

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2008.00313 vom 19. März 2009

ZH Verwaltungsgericht, 2009-03-19, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2008.00313

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2008.00313 du 19 mars 2009

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2008.00313 del 19 marzo 2009

Regeste

Nutzungsänderung | Baubewilligungspflicht aufgrund einer Nutzungsänderung [Das Verwaltungsgericht hielt in einem Urteil von 2001 fest, dass die Lagernutzung eines Baugeschäftes auf dem vorliegend betroffenen Grundstück zulässig sei (VB.2001.00070). Ein paar Jahre später wurde das fragliche Grundstück an andere Unternehmen, unter anderem an ein Transportunternehmen mit Muldenservice und Betankungsanlage, vermietet. 2007 kamen die Behörden zum Schluss, dass die gegenwärtige Nutzung des Grundstücks gegenüber der vormaligen Nutzung eine bewilligungspflichtige Nutzungsänderung darstelle. Sie verlangten von den Beschwerdeführenden deshalb die Einreichung eines Baugesuchs inklusive Lärmgutachten.] Abweisung eines Sistierungsantrags, da von einer anhaltenden Nutzung des Grundstücks auszugehen ist (E. 3). Rechtliche Grundlagen der Bewilligungspflicht im Fall einer geänderten Grundstücknutzung (E. 4). Im vorliegenden Fall gingen die Behörden zu Recht von der Pflicht zur Einreichung eines Baugesuches für die gegenwärtige Grundstücknutzung aus: Das Grundstück wird heute intensiver genutzt als früher, da das Areal nun als eigentlicher Umschlagplatz dient und weil von einem im Vergleich zu früher grösseren Fahrzeugpark auszugehen ist (E. 5.2 und 5.3). Eine rechtsungleiche Behandlung liegt nicht vor (E. 5.4). Ebenfalls nicht zu beanstanden ist, dass die Behörden gestützt auf Art. 25 Abs. 1 USG verlangten, das einzureichende Baugesuch müsse ein Lärmgutachten enthalten (E. 6). Korrekt war schliesslich auch der Einbezug sämtlicher Grundstücknutzer sowie der Grundeigentümerin in das Verfahren (E. 7). Abweisung der Beschwerde; Kosten- / Entschädigungsfolgen; Qualifikation als Zwischenentscheid (E. 8).

Erwägungen

E. 3

J AG,

E. 4

Nach Art. 22 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (RPG) dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Als Bauten und Anlagen gelten dabei jene künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Einrichtungen, die in bestimmter fester Beziehung zum Erdboden stehen und geeignet sind, die Vorstellungen über die Nutzungsordnung zu beeinflussen, sei es, dass sie den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen (BGE 123 II 256 E. 3 mit Hinweisen). Auf kantonaler Ebene wird diese Bewilligungspflicht in § 309 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) zusätzlich konkretisiert. Abs. 1 lit. b der Bestimmung erwähnt explizit auch

Nutzungsänderungen, dies bezogen auf Räumlichkeiten und Flächen, denen baurechtliche Bedeutung zukommt. Eine bewilligungspflichtige Nutzungsänderung liegt vor, wenn die mit der neuen Bewerbung verbundenen Auswirkungen in irgendeiner Hinsicht intensiver sind als die bisherigen oder sonst ein planungs- und baurechtlich geschütztes Rechtsgut berühren (vgl. Christian Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, Rz. 211). Entscheidend ist nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung, ob mit der baulichen Massnahme nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge so wichtige räumliche Folgen verbunden sind, dass ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle besteht (BGE 120 Ib 379 E. 3c). Dabei ist es möglich, dass gewisse Vorhaben weniger wegen ihrer konstruktiven Anlage als vielmehr wegen deren Betrieb baubewilligungspflichtig sind (Peter Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 5. A., Bern 2008, S. 302). Bei der Frage, ob bauliche Vorkehrungen oder Nutzungsänderungen der baurechtlichen Bewilligungspflicht unterliegen, steht der Baubehörde ein erheblicher Ermessensspielraum zu. Vor allem bei Nutzungsänderungen wird oft erst eine genauere Abklärung ergeben, ob eine bewilligungspflichtige Zweckänderung vorliege. Bestehen für die Baubehörde Anhaltspunkte, dass ein bewilligungspflichtiger Sachverhalt vorliegen könnte, wird sie im Zweifelsfall ein Bewilligungsverfahren einzuleiten haben (RB 2004 Nr. 75 = BEZ 2004 Nr. 47; RB 1992 Nr. 76 = BEZ 1992 Nr. 1).

E. 5.1

Die Frage, ob im vorliegenden Fall eine bewilligungspflichtige Nutzungsänderung vollzogen wurde, hat sich vorab am 1972 bewilligten Zustand zu orientieren. Das damalige Baugesuch erfasste das Magazinegebäude für ein Baugeschäft und bezog sich nicht explizit auf die Nutzung des Umgeländes. Immerhin aber enthielt der damalige Grundrissplan Einträge wie „off. Lager“, „Waschplatz“ und „Werkplatz“ für die beiden östlichen und westlichen Aussenbereiche entlang dem Gebäude. Dass eine betriebliche Nutzung der südlich des Magazins liegenden Aussenfläche vorgesehen war, ergibt sich aus den Baubewilligungsunterlagen nicht. Das Verwaltungsgericht hat in seinem Entscheid vom 21. Juni 2001 hierzu jedoch ausgeführt, es könne dahingestellt bleiben, ob die Lagernutzung in diesem Bereich bewilligungsfähig gewesen wäre, da diese Nutzung nach Treu und Glauben heute nicht mehr in Frage gestellt werden dürfe. Davon kann auch vorliegend ausgegangen werden.

E. 5.2

Bezüglich der heutigen hauptsächlich in der Landwirtschaftszone gelegenen Aussenflächen der Liegenschaft Kat.-Nr. 01 führte die Baurekurskommission aus, es bestünden einige Hinweise auf eine gegenüber der früheren deutlich intensivere Nutzung. Der auch für Drittfirmen zur Verfügung gestellte Muldenservice der Beschwerdeführerin 2 inkl. Umladen von Bauschutt von kleinen in grosse Mulden und Zufahrt mit Lastwagen entspreche kaum mehr der früheren Nutzung eines Lagerplatzes. Dieser Einschätzung kann sich das Verwaltungsgericht anschliessen. Zu Unrecht beanstanden die Beschwerdeführenden, dass die Baurekurskommission ihre Beurteilung ohne Augenschein, Lärmmessung oder auch nur eine substantielle Auseinandersetzung mit ihren eigenen Darlegungen allein aufgrund von Fotos und Videoaufnahmen von Wohnungsmietern getroffen habe. Für die Annahme einer bewilligungspflichtigen Nutzungsänderung – hier insbesondere vom Lager- zum eigentlichen Umschlagsplatz – genügen bereits einzelne Anhaltspunkte, ohne dass der Sachverhalt in jeder Hinsicht abgeklärt werden müsste. Das

genaue Ausmass der derzeitigen Nutzung inklusive der damit verbundenen Lärmimmissionen wird im durchzuführenden Bewilligungsverfahren abzuklären sein.

E. 5.3

Bei der Nutzung des Magazinegebäudes verglich die Baurekurskommission die Betankungsanlage und Pneuwerkstätte der Beschwerdeführerin 2, welche über 89 Fahreinheiten verfüge, mit den gleichen Servicearbeiten der ursprünglichen Nutzerin, die neben einigen kleineren Lieferwagen und Personalbussen nur vier Lastwagen im Einsatz gehabt habe. Sie zog daraus den Schluss, dass auch mit Bezug auf die Gebäudenutzung Unklarheiten bestünden, welche die Anordnung zur Einreichung eines Baugesuchs im Rahmen des kommunalen Ermessens als zulässig erscheinen lasse. Dieser nachvollziehbaren Beurteilung halten die Beschwerdeführenden nichts Substanzielles entgegen. Zu Recht berufen sie sich zwar darauf, dass die Betankungsanlage bereits 1972 ordnungsgemäss bewilligt worden sei. Jedoch blenden sie dabei aus, dass die Anlage ursprünglich in erster Linie den wenigen eigenen Fahrzeugen des Baugeschäfts zur Verfügung stand, heute aber zusammen mit der Werkstätte dem weit grösseren Fahrzeugpark der Beschwerdeführerin 2 dient. Die damit einhergehende Nutzungsintensivierung kann mit Blick auf die sich stellenden Immissionsfragen durchaus baurechtlich relevant sein.

E. 5.4

Die Beschwerdeführenden beklagen schliesslich, sie würden rechtsungleich behandelt. Der Mitbeteiligte betreibe auf seinem Grundstück selber seit drei Jahren einen zonenwidrigen Lagerplatz. Im Umfeld der D schliesslich bestehe auf einem Bauernhof ebenfalls ein grossflächiges Lager mit Silos und Kranen, gegen das die Behörden seit sieben Jahren nichts unternommen hätten. Aus diesen beiden angeführten Fällen lässt sich nichts für den Standpunkt der Beschwerdeführenden gewinnen. Jedenfalls kann daraus nicht abgeleitet werden, der Beschwerdegegner verzichte durchwegs auf die Durchführung nachträglicher Bewilligungsverfahren für Lagerplätze ausserhalb der Bauzonen. Zudem hat gerade die Beschwerdeführerin 1 keinen Anlass, eine übermässige Strenge der Behörden zu beklagen, nachdem die zonenwidrige Umnutzung des Grundstücks alt Kat.-Nr. 03 bereits vor und bis 1993 vollzogen wurde, bis heute jedoch trotz rechtskräftiger Bewilligungsverweigerung im Jahr 2001 anhält.

E. 6

Das innert Frist einzureichende Baugesuch soll nach der angefochtenen Anordnung auch ein Lärmgutachten enthalten. Die Beschwerdeführenden bringen dagegen vor, eine Lärmprognose könne nur für eine neue Anlage und nicht bei blosser Änderung der Anlage verlangt werden. Diese Auffassung trifft nicht zu. Nach Art. 25 Abs. 1 USG dürfen ortsfeste Anlagen nur errichtet werden, wenn die durch diese Anlagen allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte in der Umgebung nicht überschreiten; die Bewilligungsbehörde kann eine Lärmprognose verlangen. Das Magazinegebäude mit seinen betrieblich genutzten Aussenflächen wurde 1972, d.h. lange vor dem Inkrafttreten des USG (1. Januar 1985) erstellt. Für eine solche bestehende Anlage gelten, wenn sie im damaligen Zeitpunkt keinen störenden, insbesondere keinen die Planungswerte überschreitenden Lärm verursacht hat, dieselben Regeln wie bei der erstmaligen Erstellung einer ortsfesten Anlage (BGr, 17. Juli 2007, 1A.195/2006, E. 2.5.1, www.bger.ch; BGr, 20. November 1998 in URP 1999, S. 264 E. 3a; VGr, 7. Juli 1998 in URP 1998, S. 688, E. 5d).

E. 7

Die Beschwerdeführenden wenden sich schliesslich auch dagegen, dass der Beschwerdegegner ausser der Beschwerdeführerin 2 auch die Beschwerdeführerin 1, welche als Grundeigentümerin keinem Baugesuch für eine über das bewilligte Mass hinausgehende Nutzung zustimmen werde, und die Beschwerdeführerinnen 3 und 4, deren Nutzungen unproblematisch seien, ins Recht gefasst habe. Dies ist indessen nicht zu beanstanden. Das einzureichende Baugesuch hat sich in örtlicher Hinsicht detailliert zu den verschiedenen Nutzungsarten zu äussern, damit eine gesamte Beurteilung der heute bestehenden Nutzungen möglich wird. Dazu haben alle Grundstücksnutzer sowie als Gesamtverantwortliche auch die Grundeigentümerin beizutragen. Soweit diese einer über das ursprüngliche Mass hinausgehende Grundstücksnutzung nicht zustimmen will, wird sie ihre Rechte als Vermieterin gegenüber den Mietern durchsetzen müssen, zumal der Mietvertrag mit der Beschwerdeführerin 2 als Hauptmieterin ja bereits per Ende 2008 aufgelöst wurde.

E. 8

Bei diesem Ausgang des Beschwerdeverfahrens sind die Kosten den Beschwerdeführenden 1 bis 4 solidarisch zu je einem Viertel aufzuerlegen (§ 13 in Verbindung mit § 70 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihnen damit von vornherein nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Hingegen haben sie den anwaltlich vertretenen Mitbeteiligten angemessen zu entschädigen. Der Beschwerdegegner hat keine Entschädigung für sich beansprucht. Die vorliegende Abweisung der Beschwerde ist ein Zwischenentscheid im Sinn von Art. 93 Abs. 1 lit. a des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 (BGG). Gegen derartige Entscheide ist die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nur zulässig, wenn sie einen nicht wieder gutzumachenden Nachteil bewirken können. Demgemäss entscheidet die Kammer :

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