



G.-Nr. R4.2018.00038  
BRGE IV Nr. 0091/2018

**Entscheid vom 14. Juni 2018**

Mitwirkende      Abteilungspräsident Reto Philipp, Baurichter Urs Hany, Baurichter Alexander Seiler, Gerichtsschreiber Andreas Mahler

in Sachen      **Rekurrent**  
H. M., [.....]

gegen      **Rekursgegnerin**  
1. Baudirektion Kanton Zürich, Walchetor, Walcheplatz 2, Postfach,  
8090 Zürich

**Mitbeteiligter**  
2. Gemeinderat X, [.....]

betreffend      Verfügung der Baudirektion Kanton Zürich ARE 17-1774 vom 18. Januar 2018; Teilweise Nichtgenehmigung der Teilrevision kommunale Nutzungsplanung (Erholungszone Pferdesport)

---

**hat sich ergeben:**

**A.**

Mit Verfügung vom 18. Januar 2018 verweigerte die Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung (ARE), die Genehmigung der Umzonung der Pferdesportanlage Z auf dem Grundstück Kat.-Nr. [...] in X von der Landwirtschaftszone in die Erholungszone "Pferdesport" sowie die Genehmigung der Bestimmungen von Art. 20.5 und 21.5 der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde X (Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, festgesetzt mit Urnenabstimmung vom 12. Februar 2017).

**B.**

Gegen diesen Entscheid erhob H. M. mit Eingabe vom 4. März 2018 fristgerecht Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragte die Aufhebung der Nichtgenehmigung der Umzonung. Eventualiter sei die Genehmigung unter der Auflage zu erteilen, dass in Art. 21.5 BZO der Satz "Wohnnutzungen sind für die Betriebsleitung und für Angestellte zulässig" weggelassen werde. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Baudirektion.

**C.**

Mit Verfügung vom 6. März 2018 wurde der Rekurseingang vorgemerkt und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

**D.**

Mit Eingabe vom 4. April 2018 beantragte die Vorinstanz die Abweisung des Rekurses.

Der Gemeinderat von X beantragte mit Eingabe vom 27. März 2018 die Gutheissung des Rekurses unter Kostenfolge zulasten des Rekurrenten.

**E.**

Mit Replik vom 27. April 2018 hielt der Rekurrent an seinen Anträgen fest, ebenso die Baudirektion mit Duplik vom 22. Mai 2018. Der Gemeinderat verzichtete stillschweigend auf eine weitere Vernehmlassung.

## **Es kommt in Betracht:**

### **1.**

Der Rekurrent ist als Eigentümer des von der Umzonung betroffenen Grundstücks Kat.-Nr. [...] im Sinne von § 338a des Planungs- und Baugesetzes (PBG) ohne Weiteres zur Rekurshebung legitimiert. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf den Rekurs einzutreten.

### **2.**

Es wird die Durchführung eines Augenscheins beantragt (vgl. § 7 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRG]). Das Baurekursgericht hat unbesehen von Parteianträgen nur dann einen Augenschein durchzuführen, wenn die Verhältnisse vor Ort zwar entscheidrelevant, auf Grund der Akten aber noch unklar sind. Diese Voraussetzung ist vorliegend nicht erfüllt, so dass kein Augenschein durchzuführen war.

### **3.**

Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung wurde in der Gemeindeversammlung vom 30. November 2016 vorberaten (Art. 14 Ziff. 8 der Gemeindeordnung) und in der Urnenabstimmung vom 12. Februar 2017 festgesetzt. Sie umfasst, soweit hier interessierend, die Festlegung der Erholungszonen "Pferdesport" (EP) und "Sportplatz-Fussball" (ES). Die Erholungszone ES schliesst nordöstlich unmittelbar an die bestehende Allgemeine Erholungszone E mit Schwimmbad, Tennisplätzen und Fussballplatz an und erweitert diese Sportanlage um ein zusätzliches Fussballfeld. Die nicht genehmigte Erholungszone EP umfasst das nordwestlich der Erholungszone E gelegene Grundstück Kat.-Nr. [...]. Dazwischen verlaufen, wie das genannte Grundstück in der Landwirtschaftszone gelegen, der B.-weg, der N.-bach und die Strasse S. [...]. Auf dem Grundstück Kat.-Nr. [...] betreibt der Rekurrent eine Reitsportanlage. Diese soll auf Grundlage der Umzonung und eines nachgelagerten privaten Gestaltungsplans ausgebaut werden. Die Gemeindeversammlung vom 30. November 2016 stimmte dem privaten Gestaltungsplan "Y (Reitsportanlage Z)" zu. Dessen Genehmigung durch die Baudirektion (§ 89 Abs. 1 PBG) steht indes noch aus.

#### 4.

Die Baudirektion erwog zur Nichtgenehmigung im angefochtenen Beschluss, der Erholungsnutzen für die lokale Bevölkerung und der sachliche Zusammenhang mit der Sportanlage fehlten. Die in erheblicher Distanz zum Siedlungsgebiet liegende Erholungszone weise keinen unmittelbaren Siedlungszusammenhang auf. Die bestehende Pferdesportanlage sei vielmehr durch zwei Wege und einen Bach von der angrenzenden Erholungszone getrennt und räumlich klar abgesetzt. Es würde sich um eine unzulässige Kleinstbauzone handeln. Die Erholungszone EP erfülle die hohen Anforderungen einer sachgerechten Interessenabwägung nicht und sei mit den Zielen und Grundsätzen des RPG, insbesondere der klaren Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet, nicht vereinbar.

#### 5.1.

Der Rekurrent bringt vor, die Pferdesportanlage umfasse heute einen Stall mit vier Pferdeboxen, eine Reithalle, einen Aussenspringplatz, Weideflächen sowie ein Wohnhaus mit grosszügiger Gartenanlage und Schwimmbecken. Er wolle mittelfristig im Springsport wieder auf höchstem Niveau Erfolg haben. Dazu würden sieben bis zehn Pferde benötigt. Neben der Ausbildung der eigenen Pferde solle auch anderen Pferdebesitzern die Möglichkeit gegeben werden, ihre Pferde auf der Anlage auszubilden. Ausserdem sollen Reitkurse angeboten werden. Damit ein professioneller Betrieb möglich werde, seien acht weitere Pferdeboxen mit Auslauf und eine Führanlage geplant. Die bestehende Anlage sei massiv unternutzt. Neben der Familie des Rekurrenten würden sich zwei bis drei Angestellte um den Unterhalt der Anlage und die Pflege der Tiere kümmern. Für die Angestellten sei ein Angestelltenhaus geplant. Auf dieses könne – nicht ohne Bedenken wegen der notwendigen Überwachung der Pferde – verzichtet werden, sollte die Wohnnutzung auf die Betriebsleiterwohnung zu beschränken sein. Das bestehende Wohnhaus solle durch einen Neubau ersetzt werden. All dies lasse sich in der Landwirtschaftszone nicht realisieren. Der Weg führe deshalb über die Festsetzung einer Erholungszone Pferdesport und einen privaten Gestaltungsplan. Die Gemeindeversammlung vom 30. November 2016 habe dem privaten Gestaltungsplan zugestimmt.

Zur angefochtenen Nichtgenehmigung führt der Rekurrent aus, entgegen der Auffassung der Vorinstanz sei der Siedlungszusammenhang mit dem Baugebiet von X gegeben. Die Erholungszone Sportplatz/Fussball greife

als schmales Band weit in die Landwirtschaftszone aus. Die Erholungszone Reitsport grenze an die Erholungszone für den Fussball an, im gleichen oder gar geringerem Abstand von der Kernzone als die Erweiterung der Fussballzone. Zwischen den beiden Erholungszonen verlaufe der N.-bach. Bäche seien nicht nur Trennungs-, sondern auch Vernetzungselemente. Mit der geplanten Brücke für den Langsamverkehr über den N.-bach würden die beiden Erholungszone miteinander auch verkehrlich verbunden. Die Gewässerparzelle und der auszuscheidende Gewässerraum hinderten jedenfalls den Siedlungszusammenhang nicht. Selbst wenn der Siedlungszusammenhang nicht gegeben wäre, könnte die Erholungszone EP als isolierte Zone genehmigt werden, denn sie ermögliche einzig eine massvolle Erweiterung bestehender, rechtmässig erstellter Bauten und Anlagen. Es gehe kein einziger Quadratmeter Fruchtfolgefläche verloren.

Im Weiteren habe die lokale Bevölkerung der Erholungszone und dem Gestaltungsplan zugestimmt und damit den Erholungsnutzen dokumentiert. Es gebe Massensportarten und Randsportarten. Selbstverständlich könne die Pferdesportanlage nicht jederzeit für jedermann zur Verfügung gestellt werden. Es wolle aber auch nicht jeder Reiter den grossen Springplatz benutzen. In Absprache mit dem Eigentümer sei ein Mitbenutzen aber durchaus möglich. Im Übrigen seien Pferde immer ein Anziehungspunkt für Kinder und deren Eltern und Grosseltern. Die vom Fussweg entlang des N.-baches einsichtigen neuen Pferdeboxen würden ein attraktives, dorfnahes Ziel für Spaziergänge. Sodann könnten in einer zusammenhängenden Erholungszone ganz verschiedene Sportarten ausgeübt werden. Ein sachlicher Zusammenhang müsse nicht bestehen. Ferner seien die zusätzlichen Einwirkungen der geplanten baulichen Massnahmen auf Raum und Umwelt minimal. Schliesslich verletze die Nichtgenehmigung die Gemeindeautonomie.

## **5.2.**

Die Baudirektion erwidert, das Landwirtschaftsgebiet könne für öffentliche Aufgaben oder andere spezielle Nutzungen durchstossen werden, wobei jedoch hohe Anforderungen an die Interessenabwägung zu stellen seien. Es sei darzulegen, weshalb die betreffenden Nutzungen nicht zweckmässig innerhalb des Siedlungsgebiets untergebracht werden könnten. Die nach Art. 21.5 der revidierten BZO (BZO<sub>rev</sub>) zugelassenen Nutzungen in der Erholungszone "Pferdesport" seien grundsätzlich nicht auf einen Standort ausserhalb der Bauzonen angewiesen. Nach bundesgerichtlicher Recht-

sprechung sei die Schaffung einer Bauzone bzw. einer Spezialnutzungszone für ein konkretes Projekt zulässig, wenn die Planungsmassnahme den Zielen und Grundsätzen der Nutzungsplanung gemäss Raumplanungsgesetz (RPG) entspreche. Eine Umgehung von Art. 24 RPG sei dann anzunehmen, wenn mit der fraglichen Planungsmassnahme eine unzulässige Kleinstbauzone geschaffen werde oder wenn sie sonst auf einer sachlich nicht vertretbaren Interessenabwägung beruhe. Um eine Streubauweise zu verhindern, sei ein Siedlungszusammenhang zu fordern. Dieser sei vorliegend nicht gegeben. Die Erholungszone liege 400 m vom Siedlungsgebiet bzw. der nächsten Kernzone entfernt. Die dazwischenliegenden Grundstücke seien alle der Landwirtschaftszone zugewiesen und weitgehend unüberbaut. Der N.-bach führe zudem zu einer klaren räumlichen Trennung zwischen der geplanten Erholungszone EP und der bestehenden Erholungszone E. Aufgrund des klaren landschaftlichen Einschnitts sowie der Zweckumschreibung der beiden Erholungszone sei auch ein funktionaler Zusammenhang zu verneinen. Mit der vorliegenden Ausgestaltung der Erholungszone EP sei keine geringfügige Erweiterung bereits bebauten Gebiets bzw. keine massvolle Erweiterung bestehender Bauten vorgesehen. Die Nutzungs- und Verdichtungsmöglichkeiten würden über eine massvolle Erweiterung hinausgehen. Die BZO lasse neben neuer Wohnnutzung weitere Bauten und Anlagen zu, die im Zusammenhang mit dem Pferdesport stünden. Inwiefern hierfür ein öffentliches Interesse bestehe, welches dasjenige an der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet bzw. an der Vermeidung von isolierten Kleinstbauzonen überwiege, sei nicht ersichtlich. Dies zumal die Erholungszone lediglich den Partikularinteressen des Rekurrenten diene. Selbst wenn klar sei, dass auch für die Schaffung von Anlagen für Randsportarten Erholungszone notwendig seien, könne nicht grundsätzlich von einem Erholungsnutzen solcher Anlagen für die lokale Bevölkerung ausgegangen werden. Jedenfalls vermöge ein solcher im vorliegenden Fall die Interessenabwägung nicht zugunsten der Erholungszone EP abzuändern, bringe der Rekurrent doch hauptsächlich private Interessen vor.

### **5.3.**

Der Gemeinderat führt aus, mit der geplanten Brücke über den N.-bach liessen sich die Sportanlage Y und die Reitsportanlage verbinden und es entstehe ein attraktives Sportzentrum. Es sollen sämtliche Sportarten gefördert werden. Das Nebeneinander verschiedener Sportarten erhöhe die

Attraktivität der Gemeinde. Die Reitsportanlage genieße Bestandesgarantie, was aber nichts nütze, wenn der Betrieb kaum Ausbaumöglichkeiten, geschweige denn die Möglichkeit der Erweiterung, habe. Daher sei der angestrebte Weg mit Erholungszone und privatem Gestaltungsplan zu schützen. Dies sei der vernünftigste Weg und das Wesen der Reitsportanlage bleibe gewahrt. Der Siedlungszusammenhang sei gegeben. Aus der Luft betrachtet nehme man die Bauten beidseits der H.-strasse, bestehend aus Gewerbegebiet, den Sportanlagen und der bestehenden Pferdesportanlage, als bebauten Siedlungsgebiet wahr. Das Landschafts- bzw. das Siedlungsbild werde sich in keiner Weise ändern. Die angefochtene Nichtgenehmigung sei ein Eingriff in die Gemeindeautonomie.

#### **5.4.1.**

Gemäss Lehre und Rechtsprechung hat sich die Genehmigungsbehörde bei der Überprüfung von Nutzungsplänen und Sondernutzungsplänen einschliesslich Quartierplänen unbesehen ihrer grundsätzlich uneingeschränkten Überprüfungsbefugnis (vgl. § 5 Abs. 1 PBG) aus Gründen der aus der Gemeindeautonomie (Art. 50 der Bundesverfassung [BV] und Art. 85 der Zürcher Kantonsverfassung [KV]) abgeleiteten Planungsautonomie Zurückhaltung aufzuerlegen. Diese Zurückhaltung gilt insbesondere dann, wenn es auf die Beurteilung der örtlichen Verhältnisse ankommt. Zudem ist das den Gemeindebehörden bei der Nutzungsplanung zustehende erhebliche prospektiv-technische Ermessen zu berücksichtigen.

Mithin darf das Ermessen der Genehmigungsbehörde nicht an die Stelle desjenigen der Planungsbehörde treten; ihre Lösung darf nicht eine andere ebenso vertretbare Lösung ersetzen. Die Genehmigungsbehörde hat vielmehr nur dann korrigierend einzugreifen, wenn sich die kommunale Planung auf Grund überkommunaler Interessen als unzweckmässig erweist, den wegleitenden Zielen und Grundsätzen der Raumplanung widerspricht oder wenn sie offensichtlich unangemessen ist. Nicht vorausgesetzt ist aber, dass die Planfestsetzung ohne sachliche Gründe getroffen wurde oder schlechthin unhaltbar ist. Insofern ist die Gemeindeautonomie durch übergeordnetes Recht eingeschränkt, und die Gemeinde hat ihrem Planungsentscheid eine nachvollziehbare Würdigung der massgebenden Verhältnisse des Einzelfalls sowie eine vertretbare Interessenabwägung zu Grunde zu legen. Die Kognition der Genehmigungsbehörde unterscheidet sich demnach nicht von derjenigen der Rekursinstanz (Marco Donatsch, in:

Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 20 Rz. 77 ff.; VB.2014.00077 vom 9. April 2015; BGr 1C\_429/2014 vom 22. April 2015, E. 2.2).

Gegen die Nichtgenehmigung von Nutzungsplänen und Sondernutzungsplänen kann einerseits die Gemeinde und andererseits der betroffene Grundeigentümer Rekurs erheben; dieser aber nur, wenn der Nichtgenehmigungsentscheid nicht eine Nachfolgefestlegung erforderlich macht. Das Baurekursgericht prüft, ob die Genehmigungsbehörde, sofern die Festlegung nicht gar als rechtsverletzend einzustufen ist, zu Recht in das planerische Ermessen der Gemeinde eingegriffen hat oder nicht. Ist die planerische Massnahme als vertretbar zu beurteilen, ist der Nichtgenehmigung der Schutz zu versagen.

#### **5.4.2.**

Die Schaffung einer Bauzone für ein konkretes Projekt ist zulässig, wenn die Planungsmassnahme den Zielen und Grundsätzen der Nutzungsplanung gemäss dem Raumplanungsgesetz entspricht. Kleinbauzonen stellen dagegen im Allgemeinen eine Umgehung von Art. 24 ff. RPG dar und sind unzulässig, wenn sie gegen das raumplanerische Ziel verstossen, die Siedlungstätigkeit in Bauzonen zusammenzufassen und die Streubauweise für nicht freilandgebundene Bauten zu verhindern. Ermöglicht eine Kleinbauzone keine zusätzliche Streubauweise, sondern einzig eine geringfügige Erweiterung bereits bebauten Gebiets oder die massvolle Erweiterung bestehender Bauten, ist sie zulässig, sofern sie auch sonst auf einer sachlich vertretbaren Interessenabwägung beruht (BGr 1C\_234/2014 vom 6. Oktober 2014, E. 2.3., mit Hinweis u.a. auf BGE 124 II 391, E. 3a).

#### **5.4.3.**

Der Perimeter der Erholungszone EP stösst rundum an die Landwirtschaftszone. Die nächstgelegene Bauzone (Gewerbezone) liegt südöstlich ca. 170 m von der Gebäudegruppe der Reitsportanlage entfernt. Dazwischen liegen der unbebaute Teil der Erholungszone E mit dem Fussballplatz und ein ca. 23 m breiter Streifen Landwirtschaftszone mit dem N.-bach. Die Bebauung in der Erholungszone E beschränkt sich im Wesentlichen auf das Gebäude des Sportzentrums Y südwestlich des Fussballplatzes, weshalb die Erholungszone nicht den Charakter eines bebauten Siedlungsgebiets zeigt. In südwestlicher Richtung beträgt die Distanz von der

Reitsportanlage zum Siedlungsrand rund 400 m. Bei diesen Gegebenheiten hat die Baudirektion den Siedlungszusammenhang zu Recht verneint. Die Erholungszone EP liegt ohne Anbindung an bestehende Bauten mit Siedlungscharakter abseits der Bauzone und ausserhalb des kompakten Siedlungsgebietes von X. Sie ermöglicht somit eine weitergehende Überbauung in einem freigebliebenen Umfeld. Die Verbindung mit dem Siedlungsgebiet über die benachbarte Erholungszone E schafft keinen Siedlungszusammenhang, da es sich nicht um bebautes Gebiet im eigentlich Sinn handelt. Es liegt somit eine eigentliche beschränkte Kleinbauzone vor, die nur gestützt auf die in Ziff. 5.4.2. genannten Kriterien zulässig sein kann (vgl. BGr 1C\_774/2013 vom 16. Juli 2014, E. 5.1.: Dort verneinte das Bundesgericht den Siedlungszusammenhang für die von der geplanten Umzonung erfassten Parzellen im Gebiet Neualp, die 165 m vom Siedlungsgebiet von Gerligen, Gemeinde Ballwil, Kanton Luzern, entfernt lagen).

#### **5.4.4.**

Gemäss dem neuen Art. 21.5 BZO<sub>rev</sub> sind in der Erholungszone EP lediglich Bauten und Anlagen zulässig, welche in direktem Zusammenhang mit der Nutzung als Pferdesportanlage stehen. Wohnnutzungen sind für die Betriebsleitung und für Angestellte zulässig. Die dem genannten Zonenzweck dienenden Bauten und Anlagen sind an sich nicht auf einen Standort ausserhalb der Bauzone angewiesen und können deshalb dem Interesse an der Freihaltung der Landschaft ausserhalb des Siedlungsgebiets und dem Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbauzonen widersprechen (vgl. BGr 1C\_234/2014 vom 6. Oktober 2014, E. 2.3.).

Gemäss den Massvorschriften in Art. 20.5 BZO<sub>rev</sub> gelten die kantonsrechtlichen Mindestvorschriften; die maximale Gebäudehöhe beträgt 8 m. Eine Überbauungsziffer wird – anders als etwa für die Allgemeine Erholungszone E und die Erholungszone ES – nicht vorgeschrieben. Der private Gestaltungsplan "Y (Reitsportanlage Z)" wurde zwar bereits festgesetzt, ist aber noch nicht rechtskräftig. Mithin fehlt, abgesehen von den genannten Massvorschriften, jegliche Beschränkung der Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Bauten und Anlagen oder der Errichtung zusätzlicher Bauten. Gestützt auf die zur Diskussion stehenden Zonenvorschriften wäre es möglich, auf der betreffenden Parzelle in der Erholungszone EP zonenkonforme Bauten und Anlagen in einem Ausmass zu erstellen, welches über eine massvolle Erweiterung im Sinne der Rechtsprechung hinausginge und mit der Trennung von Bau- und Nichtbaugesamt nicht vereinbar wäre. Dies ins-

besondere im Falle, dass der private Gestaltungsplan nicht in Rechtskraft erwachsen sollte, zumal die BZO keinen Verweis darauf enthält. Im Übrigen kann offenbleiben, ob sich die aus dem fraglichen Gestaltungsplan ergebenden baulichen Möglichkeiten und Nutzweisen im zulässigen Rahmen bewegen (zur Zulässigkeit der Wohnnutzung s. nachfolgend unter Ziff. 5.4.6.).

Soweit ist festzuhalten, dass die angefochtene Nichtgenehmigung zu schützen und der Rekurs im Hauptantrag abzuweisen ist.

#### **5.4.5.**

Der Rekurrent stellt den Eventualantrag, es sei die Genehmigung unter der Auflage zu erteilen, dass in Art. 21.5 BZO<sub>rev</sub> der Satz "Wohnnutzungen sind für die Betriebsleitung und für Angestellte zulässig" weggelassen werde. Dies änderte jedoch nichts daran, dass die Zonenvorschriften mehr als eine bloss massvolle Erweiterung der Reitsportanlage erlauben würden. Somit ist auch der Eventualantrag abzuweisen.

#### **5.4.6.**

Bemerkungsweise ist Folgendes anzufügen: Ermöglicht eine Kleinbauzone einzig eine geringfügige Erweiterung bereits bebauten Gebiets oder die massvolle Erweiterung bestehender Bauten, ist sie zulässig, sofern sie auch sonst auf einer sachlich vertretbaren Interessenabwägung beruht. Ein öffentliches Interesse besteht nicht nur an der Schaffung von Anlagen für den Breitensport, sondern auch für Sportanlagen, die von einem eingeschränkteren Benutzerkreis in Anspruch genommen werden, aber grundsätzlich jedermann offenstehen. Dies gilt auch dann, wenn die Anlagen privat und gewinnorientiert betrieben werden (vgl. BGr 1A.193/2001 vom 6. Mai 2002, E. 3.2.). Das Gewicht der öffentlichen Interessen erscheint zwar eher gering angesichts des Umstandes, dass die Umzonung vorab im privaten Interesse des Grundeigentümers liegt. Dieser verfolgt mit dem geplanten Ausbau seiner Reitsportanlage in erster Linie persönliche Ziele, namentlich im Springsport. Die Dritten zugänglichen Nutzungen (Kurse, Veranstaltungen etc.) sind von untergeordneter Bedeutung. Dennoch liegt es im Ermessen der Gemeinde, die bereits bestehende, die Bestandesgarantie genießende Reitsportanlage planerisch zu erfassen und dieser gewisse Erweiterungsmöglichkeiten einzuräumen. Die diesbezügliche Interessenabwägung der Gemeinde erscheint sachlich vertretbar. Allerdings ist mit der kommunalen Nutzungsordnung sicherzustellen, dass der bisherige

Betrieb nur beschränkt erweitert werden darf und keine neuen erheblichen Einwirkungen auf Raum und Umwelt resultieren. Dies ist – wie erwähnt – mit der streitbetroffenen Änderung der Nutzungsordnung nicht gewährleistet, was zur Abweisung des Rekurses führt. Dementsprechend wird die Gemeinde die Massvorschriften für die Erholungszone EP zu ergänzen haben, etwa durch die Festsetzung einer Überbauungsziffer oder mittels Verknüpfung mit einem konkreten Gestaltungsplan, auf dessen Bestimmungen die BZO verweist.

In Bezug auf die Zulässigkeit von Wohnnutzungen (Art. 21.5 BZO<sub>rev</sub>) ist anzufügen, dass daran ein öffentliches Interesse nur soweit bestehen kann, als sie für die Pferdesportanlage betrieblich unabdingbar ist und insofern dem Zonenzweck der Erholungszone EP entspricht. Die Zulässigkeit der Erneuerung, Änderung und Erweiterung der bestehenden Wohnnutzung ist nach den Grundsätzen des Bestandesschutzes zu beurteilen, soweit und solange sie nicht dem Zonenzweck entspricht.

## **6.**

Zusammengefasst ist der Rekurs abzuweisen.

[....]