

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2004.00426 vom 11. November 2004

ZH Verwaltungsgericht, 2004-11-11, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2004.00426

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2004.00426 du 11 novembre 2004

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2004.00426 del 11 novembre 2004

Regeste

Ausnahmebewilligung nach Art. 24a RPG | Nutzungsänderung: Wohnhaus einer ehemaligen Gärtnerei in Landwirtschaftszone neu als Wohnhaus zu (Drogen-)Therapie Zwecken; Legitimationsfragen. Voraussetzungen für ein Nachbarrekurs gegen ein Bauvorhaben sind eine hinreichend enge nachbarliche Raumbeziehung und ein Berührtsein in qualifizierten eigenen Interessen. Dabei kommt der in Metern gemessenen Distanz keine allein ausschlaggebende Bedeutung zu; massgebend ist vielmehr, auf welche Entfernung sich das streitige Bauvorhaben im Sinn des geltend gemachten Anfechtungsinteresses auswirken vermag (E. 2). Rekurslegitimation wird in casu verneint. Zwar ist eine enge nachbarliche Raumbeziehung bei zwei Beschwerdeführern, welche in rund 200 m Distanz zum Streitobjekt wohnen, gegeben, doch erreichen die von den Beschwerdeführern geäusserten Befürchtungen (Verkehrszunahme, Beeinträchtigung des Landschaftsbildes bzw. des landwirtschaftlichen Zonencharakters, Konflikte mit den neuen Bewohnern) nicht jene Schwelle, die ein Berührtsein in eigenen Interessen und damit eine spezifische Nähe zum Streitgegenstand erkennen liesse (E. 4). Abweisung.

Erwägungen

E. 3

In der Rekurschrift brachte der Vertreter zur Rekurslegitimation vor, der Rekurrent 2 (heutiger Beschwerdeführer 1) sei Pächter und Bewirtschafter der neben dem Baugrundstück Kat. Nr. 2 gelegenen Parzelle Kat. Nr. 3. Die übrigen 15 Rekurrenten (worunter die heutigen Beschwerdeführer 2 und 3 sind) seien Eigentümer verschiedener Wohnhäuser in Abständen von 150 bis 250 m zum Baugrundstück. Von ihren Liegenschaften aus bestehe direkter Sichtkontakt zu den landwirtschaftlichen Gebäuden. Von der M-Strasse aus führe ein schmaler Fuss- und Wanderweg zum Baugrundstück, der diesem in seiner Verlängerung zur P-Strasse als Zufahrt dienen solle. Der Weg verlaufe nur wenige Schritte vor der Haustür der Rekurrenten und werde von ihnen fast täglich zum Spazieren oder Ausführen des Hundes benutzt. Die Rekurrenten befürchteten verschiedene Beeinträchtigungen durch das streitige Vorhaben: Insbesondere Konflikte mit den Bewohnern und Besuchern der Wohngemeinschaft, durch die sie sich in ihrer Sicherheit beeinträchtigt fühlen, ferner Lärmimmissionen durch zu- und weggehende Autos, welche die Therapiestätte von der M-Strasse statt von der P-Strasse her aufsuchten. Letzteres sei denn auch in den vergangenen Monaten schon verschiedentlich vorgekommen. Schliesslich wehrten sich die Rekurrenten dagegen, dass in ihrer unmittelbaren Umgebung der landwirtschaftliche Zonencharakter verloren gehe. Der Regierungsrat erwoh, die Legitimation als Pächter des landwirtschaftlich genutzten Landes in der Nachbarschaft der Therapiestätte sei dem Rekurrenten 2 (Beschwerdeführer 1) nicht grundsätzlich

abzusprechen. Als Pächter sei er jedoch nicht zum Bewohnen dieses Landes berechtigt, und für die landwirtschaftliche Nutzung werde er sich dort nur während wenigen Tagen im Jahr aufhalten, weshalb eine Betroffenheit nicht auszumachen sei. Das Wohnhaus des Rekurrenten 2 sei ca. 780 m vom Grundstück Kat. Nr. 2 entfernt. Auch bezüglich der meisten übrigen Rekurrenten betrage der Abstand mehr als 250 m. Aufgrund dieser Entfernungen sei eine Betroffenheit in schutzwürdigen Interessen nicht ersichtlich. Dass ein Teil der Rekurrenten von ihrem Wohnhaus aus Sichtkontakt hätten, reiche für eine Betroffenheit ebenso wenig aus, wie die allgemeine Befürchtung, dass es zu Konflikten mit den neuen Bewohnern kommen könnte. Mit einer Zunahme von Fahrten von Motorfahrzeugen gegenüber der früheren landwirtschaftlichen Nutzung sei nicht zu rechnen, zumal solcher Verkehr vom Konzept der Therapiestätte her lediglich von Angestellten und nicht von den Betreuten her rühren könne. Weil die Umnutzung nicht mit baulichen Vorkehrungen verbunden und nur mit geringen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen sei, lasse sich sogar fragen, ob für das streitbetroffene Vorhaben überhaupt eine Bewilligungspflicht bestehe.

E. 4

Der Beschwerdeführer 1 bewirtschaftet als Pächter das landwirtschaftliche Grundstück Kat. Nr. 3, das zwar nicht unmittelbar an das Grundstück Kat. Nr. 2 grenzt, aber davon nur wenige Meter entfernt ist: Zwischen den Parzellengrenzen befindet sich ein 10 m breiter Landstreifen, die umstrittene Wohnstätte liegt ungefähr 50 m von der Grenze der Parzelle Kat. Nr. 3 entfernt. Eine enge nachbarliche Raumbeziehung ist hier deshalb gegeben. Doch hat der Regierungsrat ohne Rechtsverletzung ein Berührtsein in schutzwürdigen eigenen Interessen verneinen dürfen. Nach dessen unbestrittenen Feststellungen hält sich der Beschwerdeführer 1 nur wenige Tage im Jahr auf dem Grundstück Kat. Nr. 3 auf. Seine Situation ist daher nicht vergleichbar mit Nachbarn, die als Anwohner ein in der Umgebung ihrer Wohnung geplantes Vorhaben bekämpfen. Der Beschwerdeführer 1 wohnt an der N-Strasse, rund 700 m Luftlinie von der Therapiestätte entfernt und ist von dieser durch eine dichte Besiedlung getrennt; unter diesen Umständen fehlt es seiner Wohnstätte an einer engen nachbarlichen Raumbeziehung. Der Beschwerdeführer 2 wohnt an der O-Strasse (Grundstück Kat. Nr. 4) rund 200 m von der Therapiestätte entfernt; zwischen dieser und seiner Liegenschaft befinden sich auf der gegenüberliegenden Seite der M-Strasse weitere Häuser. Zu dieser Häuserreihe gehört auch die Liegenschaft M-Strasse 5 (Grundstück Kat. Nr. 6) des Beschwerdeführers 3; dort zweigt der Flurweg zu der rund 200 m bzw. 160 m Luftlinie entfernten Therapiestätte ab. Eine enge nachbarliche Raumbeziehung dürfte daher für diese beiden Liegenschaften, vor allem jene des Beschwerdeführers 3, noch knapp gegeben sein. Die von diesen beiden Beschwerdeführern (wie auch vom Beschwerdeführer 1) geltend geäußerten Befürchtungen erreichen jedoch bei objektiver Betrachtung nicht jene Schwelle, die ein Berührtsein in eigenen qualifizierten Interessen und damit eine spezifische Nähe zum Streitgegenstand erkennen liesse: Was die geltend gemachte Zunahme des nichtlandwirtschaftlichen Fahrzeugverkehrs auf dem von der M-Strasse aus zur Therapiestätte führenden Fuss- und Wanderweg anbelangt, ist festzuhalten, dass die Zufahrt zu dieser grundsätzlich nicht von der M-Strasse, sondern von der P-Strasse aus zu erfolgen hat, wovon auch die Beschwerdeführer ausgehen. Wenn verschiedentlich gleichwohl Motorfahrzeuge den Flurwegabschnitt zwischen der Therapiestätte und der M-Strasse, welcher im Übrigen in beiden Richtungen mit einem Fahrverbot für Motorfahrzeuge und Motorfahrräder mit dem Zusatz "Landwirtschaftlicher Verkehr gestattet" signalisiert ist, für die Zufahrt zur bzw. Wegfahrt von der Therapiestätte benutzen

sollten, so liegt dieses Verkehrsaufkommen jedenfalls in einem Rahmen, der für Nachbarn noch nicht legitimationsbegründend ist; nach der Rechtsprechung bewirkt eine geringfügige Verkehrszunahme mit entsprechend geringen Lärmimmissionen kein schutzwürdiges Anfechtungsinteresse (VGr, 21. März 2002, VB.2001.00245/296/297 E. 3b mit weiteren Hinweisen; vgl. RB 2003 Nr. 13). Die Beschwerdeführer stören sich sodann vor allem daran, dass mit dem Betrieb der Therapiestätte der landwirtschaftliche Zonencharakter im Gebiet "L" verloren gehe. Es trifft zu, dass bei Rügen, mit denen die Verletzung von Bestimmungen geltend gemacht wird, denen nach der früheren Legitimationsumschreibung (entsprechend der Legitimation zur staatsrechtlichen Beschwerde) nachbarschützende Funktion zuerkannt wurde, ein qualifiziertes Berührtsein sich zumeist bereits aus der engen räumlichen Beziehung (die hier nach dem Gesagten knapp zu bejahen ist) ergibt. Bestimmungen über die Nutzung sind in der Regel dieser Kategorie zuzuordnen, doch ist bei der Beurteilung der Beschwerdelegitimation stets von den im Einzelfall als verletzt bezeichneten Bestimmungen und gegebenen Umständen auszugehen. Bei den von den Beschwerdeführenden angerufenen Urteilen RB 1962 Nr. 8 und 1982 Nr. 19 ging es um die behauptete Verletzung von Zonenvorschriften, die in Wohnzonen nur mässig störende Betriebe zulassen, sowie um die geltend gemachte Missachtung von Vorschriften über die Ausnutzung und die Gebäudehöhe. Im vorliegenden Fall stützt sich die streitbetroffene Bewilligung der Baudirektion vom 30. April 2004 auf Art. 24a RPG, wonach nicht mit baulichen Änderungen verbundene, reine Zweckänderungen an Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen zulässig sind, wenn dadurch keine neuen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt entstehen. Die Vorinstanzen sind übereinstimmend zum Schluss gelangt, dem streitbetroffenen Therapiebetrieb in dem schon zuvor im Rahmen des früheren Gärtnereibetriebs als Wohnhaus genutzten Gebäude komme grundsätzlich Wohncharakter zu, wobei die neue Nutzung nicht mit mehr oder anderen Immissionen als die frühere verbunden sei, weshalb die Voraussetzungen für eine Bewilligung nach Art. 24a RPG erfüllt seien. Mit dem Einwand, die streitbetroffene Nutzungsänderung lasse den landwirtschaftlichen Zonencharakter verloren gehen, wird diese Beurteilung nicht in Frage gestellt. Die Rüge steht im Zusammenhang mit den geltend gemachten Nachteilen, welche die Beschwerdeführer darin sehen, dass sie "das ständige Kommen und Gehen der (neuen) Bewohner" wahrnehmen und diesbezüglich Konflikte befürchteten. Die Beschwerdeführer machen damit keine materiellen, sondern ideelle Beeinträchtigungen geltend. Beeinträchtigungen ideeller Art müssen – wie dargelegt – ein erheblich grösseres Ausmass als materielle Immissionen annehmen, damit ein Berührtsein in qualifizierten eigenen Interessen zu bejahen ist. Die von den Beschwerdeführenden befürchteten Beeinträchtigungen erreichen bei objektiver Betrachtungsweise dieses Ausmass nicht.

E. 5

Demnach hat der Regierungsrat die Rekurslegitimation der Beschwerdeführenden zu Recht verneint, weshalb die Beschwerde abzuweisen ist. Die Gerichtskosten sind den unterliegenden Beschwerdeführern zu je einem Drittel, unter solidarischer Haftung eines jeden für den übrigen Betrag, aufzuerlegen. Eine Parteientschädigung steht ihnen nach § 17 Abs. 2 VRG nicht zu.