



G.-Nr. R4.2018.00054
BRGE IV Nr. 0119/2018

Entscheid vom 30. August 2018

Mitwirkende Abteilungspräsident Reto Philipp, Baurichter Alexander Seiler, Baurichter
Andreas Madianos, Gerichtsschreiberin Elena Marioni-Quadranti

in Sachen **Rekurrierende**
1. Erbengemeinschaft Z, [....]

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

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

betreffend Gemeinderatsbeschluss vom 26. Februar 2018 sowie Gesamtverfügung
Baudirektion Kanton Zürich BVV 17-3124 vom 7. Februar 2018; Bewilligung
für Parzellierung

hat sich ergeben:

A.

Mit Beschluss vom 26. Februar 2018 bewilligte der Gemeinderat X der Erbgemeinschaft Z die baurechtliche Bewilligung für die Abparzellierung des landwirtschaftlichen Grundstücks Kat.-Nr. 310 in zwei neue Parzellen (nKat.-Nrn. 1151 und 1152). Die Gesamtverfügung der Baudirektion Kanton Zürich vom 7. Februar 2018 wurde koordiniert mit der kommunalen Bewilligung eröffnet. Nebenbestimmungsweise verfügte das kantonale Amt, dass das Lagergebäude Assek.-Nr. 180 auf dem Grundstück nKat.-Nr. 1151 die einfache Bestandesgarantie genieße (Dispositiv-Ziffer I.a). Die Umgebung müsse in ihrem Zustand belassen werden. Es dürften keine Fahrzeuge oder Materialien ausserhalb des Gebäudes dauernd abgestellt werden (Dispositiv-Ziffer I.c).

B.

Die Erbgemeinschaft Z reichte gegen die Dispositiv-Ziffern I.a. und I.c. der kantonalen Verfügung mit Eingabe vom 4. April 2018 Rekurs ein und beantragte deren Aufhebung.

C.

Vom Rekurseingang wurde mit Präsidialverfügung vom 5. April 2018 Vormerk genommen und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

Die kommunale Behörde nahm mit Eingabe vom 23. April 2018 zum Rekurs Stellung und schloss darin sinngemäss auf Gutheissung des Rekurses.

Die Baudirektion liess sich am 4. Mai 2018 vernehmen und beantragte die Abweisung des Rekurses.

Es kommt in Betracht:

1.

Da einzig die kantonale Verfügung angefochten ist, kommt dem Gemeinderat X im vorliegenden Verfahren die Stellung eines Mitbeteiligten und nicht jene eines Rekursgegners zu. Das Rubrum ist entsprechend zu korrigieren.

2.

Die Rekurrentin ist als Gesuchstellerin und Verfügungsadressatin zur Rekurshebung im Sinne von § 338a des Planungs- und Baugesetzes (PBG) legitimiert. Da auch die weiteren Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf ihren Rekurs einzutreten.

3.

Die Rekurrentin ist Eigentümerin der Parzelle Kat.-Nr. 310 im Halte von 4'468 m², welche in der Landwirtschaftszone liegt. In ihrem westlichen Teil ist die Parzelle mit einem Schopf (Assek.-Nr. 180) und einem kleineren Unterstand überstellt. Die Abarzellierung soll 3,5 m östlich des Schopfes erfolgen. Die neuen Parzellen nKat.-Nrn. 1151 und 1152 sollen 1'296 m² bzw. 3'172 m² gross ausfallen. Auf ersterer würde sich der genannte Schopf befinden.

4.1.

Die kantonale Vorinstanz erwog im angefochtenen Beschluss, der besagte Schopf sei im Jahre 1958 von K. S. erstellt worden, welcher das streitbetreffende Grundstück 13 Jahre zuvor erworben hatte. 21 Jahre später sei es als Sacheinlage an die Firma S. und Söhne AG übertragen worden. Diese habe es 1980 an die Brüder S. verkauft. Die ursprüngliche nichtlandwirtschaftliche Nutzung des Gebäudes als Lagerfläche der Firma S. und Söhne AG sei in der Landwirtschaftszone zonenwidrig. Eine Bewilligung für den Schopf liege nicht vor. Aufgrund seines Bestandes von mehr als 30 Jahren geniesse das nichtlandwirtschaftliche Gebäude lediglich die einfache Bestandegarantie. Somit sei einzig dessen einfacher Unterhalt und die bisherige Nutzung zulässig. Die Umgebung müsse in ihrem Zustand belassen

werden. Materialien oder Fahrzeuge dürften nicht ausserhalb des Gebäudes dauernd abgestellt werden.

4.2.

Die Rekurrentin bringt hiergegen zusammengefasst vor, dass im Zeitpunkt der Erstellung des Schopfes noch gar keine Bewilligungspflicht bestanden habe, weshalb auch keine entsprechenden Akten vorlägen. Auch handle es sich nicht um eine rechtswidrige Nutzung, die fortgeführt werden solle, sei doch der Schopf stets rechtmässig als Lager genutzt worden. Er geniesse daher vollständigen Bestandesschutz. Es sei nicht ersichtlich, weshalb keine Lagerung im Freien möglich sei. Zudem seien die verfügbaren Auflagen sachfremd, sei doch einzig um eine Abparzellierung ersucht worden.

4.3.

Die Baudirektion führt vernehmlassungsweise aus, die von der Rekurrentin eingereichten Unterlagen genügten nicht, um einen erweiterten Besitzstand im Sinne von Art. 37a des Raumplanungsgesetzes (RPG) annehmen zu können. Spätestens ab dem Jahre 1987 habe die Firma S. und Söhne AG keinen betrieblichen Bedarf für den Schopf und den Unterstand gehabt. Welche Nutzungen ab jenem Zeitpunkt tatsächlich erfolgt seien, sei unklar. Durch die Aufgabe der gewerblichen Nutzung sei jedoch spätestens seit jenem Zeitpunkt die Subsumtion unter Art. 37a RPG nicht mehr möglich. Bei sog. stillen Lagern dürfe regelmässig keine Lagerung im Freien erfolgen.

5.

Abparzellierungen sind bewilligungspflichtig, soweit bereits eine baurechtliche Bewilligung erteilt wurde oder diese bereits überbaut sind. Ausgenommen davon sind Parzellierungen im Rahmen einer Zwangsabtretung (§ 309 Abs. 1 lit. e PBG). Durch Unterteilungen von Grundstücken dürfen keine den baurechtlichen Vorschriften widersprechende Verhältnisse geschaffen werden. Im Rahmen einer Parzellierungsbewilligung ist mithin stets zu prüfen, ob die geplante Parzellierung zu baurechtswidrigen Verhältnissen führen würde. Können durch die Abparzellierung eintretende baurechtswidrige Verhältnisse mittels Statuierung von Nebenbestimmungen behoben werden, sind gestützt auf das Verhältnismässigkeitsprinzip solche zu verfügen und ist die Verweigerung alsdann nicht statthaft.

Mit den angefochtenen Nebenbestimmungen wird einerseits der Umfang des Bestandesschutzes und die mögliche (Um-)nutzung des Umgeländes geregelt. Inwieweit dem streitbetroffenen Schopf Bestandesgarantie zukommt, mit anderen Worten wie er und der dazugehörige Umschwung inskünftig genutzt werden können bzw. wie weit der Schopf erweitert, erneuert oder umgenutzt werden darf, ist jedoch unabhängig von der Parzellengrösse. Massgeblich hierfür ist alleine, ob der Schopf im Zeitpunkt seiner Erstellung bewilligungspflichtig war und wie er bisher genutzt wurde (vgl. hierzu Art. 24c und Art. 37a RPG). Die Abparzellierung wirkt sich mithin in keiner Art und Weise auf die mit den angefochtenen Nebenbestimmungen geregelten Sachverhalte aus. Wie weit dem Schopf Bestandesschutz zuzusprechen ist, wird vielmehr erst im Rahmen eines allfälligen, den Schopf betreffenden Baugesuchs zu beurteilen sein. Es fehlt vorliegend an dem für die Statuierung der angefochtenen Nebenbestimmungen notwendigen Sachzusammenhangs (vgl. hierzu etwa Christian Mäder, Das Baubewilligungsverfahren, Zürich 1991, Rz. 467). Die angefochtenen Dispositiv-Ziffern sind damit antragsgemäss aufzuheben.

6.

Zusammenfassend ist damit festzuhalten, dass der Rekurs gutzuheissen ist. Demzufolge sind die Dispositiv-Ziffern I.a und I.c der angefochtenen kantonalen Verfügung aufzuheben.

[....]