

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2016.00035 vom 21. September 2017

ZH Verwaltungsgericht, 2017-09-21, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2016.00035](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2016.00035)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2016.00035 du 21 septembre 2017

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2016.00035 del 21 settembre 2017

## Regeste

Baubewilligung und Ausnahmbewilligung | Baubewilligung und Ausnahmbewilligung (Umnutzung eines Ökonomiegebäudes in der Landwirtschaftszone). Die Beschwerdeschrift der Beschwerdeführenden I erfüllt die gesetzlichen Begründungsanforderungen (E. 1.3). Im Rahmen der Beurteilung des Baugesuchs hinsichtlich allfälliger neuer Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt gemäss Art. 24a Abs. 1 lit. a RPG ist von der bisher bewilligten Nutzung auszugehen. Nicht massgebend ist die mit der theoretisch möglichen zonenkonformen Nutzung verbundene Maximalbelastung (E. 3.3). Bei der Prüfung der neuen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt ist die im Oktober 2003 bewilligte Nutzung zum Massstab zu nehmen. Der genaue Umfang der damals bewilligten Nutzung ist nicht klar, zumal die damalige Verfügung keine (weiteren) Einschränkungen der Lagertätigkeit enthält. Angesichts der gelagerten Gegenstände ist jedoch davon auszugehen, dass die Nutzung mit einem geringen Verkehrsaufkommen verbunden war und sich die Anzahl der Fahrten zum Ökonomiegebäude höchstens in dem im Baugesuch umschriebenen Rahmen bewegt haben dürften. Dies bestätigt, dass es sich um ein sogenanntes "stilles Lager" handelte, ein solches also, das nur selten zur Bewirtschaftung und nicht für den täglichen, gewerblichen Betrieb besucht wird, umso mehr, als die Bewilligung vom Oktober 2003 auf Art. 24a RPG gestützt wurde, was impliziert, dass keine zusätzlichen Auswirkungen erwartet wurden. Dass die derzeitige Nutzung über die im Oktober 2003 bewilligte hinausgeht bzw. im Vergleich mit dieser intensiver ist, ergibt sich bereits aus dem Wortlaut der Verfügung der Gemeinde, die von einer "Nutzungserweiterung" des Ökonomiegebäudes spricht, und wird denn auch prinzipiell von den Beschwerdeführenden I nicht bestritten. Entgegen deren Ansicht ist die Anzahl der mit der Lagernutzung verbundenen Fahrten im Rahmen der nach Art. 24a Abs. 1 lit. a RPG vorzunehmenden Prüfung gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung indes durchaus relevant (E. 5.1). Die Bauschuttmulde ist als eine nach Art. 24a RPG unzulässige bauliche Massnahme zu qualifizieren und deshalb zu entfernen (E. 5.2). Es ist von einem im Vergleich mit der Nutzung des Ökonomiegebäudes als stilles Lager grösseren Verkehrsaufkommen und folglich auch von unzulässigen neuen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt auszugehen, die jedenfalls den Bagatellbereich überschreiten, zumal es keine Rolle spielt, ob die neuen Auswirkungen erheblich oder bloss geringfügig sind (E. 5.3). In dem im Baugesuch umschriebenen Rahmen ist den Beschwerdeführenden I die Nutzung des Ökonomiegebäudes zu gestatten (E. 5.4). Abweisung der Beschwerde der Beschwerdeführenden I; teilweise Gutheissung der Beschwerde des Beschwerdeführers II.

## Erwägungen

E. 3

Abteilung VB.2016.00035 VB.2016.00036 Urteil der 3. Kammer vom 21. September 2017  
Mitwirkend: Abteilungspräsident Rudolf Bodmer (Vorsitz), Verwaltungsrichterin Tamara Nüssle, Verwaltungsrichter Matthias Hauser, Gerichtsschreiber Cyrill Bienz. In Sachen I. Erben des A, nämlich: 1. B, 2. C, alle vertreten durch RA D, Beschwerdeführende (VB.2016.00035), II. E, vertreten durch RA F, und/oder RA G, Beschwerdeführer (VB.2016.00036), gegen I. E, vertreten durch RA F, und/oder RA G, Beschwerdegegner (VB.2016.00035), II.1. Fachkommission Bau der Gemeinde H, 2. Baudirektion Kanton Zürich, Beschwerdegegnerinnen (VB.2016.00036) und Mitbeteiligte (VB.2016.00035), 3. Erben des A, nämlich: 1. B, 2. C, alle vertreten durch RA D, Beschwerdegegnerschaft (VB.2016.00036), betreffend Baubewilligung und Ausnahmegewilligung, hat sich ergeben: I. Mit Beschluss vom 27. Januar 2015 erteilte die Fachkommission Bau der Gemeinde H den Erben des A (B und C) die nachträgliche baurechtliche Bewilligung für die bereits ausgeführte Nutzungserweiterung des Ökonomiegebäudes Assek.-Nr. 01 auf dem in der Landwirtschaftszone gelegenen Grundstück Kat.-Nr. 02 an der I-Strasse 03 in H. Zugleich eröffnete sie die Verfügung der Baudirektion des Kantons Zürich vom 5. Januar 2015, mit welcher diese für die Nutzung des fraglichen Ökonomiegebäudes als Lager für Material eines Bauunternehmens eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24a des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG) erteilt hatte. II. E, Eigentümer und Bewohner eines in der unmittelbaren Nachbarschaft des erwähnten Ökonomiegebäudes gelegenen Grundstücks, gelangte daraufhin mit Eingabe vom 6. März 2015 an das Baurekursgericht und beantragte die Aufhebung der Entscheide vom 5. und 27. Januar 2015. Die Erbgemeinschaft A sei zu verpflichten, den rechtmässigen Zustand auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 wiederherzustellen. Eventualiter seien die baurechtliche Bewilligung vom 27. Januar 2015 respektive die integrierte Bewilligung der Baudirektion vom 5. Januar 2015 mit den Auflagen zu ergänzen, dass die Bauschuttmulde ersatzlos vom Grundstück zu entfernen sei und die täglichen Fahrten (Hin- und Rückfahrten) im Zusammenhang mit dem Ökonomiegebäude auf dem fraglichen Grundstück auf vier (zwei Hin- und zwei Rückfahrten) pro Tag zu beschränken seien. Nachdem es am 19. August 2015 einen Augenschein durchgeführt hatte, hiess das Baurekursgericht den Rekurs mit Entscheid vom 2. Dezember 2015 teilweise gut und verpflichtete die Bauherrschaft, die Bauschuttmulde zu beseitigen. Sodann stellte es fest, dass das Aufstellen einer solchen Mulde auch innerhalb des bestehenden Ökonomiegebäudes nicht zulässig sei. Im Übrigen wies das Baurekursgericht den Rekurs ab. Die Verfahrenskosten auferlegte es unter solidarischer Haftung für einen Drittel des Gesamtbetrags zu je einem Sechstel den beiden Mitgliedern der Erbgemeinschaft A und im Übrigen E. Diesen verpflichtete es zudem, den Mitgliedern der Erbgemeinschaft A eine (reduzierte) Umtriebsentschädigung von insgesamt Fr. 500.- zu bezahlen. III. A. Dagegen erhoben sowohl die Erbgemeinschaft A als auch E am 19. Januar 2016 Beschwerde beim Verwaltungsgericht. Die Erbgemeinschaft A beantragte, der Entscheid des Baurekursgerichts vom 2. Dezember 2015 sei insoweit aufzuheben, als der Rekurs gutgeheissen worden sei. Dementsprechend sei auf die Anordnung zur Beseitigung der Bauschuttmulde zu verzichten. Eventuell sei der angefochtene Entscheid insofern aufzuheben, als damit das Einstellen der Mulde auch innerhalb des Ökonomiegebäudes verboten werde; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen auch für das Rekursverfahren zulasten der Beschwerdegegnerschaft. E beantragte, der Entscheid des Baurekursgerichts vom 2. Dezember 2015 sei insoweit aufzuheben, als der Rekurs nicht gutgeheissen worden sei; mithin seien die gegenwärtige bewilligte Nutzung zu untersagen und die

Erbengemeinschaft A zu verpflichten, den rechtmässigen Zustand auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 wiederherzustellen. Eventualiter sei der angefochtene Entscheid dahingehend abzuändern, als die baurechtliche Bewilligung vom 27. Januar 2015 bzw. die integrierte Bewilligung der Baudirektion vom 5. Januar 2015 mit der Auflage ergänzt werde, dass die täglichen Fahrten (Hin- und Rückfahrten) im Zusammenhang mit dem Ökonomiegebäude auf dem fraglichen Grundstück auf vier (zwei Hin- und zwei Rückfahrten) pro Tag zu beschränken seien. Subeventualiter sei die Sache an das Baurekursgericht, allenfalls an die Gemeinde H zurückzuweisen; alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Erbengemeinschaft A. B. Mit Präsidialverfügung vom 29. Januar 2016 vereinigte das Verwaltungsgericht die beiden Beschwerdeverfahren und eröffnete den Schriftenwechsel. Die Baudirektion beantragte am 17. Februar 2016 die Abweisung der Beschwerden. Am 19. Februar 2016 beantragte das Baurekursgericht ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde[n]. Die Fachkommission Bau der Gemeinde H verzichtete am 22. Februar 2016 auf eine Stellungnahme. Mit Beschwerdeantwort vom 2. März 2016 beantragte E, die Beschwerde der Erben des A sei in Bestätigung von Dispositivziffer I des angefochtenen Entscheids, soweit diese die Entfernung der Mulde betreffe, vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Sodann sei der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu entziehen, und die Erben des A seien zu verpflichten, die Mulde per sofort vom Grundstück Kat.-Nr. 02 zu entfernen. Am 1. April 2016 erstatteten die Erben des A innert erstreckter Frist ihrerseits die Beschwerdeantwort und beantragten, die Beschwerde von E sei abzuweisen. Mit Eingaben vom 14. April 2016 replizierten die Erben des A und E. Mit Präsidialverfügung vom 21. April 2016 wies das Verwaltungsgericht das Gesuch von E um Entzug der aufschiebenden Wirkung der Beschwerde ab. Die Parteien liessen sich in der Folge weitere Male vernehmen. Die Kammer erwägt: 1. 1.1 Das Verwaltungsgericht ist nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) für die Behandlung der vorliegenden Beschwerde zuständig. Zum Entscheid berufen ist die Kammer (§ 38 Abs. 1 VRG). 1.2 Die Beschwerdeführenden I und der Beschwerdeführer II sind gestützt auf § 338a des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) bzw. § 49 in Verbindung mit § 21 Abs. 1 VRG zur Beschwerde legitimiert. 1.3 1.3.1 Der Beschwerdeführer II macht geltend, die Beschwerdeführenden I würden sich nicht mit der Frage auseinandersetzen, warum die streitgegenständliche Mulde keine bauliche Massnahme im Sinn von Art. 24a RPG darstellen solle. Der Beschwerdebeurteilung fehle deshalb ein zwingender Teilgehalt, und die Anforderungen von § 54 Abs. 1 VRG seien damit nicht erfüllt. Auf die Beschwerde der Beschwerdeführenden I sei folglich nicht einzutreten. 1.3.2 Gemäss § 54 Abs. 1 VRG muss eine Beschwerde einen Antrag und dessen Begründung enthalten. In der Begründung hat die beschwerdeführende Partei darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt an einem Mangel leidet und dem gestellten Antrag entsprechend aufzuheben oder abzuändern ist. Hierbei genügt die blosser Behauptung, der angefochtene Entscheid sei fehlerhaft, nicht. Vielmehr muss sich die Begründung – jedenfalls in minimaler Weise – mit den Erwägungen der Vorinstanz auseinandersetzen. Bei anwaltlich vertretenen Parteien gelten dabei höhere Anforderungen als bei juristischen Laien; es darf erwartet werden, dass Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte die Anforderungen an eine Beschwerdeeingabe kennen (VGr, 23. Mai 2017, VB.2016.00780, E. 5.2; Alain Griffel in Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [Kommentar VRG], 3. A., Zürich etc. 2014, § 54 N. 1 in Verbindung mit § 23 N. 17; ferner Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 7 N. 33). 1.3.3 Im Rekursentscheid vom 2. Dezember 2015 erwog die

Vorinstanz zusammengefasst, die vor dem streitbetroffenen Gebäude aufgestellte Mulde sei als bewilligungspflichtige Anlage im Sinn von § 22 RPG zu qualifizieren. Dies führe allerdings nicht dazu, dass die erteilte Bewilligung ohne Weiteres aufzuheben wäre. Vielmehr genüge es, die Beseitigung der Mulde anzuordnen. Damit falle die nach Art. 24a RPG unzulässige bauliche Massnahme dahin. Sodann prüfte die Vorinstanz, ob die am gegebenen Standort nicht zulässige Bauschuttmulde dadurch beibehalten werden könnte, dass sie ins Innere des streitbetroffenen Gebäudes verschoben werde, verneinte dies jedoch in der Folge, weil die Benützung der Mulde zu unzulässigen neuen Auswirkungen im Sinn von Art. 24 Abs. 1 lit. a RPG führen würde. Tatsächlich befassen sich die Beschwerdeführenden I in ihrer Beschwerdeschrift vom 19. Januar 2017 zunächst und insgesamt ausführlicher mit der von der Vorinstanz im Zusammenhang mit der geprüften Verschiebung der Mulde in das Gebäudeinnere angeführten Begründung bzw. den "neuen Auswirkungen", namentlich mit der Frage des damit verbundenen Lärms. Jedoch gehen sie am Ende der Beschwerdeschrift auch auf die Qualifikation der Mulde als bauliche Massnahme ein. Unzutreffenderweise stellen die Beschwerdeführenden I dort zwar fest, die Vorinstanz habe sich dazu nicht geäussert. Gleichzeitig machen sie aber auch geltend, die Erstinstanzen seien im Selbstverständnis davon ausgegangen, dass die Mulde als Ausrüstung im Sinn von § 4 der Allgemeinen Bauverordnung vom 22. Juni 1977 bewilligt werden könne. Die Beschwerdeführenden I setzen sich damit zwar knapp, aber noch in ausreichender Weise mit den im Zusammenhang mit ihren Anträgen stehenden Erwägungen der Vorinstanz auseinander. Auf ihre Beschwerde ist somit einzutreten. 2. 2.1 Gemäss den Erwägungen der Vorinstanz, die sich auf die Akten stützen und von den Parteien nicht beanstandet werden, wurde das streitbetroffene Ökonomiegebäude im Jahr 1972 erstellt und bis 1982 landwirtschaftlich genutzt. Die Erben des verstorbenen Landwirts, A, nutzten das Gebäude anschliessend als Einstell- und Lagerhalle teilweise selbst, teilweise vermieteten sie es auch an andere Personen. Die nichtlandwirtschaftliche Nutzung wurde erstmals mit Verfügung der Beschwerdegegnerin II.2 vom 9. Oktober 2003 formell bewilligt, und zwar als "Umnutzung von nicht mehr benötigten Teilen des Ökonomiegebäudes in eine Einstellhalle für Fahrzeuge und Möbel". Dies erfolgte gestützt auf Art. 24a RPG, da die Umnutzung mit keinen baulichen Massnahmen verbunden war. Im Jahr 2009 fand ein Mieterwechsel statt. Neu wurde der nordwestliche Teil des Untergeschosses des Gebäudes durch eine Plattenlegerfirma genutzt. Damit verbunden war das Aufstellen einer Bauschuttmulde im Bereich der nördlichen Ecke des Gebäudes. Nach entsprechender Aufforderung der örtlichen Baubehörde reichten die Beschwerdeführenden I am 3. April 2014 ein Baugesuch samt den verlangten Plänen ein. Im Begleitschreiben hierzu wurde zum Verkehrsaufkommen angeführt, "nicht jeden Tag, doch häufig finden vier Bewegungen pro Tag mit Motorfahrzeugen, in der Regel kleine Lieferwagen statt". Mit Eingabe vom 23. Juni 2014 wurde das Baugesuch "in Erledigung" eines (nicht aktenkundigen) Schreibens der Beschwerdegegnerin II.1 vom 28. April 2014 ergänzt. Der Nutzungsumfang wurde nun folgendermassen umschrieben: "Lagernutzung für Oldtimer, Ersatzmaterial, Baumaterial, Mulde für Inertrückbaumaterial, keine Bearbeitung, ausschliesslich An- und Weglieferung, keine baulichen Massnahmen". Am 11. November 2014 fand ein Augenschein statt, bei welchem Vertreter der Beschwerdegegnerin II.1 und der Beschwerdegegnerin II.2 sowie der Bauherrschaft und auch der Mieter anwesend waren. Aufgrund von dessen damaligen Angaben ging die Beschwerdegegnerin II.2, so deren Vertreter anlässlich des von der Vorinstanz durchgeführten Augenscheins, mit Bezug auf das Verkehrsaufkommen von einem "normalen Magazinverkehr" aus, worunter acht bis

zehn Fahrten pro Tag erblickt werden könnten. Zu der Mulde soll sich der Mieter dahingehend geäußert haben, dass diese nur temporär aufgestellt sei. 2.2 Schliesslich erteilte die Beschwerdegegnerin II.1 den Beschwerdeführenden I mit Beschluss vom 27. Januar 2015 im Sinn der Erwägungen die baurechtliche Bewilligung für die bereits ausgeführte Nutzungserweiterung des Ökonomiegebäudes und nahm dabei Bezug auf den Inhalt des soeben erwähnten Schreibens vom 23. Juni 2014. Zugleich eröffnete sie die Verfügung der Beschwerdegegnerin II.2 vom 5. Januar 2015, mit welcher diese für die Zweckänderung des Ökonomiegebäudes zu einem Lager für Baumaterial eines Bauunternehmens die Ausnahmbewilligung nach Art. 24a RPG erteilt hatte (vorn I).

### **E. 3.1**

Unumstritten ist, dass die Umnutzung des ehemaligen landwirtschaftlichen Ökonomiegebäudes ausschliesslich gestützt auf Art. 24a RPG bewilligt werden könnte. Unter dem Randtitel "Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen ausserhalb der Bauzonen" hält diese Bestimmung fest: " 1 Erfordert die Änderung des Zwecks einer Baute oder Anlage ausserhalb der Bauzonen keine baulichen Massnahmen im Sinne von Artikel 22 Absatz 1, so ist die Bewilligung zu erteilen, wenn: a. dadurch keine neuen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt entstehen, und b. sie nach keinem anderen Bundeserlass unzulässig ist. 2 Die Ausnahmbewilligung ist unter dem Vorbehalt zu erteilen, dass bei veränderten Verhältnissen von Amtes wegen neu verfügt wird."

### **E. 3.2**

Als Baute oder Anlage gemäss Art. 22 Abs. 1 RPG gilt nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung eine künstlich geschaffene und auf Dauer angelegte Einrichtung, die in bestimmter fester Beziehung zum Erdboden steht und die Nutzungsordnung zu beeinflussen vermag, weil sie entweder den Raum äusserlich erheblich verändert, die Erschliessung belastet oder die Umwelt beeinträchtigt. Eine bauliche Massnahme ist dann dem Baubewilligungsverfahren zu unterwerfen, wenn mit der Realisierung der Baute oder Anlage im Allgemeinen, 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. Als Bauten gelten auch Fahrnisbauten, welche über nicht unerhebliche Zeiträume ortsfest verwendet werden (BGE 139 III 134 E. 5.2; BGE 120 Ib 379 E. 3c; Bernhard Waldmann/Peter Hänni, Raumplanungsgesetz, Stämpflis Handkommentar, Bern 2006, Art. 22 N. 10 f.).

### **E. 3.3**

Im Rahmen der Beurteilung des Baugesuchs hinsichtlich allfälliger neuer Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt gemäss Art. 24a Abs. 1 lit. a RPG ist nach der Rechtsprechung von der bisher bewilligten Nutzung auszugehen (VGr, 23. April 2015, VB.2014.00244, E. 3.4, bestätigt mit BGr, 19. Januar 2016, 1C\_336/2015, E. 4.2 f.; VGr, 27. März 2008, VB.2007.00549, E. 4.4.2). Nicht massgebend ist die mit der theoretisch möglichen zonenkonformen Nutzung verbundene Maximalbelastung. Gemäss dem Bundesgericht kann daher im Rahmen von Art. 24a lit. a RPG nicht geltend gemacht werden, bei der Nutzung der Liegenschaft als herkömmlichem Landwirtschaftsbetrieb wären die Auswirkungen auf die Umwelt eher grösser als bei einer nichtlandwirtschaftlichen betrieblichen Nutzung. Dies stellte eine von dieser Bestimmung nicht vorgesehene, unzulässige "Verrechnung" von weggefallenen landwirtschaftlichen Auswirkungen und neuen nichtlandwirtschaftlichen Auswirkungen dar. Gleiches gilt nach

der Praxis im Bereich von Mobilfunkanlagen. So kann die Erhöhung der Leistung der einen Anlage nicht durch die Verminderung der Leistung der anderen kompensiert werden, selbst wenn die Gesamtbelastung nicht erhöht wird (BGr, 4. Dezember 2008, 1C\_127/2008, E. 2.5; 6. August 2007, 1A.274/2006, E. 3.2). Im gleichen Sinn erwog das Bundesgericht in einem anderen Fall, mit der Bewilligung, anstelle des vorhandenen Podests eine überdeckte Lagerhalle zu errichten, seien allfällige Ansprüche auf die Weiterführung der bisherigen [landwirtschaftlichen] Nutzung untergegangen (BGr, 28. Juli 2003, 1A.176/2002, E. 2.1). Auch ein kürzlich ergangener Entscheid des Bundesgerichts beschlug die Frage des massgeblichen Vergleichszeitpunkts. Im Zusammenhang mit einer im Jahr 2001 bewilligten Zweckänderung einer Hühnerfarm in ein Lagergebäude bzw. einem danach gestellten nachträglichen Baugesuch für die teilweise Umnutzung des Gebäudes und den Einbau von zwei Büros stellte das Bundesgericht das Verkehrsaufkommen der 2001 bewilligten Nutzung der daraufhin tatsächlich erfolgten Nutzung gegenüber (BGr, 23. August 2017, 1C\_283/2017, E. 5; vgl. unten E. 5.1).

### **E. 3.4**

Nach dem klaren Wortlaut von Art. 24a RPG ist nicht massgebend, ob die neuen Auswirkungen erheblich oder bloss geringfügig sind. Sobald die Zweckänderung mit einer Mehrbelastung der Erschliessung oder der Umwelt verbunden ist, kommt eine Bewilligung gestützt auf diese Bestimmung nicht in Betracht (BGr, 19. Januar 2016, 1C\_336/2015, E. 4.1; 16. Oktober 2008, 1C\_243/2008, E. 3.1; Waldmann/Hänni, Art. 24a N. 6). Bei der Anwendung von Art. 24a Abs. 1 lit. a RPG ist denn auch keine Interessenabwägung vorzunehmen. Sobald eine Zweckänderung zusätzliche Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt hat, kann eine entsprechende Bewilligung nicht gestützt auf Art. 24a RPG erteilt werden, selbst dann, wenn einer Zweckänderung keine anderen Interessen entgegenstehen oder solche gar überwiegend für eine Zweckänderung sprechen (BGr, 12. September 2003, 1A.214/2002, E. 5.1.2; Rudolf Muggli in: Heinz Aemisegger/Alfred Kuttler/Pierre Moor/Alexander Ruch (Hrsg.), Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Zürich 2010, Art. 24a Rz. 12).

### **E. 4.1**

Die Vorinstanz erwog in Bezug auf die Bauschuttmulde, diese sei offenkundig nicht nur temporär, sondern dauernd und bereits seit dem Antritt des Mietverhältnisses im Jahr 2009 an der nördlichen Ecke des Ökonomiegebäudes aufgestellt worden. Auch künftig sei dies so beabsichtigt. Das dauerhafte Aufstellen einer Mulde für Abfälle sei als bewilligungspflichtige Errichtung einer Baute oder Anlage im Sinn von Art. 22 RPG zu qualifizieren. Dabei sei davon auszugehen, dass für die Mulde keine Bewilligung erteilt worden sei, da sie nicht in den Plänen eingezeichnet gewesen sei und die Beschwerdegegnerin II.2 in der Rekursantwort ausgeführt habe, dass die Mulde, sofern sie dauerhaft vorhanden sein sollte, am bisherigen Standort beseitigt werden müsse. Ungeachtet dessen, dass eine Bewilligungserteilung zu verneinen sei, hätten sich die Vorinstanzen aber zur Bauschuttmulde klar äussern und die Beschwerdeführenden I darauf behaften müssen, die ihren Angaben gemäss nur temporär vorhandene Mulde innert bestimmter Frist zu beseitigen. Insoweit sei verständlich, dass sich der Beschwerdeführer II gegen die Mulde zur Wehr setze, und diese bilde ebenfalls Streitgegenstand des Verfahrens. Als Fazit ergebe sich, dass die strittige Nutzung des fraglichen Ökonomiegebäudes im Verein mit der vor dem Gebäude aufgestellten Mulde als eine mit einer baulichen Massnahme verbundene und insoweit einer Ausnahmegewilligung nach Art. 24a RPG nicht

zugängliche Zweckänderung zu qualifizieren sei. Dies führe allerdings nicht dazu, dass die von der Beschwerdegegnerin II.2 erteilte Bewilligung ohne Weiteres aufzuheben sei. Vielmehr genüge es, die Beseitigung der Mulde anzuordnen. Damit falle die nach Art. 24a RPG unzulässige bauliche Massnahme dahin. Auch die Situierung der Bauschuttmulde im Gebäudeinnern sei unzulässig, da dies klarerweise mit Lärmimmissionen verbunden sei, die in gleicher Art und Weise mit einer landwirtschaftlichen Nutzung nicht verbunden wären. Neue, mit einer landwirtschaftlichen Nutzung nicht verbundene Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt ergäben sich im Zusammenhang mit der Leerung der Mulde bzw. dem Austausch einer gefüllten mit einer leeren Mulde. Damit könne offenbleiben, ob das dauernde Aufstellen im Gebäudeinnern nicht über eine blosser Zweckänderung hinausginge und daher ebenfalls als bauliche Massnahme im Sinn von Art. 22 RPG zu qualifizieren wäre.

#### **E. 4.2**

Des Weiteren erwog die Vorinstanz, die mit dem geänderten Zweck verbundenen Auswirkungen seien – entgegen der Rechtsprechung des Bundesgerichts und des Verwaltungsgerichts – dem Normzweck von Art. 24a RPG entsprechend an den Auswirkungen zu messen, die mit einer zonengemässen Nutzung, wie sie das Gebäude in seiner konkreten Ausgestaltung ermöglichen würde, verbunden wären. Bei einem unmittelbaren ("nahtlosen") Übergang von einer vorbestehenden, nach Art. 24a RPG bewilligten Nutzung hänge die Zulässigkeit einer anderen solchen Nutzung nicht mehr von den Auswirkungen der früheren (zonenwidrigen) Nutzung ab. Dies bedeute namentlich, dass wenn bereits die frühere Nutzung mit übermässigen Auswirkungen verbunden war (jedoch gleichwohl bewilligt worden sei), diese Auswirkungen nicht perpetuiert werden könnten. Vielmehr müssten diese bei einer erneuten Zweckänderung auf das zulässige Mass reduziert werden, bzw. sei eine Bewilligung nur unter der Voraussetzung zu erteilen, dass deren Auswirkungen nicht über diejenigen einer zonengemässen Nutzung hinausgingen. Als neu im Sinn von Art. 24a RPG zu qualifizieren seien demgemäss zum einen Auswirkungen, die mit einer zonengemässen Nutzung des jeweils infrage stehenden Gebäudes normalerweise nicht verbunden wären und damit qualitativ neu seien, und zum anderen solche, welche über diejenigen einer zonengemässen Nutzung hinausgehen würden, also quantitativ neu seien. Dabei sei mit dem Bundesgericht nicht massgeblich, ob die neuen Auswirkungen erheblich oder bloss geringfügig seien. Vorliegend könne es daher nicht auf die im Jahr 2003 bewilligte, offenbar kaum zu Verkehr führende Lagernutzung abgestellt werden. Der Umstand, dass die Mulde künftig nicht mehr auf dem streitbetroffenen Grundstück vorhanden sein werde bzw. dürfe, werde sich auch auf die Anzahl der Zu- und Wegfahrten auswirken. Zwar sei nicht quantifizierbar, in welchem Umfang dies sein werde. Es sei jedoch, da allein der Abfallentsorgung dienende Fahrten entfallen würden, davon auszugehen, dass sich das bisherige, mit der strittigen Zweckänderung verbundene Verkehrsaufkommen signifikant reduzieren werde. Zu welchem landwirtschaftlichen Zweck das Gebäude früher genutzt worden sei, sei nicht aktenkundig. Aufgrund der Art und Beschaffenheit sei es klarerweise nicht zum Zweck der Tierhaltung erstellt, sondern eher als Geräte- bzw. Maschineneinstellraum und zur Lagerung von Materialien genutzt worden. Dies lasse den Schluss zu, dass bereits die frühere landwirtschaftliche Nutzung zu einem gewissen regelmässigen Verkehrsaufkommen geführt habe. Eine objektive Betrachtungsweise ergebe dabei, dass eine intensive landwirtschaftliche Nutzung zu einem mehr als marginalen Verkehrsaufkommen führen könnte. Ein solches sei demgemäss auch bei einer gestützt auf

Art. 24a RPG dispensweise bewilligten Zweckänderung erlaubt. Somit führe das mit der strittigen Zweckänderung verbundene, durch das Wegfallen reiner Abfallentsorgungsfahrten reduzierte Verkehrsaufkommen zu keinen unzulässigen neuen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt gemäss Art. 24a Abs. 1 lit. a RPG.

### **E. 5.1**

Wie dargelegt (vorn E. 3.3), ist im Rahmen der Beurteilung eines Baugesuchs hinsichtlich allfälliger neuer Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt gemäss Art. 24a Abs. 1 lit. a RPG vom gegenwärtigen Zustand bzw. der bisher bewilligten Nutzung auszugehen. Eine Abkehr von der bisherigen Rechtsprechung (vorn E. 3.3) ist trotz der durchaus nahvollziehbaren Überlegungen der Vorinstanz (vorn E. 4.2) nicht angezeigt. Wie der Beschwerdeführer II zu Recht ausführt, handelt es sich bei Art. 24a RPG um eine Ausnahmebestimmung, die eine zonenwidrige Nutzung nur unter bestimmten Voraussetzungen ermöglichen will. Würde der Ansicht der Vorinstanz gefolgt, hätte dies in den Fällen, in denen die landwirtschaftliche Nutzung eines Ökonomiegebäudes aufgegeben oder dieses danach "lediglich" als Lagerhalle umgenutzt wurde, die vom Gesetzgeber zweifellos nicht gewollte Folge, dass sich anschliessend stark emittierende, aber eben nicht der Landwirtschaft dienende Betriebe in der Landwirtschaftszone ansiedeln könnten. Für den vorliegenden Fall bedeutet dies, dass bei der Prüfung der neuen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt die mit Verfügung vom 9. Oktober 2003 bewilligte Nutzung zum Massstab zu nehmen ist, mithin die "Umnutzung von nicht mehr benötigten Teilen des Ökonomiegebäudes in eine Einstellhalle für Fahrzeuge und Möbel" (vorn E. 2.1). Der genaue Umfang der damals bewilligten Nutzung ist nicht klar, zumal die Verfügung vom 9. Oktober 2003 keine (weiteren) Einschränkungen der Lagertätigkeit enthält. Angesichts der gelagerten Gegenstände ist jedoch davon auszugehen, dass die Nutzung mit einem geringen Verkehrsaufkommen verbunden war und sich die Anzahl der Fahrten zum Ökonomiegebäude höchstens in dem im Baugesuch vom 3. April 2014 (vorn E. 2.1) umschriebenen Rahmen bewegt haben dürften. Auch die Vorinstanz geht nur von wenigen Fahrten aus, ebenso wie seinerzeit der Vertreter der Beschwerdegegnerin II.2 (vorn E. 4.2 und 2.1). Dies bestätigt, dass es sich um ein sogenanntes "stilles Lager" handelte, ein solches also, das laut dem Bundesgericht nur selten zur Bewirtschaftung und nicht für den täglichen, gewerblichen Betrieb besucht wird, umso mehr, als die Bewilligung vom 9. Oktober 2003 auf Art. 24a RPG gestützt wurde, was impliziert, dass keine zusätzlichen Auswirkungen erwartet wurden (vgl. BGr, 23. August 2017, 1C\_283/2017, E. 5.1 und 5.4). Dass die derzeitige Nutzung über die im Oktober 2003 bewilligte hinausgeht bzw. im Vergleich mit dieser intensiver ist, ergibt sich bereits aus dem Wortlaut der Verfügung vom 27. Januar 2015, die von einer "Nutzungserweiterung" des Ökonomiegebäudes spricht, und wird denn auch prinzipiell von den Beschwerdeführenden I nicht bestritten. Entgegen deren Ansicht ist die Anzahl der mit der Lagernutzung verbundenen Fahrten im Rahmen der nach Art. 24a Abs. 1 lit. a RPG vorzunehmenden Prüfung gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung indes durchaus relevant (vgl. BGr, 19. Januar 2016, 1C\_336/2015, E. 4.3; 16. Oktober 2008, 1C\_243, E. 3.2; 1A.176/2002, E. 4.4).

### **E. 5.2**

Hinsichtlich der angeordneten Entfernung der Mulde und der Feststellung, dass diese ebenso wenig im Gebäudeinnern aufgestellt werden dürfe, ist mit der Vorinstanz festzuhalten, dass die Mulde als eine nach Art. 24a RPG unzulässige bauliche Massnahme

zu qualifizieren und deshalb zu entfernen ist (vorn E. 4.1; vgl. auch E. 3.2). Gleichzeitig war das Aufstellen einer Bauschuttmulde und deren Gebrauch offensichtlich nicht von der mit Verfügung vom 9. Oktober 2003 bewilligten Nutzung des Ökonomiegebäudes als Einstellhalle für Fahrzeuge und Möbel abgedeckt, erfordert solches doch keinen Gebrauch einer Abfallmulde, der – wie die Vorinstanz insoweit zutreffend festhält – im Zusammenhang mit der Leerung derselben bzw. dem Austausch einer gefüllten mit einer leeren Mulde mit neuen Lärmimmissionen und somit unzulässigen, neuen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt verbunden ist. Die teilweise Gutheissung des Rekurses des Beschwerdeführers II ist insofern damit nicht zu beanstanden.

### **E. 5.3**

Nicht zu folgen ist indes der Vorinstanz, wenn sie davon ausgeht, dass das mit der strittigen Zweckänderung verbundene, durch das Wegfallen reiner Abfallentsorgungsfahrten reduzierte Verkehrsaufkommen zu keinen unzulässigen neuen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt gemäss Art. 24a Abs. 1 lit. a RPG führe (vorn E. 4.2). Einerseits machen sowohl die Beschwerdeführenden I als auch der Beschwerdeführer II geltend, dass keine "reinen Abfallfahrten" stattfänden und damit das Verkehrsaufkommen mit dem Entfernen der Mulde nicht signifikant sinken werde. Andererseits ist auch diesbezüglich die mit Verfügung vom 9. Oktober 2003 bewilligte Nutzung bzw. das entsprechende Verkehrsaufkommen (vorn E. 5.1) und nicht "eine intensive landwirtschaftliche Nutzung" zum Massstab zu nehmen. Die Beschwerdeführenden I sprechen dabei von fünf Zu- und Wegfahrten, das heisst insgesamt zehn Fahrten pro Werktag, der Beschwerdeführer II spricht von mindestens zehn Zu- und Wegfahrten, als insgesamt 20 Fahrten. So oder so ist damit von einem im Vergleich mit der Nutzung des Ökonomiegebäudes als stilles Lager grösseren Verkehrsaufkommen und folglich auch von unzulässigen neuen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt auszugehen, die jedenfalls den Bagatellbereich überschreiten, zumal es keine Rolle spielt, ob die neuen Auswirkungen erheblich oder bloss geringfügig sind (vorn E. 3.4). Die zusätzlichen Verkehrsbewegungen, die durch die Intensivierung des Lagerbetriebs entstanden, sind für den Beschwerdeführer II mindestens wahrnehmbar (vgl. BGr, 28. Juli 2003, 1A.176/2002, E. 4.4). Der Entscheid der Vorinstanz vom 2. Dezember 2015 ist folglich insoweit aufzuheben, als der Rekurs des Beschwerdeführers II abgewiesen wurde.

### **E. 5.4**

Den Beschwerdeführenden I ist zuzustimmen, wenn sie geltend machen, eine (konkrete) Beschränkung der Fahrtenzahlen sei nicht Gegenstand der Bewilligung gewesen. Eine solche Anordnung ist indes im Sinn einer Auflage durchaus möglich (vgl. BGr, 12. September 2003, 1A.2014/2002). Wie erwähnt, ist davon auszugehen, dass die mit Verfügung vom 9. Oktober 2003 bewilligte Lagertätigkeit mit einem geringen Verkehrsaufkommen verbunden war und sich die Anzahl der Fahrten zum und vom Ökonomiegebäude höchstens in dem im Baugesuch vom 3. April 2014 umschriebenen Rahmen, worauf die Beschwerdeführenden I zu behaften sind, bewegt haben (vorn E. 2.1 und E. 5.1). In diesem Umfang – täglich je zwei Hin- und zwei Rückfahrten – ist den Beschwerdeführenden I die Nutzung des Ökonomiegebäudes zu gestatten, bringt dies doch keine neuen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt mit sich. Der Hauptantrag des Beschwerdeführers II ist damit abzuweisen, während sein Eventualantrag gutzuheissen ist.

### **E. 6.1**

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde der Beschwerdeführenden I abzuweisen. Die Beschwerde des Beschwerdeführers II ist hingegen teilweise gutzuheissen, und in teilweiser Aufhebung von Dispositivziffer I Abs. 4 des angefochtenen Entscheids vom 2. Dezember 2015 ist die baurechtliche Bewilligung der Beschwerdegegnerin II.2 vom 5. Januar 2015 mit der Auflage zu versehen, dass die täglichen Fahrten (Hin- und Rückfahrten) im Zusammenhang mit dem Ökonomiegebäude auf dem fraglichen Grundstück auf zwei Hin- und zwei Rückfahrten beschränkt werden. Im Übrigen ist die Beschwerde abzuweisen.

### **E. 6.2**

Gestützt auf § 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG tragen die Verfahrensbeteiligten die Kosten in der Regel entsprechend ihrem Unterliegen. Demgemäss sind die Kosten des Rekursverfahrens von Fr. 4'700.- in Abänderung von Dispositivziffer II des Entscheids des Baurekursgerichts vom 2. Dezember 2015 den Beschwerdeführenden I zu 2/3, unter solidarischer Haftung eines jeden für den Gesamtbetrag, und dem Beschwerdeführer II zu 1/3 aufzuerlegen. In Abänderung von Dispositivziffer II des Entscheids vom 2. Dezember 2015 sind die Beschwerdeführenden I sodann solidarisch zu verpflichten, dem Beschwerdeführer II für das Rekursverfahren eine reduzierte Parteientschädigung von Fr. 1'500.- zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 VRG).

### **E. 6.3**

Die Kosten des Beschwerdeverfahrens sind den Beschwerdeführenden I zu 2/3, unter solidarischer Haftung eines jeden für den Gesamtbetrag, und dem Beschwerdeführer II zu 1/3 aufzuerlegen. Sodann sind die Beschwerdeführenden I solidarisch zu verpflichten, dem Beschwerdeführer II für das Beschwerdeverfahren eine reduzierte Parteientschädigung von Fr. 2'000.- zu bezahlen.

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