

(Bestätigt mit VB.2018.00713 vom 17. April 2019)

---

Strittig war eine für eine Feuerwehreinsteilhalle mit zwei Wohnungen erteilte Baubewilligung. Die Bauparzelle lag infolge einer rund zwei Jahre zurückliegenden Umzonung in der Zone für öffentliche Bauten. Ein unterirdischer Teil der Einstellhalle war so geplant, dass er die Grundstücksgrenze zum in der Wohnzone gelegenen Nachbargrundstück überragen sollte.

Aus den Erwägungen:

4.1 Die Rekurrentin macht sodann in materieller Hinsicht geltend, das Bauvorhaben sei nicht zonenkonform. Das Feuerwehrgebäude rage bis auf eine Tiefe von 3,5 m in das der Wohnzone W 2.2 zugeschiedene Grundstück Kat.-Nr. 1 hinein. In dieser der ES II zugewiesenen Wohnzone seien ausschliesslich Wohnnutzungen zulässig. Ob der die Grundstücksgrenze überragende Teil der Einstellhalle unter der Erde zu liegen komme oder ob von ihm aus keine spürbaren Emissionen ausgingen, sei für die Beurteilung der Zonenkonformität nicht massgeblich. (...)

4.3 Wohnzonen sind in erster Linie für Wohnbauten bestimmt. Dieser Nutzweise werden auch Arbeitsräume zugerechnet, die mit einer Wohnung zusammenhängen und in einem angemessenen Verhältnis zur eigentlichen Wohnfläche stehen (§ 52 Abs. 1 PBG). Die kommunale Bau- und Zonenordnung kann in Wohnzonen mässig störende Betriebe zulassen; stark störende Betriebe und solche, die unverhältnismässigen Verkehr auslösen, sind hingegen nicht zulässig (§ 52 Abs. 3 PBG). Ferner kann die Bau- und Zonenordnung für ganze Zonen, gebietsweise oder für einzelne Geschosse die Nutzung zu Wohnzwecken oder gewerblichen Zwecken zulassen, vorschreiben oder beschränken (§ 49a Abs. 3 PBG). Unter Gewerbe bzw. Betrieb im Sinne dieser Regelungen versteht das Gesetz in umfassender Weise jede Art von Arbeitsplatznutzung, also Produktion, Verkauf, Dienstleistungen, freie Berufe etc. (Robert Wolf/Erich Kull, Das revidierte Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich, VLP-Schriftenfolge Nr. 58, 1992, Rz. 154 und 160).

4.4 Die rekurrentische Zonenkritik erweist sich als begründet. Zunächst ist grundsätzlich festzuhalten, dass die geplante Feuerwehreinsteilhalle offensichtlich nicht Wohnzwecken dient, sondern der Erfüllung von öffentlichen Aufgaben, nämlich der Sicherstellung der kommunalen feuerpolizeilichen Pflichten der Gemeinde A (vgl. § 2 Abs. 1 des Gesetzes über die Feuerpolizei und das Feuerwesen [FFG]). Dass eine Baute der Erfüllung kommunaler Aufgaben dient, stellt für sich alleine betrachtet zwar keinen Grund dafür dar, die Baute als nicht wohnzonenkonform zu qualifizieren, zumal Wohnzonen «nur» in erster Linie für Wohnbauten bestimmt sind (und nebst Wohnnutzungen auch weitere Nutzungen zulässig sein können). Seitens der Vorinstanz und der Bauherrschaft ist indes zu Recht unbestritten geblieben, dass der Betrieb eines Feuerwehrstützpunktes, der in der Regel mit nicht unerheblichen Lärmauswirkungen verbunden ist (auch in der vorliegenden Konzeption als «blosse» Einstellhalle, zumal diese offensichtlich dem Einstellen – und im

Rahmen einer sekundären Einsatzwelle auch dem Ausrücken – von grösseren Feuerwehrfahrzeugen dienen soll), in einer wie vorliegend reinen Wohnzone (d.h. in einer Wohnzone ohne Gewerbeanteil und mit Empfindlichkeitsstufe II; vgl. Art. 22 Abs. 1 der Bau- und Zonenordnung [BZO] im Umkehrschluss) grundsätzlich nicht zonenkonform ist. Dieser Umstand stellte schliesslich richtigerweise auch den Grund dafür dar, weshalb das Baugrundstück im Vorfeld der konkreten Projektausarbeitung bzw. Baueingabe in die Zone für öffentliche Bauten umgezont wurde.

Durch die Ausscheidung der verschiedenen Zonentypen (und Empfindlichkeitsstufen) legen die Gemeinden sodann parzellenscharf die nutzungsmässige Grundordnung für das Gemeindegebiet fest. Ein «zonenrechtliches Überbaurecht», wie seitens der Vorinstanz geltend gemacht, kennt die Nutzungsplanung nicht. Die kommunale Nutzungsplanung konkretisiert die kantonale Richtplanung in räumlicher und sachlicher Hinsicht. Dass dabei die zulässige Bodennutzung für jedes Grundstück einzeln und (mit Ausnahme überdurchschnittlich grosser Grundstücke) für jedes Grundstück ausschliesslich festgelegt wird, entspricht den Grundsätzen der raumplanerischen Nutzungsplanung und offensichtlich auch der nutzungsplanerischen Grundordnung der Gemeinde A. Weder die BZO noch der dazugehörige Nutzungsplan lassen vorliegend eine andere Schlussfolgerung zu. Ob ein Grundstück mehrheitlich bzw. im «Hauptprojektperimeter» in der für die Baute zulässigen Zone liegt bzw. nur ein untergeordneter Teil der Baute in eine andere Zone hineinragt, zu der die Baute zonierungsrechtlich im Konflikt steht, ist damit gänzlich unerheblich. Eine solche Betrachtungsweise würde den Genauigkeitsgrad von Zonenplänen grundlegend in Frage stellen. Da vorliegend vorgesehen ist, dass ein Teil der Feuerwehreinsteilhalle, nämlich ganze 3,5 m, in die der Wohnzone W 2.2 (Empfindlichkeitsstufe II) zugewiesene nördliche Nachbarparzelle hineinragen soll, erweist sich das Bauvorhaben bzw. der überragende Teil der Baute klarerweise als nicht zonenkonform.

Daran ändert auch der Umstand nichts, dass der in die Wohnzone hineinragende Teil der Feuerwehreinsteilhalle unterirdisch liegt. Ob ein Bauvorhaben bzw. ein Teil des Bauvorhabens zonenkonform ist oder nicht, beurteilt sich grundsätzlich nicht danach, ob der betreffende Teil ober- oder unterirdisch liegt. Zonenvorschriften gelten klarerweise für das ganze Grundstück (hiervon ausgenommen können, wie vorstehend erwähnt, flächenmässig sehr grosse Grundstücke sein, bei denen sich eine – oberirdische – Zonenaufteilung aufdrängen kann). Zonenvorschriften würden ihren Sinn und Zweck gänzlich verlieren, wenn zonenfremde Nutzungen unterirdisch unbeschränkt verwirklicht bzw. ausgeführt werden könnten. Für die nutzungsplanerische Zuweisung eines Grundstücks zu einem betreffenden Zonentyp muss (planungsbedingt) klarerweise mitberücksichtigt werden, welche ungefähren Aussenwirkungen die betreffende Zonierung bzw. Nutzung mit sich bringt (Quantität und Art des Verkehrs- und Fussgängeraufkommens, Art und Ausmass der Emissionen etc.). Diese Aussenwirkungen können je nach Zonentyp (vgl. Art. 14 Abs. 2 RPG; §§ 47 ff. PBG) und Empfindlichkeitsstufe offensichtlich sehr variieren und bestehen grundsätzlich (zumindest zu einem überwiegenden Teil) unabhängig davon, ob die betreffende Nutzung ober- oder unterirdisch stattfindet.

Dass vorliegend der strittige Teil der Feuerwehreinsteilhalle keine Öffnungen zur oberirdischen bzw. zur umliegenden Wohnzone aufweisen soll, hat zwar zur Folge, dass die mit dem Einstellen der Feuerwehrfahrzeuge bzw. die mit dem Betrieb in den Einstellhallen verbundenen Aussenwirkungen (Lärmemissionen) in der nördlichen Nachbarbaute bzw. auf der nördlichen Nachbarparzelle wohl nicht (oder zumindest nicht vollumfänglich) wahrnehmbar sind. Das ist indes vorliegend unerheblich. Die Art und die Intensität der Bodennutzung ist in der BZO bzw. im hierzu gehörenden Nutzungsplan in Übereinstimmung mit den dargelegten nutzungsplanerischen Grundsätzen (aus einleuchtenden Gründen) wie erwähnt parzellenscharf festgelegt. Die Zonenkonformität einer Baute bzw. ihrer Nutzung beurteilt sich nicht aufgegliedert in die einzelnen räumlichen Bereiche der Baute (sofern die zu beurteilende Nutzung, wie hier, in den betreffenden Bereichen der Baute immer dieselbe bleibt). Würde man vorliegend jegliche unterirdischen, grundstücksübergreifenden zonenfremden Nutzungen zulassen und die Zulässigkeit solcher Vorhaben allein von der Prämisse abhängig machen, dass keine Öffnungen zur oberirdischen bzw. umliegenden zonenfremden Umgebung bestehen dürften, stellte dies ein wesentliches und weitreichendes Abweichen von der BZO bzw. vom hierzu gehörenden Nutzungsplan dar, das den räumlichen Geltungsbereich des Nutzungsplans massgeblich in Frage stellte und klar im Widerspruch zu dessen geltender Fassung stünde.