

# ZH\_BAUREKURSGERICHT BRGE IV Nrn. 0195-0197/2024 vom 12. Dezember 2024

ZH Baurekursgericht, 2024-12-12, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_baurekursgericht\\_BRGE IV Nrn. 0195-0197\\_2024](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_baurekursgericht_BRGE_IV_Nrn.0195-0197_2024)

FR: ZH\_BAUREKURSGERICHT BRGE IV Nrn. 0195-0197/2024 du 12 décembre 2024

IT: ZH\_BAUREKURSGERICHT BRGE IV Nrn. 0195-0197/2024 del 12 dicembre 2024

## Regeste

Rekursgegenstand bildete ein Projekt mit Aussichtsplattform und Imbissstand als Nebenanlagen des Flughafens. Strittig war (insbesondere) die forstrechtliche Bewilligung sowie die Ausnahmbewilligung für die Unterschreitung des Waldabstandes. Das Baurekursgericht kam zum Schluss, dass die forstrechtliche Bewilligung im zulässigen Ermessen der kantonalen Fachbehörde lag. Die Ausnahmbewilligung für die Unterschreitung des Waldabstandes erwies sich ebenfalls als rechtmässig.

## Erwägungen

### E. 4

B AG Mitbeteiligte

R4.2023.00243 Baudirektion Kanton Zürich R4.2023.00116 betreffend Beschluss der Baukommission vom 9. Mai 2023 und Gesamtverfügung der Baudirektion Kanton Zürich Nr. BVV 23-0478 vom 6. April 2023; Baubewilligung bzw. forstrechtliche Bewilligung für Aussichtsplattform, Kühlcontainer und Containerplatz, Lageverschiebung Grill-Imbiss und WC-Anlagen sowie Rückbau Spotterplattform, [...] R4.2023.00243 Beschluss des Gemeinderates vom 14. November 2023; Baubewilligung für Aussichtsplattform, Kühlcontainer und Containerplatz, Lageverschiebung Grill-Imbiss und WC-Anlagen sowie Rückbau Spotterplattform, [...] R4.2024.00099 Beschluss des Gemeinderates vom 16. April 2024 und Gesamtverfügung der Baudirektion Kanton Zürich Nr. BVV 23-0478 vom 6. April 2023; Baubewilligung bzw. forst- und raumplanungsrechtliche Bewilligung für Aussichtsplattform, Kühlcontainer und Containerplatz, Lageverschiebung Grill-Imbiss und WC-Anlagen sowie Rückbau Spotterplattform, [...]

R4.2023.00116 Seite 2

hat sich ergeben: A. Mit Beschluss vom 9. Mai 2023 erteilte die Baukommission X der B AG die baurechtliche Bewilligung für die Erstellung einer Aussichtsplattform, eines Kühlcontainers, eines Containerplatzes sowie für die Lageverschiebung des Grill-Imbisses und von WC-Anlagen auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1 an der C-Strasse in X. Koordiniert dazu wurde die Gesamtverfügung der Baudirektion Kanton Zürich vom 6. April 2023 betreffend raumplanungsrechtliche Ausnahmbewilligung und forstrechtliche Bewilligung eröffnet. B. Gegen diese Entscheide erhob die Korporation A mit Eingabe vom 5. Juni 2023 Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich und stellte folgenden Antrag: " Der Entscheid [der Baukommission X] sei unter Kosten und Entschädigungsfolge zulasten der Gegenpartei aufzuheben und die Bewilligung zu verweigern oder die Sache zum Neurentscheid an die Baukommission X zurückzuweisen." Sinngemäss stellte die

Rekurrentin sodann den Antrag auf Aufhebung der Gesamtverfügung. Mit Präsidialverfügung vom 7. Juni 2023 wurde unter der G.-Nr. R4.2023.00116 vom Rekurseingang Vormerk genommen und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet. C. Im Rekursverfahren G.-Nr. R4.2023.00116 beantragte die Baudirektion Kanton Zürich in ihrer Vernehmlassung vom 6. Juli 2023 unter Verweis auf den Mitbericht des Amtes für Landschaft und Natur (ALN) vom 3. Juli 2023 die Abweisung des Rekurses. Die private Rekursgegnerin beantragte in ihrer Vernehmlassung vom 10. Juli 2023 ebenfalls die Abweisung des Rekurses, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Rekurrentin. R4.2023.00116 Seite 3

Die Baukommission X beantragte mit Eingabe vom 10. Juli 2023, dass das Verfahren bis zur beabsichtigten Wiedererwägung des angefochtenen Beschlusses vom 9. Mai 2023 zu sistieren sowie ihr die Vernehmlassungsfrist abzunehmen und gegebenenfalls neu anzusetzen sei, falls es nicht zur Sistierung kommen sollte. Nachdem das Sistierungsgesuch mit Präsidialverfügung vom 12. Juli 2023 abgewiesen wurde, nahm die Baukommission innert der ihr dazu angesetzten Nachfrist von 2 Tagen zum Rekurs Stellung, wobei sie auf die Stellung eines materiellen Antrags verzichtete. In prozessualer Hinsicht beantragte sie abermals die Sistierung des Verfahrens. D. Mit Präsidialverfügung vom 19. Juli 2023 (Verfahren G.-Nr. R4.2023.00116) wurden die Rekurrentin, die kantonale Vorinstanz und die private Rekursgegnerin aufgefordert, ihr Einverständnis oder Nichteinverständnis mit dem Sistierungsantrag zu erklären. Gleichzeitig wurde der Rekurrentin eine Frist für eine allfällige Replik angesetzt. In ihren Stellungnahmen vom 25. und 31. Juli 2023 erklärten die Rekurrentin und die kantonale Vorinstanz ihr Einverständnis mit dem Sistierungsantrag. Die private Rekursgegnerin erklärte in ihrer Eingabe vom 27. Juli 2023 ihr Nichteinverständnis mit der beantragten Sistierung. Mit Präsidialverfügung vom 4. August 2023 wurde das Rekursverfahren sistiert und der Rekurrentin die Replikfrist abgenommen. E. Mit Beschluss vom 14. November 2023 widerrief der Gemeinderat X den Beschluss der Baukommission vom 9. Mai 2023 und erteilte der B AG die baurechtliche Bewilligung für die Erstellung einer Aussichtsplattform, eines Kühlcontainers, eines Containerplatzes sowie die Lageverschiebung des Grill-Imbisses und von WC-Anlagen auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1 an der C-Strasse in X. R4.2023.00116 Seite 4

F. Gegen diesen Entscheid erhob die Rekurrentin mit Eingabe vom 15. Dezember 2023 Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich und stellte folgende Anträge: "1. Es sei festzustellen, dass der angefochtene Beschluss nichtig ist. 2. Eventualiter sei der angefochtene Beschluss aufzuheben und die mit Baueingabe vom 13.02.2023 beantragte Baubewilligung zu verweigern. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Rekursgegnerinnen." Mit Präsidialverfügung vom 18. Dezember 2023 wurde vom Rekurseingang unter der G.-Nr. R4.2023.00243 Vormerk genommen und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet. G. In ihrer Vernehmlassung vom 3. Januar 2024 (Verfahren G.-Nr. R4.2023.00243) beantragte die private Rekursgegnerin die Vereinigung dieses Verfahrens mit dem Rekursverfahren G.-Nr. R4.2023.00116 sowie die Abweisung des Rekurses; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Rekurrentin. Die Baudirektion Kanton Zürich verzichtete mit Eingabe vom 11. Januar 2024 auf eine Stellungnahme. Der Gemeinderat X stellte in seiner Vernehmlassung vom 18. Januar 2024 den Antrag auf Abweisung des Rekurses, soweit überhaupt darauf einzutreten sei; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Rekurrentin. H. Im Verfahren G.-Nr. R4.2023.00243

hielten die Rekurrentin, die private Re- kursgegnerin und der Gemeinderat X mit Replik vom 12. Februar 2024 und Dupliken vom 28. Februar 2024 und 4. März 2024 an ihren Anträgen fest. R4.2023.00116 Seite 5

I. Mit Präsidialverfügung vom 27. Februar 2023 wurde das Rekursverfahren G.-Nr. R4.2023.00116 fortgesetzt und der Rekurrentin Frist zur Replik ange- setzt. J. In ihrer Replik vom 18. März 2024 (Verfahren G.-Nr. R4.2023.00116) kon- kretisierte und ergänzte die Rekurrentin ihre Anträge wie folgt: " Es seien der angefochtene Beschluss der Baukommission X vom 9. Mai 2023 sowie die Gesamtverfügung der Baudirektion Kanton Zürich Nr. BVV 23-0478 vom 6. April 2023 aufzuheben und die angebehrte Baubewilli- gung zu verweigern; Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Rekursgegnerin- nen." Mit Dupliken vom 4. und 5. April 2024 hielten die private Rekursgegnerin und die Baudirektion Kanton Zürich an ihren Anträgen fest. Die Baukommission X stellte in ihrer Duplik vom 10. April 2024 folgende An- träge: "1. Es sei der Rekurs betreffend den Beschluss der Baukommission X vom

#### **E. 4.1**

Im Rekursverfahren G.-Nr. R4.2024.00099 ist der Beschluss des Gemeinde- rats vom 16. April 2024 Streitgegenstand. Ebenfalls angefochten ist die Ge- samtverfügung der Baudirektion vom 6. April 2023. Dispositiv-Ziffern II.1.-14. und III.-V. des Beschlusses des Gemeinderats vom 16. April 2024 sind identisch mit den entsprechenden Dispositiv-Ziffern des Beschlusses des Gemeinderats vom 14. November 2023. Insbesondere wurde in Dispositiv-Ziffer II.1. unverändert die Gesamtverfügung vom 6. Ap- ril 2023 eröffnet. Dispositiv-Ziffer II. des Beschlusses vom 16. April 2024 weicht nur in der Formulierung – jedoch nicht vom Inhalt her – von Dispositiv- Ziffer II. des Beschlusses vom 14. November 2023 ab. Inhaltlich unterschei- den sich die beiden Beschlüsse nur hinsichtlich Dispositiv-Ziffer I., wobei im Beschluss vom 14. November 2023 in dieser Ziffer statuiert wird, dass "[d]er Beschluss der Baukommission Nr. 37 vom 9. Mai 2023 [...] widerrufen [wird]", während in der entsprechenden Ziffer im Beschluss vom 16. Ap- ril 2024 steht, dass "[d]er Beschluss der Baukommission Nr. 37 vom

#### **E. 4.2**

Der Gemeinderat X ist der Ansicht, mit dem Beschluss vom 16. April 2024 sei nur eine Berichtigung des Beschlusses vom 14. November 2023 erfolgt. Es seien lediglich Kanzleifehler in Dispositiv-Ziffern I. und II. korrigiert wor- den. Gegen den berichtigten Beschluss stehe nicht erneut der Rechtsmittel- weg offen. Auf den Rekurs sei nicht einzutreten. Die Rekurrentin geht dagegen davon aus, dass sie den Beschluss vom 16. April 2024 inkl. Gesamtverfügung vom 6. April 2023 vollumfänglich an- fechten könne. R4.2023.00116 Seite 9

#### **E. 4.3**

Als Berichtigung wird die Korrektur von Fehlern bezeichnet, die nicht bei der Willensbildung der Behörde, sondern anlässlich der schriftlichen Formulie- rung der ausgefertigten Anordnung unterlaufen sind. Es handelt sich dabei um sogenannte Kanzleifehler. Zuständig für die Berichtigung ist die Behörde, welche die Verfügung gefällt hat, doch kann die Prozessökonomie eine Be- richtigung durch die Rechtsmittelinstanz gestatten. Eine Berichtigung kann mit dem Rechtsmittel, das gegen die zugrunde lie- gende Anordnung gegeben war, angefochten werden. Gegen die ursprüng- liche Verfügung wird der Rechtsmittelweg jedoch nicht nochmals eröffnet (Martin Bertschi, in: Kommentar

VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, Vor- bemerkungen zu §§ 86a-86d Rz. 27; Anja Binder, Verwaltungsrechtspflege des Kantons Zürich, Zürich/St. Gallen 2021, Rz. 919).

#### **E. 4.4**

Aus dem Beschluss vom 16. April 2024 selbst geht zwar in keiner Weise hervor, dass es sich dabei um eine Berichtigung des Beschlusses vom

#### **E. 9**

Mai 2023 durch Beschluss der Baukommission Nr. 114 vom 6. Novem- ber 2023 (letzterer wiederum berichtigt durch Beschluss der Baukommission Nr. 34 vom 9. April 2024) [...] zur Kenntnis genommen und im Rahmen des vorliegenden Beschlusses eröffnet [wird]".

#### **E. 9.1**

Das Verfahren G.-Nr. R4.2023.00116 ist hinsichtlich des Beschlusses der Baukommission X vom 9. Mai 2023 wie erwähnt als gegenstandslos gewor- den abzuschreiben. Die forstrechtliche Bewilligung der Baudirektion für die Unterschreitung des Abstandes von 15 m zum Wald bildet indes nach wie vor Streitgegenstand dieses Verfahrens. 9.2.1. Die Rekurrentin ist der Ansicht, die massive Unterschreitung des Waldab- standes habe negative Auswirkungen auf die Waldbewirtschaftung. Der Grill- Imbiss und der bestehende Spotterhügel seien bereits heute attraktive Frei- zeitziele. Am neuen Standort würden sie noch mehr Personen anziehen. Diese Personen würden nicht nur die Waldgrenze nicht beachten, sondern für die Bewirtschaftung des Waldes auch eine zusätzliche Gefahr darstellen, auf die es bei der Waldbewirtschaftung Rücksicht zu nehmen gelte. Der Ro- tor des Grill-Imbisses reiche bis 2,5 m an die Waldgrenze heran und befinde sich damit in einem Bereich, in den die Äste der Waldbäume hineinragten. Dass der Rotor theoretisch demontierbar sei, ändere hieran nichts. Die Re- kurrentin werde daher bei der Bewirtschaftung des Waldes durch das ge- plante Bauvorhaben behindert, weshalb die forstrechtliche Bewilligung zu verweigern sei. In der Replik erklärt die Rekurrentin, es treffe zu, dass der Wald bereits heute erheblichen Auswirkungen ausgesetzt sei; dies durch vorbestehende Anla- gen und Ausbauten (Flughafenzaun, Standplätze Flugzeuge, Zufahrt und R4.2023.00116 Seite 17

Erschliessung Grill-Imbiss), die bereits heute bestehende Anziehungskraft für Planespotter im Bereich des Bauvorhabens, Littering und die Höhenbe- schränkung für Bäume. Dies sei für die Rekurrentin mit Erschwernissen beim Unterhalt und der Bewirtschaftung des Waldes verbunden. Durch die geplan- ten Bauten und Anlagen würden weitere Erschwernisse beim Unterhalt und der Pflege hinzukommen oder bestehende Schwierigkeiten vergrössert. Durch die Neuplatzierung des Grill-Imbisses direkt am Waldrand sei auch mit einer Zunahme von Hinterlassenschaften (Abfall, Fäkalien) im Wald zu rech- nen, welche die Arbeit im Wald sehr unangenehm machen könnten. Wenn sodann das vorliegende Bauvorhaben als attraktive Freizeitanlage mit regem Publikumsverkehr im Waldabstand aufgrund der vom Kreisförster aufgeföhr- ten Begründung, das Bauvorhaben beeinträchtige die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes im Sinne von Art. 17 WaG nicht, zulässig wäre, wären praktisch alle Bauvorhaben am Waldrand zulässig, was nicht sein könne. 9.2.2. Die kantonale Vorinstanz föhrt aus, dass ausser dem Rotorblatt die Bauten und Anlagen alle einen Abstand von mehr als 10 m zum Wald einhielten, welcher gemäss ständiger Praxis bei solchen Bauten genüge, um die Nach- barbäume nicht negativ zu beeinträchtigen. Das Rotorblatt sei bei Bedarf oder bei ersichtlicher Beeinträchtigung des Bestandes demontierbar. Der be- troffene Waldrand stehe in einer Niederhaltezone des

Flughafens, welche bedinge, dass die Bäume innerhalb dieses Puffers nicht höher als 15-20 m hoch sein dürften. Im Waldentwicklungskonzept werde das betroffene Waldstück als "E1: Häufig begangene Wälder" und "H1: Holzproduktion" bezeichnet. Es handle sich dabei weder um einen Wald mit besonderer naturkundlicher Bedeutung noch um einen Wald mit Waldrandpuffer. Ob es sich um einen Wald mit besonderer Schutzfunktion handle oder um einen Wald ohne eine solche respektive ob Beiträge für Eichenpflanzungen bezahlt worden seien, sei jedoch in diesem Fall unerheblich. Zu beurteilen sei lediglich, ob die Waldfunktionen sowie Pflege und Bewirtschaftung des Bestandes durch das vorgesehene Vorhaben beeinträchtigt würden oder nicht. Die Pflege und Bewirtschaftung eines Bestandes hätten grundsätzlich über das eigene Grundstück zu erfolgen. Eine Bewirtschaftung über fremdes Eigentum sei nur mit Zustimmung der Grundeigentümerschaft zulässig. Im R4.2023.00116 Seite 18

vorliegenden Fall bilde die Waldgrenze auch die Eigentumsgrenze. Das betroffene Waldstück sei gut erschlossen und es könne davon ausgegangen werden, dass die Bewirtschaftung heute über die bestehende Erschliessung im Inneren des Bestandes erfolge. Dass die Erstellung des Grill-Imbisses an der bisherigen Bewirtschaftungsweise oder Erschliessung etwas ändern sollte, sei nicht ersichtlich. Die Bewirtschaftung könne weiterhin über Rückgassen durch den Wald erfolgen. Durch die Gewährleistung der Erschliessung und damit der Bewirtschaftung des Waldes müsse mit keiner Beeinträchtigung der Waldfunktionen gerechnet werden. Anzuführen bleibe, dass dem behaupteten Zustand, dass die Besuchenden den Wald als öffentliche Toilette nutzen würden, durch den Bau einer Toilette entgegengewirkt werden solle. Da am vorliegenden Ort durch das geplante Bauvorhaben keine Beeinträchtigung des Waldes zu erwarten sei, sei die forstrechtliche Bewilligung zu Recht erteilt worden.

### **E. 9.3**

Zur forstrechtlichen Bewilligung ist von Art. 17 Abs. 2 WaG auszugehen, wonach die Kantone einen angemessenen Waldabstand vorzuschreiben haben. Dieser soll sicherstellen, dass die in Abs. 1 der Bestimmung umschriebenen Ziele, das heisst die Erhaltung, die Pflege und die Nutzung des Waldes, nicht beeinträchtigt werden. Angemessen ist somit ein Waldabstand, wenn er den Schutz der im öffentlichen Interesse liegenden Zwecke gewährleistet, welche durch eine zu enge Nachbarschaft von Bauten und Anlagen infrage gestellt wären. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung liegt eine solche Beeinträchtigung vor, wenn eine oder mehrere der gesetzlich vorgeschriebenen Schutzfunktionen des Waldes ernsthaft gefährdet erscheinen oder eine solche Beeinträchtigung mit Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist. Eine aktuelle und konkrete Gefährdung braucht nicht vorzuliegen (Christoph Fritzsche/Christian Berz, in: Zürcher Planungs- und Baurecht, 7. Auflage 2024, Hrsg. Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Bd. 2, S. 1230). Bei Waldbäumen muss mit einer Ausladung des Wurzelbereichs und der Baumkrone von bis zu 10 m gerechnet werden. Bei einem zu kleinen Abstand tangieren allfällige Bauten solche Bäume in ihrem Bestand. Aber auch R4.2023.00116 Seite 19

die übrigen Normzwecke der Waldabstandslinie wie die Freihaltung der Waldränder zur Pflege und Nutzung der Waldvegetation, zur Erholung der Bevölkerung oder zur Erreichung wohnhygienisch einwandfreier Verhältnisse können bei einem ungenügenden Waldabstand nicht mehr ausreichend erfüllt werden. In der bisherigen Praxis wurde ein Waldabstand von unter 10 m als zu gering erachtet (vgl. VB.2006.00070 vom 27. Novem-

ber 2006, E. 4; VB.2002.00030, E. 2, in BEZ 2002 Nr. 60). Bei der Erteilung forstrechtlicher Bewilligungen steht der zuständigen kantonalen Behörde ein pflichtgemäss auszuübendes Ermessen zu. Die sachkundige Würdigung der entscheidenden Behörde bzw. Amtsstelle ist dabei im Allgemeinen zu respektieren (Fritzsche/Berz, S. 1231, mit Hinweisen zur Rechtsprechung; BGr 1C\_119/2008 vom 21. November 2008, E. 2.4; BGr 1A.293/2000 vom 10. April 2001, E. 2f).

#### **E. 9.4**

Vorliegend halten alle Bauten und Anlagen – ausser zweier Rotorblätter, welche bis 2,38 m bzw. ca. 8,6 m an den Waldrand heranreichen – einen Abstand von über 10 m zur forstrechtlichen Waldgrenze ein. Gemäss dargelegter verwaltungsgerichtlicher Rechtsprechung genügt in der Regel ein Abstand von 10 m zur Waldgrenze, damit die Waldfunktionen nicht beeinträchtigt werden. Inwiefern der vorliegende Fall die Einhaltung eines grösseren Abstandes erfordern würde, um die Waldfunktionen zu wahren, ist nicht ersichtlich und wird von der Rekurrentin auch nicht substantiiert, zumal sie die Beeinträchtigung der Waldfunktionen lediglich pauschal behauptet. Im Gegenteil spricht die in casu geltende Höhenbeschränkung für die Waldbäume umso mehr dafür, dass der Abstand von 10 m den Waldfunktionen auch vorliegend ausreichend Rechnung trägt. Es ist sodann nicht ersichtlich, inwiefern die zwei einzelnen, schmalen ca. 8,5 m bzw. 2,38 m an den Waldrand reichenden Rotorblätter die Erhaltung, Nutzung oder Pflege des Waldes beeinträchtigen sollten oder zu Erschwernissen beim Unterhalt führen würden. Was die Befürchtungen der Rekurrentin betreffend Hinterlassenschaften der Planespotter im Wald anbelangt, ist mit den geplanten Bauten nach allgemeiner Lebenserfahrung mit einer Verbesserung der Situation zu rechnen, da mit dem bewilligten Vorhaben auch Sanitäranlagen vorgesehen sind und R4.2023.00116 Seite 20

der ebenfalls geplante Containerplatz eine geordnete Entsorgung entstehender Abfälle erlaubt, während gegenwärtig keine solchen Möglichkeiten zur Verfügung stehen, der Platz jedoch unbestritten bereits jetzt von Planespottern genutzt wird. Inwiefern die Rekurrentin schliesslich durch die geplanten Bauten und Anlagen konkret in der Bewirtschaftung und im Unterhalt des Waldes eingeschränkt sein sollte, ist nicht ersichtlich, wobei diesbezüglich auf die nachvollziehbaren und unbestritten gebliebenen Ausführungen der kantonalen Vorinstanz verwiesen werden kann. Zu berücksichtigen ist zuletzt, dass durch die befestigte Fläche und unterirdische Leitungen bereits rechtskräftig bewilligte bauliche Nutzungen im forstrechtlichen Abstandsbereich bestehen, weshalb durch das Bauvorhaben jedenfalls keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf den Wald zu erwarten sind (vgl. VB.2023.000205 vom 14. März 2024, E. 4.3). Es lag nach dem Gesagten im zulässigen Ermessen der Fachbehörde, die forstrechtliche Bewilligung für die Bauten und Anlagen im forstrechtlichen Waldabstand von 15 m zu erteilen. 10.1. Streitthema des Rekursverfahrens G.-Nr. R4.2023.00243 ist die Ausnahmewilligung gemäss § 220 PBG für die in den ausserhalb von Bauzonen geltenden Waldabstand von 30 m zu stehenden Bauten mit Gebäudequalität (vgl. § 262 Abs. 1 PBG). 10.2. Gemäss § 220 PBG ist von Bauvorschriften im Einzelfall zu befreien, wenn besondere Verhältnisse vorliegen, bei denen die Durchsetzung der Vorschriften unverhältnismässig erscheint (Abs. 1). Ausnahmewilligungen dürfen nicht gegen den Sinn und Zweck der Vorschrift verstossen, von der sie befreien, und auch sonst keine öffentlichen Interessen verletzen, es sei denn, es würde die Erfüllung einer dem Gemeinwesen gesetzlich obliegenden Aufgabe verunmöglicht oder übermässig erschwert (Abs. 2). Ein Nachbar darf durch

Ausnahmebewilligungen von Vorschriften, die auch ihn schützen, nicht unzumutbar benachteiligt werden; Ausnahmebewilligungen dürfen jedoch nicht von der Zustimmung des Nachbarn abhängig gemacht werden (Abs. 3). R4.2023.00116 Seite 21

10.3.1. Der Gemeinderat X stellt sich auf den Standpunkt, dass besondere Verhältnisse sowohl in Bezug auf die Lage des Baugrundstücks als auch in Bezug auf die Zweckbestimmung der geplanten Gebäude vorlägen. Das Baugrundstück bilde im nordöstlichen Bereich Teil der Flughafenanlage mit seinen Standplatz- und Rollweganlagen. Die Abtrennung erfolge dabei durch den Flughafenzaun als Teil des Plangenehmigungsprojektes "Zone West" (1. Bauetappe) der privaten Rekursgegnerin, welches vom Eidgenössischen Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (UVEK) mit Verfügung vom 2. Dezember 2013 bewilligt worden sei, und zwar samt Verlegung des Standortes des Grill-Imbisses. Entsprechend der längst rechtskräftigen Plangenehmigung seien auch bereits die versiegelte Fläche, die Zufahrtsstrasse und die Werkleitungen erstellt worden. Die besonderen Verhältnisse in Bezug auf die Lage des Baugrundstückes liessen sich demnach ohne weiteres bejahen, zumal eine Planespotter-Plattform naturgemäss auf einen Standort in unmittelbarer Nähe der Flughafenanlage angewiesen sei. Deshalb liesse auch die Zweckbestimmung der zur Beurteilung stehenden, als Nebenanlagen der Flughafenanlage geplanten Bauten besondere Verhältnisse erkennen. Es gebe schliesslich gerade eine Planespotter-Plattform, die zudem auf die unmittelbare Nähe zur Flughafenanlage angewiesen sei. Der Gesetzeszweck und die betroffenen öffentlichen Interessen würden gewahrt. Die Wohnhygiene stehe bei Gebäuden mit derartiger Zweckbestimmung einer Bewilligung im Abstandsbereich nicht entgegen. Was zudem den Aspekt der Sicherheit betreffe, so dürfte sich diese mit der Erstellung der beabsichtigten Plattform mit ihrer guten Sicht über den Flughafenzaun gegenüber provisorischen Konstruktionen von Planespottern (wie Leitern und dergleichen) erhöhen. Zur Sicherheit der Planespotter dürfte auch beitragen, dass diese durch die Erstellung der WC-Anlage unter der Plattform nicht geneigt sein würden, den naheliegenden Wald zur Verrichtung ihrer Notdurft aufzusuchen. Der Grill-Imbiss dürfte zudem wildes Grillieren im Wald bzw. Waldabstandsbereich eher verhindern denn fördern. Es könnte durch die Realisierung des Bauvorhabens gar zu einer Entlastung im angrenzenden Wald kommen (etwa von Littering). Insofern sprächen die gesundheitspolizeilichen Interessen wie Sicherheit und auch Sauberkeit für und nicht gegen die Realisierung des Bauvorhabens im Waldabstandsbereich, zumal dieser bereits heute durch das wilde Planespotten beeinträchtigt sei. Keine Beeinträchtigung des Waldes sei zudem durch den Containerplatz zu erwarten, da die R4.2023.00116 Seite 22

C-Strasse zwischen diesem und dem Wald verlaufe. Zudem diene letztlich auch der Containerplatz der Sauberkeit des Planespotter-Gebietes. Was raumplanerische Aspekte betreffe, so sei auf die Bejahung der Standortgebundenheit durch das ARE in der Gesamtverfügung verwiesen. Ins Gewicht falle hier der Umstand, dass die versiegelte Fläche, die Zufahrtsstrasse und die Werkleitungen für das Bauvorhaben im Rahmen des Plangenehmigungsverfahrens bereits rechtskräftig bewilligt und auch realisiert worden seien. In landschaftsschützerischer Hinsicht müsse zudem festgehalten werden, dass der Waldabstandsbereich bereits durch die eigentliche Flughafenanlage (Flughafenzaun, Standplätze Zone West) tangiert und beeinträchtigt sei. Daher fielen die Nebenanlagen des vorliegend zu beurteilenden Baugesuches nicht mehr entscheidend ins Gewicht. Der Wald der Rekurrentin sei nur schon deshalb bereits durch den Flughafen geprägt, als er im

Perimeter des Sicherheitszonenplans des Flughafens liege, weshalb Bäume am Waldrand maximal ca. 15-20 m hoch werden dürften. Auch insofern bestünden in landschaftsschützerischer Hinsicht keine überwiegenden öffentlichen Interessen gegen das Bauvorhaben. In Bezug auf den Nachbarschutz gelte es zunächst zu beachten, dass das ALN im vorliegenden Fall zum Schluss gekommen sei, dass die am vorliegenden Ort geforderten Minimalabstände genügen, damit das Bauvorhaben die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigt. Im Rahmen der Interessenabwägung komme dieser Einschätzung des ALN eine grosse Bedeutung zu, zumal kaum mehr von einer "unzumutbaren Beeinträchtigung" der Rekurrentin als Eigentümerin des benachbarten Waldgrundstücks auszugehen sei. Gewisse Beeinträchtigungen des Waldes durch die Planespotter (etwa durch Littering) seien zwar nicht auszuschliessen, jedoch auch dann zu erwarten, wenn das Bauvorhaben nicht bewilligt werde, zumal die Planespotter sich bereits heute auf der Zufahrtsstrasse und dem Platz breit gemacht hätten, welche im Hinblick auf die Verlegung des Planespotter-Hügels sowie Grill-Imbisses im Rahmen der Plangenehmigung Zone West bereits rechtskräftig bewilligt und auch realisiert worden seien. Dass die versiegelte Fläche, die Zufahrtsstrasse und die Werkleitungen für den zur Beurteilung stehenden Standort des Grill-Imbisses längst rechtskräftig bewilligt

R4.2023.00116 Seite 23

und umgesetzt worden seien, falle in der Interessenabwägung entscheidend ins Gewicht, und zwar zugunsten der privaten Rekursgegnerin. 10.3.2. Die Rekurrentin macht geltend, dass die Begründung der privaten Rekursgegnerin, welche sich der Gemeinderat zu eigen mache, die Erteilung der Ausnahmegewilligung für die massive Unterschreitung des Waldabstands in keiner Weise rechtfertige. In der Replik ergänzt sie die Begründung dahingehend, dass ihr die Plangenehmigung nicht entgegengehalten werden könne, da das vorliegende Projekt nicht Teil der Plangenehmigung sei, sondern nach kantonalem Recht von den kantonalen Behörden zu beurteilen sei. Auch sei die Gesamtverfügung noch nicht rechtskräftig. Es sei zutreffend, dass der Wald bereits jetzt erheblichen Beeinträchtigungen ausgesetzt sei. Es komme hinzu, dass der jetzt schon vorhandene "Zivilisationsdruck" auf diesen Wald infolge der geplanten Revitalisierung der Glatt wohl noch weiter zunehmen werde, da dieses Projekt auch neue Velo- und Wanderwege sowie Rastplätze vorsehe, weshalb in Zukunft nicht nur Planespotter, sondern auch Wanderer und andere Naturliebhaber in diese Gegend geführt und den Wald bedrängen würden. Offen sei der Waldrand heute nur auf der Ostseite, wo die strittige Anlage geplant sei. Die bereits bestehenden Einwirkungen rechtfertigten jedoch eine Unterschreitung des Waldabstands nicht; im Gegenteil. Sie zeigten auf, wie notwendig dessen Einhaltung für den Wald und die Natur ganz allgemein sei. Je grösser der "Zivilisationsdruck" auf den Wald als eigentliche Insel der Natur sei, desto wichtiger seien die bestehenden Regeln für den Schutz von Flora und Fauna der Wälder. Der im PBG vorgesehene Waldabstand von 30 m sei keine nebensächliche Randnotiz des Gesetzes, welche nach Gutdünken übergangen werden könne. Ein Merkblatt des ALN schildere die Bedeutung des Waldes und der Waldränder eindrücklich. Bei der Erteilung von Ausnahmegewilligungen sei ein strenger Massstab anzulegen; auch wenn die Verweigerung einer Bauverwilligung zu einer gewissen Härte für den Gesuchsteller führe, sei dies kein Ausnahmegrund. Dies entspreche auch konstanter jahrzehntelanger Praxis. R4.2023.00116 Seite 24

Die Bedeutung des Waldes sei gerichtsnotorisch. Beim vorliegenden Wald handle es sich zudem um einen besonders schützenswerten Wald, welcher sich durch eine über einen

halben Kilometer lange Eichenallee entlang der C-Strasse auszeichne, in deren Pflege und Unterhalt die Rekurrentin viel Zeit und Geld investiert habe. Auch im Inneren des Waldes habe es alte Eichen. Als Borkenkäfer und Unwetter Schäden am Wald angerichtet hätten, habe die Rekurrentin umgehend neue Bäume gepflanzt und den Wald rasch wieder aufgeforstet, um auch in Zukunft einen wertvollen Wald pflegen und unterhalten zu können. An diese Arbeiten habe auch der Kanton Geldbeträge geleistet und damit das bestehende öffentliche Interesse an Unterhalt und Pflege dieses wertvollen Waldes gezeigt. Die Bedeutung des Waldes und Waldrandes sei damit hinreichend dargelegt. Die aufgeführten Argumente machten den Schutz dieses Waldes einschliesslich des östlichen Waldrandes, der durch das Bauvorhaben massiv tangiert werde, umso wichtiger. Überwiegende Interessen, welche den letzten freien Waldrand dieses Eichenwaldes weiter beeinträchtigten, seien nicht vorhanden. Die fälschlicherweise anerkannten "besonderen Verhältnisse" resultierten aus der Planung der privaten Rekursgegnerin. Diese verfüge über das gesamte Flughafenareal. Es sei absurd zu glauben, dass ihr die Einhaltung des Waldabstandes nicht möglich sei. Den Flughafenzaun, welchen sie an der Einhaltung des Waldabstandes hindere, habe sie selbst zu verantworten. Jedenfalls rechtfertige dies kein Abweichen vom Waldabstand. Die Unterschreitung des Waldabstandes stehe folglich im klaren Widerspruch zum gesetzlichen Waldabstand, der dem Schutz der Natur und Forstwirtschaft, aber auch dem Schutz der sich im Waldabstand aufhaltenden Menschen diene. Die öffentlichen Interessen überwögen jedenfalls allfällige Interessen am Grill-Imbiss samt Planespotter-Plattform, welchem nicht die Bedeutung einer dem Gemeinwesen gesetzlich obliegenden Aufgabe zukomme. Schliesslich würden auch konkrete Interessen der Rekurrentin durch das Bauvorhaben beeinträchtigt. Die Forstarbeiten seien bereits infolge der bestehenden Beeinträchtigungen erheblich erschwert. Durch die Unterschreitung des Waldabstandes würden weitere Erschwernisse beim Unterhalt und der Pflege dazukommen oder bestehende Schwierigkeiten vergrössert. R4.2023.00116 Seite 25

Zudem würden durch die Verschiebung des Grill-Imbisses direkt an den Waldrand auch die Hinterlassenschaften von Grill-Imbiss-Kunden erwartungsgemäss weiter zunehmen. Diese Interessen seien bei der Frage, ob eine unzumutbare Beeinträchtigung vorliege, gegen jene der privaten Rekursgegnerin abzuwägen. Eine solche Interessenabwägung habe nicht stattgefunden. Zwar sei der Begriff Interessenabwägung erwähnt worden, es seien dabei aber nur die dargelegten berechtigten Interessen der Rekurrentin als nicht existent oder belanglos beurteilt worden. Angebliche Interessen der privaten Rekursgegnerin seien jedoch mit keinem Wort erwähnt worden. Die private Rekursgegnerin habe kein Interesse an der geplanten Anlage. Es sei offensichtlich, dass bei einem Unternehmen mit einem so hohen Aktienkapital ein Imbissstand völlig nebensächlich und jedenfalls nicht von einem relevanten Interesse sei. Interessen der Bevölkerung und Dritten seien keine Interessen, welche bei dieser Interessenabwägung nach § 220 Abs. 3 PBG zu berücksichtigen seien. Die Interessen der Rekurrentin stünden demnach einer Ausnahmegewilligung entgegen.

10.4. Die Erteilung eines Dispenses nach § 220 PBG setzt das Vorliegen "besonderer Verhältnisse" voraus. Darunter sind Situationen zu verstehen, die wesentlich von den tatsächlichen Verhältnissen abweichen, welche der Gesetzgeber im Auge gehabt hat. Es handelt sich um Sachverhalte, die der Gesetzgeber bei richtiger Voraussicht anders normiert hätte, sodass ihnen die Allgemeinordnung nicht mehr gerecht zu werden vermag. Besondere Verhältnisse können – neben der Eigenart des Bauwerks, der Architektur oder Zweckbestimmung des Gebäudes – namentlich in der Topographie, Form oder Lage des Baugrundstückes liegen. Bei der Beurteilung der Frage, ob besondere Verhältnisse eine

Abweichung rechtfertigen, ist auch die Bedeutung der verletzten Norm zu beachten. Lassen sich die Überlegungen, die für die Begründung einer Ausnahmebewilligung angeführt werden, für eine Vielzahl von Fällen anstellen, so besteht keine Ausnahmesituation. Entsprechende Dispense zielen auf eine Änderung der gesetzlichen Ordnung ab und sind daher unzulässig. Keinen Ausnahmegrund bildet in der Regel der Umstand, dass die aus der Allgemeinordnung folgende Ablehnung der Baubewilligung für den Gesuchsteller Härten, Unbilligkeiten oder auch nur Unzulänglichkeiten mit sich bringt. R4.2023.00116 Seite 26

Persönliche Verhältnisse und Anliegen vermögen regelmässig keine Dispenssituation zu begründen. Schliesslich darf selbst beim Vorliegen besonderer Verhältnisse keine Ausnahmebewilligung erteilt werden, wenn negative Dispensvoraussetzungen (Abs. 2 und 3) erfüllt sind. Ausnahmebewilligungen müssen also mit den Grundgedanken des Gesetzes vereinbar sein, das heisst die Absicht des Gesetzgebers weiterführen und im Hinblick auf die Besonderheiten des Einzelfalls gestalten. Als öffentliche Interessen, denen eine Ausnahmebewilligung nicht zuwiderlaufen darf, gelten insbesondere gesundheits- und feuerpolizeiliche, wohnhygienische, planerische sowie städtebauliche Anliegen. Aber nicht jedes noch so geringfügige öffentliche Interesse reicht zur Verweigerung der Ausnahmebewilligung aus. Vielmehr müssen die sich widerstreitenden öffentlichen und privaten Interessen sorgfältig gegeneinander abgewogen werden (vgl. dazu auch Art. 3 RPV). Die Frage der Zumutbarkeit der Benachteiligung für den Nachbar ist im konkreten Fall unter Abwägung der Interessen des Bauherrn und des Nachbarn zu entscheiden. Was unter besonderen Verhältnissen und unter den negativen Dispensvoraussetzungen zu verstehen ist, regelt das kantonale Recht abschliessend, weshalb vorinstanzliche Entscheidungen in diesen Punkten von der Rekursinstanz frei überprüft werden können. Durch welche Abweichungen vom Gesetz einer Ausnahmesituation Rechnung zu tragen ist, stellt demgegenüber einen Ermessensentscheid der Gemeinde dar. 10.5. Gegen die überzeugenden Erwägungen des Gemeinderats vermag die Rekurrentin mit ihren Einwänden nicht durchzudringen. Vorweg ist für die in Frage stehende Ausnahmebewilligung vom Waldabstand ausserhalb der Bauzone zu berücksichtigen, dass – anders als innerhalb der Bauzone – der Waldabstand nicht unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Verhältnisse (vgl. § 66 Abs. 2 PBG) einzelfallweise festgelegt wurde, weshalb grundstücksspezifische Besonderheiten durchaus im R4.2023.00116 Seite 27

Rahmen einer Ausnahmebewilligung Beachtung finden dürfen (vgl. VB.2017.00692 vom 24. Mai 2018, E. 2.3 und E. 2.6). Es ist der Rekurrentin zwar darin zuzustimmen, dass die geplanten Bauten im Rahmen des Plangenehmigungsverfahrens noch nicht bewilligt wurden. Dennoch können aufgrund der Plangenehmigung besondere Verhältnisse bejaht werden, weil im Waldabstandsbereich rechtmässig bereits diverse bauliche Elemente erstellt wurden, welche einen erheblichen Einfluss auf den Waldabstandsbereich haben. Insbesondere auch die auf den inzwischen fertig erstellten Standplätzen parkierenden Code-C-Flugzeuge (Airbus 320 und Boeing 737) und Code-E-Flugzeuge (Boeing 777) mit einer beträchtlichen Länge und Höhe haben eine landschaftlich und raumplanerisch bauzonennähnliche Wirkung auf den Waldrand. Der Gesetzgeber hatte bei der pauschalen Festlegung des Waldabstandes ausserhalb der Bauzone auf 30 m nicht derartig bebaute und genutzte Zustände im Auge, welche rechtmässig bereits (erheblich) auf den Wald(abstand) einwirken, sondern in erster Linie unbebaute Landwirtschaftsflächen, welche allenfalls

vereinzelte baulich genutzte Flächen und Bauten aufweisen. Die örtlichen Verhältnisse sind daher vorliegend besonders. Dass besondere Verhältnisse auch hinsichtlich der Zweckbestimmung der Gebäude vorliegen, da es sich bei ihnen um Nebenanlagen zum unmittelbar angrenzenden Flughafenbetrieb handelt, wird von der Rekurrentin sodann nicht in Abrede gestellt. Die Annahme von besonderen Verhältnisse durch den Gemeinderat ist demnach nicht zu beanstanden. Hinsichtlich des Gesetzeszwecks und der betroffenen Interessen ist in Betracht zu ziehen, dass angesichts der vorbestehenden, bereits (erheblich) auf den Waldabstandsbereich einwirkenden Bebauung und Nutzungen durch die geplanten Bauten mit keinen relevanten weitergehenden Einwirkungen auf dem Waldabstand zu rechnen ist. Wie bereits in E. 8 ausgeführt, ist nicht ersichtlich, dass die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes durch die Gebäude des Bauprojekts (weitergehend) beeinträchtigt würden. Insbesondere bleibt ein Streifen von mindestens 10 m Breite – ausgenommen Teile der Rotorblätter – frei von Gebäuden. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass der Wald im vorliegenden Fall nicht als Schutzwald qualifiziert ist, sondern insbesondere auch der Erholung der Bevölkerung dient. Eine Verhinderung der Nutzung des Waldes bzw. von Nutzungen im Waldabstandsbereich durch Personen zur Erholung und Freizeit, wie sie mit den vorliegenden Bauten ebenfalls gefördert wird, ist nicht Ziel des R4.2023.00116 Seite 28

Waldabstandes. Soweit die Rekurrentin auf die Eichenallee entlang der C-Strasse sowie die Eichen im Wald hinweist, ist nicht ersichtlich, inwiefern diese durch das konkrete Bauvorhaben beeinträchtigt würden. Mit den überzeugenden Erwägungen des Gemeinderats betreffend die Wahrung der weiteren mit dem Waldabstand verfolgten öffentlichen Interessen in der konkreten baulichen Situation setzt sich die Rekurrentin nicht auseinander, weshalb sich Weiterungen dazu erübrigen. Was die betroffenen nachbarlichen Interessen anbelangt, erweist es sich als richtig, dass der Gemeinderat davon ausgegangen ist, dass die Rekurrentin durch die Bewilligung der den Waldabstand unterschreitenden Gebäude nicht unzumutbar benachteiligt wird, da – wie in E. 8 ausgeführt – schon nicht anzunehmen ist, dass die Rekurrentin betreffend Forstarbeit, Unterhalt und Pflege des Waldes überhaupt in relevanter Weise weitergehend, als dies ohnehin bereits der Fall ist, beeinträchtigt wird. Dass das nachbarliche Interesse der Rekurrentin vorliegend nicht gegen wirtschaftliche Interessen der privaten Rekursgegnerin abgewogen wurde, sondern gegen das direkt aus der Eigentumsgarantie fließende Interesse an einer Nutzung des Grundstücks, ist offenkundig. Nicht zu beanstanden ist sodann, dass dieses hoch zu gewichtende private Interesse im vorliegenden Fall als den nachbarlichen Interessen der Rekurrentin überwiegend gewertet wurde. Im Rahmen der Abwägung der betroffenen Interessen kam der Gemeinderat zu Recht zum Schluss, dass die mit dem Waldabstand verfolgten öffentlichen Interessen in der konkreten örtlichen Situation stark zu relativieren sind. Ebenso die betroffenen nachbarlichen Interessen der Rekurrentin. Vor diesem Hintergrund erwies sich eine Bauverweigerung als unverhältnismässig. 10.6. Zusammenfassend sind die Voraussetzungen für die Erteilung der Ausnahmebewilligung für die den Waldabstand von 30 m unterschreitenden Bauten mit Gebäudecharakter erfüllt, weshalb der Gemeinderat eine solche zu Recht erteilt hat. R4.2023.00116 Seite 29

11. Es ergibt sich, dass der Rekurs im Verfahren G.-Nr. R4.2023.00243 abzuweisen ist. Der Rekurs im Verfahren G.-Nr. R4.2023.00116 ist hinsichtlich des Beschlusses der Baukommission X vom 9. Mai 2023 als gegenstandslos geworden abzuschreiben, da dieser Beschluss mit Beschluss der Baukommission X vom 6. November 2023 (berichtigte

Fassung vom 9. April 2024) aufgehoben wurde. Im Übrigen – betreffend die Gesamtverfügung vom 6. April 2023 – ist dieser Rekurs abzuweisen. Auf den Rekurs im Verfahren G.-Nr. R4.2024.00099 ist nicht einzutreten. 12. Mehrere am Verfahren Beteiligte tragen die Kosten in der Regel entsprechend ihrem Unterliegen. Kosten, die ein Beteiligter durch Verletzung von Verfahrensvorschriften oder durch nachträgliches Vorbringen solcher Tatsachen oder Beweismittel verursacht, die er schon früher hätte geltend machen können, sind ihm ohne Rücksicht auf den Ausgang des Verfahrens zu überbinden (§ 13 Abs. 2 VRG). Damit verlangt das Gesetz in erster Linie, die Kosten des Rekursverfahrens den Verfahrensbeteiligten gemäss ihrem Unterliegen zu überbinden. Nebst dem Unterliegerprinzip sind die Verfahrenskosten ausnahmsweise (auch) gemäss dem Verursacherprinzip zu verlegen. Dies einerseits in den im Gesetz explizit genannten Fällen; andererseits aber auch in Fällen, in denen ein Beteiligter Verfahrenskosten durch anderes schuldhaftes oder ordnungswidriges Verhalten verursacht hat. Nach dem Verursacherprinzip können sowohl Vorinstanzen wie auch private Parteien kostenpflichtig werden (zur Kasuistik vgl. Plüss, § 13 Rz. 58 ff.). Der Umfang der Kostenaufgabe ist regelmässig auf die durch das Verhalten des Beteiligten verursachten Kosten beschränkt, was ohne weiteres auch zu einer vollumfänglichen Kostenbelastung des Verursachers führen kann. Da die Kostenverlegung nach dem Unterlieger- bzw. Verursacherprinzip mit einer gewissen Starrheit behaftet ist und im Einzelfall zu unbilligen Ergebnissen führen kann, verbleibt der anordnenden Behörde ein Spielraum, um bei besonderen Umständen die Kosten nach Gesichtspunkten der Billigkeit aufzuerlegen (zur Kasuistik vgl. Plüss, § 13 Rz. 64.). R4.2023.00116 Seite 30

Im Verfahren G.-Nr. R4.2023.00243 unterliegt die Rekurrentin vollumfänglich, weshalb ihr die diesbezüglichen Verfahrenskosten aufzuerlegen sind. Die Baukommission X hat die Gegenstandslosigkeit des Rekursverfahrens G.-Nr. R4.2023.00116 hinsichtlich des Beschlusses vom 9. Mai 2023 zu vertreten, weshalb sie insoweit die Kosten dieses Verfahrens zu tragen hat. Hinsichtlich der angefochtenen Gesamtverfügung vom 6. April 2023 im Verfahren G.-Nr. R4.2023.00116 unterliegt die Rekurrentin, weshalb sie in diesem Verfahren ebenfalls teilweise kostenpflichtig ist. Die Kosten des Rekursverfahrens G.-Nr. R4.2024.00099 sind nach dem Verursacherprinzip dem Gemeinderat X aufzuerlegen. Da sich die rechtliche Bedeutung des Beschlusses vom 16. April 2024 nicht aus dem (irreführenden) Wortlaut allein, sondern erst unter Berücksichtigung der weiteren Auslegungsmittel ergab, kann es der anwaltlich vertretenen Rekurrentin nicht angelastet werden, dass sie den Beschluss (sowie die Gesamtverfügung vom 6. April 2024) in Ausübung der anwaltlichen Sorgfaltspflicht dennoch angefochten hat. Das Verfahren wurde insofern durch die unsorgfältige Abfassung des Berichtigungsbeschlusses verursacht. Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten demnach zu 1/2 der Rekurrentin, zu 1/3 dem Gemeinderat X und zu 1/6 der Baukommission X aufzuerlegen. Nach § 338 Abs. 1 PBG bzw. § 2 der Gebührenverordnung des Verwaltungsgerichts (GebV VGr) legt das Baurekursgericht die Gerichtsgebühr nach seinem Zeitaufwand, nach der Schwierigkeit des Falls und nach dem bestimmten Streitwert oder dem tatsächlichen Streitinteresse fest. Liegt wie hier ein Verfahren ohne bestimmbaren Streitwert vor, beträgt die Gerichtsgebühr in der Regel Fr. 500.-- bis Fr. 50'000.-- (§ 338 Abs. 2 PBG; § 3 Abs. 2 GebV VGr). In besonders aufwendigen Verfahren kann die Gerichtsgebühr bis auf das Doppelte erhöht werden (§ 4 Abs. 1 GebV VGr). Bei der Bemessung der Gebührenhöhe steht der Rekursinstanz ein grosser Ermessensspielraum zu (Kaspar Plüss, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 13 Rz. 25 ff.). Im Lichte des vorliegend

gegebenen tatsächlichen Streitinteresses, des getätigten Verfahrensaufwandes (mehrfacher Schriftenwechsel, Zwischenscheidung), des Umfangs des vorliegenden Urteils, der Vereinigung mehrerer R4.2023.00116 Seite 31

Rekursverfahren und des Umstandes, dass mehrere Verfügungen zu beurteilen waren, ist die Gerichtsgebühr auf Fr. 6'600.-- festzusetzen (BGr 1C\_566/2015 vom 18. Februar 2016, E. 2; BGr 1C\_244/2013 vom 4. Juli 2013, E. 4; BRGE II Nrn. 0162 und 0163/2012 vom 23. Oktober 2012, E. 16, in BEZ 2014 Nr. 36; Entscheid bestätigt mit VB.2012.00774 vom 22. August 2013, dieser bestätigt mit BGr 1C\_810/2013 vom 14. Juli 2014). 13. Die privaten Parteien und die kommunalen Vorinstanzen beantragen jeweils die Zusprechung einer Umtriebsentschädigung. Gemäss § 17 Abs. 2 lit. a VRG kann im Rekursverfahren und im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht die unterliegende Partei oder Amtsstelle zu einer angemessenen Entschädigung für die Umtriebe der Gegenpartei verpflichtet werden, wenn die rechtsgenügende Darlegung komplizierter Sachverhalte und schwieriger Rechtsfragen besonderen Aufwand erforderte oder den Beizug eines Rechtsbeistandes rechtfertigte. Die Bemessung der Umtriebsentschädigung richtet sich nach § 8 GebV VGr. Der Rekurrentin und den kommunalen Vorinstanzen steht bereits mangels Obsiegensüberschusses keine Umtriebsentschädigung zu. Die private Rekursgegnerin wird in den vorliegenden Verfahren intern durch zeichnungsberechtigte Unternehmensjuristen vertreten. Einer nicht durch einen (externen) Rechtsbeistand vertretenen Partei entstehen im Allgemeinen keine Rechtsverfolgungskosten, die zu entschädigen wären. Eine Umtriebsentschädigung ist ihr demnach nur dann zuzusprechen, wenn die Grenzen des im Verwaltungsrechtspflegeverfahren Üblichen und Zumutbaren durch anderweitigen Aufwand deutlich überschritten wurden. Vorliegend ist das Vorliegen eines solchen anderweitigen Aufwandes nicht dargetan. Der privaten Rekursgegnerin ist daher ebenfalls keine Umtriebsentschädigung zuzusprechen. R4.2023.00116 Seite 32

#### **E. 14**

November 2023 handelt. Eine objektivierte Auslegung des Beschlusses unter Berücksichtigung nicht nur des Wortlauts des Beschlusses, sondern auch des zusammen mit dem Beschluss vom 16. April 2024 versendeten Begleitschreibens sowie des Umstands der weitgehenden inhaltlichen Übereinstimmung mit dem Beschluss vom 14. November 2023 als ergänzende Auslegungsmittel ergibt hingegen, dass der Gemeinderat an der Sitzung vom

#### **E. 16**

April 2024 keine weitere Entscheidung in der Sache getroffen hat, sondern bloss über die Berichtigung von Dispositiv-Ziffern I. und II. des Beschlusses vom 14. November 2023 entschieden hat. Gegen Dispositiv-Ziffern I. und II. des Beschlusses vom 16. April 2024, welche hinsichtlich der Berichtigungen hätten beanstandet werden können, bringt die Rekurrentin nichts vor. Sie wehrt sich nur abermals (mit zusätzlichen Rügen) inhaltlich gegen die erteilte Baubewilligung sowie die Gesamtverfügung. Gegen den unveränderten Inhalt der Baubewilligung steht der Rekurrentin jedoch nicht erneut der Rechtsweg offen. Deshalb kann auch die Gesamtverfügung, welche Gegenstand einer der nicht berichtigten Ziffern ist (Dispositiv-Ziffer II.1.), nicht erneut in Zweifel gezogen werden. R4.2023.00116 Seite 10

Auf den Rekurs G.-Nr. R4.2024.00099 ist daher nicht einzutreten und auf die materiellen Rügen in diesem Rekursverfahren nicht einzugehen. 5.1. Es stellt sich die Frage, ob das

Verfahren G.-Nr. R4.2023.00116 hinsichtlich des angefochtenen Beschlusses der Baukommission vom 9. Mai 2023 als gegenstandslos geworden abgeschrieben werden kann. 5.2. Die Baukommission X widerrief mit Beschluss vom 6. November 2023 ihren Beschluss vom 9. Mai 2023. Mit Beschluss vom 9. April 2024 berichtigte die Baukommission ihren Beschluss vom 6. November 2023, indem sie den vor dem Dispositiv stehenden Passus "Der Gemeinderat, auf Antrag der Baukommission, beschliesst" durch "Die Baukommission beschliesst" ersetzte. Dieser Beschluss wurde in den Verfahren G.-Nrn. R4.2023.00116 und R4.2023.00243 zu den Akten gereicht (act. 37.1 im Verfahren G.-Nr. R4.2023.00116; act. 13.3 im Verfahren G.-Nr. R4.2023.00243). Den erwähnten später berichtigten Passus des Beschlusses vom 6. November 2023 beanstandet die Rekurrentin im Verfahren G.-Nr. R4.2023.00243 und macht geltend, dass es sich hierbei nicht um einen formellen Beschluss der Baukommission handle, da festgehalten werde, dass der Gemeinderat den Beschluss gefasst habe. Der Beschluss vom 6. November 2023 sei zudem formell nie eröffnet worden. Die Rekurrentin habe von ihm erst Kenntnis erlangt, nachdem sie um Zustellung der Beilage zur Rekursvernehmlassung ersucht habe. Der Beschluss sei demnach nie in Rechtskraft erwachsen. Ein Widerruf des Beschlusses vom 9. Mai 2023 durch die Baukommission sei demnach nicht erfolgt. Zum berichtigten Beschluss vom 9. April 2024 äussert sich die Rekurrentin im Verfahren G.-Nr. R4.2024.00099 und macht geltend, dass auch dieser Beschluss nie formell eröffnet worden sei. 5.3. Aus einer fehlenden oder fehlerhaften Eröffnung oder Rechtsmittelbelehrung darf den Betroffenen kein Nachteil entstehen, was sich aus dem Fairnessgebot gemäss Art. 29 Abs. 1 der Bundesverfassung (BV) ergibt. Eröffnungsmängel dürfen insbesondere nicht dazu führen, dass die Möglichkeit, ein Rechtsmittel zu ergreifen, eingeschränkt oder vereitelt wird. Kein R4.2023.00116 Seite 11

Rechtsnachteil erwächst den Verfahrensbeteiligten, wenn sie die mangelhaft eröffnete Anordnung problemlos auf dem ordentlichen Rechtsmittelweg anfechten können. Nach Treu und Glauben darf eine Partei mit der Anfechtung einer mangelhaft eröffneten Verfügung nicht beliebig zuwarten, sondern ist gehalten, sich in angemessener Frist ab Kenntnis des für sie nachteiligen Entscheides mit geeigneten Vorkehren dagegen zur Wehr zu setzen. Welche Schritte von einer Person erwartet werden, welcher ein Entscheid nicht ordnungsgemäss oder ohne Rechtsmittel eröffnet wurde, hängt von den Umständen des Falls ab, wobei die Anforderungen an die Sorgfaltspflicht bei rechtskundigen Personen höher anzusetzen ist als bei juristischen Laien. Eine anwaltlich vertretene Partei muss den Verfügungscharakter eines Schreibens grundsätzlich erkennen und innert Rechtsmittelfrist handeln (Kaspar Plüss, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 10 Rz. 14 und 52 m.w.H.). 5.4. Dass es sich beim Beschluss vom 6. November 2023 um einen Beschluss der Baukommission mit Verfügungscharakter handelt, ist klar daran erkennbar, dass der Beschluss im Protokoll der Baukommission abgedruckt ist, unter Ziff. II die Antragstellung an den Gemeinderat beinhaltet und zudem im Namen der Baukommission unterzeichnet ist. Es ging damit bereits aus dem ursprünglichen Beschluss hervor, dass die Baukommission entschieden hat und nicht der Gemeinderat, auch wenn dieser fälschlicherweise unmittelbar vor dem eigentlichen Dispositiv als entscheidende Behörde genannt wird. Mit dem Beschluss der Baukommission vom 9. April 2024 wurde dieser offensichtliche Kanzleifehler sodann berichtigt. Die fehlende formelle Eröffnung der Beschlüsse vom 6. November 2023 und 9. April 2024 führt vorliegend nicht zu einem prozessualen Nachteil für die Rekurrentin (oder übrigen Verfahrensbeteiligten), da die Parteien im Rahmen der vorliegenden Verfahren von den Beschlüssen Kenntnis erhielten

und in diese hätten Einsicht nehmen können. Ausserdem hätten sie innert angemessener – inzwischen längst abgelaufener – Frist Rechtsmittel dagegen erheben können. Da weder gegen den Beschluss vom 6. November 2023 noch gegen die berichtigte Fassung vom 9. April 2024 ein Rechtsmittel ergriffen wurde, sind die Beschlüsse inzwischen in Rechtskraft erwachsen. R4.2023.00116 Seite 12

Der Vollständigkeit halber sei an dieser Stelle noch erwähnt, dass der Widerruf als Wiedererwägung des Beschlusses der Baukommission vom 9. Mai 2023 während Rechtshängigkeit des hiergegen erhobenen Rekurses vorliegend formell zulässig war, da der Widerruf zugunsten der Rekurrentin erfolgte (vgl. Bertschi, Vorbemerkungen zu §§ 86a-86d Rz. 22; VB.2022.00581 vom 27. März 2024, E. 3.2). 5.5. Mit der Rechtskraft des Beschlusses der Baukommission vom 6. November 2023 (in der berichtigten Fassung vom 9. April 2024) fällt der Streitgegenstand des Rekursverfahrens G.-Nr. R4.2023.00116 teilweise dahin. Das Rekursverfahren ist betreffend den angefochtenen Beschluss der Baukommission vom 9. Mai 2023 als gegenstandslos geworden abzuschreiben (vgl. Bertschi, Vorbemerkungen zu §§ 86a-86d Rz. 22). 5.6. Bemerkungsweise ist darauf hinzuweisen, dass sich der Widerruf des noch nicht rechtskräftigen Beschlusses der Baukommission vom 9. Mai 2023 auch materiell als richtig erweist, weil es sich bei der Baukommission nicht um die für Baubewilligungen mit Ausnahmen zuständige Behörde handelt (vgl. Art. 29 Abs. 2 lit. a Gemeindeordnung X [GO]) und im vorliegenden Fall unbestrittenermassen eine Ausnahmegewilligung gemäss § 220 PBG für die Unterschreitung des Waldabstandes notwendig ist. 6.1. Die Rekurrentin ist der Ansicht, der Beschluss des Gemeinderats vom 14. November 2023 sei infolge der Umstände nichtig, jedenfalls als mangelhaft aufzuheben. 6.2. Entgegen der Rekurrentin stand das vor dem hiesigen Gericht hängige Verfahren G.-Nr. R4.2023.00116 betreffend den Beschluss der Baukommission vom 9. Mai 2023 der Beschlussfassung durch den Gemeinderat (vom 14. November 2023) nicht entgegen. Zum einen hatte die Baukommission ihren Beschluss vom 9. Mai 2023 zum Zeitpunkt des Beschlusses des Gemeinderats bereits zulässigerweise widerrufen. Ausserdem handelt es sich beim Gemeinderat – im Gegensatz zur Baukommission – um die in der R4.2023.00116 Seite 13

Sache erstinstanzlich zuständige Behörde (vgl. Art. 29 Abs. 2 lit. a GO), weshalb es ihm nicht verwehrt sein kann – zumindest solange der Entscheid der in der Sache unzuständigen Behörde nicht rechtskräftig ist – in der Sache selbst tätig zu werden. Die Gefahr widersprüchlicher Entscheide besteht aufgrund der Vereinigung und koordinierten Behandlung der Rekursverfahren, welche sämtliche in der strittigen Sache ergangenen Entscheide zum Gegenstand haben, nicht. Der Beschluss des Gemeinderats vom 14. November 2023 ist weder nichtig noch sind im beanstandeten Vorgehen formelle Mängel zu erblicken, die zur Aufhebung des Beschlusses führen würden. Soweit die Rekurrentin rügt, der Gemeinderat sei nicht berechtigt gewesen, den Beschluss der Baukommission aufzuheben, fehlt der Rekurrentin ein schutzwürdiges Interesse an der Prüfung dieses Vorbringens, da das Zutreffen dieser Rüge jedenfalls nichts daran ändern würde, dass die Baukommission ihren Beschluss vom 9. Mai 2023 bereits zuvor mit Beschluss vom 6. November 2023 zulässigerweise widerrufen hatte. 7.1. Im Verfahren G.-Nr. R4.2023.00243 führt die Rekurrentin in ihrem Rekurs aus, dass die angefochtene Bewilligung weitere Mängel aufweise, zu denen sich die Rekurrentin zu gegebener Zeit äussern werde. In der Replik macht die Rekurrentin dann geltend, dass die Bewilligung auch wegen der fehlenden bzw. fehlerhaften Regelung der Parkplatzfrage aufzuheben sei. Erstmals in der Replik

rügt die Rekurrentin im Verfahren G.-Nr. R4.2023.00116, dass in der Gesamtverfügung zu Unrecht eine Ausnahmebewilligung nach Art. 24 des Raumplanungsgesetzes (RPG) erteilt worden sei. Die gleiche Rüge erhebt sie auch in der Replik im Verfahren G.-Nr.

R4.2023.00243. 7.2. Gemäss § 23 Abs. 1 VRG muss die Rekurschrift einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Aus dem Antrag und der Begründung muss hervorgehen, was am angefochtenen Akt nach Auffassung des Rekurrenten man- gelhaft ist und deshalb neu zu beurteilen ist. Dabei trifft den Rekurrenten eine R4.2023.00116 Seite 14

Rüge- und Substantiierungspflicht; daraus ergibt sich, in welcher Hinsicht die Rekursinstanz das Anfechtungsobjekt zu überprüfen hat. Die Anforderungen an den Antrag und die Begründung des Rekurses sind nicht immer gleich hoch. Sie sind weniger streng, wenn es sich um die Eingabe eines juristi- schen Laien handelt. Demgegenüber darf von Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälten grundsätzlich erwartet werden, dass sie klare Anträge stel- len und diese auch hinreichend begründen. Weil die Rekursfrist von § 22 VRG eine gesetzliche Verwirkungsfrist ist, ent- falten nach Fristablauf vorgenommene Prozesshandlungen grundsätzlich keine Rechtswirkungen mehr. Dies jedenfalls dann, wenn die angefochtene Anordnung rechtsgenügend eröffnet wurde. Änderungen oder Ergänzungen von mit der Rekurshebung gestellten Anträgen sind somit lediglich inner- halb der Rekursfrist möglich. Nach Fristablauf können die gestellten Anträge nur noch im Sinne eines Teilrückzugs reduziert werden. Auch die Ausübung des Replikrechts führt nicht dazu, dass nach Ablauf der Rekursfrist Rekurs- anträge geändert oder ergänzt werden können. Wie der Antrag kann auch die Begründung des Rekurses nach Ablauf der Rekursfrist grundsätzlich nicht mehr erweitert werden. Im Rahmen des Rep- likrechts darf die Rekursbegründung nur hinsichtlich des von der Rekursgeg- nerschaft (einschliesslich allfälliger Mitbeteiligter) neu Vorgebrachten erwei- tert werden, und im Übrigen auch mit Bezug auf Akten, die innert der Re- kursfrist aus objektiven Gründen nicht eingesehen werden konnten (zum Ganzen Alain Griffel, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 23 Rz. 5 f., 16 und 23). 7.3. Die jeweils erst in der Replik vorgebrachten Rügen betreffend die fehlende bzw. fehlerhafte Regelung der Parkplatzfrage (G.-Nr. R4.2023.00243) sowie betreffend die zu Unrecht erteilte Ausnahmebewilligung nach Art. 24 RPG (G.-Nrn. R4.2023.00116 und R4.2023.00243) erweisen sich aufgrund des Ausgeführten als verspätet, weshalb darauf nicht weiter einzugehen ist. Im Verfahren G.-Nr. R4.2023.00243 ist auf die in der Replik vorgebrachte Rüge betreffend die Gesamtverfügung auch deshalb nicht einzugehen, weil die Gesamtverfügung gar nicht Verfahrensgegenstand ist, da deren Aufhebung im Rekurs nicht beantragt wurde. R4.2023.00116 Seite 15

8. Gemäss Art. 17 des Waldgesetzes (WaG) sind Bauten und Anlagen in Wal- desnähe nur zulässig, wenn sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Wal- des nicht beeinträchtigen (Abs. 1). Die Kantone schreiben einen angemessenen Mindestabstand der Bauten und Anlagen vom Waldrand vor und be- rücksichtigen dabei die Lage und die zu erwartende Höhe des Bestandes (Abs. 2). Aus wichtigen Gründen können die zuständigen Behörden die Un- terschreitung des Mindestabstands unter Auflagen und Bedingungen bewil- ligen (Abs. 3). Gemäss § 262 PBG dürfen oberirdische Gebäude die im Zonenplan festge- legte Waldabstandslinie nicht überschreiten; ausserhalb des Bauzonenge- bietes beträgt der Abstand 30 m von der forstrechtlichen Waldgrenze (Abs. 1). Für unterirdische Bauten und Anlagen im Abstandsbereich gilt das Forstpolizeirecht (Abs. 3). Damit wird einerseits ein Bauverbot für oberirdi- sche Gebäude im Waldabstandsbereich statuiert und andererseits

die Erstellung von Anlagen und unterirdischen Bauten nicht ausgeschlossen; diese werden aber ausdrücklich dem Forstpolizeirecht unterstellt. Zu beachten ist, dass an der Einhaltung angemessener Waldabstände gewichtige öffentliche Interessen verschiedener Art bestehen; diese sind gesundheitspolizeilicher, raumplanerischer, landschaftsschützerischer sowie forstwirtschaftlicher und forstpolizeilicher Natur. Es müssen Erhaltung, Pflege und Nutzung der Waldvegetation gewährleistet sein, deren Anliegen durch das Forstpolizeirecht gesichert werden. Freihaltung und Zugänglichkeit der Waldränder sowie Wohnhygiene und Sicherheit sind weitere Interessen, die vorab bei oberirdischen Gebäuden relevant sind und durch die Festsetzung von Waldabstandslinien bzw. dem ausserhalb des Bauzonengebiets geltenden 30 m-Abstand und dem daraus resultierenden Bauverbot im Waldabstandsbereich umgesetzt werden. An dieser differenzierenden Betrachtungsweise orientiert sich auch die kantonalzürcherische Zuständigkeitsordnung. Gemäss § 318 PBG entscheidet die örtliche Baubehörde über Baugesuche, soweit durch Verordnung nichts anderes bestimmt ist. In § 7 in Verbindung mit Ziffer 1.3 Anhang der Bauverfahrensverordnung (BVV) wird bezüglich von Bauten und Anlagen im Waldabstandsbereich, d.h. innerhalb der Waldabstandslinie bzw. wo keine solche festgesetzt ist, innerhalb eines Waldabstandes von 15 m die forstrechtliche R4.2023.00116 Seite 16

Zuständigkeit des kantonalen Amtes für Landschaft und Natur (ALN) begründet. Entsprechend wird auch in der kantonalen Forstgesetzgebung eine Bewilligungspflicht für Bauten und Anlagen statuiert (§ 3 der kantonalen Waldverordnung [KWaV]). Das ALN hat somit sämtliche Bauten und Anlagen im Waldabstandsbereich von 15 m auf ihre Verträglichkeit mit den forstpolizeilichen Anliegen zu prüfen. Demgegenüber hat die kommunale Baubehörde zu prüfen, ob ausreichende (bau- oder raumplanungsrechtliche) Gründe vorliegen, die trotz grundsätzlichem Bauverbot im Waldabstandsbereich von 30 m (§ 262 PBG) eine ausnahmsweise Unterschreitung rechtfertigen.

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