



Kanton Zürich
Baudirektion



Verweigerung

Generalsekretariat
Leitstelle für Baubewilligungen

www.zh.ch/planen-bauen

Referenz-Nr.: BVV 20-2837

27. September 2023

Neubau Mobilfunkanlage

Gemeinde Wettswil am Albis

Bauherrschaften Swiss Towers AG, Thurgauerstrasse 136, 8152 Glattpark (Opfikon)
Sunrise Communications AG, Mobile Infrastructure, Thurgauerstrasse 101B,
8152 Glattpark (Opfikon)

Vertreterin Badertscher Rechtsanwälte AG, Mühlebachstrasse 32, Postfach 769, 8024 Zürich

Projektverfasserin TM Concept AG, Delfterstrasse 12, 5000 Aarau

Grundeigentümerin Schweizerische Bundesbahnen SBB, Hilfikerstrasse 1, 3014 Bern

Lage Moosstrasse 41, Kat.-Nr. 480, bei Vers.-Nr. 107, Bahnareal

Massgebende Situation 1:500 vom 09.04.2020

Unterlagen Grundriss (Plan-Nr. ZU526-1_PA_01_A) 1:1000/1:10 vom 09.04.2020
Ansicht Ost (Plan-Nr. ZU526-1_PA_02_A) 1:500/1:100 vom 09.04.2020
Ansicht Süd (Plan-Nr. ZU526-1_PA_03_A) 1:100 vom 09.04.2020
Standortdatenblatt vom 04.01.2021
Schreiben der Badertscher Rechtsanwälte AG vom 25.01.2021
Schreiben der Badertscher Rechtsanwälte AG vom 24.05.2023

Beurteilungen und Lage ausserhalb Bauzonen

Kontakte Matthias Brunschwiler, +41 43 259 56 32, matthias.brunschwiler@bd.zh.ch

Im Bereich eines überkommunalen Naturschutzobjektes

Hanspeter Tschanz, +41 43 259 43 66, hanspeter.tschanz@bd.zh.ch

Sachverhalt

Beim vorliegenden Bauvorhaben sind neben der Baubewilligung der kommunalen Baubehörde von Wettswil am Albis zusätzliche kantonale Bewilligungen erforderlich. Die Leitstelle für Baubewilligungen hat das Gesuch am 21. September 2020 entgegengenommen und übernimmt die Entscheide in die vorliegende Gesamtverfügung (vgl. § 319 Planungs- und Baugesetz [PBG] und § 12 Bauverfahrensverordnung [BVV]).

Das Bauvorhaben umfasst den Neubau einer Mobilfunkanlage südlich des Gebäudes Vers.-Nr. 107 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 480 auf dem Bahnareal.

Im Sinne von § 12a Bauverfahrensverordnung (BVV) wurde die Rechtsvertretung der Gesuchstellerin mit Schreiben der Baudirektion vom 7. Juli 2023 informiert, dass dem Bauvorhaben klare Hindernisse entgegenstehen. Mit Antwortschreiben vom 12. Juli 2023 wünscht die Rechtsvertretung die vollständige Behandlung des Gesuches.



Erwägungen

A. Lage ausserhalb Bauzonen

ARE-RP-Landschaft

1. Zuständigkeit und anwendbares Recht

In den beiden Schreiben vom 25. Januar 2021 und 24. Mai 2023 führt die Rechtsvertretung der Gesuchstellerin aus, dass der geplante Standort für die neue Mobilfunkanlage nicht ausserhalb der Bauzone liege, sondern vielmehr als Standort innerhalb der Bauzone zu qualifizieren sei. Dabei stützen sie sich auf das Bundesgerichtsurteil 1A.140/2003 vom 18. März 2004 in Sachen Bahnhofareal Rothenburg. Beim Entscheid Rothenburg war die Ausgangslage aber eine ganz andere. Das Bahnareal Rothenburg ist grossmehrheitlich von Bauland umgeben. Gemäss Richtplan ist das Bahnareal zudem dem Siedlungsgebiet zugeordnet.

Die geplante Mobilfunkanlage auf dem Bahnareal in Wettswil am Albis muss anders beurteilt werden. Das vorliegende Bahnareal liegt am Siedlungsrand. Gemäss dem kantonalen und dem regionalen Richtplan ist das Bahnareal nicht mehr Teil des Siedlungsgebietes, sondern dem Landwirtschaftsgebiet zugeteilt. Im regionalen Richtplan wird das Gebiet zusätzlich von einem Landschaftsförderungsgebiet überlagert, mit dem Förderschwerpunkt unverbaute Räume zu erhalten.

Das Bahnareal kann daher klar nicht als Teil des Baugebietes betrachtet werden.

Die Baudirektion beurteilt alle Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen (Ziffer 1.2.1 des Anhangs zur Bauverfahrensverordnung, BVV). Zonenkonforme Vorhaben werden gestützt auf Art. 22 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes (RPG) bewilligt. Für nicht zonenkonforme Vorhaben ist eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 - 24e bzw. 37a RPG erforderlich.

2. Voraussetzungen der Zonenkonformität mit Beurteilung

Die geplante Mobilfunkanlage ist kein Bestandteil einer Eisenbahnanlage. Zudem dürfen Bauten und Anlagen, die ganz oder überwiegend dem Bau und Betrieb einer Eisenbahn dienen (Eisenbahnanlagen), auch auf Bahnareal nur mit einer Plangenehmigung erstellt oder geändert werden. Dazu kommt, dass für das Bahnareal gar keine Bauvorschriften in der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Wettswil am Albis existieren. Auch das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG), welches die Inhalte der Nutzungspläne abschliessend definiert, geht nicht weiter auf Bahnareale ein. Eine zonenkonforme Bewilligung nach Art. 22 RPG kann im Bahnareal daher nicht erteilt werden.

3. Ausnahmegewilligung

Im Rahmen der Ausnahmegewilligungen ist lediglich Art. 24 RPG zu prüfen. Die weiteren Ausnahmetatbestände kommen nicht in Betracht, weil sie andere, nicht vorliegende Sachverhalte regeln.

3.1 Voraussetzungen nach Art. 24 (Standortgebundenheit) mit Beurteilung

Vorhaben sind im Sinne von Art. 24 RPG standortgebunden, wenn eine dem Zonenzweck widersprechende Baute oder Anlage aus technischen oder betriebswirtschaftlichen Gründen oder wegen der Bodenbeschaffenheit auf einen Standort ausserhalb der Bauzone



angewiesen ist. Dabei beurteilen sich die Voraussetzungen nach objektiven Massstäben. Es kann weder ausschliesslich auf subjektive Vorstellungen und Wünsche des Einzelnen noch lediglich auf die persönliche Zweckmässigkeit und Annehmlichkeit ankommen. An die Erfordernisse der Standortgebundenheit sind hohe Anforderungen zu stellen (BGE 117 I b 383 E. 3a, mit Hinweisen). Ausserdem dürfen dem Vorhaben keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Art. 24 lit. b RPG).

Mit Aktennachforderungen (E-Mails) vom 13. Oktober 2020, 1. Dezember 2020, 25. März 2021 und 14. März 2023 hat die Baudirektion eine Standortbegründung für den Neubau der Mobilfunkanlage ausserhalb der Bauzone eingefordert. Dabei sei die Standortgebundenheit anhand Abdeckungskarten darzulegen. Es sei zudem aufzuzeigen, ob die Netzqualität anhand der Versorgungs- bzw. Signalstärken bei möglichen Standorten in der Bauzone und somit die eigentliche Grundversorgung im Wohngebiet sowie im Bereich der nahegelegenen Hauptstrassen erreicht wird.

In den beiden Schreiben der Rechtsvertretung der Gesuchstellerin vom 25. Januar 2021 und 24. Mai 2023 wurde wie vorstehend erwähnt ausgeführt, dass der geplante Standort nicht ausserhalb der Bauzone liege, sondern vielmehr als Standort innerhalb der Bauzone zu qualifizieren sei. Daher sei auch keine Standortbegründung notwendig. Entsprechend wurde auch nie eine Standortbegründung eingereicht.

Ob für die geplante Mobilfunkantenne eine Standortgebundenheit an diesem Standort ausserhalb der Bauzone vorliegt, konnte daher nicht anhand einer Standortbegründung mit Prüfung von Alternativstandorten beurteilt werden.

Anhand der verfügbaren Luftbilder (maps.zh.ch) ist jedoch ersichtlich, dass in der angrenzenden Gewerbezone zweifelsfrei Standorte für eine neue Mobilfunkanlage bestehen würden. Die Topografie kann vorliegend ebenfalls kein Kriterium sein, da die gesamte Gewerbezone inkl. dem angrenzenden Bahnareal in einer Ebene liegt. Auch ohne eine detaillierte Standortbegründung ist offensichtlich, dass die geplante Mobilfunkanlage nicht auf einen Standort ausserhalb der Bauzone angewiesen ist und in der Gewerbezone erstellt werden könnte.

Eine standortgebundene Ausnahmegewilligung würde den leitenden Prinzipien des Raumplanungsrechts widersprechen, namentlich der Trennung von Siedlungs- und Nichtsiedlungsgebiet.

Eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG fällt somit ausser Betracht.

4. Fazit

Zusammenfassend ergibt sich, dass das Vorhaben weder nach Art. 22 Abs. 2 RPG noch nach Art. 24 – 24e RPG, oder nach 37a RPG bewilligt werden kann.

B. Im Bereich eines überkommunalen Naturschutzobjektes ALN-Naturschutz

Gemäss § 203 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; LS 700.1) vom 7. September 1975 und Ziffer 1.4.1.1 des Anhangs zur Bauverfahrensverordnung vom 3. Dezember 1997



(BVV) prüft das Amt für Landschaft und Natur, ob eine naturschutzrechtliche Bewilligung für Bauten und Anlagen im Geltungsbereich eines überkommunalen Inventars oder Schutzobjekts betreffend Naturschutz erteilt werden kann.

Das Vorhaben liegt vermutlich knapp innerhalb des Schutzobjekts «Bahndamm südl. Fildern» gemäss kantonalem Richtplan vom 6. Feb. 2023 und des Inventarobjekts Nr. 1 "Ziegelweiher-Gjuch" gemäss Reptilieninventar des Kantons Zürich in der Gemeinde Wettswil am Albis von 1992. Das Vorkommen der Zauneidechse (Rote Liste-Art) ist in diesem Bereich nachgewiesen. Alle Reptilienarten sind nach Art. 20 Abs. 2 und Anhang 3 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV; SR 451.1) vom 16. Januar 1991 geschützt. Das Objekt gehört zu den schützenswerten Lebensräumen nach Art. 18 Abs. 1bis des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) vom 1. Juli 1966.

Der Standort ist in Richtung Strasse zu verschieben, damit das Schutzobjekt «Bahndamm südl. Fildern» und das Reptilieninventarobjekt nicht tangiert wird.

Die Erteilung einer naturschutzrechtlichen Bewilligung ist unter Berücksichtigung von Nebenbestimmungen möglich, wird aber durch das vorstehende Kapitel A bzw. Dispositiv I hinfällig.

C. Kosten

Die Bauherrschaft hat die amtlichen Kosten für das vorliegende Verfahren zu tragen (§ 1 in Verbindung mit § 2 lit. c und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden).

D. Verfahrenskoordination

Diese Verweigerung wird im Sinne von § 318 PBG und § 9 und § 12 BVV der kommunalen Baubehörde, die das Verfahren leitet, überwiesen. Diese stellt sie den Gesuchstellenden und Dritten, die ein Begehren nach § 315 PBG gestellt haben, zusammen mit ihrem eigenen Beschluss zu.

Der vorliegende Entscheid kann mit dem im Verfahren massgeblichen Rechtsmittel angefochten werden (§ 329 PBG).

Es wird verfügt:

I. Lage ausserhalb Bauzonen

Für das vorstehend beschriebene Bauvorhaben wird sowohl die Bewilligung nach Art. 22 RPG als auch eine Ausnahmbewilligung nach Art. 24 – 24e bzw. 37a RPG verweigert.

II. Im Bereich eines überkommunalen Naturschutzobjektes

Die naturschutzrechtliche Bewilligung gemäss § 203 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; LS 700.1) vom 7. September 1975 wird im Sinne der Erwägungen unter folgenden Nebenbestimmungen erteilt. Gestützt auf Dispositiv I ist dies jedoch nicht mehr relevant.



- a) Der Standort ist in Richtung Strasse zu verschieben, damit das Schutzobjekt «Bahndamm südl. Fildern» und das Reptilieninventarobjekt nicht tangiert wird.
- b) Das Schutzobjekt ist mittels geeigneten Massnahmen gegenüber dem Baubereich abzugrenzen. Dabei muss die Bewirtschaftbarkeit des Schutzobjekts gewährleistet bleiben.

III. Gebühren

Gestützt auf § 2 lit. c und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden werden die Gebühren wie folgt festgesetzt:

Staatsgebühr ARE Landschaft, BaB	Fr.	1'509.20
Staatsgebühr ALN Naturschutz	Fr.	343.00
Staats- und Ausfertigungsgebühr	Fr.	120.00
Total	Fr.	1'972.20

IV. Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und, soweit möglich, beizulegen. Materielle und formelle Urteile des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

V. Mitteilung

An die kommunale Baubehörde, für sich und zur Weiterleitung / Eröffnung an:

- Vertreterin: Badertscher Rechtsanwälte AG, Mühlebachstrasse 32, Postfach 769, 8024 Zürich (Beilage: Rechnung für Bauherrschaft)
- Projektverfasserin: TM Concept AG, Delfterstrasse 12, 5000 Aarau
- Grundeigentümerin: Schweizerische Bundesbahnen SBB, Hilfikerstrasse 1, 3014 Bern
- Dritte, welche ein Begehren gemäss § 315 PBG gestellt haben



Für den Auszug

Generalsekretariat

Koordination Bau und Umwelt
Leitstelle für Baubewilligungen

Christian Döös
Sachbearbeiter

Kontakt: christian.doeoes@bd.zh.ch, +41 43 259 54 94