

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00287 vom 8. Mai 2024

ZH Verwaltungsgericht, 2024-05-08, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2023.00287

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00287 du 8 mai 2024

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00287 del 8 maggio 2024

Regeste

Baubewilligung Mobilfunkanlage | Baubewilligung für Mobilfunkanlage auf baurechtswidrigem Gebäude in der Kernzone. Keine Verletzung des Replikrechts (E. 3). Die Antennenanlage ist eine technische Dachaufbaute und wirkt sich nicht auf die Berechnung der (überschrittenen) Gebäudehöhe aus. Bei der - für Attikageschosse entwickelten - sogenannten materiellen Betrachtungsweise wird von einer weitergehenden Abweichung von den Bauvorschriften im Sinn von § 357 Abs. 1 Satz 2 PBG ausgegangen, wenn in Bezug auf die äussere Erscheinung die bestehende Überschreitung massiv verstärkt wird; gewichtige Gründe sprechen gegen die Anwendung der materiellen Betrachtungsweise auf technische Dachaufbauten, vorliegend lässt die Positionierung der Anlage die Volumetrie jedoch ohnehin nicht höher erscheinen (E. 5.4). Das Interesse der Nachbarn vermag das öffentliche Interesse an Infrastrukturanlagen der Fernmeldegesetzgebung nicht zu überwiegen und innerhalb der Bauzonen muss kein Bedarfsnachweis für eine neue Basisstation beigebracht werden (E. 5.5). Die Anlage verstösst nicht gegen die Vorschriften bezüglich Einordnung und Gestaltung (E. 6.5). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Das Verwaltungsgericht ist für die Behandlung der vorliegenden Beschwerde nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig. Die weiteren Eintretensvoraussetzungen sind ebenfalls erfüllt.

E. 2.1

Die Beschwerdeführenden beantragen die Durchführung eines Augenscheins. – Die Anordnung eines Augenscheins steht im Ermessen der zuständigen Behörde. Eine entsprechende Pflicht besteht nur, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise nicht abgeklärt werden können (BGr, 23. Dezember 2019, 1C_582/2018, E. 2.4). Ein Augenschein ist insbesondere dann geboten, wenn die tatsächlichen Verhältnisse unklar sind und anzunehmen ist, die Parteien vermöchten aufgrund ihrer Darlegungen an Ort und Stelle Wesentliches zur Erhellung der sachlichen Grundlagen des Rechtsstreits beizutragen. Es ist zulässig, dass eine Rechtsmittelinstanz auf einen eigenen Augenschein verzichtet, wenn sich der massgebliche Sachverhalt aus dem vorinstanzlichen Augenschein bzw. aus den übrigen Verfahrensakten mit ausreichender Deutlichkeit ergibt (VGr, 26. September 2019, VB.2019.00182, E. 2.1). Die Vorinstanz führte am 1. Februar 2023 einen Referentenaugenschein durch und dokumentierte diesen auch mit Fotos. Sodann finden sich

auch weitere Aufnahmen in den Akten des Rekursverfahrens.

E. 2.2

Die Beschwerdeführenden bringen jedoch vor, die erhobenen Rügen liessen sich aufgrund der Akten nicht abschliessend beurteilen. Das Augenscheinprotokoll könne einen Augenschein nicht ersetzen, da es nur einen ungenügenden Eindruck verschaffe und zudem falsche Feststellungen enthalte.

E. 2.2.1

Falsch sei zum einen die vorinstanzliche Feststellung, die inventarisierten bzw. schützenswerten Flarzgebäude, also die Kernzonengebäude an der H-Strasse 04 und 05 sowie an der J-Strasse 06 und 07, seien von der Kreuzung J-Strasse 06 und 07/H-Strasse/K-Weg nicht einsehbar (angefochtener Entscheid, E. 7.3.1). Überdies sei die Aufzählung der Schutzobjekte nicht vollständig (angefochtener Entscheid, E. 7.2); auch die Liegenschaften J-Strasse 08 sowie H-Strasse 09 und 010 seien geschützt oder inventarisiert. Die Gebäude an der J-Strasse 07 und 08 seien zusammen mit dem Standortgebäude für die Mobilfunkanlage wahrnehmbar. Selbst wenn die Gebäude H-Strasse 09 und 010 ebenfalls zu den kommunalen Schutzobjekten der Gemeinde Stäfa gehören, so führen die Beschwerdeführenden nicht aus und ist aufgrund der Akten auch nicht erkennbar, inwieweit diese Schutzobjekte wegen ihrer Lage am nördlichen Ende der H-Strasse in Bezug auf die Wirkung der streitbetroffenen Antennenanlage aus nördlicher Sicht relevant sein sollten. Was die gemeinsame Wahrnehmung von Antennenanlage und Schutzobjekten an der J-Strasse 07 und 08 betrifft, so ist der von den Beschwerdeführenden vorgebrachte Gesichtspunkt bereits aufgrund der Akten ohne Weiteres nachvollziehbar (vgl. dazu auch nachfolgende E. 6.5).

E. 2.2.2

Zum andern bemängeln die Beschwerdeführenden eine fehlerhafte Feststellung im Augenscheinprotokoll der Vorinstanz zum Schutzobjekt H-Strasse 05. Der monierte Fehler löst sich jedoch sofort auf, wenn berücksichtigt wird, dass in der Legende zur Foto Nr. ... des Augenscheinprotokolls die Angaben zu den Gebäuden H-Strasse 011 und H-Strasse 05 offensichtlich vertauscht worden sind. Die Beschwerdeführenden machen jedoch zu Recht nicht geltend, diese Vertauschung habe sich auch fehlerhaft in der entsprechenden Erwägung des angefochtenen Entscheids (E. 7.3.1, S. 19) niedergeschlagen.

E. 2.2.3

Somit ergibt sich der wesentliche Sachverhalt für die Beurteilung der erhobenen Rügen mit ausreichender Deutlichkeit aus den vorliegenden Akten. Auf einen weiteren Augenschein kann deshalb verzichtet werden.

E. 3.1

Bezüglich der Durchführung des Rekursverfahrens rügen die Beschwerdeführenden sodann eine Verletzung des Gehörsanspruchs sowie der Gemeindeautonomie des Rekursgegners bzw. des Mitbeteiligten im vorliegenden Verfahren. Die Vorinstanz habe die Duplik der damaligen Beigeladenen, in welcher die unterbliebene Anwendung von § 357 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) gerügt worden sei, dem Rekursgegner zu Unrecht nicht zugestellt, sondern habe direkt den Entscheid gefällt.

E. 3.2

Gemäss Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV) haben die Parteien Anspruch auf rechtliches Gehör. Dieser Anspruch ist formeller Natur und umfasst nach ständiger Rechtsprechung das Recht der Parteien eines Rechtsmittelverfahrens, von jedem Aktenstück und jeder der Rechtsmittelinstanz eingereichten Stellungnahme Kenntnis zu nehmen und sich dazu äussern zu können, und zwar unabhängig davon, ob diese neue oder erhebliche Gesichtspunkt erhalten (sog. Replikrecht; BGE 139 I 189 E. 3.2, mit Hinweisen; vgl. zuletzt BGr, 23. Dezember 2022, 1B_595/2022, E. 2.5, mit Hinweisen; vgl. hierzu auch Markus Lanter, Formeller Charakter des Replikrechts – Herkunft und Folgen, ZBl 113/2012, S. 167 ff., insbesondere S. 172). Es ist Aufgabe des Gerichts, in jedem Einzelfall ein effektives Replikrecht der Parteien zu gewährleisten (vgl. zum Ganzen BGr, 2. November 2023, 1C_221/2023, E. 2.2, mit Hinweisen).

E. 3.3

Allerdings muss der Schriftenwechsel nicht stets weitergeführt werden, bis eine der Parteien auf eine weitere Stellungnahme verzichtet. Vielmehr kann im Interesse der Verfahrensbeschleunigung und der gerichtlichen Verfahrensherrschaft nach Eingang einer Stellungnahme der unterliegenden Partei ein Entscheid gefällt werden. Dadurch wird das Replikrecht der durch den Entscheid beschwerten Partei gewährleistet. Dieses Vorgehen setzt kein vollständiges Unterliegen der Partei voraus. Es ist immer dann möglich, wenn sich die Vorbringen in der Stellungnahme einer Partei ausschliesslich auf Punkte beziehen, in welchen diese Partei unterliegt (vgl. zum Ganzen Marco Donatsch in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kanton Zürich, 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 58 N. 41 f.).

E. 3.4

Die Duplik der Beigeladenen bezog sich insgesamt – und nicht nur bezüglich der unterbliebenen Anwendung von § 357 Abs. 1 PBG – auf Streitpunkte, in welchen sie – und mit ihnen auch der Rekursgegner – aufgrund der Gutheissung des Rekurses unterlagen. Die Vorinstanz hat das dargestellte Replikrecht nicht verletzt, indem sie nach der Einreichung der Duplik der Beigeladenen einen Entscheid gefällt und diese Eingabe vom 29. März 2023 dem Rekursgegner erst mit dem Entscheid zustellte. Anzumerken ist überdies, dass eine Gehörsverletzung durch die Verweigerung des Replikrechts im Rekursverfahren auch durch das Verfahren vor Verwaltungsgericht geheilt worden wäre (VGr, 29. Juni 2011, VB.2011.00148, E. 1.8).

E. 4

Materieller Streitgegenstand bildet die Erstellung einer Mobilfunkantennenanlage auf dem Wohngebäudes Vers.-Nr. 01 an der H-Strasse 03. Das Baugrundstück Kat.-Nr. 02 liegt in einer Kernzone B gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Stäfa (BZO), die noch nicht an die Änderung des Planungs- und Baugesetzes vom 14. September 2015 angepasst wurde. Als Aufstellungsort ist die südöstliche Ecke des Flachdachs vorgesehen. Die Anlage selbst umfasst einen rund 1,5 m hohen Technik-Teil und einen 3,5 m hohen Antennenmast, 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, wobei diese am höchsten Punkt des Antennenmastes befestigt würde.

E. 5.1

Die Beschwerdeführenden bringen zunächst vor, das für den Standort der Mobilfunkanlage vorgesehene Gebäude an der H-Strasse 03 sei baurechtswidrig; sowohl die zulässige Anzahl

von zwei Vollgeschossen als auch die Gebäudehöhe seien überschritten und die Dachgestaltung entspreche nicht den Kernzonenvorschriften. Das Gebäude widerspreche Art. 3 Abs. 3 BZO in mehrfacher Hinsicht. Zusammenfassend sind sie der Ansicht, die Vorinstanz habe in diesem Zusammenhang § 357 Abs. 1 PBG falsch angewendet. Die Beschwerdeführenden erinnern unter Hinweis auf die Rechtsprechung (BGr, 1. März 2018, 1C_231/2017, E. 4.6; VGr, 12. November 2020, VB.2020.00279, E. 4.1) daran, dass für die Beurteilung einer weitgehenden Abweichung eine materielle Sichtweise vorzunehmen sei, und verweisen in diesem Zusammenhang auf den Bundesgerichtsentscheid 1C_5/2016 vom 18. Mai 2016, bei dem ebenfalls ein zu hohes Standortgebäude zu beurteilen war.

E. 5.2

Das Standortgebäude weicht in folgender Hinsicht unbestrittenermassen von den Bauvorschriften ab: Mit einer Gebäudehöhe von 8,2 m und drei Vollgeschossen wird die nach Art. 3 Abs. 3 BZO zulässige Gebäudehöhe von 7,5 m um 0,7 m und die zulässige Anzahl Vollgeschosse um ein Geschoss überschritten. Was die Dachgestaltung betrifft, so entspricht das Flachdach nicht Art. 8 Abs. 2 BZO, wonach nur Dächer mit den in der näheren Umgebung üblichen Neigungen, Dachformen und Dachmaterialien zulässig sind.

E. 5.3

Gemäss den Erwägungen des Mitbeteiligten im Bauabschlag vom 18. Oktober 2022 gilt die Mobilfunkanlage als technischer Aufbau, welcher nicht an die Gebäudehöhe anzurechnen sei und nicht der Drittelsregelung für Dachaufbauten nach § 292 PBG unterliege. Die Anwendung von § 357 PBG hat der Mitbeteiligte jedoch nicht geprüft.

E. 5.4

Gemäss § 357 Abs. 1 PBG dürfen bestehende Bauten und Anlagen, die Bauvorschriften widersprechen, umgebaut oder erweitert werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Für neue oder weitergehende Abweichungen von Vorschriften bleiben die erforderlichen Ausnahmegewilligungen vorbehalten. Nach der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts und des Bundesgerichts liegt im Sinn von § 357 Abs. 1 Satz 2 PBG eine weitergehende Abweichung vor, wenn zusätzlich gegen eine bereits verletzte Bestimmung verstossen wird, also z. B. die bereits überschrittene Bauhöhe noch einmal erhöht würde (vgl. BGr, 21. Dezember 2007, 1C_198/2007, E. 4.1; 18. Mai 2016, 1C_5/2016, E. 4).

E. 5.4.1

Nach § 292 PBG (in der hier anwendbaren, bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung [Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 14. September 2015, Abs. 2]) dürfen Dachaufbauten, wo nichts anderes bestimmt ist, insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein, sofern sie – so lit. b – bei Flachdächern die für ein entsprechendes Schrägdach zulässigen Ebenen durchstossen. Von dieser Bestimmung ausgenommen sind Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten. Für die Kernzonen bestimmt Art. 8 Abs. 3 BZO überdies, dass Dachaufbauten insbesondere in Form von Giebellukarnen, Ochsenaugen und Schleppgauben zulässig sind. Sie sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig und dürfen unter Vorbehalt kantonaler 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.

E. 5.4.1.1

Die Mobilfunkantennenanlage ist eine Dachaufbaute (VGr, 13. Januar 2022, VB.2021.00400, E. 4.5, bestätigt mit BGr, 11. April 2023, 1C_153/2022, E. 5), welche teilweise die für ein Schrägdach zulässigen Ebenen durchstösst; sie hat deshalb – sofern sie aufgrund ihrer Dimensionierung nicht als technisch bedingte Aufbaute zu qualifizieren ist (vgl. dazu Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht,

E. 5.4.1.2

Zu Art. 8 Abs. 3 BZO als kommunalrechtliche Ergänzung von § 292 PBG hat die Vorinstanz unter Verweisung auf den Bauabschlag erwogen, der Mitbeteiligte habe implizit zum Ausdruck gebracht, die Bestimmung sei auf technisch bedingte Dachaufbauten nicht anwendbar (angefochtener Entscheid, E. 8.5). Ungeachtet der Frage, ob die Anlage technisch bedingt ist, was von den Beschwerdeführenden bestritten wird, kann Art. 8 Abs. 3 BZO auf den vorliegenden Fall, bei dem eine Dachaufbaute auf einem Flachdach zu beurteilen ist, ohnehin nicht sinnvoll angewendet werden. Aufgrund ihres systematischen Zusammenhangs zum zweiten Absatz, der Dächer mit Neigungen als zulässig erklärt, und ihres Wortlautes ist die Bestimmung nur bei Dachaufbauten auf Schrägdächern anwendbar. Jedenfalls kann aus dieser Kernzonenvorschrift kein Verbot für Dachaufbauten auf Flachdächern abgeleitet werden.

E. 5.4.2

Die Mobilfunkantenne wirkt sich nicht auf die Berechnung der Gebäudehöhe aus, welche überschritten ist. Daher würde die Mobilfunkantennenanlage grundsätzlich nicht zu einer weitergehenden Abweichung der Gebäudehöhe führen. Im Zusammenhang mit der Aufstockung eines hinsichtlich der Höhe baurechtswidrigen Gebäudes durch ein Attikageschoss wendete das Bundesgericht in Bezug auf § 357 Abs. 1 PBG jedoch eine sogenannte "materielle Betrachtungsweise" an. Bei dieser wird von einer weitergehenden Abweichung im Sinn von § 357 Abs. 1 Satz 2 PBG ausgegangen, wenn in Bezug auf die äussere Erscheinung bzw. den optischen Eindruck die bestehende Überschreitung der Gebäudehöhe massiv verstärkt wird (BGr, 1. März 2018, 1C_231/2017, E. 4; vgl. hierzu auch die Kritik von Konrad Willi in: PBG aktuell 2/2018, S. 42 ff.).

E. 5.4.2.1

Die materielle Betrachtungsweise wurde für Attikageschosse entwickelt. In einem einzelnen – auch von den Beschwerdeführenden zitierten – Entscheid von 2016 wandte das Bundesgericht die materielle Betrachtungsweise auch auf eine Mobilfunkantenne an. Für eine 7,55 m hohe und 1,4 m ausladende Mobilfunkantenne hielt es mit kurzer Erwägung fest, dass es angesichts dieser beträchtlichen Ausmasse jedenfalls in Bezug auf die Gebäudehöhe als unhaltbar erscheine, davon auszugehen, die Anlage führe nicht zu einer weitergehenden Abweichung von Vorschriften gemäss § 357 Abs. 1 PBG, zumal das Standortgebäude bereits deutlich zu hoch sei (BGr, 18. Mai 2016, 1C_5/2016, E. 4.3). Das Gebäude überschreitet die maximal zulässige Gebäudehöhe von 8,1 m um 2,9 m bzw. um etwas mehr als ein Drittel (E. 4.2).

E. 5.4.2.2

Angesichts der äusserst knappen Begründung ist fraglich, ob das Bundesgericht damit eine Praxis begründen wollte. Jedenfalls gibt es gewichtige Gründe, die dagegensprechen, dass

die materielle Betrachtungsweise auch auf technische Dachaufbauten wie Mobilfunkantennenanlagen anzuwenden ist. So hat eine Mobilfunkantennenanlage grundsätzlich nicht die gleiche Ausmasse und die gleiche optische Wirkung wie ein Attikageschoss. Mobilfunkantennen sind klar als technisch bedingte Aufbauten erkennbar und werden – jedenfalls in den üblichen Ausmassen – nicht als Teil der Fassade oder als zusätzliches Geschoss oder als Volumenerweiterung des Gebäudes wahrgenommen. Sodann ragen die Antennenmasten auch bei vorschriftsmässigen Bauten im Verhältnis zur Gebäudehöhe oft hoch über das Dach hinaus. Würde der Argumentation der Beschwerdeführenden gefolgt, würde dies dazu führen, dass auf Gebäuden mit vorschriftswidriger Höhe keine Mobilfunkantennen mehr gebaut werden könnten. Ein solches Ergebnis überzeugt nicht, da die Mobilfunkantennenanlage als technische Dachaufbaute nicht im Zusammenhang mit der Gebäudehöhe steht und aufgrund ihrer Gestaltung auch optisch nicht den Eindruck eines weiteren Geschosses oder eines weiteren Fassadenteils, der zu einer optischen Erhöhung des Gebäudes führt, erzeugen kann. (vgl. auch VGr, 29. Februar 2024, VB.2023.00027, E. 4.3).

E. 5.4.2.3

Selbst wenn auch für Mobilfunkantennen die materielle Betrachtungsweise anzuwenden wäre, würde die Anlage im vorliegenden Fall nicht zu einer weitergehenden Abweichung führen. Die Antenne ist 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 lassen das Gebäude im Vergleich zu dessen Volumetrie nicht höher erscheinen. Anhand der Fotos des Augenscheins sowie der weiteren Fotos und Pläne in den Akten ist die vorinstanzliche Beurteilung (angefochtener Entscheid, E. 8.5), dass die Antennenanlage keinen Einfluss auf den optischen Eindruck der Höhe und Geschossigkeit des Standortgebäudes hat, nicht zu beanstanden.

E. 5.4.3

Die geplante Antennenanlage bedarf im Ergebnis keiner Ausnahmegewilligung im Sinn von § 357 Abs. 1 Satz 2 PBG, was die Vorinstanz zu Recht entschieden hat (angefochtener Entscheid, E. 8.6 a.A.).

E. 5.5.1

Weiter setzen Änderungen an vorschriftswidrigen Bauten voraus, dass ihnen keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen (§ 357 Abs. 1 Satz 1 PBG). Ob dies zutrifft, ist aufgrund einer einzelfallbezogenen Interessenabwägung zu beurteilen. Dabei 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. Bei dieser Interessenabwägung steht den Gemeinden ein Ermessens- und Entscheidungsspielraum zu (VGr, 25. Januar 2012, VB.2011.00548, E. 8.2, mit weiteren Hinweisen), welchen das Baurekursgericht zu beachten hat.

E. 5.5.2

Die Beschwerdeführenden bringen zur Interessenabwägung im Wesentlichen vor, dass die Vorinstanz bei der Prüfung der Auswirkungen der streitbetreffenden Antennenanlage auf die nachbarlichen Interessen fälschlicherweise auf den bestehenden baurechtswidrigen Zustand

abgestellt und die Sachlage nicht mit einem baurechtskonformen Neubau verglichen habe. Auf einem Gebäude mit zulässiger Höhe würden die ideellen Auswirkungen der Antennenanlage auf die betroffene Nachbarschaft und die damit verbundenen Wertverluste wenigstens zum Teil mit einer besseren Aus-, Fern- und Seesicht aufgewogen. Angesichts der im vorinstanzlichen Verfahren belegten, mehr als genügenden Versorgung mit Fernmeldediensten hätte die Beschwerdegegnerin die Erforderlichkeit der Antennenanlage belegen müssen. Aufgrund möglicher Standorte in nahen, ästhetisch weniger anspruchsvolleren Quartieren sei das Interesse der Beschwerdegegnerin am streitbetreffenen Standort gering. Sodann seien die öffentlichen Interessen am Schutz des Ortsbildes und der Landschaft zu berücksichtigen. Mit ihrer Entscheidung habe die Vorinstanz den Ermessens- und Entscheidungsspielraum des Mitbeteiligten, der diesem bei der Interessenabwägungen zustehe, missachtet.

E. 5.5.3

Im vorliegenden Fall hat die kommunale Baubehörde – wie erwähnt (vgl. vorstehende E. 5.3) – die Anwendung von § 357 PBG in ihrem Bauabschlag nicht geprüft. In einem solchen Fall ist 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 besteht in einem solchen Fall nicht (Marco Donatsch, Kommentar VRG, § 20 N 68 ff.).

E. 5.5.4

Sodann ist festzuhalten, dass die Vorinstanz nicht verkannt hat, dass der Vergleich mit einem baurechtskonformem Standortgebäude vorzunehmen ist. In der massgeblichen Erwägung 8.6 des angefochtenen Entscheids begründet sie zunächst unter Bezugnahme auf die Dimensionierung der geplanten Anlage sowie den vorgesehenen Standort, dass die nachbarlichen Interessen nicht nennenswert beeinträchtigt würden. Dem Umstand, dass die Anlage auf einem baurechtswidrigen Gebäude erstellt werden soll, misst die Vorinstanz geringe Bedeutung für die Beeinträchtigung der Aussicht zu, und sie kommt zum Ergebnis, dass an dieser Sachlage auch ein baurechtskonformes Standortgebäude wenig ändern würde. Daraus ergibt sich, dass die Vorinstanz die Ausgangslage für die Interessenabwägung richtig erkannt und angewendet hat. Eine Rechtsverletzung liegt diesbezüglich nicht vor.

E. 5.5.5

An den Infrastrukturanlagen der Fernmeldegesetzgebung besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse (Art. 1 Fernmeldegesetz vom 30. April 1997 [FMG] sowie Art. 92 BV). Mit der Einhaltung der Anlagegrenzwerte ist nach dem bisherigen Kenntnisstand nicht davon auszugehen, dass die öffentliche Gesundheit durch nichtionisierende Strahlung gefährdet wird (BGr, 14. Februar 2023, 1C_100/2021, E. 5). Das Bundesgericht hielt sodann im Zusammenhang mit ideellen Immissionen sowie Mobilfunkanlagen fest, dass subjektive Ängste und Gefühle des Unbehagens keine tragfähige Grundlage für weitgehende Einschränkungen oder gar ein Verbot von im allgemeinen Interesse liegenden Infrastrukturanlagen bilden (BGE 138 II 173 E. 7.4.3). Demgemäss kommt den nachbarlichen Interessen am Schutz vor ideellen Immissionen keine Bedeutung zu. Ebenso wenig vermag das Interesse der Nachbarn, keine für sie störende Antenne in Sicht zu haben, das öffentliche Interesse an Infrastrukturanlagen der Fernmeldegesetzgebung zu

überwiegen.

E. 5.5.6

Die Mobilfunknetze zu planen und die geeigneten Antennenstandorte hierfür auszuwählen, ist in erster Linie Sache der Mobilfunknetzbetreiberinnen (vgl. BGr, 13. Oktober 2023, 1C_251/2022, E. 8.2 mit Hinweisen). Für Stäfa besteht auf planungsrechtlicher Ebene weder eine Negativ- noch eine Positivplanung (z. B. ein Kaskadenmodell), mit denen Einfluss auf den Standort von Mobilfunkanlagen genommen würde. Innerhalb der Bauzone besteht auch keine Verpflichtung zur Standortkoordination und zur Prüfung von Alternativstandorten (vgl. BGr, 24. August 2011, 1C_193/2011, E. 5 a. E. mit Hinweisen). Was das geltend gemachte Erfordernis eines Bedürfnisnachweises für Mobilfunkantennenanlagen betrifft, so besteht nach konstanter Rechtsprechung des Bundesgerichts im ordentlichen Baubewilligungsverfahren innerhalb der Bauzone – im Gegensatz zum Ausnahmbewilligungsverfahren gemäss Art. 24 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG) ausserhalb der Bauzone – kein Raum für eine umfassende Interessenabwägung und für einen Bedürfnisnachweis (BGr, 16. März 2015, 1C_493/2014, E. 3.2; 3. Mai 2005, 1A.162/2004, E. 4 mit Hinweisen, in: URP 2005 S. 740). Die Mobilfunknetzbetreiberinnen müssen innerhalb der Bauzonen keinen betrieblichen oder sendetechnischen Bedarfsnachweis für eine neue Basisstation beibringen. Dies gilt unabhängig davon, ob eine Antenne aus Gründen der fehlenden Abdeckung oder zur Kapazitätssteigerung geplant wird (BGr, 14. März 2011, 1C_490/2010, E. 2.3).

E. 5.5.7

Im Ergebnis ist die vorinstanzliche Interessenabwägung nicht zu beanstanden.

E. 5.6

Abschliessend ist festzuhalten, dass die geplante Antennenanlage auch unter Anwendung von § 357 PBG nicht zu verweigern ist.

E. 6

A., Wädenswil 2019, S. 1208 f.) – die Drittelsregelung einzuhalten. Dass Letztere durch die geplante Anlage verletzt würde, ist aufgrund der Pläne nicht ersichtlich und wird auch von den Beschwerdeführenden zu Recht nicht geltend gemacht.

E. 6.1

Im Weiteren ist strittig, ob die Vorinstanz der Mobilfunkanlage unter Eingriff in die dem Mitbeteiligten zukommende Entscheidungs- und Ermessensfreiheit zu Recht eine den erhöhten Anforderungen gemäss § 238 Abs. 2 PBG entsprechende Gestaltung zugesprochen hat (angefochtener Entscheid, E. 7).

E. 6.2

Gemäss § 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. Da Mobilfunkanlagen als standardisierte technische Anlagen kaum individuell gestaltet werden können, stellt sich primär die Frage nach der genügenden Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung (VGr, 14. Juli 2016, VB.2016.00024, E. 3.1). Befinden sich wie vorliegend in der Umgebung Objekte des Natur- und Heimatschutzes, ist auf diese nach

§ 238 Abs. 2 PBG besondere Rücksicht zu nehmen.

E. 6.2.1

Die Gemeindebehörden verfügen in Bezug auf die Anwendung von § 238 Abs. 2 PBG auf Mobilfunkantennen im Rahmen der Gemeindeautonomie über einen Beurteilungsspielraum. Daher darf sich die Rekursinstanz trotz Angemessenheitskontrolle (§ 20 Abs. 1 lit. c VRG) nicht leichtfertig über die Beurteilung der zuständigen Gemeindebehörde hinwegsetzen. Sie darf den Einordnungsentscheid der kommunalen Behörde nur aufheben, wenn diese bei der Anwendung von § 238 PBG ihren durch die Gemeindeautonomie gewährleisteten Beurteilungs- und Ermessensspielraum überschritten hat (BGE 145 I 52 E. 3.6).

E. 6.2.2

Das Verwaltungsgericht nimmt bei der Überprüfung des Entscheids der Vorinstanz eine Rechtskontrolle vor. Es hat zu prüfen, ob sich der Rekursentscheid unter Berücksichtigung der erstinstanzlichen Entscheidungsgründe als rechtmässig erweist. Eine Überprüfung der Angemessenheit steht dem Verwaltungsgericht hingegen nicht zu (§ 50 Abs. 2 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 VRG). Insofern kann das Verwaltungsgericht den Entscheid der Vorinstanz nur aufheben, wenn diese eine Rechtsverletzung begangen hat (VGr, 17. Dezember 2013, VB.2013.00468, E. 4.2 f.).

E. 6.3

Das Baurekursgericht erwog zunächst (angefochtener Entscheid, E. 7.1), dass der Mitbeteiligte und die von ihm beigezogene Fachberatung Ortsbildschutz davon ausgegangen seien, der streitbetroffene 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, welche auf die Sichtbarkeit der Anlage abstellt, hat die Vorinstanz im Lichte von § 238 Abs. 2 PBG zu Recht als falsch beurteilt und als Anlass für ihr Eingreifen genommen. Die in § 238 Abs. 2 PBG verlangte besondere Rücksichtnahme auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes schliesst nicht von vornherein aus, dass die hinsichtlich ihrer Gestaltung und Einordnung zu prüfende Anlage zusammen mit den Schutzobjekten wahrgenommen werden kann (VGr, 26. September 2012, VB.2012.00374, E. 8). Wie die Vorinstanz zudem zutreffend ausführt, stünde es der Gemeinde Stäfa nämlich frei, in ihre Bau- und Zonenordnung eine Regelung betreffend visuell wahrnehmbare Anlagen aufzunehmen und damit die Standortwahl auf ihrem Gemeindegebiet zu beeinflussen. Solche Vorschriften bestehen wie erwähnt nicht (vorstehende E. 5.5.6).

E. 6.4

Die Anlage, ihren Standort sowie die unmittelbare Umgebung des Baugrundstücks hat die Vorinstanz, wie sich anhand der Akten ohne Weiteres überprüfen lässt, zutreffend umschrieben (angefochtener Entscheid, E. 7.2), sodass gestützt auf § 70 in Verbindung § 28 Abs. 1 Satz 2 mit VRG sowie unter Berücksichtigung der bereits geprüften Kritik an der Sachverhaltsfeststellung (vorstehende E. 2.2) darauf verwiesen werden kann.

E. 6.5

Hinsichtlich der Frage der guten Einordnung bzw. der Rücksichtnahme auf die Schutzobjekte kann ebenfalls in Anwendung von § 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2

VRG vollumfänglich auf die ausführlichen und überzeugenden Ausführungen im vorinstanzlichen Entscheid (E. 7.3.1–7.3.3) verwiesen werden. Darüber hinaus ist festzuhalten, dass es sich beim Baurekursgericht um ein Fachgericht handelt, welches aufgrund seiner Zusammensetzung in der Lage ist, die Gestaltung eines Bauvorhabens fachlich zu beurteilen. Dies gilt grundsätzlich auch für Bauvorhaben im Zusammenhang mit inventarisierten oder unter Schutz gestellten Objekten. Die für die Beurteilung der Gesamtwirkung erforderlichen Ortskenntnisse kann sich das Gericht – wie vorliegend erfolgt – mittels Augenschein beschaffen (VGr, 18. Dezember 2019, VB.2019.00217, E. 5.5.3 mit Verweis auf VGr, 9. Mai 2019, VB.2018.00467, E. 5.3 sowie VGr, 27. Februar 2020, VB.2018.00690, E. 3.4 mit weiteren Verweisen auf VGr, 29. August 2019, VB.2017.00778, E. 5.3, und 23. Mai 2019, VB.2018.00407, E. 4.2.3). Das Baurekursgericht hat sich eingehend mit den massgeblichen Aspekten und Rügen befasst und ist als Fachgericht zu Recht zum Schluss gelangt, die Anlage beeinträchtigt die Wahrnehmung der Schutzobjekte sowie des historischen Ortsbilds in der Kernzone im Sinn der Anforderungen von § 238 Abs. 2 PBG nicht. Dies erscheint gestützt auf die Akten und insbesondere die Augenscheinfotos ohne Weiteres nachvollziehbar. Die Vorinstanz bewegt sich bei ihrer Beurteilung im Rahmen des ihr zustehenden Ermessens. Die Beschwerdeführenden vermögen dagegen mit ihren Ausführungen die überzeugenden Erwägungen nicht infrage zu stellen.

E. 6.5.1

Dass es – wie die Beschwerdeführenden unter Kritik an den vorinstanzlichen Erwägungen ausführen – bei Berücksichtigung eines breiteren Gesichtsfeldes aus nördlicher Sicht Standorte und Blickwinkel gibt, an und in denen die streitbetroffene Antennenanlage und die Schutzobjekte zusammen wahrgenommen werden können und diesbezüglich die trennende Wirkung der H-Strasse optisch nicht so stark ins Gewicht fällt, wie die Vorinstanz erwägt, reicht noch nicht aus, um eine verpönte Beeinträchtigung der Schutzobjekte zu be- bzw. die Ausführungen der Vorinstanz zu widerlegen. Von der in der Beschwerde als "Dorfplatz" bezeichneten Kreuzung der J-Strasse, des K-Wegs und der H-Strasse sowie vom Vorplatz des Gebäudes H-Strasse 011 (Gebäude Vers.-Nr. 012 auf Grundstück Kat.-Nr. 013) können Schutzobjekte gleichzeitig mit der Antennenanlage wahrgenommen werden. Im Vergleich zur Grösse der Kernzone und der Anzahl der schützenswerten Bauten handelt es sich jedoch um einen vergleichsweise kleinen Einzugsbereich, für den dies zutrifft. Die geforderte besondere Rücksichtnahme wird durch die Platzierung der Antenne in der südöstlichen Ecke des Flachdachs sowie durch die Verkleidung, welche die technoide Erscheinung der Antennenanlage massgeblich reduziert, erreicht. Sie führt dazu, dass – wie die Vorinstanz entgegen der kommunalen Fachberatung richtigerweise ausführt (angefochtener Entscheid, E. 7.3.1) – die Mobilfunkanlage aus nördlicher Blickrichtung keinesfalls dominant in Erscheinung tritt. Daran ändert auch nichts, wenn die Kaschierung durch Geäst eines Baums auf dem Grundstück Kat.-Nr. 014 gemäss der Darstellung der Beschwerdeführenden in ihrer Eingabe vom 19. April 2023 im vorinstanzlichen Verfahren zukünftig wegfallen sollte, was auch die Vorinstanz schon bemerkte (angefochtener Entscheid, E. 7.3.1 a. E.).

E. 6.5.2

Aus westlicher Sicht ist das Standortgebäude an der H-Strasse 03 mit der geplanten Mobilfunkanlage im Bereich der Wegparzelle Kat.-Nr. 015 und des über die H-Strasse führenden Fussgängerstreifens zusammen mit den Schutzobjekten an der J-Strasse 06 und

07 sowie an der H-Strasse 04 und 05 (Gebäude Vers.-Nrn. 016, 017, 018 und 019 auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 020, 021, 022 und 023) wahrnehmbar. Selbst wenn die Trennwirkung der H-Strasse als nicht so stark zu beurteilen ist, wie die Vorinstanz ausführt (angefochtener Entscheid, E. 7.3.2) und die Beschwerdeführenden geltend machen, so ist hier die Antennenanlage aufgrund ihrer Platzierung im südöstlichen Bereich des Flachdachs nur in untergeordnetem Umfang sichtbar. Je nach Standort wird zudem die Silhouettenwirkung der Anlage durch die Bäumen des dahinterliegenden Wäldchens am L-Bach zusätzlich abgeschwächt.

E. 6.5.3

Bei einer Annäherung von Süden auf der H-Strasse ist der Ortsteil I aufgrund der unbebauten Grundstücke in der Reservezone gut erkennbar, wie die Beschwerdeführenden ausführen. Allerdings ist der Baubestand nicht geschlossen historisch, sondern – wie die Vorinstanz zutreffend beschreibt (angefochtener Entscheid, E. 7.3.3) und wie sich mit Google Street View und der Karte "Gebäudealter" (GIS-Browser ZH; maps.zh.ch) überprüfen lässt – bezüglich des Baualters und der architektonischen Gestaltung heterogen. Soweit im Bereich der Einmündung der Zufahrt zur H-Strasse 024 (Gebäude Vers.-Nr. 025 auf Grundstück Kat.-Nr. 026) das schützenswerte Gebäude an der H-Strasse 027 (Gebäude Vers.-Nr. 028 auf Grundstück Kat.-Nr. 029) ebenfalls zusammen mit dem Standortgebäude an der H-Strasse 030 und der Mobilfunkanlage wahrnehmbar wäre, so verhindert auch hier die Platzierung der Anlage im südöstlichen Bereich des Flachdachs im Zusammenspiel mit den Bäumen des dahinterliegenden Wäldchens am L-Bach, welche die Silhouettenwirkung der Antenne verringern, wirksam eine Beeinträchtigung.

E. 6.5.4

Die Beschwerdeführenden verweisen bezüglich ihrer Kritik an der Ummantelung bzw. Verkleidung auf eine am 19. April 2023 im Rekursverfahren eingereichte Aufnahme, welche zeige, dass der massive Aufbau sehr auffällig in Erscheinung trete und trotz Positionierung im südöstlichen Flachdachbereich aus nördlicher Sicht praktisch Geschosshöhe erreiche und deshalb begründet als störender Fremdkörper bezeichnet werden könne. Die erwähnte Aufnahme bzw. die Aufnahmen – mit verschiedenen Vergrößerungsstufen von der Kreuzung J-Strasse/K-Wegs/H-Strasse aus aufgenommen – zeigen das Standortgebäude H-Strasse 03 mit den Bauprofilen der Antennenanlage auf dem Dach. Es handelt sich mithin nicht um eine Visualisierung der Verkleidung. Auch wenn die Bauprofile die Höhe der Anlage zu veranschaulichen vermögen, sind die Aufnahmen nicht geeignet, die vorinstanzlichen Erwägungen zur Einordnung der Anlage mit der leichtgrau eingefärbten Ummantelung zu entkräften.

E. 6.6

Im Ergebnis bringen die Beschwerdeführenden nichts vor, was den vorinstanzlichen Entscheid bezüglich der Gestaltung und Einordnung nach Massgabe von § 238 Abs. 2 PBG als rechtsverletzend erscheinen lässt. Die Beschwerde ist unbegründet und deshalb abzuweisen.

E. 7

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten den unterliegenden Beschwerdeführenden 1.1 bis 2.2 unter solidarischer Haftung für den Gesamtbetrag zu je einem Viertel aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Ein Anspruch auf eine Parteientschädigung steht ihnen ausgangsgemäss nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG).

Hingegen sind sie zu gleichen Teilen und unter solidarischer Haftung für den Gesamtbetrag zu verpflichten, der privaten Beschwerdegegnerin eine Parteientschädigung von insgesamt Fr. 2'000.- zu bezahlen.

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