

Es war eine Off-Airport Anlage mit 40 Abstellplätzen in einer Wohnzone mit Empfindlichkeitsstufe (ES) II geplant. Strittig war unter anderem die Zonenkonformität des Bauvorhabens.

Aus den Erwägungen:

7.6.2 Die Bau- und Zonenordnung (BZO) äussert sich zur zulässigen Nutzweise in der vorliegenden Zone nur dergestalt, dass «nicht störende Betriebe bis maximal zu einem Drittel der Nutzfläche des Gebäudes» (Ziff. 303 BZO) gestattet seien. Die Vorschrift ist auf in einem Gebäude untergebrachte nicht störende Betriebe (bspw. ein Friseursalon oder ein Architekturbüro) zugeschnitten. Aus der Formulierung lässt sich – nur, aber immerhin – ableiten, dass in der normalen Wohnzone ohne Gewerbeerleichterung nicht störende Betriebe grundsätzlich zulässig sein sollen; dies nicht anders als in wohl jeder anderen zürcherischen Gemeinde. Ein ausdrückliches Verbot für sog. Off-Airport-Parkplätze kennt die hier einschlägige Bau- und Zonenordnung nicht, weshalb gestützt auf die für Wohnzonen allgemein geltenden Grundsätze und aufgrund der bis hierhin ergangenen Rechtsprechung die Zonenkonformität der Anlage zu prüfen ist.

7.6.3 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). Gemäss langjähriger Praxis ist die Zonenkonformität eines Abstellplatzes oder einer ganzen Parkieranlage mit der Zonenkonformität der dazugehörigen Baute und Anlage verknüpft. Solange die Hauptbaute in der Zone, in welcher die Abstellplätze erstellt werden sollen, zonenkonform ist, sind es auch die entsprechenden Parkplätze. Eine selbstständige Beurteilung der Zonenkonformität der Parkieranlage ist nur dort vorzunehmen, wo diese - ohne in einem Zusammenhang im genannten Sinne zu stehen - gewerblich genutzt wird (so schon RB 1985 Nr. 84).

Während das Verwaltungsgericht in seinem Entscheid vom 23. März 2017 (VB.2016.00472, E. 4.3) noch davon ausging, dass Off-Airport-Parkplätzen keinen dienenden Charakter zugesprochen werden könne, geht die neueste verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung – wie bereits das Baurekursgericht in seinem Entscheid vom 12. Mai 2016 (BEZ 2016 Nr. 42) – von einem solchen aus (vgl. VGr, 3. Juni 2021, VB.2020.00876). Die hier strittige Anlage ist damit als dem Flughafen dienend zu erachten. Aus dem Umstand jedoch, dass der Landesflughafen in den kommunalen Zonen gänzlich unzulässig ist, kann gemäss Verwaltungsgericht – im Gegensatz zum zitierten Baurekursentscheid – gerade mit Blick auf die Wirtschaftsfreiheit nicht auf die Unzulässigkeit solcher Anlagen in den Gemeinden geschlossen werden (VB.2020.00876, E. 3). Das Verwaltungsgericht erwog im genannten neusten Entscheid hierzu weiter, dass die Verknüpfung einer Parkieranlage mit einer in der kommunalen Bauzone nicht bewilligungsfähigen Grossanlage jedoch zur Folge habe, dass die entsprechenden Parkieranlagen allein in den am wenigsten

immissionsempfindlichsten kommunalen Bauzonen zulässig seien. Damit lasse sich mit Blick auf die Funktion der Bauzonen verhindern, dass die übrigen – regelmässig auch dem Wohnen dienende – Zonen zum Erschliessungsbereich der entsprechenden Grossanlagen würden. Diesen schlüssigen Erwägungen ist zu folgen.

Daraus erhellt, dass die strittige Anlage hier nicht zonenkonform ist. Sie soll nicht etwa in der am wenigsten immissionsempfindlichen, sondern vielmehr in einer der lärmempfindlichsten Zonen realisiert werden, die in erster Linie für die Wohnnutzung bestimmt ist. Eine Auslagerung des dem Flughafen dienenden Parkplatzes in die hier massgebliche Wohnzone widerspricht daher diametral dem Zonenzweck.