

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00471 vom 27. Juni 2024

ZH Verwaltungsgericht, 2024-06-27, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2023.00471

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00471 du 27 juin 2024

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2023.00471 del 27 giugno 2024

Regeste

Baubewilligung | Beschwerdelegitimation der Baudirektion zur Wahrung öffentlicher Interessen (E. 1.2). Das Baugrundstück liegt im Perimeter eines BLN-Objekts, zu dessen Schutzzieleen nebst Anderem die Erhaltung der das Baugrundstück umgebenden Moränenlandschaft zählt (E. 2.5 f.). Aufgrund der heiklen Lage des zu erweiternden Rindviehstalls auf der Spitze einer Geländekuppe bzw. einer Moränenaufschüttung und der markanten Erscheinung der geplanten Nordostfassade kann eine erhebliche Beeinträchtigung der geschützten Landschaft bzw. eine Beeinträchtigung der Schutzziele - ungeachtet des Ausmasses allfälliger Terrainveränderungen und gestalterischer Auflagen - nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Nachdem die Bewilligung zonenkonformer Bauten in der Landwirtschaftszone eine Bundesaufgabe darstellt (E. 2.3), bestand nach Art. 7 Abs. 2 NHG in Verbindung mit Art. 23 Abs. 4 NHV die Pflicht zur Einholung eines Gutachtens der ENHK (E. 2.6 f.). Eine Bewilligungsverweigerung allein aufgrund ungenügender Einordnung in die Landschaft bzw. überwiegender entgegenstehender Interessen wäre in Anbetracht der auf dem Spiel stehenden privaten und öffentlichen Interessen an einer Erweiterung resp. Erhaltung des Betriebs hingegen nicht gerechtfertigt (E. 3). Teilweise Gutheissung und (Sprung-)Rückweisung an die Beschwerdeführerin zur Einholung eines Gutachtens der ENHK.

Erwägungen

E. 3

Die Beschwerdeführerin macht weiter geltend, das umstrittene Bauvorhaben könne schon gestützt auf Art. 3 RPG in Verbindung mit Art. 34 Abs. 4 lit. b RPV nicht bewilligt werden. In diesem Zusammenhang steht ihr Hauptantrag, die am 8. November 2022 verfügte Verweigerung der Bewilligung sei wiederherzustellen.

E. 3.1

Für in der Landwirtschaftszone zonenkonforme Bauten oder Anlagen darf eine Bewilligung nach Art. 16a RPG neben den weiteren Voraussetzungen nur erteilt werden, wenn der Baute oder Anlage am vorgesehenen Standort keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Art. 34 Abs. 4 lit. b RPV). Die Beschwerdeführerin beruft sich auf Art. 3 RPG und bringt vor, das geplante Bauvorhaben ordne sich nicht im Sinne dieser Bestimmung genügend in die Landschaft ein. Bei der Auslegung des RPG sind die in Betracht fallenden öffentlichen und privaten Interessen zu erfassen und im Hinblick auf die anzustrebende räumliche Entwicklung und im Lichte der Ziele und Grundsätze der Raumplanung gegeneinander abzuwägen (Art. 1 und 3 RPG; Art. 2 und 3 RPV). Die verschiedenen Planungsziele und -grundsätze gemäss Art. 1 und 3 RPG bilden verbindliche Entscheidungskriterien und

Zielvorgaben, die keine absolute Geltung beanspruchen, sondern im Rahmen der Interessenabwägung mit und gegen andere, möglicherweise widersprechende Planungsgrundsätze und anderswo gesetzlich fixierte Zielvorschriften abgewogen werden müssen (BGE 134 II 97 E. 3.1; BGr, 25. April 2023, 1C_99/2022, E. 11.1). Gemäss Art. 3 Abs. 2 Satz 1 RPG ist die Landschaft zu schonen. Siedlungen, Bauten und Anlagen müssen sich in die Landschaft einordnen (Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG). Bereits in ihrer Gesamtverfügung vom 8. November 2022 begründete die Beschwerdeführerin die fehlende genügende Einordnung des Bauvorhabens in die Landschaft mit der landschaftlich (besonders) sensiblen Lage des Gebäudes der Beschwerdegegner. In diesem Zusammenhang verwies sie auf ihre Ausführungen zu Art. 6 NHG bzw. zum BLN-Objekt Nr. 1307 in der gleichen Verfügung. In der vorliegend zu beurteilenden Beschwerde verweist die Beschwerdeführerin zunächst wiederum auf Art. 3 RPG. Sie fügt indessen unmittelbar an, die erhöhten Einordnungsanforderungen ergäben sich durch die Lage des Bauvorhabens in einem Landschaftsschutzobjekt. Die landschaftliche Einordnung nach Art. 3 RPG sei im Hinblick auf das im BLN verzeichnete Schutzobjekt zu beurteilen. Wie auch den weiteren Ausführungen in der Beschwerde zu entnehmen ist, erachtet die Beschwerdeführerin das umstrittene Bauvorhaben insbesondere deshalb als nicht bewilligungsfähig, weil es innerhalb des BLN-Objekts Nr. 1307 liegt und weil es ihrer Ansicht nach dessen Schutzziele gefährdet bzw. verletzt. Demgegenüber anerkennt sie, dass die Voraussetzungen für ein zonenkonformes landwirtschaftliches Gewerbe erfüllt und der Bedarf für die Erweiterung des Rindviehstalls landwirtschaftlich ausgewiesen wären (vgl. Art. 34 RPV in Verbindung mit Art. 16a RPG). Mit Blick auf die privaten Interessen der Beschwerdegegner an der Erweiterung ihres Betriebs und auf das öffentliche Interesse an der Erhaltung landwirtschaftlicher Betriebe erscheint es unter den gegebenen Umständen nicht gerechtfertigt, die Bewilligung für die Erweiterung des Rindviehstalls wegen fehlender genügender Einordnung in die Landschaft von vornherein zu verweigern, ohne dass sich die ENHK in Anwendung von Art. 7 NHG zum Vorhaben bzw. zur Schutzwürdigkeit der Landschaft äussern konnte. Die Beantwortung der Frage, ob sich die geplante Erweiterung des Rindviehstalls im Sinne von Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG genügend in die Landschaft einordnet und ob dem Bauvorhaben im Sinne von Art. 34 Abs. 4 lit. b RPV keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, hängt in der vorliegenden Konstellation massgeblich davon ab, ob bzw. inwiefern es die Schutzziele des BLN-Objekts verletzt. Die Beschwerde ist deshalb abzuweisen, soweit die Beschwerdeführerin beantragt, die am 8. November 2022 verfügte Verweigerung der Bewilligung sei ohne Durchführung einer Schutzabklärung wiederherzustellen.

E. 3.4

Die weitgehend intakte Silhouette des Höhronen mit den zusammenhängenden, teilweise abgeschiedenen und ungestörten Waldgebieten erhalten. (...)

E. 3.6

Die standortangepasste landwirtschaftliche Nutzung erhalten und ihre Entwicklung zulassen." Die Beschreibung des Inventarobjekts ist gegliedert in die Abschnitte "Charakter der Landschaft" (Ziff. 2.1), "Geologie und Geomorphologie" (Ziff. 2.2), "Lebensräume" (Ziff. 2.3) und "Kulturlandschaft" (Ziff. 2.4). Der "Charakter der Landschaft" wird unter anderem folgendermassen beschrieben: "Das BLN-Objekt 1307 umfasst den Horgenberg und den Hirzel im nordöstlichen Teil, die Glaziallandschaft zwischen der Sihl und der Lorze mit ihrem jeweiligen Flussraum, die Höhronenkette sowie die südöstlich

anschliessende Moorlandschaft Schwantenu. Reuss- und Linth-Gletscher haben in der letzten Eiszeit das Gebiet zwischen Sihl und Lorze geformt und eine der schönsten Glaziallandschaften der Schweiz geprägt. Die zahlreichen, von Südosten nach Nordwesten verlaufenden, lang gezogenen Moränenrücken bilden mit den Tälchen ehemaliger Schmelzwasserrinnen und den Senken eine reich modellierte Landschaft. Einzigartig sind die kegelförmigen und prägnanten Moränenhügel, auf deren höchstem Punkt oft ein Einzelbaum steht, meist eine Linde. Die runden Hügelkuppen schaffen durch ihre Staffelung eine spezielle räumliche Tiefenwirkung. Einzelhöfe und Weiler, jeweils in geschützten Lagen errichtet, prägen, zusammen mit den ausgedehnten Wiesen und Weiden, den Hochstammobstgärten, kleinen Wäldern, Hecken, Feldgehölzen und den bestockten Bachufern das Bild dieser Landschaft. Trockene und feuchte Lebensräume sind in dieser abwechslungsreichen und lebendigen Topografie eng miteinander verzahnt. In den Senken und Mulden hat sich eine Vielzahl von kleineren Hoch- und Flachmooren entwickelt. Dieser Lebensraum ist ideal für eine Vielzahl von seltenen, gefährdeten und charakteristischen Pflanzen- und Tierarten. (...) Die Landschaft um den Hirzel ist äusserst waldarm; grössere Waldflächen überziehen dagegen im Norden der gleichnamigen Moorlandschaft die Moränenwälle. Nur kleinere Waldstücke stocken auf steileren Moränenhügeln. Das Chrutzelenmoos, ursprünglich ein Sattelmoor und damit zum seltensten Hochmoortyp in der Schweiz gehörend, ist ein aussergewöhnlich grosses Hochmoor. Die Landschaftskammer ist auf drei Seiten abgeschlossen und vermittelt dadurch Ruhe und Abgeschiedenheit. (...) Der Höhronen ist ein lang gestreckter, fast durchgehend bewaldeter Höhenzug, der die Glaziallandschaft um 400 bis 500 Meter überragt. Seine Silhouette ist weitgehend intakt. Er bildet einen starken Kontrast zur kleinräumig gekammerten glazialen Hügellandschaft. Der Höhronen mit dem höchsten Punkt auf 1229 Meter über Meer hat dank den teilweise grossflächigen Nadelholzwäldern Bergcharakter. Der Höhenzug wird durch steile Bachtobel fischgrätenartig gegliedert. In den Waldlichtungen finden sich einzelne Moor- und Riedflächen. An den Rändern sind die Waldflächen durch Wiesen und Weiden aufgelockert, die in den tieferen Lagen mosaikartig mit Wäldchen, Hecken und Bachgehölzen verzahnt sind. Der teilweise unberührte und abgeschiedene Höhenzug ist ein wichtiges Naherholungsgebiet." Zur "Geologie und Geomorphologie" wird unter anderem Folgendes ausgeführt: "Die Glaziallandschaft zwischen Lorze und Sihl liegt im Gebiet, in dem die während der Eiszeiten ins Mittelland vorgestossenen Rhein-Linth-Gletscher und Reuss-Sihl-Gletscher aufeinandertrafen. Charakteristisch für die Landschaftsgestalt sind dabei die von Südosten nach Nordwesten verlaufenden Moränenrücken und die unregelmässig angeordneten Moränenhügel, die abflusslosen Mulden, Toteislöcher, teils mit Söllseen, die Schmelzwasserrinnen und Schotterterrassen sowie Findlinge. Dazu gehören auch die beiden tief eingeschnittenen Täler der Sihl und der Lorze. Der Verlauf der Moränenwälle und Schmelzwasserrinnen ermöglicht es, die Entstehung der Moränenlandschaft im Zuge der ersten Rückschmelzphasen des Linth-Gletschers zwischen dem letzteiszeitlichen Maximalstand und dem Zürich-Stadium zu verstehen." 2.6 Der Rindviehstall der Beschwerdegegner, der mit dem vorliegend umstrittenen Bauvorhaben erweitert werden soll, liegt unbestrittenermassen im Perimeter des BLN-Objekts Nr. 1307. Wie die Vorinstanz in tatsächlicher Hinsicht feststellte und sich aus den in den Akten liegenden Plänen ergibt, steht das Gebäude zuoberst auf einer Geländekuppe. Die Geländekuppe ist Teil einer originalen Moränenaufschüttung. Das bestehende Gebäude tritt insbesondere von Norden aus gesehen sehr hoch in Erscheinung. Die geplante Erweiterung mit der 47 Meter langen

und bis zu 5 Meter hohen Nordostfassade hätte optisch einen grossen Einfluss auf die Umgebung, zumal der Anbau von Norden aus gesehen offen und in seiner ganzen Länge in Erscheinung träte. Das umstrittene Bauvorhaben liegt zwar nicht im Gebiet zwischen Lorze und Sihl, dessen Moränenlandschaft im Beschrieb zum BLN-Objekt speziell erwähnt wird. Das Schutzziel 3.1 des BLN-Objekts "Erhaltung der Moränenlandschaft mit ihrem reichen Formschatz" bezieht sich jedoch nicht nur auf das Gebiet zwischen Lorze und Sihl, sondern auf die gesamte Glazial- bzw. Moränenlandschaft innerhalb des Schutzperimeters, zu welcher auch das Gebiet gehört, in welchem das Gebäude der Beschwerdegegner steht. Der grosse optische Einfluss der geplanten Erweiterung des Rindviehstalls wurde auch von der Vorinstanz erkannt und wird von den Verfahrensbeteiligten nicht bestritten. Mit Blick auf die aus landschaftsschutzrechtlicher Sicht besonders heikle Lage des Rindviehstalls zuoberst auf einer Geländekuppe bzw. auf einer Moränenaufschüttung und wegen der markanten Erscheinung der geplanten Nordostfassade ist mit der Beschwerdeführerin davon auszugehen, mit dem geplanten Anbau würde das geomorphologisch interessante Ensemble zusätzlich verwaschen. Ohne der Beurteilung der ENHK vorzugreifen, ist festzuhalten, dass das umstrittene Bauvorhaben mit einer erheblichen Beeinträchtigung der geschützten Landschaft verbunden sein könnte bzw. dass eine Beeinträchtigung des Schutzziels 3.1 jedenfalls nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Dies gilt unabhängig davon, wie umfangreich die mit dem Bauvorhaben verbundenen Abgrabungen und Aufschüttungen wären. Auch mit den von der Vorinstanz im angefochtenen Entscheid erwähnten gestalterischen Massnahmen und Bepflanzungen, welche zur besseren Einordnung in die Landschaft mit der Baubewilligung auflageweise angeordnet werden könnten, lässt sich die drohende erhebliche Beeinträchtigung der geschützten Landschaft nicht abwenden. Dazu, ob das umstrittene Bauvorhaben – wie die Beschwerdeführerin annimmt – weitere Schutzziele des BLN-Objekts tangiert, wird sich die ENHK im einzuholenden Gutachten äussern können. Darauf muss vorliegend nicht näher eingegangen werden. 2.7 Als Zwischenfazit ist festzuhalten, dass der angefochtene Entscheid gegen Art. 7 Abs. 2 NHG in Verbindung mit Art. 23 Abs. 4 NHV verstösst, indem er die Baudirektion einlädt, den Beschwerdegegnern für die Erweiterung des Rindviehstalls die raumplanungsrechtliche Bewilligung unter Auflagen zu erteilen, ohne ein Gutachten der ENHK einzuholen.

E. 4.1

Nach dem Ausgeführten ist die Beschwerde teilweise gutzuheissen. Der angefochtene Entscheid ist aufzuheben, soweit die Baudirektion eingeladen wurde, der Bauherrschaft die raumplanungsrechtliche Bewilligung unter Auflagen zu erteilen. Die Sache ist zur weiteren Behandlung des Baugesuchs an die Baudirektion zurückzuweisen (zur Zulässigkeit einer solchen Sprungrückweisung Marco Donatsch in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014, § 64 N. 4 mit Hinweisen). Sofern die Beschwerdegegner an ihrem Gesuch um Erweiterung des Rindviehstalls festhalten, wird die Baudirektion ein Gutachten der ENHK im Sinne von Art. 7 Abs. 2 NHG in Verbindung mit Art. 23 Abs. 4 NHV einzuholen haben. Anschliessend werden die Baudirektion bzw. die Baukommission Wädenswil über das Gesuch für die Erweiterung des Rindviehstalls neu zu befinden haben.

E. 4.2

Gemäss Art. 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 1 VRG tragen die Verfahrensbeteiligten die Kosten in der Regel entsprechend ihres Unterliegens. Die

(Sprung-)Rückweisung zur erneuten Entscheidung bei offenem Ausgang ist in Bezug auf die Regelung der Nebenfolgen als Obsiegen zu behandeln, wenn die Rechtsmittelinstanz reformatorisch oder kassatorisch entscheiden kann (BGr, 28. April 2014, 2C_846/2013, E. 3.2 f. mit Hinweisen). Der Mitbeteiligte, die im Rekursverfahren und im Beschwerdeverfahren auf Vernehmlassung verzichtet und keine Anträge gestellt hat, sind keine Kosten zu auferlegen. Demzufolge sind die Kosten des Beschwerdeverfahrens den Beschwerdegegnern aufzuerlegen. Mangels überwiegenden Obsiegens steht den Beschwerdegegnern keine Parteientschädigung zu (vgl. § 17 Abs. 2 VRG).

E. 4.3

Für eine Abänderung der Kostenfolgen des vorinstanzlichen Verfahrens besteht kein Anlass, nachdem die Bauverweigerung hätte aufgehoben werden müssen und die Beschwerdegegner somit als obsiegend zu betrachten gewesen wären.

E. 5

Beim vorliegenden Rückweisungsentscheid handelt es sich um einen Zwischenentscheid (BGE 133 II 409 E. 1.2). Als solcher ist er nach Art. 93 BGG vor Bundesgericht nur dann anfechtbar, wenn er einen nicht wiedergutmachenden Nachteil bewirken könnte (lit. a) oder wenn die Gutheissung der Beschwerde sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit und 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.