

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00370 vom 5. Mai 2006

ZH Verwaltungsgericht, 2006-05-05, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2005.00370

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00370 du 5 mai 2006

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00370 del 5 maggio 2006

Regeste

Baubewilligung und weitere Bewilligungen | Neubau einer Wohn- und Gewerbeliegenschaft. Substanziierungspflicht bei Laienbeschwerde (E. 2.3). Eine unverlangte Eingabe, der kein Beschwerdewille zugrunde liegt, ist aus dem Recht zu weisen; sie kann auch nicht als Petition entgegengenommen werden (E. 2.6). Der Umgebungsplan muss in der Regel nicht bereits im Stadium der Bewilligungserteilung vorliegen (E. 4.2 f.). Anwendung von § 293 PBG, wenn der private Gestaltungsplan die Anwendung kommunaler Bau- und Zonenvorschriften ausschliesst (§ 293 Abs. 4 PBG; E. 5.2). Die Abgrabungen zwischen den Toren der Unterniveaugaragen dürfen das Untergeschoss - abgesehen von der zulässigen Freilegung der Ein- und Ausfahrten im Rahmen der üblichen Garagentorbreite - nicht mehr als 1,5 m in Erscheinung treten lassen (§ 293 Abs. 1 und 2 PBG). Die vor dem Untergeschoss angebrachten Pflanzentröge stellen kein gestaltetes Terrain im Sinn von § 293 Abs. 1 PBG dar. Die Verletzung von § 293 Abs. 1 PBG kann mit einer Auflage (Änderung des gestalteten Terrains) behoben werden. Die Anforderungen an die Umgebungsgestaltung im Sinn von § 238 Abs. 3 PBG gelten auch für Gewerbeliegenschaften (E. 5.3). Die Zugansnormalien sind bei der Beurteilung interner Erschliessungen hilfsweise heranzuziehen. Angesichts der Breite der vorgesehenen Zufahrt (insgesamt 7 m) und des voraussichtlichen Verkehrsaufkommens (umgerechnet 30 Wohneinheiten) werden die Anforderungen der Zugangsnormalien eingehalten (E. 6.2). Bei der Beurteilung der hinreichenden strassenmässigen Erschliessung und der Gewährleistung der Verkehrssicherheit, steht der Gemeinde von den Rechtsmittelinstanzen zu beachtender Ermessensspielraum zu. Angesichts der klaren Erfüllung der Anforderungen der Zugangsnormalien stellt der Verzicht auf die Trennung von Fahr- und Fussgängerverkehr keinen rechtsverletzenden Ermessensfehler dar (E. 6.3). § 219 PBG bezieht sich nur auf Bauten und Anlagen, die derart vom üblichen Mass abweichen, dass Verschärfungen durch Sondervorschriften angezeigt sind. Dies ist vorliegend nicht der Fall (E. 6.4). Ein einzelner Entscheid des Verwaltungsgerichts zur Klärung einer Frage, die in einem privaten Gestaltungsplan offen gelassen wurde, begründet eine Praxis, deren Änderung nur zulässig ist, wenn ernsthafte, sachliche Gründe hierfür vorliegen. Die neue Lösung muss besserer Erkenntnis der Rechtsgrundlagen, veränderten äusseren Verhältnissen oder allgemein gewandelten Rechtsanschauungen entsprechen. Bei der von der Vorinstanz (sinngemäss) vorgenommene Praxisänderung betreffend die Zulassung von Gewerbebeparkplätzen ausserhalb der Grundstücke mit gewerblicher Nutzung trifft dies nicht zu, so dass unter dem Gesichtspunkt der Rechtssicherheit am Entscheid des Verwaltungsgerichts festzuhalten ist (E. 7.2). Im Bereich des Lärmschutzes gelten die Voraussetzungen der Einhaltung der Planungswerte und der vorsorglichen Emissionsbegrenzung kumulativ. Sind die massgebenden Planungswerte eingehalten, gelten zusätzliche Massnahmen zur Emissionsbegrenzung, insbesondere auch zur Vermeidung von bloss unnötigen Emissionen,

indes in der Regel nur dann als wirtschaftlich tragbar, wenn sich mit relativ geringem Aufwand eine wesentliche Reduktion der Emissionen erreichen lässt (E. 8.6.2). Eine Verlegung des Standortes der Emissionsquelle (Werkstatttor) und die damit verbundenen Planänderungen (einschliesslich Zeitverzögerungen) sowie allfällige Auswirkungen auf den Werkstattbetrieb stehen in keinem vernünftigen Verhältnis zu der zusätzlichen Reduktion der Lärmbelastung (E. 8.6.3 ff.). Teilweise Gutheissung (E. 10.1; zusammen mit VB.2005.00371).

Erwägungen

E. 3

Die projektierte Baute soll auf dem nach Nordosten geneigten Grundstück Kat.-Nr. 01 errichtet werden, das im nordwestlichen Bereich des vom Gestaltungsplan L erfassten Gebiets liegt und im Südwesten von der M-Strasse, im Nordwesten vom eingedolten L, im Nordosten von der unbebauten Parzelle Kat.-Nr. 02 und im Südosten von Grundstücken mit Wohnbauten begrenzt wird. Der heutige einstöckige Gewerbebau, in dem sich derzeit die Autowerkstatt des Beschwerdegegners 1 befindet, soll abgebrochen werden. Bei der geplanten Baute handelt es sich um ein Wohn- und Gewerbehaus mit zwei Vollgeschossen sowie einem Dachgeschoss mit Wohnnutzung. Im Erdgeschoss sind eine Autowerkstatt, ein Ausstellungsraum und Büroräumlichkeiten vorgesehen; das Tor der Autowerkstatt soll an der Südostseite des Gebäudes erstellt werden. Wiederum ist an der M-Strasse eine Tankstelle vorgesehen. Im Untergeschoss der Baute sind zwei Unterniveaugaragen geplant. Deren Tore sollen auf die Nordostseite des Gebäudes zu liegen kommen; die Zufahrt soll von der M-Strasse sowohl von Nordwesten als auch von Südosten her erfolgen, wobei das Terrain auf der Nordostseite der Baute so abgegraben werden soll, dass das Gebäude ganz umfahren werden kann. Die geplante südöstliche Zufahrt befindet sich teils auf dem Baugrundstück selber und nimmt teils – durch ein Fuss- und Fahrwegrecht gesichert – die Grundstücke Kat.-Nrn. 03–06 in Anspruch, wobei dieser Teil der Zufahrt auch der Erschliessung des Gestaltungsplangebiets L für den Fussgängerverkehr dient. Auf der im Nordosten an das Baugrundstück angrenzenden Parzelle Kat.-Nr. 02 ist eine Reihe von Parkplätzen vorgesehen, wobei einer dieser Parkplätze – ebenso wie ein Abstellplatz an der Südostseite des geplanten Gebäudes – nicht bewilligt wurde. Die Beschwerdeführenden erheben einerseits Rügen im Wesentlichen planungsrechtlicher Natur mit Bezug auf die Zufahrten, die Abgrabungen und die Parkplätze; andererseits machen sie geltend, der Werkstattbetrieb führe zu umweltschutzrechtlich unzulässigen Lärmimmissionen.

E. 4.1

Ziff. 1.33 der Baubewilligung sieht vor, dass der Baubehörde bis spätestens zur Rohbauabnahme ein Detailprojekt über die Umgebungsgestaltung und Bepflanzung zur Genehmigung einzureichen ist. Der Beschwerdeführer 1 macht geltend, dass sich die Umgebungsgestaltung den bewilligten Plänen nicht ausreichend entnehmen lasse, was § 310 Abs. 1 PBG widerspreche; laut dieser Bestimmung hat ein Baugesuch grundsätzlich alle Unterlagen zu enthalten, welche für die Beurteilung des Vorhabens notwendig sind. Die Vorinstanz hat diese Rüge mit folgender Begründung zurückgewiesen (E. 6): Zum einen könne die detaillierte Umgebungsgestaltung vorliegend in einem späteren Verfahrensabschnitt geregelt werden. Zum andern liessen sich die vorgesehenen Abgrabungen den Bauplänen ohne weiteres entnehmen; es seien keine für den Beschwerdeführer 1 relevanten Auswirkungen auszumachen.

E. 4.2

Die Vorinstanz hat zutreffend festgestellt, dass es nach der Praxis zu § 310 Abs. 1 PBG zulässig ist, die detaillierte Umgebungsgestaltung einem späteren Verfahrensabschnitt vorzubehalten. Das gilt nur dann nicht, wenn der Umgebungsplan Aufschluss zu geben hat über Fragen, die für die Bewilligungsfähigkeit des Bauvorhabens von grundsätzlicher Bedeutung sind, was etwa bei Arealüberbauungen der Fall ist oder wenn die Umgebung Teil eines Schutzobjekts im Sinn von § 203 PBG bildet (VGr, 10. März 2004, VB.2003.00370, E. 4 mit weiteren Hinweisen, www.vrgzh.ch; RB 2000 Nr. 95).

E. 4.3

Die Vorinstanz hält weiter zutreffend fest, dass dem Plan "Fassaden/Schnitt" die im jetzigen Verfahrensstadium notwendigen Angaben über die vorgesehenen Abgrabungen entnommen werden können. Dies ist im vorliegenden Fall entscheidend. Unbeachtlich ist, dass im Plan die Bezeichnungen "Südost-" und "Nordwestfassade" miteinander verwechselt wurden. Im Südosten des geplanten Gebäudes sollen mässige Abgrabungen vorgenommen werden, die im Schnittpunkt der Verlängerung der Südostfassade des geplanten Baus mit der Grenze der Grundstücke Kat.-Nrn. 01 und 02 – mehrere Meter von den Zugängen zu den benachbarten Wohnhäusern entfernt – rund 40 cm ausmachen. Nicht zu beanstanden ist die Schlussfolgerung der Vorinstanz, unter diesen Umständen liessen sich im Bereich der Zugänge zu den südlich und südöstlich gelegenen Wohnhäusern – unter denen sich jenes des Beschwerdeführers 1 befindet – ohne weiteres vertretbare Lösungen finden, weshalb die Baubehörde die Überprüfung der Umgebungsgestaltung in einen späteren Verfahrensabschnitt habe verweisen dürfen. In jenem Verfahrensabschnitt kann (und muss) auch Ziff. 5 Gestaltungsplan L Rechnung getragen werden, wonach sich "Terrainveränderungen ... an die Geländebeziehungen im speziellen bei angrenzenden Liegenschaften schonend anpassen" müssen (lit. a) und bei der Erstellung von Mauern gewisse Vorschriften zu beachten sind (lit. b und c). Soweit der Beschwerdeführer 1 das Fehlen eines Umgebungsplans moniert, ist seine Beschwerde demnach abzuweisen.

E. 5.1

Die Unterniveaugaragen im Untergeschoss der geplanten Baute sollen durch zwei Tore auf der – von der Strasse abgewandten – Nordostseite des Gebäudes erschlossen werden. Der Beschwerdeführer 1 bringt vor, es dürften nur die jeweiligen Zufahrten auf der Nordwest- und auf der Südostseite zu den beiden Toren abgegraben werden, nicht jedoch der Bereich zwischen den Toren. Er stützt dieses Vorbringen zunächst auf Art. 11 Abs. 1 und 2 des Umweltschutzgesetzes vom 7. Oktober 1983 (USG); hierauf ist im Zusammenhang mit den andern umweltschutzrechtlichen Rügen einzugehen (hinten E. 8). Sodann macht er eine Verletzung von § 293 Abs. 1 und 2 PBG geltend, wonach nicht anrechenbare Untergeschosse – ausgenommen Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Garagen – höchstens 1,5 m über dem gestalteten Boden in Erscheinung treten dürfen. Schliesslich beruft er sich auf den Gestaltungsplan L.

E. 5.2

§ 293 Abs. 1 und 2 PBG sind hier anwendbar, da Ziff. 9 lit. a Gestaltungsplan L die Anwendung kommunaler Bau- und Zonenvorschriften, die in § 293 Abs. 4 PBG vorbehalten werden, ausschliesst. Bei § 293 PBG handelt es sich um eine Einordnungsbestimmung, zu deren Anrufung der Nachbar grundsätzlich befugt ist (vgl. Christoph Fritzsche/Peter Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 3. A., Zürich 2003,

S. 13-58). Der Beschwerdeführer 1 hat denn auch im Rekursverfahren bereits vorgebracht, das Terrain zwischen den beiden Garageneinfahrten dürfe nicht abgegraben werden. Im Übrigen hat die Beschwerdegegnerin 2 in die Baubewilligung vom 11. November 2004 ein auf § 293 PBG gestützte Auflage aufgenommen, wonach nicht anrechenbare Untergeschosse höchstens 1,5 m über dem gestalteten Boden in Erscheinung treten dürften, nur Garageneinfahrten freigelegt werden dürften und weiterreichende Abgrabungen nicht gestattet seien (Ziff. 1.9).

E. 5.3

Die Abgrabungen vom gewachsenen Boden an der Nordostfassade sind gemäss § 293 Abs. 1 und 2 PBG unzulässig, da sie das Untergeschoss – über die zulässige Freilegung der Ein- und Ausfahrten zu den Unterniveaugaragen im Rahmen der üblichen Torbreite hinaus – weitgehend mehr als 1,5 m in Erscheinung treten lassen. Daran ändern die Pflanzentröge, die zwischen den Garageneinfahrten angebracht werden sollen, nichts; denn sie erfüllen die Anforderungen an ein gestaltetes Terrain im Sinn von § 293 Abs. 1 PBG nicht. Sie erscheinen vielmehr als Teil der Hausfassade und machen das Untergeschoss unter gestalterischen Gesichtspunkten in unzulässiger Weise sichtbar. Es liegt demzufolge eine Verletzung von § 293 Abs. 1 PBG vor; diese kann jedoch mit einer entsprechenden Auflage betreffend die Änderung des gestalteten Terrains behoben werden (VGr, 10. Februar 1993, VB 92/0125, E. 3a). Da die Parkplätze auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 wegfallen werden (hinten E. 7.1 f.), sind durchaus Lösungen denkbar, welche die Abgrabungen jeweils auf die übliche Garagentorbreite beschränken, eine angemessene Terraingestaltung vorsehen und dennoch die Zufahrten zu den Garagen sicherstellen. So kann beispielsweise der Abstand zwischen der Zufahrt und der Hausfassade grösser bemessen werden. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass der Wegfall der Parkplätze nicht heisst, der betreffende Teil des Gebäudeumschwungs könne vollständig mit Hartbelag versehen werden; denn die Anforderungen an die Umgebungsgestaltung im Sinn von § 238 Abs. 3 PBG, das heisst eine angemessene Bepflanzung, gelten auch für Gewerbeliegenschaften (VGr, 14. Juli 2004, VB.2003.00087, E. 6.3, www.vgrzh.ch). Die Einzelheiten betreffend die angemessene Terrain- und Umgebungsgestaltung sind im Umgebungsplan, der vor Baubeginn einzureichen ist, festzulegen.

E. 5.4

Der Beschwerdeführer 1 beruft sich sodann auf Ziff. 6 lit. b Gestaltungsplan L, wonach die "Freiräume ... durchwegs zu begrünen" sind und der vorhandene, möglichst zu wahrende Baumbestand "durch eine reiche Durchsetzung der Siedlung mit Pflanzen und Bäumen zu ergänzen" ist. Nach Ziff. 6 lit. c Gestaltungsplan L können allerdings die Parkplätze für das Gewerbe oberirdisch angeordnet werden. Laut der Weisung zum Gestaltungsplan sind – selbst über den Bestandesschutz hinausgehende – Umbauten und Erweiterungen an Bauten und Anlagen der vorbestehenden Gewerbebetriebe weiterhin gestattet. Aufgrund des Gestaltungsplans L kann der Beschwerdegegner 1 daher nicht verpflichtet werden, den Umschwung seiner gewerblich genutzten Baute zu begrünen.

E. 5.5

Der Beschwerdeführer 1 macht schliesslich geltend, die Zufahrt auf der Nordwestseite des Gebäudes dürfe gestützt auf § 21 des Wasserwirtschaftsgesetzes vom 2. Juni 1991 nicht in der vorgesehenen Breite bewilligt werden, da ein Abstand von 5 m zum eingedolten L gewahrt werden müsse. Die Baurekurskommission trat auf dieses Vorbringen mangels eines

schutzwürdigen Interesses nicht ein, wobei sie es irrtümlicherweise als Antrag auffasste, die Bewilligung für die nordwestliche Zufahrt gänzlich zu verweigern (Rekursentscheid, E. 10). Im Ergebnis ist der angefochtene Entscheid jedoch auch in diesem Punkt aufrecht zu erhalten, da der Beschwerdeführer kein schutzwürdiges Interesse an einer Verschmälerung der Zufahrt auf der nordwestlichen Seite des geplanten Gebäudes darlegt.

E. 6.1

Der Beschwerdeführer 1 beantragt, die südöstliche Zufahrt sei baulich so zu gestalten, dass der Fahr- und der Fussgängerverkehr getrennt würden, und unten mit einer Leitplanke zu sichern. Die Baurekurskommission hat dieses Begehren im Wesentlichen mit der Begründung abgewiesen, angesichts der Breite der vorgesehenen Zufahrt und des voraussichtlichen Verkehrsaufkommens sei die Sicherheit der Fussgänger ohne weiteres auch ohne Abtrennungen gewährleistet, weshalb der Beschwerdegegner 1 nicht zu den verlangten Massnahmen verpflichtet werden könne (Rekursentscheid, E. 8).

E. 6.2

Nach § 237 Abs. 2 Satz 1 PBG sollen Zufahrten für jedermann verkehrssicher sein. Auf Satz 2 dieser Bestimmung stützen sich die Zugangsnormalien vom 9. Dezember 1987. Diese sind richtunggebend, indem sie zeigen, was Fachleute bei durchschnittlichen örtlichen Verhältnissen für angemessen halten (VGr, 16. November 2005, VB.2005.00209, E. 2.3; RB 1984 Nr. 100 = BEZ 1985 Nr. 5 mit weitem Hinweisen). Sie sind nach Zweck und Inhalt vorwiegend auf die zu einem Grundstück führende externe Erschliessung und weniger auf parzelleninterne Verbindungen zugeschnitten, doch sind sie bei der Beurteilung interner Erschliessungen hilfsweise heranzuziehen (VGr, 16. April 1997, VB.97.00014, E. 3b; RB 1986 Nr. 91). Gemäss § 6 Zugangsnormalien erfolgt die Festlegung der Zugangsart nach dem voraussichtlichen Verkehrsaufkommen aufgrund der Nutzung mit Wohneinheiten gemäss den Anwendungsbereichen im Anhang. Die Auswirkungen anderer Nutzungen werden in Wohneinheiten umgerechnet. Die Annahme der Vorinstanz, dass vorliegend die Erschliessungsleistung jedenfalls nicht über ein Verkehrsaufkommen von – umgerechnet – 30 Wohneinheiten hinausgehe, ist nicht zu beanstanden und wird auch nicht bestritten. Ebenso zuzustimmen ist ihren Schlussfolgerungen, dass unter diesen Umständen eine Fahrbahnbreite von 4,00–4,75 m mit beidseitigen Banketten von je 0,3 m genügt und kein Trottoir erforderlich ist (vgl. Anhang Zugangsnormalien) und dass diese Anforderungen vorliegend bei einer Fahrbahnbreite von insgesamt 7 m ohne weiteres erfüllt sind. Der vom Beschwerdeführer 1 angerufene § 12 Abs. 1 Zugangsnormalien, laut dem Zugänge in der Weise erstellt werden können, dass Verkehrsführung und bauliche Gestaltung die Fahrzeuglenker zu zurückhaltender Fahrweise zwingen, bezieht sich auf Verkehrsberuhigungsmassnahmen und ist hier nicht von Bedeutung.

E. 6.3

Allerdings sieht § 237 Abs. 3 PBG vor, dass der Fussgänger- vom Fahrverkehr getrennt werden soll, wo "ein Bedürfnis besteht, die Verhältnisse es gestatten und es wirtschaftlich zumutbar ist", insbesondere bei grösseren Überbauungen. Beim hier streitigen geplanten Gebäude handelt es sich nicht um eine grössere Überbauung, was allerdings gemäss dem Wortlaut der Gesetzesbestimmung eine Verkehrstrennung noch nicht von vornherein ausschliesse. Immerhin ergibt sich aus dem weiteren Text von § 237 Abs. 3 PBG ("... und es kann, sofern das öffentliche Interesse entgegenstehende private Interessen wesentlich überwiegt, der Fahrverkehr unter den Boden gewiesen oder die Überdeckung der Fahrbahn

verlangt werden"), dass die Bestimmung nicht in erster Linie auf Bauvorhaben von der hier vorliegenden bescheidenen Grösse zugeschnitten ist. Jedenfalls deshalb erübrigt sich hier eine vertiefte Behandlung der Frage, ob die Voraussetzungen von § 237 Abs. 3 PBG vorliegen: Indem § 237 Abs. 3 PBG eine Interessenabwägung vorsieht, räumt er der Gemeinde einen Ermessensspielraum ein, der von den Rechtsmittelinstanzen zu beachten ist. Ein solcher Spielraum besteht ganz allgemein bei der Prüfung, ob die strassenmässige Erschliessung hinreichend und namentlich die Verkehrssicherheit gewährleistet ist (VGr, 29. Januar 1999, VB.98.00289, E. 2b; RB 1986 Nr. 13). Angesichts dessen, dass die Anforderungen der Zugangsnormen – die hier ohnehin nur hilfsweise heranzuziehen sind und von denen überdies aus wichtigen Gründen abgewichen werden kann – klar erfüllt sind, kann von vornherein ausgeschlossen werden, dass der Verzicht auf die Trennung von Fahr- und Fussgängerkehr einen rechtsverletzenden Ermessensfehler darstellt, der nach § 50 Abs. 2 lit. c VRG vom Verwaltungsgericht zu korrigieren wäre.

E. 6.4

Der vom Beschwerdeführer 1 ebenfalls angerufene § 219 PBG bezieht sich auf Bauten und Anlagen, die derart vom üblichen Mass abweichen, dass Verschärfungen durch Sondervorschriften angezeigt sind (vgl. Fritzsche/Bösch, S. 8-3). Ein solcher Fall liegt hier nicht vor. Es kann insoweit auf die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden (Rekursentscheid, E. 9; § 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG). Allfällige Behinderungen des Zugangs zu den Wohnhäusern durch den Garagenbetrieb des Beschwerdegegners 1 sind nicht im vorliegenden Verfahren geltend zu machen.

E. 7.1

Die Beschwerdeführenden bringen unter Berufung auf den Gestaltungsplan L und ein Urteil des Verwaltungsgerichts vom 12. Februar 1991 (VB 90/0159) vor, dass die Parkplätze auf der Parzelle Kat.-Nr. 02 nicht hätten bewilligt werden dürfen. Die Beschwerdeführenden sind mit dieser Rüge zuzulassen, soweit sie die Parkplätze als solche verhindern wollen, um eine Grünfläche zu erhalten bzw. wiederherzustellen und um die Immissionen durch den Kundenverkehr zu verringern; auf die Rüge wäre dagegen nicht einzutreten, soweit sie der Bekämpfung des gesamten Bauvorhabens dienen soll, da dieses durch die Gutheissung des Antrags nicht verhindert würde (Kölz/Bosshart/Röhl, § 21 N. 35).

E. 7.2.1

Der Gestaltungsplan L legt die Nutzungsarten "Wohnen" und "Gewerbe/Wohnen" nicht parzellenweise fest, sondern mit Baugestaltungslinien, die relativ eng um die geplanten Baukörper gezogen wurden. Für den Bereich des geplanten Gebäudes auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 legt eine solche Baugestaltungslinie die Nutzungsart "Gewerbe/Wohnen" fest. Auf der Parzelle Kat.-Nr. 02 befindet sich kein Gebäude und ist auch keine Baugestaltungslinie vorgesehen. Diese Parzelle wurde am 9. Juli 1992 gebildet, indem die Parzelle aKat.-Nr. 07 in die heutigen Parzellen Kat.-Nrn. 08 und 02 aufgeteilt wurde. Auf dem Grundstück Kat.-Nr. 08 befindet sich ein Gebäude, für welches eine Baugestaltungslinie die Wohnnutzung vorschreibt. Der Gestaltungsplan L sieht auf der heutigen Parzelle Kat.-Nr. 02 entlang der Grenze zum Grundstück Kat.-Nr. 01 eine Bepflanzung vor. Diese wurde, anscheinend weil sie am vorgesehenen Ort wegen eines Fuss- und Fahrwegrechts nicht erstellt werden konnte, um rund 3,5 m hangabwärts nach Nordosten verlegt und verläuft etwa in der Mitte der heutigen Parzelle Kat.-Nr. 02. Ziff. 6 lit. c Gestaltungsplan L nimmt die "notwendigen Abstellplätze für das Gewerbe"

ausdrücklich von der grundsätzlich festgesetzten Pflicht zur unterirdischen Anordnung der Autoabstellplätze aus. Da im Plan die Baugestaltungslinien wie erwähnt die vorgesehenen Baukörper eng umschliessen, bedeutet dies, dass Gewerbeparkplätze ausserhalb der Baugestaltungslinien zulässig sind. Insoweit ist die Sach- und Rechtslage klar und unbestritten (abgesehen davon, dass die Parteien zum Teil die Rechtmässigkeit der Aufteilung der Parzelle aKat.-Nr. 07 bzw. des erwähnten Wegrechts auf Parzelle Kat.-Nr. 02 bestreiten, was aber zur Beantwortung der sich hier stellenden Fragen nicht geklärt werden muss).

E. 7.2.2

Mit dem erwähnten Urteil vom 12. Februar 1991 (VB 90/0159) wies das Verwaltungsgericht eine Beschwerde des heutigen Beschwerdegegners 1 gegen einen Entscheid der Baurekurskommission II ab und verweigerte wie die Vorinstanz die Baubewilligung für einen Wende- und Abstellplatz auf dem Grundstück aKat.-Nr. 07. Das Gericht begründete diesen Entscheid – wie zuvor die Baurekurskommission II, auf deren Entscheid vom 7. August 1990 es verwies – wie folgt: Daraus, dass Gewerbeparkplätze im Gebiet des Gestaltungsplans L ausserhalb der Baugestaltungslinien erstellt werden könnten und teilweise sogar müssten, könne nicht geschlossen werden, dass sie im Gestaltungsplangebiet beliebig angelegt werden dürften. Andernfalls würde das Ziel des planerischen Konzepts, ein möglichst immissionsfreies Wohnen bzw. eine optimale Wohnqualität, unterlaufen. Der streitige Abstell- und Wendeplatz befinde sich ausserhalb jener Gebiete, in denen die mit erhöhten Immissionen verbundenen gewerblichen Nutzungen statthaft seien, und sei zudem an einem Ort angelegt worden, an dem der Gestaltungsplan eine durchgehende Bepflanzung vorsehe, um den Wohnbereich vom Garagenbetrieb auf dem Grundstück aKat.-Nr. 07 abzuschirmen. Es entspreche der allgemeinen Zielsetzung des Gestaltungsplans L, "Abstellplätze für das Gewerbe allein auf jenen Grundstücken zu erlauben, die für die gewerbliche Nutzung vorgesehen sind". Die Erweiterung des Garagenbetriebs auf eine andere, der Wohnnutzung vorbehaltene Parzelle sprengte den Rahmen einer angemessenen Erweiterung im Sinn von § 357 Abs. 2 PBG (VGr, 12. Februar 1991, VB 90/0159, E. 2b).

E. 7.2.3

Die Vorinstanz geht nun in angefochtenen Entscheid – wie zuvor obiter dictum in einem Entscheid vom 21. August 2001, mit dem die Rekurse gegen ein Bauprojekt des heutigen Beschwerdegegners 1 auf dem Grundstück aKat.-Nr. 07 bzw. Kat.-Nr. 02 gutgeheissen wurden – davon aus, dass sich die Rechtslage durch die Abtrennung der Parzelle Kat.-Nr. 02 entscheidend geändert habe, denn diese Parzelle weise gar keine Baubereiche und somit auch keinen der reinen Wohnnutzung dienenden Bereich auf. Damit komme dem Grundstück "das die Anordnung von der gewerblichen Nutzung dienenden Abstellplätze[n] zum vornherein verhindernde Kriterium nicht zu". Für das wesentliche Anliegen der Fernhaltung des Fahrverkehrs vom Wohnbereich ändere sich durch die Zulassung der Parkplätze nichts Wesentliches. Der Wohnbau auf dem anschliessenden Grundstück (Kat.-Nr. 08) verfüge nach wie vor über einen respektablen Umschwung. Die Grenze zwischen der reinen Wohn- und der Gewerbenutzung sei bereits bis anhin faktisch in der Mitte des Grundstücks Kat.-Nr. 02 verlaufen, wie gerade die Bepflanzung aufzeige (Rekursentscheid, E. 7).

E. 7.2.4

Die hier streitigen Parkplätze befinden sich – jedenfalls teilweise – an dem Ort, für den das Verwaltungsgericht mit Entscheid vom 12. Februar 1991 (VB 90/0159) die Beibehaltung eines Wende- und Abstellplatzes verweigerte. Dieses Urteil ist formell und materiell rechtskräftig und somit grundsätzlich für die Parteien des damaligen Verfahrens – zu denen die Beschwerdeführenden und der Beschwerdegegner 1 gehören – bindend (VGr, 15. November 2000, VB.2000.00295, E. 2; Kölz/Bosshart/Röhl, Vorbem. zu §§ 86a–86d N. 5; vgl. auch Fritz Gygi, Bundesverwaltungsrechtspflege, 2. A., Bern 1983, S. 323 f.). Sodann sind die Erwägungen des betreffenden Urteils entscheidrelevant, wonach jenseits der Grenze des Grundstücks, auf dem eine gewerbliche Nutzung vorgesehen ist, kein Parkplatz für das Gewerbe erstellt werden darf. Fraglich ist, ob sie deswegen an der Rechtskraft des Dispositivs teilhaben: Zwar verweist das Dispositiv nicht ausdrücklich auf die Erwägungen, doch können die Erwägungen trotzdem an dessen Rechtskraft teilhaben, wenn der Sinn des Dispositivs und des ganzen Entscheids zwingend hierauf verweist (Kölz/Bosshart/Röhl, § 28 N. 5; VGr, 26. November 1997, VB.97.00129, E. 6; RB 1968 Nr. 6). Ob und inwieweit dies hier der Fall ist, kann allerdings offen bleiben. Eine eigentliche Bindungswirkung würde das Urteil vom 12. Februar 1991 (VB 90/0159) nämlich nur entfalten, soweit derselbe Streitgegenstand sowie die Tatsachen- und Rechtslage, welche das Verwaltungsgericht seinerzeit seinem Entscheid zugrunde gelegt hat, vorlägen (vgl. Gygi, S. 323). Diese Voraussetzungen treffen nicht zu, zum einen, weil ein gänzlich anderes Projekt zu beurteilen ist, zum andern aufgrund der Bildung der Parzelle Kat.-Nr. 02, auf der keine Baugestaltungslinien vorgesehen sind. Das Urteil VB 90/0159 vom 12. Februar 1991 ist daher für das vorliegende Verfahren nicht bindend. Dies bedeutet auch, dass der hier zu beurteilende Fall nicht nach den Regeln über die Anpassung rechtskräftiger Verfügungen und Entscheide wegen späterer Änderung der Sach- oder Rechtslage zu behandeln ist (vgl. dazu Kölz/Bosshart/Röhl, Vorbem. zu §§ 86a–86d N. 13).

E. 7.2.5

Dies heisst nicht, dass das frühere Urteil ohne jede Relevanz für den vorliegenden Fall wäre. Indem die Baurekurskommission entgegen dem Urteil VB 90/0159 vom 12. Februar 1991 (und ihrem eigenen Entscheid vom 7. August 1990) ihren Entscheid darauf stützt, dass Gewerbeparkplätze ausserhalb der Grundstücke mit gewerblicher Nutzung zugelassen sind, nimmt sie sinngemäss eine Praxisänderung vor. Der frühere Verwaltungsgerichtsentscheid beantwortet klar eine vom Gestaltungsplan L offen gelassene Frage, die unter den Parteien wiederholt streitig gewesen war. Unter diesen Umständen kann bereits das einzelne Urteil als "Praxis" gelten, wovon umso eher auszugehen ist, als eine Vielzahl von Gerichtsurteilen zur Auslegung des Gestaltungsplans L nicht vorausgesetzt werden darf (zur präjudiziellen Wirkung eines einzelnen Urteils vgl. Giovanni Biaggini, Verfassung und Richterrecht, Basel/Frankfurt a.M. 1991, S. 368 f.). Demnach ist der angefochtene Entscheid nur haltbar, wenn sich die Änderung der Rechtsprechung auf ernsthafte, sachliche Gründe stützen kann. Die neue Lösung muss besserer Erkenntnis der Rechtsgrundlagen, veränderten äusseren Verhältnissen oder gewandelten Rechtsanschauungen entsprechen; andernfalls ist die bisherige Praxis beizubehalten (BGE 127 II 289 E. 3a; Ulrich Häfelin/Georg Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4. A., Zürich etc. 2002, Rz. 509 ff.).

E. 7.2.6

Die Vorinstanz begründet ihre Ansicht zunächst damit, dass die nach dem Entscheid VB 90/0159 vom 12. Februar 1991 bewilligte Abtrennung des unmittelbar an das Baugrundstück anschliessenden Teils der früheren Parzelle aKat.-Nr. 07 als neue

Kat.-Nr. 02 eine massgebliche Änderung der Rechtslage darstelle. Diese neue Parzelle weise kein Gebiet auf, das durch eine Baugestaltungslinie der reinen Wohnnutzung vorbehalten werde, weshalb ein Kriterium weggefallen sei, das gewerbliche Abstellplätze von vornherein verhindert hätte. Diese Argumentation geht fehl: Sollten gewerbliche Abstellplätze nicht auf Parzellen mit dem Wohnen vorbehaltenen Gebieten erstellt werden dürfen, so wäre die – nicht mit nachvollziehbaren andern Gründen zu rechtfertigende – Abtrennung eines Landstreifens als selbständiges Grundstück von einer Parzelle, die eine solche Fläche zur Wohnnutzung aufweist, eine offensichtliche Umgehung dieser Regel. Sollten gewerbliche Abstellplätze aber grundsätzlich – unter bestimmten Voraussetzungen – auf Parzellen mit Wohnnutzung angelegt werden dürfen, so stellte die Abtrennung der Parzelle Kat.-Nr. 02 von vornherein keine massgebliche Änderung der Verhältnisse dar.

E. 7.2.7

Andere massgebliche Änderungen der Verhältnisse, die für die Erstellung der fraglichen Parkplätze sprechen würden, werden nicht vorgebracht und sind auch nicht ersichtlich. Insbesondere werden diese Abstellplätze nicht durch das vorliegende Bauprojekt bedingt: Gemäss den Projektunterlagen wird der bestehende Gewerbebetrieb nicht oder zumindest nicht massgeblich erweitert; die geforderte Anzahl von neun Pflichtparkplätzen für das Gewerbe kann auch ohne die streitigen – und die aus andern Gründen in erster Instanz nicht bewilligten – Abstellplätze erreicht werden. Es handelt sich demnach bei diesen nicht um notwendige Abstellplätze für das Gewerbe im Sinn von Ziff. 6 lit. c Gestaltungsplan L. Der Beseitigungsrevers für die Parkplätze an der M-Strasse ändert hieran nichts. Dies gilt jedenfalls, solange die Parkplätze nicht tatsächlich beseitigt werden müssen.

E. 7.2.8

Sodann beruft sich die Vorinstanz auf die faktischen Verhältnisse: Die Bepflanzung, die der Abgrenzung des Gewerbe- und des Wohnbereichs diene, habe sich bereits bis anhin nicht direkt an der Grenze zum Baugrundstück befunden. Wie sich aus den insoweit übereinstimmenden Angaben der Parteien ergibt, trifft dies sachlich zu. Nun kann diese Tatsache insofern von vornherein keine Rolle spielen, als eine allfällige Missachtung des Verwaltungsgerichtsurteils VB 90/0159 vom 12. Februar 1991 nicht zugunsten des Beschwerdegegners 1 ausgelegt werden darf. Anscheinend ist die betreffende Hecke jedoch bereits bei der Ausführung des Gestaltungsplans L nicht wie im Plan vorgesehen entlang der Grundstücksgrenze, sondern an ihrem heutigen Standort errichtet worden. Der Beschwerdeführer 1 nennt als Gründe hierfür den Widerstand des Vaters (und Rechtsvorgängers) des Beschwerdegegners 1 sowie das Bestehen eines Fuss- und Fahrwegrechts im Bereich der Grundstücksgrenze. Die Parteien sind sich, soweit sie zu dieser Frage Stellung nehmen, grundsätzlich einig, dass diese Dienstbarkeit ihres Sinns entleert ist; insbesondere wird sie auch vom Beschwerdegegner 1, soweit sie den hier interessierenden Bereich betrifft, als "lediglich formal" und teilweise ohnehin irrtümlich eingetragen bezeichnet. Da die Gründe für den heutigen Standort der Bepflanzung demnach zweifelhaft sind, kann dieser entgegen der Ansicht der Vorinstanz nicht entscheidend sein. Massgebend ist vielmehr die Rechtslage, wie sie vom Gestaltungsplan L festgelegt wird.

E. 7.2.9

Wie erwähnt, legt der Gestaltungsplan L die gemischte Nutzung sowie die Wohnnutzung nicht grundstücksbezogen, sondern durch Baugestaltungslinien für die einzelnen Baukörper fest. Er äussert sich nicht zur Frage, ob die oberirdisch zulässigen Gewerbeparkplätze auch

auf andern Grundstücken als auf jenen, auf denen die Gewerbenutzung zugelassen wird, angelegt werden dürfen. Gemäss der Weisung zum Gestaltungsplan L ist das Gebiet prädestiniert für eine Wohnzone; der Gestaltungsplan bezweckt die Schaffung eines wohnlichen Quartiers mit Trennung von Fussgänger- und Fahrverkehr. Nach Ziff. 6 lit. b Gestaltungsplan L sind die Freiräume durchgehend zu begrünen. Der Besitzstand der bestehenden Betriebe sollte allerdings "[g]estützt auf § 357 PBG" gewahrt bleiben, wobei ihnen Umbauten und Erweiterungen an Bauten und Anlagen auch über den von dieser Bestimmung (in der damaligen Fassung) gesetzten Rahmen hinaus nach wie vor gestattet bleiben sollten (RRB 4042/1981, 4. November 1981, E. 5). Was das hier interessierende Gebiet betrifft, so sieht der Plan auf der heutigen Parzelle Kat.-Nr. 02 entlang der Grenze zum Baugrundstück Kat.-Nr. 01 eine durchgehende Bepflanzung vor. Allerdings lässt deren symbolische Darstellung mit dunkelgrünen Kreisen offen, ob die Bepflanzung exakt der Grundstücksgrenze folgen sollte oder ob gewisse Spielräume bestehen sollten.

E. 7.2.10

Die Ansicht des Verwaltungsgerichts im Urteil VB 90/0159 vom 12. Februar 1991, dass Gewerbeparkplätze nur auf jenen Grundstücken zu gestatten seien, auf denen gewerbliche Nutzung zugelassen ist, mag zwar mit Blick auf allfällige Erweiterungen der Gewerbebetriebe – die der Gestaltungsplan grundsätzlich zulässt – apodiktisch formuliert sein. Sie leuchtet aber jedenfalls insofern ein, als die Errichtung von Gewerbeparkplätzen auf Grundstücken, auf denen die Gebäude dem Wohnen vorbehalten sind – zu denen auch die ohne ersichtlichen Grund von einem solchen Grundstück abgetrennte Parzelle Kat.-Nr. 02 nach wie vor zu zählen ist – zumindest besonders triftig begründet werden müsste, da es das Ziel des Gestaltungsplans L ist, qualitativvolles Wohnen zu ermöglichen. Vom Ergebnis her betrachtet, hat sie den Vorteil grösstmöglicher Klarheit und damit Rechtssicherheit (zur Zulässigkeit der Mitberücksichtigung des Ergebnisses bei der Auslegung vgl. Häfelin/Haller, N. 135 f.). Dagegen trifft die dem angefochtenen Entscheid zugrunde liegende Behauptung nicht zu, "für das wesentliche Anliegen der Fernhaltung des Fahrverkehrs vom Wohnbereich" ändere sich mit der Errichtung von Parkplätzen auf der Parzelle Kat.-Nr. 02 nichts; immerhin würde der dadurch entstehende Mehrverkehr teilweise über den Zugang zu den Liegenschaften L 09, 10, 11 und 12 erfolgen. Wenn die Vorinstanz sodann erwägt, der Wohnbereich auf dem Grundstück Kat.-Nr. 08 weise "nach wie vor einen respektablen Umschwung und damit hinreichend Distanz" zu den vorgesehenen Abstellplätzen auf, führt sie vage und unzulänglich abgestützte Kriterien für die Abgrenzung zwischen Gewerbe- und Wohnbereich ein.

E. 7.2.11

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass ernsthafte, sachliche Gründe für ein Abweichen von der früheren Praxis nicht vorliegen. Die neue Haltung der Vorinstanz entspricht nicht besserer Erkenntnis der Rechtsgrundlagen, veränderten äusseren Verhältnissen oder allgemein gewandelten Rechtsanschauungen. Demnach überwiegt das Interesse an der Rechtssicherheit ohne weiteres, und es ist an der überzeugenderen Ansicht des Entscheids VB 90/0159 vom 12. Februar 1991 festzuhalten. Die Baubewilligung und der Entscheid der Vorinstanz sind jedenfalls insofern rechtsverletzend, als sie dem Gesichtspunkt der Rechtssicherheit keine Beachtung geschenkt haben. Sie sind deshalb aufzuheben, soweit sie die Parkplätze auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 zulassen, und die Bewilligung für diese Parkplätze – das heisst für die Parkplätze Nrn. 13–18, da Parkplatz Nr. 19 bereits aus andern Gründen nicht bewilligt wurde – ist zu verweigern.

E. 7.2.12

Über die vom Beschwerdeführer 1 verlangte Versetzung der Bepflanzung auf der Parzelle Kat.-Nr. 02 an die Grundstücksgrenze ist nicht im vorliegenden Verfahren zu entscheiden. Hierzu wäre vorab das Bestehen des erwähnten Fuss- und Fahrwegrechts abzuklären, wozu das Zivilgericht zuständig ist (§ 1 VRG). Zwar ist es dem Verwaltungsgericht unbenommen, Rechtsfragen aus dem Zuständigkeitsbereich einer andern Behörde vorfrageweise zu beantworten, doch ist es hierzu nicht verpflichtet und übt es insoweit betonte Zurückhaltung (RB 1989 Nr. 86). Im vorliegenden Fall wären – möglicherweise umfangreiche – Beweismassnahmen erforderlich, weshalb bereits die Prozessökonomie eine Beantwortung der Vorfrage ausschliesst (vgl. Kölz/Bosshart/Röhl, § 1 N. 32).

E. 7.3

Ziff. 1.10 der Baubewilligung sieht vor, dass für die Parkplätze im Abstandsbereich der M-Strasse ein Beseitigungsrevers im Grundbuch einzutragen ist. Die zu Lasten des Baugrundstücks Kat.-Nr. 01 einzutragende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung soll die Verpflichtung des jeweiligen Eigentümers enthalten, die genannten Parkplätze entschädigungslos zu entfernen und auf dem Grundstück anderweitig anzulegen, falls dies aus irgendeinem Grund im öffentlichen Interesse erforderlich werde. Der Beschwerdeführer 1 macht geltend, diese Auflage lasse sich gegebenenfalls gar nicht umsetzen. Ob dies zutrifft, kann hier offen bleiben; der Beschwerdeführer 1 ist jedenfalls zu dieser Rüge nicht legitimiert, da ein allfälliger entsprechender Mangel durch die Änderung der Nebenbestimmung geheilt werden könnte und nicht zu den vom Beschwerdeführer 1 beantragten Rechtsfolgen führte (vgl. §§ 245 f. PBG; Kölz/Bosshart/Röhl, § 21 N. 35; RB 1995 Nr. 8 = BEZ 1995 Nr. 14).

E. 8

Laut den Beschwerdeführenden widerspricht das Projekt umweltschutzrechtlichen Normen. Die Beschwerdeführenden 2 bestreiten die Richtigkeit der lärmrechtlichen Beurteilung des AWA (Beschwerdegegner 3). Alle Beschwerdeführenden gehen davon aus, dass die Auflage, das Tor der Werkstatt während der Arbeitszeit geschlossen zu halten, nicht praktikabel sei; der Beschwerdeführer 1 beantragt zudem, die Auflage insoweit auszudehnen, als auch die Fenster während der Arbeitszeit geschlossen bleiben müssten. Unter Hinweis auf Art. 11 Abs. 1 und 2 USG machen die Beschwerdeführenden sodann geltend, das Tor zur Werkstatt hätte an der zur M-Strasse gerichteten Seite des Gebäudes vorgesehen werden müssen. Um Immissionen durch Suchfahrten der Kundschaft und Testfahrten des Garagenpersonals zu vermeiden, beantragt der Beschwerdeführer 1 schliesslich, es sei die Tankstelle zu verlegen, womit Kundenparkplätze in der Nähe der Werkstatteinfahrt geschaffen werden könnten, und es sei auf die Abgrabungen zwischen den Einfahrten in die Unterniveaugaragen zu verzichten. Teilweise wird nicht klar, welches Ziel die Beschwerdeführenden mit den einzelnen Anträgen verfolgen, das heisst ob sie mit diesen die Verweigerung der Baubewilligung oder – jedenfalls eventualiter – entsprechende Auflagen erreichen wollen. Diese Frage kann jedoch offen bleiben.

E. 8.1

Die Vorinstanz hat zutreffend festgehalten, dass es sich bei der geplanten Autowerkstatt um eine Neuanlage handelt, dass neue ortsfeste Anlagen nur errichtet werden dürfen, wenn die durch diese Anlagen allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte in der Umgebung nicht überschreiten (Art. 25 Abs. 1 USG, Art. 7 Abs. 1 lit. b der

Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 [LSV]) und dass die Planungswerte sich vorliegend nach Anhang 6 LSV in Verbindung mit der im fraglichen Gebiet geltenden Empfindlichkeitsstufe III richten (Art. 43 Abs. 1 lit. c LSV in Verbindung mit Art. 31 Bau- und Zonenordnung Thalwil und Ziff. 4 Gestaltungsplan L).

E. 8.2

Nach Art. 36 Abs. 1 LSV ermittelt die Vollzugsbehörde die Aussenlärmimmissionen ortsfester Anlagen oder ordnet deren Ermittlung an, wenn sie Grund zur Annahme hat, dass die massgebenden Belastungsgrenzwerte überschritten sind oder ihre Überschreitung zu erwarten ist. An die Wahrscheinlichkeit einer Überschreitung der Planungswerte dürfen keine hohen Anforderungen gestellt werden; setzt die Erteilung der Baubewilligung eine positive Prognose hinsichtlich der Einhaltung der Planungswerte voraus, so sind weitere Ermittlungen in Form einer Lärmprognose schon dann geboten, wenn eine Überschreitung der Planungswerte beim aktuellen Kenntnisstand nicht ausgeschlossen werden kann (BGr, 2. September 2002, 1A.58/2002, E. 2.4, www.bger.ch = URP 2002, S. 685). Es sind alle relevanten Lärmquellen der Anlage zu berücksichtigen, wozu auch bestimmte Sekundärimmissionen gehören wie etwa die Zu- und Wegfahrten (Ziff. 1 Anhang 6 LSV; RB 2004 Nr. 80 E. 3.2 = BEZ 2004 Nr. 31 = URP 2004, S. 336; Anne-Christine Favre, *La protection contre le bruit dans la loi sur la protection de l'environnement*, Zürich etc. 2002, S. 100 f.; André Schrade/Theo Loretan in: *Kommentar zum Umweltschutzgesetz*, 1998, Art. 11 N. 17c; Robert Wolf in: *Kommentar USG*, 2000, Art. 25 N. 36 mit weiteren Hinweisen).

E. 8.3

In seiner Verfügung vom 19. Mai 2004 ging das AWA davon aus, dass keine Anhaltspunkte für eine mögliche Überschreitung der massgeblichen Planungswerte vorlägen. Diese Einschätzung hat sich als unzutreffend erwiesen, wie sich aus den vom AWA mit den Rekursantworten nachgelieferten, anscheinend nachträglich vorgenommenen Berechnungen ergibt: Während der Planungswert in der Empfindlichkeitsstufe III 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht beträgt, erreicht der Beurteilungspegel an den massgeblichen Empfangspunkten 69.5 dB(A) bei offenen Fenstern bzw. 70.0 dB(A) bei offenem Tor (und 40.5 bzw. 41.0 dB[A] bei geschlossenen Fenstern bzw. geschlossenem Tor). Demnach können die Planungswerte nur eingehalten werden, wenn sowohl das Tor als auch die Fenster geschlossen sind, was durch eine entsprechende Auflage sicherzustellen ist. Den durch die Werkstatt und die Tankstelle bedingten Verkehr erachtet das AWA (in der Antwort auf den Rekurs der Beschwerdeführenden 2) aufgrund der geringen Grösse des Betriebs als geringfügig; es erscheint jedenfalls nachvollziehbar, dass er die hier zu prüfende Baubewilligung nicht in Frage stellen, sondern allenfalls die in der Verfügung vom 19. Mai 2004 vorbehaltenen ergänzenden oder verschärften Lärmbegrenzungen nach sich ziehen kann. Sodann dürfen gemäss der Verfügung der Baudirektion vom 28. Oktober 2004 aus gewässerschutzrechtlichen Gründen keine Unterhalts- und Reparaturarbeiten sowie Nassreinigungen an Fahrzeugen, Werkzeugen und Geräten auf den Vor- und Abstellplätzen vorgenommen werden (Dispositiv-Ziffer III), weshalb keine zusätzlichen Lärmimmissionen durch Arbeiten im Freien zu erwarten sind. Das AWA äussert sich nicht zum Lärm der Entlüftungsanlage, worauf zurückzukommen ist (hinten E. 9). Die Zulässigkeit des Nachschiebens der Lärmbeurteilung im Rekursverfahren ist hier mangels entsprechender Rügen nicht zu prüfen (vgl. dazu bereits RB 2004 Nr. 80 E. 3.2 = BEZ 2004 Nr. 31 = URP 2004, S. 336).

E. 8.4

Die Beschwerdeführenden 2 machen geltend, die lärmrechtliche Beurteilung des AWA sei fehlerhaft, weil das Amt von einem Innen-Pegel von 80 dB(A) ausgegangen sei. Es habe nicht berücksichtigt, dass im Betrieb des Beschwerdegegners 1 verschiedene Arbeiten gleichzeitig ausgeführt würden, denen in der "Lärmtabelle Fahrzeugindustrie" der SUVA – die das AWA als Ausgangspunkt seiner Berechnungen verwendet hat – je ein äquivalenter Dauerschalldruckpegel (Leq) von über 80 dB(A) zugeordnet werde. Ob diese Arbeiten gleichzeitig ausgeführt werden oder nicht, spielt allerdings keine Rolle: Mit dem äquivalenten Dauerschalldruckpegel gemäss der ISO-Norm 1999:1990 (Akustik; Bestimmung der berufsbedingten Lärmexposition und Einschätzung der lärmbedingten Hörschädigung), der in der "Lärmtabelle Fahrzeugindustrie" festgehalten ist, wird die durchschnittliche Lärmexposition von Arbeitsplätzen bzw. der dort tätigen Personen bestimmt; es werden nicht etwa die Lärmemissionen bestimmter Tätigkeiten festgestellt. Hingegen ist nicht ersichtlich, weshalb das AWA seiner Berechnung einen Leq von nur 80 dB(A) zugrunde gelegt hat, obwohl den beruflichen Tätigkeiten in der Reparaturabteilung einer Garage ausnahmslos ein Leq von mindestens 80 dB(A) zugeordnet wird. Angesichts der Reserve von knapp 20 dB(A), wenn Tor und Fenster geschlossen sind, ist jedoch nicht davon auszugehen, dass die Annahme eines leicht erhöhten Innen-Pegels zur Überschreitung der Planungswerte bei Einhaltung der Lärmvorschriften und ■auflagen führen würde. Dass bei zusätzlicher Berücksichtigung des Lärms durch den Kundenverkehr und allfällige Testfahrten hier die Planungswerte erreicht werden könnten, wird von keiner Seite geltend gemacht und erscheint auch nicht plausibel. Die Frage braucht im vorliegenden Verfahren nicht abschliessend beantwortet zu werden; gegebenenfalls wären zusätzliche Emissionsbegrenzungen anzuordnen.

E. 8.5

Die Beschwerdeführenden machen geltend, dass die Auflage, das Tor der Werkstatt bei lärmigen Arbeiten geschlossen zu halten, nicht praktikabel sei und nicht eingehalten würde.

E. 8.5.1

Es ist unbestritten, dass die Planungswerte – nur dann – eingehalten werden, wenn Tor und Fenster der Werkstatt geschlossen sind. Bei der fraglichen Auflage handelt es sich um eine Betriebsvorschrift im Sinn von Art. 12 Abs. 1 lit. c USG. Als solche gehört sie zu den gesetzlich vorgesehenen Mitteln der Emissionsbegrenzung (vgl. Schrade/Loretan, Art. 12 N. 29; vgl. auch BGE 113 Ib 393 E. 6b). Trotz den bisherigen Konflikten zwischen dem Beschwerdegegner 1 und Teilen der Nachbarschaft bezüglich der Lärmimmissionen kann dem Beschwerdegegner 1 nicht von vornherein unterstellt werden, er werde sich nicht an die Auflage halten; immerhin liegt nun – anscheinend im Gegensatz zur bisherigen Rechtslage – eine förmlich verfügte Auflage vor, welcher das Gesetz durch die Androhung von Haft oder Busse für den Fall ihrer Missachtung Nachachtung verschafft (Art. 61 Abs. 1 lit. a in Verbindung mit Art. 12 Abs. 1 lit. c USG). Zudem werden in der Verfügung des AWA vom 19. Mai 2004 ergänzende oder verschärfte Lärmschutzbestimmungen ausdrücklich vorbehalten. Die Auflage, das Tor geschlossen zu halten, ist sodann grundsätzlich durchaus praktikabel. Namentlich belegen die Pläne die vom Beschwerdegegner 1 erwähnte, in das Tor eingelassene Türe; das Tor muss also nur für die Durchfahrt von Fahrzeugen geöffnet werden und nicht für den Zugang von Personal und Kundschaft.

E. 8.5.2

Aus der Lärmbeurteilung ergibt sich allerdings, dass die Planungswerte nur eingehalten werden, wenn nicht nur das Tor, sondern auch die Fenster geschlossen sind. Die von der Vorinstanz verfügte Auflage ist entsprechend neu zu fassen. Schliesslich ist dem Beschwerdeführer 1 auch darin zuzustimmen, dass die Unterscheidung zwischen lärmigen und nicht lärmigen Arbeiten unpräzise ist. Die Vorschrift, Tor und Fenster nur zu schliessen, wenn lärmige Arbeiten vorgenommen werden, nimmt keinen Bezug auf sinnvolle betriebliche Abläufe und könnte im Ergebnis zu neuen Konflikten über die Definition der "lärmigen Arbeit" führen. Die Auflage ist daher so zu formulieren, dass Tor und Fenster der Werkstatt während der Arbeitszeit stets geschlossen sein müssen. Eine solche Auflage heisst der Beschwerdegegner 1 übrigens ausdrücklich gut. Selbstverständlich kann das Tor jeweils für die notwendige Ein- und Ausfahrt von Fahrzeugen geöffnet werden. "Arbeitszeit" meint keine bestimmte Tageszeit, sondern steht für jenen Zeitraum, in dem in der Werkstatt gearbeitet wird oder anderweitiger Betriebslärm entsteht.

E. 8.6

Die Beschwerdeführenden machen allerdings geltend, mit der Verlegung des Tors an die Südwestseite des geplanten Gebäudes könne die Lärmbelastung in wirksamer und für den Beschwerdegegner 1 zumutbarer Weise weiter verringert werden. Da sich jenseits der M-Strasse keine Wohnbauten befänden, sondern zur Bahnlinie aufsteigendes, vom Gestaltungsplan L der Grünzone zugewiesenes Gelände, würden die Lärmimmissionen insgesamt gesenkt und nicht einfach andere Anwohnerinnen und Anwohner belastet.

E. 8.6.1

Der Beschwerdeführer 1 äussert dieses Ansinnen erstmals vor Verwaltungsgericht. Entgegen der Ansicht des Beschwerdegegners 1 haben dagegen die Beschwerdeführenden 2 dieses Begehren schon in ihrem Rekurs geltend gemacht, weshalb das Verwaltungsgericht es jedenfalls deshalb an die Hand zu nehmen hat.

E. 8.6.2

Im Bereich des Lärmschutzes gelten die Voraussetzungen der Einhaltung der Planungswerte und der vorsorglichen Emissionsbegrenzung kumulativ (Schrade/Loretan, Art. 11 N. 34b und 47). Ein Vorhaben ist nicht bereits deswegen umweltschutzkonform, weil es die Planungswerte einhält. Es ist vielmehr im Einzelfall anhand der in Art. 11 Abs. 2 USG bzw. Art. 7 Abs. 1 lit. a LSV genannten Kriterien zu prüfen, ob das Vorsorgeprinzip weitergehende Einschränkungen erfordert. Dabei ist namentlich sicherzustellen, dass auch bloss unnötige Emissionen vermieden werden (BGE 124 II 517 E. 4b mit weiteren Hinweisen). Wenn – wovon hier auszugehen ist – die massgebenden Planungswerte eingehalten sind, gelten zusätzliche Massnahmen zur Emissionsbegrenzung in der Regel allerdings nur dann als wirtschaftlich tragbar im Sinn der genannten Bestimmungen, wenn sich mit relativ geringem Aufwand eine wesentliche zusätzliche Reduktion der Emissionen erreichen lässt (BGE 124 II 517 E. 5a; VGr, 14. Dezember 2000, VB.1999.00393, E. 8b; Alain Griffel, Die Grundprinzipien des schweizerischen Umweltrechts, Zürich 2001, S. 90; Wolf in: Kommentar USG, Art. 25 N. 14).

E. 8.6.3

Als Emissionsbegrenzung an der Quelle gilt auch die Wahl eines geeigneten Standorts für die Emissionsquelle, weil dadurch immerhin die Verringerung der Immissionen bei den Betroffenen erreicht wird (Schrade/Loretan, Art. 11 N. 16). Steht eine Baubewilligung für ein zonenkonformes Bauprojekt in Frage, verpflichtet das Umweltschutzrecht des Bundes

allerdings weder zur Ausarbeitung von Varianten noch ermächtigt es die Behörden, einen Vergleich mit anderen möglichen Standorten für die Baute vorzunehmen (BGr, 6. Juli 2001, 1A.262/2000, E. 2d/bb, www.bger.ch = URP 2001, S. 1095; vgl. auch Favre, S. 120 f.; VGr, 24. August 2000, VB.1999.00395, E. 9c/bb, www.vgrzh.ch). Der Erlass von Bauvorschriften nach Art. 12 Abs. 1 lit. b USG sowie die Verlegung einzelner Installationen oder Tätigkeiten können jedoch geprüft werden (vgl. BGr, 4. März 2002, 1A.73/2001, E. 4.1, www.bger.ch; BGE 113 Ib 393 E. 6b und c). Insofern fragt sich, ob die Verlagerung des Werkstatt-Tors an die M-Strasse nicht die Ausarbeitung einer Variante für das Bauprojekt bedingen würde, welche die Behörden nicht verlangen dürfen. Die Frage kann jedoch offen bleiben; selbst wenn die Verlagerung des Tors als eine zusätzliche Massnahme zur Emissionsbegrenzung anhand der Kriterien von Art. 11 Abs. 2 USG bzw. Art. 7 Abs. 1 lit. a LSV zu prüfen wäre, müsste das betreffende Beschwerdebegehren abgewiesen werden, wie sich aus dem Folgenden ergibt.

E. 8.6.4

Auch wenn davon auszugehen ist, dass der Auflage, Tor und Fenster zu schliessen, nachgelebt wird, hätte die Verlagerung des Tors eine zusätzliche Reduktion der Lärmimmissionen für die Beschwerdeführenden zur Folge, weil gemäss der Lärmbeurteilung des AWA die Schallabstrahlung durch das Mauerwerk – im Gegensatz zu jener durch das geschlossene Werkstatt-Tor – vernachlässigbar klein ist. Im Unterschied zu andern Fällen würde die Entlastung der Beschwerdeführenden auch nicht zu einer gleich starken Belastung anderer Personen führen, da das Tor weiter entfernt von den Wohnbauten zu liegen käme und sich zu einem unbebauten und unüberbaubaren Gebiet hin öffnen würde (vgl. dagegen BGr, 4. März 2002, 1A.73/2001, E. 4.1, www.bger.ch; VGr, 23. Februar 2005, VB.2004.00394, E. 4.2.2, www.vgrzh.ch). Allerdings ist nicht davon auszugehen, dass für die im Nordwesten – auf dem Gebiet der Gemeinde Rüschlikon – liegenden Wohnbauten gar keine zusätzlichen Belastungen resultieren würden. Zudem müssten bei einer Verlagerung des Werkstatt-Tors die Gewerbeparkplätze von der Südwest- auf die Südostseite der geplanten Baute hin verschoben werden. Dadurch würde die Wirkung der verlangten Massnahme relativiert, ungeachtet dessen, dass AWA die durch den Kundenverkehr entstehenden Emissionen als gering einschätzt.

E. 8.6.5

Die gewünschte Verlegung des Tors hätte nicht nur zur Folge, dass in der geplanten Baute die Plätze der Werkstatt und des Ausstellungsraums getauscht werden müssten; es müsste auch ein neuer Standort für die Tankstelle gefunden werden. Sodann würde ein Niveauunterschied zwischen Werkstatteinfahrt und Werkstattboden von 50 cm oder eine Anhebung des gesamten Erdgeschosses um 50 cm auf das Niveau der M-Strasse etliche planerische Probleme auf. Diese Planänderungen, die damit verbundenen Verzögerungen sowie die denkbaren Auswirkungen auf den Betrieb von Garage und Tankstelle stehen in keinem vernünftigen Verhältnis zu der zusätzlichen Reduktion der Lärmbelastung, die durch eine Verlegung des Werkstatt-Tors erreicht werden könnte, und können daher dem Bauherrn nicht zugemutet werden. Unter diesen Umständen kann offen bleiben, ob der vom Beschwerdegegner 1 erwähnte § 240 Abs. 3 PBG (laut den Verkehrserschliessungen im Bereich wichtiger öffentlicher Strassen nach Möglichkeit rückwärtig oder durch Zusammenfassung mehrerer Ausfahrten zu erfolgen haben) einer direkten Ausfahrt von der Werkstatt auf die M-Strasse entgegenstehen würde.

E. 8.7

Der Beschwerdeführer 1 verlangt die Verlegung der Tankstelle an die nordwestliche Ecke des Gebäudes, damit die Kundenparkplätze unmittelbar in der Nähe des Eingangs zur Werkstatt angeordnet werden könnten. Davon verspricht er sich im Wesentlichen eine Abnahme der durch Parkplatzsuchfahrten verursachten Immissionen. Bei dieser Annahme handelt es sich allerdings um eine reine Mutmassung. Die Voraussetzungen für die Anordnung einer solchen Massnahme sind demnach nicht erfüllt; weder kann die Verlegung der Tankstelle als geringfügige Massnahme bezeichnet werden noch wird dargetan, dass sie zu einer wesentlichen zusätzlichen Reduktion der Emissionen führen würde.

E. 8.8

Im Weiteren macht der Beschwerdeführer 1 geltend, es sei auch deshalb auf die Abgrabungen zwischen den beiden Toren der Unterniveaugaragen zu verzichten, weil auf diese Weise die Immissionen durch Parkplatzsuchverkehr der Kundschaft und Testfahrten der Mitarbeitenden verringert würden. Dieses Vorbringen wendet sich ebenfalls gegen angebliche Lärmimmissionen des Werkstattbetriebs (und nicht der Zufahrten zu den Unterniveaugaragen). Auch insoweit wird nicht dargetan, inwiefern die vorgeschlagene Massnahme zu einer zusätzlichen Reduktion der Emissionen führen würde. Allfälliger Parkplatzsuchverkehr der Kundschaft dürfte im Vergleich zu heute schon durch die Abstellplätze entlang der M-Strasse verringert werden. Zu den angeblichen Testfahrten durch das Garagenpersonal macht der Beschwerdeführer 1 keine näheren Angaben. Schliesslich ist seine Annahme, bei einem Verzicht auf die Abgrabungen wären die Lärmimmissionen geringer, rein spekulativ.

E. 8.9

Die Beschwerdeführenden beklagen sich über Lärmbelästigungen durch den heutigen Betrieb. Diese Vorbringen sind im vorliegenden Verfahren nicht relevant; dies bedeutet auch, dass auf die in diesem Zusammenhang beantragten Beweismassnahmen wegen Unerheblichkeit zu verzichten ist (vgl. Michele Albertini, Der verfassungsmässige Anspruch auf rechtliches Gehör im Verwaltungsverfahren des modernen Staates, Bern 2000, S. 372 f.).

E. 9

Der Beschwerdeführer 1 beantragt schliesslich, dass die Entlüftung der Tiefgaragen und der Werkstatt über das Dach erfolgen müsse, dass die Entlüftungsrohre isoliert und in Kanälen innerhalb des Gebäudes – und nicht an den Aussenfassaden – zum Dach emporgezogen werden müssten und dass "nur innenliegende Ventilatoren zur Anwendung kommen" dürften. Die Vorinstanz hat grundsätzlich zu Recht darauf hingewiesen, dass in den Nebenbestimmungen der Verfügung der Baudirektion vom 28. Oktober 2004 bereits die Ableitung der Abluft über das Dach vorgeschrieben wird (Dispositiv-Ziffern V.1–3). Aufgrund der Präzisierung des entsprechenden Vorbringens in der Beschwerdeschrift wird nun allerdings ersichtlich, dass der Beschwerdeführer 1 eine Ableitung im Innern des Gebäudes auch wegen des Lärmschutzes anstrebt, während die genannten Auflagen allein der Luftreinhaltung dienen und die Frage, ob die Ableitung im Innern des Gebäudes zu erfolgen hat oder entlang der Aussenfassade erfolgen kann, nicht regeln. Das AWA hat sich zum Lärm der Abluftanlage bisher noch nicht geäussert. Wie den Schreiben des Architekturbüros vom 10. März und vom 1. Oktober 2004 zu entnehmen ist, sollen – nach

Rücksprache mit dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft – die Detailprojekte und damit die Installationspläne für die Abluftanlage erst nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung den kantonalen Instanzen zur Genehmigung eingereicht werden. In jenem Verfahrensstadium wird das AWA die Abluftanlage unter lärmschutzrechtlichen Gesichtspunkten – unter Berücksichtigung der gesamten von der geplanten Anlage verursachten Lärmbelastung – zu prüfen und gegebenenfalls die notwendigen Auflagen zu verfügen haben.

E. 10.1

Die Beschwerden sind demnach insoweit teilweise gutzuheissen, als Ziff. 1.9. der baurechtlichen Bewilligung (Auflage betreffend die Abgrabungen) ergänzt wird (E. 5.1 ff.), die Parkplätze Nrn. 13–18 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 nicht bewilligt werden (E. 7.1 f.), und die lärmschutzrechtliche Bewilligung mit einer Auflage ergänzt und präzisiert wird (E. 8.5). Im Übrigen sind die Beschwerden abzuweisen. Die Gerichtskosten sind gemäss dem Verfahrensausgang den Parteien aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Da die Beschwerdeführenden zum überwiegenden Teil unterliegen, haben sie zusammen 19/25 der Gerichtskosten zu tragen. Je 4/25 der gesamten Gerichtskosten sind dabei von den Beschwerdeführenden 2 zu übernehmen, unter solidarischer Haftung füreinander (§ 14 VRG), und 11/25 vom Beschwerdeführer 1, der gegenüber den Beschwerdeführenden 2 zahlreiche zusätzliche Anträge gestellt hat (wobei er mit einem davon obsiegt hat). Je 2/25 der gesamten Gerichtskosten sind vom Beschwerdegegner 1, der Beschwerdegegnerin 2 und dem Beschwerdegegner 3 zu tragen. Entsprechend sind auch die Kosten des vorinstanzlichen Verfahrens zu verlegen.

E. 10.2

Eine Parteientschädigung steht den mehrheitlich unterliegenden Beschwerdeführenden 2 gemäss § 17 Abs. 2 VRG nicht zu; der Beschwerdeführer 1 hat ohnehin keine solche beantragt. Vielmehr ist eine Entschädigung in Anwendung von § 17 Abs. 2 lit. a VRG dem Beschwerdegegner 1 und der Beschwerdegegnerin 2 zuzusprechen. Angesichts von deren geringfügigem Unterliegen rechtfertigt sich eine reduzierte Parteientschädigung von je Fr. 1'000.- (insgesamt Fr. 2'000.-; Mehrwertsteuer inbegriffen). Diese ist zu 3/5 vom Beschwerdeführer 1 und zu je 1/5 von den Beschwerdeführenden 2 – unter solidarischer Haftung füreinander – zu tragen. Die von der Vorinstanz zugesprochene Parteientschädigung ist zu bestätigen.

E. 10.3

Soweit eine Verletzung von Umweltschutzrecht des Bundes gerügt wird, steht gegen den vorliegenden Entscheid die Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Bundesgericht nach Art. 97 ff. des Bundesrechtspflegegesetzes vom 16. Dezember 1943 (OG) offen.

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