

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00094 vom 5. März 2025

ZH Verwaltungsgericht, 2025-03-05, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2024.00094](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2024.00094)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00094 du 5 mars 2025

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2024.00094 del 5 marzo 2025

## Regeste

Baubewilligung Mobilfunkanlage | Mobilfunkanlage; Abnahmemessungen bei unüberbauten Grundstücken. Aussteckung (E. 3). Augenscheinprotokoll (E. 4). Die Mobilfunkantenne ist kein Gebäude und hat daher auch keinen Grenzabstand einzuhalten. Für die beschwerdeführerische Auffassung, wonach der Gesetzgeber übersehen hat, die Abstandspflicht von Mobilfunkanlagen zu regeln, bestehen keine Anhaltspunkte. Dem Technikschränk kommt Gebäudequalität zu, er hält den massgebenden Grenzabstand ein (E. 6). Unter Beachtung des Verhältnismässigkeitsprinzips sind die Anforderungen an die Baugesuchsunterlagen insgesamt und damit auch in Bezug auf deren Vermassung nur so weit zu stellen, als diese für die Beurteilung des Bauvorhabens tatsächlich erforderlich sind (E. 7). Nach der Konzeption der NISV genügt es bei unüberbauten Grundstücken nicht, die vorsorgliche Begrenzung der Mobilfunkstrahlung auf den Zeitpunkt der Überbauung der Parzellen zu verschieben; vielmehr müssen schon im Zeitpunkt der Inbetriebnahme der Mobilfunkanlage diejenigen Grenzwerte eingehalten werden, die im Falle 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 (E. 8.2). Unüberbaute Grundstücke sind somit gleich zu behandeln wie überbaute Grundstücke; dies gilt auch bezüglich Abnahmemessungen und des Zeitpunkts der Durchführung der Messung (E. 8.4). Einordnung (E. 10). Teilweise Gutheissung und Ergänzung der Baubewilligung mit einer Auflage.

## Erwägungen

### E. 3.1

Die Beschwerdeführenden rügen zunächst, dass das Bauvorhaben nicht mehr korrekt, namentlich zu tief, ausgesteckt sei. Die Aussteckung müsse bis zur Rechtskraft des Entscheids ordnungsgemäss bestehen bleiben.

### E. 3.2

Darstellbare Vorhaben sind grundsätzlich auszustecken. Die Aussteckungen müssen mindestens während der ganzen Auflagefrist stehen; werden sie vor der rechtskräftigen Erledigung des Baugesuchs entfernt, kann in streitigen Fällen die Wiederherstellung angeordnet werden (§ 311 Abs. 2 PBG). Die örtliche Baubehörde prüft vorweg, ob die Aussteckungen den Vorschriften entsprechen und für den Entscheid ausreichen (§ 313 Abs. 1 PBG). Die Aussteckung ermöglicht in erster Linie jenen Personen, welche durch das Bauprojekt in ihren Interessen beeinträchtigt sein könnten, sich über das Projekt informieren zu können. In zweiter Linie dient die Aussteckung auch der

Baubewilligungsbehörde, die sich so vor Ort ein Bild über das Bauvorhaben machen kann. Obwohl nicht jeder einzelne Gebäudeteil dargestellt werden muss, soll das Bauprofil eine hinreichende Visualisierung und Wahrnehmung für die Rechtsuchenden gewährleisten. Über die genaue Gestalt der Bauten haben sie sich anhand der öffentlich aufliegenden Pläne zu orientieren, welche primär massgebend sind (Carmen Walker Späh, Aussteckung – Hilfsmittel zur Visualisierung von Bauprojekten in: PBG aktuell 2010/4, S. 5 ff.).

### **E. 3.3**

Die Beschwerdeführenden bestreiten nicht, dass die Aussteckung des Bauprojekts während der ganzen Auflagefrist ordnungsgemäss erfolgt war. Eine ordentliche Visierung bis zur Rechtskraft der strittigen Baubewilligung ist demgegenüber mit Blick auf § 311 Abs. 2 PBG nicht erforderlich, zumal vorliegend für die Herabsetzung eines Visiers, welches instabil war und den Bahnverkehr zu beeinträchtigen drohte, ein sachlicher Grund vorlag. Demgemäss ist die Visierung nicht zu beanstanden und kann aufgrund des Verzichts auf einen erneuten Augenschein auch darauf verzichtet werden, das Bauprojekt erneut in voller Höhe auszustecken.

### **E. 4.1**

Die Beschwerdeführenden rügen in formeller Hinsicht weiter, die Vorinstanz habe während des Augenscheins die Besichtigung weiterer Drittstandorte abgelehnt, dies sei jedoch nicht im Protokoll vermerkt worden, dadurch sei ihr rechtliches Gehör verletzt worden.

### **E. 4.2**

Gemäss § 7 Abs. 1 VRG ist der Sachverhalt von Amtes wegen zu untersuchen. Ein Mittel zur Sachverhaltsfeststellung ist der Augenschein. Augenscheine sind namentlich die Besichtigungen von Örtlichkeiten, die für die Beurteilung des Sachverhalts bedeutsam sind (Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 7 N. 78). Aufgrund des Anspruchs der Verfahrensbeteiligten auf rechtliches Gehör sind die Behörden dazu verpflichtet, ein schriftliches Protokoll der anlässlich eines Augenscheins gemachten Feststellungen und wesentlichen Ergebnisse zu erstellen. Das Protokoll gibt Aufschluss über die an Ort und Stelle gemachten fallrelevanten Wahrnehmungen, wobei diese in Schriftform, als Fotografien oder in anderer Form ins Protokoll aufgenommen werden. Die Parteien können die Instanz, die den Augenschein durchführt, darum ersuchen, das Protokoll zu berichtigen (Plüss, § 7 N. 88). Angesichts der Beweisfunktion des Protokolls ist eine Ergänzung bei Lückenhaftigkeit nur vorzunehmen, wenn sich beweisen lässt, dass die behaupteten Voten anlässlich des Augenscheins tatsächlich gemacht wurden (VGr, 24. November 2015, VB.2015.00065, E. 4.1).

### **E. 4.3**

Ein solcher Nachweis für die Lückenhaftigkeit des Protokolls gelingt den Beschwerdeführenden mit ihrer blossen Behauptung, die Ablehnung von ihnen vorgeschlagener Drittstandorte sei im Protokoll nicht festgehalten worden, nicht. Im Protokoll wurde hierzu allein vermerkt, dass die heutigen Beschwerdeführenden zu Beginn des Augenscheins erläutert hätten, welche Standorte sie am Augenschein gerne ansehen wollten. Für die beschwerdeführerische Behauptung, dass die Besichtigung dieser (oder weiterer) Standorte (teilweise) verweigert wurde, finden sich demgegenüber keine Hinweise. Somit liegt auch keine Verletzung des rechtlichen Gehörs vor.

## **E. 5**

Das Baugrundstück Kat.-Nr. 01 liegt teilweise in der Zentrumszone ZK/75 und teilweise in der Wohnzone WG2/40 gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Zell vom 30. Juni 2017 (BZO). Das Baugrundstück wird in der Mitte durch die Bahnlinie in zwei Hälften geteilt. Während der nördliche Teil unbebaut ist, umfasst der südliche, in der Zentrumszone liegende Teil, auf welchem die Mobilfunkanlage geplant ist, den Bahnhof J mitsamt dessen Infrastruktur und Gebäuden sowie einen Parkplatz im Westen. An dessen westlichen Ende soll die rund 25 m hohe freistehende Mobilfunkantenne erstellt werden. Die Antennen sollen auf den Frequenzbändern 700–900 MHz, 1'800–2'600 MHz, 1'800 MHz, 2'100 MHz, 2'600 MHz sowie 3'600 MHz und in den Azimuten von 50°, 150° und 275° senden.

### **E. 6.1**

Die Beschwerdeführenden rügen, die Mobilfunkanlage verletze den massgeblichen Grenzabstand. Die Anlage bilde eine Einheit, weshalb auch der Technikschränk kein besonderes Gebäude darstelle und den grossen Grenzabstand einhalten müsse. Das Gesetz enthalte sodann eine Lücke betreffend die vorliegend zu beurteilende Anlage. Bei einer Lückenfüllung, die auf den Sinn und Zweck des Grenzabstands abstelle, müsse auch die Mobilfunkanlage den grossen Grenzabstand einhalten. Selbst wenn lediglich ein Grenzabstand von 3,5 m einzuhalten wäre, sei nicht rechtsgenügend erstellt, ob der Technikschränk diesen einhalte.

### **E. 6.2**

In der Zentrumszone J beträgt der grosse Grenzabstand min. 8 m und der kleine Grenzabstand min. 5 m (Art. 23 lit. f und e BZO). Für besondere Gebäude ist der Grenzbau auf einer Länge von max. 7 m der gemeinsamen Grenze zulässig, wenn die Gebäudehöhe auf der Grenze, zum Nachbar hin gemessen, max. 2,50 m beträgt und bis zum Abstand von 3,5 m höchstens linear bis 4 m ansteigt (Art. 56 BZO). Der Grenzabstand bestimmt die nötige Entfernung zwischen Fassade und massgebender Grenzlinie (§ 260 Abs. 1 PBG in der hier anwendbaren, bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung [Übergangsbestimmung zur Änderung vom 14. September 2015, Abs. 2]). Der Grenzabstand ist nur von Gebäuden einzuhalten (vgl. Christoph Fritzsche/Christian Berz in: Christoph Fritzsche et al. [Hrsg.], Zürcher Planungs- und Baurecht, 7. Aufl., Wädenswil 2024, S. 1312). Gebäude sind Bauten und Anlagen, die einen Raum zum Schutz von Menschen oder Sachen gegen äussere, namentlich atmosphärische Einflüsse mehr oder weniger vollständig abschliessen (vgl. § 2 Abs. 1 der Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977 [ABV], in der hier anwendbaren, bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung [Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 11. Mai 2016]). Wo die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt, dürfen Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt, in einem Abstand von 3,5 m von anderen Gebäuden errichtet werden (§ 273 PBG in der hier anwendbaren, bis 28. Februar 2017 in Kraft stehenden Fassung [Übergangsbestimmung zur Änderung vom 14. September 2015, Abs. 2]). Obwohl die Bestimmung nur von Gebäuden, nicht auch von Gebäudeteilen spricht, sind Letztere miterfasst. Dasselbe gilt für eine kommunale Bauordnungsbestimmung, die nur die Formulierung "Gebäude", nicht auch "Gebäudeteile" enthält (Fritzsche/Berz, S. 1364).

### **E. 6.3**

Der Technikschränk hat Gebäudequalität (VGr, 23. März 2023, VB.2022.00308, E. 3.1), was für die Antenne selbst nicht zutrifft. Der Technikschränk ist sodann allein stehend und als abgesetzter Teil der Anlage gesondert zu beurteilen. Demgemäss hat der Technikschränk einen Grenzabstand gemäss Art. 56 BZO einzuhalten. Für den Antennenmast, welcher keine Gebäudequalität hat, gilt kein Grenzabstand.

#### **E. 6.4**

Eine echte Gesetzeslücke besteht, wenn sich eine Regelung als unvollständig erweist, weil sie jede Antwort auf die sich stellende Rechtsfrage schuldig bleibt. Hat der Gesetzgeber eine Rechtsfrage nicht übersehen, sondern stillschweigend – im negativen Sinn – mitentschieden (qualifiziertes Schweigen), bleibt kein Raum für eine richterliche Lückenfüllung. Ob das eine oder andere vorliegt, ist durch Auslegung zu ermitteln. Ist ein lückenhaftes Gesetz zu ergänzen, gelten als Massstab die dem Gesetz selbst zugrunde liegenden Zielsetzungen und Werte (vgl. BGE 140 III 206 E. 3.5.1 ff. mit Hinweisen). Für die beschwerdeführerische Auffassung, wonach der Gesetzgeber übersehen hat, die Abstandspflicht von Mobilfunkanlagen zu regeln, bestehen keine Anhaltspunkte. So werden Aussenantennen von § 1 Abs. 2 ABV als "Bauten und Anlagen", aber nicht als "Gebäude" (§ 2 ABV) qualifiziert und unterliegen insofern (anders als Gebäude) keiner Abstandspflicht (vgl. § 269 f. PBG). Ein gesetzgeberisches Versehen liegt somit nicht vor und damit auch keine Gesetzeslücke.

#### **E. 6.5**

Gestützt auf den Grundrissplan mit dem Massstab 1:50, auf welchem zwar der Grenzverlauf nicht eingezeichnet ist, dafür jedoch der bestehende Parkplatz, sowie Karten des GIS-Browsers, auf welchen der bestehende Parkplatz ebenfalls ersichtlich ist, ist es – wie die Vorinstanz dies getan hat – möglich, den Abstand des Technikschranks zu den Grenzen der Nachbargrundstücke zu messen. Dabei ergibt sich ein Abstand des Technikschranks von 3,5 m. Der Sachverhalt erweist sich als genügend erstellt. Da der Technikschränk die Höhe von 2,5 m gemäss Art. 56 BZO nicht überschreitet, ist der Grenzabstand jedenfalls gewahrt.

#### **E. 7.1**

In Bezug auf die Baugesuchsunterlagen machen die Beschwerdeführenden geltend, dass die Pläne fehlerhaft seien. Die Ansicht "A" sei spiegelverkehrt und die Pläne seien nicht vermassst.

#### **E. 7.2**

Baugesuche haben alle Unterlagen zu enthalten, die für die Beurteilung des Vorhabens nötig sind (§ 310 Abs. 1 PBG). Unter Beachtung des Verhältnismässigkeitsprinzips sind die Anforderungen an die Gesuchsunterlagen insgesamt und damit auch in Bezug auf deren Vermassung nur so weit zu stellen, als diese für die Beurteilung des Bauvorhabens tatsächlich erforderlich sind (VGr, 11. April 2024, VB.2023.00535, E. 4). Auf den eingereichten Plänen ist der Massstab, in welchem sie erstellt wurden, ersichtlich. Gestützt darauf können die wichtigsten Werte aus den Plänen herausgelesen werden, was eine effektive Überprüfung des Bauvorhabens erlaubt. Inwieweit der Umstand, dass der Plan "Ansicht A" spiegelverkehrt ist, für das vorliegende Verfahren von Bedeutung sein soll, ist nicht ersichtlich. Auf die diesbezügliche rein appellatorische Kritik an besagtem Plan ist daher nicht weiter einzugehen.

### **E. 8.1**

Die Beschwerdeführenden bringen vor, der Verzicht auf eine Abnahmemessung beim Ort mit empfindlicher Nutzung (OMEN) 8 – einem unüberbauten Grundstück – sei nicht zulässig, es bestehe hierfür keine gesetzliche Grundlage. Sodann sei nicht verbindlich sichergestellt, dass der OMEN 8 überprüft werde, wenn das Grundstück überbaut werde.

### **E. 8.2**

Unüberbaute, eingezonte Grundstücke, auf denen empfindliche Nutzungen zulässig sind, werden so behandelt, als wären die Gebäude bereits errichtet. Besteht noch keine Planung, so gilt das gesamte baurechtlich zulässige Volumen als OMEN. Im Situationsplan soll für solche Grundstücke die Baulinie bzw. der Grenzabstand eingezeichnet und die nach Zonenplan und Baureglement maximal zulässige Gebäudehöhe vermerkt werden. Art. 3 Abs. 3 NISV lässt offen, wie Nutzungsreserven in bestehenden Gebäuden oder auf bereits bebauten Grundstücken zu behandeln sind. Diesbezüglich empfiehlt das BAFU, die zum Zeitpunkt der Beurteilung vorliegende Nutzung von Gebäuden und Grundstücken zugrunde zu legen. Geplante Nutzungserweiterungen, z. B. Dachausbauten, Anbauten oder Gebäudeerhöhungen, sollen dann berücksichtigt werden, wenn entsprechende Projekte im Baubewilligungsverfahren bereits öffentlich aufgelegt sind. Falls nach der Bewilligung einer Mobilfunkanlage in deren Nähe neue empfindliche Nutzungen entstehen würden, dann müsse die Mobilfunkanlage auch an diesen neuen OMEN den Anlagegrenzwert einhalten. Es sei sinnvoll, den Anlageinhaber bereits in der Baubewilligung für die Mobilfunkanlage auf diesen Umstand hinzuweisen und eine Frist für die Anpassung der Anlage festzulegen für den Fall, dass am zukünftigen, neuen OMEN der Anlagegrenzwert überschritten sein sollte (VGr, 29. Februar 2024, VB.2023.00027, E. 3.3.2 mit Hinweisen). Nach der Konzeption der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung vom 23. Dezember 1999 (NISV) genügt es bei unüberbauten Grundstücken nicht, die vorsorgliche Begrenzung der Mobilfunkstrahlung auf den Zeitpunkt der Überbauung der Parzellen zu verschieben; vielmehr müssen schon im Zeitpunkt der Inbetriebnahme der Mobilfunkanlage diejenigen Grenzwerte eingehalten werden, die im Falle 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. Dies dient einerseits dem Schutz der Mobilfunkbetreiberin, die mit dem längerfristigen Bestand einer einmal bewilligten Anlage rechnen kann. Es liegt aber auch im Interesse der Prozessökonomie, zu verhindern, dass kurz nach Abschluss eines – möglicherweise langwierigen – Bewilligungsverfahrens gleich wieder ein Sanierungsverfahren eingeleitet werden muss, sobald eine der benachbarten Parzellen überbaut wird. Schliesslich entspricht es auch dem Interesse der Eigentümerschaft der unüberbauten Parzellen, auf die Einhaltung der Anlagegrenzwerte der NISV bei zonen- und baurechtskonformer Nutzung ihrer Grundstücke vertrauen zu können, ohne hierfür Berechnungen oder Messungen durchführen und gegebenenfalls die Einleitung von Sanierungsverfahren beantragen zu müssen. Nicht überbaute Bauzonen sind damit grundsätzlich gleich zu behandeln, wie wenn die nach der geltenden Planung dort möglichen Bauten bereits existieren würden (BGr, 21. Mai 2010, 1C\_484/2009, E. 2.1).

### **E. 8.3**

Ausnahmen vom Grundsatz, dass unüberbaute eingezonte Grundstücke so zu behandeln sind, als wären die maximal zulässigen Gebäude bereits errichtet, sind gemäss der

Rechtsprechung dann zu machen, wenn die ihnen zugrunde liegenden Erwartungen angesichts der konkreten Verhältnisse offensichtlich nicht gerechtfertigt sind. Diese Voraussetzung sah das Bundesgericht beispielsweise für unüberbaute Grundstücke in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen als erfüllt an, wenn aufgrund der Lage des Grundstücks oder der Planungsintentionen der Gemeinde feststeht, dass das Areal für ein Vorhaben ohne Orte mit empfindlicher Nutzung bestimmt ist (Beispiel: Kläranlage, sofern sich dort keine ständigen Arbeitsräume befinden). Kein Verzicht, wohl aber eine Reduktion der vorsorglichen Emissionsbegrenzung kann sich rechtfertigen, wenn das zulässige bauliche Volumen mit Sicherheit nicht ausgeschöpft werden wird. In diesen Fällen erschiene es unverhältnismässig und vom Schutzzweck von Art. 3 Abs. 3 lit. c NISV nicht geboten, eine einschneidende vorsorgliche Emissionsbegrenzung für ein unüberbautes Grundstück zu verlangen, die weit über das hinausgeht, was zum Schutz der an dieser Stelle zu erwartenden Baute oder Anlage erforderlich wäre (VGr, 29. Februar 2024, VB.2023.00027, E. 3.3.3 mit Hinweisen).

#### **E. 8.4**

Unüberbaute Grundstücke sind somit gleich zu behandeln wie überbaute Grundstücke; dies gilt auch bezüglich Abnahmemessungen und des Zeitpunkts der Durchführung der Messung. Gerade wenn wie vorliegend beim OMEN 8 der Anlagegrenzwert mit 4,95 V/m nur knapp eingehalten ist, ist die Durchführung einer Abnahmemessung zur Sicherstellung der Einhaltung der Grenzwerte von grosser Bedeutung. Bei der Berechnung der elektrischen Feldstärke an einem OMEN werden Reflexionen im Freiraumausbreitungsmodell nicht berücksichtigt. Diesem Umstand wird teilweise mit den Abnahmemessungen Rechnung getragen, weshalb es nicht angeht, Abnahmemessungen auf einen unbekanntem späteren Zeitpunkt zu verschieben. Werden Abnahmemessungen erst im Zeitpunkt der baurechtlichen Beurteilung eines Baugesuchs für das unüberbaute Grundstück vorgenommen, birgt dies zudem die Gefahr, dass bei einer Überschreitung der Grenzwerte ein Sanierungsprojekt eingeleitet werden muss. Dem Interesse der Eigentümerschaft der unüberbauten Parzelle, auf die Einhaltung der Anlagegrenzwerte der NISV bei baurechtskonformer Nutzung ihrer Grundstücke vertrauen zu können, wird nur Genüge getan, wenn die Einhaltung der Anlagegrenzwerte mittels Abnahmemessung unmittelbar nach Inbetriebnahme der Mobilfunkanlage gewährleistet ist. Demgemäss ist die Baubewilligung in dem Sinne anzupassen, dass die Abnahmemessung am OMEN 8 innert dreier Monate nach Inbetriebnahme zu erfolgen hat. Ausnahmegründe (vgl. E. 8.3) wurden im Übrigen keine vorgebracht und sind auch keine ersichtlich.

#### **E. 9.1**

Die Beschwerdeführenden bringen weiter vor, die Einordnung der Mobilfunkantenne sei in der Baubewilligung nicht begründet worden. Die Einordnungsbegründung im Rekurs sei verspätet erfolgt. Zumindest bei den Kosten- und Entschädigungsfolgen hätte dieser Umstand berücksichtigt werden müssen.

#### **E. 9.2**

Die Begründung eines baurechtlichen Entscheids genügt den Anforderungen von Art. 29 Abs. 2 BV, wenn der Betroffene in die Lage versetzt wird, dessen Tragweite zu beurteilen. Damit kann er entscheiden, ob er den Entscheid anfechten will. Baubewilligungen sind daher in der Regel nicht beziehungsweise höchstens punktuell zu begründen, ergibt sich der Inhalt der Bewilligung doch aus der im Bewilligungsverfahren von jedermann einsehbaren

Baueingabe. Eine Erläuterung und Begründung aller im Verlauf der Projektprüfung erfolgten Arbeiten, Feststellungen und Überlegungen ist faktisch unmöglich und wird vom Gesetzgeber auch nicht verlangt. Eine Pflicht zur Begründung des baurechtlichen Entscheids besteht jedoch insoweit, als das Fehlen einer Begründung wegen der Komplexität des Bauvorhabens oder einzelner Aspekte desselben eine Anfechtung der Bewilligung etwa durch Dritte erheblich erschweren oder geradezu verunmöglichen würde (VGr, 28. November 2019, VB.2019.00258, E. 5.2). Nach der konstanten Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts kann die Baubehörde die Begründung der Einordnung noch mit der Rekursantwort nachreichen. Es wäre ein bürokratischer Leerlauf, wenn die Baubehörde immer auch dort, wo sie die Einordnung eines Bauvorhabens für unproblematisch hält, diese Auffassung bereits in der Baubewilligung eingehend begründen müsste. Ein anfechtungsberechtigter Nachbar kann seine gegenteilige Auffassung anhand der Baueingabepläne und aufgrund der bekannten baulichen Umgebung auch ohne eine solche behördliche Begründung geltend machen. Es genügt deshalb, wenn die Baubehörde erst in der Rekursantwort (aber nicht erst im Rahmen des zweiten Schriftenwechsels) ihre Gründe für die Beurteilung der Einordnungsfrage näher erläutert. Aus Gründen des rechtlichen Gehörs ist aber dem Nachbarrekurrenten Gelegenheit zu geben, zur nachgebrachten Begründung Stellung zu nehmen (Markus Lanter/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, S. 1025; VGr, 21. September 2023, VB.2022.00648, E. 5.1; 14. März 2007, VB.2006.00532, E. 2.1). Demgemäss war das Nachreichen der Begründung der Einordnung in der Rekursantwort zulässig und das rechtliche Gehör der Beschwerdeführenden wurde nicht verletzt. Daher musste dieser Umstand auch nicht bei den Kosten- und Entschädigungsfolgen berücksichtigt werden.

### **E. 10.1**

Die Beschwerdeführenden monieren, die Vorinstanz habe die Einordnung der Antenne zu Unrecht lediglich nach § 238 Abs. 1 PBG geprüft, ein optischer Bezug zu Schutzobjekten sei zu bejahen und die Einordnung wäre nach § 238 Abs. 2 PBG zu beurteilen gewesen. Die Einordnung der Mobilfunkantenne genüge den gesetzlichen Anforderungen nicht. Die Mobilfunkanlage gehöre nicht zum Bahnhof. Sie überrage die Umgebung deutlich und sei gut sichtbar. Da sie sich nicht auf einem Dach befinde, träte sie mit ihren 25 m Höhe in Erscheinung, ihre Fernwirkung sei gross und die Schutzziele der Schutzobjekte würden beeinträchtigt.

### **E. 10.2**

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. Auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes ist besondere Rücksicht zu nehmen (Abs. 2). Diese Bestimmung wird anwendbar, sofern zwischen der projektierten Baute oder Anlage und dem Schutzobjekt aufgrund der örtlichen Verhältnisse überhaupt ein optischer Bezug gegeben ist, wenn also die beiden Objekte für einen neutralen Beobachter im Zusammenhang gesehen werden. Es genügt nicht, dass Sichtdistanz besteht (VGr, 20. August 2020, VB.2019.00821; E. 5.2; 19. März 2020, VB.2019.00548, E. 4.2).

### **E. 10.3**

Zum von den Beschwerdeführenden genannten Schutzobjekt L gehört die nur wenige Meter von der Mobilfunkantenne entfernte Parallelunterführung des N-Bachs und des

Oberwasserkanals des Weihers. Da es sich bei diesem Schutzobjekt um eine Unterführung handelt, die tiefer als der Fuss des Antennenmasts liegt, ist ein optischer Bezug zur Mobilfunkanlage ausgeschlossen. Zwischen der rund 60 m entfernten Stauschwelle des N-Bachs, welche insbesondere durch die Bahngleise von der Mobilfunkantenne getrennt ist, fehlt es aufgrund der geringen Höhe der Stauschwelle ebenfalls an einem optischen Bezug. Die weiteren Bestandteile des Ensembles weisen sodann aufgrund ihrer Entfernung von rund 100 m sowie des Umstands, dass sie auch durch mehrere Gebäude von der Mobilfunkantenne räumlich getrennt sind, keinen optischen Bezug zu dieser auf; eine unmittelbare Nachbarschaft ist nicht gegeben. Sodann ist auch zu den 130 bis 140 m entfernten Flarzhäusern (Kat.-Nrn. 02, 03 und 04) kein optischer Bezug gegeben, wird doch durch die Gleisanlage, den Bahnhof sowie die Entfernung eine genügende Zäsur geschaffen. Weiter ist der Vorinstanz beizupflichten, dass nicht ersichtlich ist, inwiefern das 1,5 km entfernte, im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) eingetragene Objekt Nr. 05 "M" durch die weit entfernte, in einer Bauzone gelegenen Mobilfunkanlage negativ beeinträchtigt werden könnte. Die Vorinstanz hat demgemäss einen rechtserheblichen optischen Bezug zwischen den Schutzobjekten und der Mobilfunkantenne verneint und durfte die Einordnung der Mobilfunkantenne allein gestützt auf § 238 Abs. 1 PBG prüfen.

#### **E. 10.4**

Das Verwaltungsgericht darf einen Einordnungsentscheid nicht auf Angemessenheit, sondern bloss auf Rechtsverletzungen einschliesslich Ermessensmissbrauch, -überschreitung und -unterschreitung hin überprüfen (§ 50 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 VRG; vgl. zum Ganzen VGr, 19. November 2015, VB.2015.00532, E. 3.3; 6. November 2014, VB.2014.00206, E. 4.3; 17. Dezember 2013, VB.2013.00468, E. 4.2 f.).

#### **E. 10.5**

Die strittige Mobilfunkantenne soll auf einem zum Bahnhof J gehörigen Grundstück in der Zentrumszone erstellt werden. Der Standort der geplanten Mobilfunkanlage befindet sich am äussersten westlichen Ende des öffentlichen Parkplatzes beim Bahnhof. Direkt nördlich an die Mobilfunkanlage grenzt die Bahnlinie mit der dazugehörigen Infrastruktur. Südwestlich, durch ein paar Bäume getrennt, befinden sich einige Wohnhäuser. Südöstlich befinden sich die Bahnhofsgebäude. In der Umgebung befinden sich diverse technische Anlagen, die teilweise beträchtliche Höhen aufweisen. In diese technisch geprägte Umgebung fügt sich die geplante Mobilfunkantenne ein. Zwar mag der Einwand der Beschwerdeführenden zutreffen, dass die Mobilfunkantenne nicht zur Bahninfrastruktur gehört, dies mindert aber ihre optische Erscheinung als Infrastrukturanlage nicht. In dieser durch den Bahnhof und seine Infrastrukturanlagen geprägten Umgebung auf dem Parkplatz tritt die Mobilfunkantenne nicht als Fremdkörper in Erscheinung (vgl. auch VGr, 3. Oktober 2024, VB.2023.00724, E. 3.6; 30. November 2023, VB.2023.00193, E. 6.4). Vom O-Weg wird die Mobilfunkantenne durch die hohe Begrünung optisch abgetrennt. Durch ihre Höhe ist die Antenne zwar auch von weiter entfernten Standorten sichtbar; die Sichtbarkeit allein vermag aber noch keine ungenügende Einordnung zu begründen. Auch die Höhe der Mobilfunkanlage vermag einer befriedigenden Einordnung daher nicht im Wege zu stehen und auch ansonsten sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, weswegen eine befriedigende Einordnung zu verneinen wäre. So wird auch das Natur- und Landschaftsbild nicht durch die sich in der Zentrumszone befindliche Mobilfunkantenne beeinträchtigt, ist doch die nächstgelegene Nichtbauzone durch die Bahnanlage sowie diverse Häuser von der

geplanten Mobilfunkantenne getrennt. Der Beschwerdegegner hat sein Ermessen rechtskonform ausgeübt, wenn er die befriedigende Einordnung bejaht hat.

#### **E. 11**

Gestützt auf diese Ausführungen ist die Beschwerde teilweise gutzuheissen und die Baubewilligung um die Auflage zu ergänzen, dass die Abnahmemessungen am OMEN 8 innert dreier Monate nach Inbetriebnahme der Mobilfunkantenne zu erfolgen hat. Zur Neuregelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen für das Rekursverfahren ist die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen.

#### **E. 12**

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten den Beschwerdeführenden zu vier Fünfteln und den Beschwerdegegnerinnen 1 und 2 je zu einem Zehntel aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit § 65a Abs. 2 VRG). Eine Parteientschädigung steht den Beschwerdeführenden mangels überwiegenden Obsiegens nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Hingegen sind sie zu verpflichten, der privaten Beschwerdegegnerin für das Beschwerdeverfahren eine angemessene, reduzierte Parteientschädigung zu bezahlen (§ 17 Abs. 3 VRG). Der Beschwerdegegnerin 2 steht in der vorliegenden Konstellation, in der sich soauf beiden Seiten private Parteien gegenüberstehen, praxisgemäss keine Parteientschädigung zu (VGr, 8. Februar 2018, VB.2017.00615, E. 5; 4. Mai 2017, VB.2016.00238, E. 5). Zur Regelung der Kosten- und Entschädigungsfolgen vor der Vorinstanz ist die Sache an diese zurückzuweisen.

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