

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2006.00462 vom 19. April 2007

ZH Verwaltungsgericht, 2007-04-19, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2006.00462

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2006.00462 du 19 avril 2007

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2006.00462 del 19 aprile 2007

Regeste

Nutzungsplanung/Gestaltungsplan | Privater Gestaltungsplan für die Überdachung eines Reitplatzes ausserhalb der Bauzone; Festsetzung einer Erholungszone. Die Ausscheidung von Sondernutzungszonen innerhalb des Landwirtschaftsgebietes ist nicht grundsätzlich unzulässig. 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. Zu beachten ist aber der Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet. Kleinstbauzonen sind im Allgemeinen unzulässig, wenn sie gegen das raumplanerische Ziel verstossen, die Siedlungstätigkeit in Bauzonen zuzusammenzufassen und die Streubauweise für nicht freilandgebundene Bauten zu verhindern. Ermöglichen sie jedoch keine zusätzliche Streubauweise, sondern einzig eine geringfügige Erweiterung bereits bebauten Gebiets oder die massvolle Erweiterung bestehender Bauten, sind sie zulässig, sofern sie auch sonst auf einer sachlich vertretbaren Interessenabwägung beruhen (E. 4). Durch die geplanten Bauvorhaben wird vorliegend nur geringfügig in die Landschaft eingegriffen. Unter Berücksichtigung der gegenstehenden Interessen liegt der Beschluss der Gemeinde noch im Rahmen der ihr zustehenden Planungsautonomie (E. 6). Gutheissung der Beschwerde.

Erwägungen

E. 3

Abteilung VB.2006.00462 Entscheid der 3. Kammer vom 19. April 2007 Mitwirkend: Abteilungspräsident Jürg Bosshart (Vorsitz), Verwaltungsrichterin Bea Rotach Tomschin, Verwaltungsrichterin Elisabeth Trachsel, Gerichtssekretär Markus Heer. In Sachen C, vertreten durch RA D, Beschwerdeführer, gegen 1. Pro Natura Schweiz, 2. E, beide vertreten durch RA F, Beschwerdegegnerschaft, und Gemeinde Wetzikon, Mitbeteiligte, betreffend Nutzungsplanung/Gestaltungsplan. hat sich ergeben: I. C betreibt zusammen mit seiner Tochter auf dem in der Landwirtschaftszone gelegenen Grundstück Kat.-Nr. 01 an der M-Strasse in Wetzikon die Reitanlage "G". Im nördlichen Bereich der Anlage besteht ein Reitplatz mit Sandbelag, welcher eine Grösse von ca. 40 m x 21 m aufweist und im nördlichen Teil im Ausmass von ca. 17 m x 21 m überdacht und auf drei Seiten eingewandet ist. Im südöstlichen Bereich befinden sich ein Stallgebäude mit sieben Pferdeboxen, ein Aufenthaltsraum sowie ein gedeckter Bereich für die Lagerung des Hindernismaterials. Daneben gehören eine Fläche mit festen Hindernissen, Wasser- und Trockengräben sowie eine Galoppbahn und ein Rasen-Dressurviereck zur bestehenden Anlage. C beabsichtigt, den Reitplatz vollständig zu überdachen, damit dieser ganzjährig genutzt werden kann. Daneben sollen weitere Lagerräumlichkeiten und ein Longierplatz erstellt werden. Da ein Gesuch um Erteilung einer Ausnahmegewilligung abgewiesen

wurde, liess C einen privaten Gestaltungsplan ausarbeiten. Dieser wurde am 28. Februar 2006 durch die Gemeindeversammlung Wetzikon festgesetzt; daneben wurden die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, Art. 25 und 26 (Erholungszone) sowie die Teilrevision Zonenplan mit Umzonung des Grundstücks Kat.-Nr. 01 von der Landwirtschaft- in die Erholungszone ED genehmigt. II. Dagegen gelangten die Pro Natura Schweiz als ideeller Verband sowie E, der Eigentümer der südöstlich an das betreffende Grundstück angrenzenden Parzelle Kat.-Nr. 02, mit gemeinsamem Rekurs vom 10. April 2006 an die Baurekurskommission III und beantragten, die mit dem Beschluss vom 28. Februar 2006 neu festgelegte Erholungszone auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 und der private Gestaltungsplan (inkl. Verkehrskonzept) seien aufzuheben. Nach Durchführung des Schriftenwechsels und Vornahme eines Augenscheins am 17. Juli 2006 hiess die Baurekurskommission III am 20. September 2006 den Rekurs gut. III. Mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde vom 23. Oktober 2006 beantragte der Beschwerdeführer, dass der Rekursentscheid der Baurekurskommission aufzuheben und die Rechtmässigkeit des Beschlusses der Gemeindeversammlung Wetzikon vom 28. Februar 2006 betreffend Festsetzung des privaten Gestaltungsplans G und der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung sowie des Zonenplans festzustellen sei; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegner. Mit Präsidialverfügung vom 2. November 2006 lud das Verwaltungsgericht die Baudirektion gestützt auf § 329 Abs. 4 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) ein, bezüglich der streitbetreffenden Festlegungen des Gestaltungsplans baldmöglichst einen Genehmigungsentscheid zu treffen bzw. beim Regierungsrat einzuholen. Die Baudirektion genehmigte am 4. Dezember 2006 die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (Erholungszone) und den privaten Gestaltungsplan G. Die Gemeinde Wetzikon beantragte als Mitbeteiligte am 23. Januar 2007 Gutheissung der Beschwerde. Die Baurekurskommission III beantragte gleichentags deren Abweisung. Ebenso beantragte die Beschwerdegegnerschaft am

E. 6

Das Grundstück des Beschwerdeführers liegt in der Landwirtschaftszone, rund 200 Meter vom nächsten Siedlungsgebiet entfernt, wobei kein Siedlungszusammenhang besteht. Hierzu kann auf die zutreffenden Ausführungen der Baurekurskommission verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 Satz 2 VRG). Aufgrund des fehlenden Siedlungszusammenhangs ist davon auszugehen, dass es sich vorliegend um eine Kleinbauzone handelt. Wie dargelegt wurde (E. 4), ist eine solche nicht grundsätzlich unzulässig, wenn sie keine zusätzliche Streubauweise ermöglicht, sondern es bleibt gleichwohl Spielraum für eine sachgerechte Interessenabwägung, in welche der fehlende Siedlungszusammenhang zwar einzubeziehen, jedoch nicht alleiniges Kriterium ist. Die geplanten Bauvorhaben ermöglichen keine zusätzliche Streubauweise. Es wird denn auch nicht eine neue Reitanlage gebaut, sondern der private Gestaltungsplan erlaubt lediglich die Überdachung des ganzen Reitplatzes, kleinere Anbauten an diesen und an den im Süden des Grundstückes gelegenen Stall sowie die Erstellung eines (zur Zeit ohnehin nicht geplanten) Longierplatzes. Beim gesamten Vorhaben handelt es sich um eine massvolle Erweiterung der Reitsportanlage. Ziel des Ausbaus ist, wie am durch das Verwaltungsgericht vorgenommenen Augenschein durch die Tochter des Beschwerdeführers bestätigt wurde (Prot. S. 7), auch im Winter Reitstunden anbieten und den Reitplatz vermieten zu können. Die zonenwidrig genutzte Fläche wird durch die möglichen Baumassnahmen nicht vergrössert. Insbesondere eröffnet die Überdachung des Reitplatzes grundsätzlich keine

neuen Nutzungsmöglichkeiten. Durch die geplanten Bauvorhaben wird nur äusserst geringfügig in die Landschaft eingegriffen. Aufgrund der besonderen, abgeschirmten Lage der Reitsportanlage zeitigen die mit dem privaten Gestaltungsplan eröffneten Nutzungsmöglichkeiten auch praktisch keine Fernwirkung. Ebenso wenig sind erhebliche zusätzliche Immissionen zu befürchten. Wie bis anhin, dürfen lediglich maximal drei öffentliche Veranstaltungen stattfinden, die ein breiteres Publikum ansprechen und über den Normalbetrieb hinausgehen. Dass der Reitplatz neu ganzjährig benutzt werden könnte, dürfte nicht zu erheblichem Mehrverkehr führen, würde doch ein grosser Teil der Benutzer der Anlage bereits von den umliegenden Bauernhöfen zum Reitplatz reiten. Obwohl es sich vorliegend um eine Kleinbauzone handelt, die nicht auf den in der Landwirtschaftszone gelegenen Standort angewiesen ist, widerspricht der private Gestaltungsplan damit nicht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung. Aus der bundes- und verwaltungsgerichtlichen Rechtsprechung geht andererseits hervor, dass ein gewisses öffentliches Interesse auch an Sportanlagen besteht, die nicht einem so genannten Breitensport, sondern wie hier dem Reitsport, dienen (BGr, 1A.193/2001, E. 3.2, www.bger.ch; VGr, 17. November 2005, VB.2004.00563/VB.2005.00058, E. 5.5). Daneben wird die Anlage offenbar häufig durch reitsportfremde Vereine genutzt: auch diese dürften ein Interesse daran haben, den Reitplatz gelegentlich bei schlechtem Wetter nutzen zu können. Der Beschwerdeführer macht zudem glaubwürdig geltend, dass seine Existenz von der Reitanlage bzw. deren Erweiterung abhängig ist. Grundsätzlich sind rein wirtschaftliche Interessen im Rahmen der raumplanungsrechtlich gebotenen Interessenabwägung nicht allzu stark zu gewichten. Vorliegend ist jedoch der besonderen Situation des Beschwerdeführers Rechnung zu tragen. Er führte über lange Zeit einen Landwirtschafts- und Pferdebetrieb, welchen er aufgeben musste, da er bei der Neuverpachtung des Gemeindelandes nicht mehr berücksichtigt wurde. Damit er seine Anlage, deren Betrieb wie dargelegt auch ein gewisses öffentliches Interesse für sich beanspruchen kann, in einer existenzsichernden Weise bewirtschaften kann, ist er darauf angewiesen, dass er diese auch im Winter vermieten oder für Reitstunden benützen kann. Unter der Würdigung der gesamten Umstände erscheint die Durchstossung der Landwirtschaftszone durch den privaten Gestaltungsplan als zulässig. Der Beschluss der Gemeinde Wetzikon vom 28. Februar 2006 liegt noch im Rahmen der ihr zustehenden Planungsautonomie, in welche die Baurekurskommission nicht hätte eingreifen dürfen. Demnach ist der Rekursentscheid vom 20. September 2006 aufzuheben und die Beschwerde gutzuheissen.

E. 7

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Kosten den Beschwerdegegnern aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 in Verbindung mit § 70 VRG). Ihnen steht von vornherein keine Parteientschädigung nach § 17 Abs. 2 VRG zu. Dagegen sind sie zur Zahlung einer angemessenen Entschädigung an den obsiegenden Beschwerdeführer (für das Rekurs- und Beschwerdeverfahren) zu verpflichten. Demgemäss entscheidet die Kammer :

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