

# **ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2004.00394 vom 23. Februar 2005**

ZH Verwaltungsgericht, 2005-02-23, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2004.00394](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2004.00394)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2004.00394 du 23 février 2005

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2004.00394 del 23 febbraio 2005

## **Regeste**

Baubewilligung | Neubau von drei Mehrfamilienhäusern mit Unterniveaugarage. Zu prüfen war hauptsächlich, ob dem Bauvorhaben ein älteres Bauverbot entgegenstehe (E. 2), ob es die in § 238 Abs. 2 PBG geforderte besondere Rücksicht auf die umliegenden Schutzobjekte (Gruppe von drei unter Schutz gestellten Bäumen sowie ein inventarisiertes Haus aus der Mitte des 19. Jh.) nehme (E. 3.2.3) und ob sich die Garagenzufahrt befriedigend einordne (E. 3.2.4) und keine unzulässigen Lärmimmissionen verursache (E. 4). Alle diesbezüglich gegen das Bauprojekt vorgebrachten Rügen haben sich als unbegründet erwiesen. Die im Weiteren geforderte Reduktion der Parkplatzzahl als Massnahme zur Emissionsbegrenzung ist haltlos (E. 5) und die geltend gemachte Abstandsverletzung ist derart geringfügig, dass sie sich mit einer Nebenbestimmung im Sinn von § 321 Abs. 1 PBG beheben lässt (E. 6). Abweisung.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Ausgangslage

#### **E. 1.1**

Aufgrund der Akten ergibt sich folgende Ausgangslage: Das streitbetroffene, zwischen der M-Strasse und der L-Strasse in Meilen liegende Baugrundstück Kat.-Nr. 01 befindet sich gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Meilen vom 18. September 2000 (BZO) in einer Wohnzone W2.4 mit der Empfindlichkeitsstufe (ES) II. Auf diesem steht im südlichen Teil des Grundstücks, direkt an der M-Strasse, das 1854 erbaute Wohnhaus "F-Hof" (Vers.-Nr. 602), welches im kommunalen Inventar der schutzwürdigen Objekte enthalten ist. Den grössten Teil der Parzelle nimmt eine ausgedehnte Gartenanlage mit reichem Baumbestand ein. Von Letzterem sind eine Buche, eine Föhre sowie eine Zeder unter Schutz gestellt worden. Die Bauherrin plant die Abparzellierung des "F-Hofs" mit einer Fläche von 634 m

#### **E. 1.2**

Da sich der massgebliche Sachverhalt mit hinreichender Deutlichkeit den Akten entnehmen lässt, erübrigt sich ein verwaltungsgerichtlicher Augenschein.

#### **E. 1.3**

Umstritten ist im vorliegenden Verfahren, ob dem Bauprojekt ein auf dem Grundstück lastendes Bauverbot entgegensteht und ob es den erhöhten Gestaltungsanforderungen von § 238 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) genügt. Sodann liegt die Unterniveaugarage bezüglich der Anzahl Abstellplätze sowie des Standorts

der Einfahrt in lärmrechtlicher Hinsicht im Streit. Schliesslich wird ein Verstoß gegen Abstandsvorschriften gerügt.

## **E. 2**

als "exklusives Bauland" ausscheidet und im südlichen Teil den Hinweis "Bauverbot" trägt. Der gleiche Situationsplan findet sich auch im Gutachten über die Schutzwürdigkeit des "F-Hofs" vom 7. April 2003. Daraus leitet der Beschwerdeführer ab, dass mit dem Beschluss vom 3. Mai 1977 gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG ein dauerhaftes Bauverbot angeordnet worden sei, zu dessen Gültigkeit es keines Grundbucheintrags bedurft habe.

### **E. 2.1**

Vorab macht der Beschwerdeführer geltend, der südliche Bereich des Gartens sei mit einem Bauverbot belegt, welches dem Bauvorhaben entgegenstehe. Er stützt sich dabei auf den Beschluss der Baukommission Meilen vom 3. Mai 1977, mit welchem den früheren Eigentümern des "F-Hofs" die baurechtliche Bewilligung für die Änderungen der inneren Einteilung und die Einrichtung einer gynäkologischen Arztpraxis erteilt wurde. Mit der Bewilligung wurde gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG in Dispositivziffer 1e die Auflage verbunden, dass der auf dem Baugrundstück bestehende Baumbestand weiter erhalten werden müsse, weshalb das Schlagen hochstämmiger Bäume verboten sei. Zum Beschluss gehört überdies ein Situationsplan der Liegenschaft "F-Hof", der im nördlichen Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 01 etwa 1'000 m

### **E. 2.2**

Die Vorinstanz hat hierzu kurz ausgeführt (Rekursentscheid, E. 4b), dass zu einem früheren Zeitpunkt einmal beabsichtigt worden sei, den südlichen Viertel des Gartens nicht zu überbauen. Aus dem Situationsplan aus dem Jahre 1977 hätte der Rekurrent nur dann etwas ableiten können, wenn diese Absicht in einem entsprechenden Grundbucheintrag ihren Niederschlag gefunden hätte. Dies sei hier unbestrittenermassen nicht der Fall.

### **E. 2.3**

Entgegen der Auffassung der Vorinstanz ist die Anmerkung einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung im Grundbuch für deren Gültigkeit nicht von Bedeutung. Eine Anmerkung, wie sie § 321 Abs. 2 PBG vorsieht, hat keine konstitutive Wirkung, sondern nur deklaratorische Bedeutung (RB 1968 Nr. 42 = ZBl 70/1969, S. 272 = ZR 68 Nr. 11; Christian Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, Rz. 470; Christoph Fritzsche/Peter Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 3. A., Zürich 2003, S. 21-18). Die Gültigkeit hängt ausschliesslich von der Rechtsbeständigkeit der Baubewilligung ab, mit der sie nebenbestimmungsweise verfügt worden ist. Es stellt sich vielmehr die Frage, ob der damals verfügte Baumschutz noch immer Gültigkeit hat und ob überhaupt ein irgendwie geartetes Bauverbot statuiert worden war.

#### **E. 2.3.1**

Der mit Beschluss vom 3. Mai 1977 angeordnete, umfassende aber auch unspezifische Baumschutz wurde nach einer eingehenden Abklärung der Schutzwürdigkeit der Gartenanlage mit verwaltungsrechtlichem Vertrag vom 18. September bzw. 3. Dezember 2001 auf drei Solitäre (eine Buche, eine Föhre und eine Zeder) eingeschränkt. Diese drei Bäume wurden als Objekte im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. f PBG unter Schutz gestellt. Der damals gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG und als Nebenbestimmung zur Umbaubewilligung angeordnete Baumschutz entfaltet nach Erteilung der neuen Baubewilligung vom

28. Oktober 2003 keine Wirkung mehr, da diese als Verwaltungsakt gleicher Stufe nun gestützt auf den verwaltungsrechtlichen Vertrag eine neue Anordnung bezüglich Baumschutz auf dem gleichen Grundstück trifft. Soweit der Beschwerdeführer also aus der Nebenbestimmung in Dispositivziffer 1e der Baubewilligung vom 3. Mai 1977 ein Bauverbot herleiten will, geht er fehl.

### **E. 2.3.2**

Ebenso wenig vermag der Beschwerdeführer aus dem Situationsplaneintrag "Bauverbot" etwas zu seinen Gunsten ableiten. Der Planeintrag ist im Rahmen der damaligen Baubewilligung gänzlich unmotiviert; weder wird das Bauverbot in den Erwägungen umschrieben noch enthält das Dispositiv eine diesbezügliche Anordnung. Ein allfällig geplantes Bauverbot war schlicht nicht Inhalt des fraglichen Beschlusses aus dem Jahr 1977. So lässt sich auch aus dem Planeintrag "exklusives Bauland" nichts folgern, würde doch die Ausscheidung eines Baubereichs dem gleichzeitig statuierten, umfassenden Baumschutz zuwiderlaufen. Die Beschwerde erweist sich in diesem Punkt als unbegründet.

### **E. 3**

Gestaltung und Einordnung Der Beschwerdeführer rügt sodann, das Bauprojekt genüge den strengen Gestaltungs- bzw. Einordnungsanforderungen von § 238 Abs. 2 PBG nicht.

#### **E. 3.1**

Die Baubehörde Meilen hielt bei der Prüfung des Einordnungs- und Gestaltungsaspekts fest, dass die Mehrfamilienhausüberbauung im Erscheinungsbild der Überbauung selbst, wie auch im Hinblick auf die entstehende ortsbauliche Konstellation sowie unter dem Aspekt der Einbettung in die Gartenlandschaft eine akzeptable Situation zu schaffen vermöge. Im Weiteren stützen sich die Erwägungen auf den abschliessenden Bericht des Baukollegiums vom 14. Oktober 2003. Zusammengefasst wurde ausgeführt, dass das Neubauprojekt sowohl bezüglich seiner Situierung im Gelände als auch in seiner kubischen und architektonischen Gestaltung eine bauliche Verdichtung erkennen lasse, die prägnant, aber zonenkonform sei. Unter den geprüften Aspekten sei die befriedigende Gesamtwirkung klar gegeben. Die Baurekurskommission kam zum Ergebnis, dass das Neubauprojekt sowohl aufgrund der Anordnung der Baukörper im Gelände als auch bezüglich der kubischen und architektonischen Gestaltung überzeuge, weshalb sich der angefochtene vorinstanzliche Entscheid gemäss § 238 Abs. 2 PBG als rechtsbeständig erweise. Es bestehe kein Grund, korrigierend in das der Vorinstanz zustehende Ermessen einzugreifen. Der Beschwerdeführer bringt dagegen vor, aus den Erwägungen der kommunalen Bewilligungsbehörde ergebe sich, dass diese nicht geprüft habe, ob das Projekt den erhöhten Anforderungen nach § 238 Abs. 2 PBG genüge. Eine "akzeptable Situation" erfülle diese Anforderungen nicht. Auch die Baurekurskommission habe keine rechtsgenügende Prüfung im Sinn dieser Bestimmung vorgenommen. Der Befund, das Projekt nehme sowohl auf das inventarisierte Gebäude als auch auf den unter Schutz gestellten Baumbestand Rücksicht, sei nicht weiter begründet. Bereits die von der Baubehörde festgestellte bauliche Verdichtung, die das Neubauprojekt erzeuge, stehe im Widerspruch zu § 238 Abs. 2 PBG. Der "F-Hof" mit seiner repräsentativen Fassade sowie der dazugehörige Garten mit den geschützten Bäumen gebiete eine zurückhaltende Bauweise bzw. eine gestalterische Sonderleistung. Deshalb sei auch in Kauf zu nehmen, dass mit der Anwendung der Ästhetikvorschriften eine "Korrektur" der zonengemässen Überbaumungsmöglichkeit verbunden sei. Die geplante Mehrfamilienhausüberbauung

erzeuge eine erdrückende Wirkung, welche auf den "F-Hof" und die parkähnliche Umgebung keine Rücksicht nehme. Entgegen der Ansicht der Vorinstanz genüge es nicht, dass das Projekt den "F-Hof" nicht beeinträchtige, vielmehr müsse dieses auf die Schutzobjekte besondere Rücksicht nehmen. Insbesondere stünden auch die Einfahrt zur Tiefgarage und die dort vorgesehenen Abstellplätze im Widerspruch zum Wert der Umgebung. Im Ergebnis genüge das Bauvorhaben den strengen Kriterien von § 238 Abs. 2 PBG nicht und sei daher nicht bewilligungsfähig.

### **E. 3.2.1**

Das Wohnhaus "F-Hof" in Meilen ist im kommunalen Inventar der schutzwürdigen Objekte aufgeführt. Zu dessen Schutzwürdigkeit liegt ein Gutachten vom 7. April 2003 bei den Akten. Die Schutzwürdigkeit der Gartenanlage wurde im Jahr 2001 ebenfalls umfassend abgeklärt. Als Folge davon wurden drei Bäume als Schutzobjekte im Sinn von § 203 Abs. 1 lit. f PBG bezeichnet. Die Frage der Einordnung der drei Mehrfamilienhäuser ist daher zweifellos nach § 238 Abs. 2 PBG zu beurteilen, der eine besondere Rücksichtnahme auf die Schutzobjekte und damit eine gute Einordnung verlangt. Die Anwendbarkeit der genannten Bestimmung ist unbestritten. Die Baurekurskommission hat mit zutreffenden Ausführungen (Rekursentscheid, E. 5), auf die verwiesen werden kann (§ 28 Abs. 1 Satz 2 in Verbindung mit § 70 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG]), die Kriterien dargelegt, nach denen die Gestaltung des Bauvorhabens und dessen Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung im Licht von § 238 Abs. 1 und 2 PBG zu beurteilen ist. Der Erwägung, dass der örtlichen Baubehörde in Einordnungsfragen eine von den Rechtsmittelinstanzen zu beachtende besondere Entscheidungs- und Ermessensfreiheit zusteht, ist anzufügen, dass dementsprechend auch die Überprüfungsbefugnis des Verwaltungsgerichts nach § 50 VRG regelmässig auf blosser Rechtskontrolle beschränkt ist, weshalb es lediglich rechtsverletzende Ermessensfehler korrigieren kann (Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 50 N. 70 und 78 ff.). Die Baubehörde Meilen hat ihren Beschluss eingehend begründet. Sie hat damit die ihr durch das kantonale Recht eingeräumte Entscheidungsfreiheit beansprucht und muss sich einen Eingriff durch die Rechtsmittelbehörden nur gefallen lassen, soweit ihre Würdigung als nicht mehr vertretbar erscheint. Es geht also vorliegend einzig um die Frage, ob die Baurekurskommission die erstinstanzliche ästhetische Würdigung des streitigen Bauprojekts unter Berücksichtigung des baulichen Umfelds nach § 238 Abs. 2 PBG zu Recht für vertretbar hielt.

### **E. 3.2.2**

Die Bewilligungsbehörde hat in ihrem Entscheid klar dargelegt, in welches bauliche Umfeld das Vorhaben zu stehen kommt und unter welchen gestalterischen Aspekten es deshalb zu prüfen war. Sie hat das Gutachten zur Schutzwürdigkeit des "F-Hofs" "als Wertungskriterium für die Schnittstelle Neubausituation/bestehendes Haus im Zusammenhang mit den Umgebungsveränderungen" betrachtet. Unter Berücksichtigung der geschützten Bäume und des "F-Hofs" sowie unter Hinweis auf § 238 Abs. 2 PBG hat die Behörde erwogen, dass "an eine Neubausituation generell erhöhte Anforderungen an Gestaltung und Einordnung, insbesondere auch an die Bewahrung des Umgebungscharakters, zu stellen" seien. Selbst wenn die Formulierungen in den Erwägungen die Prüfung der Anforderungskriterien von § 238 Abs. 2 PBG nicht mit der wünschbaren Deutlichkeit hervortreten lassen, so wird aufgrund der von der Baubehörde

eingereichten Unterlagen klar, dass diese Überprüfung stattgefunden hat. Dies zeigen einerseits ansatzweise die Protokolle der Aussprachen vom 12. November 2002, 4. März und 24. Juni 2003 zwischen der Bauabteilung und den Projektverfassern und andererseits deutlich die Berichte des Baukollegiums. So hat das Baukollegium einen ersten Entwurf für die Überbauung in seinem Bericht vom 13. Februar 2003 gewürdigt und dabei die Konzeption der individuellen und allgemeinen Nutzung des Gartens sowie die Einschränkung von dessen ursprünglicher Grosszügigkeit kritisiert. Die zwischen den vier Gebäuden entstehenden Zwischenräume würden der bisherigen Einheit des Gartens entgegenstehen, weshalb das Baukollegium die Prüfung einer Volumenreduktion anregte. Weiter empfahl das Baukollegium, dass der Garten als Ganzes mit einem neuen Wegnetz und der neue Baumbestand unter Einbezug der vorhandenen Vegetation sorgfältig zu konzipieren sei. In architektonischer Hinsicht bemängelte das Kollegium den Umgang mit der Stützmauer im südlichen Teil des Grundstücks. Der abschliessende Bericht des Baukollegiums vom 14. Oktober 2003 wertete das Bauvorhaben schliesslich durchwegs positiv. Das Kollegium war der Ansicht, dass seine Empfehlungen in die Projektüberarbeitung eingeflossen seien. Wenn die kommunale Baubehörde nach dieser eingehenden Überprüfung die neu entstehende Überbauungssituation als "akzeptabel" beurteilt, bringt sie damit zum Ausdruck, dass das Bauvorhaben nach dessen Überarbeitung nunmehr den erhöhten Anforderungen von § 238 Abs. 2 PBG genügt. "Akzeptabel" ist in diesem Zusammenhang nicht als Prädikat des gerade genügenden Mittelmaasses zu verstehen, wie der Beschwerdeführer dies tut. Jedenfalls steht fest, dass die Baubehörde nach § 238 Abs. 2 PBG gewürdigt hat. Die diesbezügliche Rüge des Beschwerdeführers ist unbegründet.

### **E. 3.2.3**

Mit Bezug auf das Bauvorhaben selbst beschränkt sich der Beschwerdeführer wie schon vor Vorinstanz darauf, eine erdrückende Wirkung geltend zu machen, welche eine besondere Rücksichtnahme auf die nähere Umgebung und die Schutzobjekte vermissen lasse. Die Vorinstanz habe unter diesem Gesichtspunkt keine rechtsgenügende Überprüfung der Baubewilligung vorgenommen. Der Beschwerdeführer ist der Ansicht, dass das Bauvorhaben nur schon wegen der auch von der Baubehörde festgestellten Verdichtung den Anforderungen von § 238 Abs. 2 PBG nicht genüge. Bereits die weniger strenge Gestaltungsvorschrift von § 238 Abs. 1 PBG verlange, dass sich eine Baute an die in der Umgebung herrschenden Massstäbe halte, gegenüber der Ausgestaltung von Gebäuden, Häusergruppen oder Strassenzügen nicht in Widerspruch trete oder sonst einen stossenden Gegensatz zur Umgebung bilde. Eine weitere Substanziierung fehlt.

#### **E. 3.2.3.1**

Wie die kommunale Baubehörde unwidersprochen festgestellt hat, hält das Projekt die für die Wohnzone W2.4 zulässige Baumasse ein. Der Beschwerdeführer, der eine "Korrektur" der Überbaumöglichkeit geltend macht, übersieht, dass ein Bauvolumenverzicht aus ästhetischen Gründen nur ausnahmsweise in Frage kommt. Das Einordnungsgebot darf nur in Ausnahmefällen dazu führen, dass ein Bauherr an der Ausschöpfung des zonengemässen Bauvolumens gehindert wird (RB 1990 Nr. 78, 1992 Nr. 66; VGr, 19. April 2002, BEZ 2002 Nr. 18 E. 3; letztmals bestätigt im unpublizierten Entscheid VGr, 2. Juni 2004, VB.2004.00148). Besonders triftige Gründe, die eine solche Ausnahme zu begründen vermögen, sind etwa die besondere Qualität der bestehenden Überbauung, eine weit herum zurückhaltend ausgeschöpfte Ausnützung oder eine qualifizierte landschaftliche

Empfindlichkeit. Diese Voraussetzungen sind hier nicht erfüllt.

#### **E. 3.2.3.2**

Die an der L-Strasse geplanten Häuser A und B setzen durch ihre Baukörper das Bebauungsmuster entlang des Strassenzugs fort und fügen sich dadurch problemlos in die bauliche Umgebung ein. Einzig das Haus C ist nicht zur Strasse hin orientiert. Das zwischen der L- und M-Strasse liegende Grundstück weitet sich aufgrund einer Richtungsänderung der M-Strasse im Vergleich zu den seeaufwärts liegenden Grundstücken deutlich auf. Es erhält so eine doppelte Bautiefe. In der südlichen Grundstückshälfte steht westseitig der "F-Hof" direkt an der M-Strasse, wogegen das Haus C ostseitig einen etwas von der Strasse zurückversetzten Standort erhalten soll, der zum "F-Hof" genügend Abstand lässt. Durch diese Positionierung schränkt das Haus C die Sicht von der M-Strasse her auf die Ostfassade des "F-Hofs" nicht ein und wird die Ensemblewirkung der Zwillingshäuser M-Strasse 08 und 09 nicht beeinträchtigt. Die Häuser A, B und C umschliessen zusammen mit dem "F-Hof" die geschützte Baumgruppe als wichtigen Teil des ehemaligen landschaftlichen Gartens, ohne diese einzuengen; sie bildet nunmehr das grüne Zentrum der neuen Überbauung. Zwischen dem Haus C und der M-Strasse bleibt der architektonische Garten mit Rasenfläche und einer markanten Föhrengruppe weit gehend erhalten. Trotz der relativ dichten Bebauung des Grundstücks Kat.-Nr. 01 behält der "F-Hof" so einen seiner Bedeutung angemessenen rück- und ostseitigen Aussenraum. Über das neue Fusswegnetz, das vom Baukollegium ausdrücklich positiv gewertet wurde, werden die Neubauten sowie der gemeinsame Spiel- und Aufenthaltsbereich mit dem "F-Hof" stimmig verbunden. Wenn die Vorinstanz diesbezüglich von einer ansprechenden Freiflächengestaltung spricht, ist dies nachvollziehbar. Inwiefern das Bauprojekt eine erdrückende Wirkung erzeugen soll, ist nicht ersichtlich. Allein aus den Auflagen in der Baubewilligung zur Sicherung des geschützten Baumbestands, auf die schon die Baurekurskommission hinwies (Rekursentscheid, E. 6a, S. 9 f.), lässt sich nicht ableiten, dass das Vorhaben nicht die nötige besondere Rücksicht nehme.

#### **E. 3.2.3.3**

Die für das Bauvorhaben massgebliche Zonierung verlangt vom Bauherrn über die allgemeine Bestimmung von § 238 PBG hinaus keine gestalterischen Sonderleistungen, wie sie etwa Kernzonenvorschriften enthalten. Die zeitgenössische architektonische Formsprache des Bauprojekts ist ohne jede Effekthascherei und funktional; sie verträgt sich sowohl mit der zeitlosen Schönheit der geschützten Baumgruppe als auch mit der neoklassizistischen Strenge des "F-Hofs". Wie bereits die Vorinstanz zutreffend ausführte (Rekursentscheid, E. 6a, S. 8 f.), steht die durch das Nebeneinander von historischen und heutigen Bauformen bewusst erzeugte Spannung einer guten Einordnung nicht entgegen.

#### **E. 3.2.4**

Inwieweit die Einfahrt zur Unterniveaugarage und die oberirdischen Abstellplätze in ästhetischer Hinsicht unbefriedigend sein sollen, legt der Beschwerdeführer in keiner Weise dar. Der Hinweis auf den Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 23. Juni 2003 (VB.2002.00157, E. 4b, [www.vgrzh.ch](http://www.vgrzh.ch)) ist unbehilflich. Dort war ein Neubau in einer Kern- und Ortsbildschutzzone umstritten, dessen Einfahrt in die Tiefgarage einen erheblichen Eingriff in die für das Ortsbild wichtige Vorgartenlandschaft darstellte, hier ist über ein Bauvorhaben in einer Wohnzone W2.4 zu entscheiden, das die nach Massgabe von

§ 238 Abs. 2 PBG gebotene Rücksicht zu wahren hat. Die gewählte Erschliessung mit einem Autolift ermöglicht eine kurze Einfahrt und damit eine der Situation angemessene und schonende Lösung. Eine Verschiebung der Einfahrt zwischen die Baukörper A und B, wie sie der Beschwerdeführer fordert, führt in ästhetischer Hinsicht zu keiner befriedigenden Lösung, würde doch dadurch die begrünte, freie Achse der Fussgängererschliessung unterbrochen. Zudem käme die Einfahrt näher an die geschützten Bäume zu liegen. Die Platzierung der Einfahrt in der Ostecke des Grundstücks ist aus gestalterischer Sicht nicht zu beanstanden, was die Vorinstanz bereits zu Recht festgestellt hat.

### **E. 3.3**

Unter gestalterischen Gesichtspunkten im Sinn von § 238 Abs. 2 PBG hat die Baurekurskommission somit zu Recht nicht korrigierend in den Entscheid der kommunalen Baubehörde eingegriffen.

### **E. 4**

Lärmschutzrechtliche Beurteilung der Unterniveaugarage Im Weiteren macht der Beschwerdeführer geltend, die Unterniveaugarage stelle eine Aussenlärm erzeugende, neue ortsfeste Anlage dar, die erhebliche zusätzliche Lärmimmissionen für das Grundstück des Beschwerdeführers mit sich bringe. Nach dem lärmschutzrechtlichen Vorsorgeprinzip seien Emissionen so weit zu begrenzen, wie dies technisch machbar und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar sei. Die Vorinstanz habe in dieser Hinsicht die Notwendigkeit einer Verlegung der Garageneinfahrt zu Unrecht verneint.

#### **E. 4.1**

Die Vorinstanz ist zum Ergebnis gelangt, dass bereits durch den Bau einer Unterniveaugarage die mit dem Parkierungsvorgang von Motorfahrzeugen verbundenen Emissionen (Zuschlagen von Autotüren, Starten des Motors sowie Parkiermanöver) vermieden würden. Die verbleibenden, mit dem Zu- und Wegfahren vom Autolift zur L-Strasse verbundenen und auf das Grundstück des Beschwerdeführers einwirkenden Immissionen seien angesichts der Kleinheit der Parkierungsanlage von vornherein nicht als übermässig zu veranschlagen und damit vom Nachbarn hinzunehmen, weshalb sich keine emissionsbegrenzenden Massnahmen aufdrängen würden. Eine Verlegung der Garageneinfahrt komme nur in Frage, wenn sich dadurch für die Umwelt eine bedeutende Verbesserung hinsichtlich der Immissionen erzielen liesse. Das sei dann der Fall, wenn eine Verlegung der Einfahrt nicht nur zu einer Verlagerung sondern zu einer erheblichen Reduktion der Emissionen führen würde. Mit der grundsätzlich möglichen Verlegung zwischen die Häuser A und B würde die Einfahrt nicht an einer weniger oder gar nicht lärmempfindlichen Stelle platziert. Diese blosser Verlagerung brächte keine Erleichterung für Umwelt und Anwohnerschaft.

#### **E. 4.2.1**

Lärmschutzrechtlich stellt die Unterniveaugarage mit 24 Abstellplätzen samt Zufahrt und Autolift eine neue Lärm erzeugende Anlage dar. Der Schutz vor Lärmemissionen aus ortsfesten Anlagen wird durch das eidgenössische Umweltschutzrecht geregelt (Art. 11 ff., insbesondere Art. 25 sowie Art. 7 ff. des Umweltschutzgesetzes vom 7. Oktober 1983 [USG]). Auch Lärmemissionen, die durch den bestimmungsgemässen Betrieb einer Anlage ausserhalb derselben verursacht werden, sind nach den Bestimmungen des eidgenössischen Umweltrechts zu beurteilen, wenn sie unmittelbar dem Betrieb zuzurechnen sind. Die

Emissionen einer neuen Anlage sind einerseits nach dem Vorsorgeprinzip so weit zu begrenzen, wie dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist (Art. 11 Abs. 2 USG; Art. 7 Abs. 1 lit. a Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 [LSV]). Andererseits ist dafür zu sorgen, dass die durch die Anlage verursachten Immissionen in deren Umgebung zu keiner Überschreitung der Planungswerte (Art. 25 Abs. 1 USG; Art. 7 Abs. 1 lit. b LSV) bzw. zusammen mit dem Lärm anderer Anlagen zu keiner Überschreitung der Immissionsgrenzwerte (Art. 11 Abs. 3 USG) führen.

#### **E. 4.2.2**

Eine Parkierungsanlage der vorliegenden Art hat die Belastungsgrenzwerte für Industrie und Gewerbelärm einzuhalten (Anhang 6 Ziff. 1 Abs. 1 lit. d in Verbindung mit Ziff. 2 LSV). Ein Grund zur Annahme, dass diese Belastungsgrenzwerte nach Inbetriebnahme der Anlage überschritten würden, besteht nicht. Die Ermittlung der Aussenlärmimmissionen bei der Liegenschaft des Beschwerdeführers gemäss Art. 36 Abs. 1 LSV kann somit unterbleiben. Vielmehr liegt es im Bereich allgemeiner Erfahrung, dass die wenigen Zu- und Wegfahrten von der mit 24 Abstellplätzen noch kleinen Parkierungsanlage selbst während den "Stosszeiten" am Morgen und Abend den für die ES II massgeblichen Planungswert von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht nicht überschreiten. Dass der Betrieb der Unterniveaugarage zusammen mit den vorbestehenden Lärmquellen der L-Strasse und der Eisenbahnlinie Meilen–Uetikon zu einer Mehrbelastung führt, die den Immissionsgrenzwert überschreiten würde, macht der Beschwerdeführer zu Recht nicht geltend. Von der Parkierungsanlage geht lediglich quartierüblicher Lärm aus, den jedermann hinzunehmen hat. Bezüglich der Emissionsbegrenzung nach Art. 11 Abs. 2 USG und Art. 7 Abs. 1 lit. a LSV ist vorab festzuhalten, dass bereits die Erstellung einer Unterniveaugarage eine Verbesserung im Sinn des Vorsorgeprinzips darstellt (RB 1996 Nr. 80 E. 2b). Im vorliegenden Fall würde die vom Beschwerdeführer verlangte Verschiebung der Einfahrt in den Bereich zwischen den Häusern A und B zum einen die Nutzbarkeit des östlichen Erdgeschosssteils im Haus A zu Wohnzwecken einschränken, was angesichts des Nutzungsverlusts wirtschaftlich nicht tragbar ist. Zum andern würden die ohnehin geringfügigen zusätzlichen Immissionen lediglich zulasten der Bewohner der geplanten Mehrfamilienhäuser verlegt, jedoch nicht verringert. Aus den gleichen Gründen wurde bereits in einem älteren Verwaltungsgerichtsentscheid (10. Mai 1994, VB.93/0202, E. 7c) die Notwendigkeit der Verlegung einer Zufahrtsrampe verneint. Im Ergebnis ist aus lärmrechtlicher Sicht nichts gegen die geplante Unterniveaugarage einzuwenden.

#### **E. 5**

Parkplatzzahl Als Massnahme zur Emissionsbegrenzung fordert der Beschwerdeführer gestützt auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung zu betrieblichen Massnahmen bei Einkaufszentren (BGE 125 II 129 E. 8b) eine Reduktion der vorgesehenen Parkplätze, da diese Grundsätze auch auf kleinere Parkierungsanlagen Anwendung fänden, was die Vorinstanz jedoch zu Unrecht nicht berücksichtigt habe.

#### **E. 5.1**

Wenn die Bauherrschaft zu den nach § 242 PBG in Verbindung mit Art. 45 BZO ermittelten 15 Abstellplätzen noch 9 weitere erstellen möchte, so ist ihr dies aus bau rechtlicher Sicht unbenommen. Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Meilen kennt keine Höchstbegrenzung der Fahrzeugabstellplätze. Die in Art. 47 BZO vorgesehene Reduktion der Parkplatzzahl greift als Kann-Vorschrift nur in festgelegten

Reduktionsgebieten bei entsprechender Erschliessungsqualität durch den öffentlichen Verkehr.

### **E. 5.2**

In lärmschutz rechtlicher Hinsicht führte der Beschwerdeführer bereits vor Vorinstanz lediglich aus, eine Reduktion der Parkplätze helfe "eine lokale Mehrbelastung" zu vermeiden. Er legte jedoch in keiner Weise dar, dass durch den Betrieb der Unterniveaugarage Emissionen erzeugt würden, die im Sinn von Art. 11 Abs. 3 USG schädlich oder lästig wären und deshalb die Anwendung verschärfter Emissionsbegrenzungen, zu denen auch die Reduktion von Parkplätzen zu zählen ist, rechtfertigen würden. Angesichts des geringen Ausmasses der vom Betrieb der Unterniveaugarage ausgehenden Emissionen (vgl. vorn, E. 4.2.2) hat die Vorinstanz eine Reduktion der Abstellplätze zu Recht nicht weiter geprüft.

### **E. 6**

Abstandsverletzung Schliesslich rügt der Beschwerdeführer, dass das Projekt an der Ostfassade eine Auskragung über eine Länge von 5,82 m vorsehe, wogegen sich nach § 260 Abs. 3 PBG solche Vorsprünge lediglich über ein Drittel der Fassade, mithin über 5,43 m erstrecken dürften. – Die Vorinstanz betrachtete dies als einen untergeordneten Projektmangel, der im Rahmen des Bewilligungsverfahrens behoben werden könne. Bei einer Abweichung von 39 cm handelt es sich um einen Mangel des Bauvorhabens im Sinn von § 321 Abs. 1 PBG, der ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden kann. Selbst unter Berücksichtigung der strengeren Einordnungsvorschrift von § 238 Abs. 2 PBG fällt eine Korrektur des Mangels – das heisst konkret eine Verkürzung des entsprechenden Balkons – in gestalterischer Hinsicht nicht ins Gewicht, da sich die Ostfassade des Hauses B praktisch nicht verändert. Die Bewilligungsbehörde und die Vorinstanz sind deshalb richtigerweise davon ausgegangen, dass eine entsprechende Nebenbestimmung zur Behebung des Mangels genügt.

### **E. 7**

Kosten- und Entschädigungsfolgen Im Ergebnis erweist sich die Beschwerde hinsichtlich aller Rügen als unbegründet, weshalb sie abzuweisen ist. Bei diesem Ausgang sind die Kosten des Verfahrens vollumfänglich dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Überdies hat er die Beschwerdegegnerinnen für ihre Umtriebe angemessen zu entschädigen (§ 17 Abs. 2 VRG). Als angemessen erweisen sich im vorliegenden Fall Parteientschädigungen von je Fr. 1'000.-, insgesamt Fr. 2'000.- (Mehrwertsteuer inbegriffen).

### **E. 8**

Rechtsmittelbelehrung Der vorliegende Entscheid kann, soweit beanstandet wird, dass er Umweltrecht des Bundes verletze, mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Bundesgericht angefochten werden. Demgemäss entscheidet die Kammer :

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