

# BGer 1C 361/2024 vom 15. Juli 2025

Bundesgericht, 2025-07-15, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_361\\_2024](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_361_2024)

FR: TF 1C 361/2024 du 15 juillet 2025

IT: TF 1C 361/2024 del 15 luglio 2025

## Regeste

Baubewilligung Mobilfunkanlage | Raumplanung und öffentliches Baurecht

## Erwägungen

### E. 1

Angefochten ist ein kantonales letztinstanzliches Urteil in einer baurechtlichen Angelegenheit. Dagegen steht grundsätzlich die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht offen ( Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Abs. 2 sowie Art. 90 BGG ). Die Beschwerdeführenden haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen, sind dort mit ihren Anträgen unterlegen und als Eigentümer benachbarter Wohnungen zur Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten berechtigt ( Art. 89 Abs. 1 BGG ). Die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf die Beschwerde ist grundsätzlich einzutreten.

### E. 2.1

Mit der Beschwerde an das Bundesgericht kann die Verletzung von Bundesrecht, Völkerrecht und kantonalen verfassungsmässigen Rechten gerügt werden ( Art. 95 lit. a, b und c BGG ). Die Verletzung des übrigen kantonalen Rechts kann abgesehen von hier nicht relevanten Ausnahmen vor Bundesgericht nicht geltend gemacht werden. Zulässig ist jedoch die Rüge, die Anwendung dieses Rechts führe zu einer Verletzung von Bundesrecht, namentlich des verfassungsmässigen Willkürverbots ( BGE 142 II 369 E. 2.1 ; 138 I 143 E. 2). Die Verletzung von Grundrechten (einschliesslich die willkürliche Anwendung kantonalen Rechts) prüft das Bundesgericht jedoch nur insoweit, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und begründet worden ist ( Art. 106 Abs. 2 BGG ). Inwiefern verfassungsmässige Rechte verletzt worden sein sollen, ist daher in der Beschwerde klar und detailliert anhand der Erwägungen des angefochtenen Urteils darzulegen ( BGE 142 V 577 E. 3.2; 140 II 141 E. 8). Soweit die Beschwerdeführenden das vorinstanzliche Urteil bemängeln ohne eine Rechtsverletzung zu rügen oder die Verletzung kantonalrechtlicher Bestimmungen geltend machen ohne aufzuzeigen, inwiefern Bundesrecht verletzt ist, ist auf die Vorbringen daher nicht einzugehen.

### E. 2.2

Das Willkürverbot ist in Art. 9 BV verankert, wonach jede Person Anspruch darauf hat, von den staatlichen Organen ohne Willkür und nach Treu und Glauben behandelt zu werden. Eine Verletzung des Willkürverbots im Sinne dieser Bestimmung liegt soweit hier interessierend vor, wenn ein Entscheid offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Das Bundesgericht hebt einen Entscheid dabei nur auf, wenn nicht bloss die

Begründung, sondern auch das Ergebnis unhaltbar ist. Dass eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar oder gar zutreffender erscheint, führt für sich allein nicht dazu, dass ein Entscheid willkürlich ist ( BGE 148 II 106 E. 4.6.1; 146 II 111 E. 5.1.1; 145 II 32 E. 5.1 ; 144 I 170 E. 7.3).

### **E. 2.3**

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat, sofern dieser nicht offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht ( Art. 105 und Art. 97 Abs. 1 BGG ).

### **E. 3**

Wie sich aus dem angefochtenen Urteil ergibt, geht es um die Erstellung einer Mobilfunkantennenanlage auf dem Wohngebäude Vers.-Nr. 1825, das sich auf dem Grundstück Kat.-Nr. 10735 in der Kernzone B der Gemeinde Stäfa befindet. Die Antennenanlage soll in der südöstlichen Ecke des Flachdachs errichtet werden. Sie würde einen rund 1.5 m hohen Technik-Teil und einen 3.5 m hohen Antennenmast umfassen, an dem drei Antennen von 2.1 m Höhe angebracht werden sollen. Zu deren Kaschierung ist eine lichtgraue Kunststoffverkleidung mit einer Höhe von 3.0 m und einem Durchmesser von 1.7 m geplant, die am höchsten Punkt des Antennenmasts befestigt würde. In Bezug auf das Standortgebäude hielt die Vorinstanz fest, dieses weiche in folgender Hinsicht unbestrittenermassen von den Bauvorschriften ab: Mit einer Gebäudehöhe von 8.2 m und drei Vollgeschossen werde die nach Art. 3 Abs. 3 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Stäfa vom 6. April 2009 (BZO/Stäfa) zulässige Gebäudehöhe von 7.5 m um 0.7 m und die zulässige Anzahl Vollgeschosse um ein Geschoss überschritten. Was die Dachgestaltung betreffe, entspreche das Flachdach nicht Art. 8 Abs. 2 BZO/Stäfa, wonach nur Dächer mit den in der näheren Umgebung üblichen Neigungen, Dachformen und Dachmaterialien zulässig seien. Soweit die Beschwerdeführenden geltend machen, es fehlten Feststellungen dazu, wie sich ein baurechtskonformes Gebäude präsentieren würde, kann ihnen mit Blick auf diese Ausführungen der Vorinstanz nicht gefolgt werden. Eine unrichtige Sachverhaltsfeststellung im Sinne von Art. 97 Abs. 1 BGG vermögen sie im Weiteren auch damit nicht darzutun, dass in Bezug auf die Überschreitung der Gebäudehöhe zusätzlich Art. 35 BZO/Stäfa hätte berücksichtigt werden müssen; eine bundesrechtswidrige Anwendung dieser kommunalen Bestimmung rügen sie nicht. Soweit sie sodann erst im Rahmen ihrer Stellungnahme an das Bundesgericht vorbringen, es sei aktenwidrig, dass diese Abweichungen unbestritten seien, erfolgt dies verspätet und ist darauf nicht einzugehen (vgl. BGE 147 I 478 E. 2.4.2; 144 III 411 E. 6.4.1).

### **E. 4**

Die Beschwerdeführenden rügen in verschiedenem Zusammenhang eine Verletzung der Gemeindeautonomie.

#### **E. 4.1**

Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichts können sich nicht nur die Gemeinde, sondern auch andere Beschwerdeführende auf die Verletzung der Gemeindeautonomie berufen, soweit diese Garantie eine Auswirkung auf ihre rechtliche oder tatsächliche Stellung haben kann ( BGE 143 II 120 E. 7.1 ; 141 I 36 E. 1.2.4 mit Hinweisen). Dies ist vorliegend der Fall, weshalb die Beschwerdeführenden grundsätzlich befugt sind, eine Verletzung der Gemeindeautonomie geltend zu machen.

## **E. 4.2**

Die Gemeinde ist ein Institut des kantonalen Rechts. Art. 50 Abs. 1 BV gewährleistet die Gemeindeautonomie denn auch nach Massgabe des kantonalen Rechts. Nach der Rechtsprechung sind Gemeinden in einem Sachbereich autonom, wenn das kantonale oder eidgenössische 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 sich auf die Befugnis zum Erlass oder Vollzug eigener kommunaler Vorschriften beziehen oder einen entsprechenden Spielraum bei der Anwendung kantonalen oder eidgenössischen Rechts betreffen. Der Schutz der Gemeindeautonomie setzt eine solche nicht in einem ganzen Aufgabengebiet, sondern lediglich im streitigen Bereich voraus. Im Einzelnen ergibt sich der Umfang der kommunalen Autonomie aus dem für den entsprechenden Bereich anwendbaren kantonalen Verfassungs- und Gesetzesrecht ( BGE 147 I 433 E. 4.1 ; 146 I 83 E. 2.1; je mit Hinweisen). Gemäss Art. 85 der Verfassung des Kantons Zürich vom 27. Februar 2005 (KV/ZH; SR 131.211) kommt den zürcherischen Gemeinden Autonomie zu. Im Bereich des Bau- und Planungsrechts sind sie zum Erlass der ihnen vorbehaltenen Ausführungsvorschriften, zur Festsetzung kommunaler Pläne und zur erstinstanzlichen Gesetzesanwendung zuständig ( § 2 lit. c PBG /ZH). Im Verfahren kann sich die kommunale Behörde gemäss der Praxis der Zürcher Gerichte nur dann auf ihren geschützten Beurteilungsspielraum berufen, wenn sie davon tatsächlich Gebrauch macht und ihre Abwägung der massgeblichen Elemente in einer ausreichenden Begründung spätestens im Rekursverfahren darlegt. Das Bundesgericht hat diese Praxis nicht beanstandet (vgl. Urteil 1C\_53/2013 vom 7. Mai 2013 E. 5).

## **E. 4.3**

Das Bundesgericht prüft frei, ob die kantonale Rechtsmittelinstanz einen in den Anwendungsbereich der Gemeindeautonomie fallenden Beurteilungsspielraum respektiert hat ( BGE 145 I 52 E. 3.1 ; 141 I 36 E. 5.4; Urteil 1C\_92/2015 vom 18. November 2015 E. 3.1.3; je mit Hinweisen). Es kann aber die Auslegung des kantonalen Rechts durch die kantonalen Behörden nur auf Willkür hin kontrollieren (Urteil 1C\_501/2021 vom 19. September 2023 E. 5.2).

## **E. 5**

Die Beschwerdeführenden machen eine willkürliche Anwendung von Art. 8 Abs. 3 BZO/Stäfa geltend.

### **E. 5.1**

In Art. 3 ff. BZO/Stäfa sind die Kernzonen geregelt. Gemäss Art. 8 BZO/Stäfa sind nur Dächer mit den in der näheren Umgebung üblichen Neigungen, Dachformen und Dachmaterialien zulässig (Abs. 2). Dachaufbauten sind insbesondere in Form von Giebellukarnen, Ochsenaugen und Schleppgauben zulässig. Sie sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig und dürfen unter Vorbehalt kantonalen Festlegungen insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein. Schleppgauben dürfen nicht höher als 1.2 m und nicht breiter als 1.6 m sein (Abs. 3). In § 292 PBG /ZH ist vorgesehen, dass wo nichts anderes bestimmt ist, Dachaufbauten, ausgenommen Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten, insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein dürfen, sofern sie bei Schrägdächern über die tatsächliche Dachebene hinausragen (lit. a) bzw. bei Flachdächern

die für ein entsprechendes Schrägdach zulässigen Ebenen durchstossen (lit. b).

## **E. 5.2**

Der Gemeinderat hielt in seinem Beschluss in Bezug auf die Gebäudehöhe und Dachaufbauten fest, die Mobilfunkantenne gelte als technischer Aufbau, der nicht an die Gebäudehöhe und Dachaufbaute nach § 292 PBG /ZH anzurechnen sei. Die Vorinstanz qualifizierte die Mobilfunkantennenanlage als Dachaufbaute, die teilweise die für ein Schrägdach zulässigen Ebenen durchstosse und daher - sofern sie aufgrund ihrer Dimensionierung nicht als technisch bedingte Aufbaute zu betrachten sei - die Drittelsregelung einzuhalten habe. Dies sei vorliegend der Fall. Unabhängig davon, ob die Anlage technisch bedingt sei, könne Art. 8 Abs. 3 BZO/Stäfa als kommunalrechtliche Ergänzung von § 292 PBG /ZH auf den vorliegenden Fall, bei dem eine Dachaufbaute auf einem Flachdach zu beurteilen sei, nicht sinnvoll angewendet werden.

## **E. 5.3**

Letzterem kann nicht gefolgt werden. So enthält Art. 8 Abs. 3 BZO/Stäfa - neben einer nicht abschliessenden Aufzählung zulässiger Formen von Dachaufbauten - die Regelung, dass Dachaufbauten nur im ersten Dachgeschoss zulässig sind und welche Ausmasse sie annehmen dürfen. Inwiefern diese Bestimmung auf Flachdächer - wie vorliegend eines betroffen ist - nicht anwendbar sein soll, erschliesst sich nicht. Die Beschwerdeführenden verweisen denn auch zu Recht auf das bundesgerichtliche Urteil 1C\_5/2016, 1C\_9/2016 vom 18. Mai 2016 E. 3, in dem bei vergleichbarer Rechtslage die Zulässigkeit einer Mobilfunkantennenanlage auf einem Flachdach zu beurteilen war. Die Schlussfolgerung der Vorinstanz, wonach die Bestimmung nur bei Dachaufbauten auf Schrägdächern anwendbar sei, widerspricht der genannten Rechtsprechung des Bundesgerichts und ist daher nicht haltbar. Dies gilt umso mehr, als sich der Gemeinderat zur Anwendbarkeit von Art. 8 Abs. 3 BZO/Stäfa im vorliegenden Fall bis anhin nicht (explizit) geäussert hat. Ob damit auch eine Verletzung der Gemeindeautonomie vorliegt, kann mit Blick auf die nachfolgenden Erwägungen offenbleiben.

## **E. 6**

Die Beschwerdeführenden rügen weiter eine willkürliche Anwendung von § 357 Abs. 1 PBG /ZH.

### **E. 6.1**

Gemäss § 357 Abs. 1 PBG /ZH dürfen bestehende Bauten und Anlagen, die Bauvorschriften widersprechen, umgebaut, erweitert und anderen Nutzungen zugeführt werden, sofern sie sich für eine zonengemässe Nutzung nicht eignen, wenn keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen (Satz 1). Für neue oder weitergehende Abweichungen von Vorschriften bleiben die erforderlichen Ausnahmegewilligungen vorbehalten (Satz 2).

### **E. 6.2**

Zunächst ist auf die Voraussetzung einzugehen, dass Änderungen an vorschriftswidrigen Bauten keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen dürfen.

#### **E. 6.2.1**

Die Vorinstanz erwog unter anderem, die kommunale Baubehörde habe die Anwendung von § 357 PBG /ZH in ihrem Bauabschlag nicht geprüft. In einem solchen Fall sei das Baurekursgericht berechtigt und verpflichtet, die Rechtsanwendung und - wie im vorliegenden Fall - die damit verbundene Interessenabwägung selbst vorzunehmen; eine Beschränkung der Prüfungsbefugnis zur Wahrung der Gemeindeautonomie bestehe in einem solchen Fall nicht.

### **E. 6.2.2**

Dieser Schlussfolgerung der Vorinstanz kann unter den vorliegenden Umständen nicht gefolgt werden. Der Gemeinderat hat die Baubewilligung mit Beschluss vom 18. Oktober 2022 verweigert, weil die Mobilfunkanlage den ortsbildschützerischen Anforderungen von § 238 Abs. 2 PBG /ZH nicht genügen könne. Erst mit der Duplik der heutigen Beschwerdeführenden an das Baurekursgericht wurde der Aspekt der Änderung einer vorschriftswidrigen Baute gemäss § 357 PBG /ZH in das Verfahren eingebracht. Diese Rechtsschrift hat das Baurekursgericht den anderen Verfahrensbeteiligten indes nicht mehr zur Stellungnahme zugestellt, sondern auch an den Gemeinderat erst zusammen mit seinem Entscheid versandt. Damit bestand für den Gemeinderat keine Möglichkeit, sich im Rekursverfahren zur Auslegung und Anwendung von § 357 Abs. 1 PBG /ZH zu äussern, obwohl ihm bei der Identifizierung der konkret vorliegenden öffentlichen und nachbarlichen Interessen sowie ihrer Gewichtung und Abwägung mit den Interessen der Bauherrschaft ein Spielraum zukommt. Wie das Bundesgericht bereits festgehalten hat, erlaubt diese Bestimmung die Berücksichtigung spezifisch örtlicher Verhältnisse sowie den Schutz der kommunalen Planungsinteressen (Urteil 1P.26/1995, 1P.480/1995 vom 5. Dezember 1995 E. 3c, in: ZBl 1997 260; vgl. auch Urteil 1C\_319/2016 vom 1. Februar 2017 E. 4.4; MARCO DONATSCH, in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar VRG, 3. Aufl. 2014, § 20 N. 72). Auch die Vorinstanz erwog, den Gemeinden stehe bei der Interessenabwägung gemäss § 357 Abs. 1 Satz 1 PBG /ZH ein Ermessens- und Entscheidungsspielraum zu, den das Baurekursgericht zu beachten habe (angefochtenes Urteil, E. 5.5.1). Indem das Baurekursgericht diese Interessenabwägung als erste Instanz vorgenommen hat, ohne dem Gemeinderat die Möglichkeit zu geben, sich dazu zu äussern, wurde die Gemeinde in ihrer Autonomie verletzt.

### **E. 6.2.3**

Hinzu kommt, dass die Vorinstanz unter anderem erwog, im ordentlichen Baubewilligungsverfahren innerhalb der Bauzone bestehe kein Raum für eine umfassende Interessenabwägung und für einen Bedürfnisnachweis. Zwar ist von Bundesrechts wegen für den Bau einer Mobilfunkantenne im Baugebiet grundsätzlich keine Interessenabwägung und kein Bedürfnisnachweis vorgesehen (vgl. Urteile 1C\_590/2023 vom 6. Januar 2025 E. 5.2; 1C\_94/2023 vom 12. November 2024 E. 7.2; je mit Hinweisen). Jedoch haben auch Mobilfunkanlagen die geltenden Bauvorschriften einzuhalten, wobei deren Auslegung und Anwendung die Zielsetzungen der Fernmeldegesetzgebung des Bundes nicht ausser Acht lassen darf (BGE 141 II 245 E. 7.1; Urteile 1C\_308/2023 vom 8. Oktober 2024 E. 2.3 ff. mit Hinweisen; 1C\_5/2016, 1C\_9/2016 vom 18. Mai 2016 E. 2.1). Dies schliesst auch eine Interessenabwägung gestützt auf kantonales oder kommunales Recht ein (vgl. BGE 142 I 26 E. 4.2; 133 II 321 E. 4.3.4; 133 II 64 E. 5.3; Urteile 1C\_508/2024 vom 19. März 2025 E. 4.3.4 f.; 1C\_547/2022 vom 19. März 2024 E. 4.3). Insofern kann der eingangs wiedergegebenen Erwägung der Vorinstanz nicht gefolgt werden.

#### **E. 6.2.4**

Als Zwischenergebnis ist demnach festzuhalten, dass das angefochtene Urteil in zweierlei Hinsicht Bundesrecht verletzt und daher aufzuheben ist. Es wird Sache des Gemeinderats sein, einerseits die Auslegung und Anwendung von Art. 8 Abs. 3 BZO/Stäfa zu prüfen und andererseits die Interessenabwägung nach § 357 Abs. 1 Satz 1 PBG /ZH vorzunehmen.

#### **E. 6.3**

Aus Gründen der Verfahrensökonomie ist auf zwei weitere von den Beschwerdeführenden vorgebrachte Rügen einzugehen. Umstritten ist weiter, ob es sich bei der geplanten Mobilfunkantennenanlage um eine weitergehende Abweichung im Sinne von § 357 Abs. 1 Satz 2 PBG /ZH handelt, die einer Ausnahmegewilligung bedarf.

##### **E. 6.3.1**

Die Vorinstanz verneinte eine solche weitergehende Abweichung auch unter dem Blickwinkel einer materiellen Betrachtungsweise. Selbst wenn diese auch bei Mobilfunkantennenanlagen zur Anwendung käme, sei die Anlage vorliegend lediglich 3.5 m hoch und vom Dachrand des Standortgebäudes zurückversetzt. Die Ausmasse der Mobilfunkantennenanlage einschliesslich der Technikschränke sowie die Positionierung der Anlage auf dem Dach liessen das Gebäude im Vergleich zu dessen Volumetrie nicht höher erscheinen.

##### **E. 6.3.2**

Inwiefern diese Ausführungen der Vorinstanz im Ergebnis willkürlich sein sollen, vermögen die Beschwerdeführenden nicht aufzuzeigen. Es trifft nicht zu, dass die Vorinstanz eine optische Erhöhung des Gebäudes allein aufgrund der Höhe der geplanten Antennenanlage verneinte. Vielmehr stellte die Vorinstanz einen Bezug her zwischen den Ausmassen der geplanten Anlage einschliesslich der Technikschränke und deren Positionierung auf dem Dach einerseits und der Volumetrie des Standortgebäudes andererseits und kam zum Schluss, das Gebäude würde dadurch nicht höher erscheinen. Mit ihrem Vorbringen, mit der ummantelten Mobilfunkantennenanlage würde das Volumen des ohnehin schon unzulässigen dritten Vollgeschosses weiter ausgedehnt und das optische Übergewicht im Dachbereich weiter verschärft, vermögen die Beschwerdeführenden nicht das Gegenteil aufzuzeigen. Inwiefern die Vorinstanz nicht die Sicht aus dem Strassenraum hätte einnehmen und feststellen dürfen, die Anlage würde vom Dachrand des Standortgebäudes zurückversetzt erstellt, tun die Beschwerdeführenden nicht schlüssig dar. Schliesslich ging die Vorinstanz in diesem Zusammenhang zwar nicht ausdrücklich darauf ein, ob sich auf dem Standortgebäude anderweitige Dachaufbauten befinden und dass die geplante Antennenanlage ummantelt werden soll. Jedoch zeigen die Beschwerdeführenden auch nicht auf, inwiefern Ersteres mit Blick auf die weitergehende Abweichung im Sinne von § 357 Abs. 1 Satz 2 PBG /ZH relevant ist bzw. die Ummantelung unberücksichtigt geblieben ist. Schliesslich rügen die Beschwerdeführenden, es hätten nicht nur Blickwinkel von der Strasse her eingenommen werden dürfen, sondern insbesondere auch von benachbarten Wohnungen. Nachdem die Vorinstanz eine weitergehende Abweichung namentlich mit einem Vergleich der Ausmasse der geplanten Anlage mit der Volumetrie des Standortgebäudes begründet hat, erscheint es nicht zwingend, für die Beurteilung dieses Aspekts auch einen Augenschein aus Nachbarswohnungen vorzunehmen. Wie die Vorinstanz selber festhielt, konnte sie sich auf verschiedene Fotografien und Pläne stützen. Ein Verstoß gegen Bundesrecht, namentlich eine Gehörsverletzung ist daher zu verneinen.

### **E. 6.3.3**

Inwiefern dem Gemeinderat in Bezug auf § 357 Abs. 1 Satz 2 PBG /ZH ein geschützter Beurteilungsspielraum zukommen soll, legen die Beschwerdeführenden nicht dar (vgl. Art. 106 Abs. 2 BGG ; oben E. 2.1). Auf die in diesem Zusammenhang geltend gemachte Verletzung der Gemeindeautonomie und die daran anschliessenden Rügen ist daher nicht einzugehen. Die Schlussfolgerung der Vorinstanz, dass mit der geplanten Mobilfunkantennenanlage nicht weiter von Vorschriften abgewichen wird, ist somit bundesrechtskonform und eine Ausnahmegewilligung gestützt auf § 357 Abs. 1 Satz 2 PBG /ZH nicht erforderlich. Aufgrund der zahlreichen sich in den Vorakten befindlichen Fotografien und Pläne erübrigt sich die Durchführung eines Augenscheins durch das Bundesgericht.

### **E. 7**

Schliesslich rügen die Beschwerdeführenden eine willkürliche Anwendung von § 238 Abs. 2 PBG /ZH und machen auch in diesem Zusammenhang eine Verletzung der Gemeindeautonomie geltend.

#### **E. 7.1**

Gemäss § 238 Abs. 1 PBG /ZH 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. Auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes ist besondere Rücksicht zu nehmen; sie dürfen auch durch Nutzungsänderungen und Unterhaltsarbeiten nicht beeinträchtigt werden, für die keine baurechtliche Bewilligung nötig ist ( § 238 Abs. 2 PBG /ZH). In Art. 8 Abs. 1 BZO/Stäfa ist vorgesehen, dass bei Neu- und Umbauten sowie bei Aussenrenovationen bei der Gestaltung der Bauten und ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung zu erreichen ist, insbesondere bezüglich Proportionen, Länge, Einordnung, Materialien, Farben und Details. Den Belangen des Ortsbildschutzes ist Rechnung zu tragen. Die Typologie und Charakteristik der bestehenden Bauten sind bei deren Ersatz und Umbau zu übernehmen.

#### **E. 7.2.1**

Der Gemeinderat führte in seinem Beschluss vom 18. Oktober 2022 aus, aufgrund seiner Lage in der Kernzone und im Nahbereich inventarisierter Gebäude sei das Bauvorhaben der kommunalen Fachberaterin Ortsbildschutz zur Beurteilung vorgelegt worden. Diese hielt fest, eine sichtbare, wenn auch ummantelte, technische Anlage wie eine Mobilfunkantenne könne sich in der Gestaltung kaum anpassen. In der Kernzone führe dies per se zu einem gestalterischen Konflikt. Den Belangen des Ortsbildschutzes vermöge die Anlage folglich nur Rechnung zu tragen, wenn sie in den ortsbildprägenden Strassen und Plätzen sowie im Zusammenhang mit Schutzobjekten nicht wahrgenommen werden könne. Sobald sie im Zusammenhang mit dem Dorfbild sichtbar werde, könne sie die gute Gesamtwirkung nach Art. 8 Abs. 1 BZO/Stäfa per Definition nicht erreichen. Zusammenfassend störe die geplante Mobilfunkantenne das historische Dorfbild besonders von Norden her kommend stark. Von Süden trete sie auch in Erscheinung, hier sei aber die Kernzone eher durch die neuzeitlichen Bauten geprägt und der historische Kern noch nicht sichtbar, mit Ausnahme eines inventarisierten Wohnhauses. Im direkten Zusammenhang mit den Schutzobjekten sei die Antenne vom Strassenniveau aus kaum wahrnehmbar, in den Gärten der Häuser aber wiederum schon. Die platzähnliche Erweiterung durch die Kreuzung Obere

Lattenbergstrasse - Rainstrasse bilde ein das Dorfbild prägender und prägnanter Ort. Gerade von hier werde die Mobilfunkantenne mindestens die Hälfte des Jahres dominant in Erscheinung treten und eine massgebliche Störung des Ortsbilds bewirken. Die kommunale Baubehörde schloss sich der Meinung der Fachberaterin an und stellte fest, dass das Bauvorhaben die erhöhten Gestaltungsanforderungen nicht erfülle.

#### **E. 7.2.2**

Das Baurekursgericht erwog in seinem Entscheid, das Abstellen auf die blossе Sichtbarkeit der Antennenanlage widerspreche dem Sinn und Zweck der einzelfallweise unter Berücksichtigung sämtlicher konkreter Umstände vorzunehmenden Prüfung im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG /ZH sowie der Rechtsprechung. Der Gemeinde stünde es im Übrigen frei, in ihrer BZO sichtbare Mobilfunkantennen in Kernzonen per Definition auszuschliessen. Die Argumentation des Gemeinderats stütze sich daher auf - zumindest teilweise - unzumutbare Erwägungen. Es kam zum Schluss, von den massgeblichen Standorten aus sei keine Beeinträchtigung der Wahrnehmung der Schutzobjekte oder des sie umfassenden historischen Ortsbilds auszumachen. Die Beschwerdegegnerin habe mit der Wahl des Standorts auf der dem historischen Ortskern abgewandten Seite des Flachdachs des wenig ansprechenden sowie den Neubauvorschriften der Kernzone widersprechenden und im Vergleich zu umliegenden Häusern grossvolumigen Gebäudes das ihr bezüglich Standort möglichste zur guten Einordnung beigetragen. Insbesondere werde die Sichtbarkeit der Antennenanlage auf dem Baugrundstück so von Drittstandorten aus auf das Minimum beschränkt. Auch bezüglich Dimensionierung, die Ummantelung und die schlichte lichtgraue Farbe sei eine eindeutig gute Gesamtwirkung zu bejahen.

#### **E. 7.2.3**

Die Vorinstanz führte aus, das Baurekursgericht habe sich eingehend mit den massgeblichen Aspekten und Rügen befasst und sei als Fachgericht zu Recht zum Schluss gelangt, die Anlage beeinträchtige die Wahrnehmung der Schutzobjekte sowie des historischen Ortsbilds in der Kernzone im Sinn der Anforderungen von § 238 Abs. 2 PBG /ZH nicht. Sie ging weiter auf die Sicht aus nördlicher, westlicher und südlicher Richtung sowie weitere Vorbringen der Beschwerdeführenden ein und hielt abschliessend fest, im Ergebnis brächten die Beschwerdeführenden nichts vor, was den vorinstanzlichen Entscheid bezüglich der Gestaltung und Einordnung nach Massgabe von § 238 Abs. 2 PBG /ZH als rechtsverletzend erscheinen lasse.

#### **E. 7.3.1**

Den vorinstanzlichen Ausführungen ist zu entnehmen, nach Auffassung des Baurekursgerichts seien der Gemeinderat und die von ihm beigezogene Fachberatung Ortsbildschutz davon ausgegangen, der streitbetreffenen Anlage könne aus Sicht des Ortsbildschutzes die erforderliche gute Gesamtwirkung nur zugesprochen werden, wenn sie aus den ortsbildprägenden Strassen- und Platzräumen sowie im Zusammenhang mit den Schutzobjekten nicht wahrgenommen werden könne. Diese Auffassung, die auf die Sichtbarkeit der Anlage abstelle, habe das Baurekursgericht im Lichte von § 238 Abs. 2 PBG /ZH zu Recht als falsch beurteilt und als Anlass für sein Eingreifen genommen. Entgegen der Vorbringen der Beschwerdeführenden begründeten die Vorinstanzen ihr Eingreifen also nicht damit, dass die Anlage nicht dominant in Erscheinung treten werde. Insofern vermögen sie in diesem Zusammenhang keine Verletzung der Gemeindeautonomie darzutun, zumal sie auf die vorinstanzliche Begründung keinen Bezug

nehmen.

### **E. 7.3.2**

Die Vorinstanz erwog, die geforderte besondere Rücksichtnahme werde durch die Platzierung der Antenne in der südöstlichen Ecke des Flachdachs sowie durch die Verkleidung erreicht, welche die technoide Erscheinung massgeblich reduziere und dazu führe, dass die Anlage aus nördlicher Blickrichtung keinesfalls dominant in Erscheinung trete. Daran ändere auch nichts, wenn die Kaschierung durch Geäst eines Baums auf dem Nachbargrundstück zukünftig wegfallen sollte. Die Beschwerdeführenden bringen diesbezüglich vor, die Verkleidung der Antennenanlage führe auch zu einer Aufblähung des Volumens auf dem Dach des bereits heute überhohen Standortgebäudes, das bis anhin keine Aufbauten aufweise. Die geplante Anlage werde daher äusserst stark auffallen. Damit vermögen sie nicht aufzuzeigen, inwiefern die vorinstanzlichen Erwägungen willkürlich sein sollen, zumal sie sich zur Positionierung der Antennenanlage auf dem Dach nicht äussern. Entsprechendes gilt auch insofern, als die Beschwerdeführenden in Bezug auf den Baum die gegenteilige Auffassung vertreten. Selbst wenn die zusätzliche Kaschierung durch den Baum anlässlich des Augenscheins als zentral betrachtet worden wäre, hat bereits das Baurekursgericht festgehalten, dass dessen Wegfall nichts an seiner Einschätzung ändern würde. Abgesehen davon ergibt sich auch aus der von den Beschwerdeführenden angeführten Eingabe an das Baurekursgericht vom 19. April 2023 nicht, dass der Baum gefällt worden wäre.

### **E. 7.3.3**

Soweit die Beschwerdeführenden die Ausführungen der Vorinstanz zur Annäherung von Süden her bemängeln, ist festzuhalten, dass bereits der Gemeinderat bzw. die von ihm beigezogene Fachberaterin ausführte, dass die Antenne auch von Süden her kommend präsent sein werde. Diese Sicht auf den Dorfkern sei aber in Bezug auf die historischen Bauten weniger sensibel, was sie mit einem Bild dokumentierte. Darüber hinaus ist dem gemeinderätlichen Beschluss zu entnehmen, dass von Süden her kommend nun eine im Baustil eher heterogene Bebauung das Dorfbild präge. Mit ihren Vorbringen, dass die Anlage von der Einmündung der Zufahrt zur Rainstrasse 66 her gerade auch wegen ihrer Positionierung in der südöstlichen Ecke des Flachdachs prominent in Erscheinung treten werde, vermögen die Beschwerdeführenden keinen Verstoss gegen das Willkürverbot darzutun, zielen sie damit doch darauf ab, dass die Anlage gar nicht erst sichtbar sein darf, um die Anforderungen gemäss § 238 Abs. 2 PBG /ZH zu erfüllen. Zum schützenswerten Gebäude an der Rainstrasse 68 äussern sie sich nicht. Vor diesem Hintergrund erschliesst sich nicht, inwiefern die Vorinstanz den Sachverhalt im Sinne von Art. 97 Abs. 1 BGG unrichtig festgestellt haben soll (vgl. oben E. 2.3). Abgesehen davon hatte das Baurekursgericht erwogen, dass in Bezug auf das Denkmalschutzobjekt Rainstrasse 68 kein rechtserheblicher optischer Bezug zur geplanten Mobilfunkanlage bestehe, da es sich einerseits in einer erheblichen Distanz zu dieser befinde (ca. 70 m) und andererseits zwei Gebäude dazwischenlägen.

### **E. 7.3.4**

Demzufolge hält es vor Bundesrecht, namentlich dem Willkürverbot stand, dass die Vorinstanz in Bezug auf die Gestaltung und Einordnung gemäss § 238 Abs. 2 PBG /ZH eine Rechtsverletzung verneinte. Vor dem Hintergrund, dass in den Akten zahlreiche Fotografien und Beschreibungen vorhanden sind, erübrigte sich die Durchführung eines

Augenscheins durch das Bundesgericht.

#### **E. 8**

Nach diesen Erwägungen ist die Beschwerde gutzuheissen, soweit darauf einzutreten ist, das angefochtene Urteil aufzuheben und die Sache an den Gemeinderat Stäfa zurückzuweisen. Er wird zu prüfen haben, ob Art. 8 Abs. 3 BZO/Stäfa vorliegend anwendbar ist, und eine Interessenabwägung gestützt auf § 357 Abs. 1 Satz 1 PBG /ZH vornehmen müssen. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird er sich damit auseinandersetzen müssen, inwiefern der geplanten Mobilfunkantennenanlage eine Ausnahmegewilligung erteilt werden kann. Ein Eingehen auf weitere von den Beschwerdeführenden erhobene Rügen und Anträge erübrigt sich vor diesem Hintergrund. Zur Neuverlegung der Kosten- und Entschädigungsfolgen der vorangegangenen Verfahren ist die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen (vgl. Art. 67 und Art. 68 Abs. 5 BGG ). Die Rückweisung der Sache mit noch offenem Ausgang gilt mit Blick auf die Kosten- und Entschädigungsfolgen als vollständiges Obsiegen ( BGE 141 V 281 E. 11.1 mit Hinweis). Die Gerichtskosten sind deshalb der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen ( Art. 66 Abs. 1 BGG ). Diese hat die Beschwerdeführenden für das bundesgerichtliche Verfahren angemessen zu entschädigen ( Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG ).

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