

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00145 vom 22. Juli 2005

ZH Verwaltungsgericht, 2005-07-22, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2005.00145

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00145 du 22 juillet 2005

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00145 del 22 luglio 2005

Regeste

Baubewilligung | Einordnung einer Plakatwerbestelle an der Zürichstrasse in Wangen-Brüttisellen. Angesichts der strengen Bewilligungspraxis, welche die örtliche Baubehörde gestützt auf eine Richtlinie zur Verhinderung einer übermässigen Konzentration von Reklameanlagen verfolgt, genügt die knappe Erwägung zur Einordnung am konkreten Ort, um das der Baubehörde zustehende Ermessen wahrzunehmen. Die Verweigerung der geplanten Plakatwerbestelle erweist sich wegen der bereits bestehenden Eigenwerbung auf der gegenüberliegenden Strassenseite für eine Tankstelle sowie angesichts der optischen Durchbrechung der Trennung, welche durch die Zürichstrasse zwischen der Gewerbezone und dem Wohnquartier gebildet wird, als vertretbar (E. 3).
Abweisung.

Erwägungen

E. 1.1

Im Streit steht die Frage der Einordnung des geplanten Plakatwerbeträgers (Prismenwender) im Sinn von § 238 Abs. 1 PBG. Das Baugrundstück grenzt im Nordwesten an die viel befahrene Zürichstrasse und im Nordosten an die dem Quartierverkehr dienende M-Strasse. Die Plakatwerbestelle ist bei der für den Strassenverkehr geschlossenen Einmündung der M-Strasse in die Zürichstrasse geplant und soll dort, leicht abgewinkelt, in Sichtrichtung des nach Zürich fliessenden Verkehrs vor einen Strauch zu stehen kommen. Das zur Wohnzone W3 gehörende Grundstück ist mit einer dreigeschossigen Wohnbaute überstellt, welche zur Zürichstrasse mit einem Vorgarten bzw. mit einem aus Sträuchern und Bäumen gebildeten Streifen abgegrenzt ist. Auf der anderen Seite der Zürichstrasse, in der dortigen Gewerbezone G6, befindet sich eine Tankstelle mit der für solche Einrichtungen üblichen Ausstattung an Werbeträgern. Jenseits der M-Strasse schliesst die Gewerbezone G4 an und wenige Meter weiter in nordöstlicher Richtung befindet sich das ausgedehnte Verzweigungswerk der Zürichstrasse mit der A 1 bzw. A 53.

E. 1.2

Die Beschwerdegegnerin begründete die Verweigerung der Bewilligung damit, dass die Plakatwerbestelle, ein hinterleuchteter Prismenwender mit wechselnder Fremdwerbung in den Ausmassen von 286 x 154 x 24 cm, sich nicht befriedigend im Sinn von § 238 Abs. 1 PBG in die bauliche Umgebung einzuordnen vermöge. Dabei führte sie primär rechtspolitische Überlegungen an. So machte sie geltend, dass Baugesuche für Aussenwerbbestellen mit wechselnder Fremdwerbung an stark befahrenen Strassen in beunruhigendem Mass zunähmen. Das sich abzeichnende Problem sei mit den bisherigen

Mitteln nicht zu bewältigen, die Baupolizeibehörde sehe sich gezwungen an die Beurteilung in jeder Hinsicht strengste Massstäbe anzulegen und dabei jeden Ermessensspielraum auszunützen, um die Werbedeichte auf dem heutigen Stand bzw. so klein wie möglich zu halten. Eigenwerbungen hätten Vorrang vor Fremdwerbungen, welche mehr wegen der attraktiven Lage und weniger in Rücksicht auf die bauliche und urbane Umgebung aufgestellt würden. Auf den konkreten Fall bezogen führte sie aus, dass am fraglichen Ort neben den bisherigen Werbeanlagen Eigenwerbungen berücksichtigt werden müssten, unübersehbar seien in nächster Nähe die Eigenwerbung der neuen Tankstelle sowie zahlreiche Eigenwerbungen der Gewerbehäuser M-Strasse, Tankstelle, Restaurant etc. Auffallend sei auch die neue Fassadenreklame der Firma C AG. Diese hervorragend gestaltete, in Architektenkreisen sogar als "Kunst am Bau" gepriesene "Reklamearchitektur" präge das Ortsbild wesentlich und dürfe durch andere Werbeeinrichtungen in diesem Raum nicht konkurrenziert werden. In ihrer Rekursvernehmlassung weist die Baubehörde insbesondere auf ihre seit Jahren geübte strenge Praxis hin, der es zu verdanken sei, dass die Zürichstrasse nicht einer Strasse "amerikanischen Musters" oder "südländischer Manier" gleiche. Auf demselben Grundstück seien bereits einmal zwei Plakatwerbestellen der Grösse B12 unangefochten verweigert worden. Zudem seien die Reklameanlagen auf der anderen Strassenseite entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin gleichwohl zu berücksichtigen. Nach ständiger Praxis werde der räumliche Bezug bei der Beurteilung der Einordnung grösser ausgelegt, was nicht unzulässig sei.

E. 1.3

Demgegenüber befand die Vorinstanz, die Baubehörde rechtfertige im angefochtenen Beschluss wie in der Vernehmlassung hauptsächlich ihre strenge Haltung Reklamegesuchen gegenüber. Zwar komme der kommunalen Behörde ein Ermessensspielraum zu, dies entbinde sie jedoch nicht von einer konkreten Einzelfallprüfung mit spezifischer Begründung. Ferner stellte die Baurekurskommission fest, dass ein Zusammenhang der Werbestelle mit der Tankstelle "eher weniger" zu sehen sei und diese die Fassade der C AG nicht tangiere. Hingegen habe der Augenschein gezeigt, dass sich die Wohnzone südöstlich der Zürichstrasse als reines Wohnquartier mit einer Säumung durch vorgehende Vorgärten mit Büschen und einer Hecke präsentiere. Damit hebe sie sich optisch von den gegenüberliegenden Gewerbebezonen ab. Die schräg zum Strassenraum platzierte Plakatstelle unterbreche jedoch diese Trennung, indem sie in den Wohnbereich hineinrage. Eine Verweigerung der baurechtlichen Bewilligung für diesen konkreten Standort sei deshalb nachvollziehbar und liege im Ermessen der Baubehörde.

E. 1.4

Dagegen macht die Beschwerdeführerin geltend, die Vorinstanz habe den angefochtenen Entscheid auf der Grundlage einer unzureichenden Beurteilung des Sachverhalts gefällt. Damit sei § 238 Abs. 1 PBG verletzt worden. Die für die Beurteilung der Plakatwerbestelle massgebliche Umgebung sei geprägt von der stark befahrenen Zürichstrasse und einer Vielzahl von gewerblichen Betrieben. Auch die Baubehörde Wangen-Brüttisellen charakterisiere das Umfeld als urbanes Ortsbild, also mit städtischer Prägung, was in Zusammenhang mit dem verkehrsmässig und gewerblich geprägten Erscheinungsbild der Umgebung die Platzierung der Plakatwerbestelle als umso geeigneter erscheinen lasse. Demgegenüber sei die von der Baurekurskommission gemachte Feststellung, wonach die Wohnzone südöstlich der Zürichstrasse als reines Wohnquartier in Erscheinung trete und

die Plakatstelle in den Wohnbereich hineinrage, offensichtlich unzutreffend. Der Standort der Werbestelle befinde sich an der Grenze des Baugrundstücks und sei zudem gegen die M-Strasse ausgerichtet und damit auch gegen die jenseitige Gewerbezone. Nur weil eine Plakatwerbestelle am Rande einer Wohnzone stehe, könne ihr eine befriedigende Gesamtwirkung nicht abgesprochen werden und sei deshalb eine Verweigerung entgegen der Baurekurskommission nicht vertretbar.

E. 2

Die Baurekurskommission hat die zu § 238 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) entwickelte Praxis grundsätzlich zutreffend dargestellt (Rekursentscheid, E. 5a), sodass auf diese Ausführungen verwiesen werden kann (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 VRG). Bei der Anwendung von § 238 Abs. 1 PBG steht der kommunalen Baubehörde ein erheblicher Ermessensspielraum zu. Trotz umfassender Kognition (§ 20 VRG) hat sich deshalb die Baurekurskommission bei der Überprüfung eines Einordnungsentscheids der kommunalen Baubehörde Zurückhaltung aufzuerlegen. Beruht dieser auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Sachumstände, so hat die Rechtsmittelinstanz ihn zu respektieren und darf nicht ihr eigenes Ermessen an die Stelle desjenigen der kommunalen Behörde setzen. Die Rekursinstanz darf erst dann eingreifen, wenn sich die vorinstanzliche Ermessensausübung als offensichtlich unvertretbar erweist (RB 1981 Nr. 20; Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 20 N. 19). Mit der Beschwerde an das Verwaltungsgericht können Rechtsverletzungen im Sinn von § 50 Abs. 2 VRG sowie gemäss § 51 VRG eine für den Entscheid erhebliche unrichtige oder ungenügende Feststellung des Sachverhalts gerügt werden. Hat die Baurekurskommission einen Einordnungsentscheid der kommunalen Behörde bestätigt, so kann vor Verwaltungsgericht nur geltend gemacht werden, die Rekursinstanz sei zu Unrecht zum Ergebnis gelangt, der erstinstanzliche Entscheid bewege sich im Rahmen des der örtlichen Baubehörde zustehenden Ermessensspielraums. Das Verwaltungsgericht überprüft dann lediglich, ob die Rekursinstanz die ästhetische Würdigung der örtlichen Baubehörde als vertretbar hat beurteilen dürfen; nimmt es statt dessen eine eigene umfassende Beurteilung der Gestaltung und der Einordnung des Bauvorhabens vor, so überschreitet es in willkürlicher Weise seine eigene Kognition und verletzt damit gleichzeitig die Gemeindeautonomie (BGr, 21. Juni 2005, 1P.678/2004, www.bger.ch).

E. 3.1

Die Baubehörde hat im Bauabschlag vor allem grundsätzliche Überlegungen angeführt, die gegen eine Massierung von Werbestellen entlang der Zürichstrasse sprechen, und auf ihre diesbezügliche strenge Praxis hingewiesen. Die einzelfallbezogenen Erwägungen zur Einordnung am konkreten Ort sind knapp, was im Rekursentscheid zu Recht festgehalten wurde (Rekursentscheid, E. 5b a.A.). Sie beschränken sich auf den Hinweis, dass bereits Eigenwerbungen in der näheren Umgebung der geplanten Plakatwerbestelle bestünden. Daraus lässt sich jedoch nicht ableiten, die Beschwerdegegnerin habe damit auf die Wahrnehmung des ihr zustehenden Ermessens verzichtet. Der vorliegende Fall unterscheidet sich von jenen Fällen, in denen die Rekursinstanz den kommunalen Entscheidungsspielraum nicht zu beachten braucht, weil die Gemeinde selber davon keinen in ihren Erwägungen erkennbaren Gebrauch gemacht hat (vgl. RB 1991 Nr. 2; VGr, 19. April 2002, BEZ 2002 Nr. 18, E. 5a).

E. 3.2

In ihrer Rekursvernehmlassung verwies die Beschwerdegegnerin ausdrücklich auf eine Bauverweigerung vom 30. Oktober 1995, mit welcher für das auch vorliegend streitbetroffene Grundstück Kat.-Nr. 01 bereits einmal zwei zur Zürichstrasse ausgerichtete Plakatwerbbestellen des Formats B12 verweigert worden waren. Sie machte bereits damals deutlich, dass sie mit ihrer künftigen Bewilligungspraxis einer unkontrollierten Massierung von Plakatstellen entgegenwirken wolle und sich deshalb zur rechtsgleichen Behandlung der Baugesuche eine strenge Richtlinie mit generellen Beurteilungskriterien (Abstand, Anzahl, Maximalgrösse) gegeben hatte. Die kommunale Baubehörde will mit der Verweigerung der Bewilligung einer übermässigen Konzentration von Reklameanlagen vorbeugen. Das ist zulässig, solange nicht allein auf das Kriterium der Werbedichte abgestellt wird (RB 1997 Nr. 97, der ebenfalls die Verweigerung einer Plakatwerbbestelle an der Zürichstrasse in Wangen-Brüttsellen betraf; vgl. auch VGr, 28. Januar 2004, VB.2003.00169, E. 1.2, www.vgrzh.ch) und solange sie in ihrer Bauverweigerung nicht unbesehen der konkreten Verhältnisse des ihr vorliegenden Falls auf ihre Richtlinie bzw. Praxis verweist. Vielmehr hat sie im Einzelfall zu begründen, weshalb die geplante Werbeanlage gerade am vorgesehenen Standort störend im Sinn von § 238 PBG wirkt. Andernfalls würde sie den ihr zustehenden Gestaltungsspielraum in einem Ausmass einschränken, dass eine im Rechtsmittelverfahren zu korrigierende Ermessensunterschreitung vorliegen würde (VGr, 24. September 2002, VB.2002.00085, E. 2b, www.vgrzh.ch; 28. Januar 2004, VB.2003.00169, E. 2, www.vgrzh.ch; vgl. auch BRK II, 1. Juli 2003, BEZ 2003 Nr. 39 E. 6).

E. 3.3

Unter Anwendung ihrer konsequent gehandhabten, restriktiven Bewilligungspraxis ist es der örtlichen Baubehörde unbenommen, bei der konkreten Prüfung die bauliche und landschaftliche Umgebung im Sinn von § 238 Abs. 1 PBG etwas weiter zu fassen, als dies im Fall von Plakatträgern üblich ist, und die auf der anderen Seite der Zürichstrasse vorhandene Eigenwerbung der Tankstelle in ihre Prüfung mit einzubeziehen. Wenn die Baubehörde angesichts der bestehenden Werbeträger für die Tankstelle der zusätzlichen geplanten Plakatwerbbestelle auf der gegenüberliegenden Strassenseite die befriedigende Einordnung abspricht, ist dies im Sinn rechtsgleicher Behandlung jedenfalls vertretbar. Überdies hat die Vorinstanz richtig festgestellt, dass die schräg zum Strassenraum platzierte Plakatstelle die Trennung durchbreche, welche die Zürichstrasse zwischen der Gewerbezone und dem Wohnquartier bilde, indem sie deutlich in den Wohnbereich hineinrage. Im Ergebnis hat die Baurekurskommission den erstinstanzlichen Entscheid somit zu Recht bestätigt. Die Beschwerde ist daher abzuweisen.

E. 4

Bei diesem Verfahrensausgang wird die Beschwerdeführerin kostenpflichtig (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihr von vornherein nicht zu; die Beschwerdegegnerin hat keine solche beantragt. Demgemäss entscheidet die Kammer:

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