ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00558 vom 28. Februar 2013

ZH Verwaltungsgericht, 2013-02-28, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2012.00558

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00558 du 28 février 2013

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2012.00558 del 28 febbraio 2013

Regeste

Baubewilligung | Anfechtbarkeit eines Zwischenentscheids / Baurechtliche Ausnahmebewilligung. Die Anfechtbarkeit von Zwischenentscheiden richtet sich im zürcherischen Verwaltungsrechtspflegeverfahren grundsätzlich nach den gleichen Kriterien wie im bundesgerichtlichen Verfahren (nicht wiedergutzumachender Nachteil / sofortiger Endentscheid / Ausstand / Zuständigkeit). Die Bestimmungen des Bundesgerichtsgesetzes sind im Kanton Zürich allerdings lediglich "sinngemäss" anwendbar, so dass dem Verwaltungsgericht bis zu einem gewissen Grad Raum für eine eigenständige Auslegung des kantonalen Rechts bleibt. Vor Zürcher Rekurs- und Beschwerdeinstanzen kann ein Zwischenentscheid deshalb unter Umständen auch dann angefochten werde, wenn er vor Bundesgericht nicht anfechtbar wäre (E. 1.2.2). Der vorliegend angefochtene Rückweisungsentscheid kann vor Verwaltungsgericht selbständig angefochten werden: Mit der Rückweisung stellte die Vorinstanz zentrale Weichen in Bezug auf die anwendbaren Rechtsbestimmungen, die zuständigen Behörden und den entscheidrelevanten Sachverhalt. Es bestünde somit das Risiko einer übermässigen Verfahrensverzögerung, wenn das Verwaltungsgericht auf die gegen den Rückweisungsbeschluss erhobene Beschwerde nicht eintreten würde (E. 1.2.5). Für die Beantwortung der Frage, nach welchen Rechtsnormen die vorliegend strittige Baubewilligung zu beurteilen ist, ist massgebend, ob das gesuchsbetroffene Werkareal seit 1980 ununterbrochen gewerblich genutzt wurde (Beurteilung nach Art. 37a RPG) oder nicht (Beurteilung Art. 24c RPG). Die Vorinstanz ging zu Unrecht von einem Nutzungsunterbruch von 2005-2008 aus: Während dieser Zeit wurde das Werkgelände von einem Schausteller als logistische Betriebszentrale genutzt, in der die Fahrzeuge be- und entladen und weitere notwendige Arbeiten ausgeführt wurden; das Areal stellte für den Schausteller einen wesentlichen Betriebsteil dar. Da somit von einer seit 1973 ununterbrochenen gewerblichen Nutzung des Werkareals auszugehen ist, richtetsich der baurechtliche Bestandesschutz nach Art. 37a RPG (E. 3.1). Im Rahmen der Wiederaufnahme des Verfahrens wird die Vorinstanz unter anderem zu prüfen haben, ob die heutige Arealnutzung (durch eine Gerüstbaufirma) noch der 2003 bewilligten Werkplatznutzung entspricht, oder ob eine wesentliche - bewilligungspflichtige - Änderung vorliegt (E. 3.2). Teilweise Gutheissung / Rückweisung.

Erwägungen

E. 3

D , vertreten durch E,

E. 3.1

Aus den Akten und den Ausführungen der Parteien ergibt sich, dass der Werk- und Lagerplatz von 1963 bis 2005 durch ein Baugeschäft genutzt wurde. Am 19. Februar 2003 erteilten die Beschwerdegegnerin 2 und am 25. Februar 2003 der Beschwerdegegner 1 die raumplanungs- und baurechtliche Bewilligung für eine Umgestaltung des Werkgeländes gemäss Situationsplan vom 9. Oktober 2002. Darin wird die Nutzung eines im Süden durch die beiden Werkgebäude begrenzten Gevierts als Werkplatz ausgewiesen, der ungefähr mittig durch eine Zufahrt von der J-Strasse her erschlossen ist. Auf beiden Seiten entlang dem Kiesplatz sind je vier Baucontainer mit einer Fläche von 2,50 m x 6,00 m und einer Höhe von 2,00 m ausgewiesen. Die Beschwerdegegnerin 2 war in ihrer Bewilligung von einer Erweiterung der Gebäudefläche um 96 m² bzw. 20 % und der offenen Lagerfläche von 600 m² bzw. 13,6 % ausgegangen. Diese Bewilligung bildet Grundlage für die Frage, welche Nutzung seit 2003 zugelassen ist und welche diesbezüglichen Flächenerweiterungen heute allenfalls noch zulässig sind. Soweit die Beschwerdegegner 3 und 4 jedoch unter Berufung auf die Zustände vor 2003 dartun wollen, das Grundstück sei in früheren Jahren nur sehr extensiv genutzt worden, gehen ihre Einwände an der Sache vorbei. Von 2005 bis 2008 wurde der Werkplatz durch einen Schausteller benutzt; der damalige Zustand wird von drei Fotos dokumentiert. Dass mit dieser Umnutzung eine eigentliche Aufgabe der gewerblichen Arealnutzung verbunden gewesen wäre, lässt sich den Akten nicht entnehmen. Vielmehr erscheint es plausibel, wenn die Beschwerdeführer die Zwischennutzung durch den Schausteller als vergleichbar mit derjenigen des Baugeschäfts bezeichnen. Es liegt in der Natur solcher Unternehmen, die ihre eigentlichen Betriebsaufgaben auf wechselnden auswärtigen Grundstücken wahrnehmen, dass sie Material und Fahrzeuge in einer logistischen Betriebszentrale konzentrieren, wo die Fahrzeuge be- und entladen sowie die notwendigen weiteren Arbeiten ausgeführt werden. Solcherart aktive Betriebe sind für ihren Fortbestand auf einen Werkplatz als wesentlichen Betriebsteil angewiesen und geniessen daher den Bestandesschutz von Art. 37a RPG, auch wenn sie ihre Hauptaktivitäten auswärts erbringen und sich ihr eigentlicher Sitz sowie die Büros nicht auf dem Werkgelände befinden. Jedenfalls lässt sich die Situation in keiner Weise vergleichen mit dem Sachverhalt, wie ihn das Verwaltungsgericht im oben genannten Entscheid zu beurteilen hatte, wo es lediglich um das Archiv eines anderweitig domizilierten Architekturbüros ging (RB 2004 Nr. 65 = BEZ 2004 Nr. 61 = VB.2003.00416). Demnach setzte sich die gewerbliche Nutzung auf dem fraglichen Grundstück grundsätzlich ununterbrochen seit mindestens 1963 fort. Angesichts dieses Zwischenergebnisses kann offenbleiben, ob die Vorinstanz mit ihren Feststellungen zum Sachverhalt das rechtliche Gehör der Beschwerdeführer verletzt hat.

E. 3.2

Liegt grundsätzlich ein Anwendungsfall nach Art. 37a RPG vor, so ist damit allerdings noch nicht entschieden, ob die derzeitige Nutzung des Werkareals durch die Gerüstbaufirma in ihrem heutigen Ausmass inkl. Lärm und Gerüststapel noch dem Rahmen der 2003 zuletzt bewilligten Werkhofnutzung entspricht, ob also stets noch eine rechtmässige Nutzung im Sinn von § 43 Abs. 1 lit. a RPV oder aber eine bewilligungspflichtige wesentliche Änderung vorliegt. Wie es sich damit verhält, hat vorab das Baurekursgericht zu beurteilen. Dabei wird zu beachten sein, dass ein Werkhof einem Bauunternehmen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet und damit auch eine gewisse Bandbreite an möglichen Emissionen umfasst, weshalb nicht jede betriebliche Veränderung einer neuerlichen Baubewilligung bedarf (vgl. VGr, 15. März 2012, VB.2011.00806 E. 3.2). Unabhängig von einem konkreten Vergleich der Nutzungsintensität des

Werkplatzes von damals und heute wird hier insbesondere massgebend sein, ob vom Werkareal einer auf den Gerüstbau spezialisierten Unternehmen generell wahrnehmbar stärkere Lärmemissionen zu erwarten sind als von einem allgemein im Baugewerbe tätigen Unternehmen (Art. 8 Abs. 3 LSV). Falls das Baurekursgericht die Nutzungsidentität verneint, liegt weit mehr als nur das vorgelegte Änderungsprojekt im Streit und das Baubewilligungsverfahren wird in dieser Hinsicht zu ergänzen sein. Falls das Gericht die Frage jedoch bejaht, wird es sich weiter fragen müssen, ob trotz des auf das vorgelegte Änderungsprojekt beschränkten Streitgegenstands Verbesserungen bezüglich Lärm und Gerüststapel verlangt werden können bzw. müssen (vgl. etwa Art. 18 USG oder § 357 Abs. 4 PBG). Dies führt zur teilweisen Gutheissung der Beschwerde und Rückweisung der Sache an das Baurekursgericht. Die Qualifikation und Anfechtbarkeit des vorliegenden Rückweisungsentscheides richtete sich nach den Art. 90 ff. BGG (vgl. E. 1.2 vorstehend).

E. 4

Bei diesem Ausgang des Beschwerdeverfahrens obsiegt keine der Parteien vollständig; es bleibt offen, ob die drei angefochtenen Bewilligungen und die derzeitige Nutzung des Werkareals Bestand haben. Unter diesen Umständen rechtfertigt es sich, die Beschwerdeparteien je hälftig an den Kosten des Beschwerdeverfahrens zu beteiligen (§ 13 Abs. 2 in Verbindung mit § 65a Abs. 2 VRG). Eine Parteientschädigung ist mangels überwiegenden Obsiegens keiner Partei zuzusprechen (vgl. § 17 Abs. 2 VRG)

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