmässigen Einzelbeurteilung werden auch zukünftige Änderungen der Lärmimmissionen berücksichtigt (vgl. Art. 36 Abs. 1 in Verbindung mit § 40 Abs. 3 LSV). Teilt der Beschwerdeführer also der Vollzugsbehörde mit, zu welchen (Vereins-) Zwecken er das Untergeschoss zu vermieten gedenkt, hat diese die allfälligen Lärmimmissionen in ihrer Beurteilung zu berücksichtigen. Für spätere Nutzungsänderungen, die mit Bezug auf die Lärmverursachung relevant sind und denen eine baurechtliche Bedeutung zukommt, ist ohnehin eine Baubewilligung erforderlich (§ 309 lit. b PBG). Demnach erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen. Damit erübrigt sich auch die Prüfung der übrigen, Ziffern 1.4. und 1.6 der Baubewilligung betreffenden Rügen; auf den beantragten Augenschein auf dem Lokal kann verzichtet werden (vgl. E. 1.3).

E. 4

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit 13 Abs. 2 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihm von vornherein nicht zu. Hingegen ist dem Beschwerdegegner gestützt auf § 17 Abs. 2 lit. a VRG eine Parteientschädigung von Fr. 1'000.- (Mehrwertsteuer inbegriffen) zuzusprechen. Demgemäss entscheidet die Kammer :

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