

Angefochten war die baurechtliche Bewilligung für diverse lichtintensive Werbeeinrichtungen eines bereits bewilligten Gewerbezentrum mit einem Restaurant, einer Waschanlage, einer Tankstelle mit Shop und einem Verkaufsgebäude. Die Nachbarrekurrenten verlangten eine Begrenzung der Beleuchtung bezüglich Zeitdauer und Intensität.

Aus den Erwägungen:

6.2. Das Bundesgesetz über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (USG) schützt unter dem Titel «Strahlen» auch vor schädlichen oder lästigen Lichteinwirkungen (Art. 7 Abs. 1 und 2 i.V.m. Art. 1 Abs. 1 USG). Allerdings enthalten weder das Gesetz selbst noch die vom Bundesrat bis dato erlassenen Verordnungen Ausführungsbestimmungen. Namentlich wurden für Lichteinwirkungen weder Emissions- noch Immissionsgrenzwerte festgelegt, weshalb deren Schädlichkeit bzw. Lästigkeit gestützt auf Art. 13 - 15 USG im Einzelfall zu überprüfen ist. Im Rahmen dieser Einzelfallbeurteilung erhalten der Zeitpunkt, die Intensität, die Dauer der Lichtimmissionen, die Umgebungshelligkeit und die Ortsüblichkeit besonderes Gewicht (ähnlich BGE 126 II 366, E. 2c, wo Lärmimmissionen von Glockenspielen zu prüfen waren). Die allgemeinen Regeln des die Luftverunreinigungen betreffenden Art. 14 USG sind dabei auch für Strahlen anwendbar. Wann das Wohlbefinden der Bevölkerung durch die Lichteinwirkungen erheblich gestört sein soll (Art. 14 lit. b USG), lässt sich nicht leicht beurteilen. Einen Anhaltspunkt bilden dabei die von der Lärmschutzverordnung festgelegten Immissionsgrenzwerte. In einer Zone mit Empfindlichkeitsstufe II zum Beispiel sollen nur Störungen verhindert werden, welche das Wohlbefinden erheblich beeinträchtigen (Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern in URP/DEP 1992 Nr. 18, E. 6c). Die Frage, ob in einem konkreten Fall die von einer Anlage ausgehenden Emissionen als übermässig – oder eben schädlich oder lästig – und damit als prinzipiell unzulässig zu qualifizieren seien, beurteilt sich nicht nach dem persönlichen Empfinden eines einzelnen Betroffenen, sondern nach objektiven, allgemeine Geltung aufweisenden Gesichtspunkten. Dabei sind auch die Wirkungen auf Personengruppen mit erhöhter Empfindlichkeit wie Kinder, Kranke, Betagte und Schwangere zu berücksichtigen. Ergibt diese Beurteilung, dass die Lichteinwirkungen nicht als übermässig und damit grundsätzlich als zulässig zu qualifizieren sind, ist allenfalls in Nachachtung des in Art. 11 Abs. 2 USG statuierten umweltrechtlichen Vorsorgeprinzips zu prüfen, ob darüber hinaus eine (weitergehende) Begrenzung der Lichtimmissionen in Frage kommt. Dies setzt jedenfalls voraus, dass solche Massnahmen technisch machbar und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar sind. Zu beachten ist, dass es sich beim Umweltschutzgesetz um ein Massnahmen- und nicht um ein Verbotsgesetz handelt. Es geht nicht darum, jegliche Immissionen zu verhindern, sondern vielmehr, die Umweltbelastung auf ein erträgliches Mass herabzusetzen.

6.3. Das strittige Bauvorhaben ist der Gewerbezone zugeschrieben, während die Grundstücke der Rekurrierenden der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung zugewiesen sind. Beide Zonen sind mit der Lärmempfindlichkeitsstufe III belegt. Im vorliegenden Fall gilt es auf der einen Seite dem Erholungsbedürfnis der Bewohner Rechnung zu tragen. Auf der anderen Seite ist die erwähnte Zonierung zu berücksichtigen und die Tatsache, dass in der Gewerbezone A mässig störende Betriebe und Anlagen zulässig sind (Art. 11 Ziff. 1 BZO). Diesen Interessenskonflikt gilt es im Rahmen der immissionsrechtlichen Beurteilung zu lösen.

Die Baurekurskommission II führte am 18. Januar 2007 um 18.00 Uhr zur Prüfung der Lichtimmissionen einen Augenschein auf dem Lokal durch. Dabei stellte sie fest, dass bei Betrieb sämtlicher Lichtanlagen (Werbeeinrichtungen und Aussenbeleuchtung) und ausgeschalteter Zimmerbeleuchtung die Wand des Schlafzimmers im 1. Obergeschoss des Wohnhauses an der O-Strasse relativ hell beleuchtet wurde. Das Schlafzimmer erfuhr eine gewisse Aufhellung. Der Blick aus dem Fenster dieses Zimmers schweift von gedämpften Lichtkörpern auf dem Parkplatz des Verkaufsgebäudes der C zu in hellem Weiss erscheinenden A-Werbetafeln der Waschstrasse weiter zu mässig leuchtenden, orangen Lichtkörpern des Restaurants B und der C-Tankstelle. Die Beleuchtung der Staubsaugerplätze war nicht zu erkennen, werden sie doch vom unmittelbar davor situierten Gebäude des Restaurants B verdeckt. Die Fotos Nrn. 9, 10, 12 und 13 verdeutlichen die angetroffene Lichtsituation. Dabei ist bezüglich der A-Leuchtkästen eingangs der Waschstrasse und des sich dahinter befindenden A-Werbebogens eine erheblich störende Blendwirkung auszumachen, welche sich auch in der genannten Raumaufhellung niederschlägt. Dies räumte anlässlich des Augenscheines auch die Vorinstanz ein. Die übrigen Leuchtkörper treten sowohl in ihrer Art des Lichtes (warme Lichtfarbe, keine bewegte, flimmernde und blinkende Lichter) als auch ihrer Dimensionierung zurückhaltend oder zumindest nicht übermässig in Erscheinung. Die A-Leuchtkästen und A-Werbebogen hingegen dominieren zufolge ihres intensiven, stark blendenden, weissen und kalten Lichts in Kombination mit ihren erheblichen Ausmassen (je 2.5 m x 1.12 m) die Lichtsituation des Gewerbezentrums. Doch gerade diese Hervorhebung der A-Werbeeinrichtungen erscheint angesichts der beschränkten Funktion, welche sie innehaben, als unverhältnismässig. Jenen kommt nämlich lediglich Orientierungsfunktion zu, indem sie das Einspuren in die jeweilige Waschstrasse erleichtern sollen. Da die Beleuchtungsstärke nur so stark wie nötig gewählt werden soll, ist diejenige der A-Werbeeinrichtungen durch Reduktion der Leuchtmittelleistung zu drosseln.

Die Aussenbeleuchtung ist nicht zu beanstanden. Gemäss Ausführungen der privaten Rekursgegnerin anlässlich des Augenscheines sollen zur Verhinderung der seitlichen Streuung des Lichts Kragen an den Kandelabern angebracht werden (sofern nicht bereits vollzogen). Foto Nr. 13 veranschaulicht den nach unten gerichteten Lichtkegel des direkten Lichtes (Licht, das vom Lichtkörper abstrahlt, also kein am Boden reflektiertes Licht enthält). Die Kandelaber leuchten den Parkplatz differenziert aus, mit der genannten Abschirmung wird ein begrenzter Abstrahlwinkel erreicht (siehe auch Foto Nr. 5). Wie das Foto Nr. 13 verdeutlicht, liegen die Augen der Anwohner an der O-Strasse nicht im Lichtkegel des direkten Lichts der Parkplatzbeleuchtung. Die übrigen Leuchten haben zudem eine Ausrichtung von oben nach unten, wodurch Abfalllicht vermieden wird. Von einer Blendwirkung bezüglich der Aussenbeleuchtung kann somit nicht gesprochen werden. Insofern hat die private Re-

kursgegnerin – zumindest was die Aussenbeleuchtung anbelangt – die notwendigen Massnahmen zur Eindämmung der Lichtimmissionen ergriffen.

Diese Beurteilung trägt nicht nur dem Umstand der Situierung des Gewerbezentrum unmittelbar neben der Autobahn A3, sondern auch der Zonierung gebührend Rechnung. Das Gewerbezentrum befindet sich in einer gewerblich geprägten Umgebung. Nordöstlich, östlich und südlich (auf der anderen Seite der Autobahn A3) des Gewerbezentrum befinden sich weitere Gewerbezone. Zudem haben Anwohner einer der Empfindlichkeitsstufe III zugewiesene Wohnzone mit Gewerbebeleuchtung, welche überdies unmittelbar an eine Gewerbezone grenzt, damit zu rechnen, dass mit Leuchtreklamen auch während der Nacht für die Gewerbebetriebe und deren Produkte geworben wird. Generell ist in solchen Zonen von den Anwohnern eine höhere Immissionstoleranz bezüglich Lichtimmissionen zu erwarten. Zwar kann dem Gewerbezentrum auch wegen seiner diversen Lichtquellen eine die unmittelbare Umgebung prägende Wirkung nicht abgesprochen werden, jedoch gilt es zu beachten, dass es sich nicht in einem sensiblen, idyllischen oder landschaftlich geprägten Bereich befindet, sondern vielmehr in einer hauptsächlich gewerblichen Umgebung. Dabei entspricht die strittige Beleuchtung durchaus den ortsüblichen Massstäben.

In Berücksichtigung des besonderen Erholungsbedürfnisses der betroffenen Nachbarn in den Abendstunden ist zusammenfassend festzuhalten, dass die A-Leuchtkästen eingangs der Waschstrasse und der sich dahinter befindende A-Werbebogen als schädlich und lästig zu qualifizieren sind und damit das Wohlbefinden der Rekurrierenden zu stören vermögen (Art. 14 lit. b USG). Dementsprechend ist deren Bewilligung zu verweigern. Im Übrigen ist den Werbeeinrichtungen und der Aussenbeleuchtung besagte Eigenschaft abzusprechen, bewegen sie sich doch im zulässigen Rahmen. Die beantragte Beleuchtungsstärke von 0.25 Lux entspräche der Helligkeit einer Mondnacht (vgl. Begriffsdefinition «Lux» auf <http://de.wikipedia.org> mit Beispielen). Die Lichtimmissionen unter dieses Mass zu setzen, würde bedeuten, den Betrieb eines Gewerbezentrum am strittigen Standort überhaupt zu verbieten, zumal bereits eine diesen Wert stark in Anspruch nehmende Strassenbeleuchtung (gemäss Wikipedia 10 Lux) an der O-Strasse vorhanden ist.

7.1. Das zweistufige Konzept des Umweltschutzgesetzes bezweckt nicht nur den Schutz der Umwelt (Art. 1 Abs. 1 USG) vor übermässigen Immissionen (Art. 11 Abs. 3 USG), sondern es verlangt im Sinne der Vorsorge generell die Begrenzung der Immissionen (sog. Vorsorgeprinzip; Art. 1 Abs. 2 USG). Danach sind die Emissionen bei allen Anlagen, die in den Anwendungsbereich des Umweltschutzgesetzes fallen, unabhängig von der bestehenden Umweltbelastung so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist (Art. 11 Abs. 2 USG).

Gemäss den angefochtenen Beschlüssen dürfen die Werbeeinrichtungen und die Aussenbeleuchtung für die Verkaufsgeschäfte und die Tankstelle von 23.00 - 06.00 Uhr nicht betrieben werden. Diejenigen für das Restaurant und die Abstellplätze ist bis 24.00 Uhr gestattet. Es stellt sich somit die Frage, ob darüber hinaus im Rahmen des Vorsorgeprinzips die zeitlichen Betriebszeiten im Sinne einer Verschärfung weiter eingeschränkt werden müssten.

7.2. Die von den Rekurrierenden geltend gemachte zeitliche Begrenzung der Lichtemissionen analog zum Nachtruhefenster vermag zwar eine umweltschonende

Beleuchtung und Reduktion der Lichtimmissionen zu gewährleisten und ist grundsätzlich anzustreben; eine strikte Anwendung dieses Nachtruhefensters ist vorliegend wegen der unterschiedlichen Öffnungszeiten jedoch nicht denkbar. Zumindest bezüglich der Aussenbeleuchtung besteht aus Sicherheitsgründen kein Anlass, die bereits festgelegten Auflagen zu verschärfen. Dies gilt umso mehr, als sich die strittige Aussenbeleuchtung im Rahmen des Üblichen bewegt. Ebenso wenig drängen sich aufgrund von befürchteten Lärmimmissionen weitere emissionsbeschränkende Massnahmen auf. So ist nicht anzunehmen, dass die Beleuchtung der Anlagen, insbesondere der Wasch- und der Staubsaugerplätze, Jugendliche anzieht, welche abends zu später Stunde skateboarden und mit Motorrädern herumfahren. Doch selbst wenn solche Einwirkungen auftreten sollten, ist davon auszugehen, dass sich die fraglichen Lärmimmissionen auf einem Niveau bewegen werden, welche in einer Wohnzone mit Gewerbeerleichterung mit Empfindlichkeitsstufe III hinzunehmen sind. Davon abgesehen sind zur Aufrechterhaltung von Ruhe und Ordnung und zum Einschreiten bei ungebührlichem Benehmen von Personen und Personengruppen, die durch rücksichtsloses Verhalten Ruhestörungen verursachen, primär – gegebenenfalls auf entsprechende Anzeige hin – die Polizeiorgane zuständig und vermag die Statuierung mannigfaltiger Auflagen in Baubewilligungen durch die Baubehörde diese Massnahme nicht wirksam zu ersetzen. Dem Vorsorgeprinzip wird im angefochtenen Beschluss somit hinsichtlich der Aussenbeleuchtung in ausreichendem Masse Rechnung getragen.

Jedoch erscheint eine Einschränkung der Werbeeinrichtungen unter Anknüpfung an die jeweils geltenden Laden- und Betriebsöffnungszeiten angebracht. Dabei ist angesichts der nach Laden- und Betriebsschluss vorzunehmenden Arbeiten (Aufräumen, Putzen) der privaten Rekursgegnerin eine Stunde über diese hinaus einzuräumen. Es ist mit den Rekurrierenden grundsätzlich darin einig zu gehen, dass die nach Ende der jeweiligen Laden- und Betriebsöffnungszeiten (mit entsprechender Zusatzstunde) erreichte beschränkte Werbewirkung nicht das entgegenstehende Interesse an der Einschränkung der Immissionen zu überwiegen vermag. Im Gegenteil steht die Lichtaktivierung in diesen Zeiträumen in keinem Verhältnis zum Nutzen. Die Werbeeinrichtungen verlieren ihre Notwendigkeit. Gesamthaft betrachtet kann mit diesen zusätzlichen zeitlichen Einschränkungen an den strittigen Leuchtreklamen ein ins Gewicht fallender Beitrag zur Eindämmung der vorhandenen Lichtimmissionen geleistet werden, welcher mit einer gewissen Rückgewinnung von Qualität einhergeht. Diese Massnahmen sind mittels Zeitschalteneinrichtungen ohne weiteres technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar. Es ist unerfindlich, inwiefern sich dies negativ auswirken soll, zumal Werbung für ein bereits geschlossenes Geschäft ohnehin nur beschränkte Wirkung zukommt.

Eine weitergehende Beschränkung im Rahmen des Vorsorgeprinzips drängt sich jedoch nicht auf, weil es den Rekurrierenden durchaus zuzumuten ist, sich mit technischen Einrichtungen wie Storen gegen den Lichteinfall zu schützen.

8. Zusammengefasst ergibt sich, dass in teilweiser Gutheissung des Rekurses der Beschluss bezüglich der A-Leuchtkästen eingangs der Waschstrasse und des sich dahinter befindenden A-Werbebogens zufolge Blendwirkung aufzuheben ist. Überdies ist gestützt auf das Vorsorgeprinzip die verfügte Beleuchtungsdauer in dem Sinne zu präzisieren, als dass die beleuchteten Werbeeinrichtungen jeweils bis eine Stunde nach Laden- oder Betriebsschluss des Gebäudes, welchem sie zugeordnet

sind, betrieben werden dürfen, bezüglich des Restaurants längstens bis 24.00 Uhr.
Im Übrigen ist der Rekurs abzuweisen.