

# **ZH\_BAUREKURSGERICHT BRGE IV Nr. 0091/2018 vom 14. Juni 2018**

ZH Baurekursgericht, 2018-06-14, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_baurekursgericht\\_BRGE IV Nr. 0091\\_2018](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_baurekursgericht_BRGE_IV_Nr._0091_2018)

FR: ZH\_BAUREKURSGERICHT BRGE IV Nr. 0091/2018 du 14 juin 2018

IT: ZH\_BAUREKURSGERICHT BRGE IV Nr. 0091/2018 del 14 giugno 2018

## **Regeste**

Die Baudirektion verweigerte die Genehmigung der Umzonung einer bestehenden Reitsportanlage von der Landwirtschaftszone in die Erholungszone. Das Baurekursgericht wies den dagegen erhobenen Rekurs des Grundeigentümers ab, weil die Voraussetzungen für eine derartige Kleinbauzone ausserhalb des Siedlungsgebiets nicht gegeben waren.

## **Erwägungen**

### **E. 4**

Die Baudirektion erwog zur Nichtgenehmigung im angefochtenen Beschluss, der Erholungsnutzen für die lokale Bevölkerung und der sachliche Zusammenhang mit der Sportanlage fehlten. Die in erheblicher Distanz zum Siedlungsgebiet liegende Erholungszone weise keinen unmittelbaren Siedlungszusammenhang auf. Die bestehende Pferdesportanlage sei vielmehr durch zwei Wege und einen Bach von der angrenzenden Erholungszone getrennt und räumlich klar abgesetzt. Es würde sich um eine unzulässige Kleinstbauzone handeln. Die Erholungszone EP erfülle die hohen Anforderungen einer sachgerechten Interessenabwägung nicht und sei mit den Zielen und Grundsätzen des RPG, insbesondere der klaren Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet, nicht vereinbar. 5.1. Der Rekurrent bringt vor, die Pferdesportanlage umfasse heute einen Stall mit vier Pferdeboxen, eine Reithalle, einen Aussenspringplatz, Weideflächen sowie ein Wohnhaus mit grosszügiger Gartenanlage und Schwimmbecken. Er wolle mittelfristig im Springsport wieder auf höchstem Niveau Erfolg haben. Dazu würden sieben bis zehn Pferde benötigt. Neben der Ausbildung der eigenen Pferde solle auch anderen Pferdebesitzern die Möglichkeit gegeben werden, ihre Pferde auf der Anlage auszubilden. Ausserdem sollen Reitkurse angeboten werden. Damit ein professioneller Betrieb möglich werde, seien acht weitere Pferdeboxen mit Auslauf und eine Führenanlage geplant. Die bestehende Anlage sei massiv unternutzt. Neben der Familie des Rekurrenten würden sich zwei bis drei Angestellte um den Unterhalt der Anlage und die Pflege der Tiere kümmern. Für die Angestellten sei ein Angestelltenhaus geplant. Auf dieses könne – nicht ohne Bedenken wegen der notwendigen Überwachung der Pferde – verzichtet werden, sollte die Wohnnutzung auf die Betriebsleiterwohnung zu beschränken sein. Das bestehende Wohnhaus solle durch einen Neubau ersetzt werden. All dies lasse sich in der Landwirtschaftszone nicht realisieren. Der Weg führe deshalb über die Festsetzung einer Erholungszone Sportplatz/Fussball und einen privaten Gestaltungsplan. Die Gemeindeversammlung vom 30. November 2016 habe dem privaten Gestaltungsplan zugestimmt. Zur angefochtenen Nichtgenehmigung führt der Rekurrent aus, entgegen der Auffassung der Vorinstanz sei der Siedlungszusammenhang mit dem Baugebiet von X gegeben. Die Erholungszone Sportplatz/Fussball greife R4.2018.00038 Seite 4

als schmales Band weit in die Landwirtschaftszone aus. Die Erholungszone Reitsport grenze an die Erholungszone für den Fussball an, im gleichen oder gar geringerem Abstand von der Kernzone als die Erweiterung der Fussballzone. Zwischen den beiden Erholungszone verlaufe der N.-bach. Bäche seien nicht nur Trennungs-, sondern auch Vernetzungselemente. Mit der geplanten Brücke für den Langsamverkehr über den N.-bach würden die beiden Erholungszone miteinander auch verkehrlich verbunden. Die Gewässerparzelle und der auszuscheidende Gewässerraum hinderten jedenfalls den Siedlungszusammenhang nicht. Selbst wenn der Siedlungszusammenhang nicht gegeben wäre, könnte die Erholungszone EP als isolierte Zone genehmigt werden, denn sie ermögliche einzig eine massvolle Erweiterung bestehender, rechtmässig erstellter Bauten und Anlagen. Es gehe kein einziger Quadratmeter Fruchtfolgefläche verloren. Im Weiteren habe die lokale Bevölkerung der Erholungszone und dem Gestaltungsplan zugestimmt und damit den Erholungsnutzen dokumentiert. Es gebe Massensportarten und Randsportarten. Selbstverständlich könne die Pferdesportanlage nicht jederzeit für jedermann zur Verfügung gestellt werden. Es wolle aber auch nicht jeder Reiter den grossen Springplatz benutzen. In Absprache mit dem Eigentümer sei ein Mitbenutzen aber durchaus möglich. Im Übrigen seien Pferde immer ein Anziehungspunkt für Kinder und deren Eltern und Grosseltern. Die vom Fussweg entlang des N.-baches einsichtigen neuen Pferdeboxen würden ein attraktives, dorfnahes Ziel für Spaziergänge. Sodann könnten in einer zusammenhängenden Erholungszone ganz verschiedene Sportarten ausgeübt werden. Ein sachlicher Zusammenhang müsse nicht bestehen. Ferner seien die zusätzlichen Einwirkungen der geplanten baulichen Massnahmen auf Raum und Umwelt minimal. Schliesslich verletze die Nichtgenehmigung die Gemeindeautonomie. 5.2. Die Baudirektion erwidert, das Landwirtschaftsgebiet könne für öffentliche Aufgaben oder andere spezielle Nutzungen durchstossen werden, wobei jedoch hohe Anforderungen an die Interessenabwägung zu stellen seien. Es sei darzulegen, weshalb die betreffenden Nutzungen nicht zweckmässig innerhalb des Siedlungsgebiets untergebracht werden könnten. Die nach Art. 21.5 der revidierten BZO (BZO) zugelassenen Nutzungen in der Erholungszone "Pferdesport" seien grundsätzlich nicht auf einen Standort ausserhalb der Bauzonen angewiesen. Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung sei die Schaffung einer Bauzone bzw. einer Spezialnutzungszone für ein konkretes Projekt zulässig, wenn die Planungsmassnahme den Zielen und Grundsätzen der Nutzungsplanung gemäss Raumplanungsgesetz (RPG) entspreche. Eine Umgehung von Art. 24 RPG sei dann anzunehmen, wenn mit der fraglichen Planungsmassnahme eine unzulässige Kleinstbauzone geschaffen werde oder wenn sie sonst auf einer sachlich nicht vertretbaren Interessenabwägung beruhe. Um eine Streubauweise zu verhindern, sei ein Siedlungszusammenhang zu fordern. Dieser sei vorliegend nicht gegeben. Die Erholungszone liege 400 m vom Siedlungsgebiet bzw. der nächsten Kernzone entfernt. Die dazwischenliegenden Grundstücke seien alle der Landwirtschaftszone zugewiesen und weitgehend unüberbaut. Der N.-bach führe zudem zu einer klaren räumlichen Trennung zwischen der geplanten Erholungszone EP und der bestehenden Erholungszone E. Aufgrund des klaren landschaftlichen Einschnitts sowie der Zweckumschreibung der beiden Erholungszone sei auch ein funktionaler Zusammenhang zu verneinen. Mit der vorliegenden Ausgestaltung der Erholungszone EP sei keine geringfügige Erweiterung bereits bebauten Gebiets bzw. keine massvolle Erweiterung bestehender Bauten vorgesehen. Die Nutzungs- und Verdichtungsmöglichkeiten würden über eine massvolle Erweiterung hinausgehen. Die BZO lasse neben neuer Wohnnutzung weitere Bauten und

speicherung sei die Schaffung einer Bauzone bzw. einer Spezialnutzungszone für ein konkretes Projekt zulässig, wenn die Planungsmassnahme den Zielen und Grundsätzen der Nutzungsplanung gemäss Raumplanungsgesetz (RPG) entspreche. Eine Umgehung von Art. 24 RPG sei dann anzunehmen, wenn mit der fraglichen Planungsmassnahme eine unzulässige Kleinstbauzone geschaffen werde oder wenn sie sonst auf einer sachlich nicht vertretbaren Interessenabwägung beruhe. Um eine Streubauweise zu verhindern, sei ein Siedlungszusammenhang zu fordern. Dieser sei vorliegend nicht gegeben. Die Erholungszone liege 400 m vom Siedlungsgebiet bzw. der nächsten Kernzone entfernt. Die dazwischenliegenden Grundstücke seien alle der Landwirtschaftszone zugewiesen und weitgehend unüberbaut. Der N.-bach führe zudem zu einer klaren räumlichen Trennung zwischen der geplanten Erholungszone EP und der bestehenden Erholungszone E. Aufgrund des klaren landschaftlichen Einschnitts sowie der Zweckumschreibung der beiden Erholungszone sei auch ein funktionaler Zusammenhang zu verneinen. Mit der vorliegenden Ausgestaltung der Erholungszone EP sei keine geringfügige Erweiterung bereits bebauten Gebiets bzw. keine massvolle Erweiterung bestehender Bauten vorgesehen. Die Nutzungs- und Verdichtungsmöglichkeiten würden über eine massvolle Erweiterung hinausgehen. Die BZO lasse neben neuer Wohnnutzung weitere Bauten und

Anlagen zu, die im Zusammenhang mit dem Pferdesport stünden. Inwiefern hierfür ein öffentliches Interesse bestehe, welches dasjenige an der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet bzw. an der Vermeidung von isolierten Kleinstbauzonen überwiege, sei nicht ersichtlich. Dies zumal die Erholungszone lediglich den Partikularinteressen des Rekurrenten diene. Selbst wenn klar sei, dass auch für die Schaffung von Anlagen für Randsportarten Erholungszone notwendig seien, könne nicht grundsätzlich von einem Erholungsnutzen solcher Anlagen für die lokale Bevölkerung ausgegangen werden. Jedenfalls vermöge ein solcher im vorliegenden Fall die Interessenabwägung nicht zugunsten der Erholungszone EP abzuändern, bringe der Rekurrent doch hauptsächlich private Interessen vor. 5.3. Der Gemeinderat führt aus, mit der geplanten Brücke über den N.-bach liessen sich die Sportanlage Y und die Reitsportanlage verbinden und es entstehe ein attraktives Sportzentrum. Es sollen sämtliche Sportarten gefördert werden. Das Nebeneinander verschiedener Sportarten erhöhe die R4.2018.00038 Seite 6

Attraktivität der Gemeinde. Die Reitsportanlage genieße Bestandesgarantie, was aber nichts nütze, wenn der Betrieb kaum Ausbaumöglichkeiten, geschweige denn die Möglichkeit der Erweiterung, habe. Daher sei der angestrebte Weg mit Erholungszone und privatem Gestaltungsplan zu schützen. Dies sei der vernünftigste Weg und das Wesen der Reitsportanlage bleibe gewahrt. Der Siedlungszusammenhang sei gegeben. Aus der Luft betrachtet nehme man die Bauten beidseits der H.-strasse, bestehend aus Gewerbegebiet, den Sportanlagen und der bestehenden Pferdesportanlage, als bebautes Siedlungsgebiet wahr. Das Landschafts- bzw. das Siedlungsbild werde sich in keiner Weise ändern. Die angefochtene Nichtgenehmigung sei ein Eingriff in die Gemeindeautonomie. 5.4.1. Gemäss Lehre und Rechtsprechung hat sich die Genehmigungsbehörde bei der Überprüfung von Nutzungsplänen und Sondernutzungsplänen einschliesslich Quartierplänen unbesehen ihrer grundsätzlich uneingeschränkten Überprüfungsbefugnis (vgl. § 5 Abs. 1 PBG) aus Gründen der aus der Gemeindeautonomie (Art. 50 der Bundesverfassung [BV] und Art. 85 der Zürcher Kantonsverfassung [KV]) abgeleiteten Planungsautonomie Zurückhaltung aufzuerlegen. Diese Zurückhaltung gilt insbesondere dann, wenn es auf die Beurteilung der örtlichen Verhältnisse ankommt. Zudem ist das den Gemeindebehörden bei der Nutzungsplanung zustehende erhebliche prospektiv-technische Ermessen zu berücksichtigen. Mithin darf das Ermessen der Genehmigungsbehörde nicht an die Stelle desjenigen der Planungsbehörde treten; ihre Lösung darf nicht eine andere ebenso vertretbare Lösung ersetzen. Die Genehmigungsbehörde hat vielmehr nur dann korrigierend einzugreifen, wenn sich die kommunale Planung auf Grund überkommener Interessen als unzweckmässig erweist, den wegleitenden Zielen und Grundsätzen der Raumplanung widerspricht oder wenn sie offensichtlich unangemessen ist. Nicht vorausgesetzt ist aber, dass die Planfestsetzung ohne sachliche Gründe getroffen wurde oder schlechthin unhaltbar ist. Insofern ist die Gemeindeautonomie durch übergeordnetes Recht eingeschränkt, und die Gemeinde hat ihrem Planungsentscheid eine nachvollziehbare Würdigung der massgebenden Verhältnisse des Einzelfalls sowie eine vertretbare Interessenabwägung zu Grunde zu legen. Die Kognition der Genehmigungsbehörde unterscheidet sich demnach nicht von derjenigen der Rekursinstanz (Marco Donatsch, in: R4.2018.00038 Seite 7

Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 20 Rz. 77 ff.; VB.2014.00077 vom 9. April 2015; BGr 1C\_429/2014 vom 22. April 2015, E. 2.2). Gegen die Nichtgenehmigung von Nutzungsplänen und Sondernutzungsplänen kann einerseits die

Gemeinde und andererseits der betroffene Grundeigentümer Rekurs erheben; dieser aber nur, wenn der Nichtgenehmigungsentscheid nicht eine Nachfolgefestlegung erforderlich macht. Das Baurekursgericht prüft, ob die Genehmigungsbehörde, sofern die Festlegung nicht gar als rechtsverletzend einzustufen ist, zu Recht in das planerische Ermessen der Gemeinde eingegriffen hat oder nicht. Ist die planerische Massnahme als vertretbar zu beurteilen, ist der Nichtgenehmigung der Schutz zu versagen. 5.4.2. Die Schaffung einer Bauzone für ein konkretes Projekt ist zulässig, wenn die Planungsmassnahme den Zielen und Grundsätzen der Nutzungsplanung gemäss dem Raumplanungsgesetz entspricht. Kleinbauzonen stellen dagegen im Allgemeinen eine Umgehung von Art. 24 ff. RPG dar und sind unzulässig, wenn sie gegen das raumplanerische Ziel verstossen, die Siedlungstätigkeit in Bauzonen zusammenzufassen und die Streubauweise für nicht freilandgebundene Bauten zu verhindern. Ermöglicht eine Kleinbauzone keine zusätzliche Streubauweise, sondern einzig eine geringfügige Erweiterung bereits bebauten Gebiets oder die massvolle Erweiterung bestehender Bauten, ist sie zulässig, sofern sie auch sonst auf einer sachlich vertretbaren Interessenabwägung beruht (BGr 1C\_234/2014 vom

## **E. 6**

Zusammengefasst ist der Rekurs abzuweisen. [...] R4.2018.00038 Seite 11

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.