

2. Das mit zwei Wohn- und Geschäftsgebäuden überstellte Baugrundstück ist nach der geltenden Bau- und Zonenordnung der Gemeinde X (BZO) der dreigeschossigen Wohnzone mit einem Wohnanteil von 66 % zugeschrieben. Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks befindet sich ein Garten. Dort ist die Erstellung eines Gerätehäuschens aus Holz geplant (bzw. bereits eigenmächtig an einer anderen Stelle realisiert worden), das primär der Lagerung von Gartenmöbeln dienen soll (Tische, Bänke und Grill). Sodann ist ein 4,5 m langes, 3 m breites und 3 m hohes offenes Partyzelt vorgesehen, das aus einem Aluminiumgestell mit textilem Dach beschaffen ist.

5. a) Die Nachbarrekurrenten befürchten übermässige Lärm- und Geruchsimmissionen. Sie machen geltend, seit mehreren Jahren hätten sie selber und auch die anderen Anwohner äusserst stark unter den Einwirkungen im Zusammenhang mit dem Partyzelt und dem Gartenhäuschen zu leiden. Der mit diesen Einrichtungen einher gehende Grillbetrieb habe in den letzten Jahren zugenommen. Die Anlässe fänden häufig unter der Woche über Mittag und häufig auch am Abend, meist aber an Wochenenden statt. Die manchmal von gegen 50 Personen besuchten Festivitäten dauerten meist bis Mitternacht, an Wochenenden bis in den Morgen hinein. Bei den Teilnehmenden handle es sich nicht nur um Mitarbeitende, Angehörige und Befreundete des Architekturbüros Y. Auch Bewohner der zum Komplex gehörenden Liegenschaft würden die Partyeinrichtungen rege benutzen. Die «Partywiese» sei zu einem eigentlichen Quartiergrillplatz bzw. zur Gartenwirtschaft des nahen Restaurants ausgewachsen. Die aus diesem Betrieb hervorgehenden Immissionen (Musik, Gespräche, Geschirrgeklapper und Grilldüfte) überstiegen das Mass bei weitem, welches von einer normalen Nutzung eines Wohngrundstücks ausgehe. Da die Stadtpolizei notorisch überlastet sei, seien die Lärmklagen der Rekurrenten bzw. weiterer Anwohner wirkungslos. Das einzige Mittel sei die Beseitigung sämtlicher Anlagen, welche diesem unbewilligten Party- und Gartenwirtschaftsbetrieb dienen.

b) Die auf der Gartenfläche vorgesehenen Einrichtungen (Gerätehäuschen, Partyzelt, Tische, Bänke und Grill) dienen unbestrittenermassen sowohl den auf dem Baugrundstück wohnenden als auch arbeitenden Personen. Partyzelte der vorliegenden Konstruktionsart haben primär die Funktion eines Sonnenschutzes und sind nur bedingt wetterfest. Sie bieten insbesondere aufgrund der fehlenden Zeltwände und der textilen Überdachung keinen Schutz vor Wind und Regen und führen deshalb erfahrungsgemäss nicht dazu, dass sie auch bei schlechtem Wetter genutzt werden. Von einer Auslagerung der Betriebskantine des rekursgegenerischen Architekturbüros kann somit keine

Rede sein. Vielmehr handelt es sich vorliegend um eine private Nutzung des Umschwungs durch die Mitarbeiter des Architekturbüros Y und die Bewohner des Gebäudekomplexes während der Mittagspause und am Abend. In diesem Zusammenhang ist anzufügen, dass es ohne weiteres zulässig ist, wenn Gebäudeumschwünge von Angestellten zu Pausenzwecken genutzt werden. Soweit die Rekurrenten die Befürchtung hegen, dass das in den Erdgeschossräumlichkeiten des einen Gebäudes befindliche Restaurant seine Gartenwirtschaft in den rückwärtigen Bereich verlagern könnte, ist festzuhalten, dass hierfür keine Bewilligung erteilt worden ist. Sollten entsprechende Missbräuche auftreten, hätten die zuständigen Behörden das Recht durchzusetzen und die erforderlichen Massnahmen zu ergreifen. Das Bauvorhaben ist somit allein unter dem Aspekt des sogenannten Wohnlärms zu prüfen.

c) Der Anwendungsbereich der bundesrechtlichen Umweltschutzvorschriften wird grundsätzlich in Art. 1 USG umschrieben, wonach Menschen, Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften und Lebensräume gegen schädliche oder lästige Einwirkungen geschützt werden sollen. Gemäss Art. 7 USG handelt es sich dabei um Luftverunreinigungen, Lärm, Erschütterungen, Strahlen und Verunreinigungen des Bodens, die durch den Bau oder Betrieb von Anlagen erzeugt werden. Anlagen im Sinne des Umweltschutzrechtes sind Bauten, Verkehrswege und andere ortsfeste Einrichtungen sowie Terrainveränderungen.

Zu den Emissionen von Anlagen im umweltschutzrechtlichen Sinne zählen auch Einwirkungen aus der üblichen Wohnnutzung in Gebäuden und auf deren Umschwung (Sitzplätze, Balkone/Terrassen, Kinderspielplätze, Rasen- und Gartenflächen, Swimming-Pools etc.). Ganz generell gilt, dass sämtlicher durch menschliche Lautäusserungen verursachter Lärm unter das USG zu subsumieren ist, wenn er im Zusammenhang mit einer Anlage hervorgerufen wird (vgl. BGE 123 II 74).

Lärmeinwirkungen auf die Umgebung sind dann verboten, wenn sie übermässig sind und damit die gebotene Wohnruhe in rechtserheblichem Ausmasse stören. Lärmimmissionen, welche beim bestimmungsgemässen Gebrauch von Wohnbauten und deren Umschwung entstehen, sind indessen zum vornherein nicht übermässig (verursachen mit anderen Worten nicht mehr als eine geringfügige Störung) und sind damit auch nicht unzulässig. Verboten sind vielmehr einzig Ruhestörungen, die unangepasstem, rücksichtslosem Verhalten von Bewohnern oder deren Gästen entspringen. Solches Tun kann indessen im Baubewilligungsverfahren nicht antizipiert und der baurechtlichen Beurteilung zu Grunde gelegt werden. Vielmehr ist - nicht anders als etwa im Kontext mit Gewerbelärm - zunächst von einer ordnungsgemässen und sich namentlich auch im Rahmen des Polizeirechtes haltenden Nutzung auszugehen (vgl. dazu R. Wolf, Kommentar zum USG, Mai 2000, N. 35 zu Art. 25). Mithin kann die Geltendmachung solcher Störungen gegen die Erteilung der Baubewilligung in aller Regel weder zu deren Aufhebung noch auch nur zu deren Einschränkung führen.

So auch vorliegend. Zwar berufen sich die Rekurrenten auf Lärmbelästigungen, die in den vergangenen Jahren vom Umschwung des streitbetroffenen Grundstücks ausgegangen sein sollen. Indessen lässt sich daraus nicht rechtsgenügend auf die von den Rekurrenten befürchteten künftigen Verhältnisse schliessen, zumal die Vorfälle ein Jahr zurückliegen und im laufenden Jahr trotz des sehr schönen und heissen Junis - eine Nutzung des Gartens wäre auch ohne das strittige Partyzelt möglich gewesen - offensichtlich keine nennenswerten Ruhestörungen aufgetreten sind. Ein Anlass, aus lärm-

rechtlichen Gründen gegen die angefochtene Baubewilligung einzuschreiten, besteht somit nicht.

Aus der Nutzung von Gebäudeumschwüngen resultierende Belästigungen der Nachbarschaft unterstehen öffentlich-rechtlich auch dem kantonalen Straf- und Vollzugsgesetz (z.B. Nachtruhestörung, § 9 StVG) und den gestützt auf § 74 des Gemeindegesetzes erlassenen kommunalen Polizeiverordnungen. Übermässige Immissionen aus Wohnlärm sind daher vorab auf dem polizeilichen Weg zu bekämpfen, d.h. Personen oder Personengruppen, die durch rücksichtsloses Verhalten Ruhestörungen verursachen, sind direkt gestützt auf die Polizeivorschriften ins Recht zu fassen. In der Gemeinde X ist die Lärmschutzverordnung vom 2. Juni 1971 massgebend, welche als spezielle Polizeiverordnung die Allgemeine Verordnung vom 30. März 1977 ergänzt. Sollten daher die rekurrentischen Liegenschaften übermässigen Lärmimmissionen ausgesetzt werden, wären die Rekurrenten zunächst auf den polizeilichen Weg zu verweisen. Ein baurechtliches Einschreiten könnte erst in allerletzter Konsequenz in Frage kommen. Um künftige Konflikte mit der Nachbarschaft zu vermeiden, ist der Bauherrschaft bzw. den Geschäftsinhabern zu empfehlen, in Bezug auf den Gebäudeumschwung eine Nutzungsordnung zu erlassen resp. eine allenfalls bestehende Hausordnung zu ergänzen und auf die Benutzungszeiten der Gartenfläche ausdrücklich hinzuweisen.

6. Sodann wenden sich die Rekurrenten gegen die mit der Benützung des Grills verbundenen Geruchsmissionen.

Nachbarn können nicht beanspruchen, von Rauch- und Geruchsmissionen, wie sie etwa beim Grillieren entstehen, gänzlich verschont zu werden. Derartige Immissionen sind in einer Wohnzone, solange sie nur gelegentlich auftreten, grundsätzlich zu tolerieren. Mit Bezug auf darüber hinausgehende Rauch- und Geruchsbelästigungen wären die Rekurrenten auf Art. 9 der Allgemeinen Polizeiverordnung zu verweisen.