



G.-Nr. R4.2023.00083  
BRGE IV Nr. 0231/2023

**Entscheid vom 30. November 2023**

Mitwirkende      Abteilungspräsident Reto Philipp, Ersatzrichter Kosmas Savary, Baurichterin  
Petra Röthlisberger, Gerichtsschreiberin Andrea Schaeppi

in Sachen        **Rekurrentin**  
A, [...]   
vertreten durch [...]

gegen            **Rekursgegner**  
1. Gemeinderat X, [...]   
vertreten durch [...]

**Beigeladene**

2. B, [...]

betreffend        Beschluss des Gemeinderates vom 15. März 2023; Verweigerung der Bau-  
bewilligung für Mobilfunk-Antennenanlage, [...]

---

## **hat sich ergeben:**

### **A.**

Mit Beschluss vom 15. März 2023 verweigerte der Gemeinderat X der A die baurechtliche Bewilligung für eine Mobilfunkantennenanlage auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1 an der C-Strasse 10 in X.

### **B.**

Dagegen erhob die A mit Eingabe vom 26. April 2023 fristgerecht Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragte die Aufhebung des angefochtenen Beschlusses. Ausserdem sei die Vorinstanz anzuweisen, der Rekurrentin die Baubewilligung zu erteilen und die Gebühr für den neuen Bauentscheid auf höchstens Fr. 2'000.-- festzusetzen. Eventualiter sei Dispositiv-Ziffer 2 des angefochtenen Beschlusses aufzuheben, soweit damit die Gebühr für den Baurechtsentscheid auf Fr. 6'000.-- festgesetzt worden sei, und die Gebühr für den Baurechtsentscheid auf höchstens Fr. 2'000.-- festzusetzen bzw. zu reduzieren; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MwSt.) zulasten der Vorinstanz.

### **C.**

Mit Präsidialverfügung vom 27. April 2023 wurde vom Rekurseingang Vorwerk genommen und 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).

### **D.**

Nachdem B mit Eingabe vom 10. Mai 2023 ein Beiladungsgesuch stellte, wurde er mit Präsidialverfügung vom 15. Mai 2023 in das Rekursverfahren beigeladen und ihm Frist zur Vernehmlassung angesetzt.

## **E.**

In ihrer Vernehmlassung vom 5. Juni 2023 beantragte die Vorinstanz die Abweisung des Rekurses bezüglich der Bauverweigerung. Die Kosten des Verfahrens seien der Rekursgegnerin (recte: Rekurrentin) aufzuerlegen und diese sei zu einer angemessenen Umtriebsentschädigung an den Rekursgegner zu verpflichten.

Der Beigeladene beantragte in seiner Vernehmlassung vom 14. Juni 2023 die Abweisung des Rekurses und Bestätigung der Bauverweigerung.

## **F.**

Mit Replik vom 5. Juli 2023 und Dupliken vom 27. Juli 2023 und 28. Juli 2023 hielten die Parteien an ihren Anträgen fest.

## **G.**

Am 25. August 2023 führte die 4. Abteilung des Baurekursgerichts im Beisein der Parteien einen Augenschein auf Lokal durch.

## **Es kommt in Betracht:**

### **1.**

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

### **2.**

Das Baugrundstück Kat.-Nr. 1 liegt in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2/25 gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde X (BZO). Es ist überbaut mit einem Gewerbegebäude. Im Nordosten grenzt es – geschützt durch eine Lärmschutzwand – an die Autobahn, welche wiederum an

Landwirtschaftszone anstösst. Etwa 100 m nordwestlich und 200 bis 300 m südwestlich des Baugrundstücks geht das Siedlungsgebiet in Landwirtschaftszone über. Im Nordwesten und – getrennt durch die C-Strasse – im Südwesten befinden sich diverse Einfamilienhäuser, welche in der Wohnzone W2/25 stehen. In einer Entfernung von ca. 100 m vom Baugrundstück beginnt in südwestlicher Richtung sodann die Kernzone von X. Im Südosten des Baugrundstücks befindet sich ein weiteres Gewerbegebäude der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2/25 und sodann die D-Strasse, welche ihrerseits in einer Entfernung von ca. 80 m vom Baugrundstück an Landwirtschaftszone anstösst.

Die Rekurrentin plant zwischen dem Gebäude und der Lärmschutzwand zur Autobahn eine freistehende 25 m hohe Mobilfunk-Antennenanlage. Die Antennenmodule sollen auf den Frequenzbändern 700-900 MHz, 1'800-2'600 MHz und 3'400 MHz mit Hauptstrahlrichtungen in den Azimuten (Grad-Abweichung von der Himmelsrichtung Nord) 140°, 230° und 330° senden.

Die Vorinstanz hat die Bewilligung wegen fehlender Zonenkonformität, mangelhafter Einordnung sowie mangelnder Koordination mit einer bestehenden Mobilfunk-Antennenanlage einer Drittanbieterin verweigert.

### **3.1.**

Bezüglich Zonenkonformität führt die Vorinstanz im angefochtenen Beschluss aus, dass sich aus Art. 27 und 28 BZO ergebe, dass die zulässigen Betriebe in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung mit der Wohnnutzung vereinbar sein müssten. Denkbar für die Versorgung von Wohngebieten seien Kleinzellenanlagen, nicht aber der geplante 25 m hohe Mast. Der geplante Mast diene nur in kleinem Masse der Quartiersversorgung, wobei er zu einem wesentlichen Teil dem viel grösseren Versorgungsgebiet entlang der Autobahn diene. Demnach sei die Mobilfunkanlage gestützt auf die geltenden Bestimmungen der Bauordnung als "mässig störend" zu qualifizieren und direkt neben der Wohnzone W2/25 nicht zulässig. Das Verwaltungsgericht habe im Entscheid VB.2008.00442 vom 27. März 2009 die baurechtliche Verweigerung einer Mobilfunkanlage in der Wohnzone wegen fehlender Zonenkonformität bestätigt. Die A habe nicht dargelegt, weshalb sie zwingend auf diesen Standort in der Wohnzone angewiesen sei. Zusätzliche Grundlagen zum Koordinationsgebot der Mobilfunkanbieter habe sie nicht

vorgelegt. Demnach fehle der Anlage auch in diesem Punkt die Zonenkonformität. Die geplante Mobilfunkanlage könnte aufgrund ihrer Dimensionen nicht mehr als gewöhnliche Anlage qualifiziert werden. Sie gehe weit über das hinaus, was zur üblichen Ausstattung einer reinen Wohnzone mit Infrastrukturanlagen gehöre und sei deshalb nicht ohne Weiteres zonenkonform. Eine durchschnittlich dimensionierte Mobilfunkanlage könne in einer Wohnzone als kleinere Infrastrukturanlage zonenkonform sein (VB.2009.00511 vom 2. Dezember 2009). Im Gegensatz dazu fehle dem 25 m hohen Mast am Rande einer Wohnzone die zentrale Funktion zur Versorgung des Wohngebiets, da er primär der Versorgung der Autobahn diene.

### **3.2.**

Die Rekurrentin macht in ihrer Rekursschrift geltend, dass die Anlage in einer Wohnzone mit Gewerbeerleichterung errichtet werden solle, welche zwischen einer grösseren Wohnzone und der Autobahn liege. Es sei damit offensichtlich, dass die Anlage bezwecke, das umliegende Bauzonenland abzudecken. Dass die Anlage darüber hinaus auch – wenn auch in untergeordnetem Umfang – der Versorgung der Autobahn diene, schliesse die Zonenkonformität der Anlage nicht aus. Soweit die Vorinstanz sodann ausführe, dass die Rekurrentin nicht dargelegt habe, warum sie zwingend auf diesen Standort in der Wohnzone angewiesen sei, vermische sie sodann zwei unterschiedliche Themen: Der funktionelle Zusammenhang zum Ort sei bei Mobilfunkanlagen gemäss ständiger Rechtsprechung bereits gegeben, wenn die Anlage im Wesentlichen das Bauzonenland abdecke. Ob ein Bedarf danach bestehe, sei ein völlig anderes Thema und für die Frage der Zonenkonformität nicht relevant. Es entspreche langjähriger Rechtsprechung, dass für die Bewilligung einer neuen Mobilfunk-Antennenanlage kein Bedarfsnachweis zu erbringen sei.

### **3.3.**

In ihrer Vernehmlassung erklärt die Vorinstanz, dass der geplante Standort der Mobilfunk-Antennenanlage auf einem Grundstück im schmalen gewerblich genutzten Streifen zwischen Autobahn und der Wohnzone WG2/25 liege. Die Wohnzone dominiere das Quartier offensichtlich. Für die Zonenkonformität stelle sich die Frage der raumplanerischen Zweckbestimmung des schmalen Streifens in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung. Im regionalen Richtplan sei X als schutzwürdiges Ortsbild und im hier massgeblichen Perimeter durchgehend als Siedlungsgebiet festgelegt. Für X sehe der

regionale Richtplan keine Arbeitsplatzgebiete vor. Der gewerblich nutzbare Landstreifen liege in der Wohnzone entlang der Weinlandautobahn. Es sei damit offensichtlich, dass diese Mischzone mit geringer Nutzungsdichte, die überdies lediglich zwei Grundstücke umfasse, der Abschirmung des Wohngebiets von der Autobahn diene. Die Privilegierung von Gewerbe in dieser Wohnzone sei Mittel zum Zweck und nicht gewerblicher Selbstzweck.

Die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung werde gemeinhin als Mischzone qualifiziert. Das PBG kenne diese Zonenform allerdings nicht als eigenständigen Zonentyp. § 52 PBG kenne nur Wohnzonen, in denen gemäss Abs. 3 auch mässig störende Betriebe gestattet seien, wo die Bau- und Zonenordnung sie zulasse. Massgeblich für die Zonenkonformität eines Gewerbes seien somit (wenn auch durch die erlaubte gewerbliche Tätigkeit eingeschränkt) die Nutzungsgrundsätze, die für die Wohnzone gälten.

Im vorliegenden Fall sei von Bedeutung, dass das Gewerbe in erster Linie der Quartiersversorgung zu dienen habe. Wenn auch dieser Grundsatz in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung nur eingeschränkt Geltung beanspruchen könne, eigne sich diese Zone nicht für Betriebe und Anlagen, welche vom Erscheinungsbild oder der Nutzungsintensität her nicht in die umgebende Wohnzone passten und Immissionen produzierten, die sich nicht an Arbeitszeiten oder Ruhetagen orientierten (Art. 28 Abs. 1 BZO). Die 7 x 24 Stunden zur Verfügung stehende Sendeleistung beeinträchtigte die Lebensqualität in der Wohnzone, auch wenn die Grenzwerte eingehalten sein mögen. Es gebe keinen Feierabend und keine Ruhetage vor der Aktivität dieser Mobilfunkanlage, wie sie Art. 28 BZO von den Gewerbebetrieben verlange, deren Immissionen die Grenzwerte ja auch einhielten. In dieser Wohnzone mit Gewerbeerleichterung sei eine Mobilfunkantenne, die der Quartiersversorgung diene, zweifellos zonenkonform und nicht zu beanstanden. Anders liege der Fall aber bei einer Mobilfunkantenne, die mit ihrer Höhe von 25 m von ihren Dimensionen und ihrer Funktion her sowie mit einer starken Sendeleistung vor allem die Autobahn abdecken solle.

Konkret sei festzuhalten, dass bei den Antennen, die mit Azimut 240° bis 270° in Richtung X gerichtet seien, bei einer Sendeleistung von 2'120 W<sub>ERP</sub> in einem Bereich von 150 m ab Antennenstandort ein Mobilfunkempfang nicht möglich sei, da erst eine Sendeleistung von 1 mW/m<sup>2</sup> für einen adäquaten Handyempfang Voraussetzung sei.

Art. 28 BZO konkretisiere, dass in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung mässig störendes Gewerbe erlaubt sei und definiere diesen Begriff. Der Begriff des mässig störenden Gewerbes in Art. 28 BZO gehe auf die Wohnzonen-Definition in § 52 Abs. 3 PBG zurück. Er beziehe sich nicht auf lärm-schutzrechtliche Aspekte, die durch Bundesrecht geregelt seien, sondern lege die raumplanerische Zweckbestimmung dieser Wohnzone mit Gewerbeerleichterung fest. Art. 28 Abs. 1 BZO erlaube eine gewerbliche Nutzung, die über stilles Gewerbe hinausgehe, solange das Erscheinungsbild der Bauten und das Verkehrsaufkommen mit der Wohnzone vereinbar sei. Bezüglich des Erscheinungsbilds der Bauten, Betriebszeiten und Verkehrsaufkommen sollten die Grundstücke wohnzonenverträglich genutzt werden, während beim Immissionsniveau mit der Empfindlichkeitsstufe III (mässig störend) während der üblichen Arbeitszeit (Art. 28 Abs. 1 BZO) Kompromisse an das Gewerbe gemacht würden. Bei der Auslegung von Art. 28 BZO komme der Vorinstanz ein qualifiziertes Ermessen zu, welches zu respektieren sei.

Eine 25 m hohe Mobilfunkantenne, die von ihrer Grösse und Funktion her der Abdeckung der Autobahn diene, passe zweifellos nicht in das Erscheinungsbild der Wohnzone und insbesondere nicht in dieses Quartier, das durch schmucke Einfamilienhäuser und begrünte Gärten geprägt sei. Auch unter diesem Aspekt wäre wohl anders zu entscheiden, wenn eine Mobilfunkantenne nur der Abdeckung der Wohnzone oder eventuell von ganz X dienen würde. Auf einem Gewerbegebiet würde eine solche Antenne mit entsprechend geringeren Dimensionen kaum auffallen.

#### **3.4.**

Der Beigeladene verweist in seiner Vernehmlassung betreffend fehlende Zonenkonformität im Wesentlichen auf die Ausführungen der Vorinstanz im angefochtenen Entscheid. Insbesondere diene die Antennenanlage nicht in erster Linie der Versorgung des Dorfs, sondern hauptsächlich der Versorgung der direkt danebenliegenden Autobahn.

#### **3.5.**

In der Replik und den Dupliken hielten die Parteien an ihren Standpunkten fest.

#### **4.1.**

Vorweg ist festzuhalten, dass bei der Errichtung von Mobilfunk-Antennenanlagen innerhalb der Bauzone weder Bedürfnisnachweise noch eine Interessenabwägung erforderlich sind (BGr 1C\_245/2013 vom 10. Dezember 2013, E. 2.3 mit Hinweis). Innerhalb der Bauzone besteht auch keine Verpflichtung zur Standortkoordination und zur Prüfung von Alternativstandorten (vgl. BGr 1C\_193/2011 vom 24. August 2011, E. 5 mit Hinweisen).

Die Rekurrentin war daher nicht dazu verpflichtet, den von der Vorinstanz geforderten schriftlichen Nachweis zu erbringen, dass der bestehende Anlagestandort der konkurrierenden Netzbetreiber an der D-Strasse 25 nicht mit Anlagen der Rekurrentin aufgerüstet werden könne. Soweit die Vorinstanz die Bauverweigerung mit der fehlenden Koordination begründet, lässt sich dies nicht halten.

#### **4.2.1.**

Aus dem fundamentalen raumplanerischen Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet ergibt sich, dass Infrastrukturanlagen zur Erschliessung oder Versorgung des Siedlungsgebiets grundsätzlich innerhalb und nicht ausserhalb der Bauzonen errichtet werden müssen. Das Bundesgericht erachtet daher Mobilfunk-Antennenanlagen als Infrastrukturbauten in Bauzonen von Bundesrechts wegen als zulässig, wenn ein Bezug zu den Zonenflächen besteht, auf welchen sie erstellt werden sollen (vgl. Art. 22 Abs. 2 lit. a des Bundesgesetzes über die Raumplanung [RPG]). Sie sind in diesem Sinn in der Bauzone grundsätzlich zonenkonform, soweit sie im Wesentlichen der Abdeckung derselben dienen. Nicht erforderlich ist dabei zum einen, dass die Mobilfunkanlage einzig dem Bauzonenteil dient, in welchem sie errichtet werden soll. Zum anderen ist zulässig, dass ein Teil der betreffenden Funkzelle das Nichtbaugebiet erfasst (BGr 1C\_642/2013 vom 7. April 2014, E. 4.1; BGr 1C\_403/2010 vom 31. Januar 2011, E. 4.3; BGE 141 II 245, E. 2.1). Eine Mobilfunkanlage ist daher nicht auf die lokale Versorgung ihrer Standortzone beschränkt, sondern kann darüber hinaus auch weitere Zonen und auch Nichtbauzonenland versorgen (VB.2021.00705 vom 3. März 2022, E. 9.2; BGE 141 II 245, E. 2.4).

Im ländlichen Bereich erfassen die Versorgungsgebiete von Mobilfunkanlagen oft neben Baugebieten auch verhältnismässig grosse Nichtbaugebiete. Befinden sich diese Anlagen im Baugebiet, beanspruchen sie kein

Nichtbaugebiet und stehen daher im Einklang mit dem Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet. Aus diesem Grundsatz kann nicht abgeleitet werden, dass Mobilfunkanlagen in der Bauzone nur der lokalen Versorgung des Baugebiets dienen dürfen. Eine solche Beschränkung liesse für die Versorgung der Nichtbauzonen mit Mobilfunkdiensten grundsätzlich nur Mobilfunkanlagen ausserhalb der Bauzonen zu. Dies würde dem Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet widersprechen, gemäss welchem Mobilfunkanlagen ausserhalb der Bauzone nicht zonenkonform sind und daher eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 24 RPG erfordern (BGE 141 II 245, E. 2.4 mit weiteren Hinweisen).

#### **4.2.2.**

Die vorliegende Mobilfunk-Antennenanlage bedient das Gemeindegebiet X; dies in erster Linie mit den Antennen mit Hauptstrahlrichtung Azimut 230°, aber auch teilweise mit den Antennen mit Hauptstrahlrichtung Azimut 140° und 330°, wobei bei Letzteren insbesondere die Nebenstrahlen das Wohngebiet mitversorgen (siehe Antennendiagramme im Standortdatenblatt). Damit ist der von Bundesrechts wegen geforderte funktionale Bezug zur Wohnzone mit Gewerbeerleichterung gegeben. Dass daneben auch zu einem verhältnismässig grossen Teil die Autobahn sowie die X umgebende Landwirtschaftszone mit Mobilfunk versorgt werden, steht der Bauzonenkonformität nicht entgegen. In neuerer Rechtsprechung erachtet es das Bundesgericht insbesondere auch als bundesrechtskonform und mit dem Trennungsgrundsatz vereinbar, wenn das Versorgungsgebiet einer Mobilfunkanlage in einer ländlichen Bauzone – wie vorliegend – flächenmässig erheblich mehr Land in der Nichtbauzone als der Bauzone umfasst (vgl. BGE 141 II 245, E. 2.4 in fine).

#### **4.3.1.**

Wohnzonen sind in erster Linie für Wohnbauten bestimmt. Die kommunale Bau- und Zonenordnung kann gemäss § 52 Abs. 1 PBG auch gemischte Nutzungen zulassen und in Wohnzonen mässig störende (oder auch nur nicht störende) Betriebe erlauben. Stark störende Betriebe und solche, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, sind hingegen nach § 52 Abs. 3 PBG nicht zulässig.

Die Zulässigkeit von Betrieben richtet sich heute unter lärmschutzrechtlichen Aspekten ausschliesslich nach dem Umweltschutzgesetz und seinen

Ausführungsbestimmungen. Soweit es um raum- und ortsplanerische Anliegen geht, haben die Begriffe "nicht störend", "mässig störend" und "stark störend" ihre Bedeutung indessen nicht verloren und sind im Rahmen einer funktionalen Betrachtungsweise der Zonenverträglichkeit zu berücksichtigen (BGE 123 II 560, E. 3c; BGE 118 Ia 112, E. 1b; RB 1994 Nr. 73). Berücksichtigt werden können namentlich auch ideelle Immissionen, das heisst Einwirkungen, welche das seelische Empfinden verletzen beziehungsweise unangenehme psychische Eindrücke erwecken.

In den Wohnzonen bildet die Wohnnutzung den primären Zonenzweck. Zur Wahrung dieses Zonenzwecks dürfen gewerbliche Nutzungen nur dann bewilligt werden, wenn sie mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Sind in einer Wohnzone gemäss Bau- und Zonenordnung nur nicht störende Betriebe erlaubt, sind unbesehen der von einem Betrieb ausgehenden Immissionen erhöhte Anforderungen an diese Vereinbarkeit zu stellen, welche sich etwa dahingehend umschreiben lassen, dass Betriebe ihrem Wesen nach in die Wohnzone passen müssen. Werden mässig störende Betriebe in einer Wohnzone mit Gewerbeerleichterung gestattet, ist ein deutlich höheres Konfliktpotenzial mit der Wohnnutzung hinzunehmen als in reinen Wohnzonen. In einer solchen Zone sind die Anforderungen an die Wohnqualität und das Wohlbefinden entsprechend geringer (vgl. BRGE II Nr. 0052/2015, E. 5.1, in BEZ 2015 Nr. 36; VB.2009.00417, E. 2.2, in BEZ 2010 Nr. 2; Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Bau-recht, 6. Aufl., Wädenswil 2019, Bd. 1, S. 160 f. und Bd. 2, S. 980 f.).

Die dargelegten Grundsätze gelten nicht nur bei der Beurteilung der Zonenkonformität von Gewerbebetrieben, sondern können sinngemäss auch für die Beurteilung der Zonenkonformität von Infrastrukturanlagen herangezogen werden. Eine *gewöhnliche* Mobilfunkbasisstation stellt sodann nach konstanter Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts keinen Betrieb im baurechtlichen Sinn dar und ist als blosse technische Infrastrukturbau-te auch in einer reinen Wohnzone zonenkonform (VB.2009.00511 vom 2. Dezember 2009, E. 3.1 mit Hinweisen; bestätigt mit BGr 1C\_106/2010 vom 19. Oktober 2010, E. 4.3 f.; VB.2012.00823 vom 29. Mai 2013, E. 5.2).

Art. 28 Abs. 1 BZO statuiert, dass in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2/25 mässig störendes Gewerbe gestattet ist. Als mässig störend werden Nutzweisen definiert, die hinsichtlich Erscheinung und

Verkehrsaufkommen mit der Wohnnutzung noch vereinbar sind und in der Regel während der üblichen Arbeitszeiten stattfinden. Als solche gelten insbesondere herkömmliche Gewerbebetriebe und andere vergleichbare Nutzweisen.

Die Frage, ob ein Betrieb funktional in eine Wohnzone passt oder nicht und welches Störungspotenzial von diesem ausgeht, ist eine Frage, die als Auslegung der im Planungs- und Baugesetz verwendeten Begriffe "nicht störend", "mässig störend" und "stark störend" (§§ 51 Abs. 1, 52 Abs. 3 und 57 PBG) kantonal einheitlich beantwortet werden muss. Insoweit besteht keine Gemeindeautonomie. Es handelt sich beim Einzelentscheid, ob ein konkreter Betrieb ein nicht störender Betrieb darstellt, der mit dem Zonenzweck vereinbar ist, um die Auslegung eines unbestimmten Rechtsbegriffs. Die Auslegung dieses Begriffs steht in erster Linie den kommunalen Behörden zu und wird von den Rechtsmittelinstanzen mit einer gewissen Zurückhaltung überprüft. Des Weiteren legen sich Rechtsmittelinstanzen eine gewisse Zurückhaltung auf, soweit persönliche oder örtliche Verhältnisse zu berücksichtigen sind oder wenn es um technische oder verwaltungsorganisatorische Fragen geht (VB.2020.00296 vom 3. Dezember 2020, E. 5.6 mit Hinweisen; VB.2015.00019 vom 9. Juli 2015, E. 6.2.)

#### **4.3.2.**

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass die Begründung der Vorinstanz im angefochtenen Entscheid, wonach die Mobilfunk-Antennenanlage als mässig störender Betrieb direkt neben der Wohnzone W2/25 nicht zulässig sei, nicht stichhaltig ist, da in der Zone WG2/25, in welcher die Mobilfunk-Antennenanlage zu liegen kommt, mässig störende Betriebe ja gerade zugelassen sind. Für die Zonenkonformität sind die Vorgaben der betreffenden Zone und nicht jene einer benachbarten Zone massgebend.

Soweit die Vorinstanz sodann in ihrer Vernehmlassung die fehlende Zonenkonformität damit begründet, dass die Mobilfunkanlage die Vorgaben von § 28 Abs. 1 BZO nicht einhalte, ist Folgendes in Erwägung zu ziehen: Zum einen stellt eine gewöhnliche Mobilfunkantennenanlage gemäss verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung gar kein Betrieb im baurechtlichen Sinn dar. Selbst wenn man jedoch vorliegend aufgrund der Leistung und der Grösse der Anlage nicht mehr von einer gewöhnlichen Infrastrukturanlage, sondern von einem Betrieb im baurechtlichen Sinn ausgehen würde, erweist

es sich als nicht vertretbar, die geplante Anlage als eine Nutzweise zu betrachten, welche i.S.v. Art. 28 Abs. 1 BZO hinsichtlich Erscheinung und Verkehrsaufkommen mit der (gemischten) Wohnnutzung nicht mehr vereinbar wäre.

Einerseits ist das Verkehrsaufkommen im Zusammenhang mit der Mobilfunkanlage sehr beschränkt, ist doch zu erwarten, dass sie nur selten zu Wartungszwecken etc. aufgesucht werden wird. Objektiv betrachtet, ist das Bestehen bzw. die Erscheinung der Anlage sodann – wie von der Vorinstanz festgehalten – zwar geeignet, bei einigen Anwohnern unangenehme psychische Eindrücke zu erwecken. Von einem so erheblichen Konfliktpotential, dass ein erträgliches Wohnen weitgehend verunmöglicht werden würde (vgl. Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, Bd. 2, S. 980 f. mit Hinweisen) und deshalb die Vereinbarkeit mit der Wohnnutzung i.S.v. Art. 28 Abs. 1 BZO verneint werden müsste, kann jedoch nicht ausgegangen werden. Zu beachten ist diesbezüglich ferner, dass in der WG2/25 die gewerblich nutzbare Fläche nicht beschränkt ist, womit auch reine Gewerbeflächen zulässig sind, was das objektive Konfliktpotential mit der Wohnnutzung dieser Zone weiter relativiert.

Was die Vorgabe anbelangt, dass die Nutzung in der Regel während der üblichen Arbeitszeit stattzufinden habe, ist was folgt zu bemerken: Diese Einschränkung bezieht sich vom Sinn und Zweck her auf herkömmliche Gewerbe- und Handelsbetriebe, welche wahrnehmbare (insbesondere hör- und riechbare) Immissionen und Verkehrsaufkommen auslösen. Auf Mobilfunkantennenanlagen, bei welchen vorwiegend wegen ihrer ideellen Immissionen Konfliktpotential mit der Wohnnutzung besteht, passt sie jedoch nicht. Die von der Anlage verursachten ideellen Immissionen werden in erster Linie durch die Erscheinung der Anlage ausgelöst, mit welcher automatisch ein permanenter Betrieb der Anlage bzw. eine stetige Strahlenbelastung verbunden wird – und zwar unabhängig davon, ob die Anlage tatsächlich in Betrieb ist oder nicht. Letzteres ist für eine Durchschnittsperson denn auch nicht unmittelbar wahrnehmbar. Die Betriebszeiten stellen daher für die Mobilfunkanlage kein taugliches Zuordnungskriterium für die Qualifikation als nicht, mässig oder stark störende Nutzung dar.

Soweit die Vorinstanz geltend macht, die Nutzungen bzw. Gewerbebetriebe der Mischzone hätten in erster Linie der Quartiersversorgung zu dienen, findet dies weder im kantonalen noch im kommunalen Recht bzw. insbesondere

dem diesbezüglich keine Einschränkungen enthaltenden Art. 28 Abs. 1 BZO eine Stütze.

Nach dem Gesagten hält die geplante Mobilfunkanlage die Vorgaben von Art. 28 Abs. 1 BZO ein.

Schliesslich erweist sich die geplante Mobilfunk-Antennenanlage mit einer Leistung von insgesamt 6'930 W<sub>ERP</sub> und einer Höhe von 25 m auch in einer von den konkreten Vorgaben von Art. 28 Abs. 1 BZO losgelösten funktionalen Betrachtungsweise als eine mit dem Zonenzweck und der Zonencharakteristik einer zweigeschossigen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung vereinbare Nutzung. Dies folgt einerseits aus der genannten Sendeleistung, welche – verteilt auf drei Frequenzbändern und insgesamt neun Antennen – sich durchaus im Rahmen des in Wohnzonen (mit Gewerbeerleichterung) Üblichen bewegt. Vorliegend erscheint das Konfliktpotential mit einer allfälligen Wohnnutzung in der Standortzone ohnehin gering zu sein, zumal wie gesagt auch reine Gewerbeflächen zulässig sind und vorliegend – wie sich aus den anlässlich des Augenscheins gewonnenen Eindrücken ergibt – aktuell denn auch tatsächlich keine Wohnnutzung erkennbar ist (s. auch Karte Gebäudestatistik im GIS-Browser). Was die Höhe der Anlage von 25 m anbelangt, führt diese in der vorliegenden zweigeschossigen Mischzone dazu, dass die höchstmöglichen Gebäude (Firsthöhe 15,1 m gemäss Art. 25 Abs. 1 BZO) durch die Mobilfunkanlage um 10 m überragt würden, was durchaus mit der Charakteristik der Mischzone und dem Zonenzweck der Wohn- und Gewerbenutzung verträglich ist, zumal die Mobilfunk-Antennenanlage auch dergestalt keinen Gebäudecharakter aufweist.

In diesem Zusammenhang ist anzuführen, dass die Vorinstanz aus VB.2008.00442 vom 27. März 2009 nichts zugunsten ihres Standpunktes ableiten kann, ging es doch dort um eine 25 m hohe Mobilfunk-Antennenanlage in einer eingeschossigen reinen Wohnzone, in welcher nur nicht störende Betriebe zugelassen waren. Der Sachverhalt war damit weder bezüglich Geschossigkeit noch betreffend zulässige Nutzungen der Zone mit dem vorliegenden Sachverhalt vergleichbar. Insbesondere gilt es zu bedenken, dass in einer Mischzone wie der vorliegenden wie bereits ausgeführt ein deutlich höheres Konfliktpotential mit der (vorliegend – soweit ersichtlich – ohnehin nicht existenten) Wohnnutzung hinzunehmen ist als in reinen Wohnzonen bzw. in Zonen, in welchen nur nicht störende Betriebe zugelassen

sind. Es ist daher in Bezug auf Leistung und Höhe einer Infrastrukturanlage in einer Wohnzone mit Gewerbeerleichterung ein grösserer Eingriff in das Wohlbefinden zuzulassen als in einer reinen Wohnzone.

Der Einwand der Vorinstanz, dass die Mobilfunkstrahlen erst 150 m vom Antennenstandort entfernt einen genügenden Empfang bieten würden und deshalb nur einen kleinen Teil von X versorgen würden, weshalb die Anlage kaum einen Bezug zur konkreten Standortzone aufweise, ist unbegründet. Einerseits ist selbst gestützt auf die von der Vorinstanz in ihrer Vernehmlassung abgedruckten Grafik, auf welche die Vorinstanz bei ihrer Argumentation abstellt, erkennbar, dass aufgrund von Nebenkeulen auch in der Nähe einer Mobilfunkanlage eine Versorgung erfolgt. Andererseits handelt es sich bloss um eine stark vereinfachte schematische Darstellung, die nicht unabhängig vom Frequenzbereich und anderen Faktoren allgemeine Geltung beanspruchen kann. Dass die vorliegende Anlage auch konkret auch das Gebiet in der Nähe der Anlage versorgt, ist bereits anhand der berechneten Strahlenintensität an den Orten mit empfindlicher Nutzung (OMEN) ersichtlich, welche sich alle näher als 150 m vom Antennenstandort befinden.

#### **4.4.**

Zusammenfassend erweist sich die rekurrentische Rüge als begründet und die geplante Mobilfunk-Antennenanlage als zonenkonform.

#### **5.1.**

Zur Einordnung und Gestaltung führt die Vorinstanz in ihrem Beschluss aus, dass die Mobilfunkanlage mit einer maximalen Höhe von 25 m die bestehende, direkt angrenzende Gewerbehalle um rund 20 m überrage. Wesentliche Teile des Dorfs X lägen im Perimeter des überkommunalen Ortsbildes von kantonaler Bedeutung in einer Entfernung von nur 130 m zur geplanten Mobilfunkanlage. Das Wohngebiet F sei geprägt von eher kleinkubigen Wohnbauten mit starker Durchgrünung. Damit entfalte es eine gewisse ästhetische Qualität. Das Quartier sei gegenüber der Autobahn mit einer Lärmschutzwand klar abgegrenzt. Die Wohnqualität würde mit einer überdimensionierten Mobilfunkanlage übermässig beeinträchtigt. Die Mobilfunkanlage würde sich ungenügend in das Quartier einordnen. Zudem würde die Mobilfunkanlage an erwähntem Standort besonders dominant in Erscheinung

treten, weil sich dieser erhöht über dem Dorf und seinem geschützten Ortskern befinde.

## **5.2.**

Die Rekurrentin macht geltend, dass es gerichtsnotorisch sei, dass sie den Standort ihrer Mobilfunk-Antennenanlage nicht frei wählen könne. Ein solcher müsse sich immer im Bereich der zu schliessenden Netzlücke befinden. Ferner müssten die umweltrechtlichen Vorschriften (insbesondere Immissions- und Anlagegrenzwerte) beachtet werden, was die Standortwahl in einem dicht bebauten Gebiet stark einschränke. Nur ein eingeschränkter Kreis an Grundeigentümern sei bereit, ihre Grundstücke zur Verfügung zu stellen. Auch technische und statische Parameter müssten beachtet werden. Eine völlig harmonische Einordnung von Mobilfunkantennen sei demnach bereits aufgrund der technischen Gegebenheiten nur sehr beschränkt möglich. Allein aus diesem Grund dürfe gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung eine Antenne nicht verweigert werden. Von der C-Strasse her trete die Anlage nicht störend in Erscheinung, sondern werde zum grössten Teil durch das dazwischenstehende Gewerbegebäude verdeckt bzw. kaschiert. Schutzobjekte seien an diesem Standort keine tangiert und der näheren Umgebung der Anlage komme kein erhöhtes Schutzbedürfnis zu. Die Anlage sei sodann auf das absolut technisch Notwendige reduziert. Eine Höhe von 25 m sei für eine freistehende Anlage entgegen der Vorinstanz vielmehr unter- als überdurchschnittlich.

## **5.3.**

In ihrer Vernehmlassung macht die Vorinstanz geltend, dass sie sich bei der Einordnung der Mobilfunkanlage nicht nur auf die Einordnungsvorschrift von § 238 Abs. 1 PBG stütze, sondern primär auf Art. 28 Abs. 1 BZO, der als Voraussetzung der Zonenkonformität verlange, dass sich die Erscheinung einer Baute mit der Wohnnutzung vertrage. Es liege auf der Hand, dass eine Mobilfunkantenne, die von der Erscheinung her dem Zonencharakter zuwiderlaufe, sich auch ästhetisch schlecht in die bauliche Umgebung der Einfamilienhauszone einfüge, deren maximale Firsthöhen sie um das Doppelte der Gebäudehöhe überrage.

## **5.4.**

Der Beigeladene vertritt im Wesentlichen dieselbe Ansicht wie die Vorinstanz. Insbesondere sei X ein Dorf, welches über einen Dorfkern mit

schützenswerten Gebäuden verfüge. Das Dorfbild sei bereits in der Vergangenheit gepflegt worden und solle so erhalten bleiben. Eine Mobilfunk-Antennenanlage von 25 m Höhe würde das ganze Dorf überragen und das Dorfbild massiv beeinträchtigen.

#### **6.1.1.**

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. So kann namentlich die Gleichförmigkeit wesentliches Gestaltungsmerkmal einer bestehenden Überbauung sein. Die genügende Einordnung fehlt allerdings nicht bereits bei der Einführung einer neuen Formensprache in ein einheitliches Bild einer älteren Überbauung; vielmehr ist ein Einordnungsman- gel erst gegeben, wenn die entsprechende Baute oder Anlage gegenüber der Ausgestaltung von Gebäuden, Häusergruppen oder Strassenzügen in störenden Widerspruch tritt oder sonst einen stossenden Gegensatz zu den die Umgebung prägenden Merkmalen oder zum Quartiercharakter bildet. Eine Einordnung gemäss § 238 Abs. 1 PBG muss nicht ideal bzw. "gut", sondern lediglich "genügend" sein. Dies ist auch dann erfüllt, wenn eine andersartige Gestaltung als besser bzw. als wünschenswert qualifiziert würde. Die Frage, ob eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird, ist gestützt auf objektive, nachvollziehbare Kriterien zu beantworten. Blosses Empfinden rechtfertigt keinen Eingriff in das Eigentum (vgl. VB.2018.00395 vom 7. Februar 2019, E. 4.2. ff.).

#### **6.1.2.**

Soweit den Gemeinden bei der Anwendung von Bestimmungen des kantonalen Rechts – wie bei § 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).

## **6.2.**

Zunächst ist in Bezug auf die Einordnung im Zusammenhang mit Mobilfunkanlagen stets zu berücksichtigen, dass sie als standardisierte technische Anlagen nur eingeschränkt gestaltet werden können und zudem – um ihren technischen Zweck erfüllen können – umliegende Gebäude überragen müssen.

Die – den Blitzfangstab nicht miteingerechnet – 25 m hohe freistehende Mobilfunk-Antennenanlage ist wie bereits ausgeführt auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1 zwischen der Lärmschutzwand zur Autobahn und dem grossflächigen Gewerbegebäude mit einer Firsthöhe von 5,54 m geplant. Die Antennenmodule werden auf einer Höhe von 21,9 m bis 25 m am Mast fixiert und eine horizontale Ausdehnung von insgesamt maximal rund 2 m haben. Neben dem Mastfuss wird ein ca. 2 m hoher Technikschränk zu stehen kommen. Der Mast wird einen Durchmesser von etwa 0,5 m bis 1 m haben, wobei er sich von unten nach oben verschmälert.

Das das Baugrundstück umgebende Wohnquartier ist geprägt von kleinkubigen Einfamilienhäusern mehrheitlich mit Baujahr aus den 70er- und 80er-Jahren, welche jedoch unterschiedliche Baustile und insbesondere Dachformen aufweisen sowie keine besonderen architektonischen Qualitäten erkennen lassen. Dadurch und durch die unterschiedlichen Farben und Materialien der Gebäude erscheint das Quartier heterogen und ästhetisch wenig sensibel. Obwohl die meisten Grundstücke sodann über einen grösseren und begrünten Umschwung verfügen und insofern ein gemeinsames Gestaltungselement aufweisen, kann nicht von einer einheitlichen Umgebung gesprochen werden. Die Gebäudeumschwünge, insbesondere die von der Strasse

einsehbaren (Vor-)Gärten sind unterschiedlich gestaltet und genutzt. Ein einheitliches Quartierbild ist nicht ersichtlich.

Anlässlich des Augenscheins hat sich gezeigt, dass sich die geplante Mobilfunkanlage ohne Weiteres in das durch das Gewerbegebäude und die Lärmschutzwand sowie die nahegelegene Autobahn geprägte unmittelbare Umfeld einfügt. Von der C-Strasse unmittelbar vor dem Baugrundstück her betrachtet liess sich feststellen, dass die Anlage nicht unbefriedigend oder dominant in Erscheinung tritt. Dies insbesondere deshalb, weil die Anlage einerseits zu einem grossen Teil durch das auf dem Baugrundstück stehende über 20 m breite und ca. 45 m lange Gewerbegebäude C-Strasse 10 verdeckt wird und andererseits in Relation zu diesem grossflächigen Gebäude nicht übermässig hoch erscheint (siehe Augenschein-Protokoll S. 7 und 11 f., Fotos 1, 10-12). Auch unter Berücksichtigung des visuellen Bezugs zur weiteren Umgebung, insbesondere zur Wohnzone, sowie der diesbezüglichen Wirkung der Anlage liess sich kein störender Widerspruch oder eine unbefriedigende Gesamtwirkung wahrnehmen. So relativieren von nordwestlichen Blickwinkeln neben dem bereits erwähnten grossflächigen Gewerbegebäude aus betrachtet auch die Terrainverhältnisse (die Anlage liegt hangabwärts) die Wirkung der Anlage massgeblich. Ausserdem schaffen Kandelaber und Fahnenstangen als vertikale (Infrastruktur-)Elemente eine optische Verbindung zur geplanten Infrastrukturanlage (Augenschein-Protokoll, S. 8 f., Fotos 4-6). Von der E-Strasse her ist die Mobilfunkanlage von diversen Standorten gar nicht sichtbar bzw. durch Häuser verdeckt. Von jenen Standorten aus betrachtet, von denen aus sie ersichtlich ist, hält sie sich deutlich im Hintergrund der Wohnbauten und prägt deshalb keineswegs das Bild in unbefriedigend dominanter oder störender Weise (Augenschein-Protokoll S. 10, Fotos 7-8). Mit Blick von der D-Strasse hangaufwärts relativieren das im Vergleich zu den kleinkubigen Wohnbauten grossvolumige Gewerbegebäude C-Strasse 2 (Kat.-Nr. 2) sowie das bereits erwähnte auf dem Baugrundstück stehende grossflächige Gebäude C-Strasse 10 die Grösse und Wirkung der Anlage erheblich. Infolge der grossen Distanz der geplanten Mobilfunkanlage zur Kernzone sowie der diversen dazwischenliegenden Gebäude ist sodann davon auszugehen, dass erstere trotz ihrer gegenüber der Kernzone erhöhten Lage von darin liegenden Standorten nicht oder nur deutlich im Hintergrund wahrnehmbar sein wird. Eine Beeinträchtigung der Kernzone durch die geplante Anlage macht die Vorinstanz demnach zurecht nicht geltend.

### **6.3.**

Nach dem Gesagten hat der Augenschein deutlich gezeigt, dass die Mobilfunkanlage nicht besonders hervorsteicht oder – unter Anwendung der gebotenen Objektivität – negativ auffällt, sondern klar eine genügende Gesamtwirkung im Sinne von § 238 Abs. 1 PBG erreicht. Die Ansicht der Vorinstanz, dass die Anlage die Wohnqualität übermässig beeinträchtigt sowie besonders dominant in Erscheinung trete und sich nur ungenügend ins Quartier einordne, erweist sich – vor dem Hintergrund des Ausgeführten – als nicht nachvollziehbar und sachlich nicht vertretbar, weshalb sich ein Eingreifen der Rekursinstanz rechtfertigt.

Die Rüge der Rekurrentin erweist sich demnach als begründet, da sich die geplante Anlage unter ästhetischen Gesichtspunkten als bewilligungsfähig erweist.

### **7.**

Was die Vorbringen des Beigeladenen hinsichtlich Mobilfunkstrahlung angeht, sind diese nicht Prozessgegenstand, weshalb darauf vorliegend nicht einzugehen ist.

### **8.**

Die Rekurrentin ist der Ansicht, dass die mit dem angefochtenen Bauentscheid festgesetzte Gebühr zur Prüfung des Baugesuchs von Fr. 6'000.-- klar zu hoch sei und der Gebührenverordnung und dem Gebührentarif widerspreche. Sie sei auf max. Fr. 2'000.-- festzusetzen. Die Vorinstanz erklärt sich in ihrer Vernehmlassung damit einverstanden, die Prüfungsgebühr auf Fr. 2'000.-- zu reduzieren. Die Vorinstanz hat den Rekurs mithin insoweit anerkannt.

Mit dem vorliegenden Entscheid ist der angefochtene Bauentscheid aufzuheben und die Vorinstanz ist einzuladen, die Baubewilligung zu erteilen, sofern das Bauvorhaben auch den übrigen einschlägigen Vorschriften entspricht (s. nachstehend E. 9). Die Vorinstanz wird mithin – soweit ein zusätzlicher Aufwand anfällt – die Prüfgebühr neu festzusetzen haben, wobei davon Vormerk zu nehmen ist, dass für den bisher angefallenen Aufwand nicht mehr als Fr. 2'000.-- zu veranschlagen sind. Bei der Neufestsetzung wird die

Vorinstanz auch zu berücksichtigen haben, dass der Baugesuchstellerin dadurch, dass ein weiterer Rechtsgang erforderlich ist, hinsichtlich der Gebührenhöhe kein Nachteil erwachsen darf.

## **9.**

Zusammenfassend sind die rekurrentischen Rügen (soweit sie inhaltlich geprüft wurden) begründet. In Gutheissung des Rekurses ist der vorinstanzliche Entscheid demnach aufzuheben. Die Vorinstanz ist einzuladen, die Baubewilligung unter den allenfalls erforderlichen Nebenbestimmungen zu erteilen, sofern das Bauvorhaben auch den übrigen einschlägigen Vorschriften entspricht.

## **10.**

Gemäss § 13 Abs. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) tragen mehrere am Verfahren Beteiligte die Kosten in der Regel entsprechend ihrem Unterliegen.

Dem als Beigeladenen in das Verfahren einbezogenen Dritten können im Falle dessen Unterliegens Kosten auferlegt werden. Dies gilt jedenfalls dann, wenn der Beigeladene sich den Anträgen der obsiegenden Partei widersetzt hat (VB.95.00079 in RB 1995 Nr. 2). Der Beigeladene hat sich den Anträgen der Rekurrentin mit gegenteiligen Anträgen widersetzt, weshalb es sich rechtfertigt, ihm ebenfalls einen Teil der Kosten aufzuerlegen.

Die Verfahrenskosten sind dementsprechend ausgangsgemäss zu 2/3 der Vorinstanz und zu 1/3 dem Beigeladenen aufzuerlegen (§ 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 (Kaspar Plüss, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 13 Rz. 25 ff.).

Demnach ist die Gerichtsgebühr vorliegend auf Fr. 5'500.-- festzusetzen.

## **11.**

Die Rekurrentin und die Vorinstanz 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 des Beigeladenen eine Umtriebsentschädigung zuzusprechen. Angemessen erscheint ein Betrag von Fr. 2'100.--, zahlbar durch den Gemeinderat X und B nach Massgabe des Verfahrenskostenverteilers. 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).