

Im Zusammenhang mit einer bestehenden Pferdehaltung auf dem in der Landwirtschaftszone gelegenen Grundstück Kat.-Nr. 1 im Weiler R verweigerte die Baudirektion Kanton Zürich der Bauherrschaft die nachträgliche Bewilligung für einen bestehenden, ursprünglich als Provisorium errichteten Stall-Container. Die kommunale Baubehörde verlangte die Entfernung des Stallcontainers und die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes innert sechs Monaten nach Eintritt des Beschlusses.

Aus den Erwägungen:

2. Das Baugrundstück liegt in der Landwirtschaftszone und ist im westlichen Bereich mit einem Ökonomiegebäude mit Pferdestallungen überstellt. Die Rekurrierenden führen einen landwirtschaftlichen Kleinbetrieb mit 0,3 Standardarbeitskräften (SAK). Der Betrieb umfasst die Haltung von zehn Pferden und mit 4,8 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche die erforderliche Futtermittelgrundlage sowie Weiden. Aufgrund der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen Teilrevision des Raumplanungsgesetzes (RPG) sowie der Raumplanungsverordnung (RPV) konnten diverse bereits ausgeführte bauliche Massnahmen rund um diese Pferdehaltung (z.T. unter Vornahme gewisser mit den Baubewilligungsbehörden abgesprochener Anpassungen) nachträglich bewilligt werden. Als nicht bewilligungsfähig erwies sich hingegen (...) ein entlang der westlichen Grundstücksgrenze aufgestellter Stall-Container mit zwei Pferdeboxen. (...)

5.1 Betreffend den Stall-Container machen die Rekurrierenden geltend, die zwei Pferdeboxen seien für eine wirtschaftliche Betriebsführung notwendig. Eine Unterbringung der Tiere sei aufgrund der bestehenden Innenaufteilung und eines Nutzungsrechtes Dritter im Schopf nicht möglich. Der Container sei absolut untergeordnet und ordne sich rechtsgenügend ins Ortsbild ein. Zudem trete er nur betriebsintern in Erscheinung.

5.2 Die Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung (ARE) hält dazu fest, eine freistehende Neubaute für die Pferdehaltung sei nach Art. 34b Abs. 2 RPV nicht zulässig. Diese sei auf bestehende Bauten und Anlagen sowie notwendige Aussenanlagen beschränkt. Die Wahrnehmbarkeit des Containers spiele dabei keine Rolle.

5.3 Gemäss Art. 16a^{bis} RPG werden Bauten und Anlagen, die zur Haltung von Pferden nötig sind, auf einem bestehenden landwirtschaftlichen Gewerbe im Sinne des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) als zonenkonform bewilligt, wenn dieses Gewerbe über eine überwiegend betriebseigene Futtergrundlage und Weiden für die Pferdehaltung verfügt. Als landwirtschaftliche Gewerbe gelten gemäss Art. 34 Abs. 1 RPV i.V.m. Art. 5 oder 7 BGBB Gewerbe mit mindestens einer Standardarbeitskraft (SAK) bzw. in Spezialfällen gemäss Art. 5 mit mindestens 0,6 SAK. Auf bestehenden Landwirtschaftsbetrieben, welche diese Voraussetzungen hinsichtlich der Standardarbeitskräfte nicht erfüllen, können gemäss Art. 34b Abs. 2 RPV bauliche Massnahmen für die Haltung von Pferden in bestehenden Bauten und

Anlagen sowie die für eine tiergerechte Haltung notwendigen Aussenanlagen bewilligt werden, wenn eine überwiegend betriebseigene Futtergrundlage und Weiden für die Pferdehaltung vorhanden sind. Das Erstellen neuer Bauten kann hingegen nicht bewilligt werden.

Für den rekurrentischen Betrieb wurden unbestrittenermassen 0,3 SAK berechnet. Dieser Wert liegt deutlich unter demjenigen eines landwirtschaftlichen Gewerbes im Sinne des BGG. Da er hingegen über der Schwelle von 0,2 SAK eines direktzahlungspflichtigen Betriebes liegt und die nötigen Voraussetzungen betreffend Futtergrundlage und Weiden erfüllt, kann der Einbau von Pferdeboxen oder anderen Aufstallungsvarianten innerhalb der bestehenden Gebäude bewilligt werden. Nicht bewilligungsfähig hingegen sind Neubauten jeglicher Art. So besteht auch für die Rekurrierenden keine Möglichkeit, ihre Pferdestallungen über das bestehende Gebäudevolumen hinaus zu erweitern. Nicht relevant kann dabei sein, dass die Rekurrierenden aufgrund von bestehenden Nutzungsrechten gewisse Flächen im bestehenden Gebäude nicht für sich nutzen können. Ein Kompensationsanspruch hierfür besteht nicht, ansonsten eine Bewilligung von Erweiterungen ausserhalb des bestehenden Volumens durch Vermietungen oder Vergabe anderer Nutzungsrechte für bestehende Räumlichkeiten provoziert werden könnte, was auf eine Umgehung der Bestimmungen von Art. 34 b RPV hinauslaufen würde.

Entsprechend wurde die nachträgliche Bewilligung für den Stallcontainer zu Recht nicht erteilt.

6.1 Die Baukommission Z verlangt mit Dispositiv-Ziffer 2 lit. c des angefochtenen Entscheides die Entfernung des Stallcontainers und die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes innert sechs Monaten nach Eintritt des Beschlusses.

Sie begründet diese Anordnung damit, dass der Container die Interessen der Raumplanung, des Greifenseeschutzgebietes sowie des Nahbereiches von potentiellen regionalen Denkmalschutzobjekten verletze. Gleichzeitig sei der Rückbau ohne grösseren Aufwand und ohne weitere Bauwerke zu tangieren ausführbar.

6.2 Die Rekurrierenden machen diesbezüglich geltend, der Container habe schon im Jahre 2008, als der Augenschein der damaligen Baurekurskommission III stattgefunden habe, auffällig an dieser Stelle gestanden und sei von keiner der Behörden thematisiert worden. Er sei bereits damals anstelle der noch geplanten Boxen genutzt worden. Nun, da die Erstellung der Boxen aufgrund der inzwischen erstrittenen Nutzungsrechte nicht mehr möglich sei, sei er für die Rekurrierenden wichtig. Der Container sei fahrbar und ohne Betonfundament. Zudem trete er optisch nicht auffällig in Erscheinung und sei kaum einsehbar. Zudem sei geplant, das Grundstück einer künftigen Weilerzone zuzuteilen, womit der Container bewilligungsfähig würde. Eine Beseitigung erweise sich aus diesem Grund als unverhältnismässig.

6.3 Werden bewilligungspflichtige Bauten oder Nutzungen in Verletzung von einschlägigen Vorschriften des öffentlichen Rechtes, namentlich des Bau-

und Umweltschutzrechtes, realisiert, hat die Baubehörde unbesehen der Durchführung bzw. des Ausgangs eines Strafverfahrens grundsätzlich den rechtmässigen Zustand wiederherzustellen, d.h. die vollständige oder teilweise Beseitigung der Baute oder Einstellung der Nutzung zu veranlassen (§§ 340 f. PBG). Vorgängig einer allfälligen Vollstreckungsanordnung (insbesondere Ersatzvornahme; vgl. §§ 29 ff. des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRG]) hat die Behörde dem Pflichtigen zu befehlen, den rechtmässigen Zustand selber wiederherzustellen.

Der Befehl zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes muss verhältnismässig sein (Art. 5 Abs. 2 und Art. 36 Abs. 3 der Bundesverfassung [BV]). Damit wird namentlich auch verlangt, dass der mit dem Befehl verbundene Eingriff in die Rechtsstellung des Privaten in einem vernünftigen Verhältnis zum öffentlichen Interesse an der angestrebten Rechtsdurchsetzung steht (Verhältnismässigkeit im engeren Sinne). Bei dieser Abwägung ist auch die Gut- oder Bösgläubigkeit des Bauherrn mit zu berücksichtigen. Gutgläubigkeit schliesst die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes in der Regel dann aus, wenn der Beibehaltung des rechtswidrigen Zustandes keine schwerwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. Hierbei kann sich derjenige nicht auf den guten Glauben berufen, der bei der Aufmerksamkeit, wie sie nach den Umständen von ihm verlangt werden durfte, nicht gutgläubig sein konnte (Art. 3 des Zivilgesetzbuches [ZGB]). Diesfalls ist somit Bösgläubigkeit anzunehmen. Zwar kann sich auch der Bösgläubige auf das Verhältnismässigkeitsprinzip berufen; dem bösen Glauben ist jedoch in adäquater Weise Rechnung zu tragen. Der Bösgläubige muss es somit weitaus eher hinnehmen, dass die Behörde aus grundsätzlichen Erwägungen, d.h. zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baurechtlichen Ordnung, dem öffentlichen Interesse an der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes ein erhöhtes Gewicht beilegt und die dem Bauherrn erwachsenden Nachteile nicht oder nur in verringertem Masse berücksichtigt. Dies muss umso mehr dann gelten, wenn ein absichtlicher Verstoss gegen Bauvorschriften vorliegt (vgl. zum Ganzen RB 1999 Nr. 126; VB.2000.00033 = BEZ 2000 Nr. 23; VB.2004.00151 = BEZ 2004 Nr. 49 = RB 2004 Nr. 78).

Eine behördliche Duldung über einen gewissen Zeitraum im Sinne eines Provisoriums, wenn eine definitive Lösung in Aussicht gestellt wird, führt noch nicht dazu, dass ein Rückbau nicht mehr verlangt werden kann. Wie die Rekurrierenden selber ausführen, diene der Container ursprünglich der Unterbringung der Pferde bis zum Einbau von Pferdeboxen im bestehenden Gebäude. Dass dieser Einbau inzwischen durch die Durchsetzung des Nutzungsrechts Dritter verunmöglicht wurde, kann nicht dazu führen, dass die Duldung des Provisoriums eine Verpflichtung zur Duldung einer definitiven Lösung begründet. Die Rekurrierenden machen denn auch nicht geltend, das Recht zur Beibehaltung des Containers sei durch eine über 30-jährige Duldung ersessen worden.

Aufgrund der Vorgeschichte ist den Rekurrierenden zwar in Bezug auf das Aufstellen des Stallcontainers keine Bösgläubigkeit vorzuwerfen. Des Umstandes, dass das Erstellen von Boxen ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens nicht bewilligungsfähig ist und der Container damit nicht auf

Dauer bestehen bleiben kann, waren sich die Rekurrierenden jedoch bewusst, versuchen sie doch, das Erstellen der Neubaute durch eine Kompensation für ein bestehendes Recht, welches nicht realisiert werden kann, zu begründen. Auf jeden Fall ist aber aufgrund der zu erfolgenden Interessenabwägung das öffentliche Interesse an der rechtsgleichen Durchsetzung der Restriktionen in Bezug auf die neu ermöglichte zonenkonforme Pferdehaltung durch landwirtschaftliche Kleinbetriebe mit weniger als 1 SAK hoch zu gewichten. Zu beachten ist zudem der damit zusammenhängende Schutz der Landschaft und die Berücksichtigung des Greifenseeschutzgebietes. Dies auch wenn der Container an einem nicht aus der Ferne sichtbaren Standort positioniert wurde. Die privaten Interessen der Rekurrierenden, die bewilligte Anzahl Pferde halten und mit den Pensionspferden auch einen wirtschaftlichen Nutzen erzielen zu können, sind zwar nachvollziehbar, vermögen die raumplanerischen Interessen sowie diejenigen der rechtsgleichen Behandlung jedoch nicht zu überwiegen. Ebenso wenig kann bei einem fahrbaren Container von erheblichen Rückbaukosten ausgegangen werden, welche in Form eines allfälligen Investitionsschutzes zu gewichten wären. Insgesamt erweist sich der Wiederherstellungsbefehl der kommunalen Vorinstanz somit als gerechtfertigt und ist zu schützen. Ebenso die Ansetzung der sechsmonatigen Wiederherstellungsfrist, welche es den Rekurrierenden bzw. den Pferdebesitzern trotz des einfachen und rasch realisierbaren Rückbaus des Containers ermöglicht, eine angemessene Lösung für die künftige Unterbringung der betroffenen Tiere zu suchen.

In Bezug auf die vorgebrachte geplante Einzonung wurden gemäss den Ausführungen der kommunalen Vorinstanz im Rahmen der Vernehmlassung die Voraussetzungen für die Eignung des Weilers R für eine Weilerkernzone überprüft und als eher nicht erfüllt beurteilt. Insofern kann nicht von einer genügend konkretisierten künftigen Änderung der nutzungsplanerischen Grundlagen ausgegangen werden, welche allenfalls berücksichtigt werden könnte. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass auch Weilerkernzonen nicht als den Bauzonen zugehörig definiert werden und dort Neubauten nur sehr beschränkt zugelassen sind.