

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2007.00136 vom 7. November 2007

ZH Verwaltungsgericht, 2007-11-07, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2007.00136

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2007.00136 du 7 novembre 2007

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2007.00136 del 7 novembre 2007

Regeste

Baubewilligung | Neubau von zwei Fachmärkten in Wädenswil: UVP-Pflicht (E. 1), genügende Erschliessung mit dem öV gemäss § 237 Abs. 1 PBG (E. 2), Parkplatzzahl (E. 3), Parkplatzbewirtschaftung (E. 4). Der Schwellenwert soll ein klares und einfach zu handhabendes Kriterium für die UVP-Pflicht von Einkaufszentren abgeben. Daher rechtfertigt es sich, nicht allein auf die Bezeichnung der Nutzung im Baugesuch, sondern auf die objektive Eignung der Räume abzustellen, die sich insbesondere aus deren Lage, Erschliessung und Ausstattung ergeben kann (E. 1.4). Bei § 237 Abs. 1 PBG handelt es sich um eine kantonale Vorschrift, die im ganzen Kanton einheitlich ausgelegt und angewandt werden muss. Während bei der Bestimmung der Parkplatzzahl die Berücksichtigung örtlicher Besonderheiten zweckmässig ist, sind bei der Beurteilung der öV-Erschliessung regelmässig auch ausserhalb des jeweiligen Gemeindegebiets liegende Umstände in Rechnung zu stellen, wie das Einzugsgebiet der geplanten Fachmärkte, welches über Wädenswil hinaus reicht. Die Qualität der öV-Erschliessung ist deshalb anhand der in der kantonalen "Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfes in kommunalen Erlassen" festgehaltenen Grundsätze zu beurteilen (E. 2.6). Die kommunale Abstellplatzverordnung stellt bereits eine Umsetzung der im Massnahmenplan vorgesehene Emissionsbegrenzungen dar, womit dem Umstand, dass es sich beim Bauvorhaben um einen überdurchschnittlichen Emittenten in einem lufthygienischen Sanierungsgebiet handelt, bereits weitgehend Rechnung getragen wird. Die kantonalen Rechtsmittelinstanzen dürfen nur eingreifen, wenn es die angemessene Berücksichtigung der übergeordneten, vom Kanton zu sichernden Interessen erfordert. Diese angemessene Berücksichtigung der übergeordneten Interessen ist mit der Reduktion der Parkplatzzahl auf knapp die Hälfte der möglichen Bandbreite, der Parkraumbewirtschaftung sowie der verbesserten öV-Erschliessung erfolgt (E. 3.1.3). Die verfügte Parkplatzgebühr von Fr. 1.- pro Stunde aberster Minute erweist sich als rechtmässig (E. 4). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

B AG, vertreten durch RA C,

E. 1.1

Während die Baubehörde und die privaten Beschwerdegegner davon ausgehen, dass der Umweltverträglichkeitsbericht für den Fachmarkt Süd nur zum Zweck erstellt worden sei, um der Behörde eine gesamthafte Beurteilung im Sinn von Art. 8 USG zu ermöglichen, sind der Beschwerdeführer und mit ihm die Vorinstanz der Auffassung, dass zwischen den beiden Fachmärkten ein funktionaler Zusammenhang bestehe, was die UVP-Pflicht auch

für den Fachmarkt Süd begründe, unabhängig davon, ob er für sich allein die Schwellenwerte gemäss Anhang UVPV erreiche. Diesen funktionalen Zusammenhang begründet die Baurekurskommission damit, dass das Verkaufssortiment der beiden unmittelbar benachbarten Fachmärkte aufgrund der nutzungsplanerischen Vorgaben insofern Parallelen aufweise bzw. aufweisen müsse, als weitgehend nur Waren des nicht alltäglichen Bedarfs angeboten werden dürfen. Beide Fachmärkte wiesen auf die Rütistrasse ausgerichtete und nur 50 m voneinander entfernt liegende Zugänge auf; ungeachtet des noch nicht feststehenden Angebots sei von einer gesteigerten Attraktivität der beiden Anlagen auszugehen, weil ein grösseres Warenangebot bestehe und mindestens im Fachmarkt Nord auch Güter des täglichen Bedarfs erstanden werden könnten sowie im Fachmarkt Süd ein Restaurant mit Terrasse geplant sei. Zudem werde auch durch die beiden Unterniveaugaragen eine gewisse Synergie geschaffen. Anzufügen sei zudem, dass sich die Annahme einer UVP-Pflicht für den Fachmarkt Süd auch deshalb rechtfertige, weil dort neben der ausgewiesenen Verkaufsfläche von 4'950 m² im 1. Obergeschoss eine 1'000 m² grosse Ausstellungsfläche vorgesehen sei, die mit guten Gründen ebenfalls der massgeblichen Verkaufsfläche hinzugerechnet werden könne.

E. 1.2

Mit Entscheid vom 19. April 2007 (URP 2007, 485 ff.) hat das Bundesgericht einen funktionalen Zusammenhang bei einem Fachmarkt in Pratteln abgelehnt, der in unmittelbarer Nähe zu zwei grösseren, je der UVP-Pflicht unterliegenden Anlagen errichtet werden sollte. Dabei hat es unter Hinweisen auf seine bisherige Rechtsprechung insbesondere erwogen, über die für die Projekte erforderlichen Quartierplanungen sei zwar fast gleichzeitig beschlossen worden, jedoch ergebe sich aus der Vorgeschichte, dass die Vorhaben nicht aufeinander abstimmt und koordiniert worden seien. Massgebend sei, ob sich die einzelnen Projekte derart ergänzten bzw. ergänzen könnten, dass sie als betriebliche Einheit zu betrachten seien. Auch wenn sich die unterschiedlichen Non-Food-Angebote der verschiedenen Anlagen an private Endverbraucher richteten und mit Verkaufsräumen, Ausstellungsräumen und Kundenrestaurant ähnliche Nutzungen angestrebt würden, bestehe doch zwischen den verschiedenen Bauherrschaften keinerlei gemeinsame Organisation und Zielsetzung. Daran ändere auch nichts, dass die Quartierplanung ein gemeinsames Parkleitsystem vorsehe. Zwar würden dadurch Synergien zwischen den Anlagen genutzt, doch handle es sich beim Parkleitsystem um eine umweltrechtliche begründete Auflage der Gemeinde und nicht um ein organisatorisches Zusammenwirken der Bauherrschaften. Die räumliche Nähe der Einkaufshäuser sei zwar zu bejahen, was jedoch auf die planungsrechtlichen Festlegungen zurückzuführen sei und nicht dazu führen könne, dass sämtliche im durch diese erfassten Gebiet einer gesamtheitlichen UVP unterzogen würden. Das würde der Projektbezogenheit der UVP widersprechen, welche es verbiete, dass verschiedene Vorhaben leichthin als Einheit gewürdigt würden. Die Erschliessung über die nämliche öffentliche Strasse rechtfertige keine andere Betrachtung, da die Parkhäuser zwar benachbart, aber nicht funktionell miteinander verbunden seien. Auch aus den von der Gemeinde gemachten Auflagen zum Shuttlebus-Betrieb und zur Anbindung ans öffentliche Strassennetz, welche in erster Linie eine Verbesserung des Modal-Splits bezweckten, lasse sich keine organisatorische Einheit ableiten. Der beschwerdeführende VCS weite den Anlagebegriff zu sehr aus, wenn er sämtliche Verkaufsbetriebe in der fraglichen Gewerbezone als Einheit betrachten wolle; damit würde die Realisierung einzelner unabhängiger, aber je bundesrechtskonformer Vorhaben in unzulässiger Weise erschwert. Mit ähnlicher Begründung hat auch das Verwaltungsgericht einen hinreichenden

funktionalen Zusammenhang zwischen mehreren unmittelbar benachbarten Einkaufszentren oder Fachmärkten abgelehnt; als entscheidend hat es gewürdigt, dass die jeweiligen Parkieranlagen und die Ladengeschäfte baulich voneinander getrennt waren und es an einem organisatorischen Zusammenwirken der Anlagebetreiber fehlte (RB 2006 Nr. 76 = BEZ 2007 Nr. 9).

E. 1.3

Im Lichte dieser Rechtsprechung ist hier entgegen der Auffassung der Vorinstanz ein funktionaler Zusammenhang zwischen den Fachmärkten Nord und Süd ohne weiteres zu verneinen. Zwar scheinen die Vorhaben im gleichen Zeitraum geplant worden zu sein, wurden sie am 21. März 2006 gleichzeitig bewilligt, sind sie unmittelbar benachbart und werden sie über die nämliche Strasse erschlossen. Sie sind jedoch in keiner Weise baulich verbunden und die Parkieranlagen sind vollständig getrennt. Zudem bestehen keine Anzeichen für ein organisatorisches Zusammenwirken der Bauherrschaften über dasjenige hinaus, welches die Vereinbarung vom 21. März 2006 mit der Stadt Wädenswil betreffend öV-Erschliessung und Parkplatzbewirtschaftung erfordere; damit wurde jedoch nur den umwelt- und planungsrechtlichen Vorgaben der Gemeinde Rechnung getragen, was nicht zur Annahme eines funktionalen Zusammenhangs führen kann (BGr, 19. April 2007, URP 2007, 485 ff., E. 2.7.2).

E. 1.4

Die Baurekurskommission hat die UVP-Pflicht des Fachmarktes Süd hilfsweise auch damit begründet, dass die im ersten Obergeschoss vorgesehene Ausstellungsfläche von rund 1'000 m² ebenfalls als Verkaufsfläche zu qualifizieren sei, so dass der Schwellenwert von 5'000 m² Verkaufsfläche gemäss Ziff. 80.5 Anhang UVPV auch bei dieser Anlage überschritten sei. Dieser Auffassung ist beizupflichten. Der Schwellenwert soll ein klares und einfach zu handhabendes Kriterium für die UVP-Pflicht von Einkaufszentren abgeben (RB 2004 Nr. 83, E. 2.3.2). Das Verwaltungsgericht hat deshalb in Anlehnung an die im Zusammenhang mit der Ausnützungsberechnung entwickelte Praxis an die massgebliche Verkaufsfläche alle gemäss Baugesuch für eine Verkaufsnutzung vorgesehenen und erforderlichen Räume angerechnet (VGr, 12. Dezember 2006 [VB.2005.00347], BEZ 2007 Nr. 9, E. 3.2.2.2, bestätigt durch BGr, 22. Oktober 2007, 1A.33/2007, E. 3, www.bger.ch). Aus den selben Überlegungen rechtfertigt es sich, nicht allein auf die Bezeichnung der Nutzung im Baugesuch, sondern auf die objektive Eignung der Räume abzustellen, die sich insbesondere aus Lage, Erschliessung und Ausstattung der Räume ergeben kann. Unter diesem Gesichtswinkel kann man sich hier fragen, ob neben der von der Vorinstanz berücksichtigten Ausstellungsfläche nicht auch die ganze im Obergeschoss als "Gewerbehalle" bezeichnete Fläche bei der für den Schwellenwert massgeblichen Verkaufsfläche mitberücksichtigt werden müsste; dafür spricht jedenfalls die Lage zwischen dem ausschliesslich Verkaufszwecken dienenden Erdgeschoss und dem Restaurant im 2. Obergeschoss sowie die weitgehend derjenigen des Erdgeschosses entsprechende Erschliessung. Sodann sind im Zusatzformular zum Baugesuch vom 21. Dezember 2004 als "Betriebs- und Tätigkeitsbereiche" lediglich "Restauration/Kantine", "Umschlag/Lagerung", "Verkauf", "Verwaltung/Administration", "Ausstellung" sowie "Fachmarkt/Verkauf" genannt. Jedenfalls der massgeblichen Verkaufsfläche zuzurechnen ist aber im ersten Obergeschoss die als "Ausstellung und Gewerbe" bezeichnete Fläche von 1'154 m². Eine gewerbliche Ausstellungsfläche dient wie bei Möbelhäusern (BGr, 5. November 2004, URP 2005, S. 1 ff., E. 2.2 = ZBl 107/2006,

S. 56), Baumusterzentralen (VGr, 12. Dezember 2006 [VB.2005.00347], BEZ 2007 Nr. 9, E. 3.2.2.2, bestätigt durch BGr, 22. Oktober 2007, 1A.33/2007, E. 3, www.bger.ch; Baurekurskommission III, 8. November 2006, URP 2007, 214) und dergleichen regelmässig Verkaufszwecken und ist deshalb jedenfalls dann der massgeblichen Verkaufsfläche zuzurechnen, wenn nicht eine andere Zweckbestimmung nachgewiesen wird. Die massgebliche Verkaufsfläche beträgt deshalb beim Fachmarkt Süd mindestens 6'000 m².

E. 1.5

Die Vorinstanz ist deshalb zutreffend von der UVP-Pflicht auch des Fachmarkts Süd und der Legitimation des Beschwerdeführers auch hinsichtlich dieses Bauvorhabens ausgegangen. 2. In der Sache ist in erster Linie umstritten, ob die gemäss § 237 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) geforderte Erreichbarkeit der beiden Baumärkte mit öffentlichen Verkehrsmitteln gewährleistet ist.

E. 2

D AG, vertreten durch RA E,

E. 2.1

Im Urteil RB 2000 Nr. 93 (= BEZ 2000 Nr. 50 = URP 2000, S. 823 ff.) hat sich das Verwaltungsgericht einlässlich mit der Tragweite von § 237 Abs. 1 PBG im Baubewilligungsverfahren auseinander gesetzt. Es gelangte zum Ergebnis, dass bei Anlagen, die einen bedeutenden Publikumsverkehr erzeugen, der Standort über ein leistungsfähiges und kundenfreundliches Verkehrsangebot verfügen müsse, welches eine attraktive Alternative zum motorisierten Privatverkehr darstelle. Das Bundesgericht hat dieses Urteil nicht nur bestätigt (URP 2001, S. 1061 ff.), sondern in einem weiteren Urteil einen Entscheid des Verwaltungsgerichts aufgehoben, in welchem dieses die erwähnte Rechtsprechung zwar grundsätzlich bestätigt hatte, im konkreten Fall jedoch aus Gründen der Verhältnismässigkeit von weniger strikten Voraussetzungen ausgehen wollte (BGr, 14. Februar 2002, URP 2002, S. 441 ff.). Das Bundesgericht hat erwogen, die in § 237 PBG verlangte Erschliessung mit öffentlichem Verkehr stehe im Dienste der in Art. 44a USG vorgesehenen Massnahmenplanung, welche übermässige Luftverunreinigungen im Sinn von Art. 11 Abs. 3 und Art. 14 USG beheben solle. Allerdings sei die Unbestimmtheit von § 237 Abs. 1 PBG hinsichtlich der an die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr gestellten Anforderungen nicht unproblematisch, werde aber dadurch gemildert, dass § 237 Abs. 1 PBG einerseits mit der kantonalen Gesetzgebung über den öffentlichen Verkehr und andererseits mit der kantonalen Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfs verknüpft werden könne. Gleichwohl hat es das Bundesgericht im Hinblick auf die Rechtssicherheit und Vorhersehbarkeit als wünschbar bezeichnet, dass das Verwaltungsgericht in genereller Form die Anforderungen an die Güte der öV-Verbindung präzisieren würde; es liess es aber in jenem Fall genügen, dass für ein Zentrum mit erheblichem Publikumsverkehr relativ hohe Anforderungen an die öV-Erschliessung gestellt wurden. In zwei weiteren Entscheiden (VGr, 30. September 2004, VB.2004.00041, E. 6 [www.vgrzh.ch] sowie VB.2004.00361 und 00370 vom 26. Januar 2005, E. 5.3.2 [www.vgrzh.ch; auszugsweise publiziert in BEZ 2005 Nr. 18]) hat das Verwaltungsgericht solche Präzisierungen vorgenommen, jedoch gleichzeitig darauf verwiesen, dass eine Regelung durch Verordnung die Forderung nach Rechtssicherheit und Vorhersehbarkeit besser erfüllen würde.

E. 2.2

Die beiden Fachmärkte sind im Gebiet "Hintere Rüti" im westlichen Teil von Wädenswil geplant. Als Zufahrt dient zur Hauptsache die vom rund 3 km (Luftlinie) entfernten Ortszentrum heranführende Zugerstrasse, welche gegen Westen den Anschluss an die Autobahn A3 sicherstellt und weiter nach Hirzel führt. Der Fachmarkt Süd verfügt soweit hier interessierend über eine Verkaufsfläche von mindestens 6'000 m² (vgl. vorstehende E. 2.4), ein Restaurant und eine Unterniveaugarage mit 145 Kunden- und 57 Angestelltenparkplätze. Der Fachmarkt Nord ist als Anbau an ein im Bau befindliches Post-Logistikzentrum geplant und wird 7'000 m² Verkaufsflächen umfassen. Von den in der Unterniveaugarage geplanten 185 Parkplätzen stehen 70 weiterhin dem Post-Logistikzentrum zur Verfügung, während von den verbleibenden 115 Parkplätzen 94 den Kunden und 21 den Mitarbeitenden des Fachmarkts zur Verfügung stehen werden. Vom öffentlichen Verkehr wird das Gebiet heute über die Bushaltestelle "Hintere Rüti" erschlossen, welche gemäss einem mit der Baubewilligung vom 21. März 2006 genehmigten Projektplan rund 100 m näher zum Kreisel Zuger-/Rütistrasse verschoben werden soll, so dass sie in einer Gehdistanz von 150 – 200 m von den Eingängen der Fachmärkte entfernt liegen wird. Vom Zentrum von Wädenswil her wird die Haltestelle durch die Buslinien 150, 160 und 164 verbunden; die Linie 150 führt über Hirzel weiter nach Horgen und die Linie 160 nach Schönenberg und Hütten. Gemäss der bereits erwähnten Vereinbarung mit der Gemeinde, welche integrierenden Bestandteil der Baubewilligungen darstellt, muss das bestehende Kursangebot so verdichtet werden, dass während den Ladenöffnungszeiten zwischen dem Bahnhof Wädenswil und der Hinteren Rüti die Busse im ¼-Stunden-Takt verkehren.

E. 2.3

Die Vorinstanz hat diese Erschliessung als den Anforderungen von § 237 Abs. 1 PBG genügend gewürdigt. Dabei hat sie die Erschliessungsqualität nicht anhand der kantonalen "Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfes in kommunalen Erlassen" vom Oktober 1997 beurteilt, sondern anhand der Abstellplatzverordnung der Stadt Wädenswil vom 5. September 2005, welche ähnlich wie die Wegleitung Kriterien für die Qualität der Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel enthält und die Güteklasse der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr bestimmt. Wegen des vorausgesetzten funktionalen Zusammenhangs zwischen den beiden Fachmärkten beurteilte die Rekurskommission diese auch unter dem Gesichtspunkt von § 237 Abs. 1 PBG gemeinsam und würdigte sie deshalb ohne weiteres als "grössere Überbauung" im Sinn dieser Bestimmung. Sie lehnte es jedoch ab, die weiteren im Gebiet der Sonderbauvorschriften "Hintere Rüti" möglichen Verkaufsflächen von weiteren 16'000 – 17'000 m² mitzubersichtigen, weshalb sie nicht von einem Grosszentrum im Sinn von § 5 Abs. 2 der Besonderen Bauverordnung II vom 26. August 1981 (BBauV II; LS 700.22) ausging. Laut der kommunalen Abstellplatzverordnung entspreche die Erschliessung der Fachmärkte aufgrund der Distanz von weniger als 300 m zur Bushaltestelle und dem vorgesehenen 15-Minuten-Takt der Güteklasse B. Das gelte auch für das Einzugsgebiet Richtung Richterswil und Horgen, welche Gemeinden mit Wädenswil durch zwei S-Bahn-Linien so verbunden seien, dass beim Umsteigen keine nennenswerten Wartezeiten entstünden. Schlechtere Verbindungen bestünden zwar nach Schönenberg, Hütten und Hirzel, die jedoch nur einen unbedeutenden Teil des gesamten Einkaufsgebiets bildeten und deshalb weitgehend vernachlässigbar seien. Der Beschwerdeführer ist dagegen der Auffassung, die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr müsse der öV-Güteklasse B gemäss kantonaler Wegleitung entsprechen; diese Anforderungen würden trotz der vorgesehenen Kursverdichtung hier bei

weitem nicht erfüllt. Zusätzlich sei zu berücksichtigen, dass nach Richterswil und Horgen, das heisst in den massgeblichen Richtungen, keine direkte öV-Verbindung bestehe und entgegen der Annahme der Vorinstanz mit längeren Wartezeiten beim Umsteigen am Bahnhof Wädenswil zu rechnen sei; das öV-Angebot stelle insofern nicht die geforderte attraktive Alternative zum motorisierten Individualverkehr dar. Schliesslich dürften die Verbindungen nach Schönenberg, Hirzel und Horgen nicht vernachlässigt werden; dieses Gebiet mache immerhin 10% des Kundenpotenzials aus und es hätte anhand einer Expertise geprüft werden müssen, wie mit einem vernünftigen Regionalbuskonzept auch diese Gemeinden umsteigefrei mit den projektierten Fachmärkten und dem Bahnhof Wädenswil verbunden werden könnten.

E. 2.4

Besteht, wie in Erwägung 2.3 festgehalten wurde, kein funktionaler Zusammenhang zwischen den beiden Fachmärkten, so können sie auch unter dem Gesichtswinkel von § 237 Abs. 1 PBG nicht als Einheit betrachtet werden. Die hinreichende Erschliessung gehört zu den "Grundanforderungen an Bauten und Anlagen" und ist deshalb jeweils auf die einzelne Baute oder Anlage bezogen zu prüfen. Sodann ist, wie die Baurekurskommission zutreffend erwogen hat, auch nicht zu berücksichtigen, dass im Gebiet der Sonderbauvorschriften "Hintere Rüti" 17'000 m² an zusätzlichen Verkaufsflächen realisiert werden könnten; die grundsätzliche Verpflichtung zum vollständigen Ausbau der Erschliessungs- und Versorgungsanlagen auch bei Überbauung nur eines einzelnen Grundstücks gilt gemäss § 236 Abs. 2 PBG nur dort, wo entsprechende (grundeigentümergebundene) Pläne (wie insbesondere Quartierpläne) bestehen, was hinsichtlich der öV-Erschliessung nicht zutrifft.

E. 2.5

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts (RB 2000 Nr. 93 = BEZ 2000 Nr. 50 = URP 2000, S. 823; VB.2004.00041 vom 30. September 2004, E. 6 [www.vgrzh.ch] sowie VB.2004.00361 und 00370 vom 26. Januar 2005, E. 5.3.2 [www.vgrzh.ch; auszugsweise publiziert in BEZ 2005 Nr. 18]) richten sich die Anforderungen an die Erschliessung eines Bauvorhabens durch den öffentlichen Verkehr nach der konkreten Situation, insbesondere nach der Art, Lage und Zweckbestimmung der Bauten und Anlagen. Erreichbarkeit setzt dabei namentlich voraus, dass der Zugang auf die entsprechende Nutzung abgestimmt ist. Bei einer Anlage mit besonders grossem Publikumsverkehr bedeutet dies, dass der Standort über ein leistungsfähiges und kundenfreundliches Verkehrsangebot verfügt und eine attraktive Alternative zum motorisierten Privatverkehr darstellt. Die Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr muss dabei bezüglich aller massgeblichen Richtungen gegeben sein.

E. 2.6

In den vorerwähnten Entscheiden hat das Verwaltungsgericht die Qualität der öV-Erschliessung jeweils nach den Grundsätzen der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen beurteilt. Die Vorinstanz hat demgegenüber auf die kommunale Abstellplatzverordnung abgestellt, welche in Umsetzung dieser Wegleitung entstanden ist; sie hat das damit begründet, dass anders als in den vom Verwaltungsgericht beurteilten Fällen hier eine der Wegleitung angepasste kommunale Abstellplatzverordnung vorliege, welche ähnlich wie die Wegleitung Kriterien für die Ermittlung der Qualität der Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel enthalte und die Güteklassen der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr bestimme. Entscheidend ist indessen, dass es sich bei § 237 Abs. 1 PBG um eine kantonale Vorschrift handelt, die im

ganzen Kanton einheitlich ausgelegt und angewandt werden muss. Während bei der Bestimmung der Parkplatzzahl die Berücksichtigung örtlicher Besonderheiten zweckmässig ist, sind bei der Beurteilung der öV-Erschliessung regelmässig auch ausserhalb des jeweiligen Gemeindegebiets liegende Umstände in Rechnung zu stellen, wie hier das Einzugsgebiet der geplanten Fachmärkte, welches offenkundig weit über Wädenswil hinaus reicht. Die Qualität der öV-Erschliessung ist deshalb wie bisher anhand der in der Wegleitung festgehaltenen Grundsätze zu beurteilen.

E. 2.7

Zu beurteilen ist hier die öV-Erschliessung von zwei Fachmärkten, von denen der Fachmarkt Süd eine Verkaufsfläche von mindestens 6'000 m² (vgl. vorstehende E. 2.4), ein Restaurant und eine Unterniveaugarage mit 145 Kunden- und 57 Angestelltenparkplätze aufweist, während der Fachmarkt Nord 7'000 m² Verkaufsfläche sowie 94 Kunden- und 21 Mitarbeiterparkplätze umfassen wird. Damit handelt es sich bei den beiden je für sich zu beurteilenden Fachmärkten bei weitem nicht um "Grosszentren" bzw. "Begegnungsstätten mit grossem Publikumsverkehr" im Sinn von § 5 Abs. 2 und § 6 BBauV II und verlangt deshalb § 12 Abs. 2 lit. a BBauV II keine "gute" Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr. Vielmehr genügt, wie das Verwaltungsgericht in VB.2004.00361 und 00370 vom 26. Januar 2005, E. 5.3.2 (www.vgrzh.ch ; auszugsweise publiziert in BEZ 2005 Nr. 18) erwogen hat, bei Anlagen dieser Grössenordnung eine Erschliessung der Güteklasse C. Dass hier der Fachmarkt Nord in beschränktem Umfang auch Güter des täglichen Bedarfs anbieten soll, rechtfertigt keine andere Betrachtungsweise; eine der Güteklasse B entsprechende Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr verlangt die Rechtsprechung nur für weit grössere und publikumsintensivere Anlagen (vgl. BGr, 5. September 2001, URP 2001, S. 1072, E. 4g/aa, Adliswil ; BGr, 14. Februar 2002, URP 2002, S. 448, E. 4.2, COOP Dietikon ; VGr, 30. September 2004, VB.2004.00041, E. 6.3.3, www.vgrzh.ch, IKEA Dietikon). Auch der Beschwerdeführer geht davon aus, dass eine öV-Erschliessung "der oberen Kategorie", wie sie das Bundesgericht für solche Anlagen verlangt, der Güteklasse A oder B entspricht. Für eine deutlich kleinere und weniger publikumsintensive Anlage, wie sie hier jeder der beiden Fachmärkte darstellt, muss deshalb die Erschliessung entsprechend Güteklasse C genügen.

E. 2.8

Der Beschwerdeführer macht geltend, dass die Erschliessung der beiden Fachmärkte nicht der Güteklasse C gemäss kantonaler Wegleitung entspreche, weil die Haltestelle Hintere Rüti nur durch einen Ortsbus bedient werde. Mit diesem Einwand verkennt der Beschwerdeführer den Richtliniencharakter der Wegleitung. Diese weist eine Haltestelle, die mit einem Kursintervall von 10 – 19 Minuten durch einen Orts- oder Quartierbus bedient wird, der Haltestellenkategorie V, eine solche die im nämlichen Intervall durch ein Tram, einen städtischen Bus oder einen Regionalbus bedient wird, der Kategorie IV zu, was bei einer Distanz von weniger als 300 m zur Haltestelle zur Güteklasse D bzw. C führt. Die Haltestelle Hintere Rüti wird von drei Linien bedient, von denen zwei auch nach Auffassung des Beschwerdeführers als Regionalbuslinien zu qualifizieren sind. Bereits aus diesem Grund ist es vertretbar, die Haltestelle Hintere Rüti der Haltestellenkategorie IV zuzuweisen; dass dabei das erforderliche Kursintervall von 10 – 19 Minuten zum Teil auf die Bedienung durch den Ortsbus zurückzuführen ist, rechtfertigt unter den vorliegenden Umständen keine andere Betrachtungsweise. Entscheidend ist, dass das erforderliche Kursintervall in der hier massgeblichen Richtung gewährleistet ist, das heisst zum nur 8

Minuten entfernten Bahnhof Wädenswil, wo Anschlüsse nach Horgen und Richterswil bestehen; dass in die Gegenrichtung der Ortsbus anders als die weiter führenden Regionalbus-Linien keine wesentliche Erschliessungsfunktion übernehmen kann und keine Anschlüsse zum übergeordneten Verkehrsnetz herstellt, ist deshalb nicht von Bedeutung.

E. 2.9

Der Beschwerdeführer bestreitet sodann zu Unrecht, dass die von der Rechtsprechung geforderte öV-Erschliessung in den massgeblichen Richtungen nicht gewährleistet sei. Wie das Verwaltungsgericht im Entscheid VB.2004.00361 und 00370 vom 26. Januar 2005, E. 5.3.4 (www.vgrzh.ch; auszugsweise publiziert in BEZ 2005 Nr. 18) erwogen hat, kann es unter diesem Gesichtswinkel zulässig sein, einen Teil des Einzugsgebietes, der nur 20 Prozent zum Verkehrsaufkommen beiträgt, als nicht massgeblich zu vernachlässigen. Die Gemeinden Schönenberg, Hirzel und Hütten, die gemessen an jenem von Wädenswil, Horgen und Richterswil nur ein Kundenpotenzial von 10 % aufweisen, brauchen deshalb nicht entsprechend der Güteklasse C mit den Fachmärkten verbunden zu sein. Ob und mit welchem Aufwand die öV-Erschliessung insofern verbessert werden könnte, brauchte deshalb weder von der Bauherrschaft noch von der Bewilligungsbehörde untersucht zu werden.

E. 2.10

Ebenfalls unbegründet ist der Einwand, in den massgeblichen Richtungen Horgen und Richterswil sei die öV-Erschliessung ungenügend, weil hier entgegen den Annahmen der Vorinstanz die S-Bahnlinien S2 und S8 keinen regelmässigen 15 Minuten-Takt gewährleisten, so dass beim Umsteigen am Bahnhof Wädenswil mit Wartezeiten von bis zu 23 Minuten gerechnet werden müsse. Der Beschwerdeführer verkennt, dass es sich bei den beiden Fachmärkten bei weitem nicht um Anlagen mit besonders grossem Publikumsverkehr handelt und deshalb keine "gute" Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr erforderlich ist. Wie das Verwaltungsgericht in VB.2004.00361 und 00370 vom 26. Januar 2005, E. 5.3.2 (www.vgrzh.ch; auszugsweise publiziert in BEZ 2005 Nr. 18) festgehalten hat, müssen solche kleinere Zentren auch im Angebotsbereich 2 möglich sein, wo gemäss § 2 lit. b der Verordnung über das Angebot im öffentlichen Personenverkehr vom 14. Dezember 1988 (AngebotsV; LS 740.3) eine starke Marktstellung der öffentlichen Verkehrsmittel angestrebt und gemäss § 12 Abs. 1 AngebotsV ein 30-Minutentakt angeboten wird. Es würde deshalb zu weit führen, bei solchen Anlagen zu verlangen, dass der bei der nächstgelegenen Haltestelle geforderte 15-Minutentakt mit nahezu nahtlosen Anschlüssen auch in weiten Teilen des Einzugsgebietes gewährleistet ist. Anders als bei Anlagen mit besonders grossem Publikumsverkehr, wo § 12 Abs. 2 lit. a BBauV eine gute Erreichbarkeit verlangt und das öV-Angebot deshalb eine attraktive Alternative zum motorisierten Privatverkehr darstellen muss, kann bei Anlagen von der Grösse der hier zu beurteilenden Fachmärkte gestützt auf § 237 Abs. 1 PBG nur verlangt werden, dass Kunden und Mitarbeitende nicht zwingend auf die Benützung des privaten Motorfahrzeugs angewiesen sind, sondern sie die Anlage mit vertretbarem zeitlichem Aufwand auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen können. Diese Voraussetzung ist hier auch dann erfüllt, wenn Kunden und Mitarbeitende aus den Richtungen Horgen und Richterswil am Bahnhof Wädenswil im ungünstigsten Fall Umsteigezeiten von bis zu 23 Minuten zu gewärtigen haben. 3. Der Beschwerdeführer macht geltend, beim Fachmarkt Süd sei bereits der Grenzbedarf gemäss Abstellplatzverordnung unrichtig ermittelt worden. Zudem seien bei beiden Fachmärkten die bewilligten Parkplatzzahlen nicht mit den

bundesumweltschutzrechtlichen Vorgaben vereinbar, sondern hätten im unteren Bereich der aufgrund der Abstellplatzverordnung ermittelten Bandbreite angesetzt werden müssen.

E. 3

Baukommission Wädenswil, vertreten durch RA F, Beschwerdegegnerinnen, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Mit zwei separaten Beschlüssen vom 21. März 2006 erteilte die Baukommission Wädenswil der B AG die Bewilligung für einen Fachmarkt mit Gewerbehallen und Restaurant an der Rütistrasse 8 (im Folgenden als "Fachmarkt Süd" bezeichnet) und der D AG für einen Fachmarkt sowie die Umnutzung bestehender Gewerbeflächen an der Rütistrasse 1 – 7 ("Fachmarkt Nord"). II. Gegen beide Bewilligungen gelangte der Verkehrs-Club der Schweiz (VCS) an die Baurekurskommission II und beantragte im Wesentlichen Aufhebung der Baubewilligungen, eventuell Rückweisung zur Neubeurteilung an die Vorinstanz. Die Baurekurskommission vereinigte die Verfahren. Mit Entscheid vom

E. 3.1

Beim Fachmarkt Süd ist neben der aus Gründen des Immissionsschutzes gebotenen Reduktion der Parkplätze bereits der so genannte Grenzbedarf streitig.

E. 3.1.1

Aufgrund der im Rekursverfahren erhobenen Rügen hat die Vorinstanz beim Fachmarkt Süd den Parkplatzbedarf neu ermittelt und ist neu von einem Grenzbedarf von 79 Beschäftigten- und 196,4 Kundenparkplätzen ausgegangen. Der Beschwerdeführer wendet gegen diese Berechnung ein, die Vorinstanz wende die Abstellplatzverordnung unrichtig an, indem sie die Fläche des geplanten Restaurants nicht den in Tabelle 1 des Anhangs separat aufgeführten Spezialnutzungen zugerechnet, sondern für das Restaurant die Abstellplätze im Verhältnis zur Zahl der Sitzplätze gerechnet habe. Dieser Einwand ist unbegründet. Die erwähnte Tabelle unterscheidet klar zwischen Gastbetrieben und Spezialnutzungen, wobei letzteren Einkaufszentren, Fachmärkte und Grossverteiler aller Art ab 2'000 m² Verkaufs- bzw. 3'000 m² massgeblicher Geschossfläche zugerechnet werden. Weder dieser Wortlaut noch die Systematik der Tabelle legen zwingend die vom Beschwerdeführer verfochtene Auslegung nahe, dass bei einem Einkaufszentrum der Parkplatzbedarf für ein zugehöriges Restaurant ebenfalls aufgrund der massgeblichen Geschossfläche bestimmt werden muss. Für diese Auffassung spricht einzig, dass sie der kantonalen Wegleitung entspricht. Das reicht jedoch nicht aus, um die von der örtlichen Baubehörde und der Vorinstanz vertretene andere Auslegung der kommunalen Bestimmungen als rechtsverletzend erscheinen zu lassen. Auch hier übersieht der Beschwerdeführer den Richtliniencharakter der Wegleitung, welcher den Gemeinden bei der Umsetzung ins kommunale Recht einen Spielraum überlässt. Dass die Stadt Wädenswil davon Gebrauch gemacht hat, zeigen unter anderem auch die von der Wegleitung abweichenden Richtlinien für die Beurteilung der Erschliessungsqualität. Die nämlichen Überlegungen gelten auch für den Konferenzraum, welcher keineswegs zwingend der Spezialnutzung Einkaufszentrum zuzurechnen ist. Mit der Baurekurskommission ist deshalb für den Fachmarkt Süd von einem Grenzbedarf von 275,4 Parkplätzen auszugehen, was entsprechend Güteklasse B gemäss kommunaler Abstellplatzverordnung die Bewilligung von minimal 133,9 und maximal 216,5 Parkplätzen zulässt.

E. 3.1.2

Was die Festsetzung der Parkplatzzahl innerhalb dieser Bandbreite betrifft, so hat die Rekurskommission zutreffend erwogen, dass die örtliche Baubehörde das ihr dabei grundsätzlich zustehende Ermessen nicht in nachvollziehbarer Weise ausgeübt habe. Sie hat deshalb die Reduktion nach eigenem Ermessen vorgenommen. Dabei erwog sie, dass zwar für das Restaurant wegen der möglichen Mehrfachnutzung von einem reduzierten Bedarf auszugehen sei, dass sich allein damit aber ausgehend von der neu ermittelten Bandbreite die von der kantonalen Fachstelle vorgeschlagene Begrenzung auf 150 Plätze nicht begründen lasse. Vielmehr rechtfertige es sich, die Parkplatzzahl im selben Verhältnis zu reduzieren, wie es die Fachstelle unter Hinweis auf die lufthygienische Vorbelastung und das Vorsorgeprinzip vorgeschlagen habe. Wenn diese bei einer Bandbreite von 123 – 189 eine Reduktion auf 150 Parkplätze verlangt habe, sei bei einer neuen Bandbreite von 133,9 – 216,5 eine solche auf 173,2 gerechtfertigt und seien deshalb unter zusätzlicher Berücksichtigung des Bedarfs für den Konferenzraum 175 Parkplätze zu bewilligen. Diese Festsetzung liegt offenkundig innerhalb des von der kommunalen Abstellplatzverordnung vorgegebenen Rahmens und berücksichtigt die für die Ermessensausübung massgeblichen Umstände, wie insbesondere die lufthygienische Vorbelastung. Bleibt die Erhöhung wegen des Konferenzraums unberücksichtigt, so liegt die Zahl unterhalb der Mitte der Bandbreite und ist deshalb der Vorwurf unbegründet, die Vorinstanz sei von der Vorgabe der Fachstelle abgewichen, wonach die Abstellplatzzahl "im unteren Bereich der Spanne des minimalen und maximalen Bedarfs" festzusetzen sei.

E. 3.1.3

Sodann übersieht der Beschwerdeführer, dass bereits die kommunale Abstellplatzverordnung eine Umsetzung der im Massnahmenplan vorgesehenen Emissionsbegrenzungen darstellt, womit dem Umstand, dass es sich beim Bauvorhaben um einen überdurchschnittlichen Emittenten in einem lufthygienischen Sanierungsgebiet handelt, bereits weitgehend Rechnung getragen ist (VB.2004.00361 und 00370 vom 26. Januar 2005, E. 6.2.2, www.vgrzh.ch; auszugsweise publiziert in BEZ 2005 Nr. 18). Sodann soll die mit der Wegleitung vorgegebene Bandbreite der Gemeinde die ihr bei der Festsetzung der zulässigen Parkplatzzahl zustehende Entscheidungsfreiheit gewährleisten, weshalb es nicht darauf ankommen kann, dass die kantonale Fachstelle in anderen Fällen eine Begrenzung der Parkplätze im unteren Drittel der Bandbreite empfohlen hat. Die kantonalen Rechtsmittelinstanzen dürfen nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nur eingreifen, wenn es die angemessene Berücksichtigung der übergeordneten, vom Kanton zu sichernden Interessen erfordert (BGE 131 II 81 E. 7.2.1). Diese angemessene Berücksichtigung der übergeordneten Interessen ist mit der Reduktion der Parkplatzzahl auf knapp die Hälfte der möglichen Bandbreite, der Parkraumbewirtschaftung sowie der verbesserten öV-Erschliessung erfolgt. Eine bundesrechtswidrige Ermessenbetätigung kann der Vorinstanz nicht vorgeworfen werden.

E. 3.2

Aus den nämlichen Gründen erweist sich auch beim Fachmarkt Nord, wo die Parteien übereinstimmend von der Bandbreite von 76 – 127 Parkplätzen ausgehen, die Bewilligung von 115 Parkplätzen als nicht rechtsverletzend. Bei einem ähnlich grossen Fachmarkt in Gattikon, der ebenfalls in einem lufthygienischen Sanierungsgebiet geplant war und nach Güteklasse C erschlossen werden sollte, hat das Verwaltungsgericht 140 Parkplätze als mit dem Bundesrecht vereinbar beurteilt. 4. 4.1 Der Beschwerdeführer rügt sodann die der Bauherrschaft mit der Baubewilligung auferlegte Verpflichtung zur Bewirtschaftung der

Parkplätze als ungenügend. Diese verlangt, dass für Kundenparkplätze eine minimale Parkplatzgebühr ab der ersten Minute von je Fr. 1.- für die erste und zweite Stunde und von Fr. 0.50 für die dritte und jede weitere Stunde erhoben wird. 4.2 Die Vorinstanz und die Parteien gehen in Übereinstimmung mit der mit BGE 125 II 129 begründeten bundesgerichtlichen Rechtsprechung zutreffend davon aus, dass als Betriebsvorschrift im Sinn von Art. 12 Abs. 1 lit. c USG für die Kundenparkplätze eines Einkaufszentrums die Erhebung von Parkierungsgebühren verfügt werden kann. Da es sich nicht um eine öffentliche Abgabe handelt, sondern die Verpflichtung zur Gebührenerhebung ausschliesslich das Verhältnis zwischen dem Anlagebetreiber und den Nutzern beschlägt, gelten nicht die selben strengen Anforderungen an die gesetzliche Grundlage wie bei öffentlichen Abgaben (BGE 125 II 129 E. 8d). 4.2.1 Wie das Verwaltungsgericht in VB.2004.00361 und 00370 vom 26. Januar 2005, E. 7.1 (www.vgrzh.ch; auszugsweise publiziert in BEZ 2005 Nr. 18) festgehalten hat, wird der auch bei der Gebührenhöhe bestehende Ermessensspielraum der Gemeinde nach unten grundsätzlich dadurch begrenzt, dass die Gebühr ihrer Höhe nach geeignet sein muss, um zu einer Verminderung der Fahrtenzahl und damit zum Ziel einer geringeren Luftbelastung beizutragen. Ob dies zutrifft, ist im Zusammenhang mit den übrigen Massnahmen zur Emissionsbegrenzung, das heisst insbesondere mit der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr und der Begrenzung der Parkplatzzahl zu beurteilen. Was die obere Grenze des Ermessensspielraums betrifft, gilt zwar, dass verschärfte Emissionsbegrenzungen grundsätzlich unabhängig von ihrer wirtschaftlichen Zumutbarkeit angeordnet werden können; gleichwohl muss ein angemessenes Verhältnis zwischen dem Nutzen der Massnahme und der Schwere der damit verbundenen Nachteile bestehen, das heisst hier vor allem zu den Umsatzeinbussen, die dadurch entstehen können, dass Kunden Einkaufszentren mit günstigeren oder gebührenfreien Parkmöglichkeiten aufsuchen (BGE 125 II 129 E. 9d). Zusätzlich ist in diesem Zusammenhang der Grundsatz der Gleichbehandlung der Gewerbetreibenden (Art. 27 BV) zu beachten. Dieser gilt zwar nicht absolut und schliesst nicht aus, aus Gründen des Umweltschutzes bestimmte umweltverträgliche Verfahren oder Produkte zu begünstigen; zu vermeiden sind aber spürbare Wettbewerbsverzerrungen, was eine Interessenabwägung impliziert (BGE 125 II 129 E. 10b, auch zum Folgenden). Insbesondere widerspricht es dem Grundsatz der Lastengleichheit, Verschärfungen der Emissionsbegrenzungen allein bei neuen Anlagen anzuordnen und bestehende davon auszunehmen. Da grundsätzlich wenig dagegen spricht, die Bewirtschaftungspflicht, wo dies aus lufthygienischen Gründen erforderlich scheint, im Rahmen des Massnahmenplans auch auf bestehende Anlagen auszudehnen, kann gemäss Bundesgericht die unterschiedliche Behandlung von bestehenden und neuen Anlagen auf die Dauer nicht hingenommen werden. Auf diese unterschiedliche Behandlung hat das Verwaltungsgericht auch im Entscheid VB.2004.00361 und 00370 vom 26. Januar 2005, E. 7.2 (www.vgrzh.ch; auszugsweise publiziert in BEZ 2005 Nr. 18) hingewiesen und es abgelehnt, die in jenem Fall verfügte Gebühr von Fr. 1.- Stunde zu erhöhen. Zwar hat das Gericht eingeräumt, dass diese Gebühr keine wirksame Begrenzung des motorisierten Individualverkehrs bewirke; das zeige neben verschiedenen Studien auch die Überlegung, dass ein Einzelbillett des Zürcher Verkehrsverbunds für eine Kurzstrecke bereits Fr. 2.40 koste. Zu beachten sei aber auch, dass die von höheren Gebühren erwartete Reduktion der Fahrleistung nur bei einer flächendeckenden Einführung der Parkplatzbewirtschaftung bei publikumsintensiven Einrichtungen eintrete, während bei einer isolierten Einführung der Umsteigeeffekt gering bleibe (ASTRA/SVI [Hrsg.], Parkplatzbewirtschaftung bei "Publikumsintensiven

Einrichtungen" – Auswirkungsanalyse, 2002, S. 127 und 138). 4.2.2 An dieser Rechtsprechung ist festzuhalten. Zwar ist die hier verfügte Gebühr von Fr. 1.- pro Stunde ab erster Minute ebenfalls nicht hinreichend lenkungswirksam; indessen hat die Baubehörde im Rahmen ihres Ermessensspielraums (BGE 131 II 81 E. 6.6) und unter dem Gesichtswinkel der Lastengleichheit berücksichtigen dürfen, dass, wie sie in der Rekursantwort geltend gemacht hat, bereits ein Tarif von Fr. 1.- in Wädenswil im oberen Bereich des Durchschnitts liegt und Fr. 2.-/Stunde nirgendwo bezahlt werden müssen. Eine Rechtsverletzung ist ihr deshalb nicht vorzuwerfen. Anzumerken ist, dass es ungeachtet des Massnahmenplans und der gestützt darauf erlassenen Wegleitung nicht Sache der rechtsanwendenden Behörden sein kann, bei der Bewilligung von Neuanlagen im Einzelfall hinreichend lenkungswirksame Gebühren durchzusetzen und damit ein Missverhältnis zu bestehenden Anlagen schaffen, wo in der Vergangenheit keine oder wesentlich tiefere Parkgebühren vorgeschrieben wurden; vielmehr erfordert die flächendeckende Einführung hinreichend lenkungswirksamer Gebühren eine einwandfreie gesetzliche Grundlage, die eine Parkraumbewirtschaftung auch für bestehende Anlagen vorsieht. 5. 5.1 Der Beschwerdeführer beanstandet sodann, dass die Baubewilligung die Bauherrschaft nicht zur Einrichtung eines Hauslieferdienstes verpflichtete. 5.2 Auch dieser Einwand ist unbegründet. Zwar ist es gestützt auf Art. 11 Abs. 3 in Verbindung mit Art. 12 Abs. 1 lit. c und Abs. 2 USG grundsätzlich zulässig, bei Einkaufszentren in lufthygienischen Sanierungsgebieten als Ergänzung zu weiteren verkehrsbeschränkenden Massnahmen als verschärfte Emissionsbegrenzung die Einrichtung von Haulieferdiensten zu verlangen. Solche verschärfte Emissionsbegrenzungen sind nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung jedoch nicht isoliert anzuordnen, sondern grundsätzlich durch den Massnahmenplan zu koordinieren; nur ausnahmsweise bei anerkanntermassen unzureichender Massnahmenplanung oder wenn von einer einzelnen Anlage so erhebliche Immissionen zu erwarten sind, dass dadurch eine erforderliche Ergänzung der Massnahmenplanung präjudiziert würde, können die verschärften Emissionsbegrenzungen unmittelbar im Baubewilligungsverfahren angeordnet werden (BGE 124 II 272 E. 4a). Die Voraussetzungen dazu sind hier nicht erfüllt. Auch wenn die angestrebten Emissionsziele noch nicht erreicht sind (vgl. Umweltbericht des Kantons Zürich 2004), sind die Luftschadstoffemissionen unter anderem wegen verschärfter Abgasvorschriften für Motorfahrzeuge generell zurückgegangen und kann deshalb nicht von einer anerkanntermassen unzureichenden Massnahmenplanung gesprochen werden. Ebenso wenig lassen die beiden Fachmärkte je für sich genommen so erhebliche Immissionen erwarten, dass dadurch eine Ergänzung der Massnahmenplanung präjudiziert würde. Als verschärfte Emissionsbegrenzungen sind deshalb nur diejenigen Massnahmen zulässig, welche im Massnahmenplan vorgesehen sind (BGE 124 II 272 E. 5). Bei der Verpflichtung zur Bereitstellung eines Hauslieferdienstes trifft dies nicht zu. 5.3 Selbst wenn der Massnahmenplan eine solche Massnahme vorsähe oder sie unabhängig davon zulässig wäre, würde jedenfalls bis zur Schaffung einer entsprechenden Rechtsgrundlage bei der einzelfallweisen Umsetzung im Baubewilligungsverfahren den Bewilligungsbehörden ein erheblicher Ermessensspielraum zustehen. Unter diesem Gesichtswinkel haben die Vorinstanzen zulässigerweise berücksichtigt, dass gemäss den Umweltverträglichkeitsberichten ein "kostengünstiger, kostendeckender" Hauslieferdienst ins Auge gefasst werde, dass darüber aber erst dann entschieden werde, wenn die künftigen Mieter der Fachmärkte feststehen würden. Auch insofern ist der Verzicht auf die Verpflichtung zu einem Hauslieferdienst nicht zu beanstanden, sondern wäre bei

grundsätzlicher Zulässigkeit der Verpflichtung (oben Erw. 5.2) lediglich ein entsprechender Vorbehalt anzubringen gewesen.

E. 6

Februar 2007 hiess sie den Rekurs gegen den Fachmarkt Süd insofern teilweise gut, als sie die Zahl der Abstellplätze auf 175 begrenzte; im Übrigen wies sie die Rekurse ab, soweit sie darauf eintrat. III. Mit Beschwerde vom 19. März 2007 liess der VCS dem Verwaltungsgericht Aufhebung des Rekursentscheids und Rückweisung zu neuer Entscheidung unter Beachtung der Ausstandsvorschriften an die Vorinstanz beantragen, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der privaten Beschwerdegegnerin. Eventuell beantragte er Aufhebung des Entscheids, soweit damit sein Rekurs abgewiesen worden sei. A. Mit Beschluss vom 23. Mai 2007 trat das Gericht auf die Beschwerde nicht ein, soweit die unrichtige Besetzung der Vorinstanz geltend gemacht wurde. Dieser Beschluss blieb unangefochten. B. In der Sache beantragten die Beschwerdegegner am 31. August, 4. und 5. September 2007 Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Die Baurekurskommission II liess sich am 20. September 2007 vernehmen. Mit Eingabe vom 15. Oktober 2007 beanspruchte der Beschwerdeführer die Möglichkeit, zu den Beschwerdeantworten und der Vernehmlassung der Vorinstanz Stellung zu nehmen. Die Kammer zieht in Erwägung: 1. Wie bereits im Beschluss vom 23. Mai 2007 erwogen wurde, sind sämtliche Prozessvoraussetzungen erfüllt. Insbesondere bezieht sich die Legitimation des Beschwerdeführers, die gemäss § 55 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG, SR 814.01) davon abhängt, ob für ein Bauvorhaben eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäss Art. 9 USG erforderlich ist, auch auf den Fachmarkt Süd. Eine solche Pflicht besteht nach Ziffer 11.4 und 80.5 Anhang der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 19. Oktober 1988 (UVPV, SR 814.011) für Parkhäuser und Parkplätze für mehr als 300 Motorwagen sowie für Einkaufszentren mit mehr als 5'000 m² Verkaufsfläche gemäss der UVP.

E. 6.1

Schliesslich rügt der Beschwerdeführer die ihm im Rekursentscheid auferlegte Spruchgebühr von Fr. 15'000.- als übermässig hoch. Die Überschreitung des ordentlichen Gebührenrahmens von Fr. 12'000.- habe die Rekursinstanz mit einseitigen und willkürlichen Kriterien begründet. So habe der bis Ende 2005 zuständige Regierungsrat in vergleichbaren Verfahren regelmässig tiefere Gebühren im Bereich von Fr. 3'000.- bis Fr. 4'000.- ausgefällt. Bei zwei UVP-pflichtigen Bauvorhaben (Baumusterzentrale Volketswil und Einkaufszentrum Rosenberg in Winterthur) hätten die Rekurskommissionen III bzw. IV Gebühren von Fr. 5'000.- und Fr. 10'000.- festgesetzt. Dass hier zwei Projekte zu beurteilen waren, rechtfertige die Überschreitung des Kostenrahmens nicht und Projektgrösse bzw. finanzielle Tragweite seien keine sachgerechten Kriterien zur Festlegung der Spruchgebühr, weil sie nicht berücksichtigt, dass der Beschwerdeführer öffentliche Interessen vertrete. Im Entscheid betreffend das Einkaufszentrum Rosenberg sei die Entscheidungsbegründung von ähnlichem Umfang; zudem seien verschiedene Textstellen wörtlich übernommen worden, was den Aufwand reduziert habe. In den von den Baurekurskommissionen bisher entschiedenen Fällen seien beim Obsiegen des Beschwerdeführers tiefere Gebühren angesetzt worden als bei seinem Unterliegen.

E. 6.2

Gemäss § 35 der Verordnung über die Organisation und den Geschäftsgang der Baurekurskommissionen vom 20. Juli 1977 (OV BRK) beträgt die Spruchgebühr je nach dem Zeitaufwand sowie der finanziellen und rechtlichen Tragweite, die dem Entscheid im Einzelfall zukommt, Fr. 100.- bis Fr. 12'000.- (Abs. 1). In besonders aufwändigen Verfahren kann die Gebühr unter Angabe der Gründe bis auf das Doppelte des in Abs. 1 vorgesehenen Höchstansatzes erhöht werden (Abs. 2). Bei der Bemessung der Spruchgebühr kommt der festsetzenden Instanz ein erhebliches Ermessen zu, dessen Ausübung von der oberen Rechtsmittelbehörde nur mit Zurückhaltung überprüft wird; allerdings ist das Ermessen pflichtgemäss auszuüben (Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 13 N. 8 und 13).

E. 6.3

Die von der Rekurskommission ausgefallte Spruchgebühr von Fr. 15'000.- liegt ohne weiteres innerhalb des von der Gebührenordnung vorgegebenen Rahmens. Bereits der Umstand, dass zwei Verfahren vereinigt wurden, von denen jedes ein UVP-pflichtiges Bauvorhaben betraf und in jedem umfangreiche Rechtsschriften und Beilagen eingereicht wurden, lässt das Verfahren als besonders aufwändig erscheinen. Sodann ist die Vorinstanz angesichts der veranschlagten Baukosten von rund 21 Millionen für den Fachmarkt Süd und von 7 Millionen Franken für den Fachmarkt Nord zutreffenderweise von einer relativ grossen finanziellen Tragweite ausgegangen. Auch in rechtlicher Hinsicht kommt der Streitsache eine grosse Tragweite zu. Das gilt nicht nur bezüglich der Frage, ob zwischen den beiden Anlagen ein funktionaler Zusammenhang besteht und ob bei den Anforderungen an die öV-Erschliessung auch die Nutzungsreserven im Gebiet Hintere Rüti mitzubersichtigen sind; wie der Beschwerdeführer selber ausführt (Beschwerdeschrift Ziff. 48), hängt von den Anforderungen an die öV-Erschliessung sowie der Begrenzung und Bewirtschaftung der Parkplätze letztlich die Frage ab, ob die Baugrundstücke überhaupt in der geplanten Weise genutzt werden können. Diese Umstände lassen eine Gebühr von Fr. 15'000.-, die den erweiterten Rahmen von § 35 Abs. 2 OV BRK bei weitem nicht ausschöpft, als sachlich gerechtfertigt erscheinen. Auch die in anderen Fällen festgesetzten Spruchgebühren weisen auf keine Ermessensfehler und schon gar nicht auf Willkür hin. Die vom Regierungsrat ausgefallten Spruchgebühren beruhen auf einer anderen Rechtsgrundlage und sind in diesem Zusammenhang von vornherein nicht massgeblich. Im Rekursverfahren betreffend die Baumusterzentrale in Volketswil war lediglich die Frage der UVP-Pflicht zu beurteilen, während hier abgesehen von der Frage der UVP-Pflicht des einen Fachmarkts zahlreiche weitere materielle Fragen zu entscheiden waren. Im Fall Rosenberg wurde eine Spruchgebühr von Fr. 10'000.- festgesetzt; dort war jedoch nur der Rekurs gegen eine einzige Baubewilligung zu beurteilen, was die gegenüber dem hier zu beurteilenden Verfahren um Fr. 5'000.- geringere Gebühr zu rechtfertigen vermag. Die ausgesprochene Gebühr liegt sodann nach der Erfahrung des Gerichts nicht höher als in von der Rekurskommission beurteilten vergleichbaren Fällen mit privaten Rekurrenten. Für eine Bevorzugung des Beschwerdeführers bietet das kantonale Recht dagegen keine Grundlage. Auch das Bundesrecht sieht eine solche nicht vor, sondern setzt den kantonalen Gebühren nur insofern Grenzen, als sie das Verbandsbeschwerderecht nicht übermässig erschweren dürfen. Diese Grenze ist hier nicht überschritten.

E. 7

Damit ist die Beschwerde in der Sache als in jeder Hinsicht unbegründet abzuweisen. Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen, der überdies zu einer Parteientschädigung von je Fr. 4'000.- an die privaten Beschwerdegegnerinnen zu verpflichten ist. Keine Parteientschädigung ist gemäss § 17 Abs. 3 VRG der Gemeinde zuzusprechen. Demgemäss entscheidet die Kammer :

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