

# **BGer 1C 148/2011 vom 28. Juli 2011**

Bundesgericht, 2011-07-28, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_148\\_2011](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_148_2011)

FR: TF 1C 148/2011 du 28 juillet 2011

IT: TF 1C 148/2011 del 28 luglio 2011

## **Regeste**

Baubewilligung | Raumplanung und öffentliches Baurecht

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Dem angefochtenen Entscheid liegt ein Beschwerdeverfahren über eine baurechtliche Bewilligung zugrunde. Nach Art. 34 Abs. 1 RPG (SR 700) gelten für die Rechtsmittel an die Bundesbehörden die allgemeinen Bestimmungen über die Bundesrechtspflege. Die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nach Art. 82 lit. a BGG steht auf dem Gebiet des Raumplanungs- und Baurechts zur Verfügung. Das Bundesgerichtsgesetz enthält keinen Ausschlussgrund ( Art. 83 BGG ). Angefochten ist ein Entscheid einer letzten kantonalen Instanz, welcher das Verfahren abschliesst ( Art. 86 Abs. 1 lit. d, Art. 90 BGG ). Die Beschwerdeführer haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, sind als Baugesuchsteller durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung ( Art. 89 Abs. 1 BGG ). Die Beschwerde wurde rechtzeitig erhoben ( Art. 100 Abs. 1 BGG ). Insoweit sind die Eintretensvoraussetzungen grundsätzlich erfüllt.

### **E. 1.2**

Vorbehalten bleibt, dass die einzelnen vorgebrachten Rügen von den Beschwerdeführern rechtsgenügend begründet worden sind. Nach Art. 42 Abs. 2 BGG ist in der Begründung in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt. Dies setzt voraus, dass sich die Beschwerdeführer wenigstens kurz mit den Erwägungen des angefochtenen Entscheids auseinandersetzen. Strengere Anforderungen gelten, wenn die Verletzung von Grundrechten (einschliesslich der willkürlichen Anwendung von kantonalem oder kommunalem Recht und Willkür bei der Sachverhaltsfeststellung; siehe BGE 133 II 249 E. 1.4.3 S. 255) geltend gemacht wird. Dies prüft das Bundesgericht nicht von Amtes wegen, sondern nur insoweit, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und begründet worden ist ( Art. 106 Abs. 2 BGG ). Die Beschwerdeschrift muss die wesentlichen Tatsachen und eine kurz gefasste Darlegung darüber enthalten, welche verfassungsmässigen Rechte bzw. welche Rechtssätze inwiefern durch den angefochtenen Erlass oder Entscheid verletzt worden sind. Das Bundesgericht prüft nur klar und detailliert erhobene und, soweit möglich, belegte Rügen; auf rein appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid tritt es nicht ein. Wird eine Verletzung des Willkürverbots geltend gemacht, muss anhand der angefochtenen Subsumtion im Einzelnen dargelegt werden, inwiefern der Entscheid an einem qualifizierten und offensichtlichen Mangel leidet ( BGE 130 I 258 E. 1.3 S. 262 mit Hinweisen).

### **E. 2.1**

Die Feststellung und Würdigung der tatsächlichen Verhältnisse überprüft das Bundesgericht im Rahmen der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nach Massgabe der Art. 97 Abs. 1 und Art. 105 Abs. 1 und 2 BGG. Voraussetzung dazu ist allerdings, dass die Beschwerdeführer rechtsgenügend begründete Sachverhaltsrügen im Sinne von Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG erheben. Solche Sachverhaltsrügen liegen nicht vor. Die Beschwerdeführer kritisieren den von der Vorinstanz erhobenen Sachverhalt zwar in verschiedener Hinsicht und schildern ihn aus ihrer eigenen Sicht. Inwiefern die Sachverhaltsfeststellungen auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruhen oder offensichtlich unrichtig sein sollen und überdies für den Ausgang des Verfahrens entscheidend waren, legen die Beschwerdeführer nicht dar. Insoweit kann auf ihre Beschwerde nicht eingetreten werden. Es besteht damit kein Anlass, vom Sachverhalt abzuweichen, den die Vorinstanz festgestellt hat ( Art. 105 Abs. 1 und 2 BGG ).

### **E. 2.2**

Gemäss Art. 99 Abs. 1 BGG dürfen neue Tatsachen und Beweismittel vor Bundesgericht nur soweit vorgebracht werden, als erst der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt. Sowohl die Beschwerdeführer als auch die Beschwerdegegnerin haben vor Bundesgericht neue Fotografien eingereicht. Sie zeigen aber nicht auf, inwiefern erst der Entscheid der Vorinstanz zu diesen neuen Beweismitteln Anlass gegeben hat. Diese erweisen sich damit als unzulässig.

### **E. 3**

Streitig ist zunächst die Zonenkonformität des streitigen Projekts nach Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG i.V.m. Art. 18 Abs. 2 BZO.

#### **E. 3.1**

Das Verwaltungsgericht ging davon aus, dass Art. 18 Ziff. 2 BZO, wonach in den entsprechend bezeichneten Bereichen der Wohnzonen mässig störendes Gewerbe zulässig sei, eine raumplanerisch motivierte Nutzungsvorschrift sei. Diese schliesse nur Betriebe aus, die unabhängig von den durch die Umweltschutzgesetzgebung des Bundes erfassten Immissionen gegenüber der Wohnnutzung ein so erhebliches Konfliktpotential aufweisen, dass sie nach allgemeiner Erfahrung ein erträgliches Wohnen weitgehend verunmöglichen und deshalb in der Regel nur in reinen Gewerbe- oder Industriezonen zugelassen seien. Es sei damit in entsprechend bezeichneten Bereichen ein deutlich höheres Konfliktpotential hinzunehmen als in den übrigen Teilen der Wohnzonen, wo gemäss Art. 18 Ziff. 1 BZO (nur) nicht störende Gewerbe zulässig seien, das heisst solche Betriebe, die höchstens ein geringes Konfliktpotential aufweisen und ein gesundes und ruhiges Wohnen im Allgemeinen nicht beeinträchtigen. Beim Entscheid darüber, ob die Nutzung der streitbetroffenen Liegenschaft als Abstellplatz für Heizzentralen zonenkonform im Sinn von Art. 18 Ziff. 2 BZO sei, gehe es um die Auslegung unbestimmter Rechtsbegriffe des kommunalen Rechts. Diese Auslegung stehe in erster Linie den kommunalen Behörden zu und sei von den Rechtsmittelinstanzen nur mit Zurückhaltung zu überprüfen. Zu den nicht vom Bundesumweltrecht erfassten Auswirkungen eines Betriebes, welche die Wohnnutzung beeinträchtigen können, zähle die Rechtsprechung neben den Gefahren eines ungewöhnlich intensiven Fahrzeugverkehrs oder den sogenannten ideellen Immissionen auch ästhetische Beeinträchtigungen, so beispielsweise durch die Nutzung eines Wohnzonengrundstücks für den Verkauf von Occasionsfahrzeugen. Unter solchen ästhetischen Gesichtspunkten habe das Verwaltungsgericht im Entscheid VB.2003.00087

vom 14. Juli 2004 erwogen, dass der Betrieb eines Schrottplatzes noch als mässig störend gelten könne, sofern die Lagerung und Verarbeitung - wie dies weitgehend bereits aus Gründen des Umweltschutzes geboten sei - nicht im Freien, sondern weitgehend auf überdeckten oder auf gegen Einsicht abgeschirmten Flächen erfolge. Sodann sei darauf hingewiesen worden, dass die ästhetischen Auswirkungen eines solchen Platzes und damit seine Zonengemässheit sich nur aufgrund einer vollständigen Baueingabe beurteilen lasse. Dies setze insbesondere auch einen Umgebungsplan voraus, der Aufschluss darüber gebe, wie die Fläche genutzt werde, welche Teile als Manövriertfläche frei blieben, was wo und wie gelagert werde und welche Bepflanzung vorgesehen sei. Die der Baubewilligung zugrunde liegende Baueingabe vom 16. September 2009 genüge diesen Anforderungen in keiner Weise. Bei den Baugesuchsakten fänden sich lediglich zwei Katasterpläne 1:500, aus denen die Ausmasse der Abstellfläche ersichtlich seien. Ein Umgebungsplan 1:200 oder 1:100 gemäss § 3 Abs. 1 lit. d der Bauverfahrensverordnung vom 3. Dezember 1997 (BVV) fehle, so dass weder eine geordnete Bewirtschaftung noch eine ansprechende Gestaltung der für Abstellzwecke beanspruchten Fläche und ihres Umschwungs gesichert seien. Unter diesen Umständen lasse sich nicht überprüfen, ob der Abstellplatz in einer Weise gestaltet und betrieben werden solle, die sich mit den Anforderungen decke, die an einen mässig störenden Betrieb unter gestalterischen Gesichtspunkten zu stellen seien. Die in die Baubewilligung aufgenommenen Nebenbestimmungen, wonach die abgestellten Heizzentralen zum Nachbargrundstück Kat.-Nr. 2722 einen Abstand von 3.5 m einzuhalten hätten, dieser Abstandsbereich zu begrünen sei und die abgestellten Container eine maximale Höhe von 4 m nicht überschreiten dürften, vermöchten daran nichts zu ändern. Es liege in der Natur von Lager- und Abstellplätzen, dass sich die Art und Intensität ihrer Nutzung im Lauf der Zeit veränderten, weshalb ihnen mit der allgemeinen Einordnungsvorschrift von § 238 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) erfahrungsgemäss nur unzureichend beizukommen sei. Darauf verweise die Diskrepanz zwischen dem ungeordneten und ästhetisch offenkundig unbefriedigenden Eindruck, den die von der Beschwerdegegnerin eingereichten Fotografien vermittelten, und den Feststellungen der Vorinstanz anlässlich ihres Augenscheins. Würden solche Plätze in Wohnzonen zugelassen, so sei deshalb unter dem Gesichtswinkel der Zonenkonformität präventiv zu prüfen, ob Ausgestaltung und zulässige Belegung des Platzes Gewähr für eine Erscheinung des Betriebes bieten, die auf Dauer zu keiner übermässigen Beeinträchtigung der Wohnnutzung führen. Wenn der Gemeinde bei der Anwendung ihrer Zonenvorschriften ein gewisser Auslegungs- und Beurteilungsspielraum zustehe, so entbinde sie dies nicht von einer gewissenhaften Abklärung des entscheidungswesentlichen Sachverhalts. Davon könne hier schon aufgrund der offenkundig ungenügenden Baueingabe keine Rede sein. Da sich nach dem Gesagten der Sachverhalt zur Beurteilung der Zonenkonformität als unzureichend geklärt erweise, sei die Baubewilligung schon aus diesem Grund aufzuheben.

### **E. 3.2**

Die Beschwerdeführer rügen eine Verletzung des Willkürverbots ( Art. 9 BV ). Sie machen geltend, dass bereits der Gemeinderat Weiningen die Zonenkonformität des strittigen Vorhabens mit stichhaltiger Begründung bejaht habe. Die Baurekurskommission I habe dessen Auffassung geschützt und ausführlich dargelegt, weshalb das Vorhaben zonenkonform sei. Ohne sich mit dieser Begründung auseinanderzusetzen, komme die Vorinstanz zum Schluss, der Sachverhalt erweise sich als unzureichend geklärt, weshalb die strittige Baubewilligung aufzuheben sei. Die Beschwerdeführer kritisieren insbesondere das Erfordernis eines Umgebungsplans. Beim strittigen Vorhaben handle es sich um eine 12.5

m x 27 m grosse Kiesfläche, auf welcher ein paar mobile Heiz- und Warmwasserzentralen abgestellt würden, sofern sie nicht gerade vermietet seien. Es sei nicht ersichtlich, welchen zusätzlichen Informationsgehalt ein Umgebungsplan bieten könne. Sowohl die Abmessung als auch die Nutzung des Platzes würden aus den Baugesuchsunterlagen klar hervorgehen. Ausserdem handle es sich lediglich um eine Erweiterung des bereits bestehenden Abstellplatzes. Die kommunale Behörde wie auch die Rekursinstanz, welche einen Augenschein vor Ort nahm, hätten sich also sehr wohl ein Bild von den räumlichen Auswirkungen des Vorhabens machen können. Vor diesem Hintergrund sei es realitätsfremd, einen Umgebungsplan zu verlangen und diesem erst noch Entscheidrelevanz beizufügen. Geradezu willkürlich sei es sodann, mangels Umgebungsplan die Baubewilligung aufzuheben.

### **E. 3.3**

Die Baubewilligungspflicht gemäss Art. 22 RPG soll der Behörde die Möglichkeit verschaffen, das Bauprojekt im Interesse der Öffentlichkeit und der Nachbarn vor seiner Ausführung auf die Übereinstimmung mit der raumplanerischen Nutzungsordnung und der übrigen einschlägigen Gesetzgebung zu überprüfen ( BGE 119 Ib 222 E. 3a S. 226 f.). Das Baugesuch hat alle für die baurechtliche Beurteilung des Vorhabens erforderlichen Angaben zu enthalten; insbesondere sind Pläne beizulegen (PETER HÄNNI, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltrecht, 5. Auflage, Bern 2008, S. 330). Nur was aus den Plänen mit hinreichender Klarheit hervorgeht, kann von der Behörde bewilligt und mit Ablauf der Rechtsmittelfrist rechtskräftig werden (Urteil des Bundesgerichts 1P.791/2006 vom 13. November 2007 E. 3.3; insofern genügt es nicht, wenn sich die kommunale Behörde bzw. die Baurekurskommission ein Bild von den räumlichen Auswirkungen des Vorhabens machen konnten; vielmehr müssen sich diese aus den Baugesuchsunterlagen ergeben. § 3 Abs. 1 lit. d BVV verlangt grundsätzlich einen Umgebungsplan im Massstab 1:200 oder 1:100 mit Angaben u.a. über die Gestaltung und Nutzweise des Umschwunges. Diese Angaben sind für die Beurteilung des Baugesuchs erheblich; dies umso mehr, als es in der Natur von Lager- und Abstellplätzen liegt, dass sich die Art und Intensität ihrer Nutzung sowie ihr Erscheinungsbild im Laufe der Zeit verändern. Wenn die Vorinstanz angesichts der rudimentären Baugesuchsunterlagen, welche den Anforderungen gemäss § 3 BVV nicht gerecht werden, zur Auffassung gelangt ist, es könne nicht überprüft werden, ob der Abstellplatz in einer Weise gestaltet und betrieben werde, die sich mit den Anforderungen decke, die an einen mässig störenden Betrieb unter gestalterischen Gesichtspunkten zu stellen seien, so erscheint dies nicht als willkürlich.

### **E. 3.4**

Soweit die Beschwerdeführer dem Verwaltungsgericht sinngemäss eine Verletzung von § 64 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) vorwerfen, weil es die Sache nicht an die Vorinstanz zurückgewiesen, sondern die Baubewilligung aufgehoben hat, ist ihnen entgegenzuhalten, dass es sich bei § 64 Abs. 1 VRG um eine Kann-Vorschrift handelt, mithin um eine Norm, welche dem Gericht ein Ermessen für den Entscheid im Einzelfall einräumt. Die Beschwerdeführer legen nicht dar, inwiefern die vom Verwaltungsgericht vorgenommene Aufhebung des angefochtenen Entscheides verfassungswidrig sein soll. Mangels einer genügenden Begründung ist demnach in diesem Punkt auf die Beschwerde nicht einzutreten.

### **E. 4**

Streitig ist weiter, ob sich die strittige Anlage nach Massgabe von § 238 Abs. 1 PBG befriedigend in die Umgebung einpasst. Auf diese Rüge ist einzutreten, auch wenn die Baubewilligung bereits nach dem oben (E. 3) Gesagten aufzuheben war: Für das weitere Vorgehen müssen die Beschwerdeführer wissen, ob ihr Vorhaben unter ästhetischen Aspekten bewilligungsfähig ist oder ob zusätzliche Anforderungen an die Einordnung des Lager- und Abstellplatzes zu stellen sind.

#### **E. 4.1**

Die Beschwerdeführer sind der Auffassung, dass sich die strittige Anlage befriedigend in die bauliche Umgebung einordnet. Der Gemeinderat Weiningen habe die Einordnung des strittigen Vorhabens sorgfältig geprüft und die Baubewilligung unter der Auflage erteilt, dass ein mit einer Hecke zu begrünender Abstandsbereich von 3.5 m zur Liegenschaft der Beschwerdegegnerin anzulegen sei und die aufgestellten Container eine Höhe von 4 m nicht überschreiten dürften. Dem angefochtenen Entscheid sei nichts zu entnehmen, was auf einen Ermessensmissbrauch oder eine Ermessensüberschreitung des Gemeinderates Weiningen schliessen lasse. Dessen ästhetische Beurteilung sei sehr wohl vertretbar. Der vorinstanzliche Eingriff in den Beurteilungsspielraum der Gemeinde sei daher nicht gerechtfertigt. In dieser Überschreitung der Kompetenzbefugnis liege Willkür. Gleichzeitig habe das Verwaltungsgericht mit der Ausdehnung seiner im Gesetz vorgesehenen Prüfungsbefugnis die Gemeindeautonomie verletzt.

#### **E. 4.2**

Gemäss § 238 Abs. 1 PBG sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben. Diese Bestimmung enthält eine positive ästhetische Generalklausel. Im Unterschied zu den entsprechenden negativen Klauseln, welche die Verunstaltung eines Stadt- oder Quartierbildes verbieten, verlangt § 238 PBG positiv eine kubische und architektonische Gestaltung, welche sicherstellt, dass sowohl für die Baute selbst als auch für die bauliche und landschaftliche Umgebung eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird. Die Anforderungen einer solchen Vorschrift gehen weiter als das blosse Verunstaltungsverbot, bei dessen Anwendung in einem Quartier mit fehlender Einheitlichkeit und den verschiedensten Bauformen kein allzu strenger Massstab angelegt werden darf. Allerdings sind die Anforderungen an eine positiv gute Gestaltung zur Sicherstellung einer befriedigenden Gesamtwirkung sorgfältig zu begründen. Es ist nicht einfach auf ein beliebiges subjektives architektonisches Empfinden oder Gefühl abzustellen. Vielmehr ist im Einzelnen darzutun, warum mit einer bestimmten baulichen Gestaltung weder für den Bau selbst noch die Umgebung eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird ( BGE 114 Ia 343 E. 4b S. 345 mit Hinweis).

#### **E. 4.3**

Art. 50 Abs. 1 BV gewährleistet die Gemeindeautonomie nach Massgabe des kantonalen Rechts. Gemäss Art. 85 Abs. 1 der Verfassung des Kantons Zürich vom 27. Februar 2005 (KV/ZH) regeln die Gemeinden ihre Angelegenheiten selbstständig. Das kantonale Recht gewährt ihnen möglichst weiten Handlungsspielraum. Nach der Rechtsprechung sind Gemeinden in einem Sachbereich autonom, wenn das kantonale Recht diesen nicht abschliessend ordnet, sondern ihn ganz oder teilweise der Gemeinde zur Regelung überlässt und ihr dabei eine relativ erhebliche Entscheidungsfreiheit einräumt. Der geschützte

Autonomiebereich kann insbesondere einen entsprechenden Spielraum bei der Anwendung kantonalen Rechts betreffen ( BGE 129 I 410 E. 2.1 S. 413 mit Hinweisen). Bei der Anwendung von § 238 PBG kommt der Gemeindebehörde nach ständiger Rechtsprechung des Zürcher Verwaltungsgerichts ein erheblicher Beurteilungsspielraum zu. Entsprechend verfügt die Gemeinde insoweit über Autonomie (Urteil 1P.280/2002 vom 28. Oktober 2002 E. 2 und 3.4, mit Hinweisen). Anders als das Verwaltungsgericht ist die Baurekurskommission zwar gemäss § 20 Abs. 1 des Zürcher Gesetzes vom 24. Mai 1959 über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRG; LS 175.2) grundsätzlich zur Ermessenskontrolle befugt, weshalb sie neben der Rechtmässigkeit auch die Zweckmässigkeit eines kommunalen Entscheids überprüfen kann. Soweit es jedoch um die Überprüfung eines kommunalen Einordnungsentscheids geht, darf die Baurekurskommission nicht ihre eigene Beurteilung an die Stelle derjenigen der kommunalen Baubehörde setzen, wenn deren Entscheid auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Sachumstände beruht. Das Verwaltungsgericht ist seinerseits neben der Überprüfung des Sachverhalts auf eine Rechtskontrolle (einschliesslich Ermessensmissbrauch, Ermessensüberschreitung und -unterschreitung) beschränkt (Art. 50 i.V.m. Art. 20 Abs. 1 lit. a und b VRG). Erweist sich die von der kommunalen Baubehörde vorgenommene ästhetische Würdigung eines Bauprojekts als vertretbar, greift die Vorinstanz mit einer abweichenden eigenen Würdigung in den Beurteilungsspielraum der kommunalen Behörde ein. In dieser Überschreitung der Kognitionsbefugnis liegt Willkür ( BGE 136 I 395 E. 2 S. 397 mit Hinweisen). Gleichzeitig verletzt die Vorinstanz mit der Ausdehnung ihrer gesetzlichen Prüfungsbefugnis die Gemeindeautonomie (Urteil 1P.678/2004 vom 21. Juni 2005, in: ZBl 107/2006 S. 430, E. 4 und 4.3 mit Hinweisen).

#### **E. 4.4**

Der Gemeinderat Weiningen hat in der Baubewilligung vom 21. Dezember 2009 unter dem Titel "Einordnung und Gestaltung" erwogen, dass für die bessere Einordnung des Abstellplatzes und zur Minderung von Immissionen der Abstandsbereich von 3.50 m mit einer Begrünung gegenüber Kat.-Nr. 2722 zu versehen sei.

##### **E. 4.4.1**

Die Baurekurskommission legte dar, dass sich das Erscheinungsbild des strittigen Lagerplatzes aus dessen zonenkonformer gewerblicher Nutzung ergebe und vor allem durch die dort abgestellten Heizzentralen in Gestalt von Containern und Fahrzeuganhängern geprägt werde. Diese machten äusserlich einen gut instand gestellten Eindruck, und sie seien, wie auf den von der Eigentümerin des Grundstücks Kat.-Nr. 2722 eingereichten Fotos zu sehen und wie die Delegation der Baurekurskommission anlässlich des Augenscheins selber feststellen konnte, entgegen der Darstellung der Rekurrentin nicht "wild durcheinander platziert", sondern in geordneter Weise aufgestellt, wie es für die Bewirtschaftung des Lagerplatzes auch zweckmässig erscheine. Mit ihrer geringen Höhe seien die Heizzentralen vorwiegend nur aus unmittelbarer Nähe sichtbar. Gegen Südwesten sei die Sicht beschränkt durch das Gewerbegebäude, gegen Südosten durch die Böschung zur Umfahrungsstrasse und gegen Nordwesten durch die Reiheneinfamilienhaussiedlung und das Wohnhaus der Beschwerdegegnerin. Gegen Nordosten sei die angrenzende Fläche überbaut und die nächsten Wohnhäuser befänden sich jenseits der Zürcherstrasse in einer Distanz von ca. 140 m. Die für die Einordnung massgebliche bauliche Umgebung werde durch das unmittelbare Nebeneinander von Gewerbe- und Wohnnutzung bestimmt, nämlich durch das grosse Gewerbehaus (Grossächerstrasse 23) sowie die besagte

Reiheneinfamilienhaussiedlung mit einer für die heutige Zeit typischen Architektur ohne besonders herausragende Merkmale, die an die Einordnung von Bauten spezielle Anforderungen stellen würden. Insgesamt biete der Lagerplatz ein Bild, wie es in der Natur eines gewerblich genutzten Geländes liege, wobei die gelagerten mobilen Heizzentralen vergleichsweise unproblematisch seien. Jedenfalls sei es nicht gerechtfertigt, die zonenkonforme Nutzung des strittigen Lagerplatzes einzuschränken. In der fraglichen Umgebung, in der die Nutzungsplanung eine Mischung von Wohnnutzung und mässig störenden Betrieben vorsehe, erscheine es vertretbar, wenn der Gemeinderat zur Auffassung gelangt sei, der strittige Lagerplatz genüge den Gestaltungsvorschriften von § 238 Abs. 1 PBG, zumal er zur Verbesserung der Einordnung als Auflage im angefochtenen Bauentscheid gegen das Grundstück der Beschwerdegegnerin hin einen mit einer Hecke zu begrünenden Abstandsbereich verlangt habe.

#### **E. 4.4.2**

Die Vorinstanz kommt indessen zum Schluss, die Auffassung des Gemeinderats sowie der Baurekurskommission, das Bauvorhaben ordne sich befriedigend ein, sei nicht vertretbar: Aufgrund der Baueingabe solle der ganze 27 m lange und 12.5 m tiefe Streifen entlang der Grenze zum Grundstück Kat.-Nr. 2259 als Abstellplatz für die mobilen Heizcontainer genutzt werden können. Auch wenn sich diese Fläche als Folge des zum Grundstück Kat.-Nr. 2722 der Beschwerdegegnerin einzuhaltenen und zu bepflanzenden Abstandsbereichs von 3.5 m geringfügig verkleinere, bleibe ein knapp 300 m<sup>2</sup> grosser befestigter Platz, der ohne weitere Einschränkungen mit mobilen Heizzentralen überstellt werden könne. Dabei handle es sich teilweise um grellfarbige Container von mehreren Metern Länge. Wie das Verwaltungsgericht im Entscheid vom 23. April 2009 (VB.2008.00470) erwogen habe, würden solche Container einen wenig ansprechenden, klar behelfsmässigen sowie unfertigen Eindruck hinterlassen und wirkten wie zufällig aufgestellte Büchsen oder Schachteln, die in einer durch Wohnbauten geprägten Umgebung ein fremdes Element darstellten. Das Gericht habe deshalb eine von der Gemeinde mit Einordnungsmängeln begründete Bauverweigerung für eine aus Container bestehende Unterkunft für Asylbewerber geschützt, welche ebenfalls in einer Wohnzone W3 mit Gewerbeberleichterung erstellt werden sollte. Den Erwägungen jenes Entscheids lasse sich sodann entnehmen, dass in einer solchen Zone die gestalterische Würdigung nicht einseitig auf vorhandene Gewerbebauten abstellen könne, sondern auch die bei Wohnbauten geltenden gestalterischen Ansprüche zu berücksichtigen seien. Die Würdigung, dass sich der rund 300 m<sup>2</sup> grosse Abstellplatz für mobile Heizzentralen in unmittelbarer Nähe einer Einfamilienhaussiedlung befriedigend einordne, erweise sich unter diesen Umständen als nicht mehr vertretbar. Zwar treffe es zu, dass der Platz in einem Übergangsbereich zwischen Gewerbe- und Wohnliegenschaften geplant sei. Das rechtfertige es jedoch nicht, in unmittelbarer Nähe zu den Wohnliegenschaften eine Anlage zu bewilligen, die durch ihre Unansehnlichkeit den ästhetischen Wert der baulichen Umgebung offenkundig beeinträchtige. Eine solche Beeinträchtigung sei auch dann nicht hinzunehmen, wenn eine solche Wohnüberbauung über bloss durchschnittliche architektonische Qualität verfüge. Sodann weise die Beschwerdegegnerin zutreffend darauf hin, dass das angrenzende Gewerbezentrum "Vor Ort" trotz seiner gewerblichen Zweckbestimmung über eine gewisse architektonische Qualität verfüge und damit, anders als der geplante Platz, auf den Charakter einer gemischten Zone Rücksicht nehme. Eine solche Rücksicht sei auch bei der Gestaltung des geplanten Abstellplatzes zu verlangen. Wenn gemäss § 238 Abs. 1 PBG Bauten, Anlagen und Umschwung befriedigend zu gestalten seien, so gelte dies auch bei

einem Abstellplatz, dessen ästhetische Wirkung insbesondere durch eine Bepflanzung mindestens auch längs der Grenze zum nicht für den Abstellplatz beanspruchten Rest des Baugrundstücks und durch eine geeignete Platzierung und optische Abschirmung derjenigen Heizzentralen, die in den unansehnlichen Containern untergebracht seien, verbessert werden könne.

#### **E. 4.5**

Es stellt sich nun die Frage, ob das Verwaltungsgericht bei der von den Vorinstanzen vorgenommenen Auslegung und Anwendung von § 238 Abs. 1 PBG den Beurteilungsspielraum der Gemeinde missachtet und damit die Gemeindeautonomie verletzt hat (vgl. vorstehend E. 4.3). Dabei ist zu berücksichtigen, dass die kommunale Baubehörde sich zur Einordnung des geplanten Abstellplatzes nur insofern geäußert hat, als sie zur besseren Einordnung des Abstellplatzes und zur Minderung von Immissionen verfügt hat, der Abstandsbereich von 3.50 m sei mit einer Begrünung gegenüber dem Grundstück der Beschwerdegegnerin zu versehen. Eine umfassende Beurteilung der Gestaltung sowie eine Würdigung der Eingliederung des Abstellplatzes in die bauliche und landschaftliche Umgebung fehlen indessen gänzlich. Der Gemeinderat hat sich denn auch in seiner Vernehmlassung vom 30. März 2010 im Rekursverfahren auf den Standpunkt gestellt, es sei unbestritten, dass ein gewerblich genutzter und im Übrigen zonenkonformer Abstellplatz in seiner Erscheinung nicht den gleichen Kriterien wie ein Bauvorhaben in einer reinen Wohnzone unterliege, die er ohnehin nicht erfüllen könnte. In seiner Beurteilung habe der Gemeinderat festgestellt, dass das Vorhaben, sofern überhaupt notwendig, die diesbezüglichen Anforderungen erfüllen könne. Diese Ausführungen zeigen klar, dass die Baubewilligungsbehörde dem Aspekt der Eingliederung in die bauliche und landschaftliche Umgebung sowie der ästhetischen Gestaltung des Lagerplatzes keine oder zumindest nur eine sehr untergeordnete Bedeutung beigemessen hat. Von einer sorgfältigen Prüfung der Anforderungen an die Einordnung von Bauten und Anlagen in einer Wohn- und Gewerbezone durch die Gemeinde kann daher - wie die Beschwerdegegnerin in ihrer Vernehmlassung zu Recht geltend macht - nicht die Rede sein. Die in den Akten befindlichen Fotos zeigen ein unterschiedliches Bild des Abstellplatzes, wobei auffällt, dass die Heizcontainer und mobilen Heizzentralen auf den am Augenschein der Rekurskommissionen aufgenommenen Bildern in geordneter Weise aufgestellt sind, während das Bildmaterial der Beschwerdegegnerin eine eher zufällige, teilweise ungeordnet wirkende Aufstellung der genannten Objekte wiedergibt. Zudem zeigen diese Fotografien, dass die Container eine besonders auffallende, grellblaue Farbe aufweisen und zum Teil verrostet sind. Aufgrund dieser Fotomaterialien erscheint die Annahme der Vorinstanz, der geplante Abstellplatz sei unansehnlich und beeinträchtige offenkundig den ästhetischen Wert der baulichen Umgebung, als nachvollziehbar. Die Gemeinde hat sich dagegen mit der Aufstellung der Heizzentralen, ihrer Farbgebung und deren Wirkung auf die Umgebung gar nicht auseinandergesetzt. Anders als die Vorinstanzen hat das Verwaltungsgericht in seine Würdigung die baulichen Aspekte der gesamten Umgebung der vorgesehenen Anlage miteinbezogen. Insbesondere hat es sein Augenmerk auch auf das angrenzende Gewerbezentrum gerichtet und festgestellt, dass dieses trotz seiner gewerblichen Zweckbestimmung über eine gewisse architektonische Qualität verfüge und damit, anders als der geplante Platz, auf den Charakter einer gemischten Zone Rücksicht nehme. Unter diesen Umständen durfte das Verwaltungsgericht die ästhetische Würdigung des Gemeinderats, wonach sich das Bauvorhaben befriedigend in die Umgebung einordne, als nicht vertretbar einstufen und davon abweichen, ohne seine gesetzliche Prüfungsbefugnis

zu überschreiten und die Gemeindeautonomie zu verletzen.

#### **E. 4.6**

Auch ist nicht zu beanstanden, dass das Verwaltungsgericht blosse Auflagen nicht als genügend erachtet hat, denn nach § 321 PBG sind solchen nur Mängel des Bauvorhabens zugänglich, die ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden können. Im Übrigen war die Baubewilligung bereits wegen des zur Prüfung der Zonenkonformität ungenügenden Baugesuchs aufzuheben (vgl. oben, E. 3).

#### **E. 5**

Zusammenfassend ergibt sich, dass die Beschwerde abzuweisen ist, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Verfahrensausgang haben die Beschwerdeführer die Gerichtskosten zu bezahlen ( Art. 66 Abs. 1 BGG ). Überdies haben sie die private Beschwerdegegnerin im Verfahren angemessen zu entschädigen ( Art. 68 Abs. 1 BGG ). Der kommunalen Behörde ist keine Parteientschädigung zuzusprechen ( Art. 68 Abs. 3 BGG ). Die Beschwerdeführer haften für ihre Verbindlichkeiten solidarisch ( Art. 66 Abs. 5, Art. 68 Abs. 4 BGG ).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.