

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00548 vom 25. Januar 2012

ZH Verwaltungsgericht, 2012-01-25, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2011.00548

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00548 du 25 janvier 2012

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2011.00548 del 25 gennaio 2012

Regeste

Baubewilligung | Baubewilligung Mobilfunkantennenanlage: Zonenkonformität; Orte mit empfindlicher Nutzung; Änderung an vorschriftswidriger Baute. Innerhalb der Bauzonen können Mobilfunkanlagen als zonenkonform betrachtet werden, soweit sie hinsichtlich Standort und Ausgestaltung in einer unmittelbaren funktionellen Beziehung zum Ort stehen, an dem sie errichtet werden sollen, und im Wesentlichen Bauzonenland abdecken, was vorliegend noch der Fall ist (E. 5). Das Nachbargrundstück ist vorliegend nicht derart stark unternutzt, dass es bzw. ein bestimmter Grundstücksteil einem vollständig unüberbauten Grundstück im Sinne von Art. 3 Abs. 3 lit. c NISV gleichgestellt werden könnte (E. 6). Die Berücksichtigung von Räumen, für welche keine Bewilligung zur Nutzung als Wohn- oder Schlafräume vorliegt, als OMEN kommt nur dann infrage, wenn die Erteilung einer nachträglichen Bewilligung wahrscheinlich erscheint. Dies ist vorliegend nicht der Fall (E. 7.2). Bei der im Rahmen von § 357 PBG vorzunehmenden Interessenabwägung kann der funktionale Schutz der Wohnzone nicht als gewichtiges öffentliches Interesse angeführt werden, weil dieses Ziel mit der Verweigerung von Mobilfunk-Antennenanlagen auf baurechtswidrigen Gebäuden nicht erreicht werden kann (E. 8.4). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

D, 2. E, 3.1 F, 3.2 G, 4.1 H, 4.2 I, Mitbeteiligte, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Der Gemeinderat Wettswil am Albis verweigerte der A AG mit Beschluss vom 14. Juni 2010 die Erstellung einer Mobilfunkantennenanlage auf dem Wohn- und Gewerbegebäude J-Strasse 01, Kat.-Nr. 02 in Wettswil am Albis. II. Dagegen rekurrierte die A AG an die Baurekurskommission II (seit 1. Januar 2011: Baurekursgericht). Dieses hiess den Rekurs mit Entscheid vom 5. Juli 2011 gut, hob den Beschluss des Gemeinderats Wettswil am Albis auf und lud diesen ein, die nachgesuchte Baubewilligung unter den erforderlichen Nebenbestimmungen zu erteilen. III. Mit Eingabe vom 7. September 2011 erhob der Gemeinderat Wettswil am Albis beim Verwaltungsgericht Beschwerde gegen den Entscheid des Baurekursgerichts und beantragte, dessen Entscheid sei aufzuheben und der Beschluss des Gemeinderats Wettswil am Albis sei zu bestätigen; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der A AG. Das Baurekursgericht schloss am 21. September 2011 ohne weitere Bemerkungen auf Abweisung der Beschwerde. Die A AG stellte am 5. Oktober 2011 den Antrag, die Beschwerde sei abzuweisen; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Gemeinde Wettswil am Albis. Die Mitbeteiligten D, E, F und G sowie H und I liessen sich nicht vernehmen. Die Kammer erwägt:

E. 1.1

Gemäss § 49 in Verbindung mit § 21 Abs. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) ist die Gemeinde zur Beschwerde berechtigt, wenn sie durch die Anordnung wie eine Privatperson berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an deren Aufhebung oder Änderung hat (lit. a), die Verletzung von Garantien rügt, die ihr die Kantons- oder Bundesverfassung gewährt (lit. b), oder bei der Erfüllung von gesetzlichen Aufgaben in ihren schutzwürdigen Interessen anderweitig verletzt wird, insbesondere bei einem wesentlichen Eingriff in ihr Finanz- oder Verwaltungsvermögen (lit. c).

E. 1.2

Die Beschwerdeführerin kann sich vorliegend auf die richtige Anwendung ihres kommunalen Rechts und auf das Interesse am Schutz ihrer Wohnzone berufen, weshalb der Entscheid der Vorinstanz sie in der Erfüllung hoheitlicher Aufgaben verletze (§ 21 Abs. 2 lit. c VRG). Das Bundesgericht hat einer Gemeinde, die sich gegen eine Mobilfunkantenne auf ihrem Gebiet wehrte, die Legitimation zuerkannt mit der Begründung, sie wolle die Bevölkerung vor gesundheitsschädigender Strahlung schützen; dadurch sei sie in ihrem hoheitlichen Aufgabenbereich berührt und besitze ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung der Baubewilligung (BGr, 5. April 2004, 1A.134/2003, E. 1.2).

E. 1.3

Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

E. 2

Die Beschwerdeführerin beantragt die Durchführung eines Augenscheins. Die Vorinstanz habe darauf zu Unrecht verzichtet.

E. 2.1

Der Entscheid, ob ein Augenschein angeordnet werden soll, steht im pflichtgemässen Ermessen der mit der Sache befassten Behörde. Eine dahingehende Pflicht besteht, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise nicht ermittelt werden können. Die Durchführung eines Augenscheins ist somit nur geboten, wenn die tatsächlichen Verhältnisse unklar sind und anzunehmen ist, die Parteien vermöchten durch ihre Darlegungen auf dem Lokal Wesentliches zur Erhellung der sachlichen Grundlagen des Rechtsstreits beizutragen (RB 1995 Nr. 12 mit Hinweisen). Nicht Zweck eines Augenscheins ist es hingegen, dass die Parteien erst anlässlich eines solchen ihrer Substanziierungspflicht nachkommen (vgl. unten E. 7.2).

E. 2.2

Die lokalen Begebenheiten sind aus den eingereichten Verfahrensakten genügend ersichtlich. Der massgebliche Sachverhalt geht somit hinreichend aus den Akten hervor, weshalb sich die Fragen, welche die vorliegende Angelegenheit aufwirft, ohne den beantragten Augenschein beantworten lassen. Das Verwaltungsgericht kann deshalb – wie bereits die Vorinstanz – auf dessen Durchführung verzichten.

E. 3

Die auf dem Dach des Wohn- und Gewerbegebäudes J-Strasse 01 geplante UMTS-Basisstation soll mit einer Maximalleistung von insgesamt 5'600 W ERP betrieben werden; nämlich mit drei UMTS-Antennen, von welchen eine über eine Leistung von 1'600 W ERP, die beiden anderen über eine solche von 2'000 W ERP verfügen. Zur

Basisstation gehören eine Richtfunkantenne sowie das zusätzliche für den Anlagebetrieb notwendige technische Equipment. Das Baugrundstück liegt in der Wohnzone W3, welche der Empfindlichkeitsstufe II zugewiesen ist (Art. 14 Abs. 1 der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wettswil am Albis vom 19. Juni 1995 [BZO]) und wo nicht störende Betriebe zulässig sind (Art. 16 BZO).

E. 4

Die Vorinstanz hat eingehend dargelegt, dass die vorsorgliche Emissionsbegrenzung mit der Festlegung der Anlagegrenzwerte in der Verordnung vom 23. Dezember 1999 über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) abschliessend geregelt wird und im Einzelfall, weder aufgrund des Vorsorgeprinzips noch aus anderen Gründen, keine weitergehende Begrenzung verlangt werden kann (Entscheid der Vorinstanz, E. 5.1–5.3). Auf diese Erwägungen kann verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG). Das Bundesgericht hat entsprechende Vorbringen in zahlreichen Verfahren überprüft und die Grenzwerte der NISV dabei stets als gesetzes- und verfassungskonform beurteilt (vgl. BGr, 10. Oktober 2006, 1A.54/2006, E. 6.5; 21. September 2006, 1A.60/2006, E. 2.1; 29. November 2005, 1A.218/2004, E. 3; 27. Oktober 2005, 1A.280/2004, E. 2; 3. Juni 2005, 1A.202/2004, E. 2; 15. Februar 2005, 1A.146/2004, E. 3; 19. Januar 2005, 1A.208/2004, E. 2). Es ist, wie das Bundesgericht wiederholt ausgeführt hat, in erster Linie die Aufgabe der Fachinstanzen des Bundes, die wissenschaftliche Entwicklung zu verfolgen und allfällige Konsequenzen für die Rechtsetzung vorzuschlagen.

E. 5

Die Beschwerdeführerin macht geltend, die Bedeutung der geplanten Anlage gehe weit über das betroffene Quartier und die betroffene Zone hinaus. Aufgrund der konkreten Verhältnisse sei die Anlage daher als Betrieb zu qualifizieren. Damit sei sie nicht zonenkonform.

E. 5.1

Mobilfunkanlagen sind als Infrastrukturbauten im Baugebiet nicht generell und unabhängig von ihrem Verwendungszweck zulässig. Auch bei ihnen ist im ordentlichen Baubewilligungsverfahren zu prüfen, ob sie dem Zweck der betreffenden Nutzungszone entsprechen (vgl. Art. 22 Abs. 2 lit. a des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 [RPG]; BGE 133 II 321 E. 4.3.1; VGr, 13. März 2008, VB.2007.00468, E. 3). So hat das Bundesgericht in BGE 133 II 321 E. 4.3.2 erwogen, innerhalb der Bauzonen könnten Mobilfunkanlagen nur als zonenkonform betrachtet werden, soweit sie hinsichtlich Standort und Ausgestaltung in einer unmittelbaren funktionellen Beziehung zum Ort stünden, an dem sie errichtet werden sollen, und im Wesentlichen Bauzonenland abdecken (vgl. auch BGr, 19. Oktober 2010, 1C_106/2010, E. 4.3). Diese Voraussetzung ist vorliegend erfüllt. Nicht erforderlich ist nach der Rechtsprechung, dass eine Mobilfunkantenne einzig dem Bauzonenteil dient, in dem sie errichtet werden soll (BGE 133 II 321 E. 4.3.2; BGr, 19. Oktober 2010, 1C_106/2010, E. 4.3).

E. 5.2

Eine gewöhnliche Mobilfunk-Basisstation stellt nach konstanter Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts sodann keinen Betrieb im baurechtlichen Sinn dar und ist als blosse technische Infrastrukturbaute auch in einer Wohnzone zonenkonform (VGr, 2. Dezember 2009, VB.2009.00511, E. 3.1 mit Hinweisen; bestätigt mit BGr, 19. Oktober 2010, 1C_106/2010, E. 4.3 f.). Diese Rechtsprechung beruht unter anderem auf der Überlegung,

dass es sich bei Mobilfunkanlagen um gesellschaftlich akzeptierte Begleiterscheinungen der heutigen Zivilisation handelt. Sie ist jedoch nur soweit tragfähig, als die Anlagen bzw. Anlageteile einem tatsächlichen Bedürfnis zur lokalen Versorgung mit Mobilfunkdiensten entsprechen (VGr, 25. April 2007, VB.2006.00201, E. 10.4).

E. 5.3

Vorliegend kann die projektierte Mobilfunkanlage aufgrund ihrer Dimensionen noch als gewöhnliche Anlage qualifiziert werden. Sie geht nicht über das hinaus, was zur üblichen Ausstattung einer Wohnzone mit Infrastrukturanlagen gehört (vgl. für einen vergleichbaren Fall, VGr, 2. Dezember 2009, VB.2009.00511, E. 3.2; bestätigt mit BGr, 19. Oktober 2010, 1C_106/2010, E. 4.3 f.). Anders würde es sich verhalten, wenn über eine einzige grosse Anlage in einer immissionsmässig empfindlichen Zone weite Teile einer grösseren Gemeinde erschlossen würden (vgl. VGr, 27. März 2009, VB.2008.00442, E. 3). Die vorliegend zu beurteilende Anlage dürfte zwar einen grossen Teil der Gemeinde Wettswil am Albis abdecken. Dies liegt jedoch weniger an der Leistungsfähigkeit der Anlage als daran, dass es sich um eine kleine Gemeinde handelt. Die Leistungsfähigkeit der Anlage erreicht zwar einen Wert, welcher nahe an der Grenze dessen liegt, was in einer reinen Wohnzone nicht mehr toleriert werden müsste. Im Quervergleich mit anderen Fällen (vgl. etwa VGr, 2. Dezember 2009, VB.2009.00511) ist die Anlage jedoch auch hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit noch als durchschnittlich zu bezeichnen. Sie steht in unmittelbarer funktioneller Beziehung zum Ort, an dem sie errichtet werden soll, und dient primär dem Standortquartier zur Versorgung mit Mobilfunkdienstleistungen. Wie die Vorinstanz zu Recht festgehalten hat, handelt es sich um eine gewöhnliche, in vielen Wohnzonen übliche Anlage. Der Umstand, dass die Abdeckung mit Mobilfunkdiensten nicht deckungsgleich mit dem Wohnquartier ist und wohl teilweise über dieses hinausgeht, liegt im zellenförmigen Aufbau des Mobilfunknetzes begründet. Daraus lässt sich jedoch noch nicht auf eine fehlende Zonenkonformität schliessen (VGr, 2. Dezember 2009, VB.2009.00511, E. 3.2).

E. 5.4

Es bleibt festzuhalten, dass nach konstanter Rechtsprechung des Bundesgerichts im ordentlichen Baubewilligungsverfahren – im Gegensatz zum Ausnahmebewilligungsverfahren gemäss Art. 24 RPG – kein Raum für eine umfassende Interessenabwägung und für eine Bedürfnisprüfung besteht (BGr, 18. März 2004, 1A.140/2003, E. 3.1 = ZBl 107/2006, S. 197; 15. März 2005, 1A.18/2004, E. 4; 31. Mai 2006, 1A.120/2005, E. 7; VGr, 5. Mai 2010, VB.2009.00671, E. 6.2; 6. Dezember 2011, VB.2010.00673 und VB.2011.00383, E. 6.2; Benjamin Wittwer, Bewilligung von Mobilfunkantennen, 2. A., Zürich etc. 2008, S. 96 f.). Indessen trifft es zu, dass im Rahmen von § 357 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) eine Interessenabwägung vorzunehmen ist (vgl. dazu E. 8).

E. 6.1

Gemäss Art. 4 NISV in Verbindung mit Ziff. 65 Anhang 1 NISV müssen Mobilfunkanlagen im massgebenden Betriebszustand an Orten mit empfindlicher Nutzung (OMEN) den Anlagegrenzwert einhalten. Als OMEN gelten gemäss Art. 3 Abs. 3 NISV Räume in Gebäuden, in denen sich Personen regelmässig während längerer Zeit aufhalten (lit. a), öffentliche oder private, raumplanungsrechtlich festgesetzte Kinderspielplätze (lit. b) und diejenigen Flächen von unüberbauten Grundstücken, auf denen Nutzungen nach den

Buchstaben a und b zugelassen sind (lit. c). Bei unüberbauten Grundstücken müssen schon im Zeitpunkt der Inbetriebnahme der Mobilfunkanlage diejenigen Grenzwerte eingehalten werden, die im Fall einer zonen- und baurechtskonformen Überbauung der Parzellen gelten würden. Damit soll sichergestellt werden, dass die bewilligte Mobilfunkanlage auch nach der in absehbarer Zeit zu erwartenden Überbauung der benachbarten Parzellen noch den gesetzlichen Anforderungen entspricht. Nicht überbaute Bauzonen sind damit grundsätzlich gleich zu behandeln, wie wenn die nach der geltenden Planung dort möglichen Bauten bereits existieren würden. Massgebend sind alle Bauten, die innerhalb der baurechtlichen Grundordnung oder einer Sondernutzungsplanung erstellt werden können (BGr, 21. Mai 2010, 1C_484/2009, E. 2.1; 21. Juni 2007, 1A.278/2006, E. 3.1 f. = ZBl 109/2008 S. 341 ; VGr, 20. Mai 2009, VB.2008.00554, E. 2.1 = BEZ 2009 Nr. 31). Bei Grundstücken, die zwar überbaut sind, aber Nutzungsreserven aufweisen, ist grundsätzlich von der gegenwärtigen Nutzung auszugehen (BGr, 19. Oktober 2009, 1C_400/2008, E. 3.1). Von diesem Grundsatz ist abzuweichen, wenn eine Erweiterung mit grosser Wahrscheinlichkeit bevorsteht. Denkbar sind Ausnahmen auch bei einer unüberbauten Fläche einer nur teilweise überbauten Parzelle, die wie ein separates unüberbautes Grundstück behandelt werden kann, sowie bei Ruinengrundstücken oder ausserordentlich unternutzten Parzellen (BGr, 25. Mai 2010, 1C_468/2009, E. 4.2; 19. Oktober 2009, 1C_400/2008, E. 3.1 mit Hinweisen).

E. 6.2

Soweit die Beschwerdeführerin geltend macht, es genüge bereits die Wahrscheinlichkeit einer Neuüberbauung, kann ihr nicht gefolgt werden. Die Rechtsprechung fordert vielmehr eine grosse Wahrscheinlichkeit (BGr, 19. Oktober 2009, 1C_400/2008, E. 3.1). Eine solche ist zu bejahen, wenn bereits ein Baubewilligungsverfahren pendent ist (BGr, 19. Oktober 2009, 1C_400/2008, E. 3.1) oder ein ausreichend konkretes Erweiterungsprojekt besteht (BGE 128 II 340 E. 4.1). Beides ist vorliegend nicht der Fall. Der Projektierungsauftrag, für dessen Erteilung die Beschwerdeführerin während des Beschwerdeverfahrens eine Bestätigung beigebracht hat, lässt ein allfälliges Vorhaben nicht als derart konkret erscheinen, dass die mögliche Nutzung bereits im Rahmen der vorliegend zu beurteilenden Baubewilligung zu berücksichtigen wäre. Dem steht insbesondere das Verhältnismässigkeitsprinzip entgegen (vgl. BGE 128 II 340 E. 3.7 und E. 4).

E. 6.3

Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin kann der südwestliche Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 03 auch nicht wie ein separates (Ruinen-)Grundstück behandelt und so Art. 3 Abs. 3 lit. c NISV unterstellt werden. Dies kommt nur bei lediglich minimal überbauten Grundstücken in Betracht (BGE 128 II 340 E. 4.1). Ein solches ist vorliegend, wie die Vorinstanz – im Zusammenhang mit der Frage, ob eine ausserordentliche Unternutzung vorliege – zutreffend erwogen hat (Entscheid der Vorinstanz, E. 5.5), nicht zu beurteilen. Die Frage, ob die beiden auf diesem Grundstücksteil befindlichen Kleinbauten auffällig sind, kann damit offenbleiben.

E. 6.4

Die Vorinstanz kam somit zu Recht zum Schluss, dass im Rahmen der vorliegend zu beurteilenden Baubewilligung von der gegenwärtigen Nutzung des Grundstücks Kat.-Nr. 03 auszugehen sei. Dies entspricht auch der Vollzugsempfehlung des BUWAL (heute: BAFU; vgl. BUWAL, Mobilfunk- und WLL-Basisstationen, Vollzugsempfehlung

zur NISV, Bern 2002, S. 15). Die Durchführung eines Augenscheins war unter diesen Umständen nicht notwendig.

E. 7

Die Beschwerdeführerin macht geltend, es sei ein bisher nicht erkannter Ort als OMEN einzubeziehen. Dabei handle es sich um einen ehemaligen Estrichraum in der Liegenschaft J-Strasse 01. Er liege auf der nordöstlichen Dachfläche etwa 8 m vom Antennenstandort entfernt und werde im Zusammenhang mit der darunter liegenden Wohnung als Wohn- und Schlafräum genutzt. Bei der Gemeindeverwaltung seien allerdings keine Akten über die Bewilligung einer Nutzungsänderung vorhanden. Deshalb sei der Mangel im Standortdatenblatt bisher nicht erkannt worden. Da zu erwarten sei, dass die Nutzung fortgesetzt und baurechtlich auch bewilligt werde, seien die den Raum nutzenden Personen vor übermässiger Strahlung zu schützen.

E. 7.1

Die Frage, ob auch Räume, für welche keine Bewilligung zur Nutzung als Wohn- oder Schlafräume vorliegt, als OMEN zu berücksichtigen sind, wurde von der Rechtsprechung soweit ersichtlich noch nicht geklärt. Eine solche Pflicht würde das Bewilligungsverfahren zulasten der Gesuchsteller und der Bewilligungsbehörden erheblich belasten. Es ist überdies kaum zu rechtfertigen, dass Mobilfunkanbieter dazu verpflichtet werden, auf unbewilligte Nutzungen Rücksicht zu nehmen, deren Bewilligungsfähigkeit nicht offensichtlich ist. Praktikabilitätsüberlegungen sprechen daher dafür, nicht auf die tatsächlichen, sondern auf die rechtlichen Verhältnisse abzustellen. Diesem Ansatz folgt die NISV in Bezug auf Kinderspielplätze ausdrücklich, indem gemäss Art. 3 Abs. 3 lit. b NISV nur raumplanungsrechtlich festgelegte Kinderspielplätze als OMEN gelten.

E. 7.2

Eine Berücksichtigung der behaupteten Wohnnutzung kommt jedenfalls höchstens dann infrage, wenn die Erteilung einer nachträglichen Bewilligung wahrscheinlich erscheint. Die Beschwerdeführerin hat sich jedoch auf die Behauptung beschränkt, es sei zu erwarten, dass die Nutzung baurechtlich bewilligt werde. Das eingereichte Foto, welches ein beleuchtetes Bullauge zeigt, vermag weder die Wohnnutzung noch deren Bewilligungsfähigkeit zu belegen. Es gibt – etwa im Licht von § 302 Abs. 2 PBG, wonach die Fensterfläche von Wohn- und Schlafräumen mindestens einen Zehntel der Bodenfläche zu betragen hat – eher zu Zweifeln Anlass. Eine Begründung, warum die Beschwerdeführerin dennoch von der Bewilligungsfähigkeit ausgeht, ist der Beschwerdeschrift nicht zu entnehmen. Die Beschwerdeführerin macht im Übrigen auch nicht geltend, ein entsprechendes nachträgliches Bewilligungsverfahren sei eröffnet worden. Die Beschwerdeführerin hat somit nicht hinreichend substantiiert dargelegt, dass eine wahrscheinlich bewilligungsfähige Wohnnutzung vorliege. Dazu wäre sie jedoch verpflichtet gewesen. Der Antrag, es sei ein Augenschein durchzuführen, ändert daran nichts. Dieser dient der Beweisabnahme. Es ist aber nur über ausreichend konkrete Sachdarstellungen Beweis abzunehmen, die substantiiert, d. h. in Einzel Tatsachen gegliedert, vorgetragen worden sind. Diesen Anforderungen genügen die Ausführungen der Beschwerdeführerin nicht.

E. 7.3

Eine allfällige Wohnnutzung des fraglichen Estrichraums ist im vorliegenden Verfahren nach dem Gesagten nicht zu berücksichtigen. Dies ändert jedoch nichts daran, dass die Antenne im Fall einer nachträglichen Bewilligung der behaupteten Nutzung auf diese

Rücksicht zu nehmen hat.

E. 8

Die Beschwerdeführerin macht schliesslich geltend, die Vorinstanz habe eine Verletzung von § 357 PBG zu Unrecht verneint, da die bereits gegebene zonenwidrige Nutzung durch die Mobilfunkanlage verstärkt werde. Es werde zusätzlich gegen Art. 14 BZO verstossen. Der Anlage stünden sodann überwiegende nachbarliche und öffentliche Interessen entgegen. Die Strahlung, welche fast bis an die Grenze des zulässigen Anlagegrenzwerts reiche, stelle für die Bewohner der nahe gelegenen Liegenschaften eine wahrnehmbare Beeinträchtigung dar. Bei der Interessenabwägung sei entgegen der Auffassung der Vorinstanz auch zu berücksichtigen, dass die Anlage einen Wertverlust der umliegenden Grundstücke bewirke. Der Gemeinderat sei bestrebt, die Wohnzonen, in denen nur nicht störende Betriebe zulässig seien, in ihrem Charakter zu erhalten und Nutzungen zu vermeiden oder auszuschliessen, die der Wohnqualität abträglich seien.

E. 8.1

Beim streitbetroffenen Gebäude handelt es sich unbestrittenermassen um eine vorschriftswidrige Baute im Sinn von § 357 PBG. Da die projektierte Mobilfunkantenne zonenkonform ist (vgl. E. 5), führt sie nicht zu einer weiter gehenden Abweichung von Bauvorschriften. Zu klären bleibt, ob dem Vorhaben überwiegende öffentliche oder nachbarliche Interessen entgegenstehen.

E. 8.2

Es ist eine Abwägung zwischen dem Interesse der Bauherrschaft an der Realisierung der vom Gesetz eingeräumten Baumöglichkeit und insbesondere demjenigen der Nachbarn vorzunehmen, dass sich die Beeinträchtigung ihrer eigenen Grundstücke im Rahmen dessen hält, was auch von einer baurechtskonformen Überbauung der Baugrundstücke zu erwarten wäre (VGr, 17. November 2010, VB.2010.00499, E. 6.1; 8. März 2006, VB.2005.00585, E. 2.3; Konrad Willi, Die Besitzstandsgarantie für vorschriftswidrige Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen, Zürich 2003, S. 120). Bei dieser im Rahmen der Anwendung von § 357 Abs. 1 PBG vorzunehmenden Interessenabwägung steht den Gemeinden ein Ermessens- und Entscheidungsspielraum zu (VGr, 8. Oktober 2003, VB.2003.00196 und VB.2003.00230, E. 2c = BEZ 2004 Nr. 8), welchen das Baurekursgericht zu beachten hat.

E. 8.3

Die Beschwerdeführerin begründete den Verstoss gegen § 357 PBG in der Bauverweigerung allein damit, die bestehende Zonenwidrigkeit werde durch eine neue, ebenfalls zonenwidrige Nutzung verstärkt. Die Belastung des Wohngebiets mit weiteren dort unerwünschten Nutzungen und Immissionen sei nicht hinzunehmen. In diesem Sinn nehme der Gemeinderat die Sorgen und Nöte der betroffenen Bevölkerung ernst, die in einer von mehr als 1'200 Personen unterzeichneten Petition zum Ausdruck gebracht worden seien. In ihrer Rekursvernehmlassung führte die Beschwerdeführerin sodann zusätzliche nachbarliche und öffentliche Interessen ins Feld: Die an der Grenze des Zulässigen liegende Strahlung stelle eine wahrnehmbare Beeinträchtigung dar. Der Gemeinderat sei bestrebt, die Wohnzonen, in denen nur nicht störende Betriebe zulässig seien, in ihrem Charakter zu erhalten und Nutzungen zu vermeiden oder auszuschliessen, die der Wohnqualität abträglich seien. Wenn mehr als 1'200 Personen eine Petition unterzeichnet hätten, habe dies ein erhebliches politisches Gewicht.

E. 8.4

Diese Begründungen sind in Bezug auf öffentliche Interessen nicht haltbar. Zwar schliesst das Bundesrecht den funktionalen Schutz der Wohnzone nicht aus (VGr, 6. Dezember 2011, VB.2010.00673 und VB.2011.00383, E. 5.2). Die vorliegende Bauverweigerung stellt hinsichtlich dieses Zwecks jedoch ein untaugliches Mittel dar. Das Ziel kann mittels Verweigerung von Mobilfunkanlagen auf baurechtswidrigen Gebäuden nicht erreicht werden, da bei anderen, nicht unter § 357 PBG fallenden Standorten in der Wohnzone die vorliegend vorgenommene Interessenabwägung nicht zulässig ist (vgl. VGr, 6. Dezember 2011, VB.2010.00673 und VB.2011.00383, E. 6.2). Dem vom Gemeinderat definierten Ziel und dem politischen Gewicht der erwähnten Petition kann nur mit legislatorischen Massnahmen Rechnung getragen werden (zur Zulässigkeit solcher Massnahmen, vgl. VGr, 6. Dezember 2011, VB.2010.00673 und VB.2011.00383 mit Hinweisen). Betreffend die nachbarlichen Interessen weist die Beschwerdeführerin zu Recht darauf hin, dass mögliche Wertverminderungen entgegen der Ansicht der Vorinstanz nicht gänzlich unberücksichtigt bleiben müssen. Auch umweltrechtskonforme Mobilfunkantennen können unerwünschte Auswirkungen auf die Verkäuflichkeit und Vermietbarkeit von Liegenschaften haben und damit ideelle Immissionen bewirken (BGE 133 II 321 E. 4.3.4 mit Hinweisen; VGr, 6. Dezember 2011, VB.2010.00673 und VB.2011.00383, E. 5.2). Die Vorinstanz hielt jedoch zutreffend fest, dass zur Ermittlung des Gewichts der nachbarlichen Interessen die Auswirkungen der geplanten Anlage im Kontext mit der bestehenden Baurechtswidrigkeit den Auswirkungen einer neuen, baurechtskonformen Baute auf das Nachbargrundstück entgegenzustellen seien (Entscheid der Vorinstanz, E. 9.4; vgl. oben, E. 8.2). Die von der Beschwerdeführerin nicht näher dargelegte Wertverminderung von Liegenschaften würde in genau gleichem Umfang eintreten, wenn es sich beim Standortgebäude um ein zonenkonformes Wohngebäude handeln oder die geplante Anlage auf einem benachbarten, baurechtskonformen Gebäude platziert würde. Warum als massgeblicher Vergleichszustand jener zu gelten hätte, welcher die Mobilfunkanlage nicht im Wohnquartier, sondern etwa in der Gewerbezone vorsehe (Beschwerdeschrift, Rz. 31), ist nicht ersichtlich. Die Vorinstanz mass dem geltend gemachten privaten Interesse daher zu Recht geringes Gewicht zu. Die Vorinstanz kam nach dem Gesagten in nicht rechtsverletzender Würdigung der massgeblichen Umstände zum Schluss, dass der Mobilfunkanlage keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen.

E. 9

Der Entscheid der Vorinstanz erweist sich als rechtmässig. Entsprechend ist die Beschwerde abzuweisen. Ausgangsgemäss sind die Kosten des Verfahrens der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG). Zudem ist sie zu verpflichten, der Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigungen zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG). Angemessen ist eine Parteientschädigung von Fr. 1'000.-.

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