



G.-Nr. R3.2022.00082  
BRGE III Nr. 0154/2022

**Entscheid vom 14. September 2022**

Mitwirkende Abteilungspräsident Felix Müller, Baurichterin Marlen Patt, Baurichterin Sabine Ziegler, Gerichtsschreiberin Sara Zermatten

in Sachen **Rekurrent**  
WR, [...]

gegen **Rekursgegner**  
1. Bauausschuss X, [...]

**Mitbeteiligte**

2. Baudirektion Kanton Zürich, Walchetor, Walcheplatz 2, Postfach, 8090 Zürich
3. Jagdgesellschaft Y, [...]

betreffend Beschluss des Bauausschusses vom 29. März 2022; Feststellung Baubewilligungspflicht betreffend Hochsitz, [...]

---

**hat sich ergeben:**

**A.**

Mit Beschluss vom 29. März 2022 hielt der Bauausschuss X fest, dass der bestehende Hochsitz Z der Jagdgesellschaft Y auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1 nicht der Bewilligungspflicht unterliege.

**B.**

Hiergegen erhob WR mit Eingabe vom 27. April 2022 Rekurs und beantragte, dass die bereits im Sommer 2020 errichtete Hochkanzel Z der Jagdgesellschaft Y für bewilligungspflichtig zu erklären sei, unter Kostenfolgen zulasten der Rekursgegnerschaft.

**C.**

Mit Verfügung vom 28. April 2022 wurde der Rekurseingang vorgemerkt und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

**D.**

Mit Eingabe vom 23. Mai 2022 reichte die Vorinstanz ihre Vernehmlassung ein und schloss darin auf Abweisung des Rekurses, soweit darauf einzutreten sei, unter Kostenfolgen zulasten des Rekurrenten. Eventualiter seien die Kosten den Mitbeteiligten aufzuerlegen.

Mit Eingabe vom 20. Mai 2022 ersuchte die Jagdgesellschaft Y als Mitbeteiligte um Entlassung aus dem Rekursverfahren. Allfällige Kosten seien dem Rekurrenten zu überbinden.

Mit Eingabe vom 25. Mai 2022 reichte die Baudirektion Kanton Zürich (BD) als Mitbeteiligte ihre Vernehmlassung ein und beantragte, die Abweisung des Rekurses.

## **E.**

Mit Repliken jeweils vom 13. Juni 2022 hielt der Rekurrent an den gestellten Anträgen fest. Die Vorinstanz verzichtete mit Eingabe vom 13. Juli 2022 auf die Einreichung einer Duplik.

Die Mitbeteiligte hielt mit Dupliken vom 28. Juni 2022 und 5. Juli 2022 ebenfalls an den gestellten Anträgen fest.

## **Es kommt in Betracht:**

### **1.**

Der Rekurrent ist Grundeigentümer der Parzelle Kat.-Nr. 2, an dessen südöstlichen Spickel die streitgegenständliche Jagdeinrichtung der benachbarten Parzelle Kat.-Nr. 1 grenzt. Aufgrund dieser engen räumlichen Beziehung und der vorgebrachten Rügen (Grenzabstandsunterschreitung) ist er zur Rekurshebung im Sinne von § 338a des Planungs- und Baugesetzes (PBG) legitimiert. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf den Rekurs einzutreten.

### **2.1.**

Dem Rekurs liegt folgende Vorgeschichte zugrunde:

Mit Schreiben vom 12. April 2021 ersuchte der Rekurrent die Vorinstanz um einen anfechtbaren Entscheid betreffend die Bewilligungspflicht der Hochkanzel Z. Die Vorinstanz wandte sich diesbezüglich an das ihrer Auffassung nach zuständige kantonale Amt für Landschaft und Natur (ALN) und ersuchte mit Schreiben vom 12. Juli 2021 um deren Einschätzung. Daraufhin erfolgte eine kantonsinterne Überweisung an das für Bewilligungen ausserhalb der Bauzone zuständige Amt für Raumentwicklung (ARE), zumal das ALN, Abteilung Wald, zum Schluss gekommen sei, dass der Hochsitz nicht innerhalb des Waldareals stehe. Mit Schreiben vom 20. Januar 2022 nahm das ARE

als kantonal zuständige Behörde zur Bewilligungspflicht des Hochsitzes Stellung und verneinte diese. Der Rekurrent erklärte mit Schreiben vom 21. Januar 2022, in Kenntnis dieser Einschätzung an seinem Begehren festzuhalten. Gegen den in der Folge erlassenen Beschluss der Vorinstanz vom 29. März 2022 richtet sich der vorliegende Rekurs.

## **2.2.**

Die kantonale Behörde, ARE, nahm zur Bewilligungsfrage am 20. Januar 2022 zuhanden der Vorinstanz wie folgt Stellung:

Zu prüfen sei, ob die fragliche Einrichtung aufgrund ihrer Konstruktionsweise und Funktion sowie der festgestellten und zu erwartenden Dauer und Regelmässigkeit ihrer Benützung geeignet sei, mit den Anliegen der Raumplanung sowie des Baupolizei- und Umweltschutzes in Konflikt zu geraten. Bei der Frage, ob ein Baubewilligungsverfahren einzuleiten sei, stehe der zuständigen Behörde ein erheblicher Ermessensspielraum zu. Im Zweifelsfall sei die Bewilligungspflicht zu bejahen.

Gemäss Kreisschreiben Nr. 4 der Fischerei- und Jagdverwaltung des Kantons Zürich von April 2007 (Kreisschreiben) seien an Bäume angelehnte oder freistehende Hochsitze und Hochsitzkanzeln im Wald und ausserhalb der Bauzone nicht bewilligungspflichtig im Sinne von § 309 PBG, wenn sie von herkömmlicher Art, die Grundflächen nicht grösser als 2,00 m<sup>2</sup> und für die Errichtung keine Fundamente oder Grabungen nötig seien. Diese seit 2007 im ARE und ALN geltende Praxis komme vorliegend zur Anwendung. Soweit ersichtlich erfülle die fragliche Hochsitzkanzel die vorstehenden Kriterien von der Art und Grösse, da für die Errichtung ihrem Kenntnisstand nach keine Fundamente erstellt oder Grabungen erfolgt seien. Unüblich sei sicherlich die Höhe der Hochsitzkanzel über dem Boden; diese könnte jedoch aus jagdtechnischen Gründen (Einsicht in die Geländekammern) nötig sein. Abschliessend hält das ARE fest, dass wenn vorliegend das Einverständnis des Grundeigentümers eingeholt worden sei, der fragliche Hochsitz nicht der Bewilligungspflicht unterliege. Die örtliche Baubehörde habe darüber in einem selbständig anfechtbaren Zwischenentscheid zu befinden.

## **2.3.**

Die Vorinstanz begründet den angefochtenen Beschluss vom 29. März 2022 zuhanden des Rekurrenten wie folgt:

Gemäss § 309 Abs. 3 PBG seien Massnahmen geringfügiger Bedeutung durch Verordnung von der Bewilligungspflicht befreit. Aufgrund des vorliegenden Standorts ausserhalb der Bauzone seien die befreienden Tatbestände in § 1 der Bauverfahrensverordnung (BVV) jedoch nicht anwendbar. Bei allen Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone entscheide die kantonale Behörde, ob sie zonenkonform seien oder ob für sie eine Ausnahmegewilligung erteilt werden könne (Art. 25 Abs. 3 RPG). Deshalb sei zur Frage der Bewilligungspflicht das ARE als für die Landwirtschaftszone zuständige kantonale Behörde konsultiert worden (vgl. Anhang zur BVV Ziff. 1.2.1).

Aufgrund der Ausführungen des ARE sowie nach Prüfung der Konstruktions- und Fundationsart des strittigen Hochsitzes kam die Vorinstanz zum Schluss, dass die Bewilligungspflicht zu verneinen sei. Nach den Feststellungen des Leiters Hochbau der Gemeinde X seien die Stützen des strittigen Hochsitzes lediglich ins Erdreich gerammt und würden somit über kein Fundament verfügen. Grabungen seien ebenfalls nicht vorgenommen worden. Auch sei die Grundfläche der Plattform kleiner als 2,00 m<sup>2</sup> (1,70 m x 1,10 m) und die Grundeigentümerschaft habe ihr Einverständnis erteilt.

### **3.1.**

Dem Rekurrenten zufolge hat die Vorinstanz zwei Augenscheine durchgeführt; einen durch die Präsidentin des Bauausschusses X in Anwesenheit des Rekurrenten sowie einen weiteren alleine durch den Leiter Hochbau der Gemeinde X (act. 2 S. 2). Das ARE habe keinen Augenschein durchgeführt. Das ALN, Abteilung Wald, habe vor Ort eine Beurteilung des Standortes der Kanzel Z vorgenommen und sei zum Schluss gekommen, dass diese ausserhalb des Waldes liege (act. 5.11).

### **3.2.**

Die genaue Lage der Hochsitzkanzeln erweist sich dennoch als unklar. Der Rekurrent gibt nämlich zu bedenken, dass sich der Hochsitz zumindest teilweise innerhalb der Naturschutzzone I befinde (act. 5.15). Das ARE soll in einer E-Mail vom 25. August 2021 an den Rekurrenten festgehalten haben, dass der strittige Hochsitz teilweise in der Landwirtschaftszone und teilweise in der Naturschutzzone I liege (act. 5.17). Die Vorinstanz ging im angefochtenen Beschluss hingegen davon aus, dass sich der Hochsitz (gänzlich) in

der Landwirtschaftszone Lk befinde (act. 3). Grund dafür war die Stellungnahme vom 20. Januar 2022 des ARE, worin festgehalten wurde, dass der Hochsitz nicht innerhalb des Waldareals und somit in der Landwirtschaftszone stehe (act. 4).

Vernehmlassungsweise ergänzte die BD zum genauen Standort bzw. zur Zonenzugehörigkeit der strittigen Jagdeinrichtung Folgendes:

Gemäss Mitbericht des ALN sei die Fachstelle Naturschutz vom ARE im September 2020 über einen neu erstellten Hochsitz im oder in unmittelbarer Nähe zum Schutzgebiet Z informiert worden. Aufgrund der unklaren Plangrundlagen sei nicht eindeutig gewesen, ob sich die Baute im Wald – und somit ausserhalb des Schutzgebietes – oder ausserhalb des Waldes – und somit innerhalb des Schutzgebietes befinde. Erst die noch nicht erfolgte Feststellung des statischen Waldrandes könne hier eine definitive Klärung bringen (act. 14). Gemäss Mitbericht des ARE befindet sich der Hochsitz auf einem kleinen Geländerücken an einem Waldrand und im schützenswerten A [...].

Einig sind sich die Parteien somit lediglich dahingehend, dass sich die streitgegenständliche Jagdeinrichtung im Nichtbaugebiet der Gemeinde X befindet. Unklar bleibt hingegen dessen genauer Standort bzw. Zonenzugehörigkeit.

### **3.3.**

Das Baurekursgericht hat unbesehen von Parteianträgen einen Augenschein durchzuführen, wenn die Verhältnisse vor Ort entscheidend relevant, auf Grund der Akten aber noch unklar sind (vgl. § 7 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRG]). Diese Voraussetzung ist vorliegend nicht erfüllt, so dass kein Augenschein von seiten des Baurekursgerichts durchzuführen war. Insbesondere würde eine Besichtigung der örtlichen Verhältnisse nicht Gewissheit über die Zonenzugehörigkeit des Hochsitzes bringen. Für die nachstehende Beurteilung, ob der strittige Hochsitz bewilligungspflichtig gewesen wäre, ist von einem Standort ausserhalb des Waldes zwischen der Landwirtschaftszone Lk und der Naturschutzzone I auszugehen (vgl. GIS-Browser, Karte zu Schutzanordnungen Natur und Landschaft). Zudem steht fest, dass der strittige Hochsitz im A liegt (vgl. GIS-Browser, Karte zu BNL-Gebiete).

#### 4.1.

Der Rekurrent macht geltend, dass es sich beim strittigen Hochsitz um eine bewilligungspflichtige Baute ausserhalb der Bauzone handle, welche einer Ausnahmegewilligung gemäss Art. 24 des Raumplanungsgesetzes (RPG) bedürfe. Zudem seien die baurechtlichen Abstandsvorschriften verletzt, da die strittige Baute lediglich in einen Grenzabstand von 0,30 m zu seiner Parzelle Kat.-Nr. 1 errichtet worden sei.

Beim strittigen Hochsitz handle es sich um eine 7,20 m hohe Baute, welche mittels Verschraubung der Holzkonstruktion an im Felsen eingelassene Eisen fest verankert sei. Diese Baute sei aussergewöhnlich hoch, was aus jagdtechnischen Gründen nicht nötig sei. Zudem sei der strittige Hochsitz auf dauernden Fortbestand ausgerichtet, worauf nicht zuletzt die Massivbauweise mit imprägniertem Holz hinweise. Es handle sich somit nicht um eine einfache jagdliche Kleineinrichtung, welche nur für begrenzte Zeit an einem Standort stehe.

Der Rekurrent hält das Kreisschreiben, welches vom ARE zur kantonalen Praxis der BD bezüglich Hochsitze angeführt wurde, im vorliegenden Fall für nicht einschlägig. Dieses Kreisschreiben beziehe sich auf Hochsitze und Kanzeln im Wald sowie am Waldrand. Zudem bestreitet der Rekurrent dessen Rechtsverbindlichkeit. Der Rekurrent weist sodann darauf hin, dass selbst wenn das Kreisschreiben vorliegend anwendbar sein sollte, der strittige Hochsitz bewilligungspflichtig sei. Denn das Kreisschreiben schreibe bei "grösseren, festen Einrichtungen" – insbesondere ausserhalb der Bauzone – das Baubewilligungsverfahren vor. Allerdings werde die Grösse darin nicht näher definiert. Angaben zur Höhe würden gänzlich fehlen. Hinzu komme, dass das Betonieren von Fundamenten im Kreisschreiben explizit als nicht gestattetes bzw. bewilligungspflichtiges Element von Bauwerken geführt werde. Der strittige Hochsitz verfüge über ein solches Fundament, da die Stützen des Hochsitzes nicht lediglich ins Erdreich gerammt seien. Herkömmliche Hochsitze und Kanzeln stünden direkt auf dem Erdreich oder seien häufig mit Betonplatten unterlegt. Vorliegend werde die Bodenverankerung nicht mittels Betonieren erreicht, sondern mittels einer anderen Technik (Verschraubung an im Felsen eingelassene Eisen), welche dieselbe Standfestigkeit und Dauerhaftigkeit bezwecke.

Weiter rügt der Rekurrent Aspekte des Natur- und Landschaftsschutzes. Die sich im BNL-Gebiet, A, befindliche Hochkanzel verändere das Landschaftsbild erheblich. Neben der Höhe und der massiven Konstruktion trete auch das helle Blechdach störend in Erscheinung. Hinzu komme, dass sich die strittige Baute in der Naturschutzzone I befinde. Diese Tatsache sei jedoch ausgeblendet worden, obschon die Belange des Naturschutzes für die Bewilligungspflicht massgeblich seien. Das ARE habe keine Koordination mit der Fachstelle Naturschutz durchgeführt bzw. die Aspekte des Naturschutzes in dessen Stellungnahme zuhanden der Vorinstanz ausser Acht gelassen.

#### **4.2.**

Die Vorinstanz stellt sich demgegenüber auf den Standpunkt, dass der strittige Hochsitz keine bewilligungspflichtige Baute im Sinne von § 22 RPG sei, zumal das Kreisschreiben zur Anwendung gelange und die streitgegenständliche Jagdeinrichtung von der Bewilligungspflicht befreit sei.

Vernehmlassungsweise erklärt sie, der strittige Hochsitz stehe in der kantonalen Landwirtschaftszone Lk, weshalb der Gemeinde X in diesem Verfahren lediglich die Funktion zugekommen sei, die kantonale Beurteilung in einer Verfügung zu eröffnen. Ihr sei vorliegend somit kein Auslegungs- oder Ermessensspielraum zugestanden.

#### **4.3.**

Die kantonale Behörde hält als Mitbeteiligte vernehmlassungsweise dafür, dass der Rekurs abzuweisen sei. Zur Begründung verweist sie auf die Mitberichte der zuständigen Ämter:

Das ALN führt aus, dass das Kreisschreiben die Vollzugspraxis der BD hinsichtlich der Bewilligungspflicht für jagdliche Einrichtungen ausserhalb der Bauzone konkretisiere, weshalb es auf die streitgegenständliche Kanzel angewendet werden könne. Bei der gerügten Befestigung der Kanzel mit Eisenankern handle es sich um eine übliche Befestigungsart, die relativ schnell wieder entfernt werden könne. Ob die Anker zusätzlich mit Schrauben gesichert seien, um die Stabilität und Sicherheit zu erhöhen, sei für die Frage der Bewilligungspflicht unerheblich. Die Kriterien des Kreisschreibens würden sicherstellen, dass die jagdliche Einrichtung ohne grösseren Aufwand wieder demontiert werden könne und nicht zu anderen Zwecken, z.B. als Jagdhütte,

genutzt werde. Es bestehe ein erhebliches öffentliches Interesse daran, dass die Jagdgesellschaften ihre Kanzeln sowie Hochsitze den jagdlichen Gegebenheiten im Revier entsprechend zeitnah und unbürokratisch erstellen bzw. verschieben könnten. Zudem würden solche Einrichtungen der Sicherheit bei der Schussabgabe dienen, da aufgrund der Höhe die Gefahr von Abprallern und Durchschüssen minimiert werde. Dies bedinge, dass Kanzeln und Hochsitze je nach Standort unterschiedliche Höhen aufweisen müssten.

Das ARE merkt zum Kreisschreiben an, dass dieses zwar keine verbindliche Rechtsquelle darstelle, jedoch die langjährige Praxis der BD in Bezug auf die Bewilligungspflicht aufzeige. Es obliege den örtlichen Baubehörden darüber zu befinden, ob die Kriterien gemäss Kreisschreiben erfüllt seien (vgl. § 318 PBG). Mit der Errichtung von Hochsitzen gehe stets eine gewisse Befestigung einher. Für die Frage der Bewilligungspflicht sei die damit verbundene Bodenbeanspruchung relevant, wobei eingelassene Eisenspitzen nicht mit einer (Beton-)Fundierung vergleichbar seien. Gespiesste Holzkonstruktionen seien hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf den Boden minimalinvasiv, zumal der Bodenaufbau erhalten sowie Grabungen vermieden würden.

### **5.1.**

Gemäss Art. 22 Abs. 1 RPG dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden. Ausnahmen von der Bewilligungspflicht innerhalb der Bauzone sind im kantonalen Recht normiert (vgl. Art. 23 RPG i.V.m. § 309 Abs. 3 PBG i.V.m. § 1 BVV). Ausserhalb der Bauzone werden Ausnahmbewilligungen für die Errichtung bzw. Änderung von Bauten und Anlagen erteilt, wenn die Voraussetzungen von Art. 24 lit. a (Standortgebundenheit) und lit. b (Interessenabwägung) RPG erfüllt sind. Letztere Rechtsgrundlage regelt die Voraussetzungen für die Bewilligungsfähigkeit und nicht die Bewilligungspflicht. Folglich ist Art. 24 RPG lediglich anwendbar, wenn es sich um eine bewilligungspflichtige Baute oder Anlage im Sinne von Art. 22 RPG handelt.

Bauten und Anlagen im Sinne von Art. 22 Abs. 1 RPG sind jene künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Einrichtungen, die in fester Beziehung zum Erdboden stehen und geeignet sind, die Vorstellung über die Nutzungsordnung zu beeinflussen, sei es, dass sie den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen

(BGE 120 Ib 379, E. 3c mit Hinweisen). Dazu gehören gemäss bundesgerichtlicher Praxis auch Fahrnisbauten, welche über nicht unerhebliche Zeiträume ortsfest verwendet werden (BGE 119 Ib 222, E. 3a; BGE 118 Ib 1, E. 2c je mit weiterführenden Hinweisen).

Die Baubewilligungspflicht soll der Behörde ermöglichen, das Bauprojekt – in Bezug auf seine räumlichen Folgen – vor seiner Ausführung auf die Übereinstimmung mit der raumplanerischen Nutzungsordnung und der übrigen einschlägigen Gesetzgebung zu überprüfen (BGE 119 Ib 222, E. 3a). Massstab dafür, ob eine bauliche Massnahme erheblich genug ist, um sie dem Baubewilligungsverfahren zu unterwerfen, ist die Frage, ob mit der Realisierung der Baute oder Anlage im Allgemeinen, nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge, so wichtige räumliche Folgen verbunden sind, dass ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle besteht (BGE 139 II 134, E. 5.2).

#### **5.2.1.**

Zum Kreisschreiben ist festzuhalten, dass es sich als Verwaltungsverordnung – ähnlich wie Merkblätter – vorab an die Vollzugsorgane richtet und somit für die Rekurs- bzw. Beschwerdeinstanz nicht rechtsverbindlich ist. Gerichte berücksichtigen jedoch Kreisschreiben bei ihren Entscheidungen, sofern sie eine dem Einzelfall angepasste und gerecht werdende Auslegung der anwendbaren gesetzlichen Bestimmungen zulassen. Ohne triftigen Grund weicht das Gericht nicht von solchen Verwaltungsverordnungen ab, sofern deren generell-abstrakter Gehalt eine dem individuell-konkreten Fall angemessene Auslegung der massgebenden Rechtssätze zulässt, welche diese überzeugend konkretisiert (BGer 2C\_404/202 vom 16. Dezember 2020, E. 2.2.1; BGE 142 II 182, E. 2.3.3).

#### **5.2.2.**

Die BD verfolgt mit dem fraglichen Kreisschreiben die kantonale Praxis, wonach "*normale Hochsitze und einfache, offene oder geschlossene Hochsitze*" keiner Baubewilligung bedürfen, sofern sie gewisse (Konstruktions-)Kriterien erfüllen. Gemäss Kreisschreiben dürfen derartige jagdliche Einrichtungen mit dem Einverständnis des Waldeigentümers errichtet werden. Zudem ist der Förster zu informieren, da er bevorstehende Holzschläge kennt und bei der Standortwahl (im Wald) hilfreich sein kann. Begründet wird diese

Praxis damit, dass Hochsitze und Hochsitzkanzeln wertvolle und unabdingbare Hilfsmittel für eine erfolgreiche Jagd sind und überall dort eingesetzt werden sollen, wo sie für die Jagd benötigt werden. Bleiben Hochsitze und Kanzeln grundsätzlich mobil, ermöglicht dies auch einen flexiblen Einsatz der jagdlichen Infrastruktur und damit auch eine erhöhte jagdliche Effektivität. Werden gewisse (Konstruktions-)Kriterien eingehalten, sind auch feste Hochsitze und Kanzeln bewilligungsfrei erlaubt. Sie sollten jedoch in der Regel so konstruiert sein, dass sie sich – im Vergleich zu anderen Bauwerken – noch relativ einfach verschieben lassen. Dem Kreisschreiben ist schliesslich auch zu entnehmen, dass bei *"grösseren, festen Einrichtungen, Terrainveränderungen oder Betonfundamenten"* ein Bewilligungsverfahren gemäss Waldgesetz und Baurecht – insbesondere ausserhalb der Bauzone – vorgeschrieben ist.

### **5.2.3.**

Die im Kreisschreiben verankerte Praxis ist nachvollziehbar und trägt dem übergeordneten Ziel, eine flexible sowie effiziente Jagd im Einklang mit den umwelt- und baurechtlichen Vorschriften zu ermöglichen, bedarfsgerecht Rechnung. Die praxisgemässe Bewilligungsbefreiung betrifft den Regelfall (kleinere Jagdeinrichtungen / im Wald) und dient damit einem rechtsgleichen, einheitlichen und sachgemässen Vollzug der massgebenden Rechtsätze. Gleichzeitig behält das Kreisschreiben explizit Abweichungen vom Regelfall vor (grössere Jagdeinrichtungen / nicht im Wald), wenn anderweitige öffentliche Interessen tangiert werden und schliesst damit individuell-konkrete Lösungen in begründeten Spezialfällen nicht von vornherein aus. Damit erweist sich die Praxis der BD als vorliegend zu berücksichtigende Verwaltungsverordnung im Sinne der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (vgl. BGr 1C\_121/2019 vom 23. Juli 2019, E. 3.2 mit weiteren Hinweisen).

### **5.3.**

Für die Frage der Bewilligungspflicht einer jagdlichen Einrichtung sind in Anwendung des Kreisschreibens der gewählte Standort (Zonenzugehörigkeit) sowie die Art des Vorhabens (Konstruktion) zentral.

Der vorliegende Standort ausserhalb der Bauzone (Landwirtschaftszone und/oder Naturschutzzone I) ist ungewöhnlich, aber nicht grundsätzlich unzulässig. Insbesondere ist auch die Vereinbarkeit mit der konkreten Naturschutzzone abzuklären.

Bei der Art des Vorhabens gilt es zwischen Hochsitzen und Hochsitzkanzeln zu unterscheiden. Erstere bieten jeweils nur eine Sitzgelegenheit und Letztere können – je nach Grundfläche – von mehreren Personen gleichzeitig genutzt werden. Das Kreisschreiben erlaubt die bewilligungsfreie Errichtung beider Arten, wenn gewisse (Konstruktions-)Kriterien erfüllt sind (vgl. Tabelle und visuelle Illustrierung im Kreisschreiben, S. 14):

- Mobile Hochsitze, wenn sie an Bäume angelehnt werden (Bild 1);
- Feste Hochsitze, wenn sie herkömmlicher, einfacher Art sind (Bild 2);
- Offene oder geschlossene Kanzeln, wenn die Grundfläche nicht grösser als etwa 2 m<sup>2</sup> ist (Bild 3).

Zudem werden Kriterien genannt, welche Bauwerke als problematisch, mithin bewilligungspflichtig, erscheinen lassen:

- Hochsitzkanzeln mit Grundflächen deutlich über 2 m<sup>2</sup>;
- Jegliches Betonieren von Fundamenten;
- Grabungen aller Art.

Bei der streitgegenständlichen Einrichtung handelt es sich um eine mehrheitlich geschlossene Hochsitzkanzel mit einer Grundfläche von 1,87 m<sup>2</sup>. Unüblich ist die Höhe der Hochsitzkanzel (ca. 7,00 m). Die Konstruktion ist mehrheitlich aus Holz, wobei die relativ kleine Plattform grösstenteils eingewandert und mit einem Blech überdacht ist. Diese ist über eine Holzleiter erreichbar und steht auf vier Holzstämmen, welche untereinander verstrebt sind. Hingegen weist die Hochsitzkanzel keine seitlichen Abspannungen auf. Fest steht, dass aufgrund der beachtlichen Höhe eine solide Bodenverankerung zwingend ist, welche nicht mehr aus den üblichen, lediglich in den Boden gerammten Stützen bestehen kann (vgl. Kreisschreiben, S. 14 Bild 2 und Bild 3). Denn die hohe und schmale Tragkonstruktion muss insbesondere auch die aus der Windlast entstehenden Zugkräfte ableiten können, ansonsten die anerkannten Regeln der Baukunde missachtet würden (vgl. § 239 PBG). Aktenkundig ist, dass kein betoniertes Fundament erstellt wurde. Unklar ist hingegen in welchem Ausmass Grabungen für die Verankerung der Tragkonstruktion mit dem Boden erforderlich waren (vgl. act. 5.5). Terrainveränderungen ausserhalb der Bauzone sind raumplanungsrechtlich bewilligungspflichtig, wenn sie erheblich sind, denn es gilt den Bodenaufbau zu erhalten (vgl. VB.2017.00242 vom 28. November 2019, E. 3.1). Gemäss dem Merkblatt der BD, ALN, zu Terrainveränderungen in der Landwirtschaftszone darf

das Auf- oder Abtragen von Material ohne Baugesuch realisiert werden, sofern – auch im Falle von mehreren Teilflächen – weder ein Meter Höhe noch 500 m<sup>2</sup> Gesamtfläche überschritten wird (vgl. [https://www.zh.ch/content/dam/zhweb/bilder-dokumente/themen/planen-bauen/bauvorschriften/bodenschutz/bodenaufwertung/merkblatt\\_terrain-veraenderungen.pdf](https://www.zh.ch/content/dam/zhweb/bilder-dokumente/themen/planen-bauen/bauvorschriften/bodenschutz/bodenaufwertung/merkblatt_terrain-veraenderungen.pdf)). Sinn und Zweck dieses Kriteriums ist es, Grabungen zu vermeiden, welche den zu erhaltenden Bodenaufbau massgeblich verändern. Die Vorinstanz ging zu Unrecht davon aus, dass für die Errichtung der streitgegenständlichen Jagdeinrichtung (gar) keine Grabungen vorgenommen worden seien.

#### **5.4.**

Zusammengefasst ist zur Konstruktion der strittigen Jagdeinrichtung festzuhalten, dass die Bodenverankerung (anstelle der seitlichen Abspannungen) sowie die Höhe für eine gewisse Dauerhaftigkeit der jagdlichen Einrichtung sprechen. Auch wenn die max. Grundfläche von 2,00 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird, lässt sich die streitgegenständliche Hochsitzkanzel mit einer Höhe von 7,00 m – auch im Vergleich zu anderen Bauwerken – nicht mehr relativ einfach verschieben. Sie kann somit nicht mehr als von herkömmlicher Art gelten. Es liegt vielmehr eine festere sowie grössere Einrichtung vor, welche gemäss Kreisschreiben bewilligungspflichtig ist. Vorliegend wäre bereits aufgrund des ungewöhnlichen Standortes ausserhalb des Waldes sowie der unklaren Zonenzugehörigkeit mit allfälliger Betroffenheit der Naturschutzzone eine Bewilligungspflicht anzunehmen gewesen. Für die strittige Jagdeinrichtung drängen sich somit weitere Abklärungen in Bezug auf die genaue Beschaffenheit des Hochsitzes, der Zonenzugehörigkeit seines Standortes und seine Auswirkungen auf die Umgebung auf. Auf die im zweiten Schriftenwechsel vorgebrachten materiellen Äusserungen zur Bewilligungsfähigkeit ist entsprechend in diesem Verfahren nicht weiter einzugehen.

#### **6.**

Der angefochtene Beschluss ist daher aufzuheben und die Sache ist der Vorinstanz zur Durchführung eines koordinierten Bewilligungsverfahrens zurückzuweisen. Der Rekurs ist somit gutzuheissen.

## 7.1.

Gemäss § 13 Abs. 2 VRG tragen mehrere am Verfahren Beteiligte die Kosten in der Regel entsprechend ihrem Unterliegen. Kosten, die ein Beteiligter durch Verletzung von Verfahrensvorschriften oder durch nachträgliches Vorbringen von Tatsachen oder Beweismitteln verursacht, die er schon früher hätte geltend machen können, sind ihm ohne Rücksicht auf den Ausgang des Verfahrens zu überbinden.

Folglich verlangt das Gesetz in erster Linie, die Kosten des Rekursverfahrens den Verfahrensbeteiligten gemäss ihrem Unterliegen zu überbinden. Das Obsiegen (als Gegenstück zum Unterliegen) wird grundsätzlich daran gemessen, ob und in welchem Umfange die anfechtende Partei mit ihrem Rechtsmittel zum Nachteil der Gegenpartei eine Änderung der angefochtenen Anordnung bewirkt. Massgebend sind die gestellten Anträge. Auf die Begründetheit einzelner Rügen kommt es nicht an (Kaspar Plüss, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 13 Rz. 50 f.).

Nebst dem Unterliegerprinzip sind die Verfahrenskosten ausnahmsweise (auch) gemäss dem Verursacherprinzip zu verlegen. Dies einerseits in den im Gesetz explizit genannten Fällen; andererseits aber auch in Fällen, in denen ein Beteiligter Verfahrenskosten durch anderes schuldhaftes oder ordnungswidriges Verhalten verursacht hat. Nach dem Verursacherprinzip können sowohl Vorinstanzen wie auch private Parteien kostenpflichtig werden (zur Kasuistik vgl. Plüss, § 13 Rz. 58 ff.). Der Umfang der Kostenaufgabe ist regelmässig auf die durch das Verhalten des Beteiligten verursachten Kosten beschränkt, was ohne weiteres auch zu einer vollumfänglichen Kostenbelastung des Verursachers führen kann.

Da die Kostenverlegung nach dem Unterlieger- bzw. Verursacherprinzip mit einer gewissen Starrheit behaftet ist und im Einzelfall zu unbilligen Ergebnissen führen kann, verbleibt der anordnenden Behörde ein Spielraum, um bei besonderen Umständen die Kosten nach Gesichtspunkten der Billigkeit aufzuerlegen (zur Kasuistik vgl. Plüss, § 13 Rz. 64.). Vorliegend erfolgt die Rückweisung einerseits aufgrund der unzutreffenden Würdigung der Bewilligungsfrage durch den Bauausschuss X (ausserordentliche Umstände) und andererseits wegen der unvollständigen Einschätzung der kantonalen Behörde (Zonenzugehörigkeit) zuhanden der Vorinstanz vor Erlass des baurechtlichen Entscheides. Die Verfahrenskosten sind deshalb im Sinne des

Verursacherprinzips nicht wie üblich der Rekursgegnerschaft zu gleichen Teilen, sondern dem Bauausschuss X sowie der Baudirektion Kanton Zürich jeweils zur Hälfte aufzuerlegen (§ 13 VRG).

### **7.2.**

Nach § 338 Abs. 1 PBG bzw. § 2 der Gebührenverordnung des Verwaltungsgerichts (GebV VGr) legt das Baurekursgericht die Gerichtsgebühr nach seinem Zeitaufwand, nach der Schwierigkeit des Falls und nach dem bestimmbaren Streitwert oder dem tatsächlichen Streitinteresse fest. Liegt wie hier ein Verfahren ohne bestimmbaren Streitwert vor, beträgt die Gerichtsgebühr in der Regel Fr. 500.-- bis Fr. 50'000.-- (§ 338 Abs. 2 PBG; § 3 Abs. 2 GebV VGr). Bei der Bemessung der Gebührenhöhe steht der Rekursinstanz ein grosser Ermessensspielraum zu (Kaspar Plüss, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 13 Rz. 25 ff.).

Demnach ist die Gerichtsgebühr vorliegend auf Fr. 4'000.-- festzusetzen.

### **7.3.**

Es liegt ein Rückweisungsentscheid vor, der als Zwischenentscheid im Sinn von Art. 93 des Bundesgerichtsgesetzes (BGG) zu qualifizieren ist. Dessen Anfechtbarkeit richtet sich nach § 19a Abs. 2 VRG.