

III. Baurecht

§40 Abs. 1 BO Hünenberg, §2 Abs. 1 und Abs. 4 Lärmbekämpfungsverordnung Hünenberg, Ziff. 31 Anhang 6 LSV – Ist ein Frischmarktladen mit nächtlicher Anlieferung des Frischwarensortimentes und Weiterverteilung dieses Sortimentes an andere Geschäfte in der Kernzone von Hünenberg zonenkonform? Sind die Betriebszeiten einzuschränken?

Aus den Erwägungen:

2. Die Beschwerdeführerin macht geltend, dass sich ihre Liegenschaft in der Kernzone von Hünenberg befinde. Diese Zone sei für Geschäfts- und Gewerbebauten ohne störenden Einfluss auf die Nachbarschaft sowie für Wohnbauten bestimmt. Es verstehe sich von selbst, dass eine nächtliche Anlieferung des Ladens dieser Vorschrift zuwiderlaufe.

Die Beschwerdeführerin stellt damit die Zonenkonformität des Frischwarenladens, so wie er mit nächtlichen Anlieferungen betrieben wird, in Frage. Sowohl die Liegenschaft der Beschwerdeführerin als auch der umstrittene Frischwarenladen befinden sich in der Kernzone der Gemeinde Hünenberg. Diese Zone ist für Geschäfts- und Gewerbebauten ohne störenden Einfluss auf die Nachbarschaft sowie für Wohnbauten bestimmt (§40 Abs. 1 Bauordnung der Gemeinde Hünenberg vom 3. September 1990 bzw. 15. April 1991; BO Hünenberg).

Gemäss diesen besonderen Bau- und Zonenvorschriften sind in der Kernzone Geschäfts- und Gewerbebauten, namentlich Ladengeschäfte, öffentlich zugängliche Lokale und Kleingewerbe aber auch Wohnnutzung zulässig. Diese Formulierung erlaubt ein breites Spektrum von Nutzungsarten. Es ist aber nicht zu übersehen, dass der Gesetzgeber in dieser Zone nur solche Betriebe sieht, die keinen störenden Einfluss auf die Nachbarschaft und die angrenzenden Wohnbauten haben können. Als nicht störend werden jene Gewerbebetriebe oder Geschäfte bezeichnet, die in Wohnzonen zugelassen sind. Ladengeschäfte sind dabei ebenfalls nicht störend, insbesondere was die Ladenöffnungszeiten und die Einhaltung der Nacht- und Sonntagsruhe betrifft (GVP 1999 S. 75). Die Schaffung von Geschäfts-, Gewerbe- und Wohnräumen in derselben Zone ist nicht als Gegensatz zu verstehen. Die verschiedenen Nutzungen sollen miteinander verträglich eine Entwicklung und Belebung der Kernzone von Hünenberg herbeiführen.

Ein Einkaufsladen kann zweifellos zur vielfältigen Nutzung in der Kernzone von Hünenberg beitragen. Insofern ist die Nutzung der Räumlichkeiten der Liegenschaft als Frischwarenladen grundsätzlich zonenkonform. Eine solche Nutzung unterscheidet sich daher nicht wesentlich von der Nutzung einzelner Bauten zu Geschäfts-, Gewerbe- oder Wohnzwecken. Demgegenüber führt die nächtliche Belieferung des Ladens täglich zwischen

03.00 und 04.00 Uhr mit Frischwaren zu Nachtruhestörungen. Dabei fährt der Lastwagen rückwärts zur Rampe, bisweilen mit einem entsprechenden Warnsignal. Der Chauffeur entlädt jeweils ein bis zwei Paletten mit Frischwaren, schliesst den Laderaum und fährt wieder weiter. Dieser Vorgang dauert lediglich wenige Minuten. Er ist jedoch mit erheblichem Lärm verbunden und sprengt deshalb eindeutig das vorliegend noch zulässige Immissionsniveau der Kernzone, insbesondere mitten in der Nacht. Anlässlich des Augenscheins zeigte sich, dass der Ladeninhaber von seinem Laden aus auch andere Geschäfte der näheren Umgebung mit Frischprodukten beliefert. Die Nutzung der Entladerampe als Umschlagplatz ist in den frühen Morgenstunden in der Kernzone von Hünenberg ebenfalls unzulässig.

Der raumplanerische Immissionsschutz nach der Zonenordnung sorgt für die Nachtruhe und das Wohlbefinden der Bevölkerung. Dieser Schutz kann nicht durch die ständige Präsenz der Ordnungshüter, sondern muss eben planungsrechtlich gewährleistet sein. Die Bauordnung könnte durchaus eine Förderung von Teilen des Dorfkerns als Einkaufsviertel mit mässigen oder erheblichen Immissionen vorsehen. Dies ist aber vorliegend nicht geschehen. Im Gegenteil: Der Gesetzgeber hat sich in der Kernzone für Wohnen und nicht störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe entscheiden. Der südwestliche Teil der Dorfkernzone dient im besonderen Mass dem Wohnen, während entlang der... vermehrt Geschäfts- und Gewerbebauten stehen. Die Qualitäten der Kernzone können durch eine immer wiederkehrende nächtliche Anlieferung für den Frischwarenladen empfindlich gestört werden. Eine solche erhebliche Störung der Nachtruhe ist in der Kernzone Hünenberg nicht zulässig. Der hier strittige Laden, welcher zwar wie die übrigen Läden an bestimmte Öffnungszeiten gebunden ist, muss als störender Betrieb betrachtet werden. Weil die nächtliche Anlieferung, aber auch die nächtliche Belieferung weiterer Geschäfte der näheren Umgebung mit Frischwarenprodukten vom Frischwarenladen aus eine Belastung darstellt, welche als störend bezeichnet werden muss, kann der gegenwärtige Betrieb des fraglichen Ladens nicht mehr als zonenkonform betrachtet werden. Er stellt für die Nachbarschaft eine Belastung dar und erweist sich deshalb als unvereinbar mit dem Planungsziel der Kernzone.

Daher steht im Zwischenergebnis fest, dass der Frischwarenladen an sich zonenkonform wäre. Insbesondere wegen der nächtlichen Anlieferung des Frischwarensortimentes, aber auch wegen der Weiterverteilung der Frischwaren auf andere Geschäfte der näheren Umgebung wirkt der Laden für die Nachbarschaft störend. Sein Betrieb ist zur Zeit nicht zonenkonform. Dies führt zur Gutheissung der Beschwerde.

4. Die Beschwerdeführerin fordert eine sofortige Betriebszeitenbeschränkungen. Sie fordert, dass die Anlieferung für das Verkaufsgeschäft nicht vor 06.30 Uhr erfolgen dürfe.

Nachdem erstellt ist, dass dem Frischwarenladen wegen der nächtlichen Anlieferung sowie der Weiterverteilung von Frischprodukten an andere Läden die Zonenkonformität abgeht, ist nachfolgend die Wiederherstellung des zonenkonformen Zustandes zu prüfen. Der Inhaber des Frischwarenladens kann die Zonenkonformität seines Geschäftes nur wiedererlangen, wenn er gewährleisten kann, dass sein Betrieb auf die Nachbarschaft auch während der Nacht nicht störend wirkt.

a) Gemäss §2 Abs. 1 gemeindliches Reglement über die Lärmbekämpfung vom 7. August 1972 (Lärmbekämpfungsreglement) ist jedermann gehalten, bei allen Tätigkeiten, die zur Vermeidung von Lärm erforderlichen Vorkehren zu treffen. Die generelle Nachtruhe von 22.00 bis 06.30 Uhr ist dabei zu beachten (§2 Abs. 4 Lärmbekämpfungsreglement). Aufgrund der eidgenössischen Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41) gelten die Immissionsgrenzwerte für Industrie- und Gewerbelärm für die Nacht bis 07.00 Uhr (Ziff. 31 Anhang 6 LSV). Die LSV legt die Belastungsgrenzwerte für Lärmimmissionen – auch für den vorliegend zur Diskussion stehenden Gewerbelärm – abschliessend fest. In Hünenberg verlangen jedoch die Vorschriften der Kernzone, dass Geschäfts- und Gewerbebauten keinen störenden Einfluss auf die Nachbarschaft haben dürfen. Dabei handelt es sich um eine raumplanerische Vorschrift. In diesem beschränkten Umfang findet auch das gemeindliche Lärmbekämpfungsreglement noch Anwendung. Danach endet die generelle Nachtruhe in Hünenberg bereits um 06.30 Uhr. Unbeachtlich bleibt für den vorliegenden Fall der vom Gemeinderat angeführte § 7 Gesetz über die öffentlichen Ruhetage und die Öffnungszeiten der Verkaufsgeschäfte vom 4. November 1974 (BGS 942.31). Danach können Verkaufsgeschäfte an Werktagen bereits ab 06.00 Uhr geöffnet werden (Abs.1). Dabei handelt es sich lediglich um eine gewerbliche und handelspolizeiliche Vorschrift. Selbstverständlich darf eine Geschäftsöffnung ab 06.00 Uhr nur dann erfolgen, wenn auch die raumplanerischen und immissionsrechtlichen Voraussetzungen erfüllt sind. Damit steht fest, dass einer Anlieferung des Frischwarenladens ab 06.30 Uhr aus raumplanerischer Sicht nichts entgegensteht. Selbstverständlich gelangen für die Beurteilung der Lärmbelastung bis 07.00 Uhr die Belastungsgrenzwerte für Industrie- und Gewerbelärm für die Nacht gemäss Ziff. 2 Anhang 6 LSV zur Anwendung. Die Einhaltung dieser Belastungsgrenzwerte ist vorliegend jedoch unproblematisch.

Der Inhaber des Frischwarenladens muss inskünftig gewährleisten, dass die tägliche Anlieferung des Frischwarensortimentes entweder frühestens ab 06.30 Uhr oder – falls dies nicht möglich ist – an einem anderen Standort erfolgt. Erfolgt die Anlieferung an einen anderen, bestenfalls in einer Arbeitszone gelegenen Standort, könnte der Inhaber des ... von dort aus einerseits die Belieferung weiterer Geschäfte der Umgebung mit Frischwaren sicherstellen und andererseits nach 06.30 Uhr auch seinen Betrieb an der ... in Hünenberg beliefern.

b) Aus dem Begehren der Beschwerdeführerin geht indirekt hervor, dass sie eine Betriebszeitenbeschränkung mit Rechtskraft dieses Entscheides wünscht. Eine Betriebsumstellung kann jedoch nicht von heute auf morgen erfolgen. Sie muss vorbereitet werden. Aus diesem Grund soll dem Inhaber des Frischwarenladens unter Beachtung der Verhältnismässigkeit eine Übergangsfrist gewährt werden. Bei der Bemessung der Frist kommt der Behörde ein erhebliches Ermessen zu. Den öffentlichen Interessen an der Beseitigung des rechtswidrigen Zustandes sind die privaten Interessen des Ladeninhabers an einer möglichst langen Übergangsfrist sowie einer reibungslosen Umstellung der Anlieferung gegenüber zu stellen. Der Regierungsrat hat sich bereits mehrmals zur Fristansetzung bei der Wiederherstellung des bewilligten Zustandes in Bausachen geäussert. Namentlich hat er eine Frist von 90 Tagen zur Wiederherstellung von zwei Teichanlagen in den ursprünglichen Zustand bzw. eine Frist von sechs Monaten zur Rückführung einer illegal umgebauten Wohnung in einen Lagerraum seit Rechtskraft der entsprechenden Verfügungen bestätigt (Regierungsratsbeschluss vom 12. September 2000 i.S. H.S. bzw. vom 7. Mai 2002 i.S. J.S.). Auch beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich hat bei der Wiederherstellung des bewilligten Zustandes in Bausachen unter Vorbehalt besonderer Umstände ein Regelmass von drei Monaten Fuss gefasst. (Christian Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, N 669). Das Bundesgericht hat die Wiederherstellungsfrist für den Abbruch eines Bauernhauses auf drei Monate festgesetzt (Urteil des Bundesgerichts i.S. Bundesamt für Raumentwicklung gegen P.B. vom 22. August 2001).

Vorliegend rechtfertigt sich eine etwas längere Übergangsfrist von sechs Monaten seit Rechtskraft dieses Entscheides. Diese Frist ist grosszügig bemessen. Dem Ladeninhaber wird damit genügend Zeit eingeräumt, um die notwendige Betriebsumstellung vorzunehmen bzw. die Anlieferung neu zu organisieren. Da der Fristenlauf erst mit der Rechtskraft der angefochtenen Verfügung zu laufen beginnt, werden dem Ladeninhaber samt Rechtsmittelfrist sogar rund sieben Monate zur Wiederherstellung des raumplanungskonformen Zustandes zur Verfügung stehen.

Damit wird verfügt, dass der Frischwarenladen an der ... in Hünenberg nicht vor 06.30 Uhr beliefert werden darf. Vor diesem Zeitpunkt darf auch keine Belieferung anderer Geschäfte vom Frischwarenladen aus erfolgen. Dem Ladeninhaber wird für die Betriebsumstellung eine Frist von sechs Monaten seit Rechtskraft dieses Entscheides eingeräumt.

Regierungsrat, 9. Juli 2002