

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00503 vom 13. Juli 2006

ZH Verwaltungsgericht, 2006-07-13, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2005.00503

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00503 du 13 juillet 2006

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2005.00503 del 13 luglio 2006

Regeste

Baubewilligung | Geländeaufschüttung auf einem Grundstück in der Landwirtschaftszone; Verweigerung der nachträglichen Bewilligung: Die Ausstandsregeln wurden durch die Baudirektion beachtet (E.1). Grundsätze des nachträglichen Bewilligungsverfahrens (E.2.1). Erst im Rahmen des Rückbaus muss durch ein Gutachten geklärt werden, ob eine Teilbewilligung möglich ist (E.2.2). Feststellungen zum Sachverhalt (E.3). Eine Bewilligung nach Art. 22 oder Art. 24 ff. RPG ist vorliegend nicht möglich (E.4). Abweisung und Kostenfolge (E.6).

Erwägungen

E. 3

In tatsächlicher Hinsicht rügt der Beschwerdeführer verschiedene Feststellungen zur ursprünglichen Situation und zur durchgeführten Veränderung, welche den Regierungsrat zu Unrecht dazu veranlasst haben sollen, die Aufschüttung als nicht Boden verbessernd zu beurteilen. Er wirft dem Regierungsrat eine Gehörsverletzung vor, da dieser die Ausführungen des Beschwerdeführers gar nicht zur Kenntnis genommen und zur Abklärung des Sachverhaltes keinen Augenschein durchgeführt habe. Weiter beantragt er die Durchführung eines Augenscheins durch das Verwaltungsgericht und die Einholung einer Expertise.

E. 3.1

Mit Bezug auf die massgebende Ausgangslage gilt Folgendes: Nach den übereinstimmenden Darstellungen der Parteien wies das ursprüngliche Terrain eine zur Vernässung neigende Geländemulde auf. Der Boden war in den 70-er Jahren in einer Tiefe von 0.91 m bis 1.29 m unter dem bestehenden Terrain dräniert worden. Den Ausgangszustand des Bodens vor der Auffüllung ermittelte das ALN aufgrund der Bodenkartierung des Kantons Zürich, einer in Anwesenheit des Beschwerdeführers durchgeführten Feldbegehung vom 10. April 2002 und einer dabei durchgeführten Sondierbohrung auf dem jenseits des O-Bachs liegenden Grundstück. Es kam dabei zum Schluss, dass auf der nördlichen Teilfläche (Teilfläche a) ein mässig tiefgründiger Braunerdegley ohne Torf bestanden habe. Auf der südlichen Teilfläche (Teilfläche b entlang dem O-Bach und im Anschluss an den bestehenden Sandplatz) sei der Grundwassereinfluss wegen des ansteigenden Geländes weniger stark. Der gesamte Perimeter sei ein Komplex aus einer tiefgründigen gleyigen Kalkbraunerde mit einem mässig tiefgründigen Braunerdegley. Der Beschwerdeführer bestreitet diese Bodenqualität und macht im Beschwerdeverfahren vor allem geltend, der Boden habe sich seit der Melioration verändert, so sei es zu lokalen Senkungen gekommen, womit die bestehenden

Drainageleitungen zu hoch gelegen hätten. Diese Einwände sind nicht stichhaltig. Nach den Feststellungen des ALN gibt es im ganzen Perimeter keine Hinweise auf eine Torfsackung; die Böden sind mineralisch. Für die Bodenvernässung gebe es nur zwei mögliche Ursachen, entweder sei die Drainage nicht mehr in ausreichendem Mass funktionstüchtig gewesen oder aber die nicht standortgerechte Bewirtschaftung habe – etwa durch Viehtritt – zu einer Bodenverdichtung geführt, sodass das Wasser nicht mehr genügend schnell bis zu den Drainageleitungen vordringen konnte. Das ALN hat bei seiner Feldbegehung drei Sondierbohrungen vorgenommen, zwei in den Teilflächen a und b, welche nur Aufschluss über den veränderten Bodenzustand geben konnten, und eine Bohrung bei einem etwa 12 m vom fraglichen Grundstück entfernten Punkt auf der gegenüberliegenden Bachseite. Weshalb der an dieser Stelle angetroffene Boden, der ebenfalls und ähnlich tief drainiert wurde wie das Grundstück des Beschwerdeführers, in seiner Qualität nicht demjenigen auf dem fraglichen Perimeter entsprechen sollte und sich daher als Referenzboden eignet, legt der Beschwerdeführer nicht dar. Im Gegenteil macht er sogar im Zusammenhang mit dem Geländeverlauf ausdrücklich geltend, ein Blick auf das Nachbargrundstück genüge, um die Richtigkeit seiner Darstellung zu belegen. Ebenso wenig vermag der Beschwerdeführer zu erklären, weshalb die auf einer Feldaufnahme von 1996 beruhende Bodenkarte des Kantons Zürich einen heute überholten Bodenzustand darstellen sollte, nachdem die Melioration damals bereits 26 Jahre zurücklag. Nach dieser Bodenkarte soll im fraglichen Gebiet südwestlich des aufgeschütteten Sandplatzes der Bodentyp tV42d vorherrschen, das heisst ein mässig tiefgründiger Braunerdegley in konkaver Geländeform. Bezogen auf die landwirtschaftliche Nutzungseignung ist der Boden hier mit 5F klassifiziert, das heisst als futterbaubetonte Fruchtfolgefläche, deren Nutzung durch Fremdnässe limitiert wird. Es ist weiter auch nicht nachvollziehbar, wie der Beschwerdeführer seine Ausführungen mittels der angebotenen Beweismittel erhärten möchte. Mit einem Augenschein könnte das Verwaltungsgericht von vornherein nur die jetzige und nicht die ursprüngliche Situation auf dem fraglichen Grundstück feststellen und damit insbesondere die strittige frühere Bodenbeschaffenheit nicht klären. Aber auch ein Experte würde an Grenzen stossen, nachdem der Beschwerdeführer den Ausgangszustand eigenmächtig ohne die erforderliche Bewilligung vollständig verändert hat. Eine Expertise kann daher im heutigen Zeitpunkt keinen weiteren wesentlichen Aufschluss zur Frage der früheren Bodenqualität geben.

E. 3.2.1

Der Regierungsrat ging davon aus, dass die betroffene Fläche rund 2'500 m² und die Aufschüttung rund 1 m betrage. Der Beschwerdeführer, der die Fläche dem Gemeinderat X gegenüber vorerst nur mit wenig mehr als 500 m², alsdann mit 500 m² bis 1'000 m² bemessen hatte, scheint die Ausdehnung der betroffenen Fläche von 2'440 m² mittlerweile zu anerkennen; sie entspricht auch etwa der im Baugesuch eingefärbten Fläche. Die Annahme der aufgeschütteten Höhe bestreitet der Beschwerdeführer jedoch und bemisst diese selber auf zwischen 0 m und höchstens 1 m. Diese Behauptung wird durch die Akten klar widerlegt. Die für die Geländeaufschüttung verantwortliche Firma C AG hat nach eigenen Angaben für die Auffüllung 1'067 m³ Aushubmaterial, 1705 m³ Unterboden sowie 275 m³ Recyclingkies zugeführt. Vom Kiesvolumen will der Beschwerdeführer deren 215 m³ für die Verbesserung der zum bestehenden Sandplatz führenden Feldwege verwendet haben, womit der Auffüllung nur 60 m³ Kies zugekommen wären. Damit wurde anerkanntermassen auf eine Fläche von rund 2'440 m² ein Volumen von 2'832 m³ verteilt, womit die durchschnittliche Auffüllhöhe sogar deutlich über 1 m liegt. Dieses Volumen beträgt tatsächlich auch ein Mehrfaches des vom Beschwerdeführer im Baugesuch auf

500 m³ bis 1'000 m³ geschätzten Volumens. Der Sachverhalt ist daher auch in diesem Punkt schlüssig und bedarf keiner weiteren Abklärung.

E. 3.2.2

Strittig ist weiter, ob Anlass zur Befürchtung besteht, dass das für die Auffüllung verwendete Aushubmaterial schadstoffbelastet sei. Der Beschwerdeführer hatte dazu in seiner Stellungnahme vom 23. Juni 2005 ausgeführt, es sei normales kiesiges Aushubmaterial aus der "Baugrube N in Y" verwendet worden. Wenn der Regierungsrat trotz dieser Behauptung in seiner Entscheidung annahm, die Aufschüttung gefährde die standorttypische Bodenfruchtbarkeit, da Recycling-Kies verwendet wurde und die Herkunft des Unterbodenmaterials unbekannt sei, ist dies nicht gehörsverletzend. Die Herkunftsbezeichnung des Beschwerdeführers ist angesichts der Ausdehnung des Gebietes N in Y zu unbestimmt, als dass sich daraus Rückschlüsse über die Belastung des Materials ziehen liessen. In der Beschwerdeantwort wies das ALN darauf hin, dass – falls mit "Baugrube N" die vor ca. 5 Jahren überbaute Parzelle Kat.-Nr. 01 gemeint sei – Hinweise vorlägen, dass dieser Boden als ehemaliges Familiengartenareal mit den Schwermetallen Blei, Cadmium, Kupfer, Zink sowie mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen belastet sein könnte. Der Beschwerdeführer offeriert in seiner Replik eine Expertise zum Beweis dafür, dass das Material unbelastet ist. Die Frage der Schadstoffbelastung des verwendeten Materials spielt für die Bewilligungsfähigkeit der Aufschüttung insofern eine entscheidende Rolle, als dass eine nachträgliche Bewilligung bei deren Nachweis von vornherein nicht infrage käme. Die Vorinstanzen sind jedoch bereits ohne den Nachweis einer Schadstoffbelastung zu einer Verweigerung der Bewilligung gelangt. Sollte diese Beurteilung zutreffen, so bleibt die Schadstoffbelastung nur bedeutsam für die Frage, ob allenfalls eine Teilbewilligung möglich ist bzw. ob aus Gründen der Verhältnismässigkeit auf den Rückbau teilweise verzichtet werden kann. Eine weitere Abklärung für diesen Fall ist aber vorerst nicht notwendig (vgl. Erw. 2.2 vorstehend).

E. 3.3

Auf weitere Aspekte des Sachverhaltes ist, soweit sie relevant sind, im Rahmen der nachfolgend zu prüfenden Bewilligungsfähigkeit der Terrinaufschüttung einzugehen.

E. 4.1

Die vorgenommene Aufschüttung ist nur dann bewilligungsfähig, wenn sie entweder gemäss Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG dem Zweck der Landwirtschaftszone entspricht oder aber wenn sie als standortgebunden im Sinne von Art. 24 lit. a RPG qualifiziert werden kann und ihr keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Art. 24 lit. b RPG).

E. 4.1.1

Die bundesrechtlichen Voraussetzungen der Zonenkonformität innerhalb der Landwirtschaftszone wurden vom Regierungsrat im angefochtenen Entscheid zutreffend dargelegt (Erw. 4a). Darauf kann verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG). Hervorzuheben ist dabei, dass die Baute oder Anlage für die infrage stehende Bewirtschaftung nötig sein muss (Art. 16a Abs. 1 Satz 1 RPG und Art. 34 Abs. 4 lit. a der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000, RPV). Dies bedeutet, dass sie in ihrer konkreten Ausgestaltung für eine zweckmässige Bewirtschaftung des Bodens am vorgesehenen Standort objektiv notwendig sein muss und nicht überdimensioniert sein darf (BGE 125 II 278 E. 3a). Diese Einschränkung gilt nicht nur für landwirtschaftliche Bauten, sondern grundsätzlich auch für bewilligungspflichtige Aufschüttungen, da auch solche

Boden verändernde Massnahmen den landwirtschaftlichen Produktionsfaktor Boden nachhaltig beeinflussen können. Auch wenn demnach eine Aufschüttung einem zonenkonformen Landwirtschaftsbetrieb dient, so ist sie gleichwohl auf ihre Zweckmässigkeit am fraglichen Standort hin zu überprüfen. Zweckmässigkeit und Standortwahl hängen dabei angesichts des spezifischen Zonenzweckes wesentlich von der Qualität des Bodens und dessen landwirtschaftlicher Nutzungseignung ab. Weiter verlangt Art. 34 Abs. 4 RPV, dass der Baute oder Anlage am vorgesehenen Standort keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (lit. b) und der Betrieb voraussichtlich längerfristig bestehen kann (lit. c).

E. 4.1.2

Der Beschwerdeführer betreibt einen landwirtschaftlichen Aufzuchtbetrieb mit Rinder- und Pferdezucht, Pferdehaltung und heilpädagogischem Reiten. Er bewirtschaftet hierzu 33.5 ha Land (8.55 ha mit Fruchtfolge, 12.8 ha Naturwiesen, 7.35 ha Mähweide und 4.8 ha extensive Weide und ökologische Ausgleichsfläche) und hält 46 Rinder sowie 9 Pferde. Übereinstimmend gehen die Parteien davon aus, dass das bisherige Weideareal am O-Bach zur Vernässung neigt und sich daher nicht optimal als Pferdeweide eignet. Das ALN folgerte daraus zu Recht, es wäre zu prüfen gewesen, wie die Drainage an besagter Stelle hätte saniert oder ob die Pferdeweide an eine besser geeignete Stelle hätte verlegt werden können. Wenn der Beschwerdeführer dagegen vorbringt, allein die Verfestigung des Bodens habe das Vernässungsproblem lösen können, so legt er damit die Notwendigkeit der Aufschüttung am betreffenden Standort nicht genügend dar. Insbesondere fehlen überzeugende Ausführungen dazu, weshalb eine Sanierung der Drainage oder eine Verlegung der Pferdeweide nicht infrage gekommen sei. Selbst im Beschwerdeverfahren nennt er ausser der Nähe zu Haus und Hof keine Gründe für die spezifische Lage der Weide, insbesondere begründet er nicht weiter, weshalb sich unter den von ihm bewirtschafteten 12,8 ha Naturwiesen und 7,35 ha Mähweide nicht einzelne Flächen finden lassen, die als Pferdeweide infrage kommen. Aus der Karte der landwirtschaftlichen Nutzungseignung des Kantons Zürich sind sogar selbst in Hofnähe Böden ersichtlich, die sich schlechter für die Fruchtfolge und damit besser als Weideland eignen als das fragliche Terrain. Der Beschwerdeführer hat sich mit seinem eigenmächtigen Vorgehen offenbar allzu stark am vorbestehenden Sandviereck orientiert und daraus zu Unrecht abgeleitet, die Aufschüttung am analogen Standort in südlicher Fortsetzung davon sei optimal. Die vorgenommene Massnahme führte durch die Einbringung von mindestens 60 m³ Kies zu einer unerwünschten Bodenverdichtung, welche die bestehende Bodenfruchtbarkeit nachhaltig vermindert und infolge der Abschwemmung von Dünger einer anderen wirtschaftlichen Nutzung entgegensteht. Die Massnahme erweist sich damit nicht als Bodenverbessernd, sodass sie am fraglichen Standort unzulässig ist und demzufolge auch nicht als zonenkonform qualifiziert werden kann. Zudem stehen der Aufschüttung überwiegende Interessen des Bodenschutzes entgegen, wie sie etwa in Art. 1 lit. b, Art. 6 Abs. 2 und Art. 7 der Verordnung vom 1. Juli 1998 über Belastungen des Bodens (VBBo, SR 814.12) zum Ausdruck kommen. Sie widerspricht auch den Richtlinien zur Beurteilung von Terrainveränderungen ausserhalb der Bauzonen des ALN, die zwar erst nach der vorliegend strittigen Aufschüttung erlassen wurden, jedoch bereits davor die Praxis des Amtes prägten. Die Lage der Aufschüttung, in einer Entfernung von 30 m bis 100 m von den bestehenden Betriebsgebäuden entfernt, verbietet auch klar die Qualifikation des Terrains als Anlagebereich von Bauten im Sinne von Ziff. 1 der Richtlinien.

E. 4.1.3

Der weitere Einwand, wonach der Regierungsrat bei der Bewilligungsfähigkeit nicht zwischen den Teilflächen a und b unterschieden habe, obwohl doch nur im unteren Bereich des Gebiets eine Verdichtung mit Kies vorgenommen worden sei, erfolgt zu Unrecht. Nach dem unter Erw. 2.2 vorstehend Ausgeführten haben die Behörden die vorgenommene Veränderung gesamthaft zu beurteilen und können die Frage, ob allenfalls auch die Veränderung einer Teilfläche als Projektänderung bewilligt werden kann, von den ohnehin notwendigen weiteren Abklärungen im Zusammenhang mit dem Vollzug abhängig machen.

E. 4.2

Auf die im Rekursentscheid richtig dargelegten Voraussetzungen für eine Ausnahmebewilligung nach Art. 24 RPG (Erw. 9) kann ebenfalls verwiesen werden. Aus den gleichen Gründen, wie sie bei der Beurteilung der Zonenkonformität festgestellt wurden, ist die vorgenommene Geländeaufschüttung auch unter diesem Titel nicht standortgebunden, und es stehen ihr überwiegende Interessen des Bodenschutzes entgegen.

E. 5

Zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes hat der Gemeinderat X vorerst nur verlangt, dass der Beschwerdeführer innert drei Monaten ab Rechtskraft des Entscheides ein bodenkundliches Gutachten zur Genehmigung beim ALN einzureichen habe und der Rückbau, basierend auf dem genehmigten Fachgutachten, bis spätestens 1 Jahr ab Rechtskraft zu realisieren sei. Diese Anordnung des Gutachtens erweist sich im Grundsatz als verhältnismässig. Ob die vorzunehmenden Massnahmen im Einzelnen dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit entsprechen, kann im jetzigen Zeitpunkt mangels konkreter Anordnungen noch nicht überprüft werden.

E. 6

Dies führt zu Abweisung der Beschwerde im Sinne der Erwägungen (Erw. 2.2). Bei diesem Ausgang des Beschwerdeverfahrens sind die Kosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihm damit 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.