

# **ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00136 vom 7. November 2012**

ZH Verwaltungsgericht, 2012-11-07, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2012.00136](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2012.00136)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00136 du 7 novembre 2012

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00136 del 7 novembre 2012

## **Regeste**

Baubewilligung und gewässerschutzrechtliche Bewilligung | Baurechtliche und lufthygienerechtliche Bewilligung für die Erweiterung einer Abwasserreinigungsanlage: Zonenkonformität; Geruchsimmissionen; umweltrechtliches Vorsorgeprinzip. Der neue Beckenblock (Belüftungs- und Nachklärbecken) ist in der Gewerbezone, wo mässig störende Betriebe zugelassen sind, zonenkonform. Es ist ein weiter Betriebsbegriff anzuwenden, der auch öffentlich-rechtliche Anstalten umfasst (E. 4.2.1). Die geltend gemachten optischen Beeinträchtigungen und ideellen Immissionen sind nicht derart, dass sie in einer Gewerbezone nicht toleriert werden müssten (E. 4.2.3 f.). Nach dem zweistufigen Konzept des Umweltschutzgesetzes sind Emissionen zunächst im Rahmen der Vorsorge soweit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist (E. 5.1). Eine Einhausung des Beckenblocks ist technisch und betrieblich möglich (E. 5.3). Die Vorinstanz ging sowohl hinsichtlich des Belästigungspotenzials der Gerüche als auch in Bezug auf die Wahrscheinlichkeit, dass solche in der Nachbarschaft wahrgenommen werden, von zu optimistischen Annahmen aus (E. 5.5-5.7). Der finanzielle Zusatzaufwand von rund Fr. 1 Mio. erscheint unter den vorliegenden Umständen als wirtschaftlich tragbar. Mit der Einhausung und Abluftreinigung kann eine nicht unerhebliche Reduktion der zu erwartenden Immissionen erreicht werden. Daran besteht angesichts der aussergewöhnlich kurzen Distanz des neuen Beckenblocks zu Wohnliegenschaften ein grosses Interesse (E. 5.8). Teilweise Gutheissung.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Stockwerkeigentümergeinschaft A,

### **E. 2**

Baukommission Küsnacht, vertreten durch RA E,

### **E. 3**

Die Beschwerdeführer beantragen die Durchführung eines Augenscheins. Der Entscheid, ob ein solcher angeordnet werden soll, steht im pflichtgemässen Ermessen der mit der Sache befassten Behörde. Eine dahin gehende Pflicht besteht nur, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise nicht ermittelt werden können. Die Durchführung eines Augenscheins ist somit nur geboten, wenn die tatsächlichen Verhältnisse unklar sind und anzunehmen ist, die Parteien vermöchten durch ihre Darlegungen auf dem Lokal Wesentliches zur Erhellung der sachlichen Grundlagen des Rechtsstreits beizutragen (RB 1995 Nr. 12 mit Hinweisen). Die Beschwerdeführenden sind der Auffassung, die

Eindrücke, welche die Vorinstanz anlässlich des Abteilungsangenscheins vom 22. November 2011 gewonnen habe, liessen sich nicht hinreichend den Akten entnehmen (Beschwerdeschrift, Rz. 3). Die Baudirektion schloss sich dieser Auffassung an und schlug vor, den Augenschein an einem Sommertag durchzuführen. Die Baukommission Küsnacht und der Zweckverband ARA KEZ halten einen verwaltungsgerichtlichen Augenschein demgegenüber für entbehrlich. Die für die Beurteilung wesentlichen tatsächlichen Verhältnisse ergäben sich aus den Akten. Die Beschwerdeführenden würden zudem nicht behaupten, die entsprechenden Feststellungen der Vorinstanz seien unzutreffend. Die lokalen Begebenheiten sind aus den eingereichten Verfahrensakten genügend ersichtlich. Der massgebliche Sachverhalt geht hinreichend aus den Akten hervor, weshalb sich die Fragen, welche die vorliegende Angelegenheit aufwirft, ohne den beantragten Augenschein beantworten lassen. Das Verwaltungsgericht kann deshalb auf dessen Durchführung verzichten.

#### **E. 4**

Anders als die bestehende Kläranlage (Zone für öffentliche Bauten) soll die Erweiterung in die Gewerbezone zu liegen kommen. Die Beschwerdeführenden machen geltend, eine Kläranlage könne nicht als Gewerbebetrieb im Sinn von § 56 PBG qualifiziert werden. Eine Abwasserreinigungsanlage mit offenen, unansehnlichen Beckenblöcken könne nicht mehr als bloss mässig störender Betrieb (Art. 27 Abs. 1 BZO) qualifiziert werden, zumal dabei die negativen ideellen Immissionen eines dermassen unästhetischen Betriebs mit zu berücksichtigen seien. Gemäss Art. 27 BZO sind in der Gewerbe- und Industriezone mässig störende Gewerbe- und Industriebetriebe sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig (Abs. 1). Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr hervorrufen, sowie Einkaufszentren sind nicht zulässig (Abs. 2).

#### **E. 4.1**

Der Schutz gegen Emissionen aus ortsfesten Anlagen wird in erster Linie durch das eidgenössische Umweltschutzrecht geregelt (Art. 11 ff. des Umweltschutzgesetzes vom 7. Oktober 1983 [USG]). Selbständiges kantonales Recht, das den Schutz vor Immissionen bezweckt oder bewirkt, wird dadurch nicht generell unzulässig; insbesondere können kantonale raumplanerische Massnahmen zur Begrenzung der Umweltbelastung eingesetzt werden. Als Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung verlangt Art. 22 Abs. 2 lit. a des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (RPG), dass die Baute oder Anlage dem Zweck der Nutzungszone entspricht. Dementsprechend wird in vielen Bauordnungen verlangt, dass Betriebe "ihrem Wesen nach" in die jeweilige Zone passen; aufgrund der allgemein gebotenen Übereinstimmung mit dem Zonenzweck gilt dieses Erfordernis aber auch dort, wo das kommunale Recht nicht klar dazu Stellung nimmt (VGr, 26. Januar 2011, VB.2010.00470, E. 2.1 mit Hinweisen). Solche städtebaulichen Nutzungsvorschriften, welche eine funktionale Übereinstimmung mit dem Zonenzweck verlangen, behalten ihren selbständigen Gehalt, soweit sie die Frage regeln, ob eine Baute oder Anlage am vorgesehenen Ort erstellt und ihrer Zweckbestimmung übergeben werden darf, und zwar auch dann, wenn die für den Charakter eines Quartiers wesentlichen Nutzungsvorschriften mittelbar dem Schutz der Nachbarn vor Übelständen verschiedenster Art dienen. Ein Bauvorhaben kann nach dem Gesagten nicht wegen mangelnder Zonenkonformität verweigert werden, (allein) weil es etwa Lärm, Staub, Gestank oder Strahlung verursacht. Diesbezüglich ist das Bundesumweltrecht massgeblich. Unter dem Titel Zonenkonformität ist daher nicht zu prüfen, ob bzw. welche Emissionen von der

Anlage ausgehen. Diese Aspekte sind bei der umweltrechtlichen Prüfung zu thematisieren (dazu E. 5). Hingegen ist die Zonenkonformität zu verneinen, wenn bei einem Bauvorhaben die funktionale Übereinstimmung mit dem Zonenzweck fehlt.

#### **E. 4.2**

Gemäss Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG darf die Baubewilligung nur erteilt werden, wenn die fragliche Baute oder Anlage dem Zweck der Nutzungszone entspricht. Dem Umstand, dass Abwasserreinigungsanlagen regelmässig nicht in Gewerbezone, sondern in Zonen für öffentliche Bauten situiert sind, kommt daher keine entscheidende Bedeutung zu. Wie die Vorinstanz zutreffend festgestellt hat, ist allein von Belang, ob die fraglichen Bauten und Anlagen dem Zweck der entsprechenden Zone und der in dieser erlaubten Nutzweise entsprechen (Entscheid der Vorinstanz, E. 6.2).

##### **E. 4.2.1**

Soweit die Beschwerdeführenden ausführen, die fragliche ARA sei in einer Gewerbezone nicht zonenkonform, weil sie keinen Betrieb im Sinn eines auf Erwerb ausgerichteten Gewerbes darstelle (Beschwerdeschrift, Ziff. 17), kann ihrer Auffassung nicht gefolgt werden. Die Beschwerdegegnerschaft weist zu Recht darauf hin, dass sich die Zoneneinteilung des PBG nicht an betriebswirtschaftlichen Kriterien orientiert. Sie bezweckt vielmehr eine in Bezug auf Städtebau, Erschliessung und Emissionen geordnete Ansiedlung von Bauten und Anlagen. Eine allfällige Gewinnerorientierung ist aus raumplanerischer Sicht nicht von Belang. Für die Beurteilung der Zonenkonformität einer Nutzung ist von einem weiten Betriebsbegriff auszugehen (VGr, 18. November 2009, VB.2009.00324, E. 4.4; Robert Wolf/Erich Kull, Das revidierte Planungs- und Baugesetz [PBG] des Kantons Zürich, Bern 1992, Rz. 160). Dieser umfasst auch öffentlich-rechtliche Anstalten.

##### **E. 4.2.2**

Die Beurteilung, ob die strittige ARA-Erweiterung zonenkonform im Sinn von Art. 27 BZO ist, basiert auf einer Auslegung unbestimmter Rechtsbegriffe des kommunalen Rechts. Sie steht daher in erster Linie den kommunalen Behörden zu und ist von den Rechtsmittelinstanzen nur mit Zurückhaltung zu überprüfen (BGE 136 I 395 E. 3.2.3; VGr, 26. Januar 2011, VB.2010.00470, E. 2.2; Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 20 N. 19 mit zahlreichen Hinweisen).

##### **E. 4.2.3**

Soweit die Beschwerdeführenden geltend machen, durch eine Einhausung könne eine Kläranlage im Siedlungsgebiet "wenigstens in optischer Hinsicht ein gewerbezonekonformer Charakter verliehen werden" (Beschwerdeschrift, Ziff. 19), ist Folgendes festzuhalten: Ästhetische Beeinträchtigungen können die Beurteilung der Zonenkonformität eines Bauvorhabens zwar beeinflussen (vgl. BGE 117 Ib 147 E. 2.d/cc). Ist – wie im vorliegenden Fall – die Zonenkonformität in einer Gewerbezone zu beurteilen, sind aber auch die ästhetischen Anforderungen an diesem Massstab zu messen. Dass das fragliche Grundstück von der Wohnzone aus einsehbar ist, kann in diesem Zusammenhang nicht von Bedeutung sein. Zu beurteilen ist vorliegend die Erstellung zweier Belüftungsbecken und eines Nachklärbeckens. Diese drei unmittelbar nebeneinander angeordneten Becken sollen jeweils rund 37,5 m lang und rund 8 m breit sein. Dies durften die Beschwerdegegnerin und die Vorinstanz ohne Rechtsverletzung als in

städtebaulich-ästhetischer Hinsicht mit dem Gewerbezonecharakter vereinbar qualifizieren. Was die Beschwerdeführenden in diesem Zusammenhang aus dem Urteil des Bundesgerichts 1A.58/2001 vom 12. November 2001 zu ihren Gunsten ableiten wollen, ist nicht ersichtlich. Dieses hatte ausschliesslich die umweltrechtliche Prüfung eines in der Landwirtschaftszone geplanten Zweiraum-Laufstalls für 60 Milchkühe und 90 Rindviehmasttiere mit Jauchegrube und Siloanlage zum Gegenstand. Eine solche umweltrechtliche Prüfung ist in Bezug auf die geltend gemachten Geruchsmissionen selbstverständlich auch im vorliegenden Fall vorzunehmen (unten, E. 5).

#### **E. 4.2.4**

Auch soweit sich die Beschwerdeführenden auf negative ideelle Immissionen "eines dermassen unästhetischen Betriebs" berufen, kann ihrer Auffassung nicht beigegeben werden. Aus BGE 136 I 395 E. 4.3, worauf die Beschwerdeführenden verweisen, ergibt sich nichts anderes. Jener Entscheid betraf ideelle Immissionen durch Freitodbegleitungen in einer Liegenschaft der Wohnzone mit Gewerbebeerleichterung. In einer Gewerbezone kann von vornherein nicht derselbe Massstab angesetzt werden. Das Bundesgericht wies denn auch darauf hin, es müsse der Charakter der fraglichen Umgebung berücksichtigt werden (BGE 136 I 395 E. 4.3.3 f.). Die Beschwerdegegnerin und die Vorinstanz kamen daher zu Recht zum Schluss, vorliegend liege kein derart erhebliches Konfliktpotenzial zwischen den sich entgegenstehenden Nutzungen vor, dass die ARA-Erweiterung als mehr als nur mässig störend einzustufen wäre.

#### **E. 4.2.5**

Schliesslich kann den Beschwerdeführenden nicht gefolgt werden, soweit sie die fehlende Zonenkonformität damit zu begründen suchen, die Klärbecken seien "im Siedlungsgebiet unmittelbar neben Wohnbauten" (Beschwerdeschrift, Ziff. 19) nicht zonenkonform. Gerade in dieser Beziehung unterscheidet sich die Gewerbezone nicht von der Zone für öffentliche Bauten. So befindet sich auch die bereits bestehende ARA im Siedlungsgebiet neben Wohnbauten, was nicht gegen ihre Zonenkonformität in der Zone für öffentliche Bauten spricht.

#### **E. 4.3**

Es ist nach dem Gesagten nicht zu beanstanden, dass die Baukommission Küsnacht und die Vorinstanz ihrer Beurteilung einen weiten Betriebsbegriff zugrunde gelegt und das Bauvorhaben als zonenkonform qualifiziert haben. Die Vorinstanz hat den Rekurs in Bezug auf die geltend gemachte fehlende Zonenkonformität somit zu Recht abgewiesen.

#### **E. 4.4**

Im Übrigen wies die Baukommission Küsnacht im Rekursverfahren zu Recht darauf hin, dass bei Verneinung der Zonenkonformität eine Ausnahmegewilligung zu erteilen wäre.

##### **E. 4.4.1**

Eine Ausnahmegewilligung ist gemäss § 220 PBG zu erteilen, wenn besondere Verhältnisse vorliegen, bei denen die Durchsetzung der Vorschriften unverhältnismässig erscheint (Abs. 1). Eine Ausnahmegewilligung darf überdies nicht gegen den Sinn und Zweck der Vorschrift verstossen, von der sie befreit, und auch sonst keine öffentlichen Interessen verletzen (Abs. 2). Schliesslich darf ein Nachbar durch Ausnahmegewilligungen von Vorschriften, die auch ihn schützen, nicht unzumutbar benachteiligt werden (Abs. 3). Besondere, eine Ausnahmesituation begründende Verhältnisse können in der Eigenart des

Bauwerks, der Architektur oder in der Zweckbestimmung des Gebäudes liegen – insbesondere jedoch in der Form, Lage oder Topografie des Baugrundstücks (vgl. RB 1985 Nr. 103 = BEZ 1986 Nr. 4; RB 1981 Nr. 126; RB 1981 Nr. 125 = BEZ 1981 Nr. 34; Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., Zürich 2011, S. 1127 ff.; Walter Haller/Peter Karlen, Raumplanungs- und Baurecht, Bd. I, 3. A., Zürich 1999, N. 690). Das Institut der Ausnahmegewilligung soll dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit dort Nachachtung verschaffen, wo die Anwendung der gesetzlichen Regelung zu Resultaten führen würde, die der Gesetzgeber nicht bedacht hat und die durch kein öffentliches Interesse gedeckt sind (RB 1985 Nr. 102). Eine Ausnahmegewilligung bezweckt daher, im Einzelfall Härten und Unbilligkeiten zu beseitigen, die mit dem Erlass der Regel nicht beabsichtigt waren. Es geht mithin um offensichtlich ungewollte Wirkungen einer Vorschrift. Die Ausnahmegewilligung darf daher nicht dazu eingesetzt werden, generelle Gründe zu berücksichtigen, die sich praktisch immer anführen liessen; auf diesem Weg würde nämlich das Gesetz geändert (BGE 117 Ib 125 E. 6.d mit Hinweisen; Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 1128 f.). Das Institut der Ausnahmegewilligung dient der Vermeidung von Unbilligkeiten, nicht der Ermöglichung von "besseren" Lösungen (VGr, 4. April 2012, VB.2011.00589, E. 3.5).

#### **E. 4.4.2**

Am Gesamtprojekt, welches der vorliegenden Streitsache zugrunde liegt, besteht ein erhebliches öffentliches Interesse, das die Beschwerdeführenden denn auch nicht bestreiten. Für die notwendige Erweiterung steht kein anderer Standort zur Verfügung. Sinn und Zweck der Gewerbezone (vgl. § 56 PBG) stehen dem Vorhaben sodann nicht entgegen (§ 220 Abs. 2 PBG). Auch eine unzumutbare Benachteiligung von Nachbarn im Sinn von § 220 Abs. 3 PBG liegt nicht vor, soweit nicht mit unzumutbaren Immissionen zu rechnen ist (dazu sogleich, E. 5).

#### **E. 5**

Die Beschwerdeführenden machen geltend, mit dem Projekt müssten die Geruchsimmissionen markant reduziert werden. Es sei mit Emissionen zu rechnen, welche weit über der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 100 GE/m<sup>3</sup> (Geruchskonzentration) liegen würden. Die Vorinstanz habe das Belästigungspotenzial gänzlich ausser Acht gelassen. Der Geruch, den ein Belüftungsbecken verströme, könne nur als lästiger Gestank qualifiziert werden. Ob er als Fäkalgeruch oder als "schwer definierbarer Geruch" bezeichnet werde, ändere nichts daran, dass er klar einer ARA zugeordnet und mit der Reinigung von Fäkalien in Verbindung gebracht werde, mithin höchst unangenehm sei. Die Biofilteranlage, die nachträglich für die unterirdischen Projektteile vorgesehen worden sei, könne keine emissionsmindernde Wirkung auf die neuen Belüftungsbecken zeitigen. Eine Einhausung sei wirtschaftlich tragbar, zumal das Stimmvolk dem Kredit für eine Einhausung zugestimmt habe.

#### **E. 5.1**

), womit eine Berücksichtigung gegenteiliger wirtschaftlicher Interessen von vornherein nicht in Betracht käme.

#### **E. 5.2**

Bei der Prüfung, ob emissionsbegrenzende Massnahmen notwendig sind, ist auf die gesamte Anlage abzustellen. Die Beschwerdegegnerschaft weist daher – wie die Vorinstanz (Entscheid der Vorinstanz, E. 7.3.3) – zu Recht auf die vorgesehenen Massnahmen zur

Abluftreinigung der geruchsintensiven unterirdischen Anlageteile hin. Angesichts der viel höheren Geruchsintensität und des hohen Wirkungsgrads der vorgesehenen Massnahmen erscheinen diese in der Tat dringender als die Einhausung des neuen Beckenblocks. Die Vorinstanz wies daher zutreffend darauf hin, dass die Installation eines Biofilters von der Rekursinstanz anzuordnen gewesen wäre, hätte die Bauherrschaft diese Massnahme nicht von sich aus vorgesehen. Der Umstand, dass mit Massnahmen im Bereich anderer Anlageteile eine erhebliche emissionsbegrenzende Wirkung erreicht wird, ändert jedoch nichts daran, dass auch in Bezug auf den neuen Beckenblock weitere Vorsorgemassnahmen zu prüfen sind.

### **E. 5.3**

Die Vorinstanz wies zutreffend darauf hin, dass bei der Anwendung des Vorsorgeprinzips das Verhältnismässigkeitsprinzip zu berücksichtigen ist (Entscheid der Vorinstanz, E. 7.3.1). Das Vorsorgeprinzip hat emissionsbegrenzenden und nicht -eliminierenden Charakter. Die Nachbarn einer Anlage haben keinen Anspruch darauf, dass diese absolut geruchsfrei funktioniert. Vielmehr sind geringfügige Belästigungen zumutbar. Bei tiefen Emissionswerten kommt das Vorsorgeprinzip demnach zwar ebenfalls zur Anwendung, doch können zu deren Vermeidung entsprechend nur Massnahmen angeordnet werden, die mit geringem Aufwand verbunden sind (BGE 133 II 169 E. 3.2 mit Hinweisen). Zutreffend und unbestritten ist auch die vorinstanzliche Einschätzung, dass eine Einhausung des neuen Beckenblocks technisch und betrieblich möglich wäre (Entscheid der Vorinstanz, E. 7.3.2). Entscheidende Bedeutung kommt vorliegend daher der Frage zu, ob eine Einhausung wirtschaftlich tragbar ist.

### **E. 5.4**

Bei der Beurteilung der wirtschaftlichen Tragbarkeit stellte die Vorinstanz zunächst darauf ab, ob und inwieweit bei vergleichbar situierten ARAs die Belüftungs- und Nachklärbecken eingehaust seien (Entscheid der Vorinstanz, E. 7.3.2). Wenn dies der Fall sei, lasse sich daraus schliessen, dass eine Einhausung zur Verhinderung übermässiger Geruchseinwirkungen als notwendig und die mit dieser verbundenen Kosten als tragbar erachtet worden seien. Die vorzunehmende Abwägung muss sich am zu beurteilenden Einzelfall orientieren. Sowohl das Mass der Belästigung als auch die wirtschaftliche Tragbarkeit von Massnahmen hängen sehr stark von Umständen des Einzelfalls ab, etwa der Grösse und dem Ausbaustandard einer Anlage, der Topografie, der Art und des Ausmasses der umliegenden Überbauung, der Exposition von massgeblichen Empfangspunkten zur Anlage, der klimatischen bzw. meteorologischen Bedingungen etc. Ein blosser Vergleich mit bestehenden Anlagen führt zu einer sachlich nicht gerechtfertigten Reduktion der massgeblichen Entscheidungsfaktoren. Aus dem Umstand, dass einzelne andere Anlagen eingehaust sind, wird denn auch nicht ersichtlich, aus welchen Gründen dies der Fall ist. Hinzu kommt, dass diese Betrachtungsweise dem technischen Fortschritt nicht Rechnung trägt, der es erlaubt bei tieferen Kosten effizientere Massnahmen zur Geruchsvermeidung zu verwirklichen. Ebenso wenig berücksichtigt die Auffassung der Vorinstanz das grosse öffentliche Interesse an der Luftreinhaltung. Die Vorinstanz hielt die Situation bei den Anlagen, auf welche sie im Folgenden verwies und bei denen die Belüftungs- und Nachklärbecken nicht überdeckt seien, denn auch nur für teilweise mit der vorliegend zu beurteilenden vergleichbar. Die Auszüge aus Google Maps, auf die sich die Vorinstanz dabei bezieht, zeigen denn auch, dass sich die Anlagen, insbesondere in Bezug auf ihre allseitige Nähe zu Wohnliegenschaften, kaum mit der

vorliegend strittigen vergleichen lassen. Jedenfalls kann nicht aus der blossen Tatsache, dass die Belüftungs- und Nachklärbecken bei diesen Anlagen nicht überdeckt sind, darauf geschlossen werden, dass diese (erstens) kein Problem darstellen und davon (zweitens) auch in Bezug auf die strittige Anlage auszugehen ist.

### **E. 5.5**

Festzuhalten ist sodann, dass gestützt auf das Vorsorgeprinzip nicht nur dann Massnahmen anzuordnen sind, wenn die Geruchsimmissionen als übermässig zu qualifizieren sind. In diesem Fall wären verschärfte Emissionsbegrenzungsmassnahmen anzuordnen (Art. 11 Abs. 3 USG; vgl. vorstehend, E).

#### **E. 5.5.1**

Wenn die Vorinstanz ausführt, eine Einhausung erweise sich angesichts einer Geruchseinwirkung, "die ein lästiges oder gar schädliches Ausmass nicht erreicht" (Entscheid der Vorinstanz, E. 7.3.3), als unverhältnismässig, wendet sie daher einen falschen Massstab an. Gleiches gilt für die Baudirektion, die im Beschwerdeverfahren ausführt, es könne nicht abschliessend beurteilt werden, ob die Geruchsbelastung gesamthaft übermässig sei. Auch anlässlich des vorinstanzlichen Augenscheins erklärte Herr F (AWEL) als Vertreter der Baudirektion, nach deren Auffassung liege beim beschwerdeführerischen Grundstück keine übermässige Geruchseinwirkung vor. Auch der Hinweis der privaten Beschwerdegegnerschaft auf Massnahmen, die gemäss umweltrechtlicher Bewilligung für den Fall, dass übermässige Immissionen vermutet werden, bereits vorgesehen wurden, geht insofern fehl.

#### **E. 5.5.2**

Diese Ausführungen deuten bereits darauf hin, dass bei der vorliegenden Aktenlage selbst übermässige Immissionen nicht ganz ausgeschlossen werden können. Der Schluss der Vorinstanz, die vom neuen Beckenblock verursachten Geruchseinwirkungen würden ein lästiges Ausmass mit aller Wahrscheinlichkeit nicht erreichen, ist denn auch nicht nachvollziehbar. Aus dem Technischen Bericht vom 5. November 2010 und dem Umweltverträglichkeitsbericht vom 5. November 2010 ergibt sich zwar, dass die vom neuen Beckenblock ausgehende Belastung der Luft deutlich geringer ist als jene durch die Abluft aus anderen Bereichen (Rechenanlage, Schlammwässerung; vgl. Technischer Bericht, S. 22; UVB, S. 64 f.). Diese Aussage wird im UVB mit Hinweis auf Tabelle 41 auch nachvollziehbar begründet. Der Zusatz, wonach die Luftbelastung "kaum eine Belastung für die Umwelt" darstelle, ist aber ebenso unpräzise wie unbegründet. Dass die fraglichen Gerüche für sich allein nicht mit Fäkalien in Verbindung gebracht werden, wie dies die Vorinstanz anlässlich ihres Augenscheins feststellte, ist nachvollziehbar. Das Verwaltungsgericht braucht deswegen keinen eigenen Augenschein durchzuführen. Dass von den Becken kein Fäkalgeruch ausgeht, ergibt sich aus dem Ablauf des Reinigungsvorgangs, wobei die geruchsintensiven Anlageteile unterirdisch und mit einer Abluftreinigungsanlage versehen sind. Handelt es sich nicht um Fäkal-, sondern um einen "schwer definierbaren Geruch" (Entscheid der Vorinstanz, E. 7.3.2, S. 12), so ist mit der Vorinstanz zwar anzunehmen, dass dies die Lästigkeit des Geruchs relativiert. Dabei ist jedoch zu beachten, dass es für Anwohner der ARA schlicht nach Kläranlage riechen wird, was die entsprechenden Assoziationen auslöst. Die Lästigkeit des Geruchs ist daher deutlich höher als irgendein undefinierbarer Geruch, den ein Passant in einer ihm unbekanntem Gegend wahrnimmt und nicht zuordnen kann. Hinzu kommt, dass der

vorinstanzliche Augenschein am 22. November 2011 stattfand. Im Sommer sind unbestrittenermassen stärkere Geruchskonzentrationen zu erwarten.

#### **E. 5.6**

Zur Wahrscheinlichkeit, dass wahrnehmbare Immissionen auftreten werden, äussern sich – wie erwähnt (E. 5.5.2) – weder der Technische Bericht noch der UVB. Entgegen der Auffassung der Vorinstanz (Entscheid der Vorinstanz, E. 7.3.2) kann diesbezüglich nicht von einer nur kleinen Wahrscheinlichkeit ausgegangen werden. Aus der Beurteilung der Geruchsbelastung nach dem Umbau durch die G GmbH vom 16. Juli 2010 ergibt sich, dass Episoden auftreten werden, bei denen die Geruchsschwelle von 1 GE/m<sup>3</sup> an den Empfangspunkten (Balkone der Liegenschaft H-Strasse 02) überschritten wird. Dann werden Gerüche wahrgenommen. Zu diesem Schluss gelangte die Beurteilung, obwohl die fragliche Berechnung auf einer Emissionsrate basierte, die aus im Januar an einer Anlage durchgeführten Messungen abgeleitet worden war. Es sei davon auszugehen, dass bei warmen Temperaturen höhere Geruchskonzentrationen gemessen würden (S. 6). Anders als der Technische Bericht und der UVB weist die Beurteilung zudem auf weitere wesentliche Aspekte, wie die sehr kurze Entfernung zu den nächsten Wohnhäusern und die bodennahen Emissionen hin, die dafür sprechen, dass mit Immissionen zu rechnen ist (S. 4). Diese Aspekte, insbesondere der Umstand, dass die Beurteilung auf einer im Winter durchgeführten Messung basiert, wirken sich sowohl auf die Intensität wahrnehmbarer Geruchsmissionen als auch auf die Häufigkeit deren Auftretens aus. Zu beachten ist dabei auch, dass die Belästigung gerade im Sommer, wenn mit höheren Geruchskonzentrationen zu rechnen ist, als besonders störend empfunden wird, da sich die Bewohner der betroffenen Liegenschaften dann häufig auf ihren Balkonen aufhalten und die Fenster geöffnet haben. Wenn die Vorinstanz ihre Auffassung darauf stützt, die angegebenen Werte würden nur im ungünstigsten Fall erreicht, nämlich wenn der Geruch vom Wind hindernisfrei direkt an den Immissionsort getragen werde, kann ihr daher nicht gefolgt werden. Da der Wind überwiegend aus westlichen Richtungen weht, kann angesichts der sehr kurzen Distanz vom neuen Beckenblock zur beschwerdeführerischen Liegenschaft nicht davon ausgegangen werden, dies komme nur selten vor. Hinzu kommt, dass auch andere Wohnliegenschaften – insbesondere auf der anderen Seite der Bahngleise an der I-Strasse – in sehr kurzer Entfernung liegen. Auch dort ist mit Belästigungen zu rechnen.

#### **E. 5.7**

Die Vorinstanz ist nach dem Gesagten sowohl hinsichtlich des Belästigungspotenzials der fraglichen Gerüche als auch in Bezug auf die Wahrscheinlichkeit, dass solche in der Nachbarschaft wahrgenommen werden, von zu optimistischen Annahmen ausgegangen. In der Umgebung des neuen Beckenblocks sind regelmässig störende Geruchsmissionen zu erwarten. Dies wirkt sich auf die vorzunehmende Verhältnismässigkeitsprüfung aus, da der Nutzen einer Einhausung (mit Abluftreinigung), mit welcher Emissionen nach dem fortgeschrittenen Stand der heutigen technischen Entwicklung praktisch vollständig vermieden werden könnten, weitaus grösser ist, als dies die Vorinstanz vermutete.

#### **E. 5.8**

Die vorliegend in Betracht kommende Massnahme einer Einhausung (mit Abluftreinigung) würde nach Angaben der privaten Beschwerdegegnerschaft einen finanziellen Zusatzaufwand von rund Fr. 1 Mio. verursachen. Dieser erscheint unter den vorliegenden

Umständen als wirtschaftlich tragbar.

#### **E. 5.8.1**

Zunächst ist festzuhalten, dass der Frage, ob die notwendigen Mehrkosten in einem angemessenen Verhältnis zur Bausumme stehen, entgegen der Auffassung der privaten Beschwerdegegnerschaft durchaus eine gewisse Bedeutung zukommt (vgl. Verwaltungsgericht St. Gallen, 17. Januar 2012, B 2011/7, E. 4.3). Deswegen scheidet eine Einhausung nicht bereits wegen der absoluten Höhe der Kosten aus.

#### **E. 5.8.2**

Wie erwähnt (E. 5.7), kann mit einer Einhausung und Abluftreinigung eine nicht unerhebliche Reduktion der zu erwartenden Immissionen erreicht werden. Daran besteht angesichts der aussergewöhnlich kurzen Distanz des neuen Beckenblocks zu Wohnliegenschaften ein grosses Interesse, welches auch vom öffentlichen Interesse an der Gewährleistung guter Luftqualität getragen wird. Dieses Interesse an der Einhausung überwiegt die vom Anlagebetreiber dagegen aufgeführten wirtschaftlichen Interessen.

#### **E. 5.8.3**

Die Beschwerdeführenden weisen im Übrigen zu Recht darauf hin, dass die Stimmbürger einem Projekt, das eine Einhausung vorsah und die entsprechenden Kosten auswies, zugestimmt haben. Das wirtschaftliche Interesse ist unter diesen Umständen nicht mit demjenigen eines (privaten) Anlagebetreibers vergleichbar, der verpflichtet wird, zusätzliche Investitionen zu tätigen, insbesondere wenn diese nicht auf die Nutzer einer Anlage abgewälzt werden können.

#### **E. 5.9**

Die Einhausung (mit Abluftreinigung) des neuen Beckenblocks erweist sich demnach als technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar. Das Projekt kann aus lufthygienerechtlicher Sicht nur bewilligt werden, wenn der neue Beckenblock eingehaust und mit einer Abluftreinigungsanlage versehen wird.

#### **E. 6**

Die Vorinstanz kam in Bezug auf die Einordnung gemäss § 238 Abs. 1 PBG zum Schluss, die Baukommission Küssnacht habe sich bei ihrem Entscheid jedenfalls im Rahmen des ihr zustehenden Ermessens gehalten. Da sich die Ausdehnung der bestehenden ARA in die Gewerbezone hinein als zonen- und umweltrechtskonform erweise, sei auch das typische Erscheinungsbild einer solchen Anlage hinzunehmen (Entscheid der Vorinstanz, E. 8.2). Nachdem sich ergeben hat, dass der neue Beckenblock aus umweltrechtlichen Gründen einzuhausen ist (E. 5), kann die Frage, ob der nicht eingehauste Beckenblock den Anforderungen von § 238 Abs. 1 PBG unter den vorliegenden Umständen genügen würde, offenbleiben.

#### **E. 7**

Zusammenfassend erweist sich die Beschwerde hinsichtlich ihres Hauptantrags als unbegründet. In Bezug auf den Eventualantrag ist die Beschwerde demgegenüber begründet. Sie ist demnach teilweise gutzuheissen. Die angefochtene Verfügung der Baudirektion vom 25. Mai 2011 ist in teilweiser Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids dahingehend zu ergänzen, dass der neue Beckenblock einzuhausen und mit einer geeigneten Abluftreinigungsanlage auszustatten ist. Die entsprechenden Unterlagen sind

den Bewilligungsbehörden vor Baubeginn zur Bewilligung einzureichen. Ausgangsgemäss sind die Kosten des Rekurs- und des Beschwerdeverfahrens zur Hälfte den Beschwerdeführenden und je zu einem Viertel dem Beschwerdegegner 1 und der Baudirektion aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen (§ 17 Abs. 2 VRG).

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