

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00329 vom 7. Oktober 2010

ZH Verwaltungsgericht, 2010-10-07, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2010.00329

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00329 du 7 octobre 2010

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00329 del 7 ottobre 2010

Regeste

Baubewilligung | Bauen ausserhalb der Bauzone: An- und Umbauten einer Remise in einer Landschaftsschutzzone. Beschwerdelegitimation der Beschwerdeführerinnen 1 und 2 (E. 1.2). Das Gelände mit Kieswegen und -plätzen sowie dessen Nutzung bilden nicht Gegenstand der angefochtenen Entscheide. Es wäre in einem neuen Verfahren zu klären, ob die aktuelle Ausgestaltung und die Nutzung des Geländes der ursprünglich bewilligten Nutzung noch entspricht und somit zulässig ist. Entsprechendes ist vom Beschwerdegegner 2 zu veranlassen (E. 2.2). Gleiches gilt für den Lagerplatz (E. 2.3). Rechtsgrundlagen betreffend Zonenkonformität von Bauten und Anlagen, die für den produzierenden Gartenbau nötig sind oder die der inneren Aufstockung eines dem produzierenden Gartenbau zugehörigen Betriebs dienen (E. 3). Die Eigenbewirtschaftung findet in der Region statt. Die Schlussfolgerung der Vorinstanz, wonach bei einer Gesamtproduktionsfläche von ca. 12 ha davon auszugehen sei, dass mehrheitlich die selbst gezogenen Pflanzen verkauft würden, ist nachvollziehbar und wird neuerdings mit den eingereichten Bewirtschaftungszahlen bestätigt (E. 4.2.1). Soweit die Einstell-/ Topfhalle in der Remise und der verglaste Anbau hauptsächlich zur vorübergehenden Lagerung und zum Umtopfen von vorwiegend im eigenen Betrieb gezogenen empfindlichen Pflanzen benutzt wird, erscheint die Voraussetzung von Art. 34 Abs. 2 lit. b RPV erfüllt (E. 4.2.2). Dass der gartenbauliche Charakter des Standortbetriebs aufgrund der Produktion von nicht einheimischen kälte- und witterungsempfindlichen Gewächsen nicht mehr bestehe, ist sodann zu verneinen. Die Beschwerdegegnerin 3 ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der Anteil der bodenabhängigen Produktion gemäss Art. 37 RPV mindestens 65 % betragen muss (E. 4.2.3). Für das temporäre Einstellen von einzelnen Pflanzen, die in der Folge ins Freiland ausgepflanzt werden, besteht durchaus Bedarf für eine Einstellhalle bzw. einen Unterstand (E. 4.2.4). Solange die Remise und der verglaste Anbau für die bestehende Baumschule benutzt werden, erweisen sich die geplanten Bauten somit grundsätzlich als zonenkonform (E. 4.2.5). Der geplante Lagerraum, der Besprechungsraum, sanitäre Anlagen sowie der Maschinenunterstand dienen der bodenabhängigen Bewirtschaftung und erweisen sich als notwendig (E. 4.3.1-3). Das streitbetreffene Grundstück befindet sich in einer Landschaftsschutzzone, liegt inmitten einer Landschaft von nationaler Bedeutung und ist in der Liste der Moorlandschaften von besonderer Schönheit und von nationaler Bedeutung aufgeführt (E. 5.1). Die Aufnahme des betreffenden Gebiets in ein Bundesinventar bedeutet nicht, dass An- und Umbauten von bestehenden Bauten nicht mehr zulässig wären. Es darf jedoch keine Verschlechterung des Zustands des geschützten Objekts eintreten (E. 5.2.2). Die infrage stehende Schutzverordnung ist bundesrechtskonform (E. 5.2.3-4). Es ist davon auszugehen, dass die landwirtschaftliche Nutzung durch Gartenbau in Moorlandschaften - unter Beachtung der Erhaltung der für diese Landschaften typischen Eigenheiten - grundsätzlich zulässig ist (E. 5.3).

Rechtsgrundlagen betreffend Einordnung eines Bauvorhabens (E. 5.5.1). Im Rahmen der dem Verwaltungsgericht zustehenden Kognition und unter Hinweis auf den von der Vorinstanz durchgeführten Augenschein sind sodann die im Rekursentscheid enthaltenen Erwägungen, die sich mit der Angelegenheit gesamthaft und in objektiver Weise auseinandersetzen, nicht zu beanstanden (E. 5.4.3). Somit ergeben sich keine überwiegenden öffentlichen Interessen im Sinn von Art. 34 Abs. 4 lit. b RPV, die den Bauvorhaben entgegenstehen würden (E. 5.6). Abweisung der Beschwerde.

Erwägungen

E. 5.1

Gemäss Verordnung zum Schutz des Gewässers K des M-Sees und der Umgebung L vom 1. Dezember 1966 sowie Verordnung zum Schutz des L-Gebietes vom 11. November 1997 liegt das streitbetreffene Grundstück in der Zone III A (Landschaftsschutzzone). Überdies befindet es sich seit 1983 inmitten einer Landschaft von nationaler Bedeutung (Verordnung über das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler vom 10. August 1977 [VBLN], Anhang). Schliesslich ist es in der Liste der Moorlandschaften von besonderer Schönheit und von nationaler Bedeutung als Objekt 07 aufgeführt (Verordnung über den Schutz der Moorlandschaften von besonderer Schönheit und von nationaler Bedeutung vom 1. Mai 1996 [Moorlandschaftsverordnung], Anhang 1).

E. 5.2

Die Beschwerdeführerinnen bringen insbesondere vor, dass es fraglich sei, ob die Schutzverordnung K-Gebiet“ die nationale Bedeutung der geschützten Landschaft in adäquater Weise wiedergebe. So schreibe Art. 23c NHG in Verbindung mit Art. 4 Abs. 1 und Art. 5 Abs. 2 lit. a und c der Moorlandschaftsverordnung vor, dass die land- und forstwirtschaftliche Nutzung lediglich in dem Umfang zulässig sei, wie sie vor dem 1. Juni 1983 ausgeübt worden sei. Dies bedeute in erster Linie, dass keine Intensivierung gegenüber der damaligen Nutzung stattfinde. Es handle sich dabei um eine eingeschränkte Besitzstandsgarantie. Grundsätzlich seien Neu- und Erweiterungsbauten nur zulässig, wenn sie der Erhaltung der typischen Eigenheiten der Moorlandschaft nicht widersprechen.

E. 5.2.1

Zunächst ist abermals zu wiederholen, dass die Zulässigkeit des Schaugartens und des Lagerplatzes nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens bilden (vgl. E. 2.2–3). Da die von den Beschwerdeführerinnen beschriebene Intensivierung der Nutzung insbesondere diese beiden Anlagen betrifft, ist nicht weiter darauf einzugehen, ob diese Nutzung noch mit der Bundesgesetzgebung vereinbar ist.

E. 5.2.2

Durch die Aufnahme eines Objektes von nationaler Bedeutung in ein Inventar des Bundes wird dargetan, dass es in besonderem Mass die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls aber unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient (Art. 6 Abs. 1 NHG). Gemäss § 3 der kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz und über kommunale Erholungsflächen vom 20. Juli 1977 (Natur- und Heimatschutzverordnung) sind bei Fragen des Natur- und Heimatschutzes die entsprechenden Inventare des Bundes beizuziehen. Folglich bedeutet die Aufnahme des K-Gebiets in ein Bundesinventar, dass Bund und Kantone verpflichtet

sind, bei der Erfüllung ihrer Aufgaben auf die ungeschmälernte Erhaltung dieses Objekts Rücksicht zu nehmen. Die Aufnahme dieses Objekts in ein Verzeichnis heisst andererseits nicht, dass sich am bestehenden Zustand überhaupt nichts mehr ändern darf. Dessen Zustand soll aber gesamthaft betrachtet unter dem Gesichtspunkt des Natur- und Heimatschutzes nicht verschlechtert werden (vgl. BBl 1965 III 103). An- und Umbauten von bestehenden Bauten sind somit grundsätzlich zulässig, soweit keine Verschlechterung des Zustands des geschützten Objekts eintritt.

E. 5.2.3

Sodann enthält die Bundesgesetzgebung die Grundsätze und Zielsetzung zum Natur- und insbesondere Moorlandschaftsschutz, währenddem die Kantone, die grundsätzlich für Natur- und Heimatschutz zuständig sind (Art. 78 Abs. 1 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 [BV]), für die Konkretisierung und Durchsetzung der Schutzziele zu sorgen haben. Sie treffen überdies die zweckmässigen Schutz- und Unterhaltmassnahmen (vgl. Art. 23c Abs. 2 NHG). Für das K-Gebiet hat der Kanton Zürich solche Massnahmen in der besagten Schutzverordnung festgehalten. Das in der kantonalen Verordnung erwähnte Schutzziel der umfassenden und ungeschmälernten Erhaltung der Schutzobjekte (Ziff. 3 der Schutzverordnung) entspricht dabei dem Bundesrecht (vgl. Art. 23c Abs. 1 NHG; Art. 4 Abs. 1 lit. a und b der Moorlandschaftsverordnung).

E. 5.2.4

Die in der Schutzverordnung beschriebenen Landschaftsschutzzonen dienen der ungestörten Erhaltung der landschaftlichen Eigenart des Gebiets. Die Zone III A soll ausserhalb bestehender Siedlungsbereiche zum Schutz des Landschaftsbilds von neuen Bauten und Anlagen freigehalten werden (Ziff. 3 der Schutzverordnung, Zone III A und III B Landschaftsschutzzonen). Für die bestehenden Landwirtschaftsbetriebe in der Zone III A sind Neu- und Umbauten in den bestehenden Betriebszentren zulässig. Eine Bewilligung darf nur erteilt werden, wenn die vorgesehenen Massnahmen für die Ausübung der Land- und Forstwirtschaft oder den Unterhalt von Flächen im Schutzgebiet notwendig sind, sich gut in das Landschaftsbild einfügen und den Wert des Schutzgebiets nicht vermindern (Ziff. 5 Abs. 1 und 3 der Schutzverordnung K-Gebiet). Diese Regelungen stimmen mit Art. 23d Abs. 1 und 2 lit. a NHG überein. Letztere Bestimmung lässt ausdrücklich eine landwirtschaftliche Nutzung in Moorlandschaften zu, soweit sie dem Erhalt der für die Moorlandschaften typischen Eigenheiten nicht widersprechen. Da die in Ziff. 5 der Schutzverordnung K-Gebiet beschriebenen Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Neu- und Umbauten in bestehenden Betriebszentren keine Intensivierung der Nutzung erlauben, sondern vielmehr auf die bundesrechtlichen Schutzziele ausgerichtet sind (vgl. Art. 4 der Moorlandschaftsverordnung), ist schliesslich nicht zu erkennen, inwiefern die besagte Schutzverordnung die bundesrechtlichen Vorgaben nicht in adäquater Weise wiedergeben sollte. Art. 5 Abs. 2 lit. c der Moorlandschaftsverordnung, der den Kantonen vorschreibt, dafür zu sorgen, dass die nach Art. 23d Abs. 2 NHG zulässige Gestaltung und Nutzung der Erhaltung der für die Moorlandschaften typischen Eigenheiten nicht widersprechen, erscheint vom Ordnungsgeber im konkreten Fall somit berücksichtigt worden zu sein.

E. 5.3

Die Beschwerdeführerinnen führen schliesslich aus, dass weder die einschlägige Bundesgesetzgebung noch die kantonale Schutzverordnung neben der Land- und Forstwirtschaft ausdrücklich den produzierenden Gartenbau erwähnten, während im

Raumplanungs- und Landwirtschaftsrecht der Gemüse- und Gartenbau regelmässig in einem Zug mit der Land- und allenfalls der Forstwirtschaft genannt würden. Es sei demnach von einem qualifizierten Schweigen des Gesetzgebers und damit – unter Vorbehalt der Besitzstandsgarantie – von einem grundsätzlichen Verbot gartenbaulicher Nutzungen in den Schutzzonen auszugehen. Beim Begriff der Landwirtschaft handelt es sich allgemein um die haupt- oder nebenberuflich betriebene Urproduktion, mit Einbezug der bäuerlichen Tierhaltung (Leo Schürmann, Wirtschaftsverwaltungsrecht, 3. A., Bern 1994, S. 168; Hans Maurer, Naturschutz in der Landwirtschaft als Gegenstand des Bundesrechts, Diss. Zürich 1995, S. 16). Als landwirtschaftliches Gewerbe gilt eine Gesamtheit von landwirtschaftlichen Grundstücken, Bauten und Anlagen, die als Grundlage der landwirtschaftlichen Produktion dient und zu deren Bewirtschaftung, wenn sie landesüblich ist, mindestens eine Standardarbeitskraft nötig ist. Unter den gleichen Voraussetzungen gelten auch Betriebe des produzierenden Gartenbaus als landwirtschaftliches Gewerbe (Art. 7 Abs. 1 und Abs. 2 des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht [BGBB]). Dass die Natur- und Heimatschutzgesetzgebung den Begriff des landwirtschaftlichen Betriebs nicht auch in diesem Sinn versteht und aufgrund der fehlenden Nennung des Gartenbaus diese Produktionsart nicht zulassen würde, ist zu verneinen. Würde man der Argumentation der Beschwerdeführerinnen folgen, wäre es insbesondere fraglich, ob die Tierhaltung als Teilbereich der Landwirtschaft ebenfalls verboten wäre, da nicht daselbst in den naturschutzrechtlichen Erlassen erwähnt. Hätte der Gesetzgeber ein entsprechendes Verbot gewollt, ist aufgrund von dessen Tragweite darauf zu schliessen, dass ein solches ausdrücklich im Gesetz verankert worden wäre. Abgesehen davon, dass die infrage stehende Baumschule bereits seit den 1960er Jahren betrieben wird und somit Bestandesschutz genießt, ist davon auszugehen, dass die landwirtschaftliche Nutzung durch Gartenbau in Moorlandschaften – unter Beachtung der Erhaltung der für diese Landschaften typischen Eigenheiten – grundsätzlich zulässig ist (vgl. Art. 23d Abs. 2 lit. a NHG).

E. 5.4

Im Folgenden bleibt zu prüfen, ob die Bauvorhaben den in der bundesrechtskonformen Schutzverordnung K-Gebiet aufgeführten Voraussetzungen entsprechen (siehe Ziff. 5 Abs. 3; E. 5.2.4). Vorliegend besteht eine Baumschule mit Betriebszentrum, sodass Neu- und Umbauten grundsätzlich zulässig sind. Die Notwendigkeit der nachgesuchten Anbauten und der Umnutzung der Remise für die dort bestehende Baumschule wurde bereits bejaht (siehe E. 4.2.4, 4.3.1–3), weshalb den Fragen noch nachzugehen ist, ob sich die streitbetroffenen Bauten gut in das Landschaftsbild einfügen und den Wert des Schutzgebiets nicht vermindern. Diesbezüglich sind die Beschwerdeführerinnen der Meinung, dass der Schaugarten offensichtlich nicht dem Landschaftscharakter entspreche, wie ihn die Schutzverordnung und Inventare erhalten wollten. Ebenso wenig könne dies von der geplanten teilverglasten Ausstellungshalle mit einem Rauminhalt von rund 550 m³ behauptet werden. Die beiden Bauten liessen jeden Gestaltungswillen und eine einigermaßen harmonische Einpassung in das Gelände vermessen. Der grossflächig verglaste Vorbau sei untypisch und im Verbund mit der banalen Bauweise der beiden gegeneinander gestellten Pultdachbauten geradezu hässlich. Das Bauvorhaben habe keine gute Gestaltung.

E. 5.4.1

Bei der Frage, ob sich die geplanten Bauten in das Landschaftsbild einfügen, sind die Anforderungen von § 238 PBG zu beachten. Dabei sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landwirtschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben (Abs. 1). Auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes ist speziell Rücksicht zu nehmen (Abs. 2). § 238 Abs. 2 PBG bezweckt dabei nicht, dass neue Bauten und Bauteile von einem inventarisierten Objekt aus nicht wahrgenommen werden dürfen. Vielmehr geht es darum, dass die Wahrnehmung der Inventarobjekte von Drittstandorten aus betrachtet durch neu zu erstellende Bauten nicht in übermässiger Weise beeinträchtigt werden (VGr, VB.2009.00472, 30. Juni 2010, E. 7.6.2, www.vgrzh.ch). Der Beurteilung, ob ein Bauvorhaben die Gestaltungsanforderungen von § 238 Abs. 1 und 2 PBG erfüllt, ist eine objektive Betrachtungsweise zugrunde zu legen (VGr, 18. Juni 1997, BEZ 1997 Nr. 23, E. 4b/aa; BGr, 28. Oktober 2002, 1P.280/2002, E. 3.5.2, www.bger.ch). Dabei ist eine umfassende Würdigung aller massgebenden Gesichtspunkte vorzunehmen (VGr, 2. März 2000, BEZ 2000 Nr. 17, E. 5 und 6b; Walter Haller/Peter Karlen, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, 3. A., Zürich 1999, Rz. 654). Da dem Verwaltungsgericht im Gegensatz zu den Vorinstanzen nur Rechtskontrolle zukommt (§ 50 Abs. 1 in Verbindung mit § 20 Abs. 1 VRG), gilt es vorliegend lediglich zu prüfen, ob die Rekursinstanz die ästhetische Würdigung durch die kommunale Baubehörde zu Recht für vertretbar halten durfte. Dagegen ist es nicht Aufgabe des Verwaltungsgerichts, eine eigene umfassende Beurteilung der Gestaltung und der Einordnung des Bauvorhabens vorzunehmen; damit würde es seine eigene Kognition überschreiten (BGr, 21. Juni 2005, 1P.678/2004, E. 4, ZBl 107/2006, S. 434 ff.).

E. 5.4.2

Die Vorinstanz kam zum Schluss, dass das Gebäude insgesamt zurückhaltend in Erscheinung trete. Durch die Konzentration der Neubauten auf die bestehende Remise falle die Erweiterung optisch geringstmöglich ins Gewicht. Dadurch ordneten sich die Anbauten aus der Fernsicht in die bestehende Umgebung und in die Landschaft ein. In gestalterischer Hinsicht seien die Anbauten schlicht gehalten. Es handle sich im konkreten Fall um einfache Zweckbauten. Der südöstliche Anbau verfüge zweckgemäss über eine relativ grosse Glasfläche. Durch ihre zurückhaltende Gestaltung und Konzentration auf die bestehenden Bauten ordneten sich aber beide Anbauten ohne Weiteres rechtsgenügend in die Landschaft ein. Jedenfalls habe die Vorinstanz mit der Erteilung der baurechtlichen Bewilligung im Rahmen des ihr in Einordnungsfragen zustehenden Ermessens gehandelt.

E. 5.4.3

Vorliegend ist nur über die Einordnung der nachgesuchten Bauten im Landschaftsbild zu befinden, weshalb nicht weiter auf die Frage einzugehen ist, ob der Schaugarten dem Landschaftscharakter entspreche. Im Rahmen der dem Verwaltungsgericht zustehenden Kognition und unter Hinweis auf den von der Vorinstanz durchgeführten Augenschein sind sodann die im Rekursentscheid enthaltenen Erwägungen, die sich mit der Angelegenheit gesamthaft und in objektiver Weise auseinandersetzen, nicht zu beanstanden. Dass der verglaste Anbau im Verbund mit der banalen Bauweise der beiden gegeneinander gestellten Pultdachbauten geradezu hässlich sei, stellt ein persönliches Empfinden der Beschwerdeführerinnen dar und ist für die rechtliche Würdigung nicht entscheidend. Zu wiederholen bleibt, dass die Verglasung der besagten Baute der Nutzung des Rauminhalts

als vorübergehender Einstellunterstand für witterungsempfindliche Pflanzen entspricht. Der Umfang der verglasten Fläche fällt nicht überdimensioniert aus. Da der streitbetroffene Anbau ansonsten dem schlichten Stil der übrigen Bauten angepasst ist (abgeschrägtes Welleternit-Flachdach und Holzwände; vgl. act. 11/12/7, act. 11/12/11 S. 2), ordnet er sich – zusammen mit den anderen Bauten – in die Landschaft ein. Unter diesen Umständen erscheint mit der Erstellung der nachgesuchten Bauten schliesslich auch der Wert des Schutzgebiets nicht vermindert.

E. 5.5

Somit ergeben sich keine überwiegenden öffentlichen Interessen im Sinn von Art. 34 Abs. 4 lit. b RPV, die den Bauvorhaben entgegenstehen würden.

E. 6

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Baubewilligung für die beiden Anbauten, die Umbauten sowie die Umnutzung der bestehenden Remise zu Recht erfolgte. Es ist jedoch nochmals darauf hinzuweisen, dass der verglaste, südöstlich gelegene Anbau und die gewünschte Umnutzung der Remise nur für das zeitweilige Einstellen von vereinzelt witterungsempfindlichen Pflanzen bzw. als Topfhalle benutzt werden darf. Die Beschwerde erweist sich daher als unbegründet und ist abzuweisen.

E. 7.1

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten den Beschwerdeführerinnen aufzuerlegen, und zwar unter solidarischer Haftung für den ganzen Betrag (§ 65a Abs. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 und § 14 VRG; vgl. Kölz/Bosshart/Röhl, § 14 N. 3).

E. 7.2

Gemäss § 65a Abs. 1 in Verbindung mit § 17 Abs. 2 VRG kann die unterliegende Partei oder Amtsstelle zu einer angemessenen Entschädigung für die Umtriebe ihres Gegners verpflichtet werden, wenn die rechtsgenügende Darlegung komplizierter Sachverhalte und schwieriger Rechtsfragen besonderen Aufwand erforderte oder den Beizug eines Rechtsbeistandes rechtfertigte (lit. a) oder ihr Rechtsbegehren oder die angefochtene Anordnung offensichtlich unbegründet waren (lit. b). Sehen sich im Verfahren private Parteien mit gegensätzlichen Begehren gegenüber, wird die Entschädigung in der Regel der unterliegenden Partei auferlegt (§ 17 Abs. 3 VRG). Den Beschwerdeführerinnen steht eine Parteientschädigung nicht zu. Hingegen ist eine solche in Anwendung von § 70 in Verbindung mit § 17 Abs. 2 lit. a VRG der Beschwerdegegnerin 3 zuzusprechen. Angemessen ist eine solche in der Höhe von Fr. 2'000.-. Demgemäss entscheidet die Kammer :

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