

Der Rekurs richtete sich gegen die Verweigerung der raumplanungsrechtlichen Bewilligung für eine Thuja-Hecke auf einem ausserhalb der Bauzone gelegenen Grundstück mit einem nichtlandwirtschaftlichen Wohnhaus. Strittig war die Anwendung der 7 m-Praxis der Baudirektion Kanton Zürich und die Frage, ob durch die 25 m entfernte Hecke die Identität des Wohnhauses und seiner Umgebung gewahrt bleibe.

Aus den Erwägungen:

4. Der Rekurrent hält die von der Baudirektion Kanton Zürich zur Verweigerung der Thuja-Hecke angeführte Praxis, wonach nur Bauten und Anlagen im Nahbereich (7 m) von Gebäuden zulässig seien, für nicht ausgewiesen und zudem offensichtlich krass gesetzeswidrig. Da die ganze Fläche des Baugrundstückes nicht dem bäuerlichen Bodenrecht unterstellt sei, könne von einer Ausdehnung der Umgebung über den Nahbereich offensichtlich keine Rede sein. Der optische Trennungseffekt der Thuja-Hecke sei erlaubt und erwünscht und störe auch einordnungsmässig in keiner Weise. Inwiefern die Wesensgleichheit des Grundstückes oder der betroffenen Bauten dadurch nicht mehr gewahrt sein sollten, sei schlechterdings nicht nachvollziehbar. Auch das Landschaftsbild werde nicht gestört. Die Abgrenzung sei zudem offensichtlich standortgebunden. (...) Auch dass die Bepflanzung eines Grundstückes ausserhalb der Bauzone nur nach einer bestimmten Liste der Baudirektion Kanton Zürich erfolgen dürfte, habe offensichtlich wiederum keine gesetzliche Grundlage, abgesehen davon seien Thuja-Hecken einheimisch und standortgerecht. Die Länge und Lage ergäben sich sodann aus dem Grenzverlauf und könnten mithin auch nicht als übermässig qualifiziert werden. Die heckenartigen Abgrenzungen der nichtlandwirtschaftlichen von den landwirtschaftlichen Flächen bestünden sodann mindestens seit dem Jahre 2002.

Die Baudirektion Kanton Zürich hält dem entgegen, die Thuja-Hecke stelle ein Element der Einfriedung des Grundstückes dar. Zwar seien Hecken auch in der Landwirtschaftszone anzutreffen. Solche Hecken wiesen aber eine andere Qualität auf als die vorliegende Thuja-Hecke. Als Bestandteil der Umgebung nehme sie eine bedeutende Rolle ein als künstlich geschaffener und stark störender Unterbruch des Landschaftsbildes. Die Umgebungsgestaltung müsse gemessen am Bestehenden von untergeordneter Bedeutung sein, damit die Wesensgleichheit gewahrt bleibe. Nach ständiger Praxis der Baudirektion werde deshalb nur im Nahbereich (7 m) eine untergeordnete Gartengestaltung bewilligt. Dabei handle es sich um ein Richtmass zugunsten einer rechtsgleichen Behandlung.

5.1 Gemäss Art. 24c Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes (RPG) werden bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt. Solche Bauten und Anlagen können mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind (Art. 24c Abs. 2

RPG). Dies gilt auch für landwirtschaftliche Wohnbauten sowie angebaute Ökonomiebauten, die rechtmässig erstellt oder geändert worden sind, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebiets im Sinne des Bundesrechts wurde (Art. 24c Abs. 3 RPG). Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild müssen für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder eine energetische Sanierung nötig oder darauf ausgerichtet sein, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern (Art. 24c Abs. 4 RPG). In jedem Fall bleibt die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten (Art. 24c Abs. 5 RPG).

Der Bundesrat hat in Art. 42 der Raumplanungsverordnung (RPV) die zulässigen Änderungen im Sinne von Art. 24c Abs. 2 RPG weiter konkretisiert. Als Grundregel für alle Bauvorhaben gilt, dass die Identität der Baute einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleiben muss, wobei Verbesserungen gestalterischer Art zulässig sind (Art. 42 Abs. 1 RPV). Massgeblicher Vergleichszustand für die Beurteilung der Identität ist der Zustand, in dem sich die Baute oder Anlage im Zeitpunkt der Zuweisung zum Nichtbaugebiet befand (Art. 42 Abs. 2 RPV). Ob die Identität der Baute im Wesentlichen gewahrt bleibt, ist unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen (Ar. 42 Abs. 3 Satz 1 RPV).

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. 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 (vgl. zum Ganzen BGr, 20. Juni 2017, 1C\_99/2017).

5.2 Ausgangspunkt ist der bewilligte Zustand am 1. Juli 1972. Änderungen am Wohnhaus und dessen Umgebung sind nur unter Wahrung der damals bestehenden Identität zulässig. Es ist unbestritten, dass die Thuja-Hecke erst im Jahr 2002 gepflanzt wurde, und mithin eine Änderung darstellt. Ob die vom Rekurrenten anlässlich des Augenscheins erwähnte, bei der Pflanzung der Hecke entfernte Einfriedung aus Wellblech und Holzlatten je bewilligt worden war, ist unklar. Selbst der Rekurrent räumt ein, dass anno 1972 die Umgebung des Hauses ausschliesslich aus Wiese bestanden habe.

Dem Rekurrenten ist darin zuzustimmen, dass der Praxis der Baudirektion Kanton Zürich, Veränderungen der Umgebung nur in einem Nahbereich von 7 m um das Wohnhaus zu bewilligen, kein absolut gültiger Charakter zukommt. Sie kann eine einzelfallweise Beurteilung nicht ersetzen. Hingegen kann sie sehr wohl als Richtschnur dienen, welche die Gleichbehandlung sicherstellt. Dass bei nichtlandwirtschaftlichen Wohnbauten Veränderungen in der Umgebung auf den Nahbereich beschränkt bleiben sollen, entspricht den Ziel-

setzungen der Raumplanung. Nicht zonenkonformen Bauten und Anlagen soll durch eine künstlich geschaffene Umgebung nicht mehr Gewicht zukommen als sie ohnehin schon haben.

Der Rekurrent hat mit Ausnahme des Strassenanstosses entlang der gesamten Grundstücksgrenze Thujas gepflanzt, sodass eine dichte Hecke entstanden ist. Diese durchschneidet die ansonsten offene Landschaft empfindlich. Wie sich anlässlich des Augenscheins gezeigt hat, erscheint die Hecke aufgrund ihrer Länge und Geschlossenheit als künstliche Unterbrechung der Wiesen und Felder. Als architektonisches Element schafft sie eine künstliche Zäsur. Sie sticht von weither ins Auge und verliert sich keineswegs in der Landschaft. Die Thuja-Hecke, welche in einer Entfernung von bis zu 25 m vom Wohnhaus steht, vergrössert die Umgebung um das Haus zudem optisch, von einem fliessenden Übergang von der gestalteten Umgebung in die Landschaft kann keine Rede sein. Daran ändert auch das Zurückschneiden der Hecke von vormals rund 2 m auf 0,9 m anlässlich des Augenscheins nicht viel. Der Baudirektion Kanton Zürich ist darin zuzustimmen, dass mit einer näher beim Wohnhaus stehenden, lockeren Bepflanzung mit unterschiedlichen, einheimischen Gehölzen eine verträglichere Lösung gefunden werden könnte.

Gesamthaft erscheint die durch die Pflanzung der Thuja-Hecke verursachte Änderung nicht von untergeordneter Natur, und die Identität der bestehenden Baute einschliesslich ihrer Umgebung bleibt nicht im Sinne von Art. 24c Abs. 1 RPG i.V.m. Art. 42 RPV gewahrt. Die Erteilung einer Ausnahmewilligung nach Art. 24c RPG fällt damit ausser Betracht. Die Bewilligungsfähigkeit nach einem anderen Ausnahmetatbestand gemäss Art. 24 bis 24e RPG macht der Rekurrent zu Recht nicht geltend. Dementsprechend ist der Rekurs bezüglich Bewilligungsfähigkeit der Thuja-Hecke abzuweisen.