

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00066 vom 8. August 2012

ZH Verwaltungsgericht, 2012-08-08, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2012.00066](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2012.00066)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00066 du 8 août 2012

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00066 del 8 agosto 2012

## Regeste

Baubewilligung | Baurechtliche Bewilligung für Nutzungsänderungen und Umbauten eines Wohn- und Geschäftshauses in einen Restaurationsbetrieb. Aufhebung der Bewilligung und Rückweisung an die Baubehörde zur weiteren Untersuchung und Neuentscheid aufgrund fehlender lärmrechtlicher Beurteilung des Baugesuchs. Angesichts der örtlichen Situation und der teilweise engen räumlichen Verhältnisse sind die erwartenden Lärmimmissionen des geplanten Restaurationsbetriebs eingehend zu prüfen. Die Erwägungen zur Baubewilligung enthalten indessen keinerlei Ausführungen hinsichtlich einer lärmässigen Beurteilung des Bauprojekts. Auch in der Baubewilligung selber finden sich keinerlei die Lärmentwicklung betreffende Anordnungen, wie z.B. Betriebszeitenbeschränkungen. Der Verweis auf die allgemeinen Verhaltensvorschriften von § 226 PBG und auf die kommunale Polizeiverordnung vermag konkrete baupolizeiliche Anordnungen von vornherein nicht zu ersetzen. Angesichts der fehlenden Sachverhaltsfeststellung ist die Aufhebung der Baubewilligung und die Rückweisung der Sache an die Baubehörde zur weiteren Untersuchung nicht zu beanstanden (E. 5.3). Abweisung.

## Erwägungen

### E. 1

Nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) ist das Verwaltungsgericht zur Behandlung der vorliegend streitigen Angelegenheit grundsätzlich zuständig. Beim angefochtenen Rekursentscheid vom 22. Dezember 2011 handelt es sich um einen Rückweisungsentscheid, womit die Angelegenheit von der Rekursinstanz an die Baubehörde zurückgewiesen wird (vgl. BGE 127 III 433 E. 1b/aa). Nach § 41 Abs. 3 und § 19a Abs. 2 VRG in Verbindung mit Art. 93 Abs. 1 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 (BGG) sind Zwischenentscheide insbesondere dann selbständig anfechtbar, wenn die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (lit. b). Nach neuerer Rechtsprechung sind Zwischenentscheide dann anfechtbar, wenn die Voraussetzungen für die Anfechtung von Zwischenentscheiden erfüllt sind oder sich durch ihre direkte Anfechtung sonst Möglichkeiten einer erheblichen Verfahrenskürzung ergeben (RB 2002 Nr. 2; RB 2005 Nr. 20; VGr, 11. Juli 2008, VB.2008.00232). Würde den vom Beschwerdeführer beantragten Begehren entsprochen, d. h. die Baubewilligung vom 11. Mai 2011 wiederhergestellt, würde dies zu einem Endentscheid führen. Damit liegt ein anfechtbarer Zwischenentscheid im Sinn des Gesetzes vor. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen gegeben sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

## **E. 2**

Das Baugrundstück Kat.-Nr. 02 ist nach dem geltenden Zonenplan der Stadt Bülach der Kernzone KB zugeteilt. Das Gebäude Assek.-Nr. 01, N-Strasse 03, ist südwestseitig an das Gebäude N-Strasse 04 angebaut. Das Umbauobjekt ist nicht unterkellert, steht seit rund 10 Jahren leer und befindet sich nach den Feststellungen der Vorinstanz anlässlich des Augenscheins vom 2. Dezember 2011 in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Der Beschwerdeführer plant, das Gebäude Assek.-Nr. 01 in einen Restaurationsbetrieb mit Einliegerwohnung umzubauen und umzunutzen. Im Erdgeschoss sollen zwei getrennte Bereiche für Nichtraucher mit 36 Plätzen und Raucher mit 12 Plätzen sowie eine Küche und zwei Gästetoiletten entstehen. In dem an den M-Weg angrenzenden, als Verkaufsraum (Blumenladen) bewilligten Anbau ist eine Bar bzw. ein Aussenausschank geplant. Dieser soll auch jene Fläche umfassen, welche früher als überdachte Aussenverkaufsfläche und Hauszugangsbereich genutzt wurde und gegen den M-Weg mit einer Bretterwand als Windschutz teilweise abgeschirmt ist. Diese Bretterwand wird durch eine Glaswand ersetzt bzw. ergänzt, welche bis auf die Höhe der Nordfassade des Hauptgebäudes reicht. Zur K-Strasse hin ist dieser Ausschankraum offen und nur mit einem Rollgitter gesichert. Das früher zu Wohnzwecken genutzte Ober- und Dachgeschoss der Liegenschaft soll teilweise weiterhin als Wohnung dienen mit einem Zugang über den bestehenden Hauszugang und neu über die bestehende Dachterrasse und die zu verbreiternde Aussentreppe erschlossen werden. Im südöstlichen Teil des Obergeschosses sollen – ebenfalls über die Dachterrasse erschlossen – dem Personal eine Garderobe und ein WC zur Verfügung stehen. Schliesslich ist im Vorplatzbereich zur K-Strasse eine Nutzung als "Vorgartenrestaurant" und im rückwärtigen Garten eine solche als "Gartenrestaurant" geplant.

### **E. 3.1**

Die Aufhebung des angefochtenen Beschlusses durch das Baurekursgericht und Rückweisung an die Baubehörde zur weiteren Untersuchung und Neuentscheid erfolgte aufgrund einer fehlenden lärmrechtlichen Beurteilung des Baugesuchs. Die Vorinstanz hielt hierzu in den Erwägungen (4.2 und 4.3) zum Rekurs fest, der Betrieb eines (Aussen-)Restaurants stelle eine ortsfeste Anlage dar, welche den bundesrechtlichen Bestimmungen über den Umweltschutz unterliege. Zu beachten seien die Planungswerte und der Vorsorgegrundsatz. Gemäss dem jüngsten Leitentscheid des Bundesgerichts BGE 137 II 30 ff. sei es sachgerecht, fachlich genügend abgestützte private Richtlinien wie namentlich die von der Vereinigung kantonaler Lärmschutzfachleute ("Cercle Bruit") herausgegebenen Vollzugshilfen zur Ermittlung und Beurteilung der Lärmbelastung im Zusammenhang mit dem Betrieb öffentlicher Lokale und die darin empfohlenen Grenzwerte als Entscheidungshilfe beizuziehen. Die streitbetreffene Liegenschaft befinde sich in einem der Empfindlichkeitsstufe (ES) III zugewiesenen Gebiet der Kernzone. Eine Vielzahl von Wohnungen mit lärmempfindlichen Räumen, darunter jene der Rekurrierenden, sei gegen den hofähnlichen Raum gerichtet, in welchen das südseitige Gartenrestaurant zu liegen komme. Sodann befänden sich direkt gegenüber dem geplanten Aussenausschankbereich Fenster von Wohnräumen, die nur durch den schmalen M-Weg vom Restaurationsbetrieb mit dem zur K-Strasse hin offenen Aussenausschankbereich getrennt seien. In dieser stark von Wohnnutzung geprägten Umgebung könne nicht von vornherein ausgeschlossen werden, dass es infolge des Restaurationsbetriebs, insbesondere des südseitigen Aussenrestaurants, zumindest während der Nachtzeit und auch während der speziell lärmempfindlichen Einschlafphase zwischen 22.00 und 23.00 Uhr zu

Überschreitungen der Grenzwerte bzw. zu mehr als geringfügigen Störungen komme. Aus den Akten, insbesondere aus den einen spärlichen Detaillierungsgrad aufweisenden Bauplänen, gehe in keiner Weise die Grösse, Ausgestaltung und Sitzplatzanzahl der Aussenrestaurationsflächen hervor. Die Vorinstanz hätte zwecks Festsetzung der Öffnungszeiten des Restaurationsbetriebs, insbesondere auch der Gartenwirtschaft, und zwecks Statuierung weiterer Auflagen ein Lärmgutachten einfordern müssen und gestützt darauf den Betrieb auf die Konformität mit umweltschutz-, insbesondere lärmschutzrechtlichen Bestimmungen überprüfen müssen. Dies habe sie unterlassen und sich auch in der Rekursantwort nicht dazu vernehmen lassen, was einen schwerwiegenden Verfahrensmangel darstelle. Der angefochtene Beschluss sei daher aufzuheben und die Sache an die Vorinstanz zur weiteren Sachverhaltsermittlung und zum Neuentscheid zurückzuweisen.

### **E. 3.2**

Diesen Ausführungen wird in der Beschwerdeschrift vom 1. Februar 2012 zur Hauptsache entgegengehalten, entgegen der Auffassung des Baurekursgerichts habe die Baubehörde in Ziff. 8 der Baubewilligung eine Lärmbeurteilung vorgenommen und den Beschwerdeführer verpflichtet, gemäss § 226 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) alle zumutbaren baulichen und betrieblichen Massnahmen zu treffen, um den Lärm auf die Umgebung möglichst gering zu halten. Mit der Erwähnung der Polizeiverordnung der Stadt Bülach sei zudem sichergestellt worden, dass die Betriebszeiten des Restaurationsbetriebes auf 07.00 bis 22.00 Uhr beschränkt seien. In Bezug auf die Nachtruhe (22.00 bis 07.00 Uhr) sei nicht einzusehen, weshalb die örtliche Polizeiverordnung nicht ebenfalls herangezogen werden könne. Die für die Aussenrestaurationsnutzung zur Verfügung stehende Fläche von ca. 32 m<sup>2</sup> für das Vorplatz- bzw. 31 m<sup>2</sup> für das Gartenrestaurant sei ohne Witterungsschutz geplant und könne nur an schönen Tagen bzw. Abenden betrieben werden. An solchen Tagen gingen der übliche Lärm des Gartenrestaurants sowie die Aufräumarbeiten bis um 22.00 Uhr im Umgebungslärm unter und würden sich nicht erheblich störend auswirken. Gleiches gelte für die Immissionen des Vorplatzrestaurants und des Bar-Aussenausschanks. Die Baubehörde habe keinen Grund zur Annahme gehabt, dass die Belastungsgrenzwerte überschritten würden, und keine Veranlassung gehabt, ein Lärmgutachten einzufordern.

### **E. 4.1**

Das Umbauobjekt Assek.-Nr. 01 steht seit mehreren Jahren leer und diente früher als Verkaufslokal (Blumengeschäft) und der Wohnnutzung. Der vorgesehene Restaurationsbetrieb mit dem Nichtraucher- und Raucherrestaurant, den beiden Aussenausschankflächen (Garten- und Vorplatzrestaurant) sowie dem Bar-Aussenausschank stellt damit unbestrittenermassen eine neue ortsfeste Anlage im Sinn von Art. 25 des Bundesgesetzes vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (USG) und Art. 2 Abs. 2 der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV) dar.

### **E. 4.2**

Die Emissionen einer neuen Anlage sind einerseits im Rahmen der Vorsorge so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist (Art. 11 Abs. 2 USG; Art. 7 Abs. 1 lit. a LSV). Andererseits ist dafür zu sorgen, dass die durch die Anlage verursachten Immissionen in deren Umgebung zu keiner Überschreitung der Planungswerte führen (Art. 25 Abs. 1 USG; Art. 7 Abs. 1 lit. b LSV). Steht fest oder ist zu

erwarten, dass die Einwirkungen zusammen mit dem Lärm anderer Anlagen eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte bewirken, sind die Emissionsbegrenzungen zu verschärfen (Art. 11 Abs. 3 USG). Werden die Planungswerte eingehalten, so sind zusätzliche Massnahmen zur vorsorglichen Begrenzung der Emissionen nach Art. 11 Abs. 2 USG in der Regel nur gerechtfertigt, wenn sie mit relativ geringem Aufwand eine erhebliche zusätzliche Reduktion der Emissionen erwarten lassen (BGr, 16. Mai 2006, 1E.20/2005, E. 2.2; BGE 124 II 517, E. 5a).

#### **E. 4.3**

Vorliegend steht die vorsorgliche Emissionsbegrenzung von vornherein nicht im Vordergrund. Unter diesem Titel sind nur Massnahmen anzuordnen, welche auch bei einem andern Betrieb der gleichen Art, unabhängig von der Lärmempfindlichkeit der Umgebung, getroffen würden. Hier sind aber vor allem die bauliche Situation und teilweise kleinräumigen Verhältnisse in der Nachbarschaft das Problem (vgl. nachfolgend E. 5). Die vom projektierten Betrieb zu erwartenden Lärmimmissionen sind daher in erster Linie mit Blick auf die Einhaltung der Planungswerte gemäss Art. 25 Abs. 1 USG zu beurteilen. Für die unter diesem Titel anzuordnenden Massnahmen stellt die betriebliche und wirtschaftliche Tragbarkeit – anders als bei vorsorglichen Massnahmen – keine absolute Grenze dar. Können die Planungswerte nicht mit geeigneten Massnahmen eingehalten werden, so ist die Errichtung der lärmigen Anlage nicht zu bewilligen.

#### **E. 4.4**

Für Restaurationsbetriebe hat der Bundesrat keine Belastungsgrenzwerte festgesetzt. Die durch sie verursachten Immissionen sind daher von der Vollzugsbehörde unmittelbar gestützt auf das Gesetz, in Anwendung von Art. 15 in Verbindung mit Art. 13 Abs. 2, Art. 19 und Art. 23 USG zu beurteilen (Art. 40 Abs. 3 LSV; BGr, 9. August 2007, 1A.180/2006, E. 5.4; BGE 126 II 300 E. 4c/aa S. 307). Sind wie im vorliegenden Fall die Planungswerte gemäss Art. 25 Abs. 1 USG massgeblich, darf der durch die Anlage erzeugte Lärm höchstens geringfügige Störungen verursachen (BGE 130 II 32 E. 2.2 S. 36, mit Hinweisen). Im Rahmen der Einzelfallbeurteilung sind der Charakter des Lärms, der Zeitpunkt und die Häufigkeit seines Auftretens sowie die Lärmempfindlichkeit und Lärmvorbelastung der betroffenen Nachbarschaft zu berücksichtigen (BGr,

#### **E. 4.5**

Die Frage, ob Grund zur Annahme besteht, dass die Belastungsgrenzwerte überschritten werden (Art. 36 Abs. 1 LSV), verlangt eine vorweggenommene Würdigung der Lärmsituation. Ist diese Frage zu bejahen, so ist die Behörde zur Durchführung eines Beweis- und Ermittlungsverfahrens nach den Art. 36 ff. LSV und den Anhängen 2–7 LSV verpflichtet, ohne dass ihr insoweit noch ein Ermessensspielraum zustünde. Zu Recht hat das Baurekursgericht in diesem Zusammenhang auf den Entscheid BGE 137 II 36 E. 3.4 vom 25. Januar 2011 hingewiesen, in welchem das Bundesgericht diese Grundsätze bei der Beurteilung eines (See-)Restaurants anwendete. Wie hier fanden dabei die Grenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III Anwendung. Ergänzend führte das Bundesgericht aus, dass bei der vorweggenommenen Würdigung der Lärmsituation – jedenfalls im Kontext von Art. 25 Abs. 1 USG – keine hohen Anforderungen an die Wahrscheinlichkeit einer Überschreitung der Planungswerte gestellt werden dürfen. Setze die Erteilung der Baubewilligung eine positive Prognose hinsichtlich der Einhaltung der Planungswerte voraus, so seien weitere Ermittlungen in Form einer Lärmprognose (im Sinn von Art. 25 Abs. 1 Satz 2 USG und

Art. 36 ff. LSV) schon dann geboten, wenn eine Überschreitung der Planungswerte möglich erscheine, d. h. beim aktuellen Kenntnisstand nicht ausgeschlossen werden könne (so schon BGr, 9. August 2007, 1A.180/2006 E. 5.5). 5. 5.1 Das Grundstück Kat.-Nr. 02 mit der Liegenschaft K-Strasse 03 (Umbauobjekt) ist nach der geltenden Bau- und Zonenordnung der Stadt Bülach (BZO) der Kernzone B (KB) zugeteilt. Gleiches gilt für jene Gebäulichkeiten, welche die nachfolgend beschriebene Hofsituation bilden. Die Grundstücke auf der gegenüberliegenden Seite der K-Strasse befinden sich in der Kernzone C (KC). Gemäss Ziff. 2.3.4 bzw. 2.3.5 BZO beträgt in der Kernzone B der Wohnanteil mindestens 25 %, in der Kernzone C mindestens 20 % der zu Wohn- und Arbeitszwecken anrechenbaren Gesamtnutzfläche des Gebäudes. Das "Garten-(aussen-)restaurant" ist auf der Südseite des Umbauobjekts geplant. Wie sich aus den Akten ergibt, vom Baurekursgericht anlässlich des Augenscheins vom 2. Dezember 2011 festgestellt wurde und nicht substantiell bestritten wird, besteht dort eine hofähnliche Situation, gegen welche eine Vielzahl von Wohnungen mit lärmempfindlichen Räumen gerichtet ist. Die Wohnung der Beschwerdegegner 6 im direkt angebauten Gebäude K-Strasse 04 grenzt unmittelbar an die Gartenwirtschaftsfläche. Sodann befinden sich direkt gegenüber dem geplanten Aussenausschankraum Fenster von Wohnräumen, die bloss durch den schmalen M-Weg vom Restaurationsbetrieb getrennt sind. Das auf der Nordseite geplante Vorplatzrestaurant kommt direkt an der Grenze zur benachbarten Liegenschaft K-Strasse 04 zu liegen. Ob auch dort lärmempfindliche Räume im angrenzenden Hausteil oder auf der gegenüberliegenden Strassenseite betroffen sind, ist nicht aktenkundig. 5.2 Es ist offenkundig, dass angesichts dieser örtlichen Situation und teilweise engen räumlichen Verhältnisse die Aspekte der zu erwartenden Lärmimmissionen eingehend zu prüfen sind. Wenn die Vorinstanz von einer "von Wohnnutzung geprägten Umgebung" spricht (Rekursentscheid E. 4.3 zweiter Absatz), ist dies nicht zu beanstanden. Diese soll zudem nach dem erklärten Willen des kommunalen Gesetzgebers bestehen bleiben, was sich in der Vorschrift von Mindestwohnanteilen in der Bau- und Zonenordnung für die Kernzonen B und C niederschlägt. Lärmässig "problematisch" sind nicht nur die geplanten Aussenwirtschaften in der geschilderten hofähnlichen Situation bzw. direkt angrenzend an das bewohnte Haus K-Strasse 04, sondern insbesondere auch der vor der Witterung geschützte, aber auf der Nordseite offene Barbetrieb; dieser wird erfahrungsgemäss auch oder gerade bei schlechterem Wetter einen Anziehungspunkt sein und damit eine relevante Lärmquelle bilden. 5.3 Die Erwägungen zur Baubewilligung vom 11. Mai 2011 enthalten indessen keinerlei Ausführungen hinsichtlich einer lärmässigen Beurteilung des Bauprojekts. Auch in der Baubewilligung selber finden sich keinerlei die Lärmentwicklung betreffende Anordnungen, wie z. B. Betriebszeitenbeschränkungen. Der Verweis in Disp.-Ziffer 8 der Baubewilligung auf die allgemeinen Verhaltensvorschriften von § 226 PBG und in der Polizeiverordnung der Stadt Bülach vermag konkrete baupolizeiliche Anordnungen von vornherein nicht zu ersetzen. Dabei kann offen bleiben, ob diesen kommunalen bzw. kantonalen Bestimmungen bei der Beurteilung eines Gastwirtschaftsbetriebs wie vorliegend selbständige Bedeutung zukommt (vgl. hierzu BGr, 25. Januar 2000, 1A.132/1999 E. 2 b bb mit zahlreichen Hinweisen; Robert Wolf, Kommentar zum Umweltschutzrecht, Zürich 2000, Art. 25 N. 13, 22–24; VGr, 30. November 2005, BEZ 2006 Nr. 5 [zu § 226 PBG]). Auch der Hinweis des Beschwerdeführers in seiner Beschwerdeschrift (S. 5 Ziff. 14), mit der Erwähnung der Polizeiverordnung sei sichergestellt, "dass die Betriebszeiten des Restaurationsbetriebes auf 7–22 beschränkt sind", ist unbehelflich. Denn weder hat der Beschwerdeführer sein

Baugesuch zeitlich derart beschränkt noch hat die Baubehörde diese Betriebszeitenbeschränkung verfügt. Zu Recht ist die Vorinstanz zur Auffassung gelangt, es könne nicht von vornherein ausgeschlossen werden, dass der geplante Restaurationsbetrieb zumindest während der Nachtzeit und insbesondere auch während der speziell lärmempfindlichen Einschlafphase zwischen 22.00 und 23.00 Uhr zu Überschreitungen der Grenzwerte bzw. zu mehr als geringfügigen Störungen komme. Nach der erwähnten Rechtslage und Rechtsprechung (vorn E. 4.4 und 4.5) hätte somit die Baubehörde eine Lärmprognose einholen müssen. Wenn das Baurekursgericht angesichts der fehlenden Sachverhaltsfeststellung die Baubewilligung aufhob und die Sache an die Baubehörde zur weiteren Untersuchung zurückwies, hat sie rechtskonform geurteilt (§ 20 Abs. 1 lit. b VRG).

5.4 Zu Recht hat das Baurekursgericht auch auf die Mängel der Baugesuchsunterlagen hingewiesen. Diese sind ungenügend (§ 310 PBG) und lassen eine fachgerechte lärmschutzrechtliche Prüfung gar nicht zu. Unterlagen zum Restaurationsbetrieb wie z. B. Betriebszeiten, Art des Barbetriebs (Musik) usw. fehlen völlig. Die Baupläne enthalten keinerlei Angaben zur Grösse, Ausgestaltung und Sitzplatzzahl der Aussenrestaurationsflächen. Eine Vermessung fehlt. Teilweise sind die Pläne falsch, indem beispielsweise die neu geplante Verglasung auf der Ostseite gegen den M-Weg als bestehend (schwarz) oder die abzubrechende Windschutz-Bretterwand überhaupt nicht eingezeichnet ist. Wie diese Verglasung ausgeführt werden soll und sich lärmässig beim Betrieb des offenen Bar-Aussenausschanks auswirkt, kann den Bauakten nicht entnommen werden. Ein Längsschnitt sowie ein Querschnitt durch Küche/Nichtraucherrestaurant fehlen. Zu bemängeln ist weiter der Umstand, dass die Baubewilligung eine Vielzahl von Nebenbestimmungen enthält, bei welchen aufgrund der Baupläne offen ist, wie und mit welchen baulichen Konsequenzen diese erfüllt werden (können) (getrennte Mitarbeitertoilette, getrennte Mitarbeitergarderobe, Raummindesthöhe, lufttechnische Anlagen usw.). Die Sachverhaltsabklärung der Baubehörde erweist sich somit als mangelhaft, soweit ein solche überhaupt vorgenommen wurde. Es ist zudem offensichtlich, dass der Betrieb eines Restaurants aus Gründen des Lärmschutzes bauliche/betriebliche Massnahmen gegenüber dem angebauten Gebäude K-Strasse 04 verlangt, während die Baupläne diesbezüglich nichts vorsehen. Die Baubehörde hätte die unvollständigen Baupläne zur Überarbeitung zurückweisen müssen. Zu beanstanden ist schliesslich, dass vorliegend die ursprünglich eingereichten und aufgelegten Baupläne durch solche ausgewechselt wurden, welche das gleiche Erstellungsdatum wie die ursprünglichen Baupläne aufweisen, ohne jeden Hinweis auf das Revisionsdatum. Dies ist irreführend, kann doch ein Dritter (Nachbar) in einem solchen Fall nicht erkennen, ob die in der Baubewilligung als massgebend erklärten (bewilligten) Pläne mit den von ihm während der öffentlichen Planauflage eingesehenen Plänen übereinstimmen.

5.5 Zusammengefasst ist festzuhalten, dass das Baurekursgericht zu Recht den Beschluss des Ausschusses Bau und Infrastruktur des Stadtrates Bülach vom 11. Mai 2011 aufgehoben und die Sache an diesen zur weiteren Untersuchung im Sinn der Erwägungen zurückgewiesen hat. Auf die – im Sinn eines Hinweises – erfolgten Ausführungen des Baurekursgerichts zur Frage der Besitzstandsgarantie (§ 357 Abs. 1 PBG) ist nicht weiter einzugehen.

6. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihm von vornherein nicht zu. Er ist vielmehr zu verpflichten, eine solche der Beschwerdegegnerschaft zu bezahlen. Angemessen ist eine Parteientschädigung von total Fr. 1'500.- an die gemeinsam vertretene private Beschwerdegegnerschaft.

## **E. 9**

August 2007, 1A.180/2006 E. 5.4; BGE 123 II 74 E. 5a S. 86; 123 II 325 E. 4d/bb S. 335). Unter Umständen können fachlich genügend abgestützte private Richtlinien, wie namentlich die von der Vereinigung kantonaler Lärmschutzfachleute ("Cercle Bruit") herausgegebene Vollzugshilfe zur Ermittlung und Beurteilung der Lärmbelastung im Zusammenhang mit dem Betrieb öffentlicher Lokale, eine Entscheidungshilfe bieten (vgl. BGr, 9. August 2007, 1A.180/2006 E. 5.4 und 5.8; BGE 137 II 36 E. 3. 4).

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