

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2007.00227 vom 23. August 2007

ZH Verwaltungsgericht, 2007-08-23, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2007.00227

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2007.00227 du 23 août 2007

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2007.00227 del 23 agosto 2007

Regeste

Ausnahmebewilligung | Ausnahmebewilligung für Allwetterplatz für Pferde. Vorliegend geht es nicht um eine Erweiterung des Stallgebäudes, sondern des seit 1985 bestehenden Schnitzelplatzes (E. 4). Der Schnitzelplatz wurde ohne Baubewilligung erstellt. Er hat als formell rechtswidrig erstellte Baute zu gelten, unabhängig davon, ob die Beschwerdeführerin in ihrem Vertrauen auf den Bestand des Schnitzelplatzes zu schützen ist. Für eine erweiterte Bestandesgarantie nach Art. 24c Abs. 2 RPG käme es allerdings grundsätzlich darauf an, ob eine Baute materiell rechtswidrig erstellt wurde oder nicht. Dies kann indessen vorliegend offen bleiben (E. 5.2). Der Anwendungsbereich von Art. 24c RPG ist auf Bauten und Anlagen beschränkt, die nicht mehr zonenkonform sind, d.h. durch eine nachträgliche Änderung von Erlassen oder Plänen zonenwidrig geworden sind. Eine blosser Praxisänderung reicht für die Anwendung von Art. 24c RPG nicht aus. Zudem fallen Bauten, für die eine ordentliche Ausnahmebewilligung gemäss Art. 24 RPG erteilt wurde, von vornherein nicht unter Art. 24c RPG (E. 5.3). Mangels Standortgebundenheit kann für das geplante Bauvorhaben keine ordentliche Ausnahmebewilligung nach Art. 24 RPG erteilt werden (E. 6.2). Abweisung der Beschwerde.

Erwägungen

E. 3

Abteilung VB.2007.00227 Entscheid der 3. Kammer vom 23. August 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 Baudirektion Kanton Zürich, Beschwerdegegnerin, und Gemeinde X, Mitbeteiligte, betreffend Ausnahmebewilligung. hat sich ergeben: I. A ersuchte am 21. März 2006 um Bewilligung für den Bau eines Reitvierecks/Auslaufes (15 x 30 m) auf ihrem Grundstück Kat.-Nr. 01 südöstlich des Stallgebäudes Vers.-Nr. 02 in X. Die Baudirektion bewilligte am 21. September 2006 das Bauvorhaben teilweise unter der Auflage, dass der vorgesehene Allwetterplatz auf eine maximale Grundfläche von 140 m² zu redimensionieren und in unmittelbarer Stallnähe zu platzieren sei (Disp.-Ziff. 1a) und dass vor der Baufreigabe über die örtliche Baubehörde dem Generalsekretariat der Baudirektion revidierte Pläne zur Genehmigung vorzulegen seien (Disp.-Ziff. 1b). II. Dagegen erhob A am 3. November 2006 Rekurs bei der Baurekurskommission III und beantragte die Aufhebung der Disp.-Ziff. 1a und 1b der Verfügung der Baudirektion. Die Baurekurskommission III wies den Rekurs am 11. April 2007 ab. III. Dagegen gelangte A am 14. Mai 2007 mit Beschwerde an das Verwaltungsgericht. Sie beantragt, dass der Rekursentscheid sowie Disp.-Ziffn. 1a und 1b der Verfügung der Baudirektion unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der

Staatskasse aufzuheben seien. Die Baurekurskommission III beantragte am 7. Juni 2007 Abweisung der Beschwerde; denselben Antrag stellte die Beschwerdeführerin am 22. Juni 2007. Die Kammer zieht in Erwägung: 1. Das Verwaltungsgericht ist nach § 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 und ihr Ehemann stellten am 10. November 1984 ein Gesuch für den Neubau eines Einfamilienhauses und eines Pferdestalls mit vier Boxen. Während das Einfamilienhaus in der Bauzone zu liegen kommen sollte, war der Bau des Pferdestalles in der Reservezone vorgesehen. Die Baubewilligung für das Einfamilienhaus und den Pferdestall wurde durch den Gemeinderat X am 5. Februar 1985 erteilt und bezüglich des ausserhalb der Bauzone liegenden Pferdestalls am 13. März 1985 durch die Direktion der öffentlichen Bauten genehmigt). Wie die Beschwerdeführerin glaubhaft darlegt, wurde gleichzeitig im Südosten der Pferdescheune der heute noch bestehende Schnitzelplatz für den Auslauf der Pferde erstellt, für welchen unbestrittenermassen keine Bewilligung beantragt wurde. Die Beschwerdeführerin ersuchte am 21. März 2006 um eine Genehmigung für den Bau eines Allwetterplatzes südöstlich des Stallgebäudes, welcher den bislang vorhandenen, kleineren Schnitzelplatz ersetzen und als Auslauf für die Pferde sowie als Longier- und Reitplatz dienen solle.

E. 3.1

Die Baurekurskommission führte aus, dass beim geplanten Bauvorhaben der Beschwerdeführerin nicht eine Erweiterung des 1985 unbestrittenermassen bewilligten Stallgebäudes, sondern des bestehenden Schnitzelplatzes zur Diskussion stehe. Für einen solchen Reitplatz sei nie eine baurechtliche Bewilligung erteilt worden. Eine solche hätte zudem in den 1980er-Jahren von der damaligen Direktion der öffentlichen Bauten genehmigt werden müssen, weshalb die Beschwerdeführerin nicht argumentieren könne, die kommunale Baubehörde habe den Platz geduldet. Ohne Genehmigung des Kantons wäre eine solche bewusste Duldung pflichtwidrig gewesen und hätte keine weiteren Wirkungen gezeitigt. Da davon ausgegangen werden müsse, dass der bestehende Reitplatz nie als rechtmässig erstellt gelten konnte, entfalle eine Ausnahmbewilligung gemäss Art. 24c des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz, RPG) von vornherein. Vielmehr müsse von einem geplanten Neubau eines Allwetterplatzes in der Reservezone ausgegangen werden, für welchen mangels Standortgebundenheit keine Ausnahmbewilligung im Sinne von Art. 24 RPG erteilt werden könne.

E. 3.2

Die Beschwerdeführerin macht geltend, dass ihr Ehemann, als damaliger Bauherr, ein Baugesuch für die Errichtung des Stallgebäudes beim Gemeinderat X eingereicht habe. Ein Umgebungsplan sei dieser nicht eingereicht und von dieser auch nicht angefordert worden, obwohl das geltende Recht das Einreichen eines Umgebungsplans verlangt habe. Auch die damalige Direktion der öffentlichen Bauten habe im Zuge des an das kommunale Baubewilligungsverfahren anschliessenden Genehmigungsverfahrens das Fehlen eines solchen Planes nicht bemängelt. Die Beschwerdeführerin und ihr Ehemann hätten deshalb in guten Treuen annehmen dürfen, dass die zuständigen Bewilligungsinstanzen über alle wesentlichen Planunterlagen für eine verlässliche Beurteilung des Baugesuches verfügt hätten. Sie hätten sich bei bestem Willen nicht vorstellen können, dass die Anlage eines Auslauf- und Longierplatzes in der Baueingabe speziell hätte ausgewiesen werden müssen,

gehöre doch die Anlage eines solchen Platzes herkömmlicherweise zu einer Pferdescheune, wie sie im vorliegenden Fall bewilligt worden sei. Es dürfe denn auch ohne weiteres davon ausgegangen werden, dass der Platz im Licht der damaligen grosszügigen Praxis der Direktion der öffentlichen Bauten zur so genannten "Hobby-Tierhaltung" ohne weiteres bewilligt worden wäre. Deshalb habe die Gemeinde X wohl auch die gesamte Umgebungsgestaltung, inklusive Auslauf- und Longierplatz, vorbehaltlos abgenommen. Auch wenn die Schlussabnahme keine Baubewilligung darstelle, werde damit festgestellt, dass das ausgeführte Bauvorhaben hinsichtlich aller baurechtlich relevanten Gesichtspunkte der Baubewilligung entspreche. Die Gemeinde X habe denn auch den heutigen Zustand während 25 Jahren wissentlich geduldet, weshalb nach dem Grundsatz von Treu und Glauben die heutige Situation als bewilligt zu behandeln sei. Deshalb habe die Baurekurskommission III zu Unrecht nicht geprüft, ob sich die Zulässigkeit des streitigen Bauvorhabens nicht auf Art. 24c RPG stützen lasse. Der Pferdestall samt Vorplatz sei in Übereinstimmung mit dem damals geltenden Recht errichtet worden. Deshalb müsse er das erweiterte Bestandesprivileg von Art. 24c Abs. 2 RPG unabhängig davon geniessen, dass seine nachträgliche Rechtswidrigkeit nicht auf die Änderung eines Planes oder eines geschriebenen Erlasses zurückzuführen sei. Vielmehr seien auch die durch die Praxis entwickelten ungeschriebenen Rechtssätze – hier der Grundsatz, dass auch eine Hobbytierhaltung als standortgebunden eingestuft werden könne – den Erlassen im Sinne von Art. 41 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV) zuzuordnen. Die Identität des Pferdestalles mit Umschwung werde durch die projektierte Erweiterung nicht in Frage gestellt, ebenso lasse sich nicht sagen, dass die Erweiterung des Platzes mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung nicht vereinbar sei.

E. 4

Wie die Baurekurskommission zu Recht festgestellt hat und nun auch die Beschwerdeführerin anerkennt, geht es vorliegend nicht um eine Erweiterung des Stallgebäudes, sondern des bestehenden Schnitzelplatzes. So soll der neue Allwetterplatz zu einem erheblichen Teil auf dem bisher bestehenden, nicht direkt an das Stallgebäude angrenzenden, Schnitzelplatz zu liegen kommen und Letzterer aufgehoben werden. Da das geplante Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone in der Reservezone realisiert werden soll, ist nachfolgend zu prüfen, ob die Beschwerdeführerin einen Anspruch auf eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 24 ff. RPG hat.

E. 5.1

Nach Art. 24c Abs. 2 RPG können bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind. In jedem Fall bleibt die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten. Art. 24c RPG ist anwendbar auf Bauten und Anlagen, die seinerzeit in Übereinstimmung mit dem materiellen Recht erstellt oder geändert wurden, durch die nachträgliche Änderung von Erlassen und Plänen jedoch zonenwidrig geworden sind (Art. 41 RPV).

E. 5.2

Art. 24c Abs. 2 RPG bleibt seinem Wortlaut gemäss Bauten und Anlagen vorbehalten, die rechtmässig erstellt oder geändert worden sind. Bei illegal erstellten Bauten ist in erster Linie zu prüfen, ob die Rechtswidrigkeit bloss formaler oder auch materieller Natur ist.

Hierzu ist grundsätzlich ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen. Erweist sich die Baute als materiell rechtswidrig, kommt eine Anwendung von Art. 24c Abs. 2 RPG von vornherein nicht in Frage (BGr, 19. Mai 2004, 1A.17/2004 = ZBl 106/2005, S. 384 ff., E. 2.2.2 ff; vgl. auch Art. 41 RPV). Die Beschwerdeführerin bestreitet, dass der Schnitzelplatz trotz der unbestrittenermassen fehlenden Baubewilligung als formell rechtswidrig erstellt zu gelten hat. Sie leitet daraus, dass die Behörden anlässlich der erstmaligen Baubewilligung nicht die Einreichung eines Umgebungsplanes verlangt haben, der Reitplatz inklusive des bereits erstellten Schnitzelplatzes abgenommen und der unrechtmässige Zustand über 20 Jahre lang geduldet wurde, ab, dass aus Gründen des Vertrauensschutzes der Schnitzelplatz als bewilligt zu gelten habe. Mit ihrer Argumentation verkennt die Beschwerdeführerin das Wesen des Vertrauensschutzes. Dieser verleiht den Privaten einen Anspruch auf Schutz ihres berechtigten Vertrauens in das bestimmte Erwartungen begründende Verhalten der Behörden (Ulrich Häfelin/Georg Müller/Felix Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 5. A., Zürich etc. 2006, Rz. 623). Man kann zwar durchaus mit der Beschwerdeführerin annehmen, dass durch das Verhalten der Behörden eine Vertrauensgrundlage geschaffen wurde. Der Schutz des Vertrauens ist jedoch Resultat einer Abwägung zwischen dem privaten Interesse an der Rechtssicherheit und dem öffentlichen Interesse an der Durchsetzung des objektiven Rechts. So kann sich der Vertrauensschutz lediglich auf den Bestand der Baute erstrecken. Hingegen hat er nicht zur Folge, dass die betreffende Baute einer bewilligten Baute gleichgestellt wird (Bernhard Waldmann/Peter Hänni, Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Art. 24c N. 4; Arnold Marti, Bemerkungen der Redaktion [zum Urteil des Bundesgerichts 1A.17/2004], in: ZBl 106/2005, S. 391). Der Schnitzelplatz hat demnach als formell rechtswidrig erstellt und damit als illegal zu gelten. Nach dem Dargelegten schliesst die formelle Rechtswidrigkeit jedoch entgegen der Auffassung der Baurekurskommission die Anwendung von Art. 24c Abs. 2 RPG nicht aus. Entscheidend ist vielmehr, ob die Baute auch materiell rechtswidrig erstellt wurde. Die Beantwortung dieser Frage kann indes offen bleiben (vgl. nachfolgend E. 5.3 und 6).

E. 5.3

Der Anwendungsbereich von Art. 24c RPG ist auf Bauten und Anlagen beschränkt, die nicht mehr zonenkonform sind, d.h. durch eine nachträgliche Änderung von Erlassen oder Plänen zonenwidrig geworden sind (Art. 41 RPV, BGE 127 II 209 E. 2c). Damit erstreckt sich Art. 24c RPG nur auf Bauten, die seinerzeit in Übereinstimmung mit dem materiellen Recht erstellt und aufgrund einer späteren Rechtsänderung zonenwidrig geworden sind, nicht aber auf Bauten, die bereits unter dem Regime des Raumplanungsrechts errichtet wurden, sei es als zonenkonforme Bauten, sei es gestützt auf eine ordentliche Ausnahmbewilligung (Peter Karlen, Die Ausnahmbewilligung nach Art. 24 - 24d RPG – System der neuen Regelung, ZBl 102/2001, S. 291 ff., 296 f.). "Seinerzeit" erstellte Bauten und Anlagen sind in erster Linie solche, die vor dem 1. Juli 1972 erstellt wurden, d.h. vor dem Inkrafttreten des Gewässerschutzgesetzes vom

E. 8

Oktober 1971, mit welchem erstmals eine klare Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet vorgenommen wurde. Nach dem 1. Juli 1972 erstellte Bauten und Anlagen fallen namentlich dann in den Anwendungsbereich von Art. 24c RPG, wenn sie aufgrund einer Zonenplanänderung von der Bauzone in eine Nichtbauzone gelangten oder wenn sie zwischen dem 1. Juli 1972 und dem Inkrafttreten des Raumplanungsgesetzes am 1. Januar

1980 in einem Gebiet errichtet wurden, für welches keine Bauzone ausgeschieden war, welches aber innerhalb eines gewässerschutzrechtskonformen Generellen Kanalisationsprojekts lag (vgl. BGE, 106 Ia 184 E. 4b/aa, 122 II 455 E. 5b/bb, 125 II 431, 129 II 396 E. 4.2.1; Karlen, S. 297). Der Schnitzelplatz wurde bereits 1985 in der Reservezone erstellt. Seither wurde keine Rechts- oder Planänderung vorgenommen. Der Argumentation der Beschwerdeführerin, dass eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 24c Abs. 2 RPG auch erteilt werden könne, wenn die fragliche Baute bereits zum Zeitpunkt ihrer Erstellung in einer Nichtbauzone gelegen habe, die durch die Praxis entwickelten ungeschriebenen Rechtssätze bezüglich der Erteilung von Ausnahmegewilligungen jedoch geändert hätten, kann nicht beigetreten werden. Eine solche Auslegung würde dem klaren Wortlaut der Norm widersprechen. Damit hat die Beschwerdeführerin vorliegend von vornherein keinen Anspruch auf eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24c Abs. 2 RPG. Im Übrigen anerkennt die Beschwerdeführerin selbst, dass für den bestehenden Schnitzelplatz zum Zeitpunkt seiner Erstellung nur eine Ausnahmegewilligung im Sinne von Art. 24 RPG hätte erteilt werden können. Nach dem Dargelegten erstreckt sich Art. 24c RPG jedoch von vornherein nicht auf Bauten, die gestützt auf eine ordentliche Ausnahmegewilligung erstellt wurden. 6. Ergibt sich demnach, dass kein Anspruch auf eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24c Abs. 2 RPG besteht, ist zu prüfen, ob für das geplante Bauvorhaben eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 24 RPG erteilt werden könnte. 6.1 Gemäss Art. 24 RPG können Bewilligungen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen erteilt werden, wenn der Zweck der Bauten und Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert (lit. a) und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (lit. b). 6.2 Die Standortgebundenheit ist nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zu bejahen, wenn die Anlage aus technischen oder betriebswirtschaftlichen Gründen oder wegen der Bodenbeschaffenheit auf einen Standort ausserhalb der Bauzone angewiesen ist (positive Standortgebundenheit) oder wenn ein Werk aus bestimmten Gründen in einer Bauzone ausgeschlossen ist (negative Standortgebundenheit). Dabei beurteilen sich die Voraussetzungen nach objektiven Massstäben, und es kann weder auf die subjektiven Wünsche und Vorstellungen des Einzelnen noch auf die persönliche Zweckmässigkeit oder Bequemlichkeit ankommen. Generell ist bei der Beurteilung der Voraussetzungen ein strenger Massstab anzulegen (BGE 123 II 256 E. 5a, 124 II 252 E. 4a, 129 II 63 E. 3.1). Wie die Baurekurskommission richtig ausführt, ist der geplante Allwetterplatz nicht auf einen Standort ausserhalb der Bauzonen angewiesen, sondern könnte beispielsweise in der Kernzone von Itzikon realisiert werden. Die Beschwerdeführerin macht denn auch zu Recht nichts Gegenteiliges geltend. Eine Bewilligung nach Art. 24 RPG kann deshalb nicht erteilt werden. Die Beschwerdegegnerin hat vorliegend praxisgemäss den Auslaufplatz für die Hobbypferdehaltung auch ausserhalb der Bauzone zugelassen, jedoch auf 35 m² pro Pferd begrenzt. Dies ist nach dem Dargelegten nicht zu beanstanden. 7. Demgemäss ist die Beschwerde abzuweisen. Die Gerichtskosten sind ausgangsgemäss der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 70 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Als unterliegende Partei hat sie von vornherein keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung (§ 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.