

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2017.00101 vom 5. Juli 2018

ZH Verwaltungsgericht, 2018-07-05, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2017.00101](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2017.00101)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2017.00101 du 5 juillet 2018

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2017.00101 del 5 luglio 2018

## Regeste

Baubewilligung und Ausnahmegewilligung | Ausnahmegewilligung für Gartengestaltung  
Die streitbetroffenen Grundstücke liegen in der Landwirtschaftszone und sind mit einem teilweise zonenkonformen Mehrfamilienhaus überbaut (E. 3.2). Die Garten- und Umgebungsgestaltung in der Landwirtschaftszone ist nicht gesetzlich geregelt. Gemäss ständiger Praxis der Baudirektion wird für die Umgebungsgestaltung bei zonenkonformen Wohnbauten in der Landwirtschaftszone (sinngemäss) auf die Vorgaben und die Praxis zu den altrechtlichen Wohnbauten im Sinn von Art. 24c RPG abgestützt. Demnach kann nur im Nahbereich (7-m-Radius) eines Wohnhauses eine Gartengestaltung vorgenommen werden. Dies ist gerechtfertigt, zumal auch zonenkonforme Wohnbauten in der Landwirtschaftszone nicht überdimensioniert sein dürfen und in ihrem Umfang zu beschränken sind, um die Zersiedelung gering zu halten und Kulturland sowie Landschaft zu schützen. Unter diesen Umständen ist nicht einzusehen, weshalb einer landwirtschaftlichen Wohnnutzung eine grössere Gartenfläche zustehen sollte als einer nicht zonenkonformen Wohnnutzung (E. 3.3). Entgegen der Behauptung des Beschwerdeführers ist die neue Gartenanlage deutlich grösser als der ursprüngliche Garten und enthält mehr befestigte Fläche und weniger Kulturland. Zudem wurde der Garten versetzt, weil die Wohnbaute erweitert wurde. Indem die Gartenanlage in südöstlicher Richtung mit einer Betonmauer und Zaunpfosten begrenzt wird, wurde kein sanfter Übergang von der Gartenanlage zur Landschaft geschaffen. Durch die massive Blocksteinmauer und den Steingarten entsteht ein starker Einschnitt in die Landschaft. Sowohl die Einfriedung als auch die grosse, massive und von weither sichtbare Pergola prägen das Landschaftsbild deutlich. Mit der umstrittenen Gartengestaltung wird weder dem Landschaftsschutz noch der Erhaltung des Kulturlandes Rechnung getragen. Aufgrund der gravierenden Veränderungen ist die Wesensgleichheit mit dem ursprünglichen Garten nicht mehr gegeben. Die Baudirektion hat die Gartengestaltung deshalb zu Recht als nicht bewilligungsfähig erachtet (E. 3.4). Hinsichtlich des Rückbaus sind die allgemeinen öffentlichen Interessen stärker zu gewichten als die privaten Interessen des bösgläubigen Beschwerdeführers (E. 4.4). Abweisung der Beschwerde.

## Volltext

Zürich Verwaltungsgericht 18..2.05.0 VB.2017.00101 Zurich Verwaltungsgericht  
18..2.05.0 VB.2017.00101 Zurigo Verwaltungsgericht 18..2.05.0 VB.2017.00101

Baubewilligung und Ausnahmegewilligung | Ausnahmegewilligung für Gartengestaltung  
Die streitbetroffenen Grundstücke liegen in der Landwirtschaftszone und sind mit einem teilweise zonenkonformen Mehrfamilienhaus überbaut (E. 3.2). Die Garten- und Umgebungsgestaltung in der Landwirtschaftszone ist nicht gesetzlich geregelt. Gemäss

ständiger Praxis der Baudirektion wird für die Umgebungsgestaltung bei zonenkonformen Wohnbauten in der Landwirtschaftszone (sinngemäss) auf die Vorgaben und die Praxis zu den altrechtlichen Wohnbauten im Sinn von Art. 24c RPG abgestützt. Demnach kann nur im Nahbereich (7-m-Radius) eines Wohnhauses eine Gartengestaltung vorgenommen werden. Dies ist gerechtfertigt, zumal auch zonenkonforme Wohnbauten in der Landwirtschaftszone nicht überdimensioniert sein dürfen und in ihrem Umfang zu beschränken sind, um die Zersiedelung gering zu halten und Kulturland sowie Landschaft zu schützen. Unter diesen Umständen ist nicht einzusehen, weshalb einer landwirtschaftlichen Wohnnutzung eine grössere Gartenfläche zustehen sollte als einer nicht zonenkonformen Wohnnutzung (E. 3.3). Entgegen der Behauptung des Beschwerdeführers ist die neue Gartenanlage deutlich grösser als der ursprüngliche Garten und enthält mehr befestigte Fläche und weniger Kulturland. Zudem wurde der Garten versetzt, weil die Wohnbaute erweitert wurde. Indem die Gartenanlage in südöstlicher Richtung mit einer Betonmauer und Zaunpfosten begrenzt wird, wurde kein sanfter Übergang von der Gartenanlage zur Landschaft geschaffen. Durch die massive Blocksteinmauer und den Steingarten entsteht ein starker Einschnitt in die Landschaft. Sowohl die Einfriedung als auch die grosse, massive und von weither sichtbare Pergola prägen das Landschaftsbild deutlich. Mit der umstrittenen Gartengestaltung wird weder dem Landschaftsschutz noch der Erhaltung des Kulturlandes Rechnung getragen. Aufgrund der gravierenden Veränderungen ist die Wesensgleichheit mit dem ursprünglichen Garten nicht mehr gegeben. Die Baudirektion hat die Gartengestaltung deshalb zu Recht als nicht bewilligungsfähig erachtet (E. 3.4). Hinsichtlich des Rückbaus sind die allgemeinen öffentlichen Interessen stärker zu gewichten als die privaten Interessen des bösgläubigen Beschwerdeführers (E. 4.4). Abweisung der Beschwerde.

Verwaltungsgericht des Kantons Zürich: VB.2017.00101 Standard Suche | Erweiterte Suche | Hilfe Druckansicht Geschäftsnummer: VB.2017.00101 Entscheidart und -datum: Endentscheid vom 05.07.2018 Spruchkörper: 3. Abteilung/3. Kammer Weiterzug: Das Bundesgericht hat eine Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten gegen diesen Entscheid am 13.03.2020 abgewiesen. Rechtsgebiet: Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht Betreff: Baubewilligung und Ausnahmbewilligung Ausnahmbewilligung für Gartengestaltung Die streitbetroffenen Grundstücke liegen in der Landwirtschaftszone und sind mit einem teilweise zonenkonformen Mehrfamilienhaus überbaut (E. 3.2). Die Garten- und Umgebungsgestaltung in der Landwirtschaftszone ist nicht gesetzlich geregelt. Gemäss ständiger Praxis der Baudirektion wird für die Umgebungsgestaltung bei zonenkonformen Wohnbauten in der Landwirtschaftszone (sinngemäss) auf die Vorgaben und die Praxis zu den altrechtlichen Wohnbauten im Sinn von Art. 24c RPG abgestützt. Demnach kann nur im Nahbereich (7-m-Radius) eines Wohnhauses eine Gartengestaltung vorgenommen werden. Dies ist gerechtfertigt, zumal auch zonenkonforme Wohnbauten in der Landwirtschaftszone nicht überdimensioniert sein dürfen und in ihrem Umfang zu beschränken sind, um die Zersiedelung gering zu halten und Kulturland sowie Landschaft zu schützen. Unter diesen Umständen ist nicht einzusehen, weshalb einer landwirtschaftlichen Wohnnutzung eine grössere Gartenfläche zustehen sollte als einer nicht zonenkonformen Wohnnutzung (E. 3.3). Entgegen der Behauptung des Beschwerdeführers ist die neue Gartenanlage deutlich grösser als der ursprüngliche Garten und enthält mehr befestigte Fläche und weniger Kulturland. Zudem wurde der Garten versetzt, weil die Wohnbaute erweitert wurde. Indem die Gartenanlage in südöstlicher Richtung mit einer Betonmauer und Zaunpfosten begrenzt wird, wurde kein sanfter

Übergang von der Gartenanlage zur Landschaft geschaffen. Durch die massive Blocksteinmauer und den Steingarten entsteht ein starker Einschnitt in die Landschaft. Sowohl die Einfriedung als auch die grosse, massive und von weither sichtbare Pergola prägen das Landschaftsbild deutlich. Mit der umstrittenen Gartengestaltung wird weder dem Landschaftsschutz noch der Erhaltung des Kulturlandes Rechnung getragen. Aufgrund der gravierenden Veränderungen ist die Wesensgleichheit mit dem ursprünglichen Garten nicht mehr gegeben. Die Baudirektion hat die Gartengestaltung deshalb zu Recht als nicht bewilligungsfähig erachtet (E. 3.4). Hinsichtlich des Rückbaus sind die allgemeinen öffentlichen Interessen stärker zu gewichten als die privaten Interessen des bösgläubigen Beschwerdeführers (E. 4.4). Abweisung der Beschwerde. Stichworte:  
AUSNAHMEBEWILLIGUNG BÖSGLÄUBIGKEIT EINFRIEDUNG  
GARTENANLAGE KULTURLAND LANDSCHAFTSSCHUTZ  
LANDWIRTSCHAFTSZONE NACHTRÄGLICHE BAUBEWILLIGUNG RÜCKBAU  
UMGEBUNGSGESTALTUNG WIEDERHERSTELLUNG WIEDERHERSTELLUNG  
DES RECHTMÄSSIGEN ZUSTANDS WOHNUNGSNUTZUNG ZONENKONFORMITÄT  
Rechtsnormen: § 341 PBG Art. 3 Abs. II RPG Art. 16a RPG Art. 16a Abs. I RPG Art. 24c  
RPG Art. 34 RPV Art. 34 Abs. I RPV Art. 34 Abs. III RPV Art. 42 RPV Publikationen: -  
keine - Gewichtung: (1 von hoher / 5 von geringer Bedeutung) Gewichtung: 2  
Verwaltungsgericht des Kantons Zürich 3. Abteilung VB.2017.00101 Urteil der 3. Kammer  
vom 5. Juli 2018 Mitwirkend: Abteilungspräsident Rudolf Bodmer (Vorsitz) ,  
Verwaltungsrichterin Tamara Nüssle, Verwaltungsrichter Matthias Hauser,  
Gerichtsschreiberin Rahel Zehnder. In Sachen A, vertreten durch RA B, Beschwerdeführer,  
gegen 1. Planungs- und Baukommission F, vertreten RA C, 2. Baudirektion Kanton Zürich,  
Beschwerdegegnerinnen, betreffend Baubewilligung und Ausnahmbewilligung, hat sich  
ergeben: I. Am 12. Februar 2013 genehmigte die Baudirektion des Kantons Zürich den von  
Landwirt und Gartenbauunternehmer A im Zusammenhang mit einem (teilweise  
zonenkonformen) Ersatzneubau auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 01 und 02 eingereichten  
Umgebungsplan. Die Grundstücke liegen in der Landwirtschaftszone. Mit Verfügung vom  
15. Oktober 2015 verweigerte die Baudirektion des Kantons Zürich die bereits erfolgte und  
nicht im Einklang mit der Bewilligung vom 12. Februar 2013 stehende  
Umgebungsgestaltung auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 01 und 02 am D-Weg 05 in E. Die  
örtliche Baubehörde wurde eingeladen, die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands  
zu prüfen. Gestützt darauf verweigerte die Planungs- und Baukommission F mit Beschluss  
vom 28. Oktober 2015 die nachträgliche baurechtliche Bewilligung für die gegenüber dem  
am 19. Februar 2013 genehmigten Plan abgeänderte Umgebungsgestaltung und verlangte  
innert Monatsfrist die Eingabe eines detaillierten Umgebungsplans mit den  
vorzunehmenden Rückbauten (Auflage 2.1) sowie den Rückbau der Umgebungsgestaltung  
südwestlich des Wohnhauses (Pergola, Sitzplatz, Blocksteinmauern, Stützmauer und  
Steingarten, Aussenzugang südlich der Garagenrampe, Rasengestaltung bis maximal über  
die erstellte Unterniveaugarage) innert sechs Monaten (Auflage 3.1). II. A. Gegen den  
Entscheid der Baudirektion vom 15. Oktober 2015 sowie den Beschluss der Planungs- und  
Baukommission F vom 28. Oktober 2015 erhob A am 3. Dezember 2015 Rekurs am  
Baurekursgericht des Kantons Zürich. Gleichentags stellte er mit separater Eingabe den  
Antrag, es sei das Rekursverfahren zu sistieren, bis eine Partei die Wiederaufnahme  
verlange. Der Rekurs sei vorsorglicherweise eingereicht worden; es werde heute ein  
Wiedererwägungsgesuch an den Gemeinderat F zur Post gegeben. Mit Präsidialverfügung  
vom 7. Dezember 2015 sistierte das Baurekursgericht das Rekursverfahren

(Rekursverfahren Geschäfts-Nr. 03). B. Am 13. Januar 2016 trat die Planungs- und Baukommission F auf das Wiedererwägungsgesuch ein und verzichtete auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands für den Aussenzugang südlich der Garagenrampe. Im Übrigen blieb die Auflage 3.1 des Beschlusses vom 28. Oktober 2015 bestehen. Mit Eingabe vom 15. Februar 2016 erhob A auch gegen den Wiedererwägungsbeschluss vom 13. Januar 2016 Rekurs (Rekursverfahren Geschäfts-Nr. 04). C. Das Rekursverfahren Geschäfts-Nr. 03 wurde mit Verfügung vom 28. April 2016 fortgesetzt. Am 4. Juli 2016 führte eine Delegation der 2. Abteilung des Baurekursgerichts im Beisein der Parteien antragsgemäss einen Augenschein auf dem Lokal durch. In der Folge wurden beide Rekursverfahren sistiert, bevor sie am 8. Dezember 2016 auf Begehren der Planungs- und Baukommission F fortgesetzt wurden. D. Mit Entscheid vom 10. Januar 2017 vereinigte das Baurekursgericht die Rekursverfahren Geschäfts-Nrn. 03 und 04 und wies die Rekurse ab, soweit sie nicht durch Wiedererwägung des angefochtenen Verwaltungsakts als gegenstandslos geworden abgeschrieben wurden. Die Kosten wurden A zu 9/10 und der Planungs- und Baukommission F zu 1/10 auferlegt.

III. Am 13. Februar 2017 gelangte A mit Beschwerde an das Verwaltungsgericht und beantragte, es seien der Entscheid des Baurekursgerichts vom 10. Januar 2017 sowie die zugrunde liegenden Entscheide des Gemeinderats F vom 28. Oktober 2015 und 13. Januar 2016 sowie die Verfügung der Baudirektion des Kantons Zürich vom 15. Oktober 2015 aufzuheben. Es sei die Umgebungsgestaltung gemäss Plan vom 3. Januar 2014 zu bewilligen. Eventualiter sei auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu verzichten. Subeventualiter seien die Vorinstanzen anzuweisen, den Umgebungsplan zu genehmigen; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegnerinnen. Das Baurekursgericht beantragte am 7. März 2017 ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. Am 9. März 2017 reichte die Planungs- und Baukommission F die Beschwerdeantwort ein und beantragte die vollumfängliche Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten des Beschwerdeführers. Dasselbe beantragte die Baudirektion des Kantons Zürich am 16. März 2017 unter Verweis auf den Mitbericht des Amtes für Raumentwicklung vom 13. März 2017. A replizierte am 31. März 2017, worauf die Planungs- und Baukommission F am 2. Mai 2017 die Duplik einreichte. Am 22. Mai 2017 liess sich A erneut 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 Als Eigentümer der betroffenen Grundstücke Kat.-Nrn. 01 und 02 ist der Beschwerdeführer gestützt auf § 338a des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) bzw. § 49 in Verbindung mit § 21 Abs. 1 VRG zur Beschwerde legitimiert.
2. 2.1 Die streitbetroffenen benachbarten Grundstücke Kat.-Nrn. 01 und 02 liegen in der Landwirtschaftszone und sind mit einem Mehrfamilienhaus überbaut. Der von der Beschwerdegegnerin 2 am 12. Februar 2013 genehmigte Umgebungsplan umfasste drei fassadenbündige Sitzplätze à je 21 m<sup>2</sup>, den bestehenden Ziergarten östlich vom Gebäude sowie eine einseitige Bepflanzung (Hecke) entlang der Garagenrampe. Die übrige Fläche wurde als Kulturland bezeichnet. In der Folge wurde die Umgebung jedoch anders gestaltet. So wurden die Sitzplätze grösser als ursprünglich vorgesehen ausgeführt, es wurde ein zusätzlicher Sitzplatz mit Pergola südöstlich des Mehrfamilienhauses angelegt, und zwischen den Sitzplätzen wurden Sichtschutzwände aus Steinkörben erstellt. Anstelle des vorgesehenen und bestehenden Ziergartens wurden ein Nutz- sowie ein Steingarten, eine

Blocksteinmauer und ein Zugangsweg zum Sitzplatz mit Pergola angelegt. 2.2 Die Vorinstanz bestätigte die Verweigerung einer nachträglichen Baubewilligung gestützt auf die Praxis der Beschwerdegegnerin 2, wonach Gartenanlagen zu zonenfremden Wohnnutzungen in der Landwirtschaftszone nur in deren Nahbereich bewilligt werden, wobei dieser Nahbereich innerhalb eines 7-m-Radius um das Wohnhaus angenommen werde. Zonenkonforme landwirtschaftliche Wohnnutzungen seien diesbezüglich nicht schlechterzustellen. Es sei aber nicht ersichtlich, weshalb einer landwirtschaftlichen Wohnnutzung eine grössere Gartenfläche zustehen sollte als einer altrechtlichen, nicht zonenkonformen Wohnnutzung. Dies, zumal die Anlagen in beiden Fällen nicht der Landwirtschaft dienen und auch landwirtschaftliche Wohnbauten und selbst landwirtschaftliche Zweckbauten ihrem Bedarf entsprechend zu beschränken seien, um die Zersiedelung gering zu halten und Kulturland wie auch Landschaft zu schützen. Wenn die Beschwerdegegnerin 2 ihre für nichtlandwirtschaftliches Wohnen ausserhalb der Bauzonen entwickelte Bewilligungspraxis für Gartenanlagen auch auf das landwirtschaftliche Wohnen anwende und damit das raumplanerische Interesse höher einstuft, erscheine dies gerechtfertigt. Die regelmässig verlangte räumliche Beschränkung sei im Sinn der Rechtsgleichheit, der Rechtssicherheit und der Raumplanung zu schützen. Im Übrigen handle es sich beim streitbetreffenen Mehrfamilienhaus nicht um eine ausschliesslich zonenkonforme Wohnnutzung. Hinsichtlich des Rückbaus erwog die Vorinstanz, dass der Beschwerdeführer nicht als gutgläubig bezeichnet werden könne. Seine berufliche Tätigkeit und die dadurch reduzierbaren Kosten für die Rückbauarbeiten sowie die Wiederverwendungsmöglichkeit von abzubauenem Material seien in Bezug auf die Verhältnismässigkeit der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu berücksichtigen. Das öffentliche Interesse am Erhalt der Fläche als Kulturland, an der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet, der Rechtsgleichheit und der Rechtssicherheit sei im vorliegenden Fall deutlich stärker zu gewichten als die Interessen des Beschwerdeführers. Entsprechend erweise sich der Rückbaubefehl als verhältnismässig und nachvollziehbar. 2.3 Der Beschwerdeführer moniert die Anwendung der 7-m-Regel auf Landwirte. Es sei bundesrechtswidrig, diese Praxis auch auf zonenkonforme Bauten anzuwenden, und verletze das Recht des Beschwerdeführers, seinen Garten in gleich grossem Ausmass, wie er schon immer bestanden habe, wiederherzustellen. Die streitige Anlage und Gartengestaltung seien vorliegend eindeutig zonenkonform, da der Beschwerdeführer Landwirt sei. Die Umgebungsgestaltung sei deshalb nach Art. 16 RPG zu beurteilen. Für die Anwendung der 7-m-Regel fehle jegliche Rechtsgrundlage. Die Beschwerdegegnerin 2 nehme sich das Recht heraus, einem Landwirt vorzuschreiben, wie und in welchem Ausmass er wohnen und leben dürfe. Dies sei so im Bundesrecht nicht vorgesehen. Alle dem Wohnen dienenden oder mit dem Wohnen verwandten Tätigkeiten eines Landwirts rund um sein Haus, egal ob diese 7 m oder 9 m vom Gebäude entfernt seien, hätten als zonenkonform zu gelten und könnten nicht unter Hinweis auf Art. 24 RPG verweigert werden. Das neu eingeführte Kriterium, wonach ein Landwirt nur verhältnismässig und nicht übertrieben wohnen dürfe, finde im Bundesrecht keine Stütze. Soweit eine Tätigkeit dem landwirtschaftlichen Wohnen im weitesten Sinn zugerechnet werden könne, sei diese, wenn sie von einem Landwirt ausgeübt werde, zonenkonform. Art. 24 bis Art. 24e RPG seien somit auf den vorliegenden Fall nicht anwendbar. Die Umgebungsgestaltung liege im Bereich des ursprünglichen Gartens und sei zu bewilligen. Das Wiederherstellungsbegehren der Gemeinde sei unverhältnismässig. Der kommunale Entscheid gehe bezüglich des sachlichen Umfangs der Beseitigung über die kantonale

Verfügung hinaus. Insbesondere die Pergola, der Sitzplatz und die Stützmauer südöstlich des Gebäudes seien in der Verfügung der Beschwerdegegnerin 2 nicht erwähnt. Die 7-m-Regel sei zudem nur in geringem Ausmass verletzt worden. Die Gartengestaltung halte sich an die ursprüngliche Grösse des Bauerngartens, während die Vorinstanzen plötzlich eine Verkleinerung verlangten. Die Beseitigung der bereits erstellten Anlagen würde Kosten in Höhe von Fr. 16'000.- bis Fr. 20'000.- verursachen. Eine wesentlich verbesserte optische Situation für die Bevölkerung entstehe dadurch nicht. Mit der Gartengestaltung würden keine wichtigen Anliegen der Raumplanung verletzt. Es sei zwar nicht zu verkennen, dass die nachträglich erfolgte Gartengestaltung anders ausgeführt wurde als ursprünglich (rudimentär) vorgesehen. Es sei dem Beschwerdeführer aber nicht bewusst gewesen, dass er für die seines Erachtens im erlaubten Rahmen liegenden Änderungen ein neues Baubewilligungsverfahren hätte durchlaufen müssen.

3. 3.1 Voraussetzung für die Bewilligung von Bauten und Anlagen ist, dass sie dem Zweck der Nutzungszone entsprechen und das Land erschlossen ist (Art. 22 Abs. 2 lit. a und lit. b des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung [RPG]). In der Landwirtschaftszone sind unter anderem Bauten und Anlagen zonenkonform, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung nötig sind (Art. 16a Abs. 1 Satz 1 RPG). Art. 34 Abs. 1 Satz 1 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV) präzisiert, dass Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone insbesondere dann zonenkonform sind, wenn sie der bodenabhängigen Bewirtschaftung oder der inneren Aufstockung dienen. Wohnbauten sind in der Landwirtschaftszone zonenkonform, wenn die Wohnnutzung für das landwirtschaftliche Gewerbe unentbehrlich ist (Art. 34 Abs. 3 RPV; Alexander Ruch, in: Heinz Aemisegger/Alfred Kuttler/Pierre Moor/Alexander Ruch/Pierre Tschannen [Hrsg.], Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Zürich etc. 2010, Art. 16a N. 21 ff.; Bernhard Waldmann/Peter Hänni, Handkommentar Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Art. 16a N. 14). Zonenkonforme Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone werden im ordentlichen Verfahren bewilligt. Eine Ausnahmbewilligung ist nicht erforderlich, auch wenn es sich um Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen handelt (Ruch, Art. 16a N. 5 und Art. 22 N. 81).

3.2 Der Beschwerdeführer führt einen Landwirtschaftsbetrieb. Der vergrösserte Ersatzneubau des Betriebsleiterwohnhauses mit Stöckli auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 wurde ihm deshalb zonenkonform bewilligt. Das auf dem angrenzenden Nachbargrundstück Kat.-Nr. 01 stehende Wohnhaus wurde dagegen nie landwirtschaftlich genutzt und wurde durch die nachträglichen Planänderungen zonenwidrig. Der Ersatzneubau für dieses Wohnhaus wurde im Rahmen einer Ausnahmbewilligung im Sinn von Art. 24c RPG bewilligt. Nachdem sich der Beschwerdeführer entschieden hatte, die beiden Ersatzbauten zu einem Mehrfamilienhaus zusammenzufassen, wurde ihm dafür nachträglich die Baubewilligung erteilt. Unter diesen Umständen ist das Mehrfamilienhaus nur insofern zonenkonform, als es dem Beschwerdeführer als Landwirt und seiner Mutter im Sinn eines landwirtschaftlichen Stöcklis dient.

3.3 Die Garten- und Umgebungsgestaltung in der Landwirtschaftszone ist nicht gesetzlich geregelt. Gemäss ständiger Praxis der Beschwerdegegnerin 2 wird für die Umgebungsgestaltung bei zonenkonformen Wohnbauten in der Landwirtschaftszone (sinngemäss) auf die Vorgaben und die Praxis zu den altrechtlichen Wohnbauten im Sinn von Art. 24c RPG abgestützt. Demnach kann nur im Nahbereich eines Wohnhauses eine Gartengestaltung vorgenommen werden, wobei dieser Nahbereich innerhalb eines 7-m-Radius um das Wohnhaus angenommen wird. Soweit der Beschwerdeführer geltend macht, das Kriterium, wonach ein Landwirt nur verhältnismässig und nicht übertrieben wohnen dürfe, finde im Bundesrecht

keine Stütze, ist ihm nicht zuzustimmen. Die Grösse von zonenkonformen Wohnbauten in der Landwirtschaftszone richtet sich gemäss Art. 16a Abs. 1 Satz 1 RPG und Art. 34 Abs. 1 RPV nach ihrer Notwendigkeit, und sie dürfen deshalb nicht überdimensioniert sein (BGr, 3. September 2014, 1C\_647/2012, E. 3; BGE 121 II 307 E. 3b; Alexander Ruch/Rudolf Muggli, in: Heinz Aemisegger/Pierre Moor/Alexander Ruch/Pierre Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, Zürich etc. 2017, Art. 16a N. 53). Erweist sich eine landwirtschaftliche Wohnbaute als notwendig, kommt den Behörden ein erheblicher Spielraum in der Beurteilung zu, wie viel Wohnraum erstellt werden kann (Ruch, Art. 16a N. 24). Das Kriterium der Notwendigkeit beinhaltet letztlich auch die Beurteilung und Abwägung der Interessen. Der Standort und die Ausgestaltung einer Baute dürfen nicht so gewählt werden, dass überwiegende Interessen verletzt werden. Auch zonenkonforme Wohnbauten haben sich an den Zielen und Grundsätzen von Art. 1 und 3 RPG zu orientieren, namentlich im Bereich des Landschaftsschutzes und der Erhaltung genügender Flächen geeigneten Kulturlandes (Ruch, Art. 16a N. 26; vgl. Art. 34 Abs. 4 RPV). Dementsprechend ist der Vorinstanz zuzustimmen, dass auch zonenkonforme landwirtschaftliche Wohnbauten in ihrem Umfang zu beschränken sind, um die Zersiedelung gering zu halten und Kulturland sowie Landschaft zu schützen (vgl. Art. 3 Abs. 2 RPG). Unter diesen Umständen ist nicht einzusehen, weshalb einer landwirtschaftlichen Wohnnutzung eine grössere Gartenfläche zustehen sollte als einer nicht zonenkonformen Wohnnutzung. Inwiefern die Anwendung der 7-m-Regel Bundesrecht verletzen und zu nicht vorhersehbaren und willkürlichen Resultaten führen soll, legt der Beschwerdeführer nicht substantiiert dar und ist auch nicht ersichtlich. Zumal die Beschwerdegegnerin 2 bzw. das ihr unterstellte Amt für Raumentwicklung festhält, dass diese Praxis nicht als absolut zu betrachten sei, sondern im konkreten Fall jeweils eine Interessenabwägung stattfinde. Bauten und Anlagen, die ab dem Umkreis von 7 m ab Wohnhaus eine schroffe Zäsur zwischen dem Garten und der Landschaft bewirken, seien aber abzulehnen. Es sei in jedem Fall ein sanfter Übergang zwischen Garten und Landschaft anzustreben. Die 7-m-Regel dient damit lediglich als Richtschnur, welche die Gleichbehandlung sicherstellt (vgl. BRGE III Nr. 0116/2017 vom 17. August 2017, BEZ 2017 Nr. 32, E. 5.2). Somit ist es gerechtfertigt, die Praxis, wonach Gartenanlagen nur im Nahbereich des Wohnhauses erstellt werden dürfen, sinngemäss auch auf zonenkonforme Wohnbauten in der Landwirtschaftszone anzuwenden. Die Anwendung der Vorgaben und der Praxis zu den altrechtlichen Wohnbauten im Sinn von Art. 24c RPG rechtfertigt sich im vorliegenden Fall umso mehr, als die Wohnbaute mit Gartenanlage nicht ausschliesslich zonenkonform ist, sondern sich aus zonenkonformem und nicht zonenkonformem, altrechtlichem Wohnen zusammensetzt. 3.4 Damit hat der Beschwerdeführer unabhängig von der Zonenkonformität des Mehrfamilienhauses grundsätzlich Anspruch auf eine Gartennutzung im Nahbereich seines Wohnhauses. Es stellt sich die Frage, ob er den Garten in derselben Grösse erstellen bzw. wiederaufbauen darf wie vor dem Abriss und Neubau der Wohnbaute, mithin, ob der Garten durch die Besitzstandsgarantie geschützt ist. Wie soeben dargelegt, ist auch bei zonenkonformen Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone hinsichtlich der Umgebungsgestaltung sinngemäss auf die Vorgaben und die Praxis zu den altrechtlichen Wohnbauten im Sinn von Art. 24c RPG abzustellen (vorn E. 3.3). Nach Abs. 2 dieser Bestimmung können Bauten und Anlagen erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden. Da die ursprüngliche Gartenanlage im Rahmen der Erstellung des Mehrfamilienhauses abgebrochen wurde, handelt es sich um einen Wiederaufbau mit teilweiser Änderung. Voraussetzung für den Wiederaufbau ist die

Wesensgleichheit der Baute oder Anlage. Ob diese Wesensgleichheit gewahrt wird, beurteilt sich unter Würdigung der gesamten Umstände. Eine Standortverschiebung kommt nur infrage, wenn diese objektiv geboten ist, also nicht aus Gründen der persönlichen Zweckmässigkeit oder Kosteneinsparung erfolgt (Art. 42 RPV; Ruch, Art. 24c N. 26 ff.). Die ursprüngliche Gartenanlage erstreckte sich ab der Hausfassade ca. 10 m in südöstliche Richtung und ca. 9 m in südwestliche Richtung. Der umstrittene neu gestaltete Garten reicht ab der neuen Hausfassade ca. 10,5 m in Richtung Südosten und ca. 20 m in Richtung Südwesten. Soweit der Beschwerdeführer geltend macht, die streitige Umgebungsgestaltung befinde sich grossmehrheitlich im Nahbereich des Gebäudes und gehe nicht über das hinaus, was schon seit Jahren Umschwung und Hausgarten des Gebäudes gebildet habe, ist ihm deshalb nicht zuzustimmen. Die neue Gartenanlage ist deutlich grösser als der ursprüngliche Garten. Hinzu kommt, dass der Standort des Gartens versetzt wurde. Grund dafür war die Erweiterung der Wohnbaute, die im Vergleich zur früheren Baute gegen Osten um ca. 5 m verlängert wurde. Die Erweiterung der Wohnbaute allein verschafft dem Beschwerdeführer jedoch nicht das Recht, den Garten zu versetzen, um ihn in der ursprünglichen Grösse beibehalten zu können. Wenn die Vorinstanz zum Schluss kam, dass mit dem Mehrfamilienhaus das Erweiterungspotenzial für die Wohnbaute bereits ausgeschöpft sei, ist dies nicht zu beanstanden, zumal der Garten im weiteren Sinn zum Wohnraum gehört. Inwiefern die Versetzung des Gartens vorliegend objektiv geboten wäre, ist nicht ersichtlich und wird vom Beschwerdeführer nicht dargelegt. Darüber hinaus ist die neue Gartenanlage nicht nur deutlich grösser als der ursprüngliche Garten, sondern sie enthält auch mehr befestigte Fläche und weniger Kulturland. Indem die Gartenanlage in südöstlicher Richtung mit einer Betonmauer und Zaunpfosten begrenzt wird, wurde zudem kein sanfter Übergang von der Gartenanlage zur Landschaft geschaffen. Eine Betonmauer bestand zwar bereits bei der ursprünglichen Gartenanlage, die neue ist aber teilweise deutlich höher als die bisherige. Aufgrund der Erweiterung der Wohnbaute liegt sie ausserdem – entgegen der Behauptung des Beschwerdeführers – nicht "genau im Bereich des ursprünglichen Gartens". Der Beschwerdeführer selber räumte denn auch anlässlich des vorinstanzlichen Augenscheins ein, die Mauer sei "verschoben" worden. Hinzu kommt die massive Blocksteinmauer, die den Steingarten vom Nutzgarten trennt. Dadurch sowie durch den grossen Steingarten entsteht ein starker Einschnitt in die Landschaft. Sowohl die Einfriedung als auch die grosse, massive Pergola prägen das Landschaftsbild deutlich. Die Pergola ist zudem von weither sichtbar. Mit der umstrittenen Gartengestaltung wird damit weder dem Landschaftsschutz noch der Erhaltung des Kulturlandes Rechnung getragen. Zudem ist die Wesensgleichheit mit dem ursprünglichen Garten aufgrund der gravierenden Veränderungen nicht mehr gegeben. Es ist deshalb nicht zu beanstanden, dass die Beschwerdegegnerin 2 die Gartengestaltung als nicht bewilligungsfähig erachtet hat. 4. 4.1 Erweist sich ein eigenmächtig realisiertes Bauvorhaben als nicht bewilligungsfähig, so hat die zuständige Behörde gemäss § 341 PBG den rechtmässigen Zustand herbeizuführen. Als Eigentumsbeschränkung ist die Anordnung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands nur zulässig, wenn sie auf einer gesetzlichen Grundlage (vorliegend Art. 42 RPV in Verbindung mit § 341 PBG) beruht, im öffentlichen Interesse liegt und verhältnismässig ist (Art. 36 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 [BV]). Das Verhältnismässigkeitsprinzip besagt, dass die Grundrechtseinschränkung zur Erreichung des angestrebten Ziels geeignet und erforderlich sein muss und dem Betroffenen in Anbetracht der Schwere der Grundrechtseinschränkung zumutbar ist. Die Frage nach der Verhältnismässigkeit der Wiederherstellung des

rechtmässigen Zustands ist eine Rechtsfrage, zu deren Überprüfung das Verwaltungsgericht gemäss § 50 Abs. 1 VRG befugt ist. Allerdings ist mit der Gewichtung der infrage stehenden öffentlichen und privaten Interessen die Auslegung unbestimmter Rechtsbegriffe verbunden. Der Behörde, die solche Begriffe anzuwenden hat, ist ein gewisser Beurteilungsspielraum einzuräumen (BGr, 2. Mai 2014, 1C\_4/2014, E. 4.1; BGr, 21. November 2013, 1C\_458/2013, E. 2.2; VGr, 13. März 2013, VB.2012.00680, E. 7.1; Marco Donatsch in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 20 N. 54 ff.). Voraussetzung ist jedoch stets, dass die Behörde die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte geprüft und die erforderlichen Abklärungen sorgfältig und umfassend durchgeführt hat (Donatsch, § 50 N. 30 mit weiteren Hinweisen).

4.2 Im Fall einer nicht den Bauvorschriften bzw. der Baubewilligung entsprechenden Baute kann die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands unterbleiben, wenn die Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend ist oder die Wiederherstellung nicht im öffentlichen Interesse liegt, ebenso, wenn der Bauherr in gutem Glauben angenommen hat, die von ihm ausgeübte Nutzung stehe mit der Baubewilligung im Einklang, und ihre Fortsetzung nicht schwerwiegenden öffentlichen Interessen widerspricht. Auf die Verhältnismässigkeit berufen kann sich auch ein Bauherr, der nicht gutgläubig gehandelt hat. Er muss aber in Kauf nehmen, dass die Behörden aus grundsätzlichen Erwägungen, namentlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baulichen Ordnung, dem Interesse an der Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustands erhöhtes Gewicht beimessen und die dem Bauherrn allenfalls erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Masse berücksichtigen. Ein Abbruchbefehl ist nach ständiger Rechtsprechung dann unverhältnismässig, wenn die Abweichung vom gesetzmässigen Zustand gering ist und die berührten allgemeinen Interessen den Schaden, der dem Eigentümer durch den Abbruch entstünde, nicht zu rechtfertigen vermögen. Weicht eine Baute jedoch erheblich von materiellen Bauvorschriften ab, so können einzig Gründe des Vertrauensschutzes zu einem Verzicht auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands führen. Solche Gründe liegen dann vor, wenn die Bauherrschaft gutgläubig angenommen hat, sie sei zur Bauausführung ermächtigt, und wenn der Beibehaltung des ungesetzlichen Zustands nicht schwerwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen (VGr, 21. April 2016, VB.2015.00712, E. 5.3 mit Hinweisen).

4.3 Soweit der Beschwerdeführer geltend macht, der kommunale Entscheid gehe bezüglich des sachlichen Umfangs der Beseitigung über die kantonale Verfügung hinaus, ist ihm nicht zuzustimmen. Die Beschwerdegegnerin 2 verweigerte mit Verfügung vom 15. Oktober 2015 die nachträgliche Bewilligung für die "vorstehend beschriebene Umgebungsgestaltung". Davon sind auch die Pergola, der Sitzplatz und die Stützmauer südöstlich des Mehrfamilienhauses umfasst. Indem die Beschwerdegegnerin 1 auch in Bezug auf diese Gestaltungselemente den Rückbau beschlossen hat, ist sie nicht über die kantonale Verfügung hinausgegangen.

4.4 Es gilt abzuwägen, ob das private Interesse des Beschwerdeführers an der Beibehaltung des Gartens in der derzeitigen Grösse und Form die allgemeinen öffentlichen Interessen überwiegt. Bezüglich der öffentlichen Interessen fällt vor allem der Landschaftsschutz ins Gewicht, wobei zu beachten ist, dass die Trennung von Bau- und Nichtbaugelände einer der fundamentalsten Grundsätze der Raumplanung der Schweiz ist (vgl. Art. 1 Abs. 1 Satz 1 RPG). An der Durchsetzung der Bauvorschriften und des Raumplanungsrechts und insbesondere an der Verwirklichung des Grundsatzes der Trennung des Baugebiets vom Nichtbaugelände besteht ein qualifiziertes öffentliches Interesse. Grosses Gewicht kommt auch der Rechtsgleichheit (Art. 8 Abs. 1 BV) zu, an

deren Einhaltung , insbesondere im Hinblick auf den Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbaugelände und auf die Beseitigung von rechtswidriger Bausubstanz, ein öffentliches Interesse besteht ( VGr, 21. April 2016, VB.2015.00712, E. 5.7 mit weiteren Hinweisen). Die nicht bewilligungsfähige Gartengestaltung ist von weither sichtbar. Ausserdem ist zu berücksichtigen, dass der Beschwerdeführer nicht als gutgläubig erachtet werden kann, zumal er unbestrittenemassen bereits früher einmal von einer Baubewilligung abgewichen ist und demnach wissen musste, dass Abweichungen von bewilligten Plänen als Projektänderungen einzugeben sind. Er durfte zudem nicht ohne Weiteres davon ausgehen, dass die von ihm vorgenommenen massiven Änderungen bei der Umgebungsgestaltung bewilligungsfähig sind. Ein Rückbau zieht zwar unstrittig Kosten nach sich. Dies nahm der Beschwerdeführer aber in Kauf, indem er bei der Gartengestaltung erheblich von der bewilligten Umgebungsgestaltung abgewichen ist. Die dem Beschwerdeführer entstehenden Kosten erscheinen nicht geradezu unverhältnismässig, zumal es nicht ausgeschlossen ist, dass das für die Gartenanlage verwendete Material nach dem Rückbau vom Beschwerdeführer als Gartenbauunternehmer wiederverwendet werden kann. Unter diesen Umständen ist der Vorinstanz zuzustimmen, dass die allgemeinen öffentlichen Interessen vorliegend stärker zu gewichten sind als die privaten Interessen des Beschwerdeführers. 5. 5.1 Bei diesem Ausgang des Beschwerdeverfahrens sind die Gerichtskosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Eine Entschädigung steht ihm als unterliegende Partei nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG). 5.2 Die Beschwerdegegnerin 1 hat die Zusprechung einer Parteientschädigung zulasten des Beschwerdeführers beantragt. Allerdings erscheinen der Sachverhalt und die sich stellenden Rechtsfragen nicht derart kompliziert, als dass die Zusprache einer Parteientschädigung angezeigt wäre. Vielmehr gehörte die Beantwortung der Beschwerde zur üblichen Amtstätigkeit der Beschwerdegegnerin 1, weshalb ihr praxisgemäss keine Parteientschädigung zusteht (Kaspar Plüss, Kommentar VRG, § 17 N. 51). Demgemäss erkennt die Kammer : 1. Die Beschwerde wird abgewiesen. 2. Die Gerichtsgebühr wird festgesetzt auf Fr. 4'000.--; die übrigen Kosten betragen: Fr. 250.-- Zustellkosten, Fr. 4'250.-- Total der Kosten. 3. Die Gerichtskosten werden dem Beschwerdeführer auferlegt. 4. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen. 5. Gegen dieses Urteil kann Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten nach Art. 82 ff. des Bundesgerichtsgesetzes erhoben werden. Die Beschwerde ist innert 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. 6. Mitteilung an ...

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