

(Bestätigt mit VB.2017.00101 vom 5. Juli 2018; dieser bestätigt mit BGr 1C_439/2018 vom 13. März 2020.)

Auf dem in der Landwirtschaftszone gelegenen Baugrundstück wurde als Ersatzbau für das Betriebsleiterhaus sowie ein weiteres Wohnhaus ein neues Mehrfamilienhaus erstellt. Der Teil dieses Ersatzbauvorhabens bildende Umgebungsplan wurde durch die Baudirektion Kanton Zürich bewilligt. Er zeigte drei fassadenbündige Sitzplätze mit je 21 m², einen als bestehend bezeichneten Ziergarten östlich des Neubaus sowie eine Hecke entlang der Garagenrampe auf. Die übrige Fläche wurde als Kulturland bezeichnet.

Aus den Erwägungen:

4. Anstelle dieser bewilligten Umgebungsplanung wurde eine grundlegend andere Gartengestaltung realisiert. Diese erstreckt sich vom Wohnhaus aus über rund 10,50 m nach Südosten und über rund 20 m nach Südwesten. Sie beinhaltet im Nordosten einen Steingarten, welcher gegen Süden mit einer bis zu 80 cm hohen Blocksteinmauer und einem nach Süden führenden Weg abgeschlossen wird. Der Weg führt an einem Nutzgarten vorbei bis zu einem südlich des Wohnhauses gelegenen und mit einer Pergola überstellten Sitzplatz. Die drei ursprünglich bewilligten Sitzplätze entlang der Hausfassaden wurden vergrössert und mit Sichtschutzwänden aus Steinkörben und Steinplatten voneinander abgetrennt. Schliesslich wurde entlang der nördlich angrenzenden Zufahrtsstrasse eine rund 12 m lange Betonmauer errichtet. Diese Mauer setzt sich rechtwinklig zur Strasse und parallel zur Ostfassade des Wohnhauses rund 34 m lang als östlichen Abschluss des gestalteten Gartenbereiches fort. Sie weist seine Höhe von rund 90 cm auf, welche sich im Bereich des östlichen Abschlusses des Gartens auf bis zu rund 30 cm verjüngt. Zudem wurden im Beton Metall-Zaunpfosten eingelassen. Schliesslich wurde südwestlich der Garagenrampe ein zusätzlicher Zugangsweg erstellt.

5. Die Baudirektion Kanton Zürich verweigerte die raumplanungsrechtliche Bewilligung für die bereits realisierte Gartengestaltung mit Verweis auf ihre langjährige Praxis, wonach die Umgebungsplanung ausserhalb der Bauzonen bei zonenkonformen Bauten auf die Vorgaben und die Praxis zu den altrechtlichen Wohnbauten im Sinne von Art. 24c des Raumplanungsgesetzes (RPG) abgestützt wird. Diese lässt eine Gartengestaltung nur im Nahbereich des Wohnhauses, in der Regel im Umkreis von 7 m ab der Hausfassade, zu. Zudem verweist sie auf Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG, wonach sich auch landwirtschaftliche Bauten und Anlagen sowohl hinsichtlich Stellung und Volumen als auch bezüglich Materialisierung in die Landschaft einzuordnen haben.

Der Steingarten, der neue Zugangsweg zum vom Wohnhaus abgesetzten Sitzplatz mit der als Baute wahrnehmbaren Pergola, die massive Blocksteinmauer sowie der Zaun würden das Mass einer untergeordneten Gartengestaltung deutlich übersteigen. Der Gartenbereich sei gegenüber dem Vorbestand beinahe verdoppelt worden. Auf die Pflanzung von landschaftsfremden Thuja und Säuleneiben sei zu verzichten. Lediglich für eine

untergeordnete Umgebungsgestaltung innerhalb des 7 m-Bereiches könne eine Ausnahmegewilligung in Aussicht gestellt werden. Die Sichtschutzwände in Fassadennähe könnten noch knapp hingenommen werden. (...)

7. Der Rekurrent macht geltend, er sei Landwirt und das Wohnhaus mit seiner Gartenanlage somit absolut zonenkonform. Die Praxis der Baudirektion Kanton Zürich zu den Ausnahmegewilligungsbestimmungen von Art. 24 bis 24e RPG komme somit nicht zur Anwendung. Der Garten sei allenfalls in Bezug auf die Einordnung zu prüfen. Zudem befinde sich die neue Umgebungsgestaltung grossmehrheitlich im Nahbereich des Gebäudes und im Bereich des ursprünglich vorhandenen Gartens. Selbst bei einer Anwendung der 7 m-Regel werde diese nur unwesentlich verletzt. (...)

8. (...) Die Trennung von Bauzonen und Nichtbauzonen als wichtigster Grundsatz der heutigen Raumplanung verlangt, dass bodenverändernde Nutzungen von Bereichen, die für Bodenerhaltendes vorgesehen sind, grundsätzlich ferngehalten werden. Bauten und Anlagen sind daher in aller Regel in einer ihnen entsprechenden Bauzone zu verwirklichen. Ausserhalb des Baugebietes dürfen sie nur erstellt werden, wenn dies die einschlägige Nutzungszone gestattet (Art. 22 RPG) oder wenn die Ausnahmenvoraussetzungen von Art. 24 ff. RPG gegeben sind. Zweck dieser Trennung von Bauzonen und Nichtbauzonen ist die Verhinderung von Streusiedlungen und von übermässigem Verkehr in den Landwirtschaftsgebieten sowie der Landschaftsschutz.

In der Landwirtschaftszone sind Bauten und Anlagen zonenkonform, wenn sie entweder der bodenabhängigen Bewirtschaftung (landwirtschaftliche Bewirtschaftung bzw. produzierender Gartenbau) oder der inneren Aufstockung (Angliederung von Bauten oder Anlagen für die bodenunabhängige Produktion) dienen (Art. 16a Abs. 1 und 2 RPG; Art. 34 Abs. 1 RPV). Nebst Ökonomiegebäuden – die grundsätzlich für jeden Landwirtschaftsbetrieb erstellt werden können – sind bei landwirtschaftlichen Gewerben auch Bauten für den Wohnbedarf zonenkonform, sofern er für den Betrieb des entsprechenden landwirtschaftlichen Gewerbes unentbehrlich ist (Art. 34 Abs. 3 RPV).

Neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen müssen in ihrer konkreten Ausgestaltung für eine zweckmässige Bewirtschaftung des Bodens am vorgesehenen Standort objektiv notwendig und nicht überdimensioniert sein. Der landwirtschaftliche Zweck darf nicht bloss Vorwand sein, um ein Bauvorhaben zu verwirklichen, das für die Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Bodens nicht erforderlich ist. Massgebend sind nicht subjektive Wünsche und Bedürfnisse. Dasselbe muss für Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Wohnen gelten. Dieses Vorrecht, ausserhalb der Bauzonen zu wohnen, bleibt deshalb einerseits einem verhältnismässig engen Personenkreis vorbehalten, andererseits sind auch die damit verbundenen baulichen Massnahmen in Grenzen zu halten.

Die Baudirektion Kanton Zürich verfolgt eine langzeitige und konstante Praxis, wonach sie Gartenanlagen zu zonenfremden Wohnnutzungen in der Landwirtschaftszone nur in deren Nahbereich bewilligt, wobei dieser Nah-

bereich innerhalb eines 7 m-Radius um das Wohnhaus angenommen wird. Diese Einschränkung ist im Hinblick auf die Vermeidung weiterer Zersiedelung sinnvoll und grundsätzlich nicht in Frage zu stellen. Selbstredend sind diesbezüglich zonenkonforme, landwirtschaftliche Wohnnutzungen nicht schlechter zu stellen. Auch Landwirten ist eine Gartennutzung rund um ihr Heim nicht zu verwehren. Hingegen ist auch nicht ersichtlich, weshalb einer landwirtschaftlichen Wohnnutzung eine grössere Gartenfläche zustehen sollte als einer altrechtlichen, nicht zonenkonformen Wohnnutzung. Dies zumal die Anlagen in beiden Fällen nicht der Landwirtschaft dienen und auch landwirtschaftliche Wohnbauten und selbst landwirtschaftliche Zweckbauten ihrem Bedarf entsprechend zu beschränken sind, um die Zersiedelung gering zu halten und Kulturland wie auch die Landschaft zu schützen. Entsprechend ist nicht einzusehen, weshalb einer landwirtschaftlichen Wohnnutzung eine unbeschränkte Fläche zur Freizeitnutzung zur Verfügung stehen sollte. Wenn die Baudirektion Kanton Zürich ihre für nichtlandwirtschaftliches Wohnen ausserhalb der Bauzonen entwickelte Bewilligungspraxis für Gartenanlagen auch auf das landwirtschaftliche Wohnen anwendet und damit das raumplanerische Interesse höher einstuft, erscheint dies gerechtfertigt. Die regelmässig verlangte räumliche Beschränkung ist im Sinne der Rechtsgleichheit, der Rechtssicherheit und der Raumplanung zu schützen.

Im Übrigen ist zu bemerken, dass es sich beim streitbetroffenen Mehrfamilienhaus nicht um eine ausschliesslich zonenkonforme Wohnnutzung handelt. Vielmehr wurde es als Ersatzbaute für das Betriebsleiterhaus sowie eine vorbestehende zonenfremde Wohnbaute erstellt und die altrechtliche, zonenfremde Wohnfläche wurde in Form von Mietwohnungen in die neue Baute integriert.

Dabei wurde auch das Erweiterungspotenzial ausgeschöpft und die Baute um ca. 5 m nach Osten verlängert. Rund die Hälfte des früheren östlichen Gartens ist somit durch die Wohnbaute überstellt, weshalb der Rekurrent zu Unrecht geltend macht, fast die ganze neue Gartengestaltung befinde sich im Bereich des ursprünglichen Gartens. Vielmehr wurde der ganze Gartenbereich um ca. 5,50 m nach Osten verschoben, womit (ohne die Erweiterung gegen Süden) gut 120 m² Kulturland neu zu Garten gemacht wurden. Dies einzuschränken liegt durchaus im öffentlichen Interesse und verlangt mit Blick auf die Rechtssicherheit und die Gleichbehandlung nach einer Regelung, wie sie die Baudirektion Kanton Zürich mit der genannten 7 m-Regel verfolgt.