

I. Bau-, Raumplanungs- und Umweltschutzrecht

109 Lichtimmissionen

- **Sonnenlichtreflexionen handelsüblicher Dachziegel des Typs Tegalit; in einer Mischzone ist die Immissionstoleranz grösser als in reinen Wohnzonen (Erw. 3d/bb).**
- **Frage der Mitberücksichtigung zumutbarer Abwehrmassnahmen offengelassen (Erw. 3d/dd).**

Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vom 3. September 2007 i.S. M. und Mitb. gegen D. und Mitb. und den Gemeinderat Olsberg.

Aus den Erwägungen

3. a) Das Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (Umweltschutzgesetz, USG; SR 814.01) schützt unter dem Titel «Strahlen» auch vor starken Lichteinwirkungen (Art. 7 Abs. 1 USG). Die gerügten Blendwirkungen fallen deshalb unter den Begriff der Strahlen. Allerdings enthalten weder das Gesetz noch die bislang vom Bundesrat erlassenen Verordnungen Ausführungsbestimmungen bezüglich Blendwirkungen. Es gelten deshalb die allgemeinen Grundsätze des Umweltschutzrechts über die Begrenzung von Einwirkungen.

Nach dem zweistufigen Konzept des USG sind Einwirkungen auf die Umwelt zunächst durch Massnahmen bei der Quelle (Emissionsbegrenzungen) zu beschränken (Art. 11 Abs. 1 USG). Unabhängig von der bestehenden Umweltbelastung sind Emissionen so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist (Art. 11 Abs. 2 USG); es gilt das sog. Vorsorgeprinzip. Auf der zweiten Stufe setzt das USG bei den Immissionen an; nach Art. 11 Abs. 3 USG werden Emissionsbegrenzungen verschärft, wenn feststeht oder zu erwarten ist, dass die Einwirkun-

gen unter Berücksichtigung der bestehenden Umweltbelastung schädlich oder lästig werden (Aargauische Gerichts- und Verwaltungsentscheide [AGVE] 1990, S. 300).

b) Die Beschwerdeführenden bringen im Wesentlichen vor, das Tegalit-Dach des Neubaus der Beschwerdegegner südlich ihrer Liegenschaft «genau vor der Nase» verursache eine derart starke Spiegelung von Sonnenlicht, dass es für sie nicht zumutbar sei, dieses «extreme Blenden» zu ertragen. Sie seien «durch die Reflexion extrem eingeschränkt», zumal es ihnen nicht mehr möglich sei, die Südseite ihrer Liegenschaft (Hauptwohnseite mit Wohnzimmern, Lauben und Garten) «ohne Gefährdung der Augen» zu nutzen. (...)

c) Die Beschwerdeführenden verlangen, dass die Beschwerdegegner zu verpflichten seien, das Dach ihres Hauses anstelle der Tegalit-Ziegel mit nichtreflektierenden Dachziegeln zu versehen oder gegenüber der Parzelle der Beschwerdeführenden eine Sichtschutzwand zu errichten. Diese Emissionsbegrenzungsmaßnahmen sind zunächst unter dem Titel des Vorsorgeprinzips (Art. 11 Abs. 2 USG) zu prüfen.

aa) Behördlich angeordnete Vorsorgemassnahmen müssen – wie alles staatliche Handeln – den Grundsatz der Verhältnismässigkeit wahren (Art. 5 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 [Bundesverfassung, BV; SR 101]). Dies bedeutet unter anderem, dass Massnahmen zur vorsorglichen Begrenzung von Einwirkungen zunächst geeignet sein müssen, das angestrebte Ziel der wesentlichen und wirksamen Emissionsbegrenzung zu erreichen; Begrenzungsmaßnahmen im Rahmen der Vorsorge müssen schliesslich auch zumutbar bleiben, d.h. ein vernünftiges Verhältnis zwischen Präventionsziel und präventivem Eingriff wahren. Diese Voraussetzungen müssen stets erfüllt sein, sonst ist die Massnahme unverhältnismässig (vgl. zum Ganzen: Pierre Tschannen, Kommentar zum Umweltschutzgesetz [Kommentar USG], 2. Auflage, Zürich/Basel/Genf 2003, Art. 1 N 40; André Schrade/Theo Loretan, Kommentar USG, Art. 11 N 35; Bundesgerichtsentscheid [BGE] 118 Ib 240; Praxis des Bundesgerichts [Pra] 1991, S. 179; AGVE 1988, S. 328). (...)

bb) Zum vornherein unverhältnismässig erscheint die von den Beschwerdeführenden verlangte Neubedachung mit nichtreflektierenden Dachziegeln. Nach den unwidersprochen gebliebenen Angaben des Architekten der Beschwerdegegner betrugen die – sich im Falle der Neubedachung als unnütze Investition erweisenden – Gesamtkosten der Dacherstellung Fr. 65'600.– (Zimmermann Fr. 51'800.– und Dachdecker Fr. 13'800.–); die Kosten einer Neubedachung selbst werden auf ca. Fr. 28'000.– geschätzt, wenn Ziegel gefunden werden, bei denen die alte Lattung verwendet werden kann, sonst auf Fr. 32'000.–. Im Rahmen der Vorsorge dürfen den Beschwerdegegnern derart teure und aufwändige Massnahmen nicht abverlangt werden. (...)

cc) Die von den Beschwerdeführenden verlangte Sichtschutzwand gegenüber ihrer Parzelle wäre (...) kaum tauglich, namentlich weil sie aus Gründen des Ortsbildschutzes nicht genügend hoch erstellt werden könnte, um die zweigeschossige Liegenschaft der Beschwerdeführenden wirksam zu schützen. Abgesehen davon wäre der damit verbundene Aufwand wiederum unverhältnismässig.

dd) Andere Vorkehren zur Reduktion oder Eliminierung der Blendwirkung sind nicht bekannt und werden von den Beschwerdeführenden denn auch nicht verlangt. Im vorliegenden Fall kommt die Anordnung von Emissionsbegrenzungsmaßnahmen im Rahmen der Vorsorge daher nicht in Frage.

d) Es bleibt zu prüfen, ob gestützt auf Art. 11 Abs. 3 USG schärfere Massnahmen wie Neubedachung mit nichtreflektierenden Ziegeln anzuordnen sind. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass die Blendwirkungen schädlich oder lästig sind (Art. 11 Abs. 3 USG). Schädlich sind die Blendeinwirkungen wohl nicht; hingegen ist zu prüfen, ob sie lästig sind. Der Begriff der Lästigkeit setzt Erheblichkeit der Störung voraus. Das Kriterium der Erheblichkeit bedeutet, dass eine objektiv vorhandene, auf breitem Konsens beruhende Störung vorliegt, die derart intensiv ist, dass sie den Betroffenen billigerweise nicht mehr zugemutet werden kann (Verwaltungsgerichtsentscheid [VGE] III/17 vom 9. März 1995 i.S. A.M.). Es kommt also nicht auf die subjektive Empfindlichkeit des Einzelnen an, sondern

massgebend ist, ob sich ein wesentlicher Teil der Bevölkerung gestört fühlen würde.

aa) Nachdem weder das USG noch die bislang erlassenen Verordnungen Ausführungsbestimmungen bezüglich Blendwirkungen enthalten, bleibt dem kantonalen und kommunalen Recht bei der Beurteilung der Erheblichkeit der Lästigkeit noch ein Anwendungsspielraum (AGVE 1999, S. 259). Massgebend in Olsberg ist Art. 23 BNO. Diese Vorschrift verbietet übermässige Einwirkungen (Abs. 1); verboten sind insbesondere alle schädlichen und nach Lage sowie Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen (Abs. 2).

bb) Was nach Lage und Ortsgebrauch als zumutbare Immission zu gelten hat, ergibt sich – abstrakt – aus der Zoneneinteilung und den entsprechenden Zonenbestimmungen (AGVE 1978, S. 250 ff.). Die den gerügten Blendeinwirkungen ausgesetzte Liegenschaft der Beschwerdeführenden befindet sich in der Kernbautenzone Alt. In dieser Zone sind Wohnbauten, Landwirtschaftsbetriebe und wenig störende Handwerks- wie Dienstleistungsbetriebe (Dorfläden, Büros, Restaurants usw.) zugelassen (Art. 12 Abs. 2 BNO). In der Kernbautenzone Alt sind somit selbst Restaurants und Landwirtschaftsbetriebe nicht ausgeschlossen. Es handelt sich zweifellos um eine sog. Mischzone mit entsprechend hoher Immissionstoleranz. Bewohnerinnen und Bewohner in einer solchen gemischten Zone haben regelmässig ein wesentlich höheres Mass an Immissionen zu ertragen als in reinen Wohnzonen. Der Immissionsschutz in der Kernbautenzone Alt ist deshalb entsprechend weniger hoch als in einer reinen Wohnzone. (...)

cc) Die Hauptwohnseite (Südseite) der zweigeschossigen Liegenschaft der Beschwerdeführenden mit Wohnzimmern, Lauben, Sitzplatz und Garten ist gegen das Dach bzw. die nördliche Dachhälfte der Liegenschaft der Beschwerdegegner gerichtet. Der Abstand zwischen den beiden Liegenschaften beträgt ca. 15 m. Das Doppeleinfamilienhaus der Beschwerdegegner liegt wesentlich tiefer als die Liegenschaft der Beschwerdeführenden, weshalb sich das umstrittene Dach (...) praktisch auf Augenhöhe befindet. Anlässlich des am 23. Mai 2007 vorgenommenen Augenscheins trat die Spie-

gelung des Sonnenlichts als schimmernde dreieckförmige Fläche in Erscheinung. (...). Dabei zeigte sich, dass die Lichteinwirkung während der kritischen Zeit von den verschiedenen Standorten aus mit unterschiedlicher Intensität wahrgenommen wird; praktisch überall am intensivsten erscheint sie jedoch über die Mittagszeit, wenn die Sonne ihren höchsten Stand hat. Die Blendwirkung erschien allerdings keineswegs derart grell und intensiv oder gar unerträglich wie von den Beschwerdeführenden dargestellt.

Die Beschwerdeführenden bringen indessen vor, aufgrund der am Augenschein herrschenden Verhältnisse habe sich ein verfälschtes Bild ergeben, das über das sonst auftretende effektive Ausmass der Lichteinwirkungen hinwegtäusche, zumal der Himmel zum Zeitpunkt des Augenscheins bewölkt gewesen sei und zusätzlich auch der sich damals auf dem Dach befindende, «nicht unbeträchtliche Teil des Blütenstaubes der direkt östlich gelegenen ca. 35 m hohen Linde» die Blendwirkung «extrem eingedämmt» habe; den eingereichten Fotoaufnahmen, die «nach einem Gewitterregen entstanden» seien, könne entnommen werden, dass «die Beeinträchtigung doch erheblich» sei. Diese Einwände der Beschwerdeführenden sind jedoch unbehelflich. Die am Augenschein herrschenden Wetterverhältnisse lassen eine objektive Beurteilung der Lichteinwirkung durchaus zu. Entgegen der Darstellung der Beschwerdeführenden fand der Augenschein bei ausgesprochen schönem Wetter statt, d.h. es herrschte sonniges Wetter mit leichtem Dunst und damit der in der hiesigen Gegend bei schönem Wetter zumeist vorkommende Regelfall; ausserdem war der Himmel nicht bewölkt, sondern es bestand eine uneingeschränkte Sonneneinstrahlung, die nur während eines kurzen Moments durch eine Wolke beeinträchtigt wurde. Dass Dächer mit Blütenstaub bedeckt und Reflexionen des Sonnenlichts entsprechend reduziert sein können, kommt ebenfalls relativ häufig vor und ist somit nicht aussergewöhnlich. Eher selten und selbst dann nur vorübergehend kommt hingegen die von den Beschwerdeführenden angeführte Situation vor, dass nach Regen sofort wieder die Sonne scheint und das Sonnenlicht auf dem noch nassen Dach intensiver als sonst reflektiert wird.

dd) Es lässt sich nicht bestreiten, dass die Lichteinwirkungen deutlich wahrnehmbar sind und durchaus auch als störend empfunden werden können. Die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen verbieten indessen nicht jegliche Störung, sondern nur solche, die bei objektiver Beurteilung als übermässig bezeichnet werden müssen. In dicht überbauten Gebieten lassen sich nicht jegliche Lichteinwirkungen von Dächern auf benachbarte Liegenschaften ausschliessen, sollen Dächer mit Tegalit-Ziegeln – nach dem Gesagten ein gängiges und bewährtes Produkt – oder ähnlichen Materialien nicht völlig verunmöglicht werden. In der Regel wird sich der Blick bei Wahrnehmung einer starken Lichteinwirkung ohnehin automatisch von der Lichtquelle, die das Auge als störend empfindet, abwenden. Es ist nicht zu erwarten, dass jemand während längerer Zeit in eine solche Lichtquelle blickt. Die Ausführungen der Beschwerdeführenden über Intensität und Dauer der Blendwirkungen sind deshalb auch aus diesen Gründen zu relativieren. Schliesslich fragt sich, ob die Beschwerdeführenden strikte die Haltung einnehmen dürfen, von ihnen selber könnten keinerlei Vorkehren wie beispielsweise das mit relativ wenig Aufwand verbundene Anbringen von Rollgardinen bei ihren Südfenstern und das Aufstellen von verstellbaren Sonnenschirmen auf den Lauben und im Sitzplatz bzw. Garten verlangt werden, wenn die Lichteinwirkung sie stört (vgl. dazu den Entscheid der Zürcher Baurekurskommission II vom 22. September 1992, auszugsweise publiziert in Baurechtsentscheide Kanton Zürich [BEZ] 1998, Heft 3 Nr. 18).

Gesamthaft beurteilt gehen die Lichteinwirkungen nach Auffassung der Beschwerdeinstanz noch nicht über das Mass von Störungen hinaus, wie sie mit der zonengemässen Nutzung von Baugrundstücken entstehen können, zumal sie an den verschiedenen Standorten von unterschiedlicher Intensität und Dauer sind. Sie erscheinen deshalb nicht als übermässig in dem Sinne, dass sie nach Lage und Ortsgebrauch nicht mehr zumutbar wären.

110 Baubewilligungspflicht

- **Geräteschränke und Truhen sind in den Bauzonen (ausserhalb von Schutzzonen) von der Baubewilligungspflicht befreit, wenn sie geringe Dimensionen aufweisen und nicht weiter auffallen.**

Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vom 10. April 2007
i.S. F. und S. gegen den Gemeinderat Sarmenstorf.

Aus den Erwägungen

3. a) Die Beschwerdeführenden bringen weiter vor, dass eine Baubewilligungspflicht zu verneinen sei, selbst wenn man zum Schluss gelangen sollte, dass es sich beim Schrank um eine Baute handelt. Der Schrank sei weder von einer öffentlichen Strasse noch von einem nachbarschaftlichen Grundstück einsehbar, weshalb überhaupt keine gegenteiligen Interessen vorlägen und raumplanerisch keine Auswirkungen zu befürchten seien. Zudem sei in Anlehnung an § 30 ABauV bei der Beurteilung der Frage, ob eine Baute baubewilligungspflichtig sei oder nicht, ebenfalls auf die Grundfläche und Höhe der entsprechenden Einrichtung abzustellen. Auch wenn es für die Frage der Baubewilligungspflicht keine einschlägigen Bestimmungen über die Grösse der Einrichtungen gäbe, weise der zur Diskussion stehende Schrank eine Grundfläche von nur gerade mal 1.05 m² und eine Höhe von lediglich 1.90 m auf. Weiter wird geltend gemacht, dass ein Baubewilligungsverfahren in keinem Fall verhältnismässig wäre.

b) aa) Schon unter der Herrschaft des Baugesetzes von 1971 wurden in der Praxis Kleinstbauten von der Bewilligungspflicht ausgenommen. Es kann nicht der Sinn der Baubewilligungspflicht sein, jedes noch so kleine und geringfügige bauliche Vorhaben, das auf irgendeine materielle Vorschrift des öffentlichen Rechts Bezug nimmt, von einer Baubewilligung abhängig zu machen. Im Interesse der Klarheit wurden deshalb in § 30 der Allgemeinen Verordnung zum Baugesetz (ABauV) vom 23. Februar 1994 Bauvorhaben aufgeführt, die nicht der Bewilligungspflicht unterliegen. Sowohl die Bestim-