

3. Ziff. 8.11 revBZO regelt die Standortwahl bzw. die Zulässigkeit von neuen Mobilfunkanlagen wie folgt:

«Ziff. 8.11.1

Mobilfunkanlagen haben der Quartiersversorgung zu dienen. In den Industrie- und Gewerbebezonen sind überdies auch Anlagen für die kommunale und überkommunale Versorgung zulässig.

Ziff. 8.11.2

Visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind nur in folgenden Zonen und gemäss folgenden Prioritäten zulässig:

1. Priorität: Industrie- und Gewerbebezonen
2. Priorität: Zentrumszonen, Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung sowie Wohnzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, in denen mässig störende Nutzungen zulässig sind
3. Priorität: übrige Zonen für öffentliche Bauten.

Erbringt der Betreiber den Nachweis, dass aufgrund von funktechnischen Bedingungen ein Standort ausserhalb der zulässigen Zonen erforderlich ist, ist eine Mobilfunkanlage auch in den übrigen Wohnzonen zulässig. In den Kernzonen sind visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen ausgeschlossen.

Ziff. 8.11.3

Die Betreiber erbringen den Nachweis, dass in den Zonen mit jeweils höherer Priorität keine Standorte zur Verfügung stehen.

Ziff. 8.11.4

Baugesuche für visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen im Bereich von Natur- und Heimatschutzobjekten sind bezüglich der Einordnung von einer externen Fachperson zu begutachten.»

4.1 Die Rekurrentinnen argumentieren zusammengefasst, gemäss neuerer bundesgerichtlicher Rechtsprechung könnten die Gemeinden mit ihrer Nutzungsplanung zwar Prioritätenregelungen zur vollständigen oder teilweisen Fernhaltung von Mobilfunkanlagen in Wohnzonen festlegen. Dies bedinge aber ein entsprechendes gewichtiges öffentliches Interesse zur Verminderung der ideellen Mobilfunkimmissionen sowie eine Zonenplanstruktur, welche trotz dieser Einschränkungen eine funktechnisch einwandfreie und qualitativ hochstehende Mobilfunkversorgung der betreffenden Gemeinde gewährleiste.

Zudem müsse eine solche Prioritäts- oder Kaskadenregelung verhältnismässig sein und dürfe nicht zur Verschärfung des Bundesumweltschutzrechts führen. Diese Erfordernisse seien in Wallisellen nicht erfüllt. Im Gegensatz zur nutzungsplanerischen Ausgangslage in jenen Gemeinden, welche Gegenstand der erwähnten Bundesgerichtspraxis seien, gebe es in Wallisellen keine grossflächigen Industrie- und Gewerbebezonen, die bis ins Ortszentrum reichten. Diese konzentrierten sich auf ein Gebiet am südlichen Ortsrand. Wegen der beschränkten Ausdehnung von Mobilfunkzellen könnten folglich mit der angefochtenen Regelung weite Teile von Wallisellen nicht mehr in ausreichender Qualität mit Mobilfunk-Dienstleistungen versorgt werden.

Die Prioritätsregelung sei in Wallisellen inkonsequent. Bei der Kaskadenregelung gehe es nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung darum, ideale Mobilfunk-Immissionen von den Wohnzonen so weit als möglich fernzuhalten. Es sei nicht nachvollziehbar, weshalb die «übrigen Zonen für öffentliche Bauten» (3. Priorität) den in 2. Priorität aufgeführten «Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung sowie Wohnzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen in denen mässig störende Nutzungen zulässig sind» folgten. Die Prioritäten müssten in Nachachtung der Bundesgerichtspraxis gerade umgekehrt festgelegt werden. Im Übrigen werde den Wohnzonenbewohnern vorgegaukelt, mit den angefochtenen Bestimmungen würden die Wohnzonen weitergehend vor nichtionisierender Mobilfunkstrahlung frei gehalten. Gerade das Gegenteil treffe aber zu. Einerseits müssten damit in den Wohnquartieren vermehrt unsichtbare Mobilfunkanlagen erstellt werden und andererseits müssten die in den Industrie- und Gewerbebezonen in 1. Priorität erstellten Basisstationen mit Höchstlast gefahren werden, damit die Funklöcher in den Wohnzonen gestopft werden könnten. (...)

5. Die Rekurrierenden bestreiten zu Recht nicht die grundsätzliche Kompetenz der Gemeinden, gestützt auf § 49a Abs. 3 PBG eine Kaskaden- bzw. zonenspezifische Prioritätenregelung für den Bau von Mobilfunk-Basisstationen festzulegen und verweisen auf die entsprechende Praxis des Bundesgerichts, welches im Urteil 1C_51/2012 und 1C_71/2012 vom 21. Mai 2012, E. 3.4 betreffend die strittige Regelung in der Gemeinde Hinwil festhielt: «§ 49a PBG (eingefügt durch das Gesetz vom 1. September 1991; in Kraft seit 1. Februar 1992) gestattet den Gemeinden, für ganze Zonen, gebietsweise oder für einzelne Geschosse die Nutzung zur Wohnzwecken oder gewerblichen Zwecken zuzulassen, vorzuschreiben oder zu beschränken. Diese Formulierung ist sehr weit gefasst. Generelle Zielsetzung der PBG-Revision von 1991 war es, den Regelungsbereich der Gemeinden zu erweitern. [...] Kann die Gemeinde sowohl die Nutzung zu Wohnzwecken als auch zu betrieblichen Zwecken einschränken, erscheint es zumindest nicht willkürlich anzunehmen, dass sie auch die Möglichkeit hat, gewisse technische Bauten und Infrastrukturanlagen, die diesen Nutzungen dienen, näher zu regeln und gegebenenfalls einzuschränken. Insofern können sich auch kommunale Regelungen über die Zulässigkeit von Mobilfunkanlagen in einzelnen Zonen willkürfrei auf diese Bestimmung stützen, vorausgesetzt, dass ein öffentliches Interesse an einer derartigen Regelung besteht.»

6. Gemäss Ziff. 8.11.1 revBZO haben Mobilfunkanlagen der Quartiersversorgung zu dienen, wobei in den Industrie- und Gewerbebezonen auch Anlagen für die kommunale und überkommunale Versorgung zulässig sind. Diese Bestimmung ist nicht zu beanstanden und entspricht der Rechtspraxis, wonach gewöhnliche, d.h. bezüglich Ausmass und Leistung durchschnittliche und damit lediglich der Quartiersversorgung dienende Mobilfunkbasisstationen als technisch bedingte Infrastrukturbauten in der Wohnzone ohne weiteres zonenkonform sind, während eine Mobilfunkanlage in einer Industrie- und Gewerbezone über die Standortzone hinaus auch andere Gebiete abdecken darf (u.a. VGr, 27. März 2009, VB.2008.00442 = BEZ 2009 Nr. 29; BRGE I Nr. 0220/2011 vom 28. Oktober 2011, E. 10).

7.1 Sowohl die Rekurrentinnen als auch die Vorinstanz vergleichen die vorliegend strittige Festlegung mehrfach mit der am 15. März 2010 von der Gemeindeversammlung Hinwil beschlossenen BZO-Revision (revBZO Hinwil), mit welcher sich seinerzeit auch die Baurekurskommission III, das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich sowie das Bundesgericht beschäftigten. Die Parteien ziehen insbesondere aus dem höchstrichterlichen Urteil unterschiedliche Schlüsse, womit es angezeigt ist, darauf näher einzugehen bzw. die von den erwähnten Rechtsmittelinstanzen in unterschiedlicher Weise teilweise aufgehobenen Mobilfunkbestimmungen der revidierten BZO Hinwil nochmals eingehend zu beleuchten.

7.2 Die Gemeinde Hinwil beabsichtigte, die Erstellung von Mobilfunk-Basisstationen erheblich mehr einzuschränken als im vorliegenden Fall. Neben der Beachtung einer Kaskadenregelung mit 4 Prioritätsstufen (Ziff. 2.11.4 revBZO Hinwil) verlangte die Gemeinde bei jedem Baugesuch, selbst wenn es um eine Mobilfunkanlage in der Industrie- und Gewerbezone gehen sollte, eine umfassende Interessenabwägung. Insbesondere sollten die orts- und raumplanerischen Aspekte gegenüber der netzplanerischen Notwendigkeit der vorgesehenen Anlage abgewogen werden (Ziff. 2.11.1 revBZO Hinwil). In der gleichen Prioritätsstufe hätte die kommunale Baubehörde auch noch die Prüfung von Alternativstandorten verlangen können (Ziff. 2.11.6 revBZO Hinwil). Im Weiteren wurden die Betreibergesellschaften grundsätzlich verpflichtet, bestehende Standorte der Konkurrenz mitzubenuetzen, anstatt neue Basisstationen an neuen Standorten zu erstellen (Ziff. 2.11.2 revBZO Hinwil). Bei Anlagen zur mobilfunkmässigen Abdeckung des Landwirtschaftsgebiets hätten diese ausserhalb der Bauzonen erstellt werden müssen (Ziff. 2.11.5 revBZO Hinwil). Im Wesentlichen unbestritten waren die Bestimmungen betreffend die mobilfunktechnische Quartiersversorgung (Ziff. 2.11.3 revBZO Hinwil) und die Begutachtungspflicht bei Anlagen im Bereich von Natur- und Heimatschutzobjekten (Ziff. 2.11.7 revBZO Hinwil).

Die Baurekurskommission III qualifizierte die genannten Mobilfunk-Bestimmungen grösstenteils als unzweckmässig und rechtswidrig und hob Ziff. 2.11.1, 2.11.2, 2.11.4, 2.11.5. sowie 2.11.6 revBZO Hinwil auf (BRKE III Nr. 0163-0164/2010 vom 27. Oktober 2010). Bezüglich der Kaskadenregelung der Gemeinde Hinwil erwog die Baurekurskommission III u.a., diese sei unzureichend konkretisiert und umfasse in rechtswidriger Weise alle Mobilfunk-Basisstationen, ungeachtet deren visueller Wahrnehmbarkeit.

Das Verwaltungsgericht bestätigte die Aufhebung der Ziff. 2.11.1, 2.11.2, 2.11.5 (mit Ausnahme von Satz 1) und 2.11.6 revBZO Hinwil. Hingegen erachtete das Verwaltungsgericht die Kaskadenregelung von Ziff. 2.11.4 revBZO Hinwil als rechtskonform und praktikabel (VGr, 6. Dezember 2011, VB.2010.00673 und VB.2010.00383).

Das Bundesgericht beschränkte die Kaskadenregelung demgegenüber auf visuell wahrnehmbare Mobilfunksendeanlagen und bestätigte im Übrigen die Aufhebungen der genannten BZO Ziffern, soweit diese überhaupt noch Gegenstand des bundesgerichtlichen Verfahrens waren (BGr, 21. Mai 2012, 1C_51/2012 und 1C_71/2012).

8.1 Die Gemeinde Wallisellen nahm die in Hinwil von den Rechtsmittelinstanzen als rechtswidrig qualifizierten Bestimmungen erst gar nicht in ihre revidierte BZO auf, sondern beschränkte sich auf die eigentliche Kaskadenregelung, welche hier gemäss Ziff. 8.11.2 revBZO die folgenden drei Prioritätsstufen umfasst und ausschliesslich optisch wahrnehmbare Mobilfunkanlagen betrifft:

- «1. Priorität: Industrie- und Gewerbebezonen
2. Priorität: Zentrumszonen, Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung sowie Wohnzonen und Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen in denen mässig störende Nutzungen zulässig sind
3. Priorität: übrige Zonen für öffentliche Bauten.»

8.2 Zur Zulässigkeit einer solchen Kaskadenregelung erwog das Bundesgericht, eine solche sei – vorbehältlich der konkreten Ausgestaltung – grundsätzlich gesetzes- und verfassungskonform, sofern sie darauf basiere, dass im Rahmen einer solchen ortsplanerischen Festlegung berücksichtigt werde, dass bestimmte Nutzungen und Anlagen in der Bevölkerung (oder Teilen davon) unangenehme psychische Eindrücke erweckten, welche dazu führten, dass die Umgebung als unsicher, unästhetisch oder sonst wie unerfreulich empfunden werde. Erfahrungsgemäss werde der Anblick von Mobilfunkanlagen als Bedrohung bzw. Beeinträchtigung der Wohnqualität empfunden. Die Begrenzung von Mobilfunkantennen in Wohngebieten erscheine deshalb grundsätzlich als geeignetes Mittel, Charakter und Attraktivität der Wohnzonen zu wahren.

Allerdings bildeten subjektive Ängste und Gefühle des Unbehagens keine tragfähige Unterlage für weitgehende Einschränkungen oder gar ein Verbot von im allgemeinen Interesse stehenden Infrastrukturanlagen. Hingegen könne es sich rechtfertigen, in Zonen, welche vorab für gesundes und ruhiges Wohnen bestimmt seien, die Realisierung von Betrieben und Anlagen, die ideelle Immissionen verursachen könnten, von einem funktionalen Zusammenhang zur jeweiligen Zone abhängig zu machen (BGr, 19. März 2012, 1C_449/2011 und 1C_451/2011, E. 7.4.3).

Die Kaskadenregelung habe sich allerdings ausschliesslich auf sichtbare und als solche erkennbare Mobilfunkanlagen zu beschränken. Zwar könne auch

das Wissen um eine kaschierte oder sich im Gebäudeinnern befindliche Anlage Ängste bei bestimmten Personen auslösen. Diese fürchteten sich aber in der Regel in gleicher Weise vor Mobilfunkanlagen, welche gemäss 1. Prioritätsstufe von der Industrie- und Gewerbezone aus die Wohnzonen mitversorgten und letztere folglich mit nichtionisierender Strahlung belasteten. Hier gehe es jedoch gerade nicht um den Schutz vor nichtionisierender Strahlung, welche in der NISV abschliessend bundesrechtlich geregelt sei, sondern um den Schutz vor ideellen Immissionen. Diese knüpften nicht an die Strahlenintensität, sondern in erster Linie an den für die Anwohner visuell wahrnehmbaren Standort an. Bei nicht sichtbaren Mobilfunk-Basisstationen sei das öffentliche Interesse an der Verhinderung ideeller Immissionen derart gering, dass die Beschränkung der Standortwahl mittels einer Kaskadenregelung unverhältnismässig wäre (BGr, 21. Mai 2012, 1C_51/2012, E. 5.5).

Mit einer Kaskadenregelung dürfe jedoch die Wirtschafts- und Informationsfreiheit der Mobilfunkgesellschaften nicht substantiell, d.h. höchstens in geringfügiger Weise eingeschränkt werden. Es gehe schliesslich nicht um ein Antennenverbot, sondern lediglich um eine Prioritätenordnung. Vor allem dürfe die konzessionsmässige Mobilfunkversorgung nicht übermässig behindert werden. Dem Bedürfnis der Mobilfunkgesellschaften nach kleinräumigen, möglich nahe bei den Endkunden errichteten Basisstationen müsse hinreichend Rechnung getragen werden. Der Ausbau der bestehenden Netzstruktur im Hinblick auf künftige Technologien dürfe nicht ins Gewicht fallend beeinträchtigt werden. Diese Kriterien seien im konkreten Einzelfall vor allem unter Einbezug des jeweiligen Zonenregimes zu prüfen (BGr, 19. März 2012, 1C_449/2011 und 1C_451/2011, E. 6.5 und 6.6).

9.1 Die Kaskadenregelung in einer kommunalen Bau- und Zonenordnung ist folglich nur dann rechtskonform, wenn sie ausschliesslich und unmissverständlich dem Schutz vor ideellen Immissionen dient und in keiner Weise zu einer Verschärfung des Bundesumweltschutzrechts, also des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) und der NISV führt.

Eine derartige Prioritätenregelung muss nach der erläuterten höchstrichterlichen Rechtsprechung also zwingend und eindeutig an die Sichtbarkeit einer Mobilfunkanlage anknüpfen. Dabei muss die Basisstation *als solche* optisch erkennbar sein, was für kaschierte Anlagen etwa in Form eines Kamins, Abluftrohrs, Pfostens oder sonstigen Gebäudeteils in den üblichen Dimensionen nicht zutrifft. Es genügt auch nicht, dass ein bestimmter Gebäudeteil aufgrund seiner Positionierung und Dimension die Vermutung einer kaschierten Basisstation aufkommen lassen könnte. Vielmehr muss eine Mobilfunkanlage für einen objektiven Betrachter ohne weiteres eindeutig *als solche* visuell wahrnehmbar und erkennbar sein, ansonsten die Beschränkung der Standortwahl mittels einer Kaskadenregelung nach dem Gesagten unverhältnismässig und von keinem öffentlichen Interesse gedeckt wäre. Damit sind Ziff. 8.11.2 Abs. 1 und 2 revBZO wie folgt zu präzisieren bzw. zu ergänzen: Der Passus «visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen» ist jeweils durch «visuell *als solche* wahrnehmbare Mobilfunkanlagen» zu ersetzen. Damit ist von vornherein der rekurrentische Einwand entkräftet, die angefochtene BZO-Revision bewirke eine Verschärfung des Bundesumweltschutzrechts.

9.2 Es ist gerichtsnotorisch, dass mehr als die Hälfte der in der jüngeren Vergangenheit in der Schweiz geplanten und realisierten Mobilfunk-Basisstation nicht mehr als solche erkennbar sind, weil sie entweder im Gebäudeinnern oder als kaschierte Anlage erstellt werden bzw. wurden (BRKE III Nrn. 0163-0164/2010 vom 27. Oktober 2010, E. 6.4), was auch in Wallisellen der Fall sein dürfte. Für diese Mobilfunkanlagen ist die angefochtene Kaskadenregelung somit nicht anwendbar; diese Anlagen können ohne Prioritäteneinschränkung selbst in den Wohnzonen realisiert werden.

9.3 Der Zonenplan zeigt, dass Wallisellen auf der ganzen Länge des südlichen Gemeindegebiets über grosse Flächen in den Industrie- und Gewerbezone IG4, IG6 und IG8 verfügt, wo Basisstationen gestützt auf Ziff. 8.11.1 Satz 3 revBZO auch für die gesamtkommunale und die überkommunale Versorgung erstellt werden können. Aus diesen Zonen heraus kann die Mobilfunkversorgung, wie die Vorinstanz zutreffend festhält, mit weiterreichenden, d.h. eher leistungsstarken Anlagen zumindest bis ins Ortszentrum sowie im südwestlichen und südöstlichen Gemeindegebiet von Wallisellen sichergestellt werden. Im nördlichen Gemeindegebiet mit einem ziemlich hohen Anteil an Wohnzonen, ferner in insgesamt sechs unterschiedlich grossen Flächen in der Zone für öffentliche Bauten und schliesslich in den vergleichsweise nicht besonders grossflächigen Kernzonen I und II sind – unabhängig von der Kaskadenregelung – Inhouse-Antennen sowie kaschierte und als solche optisch nicht erkennbare Mobilfunk-Basisstationen ohne zonenabhängige Prioritätseinschränkung zulässig. Dies gilt ebenso für die Zentrumszone beim und um den Bahnhof Wallisellen. Dies selbstverständlich vorbehältlich der Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte und der kommunalen und kantonalen Bauvorschriften, wobei diesbezüglich in der Regel vor allem die Einordnungsbestimmung von § 238 PBG sowie die kommunalen Kernzonenvorschriften (Ziff. 2.5 revBZO) zum Tragen kommen. Letztere dürften in den Kernzonen selbst kaschierten Mobilfunkanlagen sehr enge Grenzen setzen. Angesichts der eher kleindimensionierten Kernzonen von Wallisellen dürfte dies funktechnisch und radioplanerisch aber kaum relevant nachteilig ins Gewicht fallen.

Angesichts dieser Zonenstruktur und des Umstandes, dass kaschierte und als solche nicht erkennbare Mobilfunkanlagen grundsätzlich überall innerhalb des ganzen Baugebiets von Wallisellen realisiert werden können, steht die angefochtene Kaskadenregelung einer qualitativ hochwertigen Mobilfunkversorgung bzw. dem entsprechend notwendigen Netzausbau nicht im Wege, zumal die bereits in Betrieb stehenden Basisstationen Bestandesgarantie haben und daher nicht im Lichte der revidierten kommunalen Nutzungsplanung erneut auf ihre Bewilligungsfähigkeit überprüft werden müssen (vgl. § 357 Abs. 1 PBG). Im Übrigen erscheint es mit Blick auf bewilligungspflichtige Änderungen, worunter auch Umwandlungen in LTE-Anlagen fallen könnten (BRGE III Nr. 0027/2013 vom 27. März 2013, www.baurekursgericht-zh.ch), fraglich, ob bzw. inwieweit bisher bewilligte Anlagen als zufolge Rechtsänderung rechtswidrig geworden einzustufen wären und damit bei Änderungen die Bestimmung von § 357 Abs. 1 PBG zur Anwendung käme; jedenfalls dürfte allein der fehlende Prioritätsnachweis dies noch nicht zur Folge haben. Zudem dürfte sich die angefochtene Regelung vor allem, wenn nicht

sogar ausschliesslich auf neue Anlagen und nicht auf die Änderung bestehender Anlagen beziehen; dies jedenfalls solange, als solche Änderungen nicht in einem Masse eine visuell wahrnehmbare Vergrösserung der Anlage zur Folge haben, dass deswegen ideelle Immissionen überhaupt ein Thema werden könnten.

Schliesslich bleibt festzustellen, dass die Gemeinde gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung an die Standortwahl keine übertriebenen Anforderungen stellen darf. Es hat zu genügen, wenn die Gesuchstellerin glaubhaft macht, dass sie einen in Betracht kommenden Standort in einer prioritären Zone nicht zu zumutbaren Bedingungen mieten oder erwerben kann. Funktechnische Gründe für einen bestimmten Standort können etwa mittels Abdeckungskarten erbracht werden (BGr, 21. Mai 2012, 1C_51/2012, E. 5.2).

9.4. Nicht zu beanstanden ist entgegen rekurrentischer Auffassung im Weiteren die Prioritätsdifferenzierung innerhalb der Zone für öffentliche Bauten. Soweit in diesen mässig störende Nutzungen zulässig sind (Empfindlichkeitsstufe III), werden diese (wie die Wohnzonen) der 2. Prioritätsstufe zugewiesen. Die übrigen Flächen dieser Zone sind der 3. Prioritätsstufe zugeteilt, was von der Vorinstanz wie folgt begründet wird: Die Flächen in den Zonen für öffentliche Bauten sind in Wallisellen «unterschiedlichen Empfindlichkeitsstufen zugewiesen, und zwar je nach Lage innerhalb des Dorfgefüges. Soweit die entsprechenden Parzellen inmitten von Wohngebieten sind (z.B. Gemeindehaus-Areal mit Altersheim, Schulhaus Alpenstrasse, Schulhäuser an der Bürglistrasse), sind diese Flächen der Empfindlichkeitsstufe II zugewiesen, weil diese letztlich die gleiche Immissionsempfindlichkeit wie die angrenzenden Wohnzonen aufweisen». Diese Betrachtungsweise ist auch hinsichtlich der Mobilfunk-Regelung sinnvoll und angemessen. Dieser sachgerechten und daher nachvollziehbaren Begründung ist nichts weiter beizufügen.

9.5 Grundsätzlich rechtmässig ist schliesslich Ziff. 8.11.4 BZO, nach welcher Bestimmung Baugesuche für visuell wahrnehmbare Mobilfunkanlagen von einer externen Fachstelle begutachtet werden müssen, sofern sie im Bereich von Natur- und Heimatschutzobjekten erstellt werden sollen (BRGE III Nrn. 0163 und 0164/2010 vom 27. Oktober 2010, E. 6.5). In Analogie zu den vorstehenden Erwägungen unter Ziffer 8.1 ist diese Vorschrift aber wie folgt zu präzisieren: «Baugesuche für visuell *als solche* wahrnehmbare Mobilfunkanlagen im Bereich von Natur- und Heimatschutzobjekten sind bezüglich der Einordnung von einer externen Fachperson zu begutachten.»

9.6 Insgesamt erweist sich die strittige Regelung – unter Einschluss der erforderlichen Präzisierungen – als sachgerechte, im öffentlichen Interessen liegende, die Eigentumsgarantie der Rekurrentinnen respektierende und den Grundsatz der Verhältnismässigkeit wahrende nutzungsplanerische Festlegung, welche sich ohne weiteres innerhalb des Ermessensspielraums der Vorinstanz bewegt.

10. Zusammenfassend sind Ziff. 8.11.2 Abs. 1 und 2 sowie 8.11.4 revBZO zu präzisieren bzw. zu ergänzen, was insgesamt zur teilweisen Gutheissung der Rekurse führt.