

die Wirtschaftsfreiheit rechtfertigen und ausschlaggebend für den Abweisungsentscheid sein kann. Eine Beeinträchtigung des Strassenbilds in einem solchen Ausmass ist aber gestützt auf die Akten nicht ausreichend erkennbar. Indes obliegt es in erster Linie den örtlichen und mit den lokalen Verhältnissen vertrauten Behörden, über den Ortsbildschützerischen Aspekt zu wachen. Somit ist dem Begehren der Beschwerdeführerin I insofern zu entsprechen, als der Gemeinderat in nochmaliger Prüfung des Baugesuchs die Ortsbildbezogene Wirkung des geplanten Plakatträgers zu beurteilen und zu erwägen hat, ob zur Wahrung des Ortsbildschutzes eine Einschränkung der Wirtschaftsfreiheit der Beschwerdeführerin I verhältnismässig erscheint. Nur dann erscheint eine Auslegung des Ersatzbegriffs im Sinne der Vorinstanz verfassungsmässig.

**27 Mobilfunkantenne; ideelle Immissionen  
Standortbeschränkungen (Kaskadenmodell) finden einzig auf visuell wahrnehmbare Antennen Anwendung.**

Urteil des Verwaltungsgerichts, 3. Kammer, vom 1. Mai 2014 in Sachen Einwohnergemeinde A. gegen B. und Regierungsrat (WBE.2009.17).

*Aus den Erwägungen*

3.3.

§ 79a BNO lautet:

<sup>1</sup> Für die Erstellung von Mobilfunkantennen, welche in der Umgebung als solche erkennbar sind, werden die Bauzonen in verschiedene Prioritäten eingeteilt.

<sup>2</sup> Eine Mobilfunkantenne in Bauzonen, welche in der Umgebung als solche erkennbar ist, darf

In erster Priorität in den Gewerbebezonen G und in den Zonen für öffentliche Bauten entlang der Suhre,

In zweiter Priorität in den Wohn- und Gewerbebezonen WG3 und in den Kernzonen K,

In dritter Priorität in den Wohnzonen W1, W2, W3, in der Spezialzone Becket SP, in den übrigen Zonen für öffentliche Bauten und in den Zonen für öffentliche Anlagen

erstellt werden. In den Bauzonen untergeordneter Priorität kann eine als solche erkennbare Mobilfunkantenne nur erstellt werden, wenn ihre Erstellung in den Bauzonen übergeordneter Priorität nicht möglich ist. Zudem kann in den Wohnzonen W1, W2, W3 und in der Spezialzone Becket eine als solche erkennbare Mobilfunkantenne nur erstellt werden, wenn sie vorwiegend die Versorgung dieser Zonen bezweckt.

<sup>3</sup> Eine neue Mobilfunkantenne in Bauzonen, welche in der Umgebung als solche erkennbar ist, muss mit einer bestehenden Antenne koordiniert werden, falls dies möglich ist. Falls die neue Antenne auch in einer Bauzone übergeordneter oder gleicher Priorität möglich wäre, ist – unter Beachtung der rechtlichen Rahmenbedingungen – in umfassender Interessenabwägung zu entscheiden, ob sie dort zu erstellen oder mit der bestehenden Antenne zu koordinieren ist. (...)"

#### 3.4.

Gemäss dem ursprünglich von der Gemeindeversammlung A. beschlossenen § 79 Abs. 3 BNO sollten Mobilfunkanlagen nur in der Gewerbezone C. mit mindestens 60 m Abstand zu den übrigen Bauzonen zulässig sein. Die dagegen erhobenen Beschwerden hiess der Regierungsrat gut und wies die Bestimmung zur Neuurteilung an den Gemeinderat zurück. Laut Planungsbericht erwog der Regierungsrat, die Versorgungssicherheit sei zwar durch die Standortbeschränkung nicht gefährdet, dennoch stelle die Beschränkung einen unverhältnismässigen Eingriff in die Wirtschaftsfreiheit der Beschwerdegegnerin dar. Der Regierungsrat lehnte sich u.a. an das Urteil des Bundesgerichts vom 21. Mai 2012 (1C\_51/2012, 1C\_71/2012). Gestützt auf den Entscheid des Regierungsrats beschloss der Gemeinderat am 10. Dezember 2012 den neuen Art. 79a BNO.

Im genannten Urteil vom 21. Mai 2012 hatte das Bundesgericht die von der Gemeinde Hinwil erlassene Regelung bezüglich Standortsteuerung von Mobilfunkanlagen zu beurteilen. Die angefochtene Bestimmung sollte auf alle – visuell wahrnehmbare und

nicht erkennbare - Mobilfunkantennen Anwendung finden. Laut Bundesgericht treffe es zwar zu, dass auch das blossе Wissen um eine kaschierte, nicht wahrnehmbare Anlage in der unmittelbaren Nachbarschaft unerwünschte Auswirkungen habe. In diesen Fällen erscheine jedoch das öffentliche Interesse an der Verhinderung ideeller Immissionen derart gering, dass die Beschränkung der Standortwahl unverhältnismässig werde. Es mache psychologisch einen Unterschied, ob die Mobilfunkanlage den Bewohnern unmittelbar vor Augen stehe oder nicht. Auch kaschierte Mobilfunkanlagen könnten Angst machen, wenn man ihren Standort kenne und sich vor ihrer Strahlung fürchte. Es gehe aber gerade nicht um den Schutz vor nichtionisierender Strahlung für welchen die Gemeinde nicht zuständig sei, sondern um den Schutz vor ideellen Immissionen. Diese knüpfen nicht an die Strahlungsintensität, sondern in erster Linie an den für die Anwohner wahrnehmbaren Antennenstandort an, der negative Empfindungen und Reaktionen hervorrufen könne.

Der Planungsbericht zu § 79a BNO verweist auf die Erwägungen des Bundesgerichts und hält ausdrücklich fest, die neue Regelung bzw. die Standortbeschränkung solle einzig auf die visuell wahrnehmbaren Antennen Anwendung finden. Soweit der Gemeinderat nun in seiner Eingabe vom 16. Dezember 2013 erklärt, die neue Bestimmung müsse umfassender ausgelegt werden und nicht nur auf visuell wahrnehmbare Antennen beschränkt werden, widerspricht er der im Planungsbericht eindeutig wiedergegebenen Auffassung des kommunalen Gesetzgebers. Festgehalten wurde, dass die Gemeinde die höchstrichterlichen Ausführungen zu den ideellen Auswirkungen von Mobilfunkanlagen zwar nicht teile, jedoch eine mit der bundesgerichtlichen Rechtsprechung konforme Regelung erlassen wolle. Eine Auslegung, wie sie der Gemeinderat nun im konkreten Fall geltend macht, wäre mit dem Wortlaut sowie mit Sinn und Zweck der Norm deshalb nicht vereinbar. Die Unterscheidung zwischen "visuell wahrnehmbare" und "in der Umgebung als solche erkennbare" Anlagen, wie sie der Gemeinderat zur Begründung seines Standpunktes vorträgt, erscheint mit Blick auf die im Planungsbericht klar wiedergegebene Absicht des kommunalen Gesetzgebers als rabulistisch. Schliesslich kann der Gemeinderat auch aus dem Wortlaut von

§ 79a Abs. 4 BNO, welcher das Verfahren der Standortevaluation nach § 79 Abs. 1 – 3 BNO regelt, nichts zu seinem Gunsten ableiten. Gleiches gilt für den Hinweis auf § 26 EG UWR, welcher im Zeitpunkt der Gesuchseinreichung noch nicht in Kraft war und für das vorliegende Verfahren ohne Belang ist.

### 3.5.

Massgebend ist nach dem Gesagten, ob die streitbetroffene Mobilfunkanlage in der Umgebung als solche erkennbar ist oder nicht. Nur wenn sie als Antenne visuell wahrnehmbar ist, kommt § 79a BNO zur Anwendung.

### 4.

Gemäss den Baugesuchsunterlagen soll die Mobilfunkanlage auf dem Dach des Mehrfamilienhauses neben dem Dachfirst als sogenannte Rohrantenne realisiert werden. Diese besteht aus einem ca. 2 m hohen Mast mit drei Antennen. Letztere sind nicht extern am Mast befestigt, sondern in eine zylinderförmige, glasfaserverstärkte Kunststoffummantelung gehüllt, welche einen Durchmesser von bis zu 28 cm aufweist. In rund 11 m Distanz auf gleicher Höhe sind auf dem Giebeldach zwei trommelförmige Richtstrahlantennen vorgesehen. Die Trommeln sollen mit einer blassbraunen 75 cm breiten, 1.55 m langen und bis zu 1.30 hohen Haube eingekleidet werden.

Die geplante Mobilfunkanlage unterscheidet sich in Form und Gestalt grundsätzlich von herkömmlichen Mobilfunkantennen. Anstatt die einzelnen Antennenkörper mehr oder weniger entfernt von einem Antennenmast gut sichtbar zu installieren, sind die Antennenmodule im Mast bzw. als Rohrantenne integriert. Dadurch sind sie als solche nicht wahrzunehmen und treten visuell nicht in Erscheinung. Das neue Element auf dem Dach erscheint als vertikaler Dachaufbau, der in seiner Wirkung an einen runden Kamin erinnert. Auch die eingekleideten Richtfunkantennen sind nicht als solche zu erkennen. Durch die Ummantelung tritt die typische Trommelform der Richtfunkantenne äusserlich nicht in Erscheinung. Sie wird aus der Umgebung als Dachaufbau, z.B. als Kamin, Lüftungseinrichtung, Liftaufbau usw. wahrgenommen.

Die geplante Mobilfunkanlage ist weniger auffällig als herkömmliche Mobilfunkanlagen. Die Projektpläne, insbesondere

die Seitenansichten zeigen, dass der sichtbare Teil der Anlage in einer normalen Dachlandschaft als übliche Dachaufbaute, als Kamin, Lüftungseinrichtung oder andere technische Dachaufbaute in Erscheinung tritt. Ist die Mobilfunkanlage in der Umgebung nicht als solche erkennbar, kommt § 79a BNO nicht zur Anwendung und die in diesem Zusammenhang vom Gemeinderat vorgebrachten Rügen sind folglich hinfällig.

**28 Nutzungsplanung; Besitzstandsgarantie**

- **Die kantonale Besitzstandsgarantie nach § 68 BauG ist im Verhältnis zur kommunalen Nutzungsplanung abschliessend.**
- **Eine Erweiterung durch kommunale Nutzungs- oder Ausnahmegestimmungen ist nicht zulässig.**
- **Präzisierung der Rechtsprechung**

Urteil des Verwaltungsgerichts, 3. Kammer, vom 26. Mai 2014 in Sachen A. AG gegen Regierungsrat und Einwohnergemeinde B. (WBE.2011.301).

*Aus den Erwägungen*

2.2.

Zentrales Anliegen der Revision der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde B. war die Anpassung der überdimensionierten Dorfzone in eine kleinere Zentrumszone und die Schaffung neuer Wohn- und Arbeitszonen. Den Wohn- und Arbeitszonen WA 2 und WA 3 wurden diejenigen Gebiete zugeteilt, welche sich aufgrund ihrer Lage und des ortsbaulichen Zusammenhangs gut für eine gemischte Nutzung eignen und meistens über einen gewissen Anteil Gewerbe- und Dienstleistungsflächen bereits verfügten.

Die Zuweisungen aus der früheren Dorfzone in die Zonen WA 2 und WA 3 führten dazu, dass verschiedene bestehende Betriebsgebäude – auch jene der Beschwerdeführerin – nach den neuen Zonen-