

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2014.00033 vom 19. Juni 2014

ZH Verwaltungsgericht, 2014-06-19, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2014.00033

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2014.00033 du 19 juin 2014

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2014.00033 del 19 giugno 2014

Regeste

Baubewilligung | Baubewilligung für den Umbau einer Tankstelle: Autonomiebeschwerde gegen Rückweisungsentscheid, Einordnung. Ein Rückweisungsentscheid, mit dem eine Gemeinde gezwungen wird, eine ihres Erachtens rechtswidrige Verfügung zu erlassen, hat einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil im Sinn von Art. 93 Abs. 1 lit. a BGG zur Folge (E. 2.2.1). Bei Tankstellen handelt es sich um Infrastrukturanlagen, deren Erscheinungsbild durch technische Erfordernisse bis zu einem gewissen Grad vorbestimmt ist, weshalb der Gestaltungsspielraum der Bauherrschaft beschränkt ist. Wie andere Infrastrukturanlagen werden Tankstellen vom durchschnittlichen Betrachter jedenfalls in Bauzonen mit einem gewerblichen Nutzungsanteil als technisch notwendige Einrichtungen hingenommen (E. 4.4.3). Die Prüfung der Einordnung hat unter Berücksichtigung der Nah- und Fernwirkung des Bauvorhabens, seiner Grösse sowie der architektonischen Ausgestaltung und Beziehung, namentlich der Stellung zu bereits vorhandenen Bauten sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung, zu erfolgen. Voraussetzung bildet dabei ein einordnungsmässiger Bezug der zu erstellenden Baute zur betreffenden Umgebung (E. 4.4.4 f.). Werbung gehört zum heutigen Wirtschaftsleben und ist im Rahmen der Gesetzgebung durch die Eigentumsgarantie sowie die Wirtschaftsfreiheit geschützt (E. 4.4.7). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Abteilung VB.2014.00033 Urteil der 1. Kammer vom 19. Juni 2014 Mitwirkend: Abteilungspräsident Lukas Widmer (Vorsitz), Verwaltungsrichterin Maja Schüpbach Schmid, Verwaltungsrichterin Sandra Wintsch, Gerichtsschreiber Robert Lauko. In Sachen Gemeinde Seuzach, Beschwerdeführerin, gegen A AG, vertreten durch RA B, Beschwerdegegnerin, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Der Gemeinderat Seuzach verweigerte der A AG mit Beschluss vom 23. Mai 2013 die Baubewilligung für den Umbau der Tankstelle auf dem in der Zentrumszone gelegenen Grundstück Kat.-Nr. 01 an der C-Strasse

E. 02

in Seuzach. Eröffnet wurde der abschlägige Bescheid zusammen mit der Verfügung der Baudirektion Kanton Zürich vom 17. Mai 2013, die das Bauvorhaben unter Nebenbestimmungen gutgeheissen hatte. II. Den von der A AG hiergegen erhobenen Rekurs hiess das Baurekursgericht mit Entscheid vom 5. Dezember 2013 gut und wies die Streitsache zur neuen Beurteilung an den Gemeinderat Seuzach zurück. III. Mit Eingabe vom 20. Januar 2014 erhob die Gemeinde Seuzach Beschwerde gegen den Rekursentscheid

und beantragte, diesen vollumfänglich aufzuheben und den Beschluss des Gemeinderats vom 23. Mai 2013 zu bestätigen; unter Kostenfolge zulasten der Bauherrschaft. In seiner Vernehmlassung vom 30. Januar 2014 beantragte das Baurekursgericht ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. Mit Beschwerdeantwort vom 25. März 2014 schloss die A AG auf Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Beschwerdeführers. Die Kammer erwägt: 1. Die Beschwerdeführerin macht geltend, das Baurekursgericht greife mit seinem Entscheid in unzulässiger Weise in den Ermessensspielraum des Gemeinderats ein und verletze damit die Gemeindeautonomie. Gemäss § 49 in Verbindung mit § 21 Abs. 2 lit. b des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) ist eine Gemeinde rechtsmittellegitimiert, wenn sie die Verletzung von Garantien rügt, die ihr die Kantons- oder Bundesverfassung gewährt. Die Beschwerdeführerin beruft sich auf ihre durch Art. 50 Abs. 1 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV) und Art. 85 der Kantonsverfassung vom 27. Februar 2005 (KV) garantierte Gemeindeautonomie, weshalb ihre Legitimation zur Beschwerdeerhebung zu bejahen ist. Ob die beanspruchte Autonomie tatsächlich besteht und im konkreten Fall verletzt wurde, ist keine Frage des Eintretens, sondern der materiellen Beurteilung der Beschwerde (vgl. BGr, 22. November 2012, 8C_500/2012, E. 2.2.2; BGE 135 I 43 E. 1.2).

E. 2

Mit Entscheid vom 5. Dezember 2013 hob das Baurekursgericht die angefochtene Baubewilligung auf und wies die Streitsache zur neuen Beurteilung an den Gemeinderat Seuzach zurück.

E. 2.1

Rückweisungsentscheide gelten grundsätzlich als Zwischenentscheide. Sie sind ausnahmsweise dann als Endentscheide zu behandeln, wenn der unteren Instanz, an welche die Sache zurückgewiesen wird, kein Entscheidungsspielraum mehr verbleibt und die Rückweisung nur noch der (rechnerischen) Umsetzung des höherinstanzlich Angeordneten dient (vgl. BGE 134 II 124 E. 1.3; Martin Bertschi, in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 19a N. 65). Solches ist vorliegend nicht der Fall, zumal der Baubehörde im Hinblick auf die Platzierung des Preisschildes ein Spielraum verbleibt, um eine allfällige Nebenbestimmung anzuordnen (vgl. hinten E. 2.3 sowie E. 5.3 des Rekursentscheids).

E. 2.2

Gegen selbständig eröffnete Vor- und Zwischenentscheide ist die Beschwerde dann zulässig, wenn sie einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil bewirken können oder die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (§ 41 Abs. 3 in Verbindung mit § 19a Abs. 2 VRG und Art. 93 Abs. 1 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005).

E. 2.2.1

Ein Rückweisungsentscheid, mit dem eine Gemeinde gezwungen wird, eine ihres Erachtens rechtswidrige Verfügung zu erlassen, hat einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil im Sinn von Art. 93 Abs. 1 lit. a BGG zur Folge (BGE 133 II 409 E. 1.2, 133 V 477 E. 5.2; VGr, 13. Januar 2011, VB.2010.00444, E. 1.1, nicht auf www.vgrzh.ch veröffentlicht). Dies gilt aber nur soweit, als der Rückweisungsentscheid materiellrechtliche Vorgaben

enthält, welche die untere Instanz bei ihrem neuen Entscheid befolgen muss (BGr, 14. Mai 2013, 2C_860/2012, E. 1.3.3, auch zum Folgenden). Erschöpft sich der Rückweisungsentscheid darin, dass eine Frage ungenügend abgeklärt und deshalb näher zu prüfen sei, ohne dass damit materiellrechtliche Vorgaben verbunden sind, so entsteht der Behörde, an die zurückgewiesen wird, kein nicht wiedergutzumachender Nachteil (BGE 133 V 477 E. 5.2.2).

E. 2.2.2

Inhalt und Tragweite eines Entscheids ergeben sich in erster Linie aus dem Dispositiv (BGer, 6. Juni 2006, 1A.42/2006, E. 2.3, auch zum Folgenden). Ist das Verfügungsdispositiv unklar, unvollständig, zweideutig oder widersprüchlich, so muss die Unsicherheit durch Auslegung behoben werden. Zu diesem Zweck kann auf die Begründung der Verfügung zurückgegriffen werden (BGE 110 V 222). Gemäss Disp.-Ziff. I des Rekursentscheids vom 5. Dezember 2013 wird der Beschluss des Gemeinderats Seuzach vom 23. Mai 2013 aufgehoben und die Streitsache zur neuen Beurteilung an den Gemeinderat Seuzach zurückgewiesen. Worauf sich diese Neubeurteilung bezieht, ergibt sich mangels genauerer Anordnung erst unter Zuhilfenahme der Entscheidungsbegründung: Wie aus E. 5.3 Abs. 5 hervorgeht, soll dem Gemeinderat die Befugnis zukommen, im Hinblick auf das an der Hausfassade geplante Preisschild mit einer Nebenbestimmung Abhilfe zu schaffen. Ein darüber hinausgehender Spielraum wird dem Gemeinderat nicht eingeräumt. Denn das Baurekursgericht hält dessen Auffassung, der geplante Umbau ordne sich nicht rechtsgenügend in die bauliche Umgebung ein, weshalb die Baubewilligung für das Vorhaben insgesamt zu verweigern sei, für ungerechtfertigt (E. 5.4 des Rekursentscheids). Wenn somit die Bauakten an den Gemeinderat zur erneuten Prüfung des Baugesuchs "im Sinn der oben stehenden Erwägungen" zurückzuweisen seien, kann dies nur bedeuten, dass das Baurekursgericht von einer grundsätzlich genügenden Einordnung des Bauvorhabens ausgeht und lediglich die (allfällige) nebenbestimmungsweise Versetzung des Preisschilds dem Gemeinderat überlässt. Dieser wird im Übrigen gezwungen, eine seines Erachtens rechtswidrige Verfügung zu erlassen, was nach der Gerichtspraxis einem nicht wiedergutzumachenden Nachteil entspricht. Auf die form- und fristgerecht erhobene Beschwerde ist folglich einzutreten.

E. 3

Die Beschwerdegegnerin plant auf der Bauparzelle Kat.-Nr. 01 in der Zentrumszone Z/2.8 gemäss Art. 1 Ziff. 1 lit. b der Bau- und Zonenordnung 1994 der Gemeinde Seuzach den Umbau bzw. den teilweisen Ersatzneubau der bestehenden Tankstelle. Anstelle der bestehenden Zapfsäule sind neu zwei Zapfsäulen mit je einem Abstellplatz zum Auftanken vorgesehen. Die das Wohn- und Gewerbehäus Assek.-Nr. 03 (C-Strasse 02) im Nordwesten und Nordosten umfassende Rampe soll abgebrochen und die darauf angebrachte Tafel zum Anzeigen der Treibstoffpreise durch eine an der Nordwestfassade des Wohn- und Gewerbehäuses projektierte Anzeigetafel ersetzt werden. Das Bauvorhaben beinhaltet weiter den Ersatz des Satteldaches, wobei die Firstrichtung des neuen Daches rechtwinklig zum bestehenden Dachfirst verlaufen soll. Zur Bewerbung der im Westen und Osten vom bestehenden zweiteiligen Gebäudekomplex C-Strasse 02 eingefassten Tankstelle ist vorgesehen, das Satteldach im Norden und Süden mit je einer 7,5 m langen und 0,75 m hohen unbeleuchteten Abdeckung auszustatten. Diese soll auf gelbem Grund die grüne Aufschrift "D" tragen.

E. 4.1

Die Beschwerdeführerin macht geltend, es sei nicht erkennbar, weshalb der Beschluss des Gemeinderats hinsichtlich der mangelhaften Einordnung unhaltbar sei. Dieser habe seinen Entscheid ausreichend begründet, seine Überlegungen in der Rekursvernehmlassung vom 15. Juli 2013 unter Ziff. 3.1–3.4 dargelegt und mit Fotos von der baulichen Umgebung dokumentiert. Die Erwägungen und der Hinweis auf das Legislaturprogramm zeigten auf, dass der Gemeinderat seinen Beschluss mit guten Gründen getroffen habe und eine gefestigte Praxis in der gestalterischen Beurteilung durch die Baubehörde bestehe. Der Zwischenbau habe gestalterisch keinen Bezug zu den beiden angrenzenden Gebäuden. Das flach geneigte Schrägdach mit der gedrehten Firstrichtung senkrecht zur Strasse sei gestalterisch völlig unmotiviert und erscheine durch die Verblendungen je nach Blickwinkel eher als Flachdach. Durch die Verbreiterung der Verkehrsfläche zwischen den Gebäuden und dem Wegfall der Rampe entstehe der verstärkte Eindruck einer "verbetonierten" Liegenschaft. Ohne jeglichen gestalterischen Anspruch sei auch das Versetzen des bestehenden Reklame-Leuchtkastens mit Preisanzeige an die Fassade des Wohn- und Geschäftshauses im 1. Obergeschoss. Im ortsbaulich wichtigen Ortszentrum müssten Bauten und Anlagen jedenfalls nach deutlich strengeren Kriterien beurteilt werden als beispielsweise in einer Gewerbezone. Das direkte bauliche Umfeld des Bauvorhabens weise durchaus qualitativ gute oder zumindest ansprechende Bauten und Anlagen auf. Der Gemeinderat habe mit einer entsprechenden Bewilligungspraxis zur positiven Erneuerung des Ortskerns beigetragen. Es sei nicht nachvollziehbar, weshalb die im unmittelbaren und im weiteren Umfeld entstandenen Neubauten nach Auffassung des Baurekursgerichts nicht in die Beurteilung einbezogen werden sollten.

E. 4.2

Die Parteien und die Vorinstanz stimmen im Ergebnis darin überein, dass § 357 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) vorliegend keine Anwendung findet, zumal es sich beim Bauvorhaben mit Bezug auf die bestehende Tankstelle um einen Ersatzneubau handelt. Damit bleibt § 238 Abs. 1 PBG für das Bauvorhaben grundsätzlich anwendbar (vgl. aber hinten E. 4.4.8). Nach dieser Ästhetikgeneralklausel 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. 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 (BGr, 28. Oktober 2002, 1P.280/2002, E. 3.5.2; VGr, 18. Juni 1997, BEZ 1997 Nr. 23 E. 4b/aa). Dabei ist eine umfassende Würdigung aller massgebenden Gesichtspunkte vorzunehmen (VGr, 2. März 2000, BEZ 2000 Nr. 17 E. 5 und 6b).

E. 4.3

Das Verwaltungsgericht hat in einem jüngeren Entscheid seine (geänderte) Praxis zur Bedeutung dieser Einordnungsvorschrift wie folgt umschrieben (grundlegend VGr, 17. Dezember 2013, VB.2013.00468, E. 4): Aufgrund der offenen Formulierung von § 238 PBG verfügt die kommunale Baubehörde über einen gewissen Beurteilungsspielraum, den ortsbezogen zu konkretisieren in erster Linie ihr selbst obliegt. In der Begründung ihres Entscheides berücksichtigt die Baubehörde die für die Beurteilung relevante bauliche Umgebung und nennt die Gesichtspunkte, an denen sie die Einordnung

misst (E. 4.2.2). Das Baurekursgericht seinerseits ist in seiner Angemessenheitskontrolle bloss insofern eingeschränkt, als es die Einordnung des Bauvorhabens nicht völlig frei und unbesehen des angefochtenen Bauentscheids würdigen darf. Vielmehr muss es diesen Entscheid unter gebührender Berücksichtigung der Entscheidungsgründe überprüfen. Dabei hat es sich mit den Kriterien auseinanderzusetzen, wie sie von der lokalen Baubehörde im Rahmen der ortsbezogenen Konkretisierung der Einordnungsvorschrift entwickelt wurden (E. 4.2.4). Eine weiter gehende Einschränkung der baurekursgerichtlichen Prüfungsbefugnis besteht demgegenüber nicht. Beim Baurekursgericht handelt es sich um ein Fachgericht, welches aufgrund seiner Zusammensetzung ohne Weiteres in der Lage ist, die Gestaltung eines Bauvorhabens fachmännisch zu beurteilen; die für die Beurteilung der Gesamtwirkung erforderlichen Ortskenntnisse können sich seine Mitglieder mittels eines Augenscheins beschaffen (E. 4.3).

E. 4.4.1

Das Baurekursgericht führte in E. 5.2 des Rekursentscheids zu seiner eigenen Kognition aus, dass es eine noch vertretbare Wertung der Gemeinde nicht durch eine eigene andere Wertung ersetze. Es greife indes dann ein, wenn sich der vorinstanzliche Entscheid als unhaltbar erweise. Diese Kognitionspraxis ist nach dem Gesagten inzwischen überholt. Zu prüfen ist im Nachfolgenden, ob sich der Rekursentscheid unter Berücksichtigung der erstinstanzlichen Entscheidungsgründe als rechtmässig erweist; eine Überprüfung der Angemessenheit steht dem Verwaltungsgericht nicht zu (§ 50 Abs. 2 VRG).

E. 4.4.2

Der Gemeinderat begründete die ungenügende Einordnung des Bauvorhabens vorderhand mit seinem Bestreben, die bauliche Umgebung der C-Strasse qualitativ aufzuwerten. In letzter Zeit seien in der Umgebung etliche Bauten bzw. Überbauungen sowie das "Konzept C-Strasse" mit bepflanzten Verkehrsinseln realisiert worden, welche das Ortszentrum bzw. den Strassenraum markant prägten und qualitativ verbesserten. Darüber hinaus werde momentan in geringer Entfernung der neu gestaltete "Z-Park" fertiggestellt und der Kreisel in der nahen Strassenverzweigung demnächst gestalterisch aufgewertet. Demgegenüber entspreche die bestehende Tankstelle "D" mit den angrenzenden Gebäuden aus dem Jahr 1936 diesen Vorgaben nicht. Auch die projektierten neuen Bauten und Anlagen (Überdachung, Zapfsäulen, Reklameanlagen etc.) seien gestalterisch gleichermassen unbefriedigend und entsprächen den Einordnungsbestimmungen gemäss § 238 PBG nicht. Die Vorinstanz erwog hierzu, dass den Bauplänen zufolge fast ausschliesslich die Tankstelle in der Mitte des Gebäudekomplexes Gegenstand des Bauvorhabens bilde, wohingegen das Wohn- und Gewerbehaus sowie das Lagergebäude die zu erneuernde Tankstelle weiterhin weitgehend unverändert einfassen sollten (E. 5.3 des Rekursentscheids). Das sei insofern bedeutsam, als die genannten beiden Gebäude die unmittelbare bauliche Nachbarschaft des Bauvorhabens ausmachten und sich deshalb seine rechtliche genügende Einordnung in die Umgebung in erster Linie am baulichen Konglomerat auf der Bauparzelle messe. Die von der Beschwerdeführerin genannten Neubauten verliehen dem Ortsbild zwar eine moderne und frische architektonische Ausstrahlung, doch befänden sie sich ausserhalb der unmittelbaren Umgebung des Bauvorhabens oder in seinem rückwärtigen Bereich, der durch den E-Bach mit teilweiser Baumbestockung abgegrenzt sei. Sie fielen somit im Vergleich zu den seitlichen Nachbargebäuden weniger ins Gewicht.

E. 4.4.3

Nachdem am Wohn- und Geschäftshaus bzw. am Lagergebäude keine massgeblichen Änderungen geplant sind, bleiben sie Teil der unmittelbaren baulichen Umgebung, in welche sich die zu erneuernde Tankstelle einzuordnen hat. Gemessen an diesen, architektonisch nicht herausragenden Gebäuden können in der Tat keine allzu hohen Anforderungen an die Einordnung der geplanten Tankstelle gestellt werden. Auch die Zuordnung des Baugrundstücks zur Zentrumszone mit ihrer gemischten Nutzung (vgl. § 51 Abs. 1 PBG) stellt im Unterschied etwa zu einer Kernzone keine erhöhten Ansprüche an die bauliche Ästhetik, ungeachtet der Tatsache, dass der Strassenraum der C-Strasse begrünt ist, gepflegt wirkt und weiter verbessert werden soll (vgl. VGr, 29. August 2007, VB.2007.00190, E. 2.5) Bei Tankstellen handelt es sich sodann um Infrastrukturanlagen, deren Erscheinungsbild durch technische Erfordernisse bis zu einem gewissen Grad vorbestimmt ist, weshalb der Gestaltungsspielraum der Bauherrschaft beschränkt ist (vgl. Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., Zürich 2011, S. 674). Der bei der Anwendung von § 238 PBG auf solche Anlagen angezeigte Massstab ist mit Blick auf die geplante zonenkonforme gewerbliche Nutzung auszulegen (vgl. VGr, 4. Mai 2011, VB.2011.00129, E. 4.2, nicht auf www.vgrzh.ch veröffentlicht). Wie andere Infrastrukturanlagen (z. B. Mobilfunkantennen, Lampenkandelaber, Leitungsmasten etc.) werden Tankstellen vom durchschnittlichen Betrachter jedenfalls in Bauzonen mit einem gewerblichen Nutzungsanteil als technisch notwendige Einrichtungen hingenommen (vgl. VGr, 22. August 2013, VB.2012.00774, E. 7.3.1).

E. 4.4.4

Wie die Beschwerdeführerin an sich zutreffend vorbringt, ist bei der Beurteilung der Einordnungsfrage nicht nur auf die unmittelbare Umgebung abzustellen, sondern eine umfassende Würdigung aller massgeblichen Gesichtspunkte vorzunehmen (VGr, 7. November 2007, VB.2007.00347, E. 6, nicht auf www.vgrzh.ch veröffentlicht). Die Prüfung hat unter Berücksichtigung der Nah- und Fernwirkung des Bauvorhabens, seiner Grösse sowie der architektonischen Ausgestaltung und Beziehung, namentlich der Stellung zu bereits vorhandenen Bauten sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung, zu erfolgen (VGr, 2. März 2000, BEZ 2000 Nr. 17, E. 5). Unter Anwendung einer 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 es bei der betreffenden Art von Anlage üblich ist (vgl. VGr, 22. Juli 2005, VB.2005.00145, E. 3.3).

E. 4.4.5

Allerdings übersieht die Beschwerdeführerin, dass ihre Befugnis, die für die Beurteilung relevante bauliche Umgebung zu definieren, nicht unbeschränkt ist, sondern am gesetzlichen Erfordernis der befriedigenden Gesamtwirkung ihre Grenze findet. Voraussetzung bildet dabei ein einordnungsmässiger Bezug der zu erstellenden Baute zur betreffenden Umgebung (vgl. VGr, 15. Dezember 2010, VB.2010.00468, E. 4.4). Entgegen ihrer Auffassung ist ein solcher Zusammenhang zwischen der geplanten Tankstelle und der Mehrzahl der angeführten Neubauten nicht ersichtlich bzw. als gering einzustufen. So befinden sich die Gebäude C-Strasse 04, 05 und 06 bzw. F-Gasse 07 und 08 in einer beträchtlichen Entfernung von ca. 180–250 m bzw. 130–190 m von der Tankstelle (vgl. www.gis.zh.ch). Auch die Distanz zu den Gebäuden G-Strasse 10 und 11 ist mit über 100 m

immer noch erheblich, womit auch diese Bauten gemäss zutreffender Erwägung der Vorinstanz im Hinblick auf die Einordnung kaum ins Gewicht fallen (vgl. E. 5.3 Abs. 3 des Rekursentscheids). Ein gewisser optischer Bezug besteht zwar in Bezug auf die ca. 25–40 m entfernte Überbauung "H" an der I-Strasse 11, 12 und 13. Die betreffenden Gebäude befinden sich jedoch, wie das Baurekursgericht einleuchtend festhält, im rückwärtigen und durch den E-Bach mit der teilweisen Baumbestockung abgegrenzten Bereich des Baugrundstücks. Ihr Einfluss auf die Gestaltung des Bauvorhabens ist, jedenfalls im Vergleich zum bestehenden Gebäudekomplex auf der Bauparzelle und zur Bebauung an der Strassenfront, von untergeordneter Bedeutung. Daran ändert auch nichts, dass die Tankstelle von der Überbauung "H" her wahrnehmbar ist, zumal die Einsehbarkeit von Bauvorhaben als solche kein geeignetes Kriterium zur Beurteilung ihrer Einordnung darstellt (vgl. VGr, 12. Oktober 2011, VB.2011.00417, E. 3.4.2 mit Hinweisen)

E. 4.4.6

Hinsichtlich der vom Gemeinderat monierten neuen Überdachung führte das Baurekursgericht aus, dass mit der Entfernung der strassenseitig vorgelagerten Rampe und der farblichen Neugestaltung des Daches die bestehende Tankstelle gestalterisch spürbar verbessert und die heute eher unfreundlich anmutende Situation geklärt und aufgehellt werde (E. 5.3 Abs. 2 des Rekursentscheids). Die geänderte Firstrichtung sei aufgrund des faktischen Flachdachs kaum ersichtlich und nicht weiter störend. In der unweiten Nachbarschaft wiesen auch die Gebäude C-Strasse 11 und 12 Anbauten mit Flachdächern auf, wobei im erstgenannten Gebäude ein Garagenbetrieb und damit eine mit der streitbetroffenen Tankstelle vergleichbare gewerbliche Einrichtung untergebracht sei.

E. 4.4.7

Auch diese Ausführungen erfolgten nicht unbesehen des Standpunkts der Beschwerdeführerin und sind im Ergebnis nicht zu beanstanden. Die ästhetischen Anforderungen an die Dachgestaltung sind im Zusammenhang mit dem gewerblichen Charakter der Tankstelle bzw. des bestehenden Gebäudekomplexes zu sehen (VGr, 4. Mai 2011, VB.2011.00129, E. 7.2.4, nicht auf www.vgrzh.ch veröffentlicht). Mit der neuen Gestaltung und den geplanten seitlichen Blenden mit der Aufschrift "D" wird für den Betrachter im Unterschied zur bestehenden Anlage auf den ersten Blick klar, dass sich am betreffenden Ort eine Tankstelle befindet. Werbung gehört dabei zum heutigen Wirtschaftsleben und ist im Rahmen der Gesetzgebung durch die Eigentumsgarantie sowie die Wirtschaftsfreiheit geschützt (Fritzsche/Bösch/Wipf, S. 675). Eine Tankstelle kann ihren Zweck nur dann wirksam erfüllen, wenn sie von den herannahenden Autofahrern wahrgenommen wird, was üblicherweise eine entsprechende Beschilderung bzw. Eigenwerbung voraussetzt (vgl. VGr, 22. Juli 2005, VB.2005.00145, E. 1.1). Vorliegend verdecken die Blenden zudem die ohnehin geringe Dachneigung, welche zwar in einem gewissen Gegensatz zu den beiden angrenzenden Gebäuden steht, aber das Gesamtbild nicht entscheidend beeinträchtigt.

E. 4.4.8

Schliesslich führt auch die Tatsache, dass das Baugrundstück weitgehend zubetoniert ist bzw. wird, nicht zur ungenügenden Einordnung des Bauvorhabens. Tankstellen sind aufgrund ihrer Funktion auf eine hinreichende Zufahrt und entsprechende Manövriertflächen angewiesen. Zu beachten ist überdies, dass der Vorplatz bereits heute grösstenteils zubetoniert ist und die vorhandene Umgebungsgestaltung des Gesamtgrundstücks nach

zutreffender Erwägung der Vorinstanz Bestandesschutz genießt (vgl. E. 5.3 Abs. 4 des Rekursentscheids).

E. 4.5

Obwohl die bauliche Umgebung des Baugrundstücks einige gestalterisch ansprechende Elemente aufweist, ist sie insgesamt nicht von einer Qualität, die besondere Anforderungen an das Bauvorhaben stellen würde. Das Baurekursgericht hat der geplanten Tankstelle als Infrastrukturanlage – auch unter Berücksichtigung der erstinstanzlichen Entscheidungsgründe – zu Recht eine befriedigende Einordnung attestiert. Sie griff folglich nicht unzulässigerweise in die Gemeindeautonomie der Beschwerdeführerin ein. Der Beschwerdeführerin steht es im Übrigen aufgrund von E. 5.3 Abs. 5 des Rekursentscheids frei, in Bezug auf das an der Hausfassade geplante Preisschild durch die Anordnung einer Nebenbestimmung nach § 321 Abs. 1 PBG eine gestalterisch bessere Lösung herbeizuführen.

E. 5

Demgemäss ist die Beschwerde abzuweisen. Ausgangsgemäss sind die Kosten der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 VRG; vgl. Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 13 N. 50 ff.). Diese hat zudem die anwaltlich vertretene Beschwerdegegnerin angemessen zu entschädigen (§ 17 Abs. 2 VRG). Unter Berücksichtigung der Bedeutung der Streitsache, der Schwierigkeit des Prozesses und des Zeitaufwands ist sie zur Leistung einer Parteientschädigung von Fr. 2'500.- an die Beschwerdegegnerin zu verpflichten (vgl. § 8 Abs. 1 der Gebührenverordnung des Verwaltungsgerichts vom 23. August 2010).

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