

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00470 vom 26. Januar 2011

ZH Verwaltungsgericht, 2011-01-26, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2010.00470

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00470 du 26 janvier 2011

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00470 del 26 gennaio 2011

Regeste

Baubewilligung | Baubewilligung. Lager-/ Abstellplatz in einer Wohnzone mit Gewerbeerleichterung. Für die Bewilligung eines Abstellplatzes für Container und mobile Heizzentralen ist unter dem Gesichtswinkel der Zonenkonformität präventiv zu prüfen, ob Ausgestaltung und zulässige Belegung des Platzes Gewähr für eine Erscheinung des Betriebs bieten, die auf Dauer zu keiner übermässigen Beeinträchtigung der Wohnnutzung führen. Aufgrund der ungenügenden Baueingabe ist dies vorliegend nicht möglich (E. 2.4). Gutheissung.

Erwägungen

E. 1

Erbengemeinschaft C, c/o D, bestehend aus: 1.1 E , 1.2 F ,

E. 1.3

D,

E. 2

Das Baugrundstück bzw. der Teil, der neu für Lagerzwecke benutzt werden soll, befindet sich in der Wohnzone W3/60 gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Weiningen vom 21. April 1994 (BZO) und zudem in einem im Zonenplan schraffiert bezeichneten Zonenbereich, in welchem gemäss Art. 18 Ziff. 2 BZO mässig störende Betriebe zulässig sind und welcher der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV) zugewiesen ist. Die Beschwerdeführerin macht geltend, das Bauvorhaben sei nicht zonengemäss.

E. 2.1

Als Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung verlangt Art. 22 Abs. 2 lit. a des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (RPG), dass die Baute oder Anlage dem Zweck der Nutzungszone entspricht. Dementsprechend wird in vielen Bauordnungen verlangt, dass Betriebe "ihrem Wesen nach" in die jeweilige Zone passen; aufgrund der allgemein gebotenen Übereinstimmung mit dem Zonenzweck gilt dieses Erfordernis aber auch dort, wo das kommunale Recht nicht klar dazu Stellung nimmt (RB 1984 Nr. 75; VGr OW, 21. Dezember 1982, ZBl 84/1983, 456 f.; VGr AG, 2. Mai 1983, ZBl 84/1983, 462 ff.). Solche städtebaulichen Nutzungsvorschriften, welche eine funktionale Übereinstimmung mit dem Zonenzweck verlangen, behalten ihren selbständigen Gehalt, soweit sie die Frage regeln, ob eine Baute oder Anlage am vorgesehenen Ort erstellt und ihrer Zweckbestimmung übergeben werden darf, und zwar auch dann, wenn die für den Charakter eines Quartiers wesentlichen Nutzungsvorschriften

mittelbar dem Schutz der Nachbarn vor Übelständen verschiedenster Art dienen. So können etwa störende Bauten und Betriebe, die mit dem Charakter einer Wohnzone unvereinbar sind, durch kommunales oder kantonales Recht untersagt werden, auch wenn die Lärmemissionen, zu denen sie führen, bundesrechtliche Schranken nicht überschreiten (BGE 118 Ia 112 E. 1b, 118 Ib 590 E. 3a). Entscheidend für die selbständige Bedeutung des kantonalen oder kommunalen Rechts ist, ob die entsprechenden Bestimmungen raumplanerische Ziele verfolgen, wie beispielsweise die Erhaltung der Eignung eines bestimmten Gebiets zu Wohnzwecken, und nicht bloss den Sinn haben, den verschiedenen Zonen die jeweiligen Empfindlichkeitsstufen zuzuordnen (Walter Haller/Peter Karlen, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, Band I, 3. A., Zürich 1999, Rz. 551). Solche raumplanerischen Ziele stehen etwa dort im Vordergrund, wo durch die Nutzungsplanung Betriebe mit grossem Verkehrsaufkommen nicht in erster Linie wegen der damit verbundenen Lärm- oder Luftbelastung, sondern aus Gründen der Verkehrssicherheit oder wegen Parkplatzproblemen aus bestimmten Zonen ferngehalten werden.

E. 2.2

Art. 18 Ziff. 2 BZO, wonach in den entsprechend bezeichneten Bereichen der Wohnzonen mässig störendes Gewerbe zulässig ist, stellt eine solche raumplanerisch motivierte Nutzungsvorschrift dar. Indem sie mässig störende Betriebe zulässt, schliesst sie nur Betriebe aus, die unabhängig von den durch die Umweltschutzgesetzgebung des Bundes erfassten Immissionen gegenüber der Wohnnutzung ein so erhebliches Konfliktpotenzial aufweisen, dass sie nach allgemeiner Erfahrung ein erträgliches Wohnen weitgehend verunmöglichen und deshalb in der Regel nur in reinen Gewerbe- oder Industriezonen zugelassen sind. Es ist damit in entsprechend bezeichneten Bereichen ein deutlich höheres Konfliktpotenzial hinzunehmen als in den übrigen Teilen der Wohnzonen, wo gemäss Art. 18 Ziff. 1 BZO (nur) nicht störende Gewerbe zulässig sind, das heisst solche Betriebe, die höchstens ein geringes Konfliktpotenzial aufweisen und ein gesundes und ruhiges Wohnen im Allgemeinen nicht beeinträchtigen. Beim Entscheid darüber, ob die Nutzung der streitbetreffenden Liegenschaft als Abstellplatz für Heizzentralen zonenkonform im Sinn von Art. 18 Ziff. 2 BZO ist, geht es um die Auslegung unbestimmter Rechtsbegriffe des kommunalen Rechts. Diese Auslegung steht in erster Linie den kommunalen Behörden zu und ist von den Rechtsmittelinstanzen nur mit Zurückhaltung zu überprüfen (Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 20 N. 19, mit zahlreichen Hinweisen).

E. 2.3

Zu den nicht vom Bundesumweltrecht erfassten Auswirkungen eines Betriebes, welche die Wohnnutzung beeinträchtigen können, zählt die Rechtsprechung neben den Gefahren eines ungewöhnlich intensiven Fahrzeugverkehrs (RB 1994 Nr. 73) oder den sogenannten ideellen Immissionen (VGr, 2. Dezember 2009, VB.2009.00417) auch ästhetische Beeinträchtigungen, so beispielsweise durch die Nutzung eines Wohnzonengrundstücks für den Verkauf von Occasionsfahrzeugen (BGE 117 Ib 147; VGr, 21. Dezember 1989, VB 89/0043). Unter solchen ästhetischen Gesichtspunkten hat das Verwaltungsgericht im Entscheid VB.2003.00087/88 (VGr, 14. Juli 2004, VB.2003.00087) 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 wurde darauf hingewiesen, dass die ästhetischen

Auswirkungen eines solchen Platzes und damit seine Zonengemässheit sich nur aufgrund einer vollständigen Baueingabe beurteilen lasse, was insbesondere auch einen Umgebungsplan voraussetze, der Aufschluss darüber gebe, wie die Fläche genutzt werde, welche Teile als Manövrierfläche frei blieben, was wo und wie gelagert werde und welche Bepflanzung vorgesehen sei.

E. 2.4

Die der Baubewilligung zugrunde liegende Baueingabe vom 16. September 2009 genügt diesen Anforderungen in keiner Weise. Bei den Baugesuchsakten finden sich lediglich zwei Katasterpläne 1:500, aus denen die Ausmasse der für das Abstellen der Heizzentralen insgesamt beanspruchten Fläche ersichtlich sind. Ein Umgebungsplan 1:200 oder 1:100 gemäss § 3 Abs. 1 lit. d der Bauverfahrensverordnung vom 3. Dezember 1997 fehlt, sodass weder eine geordnete Bewirtschaftung noch eine ansprechende Gestaltung der für Abstellzwecke beanspruchten Fläche und ihres Umschwungs gesichert ist. Unter diesen Umständen lässt sich nicht überprüfen, ob der Abstellplatz in einer Weise gestaltet und betrieben werden soll, der sich mit den Anforderungen deckt, die an einen mässig störenden Betrieb unter gestalterischen Gesichtspunkten zu stellen sind. Die in die Baubewilligung aufgenommenen Nebenbestimmungen, wonach die abgestellten Heizzentralen zum Nachbargrundstück Kat.-Nr. 03 einen Abstand von 3,5 m einzuhalten haben, dieser Abstandsbereich zu begrünen ist und die abgestellten Container eine maximale Höhe von 4 m nicht überschreiten dürfen, vermögen daran nichts zu ändern. Es liegt in der Natur von Lager- und Abstellplätzen, dass sich die Art und Intensität ihrer Nutzung im Lauf der Zeit verändert, weshalb ihnen mit der allgemeinen Einordnungsvorschrift von § 238 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) erfahrungsgemäss nur unzureichend beizukommen ist. Darauf verweist die Diskrepanz zwischen dem ungeordneten und ästhetisch offenkundig unbefriedigenden Eindruck, den die von der Beschwerdeführerin eingereichten Fotografien vermitteln, und den Feststellungen der Vorinstanz anlässlich ihres Augenscheins. Werden solche Plätze in Wohnzonen zugelassen, so ist 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 zusteht, so entbindet sie dies nicht von einer gewissenhaften Abklärung des entscheidwesentlichen Sachverhalts. Davon kann hier schon aufgrund der offenkundig ungenügenden Baueingabe keine Rede sein. Da sich nach dem Gesagten der Sachverhalt zur Beurteilung der Zonenkonformität als unzureichend geklärt erweist, ist die Baubewilligung schon aus diesem Grund aufzuheben.

E. 3.1

Nach § 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. Dabei handelt es sich um eine positive ästhetische Generalklausel, welche sich nicht darauf beschränkt, eine Verunstaltung des Stadt- oder Quartierbilds zu verbieten, sondern positiv eine Gestaltung verlangt, welche sicherstellt, dass sowohl für die Baute selbst als auch für die bauliche und landschaftliche Umgebung eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird (BGE 114 Ia 343, E. 4b). Die Beurteilung, ob mit einem Bauvorhaben eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird, hat nicht nach subjektivem Empfinden,

sondern nach objektiven Massstäben und mit nachvollziehbarer Begründung zu erfolgen (VGr, 18. Juni 1997, BEZ 1997 Nr. 23, E. 4b/aa; BGr, 28. Oktober 2002, 1P.280/2002, E. 3.5.2, www.bger.ch). Dabei ist eine umfassende Würdigung aller massgebenden Gesichtspunkte vorzunehmen (VGr, 2. März 2000, BEZ 2000 Nr. 17, E. 5; Haller/Karlen, Rz. 654). Zu diesen gehört auch die Zonenzugehörigkeit eines Baugrundstücks. § 238 Abs. 1 PBG gilt grundsätzlich für alle Bauten und Anlagen, und seine Anwendung erstreckt sich deshalb auf alle Zonen; hinsichtlich der ästhetischen Anforderungen ist aber jeweils die Zielsetzung der entsprechenden Zone zu berücksichtigen, weshalb in einer Gewerbezone nicht die gleichen Anforderungen wie in einer Wohnzone gestellt werden können (RB 1980 Nr. 122 und 123).

E. 3.2

Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts steht der Gemeinde aufgrund der ihr durch Art. 85 Abs. 1 der Verfassung des Kantons Zürich vom 27. Februar 2005 (KV) eingeräumten Autonomie bei der Anwendung des kantonalrechtlichen unbestimmten Gesetzesbegriffs "befriedigende Gesamtwirkung" ein besonderer bzw. qualifizierter Beurteilungsspielraum zu (RB 1979 Nr. 10; BGr, 28. Oktober 2002, 1P.280/2002, E. 3.4, www.bger.ch), was auch mit relativ erheblicher Entscheidungsfreiheit umschrieben wird (RB 1981 Nr. 20; VGr, 1. November 2006, VB.2006.00026 = BEZ 2006 Nr. 55, E. 3.1; Kölz/Bosshart/Röhl, § 20 N. 19). Bei der Überprüfung kommunaler Einordnungsentscheide haben sich die Rechtsmittelinstanzen deshalb Zurückhaltung aufzuerlegen. Wenn der Entscheid auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Sachumstände beruht, hat die Rekursinstanz ihn zu respektieren und darf nicht ihre eigene Beurteilung an die Stelle derjenigen der örtlichen Baubehörde setzen. Auch die Baurekurskommission darf – trotz umfassender Überprüfungsbefugnis – nur dann einschreiten, wenn die Würdigung der kommunalen Behörde sachlich nicht mehr vertretbar ist, und kann eine vertretbare ästhetische Würdigung nicht einfach durch ihre eigene ersetzen (RB 1981 Nr. 20, 1986 Nr. 116; vgl. auch BGr, 21. Juni 2005, ZBl 107/2006, S. 430 ff., E. 3.2 und 4, mit Bemerkungen von Arnold Marti). Die Überprüfungsbefugnis des Verwaltungsgerichts ist von Gesetzes wegen eingeschränkt (§ 50 Abs. 1 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG]). Ihm steht keine freie Ermessensüberprüfung zu. Es kann nur bei rechtsverletzenden Ermessensfehlern eingreifen.

E. 3.3

Aufgrund der Baueingabe soll der ganze 27 m lange und 12,5 m tiefe Streifen entlang der Grenze zum Grundstück Kat.-Nr. 03 als Abstellplatz für die mobilen Heizcontainer genutzt werden können. Auch wenn sich diese Fläche als Folge des zum Grundstück Kat.-Nr. 03 der Beschwerdeführerin einzuhaltenden und zu bepflanzenden Abstandsbereichs von 3,5 m geringfügig verkleinert, bleibt ein knapp 300 m² grosser befestigter Platz, der ohne weitere Einschränkungen mit mobilen Heizzentralen überstellt werden kann. Dabei handelt es sich teilweise um grellfarbige Container von mehreren Metern Länge. Wie das Verwaltungsgericht im Entscheid VB.2008.00470 (VGr, 23. April 2009, VB.2008.00470) erwogen hat, hinterlassen solche Container einen wenig ansprechenden, klar behelfsmässigen sowie unfertigen Eindruck und wirken wie zufällig aufgestellte Büchsen oder Schachteln, die in einer durch Wohnbauten geprägten Umgebung ein fremdes Element darstellen. Das Gericht hat 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

Gewerbeerleichterung erstellt werden sollte. Den Erwägungen lässt sich sodann entnehmen, dass in einer solchen Zone die gestalterische Würdigung nicht einseitig auf vorhandene Gewerbebauten abstellen kann, sondern auch die bei Wohnbauten geltenden gestalterischen Ansprüche zu berücksichtigen sind. Die Würdigung, dass sich der rund 300 m² grosse Abstellplatz für mobile Heizzentralen in unmittelbarer Nähe einer Einfamilienhaussiedlung befriedigend einordne, erweist sich unter diesen Umständen als nicht mehr vertretbar. Zwar trifft es zu, dass der Platz in einem Übergangsbereich zwischen Gewerbe- und Wohnliegenschaften geplant ist. Das rechtfertigt es jedoch nicht, in unmittelbarer Nähe zu den Wohnliegenschaften eine Anlage zu bewilligen, die durch ihre Unansehnlichkeit den ästhetischen Wert der baulichen Umgebung offenkundig beeinträchtigt. Eine solche Beeinträchtigung ist auch dann nicht hinzunehmen, wenn eine solche Wohnüberbauung über bloss durchschnittliche architektonische Qualität verfügt. Sodann weist die Beschwerdeführerin zutreffend darauf hin, dass das angrenzende Gewerbezentrum „L“, trotz seiner gewerblichen Zweckbestimmung über eine gewisse architektonische Qualität verfügt und damit, anders als der geplante Platz, auf den Charakter einer gemischten Zone Rücksicht nimmt. Auf die gebotene Rücksichtnahme verweist im Übrigen auch Art. 24 BZO, der selbst für die (reine) Gewerbezone verlangt, dass die nicht für Bauten beanspruchte Freifläche in der Regel gegenüber angrenzenden Wohnzonen oder zwischen Baute und Strasse anzulegen und zu bepflanzen ist. Eine solche Rücksicht ist auch bei der Gestaltung des geplanten Abstellplatzes zu verlangen. Wenn gemäss § 238 Abs. 1 PBG Bauten, Anlagen und Umschwung befriedigend zu gestalten sind, so gilt 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 sind, verbessert werden kann.

E. 4

Die Beschwerde erweist sich demnach als begründet. Der Rekursentscheid und die angefochtene Baubewilligung sind in Gutheissung der Beschwerde aufzuheben. Ausgangsgemäss sind die Kosten des Rekurs- und des Beschwerdeverfahrens zu je 1/6 den Beschwerdegegnern 1.1 – 1.3 sowie zu 1/2 dem Gemeinderat Weiningen aufzuerlegen (§ 65a Abs. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Zudem sind die Beschwerdegegner 1.1 – 1.3 für das Verfahren vor beiden Instanzen zu einer Parteientschädigung von F. 2'000.- an die Beschwerdeführerin zu verpflichten (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG).

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