

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00285 vom 10. September 2020

ZH Verwaltungsgericht, 2020-09-10, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2020.00285

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00285 du 10 septembre 2020

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00285 del 10 settembre 2020

Regeste

Baubewilligung und Ausnahmbewilligung | Verweigerung der Bau- und Ausnahmbewilligung für die Erstellung einer Sichtschutzwand mit Steinkörben und rohen Stahlplatten. Änderungen an Bauten und Anlagen, auf die Art. 24c RPG anwendbar ist, sind nach Art. 42 Abs. 1 RPV zulässig, wenn die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt. Verbesserungen gestalterischer Art sind zulässig. Die Wesensgleichheit der Baute muss hinsichtlich Umfang, äusserer Erscheinung sowie Zweckbestimmung gewahrt werden, und es dürfen keine wesentlichen neuen Auswirkungen auf die Nutzungsordnung, Erschliessung und Umwelt geschaffen werden. Die Identität einer Baute wird in massgeblicher Weise durch die Umgebung mitgeprägt. Gefordert ist nicht völlige Gleichheit von Alt und Neu, sondern die Identität bezieht sich auf die "wesentlichen Züge", also die aus raumplanerischer Sicht wichtigen Merkmale des Objekts (E. 3.1). Die zurzeit bestehende Hecke ist unbestrittenermassen keine "altrechtliche Baute", da sie nicht vor dem 1. Juli 1972 erstellt wurde. Einzig wenn die Einfriedung im Sinn einer Erweiterung der Wohnliegenschaft bzw. deren Umgebungsgestaltung, wie sie 1972 bestand, verstanden würde, wäre eine Ausnahmbewilligung bei Vorliegen der weiteren Voraussetzungen möglich (E. 3.2). Mit der Sichtschutzwand wird ein neues, im Jahr 1972 noch nicht erstelltes, zonenfremdes Element geschaffen. Sie tritt mit ihrer Grösse von 1,8 bis 1,9 Metern auch dominant in Erscheinung und verleiht der Zäsur der Landschaft, welche bereits durch das Wohngebäude geschaffen wurde, noch weiteres Gewicht. Die Konstruktion wirkt sodann wenig naturnah und in der grünen Umgebung fremd. Die Wesensgleichheit ist zu verneinen (E. 3.3). Abweisung.

Erwägungen

E. 3

Abteilung VB.2020.00285 Urteil der 3. Kammer vom 10. September 2020 Mitwirkend: Abteilungspräsident Rudolf Bodmer (Vorsitz) , Verwaltungsrichter Matthias Hauser, Verwaltungsrichterin Silvia Hunziker, Gerichtsschreiberin Nicole Bürgin. In Sachen A, vertreten durch RA B und/oder RA C, Beschwerdeführer, gegen 1. Planungs- und Baukommission D, 2. Baudirektion des Kantons Zürich, Beschwerdegegnerinnen, betreffend Baubewilligung und Ausnahmbewilligung, hat sich ergeben: I. Mit Verfügung vom 13. März 2007 bewilligte die Baudirektion des Kantons Zürich den Um- und Anbau des Wohnhauses Vers.-Nr. 01, E-Weg 02 in D. Am 21. Juli 2007 genehmigte die Baudirektion zudem revidierte Pläne inkl. Umgebungsgestaltung. Mit Gesamtverfügung vom 28. August 2019 verweigerte die Baudirektion A sowohl die Bewilligung nach Art. 22 RPG als auch eine Ausnahmbewilligung nach Art. 24–24e bzw. 37a RPG für die

Erstellung einer Sichtschutzwand südwestlich des Wohnhauses entlang der Grundstücksgrenze/dem E-Weg in der Landwirtschaftszone. Die Sichtschutzwand ist mit Steinkörben und rohen Stahlplatten geplant und soll die jetzige Grünhecke ersetzen. Mit Beschluss vom 4. September 2019 verweigerte die Planungs- und Baukommission der Gemeinde D A die baurechtliche Bewilligung für die Sichtschutzwand. II. Dagegen erhob A am 9. Oktober 2019 Rekurs beim Baurekursgericht und beantragte, die angefochtenen Entscheide vom 28. August 2019 und 4. September 2019 seien aufzuheben und die baurechtliche Bewilligung sei zu erteilen. Mit Entscheid vom 10. März 2020 wies das Baurekursgericht den Rekurs ab. III. Hierauf erhob A am 7. Mai 2020 Beschwerde beim Verwaltungsgericht und beantragte, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und ein Augenschein durchzuführen, alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen. Das Baurekursgericht beantragte am 27. Mai 2020 ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. Die Planungs- und Baukommission verzichtete am 29. Mai 2020 auf eine Beschwerdeantwort. Am 10. Juni 2020 beantragte die Baudirektion die Abweisung der Beschwerde. Die Replik von A erfolgte am 19. Juni 2020. Die Kammer erwägt: 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). 2. 2.1 Der Beschwerdeführer beantragt einen Augenschein, da die drei Fotos im Protokoll der Vorinstanz den Sachverhalt nicht genügend dokumentieren könnten. 2.2 Der Entscheid darüber, ob ein Augenschein angeordnet wird, steht im Ermessen der anordnenden Behörde. Es besteht nur dann eine Pflicht zur Durchführung eines Augenscheins, wenn die tatsächlichen Verhältnisse auf andere Weise nicht abgeklärt werden können (BGr, 8. November 2010, 1C_192/2010, E. 3.3; 10. August 2010, 1C_512/2009, E. 2.3; VGr, 25. Oktober 2018, VB.2018.00262, E. 3.4). Obwohl die Dokumentation des vorinstanzlichen Augenscheins eher bescheiden ausgefallen ist, vermag dieser und vermögen die weiteren sich in den Akten befindlichen Fotos und Pläne die tatsächlichen Verhältnisse genügend zu erhellen. Es kann demgemäss auf einen weiteren Augenschein verzichtet werden.

E. 3.1

Die Trennung von Bau- und Nichtbaugelände stellt einen fundamentalen Grundsatz der Raumplanung in der Schweiz dar (vgl. Art. 3 Abs. 2 RPG; BGE 141 II 245 E. 2.1; BGr, 7. März 2012, 1C_351/2011, E. 7.2). Gemäss Art. 16 Abs. 1 RPG dienen Landwirtschaftszonen der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis des Landes, der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums oder dem ökologischen Ausgleich. Nach Art. 24c Abs. 1 RPG werden bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt. Mit Ausnahmegewilligung der zuständigen Behörde können solche Bauten und Anlagen erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind. In jedem Fall bleibt die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten (Art. 24c Abs. 2 und 5 RPG). Voraussetzung für die Anwendbarkeit der Bestimmung ist gemäss Art. 41 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV), dass die Bauten und Anlagen seinerzeit in Übereinstimmung mit dem materiellen Recht erstellt oder geändert wurden, durch die nachträgliche Änderung von Erlassen oder Plänen jedoch zonenwidrig geworden sind. Als solche gelten in erster Linie Bauten, die in Übereinstimmung mit dem materiellen Recht vor dem 1. Juli 1972 erstellt oder geändert wurden, als mit dem Inkrafttreten des

Gewässerschutzgesetzes erstmals eine klare Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet vorgenommen wurde (BGE 129 II 396 E. 4.2.1). Änderungen an Bauten und Anlagen, auf die Art. 24c RPG anwendbar ist, sind nach Art. 42 Abs. 1 RPV zulässig, wenn die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt. Verbesserungen gestalterischer Art sind zulässig. Gemäss Abs. 2 derselben Bestimmung ist massgeblicher Vergleichszustand für die Beurteilung der Identität der Zustand, in dem sich die Baute oder Anlage im Zeitpunkt der Erlass- oder Planänderung befand. Ob die Identität der Baute oder Anlage schliesslich gewahrt bleibt, ist nach Abs. 3 von Art. 42 RPV unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen (BGr, 20. Juni 2017, 1C_99/2017, E. 3). Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts ist darauf abzustellen, ob die Änderung bei einer Gesamtbetrachtung von untergeordneter Natur ist. Die Wesensgleichheit der Baute muss hinsichtlich Umfang, äusserer Erscheinung sowie Zweckbestimmung gewahrt werden, und es dürfen keine wesentlichen neuen Auswirkungen auf die Nutzungsordnung, Erschliessung und Umwelt geschaffen werden (BGE 127 II 215 E. 3a und b S. 218 f.). Die Identität einer Baute wird in massgeblicher Weise durch die Umgebung mitgeprägt. Gefordert ist nicht völlige Gleichheit von Alt und Neu, sondern die Identität bezieht sich auf die "wesentlichen Züge", also die aus raumplanerischer Sicht wichtigen Merkmale des Objekts. Ob die so verstandene Identität noch gewahrt wird, beurteilt sich unter Würdigung aller raumrelevanten Gesichtspunkte in ihrem Zusammenwirken. In die Gesamtbeurteilung einzubeziehen sind namentlich das äussere Erscheinungsbild, die Nutzungsart und das Nutzungsmass, die Anzahl Wohneinheiten, die Erschliessung, die wirtschaftliche Zweckbestimmung sowie die Auswirkungen auf die Raumordnung und die Umwelt. Bei der Beurteilung des äusseren Erscheinungsbilds ist entscheidend, ob das geplante Bauprojekt bezüglich Gebäudeform, Stil und Gestaltung wesentlich vom bestehenden Gebäude abweicht. Fehlt es an der Identität, liegt eine vollständige Änderung vor und die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG fällt ausser Betracht (zum Ganzen Urteil 1C_312/2016 vom 3. April 2017 E. 3.1 f. mit Hinweisen).

E. 3.2

Die zurzeit bestehende Hecke ist unbestrittenermassen keine "altrechtliche Baute", da sie nicht vor dem 1. Juli 1972 erstellt wurde (vgl. VGr, 10. Mai 2012, VB.2012.00061, E. 5.2). Demgemäss fehlt es bereits an dieser Voraussetzung. Einzig wenn die Einfriedung im Sinn einer Erweiterung der Wohnliegenschaft bzw. deren Umgebungsgestaltung wie sie 1972 bestand, verstanden würde, wäre eine Ausnahmegewilligung bei Vorliegen der weiteren Voraussetzungen möglich. Dass im Rahmen der Umbauarbeiten am Haus am 21. Juli 2007 bereits einmal eine Sichtschutzwand bewilligt wurde, ist dabei jedoch unbeachtlich, da diese nie realisiert wurde. Die vorliegend strittige Sichtschutzwand ist nicht an dieser zu messen.

E. 3.3

Die neu geplante Sichtschutzwand ist 17,5 Meter lang sowie 1,8 bis 1,9 Meter hoch. Sie befindet sich südwestlich des Wohnhauses Vers.-Nr. 01 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 03 entlang der Grundstücksgrenze/dem E-Weg in der Landwirtschaftszone. Das Gebäude ist ansonsten von Wiesen umgeben. Die Sichtschutzwand besteht aus Steinkörben und rohen Stahlplatten. Mit der Sichtschutzwand wird ein neues, im Jahr 1972 noch nicht erstelltes, zonenfremdes Element geschaffen. Die als Fachgericht urteilende Vorinstanz hat aufgrund der Akten und aufgrund des von ihr durchgeführten Augenscheins festgehalten, dass dem

markanten Wohnhaus durch die geplante bis zu 1,9 Meter hohe und dominant in Erscheinung tretende Sichtschutzwand noch mehr Gewicht verliehen würde. Daran vermag nicht zu ändern, dass die Sichtschutzwand nahe am Haus gelegen ist und zu diesem ein gewisser optischer Bezug besteht. Sie tritt mit ihrer Grösse von 1,8 bis 1,9 Metern auch dominant in Erscheinung und verleiht der Zäsur der Landschaft, welche bereits durch das Wohngebäude geschaffen wurde, noch weiteres Gewicht. Die Konstruktion wirkt sodann wenig naturnah und in der grünen Umgebung fremd. Dass die Linienführung und Farbgebung in Bezug zur Wohnbaute konsequent sein sollen, vermag den zusätzlichen Einschnitt in die Landschaft nicht zu kaschieren. Die optischen Auswirkungen, welche das Wohnhaus auf die Landschaft hat, werden durch die geplante Sichtschutzwand weiter verstärkt. Nicht zonenkonformen Bauten und Anlagen soll aber durch eine künstlich geschaffene Umgebung nicht mehr Gewicht zukommen, als sie ohnehin schon haben (BEZ 2017 Nr. 32). Aufgrund dessen, dass die Sichtschutzwand ein neues Element bildet und zusätzliche nicht unbedeutende Auswirkungen auf Raum und Umwelt hat, ist die Wesensgleichheit vorliegend zu verneinen. Die Beschwerde ist demgemäss abzuweisen.

E. 4

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 VRG in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG) und steht ihm keine Parteientschädigung zu (§ 17 Abs. 2 VRG).

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