



G.-Nr. R3.2022.00212
BRGE III Nr. 0062/2023

Entscheid vom 19. April 2023

Mitwirkende: Abteilungspräsident Felix Müller, Baurichterin Marlen Patt, Baurichterin Sabine Ziegler, Gerichtsschreiberin Andrea Schaeppi

in Sachen: **Rekurrentin**
A GmbH, [...]
vertreten durch Rechtsanwalt [...]

gegen: **Rekursgegner**
1. Gemeinderat X, [...]

Beigeladene

2. PW und DW, [...]
3. TS, [...]
4. PE und LE, [...]
5. JG, [...]
6. AB, [...]
7. MM, [...]
8. CH, [...]
9. CF, [...]
10. CR und MR, [...]
11. JK und SK, [...]
12. DB, [...]
13. VT, [...]
14. PW, [...]
15. TT und BS, [...]
16. HS und AL, [...]
17. BN und EW, [...]
18. IK und KK, [...]
19. AC, [...]
20. LP, [...]

Nrn. 2 - 20 vertreten durch TS, [...]

dieser vertreten durch Rechtsanwalt [...]

betreffend

Beschluss des Gemeinderates vom 18. Oktober 2022; Verweigerung der Baubewilligung für Mobilfunk-Antennenanlage, [...]

hat sich ergeben:

A.

Mit Beschluss vom 18. Oktober 2022 verweigerte der Gemeinderat X der A GmbH die baurechtliche Bewilligung für eine Mobilfunkantennenanlage auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1 an der B-Strasse 74 in X.

B.

Dagegen erhob die A GmbH mit Eingabe vom 7. November 2022 fristgerecht Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragte die Aufhebung des angefochtenen Entscheides sowie die Anweisung der Vorinstanz zur Bewilligung des Baugesuches; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer zulasten der Vorinstanz.

C.

Mit Präsidialverfügung vom 9. November 2022 wurde der Rekurseingang vorgemerkt, das Vernehmlassungsverfahren eröffnet und Dritten, welche gemäss § 315 f. des Planungs- und Baugesetzes (PBG) rechtzeitig die Zustellung des baurechtlichen Entscheides verlangt haben, eine Frist angesetzt, um ein Begehren um Teilnahme am Rekursverfahren zu stellen (Beiladungsgesuch).

Mit Eingaben vom 15. November 2022, 16. November 2022, 19. November 2022, 20. November 2022, 21. November 2022, 22. November 2022 und 23. November 2022 stellten PW und DW, TS, PE und LE, JG, AB, CR und MR, CF, CH, JK und SK, MM, VT, PW, DB, AC, IK und KK, TT und BS, HS und AL, LP, BN und EW je ein Beiladungsgesuch. Mit Präsidialverfügung vom 7. Dezember 2022 wurde den Beiladungsgesuchen entsprochen und den Beigeladenen Frist zur Vernehmlassung angesetzt.

D.

In ihrer Vernehmlassung vom 7. Dezember 2022 beantragte die Vorinstanz die Abweisung des Rekurses, soweit darauf einzutreten sei; unter Kostenfolgen zulasten der Rekurrentin.

Die Beigeladenen beantragten in ihrer gemeinsamen Vernehmlassung vom 16. Dezember 2022 ebenfalls die Abweisung des Rekurses, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekurrentin.

E.

Mit Repliken vom 16. Januar 2023 und Dupliken vom 27. Januar 2023, 8. Februar 2023 und 29. März 2023 hielten die Parteien an ihren Anträgen fest.

F.

Am 1. Februar 2023 führte eine Delegation der 3. Abteilung des Baurekursgerichts in Anwesenheit der Parteien einen Augenschein vor Ort durch.

G.

Mit Eingabe vom 21. Februar 2023 beantragte die Vorinstanz die Ausfertigung des Entscheides.

Es kommt in Betracht:

1.

Die als Beigeladene im Rubrum aufgeführten MA und TB wurden fälschlicherweise ins Rubrum aufgenommen, obwohl sie kein Beiladungsgesuch gestellt haben. Dies ist im vorliegenden Endentscheid zu korrigieren.

2.

Die Rekurrentin ist als Adressatin des angefochtenen Beschlusses im Sinne von § 338a PBG ohne Weiteres zur Rekuserhebung legitimiert. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf den Rekurs einzutreten.

3.

§ 26b Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) sieht vor, dass den am vorinstanzlichen Verfahren Beteiligten Gelegenheit zur schriftlichen Vernehmlassung gewährt werden muss. Gemäss Rechtsprechung und Lehre kann jedoch bei offensichtlich unzulässigen oder offensichtlich unbegründeten Rechtsmitteln auf das Vernehmlassungsverfahren verzichtet werden. In derartigen Fällen überwiegt das Beschleunigungsgebot gegenüber dem mit § 26b Abs. 1 VRG verfolgten Ziel der Gehörswahrung, würde sie doch eine leere Formalität darstellen.

Wird hingegen ein Vernehmlassungsverfahren durchgeführt, kann bzw. gegebenenfalls muss die Rekursinstanz im Anschluss daran einen zweiten Schriftenwechsel anordnen. Zudem steht den Parteien auch unabhängig von einer derartigen gerichtlichen Anordnung das sog. Replikrecht zu, welches sich aus dem verfassungsmässigen Anspruch auf rechtliches Gehör bzw. aus dem konventionsrechtlichen Gebot des fair trial ableitet (vgl. Markus Lanter, Formeller Charakter des Replikrechts – Herkunft und Folgen, Schweizerisches Zentralblatt für Staats- und Verwaltungsrecht [ZBl] 2012 S. 167). Entsprechende Eingaben sind in der Regel wiederum der Gegenseite zuzustellen. Jedoch kann auch diesfalls, gleich wie bei einem Verzicht auf das Vernehmlassungsverfahren, nach Eingang der Stellungnahme der unterliegenden Partei in Nachachtung des Beschleunigungsgebotes auf eine erneute

Zustellung an die Gegenseite verzichtet werden und die Eingabe der obsiegenden Partei mit dem Endentscheid zur Kenntnis gebracht werden.

Dieses Vorgehen setzt dabei kein vollständiges Obsiegen voraus. Es ist vielmehr immer dann zulässig, wenn sich die Vorbringen in der Stellungnahme einer Partei auf Punkte beziehen, in welchen diese Partei unterliegt. Der (vollständig) obsiegenden Partei gereicht es auch hier nicht zum Nachteil, wenn sie zur neuen Eingabe keine Stellungnahme einreichen kann (vgl. Lanter, S. 181; VB.2019.00060 vom 30. April 2020, E. 3.2 bzgl. der Vermeidung eines sog. ewigen Schriftenwechsels).

Wie nachfolgend aufzuzeigen sein wird, obsiegt die Rekurrentin – da der Ausgang des Verfahrens trotz Rückweisung an die Vorinstanz nicht ungewiss ist, diese vielmehr einzuladen ist, die Bewilligung zu erteilen – vollständig. Das Replikrecht der Rekurrentin wird mithin nicht verletzt, wenn dieser keine Möglichkeit eingeräumt wird, sich zur Duplik der Beigeladenen vom 29. März 2023 zu äussern. Ihre Rechte sind mit der Zustellung jener Eingabe mit dem vorliegenden Entscheid vielmehr hinreichend gewahrt.

4.

Die Bauparzelle Kat.-Nr. 1 befindet sich in der Kernzone KB gemäss geltender Bau- und Zonenordnung der Gemeinde X (BZO). Geplant ist die Erstellung einer Mobilfunkantennenanlage auf dem Dach des Gebäudes B-Strasse 74 (Vers.-Nr. 7). Die Vorinstanz hat das Bauvorhaben wegen ungenügender Einordnung verweigert.

5.1.

Die Vorinstanz führt im angefochtenen Beschluss aus, die vorliegende Mobilfunkanlage könne den Anforderungen von § 238 Abs. 2 PBG und Art. 8 BZO nicht genügen, weshalb eine Baubewilligung nicht in Aussicht gestellt werden könne. Diesbezüglich zitiert die Vorinstanz in ihrer Begründung die Stellungnahme der kommunalen Fachberaterin Ortsbildschutz vom 26. August 2022, welche unter anderem Folgendes festhielt: Eine sichtbare, wenn auch ummantelte, technische Anlage wie eine Mobilfunkantenne könne sich in der Gestaltung kaum anpassen. Sie habe das Erscheinungsbild (Grösse,

Material, Konstruktion), welches sie für ihre Funktion brauche. In der Kernzone führe dies per se zu einem gestalterischen Konflikt. Den Belangen des Ortsbildschutzes vermöge sie folglich nur Rechnung zu tragen, wenn sie in den ortsbildprägenden Strassen und Plätzen sowie im Zusammenhang mit Schutzobjekten nicht wahrgenommen werden könnten. Sobald sie im Zusammenhang mit dem Dorfbild sichtbar werde, könne sie die gute Gesamtwirkung nach Art. 8 Abs. 1 BZO per Definition nicht erreichen. Deshalb sei zu beurteilen, wie stark die Mobilfunkantenne im Dorfbild in Erscheinung trete. Dies müsse aus Sicht des Fussgängers auf dem Strassenniveau beurteilt werden, wobei die Situation aus der Sicht der Anwohner in ihren Wohnungen natürlich nochmals ganz anders wahrgenommen werde. Die vorhandene Hanglage verstärke die "Einsichtigkeit" zusätzlich. Die aufmerksame Besichtigung vor Ort habe gezeigt, dass die Antenne von einigen Standorten aus durchaus markant in Erscheinung trete und das Dorfbild massgeblich beeinträchtige. Von Norden herkommend, bei der Kreuzung C-Strasse/B-Strasse sei die Antenne nur dank den Laubbäumen erst sichtbar, wenn man in die C-Strasse einbiege. Im Winterhalbjahr jedoch werde die Sicht auf die Antenne bereits oberhalb der Kreuzung frei sein und entsprechend noch markanter das Dorfbild beeinflussen. Die kaschierte Antenne sei auch als technische Baute für das 1964 gebaute Mehrfamilienhaus ein störendes Fremdobjekt, weil sie als Dachaufbaute den üblichen Massstab sprengt und dominant als Fremdobjekt in Erscheinung trete. Auch von Süden herkommend werde die Antenne präsent sein. Diese Sicht auf den Dorfkern sei aber in Bezug auf die historischen Bauten von Y weniger sensibel. Es präge von Süden eine im Baustil eher heterogene Bebauung das Dorfbild. Auf dem Abschnitt der B-Strasse, der zwischen den beiden starken Kurven liege, und wo die Sicht auf die inventarisierten Flarzgebäude frei werde, werde die Antenne nicht sichtbar sein. Die Antenne werde aber durch die Hanglage in den Gärten der Flarzgebäude bereits wieder wahrgenommen werden. Neben der architektonischen Qualität der historischen und zum Teil inventarisierten Gebäude des Dorfkerns Y gelte es auch dessen räumliche Qualitäten zu erhalten, welche sich im Wesentlichen durch das Zusammenspiel von Verortung, Volumetrie und architektonischem Ausdruck der Gebäude auszeichne. Die geplante Mobilfunkantenne störe das historische Dorfbild besonders von Norden herkommend stark. Von Süden trete sie auch in Erscheinung, hier sei aber die Kernzone eher durch die neuzeitlicheren Bauten geprägt und der historische Kern von Y sei mit Ausnahme des inventarisierten Wohnhauses, Vers.-Nr. 6 noch nicht sichtbar. Im direkten Zusammenhang mit den

Schutzobjekten B-Strasse 77 und 75 sowie C-Strasse 3 und 5 sei die Antenne vom Strassenniveau aus kaum wahrnehmbar, in den Gärten der Häuser aber wiederum schon. Von der das Dorfbild Y prägenden und prägnanten Kreuzung C-Strasse/B-Strasse werde die Mobilfunkantenne mindestens die Hälfte des Jahres dominant in Erscheinung treten und eine massgebliche Störung des Ortsbildes bewirken. Diese Störung sei mit den Schutzziele des Dorfbildes als solches nicht zu vereinbaren. Aufgrund der Topographie und Stellung der Gebäude würde die Antenne auf der nordöstlichen Seite des Flachdachs der B-Strasse 76 das Dorfbild weniger stören. Die Vorinstanz schloss sich der Meinung der Fachberaterin an.

5.2.1.

Die Rekurrentin hielt diesen Ausführungen in ihrer Vernehmlassung entgegen, dass bereits die Argumente der Fachberaterin Ortsbildschutz zeigten, dass mit diesen eine vertiefte Auseinandersetzung notwendig gewesen wäre, da ein gewichtiger Teil der Argumente für die Erteilung der Baubewilligung spreche. Wie die Vorinstanz die Argumente gewichtet habe, sei nicht ersichtlich, weshalb schon deshalb davon auszugehen sei, dass sie das Ermessen nicht rechtskonform ausgeübt habe. Soweit sich die Vorinstanz die Argumentation der Fachberaterin eins zu eins zu eigen gemacht haben sollte, liege auch insofern eine Ermessensüberschreitung vor. Einerseits sei bei der Beurteilung der Einordnung der sich auf Bauten beziehende Art. 8 BZO nicht auf die Mobilfunkanlage anwendbar, da die BZO sowohl nach einer grammatikalischen als auch systematischen Auslegung zwischen Bauten und Anlagen unterscheide. Die Ausführungen der Fachberaterin Ortsbildschutz zeigten ausserdem selbst, dass ihr zentrales Argument, wonach die Antenne von Norden herkommend störend in Erscheinung trete, von wenig Gewicht sei. Damit habe sich die Vorinstanz nicht auseinandergesetzt, obwohl sie dies hätte tun müssen, um ihr Ermessen pflichtgemäss auszuüben. Im Ergebnis zeigten die Ausführungen der Fachberaterin Ortsbildschutz sodann, dass von Süden herkommend die Antenne nicht als störend in Erscheinung trete, da der historische Dorfkern von Süden her nicht sichtbar sei, das Dorf neuzeitlich geprägt sei und die Antenne nicht störe. Abgesehen davon, dass die Mobilfunkantenne nur wenig sichtbar sei, bleibe zudem zu berücksichtigen, dass § 238 Abs. 2 PBG nicht bezwecke, dass zwischen den Schutzobjekten und neuen Anlagen keine Sichtdistanz bestehen dürfe. Massgebend sei, ob zwischen den Schutzobjekten und neuen Anlagen ein optischer Bezug vorliege. Indem die Fachberaterin Ortsbildschutz

festgehalten habe, dass die Antenne keine gute Gesamtwirkung erziele, sobald sie im Zusammenhang mit dem Dorfbild sichtbar sei, habe sie auf die blossе Sichtbarkeit abgestellt und nicht geprüft, inwiefern von einer (hier geringen) Sichtbarkeit auf eine Störung zu schliessen sei. Damit hätte sich die Vorinstanz bei pflichtgemässer Ermessensausübung auseinandersetzen müssen, was sie nicht getan habe. In Erwägung zu ziehen sei ferner, dass an Mobilfunkantennenanlagen nicht dieselben Anforderungen gestellt werden dürften, wie an übrige Bauten, da es sich um Infrastrukturanlagen handle. Ausserdem sei darauf hinzuweisen, dass die Rekurrentin den Standort ihrer Mobilfunkantennenanlagen nicht frei wählen könne. Ein solcher müsse sich immer im Bereich der zu schliessenden Netzlücke befinden und es müssten die umweltrechtlichen Vorschriften sowie technische und statische Parameter beachtet werden. Nur ein eingeschränkter Kreis an Grundstückern sei zudem bereit, ihre Grundstücke zur Verfügung zu stellen. Eine völlig harmonische Einordnung von Mobilfunkantennen sei demnach bereits aufgrund der technischen Gegebenheiten nur sehr beschränkt möglich. Alleine aus diesem Grund dürfe gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung eine Antenne nicht verweigert werden. Die Rekurrentin habe die Mobilfunkantennenanlage optimal südöstlich auf dem Dach platziert. Die Anlage sei auf das absolut technisch Notwendige reduziert und sowohl ihre Höhe als auch Leistungsfähigkeit deutlich unterdurchschnittlich. Damit werde die Umgebung bestmöglich geschont. Die Vorinstanz habe es zudem unterlassen, die zwingend notwendige Interessenabwägung vorzunehmen. Das öffentliche Interesse an der Mobilfunkantennenanlage am besagten Standort überwiege klar.

5.2.2.

In ihrer Vernehmlassung macht die Vorinstanz geltend, dass sie für den Entscheid über die Frage der Ortsbildverträglichkeit die Meinung einer ausgewiesenen Fachperson eingeholt habe, deren Einschätzung sorgfältig geprüft habe, um dann zum Schluss zu kommen, dass dieser Einschätzung gefolgt werden müsse. Darin sei keine Verletzung des Ermessens zu erblicken. Eine detaillierte Auseinandersetzung mit einer gutachterlichen Einschätzung sei einzig dann zwingend angezeigt, wenn die Behörde den Schlüssen der Fachperson eben gerade nicht zustimme. Art. 8 BZO sei sodann aus mehreren Gründen auf die geplante Mobilfunkantennenanlage anwendbar. Betreffend Einordnung sei zu ergänzen, dass mit der Wahl des Standortes innerhalb der Kernzone die Rekurrentin den Abstand zwischen Schutzobjekten

und der Mobilfunkanlage aufs Minimale reduziert habe, sodass zwischen der Mobilfunkantenne und den Schutzobjekten im Nordwesten ein Abstand von gerade einmal zwischen 30 m und 40 m bestehen würde. Es bestehe vorliegend nicht bloss ein entfernter Sichtbezug – vielmehr sei die Antenne in unmittelbarer Nachbarschaft mehrerer Schutzobjekte geplant. Entsprechend den Anforderungen an eine besondere Rücksichtnahme genüge es nicht, wenn die Antenne bloss "nicht störend ins Auge" steche. Vielmehr sei der Standort einer neuen Antenne so zu planen, dass auf die vorhandenen Inventar- und Schutzobjekte möglichst gut Rücksicht genommen werde. Hinsichtlich der konkreten Einordnung sei klarzustellen, dass die Antenne von mehreren Blickwinkeln deutlich in Erscheinung trete und das Dorfbild insbesondere von Norden her massgeblich beeinträchtige. Der wichtige Hinweis der Fachberaterin, wonach die Hanglage die "Einsichtigkeit" zusätzlich verstärke, dürfe ebenfalls nicht unterschlagen werden. Des Weiteren sei darauf hinzuweisen, dass die Fachberaterin sich auf die Sicht des Fussgängers auf dem Strassenniveau konzentriert habe. Dies sei der wohl wichtigste Ausgangspunkt, jedoch dürfe auch die Sicht aus den Gärten und Wohnungen selbst mitberücksichtigt werden. Von dieser Perspektive werde die Antenne natürlich – wie bereits die Fachberaterin in ihrer Stellungnahme erwähnt habe – viel präsenter und von zahlreichen Blickwinkeln aus wahrgenommen. Auch dieser Aspekt sei bei der Beurteilung der Einordnung zulasten des gewählten Standorts zu berücksichtigen. Die Gemeinde X stelle sich auf den Standpunkt, dass es zumutbar und verhältnismässig sei, für den Neubau der Mobilfunkantenne einen Standort ausserhalb des Einflussbereichs der Schutzobjekte zu finden. Die Einwendungen der Rekurrentin, wonach diese in der Standortwahl eingeschränkt sei, beschränkten sich sodann vorliegend auf allgemeine Hinweise und nähmen nicht Bezug auf das konkrete Bauvorhaben bzw. allfällige konkrete Versorgungslücken. Dass die Anlage generell in Sichtweite erstellt werden dürfe, werde nicht bestritten. Jedoch sei vorliegend der Schutz des Ortsbildes und von Schutzobjekten höher zu qualifizieren als das Interesse der Rekurrentin, den Standort der Funkanlage allein aufgrund ihrer eigenen Interessen zu bestimmen.

5.2.3.

Die Beigeladenen machen zusammengefasst geltend, es stünden Kulturgüter in der Kernzone von Y, welche gemäss der Haager Konvention zum Schutz von Kulturgut bei bewaffneten Konflikten, dem Bundesgesetz vom 20. Juni 2014 über den Schutz der Kulturgüter sowie der Verordnung vom

29. Oktober 2014 über den Schutz der Kulturgüter unter Schutz ständen. Im Dorfteil Y habe es zahlreiche historisch wertvolle Bauten, welche teilweise unter Denkmalschutz ständen. Gewisse Bauten lägen keine 30 m entfernt von der geplanten Antenne. Dass sich eine Mobilfunkantenne direkt gegenüber historisch bedeutsamen Bauten baulich nicht einordnen lasse, liege auf der Hand. Das Fachgutachten sei schlüssig und nachvollziehbar. Gerade vom kleinen Dorfplatz mit Brunnen, der die Seele von Y bilde, wäre die Antenne störend wahrnehmbar und passe wie die Faust aufs Auge. Aber auch von Süden (recte: Westen) herkommend würde sie sich als störend erweisen, da Y an erhöhter Hanglage liege. Das Gutachten der Fachberaterin Ortsbildschutz sei klar, gehörig begründet und widerspruchsfrei, weshalb die Gemeinde vollumfänglich darauf abstellen durfte. Triftige Gründe für eine Abweichung vom Gutachten hätten nicht vorgelegen. Im Jahr 2021 habe die Z AG ebenfalls in der Kernzone eine Mobilfunkantenne bauen wollen. Dieses Vorhaben sei ebenfalls verweigert worden. Viele Anwohner, die in Sichtweite der neuen Antenne ihr neues Zuhause mit Aussicht auf den Zürichsee und die Alpen gefunden und gekauft hätten, seien geschockt und stellten sich die Frage, wie man so ein Bauprojekt überhaupt bewilligen könne. So eine Antenne in Form eines Kühlturms sei ein absoluter Albtraum. Die schöne Aussicht gäbe es nicht mehr und der Blick vom Dorfplatz würde stark in Mitleidenschaft gezogen. Die Eigentümer müssten zudem mit enormen finanziellen Verlusten rechnen. Die Anwohner von Y wollten keinen Kühlturm, keine Strahlungen, keine Wertverminderung ihrer Liegenschaft, keine Verschandelung des historischen Ortsbilds Y, keine Antenne neben dem E-Tobel mit einem Wald mit intaktem Vogelparadies und Brutstätte zahlreicher Vögel – das würde auch der Natur- und Heimatschutz von X nicht gutheissen. Y sei kein dicht besiedeltes Gebiet, habe keine Industrie, keine Dienstleistungsunternehmen, weshalb keine Notwendigkeit für eine Mobilfunkantenne bestehe. Dies beweise die Rekurrentin mittels ihrer eigenen Netzabdeckungsmessungen auf ihrer eigenen Webseite selbst: Demzufolge habe es an der B-Strasse 74 in X-Y einen Kundendatenempfang von 4G+, d.h. superschnelles mobiles Internet. Die störende Mobilfunkantenne sei überflüssig.

5.2.4.

Replizierend hält die Rekurrentin insbesondere fest, dass abstrakte Überlegungen betreffend Distanz zwischen Schutzobjekten und geplanter Mobilfunkantennenanlage nicht dazu geeignet seien, Aussagen über die gute Einordnung zu treffen. Von Norden her werde die geplante Anlage so gut wie

nicht zusammen mit den Schutzobjekten gesehen, weshalb ein optischer Bezug nicht bestehe und die Fachberaterin Ortsbildschutz unzutreffend nur auf die Sichtbarkeit abgestellt habe. Es treffe nicht zu, dass das Gutachten klar, gehörig begründet und widerspruchsfrei sei. Zudem sei das Gutachten zu den tatsächlichen Fragen von der rechtlichen Würdigung zu unterscheiden. Die rechtliche Würdigung der tatsächlichen Gegebenheiten führe eindeutig zum Ergebnis, dass keine Ortsbildbeeinträchtigung resultiere.

5.2.5.

In ihrer Duplik stellt sich die Vorinstanz auf den Standpunkt, dass ein optischer Bezug gegeben sei. Die Antenne sei in unmittelbarer Nähe (teilweise weniger als 40 m) zu mehreren inventarisierten bzw. geschützten Bauten geplant. Bereits vom öffentlichen Raum aus betrachtet stünden sowohl die Antenne als auch inventarisierte bzw. geschützte Bauten im Blickfeld (unter anderem vom Fussweg Kat.-Nr. 2 aus). Die Antenne liege direkt angrenzend an den noch erhaltenen Dorfkern von Y mit zahlreichen schutzwürdigen Bauten, einem historischen Verkehrsweg von regionaler und lokaler Bedeutung und dem Platz an der Kreuzung C-Strasse/B-Strasse, der eine hohe räumliche Qualität aufweise. Der Bezug könne auch nicht wegdiskutiert werden mit dem Umstand, dass ein einzelner Baum auf Privatgrund die Sicht auf die Antenne im Sommer teilweise kaschiere. Erstens bleibe die Antenne vom Laubfall im Herbst an bis in den Frühling hinein auch hinter dem Baum gut sichtbar. Zweitens sei der Baum nicht geschützt oder inventarisiert und könnte jederzeit gefällt werden oder zugrunde gehen. Drittens sei die Antenne auch neben dem laubtragenden Baum noch vom Dorfkern aus klar sichtbar. Die Gemeinde habe sich ausführlich mit der mangelnden Gestaltung des Bauvorhabens auseinandergesetzt und die Verweigerung der Bewilligung deshalb als gerechtfertigt bzw. angezeigt erachtet. Mit der besonderen Gewichtung der gestalterischen Aspekte habe die Gemeinde auch – zumindest implizit – zum Ausdruck gebracht, dass entgegenstehende öffentliche Interessen und auch private wirtschaftliche Interessen der Rekurrentin zu keinem anderen Schluss führen.

5.2.6.

Die Beigeladenen führen in ihrer Duplik vom 27. Januar 2023 aus, die Vorinstanz sei ihrer Begründungspflicht spätestens mit ihrer umfangreichen Rekursantwort nachgekommen. Sie könne sich daher auf ihren Ermessensspielraum berufen. Diesen habe sie zudem nicht überschritten. Bezüglich

Einordnung sei zu berücksichtigen, dass mit Blick vom Trottoir an der B-Strasse das Haus B-Strasse 79 die geschützte Häuserzeile nicht verdecke; vielmehr bestehe ein direkter Sichtkontakt zwischen B-Strasse 74 und 77. In F habe die Gemeinde ebenfalls den Bau einer Mobilfunkantenne auf einem Grundstück verweigert, das an die Kernzone mit Schutzobjekten angrenzt habe. Das Verwaltungsgericht habe die Auffassung der Baubehörde, welche die Antenne im Zusammenhang mit den Schutzobjekten als störenden Fremdkörper gewürdigt habe, geschützt. Vorliegend soll das Bauprojekt direkt innerhalb der Kernzone verwirklicht werden, weshalb sich die Verweigerung der Antenne erst recht rechtfertige – zumal es sich nicht um ein einziges Schutzobjekt in der Nähe handle, sondern eine ganze Häuserzeile. Eine Versorgungslücke in der Kernzone von Y sei zudem nicht erkennbar. In ihrer Duplik vom 29. März 2023 machen die Beigeladenen sodann geltend, dass neben Art. 8 Abs. 1 BZO, welcher § 238 Abs. 2 PBG konkretisiere, primär die spezifischen Gestaltungsanforderungen der kommunalen Kernzonenbestimmungen zu beachten seien. Diese betonten erstens die Wichtigkeit der Dachgestaltung (Art. 8 Abs. 2-5 BZO) und erlaubten Dachaufbauten zweitens nur in bestimmten Ausgestaltungen und nur im ersten Dachgeschoss. Das Standortgebäude weise anstelle eines Dachgeschosses ein drittes Vollgeschoss auf. Die als massiver Baukörper ausgestaltete, mehr als eine Geschosshöhe aufweisende Antennenanlage reiche damit im Sinn von Art. 8 Abs. 3 BZO ins zweite Dachgeschoss und sei nicht zulässig. Dies gelte umso mehr, als zusätzlich noch der Technikschränk und die dort geplanten weiteren Aufbauten negativ ins Gewicht fielen. Der Technikschränk sei zudem nicht auf einen Standort auf dem Dach angewiesen. Ausserdem sei sowohl die Ansicht von Norden als auch die Ansicht von Süden massgebend, da sowohl die Wirkung relevant sei, die sich einem Betrachter biete, welcher sich innerhalb der Kernzone bewege, als auch jene auf den Betrachter, der sich von aussen der Kernzone nähere. Der Augenschein habe gezeigt, dass die Anlage für den Betrachter innerhalb der Kernzone im Ortsbild ein Fremdkörper darstelle. Der Bestand von Laubbäumen, die sich noch dazu nicht auf dem Baugrundstück befänden und deren Bestand weder rechtlich noch tatsächlich gesichert sei, könne nicht dazu führen, dass geringere Anforderungen an die Einordnung gestellt werden könnten. Im Übrigen werde die Weide künftig jährlich zurückgeschnitten. Von Süden sei die Kernzone als Objekt des Ortsbildes selbst nicht verdeckt und das Schutzobjekt Vers.-Nr. 6 (Kat.-Nr. 3) sei immer sichtbar. Auch sei nicht nur die Sicht vom öffentlichen Strassenraum relevant. Da es bei § 238 Abs. 2 PBG um die Gesamtwirkung

gehe, müssten auch erhöhte Standorte berücksichtigt werden. Die Vorinstanz durfte daher auch die Sicht von umliegenden Liegenschaften berücksichtigen.

6.1.

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; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

Diese Vorschrift enthält eine Grundanforderung an Bauten, Anlagen und Umschwung. Verlangt wird sowohl eine gewisse Qualität der Gestaltung in sich als auch der Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung. Dabei erfasst die Norm über den Wortlaut ihres Randtitels ("Gestaltung") hinaus nicht nur die Gestaltungselemente wie beispielsweise die Dach- oder die Fassadengestaltung, sondern auch ortsbauliche Aspekte wie etwa die Stellung der Baukörper, soweit jene nicht durch speziellere Bauvorschriften geregelt sind. Die Frage, ob eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird, ist gestützt auf objektive, nachvollziehbare Kriterien zu beantworten. Blosses Empfinden rechtfertigt keinen Eingriff in das Eigentum.

Nach § 238 Abs. 2 PBG ist auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes besondere Rücksicht zu nehmen. In der Nachbarschaft von Schutzobjekten bzw. bei Änderungen an solchen ist demnach mehr als eine bloss befriedigende Gesamtwirkung zu verlangen. Der Schutz greift allerdings nur soweit ein, als es der Charakter der Umgebung bzw. des Schutzobjekts gebietet (VB.2013.00629 vom 20. März 2014, E. 6.1 mit Hinweisen). Massgeblich ist wie bei § 238 Abs. 1 PBG die Gesamtwirkung. Bei einem Baudenkmal ist nicht entscheidend, ob und wie das Schutzobjekt von der geplanten Baute aus wahrgenommen wird (BGr 1.P.280/2002 vom 28. Oktober 2002, E. 3.5.1). Ebenso wenig kommt es darauf an, welchen Eindruck die geplante Baute auf den beim Schutzobjekt stehenden Betrachter hinterlässt (VB.2009.00163 vom 5. August 2009, E. 5.4). Vielmehr geht es in solchen Fällen darum, dass die Wahrnehmung des Schutzobjekts von Drittstandorten aus durch neu zu erstellende Bauten nicht beeinträchtigt werden darf (VB.2020.00561 vom 13. Januar 2022, E. 5.1; VB.2013.00629 vom 20. März

2014, E. 6.1 mit Hinweisen). Damit die erhöhten ästhetischen Anforderungen zum Tragen kommen, muss jedenfalls aus der Sicht eines aussenstehenden neutralen Beobachters ein optischer Bezug zwischen der projektierten Baute und dem Schutzobjekt bestehen, müssen also die beiden Objekte in Zusammenhang gesehen werden (VB.2019.00548 vom 19. März 2020, E. 4.2; BGr 1P.280/2002 vom 28. Oktober 2002, E. 3.5.1; VB.2013.00629 vom 20. März 2014, E. 6.1 mit Hinweisen). Was als Objekt des Natur- und Heimatschutzes zu betrachten ist, ergibt sich aus der Aufzählung in § 203 Abs. 1 PBG. Eine förmliche Unterschutzstellung wird für die Anwendung von § 238 Abs. 2 PBG nicht vorausgesetzt. Vielmehr genügt es, dass sich die Schutzwürdigkeit aus der Aufnahme des Objektes in ein Inventar im Sinne von § 203 Abs. 2 PBG ergibt.

Nach der Rechtsprechung gelten in Kernzonen die erhöhten Gestaltungsanforderungen von § 238 Abs. 2 PBG. Das bedeutet jedoch nicht, dass damit die Kernzone selber zum Schutzobjekt wird und eine besondere Rücksichtnahme beanspruchen kann. Vielmehr gilt die besondere Rücksichtnahme den Objekten, welche mit der Kernzone geschützt werden sollen, nämlich inventarisierten Ortsbildern oder Bauten (VB.2008.00285 vom 1. Oktober 2008, E. 4.2; VB.2008.00286-287 vom 29. Oktober 2008, E. 6.3.2).

Art. 8 Abs. 1 BZO sieht vor, dass bei Neu- und Umbauten sowie bei Aussenrenovierungen bei der Gestaltung der Bauten und ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung zu erreichen ist, insbesondere bezüglich Proportionen, Länge, Einordnung, Materialien, Farben und Details. Den Belangen des Ortsbildschutzes ist Rechnung zu tragen. Die Typologie und Charakteristik der bestehenden Bauten sind bei deren Ersatz und Umbau zu übernehmen.

Grundsätzlich haben unabhängig vom Verwendungszweck alle Bauten und Anlagen den Gestaltungsanforderungen von § 238 Abs. 1 und 2 PBG zu genügen. Dies gilt insbesondere auch für Ausrüstungen und Ausstattungen, also etwa für technische Anlagen wie Sonnenkollektoren, Aussenantennen etc., unabhängig davon, ob sie freistehen, an oder auf einem Gebäude angebracht sind. Die diesbezügliche Prüfung ist jedoch stets unter Berücksichtigung der technisch-funktionellen Notwendigkeit der betreffenden Elemente und der diese Elemente gegebenenfalls gebietenden beziehungsweise näher umschreibenden Vorschriften vorzunehmen. Dimensionierung und konkrete Installationsorte von notwendigen Anlagen dürfen nicht aus Gründen

der Einordnung verweigert werden, wenn gestalterisch womöglich bessere Lösungen aus technisch-funktionellen beziehungsweise rechtlichen Gründen nicht – oder zumindest nicht mit vernünftigem Aufwand – realisierbar sind. Diesfalls kann nur verlangt werden, die bezüglich Ort, Dimensionierung und Beschaffenheit feststehende Anlage in gestalterischen Details (insbesondere in Bezug auf Farbgebung und eine mögliche Kaschierung) so weit wie möglich zu optimieren (Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. Aufl., Wädenswil 2019, Bd. 2, S. 844 f.).

6.2.

Soweit den Gemeinden bei der Anwendung von Bestimmungen des kantonalen Rechts, namentlich von § 238 PBG, als Ausfluss der Gemeindeautonomie eine besondere Entscheidungs- und Ermessensfreiheit zukommt, überprüft das Baurekursgericht entsprechende Entscheide mit Zurückhaltung. Beruht der kommunale Entscheid auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Umstände, so hat ihn die Rekursinstanz zu respektieren. Die Rekursinstanz darf nur dann einschreiten, wenn die Baubehörde ihren Ermessensspielraum überschreitet, indem sie sich von unsachlichen, dem Zweck der in Frage stehenden Regelung fremden Erwägungen leiten lässt oder allgemeine Rechtsprinzipien, wie das Verbot von Willkür oder den Grundsatz der Verhältnismässigkeit, verletzt. Dabei darf sich die Rekursinstanz jedoch nicht auf eine blosser Willkürprüfung beschränken, vielmehr muss die Eingriffsschwelle tiefer gesetzt werden (vgl. BGE 145 I 52, E. 3.6., mit Hinweisen).

Gemäss verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung kann sich die Gemeinde nur auf den ihr zustehenden Ermessensspielraum berufen, wenn sie ihren Standpunkt spätestens in der Vernehmlassung nachvollziehbar begründet, ansonsten das Baurekursgericht berechtigt und verpflichtet ist, den Sachverhalt uneingeschränkt zu prüfen (vgl. VB.2013.00219 vom 4. Oktober 2013, E. 4.5; VB.2012.00365 vom 21. November 2012, E. 3.1; BEZ 2006 Nr. 55, E. 3.1; Kaspar Plüss, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 10 Rz. 36).

Im Rahmen des der kommunalen Behörde bei der Anwendung von § 238 PBG zustehenden Beurteilungsspielraums kommt einem eingeholten Gutachten oder der Stellungnahme einer Fachkommission erhöhte Bedeutung

zu (VB.2016.00012 vom 11. August 2016, E. 2.3; VB.2014.00445 vom 3. November 2014, E. 6.2; BGE 136 II 539, E. 3.2). Weicht die Rekursinstanz in Fachfragen von der Auffassung einer solchen Stellungnahme ab, so hat sie hierfür triftige Gründe anzuführen. Als solche gelten namentlich Irrtümer, Lücken oder Widersprüche im Gutachten. Abweichungen sind aber auch etwa dann gerechtfertigt, wenn die Schlüssigkeit des Gutachtens in wesentlichen Punkten zweifelhaft erscheint, wenn die Erkenntnisse des Gutachtens nicht oder nur unzureichend begründet oder wenn gestellte Fragen ungenügend oder überhaupt nicht beantwortet wurden (vgl. Plüss, § 7 Rz. 66 ff. und 136 ff.). Eine von einem von einer kommunalen Behörde ihrem Entscheid zugrundeliegenden Gutachten oder Fachbericht abweichende Beurteilung durch das Baukursgericht erfordert in einem solchen Fall eine besonders sorgfältige und ausführliche Auseinandersetzung mit den Entscheidungsgründen (vgl. VB.2014.00268 vom 7. Mai 2015, E. 6.1).

7.1.

Strittig ist zunächst, ob die Vorinstanz rechtlich von zutreffenden Voraussetzungen ausgegangen ist, indem sie hinsichtlich der Einordnung und Gestaltung des Bauvorhabens zusätzlich zur gemäss § 238 Abs. 2 PBG geforderten Rücksichtnahme auf die Schutzobjekte aufgrund des kommunalen Rechts (Art. 8 Abs. 1 BZO) eine gute Gesamtwirkung verlangt hat. Diese Frage kann vorliegend offengelassen werden, da die kommunale Bestimmung, indem sie eine gute Gesamtwirkung verlangt, nicht über § 238 Abs. 2 PBG hinausgeht (vgl. z.B. VB.2022.00148 vom 27. Oktober 2022, E. 7).

Vorweg ist festzuhalten, dass die Vorinstanz – entgegen der rekurrentischen Ausführungen – spätestens in ihrer Vernehmlassung ausführlich dargelegt hat, weshalb sie sich den Ausführungen der Fachberaterin Ortsbildschutz anschliesse. Sie ist daher ihrer Begründungspflicht nachgekommen und kann sich grundsätzlich auf den ihr zustehenden Ermessensspielraum berufen. Hingegen gilt ebenfalls festzuhalten, dass die von der Fachberaterin Ortsbildschutz ausgearbeitete Stellungnahme, welcher die Vorinstanz beipflichtet, wie von der Rekurrentin zutreffend ausgeführt, bezüglich der darin getroffenen Schlussfolgerungen in einem wesentlichen Punkt mangelhaft ist. Die Fachberaterin Ortsbildschutz und auch die sich auf ihre Stellungnahme beziehende Vorinstanz gehen davon aus, dass die geplante Mobilfunkanten-

nenanlage den Belangen des Ortsbildschutzes nur Rechnung zu tragen vermöge, wenn sie in den ortsbildprägenden Strassen und Plätzen sowie im Zusammenhang mit Schutzobjekten *nicht* wahrgenommen werden könne. Sobald sie im Zusammenhang mit dem Dorfbild *sichtbar* werde, könne sie die gute Gesamtwirkung nach Art. 8 Abs. 1 BZO per Definition nicht erreichen. Dieses Abstellen auf die blossе Sichtbarkeit der Antennenanlage widerspricht dem Sinn und Zweck der einzelfallweise unter Berücksichtigung sämtlicher konkreter Umstände vorzunehmenden Prüfung im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG und der oben dazu dargelegten Rechtsprechung. In diesem Kontext ist zu erwähnen, dass es der Gemeinde X freistünde, wenn sie sichtbare Mobilfunkantennen in Kernzonen per Definition ausschliessen wollte, dies in der BZO entsprechend festzulegen (vgl. dazu VB.2010.00456 vom 24. Januar 2013, E. 5.1 und E. 7). Nach dem Gesagten stützt sich die vorinstanzliche Argumentation auf – zumindest teilweise – unzumessige Erwägungen. Es rechtfertigt sich damit ein Eingreifen der Rekursinstanz. Nachfolgend ist daher sorgfältig zu prüfen, ob die Ansicht der Vorinstanz gestützt auf die Stellungnahme der Fachberaterin Ortsbildschutz im Ergebnis dennoch vertretbar und von ihrem Beurteilungsspielraum gedeckt erscheint.

7.2.

Die geplante Mobilfunkantennenanlage soll in einem lichtgrauen Kunststoffgehäuse auf dem Flachdach im südöstlichen Bereich des bestehenden Gebäudes B-Strasse 74 errichtet werden. Diese ummantelte Mobilfunkanlage soll eine Höhe von 3,5 m und einen Durchmesser von 1,7 m aufweisen.

Die unmittelbare Umgebung der Bauparzelle ist einerseits geprägt durch historische Kernzonengebäude, andererseits Bauten moderneren Alters. Auf dem Baugrundstück selber befinden sich zwei optisch nicht besonders ansprechende funktionale Mehrfamilienhäuser mit Flachdächern aus den 60er-Jahren. Im Süden grenzt die Bauparzelle an eine unüberbaute Reservezone, im Osten an den G-Bach, Wald und Gebäude der Wohnzone W2/1.6. Nördlich stösst das Baugrundstück an eine Wohn- und Gewerbezone WG3/2.4, welche mit drei modernen Flachdachgebäuden mit Baujahr 2017 überbaut ist. Nordwestlich der Bauparzelle befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite der B-Strasse die Kernzonengebäude B-Strasse 75 und 77 sowie C-Strasse 3 und 5, welche in geschlossener Bauweise aneinandergereiht sind. Bei den beiden Gebäuden B-Strasse 75 und 77 handelt es sich um kommunal inventarisierte Denkmalschutzobjekte. Die beiden Gebäude C-Strasse 3

und 5 sind im GIS der Gemeinde X als schützenswerte Bauten gekennzeichnet (<https://web.giszh.ch>; Karte Schützenswerte Gebäude). Westlich der Bauparzelle liegen die Kernzonenparzellen Kat.-Nrn. 4 und 5 (B-Strasse 66 und 72), wobei die Parzelle Kat.-Nr. 4 mit einem Gebäude aus den 90er-Jahren überstellt ist und auf der Parzelle Kat.-Nr. 5 aktuell ein Neubau erstellt wird. Westlich dieses Neubaus befindet sich das gemäss GIS der Gemeinde X schützenswerte Gebäude B-Strasse 68 (Vers.-Nr. 6).

7.3.1.

Was die Wirkung von Norden anbelangt, konnte anlässlich des Lokaltermins festgestellt werden, dass von der Kreuzung C-Strasse/B-Strasse/D-Weg die auf dem bestehenden Mehrfamilienhaus B-Strasse 74 geplante Mobilfunkantennenanlage – wie auch von der Fachberaterin selbst eingeräumt – kaum sichtbar sein wird. Dies liegt einerseits daran, dass sie in der südwestlichen Ecke des Flachdachs geplant wird, weshalb sie vom Strassenniveau im Norden her gesehen grossmehrerheitlich durch das Dach verdeckt sein wird. Ausserdem kaschiert das Geäst des im Vordergrund des Gebäudes sichtbaren Baumes – auch ohne Blätter – die Baute zusätzlich. Die inventarisierten bzw. schützenswerten Flarzgebäude sind von der Kreuzung C-Strasse/B-Strasse/D-Weg mit Blick in Richtung Mobilfunkanlage nicht einsehbar, weshalb deren Wahrnehmung durch die Anlage auch nicht beeinträchtigt werden kann (Protokoll S. 8 ff., Fotos 1-3, 6). Vom Vorplatz B-Strasse 79 wird die geplante Antennenanlage im Vergleich zur oben erwähnten Kreuzung zwar eher sichtbar sein; hingegen ist es einem neutralen Beobachter auch von hier aus nicht möglich, das Gebäude B-Strasse 74 mit den inventarisierten bzw. schützenswerten Flarzgebäuden zusammen zu betrachten (Protokoll S. 9, Foto 4). Vom Parkplatz zwischen dem Haus B-Strasse 79 und 77 ist der Blick auf die Anlage, soweit nicht durch das Dach des Standortgebäudes verdeckt, mehr oder weniger frei bzw. nicht durch Geäst des Baumes verdeckt. Dies ändert jedoch nichts daran, dass – obwohl das Schutzobjekt B-Strasse 77 von hier aus sichtbar ist – keinerlei visuelle Schmälerung der Wirkung des Schutzobjekts durch die geplante Anlage besteht, da ein neutraler Beobachter seinen Blick entweder in Richtung Schutzobjekt oder in Richtung B-Strasse 74 richten wird und die beiden Gebäude nicht in Zusammenhang gesehen werden. Ausserdem wird die Anlage – welche zwar eine Höhe von 3,5 m aufweisen wird – durch die geschickte Platzierung auf der dem historischen Ortskern abgewandten Seite des Dachs von diesem Standort aus

nur um rund eine halbe Fensterhöhe des sich darunter befindlichen Gebäudkörpers über den Dachrand hinausragen (Protokoll S. 12, Foto 9). Noch deutlicher gelten diese Überlegungen mit Blick vom Trottoir auf der gegenüberliegenden Strassenseite (Protokoll S. 12, Foto 10 f.). Von der C-Strasse her richtet sich der Blick in Richtung Kreuzung C-Strasse/B-Strasse – am historischen Dorfkern vorbei – auf eines der bereits zuvor erwähnten Flachdachgebäude in der Wohnzone WG3/2.4. Der Blick in Richtung der geplanten Anlage wird von diesem Standort aus gänzlich durch die Häuser C-Strasse 1, B-Strasse 77 sowie die inventarisierten bzw. schützenswerten Flarzgebäude verdeckt; die Schutzobjekte sind demnach nicht zusammen mit der geplanten Mobilfunkbasisstation wahrnehmbar (Protokoll S. 11, Foto 7 und 8). Da die B-Strasse die moderneren und den Neubauvorschriften der Kernzone widersprechenden Flachdachgebäude des Baugrundstücks sowie der Wohnzone WG3/2.4 vom historisch geprägten Ortskern mit kernzonentypischen und teilweise inventarisierten und schützenswerten Gebäuden klar abgrenzt, schadet die geplante Mobilfunkanlage von diesen Standorten aus auch dem die schutzwürdigen Bauten umfassenden Ortsbild der Kernzone nicht. Sofern eine Störung des historischen gewachsenen Ortsbildes auszumachen wäre, liesse sich diese auf die erwähnten Gebäude neueren Zeitalters – unter anderem insbesondere auch auf die ästhetisch wenig ansprechenden Sichtschütze an den Balkonen des Hauses B-Strasse 74 – zurückführen und nicht auf die geplante Antenne.

Nach dem Gesagten lässt sich von den erwähnten Standorten in Norden aus betrachtet der Schluss der Fachberaterin und der Vorinstanz, dass die Mobilfunkantennenanlage dominant in Erscheinung trete und eine massgebliche Störung des Ortsbildes bewirke, welche mit den Schutzziele des Ortsbildes als solches nicht zu vereinbaren sei, nicht nachvollziehen. Die ummantelte und in schlichtem grau geplante Mobilfunkanlage fügt sich sogar optimal in das durch das Standort- und sein Nachbargebäude sowie die oberhalb liegenden Flachdachgebäude geprägte, modernere Umfeld östlich der B-Strasse ein; dies gälte selbst dann noch, wenn der die Mobilfunkanlage teilweise kaschierende Baum einst nicht mehr vorhanden sein sollte. Inwiefern die Anlage auf dem Flachdach des eine rechteckige Grundfläche von ca. 330 m² (ca. 19 m x 17,5 m) aufweisenden dreigeschossigen massiven Standortgebäudes als störendes Fremdobjekt erscheinen soll, ist ebenso wenig einleuchtend. So weist die Mobilfunkanlage durch ihre geplante

Grösse (Höhe: 3,5 m; Durchmesser: 1,7 m) im Vergleich zum Gebäudevolumen eine Proportionalität auf, die sie keinesfalls als übermässig erscheinen lässt. Sodann konnte anlässlich des Augenscheins von den erwähnten Standorten aus keine Beeinträchtigung der Schutzobjekte oder des diese umfassenden Ortsbildes ausgemacht werden. Insbesondere wird der durch die Flachdachgebäude vorbestehende Kontrast zum historischem Ortsbild durch die geplante Anlage nicht in einer ästhetisch ungünstigen Weise verändert.

7.3.2.

In Bezug auf die Ansicht von Westen bestätigte sich am Augenschein die tatsächlichen Feststellungen der Fachberaterin Ortsbildschutz bezüglich der Sichtbarkeit der Anlage vom Weg Kat.-Nr. 2 mit Blick über die Gärten der Flarzgebäude. Allerdings ist nicht ersichtlich, inwiefern die Flarzgebäude mit ihren Gärten durch die geplante Anlage in ihrer Schutzwürdigkeit bzw. ihren räumlichen Qualitäten beeinträchtigt sein sollten. Insbesondere schafft die B-Strasse auch von hier aus betrachtet eine deutliche Abgrenzung zwischen historischem Ortskern auf der einen Strassenseite (inventarisierte bzw. schutzwürdige Flarzgebäude) und neueren Gebäuden auf der anderen Strassenseite (B-Strasse 72 [im Bau] und B-Strasse 74 und 76). Das schutzwürdige Gebäude B-Strasse 68 befindet sich ausserhalb des Blickfeldes. Ausserdem wird die geplante Antennenanlage von hier aus ebenfalls nur marginal, d.h. ca. um die Dimension eines Fensters des Standortgebäudes, über den Dachrand hinausragen. Zudem ist zu beachten, dass die Anlage nur im Hintergrund der Gärten sichtbar sein wird und nur schon deshalb – wenn überhaupt – bloss in unterschwelliger Weise ein optischer Bezug auszumachen ist. Eine Konkurrenzierung oder Schmälerung der Wahrnehmung der Schutzobjekte durch die geplante Anlage ist deshalb eindeutig nicht ersichtlich (Protokoll S. 13 f., Foto 12-14).

Was einerseits der Verweis der Vorinstanz und Beigeladenen auf die Hanglage anbelangt, welche die Einsehbarkeit verstärke, ist zu beachten, dass die Mobilfunkantenne von diesem Standort überhaupt erst wegen der Hanglage wahrnehmbar ist und die vorliegende Beurteilung gestützt auf die konkreten örtlichen Verhältnisse unter Berücksichtigung der Hanglage erfolgt ist, weshalb sich allein daraus nichts ableiten lässt. Was andererseits den Einwand der Beigeladenen anbelangt, der Wert ihrer Liegenschaften vermindere sich durch die geplante Mobilfunkantenne im Sichtfeld wesentlich, ist

Folgendes zu bemerken: Solche Überlegungen sind für die Beurteilung der Einordnung nicht massgebend. Insbesondere kommt es bei der Beurteilung der Einordnung nicht darauf an, welchen Eindruck die geplante Anlage auf den beim Schutzobjekt stehenden Betrachter hinterlässt (VB.2009.00163 vom 5. August 2009, E. 5.4). Massgebend ist, ob und inwiefern das Schutzobjekt von einem Drittstandort aus einen optischen Bezug zur geplanten Anlage aufweist und mit dieser so in einem Zusammenhang gesehen wird, dass die Wahrnehmung des Schutzobjektes gemäss seinem Charakter beeinträchtigt erscheint. Dies ist wie oben aufgezeigt vorliegend nicht der Fall. Im Übrigen hat die Einordnungsbestimmung von § 238 PBG nicht zum Zweck, die bisherige, von Nachbargebäuden aus bestehende Aussicht weiterhin freizuhalten (vgl. VB.2000.00222, E. 3d, in BEZ 2000 Nr. 51).

Nach dem Ausgeführten ist auch von Westen her keine Beeinträchtigung der Schutzobjekte ersichtlich.

7.3.3.

Betreffend die Ansicht von Süden stellt die Fachberaterin Ortsbildschutz fest, die Anlage trete in Erscheinung, die Kernzone sei jedoch eher durch neuzeitliche Bauten geprägt und der historische Ortskern – mit Ausnahme des inventarisierten Wohnhauses Vers.-Nr. 6 – noch nicht sichtbar. Standorte im Süden der Kernzone wurden anlässlich des Augenscheins nicht besichtigt. Ein Blick in Google Street View zeigt jedoch auf, dass die Kernzone und die geplante Mobilfunkantennenanlage zwar von Süden zusammen wahrnehmbar sein werden. Hingegen sind einerseits die geschützten bzw. schützenswerten Flarzgebäude und der historische Ortskern der Kernzone nicht sichtbar; andererseits handelt es sich bei den sichtbaren Kernzonengebäuden – wie von der Fachberaterin zutreffend festgehalten – um Bauten neueren Zeitalters, deren ortsbildliche Wirkung durch die (moderne) Anlage nicht beeinträchtigt wird. Was das Denkmalschutzobjekt B-Strasse 68 (Vers.-Nr. 6; Kat.-Nr. 3) anbelangt, weist dieses keinen rechtserheblichen optischen Bezug zur geplanten Mobilfunkanlage auf, da es sich einerseits in einer erheblichen Distanz zu dieser befindet (ca. 70 m) und andererseits zwei Gebäude – der Neubau B-Strasse 72 (Kat.-Nr. 5) und das Gebäude B-Strasse 66 (Kat.-Nr. 4) – dazwischenliegen. Eine Beeinträchtigung der geschützten Gebäude oder des durch sie geprägten Ortsbilds kann nicht ausgemacht werden. Eine gute Einordnung ist insofern ohne Weiteres gegeben.

7.4.

Zusammenfassend ergibt sich, dass von den massgeblichen Standorten aus keine Beeinträchtigung der Wahrnehmung der Schutzobjekte oder des sie umfassenden historischen Ortsbilds auszumachen ist. Die Rekurrentin hat sodann mit der Wahl des Standorts auf der dem historischen Ortskern abgewandten Seite des Flachdachs des wenig ansprechenden sowie den Neuvorschriften der Kernzone widersprechenden und im Vergleich zu umliegenden Häusern grossvolumigen Gebäudes das ihr bezüglich Standort mögliche zur guten Einordnung beigetragen. Insbesondere wird die Sichtbarkeit der Antennenanlage auf dem Baugrundstück so von Drittstandorten aus auf das Minimum beschränkt. Auch bezüglich Dimensionierung kann der Mobilfunkanlage mit ihrer vergleichsweise geringen Höhe eine gute Einordnung nicht abgesprochen werden, insbesondere da sie – wie bereits oben ausgeführt – im Vergleich zum darunterliegenden dreigeschossigen Gebäude keineswegs übermässig erscheint. Durch die Ummantelung und die schlichte lichtgraue Farbe fügt sich die Mobilfunkantennenanlage visuell einwandfrei auf dem Dach des Mehrfamilienhauses ein und erreicht so – vor dem Hintergrund der eingeschränkten Gestaltungsmöglichkeiten solcher standardisieren technischen Anlagen, welche zweckbedingt umliegende Gebäude überragen müssen – eine optimale und somit eindeutig gute Gesamtwirkung, und zwar auch in Bezug auf die übrige Umgebung. An diesem Ergebnis der rechtsgenügenden Einordnung ändert sodann auch die Ansicht aus den Wohnungen von Anwohnern nichts. Es besteht weder ein Anspruch auf Aussichtsschutz noch ist anzunehmen, dass von Standorten innerhalb von Nachbargebäuden aus betrachtet eine Beeinträchtigung der Wirkung der geschützten bzw. schutzwürdigen Gebäude oder des Ortsbilds droht, selbst wenn die Mobilfunkantennenanlage von gewissen Standorten aus in ihrer gesamten Dimension wahrnehmbar sein wird. Insbesondere ändert sich an den oben dargelegten örtlichen Gegebenheiten, die zu einer rechtsgenügenden Einordnung führen, mit Blick von oben her nichts.

An dieser Stelle sei noch zu bemerken, dass – anders als von den Beigeladenen und der Vorinstanz implizit verlangt – von Bundesrechts wegen bei der Errichtung von Mobilfunkantennen innerhalb der Bauzone keine Verpflichtung zur Standortkoordination oder zur Prüfung von Alternativstandorten besteht. Die Bauherrschaft hat auch keinen Bedürfnisnachweis zu erbringen. Ebenso wenig ist eine grundsätzliche Interessenabwägung erforderlich,

wenn das Bauvorhaben die massgebenden Vorschriften – insbesondere vorliegend die Anforderungen an die Einordnung – einhält (s. BGr 1C_193/2011 vom 24. August 2011, E. 5; BGr 1C_642/2013 vom 7. April 2014, E. 4.1; BGr 1C_245/2013 vom 10. Dezember 2013, E. 2.3; BGr 1C_403/2010 vom 31. Januar 2011, E. 4.3). Potentielle Wertverminderungen, das Interesse an einer ausreichenden Versorgung mit Mobilfunk sowie andere öffentliche und private bzw. wirtschaftliche Interessen sind daher vorliegend nicht gegeneinander abzuwägen. Ebenso wenig ist massgebend, ob und weshalb ein ebenfalls in der Kernzone geplantes Bauvorhaben der Z AG verweigert worden ist. Für die Beurteilung der Einordnung der vorliegend geplanten Mobilfunkantennenanlage ist eine Einzelfallbeurteilung aufgrund der konkreten Umgebung dieses Standorts vorzunehmen. Aus allfälligen anderen Bauverweigerungen lässt sich für den vorliegenden Fall nichts ableiten.

Zuletzt ist darauf hinzuweisen, dass die durch Art. 8 Abs. 2-5 BZO gestellten Anforderungen vorliegend entweder erfüllt oder nicht anwendbar sind (siehe dazu Erwägung 7 nachfolgend.)

7.5.

Nach dem Gesagten und erweist sich die Schlussfolgerung der Vorinstanz, wonach die geplante Mobilfunkantennenanlage infolge Sichtbezugs und Wirkung sich nicht gut einordne und nur ungenügend auf die Schutzobjekte sowie das Ortsbild Rücksicht nehme, als nicht vertretbar und liegt nicht mehr innerhalb ihres Beurteilungsspielraums.

Die Rüge der Rekurrentin erweist sich damit als begründet.

8.1.

Die Beigeladenen rügen in ihrer Duplik vom 29. März 2023 eine unterbliebene Anwendung von § 357 Abs. 1 PBG. Das Gebäude B-Strasse 74 sei in verschiedener Hinsicht baurechtswidrig. Es weise drei Vollgeschosse auf, wobei nur zwei erlaubt seien (Art. 3 Abs. 3 BZO). Das Gebäude weise selbst auf der höher gelegenen Nordseite eine Gebäudehöhe von deutlich über 8,2 m auf, womit die zulässige Gebäudehöhe von 7,5 m (Art. 3 Abs. 3 BZO) deutlich überschritten werde. Auch die Dachgestaltung (Flachdach) entspreche nicht den Kernzonenbestimmungen (Art. 8 Abs. 2 und 3 BZO). Angesichts des beträchtlichen Ausmasses der streitbetroffenen Anlage und ihrer

massiven Erscheinung auf einem bereits übergeschossigen und deutlich zu hohen Gebäude liege jedenfalls in Bezug auf die Gebäudehöhe offenkundig eine weiter gehende Abweichung von Vorschriften i.S.v. § 357 Abs. 1 PBG vor. Sodann würde die Mobilfunkanlage zu einer neuen Verletzung von Art. 8 Abs. 3 BZO führen. Selbst wenn keine neue oder weitergehende Abweichung von Vorschriften vorläge, stünden der Anlage überwiegende öffentliche und nachbarliche Interessen entgegen. Insbesondere sprächen das von der Vorinstanz zu Recht stark gewichtete öffentliche Interesse am Schutz des Ortsbilds von Y sowie die besondere Rücksichtnahme auf die diversen umliegenden Schutzobjekte gegen die projektierte Anlage auf dem bereits überhohen Gebäude. Ausserdem würde die Anlage die Aus-, Fern- und Seesicht diverser Anwohner massiv beeinträchtigen. Dies sei den betroffenen Nachbarn umso weniger zumutbar, als die Sicht schon durch das übergeschossige und überhohe Standortgebäude selber beeinträchtigt werde. Hinzu kämen ideelle Immissionen. Mobilfunkanlagen in Wohngebieten würden von Teilen der Bevölkerung als Bedrohung bzw. als Beeinträchtigung der Wohnqualität empfunden, was sich in einer grossen Zahl von Einsprachen, Petitionen und Initiativen manifestiere. Es bestehe ein öffentliches Interesse daran, die Bevölkerung vor solchen ideellen Immissionen zu schützen. Dies komme dadurch zum Ausdruck, dass die mit solchen Anlagen verbundenen ideellen Immissionen durch planungs- und baurechtliche Vorschriften eingeschränkt werden könnten.

8.2.

Gemäss §. 357 Abs. 1 PBG dürfen bestehende Bauten und Anlagen, die Bauvorschriften widersprechen, umgebaut, erweitert und anderen Nutzungsarten zugeführt werden, sofern sie sich für eine zonengemässe Nutzung nicht eignen, wenn keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Für neue oder weiter gehende Abweichungen von Vorschriften bleiben die erforderlichen Ausnahmegewilligungen vorbehalten.

Nach Art. 3 Abs. 1 BZO dürfen in Kernzonen bestehende Gebäude unter Beibehaltung des heutigen Gebäudeprofils – mit Ausnahme von zulässigen Dachaufbauten –, des herkömmlichen Erscheinungsbildes und unter dem Vorbehalt von Unterschutzstellungen ohne Berücksichtigung von Ausnutzungsbeschränkungen gemäss Art. 3 Abs. 3 BZO umgebaut oder wiederaufgebaut werden. Für Neubauten in der Kernzone KB sieht Art. 3 Abs. 3 BZO besondere Bestimmungen bezüglich Baumassenziffer (max. 3,5 m³/m²),

Vollgeschosszahl (max. 2), Dachgeschoss (max. 1), Grundabstand (mind. 7 m bzw. 4 m), Gebäudehöhe (max. 7,5 m) und Firsthöhe (max. 7 m) vor.

8.3.

Bei der Bestandesbaute (Standortgebäude) handelt es sich um ein Flachdachgebäude aus den 1960er-Jahren, welches kein kernzonentypisches und traditionelles Erscheinungsbild aufweist. Es stellt sich daher die Frage, ob das Standortgebäude unter die Bestimmung von Art. 3 Abs. 1 BZO fällt, welche bei bestehenden Gebäude Umbauten insbesondere unter Beibehaltung des heutigen Gebäudeprofils und des *herkömmlichen* Erscheinungsbildes sowie ohne Berücksichtigung von Ausnutzungsbeschränkungen gemäss Art. 3 Abs. 3 BZO für zulässig erklärt. Wäre dies der Fall, würde dies dazu führen, dass das Standortgebäude nicht als nachträglich vorschriftswidrig im Sinne von § 357 Abs. 1 PBG zu betrachten wäre, zumal in diesem Fall das Standortgebäude wie gesagt nicht von den Neubauvorschriften gemäss Art. 3 Abs. 3 BZO erfasst wäre und nach dem Willen des kommunalen Gesetzgebers deshalb als baurechtskonform gelten würde (vgl. hierzu VB.2014.00011 vom 8. Mai 2014, E. 4.2). Freilich macht diese Regelung nur für Bauten mit "herkömmliche[m]" Erscheinungsbild Sinn, zumal mit der Bestimmung von Art. 3 Abs. 1 BZO die im Entstehungszeitpunkt der entsprechenden Kernzone vorherrschenden Bauten anvisiert sind bzw. das durch diese Bauten gebildete zu bewahrende Ortsbild. Wäre die Bestandesbaute hingegen nicht von dieser Bestimmung erfasst – was angesichts der Erscheinungsbildes der bestehenden Baute, welches nicht als "herkömmlich" bezeichnet werden kann, naheliegen würde –, widerspräche sie den für Neubauten (d.h. Bauten ohne "herkömmliche[m]" Erscheinungsbild) geltenden Vorschriften von Art. 3 Abs. 3 BZO in mehrerlei Hinsicht, da sie insbesondere nicht den Anforderungen hinsichtlich der erlaubten Vollgeschosszahl und Gebäudehöhe entspricht. Die Frage nach der Anwendbarkeit von Art. 3 Abs. 1 BZO auf das Standortgebäude kann vorliegend indes offenbleiben, da sich die geplante Anlage auch unter Annahme der Vorschriftswidrigkeit des Standortgebäudes und dementsprechender Anwendbarkeit von § 357 Abs. 1 PBG als rechtmässig erweist.

8.4.

Mobilfunkbasisstationen der üblichen Art weisen keinen Gebäudecharakter im Sinne von § 2 Abs. 1 der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) auf und unterliegen nicht den Vorschriften über die Gebäudehöhe, sofern sie nicht die

tatsächliche oder bei Flachdachgebäuden die hypothetische Schrägdachfläche, die mit einem Winkel von 45° maximal einen Meter über der Schnittlinie des Flachdaches mit der Fassade anzusetzen ist, durchstossen (BRGE IV Nr. 0029/2017, E. 3.2.2, in BEZ 2017 Nr. 30 und BRGE I Nr. 0172/2017 vom 17. November 2017, E. 6.3, auch zum Folgenden). Werden letztere Kriterien wie im vorliegenden Fall nicht erfüllt, gelten sie grundsätzlich als Dachaufbauten und haben somit der Vorschrift von § 292 PBG zu genügen. Gemäss der in X anwendbaren Fassung dieser kantonalen Bestimmung dürfen Dachaufbauten – ausgenommen Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten – wo nichts anderes bestimmt ist, insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein (vgl. die Übergangsbestimmungen zur PBG-Änderung vom 14. September 2015). Art. 8 Abs. 3 BZO erklärt Dachaufbauten insbesondere in Form von Giebellukarnen, Ochsenaugen und Schleppgauben als zulässig. Zusätzlich statuiert die Bestimmung, dass Dachaufbauten nur im ersten Dachgeschoss zulässig sind und unter Vorbehalt kantonalen Festlegungen insgesamt nicht breiter sein dürfen als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge. Schleppgauben dürfen nicht höher als 1,2 m und nicht breiter als 1,6 m sein.

Als kleinere technisch bedingte Aufbauten im Sinne von § 292 PBG gelten nach der Rechtspraxis u.a. durchschnittlich dimensionierte Mobilfunkantennen (BRGE I Nrn. 0125 und 0126/2014 vom 9. September 2014, E. 6.3.2; bestätigt mit VB.2014.00581 und VB.2014.00591 vom 7. Mai 2015). Was in diesem Sinne noch als durchschnittlich zu qualifizieren ist, wird gesetzlich nirgends festgehalten, sondern in der Praxis einzelfallweise definiert. So wurde etwa gemäss den soeben genannten Rechtsmittelentscheiden ein 5 m hoher Antennenmast noch als durchschnittlich qualifiziert, nicht hingegen ein solcher von 7,55 m Länge (VB.2014.00516 und VB.2014.00517 vom 10. November 2015). Beide hatten, bedingt durch die vorgesehenen Antennenelemente und Richtfunkantennen, jeweils eine horizontale Ausladung von rund 1,4 m.

Das Bundesgericht hielt denn auch in seinem Urteil 1C_169/2013 vom 29. Juli 2013 unmissverständlich fest, dass es die kantonalzürcherische Praxis zu § 292 PBG, wonach üblich dimensionierte Antennen von Mobilfunkanlagen als kleinere technisch bedingte Aufbauten gälten, bis anhin geschützt habe. Das Bundesgericht verwies dabei auf seine früheren Urteile 1C_198/2007 vom 21. Dezember 2007 (Masthöhe 4,8 m) und 1C_244/2007

vom 10. April 2008 (Masthöhe 3 m). Es bestehe nun kein Anlass, im vorliegenden Fall (in welchem es um eine Masthöhe von 4,8 m ging) auf diese Rechtsprechung zurückzukommen. Die diesbezügliche Auslegung und Anwendung von § 292 PBG durch die kantonalzürcherischen Rechtsmittelbehörden sei vielmehr rechtskonform und deshalb nicht zu beanstanden (E. 3.3.2).

Gemäss Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts sind dagegen Technikschränke, die zu einer Mobilfunkanlage gehören, grundsätzlich nicht als kleinere technisch bedingte Aufbauten im Sinne von § 292 PBG zu qualifizieren (VB.2010.00469, E. 3.3.3, in BEZ 2011 Nr. 11 [Abmessungen: 2,08 m x 1,3 m x 0,93 m]; VB.2012.00247 vom 26. September 2012, E. 5.4 [1,3 m x 0,93 m x 2,08 m]), es sei denn, sie weisen bescheidene Dimensionen auf (vgl. VB.2014.00581 vom 7. Mai 2015, E. 5.4 [1 m x 0,9 m x 1,95 m]).

8.5.

Bei der vorliegend geplanten Anlage handelte es sich um eine durchschnittlich dimensionierte Mobilfunkantennenanlage. Sie erfüllt die von der Rechtsprechung hierfür entwickelten Kriterien. Die geplante Antennenanlage weist einerseits eine untergeordnete Höhenentwicklung auf (3,5 m) und kann andererseits im Verhältnis zum grossdimensionierten Standortgebäude trotz der horizontalen Ausdehnung der Antennenanlage von 1,7 m nicht als überproportioniert eingestuft werden. Auch die zur Mobilfunkanlage zugehörigen zwei unmittelbar nebeneinander geplanten Technikschränke weisen eine bescheidene Dimension auf (insgesamt 1,3 m x 0,6 m x 1,25 m). Dergestalt führen weder die Mobilfunkantennenanlage noch die Technikschränke in Bezug auf die Gebäudehöhe oder die Geschossigkeit unter Zugrundelegung der zwingend gebotenen materiellen Sichtweise zu einer weiter gehenden Abweichung von Vorschriften gemäss § 357 Abs. 1 PBG. Zu erwähnen ist sodann, dass mangels relevanter Veränderungen am Dach von den Vorgaben zur Dachgestaltung gemäss Art. 8 Abs. 2 BZO (Neigungen, Dachform und Dachmaterialien) – sofern diese durch das Standortgebäude überhaupt verletzt sind – ebenfalls nicht weitergehend abgewichen wird.

Was die Anwendbarkeit von Art. 8 Abs. 3 BZO anbelangt, ist darauf hinzuweisen, dass die Vorinstanz im angefochtenen Beschluss zur Erkenntnis kam, dass die geplante Anlage als technischer Aufbau nicht an die Gebäu-

dehöhe und Dachaufbauten nach § 292 PBG anzurechnen sei (S. 5 des angefochtenen Beschlusses). Damit bringt die Vorinstanz implizit zum Ausdruck, dass auch Art. 8 Abs. 3 BZO, der § 292 PBG ergänzt, auf *technisch bedingte* Dachaufbauten – welche die Voraussetzungen von § 292 PBG nicht einzuhalten haben – nicht anwendbar ist. Die weiteren von den Beigeladenen zur Dachgestaltung erwähnten Bestimmungen (Art. 8 Abs. 4 und 5 BZO) betreffen Dachfenster und Dacheinschnitte, weshalb sie vorliegend nicht relevant sind. Es liegt demnach keine neue Abweichung von Vorschriften im Sinne von § 357 Abs. 1 PBG vor.

8.6.

Sind keine neuen oder weiter gehenden Abweichungen von Bauvorschriften festzustellen, bedarf die geplante Mobilfunkantennenanlage keiner Ausnahmegewilligung. Zu prüfen bleibt deshalb, ob der Anlage überwiegende öffentliche oder nachbarliche Interessen entgegenstehen (§ 357 Abs. 1 Satz 1 PBG). Ob dies zutrifft, ist auf Grund einer einzelfallbezogenen Interessenabwägung zu beurteilen, mit welcher die Interessen der Bauherrschaft gegen die entgegenstehenden privaten und/oder öffentlichen Interessen abgewogen werden. Zur Ermittlung des Gewichts der nachbarlichen Interessen sind die Auswirkungen der geplanten baulichen Veränderung im Kontext mit der bestehenden Baurechtswidrigkeit den Auswirkungen einer neuen, baurechtskonformen Baute auf das Nachbargrundstück entgegenzustellen.

Gestützt auf die Baugesuchsunterlagen sowie den am Augenschein gewonnenen Eindruck kann die strittige Mobilfunkantennenanlage im Lichte der gebotenen Objektivität zu keiner nennenswerten Beeinträchtigung nachbarlicher Interessen führen. Insbesondere bewirkt die durchschnittlich dimensionierte Antennenanlage auf der talseitigen und südlichen Seite des grossflächigen Flachdachs keinen relevanten zusätzlichen Schattenwurf auf die umliegenden Gebäude und Freiflächen. Die Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse für die Nachbarn werden mit Blick auf die geringen Dimensionen der geplanten Anlage – insbesondere auch im Vergleich zur Grösse des Standortgebäudes –, die grosszügigen Abstände zwischen den Gebäuden und nicht zuletzt aufgrund der Südhanglage nicht beeinträchtigt. Die Aussicht aus den umliegenden Wohngebäuden auf das Orts- und Landschaftsbild wird – wenn überhaupt – nicht aufgrund des Umstandes tangiert, dass die Anlage auf einem baurechtswidrigen Gebäude erstellt wird. Die Sachlage

wäre in dieser Hinsicht kaum anders, wenn das Standortgebäude baurechtskonform wäre. Dasselbe gilt für allfällige Wertverluste benachbarter Liegenschaften. Allfällige Wertverluste wären auch bei der Erstellung der Mobilfunkantennenanlage auf einer baurechtskonformen Baute unvermeidbar und von der Nachbarschaft aus öffentlich-rechtlicher Sicht deshalb hinzunehmen. Nichts anderes kann für die von den Beigeladenen vorgebrachten ideellen Immissionen gelten.

Öffentliche Interessen, wie etwa solche des Natur- und Heimatschutzes, werden – wie vorstehend eingehend dargelegt wurde – nicht beeinträchtigt. Nicht in die Interessenabwägung mitberücksichtigt werden darf die von der Basisstation emittierte elektromagnetische Strahlung, da die immissionsrechtlichen Aspekte abschliessend durch die Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) geregelt werden und die Strahlung auch bei einer auf einem baurechtskonformen Standortgebäude erstellten Mobilfunkantennenanlage gleichermassen auftreten würde. Das Streitobjekt ist, wie sich aus den im vorliegenden Verfahren nicht in Frage gestellten Erwägungen im angefochtenen Beschluss (S. 5) ergibt, diesbezüglich gesetzeskonform. Damit können die sich innerhalb der gesetzlichen Grenzwerte bewegenden elektromagnetischen Immissionen nicht als nachbarliche Beeinträchtigung in die Waagschale geworfen werden; ebenso wenig subjektive Gründe, wie etwa die Angst der Anwohner vor elektromagnetischer Strahlung.

Im Rahmen der Interessenabwägung ist nicht unerheblich, dass sich die Suche der Mobilfunkgesellschaften nach geeigneten Standorten für Mobilfunkantennenanlagen in der Regel nicht leicht gestaltet. Einerseits können solche Anlagen aufgrund der gebotenen Netzplanung nicht irgendwo stehen. Andererseits scheitern übertragungstechnisch gute Standorte oft am Widerstand der Eigentümerschaft potentieller Standortgebäude. Insgesamt fällt die Interessenabwägung im Sinne von § 357 Abs. 1 Satz 1 PBG klar zugunsten der Bauherrschaft aus, womit die streitbetroffene Anlage auch insoweit baurechtskonform ist.

8.7.

Zusammenfassend ergibt sich, dass die geplante Mobilfunkantennenanlage, selbst wenn von einem baurechtswidrigen Standortgebäude auszugehen wäre, den Anforderungen von § 357 Abs. 1 PBG zu genügen vermöchte.

Die Rüge der Beigeladenen erweist sich damit als unbegründet.

9.

Es ergibt sich, dass der Rekurs gutzuheissen ist. Der vorinstanzliche Entscheid ist aufzuheben. Da die Vorinstanz das Bauvorhaben bereits umfassend geprüft hat, ist sie einzuladen, die nachgesuchte Baubewilligung zu erteilen.

10.

Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten zu 1/2 der Vorinstanz und zu je 1/38 den Beigeladenen aufzuerlegen, letzteren unter solidarischer Haftung für die Hälfte der gesamten Kosten (§ 13 VRG).

Nach § 338 Abs. 1 PBG bzw. § 2 der Gebührenverordnung des Verwaltungsgerichts (GebV VGr) legt das Baurekursgericht die Gerichtsgebühr nach seinem Zeitaufwand, nach der Schwierigkeit des Falls und nach dem bestimmbaren Streitwert oder dem tatsächlichen Streitinteresse fest. Liegt wie hier ein Verfahren ohne bestimmbaren Streitwert vor, beträgt die Gerichtsgebühr in der Regel Fr. 500.-- bis Fr. 50'000.-- (§ 338 Abs. 2 PBG; § 3 Abs. 2 GebV VGr). Bei der Bemessung der Gebührenhöhe steht der Rekursinstanz ein grosser Ermessensspielraum zu (Plüss, § 13 Rz. 25 ff.).

Im Lichte des getätigten Verfahrensaufwandes (zweiter Schriftenwechsel, Augenschein) und des Umfangs des vorliegenden Urteils ist die Gerichtsgebühr auf Fr. 6'000.-- festzusetzen (BGr 1C_566/2015 vom 18. Februar 2016, E. 2; BGr 1C_244/2013 vom 4. Juli 2013, E. 4; BRGE II Nrn. 0162 und 0163/2012, E. 16, in BEZ 2014 Nr. 36; Entscheid bestätigt mit VB.2012.00774 vom 22. August 2013, dieser bestätigt mit BGr 1C_810/2013 vom 14. Juli 2014).

11.

Die privaten Parteien beantragen die Zusprechung einer Umtriebsentschädigung.

Gemäss § 17 Abs. 2 lit. a VRG kann im Rekursverfahren und im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht die unterliegende Partei oder Amtsstelle zu einer angemessenen Entschädigung für die Umtriebe der Gegenpartei verpflichtet werden, wenn die rechtsgenügende Darlegung komplizierter Sachverhalte und schwieriger Rechtsfragen besonderen Aufwand erforderte oder den Beizug eines Rechtsbeistandes rechtfertigte. Die Bemessung der Umtriebsentschädigung richtet sich nach § 8 GebV VGr.

Der Beizug eines Rechtsbeistandes ist in aller Regel als Grund für die Zusprechung einer Umtriebsentschädigung einzustufen (VB.2003.00093 vom 16. Oktober 2003, E. 3.1.). Demnach ist vorliegend der Rekurrentin zulasten der Vorinstanz und der solidarisch haftenden Beigeladenen nach Massgabe des Verfahrenskostenverteilers eine Umtriebsentschädigung zuzusprechen. Angemessen erscheint ein Betrag von Fr. 2'280.--. Da die Umtriebsentschädigung pauschal festgelegt wird, entfällt die Zusprechung eines Mehrwertsteuerzusatzes von vornherein (BRKE II Nrn. 0247 und 0248/2007 in BEZ 2007 Nr. 56).