

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2018.00467 vom 9. Mai 2019

ZH Verwaltungsgericht, 2019-05-09, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2018.00467

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2018.00467 du 9 mai 2019

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2018.00467 del 9 maggio 2019

Regeste

Baubewilligung | Nachträgliche Baubewilligung für diverse Kleinbauten neben inventarisiertem Wohnhaus: Frage der Verfahrenseinleitung; Einhaltung der Bauvorschriften; Erteilung Ausnahmegewilligung. Bestehen Anhaltspunkte, dass ein bewilligungspflichtiger Sachverhalt vorliegen könnte, hat die Baubehörde ein Bewilligungsverfahren einzuleiten. Das Nichteinleiten eines Baubewilligungsverfahrens setzt einen klaren Fall voraus, bei welchem von vornherein gesagt werden kann, dass kein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle besteht. Die Befreiung von der Bewilligungspflicht entbindet allerdings nicht von der Pflicht, die Vorschriften des materiellen Rechts einzuhalten. Wird der Baubehörde ein baurechtswidriger Zustand zur Kenntnis gebracht, kann sie daher nicht unter dem Hinweis, für die fragliche Baute bestehe keine Bewilligungspflicht, auf weitere Untersuchungen verzichten (E. 3.3). Das Baurekursgericht schützte die nachträgliche Baubewilligung für die Miststockumrandung ohne weitere Erwägungen in der angefochtenen Entscheidung. Da der Beschwerdeführer seinen Einwand im Rekursverfahren nicht erhoben hatte, ist nicht zu beanstanden, dass der Rekursentscheid diesbezüglich keine präzisierenden Ausführungen enthält (E. 5.3). Die Frage, ob die Vorgartengestaltung den gestalterischen Anforderungen des inventarisierten Gebäudes und der Kernzone genügt, kann im vorliegenden Fall nur im Rahmen einer Gesamtbetrachtung beurteilt werden. Die Einhaltung der gestalterischen Vorgaben des Planungs- und Baugesetzes ist im Zusammenhang mit Objekten des Natur- und Heimatschutzes ausdrücklich unabhängig vom Erfordernis eines Baubewilligungsverfahrens sicherzustellen. Eine Beschränkung auf den jüngst neu gestalteten Bereich erweist sich daher als rechtswidrig (E. 6.3). Ob eine frühere Veränderung baurechtlich beurteilt worden war, ist den Akten nicht zu entnehmen (E. 6.4). Das Baurekursgericht hat die erteilte Ausnahmegewilligung des Saunagebäudes zu Recht aufgehoben. Sachumstände, die in einer Vielzahl von Fällen angeführt werden könnten, vermögen eine Ausnahmegewilligung nicht zu rechtfertigen (E. 7.3). Teilweise Gutheissung und (Sprung-)Rückweisung.

Erwägungen

E. 1

A,

E. 1.1

Das Verwaltungsgericht ist zur Behandlung der vorliegenden Beschwerden nach § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig.

E. 1.2

Der Beschwerdeführer 1 ist als Adressat des abschlägigen Rekursentscheids zur Beschwerde ohne Weiteres und unbestrittenermassen legitimiert.

E. 1.3

Der Ausschuss Bau und Infrastruktur der Stadt Bülach (Beschwerdeführer 2) beruft sich auf die Gemeindeautonomie. Diese ist durch Art. 50 Abs. 1 der Bundesverfassung vom 18. April 1999 (BV) und Art. 85 der Kantonsverfassung vom 27. Februar 2005 (KV) garantiert, weshalb die Legitimation zur Beschwerdeerhebung zu bejahen ist. Ob die beanspruchte Autonomie tatsächlich besteht und im konkreten Fall verletzt wurde, ist keine Frage des Eintretens, sondern der materiellen Beurteilung der Beschwerde (VGr, 12. Mai 2016, VB.2016.00052, VB.2016.00055, E. 2 mit weiteren Hinweisen; BGr, 4. September 2017, 1C_161/2017, E. 1).

E. 1.4

Da die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

E. 2

A, Beschwerdegegnerschaft, und 2.1.1 B, 2.1.2 C,

E. 2.1

Vom vorliegenden nachträglichen Baubewilligungsverfahren betroffen sind die Grundstücke Kat.-Nrn. 01, 03 und 02. Während die Parzellen Kat.-Nrn. 01 und 03 gemäss geltender Bau- und Zonenordnung der Stadt Bülach (BZO) der Weilerkernzone KW zugewiesen sind, befindet sich das Grundstück Kat.-Nr. 02 in der Landwirtschaftszone Lk. Das Wohnhaus Assek.-Nr. 04 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 ist im kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte verzeichnet. Auf den drei Parzellen wurden unbestrittenermassen verschiedene Bauten ohne vorgängige Baubewilligung erstellt, teilweise durch die private Beschwerdegegnerschaft, teilweise durch deren Rechtsvorgänger. Die Baubewilligungsbehörde bewilligte mit Beschluss vom 17. Januar 2018 sämtliche der beurteilten Kleinbauten nachträglich, mit Ausnahme des Hühnerhauses auf Kat.-Nr. 02. Hinsichtlich letzterem wurde der Rückbau angeordnet, welcher inzwischen unbestrittenermassen bereits erfolgt ist.

E. 2.2

Das Baurekursgericht hob den Beschluss der kommunalen Baubewilligungsbehörde teilweise auf. Die vom Bauausschuss für das Saunagebäude auf dem Grundstück Kat.-Nr. 03 erteilte Ausnahmewilligung im Sinn von § 220 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) beurteilte das Gericht als nicht zulässig und erachtete die Baute daher aufgrund der Unterschreitung des gesetzlichen Wegabstands gemäss § 265 Abs. 1 PBG als nicht (nachträglich) bewilligungsfähig. Es lud den Bauausschuss ein, die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu prüfen. Der Schopfbaute auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 attestierte die kantonale Baudirektion gestützt auf ein Schreiben der kommunalen Baubewilligungsbehörde Bestandesgarantie und betrachtete sie daher als einer nachträglichen Ausnahmewilligung im Sinn von § 24c des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG) zugänglich. Nach Auffassung des Baurekursgerichts bestehen am Bestandesschutz erhebliche Zweifel, weshalb es die Angelegenheit zur erneuten Prüfung an die Vorinstanzen zurückwies. Da der Rekursentscheid diesbezüglich nicht angefochten wurde, ist die Schopfbaute nicht mehr

Gegenstand des vorliegenden Verfahrens.

E. 3.1

Wie bereits im Rekursverfahren rügt der Beschwerdeführer 1 vorab, dass nicht alle auf den streitbetroffenen Grundstücken eigenmächtig erstellten Bauten nachträglich geprüft worden seien. So sei beispielsweise ein Betonvorplatz erstellt worden. Im Weiteren sei der Bauerngarten mit einer Fläche von rund 84 m² zugeschüttet und mit einer Gartenmauer erhöht worden. Die Fläche werde heute als Parkplatz oder Platz für einen Swimmingpool genutzt. Schliesslich sei am Gebäude Assek.-Nr. 05 auf Kat.-Nr. 03 eine Dachanbaute aus Welleternit angebracht worden. Die Baubewilligungsbehörde habe es versäumt, bezüglich dieser Bauten ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren einzuleiten und die Bauherrschaft zur Einreichung eines Baugesuchs aufzufordern. Das Baurekursgericht habe dieser Problematik nicht genügend Aufmerksamkeit geschenkt.

E. 3.2

Das Baurekursgericht hat den Beschwerdeführer 1 im angefochtenen Entscheid zu Recht darauf hingewiesen, dass aufgrund der funktionellen Zuständigkeit der Rechtsmittelinstanzen Gegenstand des Rekursverfahrens – wie auch des vorliegenden Beschwerdeverfahrens – nur sein kann, was auch Gegenstand der angefochtenen Entscheide war. Der Betonvorplatz inkl. seiner strittigen Entwässerung, der zugeschüttete Bauerngarten sowie das Vordach aus Welleternit wurden durch die Baubewilligungsbehörde bisher unbestrittenermassen nicht beurteilt und können daher im vorliegenden Beschwerdeverfahren ebenfalls nicht geprüft werden. Auf die diese verschiedenen Kleinbauten betreffenden Rügen ist daher im Folgenden nicht näher einzugehen.

E. 3.3

Die Baubewilligungsbehörde macht geltend, sie werde – wie bereits im Rekursverfahren erläutert – anlässlich der Schlusskontrolle überprüfen, ob weitere Änderungen gegenüber dem bewilligten Zustand vorgenommen worden seien und ob weitere Verfahren eingeleitet werden müssten. Hinsichtlich der Frage, ob ein weiteres nachträgliches Baubewilligungsverfahren einleitet werden müsse, stehe der Gemeinde ein erheblicher Ermessensspielraum zu, welcher von den Rechtsmittelbehörden zu beachten sei. Nach Art. 22 Abs. 1 RPG dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet werden. Der bundesrechtliche Begriff der bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen kann von den Kantonen weiter, nicht aber enger gefasst werden. Die Kantone können nicht von der Bewilligungspflicht ausnehmen, was nach Art. 22 RPG einer Bewilligung bedarf (BGr, 21. Juli 2011, 1C_157/2011, E. 3.1). Bauten und Anlagen im Sinn dieser Bestimmung sind künstlich geschaffene und auf Dauer angelegte Einrichtungen, die in fester Beziehung zum Erdboden stehen und geeignet sind, die Vorstellung über die Nutzungsordnung zu beeinflussen, sei es, dass sie den Raum äusserlich (auch in optischer Hinsicht) erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen. Massstab dafür, ob eine bauliche Massnahme erheblich genug ist, um sie dem Baubewilligungsverfahren zu unterwerfen, ist dabei die Frage, ob 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. Die Baubewilligungspflicht soll es mithin der Behörde ermöglichen, das Bauprojekt in Bezug auf seine räumlichen Folgen vor seiner Ausführung auf die Übereinstimmung mit der raumplanerischen Nutzungsordnung und der

übrigen einschlägigen Gesetzgebung zu überprüfen (BGr, 27. März 2017, 1C_424/2016, E. 2.1.1). Die Bewilligungspflicht einer baulichen Massnahme ist im baurechtlichen Verfahren zu klären. Bei der Frage, ob ein solches Verfahren überhaupt einzuleiten ist, steht der Baubehörde in der Tat ein Ermessensspielraum zu. Bestehen Anhaltspunkte, dass ein bewilligungspflichtiger Sachverhalt vorliegen könnte, wird sie im Zweifelsfall jedoch ein Bewilligungsverfahren einzuleiten haben. In Präzisierung der von der Baubewilligungsbehörde im vorliegenden Verfahren geäusserten Auffassung ist diese daher darauf hinzuweisen, dass das Nichteinleiten eines Baubewilligungsverfahrens einen klaren Fall voraussetzt, bei welchem von vornherein gesagt werden kann, dass kein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle besteht (VGr, 20. September 2018, VB.2018.00163, E. 6.2 mit weiteren Hinweisen). Anzuführen ist, dass die Befreiung von der Bewilligungspflicht nicht von der Pflicht entbindet, die Vorschriften des materiellen Rechts einzuhalten (§ 2 Abs. 2 der Bauverfahrensordnung vom 3. Dezember 1997 BVV). Ist ein Bauvorhaben von der Bewilligungspflicht befreit, kann die Einhaltung der Bauvorschriften deshalb auch nachträglich noch durchgesetzt werden (VGr, 20. September 2018, VB.2018.00163, E. 6.2; Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf, Zürcher Planungs- und Baurecht, 5. A., Zürich 2011, S. 256 mit Hinweisen). Wird der Baubehörde ein baurechtswidriger Zustand zur Kenntnis gebracht, kann sie nicht unter dem Hinweis, für die fragliche Baute bestehe keine Bewilligungspflicht, auf weitere Untersuchungen verzichten.

E. 3.4

Die Baubewilligungsbehörde macht in diesem Zusammenhang schliesslich geltend, die vorliegende Beschwerde – wie auch bereits der Rekurs – sei angesichts der langjährigen Untätigkeit des Beschwerdeführers 1 als treuwidrig zu beurteilen. Zutreffend ist, dass auch von einem Nachbarn, welcher durch ein nicht bewilligtes Bauvorhaben auf einem Nachbargrundstück betroffen ist, erwartet werden kann, dass er innert nützlicher Frist die Behörde auf den Mangel hinweist und eine Verfügung erwirkt, die ihm Zugang zum Verfahren verschafft. Andernfalls hätte es der Nachbar in der Hand, eine von ihm bis dahin widerspruchslos geduldete Baute bis zum Ablauf der gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung für ein behördliches Einschreiten geltenden Maximalfrist von 30 Jahren jederzeit wieder infrage zu stellen, was nicht nur Treu und Glauben widerspricht, sondern auch unter dem Gesichtswinkel der Rechtssicherheit fragwürdig ist (VGr, 30. Juni 2015, VB.2015.00080, E. 4.3 mit Hinweisen; 16. Dezember 2009, VB.2009.00018, E. 2.1 = BEZ 2010 Nr. 31). Wie bereits ausgeführt wurde, sind allfällige weitere Kleinbauten, die nach Auffassung des Beschwerdeführers 1 eigenmächtig erstellt wurden, nicht Gegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens (vgl. die vorstehenden Erwägungen unter Ziffer 3.2). Die Frage, ob der Beschwerdeführer 1 als Nachbar nach der zitierten Rechtsprechung zu lange zugewartet habe, bevor er sich diesbezüglich an die Baubewilligungsbehörde wandte bzw. die Bauten zu lange duldete, ist daher im vorliegenden Verfahren nicht zu beurteilen. Die Frage könnte im Übrigen zum jetzigen Zeitpunkt auch nicht beurteilt werden, da sich den Akten nicht entnehmen lässt, ob die vom Beschwerdeführer 1 aufgeführten Kleinbauten tatsächlich eigenmächtig erstellt wurden, seit wann sie bestehen und ob der Beschwerdeführer 1 diesbezüglich allenfalls bereits zu einem früheren Zeitpunkt an die Baubewilligungsbehörde gelangt ist.

E. 4.1

Schliesslich macht der Beschwerdeführer 1 auch im vorliegenden Verfahren geltend, die Baugesuchsunterlagen wiesen Mängel auf und seien unvollständig. Dies habe dazu geführt, dass er die Auswirkungen des Projektes nicht habe einschätzen können.

E. 4.2

Diesbezüglich kann vollumfänglich auf die zutreffenden Ausführungen der Vorinstanz verwiesen werden. Inwiefern dem Beschwerdeführer 1 ein Nachteil aus den fehlenden Planunterlagen hätte entstehen können, macht er nach wie vor nicht geltend und ist auch nicht ersichtlich. Es handelt sich durchwegs um Kleinbauten, welche bereits erstellt sind. Ausserdem sind sie durch bei den Akten liegende Fotos dokumentiert. Deren Ausmasse, Erscheinungsbild und Nutzung sind daher auch ohne genauere Pläne ohne Weiteres erkennbar. Zusätzliche Planunterlagen würden diesbezüglich keine weiteren Erkenntnisse bringen.

E. 5.1

Im Einzelnen beanstandet der Beschwerdeführer die nachträgliche Baubewilligung für die bauliche Veränderung der bestehenden Miststockumrandung, welche sich nördlich des Wohnhauses Assek.-Nr. 04 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 befindet. Er macht geltend, anlässlich des Lokaltermins sei erkennbar gewesen, dass die Miststockumrandung mit einem unbefestigten Kiesbett aufgefüllt worden sei. Nachträglich sei nun ein asphaltierter Belag bewilligt worden, welcher in dieser Form gar nicht ausgeführt worden sei. Die erteilte nachträgliche Bewilligung sei nicht korrekt. Es sei nicht vertretbar, dass diese Frage der Umgebungsgestaltung eines Schutzobjekts ohne den Beizug einer Fachperson beantwortet werde.

E. 5.2

Zutreffend ist, dass die Auffüllung der bestehenden Miststockumrandung Gegenstand der nachträglichen Bewilligung der Gemeinde vom 17. Januar 2018 ist. In den Erwägungen wird unter den zu beurteilenden Bauten festgehalten, dass im nordwestlichen Bereich des Grundstücks Kat.-Nr. 01 die bestehende Miststockumrandung mit Geröll aufgefüllt und eine asphaltierte Fläche realisiert worden sei. Die Miststockumrandung war auch Gegenstand des Augenscheins der Vorinstanz. Das Baurekursgericht schützte die nachträgliche Baubewilligung durch die kommunale Baubehörde ohne weitere Erwägungen im angefochtenen Entscheid.

E. 5.3

Die detaillierte Materialisierung der Auffüllung der bestehenden Ummauerung des Miststocks lässt sich den Akten in der Tat nicht entnehmen. Ob lediglich ein unbefestigtes Kiesbett angebracht – wie dies der Beschwerdeführer 1 geltend macht – oder aber ein asphaltierter Belag erstellt wurde, wovon die Baubewilligungsbehörde auszugehen scheint, ist unklar. Da der Beschwerdeführer diesen Einwand im Rekursverfahren nicht erhoben hatte, ist nicht zu beanstanden, dass der Rekursentscheid diesbezüglich keine präzisierenden Ausführungen enthält. Weitere Sachverhaltsabklärungen diesbezüglich erübrigen sich auch im vorliegenden Verfahren: Für die Beurteilung gestalterischer Aspekte spielt die Frage keine entscheidende Rolle. Wie die Fotoaufnahme deutlich macht, ist nicht erkennbar, welche optische Relevanz der Unterscheidung zukommen könnte. Auch wenn die Fläche asphaltiert wurde, wurde sie offenbar mit Kies eingedeckt. Der Beschwerdeführer 1 beanstandet die konkrete Gestaltung des ehemaligen Miststocks denn auch nicht in detaillierter Weise, sondern vertritt die Auffassung, eine (nachträgliche) Baubewilligung

hätte nicht ohne Beizug einer Fachperson erfolgen dürfen. Dieser Auffassung ist nicht zu folgen. Beim Baurekursgericht handelt es sich um ein Fachgericht, welches aufgrund seiner Zusammensetzung in der Lage ist, die Gestaltung eines Bauvorhabens fachmännisch zu beurteilen. Dies gilt grundsätzlich auch für Bauvorhaben im Zusammenhang mit inventarisierten oder unter Schutz gestellten Gebäuden. Die für die Beurteilung der Gesamtwirkung erforderlichen Ortskenntnisse können sich die Richtenden mittels eines Augenscheins beschaffen. Vorliegend hat der zuständige Referent zusammen mit der Gerichtsschreiberin am 7. Mai 2018 einen Augenschein auf dem Lokal durchgeführt. Das entsprechende Protokoll, welches mit zahlreichen Fotos bestückt ist, darunter auch vom streitbetroffenen Miststock, befindet sich bei den Akten. Weshalb im vorliegenden Fall eine fachmännische Beurteilung der Kleinbauten durch das Fachgericht nicht möglich sein sollte, ist nicht ersichtlich und wird vom Beschwerdeführer 1 nicht in substantzierter Weise geltend gemacht.

E. 6.1

Der Beschwerdeführer 1 wendet sich schliesslich gegen die nachträgliche Bewilligung der Pflasterung des Vorplatzes mit Verbundsteinen auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01. Er macht geltend, die Gestaltung des Vorgartenbereichs mit Betonformsteinen nehme keine Rücksicht auf das inventarisierte Wohnhaus und die Umgebung der Kernzone, deren Erscheinungsbild durch die unsensible Vorgartengestaltung, welche einer Steinwüste gleiche, stark beeinträchtigt werde. Es sei nicht nachvollziehbar, weshalb nur der zuletzt erstellte Streifen mit einer Fläche von 1 x 8 m in das nachträgliche Baubewilligungsverfahren einbezogen worden sei, da auch der Rest des Vorplatzes ohne Baubewilligung gepflastert worden sei. Vorbestehend sei ein Kiesplatz mit einer Fläche von ca. 4 x 8 m. Es sei optisch ohne Weiteres erkennbar, dass die gesamte Fläche des Vorplatzes in jüngster Zeit umgestaltet worden sei. Durch die Erweiterung um einen zusätzlichen Streifen sei ein zusätzlicher Abstellplatz geschaffen worden. Weshalb das Baurekursgericht diese Tatsache nicht erkannt habe, sei unverständlich.

E. 6.2

Gegenstand der nachträglichen Bewilligung ist lediglich der jüngst mit Verbundsteinen befestigte Streifen des Vorplatzes mit einer Länge von 8 m und einer Breite von 1 m. Das Baurekursgericht hat lediglich diesen zusätzlichen Streifen unter gestalterischen Aspekten beurteilt. Laut Darstellung der Baubewilligungsbehörde handelt es sich um ein untergeordnetes Vorhaben, welches keinerlei Einfluss auf das Ortsbild und das Erscheinungsbild des Schutzobjekts habe. Im Übrigen sei der Vorplatz nie als Abstellplatz bewilligt worden.

E. 6.3

Gemäss § 238 Abs. 1 PBG sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird. Auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes ist gemäss Absatz 2 von § 238 PBG besondere Rücksicht zu nehmen; sie dürfen auch durch Nutzungsänderungen und Unterhaltsarbeiten nicht beeinträchtigt werden, für die keine baurechtliche Bewilligung nötig ist. Das Gebäude Assek.-Nr. 04, bestehend aus Scheune und Wohnhaus, wurde im Jahre 1730 erstellt und ist im kommunalen Inventar der schutzwürdigen Bauten verzeichnet. Es handelt sich damit unbestrittenermassen um ein potenzielles Schutzobjekt und damit um eine Baute im Sinn

von § 238 Abs. 2 PBG. Das Baugrundstück ist ausserdem einer Kernzone zugewiesen, welche ein schutzwürdiges Ortsbild umfasst, und in welcher ebenfalls erhöhte gestalterische Anforderungen an Bauten gelten. Eine isolierte Beurteilung des nachträglich befestigten Streifens des Vorplatzes fällt unter diesen Umständen nur dann in Betracht, wenn davon ausgegangen wird, bei der restlichen Vorgartengestaltung handle es sich um einen bewilligten Zustand. Wäre dies der Fall, könnte in der Tat gesagt werden, die zusätzliche Befestigung eines Bandes von einem Meter Breite stelle keine relevante Veränderung des Erscheinungsbildes des Vorgartenbereichs gegenüber dem vorbestehenden und bewilligten Zustand dar. Sollte der übrige Vorgartenbereich bisher nie baurechtlich beurteilt worden sein, wie dies der Beschwerdeführer 1 geltend macht, erweise sich eine separate Beurteilung einzelner Streifen unter gestalterischen Aspekten in der Tat als nicht zweckmässig und insbesondere auch nicht rechtskonform. Die Frage, ob die Vorgartengestaltung den gestalterischen Anforderungen des inventarisierten Gebäudes und der Kernzone genügt, könnte in diesem Fall nur im Rahmen einer Gesamtbetrachtung beurteilt werden. Insofern erweise sich der Entscheid der Baubewilligungsbehörde, den restlichen Vorgartenbereich nicht zum Gegenstand eines nachträglichen Baubewilligungsverfahrens zu machen, als rechtswidrig. Die Einhaltung der gestalterischen Vorgaben des Planungs- und Baugesetzes ist im Zusammenhang mit Objekten des Natur- und Heimatschutzes ausdrücklich unabhängig vom Erfordernis eines Baubewilligungsverfahrens sicherzustellen (§ 238 Abs. 2 PBG).

E. 6.4

Der streitbetroffene Vorgarten südlich des Gebäudes Assek.-Nr. 330 besteht im Bereich der ehemaligen Scheune aus einem mit Verbundsteinen befestigten Vorplatz (vgl. Augenscheinfotos Nrn. 1, 2 und 3). Gut ersichtlich ist aufgrund der Augenscheinfotos, dass der entlang der westlichen Grundstücksgrenze verlaufende Streifen mit einer Breite von ungefähr einem Meter zu einem späteren Zeitpunkt erstellt wurde. Laut Angaben der privaten Beschwerdegegnerschaft wurde die Befestigung des restlichen Teils des Vorplatzes im Jahre 2008 durch deren Rechtsvorgänger ausgeführt. Dies erscheint aufgrund der bei den Akten liegenden Fotos als glaubhaft und wird im Übrigen nicht bestritten. Ob dieses Vorhaben baurechtlich beurteilt worden war, ist den Akten nicht zu entnehmen. Aktenkundig ist lediglich die Aussage der örtlichen Baubehörde, wonach der Vorplatz nicht als Autoabstellplatz bewilligt worden sei. Dass er faktisch als solcher genutzt wird, ist anzunehmen; ein anderer Zweck eines befestigten Vorplatzes in dieser Grössenordnung ist nicht zu erkennen. Ausserdem liegt ein Foto bei den Akten, auf welchem ein auf dem Vorplatz abgestellter Personenwagen zu erkennen ist. Aufgrund der Aktenlage lässt sich nicht beurteilen, ob hinsichtlich des vorbestehenden Teils des befestigten Vorplatzes von einem bewilligten Zustand auszugehen ist. Die Vorinstanz hat diese Frage nicht geklärt. Dass die Baubewilligungsbehörde keine entsprechende Baubewilligung ins Recht legte bzw. zur Frage keine klare Stellung bezog, deutet darauf hin, dass die restliche Vorplatzbefestigung bisher nicht Gegenstand baurechtlicher Abklärungen war. Die Sachverhaltsermittlung durch die Vorinstanz erweist sich diesbezüglich als ungenügend. Dies führt zur teilweisen Gutheissung der Beschwerde. Der Entscheid der Vorinstanz ist hinsichtlich des befestigten Vorplatzes auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 aufzuheben und die Sache zur weiteren Klärung des Sachverhalts und allfälligen Neuurteilung dessen Gestaltung als Ganzes an die Vorinstanz zurückzuweisen.

E. 7.1

Der Beschwerdeführer 2 rügt, die Vorinstanz habe die von der Baubewilligungsbehörde erteilte Ausnahmegewilligung für das Saunagebäude auf dem Grundstück Kat.-Nr. 03 zu Unrecht aufgehoben. Die Bestimmung von § 265 PBG habe keine nachbarschützende Funktion. Vielmehr gehe es darum, die Verkehrssicherheit zu gewährleisten und den Strassenraum für einen allfälligen Ausbau zu sichern. Die Verkehrssicherheit sei durch das Saunagebäude offensichtlich nicht tangiert. Ein Ausbau des Weges falle ausser Betracht. Die besonderen Verhältnisse seien in der speziellen Lage (Rand des Siedlungsgebiets) und in der Form des Grundstücks zu erblicken. Ausserdem liege eine Hangneigung vor, die den Standort für das Saunagebäude erforderlich mache.

E. 7.2

Beim streitbetroffenen Saunagebäude auf dem Grundstück Kat.-Nr. 03 handelt es sich unbestritten um ein Besonderes Gebäude im Sinn von § 273 PBG. Es ist nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt; seine grösste Höhe übersteigt 5 m nicht. Nicht strittig ist ferner, dass die Baute den erforderlichen Abstand sowohl gegenüber der im Norden an das Baugrundstück anstossenden Parzelle Kat.-Nr. 06 als auch gegenüber dem Weggrundstück Kat.-Nr. 07 verletzt. Für die Grenzabstandsunterschreitung gegenüber dem Nachbargrundstück liegt eine schriftliche Zustimmung zum Näherbau des Eigentümers bei den Akten. Die Unterschreitung des Wegabstands hat die Baubewilligungsbehörde durch Erteilung einer Ausnahmegewilligung im Sinn von § 220 PBG geheilt. Das Baurekursgericht hat das Vorliegen besonderer Verhältnisse im Sinn von § 220 PBG verneint, die nachträgliche Baubewilligung für das Saunagebäude aufgehoben und die Sache zur Prüfung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands an die Baubewilligungsbehörde zurückgewiesen.

E. 7.3

Von Bauvorschriften ist im Einzelfall zu befreien, wenn besondere Verhältnisse vorliegen, bei denen die Durchsetzung der Vorschriften unverhältnismässig erscheint (§ 220 Abs. 1 PBG). Dabei dürfen Ausnahmegewilligungen nicht gegen den Sinn und Zweck der Vorschrift verstossen, von der sie befreien (Abs. 2). Gemäss gefestigter Rechtsprechung sind unter "besonderen Verhältnissen" Situationen zu verstehen, die wesentlich von den tatsächlichen Verhältnissen abweichen, die der Gesetzgeber im Auge gehabt hat. Es handelt sich um Sachverhalte, die der Gesetzgeber bei richtiger Voraussicht anders normiert hätte, sodass ihnen die Allgemeinordnung nicht mehr gerecht zu werden vermag. Es versteht sich daher von selbst, dass Sachumstände, die in einer Vielzahl von Fällen angeführt werden könnten, eine Ausnahmegewilligung nicht zu rechtfertigen vermögen. In Übereinstimmung mit der Rekursinstanz ist festzustellen, dass es sich bei den von der Baubewilligungsbehörde angeführten besonderen Verhältnissen nicht um besondere Verhältnisse im Sinn der Rechtsprechung handelt. Die Lage am Rand des Siedlungsgebiets könnte in einer Vielzahl von Fällen angeführt werden und stellt daher von vornherein keinen Umstand dar, welcher vom Gesetzgeber quasi "übersehen", d. h. nicht vorausgesehen wurde. Was die Hangneigung anbelangt, so ist diese im vorliegenden Fall derart gering, dass sie auf den Fotos beinahe nicht erkennbar ist. Besondere Verhältnisse im Sinn der Rechtsprechung sind in dieser geringen Hangneigung nicht zu erblicken. Ebenso verhält es sich mit der Form des Grundstücks Kat.-Nr. 03. Das Baurekursgericht hat die erteilte Ausnahmegewilligung unter diesen Umständen zu Recht aufgehoben. Die Rüge des Beschwerdeführers 2 erweist sich als unbegründet.

E. 8.1

Zusammenfassend ist die Beschwerde des Beschwerdeführers 1 teilweise gutzuheissen. Dispositiv-Ziffer I des Rekursentscheids sowie Dispositiv-Ziffer 1 der Baubewilligung sind hinsichtlich des befestigten Vorplatzes auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 aufzuheben und die Sache zur weiteren Klärung des Sachverhalts und allfälligen Neu beurteilung an die Baubewilligungsbehörde zurückzuweisen. Im Übrigen ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Ebenfalls abzuweisen ist die Beschwerde der Stadt Bülach. In Abänderung von Dispositiv-Ziffer II des Entscheids des Baurekursgerichts sind die Rekurskosten neu zu verlegen. Die Kosten sind zu 2/10 dem Rekurrenten, zu 1/10 der Baudirektion des Kantons Zürich, zu 4/10 dem Ausschuss und Bau und Infrastruktur der Stadt Bülach sowie zu 3/10 der privaten Rekursgegnerschaft aufzuerlegen.

E. 8.2

Ausgangsgemäss sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens dem Beschwerdeführer 1 zu 3/6, dem Beschwerdeführer 2 (bzw. Beschwerdegegner 1.2.) zu 2/6 sowie den Beschwerdegegnern 1.1.1. und 1.1.2. unter solidarischer Haftung für den ganzen Betrag von 1/6 zu je 1/12 aufzuerlegen (§ 65a in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Dem unterliegenden Beschwerdeführer 2 steht keine Parteientschädigung zu. Der nicht anwaltlich vertretenen Bauherrschaft ist mangels eines besonderen Aufwands keine Parteientschädigung zuzusprechen (vgl. § 17 Abs. 2. lit. b VRG).

E. 9

Es liegt ein Rückweisungsentscheid vor. Letztinstanzliche kantonale Rückweisungsentscheide sind als Zwischenentscheide im Sinn von Art. 93 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 (BGG) zu qualifizieren (BGE 138 I 143 E. 1.2, 133 V 477 E. 4.2). Der vorliegende Entscheid ist daher vor Bundesgericht nur direkt anfechtbar, wenn er einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil bewirken kann (lit. a) oder wenn die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (lit. b).

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