Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
1A.193/2001 /bie
Urteil vom 6. Mai 2002
I. Öffentlichrechtliche Abteilung

Bundesgerichtsvizepräsident Aemisegger, Präsident,
Bundesrichter Féraud, Catenazzi,
Gerichtsschreiberin Gerber.

1. A._____, 9606 Bütschwil,
2. B._____, 8134 Adliswil,
3. C._____, 8134 Adliswil,
4. D._____, 8134 Adliswil,
5. E._____, 8134 Adliswil,
Beschwerdeführer, alle fünf vertreten durch Rechtsanwältin Evalotta Samuelsson, c/o Barandun & Hess Rechtsanwälte, Postfach 171, 8034 Zürich,

gegen

F._____, 8134 Adliswil,
Beschwerdegegner, vertreten durch Rechtsanwalt
Dr. Jean Pierre Tschudi, Löwenstrasse 2, 8001 Zürich,
Stadt Adliswil, 8134 Adliswil, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Peter Müller, Mühlebachstrasse 65, 8008 Zürich,
Regierungsrat des Kantons Zürich, Baudirektion,
Walchetor, 8090 Zürich,
Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, 3. Abteilung,
3. Kammer, Militärstrasse 36, Postfach, 8021 Zürich.

Nutzungsplanung Adliswil
(Festsetzung und Genehmigungsverfahren)

(Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen den Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich vom 20. September 2001)

Sachverhalt:
A.
Mit Beschluss des Grossen Gemeinderates vom 4. Februar 1998 revidierte die Stadt Adliswil ihre Bau- und Zonenordnung und wies dabei u.a. das Grundstück Kat.-Nr. 7210 (neue Kat.-Nr. 7770) und Teile der Grundstücke Kat.-Nrn. 6764 (neue Kat.-Nr. 7769), 7211 und 7352 (neue Kat.-Nr. 7768) im Gebiet des bestehenden Reitstalls Tal von der kantonalen Landwirtschaftszone dem neu geschaffenen Erholungszonentyp R zu. Art. 35 Abs. 4 der revidierten Bau- und Zonenordnung (BauO) bestimmt:
Ïn der Erholungszone R sind Reitstallungen mit den dazugehörigen Anlagen zulässig. Bei Um- und Ersatzbauten darf das bestehende oberirdische Gebäudevolumen um höchstens einen Viertel vergrössert werden. Zwischen dem bestehenden Reitstall und dem angrenzenden Wohnquartier ist zudem ein dem Betrieb zugeordnetes Wohngebäude mit maximal 170 m2 anrechenbare Geschossfläche zulässig. Die zulässige Gebäudehöhe beträgt 7 m, die zulässige Firsthöhe 2 m. Für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nach Art. 2 Abs. 6 LSV gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Die zur Lüftung notwendigen Fenster lärmempfindlicher Räume sind lärmabgewandt nach Südwesten zu orientieren.¨
B.

Hiergegen rekurrierten A._____, B._____, C._____, D._____ und E._____ und beantragten, die Erholungszone R und Art. 35 Abs. 4 BauO seien aufzuheben. Die Baurekurskommission II hiess den Rekurs am 29. Februar 2000 teilweise gut, hob die Sätze 3 und 4 von Art. 35 Abs. 4 BauO auf und lud die Stadt Adliswil ein, die Bruttogeschossfläche für die Betreuerwohnung von 170 m2 auf 70 m2 zu reduzieren, den Wohnraum ausserhalb des definierten Erweiterungsmasses nur annexweise zu den Gewerbebauten zuzulassen und dessen Bewilligung mit einem die standortgebundene Nutzung sichernden Revers zu verbinden.

C.

Gegen den Rekursentscheid erhoben A._____ und Mitbeteiligte Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich. Am 20. April 2000 hiess das Verwaltungsgericht die Beschwerde ohne materielle Prüfung gut und wies die Sache an die Baurekurskommission zurück, um einen förmlichen Genehmigungsentscheid der Baudirektion des Kantons Zürich betreffend die strittigen Festlegungen einzuholen. Die Baurekurskommission II lud daraufhin die Baudirektion zur Einreichung des Genehmigungsentscheids ein.

D.

Am 22. November 2000 entschied das Bundesgericht, dass die zürcherische Regelung, wonach der Entscheid über die Genehmigung eines Nutzungsplans erst im Zeitpunkt des Beschwerdeverfahrens vor dem Verwaltungsgericht vorliegen müsse, nicht bundesrechtswidrig sei (Urteil 1P.222/2000, publ. in ZBl 102/2001 S. 383, E. 3). Daraufhin nahm die Baurekurskommission die an die Baudirektion ergangene Aufforderung zur Einreichung des Genehmigungsentscheids zurück und entschied am 12. Dezember 2000 erneut in der Sache, im gleichen Sinne wie bereits am 29. Februar 2000.

E.

Gegen diesen Rekursentscheid erhoben A._____ und Mitbeteiligte Beschwerde an das Verwaltungsgericht mit dem Antrag, die Erholungszone R sei aufzuheben. Auch der teilweise unterlegene Grundeigentümer und Reitstallbetreiber F._____ erhob Beschwerde und beantragte die Bestätigung des angefochtenen Gemeinderatsbeschlusses.

F.

Am 28. März 2001 genehmigte der Regierungsrat die strittige Festlegung der Erholungszone R, verweigerte aber die Genehmigung der die Wohnnutzung betreffenden Sätze 3-6 von Art. 35 Abs. 4 BauO. Ein Wohngebäude könne im vorliegenden Fall nur mittels Einzonung in eine geeignete Wohnzone oder mittels Gestaltungsplan ermöglicht werden, nicht aber mit dem Mittel der Erholungszone. Zudem sei eine Wohnnutzung im Umfang von 170 m2 Bruttogeschossfläche objektiv zur Beaufsichtigung der Pferde nicht nötig.

G.

Gegen den Nichtgenehmigungsentscheid des Regierungsrats erhoben sowohl die Stadt Adliswil am 7. Mai 2001 als auch F._____ am 10. Mai 2001 Beschwerde an das Verwaltungsgericht und beantragten die vollumfängliche Genehmigung von Art. 35 Abs. 4 BauO; eventualiter verlangte die Stadt Adliswil die Genehmigung einer Dienstwohnung mit höchstens 70 m2 anrechenbarer Geschossfläche.

H.

Am 20. September 2001 wies das Verwaltungsgericht die Beschwerde von A._____ und Mitbeteiligten ab und bestätigte den Rekursentscheid vom 12. Dezember 2000. Auf die Beschwerde von F._____ gegen den Rekursentscheid vom 12. Dezember 2000 trat es nicht ein. Die Beschwerden von F._____ und der Stadt Adliswil gegen die Genehmigungsverweigerung wurden teilweise gutgeheissen, soweit auf sie eingetreten wurde. Demgemäss wurde der in Disp.-Ziff. II des Regierungsratsbeschlusses vom 28. März 2001 enthaltene Hinweis auf die Sätze 5 und 6 von Art. 35 Abs. 4 BauO aufgehoben. Die Gerichtsgebühr von insgesamt Fr. 6'300.– wurde A._____ und Mitbeteiligten zu insgesamt 4/5 und F._____ zu 1/5 auferlegt.

I.

Hiergegen erhoben A._____, B._____, C._____, D._____ und E._____ am 29. November 2001 Verwaltungsgerichtsbeschwerde ans Bundesgericht. Sie beantragen:

1. Der Entscheid des Verwaltungsgerichts sei bezüglich Ziffer 1+3+5+6 aufzuheben und es sei die Erholungszone R sowie Art. 35 Abs. 4 BauO aufzuheben;

2. eventualiter seien Ziffer 1+3+5+6 des Entscheides aufzuheben und es sei Art. 35 Abs. 4 BauO, Sätze 5+6 (recte: Sätze 3+4+5+6), aufzuheben.

3. Subeventualiter sei Ziffer 5 aufzuheben; und die Kosten- und Entschädigungsfolgen des vorinstanzlichen Verfahrens neu festzulegen.

J.

Das Verwaltungsgericht und F._____ beantragen, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Die Stadt Adliswil beantragt, die in Ziff. 1 und 2 der Beschwerde gestellten Anträge seien abzuweisen, soweit auf sie einzutreten sei. Für den in Ziff. 3 gestellten Antrag betreffend die Kosten- und Entschädigungsfolgen zwischen den privaten Parteien verzichtet die Stadt auf eine Stellungnahme. Das Bundesamt für Raumentwicklung hat auf eine Vernehmlassung verzichtet.
K.
Mit unaufgefordertem Schreiben vom 18. April 2002 wies die Familie F._____ auf verschiedene Einbrüche und Pferdeschändungen hin, die sich in letzter Zeit in Adliswil und Umgebung ereignet hätten, weshalb die Pferde rund um die Uhr durch mehrere Personen bewacht werden müssten.

Das Bundesgericht zieht in Erwägung:
1.
1.1 Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist gegen die Festsetzung von Nutzungszonen die Verwaltungsgerichtsbeschwerde zulässig, soweit geltend gemacht wird, es werde dadurch Art. 24 RPG umgangen (BGE 123 II 289 E. 1b S. 291). Die Beschwerdeführer erheben hauptsächlich diese Rüge sowie Vorwürfe, die damit in engem Zusammenhang stehen. Die strittigen Punkte sind damit alle im verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren zu prüfen.

Die in der Nachbarschaft des Reitstalls Tal wohnenden Beschwerdeführer sind mehr als jedermann von der angefochtenen Planung berührt und damit zur Beschwerde legitimiert (Art. 103 lit. a OG). Auf die rechtzeitig erhobene Beschwerde ist damit einzutreten.
1.2 Vor Bundesgericht ist nur noch zu prüfen, ob die von der Baurekurskommission modifizierte und vom Verwaltungsgericht bestätigte Erholungszone R (einschliesslich einer Wohnfläche von maximal 70 m2) Bundesrecht verletzt. Die Anträge und Ausführungen des privaten Beschwerdegegners, die auf eine Wiederherstellung der ursprünglichen Zonenplanung (Wohngebäude von maximal 170 m2) abzielen, liegen somit ausserhalb des Streitgegenstands und können nicht berücksichtigt werden.
2.
Angefochten ist eine Sondernutzungszone mit einer Grösse von weniger als 7000 m2, in der Reitstallungen mit den dazugehörigen Anlagen zulässig sind. Die bereits bestehenden Gebäude des Reitstalls Tal dürfen um höchstens einen Viertel vergrössert und mit einer (von der Baurekurskommission redimensionierten) Betreuerwohnung versehen werden. Derartige Erweiterungen könnten nach Art. 24 und Art. 24c RPG (bisher: Art. 24 Abs. 1 und 2 aRPG) nicht bewilligt werden, da der Reitstall in der Landwirtschaftszone von Anfang an zonenwidrig und nicht standortgebunden war und überdies schon mehrfach erweitert worden ist. Damit stellt sich die Frage, ob die Änderung der Nutzungsplanung zur Erweiterung einer konkreten, unstreitig nicht der Planungspflicht unterliegenden und nicht auf einen Standort ausserhalb der Bauzone angewiesenen Anlage eine Umgehung von Art. 24 ff. RPG darstellt.

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist die Erweiterung der Bauzone bzw. die Ausweisung einer Spezialnutzungszone für ein konkretes Projekt zulässig, wenn die Planungsmassnahme den Zielen und Grundsätzen der Nutzungsplanung gemäss RPG entspricht. Ist dies der Fall, so ist sie rechtmässig und stellt keine Umgehung von Art. 24 RPG dar, auch wenn eine Ausnahmebewilligung für das Bauvorhaben ausgeschlossen wäre. Eine Umgehung von Art. 24 RPG ist nur anzunehmen, wenn mit der fraglichen Planungsmassnahme eine unzulässige Kleinstzone geschaffen wird oder wenn sie sonst auf einer sachlich nicht vertretbaren Interessenabwägung beruht (BGE 124 II 391 E. 2c S 393 f. mit Hinweisen; Urteil 1A.317/1997 vom 7. Juli 1998 E. 3c, publ. in ZBl 98/1997 S. 231 ff.). Dies ist im Folgenden zu prüfen. Dabei ist zunächst die Rechtmässigkeit der Ausscheidung der Ërholungszone Ründ anschliessend die Zulässigkeit der Wohnnutzung in dieser Zone zu untersuchen.
3.
Die Beschwerdeführer machen geltend, es handle sich um eine unzulässige Kleinstbauzone, die nicht im öffentlichen Interesse liege, sondern nur den Partikularinteressen des Beschwerdegegners diene. Zudem verstosse die Planungsmassnahme gegen den Grundsatz der Planbeständigkeit, missachte die Planungshierarchie und verletze den Grundsatz von Treu und Glauben.
3.1 Kleinbauzonen sind im allgemeinen unzweckmässig und verstossen gegen das raumplanerische Ziel, die

Siedlungstätigkeit in Bauzonen zusammenzufassen und die Streubauweise für nicht freilandgebundene Bauten zu verhindern (BGE 124 II 391 E. 3a S. 395; 119 Ia 300 E. 3b S. 303; 116 Ia 339 E. 4 S. 343).

Zwar handelt es sich bei der Erholungszone R nicht um eine Bauzone i.S.v. Art. 15 RPG sondern um eine Sondernutzungszone (Art. 18 RPG). Entscheidend ist jedoch, dass darin gewisse, dem Zonenzweck dienende Bauten und Anlagen zugelassen werden (Reitstallungen mit dazugehörigen Anlagen; Betreuerwohnung), die an sich nicht auf einen Standort ausserhalb der Bauzone angewiesen sind, und deshalb dem Interesse an der Freihaltung der Landschaft ausserhalb des Siedlungsgebiets und dem Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbauzonen widersprechen können.

Die Ërholungszone Rbefindet sich am Stadtrand von Adliswil und stösst im Westen an eine dreigeschossige Wohnzone und eine Zone für Sport- und Freizeitanlagen. Der bestehende Reitstall befindet sich in der nordwestlichen Hälfte der Erholungszone, so dass ein Siedlungszusammenhang zu bejahen ist. Zwar ragt die Erholungszone in östlicher Richtung in die Landwirtschaftszone hinein. Die Zonierung beschränkt sich jedoch im Wesentlichen darauf, den bereits bestehenden, rechtskräftig bewilligten Reitstall planerisch zu erfassen und diesem gewisse Erweiterungsmöglichkeiten einzuräumen, lässt also keine Überbauung des gesamten Zonengebiets, namentlich in östlicher Richtung zu. Insofern kann nicht von einer isolierten Kleinbauzone gesprochen werden.
3.2 Die Beschwerdeführer bestreiten ein öffentliches Interesse an einem privaten Reitstall, der nur von einem beschränkten Bevölkerungskreis genutzt werde und zum Verlust an wertvollem Landwirtschaftsland führe.

Dagegen bejahte die Stadt Adliswil ein öffentliches Interesse an der Sicherung des bestehenden Reitstalls mit den zugehörigen Anlagen am bisherigen Standort. Die Reitanlage diene dem Erholungsinteresse der Bevölkerung und gehöre somit zur Siedlungsausstattung. Die Ausübung des Reitsports in der freien Natur sei eine weit verbreitete und populäre Erholungsbetätigung, der insbesondere in städtischen Agglomerationen auch eine sozialhygienische Wirkung zuzumessen sei, weil sie eine enge Beziehung zum Tier vermittle. Der Standort der Zone sei ausgesprochen zweckmässig: Der Reitstall Tal liege am einzigen regionalen Reitweg in Adliswil, weshalb sich ein besserer Anschluss für Pferdeausritte kaum finden lasse. Das Gebiet sei bereits erschlossen und grenze im Südwesten an die grössere Erholungszone S, wo bereits verschiedene andere sportliche Aktivitäten ausgeübt werden (Hallen- und Freibad, Sportplatz, Vita-Parcours, etc.). Landschaftlich sei das Gebiet zwischen dem Siedlungsgebiet und der im Osten gelegenen Nationalstrasse N3 nicht besonders empfindlich.

Die Interessenabwägung der Gemeinde ist sachlich vertretbar: Wie schon das Verwaltungsgericht und die Baurekurskommission festgehalten haben, kann ein öffentliches Interesse nicht nur an der Schaffung von Anlagen für den Breitensport bestehen, sondern auch für Sportanlagen, die von einem eingeschränkteren Benützerkreis in Anspruch genommen werden, aber grundsätzlich jedermann offen stehen. Dies gilt auch dann, wenn die Anlagen privat und gewinnstrebig betrieben werden. Die umstrittene Planung sichert im Wesentlichen den bereits bestehenden Reitstall, dessen langjährige Existenz und stete Erweiterung den Bedarf an einer derartigen Einrichtung belegen. Da der bisherige Betrieb nur beschränkt erweitert werden darf, sind weder neue erhebliche Einwirkungen auf die Nachbarschaft zu erwarten noch ein bedeutsamer Verlust an landwirtschaftlich genutztem Boden.
3.3 Das Verwaltungsgericht erachtete den Grundsatz der Planbeständigkeit (Art. 21 Abs. 2 RPG) nicht als verletzt, weil die Festsetzung der kantonalen Landwirtschaftszone im Jahre 1987, d.h. vor rund 14 Jahren erfolgt sei; bei dieser Zeitspanne sei das Interesse an der Planbeständigkeit von vornherein nur sehr gering zu gewichten. Die Beschwerdeführer wenden dagegen ein, dass auf den Zeitpunkt der letzten Neuüberprüfung der Zonenordnung durch die Stadt Adliswil abzustellen sei. Diese sei im Jahre 1995 erfolgt, mithin nur drei Jahre vor der Festsetzung der angefochtenen Erholungszone R.

Es lässt sich in der Tat die Auffassung vertreten, dass bei der Revision der Nutzungsplanung vom 5. April 1995 mit der Festsetzung der dreigeschossigen Wohnzone W3 und der Erholungszone S zugleich auch die Beibehaltung der kantonalen Landwirtschaftszone auf dem Grundstück des Beschwerdegegners bestätigt worden ist. Die Frage kann aber offen bleiben:

Die bundesgerichtliche Rechtsprechung lässt geringfügige Zonenanpassungen und Erweiterungen auch nach einer erst vor kurzem erfolgten Gesamtüberprüfung der Nutzungsplanung zu, sofern diese die bestehende Zonenplanung nur in untergeordneten Punkten ergänzen und eine gesamthafte Überprüfung der Planung nicht erforderlich erscheint (BGE 124 II 391 E. 4b S. 396 mit Hinweis). Im vorliegenden Fall dient die Zonenplananpassung der Erfassung einer bereits bestehenden Reitanlage; neu wird lediglich die Erweiterung der Betriebsgebäude um maximal einen Viertel und der Anbau einer Betreuerwohnung von höchstens 70 m2 anrechenbarer Geschossfläche gestattet. Es sind damit, wie das Verwaltungsgericht zu Recht festgehalten hat, keine wesentlichen neuen räumlichen Aus- oder Einwirkungen zu erwarten, die eine gesamthafte Überprüfung der Nutzungsplanung der Gemeinde Adliswil erfordern würden.
3.4 Entsprechendes ist auch zur Rüge der Verletzung des Gebots der Planhierarchie und der Planabstimmung zu sagen: Gemäss § 16 Abs. 2 des Zürcher Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) sind Abweichungen von der kantonalen oder kommunalen Richtplanung zulässig, wenn sie sachlich gerechtfertigt und untergeordneter Natur sind. Da die Zonenfestlegung nur geringfügige Erweiterungen gegenüber dem rechtskräftig bewilligten Bestand zulässt, die für sich keine erheblichen neuen Auswirkungen auf Nutzungsordnung, Erschliessung und Umwelt haben, durfte auf eine richtplanmässige Festlegung verzichtet werden.
3.5 Schliesslich rügen die Beschwerdeführer eine Verletzung des Grundsatzes von Treu und Glauben: Das Vorgehen der Gemeinde stehe in krassem Widerspruch zu ihren Zusicherungen im Jahre 1986, wonach der Beschwerdegegner auf den nachträglichen Einbau einer Betreuerwohnung verzichtet habe. Im Vertrauen auf diese Verzichtserklärung hätten die Beschwerdeführer damals ihren Rekurs gegen die Erweiterung des Reitstalls zurückgenommen. Sie hätten nicht damit rechnen müssen, dass die Gemeinde nur einige Jahre später eine auf die individuellen Bedürfnisse des Pferdesportgewerbes zugeschnittene Erholungszone R beschliessen würde, welche nebst einer weiteren Erweiterungsmöglichkeit auch eine Wohnsitznahme der Familie und den Einbau einer weiteren vermietbaren Wohnung vorsehe. Hätten die Beschwerdeführer ihren Rekurs damals aufrechterhalten, wäre es bei einem aus reiner Liebhaberei betriebenen Familien-Pferdestall mit vier bis sechs Pferden geblieben, an dessen Fortbestand kein öffentliches Interesse bestünde. Die Gemeinde könne sich daher heute nicht auf ein öffentliches Interesse berufen, welches sie selbst treuwidrig kreiert habe.

Es ist unbestritten, dass der Beschwerdegegner gegenüber der Stadt Adliswil schriftlich auf den Einbau einer Betreuerwohnung verzichtet hat. Diese Verzichtserklärung erfolgte am 24. Mai 1983, d.h. zwei Monate nach der Erteilung der Bewilligung für den Bau eines Pferdestalls für vier Pferde mit Reitplatz. In seiner Stellungnahme vom 6. Dezember 1985 zum Gesuch um Erweiterung des Pferdestalls erwähnte das Bauamt der Stadt Adliswil diese Erklärung mit der Bemerkung, es sei dem Gesuchsteller bekannt, dass er keine Wohnung für das Unterhaltspersonal des Pferdestalls in der Freihaltezone errichten dürfe.

Aus den Akten und den Darlegungen der Beschwerdeführer ist jedoch keine Zusicherung des Bauamtes ihnen gegenüber ersichtlich, dass es den Einbau einer Betreuerwohnung auch künftig nie bewilligen oder durch Planungsmassnahmen ermöglichen werde. Erst recht fehlt es an einer derartigen Zusicherung seitens des Grossen Gemeinderats als dem für die Planung zuständigen Gemeindeorgan. Fehlt jedoch eine der Gemeinde zurechenbare Vertrauensgrundlage, so verstösst die angefochtene Zonierung schon aus diesem Grund nicht gegen Treu und Glauben.
4.
Eventualiter wenden sich die Beschwerdeführer gegen die Zulassung der Wohnnutzung in der Erholungszone R.
4.1 Das Verwaltungsgericht ging davon aus, dass die Wohnnutzung in einer Nichtbauzone nicht zwangsläufig zonenwidrig sei, sondern zum Zweck einer Sondernutzungszone gehören könne, wenn diese mit Tierhaltung verbunden sei. Zwar müsse die grundsätzliche Trennung zwischen Bau- und Nichtbaugebiet aufrechterhalten werden; diesem Anliegen könne jedoch durch eine restriktive Anerkennung einer Wohnnutzung Rechnung getragen werden.

Diesen Ausgangsüberlegungen ist zuzustimmen: Gemäss Art. 34 Abs. 3 RPV sind Bauten für den Wohnbedarf in der Landwirtschaftszone zonenkonform, wenn sie für den Betrieb des entsprechenden landwirtschaftlichen Gewerbes unentbehrlich sind. Das setzt voraus, dass aus betrieblichen Gründen die ständige Anwesenheit der bewirtschaftenden Personen erforderlich und die nächste Wohnzone weit entfernt und schwer erreichbar ist

(BGE 125 III 175 E. 2b S. 177/178; 121 II 307 E. 3b S. 310 f., je mit Hinweisen). Wohnraum ausserhalb der Bauzone ist nur zulässig, wenn die Bewirtschaftung aus objektiven Gründen nicht von der Bauzone aus möglich ist (Entscheid A.179/1987 vom 4. August
1987, E. 3a). Diese Rechtsprechung kann auf Wohnräume in Sondernutzungszonen übertragen werden.
4.2 Der Reitstall Tal liegt unmittelbar neben der Wohnzone, von der aus der Betrieb in wenigen Minuten erreicht werden kann. Für die Betreuung und Überwachung von maximal 16 Pferden (nach Ausschöpfung der Erweiterungsmöglichkeiten gemäss Nutzungsplan) erscheint die dauernde Anwesenheit des Betriebsinhabers oder einer Hilfsperson nicht erforderlich: Im Reitstall wird keine Aufzucht betrieben, d.h. es sind keine trächtigen Stuten und Fohlen zu betreuen. Nachts können die Pferde im Stall eingeschlossen werden und das Gebäude mit einer Alarmanlage gesichert werden. Der Reitstall wird seit Jahren von der Familie F._____ betrieben, ohne unmittelbar neben dem Reitstall zu wohnen. Die Betriebsführung ist somit objektiv von der Wohnzone aus möglich. Dies bestätigt auch der 1983 vom Betriebsinhaber erklärte Verzicht auf den nachträglichen Einbau einer Betreuerwohnung. Subjektive Gründe, wie die Vereinfachung der Betriebsorganisation, die Vermeidung von Anfahrten und Fusswegen usw. genügen nicht, um die Zulässigkeit der Wohnnutzung in der Erholungszone zu begründen.
5.
Nach dem Gesagten ist die Verwaltungsgerichtsbeschwerde teilweise - hinsichtlich der in der Erholungszone R zugelassenen Wohnnutzung - gutzuheissen und im Übrigen abzuweisen. Demgemäss sind die die Wohnnutzung betreffenden Sätze 3-6 von Art. 35 Abs. 4 BauO aufzuheben. Das Verwaltungsgericht wird erneut über die Kosten des kantonalen Verfahrens entscheiden müssen, weshalb es sich erübrigt, die den Kostenentscheid betreffenden Rügen der Beschwerdeführer zu behandeln.

Die Beschwerdeführer, die im Wesentlichen unterliegen, tragen zwei Drittel der Gerichtskosten (Art. 156 Abs. 1 OG) und sind verpflichtet, den privaten Beschwerdegegner für die Kosten des bundesgerichtlichen Verfahrens teilweise zu entschädigen (Art. 159 OG). Die Stadt Adliswil hat als teilweise obsiegende Behörde keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung (Art. 159 Abs. 2 OG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.
In teilweiser Gutheissung der Verwaltungsgerichtsbeschwerde werden Disp. Ziff. 1, 3 und 5 des Entscheids des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich, 3. Kammer, vom 20. September 2001 sowie Art. 35 Abs. 4 Sätze 3-6 der Bau- und Zonenordnung der Stadt Adliswil vom 4. Februar 1998 aufgehoben. Im Übrigen wird die Verwaltungsgerichtsbeschwerde abgewiesen.
2.
Die Sache wird zur Neuverlegung der Kosten des kantonalen Verfahrens an das Verwaltungsgericht zurückgewiesen.
3.
Die Gerichtsgebühr von Fr. 4'000.– wird den Beschwerdeführern zu insgesamt zwei Dritteln (Fr. 2'667.– ) und dem privaten Beschwerdegegner zu einem Drittel (Fr. 1'333.–) auferlegt.
4.
Die Beschwerdeführer haben den privaten Beschwerdegegner für das bundesgerichtliche Verfahren mit insgesamt Fr. 1'000.– zu entschädigen. Sie haften zu gleichen Teilen als Solidarschuldner.
5.
Dieses Urteil wird den Parteien, der Stadt Adliswil, dem Regierungsrat (Baudirektion) und dem Verwaltungsgericht (3. Abteilung, 3. Kammer) des Kantons Zürich sowie dem Bundesamt für Raumentwicklung schriftlich mitgeteilt.
Lausanne, 6. Mai 2002
Im Namen der I. öffentlichrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Die Gerichtsschreiberin: