

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2008.00051 vom 10. Juli 2008

ZH Verwaltungsgericht, 2008-07-10, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2008.00051

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2008.00051 du 10 juillet 2008

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2008.00051 del 10 luglio 2008

Regeste

Baubewilligung | Umbau und Erweiterung eines Restaurants in Herrliberg:
Nachbarlegitimation bei befürchteten Immissionen. Darlegung der legitimationsbegründenden Sachumstände. Der Anfechtende hat die legitimationsbegründenden Sachumstände soweit darzutun, dass die Rechtsmittelinstanzen nicht danach forschen müssen. Für die Legitimation zur Nachbarbeschwerde ist somit die besondere Betroffenheit durch den angefochtenen Entscheid darzulegen. Dabei können grundsätzlich auch mit der materiellen Begründung vermischte Ausführungen zur Legitimation berücksichtigt werden (E. 4.3). Je weiter entfernt die Liegenschaft des beschwerdeführenden Nachbarn vom streitbetroffenen Grundstück liegt, desto höhere Anforderungen dürfen an die Glaubhaftmachung eines besonderen Berührtseins gestellt werden. Insbesondere von einem Rechtsanwalt darf erwartet werden, dass er sich bei einer Nachbarbeschwerde in Bausachen zur zentralen Frage der Beschwerdelegitimation, wo diese nicht offensichtlich gegeben ist, explizit äussert und insbesondere darlegt, worin die besondere Betroffenheit des von ihm vertretenen Nachbarn durch das angefochtene Bauprojekt liegt (E. 4). Als Richtwert für die Rekurs- bzw. Beschwerdelegitimation wird eine Zunahme des durchschnittlichen Verkehrsaufkommens von 10 % angenommen. Der Betroffene muss zudem mit seinem Grundstück direkt an die belastete Strasse anstossen (E. 5.1). Vorliegend lässt sich eine eindeutige Zuordnung der Zu- und Wegfahrten einschliesslich des Parksuchverkehrs zum betreffenden Restaurant aufgrund der vielbefahrenen Seestrasse kaum vornehmen. Vielmehr ist davon auszugehen, dass sich der durch die Erweiterung des Restaurants ausgelöste Mehrverkehr mit dem sonstigen Verkehr auf der Seestrasse vermischen wird (E. 5.3). Die Baurekurskommission ist daher auf den Rekurs mangels Rekurslegitimation zu Recht nicht eingetreten, weshalb die dagegen erhobene Beschwerde abzuweisen ist.

Erwägungen

E. 03

in Herrliberg gelegenen Restaurants „G“. Mit dem kommunalen Beschluss wurde gleichzeitig auch eine vom 31. Mai 2007 datierende Verfügung der Baudirektion eröffnet, mit welcher diese der Bauherrschaft die aufgrund der Lage der Baugrundstücke (in Freihaltezone, an Staatsstrasse und überdies auf Konzessionsland) erforderlichen kantonalen Bewilligungen erteilte. Mit Beschluss vom 30. August 2007 erteilte der Gemeinderat Herrliberg C und D zudem eine Ausnahmegewilligung dafür, beim Umbau des Untergeschosses des Restaurantgebäudes eine Raumhöhe von lediglich 2.3 m (statt der ursprünglich vorgesehenen Höhe von 2.4 m) zu realisieren. II. Gegen beide Beschlüsse erhob die A AG Rekurs bei der Baurekurskommission II und beantragte jeweils deren

Aufhebung unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Bauherrschaft. Mit Entscheid vom 18. Dezember 2007 vereinigte die Baurekurskommission die Verfahren und trat auf die Rekurse nicht ein. III. Mit Beschwerde vom 4. Februar 2008 liess die A AG beantragen, das Anfechtungsobjekt sei vollumfänglich aufzuheben und die Vorinstanz, unter Rückweisung der Angelegenheit, anzuweisen, auf die Rekurse der Beschwerdeführerin einzutreten; dies unter den gesetzlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen. Die Baudirektion schloss am 28. Februar 2008, die Vorinstanz am 4. März 2008 sowie die Baukommission und der Gemeinderat Herrliberg am 14. April 2008 auf Abweisung der Beschwerde. Die private Beschwerdegegnerschaft beantragte mit Beschwerdeantwort vom 12. März 2008 die Abweisung der Beschwerde unter Zusprechung einer angemessenen Umtriebsentschädigung. Die Kammer zieht in Erwägung: 1. Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zur Behandlung der gegen einen Entscheid der Baurekurskommission II erhobenen Beschwerde zuständig. Die Beschwerdeführerin ist Adressatin des angefochtenen Entscheids. Indem dieser ihr die Rekursbefugnis abspricht, ist sie durch ihn beschwert und in ihren schutzwürdigen Interessen betroffen (§ 21 lit. a VRG i.V.m. § 338a Abs. 1 PBG). 2. 2.1 Die Vorinstanz verneinte mit Entscheid vom 18. Dezember 2007 die Legitimation der Beschwerdeführerin zur Rekurshebung gegen die vorgenannten Bewilligungen, weshalb sie auf das Rechtsmittel nicht eintrat. Zur Begründung führte sie im Wesentlichen aus, in der Rekurschrift fehlten jegliche Ausführungen zu den legitimationsbegründenden Umständen. Die Beschwerdeführerin hätte darlegen müssen, inwiefern sie durch die von der Baudirektion erteilten Ausnahmegewilligungen betreffend Freihaltezone, Unterschreitung des Gewässerabstands und Landanlagekonzession, in besonderer Weise in eigenen Interessen betroffen sei. Auch bezüglich der von der Baudirektion erteilten strassenpolizeilichen Bewilligung für die Beanspruchung der Baulinien der L-Strasse durch den nordöstlich des bestehenden Restaurantgebäudes geplanten Anbau hätte die Rekursberechtigung näher dargelegt werden müssen. Es sei nicht erkennbar, in welcher Hinsicht sich der fragliche eingeschossige Anbau objektiv betrachtet auf das rund 80 m entfernte rekurrentische Grundstück nachteilig auswirken könnte. Im Weiteren könnten Nachbarn keine Rügen im Zusammenhang mit Abstellplätzen vorbringen. Dies deswegen, weil solche Einwände aufgrund der diesbezüglich vom Gesetz vorgesehenen Ersatzmassnahmen nicht geeignet seien, die angestrebte Bauverweigerung herbeizuführen. Schliesslich sei nicht ersichtlich, inwiefern die Beschwerdeführerin durch die erteilte Ausnahmegewilligung, die Raumhöhe im Untergeschoss des Restaurantgebäudes von 2.40 m auf 2.30 m zu reduzieren, nachteilig betroffen werden könnte. Zusammenfassend hielt die Vorinstanz fest, dass die Beschwerdeführerin, soweit ihr eine Anfechtungsbefugnis in materieller Hinsicht überhaupt zukomme, nicht rechtsgenügend dargelegt habe, inwiefern sie im Sinne von § 338a Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) zum Rekurs berechtigt sei, weshalb ihr die Legitimation abzusprechen und mithin auf die Rekurse nicht einzutreten sei. 2.2 Die Beschwerdeführerin hält dem entgegen, Ausführungen zur Legitimation zu den jeweils vorgebrachten Rügen könnten immer auch einzeln und vermischt mit der materiellen Begründung erfolgen, was in der Rekurschrift der Beschwerdeführerin auch so erfolgt sei. Offensichtlich habe die Vorinstanz die massgebenden Passagen zur nachbarlichen Legitimation in den Ausführungen der Beschwerdeführerin schlicht überlesen oder ignoriert. Die Beschwerdeführerin sei Eigentümerin der 58,8 m – und nicht wie fälschlicherweise von der Vorinstanz angenommen – rund 80 m von den

Baugrundstücken entfernten Parzelle Kat. Nr. 05 an der L-Strasse 04. Entsprechend sei, entgegen der falschen Annahme der Vorinstanz, eine genügende räumliche Beziehung zwischen dem Grundstück der Beschwerdeführerin und den Baugrundstücken nur schon von der Distanz her klar ausgewiesen. Dies insbesondere auch darum, weil es sich beim vorliegend massgebenden Bauprojekt um den Umbau eines öffentlich zugänglichen, gewerblich intensiv betriebenen Restaurants inklusive Bar etc. mit entsprechend notorisch bekannten Aussenwirkungen und somit zahlreichen Einwirkungen auf die Liegenschaft der Beschwerdeführerin handle. Der Begriff Nachbarschaft müsse praxisgemäss beim Bau oder Umbau eines entsprechenden Gewerbeobjektes wie dem vorliegenden viel weiter gefasst werden, als beispielsweise bei einem Ein- oder Zweifamilienhaus in der näheren Nachbarschaft.

E. 3

Gemeinderat Herrliberg, 4.1 C, 4.2 D, 1 und 3 vertreten durch RA E, 4.1 – 4.2 vertreten durch RA F, Beschwerdegegnerschaft, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 25. Juni 2007 erteilte die Baukommission Herrliberg C und D die baurechtliche Bewilligung für den Umbau und die Erweiterung des auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 01 und 02 an der L-Strasse

E. 3.1

Zum Rekurs und zur Beschwerde ist gemäss § 338a Abs. 1 PBG berechtigt, wer durch die angefochtene Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung oder Änderung hat. Nach dieser Bestimmung ist die Rechtsmittelbefugnis des Nachbarn gegeben, wenn für ihn einerseits eine hinreichend enge nachbarliche Raumbeziehung zum Baugrundstück besteht, er andererseits durch die Erteilung der Baubewilligung mehr als irgendein Dritter oder die Allgemeinheit in eigenen qualifizierten (tatsächlichen oder rechtlichen) Interessen betroffen ist und er Mängel rügt, deren Behebung diese Betroffenheit zu beseitigen vermag (Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 21 N. 21 und 34 ff.). Wie jede Prozessvoraussetzung muss auch die Rekurs- und Beschwerdebefugnis von Amtes wegen geprüft werden. Die behördliche Prüfung entbindet den Anfechtenden aber nicht davon, bereits im erstinstanzlichen Rechtsmittelverfahren die Sachumstände zu substantiieren (RB 1965 Nr. 4 = ZBl 66/1965, S. 506; RB 1995 Nr. 11 E. 3), welche die Legitimation begründen sollen (RB 1980 Nr. 8, 1989 Nr. 10; Kölz/Bosshard/Röhl, § 21 N. 29 und 41). Zur Frage der für die Legitimationsbegründung erforderlichen engen nachbarlichen Raumbeziehung hat das Verwaltungsgericht in RB 1982 Nr. 18 (= BEZ 1982 Nr. 39) erwogen, sie hänge nicht von einer in Metern gemessenen Distanz, sondern davon ab, auf welche Entfernung sich das streitige Bauvorhaben im Sinn des geltend gemachten Anfechtungsinteresses auszuwirken vermöge (so auch Walter Haller/Peter Karlen, Rechtsschutz im Raumplanungs- und Baurecht, Supplément zur 2. A., Zürich 1998, N. 984 f.; Attilio R. Gadola, Das verwaltungsinterne Beschwerdeverfahren, Zürich 1991, S. 221). Dabei gibt es keine feste und allgemein gültige, in Metern bestimmte Entfernung, die als hinreichend enge nachbarliche Raumbeziehung gilt. Es muss vielmehr in jedem Verfahren geprüft werden, ob die konkret in Metern gegebene Distanz zum Baugrundstück noch als genügend enge Raumbeziehung gewürdigt werden kann. Das hängt insbesondere auch von den behaupteten Einwirkungen bzw. von den materiell gerügten Regelverstössen ab (François Ruckstuhl, Der Rechtsschutz im zürcherischen Planungs- und Baurecht, ZBl 86/1985, S. 296; vgl. dazu auch RB 1995 Nr. 9 E. 1). Zusätzlich zum Erfordernis der

engen nachbarlichen Raumbeziehung muss eine qualifizierte persönliche Betroffenheit geltend gemacht werden können. Ein schutzwürdiges Anfechtungsinteresse hat der Nachbar nur, falls die Auswirkungen des bekämpften Bauvorhabens auf seine Liegenschaft nach Art und Intensität so beschaffen sind, dass sie auch bei objektivierter Betrachtungsweise als Nachteil empfunden werden müssen (RB 1985 Nr. 8). Je nachdem, was für eine Bestimmung des materiellen Rechts als verletzt bezeichnet wird, muss die Beeinträchtigung eigener Interessen mehr oder minder ausführlich dargestellt werden (vgl. RB 1982 Nr. 18 = BEZ 1982 Nr. 39). An den Nachweis eigener (tatsächlicher oder rechtlicher) Interessen dürfen dann keine hohen Anforderungen gestellt werden, wenn aufgrund der bestehenden Sach- und Rechtslage ohne weiteres ersichtlich ist, dass die Bewilligung der streitigen Baute in ihrer konkreten Ausgestaltung den Nachbarn unmittelbar berührt und dieser mithin mehr betroffen ist als Dritte oder die Allgemeinheit (RB 1995 Nr. 9; Kölz/Bosshart/Röhl, § 21 N. 35 und 41). Das ist nach der verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung zum Beispiel dann der Fall, wenn sich der Nachbar auf die Verletzung von Bestimmungen beruft, die neben der Wahrung öffentlicher Interessen auch den Schutz der Nachbarn bezwecken, wie beispielsweise Abstands- oder Ausnutzungsvorschriften (RB 1982 Nr. 19 = BEZ 1982 Nr. 39). In einem solchen Fall kann sich das qualifizierte Berührtsein schon aus der engen nachbarlichen Raumbeziehung allein ergeben. Trifft das nicht zu, so ist es nicht Aufgabe der Rechtsmittelinstanz, nach allfälligen Beeinträchtigungen des Rekurrenten zu forschen. Vielmehr bleibt es diesem überlassen, die für die Begründung der Legitimation erforderliche enge räumliche Beziehung und die schutzwürdigen Interessen aufzuzeigen (RB 1986 Nr. 10; 1980 Nr. 8; Kölz/Bosshart/Röhl, § 21 N. 41; Ruckstuhl, S. 297).

E. 4.1

Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin des – je nach Messweise – zwischen 60 m und 80 m von den Baugrundstücken entfernten, auf der anderen Seite der L-Strasse liegenden Gebäudes L-Strasse Nr. 04 (Kat.-Nr. 05). In ihren Rekurschriften vom 8. August und 17. Oktober 2007 nimmt sie zu ihrer Legitimation nicht explizit Stellung. Dass sie Eigentümerin der Liegenschaft an der L-Strasse 04 ist, geht jedoch aus dem bei den Akten liegenden Begehren um Zustellung des baurechtlichen Entscheids vom 22. Juni 2006 hervor.

E. 4.2

Im Rahmen der im Rekursverfahren vorgebrachten materiellen Rügen finden sich an mehreren Stellen Ausführungen zu den befürchteten Auswirkungen des angefochtenen Bauprojektes auf die Beschwerdeführerin als Nachbarin. So wird auf Seite 3 der Rekurschrift vom 8. August 2007 beispielsweise ausgeführt: "Diese Änderungen [des Bauprojekts] wirken sich klarerweise auch extern, insbesondere auf die Interessen der Nachbarn aus (zusätzliches und für die Betroffenen abschätzbar zu machendes Verkehrsaufkommen samt gesamter Sicherheits- und Parkplatzproblematik, Lärm- und Geruchsimmissionen durch den Gastrobetrieb (neu "Leichtbauweise des Anbaus") und dessen Besucher, Verschmutzungspotential des nachbarlichen Umgeländes, insbesondere durch Littering und Urinieren an Einrichtungen der nachbarlichen Liegenschaften durch (häufig alkoholisierte männliche) Besucher des Restaurants etc. etc." Im Weiteren wird etwa auf Seite 6 f. der Rekurschrift ausgeführt: "Das vorliegend zu beurteilende Projekt stellt sich aber nach dem Gesagten, insbesondere der Relation zwischen Parzellengrößen und der bereits bestehenden Kubatur von 2'095 m³, dem neu vorgesehenen, fast verdoppelten Sitzplatzangebot auf über 300 und den zu erwartenden erheblichen

zusätzlichen Verkehrsaufkommen auf der Strasse und dem See, aber auch der projektierten Baukosten von mindestens Fr. 3'300'000.- als geradezu masslos heraus und hätte somit auch unter dem Titel der bundesrechtlich vorgeschriebenen massvollen Erweiterung nicht bewilligt werden dürfen." Aus der materiellen Begründung lässt sich somit ableiten, dass die Beschwerdeführerin ihre Rekurslegitimation insbesondere aus dem zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsaufkommen sowie den Lärm- und Geruchsimmissionen durch den Gastronomiebetrieb herleiten will.

E. 4.3

Der Anfechtende hat die legitimationsbegründenden Sachumstände soweit darzutun, dass die Rechtsmittelinstanzen nicht danach forschen müssen (Ruckstuhl, S. 297). Für die Legitimation zur Nachbarbeschwerde ist somit die besondere Betroffenheit durch den angefochtenen Entscheid darzulegen. Dabei können grundsätzlich auch mit der materiellen Begründung vermischte Ausführungen zur Legitimation berücksichtigt werden. Vorliegend lässt sich aus den mit den materiellen Erwägungen vermischten Ausführungen der Beschwerdeführerin zwar entnehmen, weshalb sie sich gegen die Erteilung der Umbaubewilligung wehrt. Sie macht hingegen nicht in substantiierter Weise glaubhaft, inwiefern sie durch den zu erwartenden Mehrverkehr auf der L-Strasse in besonderer Weise betroffen sein soll. So fehlen beispielsweise Ausführungen, ob die Liegenschaft der Beschwerdeführerin zu Wohnzwecken oder als Büro genutzt wird. Aus dem Telefonbuch ergibt sich lediglich eine Büronutzung durch die H GmbH. Da sich die Liegenschaft der Beschwerdeführerin je nach Messweise zwischen 60 m und 80 m vom streitbetroffenen Grundstück entfernt und daher nicht in unmittelbarer Nachbarschaft befindet, dürfen höhere Anforderungen an die Glaubhaftmachung eines besonderen Berührtseins verlangt werden. Insbesondere von einem Rechtsanwalt darf erwartet werden, dass er sich bei einer Nachbarbeschwerde in Bausachen zur zentralen Frage der Beschwerdelegitimation, wo diese nicht offensichtlich gegeben ist, explizit äussert und insbesondere darlegt, worin die besondere Betroffenheit der Beschwerdeführerin durch das angefochtene Bauprojekt liegt. Jedenfalls ist es nicht Aufgabe der Rechtsmittelbehörde nach Merkmalen zu forschen, die die besondere Betroffenheit darzulegen vermögen. Da in der Rekurschrift nicht ausgeführt wird, inwiefern die Beschwerdeführerin durch das geltend gemachte erhöhte Verkehrsaufkommen in besonderer Weise berührt sein soll und dies auch nicht ersichtlich ist, erweist sich das Nichteintreten der Vorinstanz mangels rechtsgenügender Darlegung der Rekurslegitimation als gerechtfertigt.

E. 5

Im Übrigen ist die Rekurslegitimation – wie nachfolgend dargelegt wird – auch dann zu verneinen, wenn sie nicht von vornherein (mangels hinreichender Substanziierung in der Rekurschrift) verneint wird.

E. 5.1

Wie oben unter Erw. 3.1 ausgeführt, ist die Rechtsmittelbefugnis des Nachbarn gegeben, wenn für ihn einerseits eine hinreichend enge nachbarliche Raumbeziehung zum Baugrundstück besteht, er andererseits durch die Erteilung der Baubewilligung mehr als irgendein Dritter oder die Allgemeinheit in eigenen qualifizierten (tatsächlichen oder rechtlichen) Interessen betroffen ist und er Mängel rügt, deren Behebung diese Betroffenheit zu beseitigen vermag. Bezogen auf die Betroffenheit von Strassenanwohnern, die sich von Lärm und Luftverunreinigungen infolge vermehrten Strassenverkehrs betroffen

fühlen, ist auf Art und Intensität dieser Immissionen abzustellen. Die Legitimation ist zu bejahen, wenn die mutmasslichen Auswirkungen eines Bauvorhabens deutlich wahrnehmbar sind und ohne technisch aufwändige und kostspielige Abklärungen festgestellt und von den allgemeinen Immissionen, wie sie der Strassenverkehr mit sich bringt, unterschieden werden können. Dieses Erfordernis ist etwa beim Lärm eines Schiess- (BGE 110 Ib 99 E. 1c) oder eines Flugplatzes (BGE 104 Ib 307 E. 3b S. 318) erfüllt, ebenso bei zusätzlichem Lastwagenverkehr aus durchschnittlich 120 Fahrten pro Tag auf einer bis anhin nicht stark befahrenen Durchgangsstrasse (BGE 113 Ib 225 E. 1c) oder bei einer allgemeinen Verkehrszunahme von 23 % (VGr, 3. November 1995, URP 1996, S. 342 E. 2c). Im Anwendungsbereich von Art. 9 lit. b der Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV) gelten denn auch als wahrnehmbar stärkere Verkehrslärmimmissionen solche von 1 dB (A), was einer Zunahme des Strassenverkehrs um rund 25 % entspricht (Robert Wolf, Kommentar zum Umweltschutzgesetz, Mai 2000, Vorbemerkungen zu Art. 19-25 N. 9). Als nicht vom allgemeinen Strassenverkehr unterscheidbar und daher nicht deutlich wahrnehmbar erachtete die Praxis hingegen eine allgemeine Verkehrszunahme von 5 – 10 % (RB 1985 Nr. 9 = BEZ 1985 Nr. 47). Voraussetzung der hinreichenden Betroffenheit durch Mehrverkehr bildet stets, dass der Betroffene mit seinem Grundstück direkt an die belastete Strasse anstösst (RB 2004 Nr. 3, E. 2.3).

E. 5.2

Das Grundstück der Beschwerdeführerin liegt je nach Messweise zwischen 60 m und 80 m von den Baugrundstücken entfernt auf der anderen Seite der L-Strasse. Es stösst unmittelbar an die L-Strasse an, welche mit dem geltend gemachten zusätzlichen Verkehrsaufkommen belastet würde. Gemäss dem Strassenlärm-Informationssystem der Fachstelle Lärmschutz (siehe www.laerm.zh.ch) beträgt die durchschnittliche Verkehrsmenge auf der L-Strasse beim vorliegend massgeblichen Strassenabschnitt zwischen 6 und 22 Uhr durchschnittlich 763 Fahrzeuge pro Stunde. In der Nacht (von 22 bis 6 Uhr) beträgt die durchschnittliche Verkehrsmenge 158 Fahrzeuge pro Stunde. Aufgrund der Erweiterung des Sitzplatzangebotes des Restaurants „G“ ist naturgemäss mit einem gewissen Mehrverkehr auf der L-Strasse zu rechnen. Konkrete Zahlen bezüglich den zu erwartenden Mehrfahrten liegen hingegen nicht bei den Akten. Während des Tages ist zu erwarten, dass aufgrund des bereits bisher hohen Verkehrsaufkommens kaum spürbare Auswirkungen des Mehrverkehrs wahrnehmbar sein werden. Während der Nachtstunden ist das durchschnittliche Verkehrsaufkommen jedoch deutlich geringer. Die Beschwerdeführerin macht denn auch insbesondere in den Abendstunden nach dem Abflauen des Feierabendverkehrs ein durch die Erweiterung des Restaurants „G“ verursachtes erhöhtes Verkehrsaufkommen auf der L-Strasse geltend.

E. 5.3

Nach dem Gesagten ist für die Bejahung der Legitimation zur Nachbarbeschwerde aufgrund des geltend gemachten erhöhten Verkehrsaufkommens eine direkt auf die Erweiterung des Restaurants „G“ zurückzuführende Verkehrszunahme von mindestens 10 % auf der L-Strasse glaubhaft zu machen. Vorab ist festzuhalten, dass das Restaurant „G“ bereits bestand und betrieben wurde. Entsprechend gab es schon bisher gewisse Emissionen durch den Restaurantbetrieb. Zu beachten ist im Weiteren, dass der Parkplatz nicht nur von Zürich her, sondern auch aus Richtung Rapperswil befahren werden kann. Vom dortigen Mehrverkehr würde die Liegenschaft der Beschwerdeführerin von vornherein nicht tangiert.

Auch kann nicht ohne Weiteres auf die durchschnittliche nächtliche Verkehrsmenge von 158 Fahrzeugen pro Stunde abgestellt werden. Erfahrungsgemäss wird sich der Verkehr auf der L-Strasse erst nach Mitternacht deutlich abschwächen. Mag die Zahl von 158 Fahrzeugen pro Stunden rechnerisch stimmen, stimmt aber gewiss die Verteilung nicht, da sich der nächtliche Verkehr regelmässig auf die ersten Nachtstunden konzentriert. Eine eindeutige Zuordnung der Zu- und Wegfahrten einschliesslich des Parksuchverkehrs zum Restaurant „G“ lässt sich aufgrund der vielbefahrenen L-Strasse daher kaum vornehmen. Vielmehr ist davon auszugehen, dass sich der durch die Erweiterung des Restaurants ausgelöste Mehrverkehr mit dem sonstigen Verkehr auf der L-Strasse vermischen wird. Betroffen vom Parkplatzsuchverkehr dürften sodann in erster Linie die gegenüberliegenden Liegenschaften und nicht diejenige der Beschwerdeführerin sein. Unter diesen Umständen erweist sich eine Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der L-Strasse allein wegen der Erweiterung des bestehenden Restaurants um mehr als 10 % als wenig wahrscheinlich, weshalb die Rekurslegitimation der Beschwerdeführerin abzuweisen ist.

E. 6

Anzufügen bleibt, dass die Vorinstanz zu Recht auch nicht auf die Rüge, es bestehe für den fraglichen Restaurationsbetrieb ein Unterangebot an Parkplätzen, eingetreten ist. Die Beschwerdebefugnis bezieht sich auf die gestellten Anträge. Der Anfechtende kann sich somit auf alle Argumente und Rechtssätze berufen, die im Ergebnis zur Gutheissung seines Beschwerdeantrags führen oder zumindest auf den ersten Blick als hierzu geeignet erscheinen. Wer aufgrund seines Rechtsschutzinteresses Zugang zum Verfahren findet, hat Anspruch darauf, dass die geltend gemachten Rechtsverletzungen überprüft werden (RB 1980 Nr. 7). Hingegen mangelt es an einem Rechtsschutzinteresse, wo der Entscheid dem Beschwerdeführer nicht verschaffen kann, was er anstrebt, d.h. wo die Durchsetzung des materiellen Rechts den verfolgten Prozesszweck unzweifelhaft nicht zu erreichen vermag. Demgemäss ist der beschwerdeführende Nachbar nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts bei einer – wie hier vorliegenden – Umbaubewilligung nicht legitimiert, Rügen im Zusammenhang mit Abstellplätzen vorzubringen, weil diese wegen der Möglichkeit der Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage bzw. der Leistung einer Ersatzabgabe nicht geeignet sind, die angestrebte Bauverweigerung herbeizuführen (RB 1995 Nr. 8 = BEZ 1995 Nr. 14). Da die Unmöglichkeit Abstellplätze zu schaffen nicht zur Bauverweigerung führt, fehlt es der Beschwerdeführerin somit am Rechtsschutzinteresse.

E. 7

Was schliesslich die Anfechtung der Ausnahmbewilligung für die Reduktion der Raumhöhe im Untergeschoss vom 30. August 2007 betrifft, ist in Anlehnung an die Rechtsprechung des Bundesgerichts zur Beschwerdelegitimation bei der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten festzuhalten, dass die Beschwerdeführerin bei baurechtlichen Nachbarbeschwerden nach dem Kriterium des schutzwürdigen Interesses nur die Überprüfung des Bauvorhabens im Lichte jener Rechtssätze verlangen kann, die sich rechtlich oder tatsächlich auf ihre Stellung auswirken. Dieses Erfordernis trifft beispielsweise nicht zu bei Normen über die innere Ausgestaltung der Baute auf dem Nachbargrundstück, die keinerlei Auswirkungen auf die Situation der Beschwerdeführerin haben. Beschwerdegründe Privater, mit denen ein bloss allgemeines öffentliches Interesse an der richtigen Anwendung des Rechts verfolgt wird, ohne dass der Beschwerdeführerin im Falle des Obsiegens ein praktischer Nutzen entsteht, sind demgemäss unzulässig (BGE 133 II 249, E. 1.3.2, S. 253). Die Reduktion der Raumhöhe im Untergeschoss von 2.40 m

auf 2.30 m, in welchem die Unterbringung der Küche sowie von Lager- und Kühlräumen projektiert ist, wird damit begründet, dass Sondierungen ergeben hätten, dass sich die bestehenden Fundamente in einem sehr schlechten Zustand befänden. Die Wasserdurchlässigkeit der Fundamente sei enorm und es bestehe die Gefahr eines statischen Grundbruchs. Aus diesen Gründen müsse eine Lösung mittels einer wasserdichten Bodenplatte gewählt werden. Aufgrund des geringen Aushubs sei hierbei jeder eingesparte Zentimeter wichtig. Daraus ergibt sich, dass das Nichterteilen der Ausnahmegewilligung die Bauherrschaft zwar vor geo- und hydrologische Probleme stellen würde. Die Lösung dieser Probleme würde für die Bauherrschaft wohl einen (finanziellen) Mehraufwand bedeuten. Dass die Nichterteilung der Ausnahmegewilligung jedoch zu der von der Beschwerdeführerin angestrebten Redimensionierung des Gesamtprojekts führen könnte, falls die im Untergeschoss vorgesehenen Räume deswegen nicht oder nicht im vorgesehenen Umfang realisiert werden könnten, erscheint hingegen als nicht wahrscheinlich. Somit ist seitens der Beschwerdeführerin ein praktischer Nutzen im Falle des Obsiegens nicht ersichtlich, weshalb die Vorinstanz auch in diesem Punkt zu Recht nicht auf den Rekurs eingetreten ist.

E. 8

Zusammenfassend ist die Beschwerde somit vollumfänglich abzuweisen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Beschwerdeführerin kostenpflichtig (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihr von vornherein nicht zu. Hingegen hat sie die private Beschwerdegegnerschaft (Nr. 4.1 und 4.2) angemessen zu entschädigen. Als angemessen erweist sich eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 1'500.- (§ 17 Abs. 3 VRG). Demgemäss entscheidet die Kammer :

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