

3.3.1 Nach Art. 22 Abs. 2 lit. a des Raumplanungsgesetzes (RPG) müssen Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen.

Wohnzonen sind gemäss § 52 PBG in erster Linie für Wohnbauten bestimmt; dieser Nutzweise zugerechnet werden auch Arbeitsräume, die mit einer Wohnung zusammenhängen und in einem angemessenen Verhältnis zur eigentlichen Wohnfläche stehen (Abs. 1). Mässig störende Betriebe sind gestattet, wo die Bau- und Zonenordnung sie zulässt; stark störende und solche, die unverhältnismässig Verkehr auslösen, sind unzulässig (Abs. 3).

In den Wohnzonen der Gemeinde X sind gemäss Art. 20 BZO nicht störende Betriebe zulässig, wenn sie mit einer Wohnung zusammenhängen und in einem angemessenen Verhältnis zur eigentlichen Wohnfläche stehen. Gestattet sind überdies nicht störende Kleinbetriebe, die der Versorgung der Wohnbevölkerung dienen.

3.3.2 Mit dem Inkrafttreten der Umweltschutzgesetzgebung haben die Begriffe «nicht störend» und «mässig störend» ihre immissionsrechtliche Bedeutung grundsätzlich verloren (BGE 114 Ib 214 ff., E. 4a). Es kommt ihnen jedoch weiterhin ein raumplanerischer Gehalt zu, welcher die Zulässigkeit betrieblicher Nutzungen in (auch) dem Wohnen dienenden Zonen mitbestimmt. Zu den nicht vom Bundesumweltrecht erfassten Auswirkungen von Betrieben, welche die Wohnnutzung beeinträchtigen können, zählen in der Praxis neben den Gefahren eines ungewöhnlich intensiven Fahrzeugverkehrs (RB 1994 Nr. 73) oder ideellen Immissionen (BRKE III Nr. 0104/2009 = BEZ 2010 Nr. 46; [www.baurekursgericht-zh.ch](http://www.baurekursgericht-zh.ch)) auch ästhetische Beeinträchtigungen, so etwa durch eine in der Wohnzone situierte Verkaufsfläche für Occasionsfahrzeuge (BGE 117 Ib 147).

Erlaubt eine Gemeinde in einer Wohnzone nur nicht störende Betriebe, sind an deren Vereinbarkeit mit der Wohnnutzung höhere Anforderungen zu stellen, als wenn auch mässig störende Betriebe zugelassen sind. Diese Anforderungen lassen sich etwa dahingehend umschreiben, dass Betriebe ihrem Wesen nach einwandfrei in eine Wohnzone passen müssen (BRKE III Nr. 0064/2010 = BEZ 2010 Nr. 45; [www.baurekursgericht-zh.ch](http://www.baurekursgericht-zh.ch)). Demgegenüber ist mit der Zulassung mässig störender Betriebe ein deutlich höheres Konfliktpotential hinzunehmen (VB.2010.00470 = BEZ 2011 Nr. 2).

Führen Vorschriften über die Zulassung nur nicht störender Betriebe in Wohnzonen indirekt dazu, lärmige Betriebe fernzuhalten, so ist dies mit der bundesrechtlichen Ordnung durchaus vereinbar, dient doch die Raumplanung unter anderem auch der vorausschauenden Vermeidung von Immissionspotentialen und ist insofern dem Umweltrecht mit seinen Instrumenten zur Immissionsbegrenzung vorgelagert (VGr, 30. August 2011, VB.2010.00652 und dort zitierte Lehre).

3.3.3 Bei der Beantwortung der Frage, ob ein Betrieb im Sinne der Bau- und Zonenordnung zonenkonform ist, kommt den Gemeinden ein durch die Gemeindeautonomie (Art. 50 der Bundesverfassung [BV]) gewährleisteter Beurteilungs- und Ermessensspielraum zu, bei dessen Überprüfung sich die Rekursinstanz unbesehen ihrer grundsätzlich uneingeschränkten Überprüfungsbefugnis (vgl. § 20 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRG]) Zurückhaltung auferlegt. Ist der Entscheid der Gemeinde plausibel und stichhaltig begründet, bedarf es mithin besonders überzeugender Gründe, um von deren Auslegung und Anwendung des kommunalen Rechts abzuweichen (VGr, 20. September 2018, VB.2017.00563, E. 3.2. f.; VB.2014.00232 und VB.2014.00248, E. 4.3 = BEZ 2015 Nr. 29).

3.4 Baulich setzt § 52 Abs. 1 PBG bzw. Art. 20 BZO voraus, dass die Arbeitsräume mit einer Wohnung zusammenhängen und in einem angemessenen Verhältnis zur eigentlichen Wohnfläche stehen müssen. Die kantonale Norm wurde geschaffen, um freiberuflich Tätigen die Ausübung ihres Berufs im eigenen Haus oder in der eigenen Wohnung zu ermöglichen, wobei der Gesetzgeber in erster Linie an Ärzte, Architekten, Anwälte, Grafiker und dergleichen dachte. Die Bestimmung hat die Zusammenfassung von Wohn- und Arbeitsort zum Ziel. Die zugehörigen Arbeitsräume müssen im Verhältnis zur Wohnfläche untergeordnet sein, das heisst flächenmässig deutlich weniger ausmachen (in der Praxis kann ein Viertel bis zu einem Drittel so gewerblich genutzt werden) (Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., 2011, S. 771).

Wie sich den Baugesuchunterlagen entnehmen lässt, beschlägt der geplante Bürobereich weit weniger als einen Drittel der Fläche des Wohnbereichs. Das zulässige Mass gewerblicher Nutzung wird damit ohne weiteres eingehalten. Ebenfalls handelt es sich offenkundig um einen vom Eigenheim aus geführten Betrieb. Sodann steht auch ein eigener Gewerbezugang von aussen der Zonenkonformität nicht von vornherein entgegen. Umstritten ist vorliegend die Vereinbarkeit des geplanten Trüffelversandhandels mit dem Zweck der vorliegenden Wohnzone. Uneinigkeit herrscht insbesondere über die Frage, ob es sich beim Geschäftsmodell der Rekurrierenden um einen reinen Bürobetrieb oder faktisch um ein Ladengeschäft handelt.

Die Rekurrierenden betreiben bereits heute von Zuhause aus einen Trüffelversandhandel. Im Handelsregister ist folgender Zweck der Kollektivgesellschaft eingetragen: «Die Gesellschaft bezweckt den Handel und Vertrieb von Delikatessen im In- und Ausland. Sie kann im Weiteren mit Produkten aus dem Gastronomiebereich handeln und diese vertreiben.» Gemäss ihrer Website vertreibt die Gesellschaft je nach Saison verschiedene Trüffel (weisse Trüffel, schwarze Trüffel, Perigord-Trüffel, Märztrüffel, Burgunder- und Sommertrüffel), Trüffelnebenprodukte (Teigwaren, Olivenöl, Aceto Balsamico, Trüffelcrème) und Zubehör (Trüffelhobel und Trüffelbürste) über ihren Onlineshop.

Der Mindestbestellwert für frische Trüffel beträgt Fr. 40.-- (exkl. Zustellkosten). Die Produktlieferung erfolgt persönlich oder per Post/Kurier an

den Kunden. Bestellungen für frische weisse Trüffel sind aufgrund der Verfügbarkeit der Menge telefonisch oder per E-Mail zu tätigen. Trüffelnebenprodukte können online, telefonisch oder via E-Mail bestellt werden. Bestellungen von frischen Trüffeln werden von Montagmittag bis Donnerstagvormittag entgegengenommen. Bestellungen bis 12.00 Uhr werden am Folgetag geliefert oder via Post verschickt. Bestellungen nach 12.00 Uhr werden innert zwei Tagen ausgeliefert. Alle anderen Produkte können jederzeit bestellt werden und werden innert 48 Stunden per Post/Kurier geliefert. Für die Lieferung wird eine Transportgebühr erhoben. Für die Expresspost werden pauschal Fr. 20.-- verrechnet (weisse Trüffel werden immer via Expresspost verschickt oder persönlich geliefert). Für alle anderen Produkte werden für ein Priority Paket pauschal Fr. 10.-- erhoben. Persönliche Lieferungen erfolgen (je nach Ortschaft) ab Fr. 20.--. Es ist auch eine Abholung möglich.

Zudem bieten die Rekurrierenden heute Degustationen bei den Kunden an. Am neuen Domizil sollen gemäss den Ausführungen in der Rekursschrift die Kunden auf Voranmeldung hin für eine Degustation vorbeikommen können. Sodann erwägen die Rekurrierenden, «ein paar Mal jährlich» Degustationsabende zu veranstalten.

Die geplanten Räumlichkeiten und die vorgesehene Nutzung weisen offenkundig den Charakter eines Bürobetriebes und nicht eines Ladengeschäfts auf. Es sollen dort Tätigkeiten ausgeübt werden, die dem Bild eines Bürobetriebes entsprechen. Daran vermögen weder die Küche noch der separate Bürozugang von aussen etwas zu ändern. Kerngeschäft der Baugesuchsteller bildet der Onlineversand von Trüffeln. Die Waren können online, telefonisch oder per E-Mail bestellt werden. Hernach werden die frischen Trüffel in Italien bestellt, per Kurier nach X geliefert und schliesslich (in der Regel) per Expresspost an den Kunden übermittelt. Dass der Versandhandel mit einem gewissen Zuliefer- und Auslieferverkehr verbunden ist, lässt sich nicht bestreiten. Dieser ist im vorliegenden Fall jedoch vergleichbar mit dem heute mit der Wohnnutzung untrennbar verbundenen Privatverkehr. In Anbetracht der hohen Preise (ab Fr. 0.85–3.80/Gramm) dürften sich die Bestellmengen für Trüffel hauptsächlich im Grammbereich bewegen. Mit Lastwagenfahrten ist im Wohnquartier somit nicht zu rechnen. Ebenso wenig ist davon auszugehen, dass am Geschäftsdomizil Warenvorräte gelagert werden, zumal es sich bei frischen Trüffeln nicht um ein lagerfähiges Gut handelt. Spontanbesuche von Kunden sind daher nicht zu erwarten. Ferner ist aufgrund der peripheren Lage des Geschäftsbetriebes auch nicht mit Laufkundschaft zu rechnen. Das Baugrundstück liegt von der Hauptverkehrsachse rund 400 m entfernt in einem Wohngebiet am Waldrand von X. Vereinzelter Kundenverkehr ist jedoch nicht auszuschliessen, da die Ware nach eigenen Angaben der Rekurrierenden am Geschäftssitz persönlich abgeholt werden kann. Dass dieser Motorfahrzeugverkehr ein beträchtliches Ausmass annehmen werde, ist unter Berücksichtigung des in Frage stehenden Online-Versandhandels nicht zu präsumieren. Vielmehr erscheinen die Angaben der Rekurrierenden, wonach pro Woche mit ein bis zwei Selbstabholern zu rechnen ist, plausibel.

Ferner generiert die Möglichkeit, Interessierten Degustationen anzubieten, unstrittig ein gewisses Verkehrsaufkommen. Die Angst, dieses könnte ein so

erhebliches Mass annehmen, dass sich eine Qualifikation als Einkaufsladen rechtfertigen würde, erscheint jedoch übertrieben. Zu Recht ziehen die Rekurrierenden diesbezüglich einen Vergleich zu einer Arztpraxis, bei welcher mit Frequenzen von bis zu fünf Zu- und Wegfahrten pro Stunde zu rechnen ist. Solche Betriebe gelten praxisgemäss als «stille» Gewerbe und wären auch in der vorliegenden Wohnzone zonenkonform (Fritzsche/ Bösch/Wipf, S. 774).

Schliesslich stehen die geplanten Degustationsabende in Frage. Werden diese nur sporadisch durchgeführt, wird dadurch kein übermässiger Kundenverkehr erzeugt, welcher ein ruhiges und gesundes Wohnen beeinträchtigt. Hierbei fällt insbesondere ins Gewicht, dass für entsprechende Anlässe ein Raum (mit Küche) von nur 18 m<sup>2</sup> zur Verfügung steht. Angesichts der bescheidenen Dimensionen ist nicht mit einem grösseren Personenkreis zu rechnen. Was die Parkierungssituation anbelangt, ist aber immerhin darauf hinzuweisen, dass auf dem betroffenen Abschnitt der A.-Strasse keine öffentlichen Abstellplätze zur Verfügung stehen. Solche finden sich aber an der B.-Strasse und in rund 250 m Entfernung auf dem nördlichen Abschnitt der A.-Strasse sowie an der C.-Strasse, wo ein grosses Parkfeld angelegt ist. Um diesbezüglich Missstände zu verhindern, fiele eine Auflage des Inhalts in Betracht, wonach die Anzahl Degustationsabende zahlenmässig zu beschränken und für die geplanten Anlässe ein entsprechendes Nutzungskonzept (insbesondere hinsichtlich der Parkierung) einzureichen wäre (§ 321 Abs. 1 PBG). Auch könnten bei Klagen weitere Anordnungen vorbehalten bleiben.

Aus den dargelegten Gründen hat die Vorinstanz dem geplanten Betrieb zu Unrecht die raumplanerische Verträglichkeit mit der Wohnnutzung abgesprochen. Der vom Eigenheim aus geführte Trüffelversandhandel bringt insgesamt kein übermässiges Verkehrsaufkommen mit sich und weist somit kein Konfliktpotenzial auf. Es liegt ein Betrieb vor, der von der Art her in eine Wohnzone passt und sich von seiner Funktion her nicht negativ auf die vorliegende Zone auswirkt. Mit dem Bauabschlag hat die Vorinstanz daher ihren Ermessenspielraum bei der Beurteilung der Zonenkonformität überschritten. Dies führt zur Gutheissung des Rekurses in diesem Punkt.