

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00054 vom 21. Dezember 2023

ZH Verwaltungsgericht, 2023-12-21, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2023.00054

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00054 du 21 décembre 2023

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00054 del 21 dicembre 2023

Regeste

Baubewilligung | Bauverbot in Pufferzone für Flachmoor und Aue von nationaler Bedeutung; Zulässigkeit von Umbau und Umnutzung des Erdgeschosses eines bestehenden Geschäftshauses. Das streitbetroffene Gebäude übersteht im Nordosten knapp den nationalen Moor- sowie den nationalen Auenperimeter gemäss den Bundesinventaren und befindet sich in der Zone IIS1 Naturschutzumgebungszone, wo gemäss Ziff. 4 und Ziff. 4.3 SVO das Errichten von Bauten und Anlagen sowie Geländeänderungen und Ablagerungen aller Art sowie Nutzungen, die mit den Zielen des Moorschutzes und des Auenschutzes nicht im Einklang stehen, verboten sind (E. 2.4.2). Mit Blick auf die SVO vom 24. April 2017 handelt es sich beim Geschäftshaus um eine nachträglich rechtswidrig gewordene Baute – es dürfte in der vorliegenden Form nicht mehr neu erstellt werden. Die Bauzone wird im Bereich der Pufferzone nun von einem naturschutzrechtlichen Bauverbot überlagert. Rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen lassen sich im Rahmen der (einfachen) Besitzstandsgarantie weiternutzen und unterhalten. Nicht geschützt ist die Umwandlung einer rechtmässigen in eine inzwischen unrechtmässig gewordene Nutzung. Ebenso wenig ermöglicht die (einfache) Besitzstandsgarantie bauliche Erweiterungen oder neue Nutzungen. Ziff. 4 und Ziff. 4.3 SVO haben zur Folge, dass im inneren der Störungspufferzone von 10 m liegenden Gebäudeteil bauliche Massnahmen, die über den Unterhalt des Gebäudes hinausgehen, sowie bauliche Massnahmen im Zusammenhang mit neuen Nutzungen – insbesondere neuen, intensiveren Nutzungen – nicht bewilligungsfähig sind (E. 2.4.4). Darüber hinaus sind die neu geplanten Bankett- und Nachtlokalnutzungen auch als Nutzungen nach Ziff. 4 und Ziff. 4.3 SVO, die mit den Zielen des Moorschutzes und des Auenschutzes nicht im Einklang stehen, unzulässig (E. 2.4.5). Gutheissung.

Erwägungen

E. 1

Das Verwaltungsgericht ist für die Behandlung der vorliegenden Beschwerde nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig. Gesamtkantonal tätige Verbände, die sich seit wenigstens zehn Jahren im Kanton statutengemäss dem Natur- und Heimatschutz oder verwandten, rein ideellen Zielen widmen, können (unter anderem) gegen Anordnungen und Erlasse, soweit sie sich auf den III. Titel des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) oder § 238 Abs. 2 PBG stützen, Rekurs oder Beschwerde erheben (§ 338b Abs. 1 lit. a PBG). Das Rekurs- oder Beschwerderecht steht den Verbänden nur für Rügen zu, die mit den Interessen des Natur- und Heimatschutzes in unmittelbarem Zusammenhang stehen (§ 338b Abs. 2 PBG). Der Beschwerdeführer widmet sich im Kanton Zürich seit über 10 Jahren dem Natur- und Tierschutz. Streitobjekt der Beschwerde sind auf den III. Titel des

PBG abgestützte Nebenbestimmungen zu einer Baubewilligung für ein Bauvorhaben im Bereich eines Schutzobjekts, das insbesondere auch den Schutz der heimischen Vogelwelt bezweckt (vgl. E. 2 f.). Die Voraussetzungen der Verbandsbeschwerde gemäss § 338b PBG sind erfüllt. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

E. 2

Streitbetroffen ist die Umnutzung des Erdgeschosses des vier Vollgeschosse und ein Dachgeschoss aufweisenden Gewerbehäuses E-Strasse 02 (Assek.-Nr. 03) auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 in Dietikon. Letzteres liegt in der Industriezone I gemäss der Bau- und Zonenordnung der Stadt Dietikon vom 19. März 1987 (BZO). Zudem ist es gemäss der Verordnung zum Schutz der Limmataltläufe in Dietikon, Geroldswil und Oetwil a.d.L. (Naturschutzgebiet mit überkommunaler Bedeutung; in der Folge: Schutzverordnung, SVO) vom 24. April 2017 (revidiert am 28. November 2022) der Naturschutzumgebungszone IIS1 (Störung) zugewiesen. Bisher wurde die Nutzfläche des Erdgeschosses des streitbetroffenen Gebäudes primär für Lager und Büros verwendet. Neu sollen die nordöstlichen und mittleren Räumlichkeiten des Erdgeschosses insbesondere für Events und zusätzlich als Vereinslokal genutzt werden. Der geplante Umbau beinhaltet die Unterteilung der Fläche in drei Eventräume A, B und C sowie ein Vereinslokal. Die Eventräume sollen mit zwei Faltschleusen unterteilt werden. Projektiert ist in diesen Räumen der Einbau von vier Wänden samt einer Schallwand und verschiedener neuer Schallschutzfenster ab der Nordfassade sowie im nördlichsten Bereich der Nordwestfassade. Das mit dem Baugesuch eingereichte Nutzungs- und Betriebskonzept enthält drei Varianten, denen neben einem Vereinslokal (variable Betriebszeiten) und (vorbestehenden) Büroräumlichkeiten auch ein Café in der nordöstlichen Gebäudeecke gemeinsam ist (Betrieb montags bis samstags von 8 Uhr bis 18 Uhr). Für die Eventräume sehen die Varianten jedoch unterschiedliche Nutzungen vor. Gemäss Variante 1 würden die Eventräume täglich von 22 Uhr bis 5 Uhr als Nachtlokal mit Events für 160 Gäste (Barbetrieb mit möglichen Comedy- und Livemusik-Auftritten) genutzt und richtet sich an eine "Apero- + Ausgehkundschaft". Die Variante 2 sieht demgegenüber vor, dass in den Eventräumen A und B freitags bis sonntags von 10 Uhr bis um 2 Uhr Bankette für bis zu 75 Gäste gegeben werden (auf den Plänen ist von maximal 100 Gästen die Rede); der Eventraum C soll – mit einer Kapazität für maximal 20 Personen – von Montag bis Samstag von 8 Uhr bis 19 Uhr für Schulungen aller Art dienen. Nach Variante 3 würden täglich von 7 Uhr bis 20 Uhr im Eventraum A Gymnastik-, Tanz- und Turnkurse, im Eventraum B Yoga-Kurse und im Eventraum C Schulungen durchgeführt und Vorträge gehalten werden. Vor Verwaltungsgericht noch strittig ist die Zulässigkeit von neuen morgendlichen Nutzungen vor 8 Uhr, neuen abendlichen Nutzungen nach 19.30 Uhr sowie (neuen) Bankettnutzungen an Samstagen und Sonntagen. Zudem wird das Statuieren einer Auflage verlangt, wonach an der Grenze des Auenperimeters keine Emissionen wahrnehmbar sein dürfen.

E. 3.1

Das Baugrundstück und das Gebäude E-Strasse 02 sind nur wenige Meter vom Limmatlauf Antoniloch entfernt. Dieser Limmatlauf ist als Teil des Naturschutzobjekts von kantonaler Bedeutung (Feuchtbiotop) mit der Objekt Nummer Nr. 672.62/252.42 im kantonalen Inventar der Natur- und Landschaftsschutzgebiete von überkommunaler Bedeutung verzeichnet (Gis-Browser GIS ZH, Karte Natur- und Landschaftsinventar 1980; RRB

Nr. 126/1980). Gemäss dem Inventareintrag sind die Altläufe Schachen und Antoniloch die letzten Altwassergebiete im zürcherischen Limmattal (Gis-Browser GIS ZH, Karte Natur- und Landschaftsinventar 1980 > Feuchtgebiet 1_4> Link zum Objektblatt). Zugleich ist der Limmattlauf Antoniloch als Teil des Objekts Nr. 865 Schachen im Bundesinventar der Flachmoore von nationaler Bedeutung aufgeführt (Verordnung vom 7. September 1994 über den Schutz der Flachmoore von nationaler Bedeutung [Flachmoorverordnung; in der Folge: FMV], Anhang 1). Im November 2017 hat der Bundesrat das Gebiet um den Limmattlauf Antoniloch sodann als Bestandteil des Objekts Nr. 400, Dietikon-Geroldswil, in die Verordnung vom 28. Oktober 1992 über den Schutz der Auengebiete von nationaler Bedeutung (Auenverordnung), Anhang 2, Liste der nicht definitiv bereinigten Auengebiete von nationaler Bedeutung, aufgenommen. Mit der Schutzverordnung vom 24. April 2017 wurden unter anderem Pufferzonen für das Flachmoor von nationaler Bedeutung ausgedehnt (GIS-Browser GIS ZH, Karte Schutzzonierungen Natur und Landschaft > Dokument > Link). Mit der Revision dieser Verordnung vom 28. November 2022 sollte eine Anpassung unter anderem der Pufferzonen an den nationalen Auenschutz stattfinden (GIS-Browser GIS ZH, Karte Schutzzonierungen Natur und Landschaft > Dokument > Link). Die Revision der SVO vom 28. November 2022 ist – entsprechend der konstanten bundesgerichtlichen Rechtsprechung, wonach Änderungen umweltrechtlicher Erlasse um der öffentlichen Ordnung willen auf alle noch nicht (letztinstanzlich) abgeschlossenen Verfahren anzuwenden sind (BGE 133 II 181 E. 11.2.2 mit Hinweisen) – im vorliegenden Verfahren bereits anwendbar.

E. 3.2

Nach Ziff. 3 Abs. 1 SVO (in der hier anwendbaren Fassung vom 28. November 2022) ist das Schutzziel die umfassende und ungeschmälerete Erhaltung und die Förderung der Schutzobjekte als Lebensräume seltener und geschützter Tier- und Pflanzenarten und -gemeinschaften sowie als wesentliche Elemente der Landschaft und als Zeugen früherer Bewirtschaftungsformen. Einen besonderen Schutz und eine gezielte Förderung benötigen insbesondere die für die Riedwiesen und die Auen typischen, einheimischen Tier- und Pflanzenarten und -gemeinschaften, auentypische Brutvögel sowie Vögel, die im Gebiet rasten und überwintern, die natürliche Sukzession von Pflanzenbeständen mit all ihren Entwicklungsstadien und Lebensräume wie wenig bewachsene Ufer- und Nassstellen, Ufer- und Wasservegetation, Kies-/Sandbänke und -inseln, Uferanrisse, Altläufe, Weiher, Flutmulden, Riedwiesen, Trockenstandorte, Hecken, markante Einzelbäume, Weichholz- und Hartholzaunenwälder. Ihr Flächenanteil soll vergrössert, ihre Qualität gezielt verbessert, offene Wasserflächen im Rotationsprinzip neu geschaffen werden. Ihre ökologischen Voraussetzungen, insbesondere die natürliche Dynamik des Gewässer- und Geschiebehaushalts sind zu erhalten und zu fördern oder wo sinnvoll und machbar wiederherzustellen (Ziff. 3 Abs. 2 SVO). Gemäss Ziff. 3 Abs. 11 SVO dient die Zone IIS1/Naturschutzumgebungszone (Störung) der Sicherung des nationalen Flachmoors und der nationalen Aue vor unerwünschten Einwirkungen und weiteren Gefährdungen der biotopspezifischen Tier- und Pflanzenwelt sowie der Erhaltung des Lebensraums für gefährdete Arten der Übergangsbereiche zwischen intensiv genutzter Umgebung und der Naturschutzzone. Nach Ziff. 4 Abs. 1 SVO sind in den Schutzzonen I, II, IVA und IXB alle Tätigkeiten, Vorkehren und Einrichtungen verboten, die mit dem Schutzziel unvereinbar sind, namentlich Tiere und Pflanzen beeinträchtigen oder die Beschaffenheit des Bodens oder andere natürliche Verhältnisse nachteilig verändern können, ferner solche, die im Landschaftsbild störend in Erscheinung treten. Insbesondere verboten sind gemäss Ziff. 4

Abs. 3 und Ziff. 4.3 SVO in der Zone IIS1 Naturschutzumgebungszone: "– in den ersten 10 m ab Grenze nationaler Moorperimeter bzw. Auenperimeter: – das Errichten von Bauten und Anlagen sowie Geländeänderungen und Ablagerungen aller Art; – Versiegelung von Flächen; – andere als naturnahe Lebensräume; – das Weidenlassen; – Nutzungen, die mit den Zielen des Moorschutzes und des Auenschutzes nicht im Einklang stehen. – [...]. Die Nutzungen in der Zone IIS1 sind weiter derart zu gestalten, dass – in einem Abstand von bis zu 50 m zur Moorgrenze bzw. Auengrenze direkte Sichtbezüge zwischen Aussenräumen, die regelmässig und dauerhaft von Personen genutzt werden, und dem Moor bzw. der Aue mittels geeigneter Massnahmen zu verhindern sind; – in einem Abstand von bis zu 50 m zur Moorgrenze bzw. Auengrenze nachts zwischen März und Oktober keine vom Moor bzw. von der Aue aus sichtbaren, fest installierten Lichter brennen; – in einem Abstand grösser als 50 m die fest installierten Lichtquellen quantitativ und qualitativ so optimiert sind, dass die Anlockwirkung auf die Fauna minimal ist. Strassenbeleuchtungen sind zulässig, sofern sie mit einem Blendschutz nach neuestem Stand der Technik versehen sind; – keine Tierfallen entstehen. Die Erstellung von Bauten und Anlagen bedarf einer Bewilligung der Baudirektion."

E. 3.3.1

Gemäss Art. 4 der FMV müssen die Objekte ungeschmälert erhalten werden; in gestörten Moorbereichen soll die Regeneration, soweit es sinnvoll ist, gefördert werden. Zum Schutzziel gehören insbesondere die Erhaltung und Förderung der standortheimischen Pflanzen- und Tierwelt und ihrer ökologischen Grundlagen sowie die Erhaltung der geomorphologischen Eigenart. Nach Art. 3 Abs. 1 FMV legen die Kantone den genauen Grenzverlauf der Objekte fest und scheiden ökologisch ausreichende Pufferzonen aus. Sie hören dabei die Grundeigentümer und Bewirtschafter, wie Land- und Forstwirte sowie Inhaber von Konzessionen und Bewilligungen für Bauten und Anlagen, an. Damit sollen insbesondere der Eintrag von Nährstoffen (Nährstoff-Pufferzone), Eingriffe in den Wasserhaushalt (hydrologische Pufferzone) und Störungen der moorspezifischen Pflanzen- und Tierwelt (faunistische Pufferzone) verhindert werden (Pufferzonen-Schlüssel, Leitfaden zur Ermittlung von ökologisch ausreichenden Pufferzonen für Moorbiotope, herausgegeben vom Bundesamt für Umwelt, Wald und Landschaft [BUWAL, heute BAFU], Bern 1997, S. 19; vgl. BGE 124 II 19 E. 3a und 3b; BGr, 21. Juni 2012, 1C_489/2011, E. 4.1, 5.1 und 6.1). Gemäss Art. 5 Abs. 2 lit. c FMV sorgen die Kantone insbesondere dafür, dass der Unterhalt und die Erneuerung rechtmässig erstellter Bauten und Anlagen das Schutzziel nicht zusätzlich beeinträchtigen. Nach Art. 5 Abs. 3 FMV sind Bauten, Anlagen und Bodenveränderungen in den Pufferzonen zulässig, sofern sie das Schutzziel nicht beeinträchtigen.

E. 3.3.2

Gemäss Art. 5 Abs. 2 lit. c der Auenverordnung sorgen die Kantone dafür, dass bestehende und neue Nutzungen, namentlich die Land- und Forstwirtschaft, die Wasserkraft- und Grundwassernutzung, die Kiesgewinnung, die Schifffahrt und die Erholungsnutzung einschliesslich der Fischerei, mit dem Schutzziel in Einklang stehen. Soweit es das Schutzziel erfordert, gilt dies auch für Pufferzonen (Art. 5 Abs. 3 Auenverordnung).

E. 3.4.1

Mit (u.a.) dem Verbot des Errichtens von Bauten und Anlagen und von Nutzungen, die mit den Zielen des Moorschutzes und des Auenschutzes nicht im Einklang stehen, innerhalb der

ersten 10 m der Zone IIS1 ab Grenze der Moor- bzw. Auenperimeter gemäss Ziff. 4 Abs. 3 und Ziff. 4.3 SVO wird insbesondere die faunistische Pufferzone festgelegt.

E. 3.4.2

Das streitbetroffene Gebäude überstellt im Nordosten knapp den nationalen Moor- sowie den nationalen Auenperimeter gemäss den Bundesinventaren und befindet sich in der Zone IIS1 Naturschutzumgebungszone (Gis-Browser GIS ZH [maps.zh.ch > Karte Bundesinventare]; Kartenviewer des Geoportals des Bundes [map.geo.admin.ch > Dargestellte Karten > Auengebiete – Anhang 2]) und teilweise innerhalb der ersten 10 m ab Grenze dieser Perimeter (Störungspuffer), wo gemäss Ziff. 4 Abs. 3 und Ziff. 4.3 SVO das Errichten von Bauten und Anlagen sowie Geländeänderungen und Ablagerungen aller Art sowie Nutzungen, die mit den Zielen des Moorschutzes und des Auenschutzes nicht im Einklang stehen, verboten sind. Entgegen der Behauptung des Beschwerdegegners 1 liegen nicht nur 10 m² der Fläche der streitbetroffenen Baute innerhalb des Störungspuffers, sondern mindestens der gesamte geplante Raum C und Teile des geplanten Raums B (vgl. Gis-Browser GIS ZH [maps.zh.ch > Karte Bundesinventare]; Kartenviewer des Geoportals des Bundes [map.geo.admin.ch > Dargestellte Karten > Auengebiete – Anhang 2]).

E. 3.4.3

Die Vorinstanz verneinte eine rechtserhebliche Störung der Natur und Vogelwelt durch betriebsbedingte Lärmemissionen, da letztere unter den massgebenden Planungswerten zu liegen kommen. Eine solche rein lärmschutzrechtliche Betrachtungsweise des Naturschutzobjekts trägt indessen nicht, da Tiere in Art. 15 des Bundesgesetzes vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (USG) nicht erwähnt sind, der – für Menschen – eine erhebliche Störung des Wohlbefindens durch Lärm (und Erschütterungen) verhindern soll (BGE 146 II 17 E. 6.5 m.w.H.). Die Immissionsgrenzwerte für Lärm sind auf den Menschen ausgerichtet; bei deren Festsetzung nicht berücksichtigt wird der Einfluss des Lärms auf Tiere oder andere Naturgüter (Christoph Jäger/Andreas Bühler, Schweizerisches Umweltrecht, Bern 2016, Rz. 318). Somit ist im Einzelfall zu ermitteln, inwiefern Immissionen übermässig sind, was vorliegend mit Blick auf die naturschutzrechtlichen Schutzanforderungen zu erfolgen hat.

E. 3.4.4

Das streitbetroffene Geschäftshaus wurde am 6. Mai 1988 bewilligt und daraufhin erstellt. Mit Blick auf die SVO vom 24. April 2017 handelt es sich somit um eine nachträglich rechtswidrig gewordene Baute – sie dürfte in der vorliegenden Form nicht mehr neu erstellt werden. Die Bauzone wird im Bereich der Pufferzone nun von einem naturschutzrechtlichen Bauverbot überlagert. Die SVO enthält keine besondere Regelung zum Umgang mit nachträglich rechtswidrig gewordenen Bauten und Anlagen. Die erweiterte Besitzstandsgarantie nach § 357 PBG findet auf Bauten und Anlagen Anwendung, die den Bauvorschriften widersprechen (§§218–306 PBG). Hier, wo es um eine auf Bundesrecht (Art. 78 Abs. 5 BV, Art. 18a, 18d und 18c des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz [NHG]), Art. 23a NHG i.V.m. Art. 18a, 18c und 18d NHG) und §§ 203, 205 und 211 PBG abgestützte Verordnung geht, findet § 357 PBG keine Anwendung (vgl. Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 1446 f.). Insofern muss auf die (einfache) Besitzstandsgarantie zurückgegriffen werden, die – abgeleitet aus der Eigentumsgarantie (Art. 26 Abs. 1 BV) und dem Vertrauensschutz (Art. 5 Abs. 3 und Art. 9

BV) – den Weiterbestand von Eigentumsrechten, die sein Träger unter dem bisherigen Recht innehatte, schützt (Bernhard Waldmann, Basler Kommentar, Bundesverfassung, Basel 2015, Art. 26 N. 45; vgl. Alain Griffel, Raumplanungs- und Baurecht in a nutshell, 4. A., Zürich/St. Gallen 2021, S. 167). Rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen lassen sich im Rahmen der (einfachen) Besitzstandsgarantie weiternutzen und unterhalten (vgl. BGE 109 Ib 116 E. 4a). Nicht geschützt ist die Umwandlung einer rechtmässigen in eine inzwischen unrechtmässig gewordene Nutzung (vgl. etwa Bernhard Waldmann, Zweitwohnungen – vom Umgang mit einer sperrigen Verfassungsnorm, Schweizerische Baurechtstagung Freiburg 2013, S. 123 ff., S. 150). Ebenso wenig ermöglicht die (einfache) Besitzstandsgarantie bauliche Erweiterungen oder neue Nutzungen (vgl. BGE 113 Ia 119 E. 3c). Ziff. 4 Abs. 3 und Ziff. 4.3 SVO haben zur Folge, dass im innerhalb der Störungspufferzone von 10 m liegenden Gebäudeteil bauliche Massnahmen, die über den Unterhalt des Gebäudes hinausgehen, sowie bauliche Massnahmen im Zusammenhang mit neuen Nutzungen – insbesondere neuen, intensiveren Nutzungen – nicht bewilligungsfähig sind. Beides würde damit unter den Begriff des Errichtens gemäss Ziff. 4 Abs. 3 und Ziff. 4.3 SVO fallen. Eine derartige Auslegung ist aufgrund des Zwecks einer faunistischen Pufferzone, die moor- bzw. auenspezifische Flora und Fauna vor neuen Beeinträchtigungen zu schützen, geboten (vgl. BGr, 21. Juni 2012, 1C_489/2011. E. 4.2: "Zweck der faunistischen Pufferzone ist es, neue Nutzungen mit den damit verbundenen Störungen im empfindlichen Randgebiet zum Moor zu vermeiden. Dazu erscheint das Verbot der Errichtung von Bauten und Anlagen geeignet und verhältnismässig." [a.a.O. E. 4.2]). Vorliegend geht es um eine mit baulichen Massnahmen verbundene Umnutzung des Erdgeschosses.

E. 3.4.5

Daneben sind nach Ziff. 4 Abs. 3 und Ziff. 4.3 SVO Nutzungen, die mit den Zielen des Moorschutzes und des Auenschutzes nicht im Einklang stehen, generell verboten. Die Nutzung des Erdgeschosses, in dem sich bisher einzelne Büros und ein Lager befanden, im Sinne einer neuen nächtlichen Bankett- bzw. Nachtlokalnutzung der geplanten Grösse (gleichzeitig jeweils bis zu 100 bzw. 160 Gäste) widerspricht generell den Zielen des Moor- und des Auenschutzes. Ein nächtliches Kommen und Gehen von sich allenfalls in ausgelassener Stimmung befindender Gäste im Zusammenhang mit einer Bankettnutzung von 10 Uhr morgens bis 2 Uhr nachts und/oder einer Nachtlokalnutzung von 22 Uhr abends bis 5 Uhr morgens führt unweigerlich zu Einzellärmereignissen und Bewegungen, die sich auf das Schutzobjekt auswirken und mit den Schutzzielen kollidieren. Als Gegenmassnahme genügt die Beteuerung des Bauherrn, die Gäste würden auf das Schutzgebiet hingewiesen und um Rücksichtnahme gebeten, nicht. Vögel sind gegenüber akustischen Störungen und Bewegungen besonders empfindlich. Wie der Beschwerdeführer nachvollziehbar dartut, können akustische Störwirkungen zu einer verringerten Überlebenswahrscheinlichkeit von Individuen, zum Verlust oder zur funktionalen Entwertung von Teilhabitaten, zu reduziertem Bruterfolg, Brutpaarverlust, Bestandesrückgang oder zur Beeinträchtigung bzw. dem Erlöschen lokaler (Teil-)Populationen führen. Hinzu kommen die Lärmimmissionen und der Infraschall, die aus dem Innern der Baute ins unmittelbar anstossende Naturschutzgebiet austreten werden. Durch Auflagen könnten einzelne Immissionen (z.B. Licht) zwar reduziert, nicht aber alle Störungen ausgeschlossen werden.

E. 3.4.6

Die Nachtlokal- und die Bankettnutzung sind als neue – und mit den Zielen des Moorschutzes und des Auenschutzes nicht im Einklang stehende – Nutzungen nicht bewilligungsfähig. Zur Bankettnutzung ist aber zu festzuhalten, dass sich der Beschwerdeführer nur gegen die abendlichen Bankettnutzungen ab 19.30 Uhr und jene an Samstagen und Sonntagen wendet und sich der Streitgegenstand daher nur darauf bezieht. Der Streitgegenstand bestimmt sich nämlich nach der im Rekursantrag bzw. Beschwerdeantrag verlangten Rechtsfolge. Massgebend für die Bestimmung des Streitgegenstands sind somit die Rechtsbegehren, nicht deren Begründung (Martin Bertschi in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich 2014, [Kommentar VRG], Vorbemerkungen zu §§ 19–28a, N. 45 ff.) Die neuen Nutzungen für Gymnastik-, Tanz-, Turn- und Yogakurse sowie Schulungen werden vom Beschwerdeführer vor Verwaltungsgericht – zumindest nach 8 Uhr und bis spätestens 19.30 Uhr – nicht beanstandet. In diesem Rahmen liegen auch sie ausserhalb des Streitgegenstands. Weitergehend können sie als neue Nutzungen im Zusammenhang mit Bauarbeiten, die über die (einfache) Besitzstandsgarantie hinausgehen, nicht bewilligt werden. Die neue Cafénutzung, die nur zwischen 8 Uhr bis 18 Uhr stattfinden soll, wird vom Beschwerdeführer nicht beanstandet. Die neue Vereinsnutzung (mit eigenem Eingang) – gegen die sich der Beschwerdeführer auch nicht ausdrücklich wendet – ist überhaupt nicht im Bereich der Pufferzone geplant; sie ist bewilligungsfähig.

E. 4

Entsprechend dem Antrag des Beschwerdeführers sind neu die Auflagen zu statuieren, dass während der neuen Nutzungen die Fenster an der Nordostfassade geschlossen zu halten sind und an der Grenze des Schutzgebiets Antoniloch keine Emissionen wahrnehmbar sein dürfen.

E. 5.1

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde gutzuheissen.

E. 5.2

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens der unterliegenden Bauherrin, der kommunalen Baubewilligungsbehörde und der kantonalen Baudirektion je zu einem Drittel aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). In Abänderung der vorinstanzlichen Kostenverteilung sind die Kosten des Rekursverfahrens zu je einem Viertel dem Beschwerdeführer, der Bauherrin, der kommunalen Baubewilligungsbehörde und der kantonalen Baudirektion aufzuerlegen. Eine Parteientschädigung steht bei diesem Ergebnis weder dem Bauherrn noch der Gemeinde zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Hingegen ist der Bauherr zu verpflichten, den Beschwerdeführenden für das Rekurs- und das Beschwerdeverfahren eine Parteientschädigung zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 VRG). Die Gemeinde und der Kanton werden in der vorliegenden Konstellation, wo sich private Parteien gegenüberstehen, praxisgemäss nicht entschädigungspflichtig (vgl. § 17 Abs. 3 VRG; Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 17 N. 94).

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