



G.-Nr. R4.2017.00100
BRGE IV Nr. 0011/2018

Entscheid vom 25. Januar 2018

Mitwirkende Abteilungspräsident Reto Philipp, Baurichter Andreas Madianos, Baurichter
Alexander Seiler, Gerichtsschreiberin Andrea Kuhn

in Sachen **Rekurrierende**
1. – 10. [...]

gegen **Rekursgegner**
1. Bauvorstand der Gemeinde Buchs, Badenerstrasse 1, 8107 Buchs
2. Baudirektion Kanton Zürich, Walcheplatz 2, Postfach, 8090 Zürich
3. XY AG, [...]

betreffend Verfügung des Bauvorstandes vom 15. Juni 2017 und Gesamtverfügung
Baudirektion Kanton Zürich, BVV 17-0810 vom 11. Mai 2017; Baubewilli-
gung für Abbruch Zelt-Anbaute sowie Anbau Stahlbau-Halle zur Überde-
ckung des Umschlagplatzes und Anpassung Grundstückszufahrt

hat sich ergeben:

A.

Mit Verfügung vom 15. Juni 2017 erteilte der Bauvorstand der Gemeinde Buchs der XY AG die baurechtliche Bewilligung für den Abbruch einer Zelt-Anbaute und den Anbau einer Halle an das bestehende Gebäude zur Überdeckung des Umschlagplatzes auf dem Grundstück Kat.-Nr. 0000 [...] in Buchs.

Gleichzeitig wurde die gewässerschutz- sowie lärmrechtliche Bewilligung der Baudirektion Kanton Zürich vom 11. Mai 2017 für das Bauvorhaben eröffnet.

B.

Gegen diesen Entscheid erhoben 1. – 10. [...] mit Eingabe vom 31. Juli 2017 Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich und stellten die folgenden Anträge:

- " 1. Es seien die Rekurrenten (recte: Rekursgegnerschaft) zu verpflichten mittels Lärmgutachten nachzuweisen, dass das bewilligte Bauvorhaben die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III einhält.
2. Für den Fall, dass die Planungswerte nicht eingehalten werden, sei die Baubewilligung des Gemeindevorstands Buchs ZH vom 15. Juni 2017 aufzuheben.
3. Es sei Disp.-Ziff. 4.1.3 der Baubewilligung des Gemeindevorstands Buchs ZH vom 15. Juni 2017 aufzuheben und die Anzahl Parkplätze auf dem Betriebsareal der privaten Rekursgegnerin auf 88 Parkplätze zu begrenzen.
4. Eventualiter sei die Benutzung der 16 bewilligten Parkplätze entlang der Westfassade der Lärmschutzhalle in den Abend- und Nachtstunden (19:00 - 17:00 h) zu beschränken.

Kosten- und Entschädigungsfolgen zzgl. MWST. zulasten der Rekursgegnerin."

C.

Mit Verfügung vom 7. August 2017 wurde der Rekurseingang vorgemerkt und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

D.

Die kommunale Vorinstanz beantragte mit Eingabe vom 6. September 2017 die Abweisung des Rekurses, soweit darauf einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekurrierenden.

Die Baudirektion stellte mit Eingabe vom 31. August 2017 den Antrag auf Abweisung des Rekurses, unter Kostenfolge zulasten der Rekurrierenden.

Die private Rekursgegnerin hat keine Vernehmlassung eingereicht.

E.

Mit Replik vom 9. Oktober 2017 und Dupliken vom 26. bzw. 30. Oktober 2017 hielten die Rekurrierenden sowie die Vorinstanzen an ihren Anträgen fest.

Mit Duplik vom 2. November 2017 beantragte die private Rekursgegnerin die Abweisung des Rekurses, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt.) zu Lasten der Rekurrierenden.

F.

Auf die Vorbringen der Parteien wird, soweit für den Entscheid erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen Bezug genommen.

Es kommt in Betracht:

1.

Das Baugrundstück [...] liegt in der Wohn- und Gewerbezone gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Buchs (BZO). Es befindet sich ausserdem im Perimeter des privaten Gestaltungsplans "Wüeri". Die private Rekursgegnerin hat als Hauptzweck alle postalischen Operationen und Tätigkeiten in der Schweiz, in Österreich und in den Ländern Osteuropas; im Speziellen die Lieferung von Paketen an Unternehmungen und Konsumenten, sowie Express- und Geschäftsschreiben. Sie betreibt auf dem Bau-

grundstück ein Logistikzentrum, welches im Jahr 2008 bewilligt worden ist. Geplant ist nun der Abbruch der westlichen Zelt-Anbaute und der Anbau einer Stahlbau-Halle zur Überdeckung des bestehenden Umschlagplatzes westlich und südwestlich des bestehenden Gebäudes sowie die Anpassung der Grundstückszufahrt.

Dem Rekurs liegt folgende Vorgeschichte zugrunde:

Mit Verfügung vom 6. November 2008, welche im koordinierten Verfahren mit der ursprünglichen Baubewilligung des Gemeinderates Buchs vom 15. Dezember 2008 ergangen ist, stellte das Amt für Wirtschaft und Arbeit (AWA) – gestützt auf die Lärmprognose der Firma W. AG vom 25. September 2008 – fest, dass die Planungswerte an den damals angenommenen Empfangspunkten entlang der ordentlichen Baulinien eingehalten werden könnten. Trotzdem wurde im Sinne der Vorsorge für den Nachtzeitraum die Auflage statuiert, dass der Warenumschlag an der Südfassade (Tore 15-28) und im Innenhof durchzuführen sei. Daraufhin wurde das Logistikzentrum realisiert und nahm per Anfang 2010 den Betrieb auf. Im selben Zeitraum wurden mehrere Mehrfamilienhäuser an der M.-Strasse – unter anderem jene, in welchen die rekurrentischen Wohnungen liegen – projektiert, bewilligt und anschliessend realisiert. Im September 2014 gingen beim AWA die ersten Anzeigen wegen übermässigen Lärmimmissionen ein. Daraufhin erfolgte Messungen durch die Firma G. AG ergaben teilweise massiv überschrittene Planungswerte an der M.-Strasse 42, 44, 46, 48 und 51-57. Diese Erkenntnisse wurden im Bericht "Lärmschutznachweis und Prüfung Lärmschutzmassnahmen" vom 11. September 2015 festgehalten. Darin wurde auch die Einhausung (Halle) des Vorplatzes als Lärmschutzmassnahme vorgeschlagen. Mit Entscheid des AWA vom 25. November 2016 wurde verfügt, dass beim Betrieb des Logistikzentrums die Anforderungen an Industrie- und Gewerbeanlagen gemäss Anhang 6 der Lärmschutzverordnung (LSV) einzuhalten seien. Es seien nach Anhörung des Betreibers der Anlage und unter Einbezug der betroffenen Anwohner bauliche Massnahmen umzusetzen, um insgesamt die Einhaltung der Planungswerte sicherzustellen. Dazu seien folgende Massnahmen nötig:

- a) Die Lärmemissionen des Logistikzentrums müssten so weit begrenzt werden, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar sei und die von der Anlage erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte nach Anhang 6 LSV einhalte.

- b) Es sei eine Einhausung des Vorplatzes als Lärmschutzmassnahme zu erstellen. Die Aussenhülle dieser Baute habe ein Schalldämmmass von mindestens 30 dB aufzuweisen. Auch Fenster und Tore seien entsprechend schalldicht auszuführen.
- c) Beim künftigen Betrieb seien im Tageszeitraum (07:00 bis 19:00 Uhr) bei lärmrelevanten Tätigkeiten und im Nachtzeitraum (19:00 bis 07:00 Uhr) generell Fenster und Tore geschlossen zu halten. Dazu seien automatische Torschliess-Systeme vorzusehen.
- d) Die Lärmschutzmassnahme sei per sofort umzusetzen. Der dazu von der Firma Z AG erarbeitete Terminplan vom 25. Mai 2016 sei einzuhalten. Bis zum 31. März 2017 sei ein entsprechendes Baugesuch beim Bauamt Buchs einzureichen. Verzögerungen im Terminplan seien dem AWA unter Beilage einer schriftlichen Begründung umgehend zu melden.

In der gleichen Verfügung wurden zudem Lärmschutzmassnahmen angeordnet, welche bis zur Realisation der Halle gelten würden. Das Baugesuch der privaten Rekursgegnerin für die Erstellung der Halle datiert vom 31. März 2017. Daraufhin ergingen die angefochtenen Entscheide.

2.

Die Rekurrierenden 1-9 sind Stockwerkeigentümer einer [...] Liegenschaft, welche [...] an das Baugrundstück anstösst. Angesichts der engen nachbarlichen Beziehung und der vorgebrachten Rügen (ungenügende Sachverhaltsermittlung hinsichtlich Lärm etc.) sind sie zur Rekuserhebung ohne Weiteres legitimiert (§ 338a des Planungs- und Baugesetzes [PBG]). Da auch die weiteren Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf ihren Rekurs einzutreten.

Die Rekurrentin 10 hat mit Eingabe vom 9. Oktober 2017 den Rekursrückzug erklärt. Ihr Rekurs ist entsprechend abzuschreiben.

3.1.

Die kommunale Vorinstanz macht in ihrer Vernehmlassung geltend, es sei davon Vormerk zu nehmen, dass die Rekurrierenden lediglich die Baubewilligung des Gemeindevorstandes Buchs vom 15. Juli 2017, nicht aber die Gesamtverfügung der Baudirektion Kanton Zürich vom 11. Mai 2017, mit welcher unter anderem die lärmrechtliche Bewilligung erteilt worden sei, angefochten hätten. Diese sei den Rekurrierenden im Rahmen des koordi-

nierten Verfahrens gleichzeitig mit der Baubewilligung eröffnet worden und sei somit unangefochten in Rechtskraft erwachsen. Sämtliche Fragen, die in dieser Verfügung beurteilt worden seien, seien damit nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens und die Rekurrierenden seien somit mit ihren lärmrechtlichen Einwänden nicht zu hören.

3.2.

Nach § 23 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) muss die Rekursschrift einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Aus dem Antrag ergibt sich das Rechtsbegehren der rekurrierenden Partei, wobei hierfür je nachdem auch die Begründung heranzuziehen ist. Das Rechtsbegehren bestimmt den Streitgegenstand, der nach Ablauf der Rechtsmittelfrist grundsätzlich nicht mehr erweitert werden kann (Alain Griffel, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 13 Rz. 4).

Die Rekurrierenden stellen zwar ausdrücklich nur den Antrag, die Baubewilligung des Gemeindevorstandes Buchs vom 15. Juni 2017 sei aufzuheben, aus der Begründung ergibt sich jedoch klar, dass sie sich auch – wenn nicht sogar hauptsächlich – gegen die Verfügung der Baudirektion vom 11. Mai 2017 wenden. Diese bildet sodann auch integrierender Bestandteil der kommunalen Bewilligung (vgl. act. 3 S. 7). Die Baudirektion des Kantons Zürich wurde von den Rekurrierenden in ihrer Rekursschrift denn auch als Rekursgegnerin im Rubrum aufgeführt. Die Rekurrierenden nun darauf zu beharren, sie hätten die Verfügung der Baudirektion nicht angefochten, da kein diesbezügliches ausdrückliches Rechtsbegehren vorliege, käme überspitztem Formalismus gleich.

4.1.

Die Rekurrierenden machen zunächst geltend, gemäss Art. 14bis BZO sei in der hier massgeblichen Zone WGA ein Wohnanteil von 30 % (max.) sowie eine Ausnutzung für Dienstleistungen von 100 % möglich. Angesichts der übermässigen Emissionen, welche der Logistikbetrieb der privaten Rekursgegnerin verursache, stelle sich zunächst die grundsätzliche Frage, ob dieser Betrieb überhaupt als zonenkonform eingestuft werden könne. Diese Frage rechtfertige sich im Besonderen deshalb, weil sowohl die vom Logistikbetrieb selbst ausgehenden hohen Lärmemissionen als auch der mit dem

Betrieb verbundene stetig zunehmende Verkehr mit LKWs und Sprinterfahrzeugen sich mit der Definition eines Dienstleistungsbetriebs im Sinne von Art. 14bis BZO nicht in Einklang bringen lassen würde. Ob die Planungswerte der der Wohn- und Gewerbezone zugewiesenen Empfindlichkeitsstufe III vom Logistikbetrieb überhaupt jemals eingehalten worden seien, sei fraglich. Angesichts der gemessenen hohen und weit über den Planungswerten liegenden Lärmemissionen wäre von Amtes wegen zu prüfen, ob im seinerzeitigen Lärmgutachten der M. AG vom 25. September 2008, welches den Bewilligungen für den Neubau zugrunde gelegt worden sei, von richtigen Annahmen ausgegangen worden sei.

4.2.

Die kommunale Vorinstanz macht diesbezüglich geltend, der Betrieb der privaten Rekursgegnerin sei rechtskräftig bewilligt worden. Die Frage der Zonenkonformität könne daher nicht mehr aufgeworfen werden. Der Betrieb sei jedoch ohne weiteres als mässig störend einzustufen und daher im Perimeter des privaten Gestaltungsplans Wüeri bzw. in der Zone WGA als zonenkonform zu qualifizieren.

4.3.

Gegenstand des Rekursverfahrens kann nur sein, was auch Gegenstand der erstinstanzlichen Verfügung war bzw. nach richtiger Rechtsanwendung hätte sein sollen. Gegenstände, über welche die Vorinstanz zu Recht nicht entschieden hat, fallen nicht in den Kompetenzbereich der Rekursinstanz, ansonsten in die funktionelle Zuständigkeit der erstinstanzlich verfügenden Behörde eingegriffen würde (Martin Bertschi, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, Vorbemerkungen zu §§ 19 - 28a Rz. 45).

Der Gemeinderat Buchs hat am 15. Dezember 2008 der privaten Rekursgegnerin die baurechtliche Bewilligung für den Bau eines Logistikzentrums mit Firmenzentrale erteilt. Gemäss dieser Entscheidung ist das Bauvorhaben zonenkonform. Dieser Beschluss ist rechtskräftig. Im vorliegenden Verfahren geht es lediglich noch um die Erfüllung lärmschutzrechtlicher Massnahmen. Es besteht somit kein Raum, erneut die Frage der Zonenkonformität des Betriebes aufzuwerfen. Diese war somit auch zu Recht nicht Gegenstand der erstinstanzlichen Entscheidung, weshalb auf diese Rüge nicht einzutreten ist.

5.1.

Die Rekurrierenden machen weiter geltend, das AWA habe nicht geprüft, ob die Einhaltung der Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III durch das Bauvorhaben mittels eines Lärmgutachtens ausgewiesen sei, sondern halte nur fest, durch das Bauvorhaben sollten die in der Verfügung Nr. 350536 vom 26. November 2016 geforderten Lärmschutzmassnahmen umgesetzt werden. Ob die Planungswerte eingehalten würden, sei gemäss der Baudirektionsverfügung nach Umsetzung der geplanten Massnahmen mittels Messungen nachzuweisen. Im Zeitpunkt des Erlasses der Verfügung des AWA vom 26. November 2016 habe ein Lärmschutznachweis für eine Halle vorgelegen, welche eine Höhe von 7,5 m und eine Fläche von 3'600 m² aufweisen sollte. Des Weiteren sei bei diesem Projekt vorgesehen gewesen, dass die Halle ganz geschlossen und sowohl die Einfahrt auf der Nordseite als auch die Ausfahrt auf der Ostseite mit einem Tor versehen werde. Das bewilligte Hallenprojekt weise nun aber im Unterschied zu jenem Projekt eine Hallenhöhe von über 10,00 m auf, die Hallenfläche messe 3'852 m². Ausserdem bleibe die Halle auf der Ostseite ganz offen. Den Baubewilligungsunterlagen liege kein Lärmgutachten hinsichtlich der bewilligten Halle bei.

Vollkommen unklar sei auch die Situation bei den auf dem Hallendach vorgesehenen Oblichtern. Diese seien in den Plänen und in den Erläuterungen der Architekten als RWA-tauglich beschrieben. In den Erläuterungen der planenden Architekten werde darauf hingewiesen, dass durch die Oblichter Rauch und Wärme abgezogen werden könne. Es müsse jedoch von vornherein gewährleistet sein, dass die Oblichter nur im Brandfall geöffnet werden könnten. Sei vorgesehen, diese Oblichter jederzeit öffnen zu können, so auch die Fluchttüren an der Westseite der Halle, seien die dadurch wahrnehmbaren Lärmemissionen im Lärmgutachten ebenfalls zu berücksichtigen.

Es fehle auch der Lärmmessung für die geplante Parkplatzeihe entlang der Westfassade der neuen Halle mit 16 Abstellplätzen.

5.2.

Die kommunale Vorinstanz hält dem entgegen, in der Verfügung des AWA vom 25. November 2016 seien die erforderlichen Massnahmen verfügt worden. Angeordnet worden sei, dass bauliche Massnahmen umgesetzt werden müssten, um insgesamt die Einhaltung der Planungswerte sicher-

zustellen. Die Verfügung habe sich auf die verschiedenen Berichte und Lärmgutachten der G. AG gestützt. Als Lärmschutzmassnahmen seien die Einhausung des Vorplatzes sowie eine Aussenhülle mit einem Schall-dämmmass von mindestens 30 dB aufgeführt worden. Auch Fenster und Tore seien gemäss der Verfügung schalldicht auszuführen. Sodann seien beim künftigen Betrieb im Tageszeitraum bei lärmrelevanten Tätigkeiten und im Nachtzeitraum generell Fenster und Tore geschlossen zu halten. Dazu seien automatische Torschliess-Systeme vorzusehen.

Das von den Rekurrierenden geforderte Gutachten wäre nicht weiterführend. Beim Bauvorhaben handle es sich um die Umsetzung der am 25. November 2016 verfügten Massnahmen. Ein Lärmgutachten würde im jetzigen Zeitpunkt keine neuen Erkenntnisse bringen. Dies gelte auch mit Bezug auf die geplanten Abstellplätze, zumal davon auszugehen sei, dass die Erstellung von 16 Abstellplätzen keine relevante Erhöhung der Lärmsituation zur Folge habe.

5.3.

Die Baudirektion hält diesbezüglich fest, für die Abklärungen zur Höhe der Lärmimmissionen, für die Lärmmessungen und deren Auswertung nach Anhang 6 LSV sei die Firma G. AG als Akustiksachverständige beigezogen worden. Als Resultat dieser Abklärungen sei dann von der G. AG ein Hallenkonzept entworfen worden, womit die massgeblichen Planungswerte nach Anhang 6 LSV eingehalten werden könnten.

Lärmgutachten, welche nicht direkt auf Messungen basieren würden, würden als Lärmprognosen gelten. Das AWA prüfe in der Regel solche Lärmprognosen im Bewilligungsverfahren. Vorliegend seien Messungen durch ausgewiesene Akustiksachverständige vorgenommen und von diesen Konzepten für Schallschutzmassnahmen erarbeitet worden. Die Erkenntnisse aus diesen Arbeiten hätten zum Entscheid vom 25. November 2016 geführt. Somit habe in der Stellungnahme zum ordentlichen Bauverfahren für die Erstellung dieser Lärmschutzmassnahme auf die Auflagen und Bedingungen in dieser Verfügung verwiesen werden dürfen.

Damit bei der Umsetzung einer solchen komplexen Lärmschutzmassnahme die gesetzlichen Vorgaben auch wirklich umgesetzt würden, sei eine Begleitung des Bauvorhabens durch Akustiksachverständige von Anfang bis zum Schluss notwendig. Weiter sei mit der konkreten Auflage zur Einhal-

tung der Planungswerte und dem Nachweis bzw. der Kontrolle nach Fertigstellung der Anlage bestmöglich und unter Wahrung der Verhältnismässigkeit sichergestellt, dass die Planungswerte künftig eingehalten seien. Im vorliegenden Fall habe das AWA Kenntnis davon, dass das Vorhaben von Akustiksachverständigen begleitet werde und es daher für nicht zwingend bzw. unverhältnismässig erachtet, regelmässig aktualisierte Lärmprognosen einzuverlangen. Dass die Akustiksachverständigen in die Planung der Halle einbezogen würden, sei unter anderem durch deren Teilnahme an den Besprechungen und auch Rückfragen zur baulichen Ausführung belegt. Gestützt auf diese Gegebenheiten habe das AWA auf die Einholung eines Lärmgutachtens zum Zeitpunkt des Baubewilligungsverfahrens verzichtet.

5.4.1.

Beim streitbetroffenen Betrieb handelt es sich um eine ortsfeste Anlage im Sinn von Art. 7 Abs. 7 des Umweltschutzgesetzes (USG) und von Art. 2 Abs. 1 LSV. Die Anlage gilt als neue Anlage im Sinne der Lärmschutzverordnung. Die Emissionen einer neuen Anlage sind einerseits im Rahmen der Vorsorge so weit zu begrenzen, wie 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 (Art. 25 Abs. 1 USG; Art. 7 Abs. 1 lit. b LSV) bzw. zusammen mit dem Lärm anderer Anlagen zu keiner Überschreitung der Immissionsgrenzwerte führen (Art. 8 und 13 ff. USG; Art. 40 Abs. 2 LSV).

Die vorliegende Anlage hat die Belastungsgrenzwerte für Industrie und Gewerbelärm einzuhalten (Anhang 6 Ziff. 1 Abs. 1 lit. d in Verbindung mit Ziff. 2 LSV; VB.2004.00394 vom 23. Februar 2005, E. 4.2.2). Die Planungswerte betragen gemäss Anhang 6 zur LSV in der hier massgebenden Empfindlichkeitsstufe III 60 dB tagsüber und 50 dB nachts. Die Anlage hielt bis anhin diese Werte unbestrittenermassen nicht ein.

Verursacht eine rechtskräftig bewilligte neurechtliche Anlage wie vorliegend nachträglich unzulässige Emissionen, steht der Anordnung zusätzlicher Massnahmen zur Begrenzung derselben die Rechtskraft der Baubewilligung nicht von vornherein entgegen. Diese haben jedoch dem Verhältnismässigkeitsprinzip zu entsprechen (vgl. zu alledem Robert Wolf, Kommentar zum Umweltschutzgesetz, 2. Aufl., Hrsg. Vereinigung für Umweltrecht/

Helen Keller, Zürich 1998 ff., Art. 25 Rz. 44). In diesem Zusammenhang sind sowohl die Verfügung vom November 2016 als auch die strittige lärmrechtliche Bewilligung der Baudirektion zu sehen, soll doch damit die Einhaltung der Planungswerte durch die Anlage erreicht werden.

Zu prüfen ist, ob mit der angefochtenen Bewilligung dieses Ziel erreicht werden kann.

5.4.2.

Der angefochtenen Verfügung der Baudirektion vom 11. Mai 2017 lässt sich entnehmen, dass durch das zu beurteilende Vorhaben die in der Verfügung des AWA vom 25. November 2016 geforderte Lärmschutzmassnahme umgesetzt werde. Es seien alle Massnahmen und Vorkehrungen zu treffen, dass beim künftigen Betrieb der Anlage die Planungswerte gemäss Anhang 6 der LSV eingehalten würden. Bei den Akten liegen drei Lärmschutzberichte:

Dem Bericht der G. AG betreffend Lärmschutznachweis und Prüfung Lärmschutzmassnahmen vom 11. September 2015 (act. 6.9 S. 14 ff.) lässt sich entnehmen, dass durch den Bau einer Halle auf dem Areal West die Anwohner vor Emissionen des Güterumschlages geschützt werden könnten. Der Massnahmenberechnung wurde dabei eine Hallenhöhe von 7,5 m und ein Bauschalldämmmass von $R_w' 25 \text{ dB(A)}$ zugrunde gelegt. Die Halle sei ausserdem innen absorbierend zu verkleiden. Die LKW und Hubfahrzeuge würden über zwei automatische Garagentore (Nord und Ost) in die Halle ein- und ausfahren. Durch diese Halle könnten die Immissionen je nach Immissionspunkt um 10 - 21 dB gesenkt werden. Trotzdem könnten nicht bei allen Stockwerken der Liegenschaften an der M.-Strasse die Planungswerte in der Nacht eingehalten werden.

Die G. AG wurde danach noch einmal von der privaten Rekursgegnerin zur Erstellung eines Berichts betreffend Optimierung der Halleneinfahrt beauftragt. Dieser datiert vom 12. November 2015 und hält fest, dass der LKW-Verkehr im ursprünglichen Bericht aufgrund sehr konservativ berechneter Schalleistungspegel und Emissionsquelle zu Planungswertüberschreitungen an den Liegenschaften im Bereich der Einfahrt geführt habe (act. 6.10, S. 7). Im Zuge der Optimierung der Halleneinfahrt seien die Quelldaten überprüft und die Schalleistungspegel der tatsächlichen Situation angepasst worden. Zudem seien neu die Hallenabstrahlung sowie die Abstrah-

lung des Hallentors berücksichtigt worden. Das Fazit sei, dass mit dem Neubau einer Stahlhalle inkl. Hallentor auf dem Areal West bei allen Liegenschaften die Planungswerte eingehalten werden könnten. Durch die vorgeschlagene Massnahme könne der Lärmschutz deutlich verbessert werden. Die von den Anwohnern als stark störend empfundenen Lärmemissionen des Güterumschlages könnten massiv reduziert werden. Bei der Durchfahrt eines LKW durch das geöffnete Hallentor könnten kurzfristige Lärmspitzen auftreten, welche jedoch auf den Betriebstag betrachtet zu keinen Planungswertüberschreitungen führten. Die Lärmspitzen könnten durch eine Überdachung der Einfahrt mit Seitenwand zur Bebauung zusätzlich reduziert werden. Es werde ausserdem empfohlen, die Innenseite absorbierend zu verkleiden.

In einem weiteren Bericht der G. AG vom 1. Juni 2016 wurde eine Lärmschutzhalle mit offener Ostseite, einer Höhe von 6,5 m (Grundfläche 4'200 m²) und einem Bauschalldämmmass von $Rw' \geq 25$ dB(A) geprüft (act. 12.5). Im Bericht wird festgehalten, die Halle sei innen absorbierend zu verkleiden. Die LKW würden über ein automatisches Schnelllauftor im Norden in die Halle einfahren. Für die Berechnungen sei angenommen worden, die östliche Seitenwand der Halle sei komplett geöffnet. Mit einer solchen Halle könnten bei allen Liegenschaften die Planungswerte eingehalten werden.

5.4.3.

Vorliegend geplant ist die Erstellung einer Lärmschutzhalle mit offener Ostseite. Die Halle soll eine Fläche von 3'586,15 m² und eine Höhe von ca. 10 m aufweisen. Entlang der Westfassade der neu zu erstellenden Halle – und somit entlang der Grundstücksgrenze zu den Rekurrierenden – sind zudem 16 Abstellplätze im Freien vorgesehen (vgl. act. 15.9.13 und act. 15.9.15). Für die geplante Halle liegt kein Lärmschutzbericht vor. Die im Bericht der G. AG vom 1. Juni 2016 geprüfte Halle kommt der nun tatsächlich vorgesehenen zwar am Nächsten – da bei beiden die Ostseite offen geplant ist –, jedoch weist sie sowohl eine andere Fläche als auch eine andere Höhe auf. Kommt hinzu, dass die 16 Abstellplätze entlang der Westfassade im Bericht keine Berücksichtigung finden. Eine diesbezügliche lärmrechtliche Abklärung wäre jedoch angezeigt gewesen, zumal bereits mit der im Bericht vom 1. Juni 2016 vorgesehenen Halle die Planungswerte in der Nacht an gewissen Messpunkten nur knapp eingehalten werden können (vgl. Tabelle 12, wonach der Beurteilungspegel in der Nacht an der

M.-Strasse 51a, 2. OG, und an der M.-Strasse 57, 4. OG, 50 dB(A) beträgt; act. 12.5 S. 17). Es reicht nicht – wie dies die Baudirektion in der Vernehmlassung geltend machen will –, dass das Bauvorhaben von Anfang bis Ende durch einen Akustiksachverständigen begleitet wird. Zudem genügt es auch nicht, in der Baubewilligung die Auflage zu statuieren, es seien alle Massnahmen und Vorkehrungen zu treffen, dass beim künftigen Betrieb der Anlage die Planungswerte gemäss Anhang 6 der LSV eingehalten würden. Vielmehr hat die Baudirektion die zu erwartenden Lärmimmissionen im Baubewilligungsverfahren zu ermitteln oder ermitteln zu lassen, um gegebenenfalls das Nötige anzuordnen (Art. 36 LSV). Dies hat sie jedoch unterlassen. Es ist daher festzuhalten, dass ungenügend geprüft wurde, ob mit dem strittigen Vorhaben, wie von der Baudirektion im November 2016 verfügt, die Planungswerte eingehalten werden können. Die Rüge der ungenügenden lärmrechtlichen Ermittlung des Sachverhalts ist demnach begründet. Die Sache ist daher zur weiteren Behandlung an die Baudirektion zurückzuweisen.

6.1.

Zusammengefasst ist der Rekurs der Rekurrierenden 1-9 daher teilweise gutzuheissen, soweit darauf einzutreten ist.

Demgemäss sind die Verfügung des Bauvorstandes der Gemeinde Buchs vom 15. Juni 2017 und die Verfügung der Baudirektion Kanton Zürich vom 11. Mai 2017 aufzuheben. Die Sache ist zur weiteren Behandlung (insbesondere lärmrechtliche Abklärung) im Sinne der Erwägungen und zum Neuentscheid an die Baudirektion Kanton Zürich sowie den Bauvorstand der Gemeinde Buchs zurückzuweisen.

[....]