

# **ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2004.00462 vom 12. Januar 2005**

ZH Verwaltungsgericht, 2005-01-12, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2004.00462](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2004.00462)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2004.00462 du 12 janvier 2005

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2004.00462 del 12 gennaio 2005

## **Regeste**

Baubewilligung | Erweiterung eines Reitplatzes und Umnutzung eines Holzunterstands/Schopfs. Geruchsimmissionen. Zulässigkeit der Umnutzung. Der umstrittene Reitplatz mit Unterstand ist eine Neuanlage im Sinn von Art. 2 Abs. 4 LRV. Da für derartige Betriebe keine Immissionsgrenzwerte bestehen, hat die Vorinstanz zu Recht die FAT-Richtlinie für die Festlegung der Geruchsbelastung und zur Abstandsberechnung beigezogen (E. 3.1). Der nach den FAT-Richtlinien errechnete Mindestabstand ist nur in reinen Wohnzonen einzuhalten. Liegt die Anlage wie hier in einer Wohnzone mit Gewerbeerleichterung, kann in der Regel auf den Sicherheitszuschlag von 30 % verzichtet werden, und es genügen 70 % des Mindestabstands. Da der so errechnete Mindestabstand von 17,15 m erst ab einer grösseren Geruchsbelastung gilt, liegt die Genehmigung der Unterschreitung dieses Mindestabstands um 4,15 m im Ermessensspielraum der kommunalen Baubehörde (E. 3.2). Die Umnutzung des Schopfs in einen Pferdeunterstand ist in Anwendung von § 357 Abs. 1 PBG zulässig (E. 4). Abweisung

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Das Verwaltungsgericht ist nach § 41 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zur Behandlung der vorliegenden Beschwerde zuständig. Beim angefochtenen Entscheid der Baurekurskommission handelt es sich um einen Rückweisungsentscheid. Als solcher ist er nach der verwaltungsgerichtlichen Praxis (vgl. RB 2002 Nr. 20) anfechtbar, wenn durch die Zulassung der Beschwerde die Möglichkeit einer erheblichen Verfahrensverkürzung besteht. Diese Voraussetzungen sind hier erfüllt. Erwiese sich nämlich der Antrag und die Begründung des Beschwerdeführers als zutreffend, wäre die angefochtene Baubewilligung zu verweigern, während bei einer Bestätigung des angefochtenen Rückweisungsentscheids weitere Erhebungen und Beschlüsse erforderlich sind.

### **E. 2.1**

Die private Beschwerdegegnerin beabsichtigt auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2 als Unterpächterin einen Reit- und Pensionsbetrieb zu führen. Es sollen vornehmlich für Kinder Reitunterricht, Reitlager sowie weitere Kurse und Veranstaltungen im Zusammenhang mit Pferden angeboten werden. Die Pferdehaltung umfasst fünf Schul- und fünf Pensionspferde. An baulichen Massnahmen sind die Vergrösserung des bestehenden Reitplatzes auf eine Fläche von 30 m x 15 m nebst Eindeckung des ganzen Platzes mit einem pferdegerechten Belag, dessen Oberbau vorwiegend aus feinem Quarzsand besteht, sowie die Schaffung eines gedeckten Auslaufs unter dem Dach des Schopfs Vers.-Nr. 1

("Holzunterstand") vorgesehen. Das Baugrundstück Kat.-Nr. 2 wie auch die im Eigentum des Beschwerdeführers stehenden Liegenschaften L-Weg 3, 4 und 5 sind nach der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Thalwil vom 16. März 2000 der Zone WG2 (zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung und Empfindlichkeitsstufe III) zugeteilt. Die Vorinstanz hat die Zonenkonformität des Reit- und Pensionsbetriebes bejaht. Hinsichtlich der Umnutzung des Schopfs hat die Rekurskommission ausgeführt, dieser weise einen ungenügenden Abstand zum L-Weg auf (1 m statt 3,5 m) und sei daher baurechtswidrig. Die Baute geniesse indessen Bestandesgarantie und die Umnutzung sei in Anwendung von § 357 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) zulässig (Rekursentscheid, E. 5). Was die Geruchsbelastung durch die Pferde betreffe, so sei in einer Mischzone, in welcher Gewerbebetriebe zulässig seien, ein gewisses Mass an betriebsbedingten Immissionen schlechterdings nicht zu vermeiden. Die Anlage sei als Neuanlage im Sinn von Art. 2 Abs. 4 der Luftreinhalte-Verordnung vom 16. Dezember 1985 (LRV) zu qualifizieren. Für die Beurteilung der erforderlichen Mindestabstände zu bewohnten Zonen seien vorliegend die Empfehlungen der Eidgenössischen Forschungsanstalt für Betriebswirtschaft und Landtechnik aus dem Jahr 1995 (FAT-Richtlinie) hilfsweise zu beachten. Die Geruchsbelastung (GB) bei 10 Pferden ergebe einen Wert von 1,5 (10 GVE [Grossvieheinheit] x 0,15 Geruchsbelastungsfaktor [fg]). Der Mindestabstand bei 4 GB betrage ca. 24,5 m. Vorliegend erscheine die Unterschreitung indessen als vertretbar. Die Geruchsbelastung liege mit einem Wert von 1,5 GB erheblich unter dem einen Minimalabstand verlangenden Wert von

## **E. 2.2**

Diesen Ausführungen hält der Beschwerdeführer entgegen, die Vorinstanz habe zu Recht die FAT-Richtlinie für die Beurteilung der streitigen Reitanlage herangezogen und auch den Mindestabstand von 24,5 m richtig berechnet. Eine Unterschreitung dieses Mindestabstands sei aber unzulässig. Der Abstand zwischen der geplanten Anlage und den Häusern des Beschwerdeführers betrage rund 13 m und das Grundstück selber habe einen Abstand von lediglich 5 m; der Mindestabstand werde damit erheblich unterschritten. Es sei davon auszugehen, dass der Pferdeunterstand dauernd voll belegt sein werde. Auch würden sich die Pferde auf dem Reitplatz überwiegend im Nahbereich der Liegenschaften aufhalten. Der mit einer Rückwand versehene Schopf biete keinen Schutz vor lästigen Geruchsimmissionen. Der Hinweis der Vorinstanz auf die fachkundige und verantwortungsvolle Betriebsführung könne nicht geteilt werden. Die unbedingt nötige Reinigung des Bodens erfolge nur unregelmässig. Der Pferdebetrieb sei nicht bewilligungsfähig. Selbst wenn dieser bewilligt werden könnte, sei auf jeden Fall die Bewilligung für die Umnutzung des Schopfs zu verweigern. Dieser habe seit der Einzonung des Grundstückes 1985 der Lagerung von Holz gedient. Welche baulichen Massnahmen am Schopf erforderlich sein werden, sei noch offen. Auf jeden Fall sei die Rückwand abzudichten. Sodann sei auch die Beseitigung des Abwassers nicht geklärt. Es könne heute nicht davon ausgegangen werden, es seien lediglich untergeordnete bauliche Massnahmen notwendig. Sofern die Einrichtung der neuen Nutzung umfangreiche Eingriffe in das bestehende Gebäude voraussetze, müssten diese als neubauähnliche Umgestaltung gewertet und dürfen nur mittels einer Ausnahmegewilligung gemäss § 220 PBG bewilligt werden. Sodann sei zu berücksichtigen, dass der bestehende Schopf baufällig sei. Die neue Nutzung führe zu wesentlich intensiveren Immissionen als bisher. Dem Bauprojekt stünden daher auch private Interessen entgegen.

3. 3.1 Die Baurekurskommission hat den streitigen Aussenbetrieb mit Reitplatz und Unterstand als Neuanlage im Sinn von Art. 2 Abs. 4 LRV

qualifiziert, was von den Parteien nicht in Frage gestellt wird. Für derartige Betriebe bestehen keine Immissionsgrenzwerte. Gemäss Art. 2 Abs. 5 lit. b LRV gelten Immissionen beim Fehlen von Grenzwerten dann als übermässig, wenn aufgrund einer Erhebung feststeht, dass sie einen wesentlichen Teil der Bevölkerung in ihrem Wohlbefinden erheblich stören. Für Anlagen der bäuerlichen Tierhaltung und der Intensivtierhaltung verlangt Anhang 2 Ziff. 512 LRV, dass die nach den anerkannten Regeln der Tierhaltung erforderlichen Mindestabstände zu bewohnten Zonen eingehalten werden; als anerkannte Regeln gelten insbesondere die FAT-Empfehlungen. Auch wenn es sich bei der vorliegenden Pferdehaltung weder um eine Anlage der bäuerlichen Tierhaltung noch um eine solche der Intensivtierhaltung handelt, hat die Vorinstanz zu Recht die FAT-Richtlinie für die Festlegung der Geruchsbelastung und zur Abstandsberechnung beigezogen; dies blieb denn auch unbestritten. Die FAT-Richtlinie berechnet den Mindestabstand in einem dreistufigen Verfahren (FAT-Richtlinie, Ziff. 2.1). Zuerst wird die Geruchsbelastung nach Tierart ermittelt, anschliessend der Normabstand aus der Geruchsbelastung errechnet und schliesslich der Mindestabstand durch Korrektur des Normabstands mit Einflussfaktoren des Haltungssystems, der Lüftung und des Standorts festgelegt. Der Mindestabstand gilt ab einer Geruchsbelastung von 4 GB. Bei niedrigeren Geruchsbelastungen liegt es im Ermessen der Behörden, einen kleineren Mindestabstand einzuhalten (FAT-Richtlinien, S. 6). Obschon der Rekursbehörde gemäss Art. 20 Abs. 1 VRG volle Überprüfungsbefugnis zusteht, hat sie sich bei der Ermessenskontrolle Zurückhaltung aufzuerlegen und darf nicht einfach eine vertretbare Ermessensausübung der kommunalen Baubewilligungsbehörde durch ihre eigene ersetzen (RB 1981 Nr. 20; Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 20 N. 17 ff.). Dem Verwaltungsgericht kommt nach § 50 VRG von vornherein nur Rechtskontrolle zu.

3.2 Die Baurekurskommission hat vorliegend entsprechend der FAT-Richtlinie einen Geruchsbelastungsfaktor (fg) je Pferd von 0,15 und bei einer Tierhaltung von zehn Pferden eine Geruchsbelastung von 1,5 GB ermittelt. Zu Recht weist die Baukommission Thalwil darauf hin, dass der Geruchsbelastungsfaktor bei Aufenthalt im Freien wie hier gemäss der Tabelle 1 um bis zu 50 % reduziert werden kann. Den Normabstand errechnete die Vorinstanz mit 24,5 m korrekt. Der Mindestabstand ist, was die Vorinstanz nicht beachtet hat, (nur) in reinen Wohnzonen einzuhalten. In Zonen, in welchen neben der Wohnnutzung mässig störende Gewerbebetriebe zulässig sind – wie hier in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung –, kann nach Ziff. 2.3 der FAT-Richtlinie in der Regel auf den Sicherheitszuschlag von 30 % verzichtet werden, und es genügen 70 % des Mindestabstands. Ausgehend von einem Normabstand von 24,5 m ergibt sich so ein Mindestabstand von 17,15 m. Die schematische Mindestabstandregelung gilt ab einer Geruchsbelastung von 4 GB. Bei einer niedrigeren Geruchsbelastung liegt es im Ermessen der Baubewilligungsbehörde, einen kleineren Mindestabstand zuzulassen (FAT-Richtlinie, S. 6). Der Abstand zwischen der Anlagenbegrenzung (Reitplatzeinzäunung bzw. Wand des Unterstands) und dem nächsten Wohnhaus des Beschwerdeführers beträgt vorliegend 13 m. Die Unterschreitung des Mindestabstands von 17,15 m liegt innerhalb des der Baukommission Thalwil bzw. der Vorinstanz zustehenden Ermessensspielraumes. Wie die Baurekurskommission zu Recht hinweist, haben die auf dem Reitplatz bewegten Schulpferde naturgemäss keinen festen Standort und halten sich nicht ausschliesslich im Minimalabstand auf; im Mittel weist die Anlage einen Abstand von 20 m zum nächsten Wohnhaus auf. Zudem liegt die Geruchsbelastung weit unter dem Wert von 4 GB, was – wie erwähnt – zur Zulassung eines kleineren Mindestabstands berechtigt. Weiter ist auch zu

berücksichtigen, dass die Reitanlage östlich der Wohnhäuser des Beschwerdeführers gelegen ist und damit bei der vorherrschenden Windrichtung aus Südwest allfällige Gerüche in die entgegengesetzte Richtung dieser Wohnhäuser geblasen wird. Unter all diesen Umständen ist es nicht rechtsverletzend, wenn die Baukommission Thalwil und die Vorinstanz zum Schluss gelangten, es bestünden keine Anhaltspunkte dafür, dass die Geruchsimmissionen ein für die Nachbarschaft unzumutbares Ausmass annehmen werden.

#### **E. 4**

GB. Es sei auch kaum damit zu rechnen, dass sich alle zehn Pferde gleichzeitig im Freien aufhalten. Sodann würden sich die auf dem Reitplatz bewegten Schulpferde höchstens kurzfristig im Nahbereich des L-Wegs aufhalten. Ferner sei zu bedenken, dass die FAT-Richtlinie auf Stallhaltung ausgerichtet sei, das heisst auf Gebäude, wo sich die Luft sammle und an bestimmten Stellen konzentriert entweiche. Obschon die Unterschreitung des Mindestabstands zu bewilligen sei, dürfe nach dem Vorsorgeprinzip erwartet werden, dass alle zumutbaren Vorkehren ergriffen werden, die geeignet seien, der Geruchsausbreitung in Richtung der benachbarten Wohnsiedlung vorzubeugen. In diesem Sinn sei die Rückwand des Schopfs luftdicht zu verschliessen (Rekursentscheid, E. 6g). Was die Staubentwicklung durch den Sand auf dem Reitplatz betreffe, so halte die Baubewilligung fest, dass "unter anderem" die Tretschicht genügend feucht gehalten werden müsse. Diese Nebenbestimmung sei unzureichend. Zusätzliche Vorkehren zur Eindämmung der Staubentwicklung seien unumgänglich. Dabei sei es Sache der Baubewilligungsbehörde, die erforderliche Massnahme zu eruieren (Rekursentscheid, E. 7e). Die Baurekurskommission verlangte schliesslich in ihrem Rekursentscheid, dass der Entscheid des kantonalen Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) über die Abwasserentsorgung mit der Baubewilligung koordiniert werde (Rekursentscheid, E. 8b) und dass die Baubewilligungsbehörde weitere Abklärungen hinsichtlich der neben dem Reitbetrieb geplanten Aktivitäten (Klassenlager und ähnliche Veranstaltungen) treffe (Rekursentscheid, E. 9c).

#### **E. 4.1**

Der Schopf Vers.-Nr. 1 weist einen Abstand von nur 1 m statt mindestens 3,5 m (§ 265 Abs. 1 PBG) zum L-Weg auf und ist insoweit baurechtswidrig. Streitig ist, ob die Umnutzung dieses Schopfs zu einem Pferdeunterstand in Anwendung von § 357 Abs. 1 PBG zulässig sei. Danach dürfen bestehende Bauten und Anlagen, die Bauvorschriften widersprechen, umgebaut, erweitert und, sofern sie sich für eine zonengemässe Nutzung nicht eignen, anderen Nutzungen zugeführt werden, wenn keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarrechtlichen Interessen entgegenstehen. Für neue oder weitergehende Abweichungen von Vorschriften bleiben die erforderlichen Ausnahmegewilligungen vorbehalten.

#### **E. 4.2**

Der geplante Reit- und Pensionsbetrieb in der Zone WG2 ist zonenkonform. Als Bestandteil dieses Betriebs ist auch die Nutzung des Schopfs als offener Unterstand für die Pferde zonenkonform. Eine weitergehende Verletzung von Baurechtsvorschriften erfolgt nicht; demzufolge ist auch keine Ausnahmegewilligung erforderlich. Entgegen der Rechtsauffassung des Beschwerdeführers kann auch nicht von einer neubauähnlichen Umgestaltung (vgl. hierzu RB 1992 Nr. 74 = BEZ 1992 Nr. 14; VGr, 19. Dezember 1995, BEZ 1996 Nr. 3) des Schopfs gesprochen werden, was die Einhaltung der Bauvorschriften

verlangen würde. Die Umnutzung bedingt kaum bauliche Massnahmen; auch die von der Baurekurskommission angeordnete Abdichtung der Rückwand des Schopfs oder die Koordination der Baubewilligung und des AWEL-Entscheids über die Abwasserbeseitigung haben keine baulichen Massnahmen zur Folge, welche zu einer neubauähnlichen Umgestaltung des Schopfs führen würden. Die Behauptung, der Schopf sei baufällig, ist einerseits neu und daher nicht zu hören (§ 52 Abs. 2 VRG), und wird andererseits durch die bei den Akten liegenden Fotos des Augenscheins der Vorinstanz widerlegt. Nachdem der Betrieb schliesslich den aus umweltschutzrechtlichen Gründen erforderliche Mindestabstand einhält (vgl. vorn, E. 3), stehen der Nutzungsänderung des Schopfs auch keine "überwiegenden" öffentlichen oder privaten Interessen entgegen.

#### **E. 5**

Zusammengefasst ergibt sich, dass die Beschwerde abzuweisen ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit § 70 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihm von vornherein nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Demgemäss entscheidet die Kammer :

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