

# **ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2004.00563 vom 17. November 2005**

ZH Verwaltungsgericht, 2005-11-17, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2004.00563](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2004.00563)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2004.00563 du 17 novembre 2005

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2004.00563 del 17 novembre 2005

## **Regeste**

Nutzungsplanung/Gestaltungsplan | Privater Gestaltungsplan für nichtzonenkonformes Reitsportzentrum ausserhalb der Bauzonen; Festsetzung einer Erholungszone; Umgehung von Art. 24 RPG. B beabsichtigt eine Erweiterung seines bereits bestehenden Reitsportbetriebs. Zu diesem Zweck wurde ein privater Gestaltungsplan ausgearbeitet sowie die Umzonung des Gebiets von der Landwirtschaftszone in die Erholungszone vorgenommen. Im ebenfalls beschlossenen neuen Art. 23 Abs. 6 der BZO wird als "zulässige Nutzung" in der Erholungszone "Reitsportanlage mit Reithallen und Restaurant sowie Aussenanlagen wie Galoppbahn, Sandplätzen, Springplatz u. dergl." angegeben. Der Zürcher Richtplan räumt unter dem Begriff "Durchstossung" die Möglichkeit ein, in begründeten Fällen innerhalb des Landwirtschaftsgebiets eine Freihaltezone, Erholungszone oder Zone für öffentliche Bauten auszuscheiden. Im Rahmen der Genehmigung solcher Planungsmassnahmen sind jedoch hohe Anforderungen an die sachgerechte Interessenabwägung zu stellen. Insbesondere ist darzulegen, weshalb die betreffenden Nutzungen nicht zweckmässig innerhalb des Siedlungsgebiets untergebracht werden können (E. 3.2). Projektbezogene Nutzungsplanungen müssen dabei zwar nicht zwingend standortgebunden sein. Doch müssen sie wie alle Nutzungspläne mit den Zielen und Grundsätzen des Raumplanungsgesetzes vereinbar sein, d.h. kleine, isolierte Bau- und Sondernutzungszone sind im Hinblick auf eine klare Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet zu vermeiden (E. 3.3). Diese Anforderungen vermag die vorliegende Planung nicht zu erfüllen (E. 4-5): Mit der streitbetroffenen Planung würde eine kleine, isolierte Sondernutzungszone in erheblicher Distanz zum Rand des Siedlungsgebiets geschaffen (E. 5.2). Der Betrieb befindet sich im Landschafts-Förderungsgebiet und in einer schützenswerten Landschaft (E. 5.1 und 5.4) und ist nicht standortgebunden (E. 5.3). Das öffentliche Interesse an einem Reitsportbetrieb ist als geringfügig zu gewichten (E. 5.5). Abweisung und Kostenfolge (E. 7). Abweisung der Eventualbegehren (unzulässige Streitgegenstandsveränderung, Widersprüchlichkeit) (E. 6).

## **Erwägungen**

### **E. 3**

Abteilung/3. Kammer Weiterzug: Das Bundesgericht hat eine Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen diesen Entscheid am 26.07.2006 abgewiesen.  
Rechtsgebiet: Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht Betreff:  
Nutzungsplanung/Gestaltungsplan Privater Gestaltungsplan für nichtzonenkonformes Reitsportzentrum ausserhalb der Bauzonen; Festsetzung einer Erholungszone; Umgehung von Art. 24 RPG. B beabsichtigt eine Erweiterung seines bereits bestehenden Reitsportbetriebs. Zu diesem Zweck wurde ein privater Gestaltungsplan ausgearbeitet sowie

die Umzonung des Gebiets von der Landwirtschaftszone in die Erholungszone vorgenommen. Im ebenfalls beschlossenen neuen Art. 23 Abs. 6 der BZO wird als "zulässige Nutzung" in der Erholungszone "Reitsportanlage mit Reithallen und Restaurant sowie Aussenanlagen wie Galoppbahn, Sandplätzen, Springplatz u. dergl." angegeben. Der Zürcher Richtplan räumt unter dem Begriff "Durchstossung" die Möglichkeit ein, in begründeten Fällen innerhalb des Landwirtschaftsgebiets eine Freihaltezone, Erholungszone oder Zone für öffentliche Bauten auszuscheiden. Im Rahmen der Genehmigung solcher Planungsmassnahmen sind jedoch hohe Anforderungen an die sachgerechte Interessenabwägung zu stellen. Insbesondere ist darzulegen, weshalb die betreffenden Nutzungen nicht zweckmässig innerhalb des Siedlungsgebiets untergebracht werden können (E. 3.2). Projektbezogene Nutzungsplanungen müssen dabei zwar nicht zwingend standortgebunden sein. Doch müssen sie wie alle Nutzungspläne mit den Zielen und Grundsätzen des Raumplanungsgesetzes vereinbar sein, d.h. kleine, isolierte Bau- und Sondernutzungszonen sind im Hinblick auf eine klare Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet zu vermeiden (E. 3.3). Diese Anforderungen vermag die vorliegende Planung nicht zu erfüllen (E. 4-5): Mit der streitbetroffenen Planung würde eine kleine, isolierte Sondernutzungszone in erheblicher Distanz zum Rand des Siedlungsgebiets geschaffen (E. 5.2). Der Betrieb befindet sich im Landschafts-Förderungsgebiet und in einer schützenswerten Landschaft (E. 5.1 und 5.4) und ist nicht standortgebunden (E. 5.3). Das öffentliche Interesse an einem Reitsportbetrieb ist als geringfügig zu gewichten (E. 5.5). Abweisung und Kostenfolge (E. 7). Abweisung der Eventualbegehren (unzulässige Streitgegenstandsveränderung, Widersprüchlichkeit) (E. 6). Stichworte: BAUEN AUSSERHALB DER BAUZONEN DURCHSTOSSUNG (NUTZUNGSPLAN) ERHOLUNGSZONE ERMESSEN GESTALTUNGSPLAN INTERESSENABWÄGUNG KLEINBAUZONE LANDSCHAFTSSCHUTZ LANDWIRTSCHAFTSFÖRDERGEBIET PROJEKTÄNDERUNG REITSPORTZENTRUM SIEDLUNGSZUSAMMENHANG SONDERNUTZUNGSPLÄNE STANDORTGEBUNDENHEIT TRENNUNG VON BAUGEBIET UND NICHTBAUGEBIET VERBANDSBESCHWERDE ZONENKONFORMITÄT Rechtsnormen: Art. 75 BV § 151 GemeindeG § 155 GemeindeG § 16 Abs. II PBG § 329 PBG § 338a Abs. I PBG Art. 3 Abs. II RPG Art. 15 RPG Art. 16a RPG Art. 24c RPG § 17 VRG § 21 VRG Publikationen: RB 2005 Nr. 55 S. 144 RB 2005 Nr. 8 S. 59 Gewichtung: (1 von hoher / 5 von geringer Bedeutung) Gewichtung: 2 I. B betreibt im Gebiet K am Wädenswiler Berg eine Pferdesportanlage, welche gemäss kantonalem Richtplan im Landwirtschaftsgebiet liegt. Der Betrieb umfasst die Bereiche Pferdehandel, Pferdepension und Ausbildung. Das bestehende Stallgebäude bietet Platz für maximal 26 Pferde. Sodann umfasst die Anlage das Wohnhaus, einen Sattelraum mit Nebenräumen, eine als Reithalle eingerichtete ehemalige Scheune, einen Aussenplatz mit einer Fläche von 20 m x 60 m, eine Freiführbahn, ein Sandviereck sowie eine Galoppbahn. Zur gesamten Betriebsfläche gehören je ca. 7 ha Eigenland und Pachtland, welche ca. 90 % des Futterbedarfs für die Pferde abdecken. Die Anlage steht den Benützern täglich von sechs bis zweiundzwanzig Uhr zur Verfügung. Während diesen Öffnungszeiten wird auch Reitunterricht erteilt. Zweimal jährlich finden Reitsportveranstaltungen je vom Donnerstag bis Sonntag mit ca. 300 Konkurrenten statt. B beabsichtigt eine Betriebserweiterung. Vorgesehen ist der Ausbau der Stallungen auf rund 40 Pferdeboxen, was es ermöglichen würde, unter Aufgabe des ca. 2 km entfernten Annexstalles die Gesamtzahl der untergebrachten Pferde zu erhöhen und dabei die Anzahl der Pensionspferde von bisher 19 auf 29 anzuheben. Geplant ist zudem eine zweite Reithalle für Training und Wettkampf im

hierfür erforderlichen Format. Schliesslich sollen auch neue Aussenanlagen wie namentlich ein Springgarten und ein Dressurviereck errichtet werden. Weiterhin sollen jährlich zwei Wettkampfveranstaltungen von Donnerstag bis Sonntag durchgeführt werden. Im Hinblick auf diese Betriebserweiterung wurde ein privater Gestaltungsplan ausgearbeitet, und der zuständigen Behörde nebst dessen Genehmigung die erforderliche Änderung der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung beantragt. Mit Beschluss vom 1. Dezember 2003 setzte der Gemeinderat Wädenswil (Legislativbehörde) folgende Planungsmassnahmen fest: 1.a Im kommunalen Gesamtplan, Teilrichtplan Siedlung und Landschaft, wird die Bezeichnung "Materialablagerung K" aufgehoben und der entsprechende Text im Bericht gestrichen. 1.b Der kommunale Gesamtplan, Teilrichtplan Siedlung und Landschaft, wird ergänzt mit dem Eintrag "Besonderes Erholungsgebiet C (Reitsport)" gemäss Planbeilage. 2. Der Umzonung im Gebiet K von der Landwirtschaftszone in die Erholungszone wird zugestimmt. 3. Der private Gestaltungsplan K wird genehmigt. 4. Der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen wird genehmigt. II. Hiergegen gelangten die Pro Natura Schweiz als ideeller Verband sowie vier Anwohner von Wädenswil mit gemeinsamem Rekurs vom 20. Februar 2004 an die Baurekurskommission II mit dem Antrag, die mit dem Beschluss vom 1. Dezember 2003 getroffenen Festlegungen aufzuheben. Nach Durchführung des Schriftenwechsels und Vornahme eines Augenscheins am 28. September 2004 hiess die Baurekurskommission II das Rechtsmittel, welches sie bezüglich der Pro Natura Schweiz als Rekurs im Sinn von 329 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) und bezüglich der Anwohner mangels nachbarlicher Betroffenheit lediglich als Gemeindebeschwerde im Sinn von § 151 Abs. 1 Ziffer 1 des Gemeindegesetzes vom 6. Juni 1926 (GemeindeG; in der bis Ende 2004 in Kraft stehenden Fassung vom 4. September 1983) entgegengenommen hatte, am 14. Dezember 2004 gut. Dementsprechend hob sie Ziffer 2 und 3 des angefochtenen Beschlusses auf. Die Rekurskosten von Fr. 5'954.- auferlegte sie der Politischen Gemeinde Wädenswil sowie B je zur Hälfte; zudem verpflichtete sie beide unterlegenen Parteien zur Zahlung einer Umtriebsentschädigung von je Fr. 750.- (insgesamt Fr. 1'500.-) an die Rekurrierenden. III. Dagegen erhob B am 7. Februar 2005 Beschwerde an das Verwaltungsgericht mit dem Antrag, den Rekursentscheid aufzuheben und den Beschluss des Gemeinderats Wädenswil vom 1. Dezember 2003 zu bestätigen; eventuell seien die im Beschluss vom 1. Dezember 2003 getroffenen planerischen Festlegungen ohne die neue Reithalle zu bestätigen; in prozessualer Hinsicht wurde die Durchführung eines Augenscheins sowie die Zusprechung einer Parteientschädigung beantragt (VB. 2005.00058). Bereits am 22. Dezember 2004 hatte der Stadtrat Wädenswil 2004 vorsorglich ebenfalls Beschwerde erhoben und zudem den Antrag gestellt, das Verfahren zu sistieren, bis der Gemeinderat gestützt auf § 155 GemeindeG über den Weiterzug des Rekursentscheids entschieden habe, welchem Antrag mit Präsidialverfügung vom 13. Januar 2005 entsprochen wurde. Nachdem der Gemeinderat den Weiterzug am 17. Januar 2005 beschlossen hatte, reichte der Stadtrat namens der Stadt Wädenswil am 4. Februar 2005 eine definitive Beschwerde ein, worin Aufhebung des Rekursentscheids sowie Bestätigung des gemeinderätlichen Beschlusses vom 1. Dezember 2003 beantragt wurde; eventuell sei der Beschluss vom 1. Dezember 2003 hinsichtlich der Festsetzung einer Erholungszone zu bestätigen; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegnerschaft (VB.2004.00563). Mit Präsidialverfügung vom 9. Februar 2005 wurden die beiden Beschwerdeverfahren vereinigt und die Baudirektion gestützt auf § 329 Abs. 4 PBG eingeladen, bezüglich der streitbetroffenen Festlegungen gemäss Beschluss des

Gemeindeparlaments Wädenswil vom 1. Dezember 2003 (Änderung der Bau- und Zonenordnung sowie Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan) baldmöglichst den Genehmigungsentscheid zu treffen bzw. beim Regierungsrat einzuholen. Mit Verfügung vom 4. Juli 2005 genehmigte die Baudirektion die Änderung des kommunalen Richtplans; mit Verfügung vom 31. August 2005 genehmigte die Direktion sodann die Änderung der kommunalen Nutzungsplanung sowie den privaten Gestaltungsplan K. Die Beschwerdegegnerschaft beantragte dem Gericht in der Beschwerdeantwort vom 7. Oktober 2005 Abweisung der Beschwerden, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführenden. Die Baurekurskommission II schloss am 20. September 2005 ebenfalls auf Abweisung der Beschwerden. Das Verwaltungsgericht zieht in Erwägung:

1. 1.1 Das Verwaltungsgericht ist nach § 41 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) und § 329 PBG zur Behandlung der vorliegenden eine kommunale Nutzungsplanung betreffenden Beschwerden zuständig (RB 1998 Nr. 26). Der private Beschwerdeführer, der im Rekursverfahren als Rekursgegner unterlegen ist, ist zur Beschwerdeerhebung ohne weiteres legitimiert (§ 21 lit. a VRG, § 338a Abs. 1 PBG). Gleiches gilt für die im Rekursverfahren ebenfalls unterlegene Gemeinde Wädenswil, die sich für die Durchsetzung und Anwendung ihrer kommunalen Nutzungsplanung auf die Gemeindeautonomie berufen kann (vgl. § 21 lit. b VRG; dazu RB 1998 Nr. 13; Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 21 N. 66; BGE 104 Ia 120 E. 2). Weil auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerden einzutreten.

1.2 Als erste Rechtsmittelinstanz überprüfen die Baurekurskommissionen kommunale Nutzungspläne einschliesslich Gestaltungspläne grundsätzlich mit voller Kognition, das heisst nicht nur auf ihre Gesetzmässigkeit, sondern auch auf Zweckmässigkeit und Angemessenheit hin (§ 20 VRG). Der Grundsatz der vollen Kognition steht jedoch unter zwei Vorbehalten. Der eine Vorbehalt greift generell dort, wo den Gemeinden bei der Festsetzung der Bau- und Zonenordnung Planungsautonomie zusteht, insbesondere wenn es für die Beurteilung auf die örtlichen Verhältnisse ankommt; diesbezüglich haben sich die Rekursbehörden bei der Ermessenskontrolle Zurückhaltung aufzuerlegen. Sie dürfen dann korrigierend eingreifen, wenn sich die kommunale Lösung aufgrund überkommunaler Interessen als unzweckmässig erweist oder den begleitenden Zielen und Grundsätzen der Raumplanung widerspricht. Im Übrigen heben sie im Rahmen der Ermessenskontrolle die kommunale Planfestsetzung nur dann auf, wenn deren Unzweckmässigkeit oder die Unangemessenheit offensichtlich ist (Kölz/Bosshart/Röhl § 20 N. 20; Walter Haller/Peter Karlen, Rechtsschutz im Raumplanungs- und Baurecht, Zürich 1998, N. 1073 f.). Der andere Vorbehalt bezieht sich auf jene Fälle, in denen die planungsrechtliche Festlegung von Personen ohne nachbarliche Betroffenheit im Sinn von § 338a Abs. 1 PBG lediglich kraft ihrer Stimmberechtigung im Sinn von § 151 Abs. 1 GemeindeG erhoben werden; diesfalls ist die planungsrechtliche Festlegung nach § 151 Abs. 1 lit. a GemeindeG von vornherein nur auf Gesetzmässigkeit hin zu überprüfen (dazu RB 2002 Nr. 74 E. 2b; vgl. auch nachstehend E. 1.3). Demgegenüber ist das Verwaltungsgericht bei der Überprüfung von Rekursentscheiden über kommunale Nutzungsplanungen gemäss § 50 Abs. 1 und 2 VRG ohnehin auf die Rechtskontrolle beschränkt. Bei der Überprüfung von Rekursentscheiden, mit welchen kommunale Planfestsetzungen aufgehoben worden sind, hat das Verwaltungsgericht im Rahmen der ihm zustehenden Rechtskontrolle auch zu prüfen, ob die Baurekurskommission in rechtsverletzender Weise die kommunale Planungsautonomie missachtet habe.

1.3 Die

Baurekurskommission hat erwogen, die Pro Natura Schweiz sei zur Erhebung des Rekurses schon kraft Bundesrechts legitimiert, weil sie als gesamtschweizerische Organisation im Sinn von Art. 12 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966 (NHG) und Art. 55 des Umweltschutzgesetzes vom 7. Oktober 1983 (USG) im vorliegenden Fall eine Umgehung von Art. 24 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG) rügen könnten. Diesen zutreffenden Erwägungen widersprechen die Beschwerdeführer zu Recht nicht. Sodann hat die Baurekurskommission erwogen, die rekurrierenden Anwohner seien mangels nachbarlicher Betroffenheit nicht nach § 338a Abs. 1 PBG, sondern lediglich als Stimmbürger nach § 151 GemeindeG legitimiert, weshalb sie nur die Gesetzeskonformität der streitbetroffenen Planfestlegungen, nicht aber deren Zweckmässigkeit überprüfen lassen könnten. Diese Erwägung wird von den heutigen Beschwerdegegnern 2-5 in der Beschwerdeantwort zu Recht nicht in Frage gestellt. Diese Differenzierung nach der Grundlage der beanspruchten Legitimation, die sich nach dem Gesagten an sich auch auf die Kognition der Rekursbehörde auswirken würde (RB 2002 Nr. 74 E. 2b), bleibt indessen im vorliegenden Fall ohne praktische Bedeutung, weil die heutigen Beschwerdegegner 1-5 einen gemeinsamen Rekurs erhoben haben. Der Baurekurskommission stand daher grundsätzlich volle Kognition im vorstehend umschriebenen Rahmen (unter Beachtung des erstgenannten Vorbehalts) zu. 1.4 Der für die Beurteilung massgebende Sachverhalt ergibt sich mit hinreichender Klarheit aus den vorliegenden Akten, namentlich den darin enthaltenen Plänen. Ein gerichtlicher Augenschein ist nicht erforderlich, zumal bereits die Baurekurskommission einen Augenschein vorgenommen hat (Kölz/Bosshart/Röhl, § 7 N. 45, § 60 N. 14). 2. Die mit Beschluss des Gemeinderats Wädenswil vom 1. Dezember 2003 geschaffene Erholungszone im Gebiet K, deren Fläche von ca. 70'000 m<sup>2</sup> mit dem Perimeter des zugleich genehmigten privaten Gestaltungsplans K übereinstimmt, wird im ebenfalls beschlossenen neuen Art. 23 Abs. 6 der Bau- und Zonenordnung (BZO) geregelt: Als "zulässige Nutzung" wird darin "Reitsportanlage mit Reithallen und Restaurant sowie Aussenanlagen wie Galoppbahn, Sandplätzen, Springplatz u. dergl." angegeben sowie unter "besonderen Bauvorschriften" festgehalten: "Bauten und Anlagen im bestehenden Umfang und Erscheinungsbild. Für zusätzliche Bauten und Anlagen sind die Bauvorschriften im Rahmen eines Gestaltungsplans festzulegen." – Die planerischen Festlegungen des Gestaltungsplans sowie dessen textliche Vorschriften werden in den vorinstanzlichen Erwägungen 4.2.2 und 4.3.2, auf welche hier verwiesen werden kann, dargestellt. Ausgehend von dieser Darstellung sowie nach Darlegung der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zum Verbot von Kleinstbauzonen (E. 5.2) und zur gemäss kantonalem Richtplan möglichen Durchstossung des Landwirtschaftsgebietes durch Erholungszone und Gestaltungspläne (E. 5.3 mit Hinweis auf RB 2003 Nr. 71) hat die Vorinstanz zum vorliegenden Sachverhalt im Wesentlichen erwogen: Der streitbetroffene Betrieb sei sowohl in der bestehenden wie auch in der geplanten erweiterten Form als gewerblicher Dienstleistungsbetrieb im Bereich des Pferdesports einzustufen; er sei daher in der Landwirtschaftszone weder zonenkonform nach Art. 16a RPG noch stelle er einen nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieb nach Art. 24b RPG dar (E. 6.1). Zu prüfen sei, ob mit der streitigen Planänderung für das in Frage stehende Bauvorhaben "die materiellen Erfordernisse" von Art. 24 RPG umgangen würden; aufgrund dieser Fragestellung sei der Einwand des Rekursgegners, Art. 24 RPG sei hier nicht anwendbar, nicht stichhaltig (E. 6.2). Mit der Frage der Standortgebundenheit eines Reitsportbetriebs mit Reithalle habe sich das Verwaltungsgericht im Urteil VB 112/83 vom 17. Januar 1984 (BEZ 1984 Nr. 1)

in grundsätzlicher Weise auseinandergesetzt; danach könne die zwecks Ausübung des Reitsports erfolgende Unterbringung und Wartung von Pferden in der Landwirtschaftszone als standortgebunden betrachtet werden, sofern dafür Auslauf- und Weideflächen beansprucht würden. Nicht standortgebunden sei jedoch eine Reithalle, sofern sie einen wesentlichen Bestandteil des gesamten Betriebs darstelle (E. 6.3.2). Aufgrund dieses Präjudizes seien im vorliegenden Fall weder die neu geplante (gemäss Planungsbericht das "Herzstück" der Gesamtanlage bildende) Reithalle noch jene Räume standortgebunden, welche für Wohnnutzung, Restaurant, Personalaufenthalt und Büro vorgesehen seien (E. 6.3.3). Allerdings dürfe gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nicht allein wegen der fehlenden Standortgebundenheit auf eine Umgehung von Art. 24 RPG geschlossen werden. Ob eine solche vorliege, lasse sich letztlich nur aufgrund einer Interessenabwägung entscheiden (E. 6.4.1). Den streitbetroffenen Planungsmassnahmen stehe hier von vornherein ein gewichtiges öffentliches Interesse entgegen, weil der Standort des Vorhabens im Landschafts-Förderungsgebiet Hirzel-Zimmerberg-Schönenberg-Wädenswil liege. Dieses öffentliche Interesse an der Freihaltung des fraglichen Gebiets von (weiteren) nicht landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen überwiege das öffentliche und private Interesse an der Errichtung einer Reitsportanlage, zumal die fragliche Erholungszone nicht am Rand des Siedlungsgebiets situiert sei und der Gestaltungsplan zudem "eine ganz erhebliche, das ansprechende Landschaftsbild aufs Stärkste prägende Massierung von zonenfremden Bauten und Anlagen" ermöglichen würde. Dass die Planungsmassnahmen lediglich der Erweiterung eines bestehenden Betriebs dienten, vermöge am Ergebnis der Interessenabwägung nichts zu ändern. Gegen diese Massnahmen spreche auch, dass das streitbetroffene Gebiet gemäss Sachplan Fruchthofflächen im kantonalen Siedlungs- und Landschaftsplan als solche Fläche ausgeschieden sei. Aufgrund dieser Interessenabwägung ergebe sich, dass die festgesetzte Durchstossung des kantonalen Landschafts-Förderungsgebiets mit dem Erholungsgebiet K, der Erholungszone K und dem Gestaltungsplan K als Umgehung von Art. 24 RPG einzustufen sei, weshalb Erholungszone und Gestaltungsplan K aufzuheben seien (E. 6.4.3).

### **E. 3.1**

Wie die Baurekurskommission zutreffend dargelegt hat (Rekursentscheid E. 5.1), kommt der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet im Raumplanungsrecht eine zentrale Bedeutung zu (Art. 75 Abs. 1 der Bundesverfassung, BV, Art. 3 Abs. 2 RPG). Der Umsetzung dieses Grundsatzes dienen Vorgaben auf allen drei Ebenen des raumplanungsrechtlichen Stufenbaus (Richtplanung, Nutzungsplanung, Bewilligungsverfahren).

### **E. 3.2**

Auf planerischer Ebene wird die Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet durch die kantonale Richtplanung, vorab durch die im Siedlungs- und Landschaftsplan vorgenommene Ausscheidung vom Siedlungsgebiet einerseits und von verschiedenen der "Landschaft" zuzuordnenden Gebieten (insbesondere des Landwirtschaftsgebiets) andererseits umgesetzt. Bauzonen im Sinn von Art. 15 RPG sind grundsätzlich im Siedlungsgebiet auszuscheiden. Die zürcherische Erholungszone ist keine Bauzone im Sinn von Art. 15 RPG (RB 1996 Nr. 70). Die Festlegung einer solchen Zone ausserhalb des Siedlungsgebietes ist daher bundesrechtlich nicht von vornherein unzulässig. Gerade deswegen sieht Ziffer 3.2.3 lit. c des kantonalen Richtplans die Möglichkeit der

Durchstossung des Landwirtschaftsgebiets vor. Danach kann mit der nachgeordneten Richt- und Nutzungsplanung das Landwirtschaftsgebiet zur Wahrnehmung der Aufgaben des jeweiligen Planungsträgers durch Ausscheiden von Erholungsgebieten bzw. in der Nutzungsplanung durch Festsetzung von Freihaltezonen, Erholungszonen, Gestaltungsplänen durchstossen werden. Eine solche Durchstossung ist sodann auch mittels Festsetzung von Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen vorgesehen, ungeachtet dessen, dass dieser Zonentyp sowohl aus bundesrechtlicher wie auch aus kantonrechtlicher Sicht den Bauzonen im Sinn von Art. 15 RPG zuzuordnen ist (Walter Haller/Peter Karlen, Raumplanungs- Bau- und Umweltrecht, Bd. I, 3. A., Zürich 1999, N. 245 und 289). Der Zürcher Richtplan räumt demnach unter dem Begriff "Durchstossung" die Möglichkeit ein, in begründeten Fällen innerhalb des Landwirtschaftsgebiets eine Freihaltezone, Erholungszone oder Zone für öffentliche Bauten auszuschneiden. Neben der Ausschöpfung des dem Richtplan immanenten Anordnungsspielraums sowie der in § 16 Abs. 2 PBG statuierten Zulässigkeit von sachlich gerechtfertigten Abweichungen untergeordneter Natur belässt die Möglichkeit der Durchstossung den untergeordneten Planungsträgern einen zusätzlichen Gestaltungsspielraum für die Ausscheidung von Bauzonen und Spezialnutzungszonen ausserhalb des richtplanerischen Siedlungsgebiets (RB 2003 Nr. 71). Im Rahmen der Genehmigung solcher Planungsmassnahmen sind jedoch hohe Anforderungen an die sachgerechte Interessenabwägung zu stellen. Insbesondere ist darzulegen, weshalb die betreffenden Nutzungen nicht zweckmässig innerhalb des Siedlungsgebiets untergebracht werden können, und es sind die Anordnungen des Sachplans Fruchtfolgeflächen zu berücksichtigen.

### **E. 3.3**

Auf bewilligungsrechtlicher Stufe regelt das Bundesrecht die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen im Gebiet ausserhalb der Bauzonen in erster Linie in Art. 16a RPG sowie in Art. 24-24d RPG. Die Möglichkeit, Ausnahmen vom Erfordernis der Zonenkonformität zu bewilligen (Art. 24-24d RPG; zur Frage, welche Bedeutung der richtplanerischen Ausscheidung von Siedlungs- und Nichtsiedlungsgebiet für den örtlichen Anwendungsbereich dieser Vorschriften bzw. den darin verwendeten Begriff "ausserhalb der Bauzonen" zukommt: vgl. RB 1996 Nr. 70 E. 3), entbindet die Planungsbehörden jedoch nicht von ihrer Aufgabe, für besondere Verhältnisse eine adäquate Nutzungsplanung zu schaffen. Für grössere Vorhaben mit erheblichen Auswirkungen auf Raum und Umwelt besteht daher nach der bundesgerichtlichen Praxis eine Planungspflicht, was vermehrt zu projektbezogenen Nutzungsplanungen im Gebiet ausserhalb der Bauzonen geführt hat (Haller/Karlen, Raumplanungs- Bau- und Umweltrecht, N. 674). Bei der Wahl des Verfahrensweges (Bewilligungsverfahren nach Art. 24 RPG oder Nutzungsplanverfahren) steht den Behörden ein gewisser Ermessensspielraum zu (Arnold Marti, Planungspflicht für grössere Vorhaben ausserhalb der Bauzonen – begleitende Rechtsprechung des Bundesgerichts, ZBl 106/2005, S. 353 ff., insbesondere S. 362 f.; Gian Schmid, Projektbezogene Nutzungsplanung im Gebiet ausserhalb der Bauzonen, Zürich 2001, S. 69)

### **E. 3.4**

Projektbezogenen Planungen kann andererseits (gerade wegen ihrer Projektbezogenheit) entgegeng gehalten werden, dass sie auf eine unzulässige Umgehung von Art. 24 RPG hinauslaufen. Eine Umgehung von Art. 24 RPG ist nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung dann anzunehmen, wenn mit der fraglichen Planungsmassnahme eine

unzulässige Kleinbauzone geschaffen wird oder wenn sie sonst auf einer sachlich nicht vertretbaren Abwägung der räumlichen Interessen beruht. Das gilt nicht nur bezüglich der Ausscheidung eigentlicher Bauzonen im Sinn von Art. 15 RPG, sondern auch für Sondernutzungszonen im Sinn von Art. 18 RPG, sofern mit diesen (entsprechend dem Zonenzweck) gewisse Bauten und Anlagen zugelassen werden, die dem Interesse an der Freihaltung der Landschaft ausserhalb des Baugebiets und damit dem Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbauzonen widersprechen können (BGE 124 II 391 E. 2c; BGr, 6. Mai 2002, 1A.193/2001, E. 3.1). Soweit die bundesgerichtliche Praxis in diesem Zusammenhang projektbezogene Nutzungspläne auf eine Umgehung von Art. 24 RPG hin überprüft, hat dies demnach vorab einen prozessualen Hintergrund: Die Missachtung des genannten Grundsatzes (dass kleine, isolierte Nutzungszonen ausserhalb des Siedlungsgebiets zu vermeiden sind) kann vor Bundesgericht als Umgehung von Art. 24 RPG mittels Verwaltungsgerichtsbeschwerde – statt bloss mit staatsrechtlicher Beschwerde – gerügt werden (Art. 34 RPG; vgl. dazu BGE 123 II 289 E. 1b). Aus der genannten bundesgerichtlichen Rechtsprechung lässt sich demnach nicht ableiten, dass projektbezogene Nutzungsplanungen, um den bundesrechtlichen Anforderungen zu entsprechen, zwingend standortgebunden im Sinn von Art. 24 lit. a RPG sein müssen. Wie alle Nutzungspläne müssen indessen auch projektbezogene mit den Zielen und Grundsätzen des Raumplanungsgesetzes vereinbar sein, und zu diesen bundesrechtlichen Anforderungen gehört wie erwähnt auch der (im Fall projektbezogener Nutzungsplanung besonders zu beachtende) Grundsatz, dass kleine, isolierte Bau- und Sondernutzungszonen im Hinblick auf eine klare Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet nach Möglichkeit zu vermeiden sind, was im Rahmen einer umfassenden Interessenabwägung zu prüfen ist (BGE 124 II 391; BGr, 6. Mai 2002, 1A.193/2001; VGr, 25. August 2005, VB.2005.00124, E. 3; vgl. auch Marti, S. 359; Schmid, S. 80 und 173 f.; Haller/Karlen, Raumplanungs- Bau- und Umweltrecht, N. 706). Davon ist letztlich auch die Baurekurskommission im vorliegenden Fall ausgegangen, auch wenn sie zunächst die Standortgebundenheit der geplanten Anlagen und Bauten geprüft und sie grösstenteils (nämlich bezüglich der geplanten neuen Reithalle sowie der neuen Räumlichkeiten für Wohnnutzung, Restaurant, Büronutzung und Personalaufenthalt) verneint hat. Die Frage nach der Standortgebundenheit der durch die projektbezogene Nutzungsplanung ermöglichten Bauten und Anlagen kann in der Tat mittelbar gleichwohl relevant sein, indem sie im Rahmen der erforderlichen Interessenabwägung ein zusätzliches Kriterium für oder wider die streitbetroffene Planung bildet. Dies namentlich in Fällen, in denen das davon erfasste Areal nicht unmittelbar an das Siedlungsgebiet angrenzt: Weil in solchen Fällen ein Siedlungszusammenhang zu verneinen ist, läuft die betreffend Planung auf die Schaffung einer isolierten, kleinen Bau- oder Sondernutzungszone hinaus, was nach dem Gesagten grundsätzlich zu vermeiden ist, es sei denn, besondere Gründe liessen eine derartige isolierte Kleinbauzone gleichwohl als gerechtfertigt erscheinen (vgl. VGr, 25. August 2005 betreffend die Erweiterung eines Pflegeheims für Behinderte, VB.2005.00124). Als besonderer Grund in diesem Sinn kommt – unter anderem – auch eine allfällige Standortgebundenheit der betreffenden Bauten und Anlagen in Betracht. Soweit die erforderliche Interessenabwägung unter dem Gesichtswinkel der Anforderungen des kantonalen Richtplans an die Durchstossung des Landwirtschaftsgebiets vorgenommen wird, kommt der Zusammenhang mit der Frage der Standortgebundenheit auch darin zum Ausdruck, dass gemäss Ziffer 3.2.3 lit. c des Richtplantextes insbesondere darzulegen ist, weshalb die betreffenden Nutzungen nicht zweckmässig innerhalb des Siedlungsgebiets untergebracht werden können.

#### **E. 4**

Der private Beschwerdeführer rügt im Wesentlichen, weil die streitbetroffene Planung entgegen der Auffassung der Baurekurskommission eine zulässige Durchstossung des kantonalen Landwirtschaftsgebiets darstelle, hätte diese Planung gar nicht anhand der bundesgerichtlichen Vorgaben über die Festsetzung von Bauzonen und Sondernutzungszonen ausserhalb des Siedlungsgebiets überprüft werden dürfen. Bei diesen Vorgaben gehe es in erster Linie um den Grundsatz, dass Kleinbauzonen ausserhalb des Siedlungsgebiets zu vermeiden sind. Wo wie hier die Durchstossung des Landwirtschaftsgebiets auf dem Weg der nachfolgenden Nutzungsplanung zulässig sei, könne aus rechtlicher Sicht nicht mehr von einem "Nichtsiedlungsgebiet" gesprochen werden, was eine Umgehung von Art. 24 RPG von vornherein ausschliesse. Der Einwand ist unbegründet. Abgesehen davon, dass sich der örtliche Anwendungsbereich von Art. 24 RPG nicht auf jenes Gebiet beschränkt, welches im kantonalen Richtplan als Nichtsiedlungsgebiet ausgeschieden ist (RB 1996 Nr. 70 E. 3; vgl. auch Alfred Kuttler, Wann ist für die Bewilligung von Bauten und Anlagen in Nichtbauzonen Art. 24 RPG anzuwenden, in: Beiträge zur Raumordnung als Weg und Ziel, Festgabe zum 80. Geburtstag des Verfassers, Zürich 2003, S. 193 ff.), bedeutet die Durchstossung des kantonalen Landwirtschaftsgebiets durch einen kommunalen Nutzungsplan nicht, dass die damit ermöglichten Bauten nunmehr dem Siedlungsgebiet zuzurechnen seien. Sodann ist die Zulässigkeit der Durchstossung wie erwähnt aufgrund einer Interessenabwägung zu prüfen, und diesbezüglich schreibt der Richtplantext lediglich eine "sachgerechte Interessenabwägung" vor, ohne die Voraussetzungen im Einzelnen näher festzulegen (vgl. vorn E. 3.2 und 3.4). Damit deckt sich diese Prüfung weitgehend mit der Interessenabwägung, wie sie bei der Festsetzung von Nutzungsplänen allgemein anhand der Ziele und Grundsätze des Raumplanungsrechts vorzunehmen ist, und bei der Festsetzung von projektbezogenen Nutzungsplänen gehört zu dieser Interessenabwägung wie erwähnt auch der Grundsatz, dass kleine, isolierte Bau- und Sondernutzungszonen ausserhalb des Siedlungsgebiets möglichst zu vermeiden sind (vorn E. 3.4; vgl. insbesondere VGr, 25. August 2005, VB.2005.000124, E. 3).

#### **E. 5.1**

Die Vorinstanz hat ein der streitbetroffenen Planung entgegenstehendes erhebliches Interesse vorab darin erblickt, dass das davon erfasste Areal nicht nur ausserhalb des Siedlungsgebiets, sondern im Landschafts-Förderungsgebiet "Hirzel-Zimmerberg-Schönenberg-Wädenswil" liegt (Richtplantext Ziffer 3.7.2). Die Beschwerdeführerin 1 wendet ein, gerade die Lage im Landschafts-Förderungsgebiet spreche nicht gegen, sondern eher für die Zulassung der fraglichen Nutzung im Rahmen der ausgeschiedenen Erholungszone und des festgesetzten Gestaltungsplans. Aus der Umschreibung von Zielsetzung und Eigenart des Landschafts-Förderungsgebiets im Richtplantext ergebe sich, dass neben den herkömmlichen Bewirtschaftungsfunktionen die Landschaftspflege und damit eingehend der Erholungswert ein gewichtiges öffentliches Interesse darstellten. Mit diesen beiden Funktionen seien landwirtschaftsnahe Betriebe wie etwa ein Reitbetrieb durchaus vereinbar (Beschwerdeschrift S. 8 f.). Wie das Verwaltungsgericht in RB 2000 Nr. 87 (= BEZ 2000 Nr. 37) erkannt hat, stellt der kantonale Richtplan hinsichtlich Landschafts-Förderungsgebieten keine eindeutigen Anforderungen an nachgeordnete Planungsträger; eine Baute im Landschafts-Förderungsgebiet hat daher nicht von vornherein erhöhten Anforderungen hinsichtlich Bedürfnisnachweis und Ästhetik zu

genügen. Diesbezüglich hat die revidierte Fassung des Richtplanes vom 2. April 2001 keine wesentlichen Änderungen gebracht (vgl. VGr, 25. August 2005, VB.2005.00124, E. 4.4). Aus der Lage im Landwirtschafts-Förderungsgebiet lässt sich daher noch kein – qualifiziertes – öffentliches Interesse gegen die Zulassung der streitbetroffenen Nutzung in Gestalt einer Erholungszone und eines Gestaltungsplans ableiten. Andererseits liegt darin auch kein Umstand, der den fraglichen Standort für die streitbetroffene Nutzung im Vergleich zu einem nicht von dieser überlagernden Festlegung betroffenen Standort im Landwirtschaftsgebiet als geeigneter erscheinen liesse. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin 1 will der Richtplan mit der Betonung der Landschaftspflege im Landschafts-Förderungsgebiet nicht Nutzungen fördern, die wegen des Erscheinungsbildes der damit verbundenen Anlagen und Bauten gerade in Konflikt mit dem intakten Landschaftsbild oder einem besonders wertvollen Naturpotenzial treten können. Daran vermag der im Richtplantext enthaltene Hinweis, dass bei der Beurteilung von raumwirksamen Vorhaben sowohl der sozioökonomischen Entwicklung der Land- und Forstwirtschaft wie auch der dauerhaften Schonung und Förderung der Landschaft Rechnung zu tragen sei, nichts zu ändern. Die damit postulierte Berücksichtigung der sozioökonomischen Entwicklung der Landwirtschaft bietet keine Grundlage, um in Landwirtschafts-Förderungsgebieten vermehrt Bauten und Anlagen für den Reitsport als "landwirtschaftsnahe" Betriebe zuzulassen. Auch die von der Beschwerdeführerin 1 in diesem Zusammenhang vorgebrachten Argumente (Beschwerdeschrift S. 8-10) betreffen primär die Frage nach der Zonenkonformität von Reitsportbetrieben in der Landwirtschaftszone. Nach geltendem Recht ist der Betrieb des Beschwerdeführers 2 – wie die Vorinstanz zutreffend festgehalten hat (Rekursentscheid E. 6.1) – weder in der bestehenden noch in der geplanten erweiterten Form zonenkonform im Sinn von Art. 16a RPG (vgl. auch VGr, 27. Februar 2003, VB.2002.000405). Es besteht kein Grund, unter dem Titel "sozioökonomische Entwicklung der Landwirtschaft" Reitsportbetriebe im Landwirtschafts-Förderungsgebiet eher als im von dieser überlagernden Festlegung nicht betroffenen Landwirtschaftsgebiet zuzulassen.

## **E. 5.2**

Wie die Baurekurskommission zutreffend und unwidersprochen festgestellt hat, befindet sich der Betrieb des Beschwerdeführers 2 nicht am Rande des (planerisch ausgeschiedenen) Siedlungsgebiets von Wädenswil. Auch unter Berücksichtigung der in der weiteren Umgebung (ebenfalls im Nichtsiedlungsgebiet liegenden) Bauten besteht zwischen diesen und dem Betrieb des Beschwerdeführers 2 kein Siedlungszusammenhang. Mit der streitbetroffenen Planung würde damit eine kleine, isolierte Sondernutzungszone in erheblicher Distanz zum Rand des Siedlungsgebiets geschaffen. Diesbezüglich unterscheidet sich der vorliegende Sachverhalt wesentlich von den beiden erwähnten Fällen betreffend Reitsportanlagen in Ersingen/BE und Adliswil, die das Bundesgericht mit Urteilen vom 10. Juni 1998 (BGE 124 II 391) und vom 6. Mai 2002 (1A.193/2001) beurteilt hat; in jenen Fällen bestand aufgrund der Lage der betreffenden Betriebe unmittelbar am Rand des Siedlungsgebiets ein Siedlungszusammenhang. Der Grundsatz, dass isolierte Kleinbauzonen im Interesse einer klaren Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet zu vermeiden sind, stand daher jenen Vorhaben nicht entgegen. Im vorliegenden Fall verhält es sich anders, und gerade der hier fehlende Siedlungszusammenhang zeigt, dass ein wesentliches öffentliches Interesse gegen die streitbetroffene Planung spricht. Dabei steht der fehlende Siedlungszusammenhang bereits der Schaffung einer Erholungszone (unabhängig von der konkreten Regelung im Gestaltungsplan; vgl. dazu Näheres in E. 5.4)

entgegen.

### **E. 5.3**

Diesem wesentlichen öffentlichen Interesse käme allenfalls dann minderes Gewicht zu, wenn die durch die streitige Planung ermöglichten Bauten und Anlagen überwiegend auf einen Standort ausserhalb der Bauzone angewiesen wären, sodass sie – würde das Vorhaben nicht im Planungsverfahren, sondern in einem Bewilligungsverfahren nach Art. 24 RPG geprüft – als standortgebunden im Sinn dieser Bestimmung gelten könnten. Das ist indessen nicht der Fall. Wie die Baurekurskommission zutreffend ausgeführt hat (Rekursentscheid E. 6.3.3) und seitens der Beschwerdeführenden nicht substantiiert bestritten wird, sind die Reithallen (die bestehende wie auch die zusätzlich geplante neue Halle) nicht standortgebunden, wobei es sich laut Planungsbericht bei der neuen Reithalle um das "Herzstück" der Gesamtanlage handelt. Als standortgebunden können die bestehenden und die neu geplanten Stallungen gelten. Ob die für Wohnraum, Bürotätigkeit, Personalaufenthalt und Restaurant vorgesehenen Räume standortgebunden sind, ist zumindest fraglich. Bei einer abschliessenden Beurteilung wäre unter Berücksichtigung der doch erheblichen Distanz des Betriebs zur nächsten Wohnzone näher zu prüfen, ob diese im Dienst (oder jedenfalls in engem Zusammenhang mit) der Pferdehaltung stehenden Nutzungen ebenfalls auf einen Standort ausserhalb der Bauzone angewiesen seien. Die Frage muss indessen nicht abschliessend beurteilt werden, weil hier nicht die Erteilung einer Bewilligung nach Art. 24 RPG zu prüfen ist, weshalb die in dieser Bestimmung enthaltene Bewilligungsvoraussetzung der Standortgebundenheit kein unmittelbar anwendbares Kriterium bildet (vgl. vorstehend E. 3.4).

### **E. 5.4**

Hinzu kommt, dass der Gestaltungsplan K Bauten und Anlagen ermöglicht, die von ihrem Volumen und Ausmass her mit dem Landschaftsbild erheblich in Konflikt geraten. Das gilt in erster Linie für die durch den Baubereich B ermöglichte Erstellung einer neuen Reithalle mit den in Art. 5 der Gestaltungsplanvorschriften festgesetzten Massen. Das im Vorprüfungsverfahren eingeholte Gutachten der kantonalen Natur- und Heimatschutzkommission vom 7. Juni 2001 hält fest, der Pferdebetrieb des Beschwerdeführers 2 gehöre schon in seiner jetzigen Betriebsform zu den störenden Elementen in einer Landschaft, welche durch das bewegte Relief und die traditionell kleinmasstäbliche Siedlungsstruktur mit prachtvollen Ausblicken auf den Zürichsee, das Zürcher Oberland, den Höhronen und den Rand der Glarner und Schwyzeralpen geprägt werde und welche bruchlos in die als BLN-Objekt Nr. 01 geschützte Glaziallandschaft zwischen Lorzentobel und Sihl mit Höhronenkette übergehe. Mit der vorgesehenen Erweiterung werde dieser Fremdkörper in seinen Ausmassen mindestens verdoppelt und die industrielle Erscheinung der Anlage entsprechend gesteigert. Wohl ist im weiteren Verlauf der Planung diesen Bedenken dadurch Rechnung getragen worden, dass insbesondere die im Baubereich B ursprünglich vorgesehenen Abmessungen herabgesetzt wurden (Gesamthöhe von 9 m statt 11 m, Fläche von 73 m x 43 m statt von 80 m x 45 m), was die Baudirektion veranlasst hat, die Genehmigung in Aussicht zu stellen (Schreiben vom 14. Februar 2002). Die Bedenken der Natur- und Heimatschutzkommission, die wie erwähnt schon an den bestehenden Zustand anknüpfen, sind indessen derart schwerwiegend, dass sie mit diesen Änderungen nicht ausgeräumt werden. Die auf einem Augenschein beruhende Beurteilung der Baurekurskommission, wonach der Gestaltungsplan eine erhebliche, das ansprechende Landschaftsbild aufs Stärkste prägende

Massierung von zonenfremden Bauten und Anlagen ermöglicht, ist ohne weiteres nachvollziehbar. Jedenfalls bringen die Beschwerdeführenden nichts vor, was diese tatsächliche Würdigung entkräften könnte.

### **E. 5.5**

Der Beschwerdeführer 2 macht geltend, die geplante Betriebserweiterung liege im öffentlichen Interesse, weil sie ein Erholungsbedürfnis in einer Anlage abdecke, die grundsätzlich jedermann offen stehe (Beschwerdeschrift S. 13). Es trifft zu, dass ein gewisses öffentliches Interesse auch für die Schaffung von Sportanlagen anzuerkennen ist, die nicht einem so genannten Breitensport dienen. Die Vorinstanz hat dies nicht verkannt, aber dieses Interesse zu Recht als eher geringfügig gewichtet. Dem ist selbst dann zuzustimmen, wenn berücksichtigt wird, dass im Betrieb des Beschwerdeführers therapeutisches Reiten angeboten werden soll. Der damit verbundenen spezifischen Gesundheitsförderung behinderter Menschen dürfte im Rahmen des Gesamtbetriebs nur marginale Bedeutung zukommen. Der vorliegende Sachverhalt lässt sich in dieser Hinsicht nicht mit dem im verwaltungsgerichtlichen Entscheid VB.2005.00124 vom 25. August 2005 beurteilten Fall vergleichen, wo der Erweiterung eines ausserhalb des Siedlungsgebiets liegenden Pflegeheims zur Betreuung von geistig Behinderten ein erhebliches öffentliches Interesse zuerkannt worden ist. Der Beschwerdeführer 2 macht sodann geltend, im Rahmen der Interessenabwägung müsse zu seinen Gunsten berücksichtigt werden, dass die streitbetroffene Planung der Erweiterung eines Betriebs mit bereits bestehenden, rechtskräftig bewilligten Bauten diene; der Entscheid der Vorinstanz habe zur Folge, dass für die geplante Erweiterung, insbesondere die neue Reithalle, innerhalb des Siedlungsgebiets eine spezielle Zone zu diesem Zweck ausgeschieden werden müsste, was dem Gebot der haushälterischen Bodennutzung widerspreche (Beschwerdeschrift S. 11). Es trifft zu, dass das Gebot der haushälterischen Bodennutzung ein ebenso wichtiges Anliegen der Raumplanung ist wie die Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet (Art. 75 Abs. 1 BV; Art. 3 Abs. 2 RPG). Unter besonderen Umständen kann daher ein Gestaltungsplan ausserhalb der Bauzone eine zulässige Grundlage zur Sanierung und massvollen Erweiterung eines gewerblichen Betriebes ausserhalb des Siedlungsgebiets bilden (vgl. etwa BGE 121 I 245 E. 8). Wie das Bundesgericht jedoch gerade in diesem Entscheid betont hat, muss ein solcher Gestaltungsplan, soll er keine unzulässige Kleinbauzone darstellen, in erster Linie Sanierungszwecken dienen. Ein solcher Sachverhalt liegt hier nicht vor. Es geht nicht an, dem Beschwerdeführer 2 unter Berufung auf den Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung die Erweiterung seines Betriebes mittels eines Gestaltungsplans zu erlauben, welcher angesichts des Betriebsstandorts weit ausserhalb des Siedlungsgebiets auf eine unzulässige Kleinbauzone hinauslaufen würde. Der Beschwerdeführer 2 macht schliesslich geltend, Reitsportzentren liessen sich schon wegen der hohen Landkosten innerhalb des Siedlungsgebiets kaum realisieren; das gelte insbesondere für grossräumige Reithallen; auch dieser Gesichtspunkt hätte berücksichtigt werden und zur Bestätigung der von der Vorinstanz aufgehobenen Planung führen müssen (Beschwerdeschrift S. 10). Dass die Unterbringung eines Reitsportzentrums von der Art und dem Ausmass des vom Beschwerdeführer 2 geplanten Betriebes aus ökonomischen Gründen innerhalb der Bauzonen nicht einfach sein dürfte, ist nachvollziehbar. Es ist jedoch nicht anzunehmen, dass der Betrieb von Reitsportzentren an solchen Standorten aus finanziellen Gründen von vornherein ausser Betracht fällt. Vor allem aber schliesst die Rechtsprechung wie dargelegt derartige Betriebe ausserhalb des Siedlungsgebiets nicht völlig aus. Vielmehr haben sie auch aus bundesrechtlicher Sicht durchaus eine

Realisierungschance, sofern sie zwar ausserhalb, jedoch nicht völlig abseits des Siedlungsgebiets liegen, wie das in den beiden erwähnten Bundesgerichtsentscheiden betreffend Reitsportanlagen in Ersingen/BE (BGE 124 II 391) und in Adliswil (BGr, 6. Mai 2002, 1.A.193/2001) der Fall war. Ob eine solche Lösung für den Beschwerdeführer 2 in der Gemeinde Wädenswil, wo sich sein heutiger Betrieb befindet, realisierbar wäre, ist hier nicht zu prüfen, zumal die Beschwerdeführer hierüber keine Ausführungen machen. Jedenfalls können deren allgemein gehaltenen Ausführungen über die wirtschaftlichen Schwierigkeiten bei der Ansiedlung von Reitsportbetrieben innerhalb der Bauzone im Rahmen der hier vorzunehmenden Interessenabwägung nicht den Ausschlag zugunsten der streitbetroffenen Nutzungsplanung geben.

#### **E. 5.6**

Demnach ist die Baurekurskommission im Rahmen der erforderlichen Interessenabwägung zu Recht zum Schluss gelangt, die streitige Planung verletze Bundesrecht, weil damit eine mit den Zielen und Grundsätzen des Raumplanungsgesetzes nicht zu vereinbarende Kleinbau- bzw. Kleinsondernutzungszone geschaffen werde. Das gilt auch dann, wenn richtigerweise (vgl. E. 1.2) berücksichtigt wird, dass den Gemeinden aufgrund ihrer Planungsautonomie bei der Festsetzung ihrer Nutzungsplanungen im Rahmen des Bundesrechts und des kantonalen Richtplanes ein erheblicher Ermessensspielraum zukommt. Dieser Spielraum ist im vorliegenden Fall überschritten worden. Damit ist zugleich gesagt, dass eine unzulässige Durchstossung des richtplanerischen Siedlungsgebiets vorliegt.

#### **E. 6.1**

Zu prüfen bleibt, ob den Eventualanträgen der Beschwerdeführenden entsprochen werden kann. Der Beschwerdeführer 2 begründet sein Eventualbegehren, die mit Ziffer 2 und 3 des Gemeindebeschlusses vom 1. Dezember 2003 getroffenen planerischen Festlegungen in teilweiser Aufhebung des Rekursentscheids "ohne die neue Reithalle" zu bestätigen, damit, dass sich die Vorinstanz in erster Linie an dieser neuen Halle gestört habe. Die geplanten zusätzlichen Aussenanlagen (Springgarten, Dressurviereck) wirkten sich ohnehin nur geringfügig auf das Landschaftsbild aus; auch der neue Stall lasse sich, gemessen an den bereits bestehenden Bauten und Anlagen, gut einordnen; die weiteren neuen Nutzungen (Restaurant und zusätzlicher Wohnraum) könnten innerhalb der bestehenden Gebäude untergebracht werden. In ähnlicher Weise begründet die Stadt Wädenswil ihren Eventualantrag, wonach der Gemeindebeschluss lediglich hinsichtlich der Festsetzung der Erholungszone, nicht aber bezüglich der Genehmigung des privaten Gestaltungsplans wiederherzustellen sei. Mit der zu bestätigenden Festsetzung der Erholungszone K werde lediglich "der heute bereits bestehende Pferdesportbetrieb auf eine regelkonforme nutzungsplanerische Grundlage gestellt", ohne gleichzeitig eine konkrete bauliche Erweiterung zu sanktionieren; eine derartige Erweiterung bedürfe gestützt auf den neu festgesetzten Art. 23 Abs. 2 BZO eines neuen Gestaltungsplanes, welcher dannzumal, bei Vorliegen eines allfälligen neuen Erweiterungsprojekts, durch die zuständigen Instanzen umfassend zu prüfen wäre. Dem Eventualantrag des Beschwerdeführenden 2 kann von vornherein nicht entsprochen werden, weil damit der Streitgegenstand in unzulässiger Weise verändert würde. Mit der Gutheissung dieses Begehrens wäre nämlich nicht nur die Festsetzung der Erholungszone, sondern auch die Genehmigung des Gestaltungsplans teilweise zu bestätigen. Soll aber einzig die Erstellung der neuen Reithalle verhindert werden, bedingt dies die Erarbeitung eines neuen Gestaltungsplans. So würden etwa die

neuen Räumlichkeiten für Wohnen, Büro und Restaurant (diese zusätzlichen Nutzungen sind gemäss jetzigem Gestaltungsplan in den Baubereichen A und B unterzubringen) laut der Begründung des Eventualantrags in den bestehenden Gebäuden untergebracht werden. Darüber hat das Verwaltungsgericht im vorliegenden Verfahren nicht zu entscheiden. In der baurechtlichen Praxis ist der Grundsatz entwickelt worden, dass Projektänderungen im Laufe des Rechtsmittelverfahrens nur zulässig sind, wenn sie im Verzicht auf die Ausführung von klar umschriebenen Teilen des Projektes bestehen und keine wesentlichen Änderungen an beibehaltenen Teilen bedingen (RB 1985 Nr. 115). Dieser Grundsatz muss auch bei der Überprüfung von Gestaltungsplänen im Rechtsmittelverfahren gelten. Das Eventualbegehren des Beschwerdeführers 2 erfüllt die zweitgenannte Anforderung nicht. Soll mit der gemäss Eventualbegehren der Beschwerdeführerin 1 angestrebten Bestätigung der Erholungszone vorab "der heute bereits bestehende Pferdesportbetrieb auf eine regelkonforme nutzungsplanerische Grundlage gestellt" werden, so steht diese Zielsetzung im Widerspruch zur Darstellung des Beschwerdeführers 2, wonach die bestehenden Gebäude und Anlagen mit den darin ausgeübten Nutzungen rechtskräftig bewilligt sind und kraft der Besitzstandsgarantie bestehen bleiben können. Dazu bedarf es keines Gestaltungsplans; insbesondere liegt diesbezüglich nicht ein mit dem in BGE 121 I 245 beurteilten Fall vergleichbarer Sachverhalt vor, ging es doch dort um die Sanierung eines Gewerbebetriebs, dessen Weiterbestand wegen der lediglich provisorisch erteilten Bewilligungen mit Unsicherheiten behaftet war. Soll aber nach Meinung der Beschwerdeführerin 1 primär eine massvolle Erweiterung des Betriebs angestrebt werden, so stellt sich vorab die Frage, ob dies nicht im Rahmen eines Bewilligungsverfahrens gestützt auf Art. 24c Abs. 2 RPG möglich wäre. Mehr als eine massvolle Erweiterung wäre im Rahmen von Art. 24c Abs. 2 RPG von vornherein nicht zulässig; dazu bedürfte es in der Tat einer nutzungsplanerischen Grundlage (Erholungszone, verbunden mit einem – neuen – Gestaltungsplan). Ein derartiges Vorgehen dürfte aufgrund der vorstehenden Erwägungen zum Beschwerde-Hauptantrag kaum zulässig sein. Dem Eventualbegehren der Beschwerdeführerin 1 ist daher ebenfalls nicht zu entsprechen. Im Übrigen ist es für den Beschwerdeführer 2, sollte er im Einvernehmen mit der Beschwerdeführerin 1 den Erlass eines neuen Gestaltungsplanes (etwa zwecks Sanierung des Betriebes) gleichwohl in Betracht ziehen, nicht mit erheblichen Nachteilen verbunden, wenn heute nicht nur der jetzige Gestaltungsplan, sondern auch die Festsetzung der Erholungszone K aufgehoben wird. Abgesehen davon, dass letztere auf den heutigen, ohnehin aufzuhebenden Gestaltungsplan ausgerichtet ist, wäre bei einer neuen Planung wiederum das gleiche Organ (der Gemeinderat Wädenswil) für die Festsetzung bzw. Genehmigung beider Planungsmassnahmen zuständig.

## **E. 6.2**

Die Beschwerdegegner beanstanden, dass die Baurekurskommission Disp. Ziffer 1b des Beschlusses des Gemeinderats Wädenswil vom 1. Dezember 2003 (Ergänzung des kommunalen Richtplans) nicht formell aufgehoben habe. Es sei jedoch anzunehmen, dass die Baurekurskommission sinngemäss auch diese Festlegung "aufgehoben" habe, ergebe sich doch deren Unzulässigkeit aus den Erwägungen des Rekursentscheids. Letzteres trifft zu. Ob deswegen die richtplanerische Festlegung als aufgehoben gelten könne, ist gleichwohl fraglich. Dieser Frage ist jedoch nicht weiter nachzugehen. Selbst wenn von der Weitergeltung des Richtplaneintrags ausgegangen wird, kommt dem keine praktische Bedeutung zu. Inhaltlich massgebend für das streitbetreffende Vorhaben waren in erster Linie die festgesetzte Erholungszone und der darauf abgestimmte Gestaltungsplan. Mit der

nach dem Gesagten zu bestätigenden Aufhebung der Erholungszone und des Gestaltungsplans wird hinreichend Klarheit geschaffen, dass das streitbetroffene Vorhaben sich nicht verwirklichen lässt.

#### **E. 7**

Aufgrund dieser Erwägungen sind die Beschwerden abzuweisen. Die Gerichtskosten sind den unterliegenden Beschwerdeführenden je zur Hälfte aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 VRG). Eine Parteientschädigung nach § 17 Abs. 2 VRG steht ihnen bei diesem Verfahrensausgang von vornherein nicht zu. Vielmehr ist der Beschwerdeführer 2 zur Entrichtung einer solchen Entschädigung an die Beschwerdegegner im angemessenen Gesamtbetrag von Fr. 1'000.- zu verpflichten. Eine derartige Verpflichtung entfällt hingegen für die ebenfalls unterliegende Stadt Wädenswil (vgl. § 17 Abs. 2 VRG; dazu Kölz/Bosshart/Röhl, § 17 N. 46). Allerdings besteht kein Anlass, Dispositiv Ziffer III des Rekursentscheids (wonach neben dem heutigen privaten Beschwerdeführer auch die Stadt Wädenswil zur Zahlung einer Parteientschädigung an die heutigen Beschwerdegegner für das Rekursverfahren verpflichtet wird), insoweit abzuändern, denn die Stadt Wädenswil hat im Beschwerdeverfahren für den Fall, dass sie in der Hauptsache unterliegt, eine derartige Änderung nicht ausdrücklich beantragt. Demgemäss entscheidet die Kammer :

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