

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00349 vom 17. Mai 2006

ZH Verwaltungsgericht, 2006-05-17, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2005.00349

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00349 du 17 mai 2006

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00349 del 17 maggio 2006

Regeste

Baubewilligung und UVP-Pflicht | Umnutzung eines Industrie-/Gewerbegebäudes. Eine Umweltschutzorganisation ist zur Rüge legitimiert, eine UVP sei zu Unrecht unterlassen worden (Art. 55 USG). Auf den Rekurs wurde zu Recht eingetreten (E. 3). Das Errichten eines Zauns zwischen zwei Liegenschaften und die Aussage des Parteivertreters anlässlich des Augenscheins, dass der Zaun als Auflage in die Baubewilligung aufgenommen werden könne, enthält das Einverständnis mit den für die rechtliche Sicherung des Fortbestands des Zauns erforderlichen Anordnungen und ist keinesfalls nur eine Vergleichsofferte (E. 4.2). Die Schwellenwerte für eine UVP werden hier überschritten, wenn Parkplätze und Verkaufsfläche auf dem direkt angrenzenden Grundstück mitberücksichtigt werden. Ohne den Zaun bzw. andere bauliche Vorkehrungen kann mit dem Fahrzeug direkt von der einen zur anderen Liegenschaft gewechselt und das insgesamt vorhandene Parkplatzangebot genutzt werden. Ohne die bauliche Trennung würden die auf den beiden angrenzenden Liegenschaften vorhandenen Parkfelder faktisch eine einheitliche Parkieranlage bilden. Ein funktionaler Zusammenhang ist damit hergestellt, ohne dass es dazu eines (weiteren) Zusammenwirkens der Eigentümer bedarf (E. 5.2). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig zur Behandlung der Beschwerde gegen den angefochtenen Entscheid des Regierungsrats. Die Vereinigung des vorliegenden Verfahrens mit der Beschwerde VB.2005.00347 rechtfertigt sich nicht, da jenes Verfahren noch nicht spruchreif ist und sich dort teilweise andere Rechtsfragen stellen. Der vom Beschwerdegegner beantragte Augenschein ist im vorliegenden Verfahren, im welchem vorwiegend Rechtsfragen zu beantworten sind, nicht erforderlich.

E. 2

Verkaufsfläche) des Anhangs zur Verordnung vom 19. Oktober 1988 über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) überschritten würden. Der Regierungsrat hat in formeller Hinsicht erwogen, bezüglich der Bewilligung vom 21. Juli 2004 sei der baurechtliche Entscheid ohne weiteres rechtzeitig im Sinn von § 315 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) verlangt worden und der Beschwerdegegner sei als gesamtschweizerische Umweltschutzorganisation gemäss Art. 55 des Umweltschutzgesetzes vom 7. Oktober 1983 (USG) zur Rüge legitimiert, über das Bauvorhaben sei zu Unrecht keine UVP durchgeführt worden. In der Sache hat die Vorinstanz festgehalten, dass das Vorhaben auf der Liegenschaft L-Strasse 01 für sich

allein weder auf Grund der Parkplatzzahl noch der Verkaufsfläche UVP-pflichtig sei. Die Liegenschaften L-Strasse 01 und 02 seien durch einen Maschendrahtzaun klar voneinander getrennt und auch zwischen den beiden Tiefgaragen bestehe keine Verbindung, so dass Fahrzeuge nur über die öffentliche Strasse vom einen zum anderen Grundstück gelangen könnten. Zwar befände sich das projektierte Möbelgeschäft in Gehdistanz zum Einkaufszentrum M auf dem Nachbargrundstück, sei ein gewisser Synergieeffekt zwischen den in Frage stehenden Läden nicht auszuschliessen und könnten Automobilisten ohne weiteres auf dem einen Grundstück parkieren und auf dem anderen Einkäufe tätigen; gleichwohl bestehe kein funktionaler Zusammenhang, der es gemäss Lehre und Rechtsprechung erlaube, die Projektbezogenheit der UVP-Pflicht zu durchbrechen und das projektierte Möbelhaus als Erweiterung der bestehenden Gesamtanlage zu betrachten und mit dieser zusammen einer UVP zu unterwerfen. Dies gelte allerdings nur so lange, als der Maschendrahtzaun zwischen den Liegenschaften bestehen bleibe, wofür durch entsprechende Nebenbestimmungen zu sorgen sei. Fehle ein funktionaler Zusammenhang bereits zum Nachbargrundstück L-Strasse 02, so gelte dies umso mehr für die weiter entfernten Liegenschaften L-Strasse

E. 04

bis 08. Die Beschwerdeführerinnen machen im Wesentlichen geltend, die Vorinstanz hätte, nachdem sie eine UVP-Pflicht verneint habe, auf das Rechtsmittel gar nicht erst eintreten dürfen. Sodann hätte sie, um die Baubewilligung durch die angefochtenen Nebenbestimmungen ergänzen zu können, den Rekurs teilweise gutheissen müssen. Diese Nebenbestimmungen seien aber jedenfalls deshalb unzulässig, weil das projektierte Möbelhaus auch dann nicht der UVP-Pflicht unterliege, wenn auf den Zaun verzichtet werde; die Voraussetzungen für eine Gesamtbetrachtung seien nicht erfüllt. Der Beschwerdegegner wirft den Beschwerdeführerinnen in erster Linie widersprüchliches Verhalten vor, indem er geltend macht, sie hätten anlässlich des Augenscheins vom 18. März 2005 durch ihren Vertreter erklären lassen, nichts dagegen zu haben, wenn der Zaun als Auflage in die Baubewilligung aufgenommen werde, und sogar die Bereitschaft bekundet, den Zaun nötigenfalls "bis ganz nach hinten zu ziehen". Ihre Beschwerdeanträge bezüglich des Zauns seien deshalb rechtsmissbräuchlich und verdienten keinen Rechtsschutz. Im Übrigen lässt er unter Verweis auf die vorinstanzlichen Erwägungen ausführen, diese seien zutreffenderweise davon ausgegangen, dass ohne den Zaun ein funktionaler Zusammenhang zwischen projektiertem Möbelhaus und angrenzendem Einkaufszentrum bestehen könne. 3. Gemäss Art. 55 Abs. 1 USG können die mehr als zehn Jahre bestehenden gesamtschweizerischen Umweltschutzorganisationen gegen Verfügungen der zuständigen Behörden über die Planung, Errichtung oder Änderung von ortsfesten, der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegenden Anlagen Verwaltungsbeschwerde beim Bundesrat oder Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Bundesgericht einreichen. Die Organisationen sind auch befugt bzw. verpflichtet, von den kantonalen Rechtsmitteln Gebrauch zu machen, wobei ihnen das kantonale Recht dieselben Parteirechte zu gewähren hat wie das Bundesrecht. Namentlich sind sie gehalten, sich an einem allfälligen Einspracheverfahren zu beteiligen, wollen sie ihr Beschwerderecht nicht verwirken (Art. 55 Abs. 3 und 5 USG). Der VCS ist eine nach Art. 55 USG beschwerdeberechtigte Umweltschutzorganisation. Das Beschwerderecht im Sinne von Art. 55 USG erstreckt sich nicht nur auf Verfügungen, in welchen die UVP-Pflicht bejaht, sondern auch auf solche, in denen diese Pflicht verneint wird. Diesfalls sind die betreffenden Organisationen zur Rüge legitimiert, eine UVP sei zu Unrecht unterlassen

worden (VGr, 10. März 2004, E. 3, BEZ 2004 Nr. 32; vgl. hinsichtlich der Beschwerdeberechtigung bei Änderungen von UVP-pflichtigen Anlagen auch BGE 124 II 460, E. 1). Macht eine Umweltorganisation im Rahmen eines Rechtsmittelverfahrens geltend, es sei zu Unrecht eine UVP unterblieben, so ist auf ihr Rechtsmittel einzutreten. Verneint die zuständige Behörde die UVP-Pflicht, so ist das Rechtsmittel abzuweisen, andernfalls ist es gutzuheissen. Der Einwand der Beschwerdeführerinnen, der Regierungsrat hätte nach Verneinung der UVP-Pflicht nicht auf den Rekurs eintreten dürfen, erweist sich damit als unbegründet.

E. 4.1

Angefochten im Rekursverfahren vor Regierungsrat war die Baubewilligung der Baukommission vom 21. Juli 2004. Der Rekurrent und heutige Beschwerdegegner beantragte die Aufhebung der Baubewilligung für Umbau/Umnutzung der Liegenschaft L-Strasse 02 und Rückweisung an die Baubehörde zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, in welche auch die mit dem Bauvorhaben funktional zusammenhängenden Anlagen auf den benachbarten Liegenschaften L-Strasse 02 – 08 einzubeziehen seien. Soweit den Baugesuchsunterlagen entnommen werden kann, war im bewilligten Projekt kein Zaun zur angrenzenden Liegenschaft L-Strasse 02 vorgesehen. Die vom Beschwerdegegner als Rekursbeilage eingereichten Aufnahmen vom 8. August 2004 lassen erkennen, dass in jenem Zeitpunkt der Zwischenraum zwischen den beiden Gebäuden durchgehend asphaltiert war und die auf beiden Seite der Grenze verlaufenden Fahrstreifen lediglich durch eine weisse Linie abgetrennt waren. Der heute auf dieser Linie verlaufende Zaun wurde nach Angaben der Grundeigentümerin im November 2004, das heisst nach Einreichung des Rekurses des VCS, erstellt. Anlässlich des Augenscheins durch den Rechtsdienst der Staatskanzlei am 18. März 2005 wurde im Zusammenhang mit der Frage des funktionalen Zusammenhangs zwischen den Liegenschaften L-Strasse 01 und 02 vom Vertreter des VCS darauf hingewiesen, dass der Zaun nicht rechtlich gesichert sei. In der Folge machte der Vertreter der Grundeigentümerin geltend, dass Verkehrswege und Parkieranlagen der beiden Liegenschaften vollständig getrennt seien; die Eigentümerin und die Bauherrschaft hätten nichts dagegen, wenn der Zaun als Auflage in die Baubewilligung aufgenommen werde. Weiter liessen diese Parteien unter Bezugnahme auf die Aktennotiz über eine Begehung der streitbetroffenen Liegenschaften durch die Sachbearbeiterin des Rechtsdiensts am 12. Februar 2005 ausführen, es treffe zwar zu, dass der Zaun nicht bis ganz zuhinterst gezogen worden sei, eine Durchfahrt sei aber dort nicht mehr möglich. Nötigenfalls werde der Zaun bis ganz zuhinterst gezogen; von dieser letzten Lücke hänge die Entscheidung des Falls nicht ab. Auch hinsichtlich eines Hydranten, der gemäss den Ausführungen eines Gemeindevertreters zugänglich bleiben müsse, könne eine Lösung gefunden werden.

E. 4.2

Entgegen der Darstellung der Beschwerdeführerinnen kann das Errichten des Zauns zwischen den beiden Liegenschaften, verbunden mit den anlässlich des Augenscheins von ihren Vertretern gemachten Ausführungen, nur als Zustimmung zu baulichen Vorkehren verstanden werden, die dauerhaft sicherstellen sollen, dass Kundenfahrzeuge nicht direkt zwischen den Liegenschaften L-Strasse 01 und 02 verkehren können. Wer den Zaun erstellt hat, ist unter diesen Umständen nicht von Bedeutung. Die im Protokoll festgehaltene Aussage des Vertreters von Eigentümerin und Bauherrschaft, dass diese nichts dagegen hätten, wenn der Zaun als Auflage in die Baubewilligung aufgenommen werde, enthält auch

das Einverständnis mit den für die rechtliche Sicherung des Fortbestands dieses Zaunes (oder gleichwertiger baulicher Vorkehrungen) erforderlichen Anordnungen, wie sie die Vorinstanz im Dispositiv Ziffern IV und V ihres Entscheids festgehalten hat, und ist keinesfalls nur eine Vergleichsofferte. Die Frage, ob zur Unterbrechung des funktionalen Zusammenhangs zwischen den beiden Liegenschaften der bestehende Zaun erforderlich sei und ob (allgemeiner formulierte) Auflagen zur Sicherung des Fortbestands dieser baulichen Vorkehrung erforderlich seien, war deshalb im Rekursverfahren nicht mehr streitig. Dem entspricht es auch, dass die Vorinstanz den Rekurs nicht teilweise gutgeheissen, sondern im Sinne der Erwägungen abgewiesen hat. War die Frage, ob zur Unterbrechung des funktionalen Zusammenhangs zwischen den betroffenen Liegenschaften ein Zaun (oder eine entsprechende bauliche Vorkehrung) sowie Auflagen zur rechtlichen Sicherung erforderlich seien, bereits im Rekursverfahren nicht mehr streitig, so kann sie im Beschwerdeverfahren vor Verwaltungsgericht nicht mehr neu aufgerollt werden. Der Verwaltungsprozess geht von dem im Gesetz nicht ausdrücklich erwähnten Grundsatz aus, dass der Streitgegenstand beim Durchlaufen des funktionellen Instanzenzugs gleich bleibt (Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 52 N. 3). Projektänderungen oder Auflagen, welche die Bauherrschaft im Lauf des Rekursverfahrens vorgenommen bzw. akzeptiert hat, kann sie deshalb im Beschwerdeverfahren nicht wieder in Frage stellen. Die Beschwerde ist schon aus diesem Grund abzuweisen.

E. 5

Die Beschwerde erweist sich aber auch in der Sache als unbegründet. Gemäss Ziffer 11.4 und 80.5 Anhang UVPV unterliegen Parkhäuser und Parkplätze für mehr als 300 Motorwagen bzw. Einkaufszentren mit mehr als 5'000 m² Verkaufsfläche der UVP. Mit den auf dem Grundstück L-Strasse 01 vorhandenen 181 Parkplätzen, von denen 60 neu dem Möbelverkaufsgeschäft dienen, und der 5'000 m² anerkanntermassen nicht erreichenden Verkaufsfläche (vgl. E. 7 des Rekursentscheids) werden diese Schwellenwerte nur erreicht, wenn Parkplätze und Verkaufsflächen auf den benachbarten Liegenschaften, insbesondere auf dem direkt angrenzenden Grundstück L-Strasse 02, mitberücksichtigt werden.

E. 5.1

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts ist für die Ermittlung des Schwellenwertes bei Parkplätzen eine Gesamtbetrachtung zulässig, wenn die Anlagen nicht nur benachbart, sondern auch funktionell miteinander verbunden sind (BGr, 25. Juni 1997, RDAF 1998 I 98; BGr, 15. April 2004, 1A.133/2003 und 1P.363/2003; Heinz Aemisegger, Die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Praxis des Bundesgerichts, URP 2004, S. 405). Den Einheitscharakter der Projekte hat das Bundesgericht verneint, wenn die Parkieranlagen zwar räumlich nahe beieinander lagen, es jedoch an einer Zusammenarbeit zwischen den Bauherrschaften fehlte und diese weder aufeinander abgestimmt handelten noch eine Organisation oder gemeinsame Ziele hatten. Über die Frage der Zusammenrechnung von Verkaufsflächen hat das Bundesgericht soweit ersichtlich bisher noch nicht entschieden.

E. 5.2

Wie sich aufgrund der Akten ergibt, erfolgt die Zufahrt zu den Parkplätzen auf den beiden benachbarten Liegenschaften über zwei längs der Grundstücksgrenze parallel verlaufende Fahrstreifen. Ohne den Zaun bzw. andere bauliche Vorkehrungen, wie sie auflageweise

verlangt wurden, kann somit, ohne dass das öffentliche Strassennetz benützt werden muss, mit dem Fahrzeug direkt von der einen zur anderen Liegenschaft gewechselt und das auf beiden Liegenschaften insgesamt vorhandene Parkplatzangebot genutzt werden; die auf der Grenze angebrachte weisse Linie und Hinweistafeln auf die Ladengeschäfte, denen die jeweiligen Parkplätze zugeordnet sind, vermögen dies nicht wirksam zu verhindern. Ohne die bereits angebrachte und auflagenweise verlangte bauliche Trennung würden die auf den beiden angrenzenden Liegenschaften vorhandenen Parkfelder ungeachtet der abweichenden Eigentumsverhältnisse faktisch eine einheitliche Parkierungsanlage bilden. Das zeigt sich nicht zuletzt darin, dass eine Parkplatzbewirtschaftung, wie sie aus Gründen der Luftreinhaltung verlangt werden kann, sich ohne bauliche Abtrennung nur für beide Liegenschaften zusammen verwirklichen liesse. Ein funktionaler Zusammenhang ist damit hergestellt, ohne dass es dazu eines (weiteren) Zusammenwirkens der Eigentümer bedarf, wie dies das Bundesgericht in den erwähnten Fällen verlangt hat. Die angefochtenen Auflagen erweisen sich damit bereits unter dem Gesichtswinkel des Schwellenwerts für Parkierungsanlagen als rechtmässig. Ob auch bezüglich der Verkaufsflächen eine Gesamtbetrachtung geboten wäre, braucht deshalb nicht geprüft zu werden.

E. 6

Erweist sich die Beschwerde in der Sache als unbegründet, besteht auch kein Anlass, den Beschwerdeführerinnen für das Rekursverfahren eine Umtriebsentschädigung zuzusprechen. Wenn die Vorinstanz den Rekurs im Sinne der Erwägungen abgewiesen hat, so hat sie wie erwähnt dem Umstand Rechnung getragen, dass sich die Beschwerdeführerinnen mit den hier angefochtenen Auflagen einverstanden erklärt hatten. Es ist nicht rechtsverletzend, wenn die Vorinstanz unter diesen Umständen von einem bloss teilweisen Obsiegen der Beschwerdeführerinnen ausgegangen ist und ihnen deshalb praxisgemäss eine Umtriebsentschädigung versagt hat (Kölz/Bosshart/Röhl, § 17 N. 32).

E. 7

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten je zur Hälfte und unter solidarischer Haftung den Beschwerdeführerinnen aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Sie sind überdies zu einer Umtriebsentschädigung an den Beschwerdegegner zu verpflichten (§ 17 Abs. 2 VRG); angemessen ist eine Entschädigung von insgesamt Fr. 1'000.- (Mehrwertsteuer inbegriffen). Demgemäss entscheidet die Kammer:

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