

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00035 vom 28. April 2022

ZH Verwaltungsgericht, 2022-04-28, DE

Quelle: https://mcp.opencaselow.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2022.00035

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00035 du 28 avril 2022

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00035 del 28 aprile 2022

Regeste

Verweigerung der nachträglichen Baubewilligung | Zonenkonformität; fehlende Angaben zum Betrieb. Ob die Erstellung oder die Veränderung einer Baute oder Anlage ausserhalb der Bauzone im Sinn von Art. 34 Abs. 4 lit. a RPV notwendig ist, beurteilt sich nach objektiven Kriterien (E. 3.3). Allein aus dem Bestand einer rechtskräftig bewilligten Baumschule folgt noch keine Notwendigkeit einer Rundbogenhalle und eines Folientunnels für eine zonenkonforme Nutzung. Ohne die von der Baudirektion verlangten, weder von der Beschwerdeführerin noch vom Voreigentümer gelieferten Angaben zum Betrieb lässt sich die Zonenkonformität der unbewilligt errichteten Bauten nicht erstellen und fällt deren nachträgliche Bewilligung ausser Betracht (E. 3.5). Abweisung.

Erwägungen

E. 3

Abteilung VB.2022.00035 Urteil der 3. Kammer vom 28. April 2022 Mitwirkend: Abteilungspräsident André Moser (Vorsitz), Verwaltungsrichter Matthias Hauser, Verwaltungsrichter Daniel Schweikert, Gerichtsschreiber Yannick Weber. In Sachen A AG, vertreten durch RA B, Beschwerdeführerin, gegen 1. Bauausschuss D, 2. Baudirektion Kanton Zürich, Beschwerdegegnerschaft, betreffend Verweigerung der nachträglichen Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Die A AG betreibt auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 in E, im Gebiet C, eine Baumschule. Mit Verfügung vom 16. April 2021 verweigerte die Baudirektion eine nachträgliche Bewilligung nach Art. 22 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (RPG; SR 700) und eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24–24e bzw. 37a RPG für eine dort bereits erstellte Rundbogenhalle und einen bereits erstellten Folientunnel. Die Gemeinde D eröffnete diese Verfügung am 11. Juni 2021 und stellte in Aussicht, nach deren Rechtskraft die Anordnung einer Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu prüfen und festzulegen. II. Die A AG, Eigentümerin des betreffenden Grundstücks, erhob dagegen am 14. Juli 2021 Rekurs an das Baurekursgericht und beantragte die Rückweisung der Sache an die Vorinstanzen zur Erteilung der baurechtlichen Bewilligung. Mit Entscheid vom 1. Dezember 2021 wies das Baurekursgericht den Rekurs ab und wies die Angelegenheit zur Prüfung der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands an die Gemeinde D zurück. Auf den beantragten Augenschein verzichtete es. III. Mit Beschwerde vom 21. Januar 2022 gelangte die A AG an das Verwaltungsgericht und beantragte die Aufhebung des Entscheids des Baurekursgerichts vom 1. Dezember 2021. Die Baudirektion reichte am 22. Februar 2022 einen Mitbericht des kantonalen Amtes für Raumentwicklung ein, der um Bestätigung des angefochtenen Entscheids ersuchte, und stellte den Antrag auf Abweisung der Beschwerde. Das Baurekursgericht beantragte ohne weitere Bemerkungen am 23. Februar 2022 die

Abweisung der Beschwerde. Die Gemeinde D beantragte am 23. Februar 2022 die Abweisung der Beschwerde unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführerin. 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; LS 175.2) für die Behandlung der vorliegenden Beschwerde zuständig. Die Angelegenheit fällt in die Zuständigkeit der Kammer (§ 38b Abs. 1 e contrario und § 38 Abs. 1 VRG). 1.2 Die Beschwerdeführerin ist als Grundeigentümerin und Adressatin der angefochtenen Verfügung gestützt auf § 338a des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG; LS 700.1) bzw. § 49 in Verbindung mit § 21 Abs. 1 VRG ohne Weiteres zur Beschwerde legitimiert. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten. 2. Umstritten ist die nachträgliche Bewilligungsfähigkeit einer Rundbogenhalle, die als Lagerhalle für Dünger, Holzpfähle, Topfmaterial, Arbeitsgeräte und einen Traktor mit Anhänger genutzt wird, sowie eines Folientunnels, der zur Stecklingsvermehrung, Aussaat von Stauden und Kleingehölzen sowie zur Überwinterung von Pflanzen benutzt wird. Die Vorinstanz erwog, diese Bauten seien nur zulässig, wenn sie der bodenabhängigen Bewirtschaftung oder inneren Aufstockung dienen oder einer Ausnahmegewilligung nach Art. 24 ff. RPG zugänglich seien. Weil die Bauherrin keine Unterlagen für die Beurteilung, ob eine zonenkonforme bodenabhängige Baumschule vorliege, eingereicht habe, sei von einer nicht zonenkonformen, hobbymässigen Baumschule auszugehen und nur zu prüfen, ob für die Bauten nachträglich eine Ausnahmegewilligung erteilt werden könne. Die entsprechenden Voraussetzungen erachtete die Vorinstanz nicht als erfüllt, weil die Bauten nicht auf einen Standort ausserhalb der Bauzone angewiesen seien. Die Beschwerdeführerin stellt sich hingegen auf den Standpunkt, dass die Rundbogenhalle und der Folientunnel als zonenkonform zu bewilligen seien.

E. 3.1

Bauten und Anlagen dürfen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden (Art. 22 Abs. 1 RPG). Voraussetzung einer Bewilligung ist gemäss Art. 22 Abs. 2 RPG, dass die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen (lit. a) und das Land erschlossen ist (lit. b).

E. 3.2

Die streitbetroffenen Bauten befinden sich in der kantonalen Landwirtschaftszone. Gemäss Art. 16a Abs. 1 RPG sind in der Landwirtschaftszone nur Bauten und Anlagen zonenkonform, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind. Diese Anforderungen präzisiert Art. 34 Abs. 1 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1). Danach sind insbesondere Bauten zonenkonform, die der bodenabhängigen Bewirtschaftung dienen (Abs. 1 erster Halbsatz), namentlich der Produktion verwertbarer Erzeugnisse aus Pflanzenbau und Nutztierhaltung (lit. a). Unter gewissen Voraussetzungen sind zudem Bauten und Anlagen zonenkonform, die der Aufbereitung, der Lagerung oder dem Verkauf landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Produkte dienen (Art. 34 Abs. 2 RPV). Neben der Notwendigkeit der Baute oder Anlage für die in Frage stehende Bewirtschaftung (Art. 34 Abs. 4 lit. a RPV) ist für die Bewilligungserteilung zudem erforderlich, dass der Baute oder Anlage am vorgesehenen Standort keine überwiegenden Interessen entgegenstehen und der Betrieb voraussichtlich längerfristig bestehen kann (Art. 34 Abs. 4 lit. b und c RPV).

E. 3.3

Ob die Erstellung oder die Veränderung einer Baute oder Anlage im Sinn von Art. 34 Abs. 4 lit. a RPV notwendig ist, beurteilt sich nach objektiven Kriterien. Die Notwendigkeit hängt ab von der bestellten Oberfläche, von der Art des Anbaus und der Produktion sowie von der Struktur, Grösse und Erforderlichkeit der Bewirtschaftung. An der betrieblichen Notwendigkeit eines Neubaus fehlt es, wenn die vorgesehene Nutzung (allenfalls nach Umbau) in einer bereits vorhandenen Baute möglich wäre. Ist eine Neubaute erforderlich, so muss diese den objektiven Bedürfnissen des Betriebs angepasst sein, namentlich mit Bezug auf ihre Grösse und ihren Standort; sie darf insbesondere nicht überdimensioniert sein (zum Ganzen BGr, 6. Mai 2020, 1C_520/2019, E. 3.2 mit Hinweisen).

E. 3.4

Das Baugesuch für die streitbetroffenen Bauten wurde vom damaligen Grundeigentümer eingereicht, von dem die Beschwerdeführerin das Grundstück in der Folge im Jahr 2019 erwarb. Nach Eingang des Gesuchs verlangte die Baudirektion die Einreichung diverser Unterlagen zum Betrieb, seiner Struktur und Zukunft. Der damalige Grundeigentümer erklärte daraufhin, die Baumschule als Hobby zu betreiben. Die Baudirektion informierte ihn mit Schreiben vom 3. Juli 2019, dass dem Bauvorhaben klare Hindernisse entgegenstünden. Der Beschwerdeführerin wurde nach Erwerb der streitbetroffenen Parzelle eine beantragte Fristverlängerung zur Beantwortung dieses Hindernisbriefs bis Ende März 2020 gewährt, sie reichte jedoch weder eine Stellungnahme noch Unterlagen ein.

E. 3.5

Die bestehende Baumschule war mit Verfügung der Baudirektion vom 2. April 2009, eröffnet mit baurechtlicher Bewilligung der Gemeinde D vom 22. April 2009, als zonenkonform im Sinne von Art. 22 Abs. 2 und 16a Abs. 1 RPG bewilligt worden. Daraus folgt allerdings nicht, dass jegliche im Zusammenhang mit dem bewilligten Betrieb stehenden Bauten zu bewilligen wären, wie die Beschwerdeführerin anzunehmen scheint, wenn sie sich auf die angebliche Zonenkonformität der Nutzung der Parzelle durch den Voreigentümer beruft. Die streitbetroffenen Bauten bildeten nicht Gegenstand der rechtskräftigen Bewilligung, sondern wurden zu einem späteren Zeitpunkt errichtet. Selbst wenn der Voreigentümer die streitbetroffene Parzelle zonenkonform und nicht – seinen eigenen Angaben entsprechend – hobbymässig genutzt hätte, wie die Beschwerdeführerin behauptet, führte dies nicht zur Erteilung der nachträglichen Baubewilligung, da allein daraus noch keine Notwendigkeit der unbewilligt erstellten Bauten für eine zonenkonforme Nutzung folgt. Für eine solche Notwendigkeit sind keine Anhaltspunkte ersichtlich oder dargetan. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin kann gerade nicht offenbleiben, ob sie auf dem streitbetroffenen Grundstück einen überwiegend bodenabhängig produzierenden Gartenbaubetrieb führt: Nur für eine solche Bewirtschaftung notwendige Bauten und Anlagen könnten als zonenkonform bewilligt werden (oben E. 3.2 f.). Ohne die von der Baudirektion verlangten, weder von der Beschwerdeführerin noch vom Voreigentümer gelieferten Angaben zum Betrieb, welche für ein im Sinne von § 310 PBG vollständiges Baugesuch notwendig wären, lässt sich die Zonenkonformität der Rundbogenhalle und des Folientunnels nicht erstellen und fällt eine nachträgliche Bewilligung dieser unbewilligt erstellten Bauten ausser Betracht.

E. 3.6

Die Beschwerdeführerin legt nicht dar, dass die streitbetroffenen Bauten ausserhalb der Bauzone standortgebunden wären und deshalb dafür eine raumplanungsrechtliche Ausnahmegewilligung gemäss Art. 24 RPG erteilt werden könnte. Wie die Vorinstanz zutreffend ausführte, sind auch keine zwingenden Gründe ersichtlich, weshalb die Bauten auf einen Standort ausserhalb der Bauzone angewiesen wären. Auf die entsprechenden vorinstanzlichen Erwägungen kann verwiesen werden (§ 28 Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 70 VRG).

E. 3.7

Die Vorinstanz verweigerte der Rundbogenhalle und dem Folientunnel demnach zu Recht die nachträgliche Bewilligung. Die Beschwerde erweist sich damit als unbegründet und ist abzuweisen.

E. 4

Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten der unterliegenden Beschwerdeführerin aufzuerlegen (§ 65a Abs. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG) und steht ihr keine Parteientschädigung zu (§ 17 Abs. 2 VRG). Dem Beschwerdegegner 1 ist trotz Obsiegen keine Parteientschädigung zuzusprechen, da ihm durch das Beschwerdeverfahren angesichts seines Verzichts auf Stellungnahme kein besonderer Aufwand entstanden ist.

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