



G.-Nr. R4.2021.00149
BRGE IV Nr. 0203/2021

Entscheid vom 2. Dezember 2021

Mitwirkende Abteilungspräsident Reto Philipp, Baurichter Andreas Madianos, Baurichter
Alexander Seiler, Gerichtsschreiberin Nicole Herzig

in Sachen **Rekurrentin**
B. B., [...]

gegen **Rekursgegnerschaft**
1. Gemeinderat X, [...]
2. Baudirektion Kanton Zürich, Walchetor, Walcheplatz 2, Postfach,
8090 Zürich
3. Y AG, [...]
Nr. 3 vertreten durch [...]

betreffend [...] Baubewilligung bzw. strassenpolizeiliche, lärmschutz- und wasser-
schutzrechtliche Bewilligung für Einstellhalle, Nährstofflager und Trafosta-
tion, [...]

hat sich ergeben:

A.

Mit Beschluss vom [...] erteilte der Gemeinderat X der Y AG unter Auflagen und Bedingungen die baurechtliche Bewilligung für den Neubau einer Einstellhalle mit Tiefgarage, eines Nährstofflagers sowie einer Trafostation auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1 an der F.-Strasse 13 in X.

Dieser Entscheid stützt sich auf die gleichzeitig eröffnete Verfügung der Baudirektion Kanton Zürich vom [...], mit der das Bauvorhaben (ebenfalls unter Nebenbestimmungen) in strassenpolizeilicher, raumplanungsrechtlicher, gewässerschutzrechtlicher sowie umweltschutzrechtlicher Hinsicht bewilligt wurde.

B.

Hiergegen erhob B. B. mit Eingabe vom 17. August 2021 Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragte die Aufhebung der angefochtenen Entscheide.

C.

Mit Verfügung vom 20. August 2021 wurde vom Rekurseingang Vormerk genommen und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

D.

Der Gemeinderat X wie auch die private Rekursgegnerin beantragten mit Rekursantworten vom 22. und 23. September 2021 die Abweisung des Rekurses, soweit darauf einzutreten sei und unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekurrentin.

Die Baudirektion Kanton Zürich schloss mit Stellungnahme vom 20. September 2021 ebenfalls auf Abweisung des Rekurses.

Es kommt in Betracht:

1.

Gemäss § 338a des Planungs- und Baugesetzes (PBG) ist zum Rekurs berechtigt, wer durch die angefochtene Anordnung berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an ihrer Aufhebung oder Änderung hat. Der Nachbar eines Bauvorhabens ist dann zum Rekurs berechtigt, wenn er über eine hinreichend nahe räumliche Beziehung zum Baugrundstück verfügt und wenn er darüber hinaus durch die Erteilung der Baubewilligung mehr als die Allgemeinheit in eigenen Interessen berührt ist (BGE 103 Ib 149 f. Erw. 4; 104 Ib 256 Erw. 7 d).

Die Rekurrentin ist Teil der Erbengemeinschaft L. H., welche Eigentümerin der südlich des Baugrundstücks gelegenen und mit Lagerhallen überstellten Parzelle Kat.-Nr. 2 ist.

Die private Rekursgegnerin macht geltend, die Rekurrentin habe den Nachweis nicht erbracht, dass sie Gesamteigentümerin des Grundstücks Kat.-Nr. 2 sei. Ihr fehle deshalb die Legitimation zur Rekurerhebung, da die Mitglieder einer Erbengemeinschaft gemäss Art. 602 Zivilgesetzbuch (ZGB) nur gemeinsam zur Prozessführung befugt seien.

Hierzu ist festzuhalten, dass Abwehransprüche von den Erben einzeln geltend gemacht werden können. Entsprechend muss ein Nachbarrekurs nicht von der gesamten Erbengemeinschaft getragen werden (vgl. RB 1984 Nr. 6 S. 30; BGE A 30/1986 vom 8. Juli 1987).

Als Nachbarin ist die Rekurrentin sodann angesichts der gerügten Beeinträchtigungen (insbesondere Immissionen) mehr als beliebige Dritte vom Bauvorhaben betroffen und damit grundsätzlich zum Rekurs legitimiert. Da auch die übrigen formellrechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind, ist grundsätzlich auf den Rekurs einzutreten.

2.

Die private Rekursgegnerin beantragt die Durchführung eines Augenscheins (vgl. § 7 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRG]). Das Baurekursgericht hat unbesehen von Parteianträgen nur dann einen Augenschein durchzuführen, wenn die Verhältnisse vor Ort zwar entscheidrelevant, auf Grund der Akten aber noch unklar sind. Diese Voraussetzung ist vorliegend nicht erfüllt, so dass kein Augenschein durchzuführen war.

3.1.

Die Rekurrentin macht zunächst geltend, dass die Bauausschreibung fehlerhaft sei, da sie nicht ausweise, dass sich das Baugrundstück teilweise in der Industrie- und teilweise in der Landwirtschaftszone befinde.

3.2.

Gemäss § 314 Abs. 3 PBG hat die Bekanntmachung Angaben über Ort und Art des Vorhabens sowie über den Gesuchsteller zu enthalten. Die Ausschreibung kann indessen nicht unabhängig von den Baugesuchsunterlagen betrachtet werden, sind doch diese mit der Publikation während 20 Tagen öffentlich aufzulegen (§ 314 Abs. 4 PBG).

Die Publikation dient – zusammen mit der Aussteckung – dazu, die potentiell betroffenen Nachbarn über ein Bauvorhaben in Kenntnis zu setzen; sie entbindet die Nachbarn indessen nicht davon, die Pläne auf dem Bauamt einzusehen, um die genauen Auswirkungen eines Vorhabens feststellen zu können. Diesbezügliche Mängel können vom Nachbarn dann erfolgreich gerügt werden, wenn sie sich auf dessen Rechts- und Interessenwahrnehmung nachteilig auswirken, indem der Anfechtende das Projekt und seine Auswirkungen nicht bzw. nicht hinreichend beurteilen konnte. Entsteht kein solcher Nachteil, so liegt kein wesentlicher Verfahrensmangel vor, sodass weder eine Nebenbestimmung anzuordnen noch gar die Baubewilligung aufzuheben ist.

Dass sich die unvollständig genannte Zonierung nachteilig auf ihre Rechts- und Interessenwahrnehmung ausgewirkt haben soll, macht die Rekurrentin nicht geltend. Eine solche ist denn auch nicht ersichtlich, zumal sie offensichtlich rechtzeitig Einsicht in die Baugesuchsakten nehmen und ihre Anliegen in Form des vorliegenden Rekurses geltend machen konnte.

Soweit die Rekurrentin damit geltend machen könnte, die für die Landwirtschaftszone erforderliche kantonale Beurteilung sei ausgeblieben, ist festzuhalten, dass die raumplanungsrechtliche Prüfung durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) erfolgt ist.

Insofern erweist sich ihre Rüge als nicht zielführend.

4.1.

Weiter bringt die Rekurrentin vor, ebendiese raumplanungsrechtliche Bewilligung sei zu Unrecht erfolgt. Das Bauvorhaben sei in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform und gehöre in die Gewerbe- und Industriezone.

4.2.

Das Baugrundstück liegt mit seinem südlichen Bereich in der Industrie- und Gewerbezone und mit dem nördlichen Teil in der Landwirtschaftszone. Zudem liegt das ganze Grundstück im Perimeter des privaten Gestaltungsplans A.

Das Bauvorhaben betrifft grösstenteils den südlichen, in der Industrie- und Gewerbezone gelegenen Grundstücksteil. Hier soll eine bestehende Einstellhalle abgebrochen und durch eine nach Westen versetzte, neue Einstellhalle ersetzt werden, welche im Bereich des 1. Untergeschosses mit der bestehenden Lagerhalle im südöstlichen Grundstücksbereich verbunden wird. Zudem umfasst das Bauvorhaben zwei Nährstofflager westlich der neuen Halle. Die Einstell- und Lagerhallen sollen durch die im Bereich des Handels und der Ausbringung von organischen Hof- und Recyclingdüngemitteln sowie Transportdienstleistungen tätige Bauherrin hauptsächlich als Einstellplatz für Fahrzeuge und Lagerplatz für Ersatzteile genutzt werden. Im Obergeschoss der neuen Halle sind zudem Büros sowie Aufenthalts- und Ruheräume geplant. Schliesslich soll im Erdgeschoss der neuen Halle eine Trafostation eingerichtet werden.

Im in der Landwirtschaftszone gelegenen Bereich umfasst das Bauvorhaben westlich der dort bestehenden Reststofflager eine Zufahrtsrampe zum 2. Untergeschoss der neuen Einstellhalle, welche zugleich als Zufahrt für Unterhalt und Reinigung der Nährstofflager dienen soll. Zudem sollten Abstell-

plätze realisiert werden, für die jedoch die kommunale Vorinstanz die Bewilligung verweigert hat, wogegen die Bauherrschaft kein Rechtsmittel ergriffen hat. Das Bauvorhaben in der Landwirtschaftszone beschränkt sich somit auf die genannte Zufahrtsrampe.

4.3.

Die Baudirektion führt hierzu aus, das Bauvorhaben sei nur soweit nach den in der Landwirtschaftszone geltenden Vorschriften zu beurteilen, als es nicht dem Zweck und den Vorschriften der die Landwirtschaftszone überlagernden Sondernutzungsplanung, konkret des Gestaltungsplans A., entspreche.

Der Zweck des Gestaltungsplans A. sei die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die optimale Nutzung und die bauliche Erweiterung des bestehenden Recyclingbetriebes mit Bauten und Anlagen. Das Bauvorhaben – so auch die in der Landwirtschaftszone geplante Zufahrt für den Unterhalt und die Reinigung des Nährstofflagers – entspreche diesem Zweck und weise einen betrieblichen Zusammenhang zum Recyclingunternehmen auf. Entsprechend sei es als zonenkonform zu beurteilen.

4.4.

Der Gestaltungsplan ist ein Sondernutzungsplan, der eine städtebaulich, architektonisch und wohnhygienisch einwandfreie Überbauung anstrebt. Zu diesem Zweck stellt er für ein bestimmtes Gebiet eine Spezialbauordnung auf, welche von den allgemeinen Festlegungen der Bau- und Zonenordnung abweicht und diese überlagert. So werden mit Gestaltungsplänen für bestimmt umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt; dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden (§ 83 Abs. 1 PBG). Anders als bei Arealüberbauungen und Sonderbauvorschriften sind die Grundeigentümer im Perimeter eines Gestaltungsplans an dessen Festlegungen gebunden. Die Grundordnung wird also ersetzt, womit nur noch gestaltungsplankonform gebaut werden darf (vgl. zum Ganzen Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. Aufl., Wädenswil 2019, Bd. 1, S. 179 f.).

Beim Gestaltungsplan A. wurde die Nutzweise, wie durch die Baudirektion festgehalten, definiert (act. 32.1). Die Zonenkonformität von Bauvorhaben im

in der Landwirtschaftszone gelegenen Teil des Gestaltungsplanperimeters ist somit nicht nach den Vorgaben dieser Zone, sondern nach denjenigen des Gestaltungsplans zu beurteilen. Die im Bereich der Landwirtschaftszone geplante Rampe dient als Zugang zu einem gemäss Gestaltungsplan zonenkonformen Gebäude und damit der vorgesehenen Nutzung. Das übrige Bauvorhaben liegt ebenfalls im Perimeter des Gestaltungsplans und zudem in der Industriezone. Soweit die Rekurrentin die Zonenkonformität des Bauvorhabens in Frage stellt, erweist sich der Rekurs somit als unbegründet.

5.1.

Die Rekurrentin macht ferner geltend, das Baugesuch für einen derartigen Spezialbetrieb, der Geruch, giftige Stoffe und Industrierwasser ausstosse, sei nicht sorgfältig genug überprüft worden. So sei gemäss Beschreibung im Baufeld 1 eine Tankstelle mit Diesel geplant. Das Baufeld 1 befinde sich jedoch auf der Parzelle Kat.-Nr. 3, für welche kein Baugesuch vorliege.

5.2.

Dass sich das Baufeld 1 gemäss Gestaltungsplan A. nicht auf dem Baugrundstück befindet, wie die Rekurrentin feststellt, ist korrekt. Das Baufeld 1 liegt auf der südlich angrenzenden Parzelle Kat.-Nr. 3, wird aber durch das Bauvorhaben auch nicht beansprucht. Die Neubauten sollen im Baufeld 3 entstehen, welches sich im südwestlichen Bereich des Baugrundstücks Kat.-Nr. 1 befinden.

Gemäss der privaten Rekursgegnerin ist die in den Baugesuchsunterlagen erwähnte Tankstelle bereits vorhanden. Geplant sei der Abbruch der bestehenden Dieseltankstelle sowie die Erstellung eines neuen Betankungsplatzes. Der Standort bleibe auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1. Diese Ausführungen stimmen mit den Bauplänen überein, welche südwestlich der bestehenden Einstellhalle einen bestehenden Tankraum für 50'000 Liter Diesel ausweisen sowie den Abbruch der dort bestehenden Dieseltankstelle. Ein neuer Betankungsplatz soll weiter nördlich, in der Mitte der Westfassade der bestehenden Einstellhalle eingerichtet werden. Neu hinzu kommt ein Tank für 10'000 Liter AdBlue, welcher im Obergeschoss der bestehenden Einstellhalle positioniert werden soll (act. 26.8). Diese Tankanlage wurde – wie auch die beiden Stehtankanlagen für das Nährstoffkonzentrat und die Trafostation

mit 440 Litern Trafoöl – von der Baudirektion Kanton Zürich (AWEL) nur unter Nebenbestimmungen bewilligt. Gemäss Dispositiv-Ziffer VI. der kantonalen Verfügung werden Unterlagen zu diversen baulichen Schutzmassnahmen verlangt und die Inbetriebnahme der Stehtanks sowie der Tankstelle von der Ausführungskontrolle durch das AWEL abhängig gemacht. Die Einhaltung der einschlägigen Richtlinien sowie der fachmännischen Ausführung der Arbeiten werden somit durch die Fachstelle kontrolliert. Dafür, dass diese Massnahmen nicht genügen sollten, bestehen keine Hinweise und auch die Rekurrentin bringt hierzu keine konkreten Beanstandungen vor.

6.1.

Weiter moniert die Rekurrentin, die Berechnung der Baumasse sei unklar. Im Baugesuch werde ein Bauvolumen von 41'000 m³ angegeben, die Berechnung belaufe sich hingegen auf 21'497,91 m³.

6.2.

Gemäss Art. 4 Abs. 7 der Gestaltungsplanvorschriften gilt für das Baufeld 3 eine maximal zulässige Baumasse von 21'500 m³. Die Baumassenberechnung weist für die beiden Nährstofflager und die Einstellhalle eine Baumasse von insgesamt 21'497,92 m³ aus, womit die Anforderungen eingehalten werden. Dass diese Berechnung nicht korrekt sei, wird durch die Rekurrentin nicht geltend gemacht. Vielmehr geht die Rekurrentin offenbar fälschlicherweise davon aus, dass das in der Baueingabe angegebene Bauvolumen von 41'000 m³ auch dem technischen Begriff der Baumasse entspreche. Letztere umfasst jedoch nur das oberirdische Volumen, während unterirdische Bauteile nicht an die Baumasse angerechnet werden (§ 258 PBG). Hieraus entsteht die der Rekurrentin aufgefallene Differenz. Das Bauvorhaben hält die im Baufeld 3 zulässige maximale oberirdische Baumasse von 21'500 m³ ein. Das übrige Bauvolumen wird unterirdisch erstellt und ist somit nicht an die Baumasse anzurechnen. Dementsprechend erweist sich die Rüge als unbegründet.

7.1.

Ebenfalls unklar sei, was wirklich angeliefert werde, ob es sich um Gülle und Zusatzstoffe handle oder um Nährstoffkonzentrat. Jedenfalls sei die Luftverunreinigung für die Nachbarschaft nicht tragbar. Die Geruchsbelastung sei bereits ohne die zusätzlichen Anlagen übermässig gross.

7.2.

Entsprechend den Baueingabeplänen sowie dem Bericht der E. Engineering vom 12. April 2021 (act. 26.19) umfasst das Bauvorhaben ein Nährstofflager für flüssiges Nährstoffkonzentrat. Die beiden Tanks werden ausschliesslich mit einem Nährstoffkonzentrat befüllt, das durch eine Eindampfanlage auf einer externen Biogasanlage erzeugt wird. Da bei diesem Produkt, einem Recyclingdünger, die Biogas- bzw. Methanbildung bereits abgeschlossen ist, können gemäss Bericht Methanemissionen ausgeschlossen werden. Emissionen entstehen hingegen, wenn die im Gasraum der Tanks entstehende Ammoniakkonzentration beim Befüllen verdrängt und über die Abluftkamine auf dem Behälterdach ausgestossen wird. Die hierzu berechneten Werte liegen weit unter den Grenzwerten der Luftreinhalteverordnung (LRV). Bei dicht abgedeckten Behältern sind laut Bericht deshalb keine weiteren Massnahmen erforderlich.

Das AWEL befindet die dem Bericht zugrundeliegenden Messungen und Berechnungen für nachvollziehbar und kommt zum Schluss, dass die errechnete Fracht von deutlich weniger als 1 kg Ammoniak pro Jahr als vernachlässigbar einzustufen sei, zumal der Höchstmassenstrom für Ammoniak gemäss § 17a der Verordnung zum Massnahmenplan Luftreinhaltung vom 9. Dezember 2009 auf 650 kg pro Jahr festgelegt worden sei.

Was das bestehende unterirdische Güllelager betrifft, so seien dessen Emissionen anhand einer Messung überprüft worden. Die Emissionsgrenzwerte seien ebenfalls eingehalten.

7.3.

Dem ist nichts weiter hinzuzufügen, zumal die Rekurrentin die Messungen und Berechnungen nicht substantiiert in Frage stellt und bei einer Jahresfracht von weniger als 1 kg Ammoniak nicht davon auszugehen ist, dass dies dazu führen sollte, dass die Gesamtbelastung des Betriebes die Grenzwerte

überschreiten würde. Gemäss Dispositiv-Ziffer VI. wurden ausserdem Auflagen betreffend die Fassung und Ableitung der belasteten Verdrängungsluft statuiert und es wird innert zwölf Monaten nach der Inbetriebnahme eine Erfolgskontrolle zur Einhaltung der Ammoniak- und Methanwerte verlangt, wie auch die Ausrüstung des Abluftkamins mit einer Messstelle. Damit ist auch keine offensichtliche Verletzung des Vorsorgeprinzips erkennbar, welches im Übrigen von der Rekurrentin ebenfalls nicht konkret und substantiiert in Frage gestellt wird. Insgesamt erweist sich die Rüge somit als unbegründet. Es bleibt darauf hinzuweisen, dass in Dispositiv-Ziffer VI. lit. d der kantonalen Verfügung ein Vorbehalt hinsichtlich berechtigter Klagen nach Inbetriebnahme der Anlage statuiert wurde.

8.1.

Schliesslich rügt die Rekurrentin, die angefochtenen Entscheide enthielten keine Abklärungen zum tiefen Einbau von Gebäudeteilen in das in der Zone Z des Gewässerschutzbereichs befindliche Erdreich.

8.2.

Die kommunale Vorinstanz führt hierzu aus, eine kantonale Bewilligung aufgrund eines Einbaus in den höchsten Grundwasserspiegel sei nicht erforderlich, da das Bauvorhaben mit der Bodenplatte auf ein Niveau von ca. 501,5 m.ü.M. in den Boden rage, der höchste Grundwasserspiegel jedoch nur bis ca. 500 m.ü.M. steige.

8.3.

Gemäss den Baueingabeplänen soll der 30 cm starke Boden des zweiten Untergeschosses oberkant auf 501,45 m.ü.M. zu liegen kommen. Das Bauvorhaben ragt somit bis auf ein Niveau von 501,15 m.ü.M. ins Erdreich. Gemäss der Grundwasserkarte (abrufbar unter <https://maps.zh.ch>) liegt der mittlere Wasserstand des Grundwassers im Bereich des Bauvorhabens bei 495 m.ü.M. und steigt bei Hochwasser auf einen Höchstwert von 500 m.ü.M. Dementsprechend werden keine Bauteile in die vom Grundwasser durchströmten Bereiche des Erdreichs eingebaut. Weitere Abklärungen erweisen sich damit als nicht erforderlich.

9.1.

Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass der Rekurs abzuweisen ist.

9.2.

Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten der Rekurrentin aufzuerlegen (§ 13 VRG).

Nach § 338 Abs. 1 PBG bzw. § 2 der Gebührenverordnung des Verwaltungsgerichts (GebV VGr) legt das Baurekursgericht die Gerichtsgebühr nach seinem Zeitaufwand, nach der Schwierigkeit des Falls und nach dem bestimm- baren Streitwert oder dem tatsächlichen Streitinteresse fest. Liegt wie hier ein Verfahren ohne bestimm- baren Streitwert vor, beträgt die Gerichtsgebühr in der Regel Fr. 500.-- bis Fr. 50'000.-- (§ 338 Abs. 2 PBG; § 3 Abs. 2 GebV VGr). Bei der Bemessung der Gebührenhöhe steht der Rekursinstanz ein grosser Ermessensspielraum zu (Kaspar Plüss, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 13 Rz. 25 ff.).

Demnach ist die Gerichtsgebühr vorliegend auf Fr. 3'500.-- festzusetzen.

9.3.

Der Gemeinderat X wie auch die private Rekursgegnerin beantragen die Zu- sprechung einer angemessenen Umtriebsentschädigung.

Gemäss § 17 Abs. 2 lit. a VRG kann im Rekursverfahren und im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht die unterliegende Partei oder Amtsstelle zu ei- ner angemessenen Entschädigung für die Umtriebe der Gegenpartei ver- pflichtet werden, wenn die rechtsgenügende Darlegung komplizierter Sach- verhalte und schwieriger Rechtsfragen besonderen Aufwand erforderte oder den Beizug eines Rechtsbeistandes rechtfertigte. Die Bemessung der Um- triebsentschädigung richtet sich nach § 8 GebV VGr.

Der Beizug eines Rechtsbeistandes ist in aller Regel als Grund für die Zu- sprechung einer Umtriebsentschädigung einzustufen (VB.2003.00093 vom 16. Oktober 2003, E. 3.1). Demnach ist vorliegend der privaten Rekursgeg- nerin zulasten der Rekurrentin eine Umtriebsentschädigung zuzusprechen. Angemessen erscheint ein Betrag von Fr. 1'300.--. Da die Umtriebsentschä-

digung pauschal festgelegt wird, entfällt die Zusprechung eines Mehrwertsteuerzusatzes von vornherein (BRKE II Nrn. 0247 und 0248/2007 in BEZ 2007 Nr. 56; www.baurekursgericht-zh.ch).

Die Vorinstanz hatte im Rechtsmittelverfahren keinen besonderen, über die Bearbeitung im Bewilligungsverfahren erheblich hinausgehenden Zusatzaufwand zu treiben. Die Voraussetzungen von § 17 Abs. 2 lit. a VRG sind daher nicht erfüllt, so dass von der Zusprechung einer Umtriebsentschädigung an die Vorinstanz abzusehen ist.