

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2008.00038 vom 21. Mai 2008

ZH Verwaltungsgericht, 2008-05-21, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2008.00038

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2008.00038 du 21 mai 2008

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2008.00038 del 21 maggio 2008

Regeste

Baubewilligung | Neubau von Familiengärten mit Gartenhäusern auf von Zonenplanrevision betroffenen Grundstücken. Konkretisierung des Begriffs der "beantragten planungsrechtlichen Festlegung" im Sinn von § 234 PBG. Unterbreitet der Stadtrat (Exekutive) aufgrund eines Planungskonzepts (Machbarkeitsstudie, Masterplan etc.), eventuell zusammen mit einem Kreditbeschluss, dem Gemeinderat (Legislative) hinreichend konkretisierte und realisierbare Planungsabsichten zur Genehmigung bzw. zum Beschluss, so gilt die planungsrechtliche Festlegung im Sinn von § 234 PBG als "beantragt" (E. 3.3). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Die Beschwerdeführerin beabsichtigt auf einer Gesamtfläche von 30'848 m

E. 2

aufgeteilt werden. Auf jeder Parzelle ist ein Gartenhaus mit Grundrissmassen von 3 m x 4 m und einer maximalen Höhe von 2.7 m geplant. Die Erschliessung erfolgt über ein mit Lägerkalk befestigtes Wegnetz. Die vom streitigen Baugesuch vom 21. November 2006 der Beschwerdeführerin erfassten Grundstücke Kat.-Nrn. 01 und 02 liegen im "Schönbächer", dem nordwestlichen Teilbereich des Gebietes "Erachfeld". Sie sind nach der geltenden Bau- und Zonenordnung der Stadt Bülach der Besonderen Erholungszone C (Familiengartenareal) zugeschrieben. Das Gebiet "Erachfeld" wird im Westen durch eine Hochleistungsstrasse, im Norden durch die Erachstrasse, im Süden durch die Grenzstrasse und im Osten durch die Zonengrenze zur Zentrumszone und Industriezone bzw. durch die in diesem Bereich verlaufende Ifangstrasse begrenzt. Zum grössten Teil ist für das Gebiet "Erachfeld" eine Reservezone festgesetzt. Im südlichen Bereich, im Gebiet "Hagenbuechen" sind die Grundstücke Kat.-Nrn. 03–06 der Besonderen Erholungszone B (Sport- und Freizeitanlage) zugeteilt.

E. 2.1

Der Ausschuss Bau und Infrastruktur des Stadtrates Bülach verweigerte das Bauprojekt gestützt auf § 234 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) infolge fehlender planungsrechtlicher Baureife. Zur Begründung führte er in seinem Beschluss vom 28. Februar 2007 aus, die Stadt Bülach plane im Gebiet Erachfeld/Gringlen neue nutzungsplanerische Festlegungen, welche auch die Besondere Erholungszone C mit den Baugrundstücken einschliesse. Hierfür habe der Gemeinderat der Stadt Bülach (Legislative) am 11. Dezember 2006 den erforderlichen Planungskredit gesprochen. Es sei vorgesehen, die im Erachfeld/Hagenbuechen den Erholungszone B und C sowie der Zone für

öffentliche Bauten zugeschiedenen Flächen zu einer einheitlichen Zone für Sport- und Freizeitanlagen zusammenzufassen. Dies erlaube die spätere Realisierung einer ersten Etappe des künftigen Sport- und Erholungsparkes Erachfeld. Grundlage für dieses Vorgehen würden nutzungsplanerische Abklärungen bei der Baudirektion bilden, welche in diesem Gebiet – zumindest bis zum Abschluss des laufenden SIL-Verfahrens (SIL = Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt) zum Flughafen Zürich – keine zusätzlichen Einzonungen, sondern nur einen flächengleichen Abtausch rechtskräftig festgesetzter Einzonungen toleriere. Für die vom Baugesuch betroffenen Grundstücke bedeute dies eine Umzonung von der Besonderen Erholungszone C in die Reservezone. Die kommunale Festlegung einer Erholungszone C sei am 8. Juli 1996 erfolgt und von der Baudirektion im Sinn einer Durchstossung der richtplanerischen Festlegung genehmigt worden. In der Zwischenzeit seien die beiden Grundstücke weiterhin landwirtschaftlich genutzt und keinerlei Bestrebungen für eine zonengemässe Nutzung unternommen worden. Da es sich um kantonales Bauentwicklungsgebiet handle, erscheine die "Umzonung" von der Erholungszone in eine Reservezone für die Grundeigentümer im Hinblick auf eine künftige bauliche Nutzung langfristig interessanter als die Überbauung mit Gartenhäusern. Der Stadtrat habe dem Gemeinderat am 6. September 2006 unter dem Titel "Planung Erachfeld/Gringglen; Zielsetzung und Planungskonzept; Rahmenkredit" Antrag und Weisung gestellt und damit die konkreten nutzungsplanerischen Absichten öffentlich bekannt gemacht. Die Baueingabe sei später, am 27. November 2006, erfolgt und stelle ein Baugesuch "der letzten Minute" dar. Ein solches Vorgehen sei nicht statthaft und das Bauvorhaben sei wegen fehlender planungsrechtlicher Baureife zu verweigern.

E. 2.2

Die Baurekurskommission IV hat die Bauverweigerung der kommunalen Baubewilligungsbehörde geschützt, zusammengefasst mit folgender Begründung: Aus der bisherigen Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts lasse sich nicht ableiten, ob ein erst noch durch planungsrechtliche Massnahmen umzusetzender Masterplan den Schutz von § 234 PBG beanspruchen könne. Im Entscheid RB 2004 Nr. 69 habe das Verwaltungsgericht festgehalten, dass § 234 PBG die Funktion einer Planungszone im Sinn von Art. 27 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG) habe und deshalb auch dem Schutz von Planänderungen vor Präjudizierungen diene. Aus dieser bundesrechtlichen Sicht dürfe die Voraussetzung von § 234 PBG, dass die Planänderung vom Gemeinderat beantragt sein müsse, nicht derart eng ausgelegt werden, dass der Schutz vor Präjudizierung nicht mehr wirksam sei; die von der Exekutive mit formellen Beschlüssen dokumentierten Revisionsbestrebungen könnten sonst durch nachträglich eingereichte Baugesuche unterlaufen werden. Vorliegend habe die Exekutive ihre Planungsvorstellungen in einem Ausmass manifestiert, dass von einem Antrag im Sinn von § 234 PBG gesprochen werden könne. Bereits aus der Machbarkeitsstudie ergebe sich klar, dass das ganze Gebiet Erachfeld zu einem Sportplatz umgestaltet werden soll. Diese Vorstellungen seien denn auch in der Zeitung "Zürcher Unterländer" dargestellt worden. Dass dabei die für die Realisierung des Sportparkes notwendigen zonenrechtlichen Voraussetzungen noch geschaffen werden müssten, ändere nichts daran, dass es sich bei der Machbarkeitsstudie und dem Masterplan um konkrete planerische Vorstellungen des Stadtrates handle. Der Stadtrat habe seine Planungsabsichten klar offen gelegt. Das Vorhaben habe – aus näher dargelegten Gründen (vgl. nachfolgende E. 3.4) – auch eine Verwirklichungschance.

E. 2.3

Diesen Ausführungen hält die Beschwerdeführerin entgegen, bei Einreichung des Baugesuches wie auch im Zeitpunkt des Entscheides der Baurekurskommission sei kein Antrag auf Änderung der Richt- oder Nutzungsplanung vorgelegen. Der Stadtrat habe am 6. September 2006 der Zielsetzung der Projektierung Erachfeld/Gringglen auf der Grundlage der Machbarkeitsstudie vom 31. August 2006 zugestimmt und das Erarbeiten eines Masterplans beschlossen. Zwar seien Antrag und Weisung des Stadtrates vom Gemeinderat gutgeheissen worden, doch sei in der Weisung mit keinem Wort erwähnt, dass der Stadtrat die Baugrundstücke in die Reservezone umzonen wolle. Die Planungsabsichten des Stadtrates seien noch zu wenig konkretisiert. Es fehle ein genauer Plan für die angeblich beabsichtigte Umzonung. Ein konkreter Antrag des Stadtrates für eine Zonenplanänderung für das öffentliche Mitwirkungsverfahren sei erst für das Frühjahr 2008 geplant. Masterpläne, Konzepte, Abklärungen etc. seien kein Ersatz für einen rechtsgenügenden Antrag der Gemeindeexekutive zuhanden des Mitwirkungsverfahrens auf Änderung der Richt- und Nutzungsplanung. Aus den Planungsabsichten des Stadtrates gehe nicht hervor, dass die streitbetroffenen Flächen in die Revision der Nutzungsplanung mit einbezogen würden. Die gegen das Bauvorhaben geltend gemachte Planänderung habe auch gar keine Realisierungschance (vgl. nachfolgend E. 3.4).

E. 3.1

Bauten und Anlagen dürfen gemäss § 233 Abs. 1 PBG nur auf Grundstücken erstellt werden, die baureif sind oder deren Baureife auf die Fertigstellung beziehungsweise auf den Baubeginn gesichert ist. Baureif ist laut § 234 PBG ein Grundstück, wenn es erschlossen ist und wenn durch die bauliche Massnahme keine noch fehlende oder durch den Gemeinderat beantragte planungsrechtliche Festlegung nachteilig beeinflusst wird. Damit einem Bauvorhaben die Änderung einer planungsrechtlichen Festlegung entgegengehalten werden kann, muss sie somit nach dem Wortlaut von § 234 PBG vom Gemeinderat "beantragt" sein. Damit ist klargestellt, dass beabsichtigte Planänderungen nur zu berücksichtigen sind, wenn sie vom Gemeinderat, das heisst von der Gemeindeexekutive ausgehen, und ein entsprechender formeller Beschluss der Gesamtbehörde vorliegt (Robert Wolf/Erich Kull, Das revidierte Planungs- und Baugesetz [PBG] des Kantons Zürich, Bern 1992, Rz. 266). Allerdings ist nicht erst der formelle Änderungsantrag der Gemeindeexekutive an die Gemeindeversammlung oder zuhanden des Gemeindeparkaments massgebend, sondern muss bereits die Vorbereitungsphase der Planung mit der gemäss Art. 4 RPG und § 7 PBG vorgeschriebenen Mitwirkung der Bevölkerung vor einer Präjudizierung geschützt sein (Wolf/Kull, Rz. 267; Christoph Fritzsche/Peter Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 4. A., Zürich 2006, S. 9-7). Als in diesem Sinn beantragte Änderung hat es deshalb die Baurekurskommission genügen lassen, dass der Gemeinderat noch vor der vorgeschriebenen öffentlichen Auflage über einen ersten Revisionsentwurf ein freiwilliges Vernehmlassungsverfahren bei "interessierten Kreisen" durchgeführt hatte (BRK IV, Nr. 166/1993, BEZ 1994 Nr. 3). In RB 2004 Nr. 69 hat das Verwaltungsgericht auf die Stossrichtung der Neuformulierung von § 234 PBG hingewiesen, nämlich zu verhindern, dass mit Volksinitiativen, parlamentarischen Motionen und dergleichen missliebige Bauvorhaben verhindert werden können. Gleichzeitig hat es aber unter Hinweis auf BGE 116 Ia 449 E. 4a festgehalten, dass die Voraussetzung von § 234 PBG, wonach Planänderungen vom Gemeinderat beantragt sein müssten, nicht zu eng ausgelegt werden dürfe; es hat einer Planänderung den Schutz gegen Präjudizierung gewährt, die vom Gemeinderat beantragt, jedoch von der Gemeindeversammlung für weiter gehende Beschränkungen an diesen zurückgewiesen worden war. Im nämlichen Entscheid hat das

Gericht aber auch betont, dass die vorgesehene Planänderung hinreichend konkretisiert sein und ernsthafte Realisierungschancen haben müsse (RB 1993 Nr. 40, 1982 Nr. 140 = BEZ 1982 Nr. 19). Diese Rechtsprechung, wonach auch nach einer Rückweisung der Schutz der Planänderung vor Präjudizierung anhalte, wenn die Rückweisung mit dem Auftrag erfolge, der Gemeinderat habe weitergehende Einschränkungen der Baumöglichkeiten vorzuschlagen, wurde in zwei weiteren Entscheiden (VGr, 17. Mai 2006, VB.2006.00028, E. 2, 14. März 2007, VB.2006.00277, E. 3, jeweils unter www.vgrzh.ch) bestätigt.

E. 3.2

Wie erwähnt zielte die Neuformulierung von § 234 PBG (Änderung vom 1. September 1991) darauf ab, die Verhinderung von missliebigen Bauvorhaben durch nachträglich eingeleitete planungsrechtliche Massnahmen zu unterbinden; sie wollte aber nicht die Möglichkeit schaffen, dass Planungsabsichten des Gemeinwesens durch Bauvorhaben "torpediert" werden. Planungsabsichten der Gemeinde müssen daher auch dann als "beantragt" im Sinn von § 234 PBG gelten, wenn sie – wie vorliegend – von der Exekutive auf Grund eines Konzeptes (Machbarkeitsstudie, Masterplan usw.), eventuell zusammen mit einem Kreditbeschluss der Legislative, zur Genehmigung bzw. zum Beschluss unterbreitet werden. Gerade bei Planungen mit grossem konzeptionellen Inhalt und/oder solchen mit einem hohen Koordinations- oder Finanzbedarf muss es der Exekutive möglich sein, die grundsätzliche Zustimmung der Legislative einzuholen, ohne befürchten zu müssen, dass die weiteren Planungsschritte durch nachträglich eingereichte Bauvorhaben beeinträchtigt oder verunmöglicht werden. Dieses Rechtsverständnis gebietet auch der Umstand, dass § 234 PBG die Funktion der bundesrechtlich geregelten Planungszone (Art. 27 RPG) zukommt (BGE 118 Ia 510 E. 4d, 116 Ia 449 E. 4a). Der Planungsschutz von § 234 PBG verlangt selbstverständlich auch in solchen Fällen, dass die Planänderung hinreichend konkretisiert ist und ernsthafte Realisierungschancen hat. Der Schutz der davon betroffenen Grundeigentümer ist dadurch hinreichend gewährleistet, dass nach § 235 PBG die fehlende planungsrechtliche Baureife einem Bauvorhaben während längstens drei Jahren entgegengehalten werden kann.

E. 3.3

Massgebend für die Bewilligungserteilung ist die Rechtslage im Zeitpunkt der Baubewilligung (Christian Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, Rz. 359), ausser wenn Treu und Glauben eine andere zeitliche Anknüpfung gebieten, was hier nicht zutrifft. Im Zeitpunkt des baurechtlichen Entscheides vom 28. Februar 2007 hatte der Stadtrat Bülach dem Gemeinderat am 6. September 2006 beantragt, die Zielsetzung der Planungen zum Projekt "Erachfeld/Gringglen" auf der Grundlage der Machbarkeitsstudie und das stadträtliche Planungskonzept gutzuheissen und für die Umsetzung der Planung einen Rahmenkredit von Fr. 750'000.- zu bewilligen; zu jenem Zeitpunkt hatte weiter der (Grosse) Gemeinderat der Stadt Bülach bereits am 11. Dezember 2006 aufgrund der ihm unterbreiteten Unterlagen, insbesondere auch des Masterplanes vom 22. November 2006, die Zielsetzungen der Planungen zum Projekt "Erachfeld/Gringglen" und das stadträtliche Planungskonzept gutgeheissen und den Rahmenkredit von Fr. 750'000.- bewilligt. Im "Antrag und Weisung" des Stadtrates Bülach vom 6. September 2006 sowie in der Machbarkeitsstudie vom 31. August 2006 wird die künftige planerische Behandlung der vom streitigen Baugesuch erfassten Grundstücke Kat.-Nrn. 01 und 02 nicht mit der erforderlichen Klarheit festgehalten. In diesen Unterlagen wird zwar darauf hingewiesen, dass der Sportplatz Erachfeld in Etappen über die nächsten Jahrzehnte wachsen soll, dass

gemäss einer schriftlichen Stellungnahme der Baudirektion vom 11. Juli 2006 diese zurzeit einzig eine flächengleiche Verlagerung der rechtskräftigen Erholungszone B und der Zone für öffentliche Bauten und Auflagen an den Rand der bestehenden Industriezone Erachfeld als genehmigungsfähig beurteilt und dass damit die Begrenzung der ersten Etappe sich aus dieser flächengleichen Verlagerung der heutigen rechtskräftigen Erholungszone B und Zone für öffentliche Bauten und Anlage ergibt ("Antrag und Weisung", S. 3 und 5 f.), doch wird damit das "Schicksal der Erholungszone C" streng genommen nicht beantwortet. Hingegen nimmt hierzu der Masterplan vom 22. November 2006 unmissverständlich Stellung. Dieser hält fest, dass die bestehende Zonenplanung im Gebiet des Sportplatzes nicht mit dem Konzept vereinbar und die Zonierung anzupassen ist (S. 10), dass die Flächen der bestehenden Erholungszone B und C sowie die Zonen für öffentliche Bauten zu einer Erholungszone B zusammengefasst und neu im südöstlichen Perimeter der "Planungszone" angeordnet werden (S. 11 und 12) und dass die vom streitbetroffenen Baugesuch umfasste Landfläche in der 1. Etappe der Reservezone zugeteilt wird (S. 12), in weiteren Etappen der Erholungszone B (S. 13). Diese Absichten sind auch planerisch dargestellt. Im Zeitpunkt der Bewilligungsverweigerung war damit der Antrag im Sinn von § 234 PBG auf Änderung der planungsrechtlichen Festlegung hinreichend konkretisiert. Unter diesen Umständen kann offen bleiben, ob die vom Stadtrat Bülach zwischenzeitlich am 12. Dezember 2007 beschlossene und am 4. Januar 2008 amtlich publizierte Verabschiedung der Zonenplanänderung zuhanden der öffentlichen Planaufgabe und Anhörung gemäss § 7 PBG auch als Änderung der Sachlage im Laufe des Rechtsmittelverfahrens zu berücksichtigen wäre (vgl. hierzu VGr, 22. März 2006, BEZ 2006 Nr. 30; BGE 118 Ia 510 E. 4).

E. 3.4.1

Die Beschwerdeführerin wendet in ihrer Beschwerdeschrift – wie bereits im Rekursverfahren – weiter ein, die gegen das Bauvorhaben geltend gemachte Planänderung, die Umzonung von der Erholungszone C in die Reservezone, habe keine ernsthafte Realisierungschancen. Dagegen spreche der Grundsatz der Planbeständigkeit, seien doch die Grundstücke erst vor neun Jahren rechtskräftig eingezont worden. Auch sehe das von der Baudirektion als genehmigungsfähig erachtete Planungskonzept nur den Abtausch der Erholungszone B und Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie die Einzonung des erforderlichen Areals für die neue Ifangstrasse vor, hingegen werde nirgends ein Grund genannt, warum die Baugrundstücke in die Reservezone gelegt werden sollten. Auch sei das Verhalten des Beschwerdegegners widersprüchlich. Die Baugrundstücke seien 1996 bzw. 1999 von der Freihaltezone Typ C (Sportanlagen) in die Erholungszone C (Familiengärten) umgezont worden, weil der Stadtrat behauptet habe, es herrsche grosser Bedarf an Familiengärten. Jetzt verweigere die Baubehörde die Baubewilligung gestützt auf nebulöse Planungsideen und vertrete der Stadtrat die gegenteilige Auffassung, Bülach benötige keine weiteren Familiengärten mehr.

E. 3.4.2

Die Vorinstanz erwog, die Frage der ernsthaften Realisierungschance müsse im Zusammenhang mit dem Masterplan vorgenommen werden. Dieser gehe von zwei verschiedenen Zeithorizonten aus, weil der kantonale Richtplan in Abhängigkeit zum Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt (SIL) und zum kantonalen Richtplan Flughafen revidiert werde. Bis zur Beendigung des Revisionsverfahrens voraussichtlich im Jahr 2012 könnten Umzonung mit einer Erhöhung der Wohnnutzung sowie neue Einzonungen nicht mehr bewilligt werden. Zudem habe die Arbeit an der "Machbarkeitsstudie

Erachfeld/Gringglen" gezeigt, dass der städtebauliche Zusammenhang mit der Planungszone Industrie Bachenbülach und Bülach Süd von grosser Bedeutung sei und die anstehenden Fragen koordiniert angegangen werden müssten. Diese Koordination habe mittels der inhaltlich wie zeitlich parallelen Erarbeitung der beiden Masterpläne "Erachfeld/Gringglen" und "Grenzstrasse" stattgefunden. Im Masterplan werde sodann festgehalten, dass die bestehende Zonenplanung im Gebiet des Sportplatzes nicht mit dem Konzept vereinbar sei und angepasst werden müsse. Weiter halte der Masterplan fest, dass eine Umzonung der gesamten Reservezone im Gebiet "Erachfeld" in eine Erholungszone B eine Änderung des kantonalen Richtplanes voraussetze und diese Revision in Abhängigkeit zum SIL und zum kantonalen Richtplan Flughafen stehe, welche überarbeitet würden. Bis zur Beendigung des Revisionsverfahrens könnten keine Einzonungen bewilligt werden. Die erste Etappe habe sich an den bestehenden Zonenflächen zu orientieren. Mit dem Amt für Raumplanung und Vermessung des Kantons Zürich seien folgende Rahmenbedingungen für die Zonierung 2007 im Bereich des Sportplatzes definiert worden. Die Flächen der bestehenden Erholungszone B, Erholungszone C und Zone für öffentliche Bauten könnten zu einer Erholungszone B zusammengefasst und neu angeordnet werden. Die neue Fläche müsse an die Ifangstrasse angrenzen und eine möglichst einfache viereckige Form aufweisen. Dies bedinge, dass die streitbezogenen Grundstücke im Abtausch mit einer entsprechenden Fläche in die Reservezone umgezont werden. Dass das Projekt eine Verwirklichungschance habe, zeige der Umstand, dass der Gemeinderat am 11. Dezember 2006 die Zielsetzungen der Planung gutgeheissen und einen Rahmenkredit bewilligt habe. Dagegen spreche auch nicht der Grundsatz der Planbeständigkeit. Nachdem die rekurrentischen Grundstücke 1996 letztmals umgezont worden seien, könne die Planbeständigkeit der Planungsabsicht des Stadtrates Bülach nicht entgegengehalten werden. Es erscheine zwar befremdlich, dass bei der letzten Zonenplanrevision der Rekurrentin entgegengehalten worden sei, es bestehe ein Bedürfnis für Familiengärten und zehn Jahre später werde der Rekurrentin von der gleichen Seite entgegengehalten, es bestehe nun kein Bedürfnis mehr nach Familiengärten. Die Richtigkeit der neuen Analyse der Bedürfnissituation und dem gestützt darauf gezogenen gegenteiligen Schluss einer früheren Feststellung könne aber weder mit dem Argument der Planbeständigkeit noch mit dem behaupteten widersprüchlichen Verhalten der Vorinstanz in Frage gestellt werden. Es sei für den Planungsprozess essentiell, eine frühere Fehlanalyse korrigieren zu können.

E. 3.4.3

Diese Ausführungen der Vorinstanz sind überzeugend. Es kann auf sie verwiesen werden (§ 28 Abs. 1 Satz 2 in Verbindung mit § 70 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 ([VRG]). Der Grundsatz der Planbeständigkeit steht den Umzonungsabsichten nicht entgegen, sind doch seit der Einzonung der streitbetroffenen Grundstücke in die Erholungszone C 1996 bereits zwölf, seit der Genehmigung durch den Regierungsrat neun Jahre vergangen. Die Gründe der Umzonung hat die Vorinstanz ausführlich dargelegt. Zwischenzeitlich hat der Stadtrat Bülach am 12. Dezember 2007 die Gesamtvorlage zur Revision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet; diese Vorlage umfasst verschiedene Teilbereiche, unter anderem die Zonenänderungen im Gebiet des künftigen "Sport- und Erholungsparks Erachfeld" mit der Umzonung der streitbetroffenen Grundstücke in die Reservezone. Mit Schreiben vom 21. Dezember 2007 hat die Baudirektion den Bedarfsnachweis für den Sportplatz Erachfeld akzeptiert und festgehalten, dass die grundsätzlichen Anforderungen für eine "Durchstossung" des kantonalen Richtplans im jenem Gebiet erfüllt seien. In jenem

Schreiben sind auch die Stellungnahmen der einzelnen Fachstellen enthalten, welche die Realisierbarkeit des Sportplatzes nicht in Frage stellen. Die Planungsvorstellungen des Stadtrates haben ernsthafte Realisierungschancen und wurden bisher zügig weiterverfolgt; dass die weitere Entwicklung der Flughafenplanung die heutigen Prognosen wieder in Frage stellen könnte (vgl. Neue Zürcher Zeitung vom 19. Mai 2008, Nr. 114, S. 27), rechtfertigt keine andere Beurteilung. Die Beschwerde ist auch unter diesem Gesichtspunkt unbegründet.

E. 4.1

Die Beschwerdeführerin beantragt eventualiter, es sei die Spruchgebühr auf Fr. 3'500.- herabzusetzen. Erwägungen und Dispositiv stimmten nicht überein, was auf einem Versehen beruhen müsse. Es sei daher die Spruchgebühr auf den in den Erwägungen genannten Betrag von Fr. 3'500.- für die Spruchgebühr festzusetzen.

E. 4.2

Gemäss Dispositiv-Ziffer II des vorinstanzlichen Entscheids werden die Verfahrenskosten, worunter eine Spruchgebühr von Fr. 4'000.-, der Rekurrentin und heutigen Beschwerdeführerin auferlegt. Anfechtungsobjekt kann grundsätzlich nur das Dispositiv einer Verfügung sein, da nur dieses in Rechtskraft erwächst. Eine Ausnahme bildet der Fall, dass das Dispositiv auf die Erwägungen verweist (Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 19 N. 6, § 28 N. 5), was hier bezüglich der Kostenregelung nicht zutrifft. Es stellt somit keinen rechtlich relevanten Widerspruch dar, wenn in den Erwägungen des Rekursentscheides festgehalten ist, dass die Spruchgebühr auf Fr. 3'500.- festzusetzen sei. Gemäss § 35 der Verordnung über die Organisation und den Geschäftsgang der Baurekurskommissionen vom 20. Juli 1977 (OV BRK) beträgt die Spruchgebühr je nach dem Zeitaufwand sowie der finanziellen und rechtlichen Tragweite, die dem Entscheid im Einzelfall zukommt, Fr. 100.- bis Fr. 12'000.- (Abs. 1). In besonders aufwendigen Verfahren kann die Gebühr unter Angabe der Gründe bis auf das Doppelte des in Abs. 1 vorgesehenen Höchstansatzes erhöht werden (Abs. 2). Die Gebührenhöhe ist aufgrund der genannten Kriterien von der Baurekurskommission nach pflichtgemäßem Ermessen zu bestimmen. Weiter zu berücksichtigen sind der Aufwand durch Verhandlungen, der Umfang der Akten und eines Beweisverfahrens, die Klarheit der Rechtslage sowie die finanzielle Leistungskraft des Pflichtigen (vgl. RB 1995 Nr. 90; Kölz/Bosshart/Röhl, § 13 N. 8). Insgesamt verfügen die Behörden bei der Gebührenbemessung über einen weiten Ermessensspielraum. Das Verwaltungsgericht kann die Kostenaufgabe und Kostenverlegung nach § 50 Abs. 2 lit. c VRG nur auf rechtsverletzende Fehler hin überprüfen (Kölz/Bosshart/Röhl, § 13 N. 37). Die vom streitigen Baugesuch erfasste Fläche umfasst 30'848 m². Die finanzielle und rechtliche Tragweite, die dem angefochtenen Entscheid zukommt, ist damit erheblich. Die von der Rekurskommission ausgefallte Spruchgebühr von Fr. 4'000.- liegt ohne weiteres innerhalb des von der Gebührenordnung vorgegebenen Rahmens.

E. 5

Zusammengefasst ergibt sich, dass die Beschwerde abzuweisen ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten der Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 Satz 2 in Verbindung mit § 70 VRG). Angesichts der erheblichen Tragweite des angefochtenen Entscheides sind die Gerichtskosten auf Fr. 6'000.- festzulegen. Eine

Parteientschädigung steht der Beschwerdeführerin von vornherein nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Hingegen ist eine solche in Anwendung von § 17 Abs. 2 lit. a VRG der privaten Beschwerdegegnerin zuzusprechen. Angemessen ist eine Parteientschädigung von Fr. 1'500.-. Demgemäss entscheidet die Kammer :

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