

einer Veränderung rechnen. Der Betroffene muss dagegen Beschwerde erheben können (§ 38 VRPG in Verbindung mit § 4 Abs. 1 BauG; vgl. AGVE 1996, S. 455). Da alle aufgezählten wesentlichen Entscheidungen im Landumlegungsverfahren mit Beschwerde an die Schätzungskommission weitergezogen werden können (§ 78 Abs. 2 BauG) und die Zustimmung gemäss § 75 BauG faktisch ebenfalls grosse Auswirkungen auf die Landumlegung haben kann, ist es naheliegend, dass die Schätzungskommission auch Beschwerdeinstanz gegen die Zustimmung ist, und nicht das Baudepartement. (...) Ob dem Beschwerdeverfahren ein Einspracheverfahren vorangeht oder nicht, d.h. ob die Aufzählung in § 78 Abs. 1 lit. a BauG abschliessend ist, (...) hat die Schätzungskommission zu entscheiden.

Nach Auffassung des Baudepartements hätte der Gemeinderat korrekterweise den Entscheid über die Zustimmung gemäss § 75 BauG mit einer separaten Verfügung oder jedenfalls in einer eigenen Ziffer im Dispositiv der Baubewilligung eröffnen und ihn mit einer separaten Rechtsmittelbelehrung mit der Schätzungskommission als Beschwerdeinstanz versehen müssen. Möglicherweise wäre die Zustimmung gemäss § 75 BauG aufzulegen bzw. allen Grundeigentümern im Umlegungsperimeter zu eröffnen gewesen, bevor der Gemeinderat über die Baubewilligung befand (vgl. Amtsbericht des Obergerichts des Kantons Schaffhausen 1997, S. 117; BGE 114 Ib 230). Dass dies nicht so geschehen ist, ändert jedoch an der Frage der Zuständigkeit der Beschwerdeinstanz nichts. (...)

c) Die Beschwerdeführerin macht zu Antrag B keinerlei baurechtliche Einwände geltend, sondern nur Einwände aus § 75 BauG. Somit ist Antrag B der Beschwerde der Schätzungskommission zuständigkeitshalber zur weiteren Behandlung zu überweisen. (...)

133 Lärmimmissionen; Vorsorgeprinzip.

- **Einem Transportbetrieb ist zuzumuten, in der Dorfzone die LKW-Motoren nicht vor 06.00 Uhr im Freien warm laufen zu lassen.**

Entscheid des Baudepartements vom 23. Oktober 2000 in Sachen E. AG.

Sachverhalt

Die T. SA führt in der Dorfzone der Gemeinde A. ein Depot für Weine. Bestellte Flaschen werden nachmittags verpackt und auf drei 28-Tonnen-LKWs oder kleinere Fahrzeuge verladen, so dass die Ware am nächstfolgenden Tag frühzeitig ausgetragen werden kann. Die E. AG, die in der Dorfzone ein Mehrfamilienhaus besitzt und vermietet hat, erhob gegen die T. SA Immissionsklage beim Gemeinderat und alsdann Beschwerde beim Baudepartement. Sie beklagte sich vor allem über den Lärm am Morgen bei der Wegfahrt der Fahrzeuge. Das Baudepartement stellte fest, dass die anwendbaren Immissionsgrenzwerte eingehalten seien, und führte zum Vorsorgeprinzip Folgendes aus:

Aus den Erwägungen

6. Unabhängig von der bestehenden Umweltbelastung sind Emissionen im Rahmen der Vorsorge soweit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist (Art. 11 Abs. 2 USG; Art. 7 LSV, Art. 3 f. LRV). Damit soll die Umweltbelastung präventiv, ohne dass in jedem Einzelfall eine konkrete Umweltgefährdung nachgewiesen sein müsste, möglichst weit unterhalb der Schädlichkeits- und Lästigkeitsgrenze gehalten werden (AGVE 1993, S. 402). In die gleiche Richtung zielt Art. 67 der BNO.

a) Als besonderen Störfaktor empfinden die Mieterinnen und Mieter der Beschwerdeführerin das Warmlaufenlassen des Motors des 28-Tönners im Freien am frühen Morgen, was jeweils einige Minuten dauert. Dabei ist nun allerdings zu berücksichtigen, dass sich sowohl das Mehrfamilienhaus der Beschwerdeführerin als auch der Betrieb der T. SA in der Dorfzone befinden. Zugelassen sind dort Wohnbauten und Betriebe mit Auswirkungen herkömmlicher Hand-

werks- und Gewerbebetriebe, die sich, mit Ausnahme der Gaststätten, auf die üblichen Arbeitszeiten des Tages beschränken und nur vorübergehend auftreten (Art. 49 Abs. 4 BNO). Als Beispiele werden u.a. erwähnt Läden, Verkaufslokale (lit. d) und Landwirtschaftsbetriebe (lit. f). Nun erfolgen gerade bei Läden oftmals Anlieferungen am frühen Morgen, wie sich gerade beim VOLG-Laden im Erdgeschoss der Liegenschaft der Beschwerdeführerin zeigt: Nach übereinstimmenden Aussagen der am Augenschein anwesenden Mieterinnen und Mieter wird der VOLG-Laden in der Regel vor der Wegfahrt der Fahrzeuge der T. SA beliefert. Auch in Landwirtschaftsbetrieben werden zumindest die Stallarbeiten früh aufgenommen. Daraus erhellt, dass in der Dorfzone nicht der gleiche Schutz vor Einwirkungen beansprucht werden kann wie in einer reinen Wohnzone.

Das bedeutet nun allerdings nicht, dass gewerbliche Tätigkeiten zeitlich unbeschränkt zulässig sind; dies ergibt sich schon aus dem Wortlaut von Art. 49 BNO. Das Warmlaufenlassen von Lastwagenmotoren ist zumindest vor einem bestimmten Zeitpunkt auch in einer Zone mit gemischter Nutzung nicht tolerierbar. Im Allgemeinen kann man davon ausgehen, dass Gewerbebetriebe vor 06.00 Uhr keinerlei Lärm verursachen, auch nicht durch Zu- oder Wegfahrtsverkehr. In verschiedenen Entscheiden wurde diese Grenze gerade auch im Zusammenhang mit Transportbetrieben gewahrt (vgl. z.B. Urteil des Verwaltungsgerichts [VGE III/100] vom 11. Dezember 1984 i.S. A.). Es erscheint deshalb als angemessen, das Warmlaufenlassen vor 06.00 Uhr zu untersagen. Dies ist für die T. SA umso eher zumutbar, als nach den Aussagen des Depotleiters der betreffende Lastwagen in der Regel nach diesem Zeitpunkt wegfährt. Muss die Wegfahrt ausnahmsweise früher erfolgen, so ist das Fahrzeug ausserhalb des Betriebsareals an einem Ort zu stationieren, wo sich der Frühstart nicht störend auswirkt.

134 Besitzstandsgarantie (§ 69 Abs. 1 BauG).

- **Führt der Umbau einer Liegenschaft, die unter Besitzstandsschutz steht, zu einer neuen Rechtswidrigkeit, ist eine Bewilligung möglich, wenn aufs Ganze gesehen die Rechtswidrigkeit deutlich abnimmt.**

Entscheid des Baudepartements vom 30. März 2000 in Sachen N.

Sachverhalt

In der Wohn- und Gewerbezone WG 4 der Gemeinde M. beträgt die maximal zulässige Ausnutzungsziffer für Wohnungen 0.7, für Gewerbe und andere Nutzungen 0.8, insgesamt aber höchstens 1.0. Die rein gewerblich genutzte Baute von N. weist eine effektive Ausnutzung von 1.36 auf und überschreitet die zulässige gewerbliche Nutzung um 70 %, die gesamthaft zulässige Nutzung um 36 %. Sie geniesst in diesem Umfang Besitzstandsschutz.

N. plant, drei Wohnungen im Gebäude einzubauen. Die gesamte effektive Ausnutzung würde sich dadurch von 1.36 auf 1.2 reduzieren und das zulässige Mass noch um 20 % überschreiten. Gleichzeitig allerdings würde der Anteil „Wohnnutzung“ (rund 0.78) das zulässige Mass (0.7) um mehr als 10 % überschreiten und so zu einer neuen Rechtswidrigkeit führen; der Anteil „gewerbliche Nutzung“ hingegen würde fortan eingehalten. Das Baudepartement bewilligte auf Beschwerde hin das Umnutzungsgesuch mit folgender Begründung:

Aus den Erwägungen

3. e) (...) § 69 Abs. 1 BauG bestimmt, dass bestehende, rechtmässig erstellte Bauten innerhalb der Bauzonen, die den geltenden Vorschriften widersprechen, angemessen erweitert, umgebaut oder in ihrem Zweck geändert werden dürfen, wenn dadurch ihre Rechtswid-