



Kanton Zürich
Baudirektion

Muster BVV Gesamtverfügung

Kontakt: Generalsekretariat, Koordination Bau und Umwelt
Telefon +41 43 259 24 17, www.baudirektion.zh.ch

BVV Nr. 14-xxxx

Vom 8. Mai 2014

Neubau Schafstall / Abbruch Pferde- und Schafstall

Gemeinde Marthalen

Bauherrschaft Karl Muster, Lottenweg 5, 8460 Marthalen

Grundeigentümerin Heidi Müller, Einbahnstrasse 38, 8400 Winterthur

Planverfasser Hediger Architektur AG, Zürcherstrasse 36, 8460 Marthalen

Lage Lottenweg 5, Kat.-Nr. 1150 (Freihaltezone)

Massgebende Katasterplan 1:500 vom 20.04.2014

Unterlagen Grundriss Erdgeschoss 1:100 vom 25.04.2014
Grundriss Obergeschoss 1:100 vom 25.04.2014
Schnitte A, B, C 1:100 vom 25.04.2014
Fassaden 1:100 vom 25.04.2014
Betriebsübersicht 1:1000 vom 25.04.2014

Beurteilungen A. Lage in der Freihaltezone

B. Baute im Waldabstandsbereich (forstrechtliche Bewilligung)

Im vorliegenden Fall sind neben der Baubewilligung des Gemeinderats von Marthalen auf der Stufe Kanton zusätzliche Bewilligungen (vgl. Rubrum) erforderlich. Die kantonale Leitstelle für Baubewilligungen fasst diese Bewilligungen in der vorliegenden Gesamtverfügung zusammen (vgl. §§ 319 Planungs- und Baugesetz [PBG] und 12 Bauverfahrensverordnung [BVV]).

Das Baugesuch ging am 1. März 2014 bei der kantonalen Leitstelle für Baubewilligungen ein. Im Rahmen der internen Vernehmlassung überwiesen folgende Fachstellen ihre Beurteilungen: Amt für Raumentwicklung (ARE-RP-BAB), Amt für Landschaft und Natur (ALN-Wald).

Sachverhalt

Prozessgeschichte

Aufgrund einer Besprechung am 25. Juli 2013 vor Ort zwischen der Bauherrschaft, dem Architekten und Vertretern der Gemeinde sowie der Baudirektion wurde das ursprünglich eingereichte Projekt überarbeitet. Das vorliegende Projekt entspricht dem Besprechungsergebnis.

Sachverhalt allgemein

Das Bauvorhaben betrifft den Neubau eines Schafstalles mit einer Grundfläche von 14 m x 10 m und einer Gesamthöhe von 6,1 m für maximal 26 Schafe mit ihren Jungtieren und zwei Widdern auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1150. Im Erdgeschoss werden ein Futtertenn, ein Lagerraum für Futtermittel und eine Remise von 18 m² Grundfläche eingebaut. Im Obergeschoss (ca. 140 m²) werden das Futter und Stroh gelagert. Der bestehende Pferdestall (Grundfläche: 3 m x 5,5 m) soll abgebrochen werden.

Weiter soll der ohne Bewilligung auf Grundstück Kat.-Nr. 7120 erstellte Schafstall (Grundfläche: rund 3 m x 5,5 m) mit dem im Jahr 2005 ebenfalls ohne Bewilligung erstellten Anbau (Grundfläche: rund 4 m x 6 m) abgebrochen und diesbezüglich der rechtmässige Zustand wiederhergestellt werden.

Erwägungen

A. Lage in der Freihaltezone

ARE-RP-BAB Sachbearbeitung: Hans Müller (043 259 xx xx)

Zuständigkeit

Die Baudirektion entscheidet gestützt auf Art. 25 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes (RPG) sowie Ziffer 1.2.1 des Anhangs zur BVV bei allen Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen, ob sie zonenkonform sind oder ob für sie eine Ausnahmegewilligung erteilt werden kann.

**Rechtliche Beurteilung
/ Subsumtion**

Nach Art. 22 Abs. 2 RPG setzt die Erteilung einer Bewilligung voraus, dass die Baute oder Anlage dem Zweck der Nutzungszone entspricht. Dabei bleiben die übrigen Voraussetzungen des Bundesrechts und des kantonalen Rechts vorbehalten (Art. 22 Abs. 3 RPG). Für nicht zonenkonforme Vorhaben ist eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 - 24d bzw. 37a RPG erforderlich.

Gemäss § 40 PBG sind Bauten und Anlagen in der Freihaltezone zulässig (Freihaltezone ohne Typenbezeichnung), wenn sie der Bewirtschaftung oder der unmittelbaren Bewer-
bung der Freifläche dienen. Ausserdem dürfen sie den Zonenzweck nicht schmälern.

Gemäss Festlegung im kommunalen Richtplan handelt es sich am vorliegenden Standort um Landwirtschaftsgebiet mit erhöhter Erholungsattraktivität, wobei die landwirtschaftliche Nutzung gegenüber Bauten und Anlagen für Erholungszwecke eindeutig Vorrang haben soll.

Die extensive Schafhaltung im vorgesehenen Umfang erweist sich als ideale Nutzung der Freifläche und kann somit als zonenkonform betrachtet werden. Der Zonenzweck wird nicht geschmälert.

Bei Wegfall der Bewilligungsvoraussetzungen (d.h. insbesondere der zonenkonformen landwirtschaftlichen Nutzung) ist der Schafstall auf Kosten der Grundeigentümerin zu entfernen und der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen. Vor Baufreigabe hat die Grundeigentümerin deshalb auf ihre Kosten zulasten des Grundstücks Kat.-Nr. 1150 und zugunsten der Baudirektion Kanton Zürich einen entsprechenden Beseitigungsrevers im Grundbuch anmerken zu lassen. Der verlangte Grundbucheintrag stützt sich auf Art. 44 der Raumplanungsverordnung (RPV).

Der Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild ist besondere Bedeutung beizumessen (vgl. Art. 3 RPG). Diese Anforderung gilt auch für die verwendeten Materialien und Farben. Gegenüber dem ursprünglichen Projekt wurden die Anordnung und Kubatur des Schafstalles angepasst, sodass diesbezüglich eine hinreichende Einordnung erreicht wird. Das Farb- und Materialkonzept gemäss den Gesuchsunterlagen erfüllt die Anforderungen an die Einordnung ebenfalls und kann bewilligt werden.

Für den geplanten Schafstall kann demnach unter der Voraussetzung des Abbruchs des Schafstalls auf dem Grundstück Kat.-Nr. 7120 und des Pferdestalles auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1150 die Bewilligung nach Art. 22 RPG erteilt werden.

B. Baute im Waldabstandsbereich

ALN-Wald Sachbearbeitung: Rudolf Förster (043 259 xx xx)

Zuständigkeit

Die Baudirektion beurteilt alle Bauvorhaben innerhalb der Waldabstandslinie bzw. wo keine solche festgesetzt ist, innerhalb eines Waldabstandes von 15 m (vgl. Art. 50 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG) sowie § 3 der Kantonalen Waldverordnung (KWaV) in Verbindung mit Ziffer 1.3 des Anhangs zur BVV).

Sachverhalt fachspezifisch

Der neu geplante Schafstall kommt im westlichen Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 1150 mit einem Abstand von 13 m zur Waldgrenze zu liegen. Zwischen dem Wald und der Baute verläuft die Rankstrasse.

Rechtliche Beurteilung / Subsumtion

Bauten und Anlagen in Waldesnähe sind nur zulässig, wenn sie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigen (Art. 17 Abs. 1 WaG).

Gemäss § 262 Abs. 1 PBG dürfen oberirdische Bauten die im Zonenplan festgelegte Waldabstandslinie nicht überschreiten; ausserhalb des Bauzonengebiets beträgt der Abstand von der forstrechtlichen Waldgrenze 30 m. Die Baudirektion hat zu prüfen, ob durch das Überschreiten der Waldabstandslinie die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes beeinträchtigt wird.

Da zwischen dem Wald und der Baute eine Strasse verläuft, ist trotz Unterschreitung des Waldabstandes nicht mit einer Beeinträchtigung des Waldes zu rechnen. Somit steht

fest, dass das Bauvorhaben die Erhaltung, Pflege und Nutzung des Waldes nicht beeinträchtigt und die forstrechtliche Bewilligung zur Überschreitung der Waldabstandslinie (d.h. zur Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes) erteilt werden kann.

Dispositiv

Es wird verfügt:

I. Allgemein

Die im Rubrum erwähnten Unterlagen sind für die Bauausführung verbindlich. Allfällige Abweichungen sind der zuständigen Bewilligungsbehörde rechtzeitig zu melden. Im kommunalen Baurechtsentscheid ist auf diese Nebenbestimmung hinzuweisen.

Der Gemeinderat ist verpflichtet, die Einhaltung sämtlicher Nebenbestimmungen zu prüfen und allfällige Abweichungen von den im Rubrum erwähnten Unterlagen der zuständigen kantonalen Fachstelle unverzüglich zu melden.

II. Lage in der Freihaltezone

Die Bewilligung nach Art. 22 RPG wird unter folgenden Nebenbestimmungen erteilt:

- a) Der bestehende Schafstall (Grundfläche: rund 3 m x 5.5 m) mit Anbau (Grundfläche: rund 4 m x 6 m) auf dem Grundstück Kat.-Nr. 7120 ist vor Baufreigabe abzubrechen.
- b) Der bestehende Pferdestall (Grundfläche 3 m x 5.5 m) auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1150 ist vor Baufreigabe abzubrechen.
- c) Die Grundeigentümerin hat vor Baufreigabe auf ihre Kosten zulasten des Grundstücks Kat.-Nr. 1150 und zugunsten der Baudirektion Kanton Zürich die folgende öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen und darüber dem Amt für Raumentwicklung (ARE), Sektion Bauen ausserhalb Bauzonen, Postfach, 8090 Zürich, sowie der örtlichen Baubehörde einen entsprechenden Auszug des Grundbuchamtes zuzustellen:

„Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung, Beseitigungsrevers:

Der jeweilige Eigentümer des Grundstückes Kat.-Nr. 1150 ist verpflichtet, den mit Verfügung der Baudirektion Nr. BVV 14-9999 vom 8. Mai 2014 bewilligten Schafstall (Grundfläche: 14 m x 10 m, Gesamthöhe: 6,1 m) auf eigene Kosten und ohne Entschädigung seitens des Staates oder der Gemeinde zurückzubauen, wenn die zonenkonforme landwirtschaftliche Nutzung wegfällt."

- d) Die örtliche Baubehörde wird eingeladen, die Baufreigabe erst zu erteilen, wenn

der Schafstall gemäss Dispositiv II Bst. a und der Pferdestall gemäss Dispositiv II Bst. b abgebrochen sind sowie der rechtmässige Zustand diesbezüglich wiederhergestellt ist und der Beseitigungsrevers gemäss Dispositiv II Bst. c im Grundbuch eingetragen wurde.

III. Baute im Waldabstandsbereich (forstrechtliche Bewilligung)

Die forstrechtliche Bewilligung für die Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes wird unter folgender Nebenbestimmung erteilt:

Das Waldareal darf nicht zum Aufstellen von Baubaracken oder zur Deponie von Material, Aushub und dergleichen beansprucht werden.

IV. Gebühren

Gestützt auf § 2 lit. c und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden werden die Gebühren wie folgt festgesetzt:

Staatsgebühr ARE-RP-BAB	Fr.	640.00
Staatsgebühr ALN Wald	Fr.	296.00
Ausfertigungsgebühr	Fr.	96.00
Total	Fr.	1032.00

V. Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekursschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und, soweit möglich, beizulegen. Materielle und formelle Urteile des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

VI. Mitteilung

An die örtliche Baubehörde, für sich und zur Weiterleitung (Eröffnung) an:

- Bauherrschaft (Beilage Rechnung)
- Grundeigentümer
- Grundbuchamt Marthalen
- Dritte, welche ein Begehren gemäss § 315 PBG gestellt haben

Signatur

Für den Auszug:

Generalsekretariat

Koordination Bau und Umwelt

Leitstelle für Baubewilligungen

Reto Käch
Sektionsleiter