

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2006.00498 vom 22. März 2007

ZH Verwaltungsgericht, 2007-03-22, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2006.00498

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2006.00498 du 22 mars 2007

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2006.00498 del 22 marzo 2007

Regeste

Ausnahmebewilligung nach Art. 24c RPG | Verweigerung nachträglicher Ausnahmebewilligungen für einen bereits erstellten Pferdeausbildungsplatz und Einzäunungen von zwei Grundstücken. Die Nutzung der streitbetroffenen Siedlung als privates Wohnhaus und zur Haltung von vier Reitpferden ist in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform. Für die strittigen baulichen Massnahmen kommt einzig eine Bewilligung nach Art. 24c RPG in Betracht (E. 3.1). Ob die Massnahmen tatsächlich in den Anwendungsbereich von Art. 24c RPG fallen, kann aufgrund der Akten nicht entschieden werden (E. 3.2). Aufgrund seiner Masse (340 m²) ist jedenfalls der Reitplatz gemäss Art. 42 Abs. 3 lit. b RPV einer Ausnahmebewilligung nach Art. 24c RPG nicht zugänglich (E. 3.3). Die Umzäunung wahrt die Identität der Umgebung nicht mehr und beeinflusst den Raum und sein Erscheinungsbild erheblich (E. 3.4). Der Abbruchbefehl erscheint verhältnismässig (E. 4). Abweisung der Beschwerde.

Erwägungen

E. 3

Abteilung VB.2006.00498 Entscheid der 3. Kammer vom 22. März 2007 Mitwirkend: Abteilungspräsident Jürg Bosshart (Vorsitz), Verwaltungsrichterin Bea Rotach Tomschin, Verwaltungsrichterin Elisabeth Trachsel, Gerichtssekretär Markus Heer. In Sachen A, vertreten durch RA B, Beschwerdeführerin, gegen 1. Ausschuss Bau, Planung und Werke X, vertreten durch RA C, 2. Baudirektion Kanton Zürich, Beschwerdegegnerschaft, betreffend Ausnahmebewilligung nach Art. 24c RPG, hat sich ergeben: I. A. A ist Eigentümerin der ehemaligen landwirtschaftlichen Siedlung L, M in X. Am 22. September 2003 ersuchte sie um die baurechtliche Bewilligung für den Umbau des Wohnhauses mit angebautem Ökonomieteil und separatem Garagengebäude sowie den Neubau eines Biotops und Schwimmbades auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01. Der Ökonomieteil sollte zur Reithalle und das Garagengebäude zum Stall für vier Pferde umgenutzt werden. Die Baudirektion des Kantons Zürich erteilte dafür am 9. Dezember 2003 die erforderliche Ausnahmebewilligung nach Art. 24c des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG). Der Gemeinderat X bewilligte das Vorhaben am 13. Januar 2004. Für eine Projektänderung betreffend den Einbau von zwei Cheminées und einer zusätzlichen Schleppgaube beim Wohnhausteil, den Einbau eines weiteren Tores bei der Reithalle und den Anbau von drei Pferdeausläufen von je 20 m² beim Pferdestall erteilte die Baudirektion am 7. Mai 2004 die raumplanungsrechtliche Ausnahmebewilligung. B. Am 2. September 2005 ersuchte A darum, diverse weitere, teilweise bereits realisierte Projektänderungen zu bewilligen. Für einen Teil dieser Änderungen (Anbau an Reithalle, Lageverschiebung von Pool und Biotop, Sitzplatzerweiterung und Weidezaun nordöstlich

des Pferdestalls) erteilte die Baudirektion am 16. Februar 2006 nachträglich die erforderliche Ausnahmegewilligung (Disp.-Ziff. I/1), verweigerte die Bewilligung jedoch für den Bau eines zusätzlichen Parkplatzes, einen Reitplatz und für vorgesehene zusätzliche Einzäunungen (Disp.-Ziffn. I/2 und I/3). Für die Blocksteinmauer beim Biotop, die Einzäunung des Gartenbereichs und die Terrinaufschüttung zwischen Sitzplatz und Biotop wurde die Ausnahmegewilligung sodann nur unter verschiedenen – näher ausgeführten – Auflagen und Bedingungen erteilt (Disp.-Ziff. I/4). Die Direktion verpflichtete die Gemeinde unter Regelung verschiedener Einzelheiten, die erforderlichen Massnahmen zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes zu verfügen und die Einhaltung der Auflagen und Bedingungen zu überwachen (Disp.-Ziff. I/5). Der Bau-, Planungs- und Werkausschuss der Gemeinde X befassete sich am 20. März 2006 mit den Projektänderungen. Er bewilligte die bereits von der Baudirektion akzeptierten Änderungen unter einer zusätzlichen Auflage (Disp.-Ziff. I), verweigerte aber die gleichen Änderungen wie die Baudirektion bzw. schränkte die Bewilligung in gleicher Weise wie die Direktion ein (Disp.-Ziff. II). Der Ausschuss setzte der Bauherrschaft weiter eine Frist bis zum 31. Juli 2006, um die bereits erstellten rechtswidrigen Anlagen gemäss Disp.-Ziff. I/2, 3 und 4 zurückzubauen, respektive anzupassen. Der rechtmässige Zustand sei der Baubehörde zur Abnahme zu melden. Gleichzeitig sei ein revidierter Umgebungsplan zur Bewilligung einzureichen (Disp.-Ziff. III). Die Baubehörde behielt sich vor, Zuwiderhandlungen gegen diesen Entscheid oder das Bauen ohne Baubewilligung zu büssen und drohte bei Säumnis der angesetzten Frist die Ersatzvornahme auf Kosten der Verfügungsempfängerin an (Disp.-Ziffn. IV und V). II. Gegen beide Anordnungen erhob A Rekurs bei der Baurekurskommission IV. Sie verlangte die Aufhebung der Disp.-Ziffn. I/2 bis 5 der Direktionsverfügung und der Disp.-Ziffn. II und III des kommunalen Entscheids. Weiter sei die Bewilligung für den Autoabstellplatz, den Sandplatz und die Einzäunung der Pferdeweiden zu bewilligen. Die Blocksteinmauer beim Biotop, die Einzäunung des Gartenbereichs und die Terrinaufschüttung zwischen Sitzplatz und Biotop seien wie erstellt und ohne Auflagen zu bewilligen. Die Baurekurskommission IV führte einen Augenschein durch und wies die vereinigten Rekurse am 19. Oktober 2006 ab. Sie setzte die Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands neu auf drei Monate ab Rechtskraft des Rekursentscheides an, unter der Androhung der Ersatzvornahme auf Kosten der Pflichten im Säumnisfall. Die Verfahrenskosten auferlegte sie der Rekurrentin; eine Umtriebsentschädigung wurde nicht zugesprochen. III. Gegen diesen Entscheid erhob A am 20. November 2006 Beschwerde an das Verwaltungsgericht mit dem Antrag, der Rekursentscheid sei vollumfänglich aufzuheben, und es seien die angefochtenen Verfügungen insoweit aufzuheben, als die Bewilligung für den bereits erstellten Pferdeausbildungsplatz (Sandplatz) und die zusätzlichen Einzäunungen auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 02 und 03 verweigert worden seien. Weiter seien die Kosten- und Entschädigungsfolgen für das erst- und zweitinstanzliche Verfahren nach Massgabe des Obsiegens bzw. Unterliegens neu festzusetzen. Die Baudirektion beantragte am 6. Dezember 2006 unter Hinweis auf den angefochtenen Rekursentscheid die Abweisung der Beschwerde. Die Baurekurskommission erstattete am 7. Dezember 2006 eine Beschwerdeantwort mit dem Antrag auf Beschwerdeabweisung unter den üblichen Kostenfolgen. Der Bau-, Planungs- und Werkausschuss X liess sich am 12. Februar 2007 vernehmen und beantragte ebenfalls die Abweisung der Beschwerde, unter Kostenfolgen zu Lasten der Beschwerdeführerin. Die Kammer zieht in Erwägung: 1. Das Verwaltungsgericht ist gestützt auf § 41 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom

24. Mai 1959 (VRG) zur Behandlung der vorliegenden Beschwerde zuständig. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten. 2. Die Beschwerdeführerin beantragt zwar die vollumfängliche Aufhebung des Rekursentscheides, beschränkt diesen Antrag jedoch nachfolgend auf die beiden Gegenstände Sandplatz und Weidezäune. Auch in der Begründung anerkennt sie den Entscheid der Vorinstanz ausdrücklich hinsichtlich der Streitpunkte Autoabstellplatz, Terraingestaltung beim Biotop und Gartenzaun entlang der Südwestgrenze Kat.-Nr. 03. In diesen Teilen hat der Rekursentscheid daher als nicht angefochten und in Teilrechtskraft erwachsen zu gelten.

E. 3.1

Die ehemalige landwirtschaftliche Siedlung L wird von der Beschwerdeführerin als privates Wohnhaus und zur Haltung von vier Reitpferden genutzt. Damit liegt nach der übereinstimmenden Auffassung der Parteien keine zonenkonforme Nutzung innerhalb der Landwirtschaftszone vor. Die strittigen baulichen Massnahmen können demnach nicht nach Art. 22 RPG, sondern nur als Ausnahme im Sinne der Art. 24 ff. RPG bewilligt werden. Die rechtlichen Voraussetzungen für eine derartige Bewilligung, insbesondere für die als einzige in Frage stehende Bewilligung nach Art. 24c RPG in Verbindung mit Art. 41 und 42 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV) wurden von der Baurekurskommission richtig dargelegt. Darauf kann verwiesen werden (§ 70 in Verbindung mit § 28 Abs. 1 VRG). Zu ergänzen bleibt, dass die Möglichkeit der Erweiterung oder teilweisen Änderung nach der Rechtsprechung insgesamt nur einmal ausgeschöpft werden darf. Demnach sind für die Beurteilung der Frage, ob die Identität der Bauten und Anlagen im Wesentlichen gewahrt sei, alle seit In-Kraft-Treten der Erlass- oder Planänderung vollzogenen Änderungen zu berücksichtigen (BGE 127 II 215 E. 3a und b mit Hinweisen).

E. 3.2

Die Parteien gehen mit der Vorinstanz zusammen davon aus, dass die bestehenden Bauten und Anlagen des Ls grundsätzlich in den Anwendungsbereich von Art. 24c RPG fallen. Ob dies zutrifft, lässt sich aufgrund der Akten nicht feststellen. Insbesondere fehlen detaillierte Angaben darüber, wann die ehemals landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben wurde, ob also die bestehenden Bauten tatsächlich bereits am 1. Juli 1972 nicht mehr landwirtschaftlich genutzt worden waren. Immerhin hat die Baudirektion bereits in ihrer Verfügung vom 9. Dezember 2003 angenommen, dass am 1. Juli 1972 eine nicht zonenkonforme Nutzung über 271 m² Wohnfläche und 614 m² Nebennutzflächen bestanden hätte. Davon kann – mit Blick auf den Ausgang des Beschwerdeverfahrens – vorliegend ausgegangen werden. Mit der Stammbewilligung vom 9. Dezember 2003/13. Januar 2004 wurde eine Wohnnutzungserweiterung über 29 m² im Gebäudeinnern zugelassen. Dank der Übernahme der bisherigen wesentlichen architektonischen Gestaltungselemente wurde auch die vollständig neue Nutzung des Ökonomiebaus und des Garagengebäudes als Reithalle und Pferdestall bewilligt. Im Bereich des Aussenraums liessen die Behörden im Zusammenhang mit dem Biotop und dem Schwimmbad nicht vermasste, grossflächige Aussenraumveränderungen zu. Die weiteren von der Baudirektion am 7. Mai 2004 bewilligten Projektänderungen beinhalteten neben geringfügigen baulichen Änderungen auch eine Umnutzung von insgesamt 60 m² Aussenfläche für drei Pferdeausläufe. Schliesslich wurden auch mit den beiden vorliegenden strittigen Baubewilligungen zusätzliche Veränderungen im Aussenbereich gestattet, darunter ein Anbau an die Reithalle in den Massen 3 m x 5.40 m und eine Einzäunung von

zwei Pferdeweiden im Nordosten des Stalls.

E. 3.3

Unter Verweis auf Art. 42 Abs. 3 lit. b RPV erwog die Baurekurskommission, der Reitplatz mit einer Fläche von 340 m² sei einer Ausnahmegewilligung im Sinne von Art. 24c RPG nicht zugänglich, da die Identität bei einer Fläche von mehr als 100 m² nicht mehr als gewahrt gelte. Ein anderer Ausnahmegrund im Sinne von Art. 24 ff. RPG komme nicht in Frage. Die Beschwerdeführerin bringt dagegen vor, der Reitplatz unterstehe nicht der Maximalfläche von Art. 42 Abs. 3 RPV, da Ausbildungsplätze nach Anhang 4 der Wegleitung "Pferd und Raumplanung" des Bundesamtes für Raumentwicklung (2003) als landwirtschaftszonenkonform zu gelten hätten und der Platz demnach keiner Ausnahmegewilligung bedürfe. Mit diesem Einwand übersieht die Beschwerdeführerin, dass sich der fragliche Passus in der Wegleitung von vornherein nur auf Reitplätze als Bestandteil eines zonenkonformen Betriebs beziehen kann. Dementsprechend wird dem angeführten Zitat auch eine Definition vorangestellt, wonach als Ausbildungsplatz ein verfestigter Platz bezeichnet werde, welcher der Grundausbildung von Jungpferden auf landwirtschaftlichen Pferdezuchtbetrieben diene (a.a.O., Anhang 4, Ausbildungsplatz, erster Absatz). An anderer Stelle weist die Wegleitung unmissverständlich darauf hin, dass im Bereich der Pferdehaltung nur Bauten und Anlagen für die landwirtschaftliche Pferdezucht, auf dem Betrieb eingesetzte Arbeitspferde, Pferdefleisch- oder Stutenmilchproduktion oder für die Pferdepension (unter bestimmten Voraussetzungen) als landwirtschaftszonenkonform gelten können (a.a.O., Anhang 1). Demgegenüber kann die Pferdehaltung zu Hobby- oder Sportzwecken, wie sie die Beschwerdeführerin betreibt, nach konstanter Rechtsprechung nicht als landwirtschaftszonenkonform gelten (Wegleitung, S. 15; BGE 122 II 160 3b; 111 Ib 213 E. 3b S. 217 ff., BGr, 15. Oktober 1993 in ZBl 1994 S. 81 ff.). Zu Unrecht bezweifelt die Beschwerdeführerin auch, dass der Sandplatz die Identität des Heimwesens negativ beeinflussen könne. Die in Art. 42 Abs. 3 lit. b RPV definierte absolute Grenze des Erweiterungsmasses gilt unabhängig von der Lage eines Heimwesens oder seiner Einsehbarkeit. Auch spielt dabei keine Rolle, ob mit der geplanten bzw. durchgeführten Erweiterung eine ästhetische Aufwertung verbunden war. Damit widerspricht der bereits erstellte Reitplatz klar der Flächenbegrenzung von Art. 42 Abs. 3 lit. b RPV und wurde zu Recht verweigert.

E. 3.4

Zu den strittigen Pferdezäunen erwog die Baurekurskommission, diese seien mit massiven, in nur wenigen Metern Abstand zueinander eingeschlagenen Pfählen errichtet worden und würden die Identität der Umgebung nicht mehr wahren. Die Flächen dürften zwar als Pferdeweiden genutzt werden, seien aber bei Bedarf temporär einzuzäunen. Es sei nicht plausibel, dass die Rekurrentin alle eingezäunten Flächen ganzjährig benötige, da sie nur vier Pferde habe und der Zaun weder zur Pferdehaltung geeignet sei, noch Hunde abhalte. Für eine tiergerechte Haltung seien bereits Ausläufe und ein fest eingezäunter Bereich für Winterweiden bewilligt worden. Eine angepasste Bewirtschaftung der zusätzlichen Sommerweiden sei unter diesen Umständen durchaus zumutbar. Die Beschwerdeführerin bringt nichts vor, was diese überzeugenden Erwägungen widerlegen würde. Soweit sie die Bewilligungspflicht für die fest installierten Zäune überhaupt bestreitet, widersprechen ihre Ausführungen der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zur Bewilligungspflicht von Zäunen ausserhalb der Bauzonen (vgl. BEZ 2003 Nr. 33; BGr, 17. April 2004 in ZBl 2006 S. 323 = PBG aktuell 2004, S. 23 f.; BGE 118 Ib 49 E. 2 mit Hinweisen). Die projektierten

bzw. schon erstellten Umzäunungen sind angesichts der kurzen Abfolge und der Vielzahl der notwendigen festen Holzpfähle auf eine gewisse Dauer angelegt und beeinflussen mit ihrer Höhe von 1.60 m und der Ausdehnung über mehrere 100 m Länge den Raum und sein Erscheinungsbild erheblich. Auch wenn sich die erstinstanzliche Bewilligungsverweigerung noch auf andere als die inzwischen eigenmächtig erstellte Zaunausführung bezog (Elektrobänder anstelle von drei horizontalen Querstangen), hat auch diese Einzäunung als bewilligungspflichtig zu gelten. Dabei kommt es auch nicht darauf an, ob die Weidezäune zur gleichmässigen Beanspruchung des Weidelandes in jährlichen Abständen jeweils geändert werden sollen. Die von der Beschwerdeführerin angeführten weiteren Gründe des Tierschutzes sind angesichts der bereits zugelassenen Ausläufe und der bewilligten eingezäunten Winterweiden keineswegs zwingend. Auch sind keine Gründe des Vertrauensschutzes ersichtlich, welche es nahe legen würden, die ersuchte Bewilligung entgegen den gesetzlichen Bestimmungen zu erteilen. Insbesondere führt die Zulassung der hobbymässigen Haltung von vier Pferden ausserhalb der Bauzonen nicht etwa dazu, dass der Beschwerdeführerin nunmehr alle Eingriffe in die Umgebung gestattet werden müssen, damit die Bedürfnisse der Pferde nicht nur minimal, sondern optimal erfüllt werden können.

E. 4

Nach § 341 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) hat die zuständige Behörde ohne Rücksicht auf Strafverfahren und Bestrafung den rechtmässigen Zustand herbeizuführen. Dabei hat sie allerdings den Grundsatz der Verhältnismässigkeit zu beachten, und zwar auch dann, wenn der Bauherr die widerrechtliche Baute bösgläubig erstellt hat. Dieser muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, nämlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baurechtlichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes erhöhtes Gewicht beimessen und die dem Bauherrn erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Masse berücksichtigen. Ein Abbruchbefehl ist nach ständiger Rechtsprechung dann unverhältnismässig, wenn die Abweichung vom gesetzmässigen Zustand gering ist und die berührten allgemeinen Interessen den Schaden, der dem Eigentümer durch den Abbruch entstünde, nicht zu rechtfertigen vermögen (BGE 111 Ib 213 E. 6b S. 224; VGr, 12. Juni 1987, ZBl 89/1988, S. 262; Walter Haller/Peter Karlen, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, Band I, 3. A., Zürich 1999, Rz. 865 ff.). Unter Berufung auf diese Grundsätze erwog die Baurekurskommission im angefochtenen Entscheid, die Beschwerdeführerin habe die strittigen Änderungen eigenmächtig vorgenommen, obwohl sie sich der eingeschränkten Möglichkeiten in der Landwirtschaftszone hätte bewusst sein müssen. Insbesondere der Reitplatz sei bereits beim Grundprojekt thematisiert und als nicht bewilligungsfähig taxiert worden. Die nicht bewilligte Weideumzäunung sei sogar noch während des laufenden Verfahrens fertig gestellt worden. Da inzwischen auch das Grundstück Kat.-Nr. 04 mit einem massiven Zaun eingefasst und ein neuer Weg entlang der südöstlichen Gartenbegrenzung bis zum Stallgebäude erstellt worden sei, könne nicht mehr von einem gutgläubigen Versehen ausgegangen werden. Die Entfernung der betroffenen Anlagen lasse sich mit relativ geringem Aufwand bewerkstelligen. Der rechtmässige Zustand sei wiederherzustellen, auch wenn die Anlagen sorgfältig und auf qualitativ hohem Niveau erstellt worden seien. Die Beschwerdeführerin setzt sich mit diesen Erwägungen nicht weiter auseinander und macht auch nicht geltend, die Anordnung zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes sei unverhältnismässig. Sie bringt einzig in anderem Zusammenhang vor, es könne ihr bezüglich der Weidezäune kein böser Glaube

vorgeworfen werden. Ein Vertreter der Baudirektion hätte ihr anlässlich eines früheren Augenscheins mitgeteilt, die Zäune könnten akzeptiert werden, wenn anstelle der massiven drei Querlatten aus Holz Elektrobänder installiert würden. Daraus lässt sich jedoch nichts zu ihren Gunsten ableiten. Die Äusserung stand unter dem auch für die Beschwerdeführerin erkennbaren Vorbehalt einer vorgängigen Bewilligung durch die zuständige Behörde. Die Beschwerde ist demnach abzuweisen.

E. 5

Bei diesem Ausgang des Beschwerdeverfahrens sind die Kosten der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 in Verbindung mit § 70 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihr 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.