

Der Rekurs richtete sich gegen eine Baubewilligung für eine provisorische Asylunterkunft mit zwölf Wohncontainern auf einem Grundstück, das im Zonenplan der Gemeinde als weisse Fläche dargestellt und keiner konkreten Zone zugeordnet war. Strittig war, ob das Baugrundstück als innerhalb oder ausserhalb der Bauzonen liegend zu qualifizieren sei.

Aus den Erwägungen:

4.1 Die Rekurrentin macht zunächst geltend, beim streitbetroffenen Bauprojekt handle es sich um ein Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen. Wie sich der angefochtenen Baubewilligung entnehmen lasse, sei das Baugrundstück nicht eingezont; der Zonenplan weise die Parzelle vielmehr als weisse Fläche und damit als «übriges Gemeindegebiet» im Sinne des kantonalen Richtplans (vgl. § 23 Abs. 1 lit. g PBG) aus. Auch in der kantonalen Gesamtverfügung sei festgehalten, dass es sich bei der Bauparzelle um «übriges Gemeindegebiet» handle. Dies sei auch der Grund, wieso die kommunale Baubehörde das Baugesuch in Anwendung von § 7 Abs. 1 BVV i.V.m. Ziff. 1.2 des Anhangs zur BVV an die kantonalen Behörden weitergeleitet habe. Diese hätten das Baugesuch zwar in strassenpolizeilicher und lärmschutzrechtlicher Hinsicht geprüft, die gemäss Art. 25 Abs. 2 RPG vorgeschriebene Beurteilung betreffend die Zonenkonformität des ausserhalb der Bauzonen liegenden Bauvorhabens bzw. die Erteilung einer allfälligen Ausnahmegewilligung im Sinne von Art. 24 ff. RPG seien jedoch nicht erfolgt. Dieser Verfahrensfehler allein rechtfertige bereits die Aufhebung der angefochtenen Verfügungen und die Rückweisung der Angelegenheit an die Vorinstanzen.

Hinzu komme, dass sich die erteilten Bewilligungen auch in materieller Hinsicht als rechtswidrig erwiesen. (...)

4.3 Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist für die Qualifikation weiss gelassener Flächen innerhalb von Bauzonen nicht nur auf das Bundesrecht, sondern auch auf die kantonalen Vorschriften, die kommunalen Nutzungsbestimmungen und den Willen der für die Ortsplanung zuständigen Instanzen abzustellen, soweit dieser sich aus dem Zonenplan selbst oder aus den Vorarbeiten ergibt. Ist davon auszugehen, dass für die betreffende Fläche keine nutzungsmässige Sonderregelung getroffen worden ist, die sie von der Bauzone ausgeschlossen hätte, so ist sie derjenigen Zone zuzurechnen, in der sie liegt (vgl. BGE 114 Ib 344 ff., E. 3b, BGr, 18. März 2004, 1A.140/2003, E. 2).

4.4 Das Baugrundstück ist im Zonenplan der Gemeinde X als weisse Fläche dargestellt und keiner konkreten Zone zugeordnet. Es handelt sich um eine schmale, spickelförmige Parzelle, die auf einer Länge von ca. 75 m und einer Breite von ca. 5 – 12 m zwischen der A.-Strasse und den Bahngleisen der C.-Bahn eingebettet ist. Das Grundstück dient derzeit Privaten als Parkplatzfläche. Mithin wird es bereits heute baulich genutzt. Es besteht daher nicht die Gefahr einer Vermischung von Bau- und Nichtbaugebiet, zumal das Baugrundstück vollständig von Bauzonen umgeben ist: Nördlich der

Bahngeleise befindet sich die Gewerbezone G 3.4, im Süden grenzt die Bauparzelle an die Wohnzone WG 4.5 mit Gewerbeerleichterung und die Grundstücke auf der gegenüberliegenden Seite der A.-Strasse sind der Wohnzone W 3.0 respektive der Wohnzone WG 3.0 mit Gewerbeerleichterung zugeschrieben. Auch auf Richtplanebene liegt die Bauparzelle im Siedlungsgebiet, was zwar nicht mit Bauland gleichzusetzen ist, aber verdeutlicht, dass dort keine höherrangigen gegenläufigen Interessen bestehen. Unter diesen Umständen kann nicht von einem bewussten Planungsverzicht der Gemeinde X ausgegangen werden, der es gerechtfertigt hätte, das Baugrundstück als Gebiet ausserhalb der Bauzonen zu betrachten. Für die gegenteilige Annahme der Rekurrentin, wonach für die Parzelle eine nutzungsmässige Sonderregelung getroffen worden sei, bestehen keine stichhaltigen Anhaltspunkte. Daran vermag auch die in der Gesamtverfügung der Baudirektion verwendete Bezeichnung als «übriges Gemeindegebiet» nichts zu ändern, soll damit doch lediglich zum Ausdruck gebracht werden, dass die Bauparzelle bisher noch keiner kommunalen Nutzungszone zugehörig ist. Das Baugrundstück ist daher als innerhalb der Bauzonen liegend zu betrachten. Entsprechend handelt es sich bei der streitbetroffenen Baute auch um ein Bauvorhaben innerhalb der Bauzonen, womit sich die Prüfung einer Ausnahmegewilligung gemäss Art. 24 ff. RPG von vornherein erübrigt. Die Rüge der Rekurrentin, die Baudirektion habe das streitbetroffene Bauvorhaben zu Unrecht nicht auf seine Zonenkonformität im Sinne von Art. 25 RPG bzw. auf seine Bewilligungsfähigkeit hinsichtlich Art. 24 RPG geprüft, zielt somit ins Leere. (...)