

Der Gemeinderat X verweigerte die Bewilligung für die Erstellung eines 17 m hohen Silos mit der Begründung, das geplante Silo ordne sich auf Grund seiner Höhe nicht genügend in seine Umgebung ein, wogegen sich mehrere kleine Silos genügend einordnen würden. Demgegenüber bewilligte die Baudirektion Kanton Zürich im formell koordinierten Verfahren das Silo mit der Begründung, dieses ordne sich gemäss den (von der Baudirektion anzuwendenden) Vorschriften der Verordnung zum Schutz des Greifensees genügend ein, während die Erstellung mehrerer kleiner Silos ausser Betracht fallen würde. Der Bauherr focht die Bauverweigerung des Gemeinderates X mit dem Antrag auf Erteilung der baurechtlichen Bewilligung für das geplante Silo an. Die Baurekurskommission III hob beide Verwaltungsentscheide auf und wies die Sache zur materiell koordinierten Neu beurteilung an die für die Koordination verantwortliche kommunale Baubehörde zurück.

Aus den Erwägungen:

4. (...) Das Baugrundstück liegt in der Landwirtschaftszone der Gemeinde X und grenzt unmittelbar an die Kernzone Y. Zudem liegt das Baugrundstück in den Landschaftsschutzzonen III A und III B gemäss der Verordnung zum Schutze des Greifensees. Im Übrigen stösst die Parzelle an eine Staatsstrasse an.

Dementsprechend hat die Baudirektion nebst der bereits erwähnten Bewilligung gemäss der Verordnung zum Schutz des Greifensees mit derselben Verfügung vom 29. November 2006 auch eine Bewilligung gemäss Art. 22 des Raumplanungsgesetzes (RPG; raumplanerische Bewilligung) und eine strassenpolizeiliche Bewilligung für das Vorhaben erteilt.

5.3. Vernehmlassungsweise bringt die Baudirektion vor, die vorliegenden Entscheide missachteten das Koordinationsgebot. (...) Der Baubewilligungsbehörde sei die Restkompetenz hinsichtlich der Einordnung und Gestaltung des Silos abzuerkennen. Der Rekurs sei gutzuheissen und die Gemeinde sei anzuweisen, in dieser Sache neu zu verfügen. (...)

6. Zu prüfen ist, ob die in Rede stehenden Verfügungen hinreichend koordiniert worden sind.

Die Bestimmung von Art. 25a RPG statuiert unter dem Titel «Grundsätze für die Koordination» Folgendes: Erfordert die Errichtung oder die Änderung einer Baute

oder Anlage Verfügungen mehrerer Behörden, so ist eine Behörde zu bezeichnen, die für ausreichende Koordination sorgt (Abs. 1). Die für die Koordination verantwortliche Behörde sorgt für die inhaltliche Abstimmung sowie möglichst für eine gemeinsame oder gleichzeitige Eröffnung der Verfügungen (Abs. 2 lit. d). Die Verfügungen dürfen keine Widersprüche enthalten (Abs. 3). Alsdann verlangt Art. 33 Abs. 4 RPG, für die Anfechtung von Verfügungen, auf welche Art. 25a Abs. 1 RPG Anwendung findet, einheitliche Rechtsmittelinstanzen vorzusehen.

Die Bestimmung von § 8 Abs. 1 der Bauverfahrensverordnung (BVV) beschränkt sich im Wesentlichen darauf, die wiedergegebenen Grundsätze von Art. 25a RPG zu wiederholen. Nach § 9 Abs. 1 lit. a BVV ist im Regelfall die örtliche Baubehörde die für die Koordination verantwortliche Behörde.

Zu unterscheiden ist demnach zwischen der Pflicht zur formellen und zur materiellen Koordination. Erstere – die Pflicht zur gemeinsamen und gleichzeitigen Eröffnung der Verfügungen – ist vorliegend unstrittigermassen befolgt worden. Näher zu prüfen ist indes die materielle Koordination. Das Bundesgericht fasst seine Rechtsprechung hierzu wie folgt zusammen: Sind für die Verwirklichung eines Projektes verschiedene materiellrechtliche Vorschriften anzuwenden und besteht zwischen diesen Vorschriften ein derart enger Sachzusammenhang, dass sie nicht getrennt und unabhängig voneinander angewendet werden dürfen, so muss diese Rechtsanwendung von Verfassungs- und Bundesrechts wegen materiell koordiniert werden. Es gilt Lösungen zu finden, bei denen alle Regelungen möglichst gleichzeitig und vollumfänglich zum Zuge kommen und das Ergebnis gesamthaft sinnvoll ist (BGE 117 Ib 28 ff., E. 2).

7.1. Bei der Beurteilung der Einordnung des strittigen Silos gelangen sowohl Ziff. 4.3. der Verordnung zum Schutz des Greifensees als auch die Gestaltungsvorschrift von § 238 PBG zur Anwendung. Trotz der dem Baugrundstück benachbarten Kernzone kommt allerdings nicht Absatz 2 von § 238 PBG zum Zuge. Nach dieser Bestimmung ist bei der Gestaltung von Bauten und Anlagen auf benachbarte Schutzobjekte besondere Rücksicht zu nehmen. Das Verwaltungsgericht hat in einem neueren Entscheid festgestellt, dass eine Kernzone als solche noch kein Schutzobjekt bilde. Für die Anwendung von § 238 Abs. 2 PBG müssten sich dort vielmehr dem Bauvorhaben benachbarte, individuell inventarisierte bzw. geschützte Objekte befinden (BEZ 2006 Nr. 55). Solches ist hier indes aus den Akten nicht ersichtlich und wird im Übrigen auch nicht geltend gemacht. Demnach kommt lediglich die Bestimmung von § 238 Abs. 1 PBG zur Anwendung. Im Übrigen gelangt die in der vorstehend angesprochenen Kernzone geltende, eine gute Einpassung verlangende Gestaltungsvorschrift von Art. 3 der Bau- und Zonenordnung (vgl. Art. 3 der Kernzonenvorschriften) nur innerhalb, nicht aber auch in der Nachbarschaft dieser Kernzone zur Anwendung und bildet daher vorliegend keine Rechtsgrundlage zur Beurteilung des Silos.

7.2. Gemäss Ziff. 4.3. der Verordnung zum Schutz des Greifensees darf eine Bewilligung nur dann erteilt werden, wenn die vorgesehenen Massnahmen sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Gemäss § 238 Abs. 1 PBG sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Gan-

zen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

Für die Überprüfung der Übereinstimmung des Bauvorhabens mit Ziff. 4.3. der Verordnung zum Schutz des Greifensees ist ausschliesslich die Baudirektion Kanton Zürich die zum Entscheid zuständige Stelle (Ziff. 1.4.1.2 des Anhangs zur BVV). Betreffend die Erfüllung der gestalterischen Anforderungen von § 238 Abs. 1 PBG ist demgegenüber der Gemeinderat X sachlich zuständig. Dieser hat zwar die Begründung fehlender Einordnung zu Unrecht auf die Einordnungsbestimmung der Verordnung zum Schutz des Greifensees sowie auf die Einordnungsbestimmung der Kernzone Weiler abgestützt. Ungeachtet dieser unrichtigen Rechtsanwendung hat er damit jedoch von der ihm zustehenden Kompetenz zur Beurteilung der Einordnung des Bauvorhabens in seine Umgebung Gebrauch gemacht und erweist sich diese Beurteilung insoweit als rechtsbeständig. Vernehmlassungsweise beruft sich der Gemeinderat richtigerweise denn (auch) auf § 238 PBG.

8. Sind somit für die Prüfung der Gestaltung und Einordnung des streitbetroffenen Silos sowohl der Gemeinderat X als auch die Baudirektion Kanton Zürich – je gestützt auf Bestimmung aus verschiedenen Erlassen, die aber in ihrem wesentlichen Gehalt identisch sind – gleichermassen zuständig, besteht zwischen diesen Behörden offensichtlich die Pflicht zur materiellen Koordination, welche sie mit der Fällung widersprüchlicher Entscheide klar verletzt haben.

Diese Pflichtverletzung lässt sich nun nicht etwa dadurch «heilen», dass, wie die Baudirektion dies verlangt, der Gemeinde ihre «Restkompetenz» aberkannt wird. Dies würde klar gegen die bestehende baurechtliche Kompetenzordnung verstossen, der zufolge die Gemeinde zur Überprüfung des Bauvorhabens auf seine Übereinstimmung mit § 238 PBG sachlich zuständig ist (§ 318 PBG). Hierbei kommt ihr auf Grund der Gemeindeautonomie (Art. 50 Abs. 1 der Bundesverfassung [BV]) ein qualifizierter Ermessenspielraum zu. Mit andern Worten würde eine solche «Aberkennung» der Kompetenz der Gemeinde, die im Übrigen unter keinem Titel als bloss so genannte «Restkompetenz» eingestuft werden kann, auch noch einen Verstoss gegen die verfassungsrechtlich geschützte Gemeindeautonomie darstellen. Besagtes Ansinnen der Baudirektion erweist sich damit als unhaltbar.

Die Pflicht zur materiellen Koordination wäre vorliegend nur dann nicht weiter erheblich, wenn sich der Entscheid der Gemeinde als klar unvertretbar erwiese. Diesfalls könnte die Bauverweigerung des 17 m hohen Silos ohne weiteres aufgehoben und die Gemeinde zur Erteilung der Baubewilligung eingeladen werden, welche alsdann (...) in materieller Übereinstimmung mit der Bewilligung der Baudirektion stünde, womit dem Gebot der materiellen Koordination jedenfalls im Ergebnis hinreichend Genüge getan wäre. Die Auffassung der Gemeinde, das Silo ordne sich nicht genügend ein, erweist sich indes angesichts der geplanten Höhe, der landschaftlichen Empfindlichkeit der Umgebung sowie der nahen Kernzone als durchaus vertretbare Auffassung, womit die Aufhebung des baurechtlichen Entscheides des Gemeinderates entfällt. Umgekehrt steht nach dem Gesagten in Aussicht, dass ein dem Gemeinderat möglicherweise genehmes Projekt mit mehreren kleineren Silos von der Baudirektion nicht bewilligt würde. Somit führt die Verletzung der Koordinationspflicht – wie den Parteien bereits mit Verfügung vom 27. Juni 2007 in Aussicht gestellt – ohne weiteres zur Aufhebung der vorinstanzlichen Entscheide, soweit sie das

17 m hohe Silo betreffen; dies unter Rückweisung der Sache zur materiell koordinierten, d.h. in vollumfänglich widerspruchsfreie Entscheide ausmündenden Neubeurteilung.