

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2001.00070 vom 21. Juni 2001

ZH Verwaltungsgericht, 2001-06-21, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2001.00070

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2001.00070 du 21 juin 2001

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2001.00070 del 21 giugno 2001

Regeste

Baubewilligung und Ausnahmbewilligung nach Art. 24 RPG | Nachträgliche Bewilligung eines Lagerplatzes ausserhalb der Bauzone Auf einen Augenschein und eine mündliche Schlussverhandlung ist zu verzichten (E. 1b). Die Beschwerdeführerin erhielt 1972 eine Bewilligung für die Errichtung eines Magazins auf dem Nachbargrundstück des jetzt streitbetroffenen. Dieses wurde später eingezont (E. 2b). Das streitbetroffene Grundstück wurde 1976, 1981 und 1982 noch nicht als Lagerplatz benützt. Vor 1988 wurde dessen Nordteil als Lagerplatz in Betrieb genommen, ab 1993 auch der südliche (E. 2c). Mangels Standortgebundenheit war der Lagerplatz nicht nach Art. 24 Abs. 1 aRPG bewilligungsfähig (E. 3). Auch eine Bewilligung nach Art. 24 Abs. 2 aRPG fällt nicht in Betracht, da das zulässige Mass der Erweiterungen schon vorher ausgeschöpft war (E. 4a-d). Art. 24 Abs. 2 aRPG verlangte als zusätzliche Anforderung die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung (E. 4e). Auch eine Bewilligung nach Art. 24c RPG kann nicht erteilt werden (E. 5b). Nicht anwendbar ist Art. 37a RPG (E. 6). Die Beschwerdeführerin hat keine Baubewilligung "ersessen". Inwieweit aus Gründen des Vertrauensschutzes auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu verzichten ist, hat die Baudirektion zu entscheiden (E. 7a). Ob andere Bauten in der Umgebung störender in Erscheinung treten, ist nicht von Bedeutung (E. 7b).

Erwägungen

E. 3

Abteilung/3. Kammer Weiterzug: Dieser Entscheid ist rechtskräftig. Rechtsgebiet: Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht
Betreff: Baubewilligung und Ausnahmbewilligung nach Art. 24 RPG
Nachträgliche Bewilligung eines Lagerplatzes ausserhalb der Bauzone Auf einen Augenschein und eine mündliche Schlussverhandlung ist zu verzichten (E. 1b). Die Beschwerdeführerin erhielt 1972 eine Bewilligung für die Errichtung eines Magazins auf dem Nachbargrundstück des jetzt streitbetroffenen. Dieses wurde später eingezont (E. 2b). Das streitbetroffene Grundstück wurde 1976, 1981 und 1982 noch nicht als Lagerplatz benützt. Vor 1988 wurde dessen Nordteil als Lagerplatz in Betrieb genommen, ab 1993 auch der südliche (E. 2c). Mangels Standortgebundenheit war der Lagerplatz nicht nach Art. 24 Abs. 1 aRPG bewilligungsfähig (E. 3). Auch eine Bewilligung nach Art. 24 Abs. 2 aRPG fällt nicht in Betracht, da das zulässige Mass der Erweiterungen schon vorher ausgeschöpft war (E. 4a-d). Art. 24 Abs. 2 aRPG verlangte als zusätzliche Anforderung die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung (E. 4e). Auch eine Bewilligung nach Art. 24c RPG kann nicht erteilt werden (E. 5b). Nicht anwendbar ist Art. 37a RPG (E. 6). Die Beschwerdeführerin hat keine Baubewilligung "ersessen". Inwieweit aus Gründen des Vertrauensschutzes auf die Wiederherstellung des

rechtmässigen Zustands zu verzichten ist, hat die Baudirektion zu entscheiden (E. 7a). Ob andere Bauten in der Umgebung störender in Erscheinung treten, ist nicht von Bedeutung (E. 7b). Stichworte: ÄNDERUNG AUSNAHMEBEWILLIGUNGEN

AUSNAHMEBEWILLIGUNGEN ERWEITERUNG GLEICHBEHANDLUNG IM UNRECHT LAGERPLATZ STANDORTGEBUNDENHEIT TEILWEISE ÄNDERUNG VERTRAUENSSCHUTZ ZONENKONFORMITÄT ZWECKÄNDERUNG

Rechtsnormen: Art. 24 lit. I aRPG Art. 24 lit. II aRPG Art. 24c aRPG Art. 37a aRPG

Publikationen: - keine - Gewichtung: (1 von hoher / 5 von geringer Bedeutung)

Gewichtung: 4 I. Die Baudirektion erteilte der Firma A AG am 7. September 1998 nachträglich eine Ausnahmebewilligung gestützt auf Art. 24 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung in der Fassung vom 22. Juni 1979 (aRPG) für die einige Jahre zuvor vorgenommene Erweiterung des in der Landwirtschaftszone gelegenen Lagerplatzes auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 in Winterthur, Weiler X. Der Bauausschuss Winterthur erteilte der Firma A AG am 10. November 1998 die entsprechende Baubewilligung. II. Der Zürcher Heimatschutz rekurierte am 10. Dezember 1998 gegen die Baubewilligungen an den Regierungsrat, ebenso am 14. Dezember 1998 D, Eigentümer der östlich des Lagerplatzes liegenden Parzellen Kat.-Nr. 10 und 11. Der Regierungsrat vereinigte die Rekurse, liess einen zweiten Schriftenwechsel durchführen, die Akten ergänzen und hiess die Rekurse am 24. Januar 2001 gut. Er hob die angefochtenen Entscheide auf und beauftragte die Baudirektion, ein Verfahren betreffend Abbruch einer widerrechtlichen Anlage auf dem streitbetroffenen Grundstück durchzuführen. III. Die Firma A AG gelangte gegen diesen Entscheid am 28. Februar 2001 mit Beschwerde an das Verwaltungsgericht. Sie beantragt die Aufhebung des angefochtenen Entscheids und die Wiederherstellung der erstinstanzlich erteilten Bewilligungen, eventuell unter der Auflage, den Lagerplatz gegenüber der Umgebung zusätzlich "einzugrünen", unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegner. In verfahrensrechtlicher Hinsicht beantragt die Beschwerdeführerin die Durchführung eines Augenscheins und einer mündlichen Schlussverhandlung sowie die Befragung von Auskunftspersonen. Die Staatskanzlei beantragte für den Regierungsrat am 27. März 2001 die Abweisung der Beschwerde. Den gleichen Antrag stellten der Zürcher Heimatschutz am 29. März und D am 7. Mai 2001. Letzterer beantragt zudem eine Parteientschädigung. Die Baudirektion und die Baupolizei Winterthur erklärten Verzicht auf Stellungnahme. Auf entsprechende Anfrage liess die Baupolizei Winterthur dem Verwaltungsgericht am 22. Mai 2001 Informationen über die Kanalisationserschliessung und den Stand der Kanalisationsplanung für den Weiler X im Jahr 1972 zukommen. Die Parteien erhielten Gelegenheit, sich dazu zu äussern. Die Vorbringen der Parteien werden, soweit erforderlich, in den anschliessenden Erwägungen zusammengefasst. Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung: 1. a) Das Verwaltungsgericht ist kraft § 41 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959/8. Juni 1997 (VRG) zur Behandlung der vorliegenden Beschwerde sachlich und funktional zuständig. Die Legitimation der Beschwerdeführerin ergibt sich ohne Weiteres aus § 21 lit. a in Verbindung mit § 70 VRG. b) Der Sachverhalt wird durch die Akten hinreichend dokumentiert. Der Interessenabwägung, namentlich der Frage des Eingriffs in das Landschaftsbild, kommt vorliegend nicht die Bedeutung zu, welche ihr die Beschwerdeführerin beimisst. Auf den beantragten Augenschein ist daher zu verzichten. Für den Fall, dass das Verwaltungsgericht keinen Augenschein vornimmt, hat die Beschwerdeführerin Verzicht auf die Durchführung einer öffentlichen Schlussverhandlung erklärt. Da im Übrigen die Standpunkte der Parteien schriftlich ausreichend dargelegt werden konnten, besteht kein Anlass, eine mündliche

Schlussverhandlung durchzuführen. 2. a) Ende März 1958 erwarb K die im Weiler X gelegenen Grundstücke alt Kat.-Nr. 04 (Wohnhaus, Scheune, Stall und Schopf; 1505 m²) und alt Kat.-Nr. 05 (122 m²) und richtete darauf ein Baugeschäft ein, welches in der Folge von seinem Sohn L und anschliessend von dessen Söhnen unter der Firma A AG (zunächst Kollektiv-, später Aktiengesellschaft) weitergeführt wurde. Die Firma A KG erwarb im Dezember 1970 die südlich an alt Kat.-Nr. 04 (1967 umgewandelt in Kat.-Nr. 16) angrenzenden, unüberbauten Grundstücke alt Kat.-Nr. 17 und 18. Offenbar im Oktober 1973 erwarb die Firma auch die Liegenschaft Z (alt Kat.-Nr. 07). Im November 1973 wurden die Parzellen alt Kat.-Nr. 16, 07, 17 und 18 zur Parzelle Kat.-Nr. 20 zusammengelegt. Offenbar seit Januar 1974 trägt diese Parzelle die Kat.-Nr. 01. Zur Zeit bestehen anscheinend Absichten, die Parzelle wieder zu unterteilen. Diese Parzellierung ist jedoch soweit ersichtlich noch nicht vollzogen. Im Folgenden werden aus Gründen der Zweckmässigkeit die bis November 1973 gültigen Parzellennummern verwendet. b) Der Bauausschuss Winterthur erteilte der Beschwerdeführerin am 24. Juli 1972 die Bewilligung für die Errichtung eines Magazins (Werkhof) auf den Parzellen alt Kat.-Nr. 16 und 17. Der ganze Weiler X und damit auch das Baugrundstück befanden sich damals gemäss der Bauordnung der Stadt Winterthur vom 25. April 1966 (BauO) im Übrigen Gemeindegebiet, welches vorwiegend für die Land- und Forstwirtschaft bestimmt war (§ 67 BauO). Gemäss der Teilbauordnung der Stadt Winterthur für die Aussenwachen vom

E. 7

Nachdem die Nutzung von alt Kat.-Nr. 18 gemäss den einschlägigen Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes nicht bewilligt werden kann, fragt es sich, ob die Bewilligung aus anderen Gründen zu erteilen ist. a) Die Beschwerdeführerin beruft sich auf Vertrauensschutz. Nach der Rechtsprechung geht die Befugnis der Behörden, die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu verlangen, nach einer Frist von 30 Jahren unter. Der Grundeigentümer ersitzt gewissermassen das Recht, den an sich rechtswidrigen Zustand des Gebäudes beizubehalten, vorbehältlich baupolizeilicher Massnahmen im engen Sinn. Haben die Baupolizeibehörden die rechtswidrigen Gebäude oder Gebäudeteile über Jahre hinaus geduldet, obwohl ihnen die Rechtswidrigkeit bekannt war oder sie diese bei Anwendung der erforderlichen Sorgfalt hätten erkennen müssen, so greift der Vertrauensschutz allenfalls schon vor Ablauf von 30 Jahren. Solange die Behörde jedoch bloss untätig geblieben ist, erscheint bei der Deutung der Untätigkeit als behördliche Duldung grosse Zurückhaltung geboten (VGr, 29. Januar 1998, BEZ 1998 Nr. 3; BGE 107 Ia 121 E. 1; VGr, 12. Juni 1987, ZBI 89/1988, S. 261). Nur wenn der rechtswidrige Zustand während sehr langer Zeit hingenommen wurde und die Verletzung öffentlicher Interessen nicht schwer wiegt, vermag der Umstand allein, dass die Behörden nichts dagegen unternommen haben, einen Vertrauenstatbestand zu begründen (VGr, 30. April 1987, BEZ 1987 Nr. 19; vgl. auch VGr GE, 22. Juni 1993, Baurecht 1995, S. 11 Nr. 6). Hier liegt von vornherein nicht der Fall vor, dass die Baubewilligung "ersessen" wurde. Denkbar ist bloss, dass aus Gründen des Vertrauensschutzes auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ganz oder teilweise zu verzichten ist. Wie der Regierungsrat im angefochtenen Entscheid zutreffend voraussetzt, ist es zunächst Sache der Baudirektion, hierüber im Rahmen des entsprechenden Verfahrens zu befinden. Dabei kann die 1993 vorgenommene Ausdehnung des Lagerplatzes auf die südliche Hälfte von alt Kat.-Nr. 18 offensichtlich nicht beibehalten werden. In Frage kommt eine solche Lösung allenfalls hinsichtlich der nördlichen Hälfte, die zwischen 1982 und 1988 als Lager in Betrieb genommen wurde. Die Baudirektion wird einerseits abzuklären haben, in welchem Jahr die Erweiterung stattfand,

d.h. wie lange der widerrechtliche Zustand bereits geduldet wurde, bis der private Beschwerdegegner das Bewilligungsverfahren veranlasste. Andererseits wird zu würdigen sein, wie schwer der Eingriff in die öffentlichen Interessen wiegt, wenn der Lagerplatz in beschränktem Umfang beibehalten wird. Bei dieser Abwägung wird gegebenenfalls auch zu berücksichtigen sein, ob der Eingriff in die öffentlichen Interessen namentlich des Landschaftsschutzes durch geeignete Auflagen gemildert werden könnte. b) Die Beschwerdeführerin verweist auf zwei andere Bauten bzw. Anlagen im Gebiet des Weilers X, die landschaftlich störender in Erscheinung treten sollen als der hier zu beurteilende Lagerplatz. Damit macht sie sinngemäss eine Gleichbehandlung im Unrecht geltend. Abgesehen davon, dass die von der Beschwerdeführerin erwähnten Fälle sowohl in tatsächlicher wie in baurechtlicher Hinsicht mit ihrem eigenen nicht vergleichbar sind, und dass grundsätzlich kein Anspruch auf Gleichbehandlung im Unrecht besteht (vgl. Ulrich Häfelin/Georg Müller, Grundriss des Allgemeinen Verwaltungsrechts, 3. A., Zürich 1998, Rz. 412 ff.), zeigen die vorangegangenen Erwägungen, dass der umstrittene Lagerplatz nicht, jedenfalls nicht in erster Linie, wegen des Eingriffs in das Landschaftsbild, sondern aus grundsätzlichen raumplanungsrechtlichen Gründen rechtswidrig ist. Die Frage, ob die Behörden in den andern beiden Fällen einzuschreiten haben, spielt in diesem Zusammenhang keine Rolle. ... Demgemäss entscheidet das Verwaltungsgericht: 1. Die Beschwerde wird abgewiesen. ...

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