



G.-Nr. R4.2022.00044  
BRGE IV Nr. 0142/2022

**Entscheid vom 8. September 2022**

Mitwirkende Abteilungspräsident Reto Philipp, Baurichter Urs Hany, Ersatzrichter Daniel Dittli, Gerichtsschreiber Paul Wegmann

in Sachen

**Rekurrierende**

1. M. und N. K., [...]
2. R. W., [...]

beide vertreten durch Rechtsanwalt [...]

gegen

**Rekursgegnerschaft**

1. Gemeinderat X, [...]
2. Baudirektion Kanton Zürich, Walchetor, Walcheplatz 2, Postfach, 8090 Zürich
3. A. AG, [...]

Nr. 3 vertreten durch Rechtsanwalt [...]

betreffend

Beschluss des Gemeinderates vom 7. Februar 2022 und Gesamtverfügung der Baudirektion Kanton Zürich BVV 21-2190 vom 6. Dezember 2021; Baubewilligung bzw. raumplanungsrechtliche, gewässerschutzrechtliche, lärmrechtliche sowie denkmalpflegerische Bewilligung für Wasserstoffproduktionsanlage, Grundstücke Kat.-Nrn. 1, 2 und 3, W.-Strasse 6, X

## **hat sich ergeben:**

### **A.**

Mit Beschluss vom 7. Februar 2022 erteilte der Gemeinderat X der A. AG die Bewilligung für den Bau einer Wasserstoffproduktionsanlage auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 1, 2 und 3 an der W.-Strasse 6 in X. Zusammen mit dem genannten Beschluss wurde die Gesamtverfügung der Baudirektion Kanton Zürich Nr. BVV 21-2190 vom 6. Dezember 2021 eröffnet, mit welcher für das Vorhaben insbesondere die raumplanungsrechtliche, die gewässerschutzrechtliche, die lärmrechtliche und die denkmalschutzrechtliche (Ausnahme-)Bewilligung erteilt wurden.

### **B.**

Mit gemeinsamer Eingabe vom 14. März 2022 erhoben M. und N. K. sowie R. W. fristgerecht Rekurs an das Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragten, die angefochtenen Entscheide seien aufzuheben, eventualiter sei die Bauherrschaft zu verpflichten, die Erschliessung der Bauparzellen ausschliesslich über die bestehende Bahnanlage zu führen, unter gesetzlichen Kosten- und Entschädigungsfolgen (inkl. MwSt.).

### **C.**

Mit Präsidialverfügung vom 16. März 2022 wurde vom Rekurseingang Vormerk genommen und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

### **D.**

Mit Vernehmlassung vom 4. April 2022 beantragte der Gemeinderat X, der Rekurs sei vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei, unter Kostenfolge zulasten der Rekurrierenden. Die Baudirektion beantragte mit Eingabe vom 12. April 2022 - unter Verweis auf die Mitberichte des Amts für Wirtschaft und Arbeit (AWA) vom 21. März 2022, des Amts für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) vom 6. April 2022 sowie des Amts für Raumentwicklung (ARE) vom 8. April 2022 - die Abweisung des Rekurses. Die Bauherrschaft stellte mit Vernehmlassung vom 14. April 2022 den An-

trag, der Rekurs sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (inkl. MwSt.) zulasten der Rekurrierenden.

**E.**

Mit Replik vom 11. Mai 2022 und Dupliken vom 23. Mai 2022, vom 30. Mai 2022 (unter Verweis auf den Mitbericht des AWA vom 25. Mai 2022) sowie vom 1. Juni 2022 hielten die Parteien an ihren Anträgen fest. Mit Eingabe vom 27. Juni 2022 haben die Rekurrierenden tripliziert.

**F.**

Auf die Vorbringen der Parteien wird, soweit zur Entscheidung erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen Bezug genommen.

**Es kommt in Betracht:**

**1.**

Die Rekurrierenden 1 sind Eigentümer bzw. Bewohner einer Stockwerkeigentumseinheit des unmittelbar südöstlich an das Baugrundstück Kat.-Nr. 1 angrenzenden Grundstücks Kat.-Nr. 4, der Rekkurrent 2 Eigentümer des nordwestlich der genannten Bauparzelle befindlichen, von dieser nur durch die Z.-Strasse getrennten Grundstücks Kat.-Nr. 5. Die Rekurrierenden rügen unter anderem eine Verletzung der Vorschriften betreffend Lärmschutz, Einordnung und Erschliessung. Sie sind daher gemäss § 338a des Planungs- und Baugesetzes (PBG) zur Rekuserhebung legitimiert. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf den Rekurs einzutreten.

**2.**

Es wird die Durchführung eines Augenscheins beantragt (vgl. § 7 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRG]). Das Baurekursgericht hat unbese-

hen von Parteianträgen nur dann einen Augenschein durchzuführen, wenn die Verhältnisse vor Ort zwar entscheidend relevant, auf Grund der Akten aber noch unklar sind. Diese Voraussetzung ist vorliegend nicht erfüllt, so dass kein Augenschein durchzuführen war.

### 3.

Das durch das Bauvorhaben primär betroffene Grundstück Kat.-Nr. 1 liegt fast vollständig in der kantonalen Landwirtschaftszone Lk, in einem sehr kleinen, vom Vorhaben nicht betroffenen Teil in der südwestlichen Ecke überdies in der Erholungszone EC gemäss BZO der Gemeinde X. Die weiteren vom Bauvorhaben betroffenen, nordöstlich und südöstlich an die Parzelle Kat.-Nr. 1 angrenzenden Grundstücke Kat.-Nrn. 2 und 3 sind teilweise ebenfalls der kantonalen Landwirtschaftszone Lk, teilweise der Quartiererhaltungszone Q (mit überlagernder Festlegung der Zulässigkeit mässig störenden Gewerbes) zugeschrieben. Geplant ist, das derzeit auf der Parzelle Kat.-Nr. 1 bestehende Magazingebäude Vers.-Nr. 01 durch einen Neubau mit sehr ähnlichen Abmessungen zu ersetzen, in welchem eine Wasserstoffproduktionsanlage realisiert werden soll. Auf der Ostseite des Gebäudes ist im Aussenbereich eine Abfüllanlage vorgesehen, wobei sich der entsprechende Platz im Osten bis auf das Grundstück Kat.-Nr. 2 erstreckt. Die Erschliessung der Abfüllanlage erfolgt ab der R.-Strasse über die bestehende W.-Strasse, an welcher - primär auf Kat.-Nr. 3 - gewisse Anpassungen vorgesehen sind. Die geplante Wasserstoffproduktionsanlage befindet sich in unmittelbarer Nähe westlich des Laufwasserkraftwerks X, welches zum einen im Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung als Objekt kantonalen Bedeutung, zum andern im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) erfasst ist. Dabei nennt das entsprechende Objektblatt Nr. 6206 einerseits als Einzelobjekte Nr. 1.0.1, 1.0.2. und 1.0.3 mit Erhaltungsziel A das Stauwehr, das Maschinenhaus und das - auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2 befindliche - Schaltheus (Vers.-Nr. 02); andererseits liegen sowohl diese Einzelobjekte als auch das Baugrundstück Kat.-Nr. 1 und die beiden rekurrentischen Grundstücke (von denen sich auf dem Grundstück der Rekurrierenden 1 eine bezüglich der Gebäude und der Umgebung im Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung verzeichnete Wohnkolonie befindet) innerhalb des ebenfalls mit Erhaltungsziel A erfassten Gebiets Nr. 1. Nordöstlich, östlich und südöstlich der Kraft-

werksanlage und der Baugrundstücke befindet sich der westliche Ausläufer des im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) verzeichneten Gebiets Nr. 1411 Y. Unter den Baugrundstücken verläuft eingedolt die von Südosten kommende G., welche im Nordwesten in den Rhein mündet.

#### **4.1**

Die Rekurrierenden rügen unter anderem, die Baudirektion habe zu Unrecht eine raumplanungsrechtliche Ausnahmebewilligung gemäss Art. 24 des Raumplanungsgesetzes (RPG) erteilt.

In der angefochtenen Gesamtverfügung führt die Baudirektion hierzu unter Verweis auf einen Bericht der Bauherrschaft vom 7. Oktober 2021 (vgl. zu diesem näher E. 4.3) aus, bei einem Standort direkt neben dem Kraftwerk würden die zusätzlich notwendigen elektrischen Installationen (neue Hochspannungs- bzw. Mittelspannungszuleitung, neue Trafostation) sowie die Nutzungsentgelte für den Energietransport entfallen. Zudem sei eine Wasserentnahme von rund 600 l pro Stunde notwendig. Die Nähe der Anlage zur Kommandozentrale des Kraftwerks ermögliche eine kurze Interventionszeit bei Störungen. Durch die direkte Anbindung der Anlage an das Laufwasserkraftwerk werde sichergestellt, dass die Wasserstoffproduktion CO<sub>2</sub>-frei ablaufe. Unter dem Titel des Landschaftsschutzes äussert sich die Baudirektion sodann zur Einpassung des Vorhabens in die Landschaft. Zusammenfassend wird festgehalten, die Wasserstoffproduktionsanlage sei aus technischen und betriebswirtschaftlichen Gründen direkt neben dem Kraftwerk als standortgebunden im Sinne von Art. 24 RPG zu betrachten.

#### **4.2**

Dem halten die Rekurrierenden entgegen, die Ausnahmebewilligung hätte nicht erteilt werden dürfen, da weder die Voraussetzung von Art. 24 lit. a (Standortgebundenheit) noch jene von Art. 24 lit. b (Interessenabwägung) erfüllt seien. Die Baudirektion gehe fälschlicherweise von einer aus betriebswirtschaftlichen und technischen Gründen gegebenen Standortgebundenheit aus. Die angeführten Gründe seien finanzieller Natur, was keine Standortgebundenheit begründen könne. Eine CO<sub>2</sub>-freie Produktion wäre auch bei einem Standort innerhalb der Bauzone mit Anschluss an ein Wasserkraftwerk möglich. Weiter könne den angefochtenen Entscheiden

keine angemessene Standortevaluation entnommen werden, worin eine nicht durch die Rechtsmittelinstanz heilbare Rechtsverletzung liege. Im Zusammenhang mit dem Verweis auf den Bericht vom 7. Oktober 2021, welcher nicht Teil der Baugesuchsunterlagen sei und in welchen den Rekurrierenden keine Einsicht gewährt worden sei, wird überdies eine Verletzung des rechtlichen Gehörs moniert. Schliesslich sei keine Interessenabwägung vorgenommen worden, womit formell das rechtliche Gehör (im Sinne der Begründungspflicht) verletzt worden sei. Materiell stünden dem Bauvorhaben überwiegende Interessen entgegen: vorab ein akzentuiertes Interesse an der Trennung von Bauzone und Nichtbauzone, weiter Interessen des Heimatschutzes, des Landschaftsschutzes, die dem Vorhaben entgegenstehenden Interessen im Zusammenhang mit dem verursachten Lastwagenverkehr, das Interesse der Anwohner am Schutz vor Immissionen sowie das Interesse an der Revitalisierung der G..

#### **4.3**

Als Beilage zur Vernehmlassung reicht die Baudirektion den erwähnten Bericht der Bauherrschaft vom 7. Oktober 2021 betreffend Standortprüfung und Nachweis der Standortgebundenheit ein. Diesem lässt sich entnehmen, bei Wasserstoffproduktionsanlagen würden im sogenannten Elektrolyseur mit Hilfe von elektrischem Strom Wassermoleküle in die Grundbausteine Wasserstoff und Sauerstoff aufgespalten (Elektrolyse) und danach der Wasserstoff unter hohem Druck in einen Speicherbehälter gepumpt, von wo aus er anschliessend zu den Tankstellen transportiert werde und für die Betankung von Brennstoffzellenfahrzeugen zur Verfügung stehe. Die geplante Anlage habe eine Leistung von ca. 5 MW, wobei in der Anfangsphase eine Leistung von ca. 2,5 MW installiert werde. Um die notwendige Energie beziehen zu können, werde die Anlage direkt auf der 11 kV Mittelspannungsebene des Kraftwerks zwischen den Generatoren und dem Hochspannungsabgang angeschlossen. Im Sinne der Begründung der Standortgebundenheit wird sodann unter dem Titel der technischen Gründe ausgeführt, würde die Anlage in einem Industriequartier erstellt, müsste die dort bestehende Elektrizitätsinfrastruktur ausgebaut werden; zudem belaste die Betriebsweise des Elektrolyseurs das öffentliche Stromnetz. Dies lasse sich bei einer Installation direkt beim Kraftwerk vermeiden, wobei die Zuleitungen kurz und die elektrischen Verluste gering seien. Das für die Anlage benötigte Frischwasser könne zum Teil über das bestehende Grundwasserpumpwerk des Kraftwerks bezogen werden, was den Bezug aus dem X

Trinkwassernetz reduziere. Unter dem Titel der betrieblichen Gründe wird weiter festgehalten, der Elektrolyseur und die Abfüllanlage würden durch das bestehende Personal des Kraftwerks betrieben und überwacht, weshalb die Installation in unmittelbarer Nähe des Kraftwerks unumgänglich sei. Verwiesen wird auch auf "ökologische Gründe", da unter Schonung des Landschaftsbildes sämtliche Anlagenteile mit Ausnahme der Abfüllanlage innerhalb des Gebäudes platziert werden könnten und da durch die direkte Anbindung an das Laufwasserkraftwerk sichergestellt sei, dass die Wasserstoffproduktion CO<sub>2</sub>-frei ablaufe. Schliesslich wird dargelegt, im Rahmen der Projektentwicklung seien verschiedene alternative Standorte geprüft worden. Planerisch dargestellt und beschrieben werden im Folgenden neben dem letztlich gewählten Standort die beiden unmittelbar östlich des Kraftwerks liegenden Standorte "G.-Platz" (auf Kat.-Nr. 6) und "O.-Wiese" (auf Kat.-Nr. 7) sowie der Standort "altes Schaltanlagegebäude" (auf Kat.-Nr. 2). Während Letzterer mit der Begründung ausgeschlossen wird, die Baustatik reiche für die Installation einer Elektrolyseanlage nicht aus, werden die beiden Erstgenannten - welche beide innerhalb des BLN-Gebietes liegen und der kantonalen Landwirtschaftszone Lk (G.-Platz) bzw. der überkommunalen Freihaltezone Fk (O.-Wiese) zugeschrieben sind - aufgrund der jeweiligen Zufahrt als ungeeignet eingestuft.

In ihrer Vernehmlassung hält die Baudirektion (bzw. das ARE) zunächst fest, den Rekurrierenden sei insofern zuzustimmen, als sie ausführten, die Produktion von Wasserstoff könne grundsätzlich - bei Erfüllung der erforderlichen Rahmenbedingungen - auch innerhalb der Bauzone realisiert werden. Im vorliegenden Fall erweise sich allerdings aufgrund der notwendigen Zufuhr der Wassermenge, der benötigten Energie und der Rückführung des Wassers in den Wasserkreislauf ein Standort beim Wasserkraftwerk aus betriebswirtschaftlichen Gründen als erheblich vorteilhafter. Die nachhaltige Produktion des Energieträgers Wasserstoff könne nur gewährleistet werden, wenn ausreichend Energie aus einer nachhaltigen Energiequelle vorhanden sei. Zudem werde die projektierte Anlage nahezu vollständig auf bereits befestigten Flächen erstellt. Auch befinde sich der gewählte Standort ausserhalb des Geltungsbereichs des BLN-Objekts Nr. 1411 sowie der Quartiererhaltungszone; auch werde das ISOS durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt. Anlässlich einer Begehung des Gebiets durch die zuständige Fachstelle seien sodann u.a. die möglichen Alternativstandorte in der näheren Umgebung des Wasserkraftwerks umfas-

send geprüft worden. Die nächstgelegene Gewerbezone befinde sich rund 600 m und die nächstgelegene Industriezone 1,6 km vom Wasserkraftwerk entfernt, was zusätzliche Infrastrukturen für die Zuführung der Energie und des Wassers erforderlich machen würde, was aus Sicht des Landschaftschutzes und mit Blick auf eine haushälterische Nutzung des Bodens ausserhalb der Bauzone nicht erwünscht sei.

Die Bauherrschaft führt vernehmlassungsweise aus, mit der projektierten Anlage könnten im Endausbau jährlich 575 bis 700 Tonnen Wasserstoff hergestellt werden, was ausreichend sei, um eine Flotte von ca. 80 bis 100 Brennstoffzellen-LKWs zu betreiben, wodurch wiederum der Ausstoss von rund 6300 bis 7800 Tonnen CO<sub>2</sub> durch herkömmliche Benzin- oder Dieselfahrzeuge vermieden werden könne. Generell komme Wasserstoff im Rahmen der Energiestrategie des Bundes insbesondere dadurch Bedeutung zu, als damit im Bereich Lastwagenverkehr der Einsatz von Brennstoffzellenfahrzeugen ermöglicht werde, wofür neben dem Aufbau eines landesweiten Wasserstoff-Tankstellennetzes eine ausreichende (inländische) Produktion von grünem - mithin unter ausschliesslicher Verwendung von Strom aus regenerativen Quellen erzeugtem - Wasserstoff erforderlich sei. In der aktuellen Phase des Marktaufbaus könne grüner Wasserstoff in der Regel nur dann wirtschaftlich bzw. wettbewerbsfähig produziert werden, wenn die benötigte elektrische Energie nicht mit Netznutzungsentgelten (welche rund 30-50 % der Produktionskosten ausmachen würden) belastet sei, weshalb vor allem Kraftwerksstandorte - und dabei aufgrund des Lastprofils (Bandenergie) praktisch nur solche bei Laufwasserkraftwerken - in Frage kommen würden. Die meisten Laufwasserkraftwerke würden sich im ländlichen Gebiet ausserhalb der Bauzone befinden. Weil im aktuellen Umfeld eine Produktionsanlage für grünen Wasserstoff den elektrischen Strom sinnvollerweise direkt ab einem Laufwasserkraftwerk beziehe, sei die strittige Wasserstoffproduktionsanlage standortgebunden ausserhalb der Bauzone (zumal eine relative Standortgebundenheit genüge). Würde dies verneint, wäre die Produktion von CO<sub>2</sub>-freiem, grünem Wasserstoff in der Schweiz nur noch sehr eingeschränkt möglich, weil sich bei einer Belastung mit Netznutzungsentgelten die Produktion von Wasserstoff in der Regel "nicht rechnen" würde und "schlicht kein Business-Case wäre"; derartiger Wasserstoff wäre zu teuer und gegenüber anderen Energieträgern nicht konkurrenzfähig. Im Übrigen werde bei unmittelbarer Nähe zur Stromquelle das Leitungsnetz nicht mit dem für die Wasserstoffproduktion benötigten

Strom belastet und könnten Übertragungsverluste vermieden werden. Weiter hält die Bauherrschaft fest, sie habe eine umfassende Standortevaluation vorgenommen, wobei sie unter anderem die Standorte der Laufkraftwerke Schaffhausen, Neuhausen, Rheinau und X geprüft habe. Im Vergleich zum Kraftwerk X hätten sich die anderen Standorte als weniger geeignet erwiesen, da sie in BLN-Gebieten liegen würden. Ausserdem erlaubten beim Laufkraftwerk Schaffhausen, das in einer Zone für öffentliche Bauten liege, die Platzverhältnisse keine Realisierung einer Wasserstoffproduktionsanlage; beim in einer Freihaltezone gelegenen Laufkraftwerk Neuhausen sei das Areal verkehrsmässig schlecht erschlossen. Auch das ebenfalls in einer Freihaltezone gelegene Laufkraftwerk Rheinau sei erschliessungstechnisch schlecht gelegen. Nachdem bei der übergeordneten Evaluation der Standort beim Laufwasserkraftwerk X als der geeignetste ermittelt worden sei (wobei neben der Lage ausserhalb eines BLN-Gebiets und der Zonierung die verkehrsmässige Erschliessung, an anderer Stelle auch die Lage in Bezug auf die Wasserstofftankstelle Z genannt werden), habe sich im Rahmen einer für diesen Standort vorgenommenen kleinräumigen Evaluation die Parzelle Kat.-Nr. 1 als der geeignetste Standort erwiesen. Dabei wird - nebst erneutem Verweis auf die Lage ausserhalb des BLN-Gebietes und die verkehrsmässige Erschliessung - insbesondere der Umstand hervorgehoben, dass die Parzelle bereits mit dem ausgedienten Magazingebäude überbaut sei, so dass die Ausnahmebewilligung nicht zu einer weitergehenden Überbauung von Landwirtschaftsgebiet führe. Die Bauherrschaft habe somit eine sorgfältige Standortevaluation vorgenommen, die von der Baudirektion auch geprüft und als angemessen gewürdigt worden sei, was aus der angefochtenen Gesamtverfügung, in welcher auf den Bericht vom 7. Oktober 2021 verwiesen werde, klar hervorgehe. Schliesslich hält die Bauherrschaft dafür, dem Vorhaben stünden auch keine überwiegenden Interessen entgegen. Das öffentliche Interesse an einer strikten Trennung von Siedlungs- und Nichtsiedlungsgebiet sei stark relativiert, da die Parzelle Kat.-Nr. 1 bereits überbaut sei. Das öffentliche Interesse an der Einhaltung der CO<sub>2</sub>-Ziele und der Förderung von erneuerbaren Energien und umweltfreundlichen Energieträgern überwiege.

#### 4.4

In der Replik bringen die Rekurrierenden ergänzend vor, die von der Bauherrschaft im Rekursverfahren vorgebrachten alternativen Standorte seien weder in der kantonalen Gesamtverfügung noch in der Baubewilligung der

Gemeinde einlässlich behandelt worden; die Standortevaluation sei nicht ausgewiesen und nicht behördlich geprüft, namentlich fehle eine umfassende Abwägung der verschiedenen Standorte. Zudem sei die Evaluation zu eng gefasst, da sich die Bauherrschaft offensichtlich auf die Standorte beschränke, bei denen sie Grundeigentümerin sei. Auch erschienen die erwähnten Standorte bei den Laufkraftwerken Schaffhausen und Neuhausen, wo sogar Zonen für öffentliche Bauten vorhanden seien, wesentlich geeigneter als der gewählte Standort. Das Fehlen einer rechtsgenügenden Standortevaluation könne nicht im Rechtsmittelverfahren behoben werden. Weiter wird in der Replik ausgeführt, die Bauherrschaft berufe sich auf eine abgeleitete Standortgebundenheit. Aus dem Betrieb der Kraftwerksanlage lasse sich jedoch kein Bedürfnis für die Erstellung der Wasserstoffproduktionsanlage auf dem Areal des Kraftwerks herleiten. Sodann sei die Möglichkeit, ausserhalb der Bauzone zu günstigeren Konditionen produzieren zu können, kein betriebswirtschaftlicher Grund, der eine Standortgebundenheit begründe. Bestritten werde sodann, dass überhaupt Netznutzungsentgelte anfallen würden. Schliesslich sei das öffentliche Interesse an der strikten Trennung von Bau- und Nichtbaugelände vorliegend entgegen der Bauherrschaft nicht stark relativiert. Indem die Baute auf Kat.-Nr. 1 beseitigt werden solle, entstünde der rechtmässige Zustand im Nichtbaugelände; die Erstellung einer Neubaute und deren Ergänzung durch eine Abfüllanlage stünden jedoch in Widerspruch zum Trennungsgebot. Das Interesse an der Wasserstoffproduktion erlaube keine privilegierte raumplanungsrechtliche Behandlung.

Die Bauherrschaft entgegnet im Rahmen der Duplik ergänzend, es sei nicht erforderlich, dass die gesamte Standortevaluation aus den angefochtenen Verfügungen ersichtlich sei. Auch sei es bezüglich der Standorte der Laufkraftwerke Schaffhausen und Neuhausen offensichtlich, dass die Realisierung einer Wasserstoffproduktionsanlage nicht möglich sei. Falsch sei weiter die rekurrentische Behauptung, wonach gar keine Netznutzungsentgelte anfallen würden; auch werde sich dies voraussichtlich unter zukünftigem Recht nicht ändern.

In der Triplik weisen die Rekurrierenden zum einen darauf hin, es möge sein, dass die regulatorischen Voraussetzungen für die Produktion von Wasserstoff zurzeit nicht dem realen Bedarf entsprechen würden. Es bestehe jedoch die Möglichkeit bzw. offensichtlich auch die Notwendigkeit, mit

Erlass oder Änderung der betreffenden Rechtsgrundlagen die entsprechenden regulatorischen Voraussetzungen zu schaffen. Zum andern wird hinsichtlich der bestehenden Überbauung des Grundstücks Kat.-Nr. 1 festgehalten, es sei davon auszugehen, dass mit der Zuteilung zur Landwirtschaftszone die planerische Absicht verknüpft gewesen sei, das Grundstück bei Abbruch der bestehenden Baute nicht neu zu überbauen, sondern der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen. Mit dem Bau einer Wasserstoffproduktionsanlage werde jedoch die zonenfremde Nutzung langfristig zementiert.

## 5.

Gemäss Art. 24 RPG kann die Errichtung von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen sowie deren Zweckänderung abweichend von Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG bewilligt werden, wenn der Zweck der Bauten und Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert (lit. a) und der Bewilligung keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (lit. b).

Eine Baute oder Anlage ist dann standortgebunden, wenn sie aus technischen oder betrieblichen Gründen oder aber aus Gründen der Bodenbeschaffenheit auf einen bestimmten Standort ausserhalb der Bauzonen angewiesen ist. Ausreichend ist eine relative Standortgebundenheit. Es ist demnach nicht (im Sinne einer absoluten Standortgebundenheit) erforderlich, dass überhaupt kein anderer Standort in Betracht fällt. Es müssen jedoch besonders wichtige und objektive Gründe vorliegen, die den vorgesehenen Standort gegenüber andern Standorten innerhalb einer Bauzone als wesentlich vorteilhafter erscheinen lassen. Dies setzt eine Interessenabwägung voraus, die sich mit derjenigen nach Art. 24 lit. b RPG überschneidet (BGE 141 II 245, E. 7.6.1; 136 II 214, E. 2.1; vgl. auch Rudolf Muggli, in: Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, Zürich/Basel/Genf 2017, Art. 24 Rz. 5, mit weiteren Hinweisen). Bei Prüfung der relativen Standortgebundenheit wird eine bezüglich Betrachtungsraum und Aufwand der konkreten Bedeutung des Falles angemessene Standortevaluation verlangt, mit welcher die vorstehend erwähnten besonders wichtigen und objektiven Gründe aufgezeigt werden, wobei eine entsprechende Standortevaluation nicht von der umfassenden Interessenabwägung nach Art. 24 lit. b RPG getrennt werden kann (Muggli, a.a.O., Art. 24 Rz. 8 f.). Subjektive, in der Person des Gesuchstellers liegende Motive wie namentlich finan-

zielle Verhältnisse oder persönliche Zweckmässigkeit stellen regelmässig keine solchen Gründe dar. An das Erfordernis der Standortgebundenheit sind stets sehr strenge Anforderungen zu stellen, weil andernfalls die vom Raumplanungsgesetz bezweckte Trennung zwischen Bau- und Nichtbau-gebiet nicht mehr gewährleistet ist.

Die Standortgebundenheit kann eine positive oder eine negative sein. Positiv standortgebunden ist eine Baute oder Anlage dann, wenn sie aus technischen oder betrieblichen Gründen oder aber aus Gründen der Bodenbeschaffenheit auf einen bestimmten Standort ausserhalb der Bauzonen angewiesen ist. Dies trifft etwa auf Energie- oder Rohstoffgewinnungsanlagen oder auf Bergrestaurants zu. Negative Standortgebundenheit liegt vor, wenn eine Baute oder Anlage auf Grund der von ihr ausgehenden Auswirkungen oder Gefahren nicht in einer Bauzone realisiert werden kann (z.B. ein Schiessstand, eine Abfalldeponie oder ein Tierheim). Als besondere Ausprägung von Art. 24 lit. a RPG wird sodann teilweise die "abgeleitete Standortgebundenheit" aufgefasst. Damit sind Sachverhalte gemeint, in denen zu einer ausserhalb der Bauzonen bestehenden, standortgebundenen Anlage eine mit ihr betrieblich eng verknüpfte Zusatzanlage erstellt werden soll. Vorausgesetzt ist dabei neben dem rechtmässigen Bestand der ursprünglichen Anlage ein besonderes, aus dieser hergeleitetes betriebswirtschaftliches oder technisches Bedürfnis, die zusätzlichen Bauten am vorgesehen Ort und in der geplanten Dimension zu erstellen (Muggli, a.a.O., Art. 24 Rz. 16).

### **6.1.1**

Vorab ist festzuhalten, dass sich sowohl die Vorinstanzen als auch die Bauherrschaft zu Recht nicht auf Art. 24c RPG betreffend die Besitzstandsgarantie für bestehende zonenwidrige Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen berufen. Auch wenn der auf der Parzelle Kat.-Nr. 1 geplante Neubau ähnliche Abmessungen wie das bestehende Magazingebäude aufweisen wird (vgl. bereits E. 3), liegt mit Blick darauf, dass ein Ersatz durch einen Neubau bei gleichzeitiger vollständiger Änderung der Nutzungsart - u.a. mit Auswirkungen auf die Erschliessung - und überdies zusätzlich die Erstellung einer Abfüllanlage geplant sind, keiner der Anwendungsfälle gemäss der genannten Bestimmung (Erneuerung, teilweise Än-

derung, massvolle Erweiterung, Wiederaufbau) mehr vor, in denen eine Ausnahmegewilligung unter diesem Titel erteilt werden könnte.

### **6.1.2**

Was sodann die Rüge der Verletzung des rechtlichen Gehörs im Zusammenhang mit dem Bericht vom 7. Oktober 2021 betreffend Standortprüfung und Nachweis der Standortgebundenheit anbelangt, so ist hierzu Folgendes festzuhalten: Zwar ist nicht nachvollziehbar, weshalb der fragliche Bericht, auf den in den Erwägungen der angefochtenen Gesamtverfügung ausdrücklich Bezug genommen wird, nicht auch als Teil der ausgewiesenen massgebenden Unterlagen aufgeführt worden ist. Soweit jedoch in dieser Hinsicht auf eine Gehörsverletzung geschlossen werden sollte, wäre eine solche jedenfalls dadurch im Rekursverfahren geheilt worden, dass der Bericht als Beilage zur Vernehmlassung der Baudirektion bzw. des Mitberichts des ARE (vgl. act. 17) eingereicht und den Rekurrierenden damit die Möglichkeit eröffnet worden ist, hierzu im Rahmen des weiteren Schriftenwechsels Stellung zu nehmen. Dass schliesslich bereits die Verweisung auf den Bericht einen Mangel darstellen würde, lässt sich nicht sagen, nachdem in der entsprechenden Passage der Gesamtverfügung (act. 4 S. 3) zugleich bestimmte aus Sicht der Baudirektion die Standortgebundenheit begründende Aspekte ausdrücklich benannt worden sind.

### **6.2**

Entscheidend ist mithin die materielle Frage, ob für das strittige Vorhaben zu Recht eine Ausnahmegewilligung im Sinne von Art. 24 RPG erteilt worden ist und ob namentlich die seitens der Rekurrierenden in Abrede gestellte Standortgebundenheit bejaht werden kann. In diesem Zusammenhang erweist sich zunächst das von der Rekursgegnerschaft vorgebrachte Argument, wonach in der Schweiz derzeit für die Versorgung einer Wasserstoffproduktionsanlage mit "grünem" - d.h. aus regenerativen Quellen erzeugtem - Strom lediglich Strom aus Laufwasserkraftwerken in Betracht falle, zumindest insoweit als zutreffend, als zum einen aufgrund des Erfordernisses von über die Zeit gleichmässig produzierter Energie bestimmte Produktionsformen (wie namentlich Speicher- und Pumpspeicherkraftwerke sowie im Mittelland befindliche Photovoltaik-Anlagen) weniger geeignet erscheinen, während sich bei anderen Produktionsformen (insbesondere Windräder und ausserhalb des Siedlungsgebiets situierte Solarkraftwerke) jedenfalls die gleichen, nachstehend abgehandelten Fragen - primär betref-

fend die Notwendigkeit einer Situierung der Wasserstoffproduktionsanlage in unmittelbarer Nähe des seinerseits im Nichtbaugelände liegenden Kraftwerks - stellen würden, welche vorliegend strittig sind (was im Übrigen auch für diverse Speicher- und Pumpspeicherkraftwerke gilt).

Hinsichtlich der Beurteilung der Standortgebundenheit der strittigen Wasserstoffproduktionsanlage ergibt sich nun zunächst, dass sich die Bauherrschaft nicht auf die Rechtsfigur der abgeleiteten Standortgebundenheit berufen kann. Eine solche könnte lediglich dann zur Diskussion stehen, wenn das geplante Bauvorhaben als Zusatzanlage zum bestehenden Laufwasserkraftwerk zu qualifizieren wäre, deren Erstellung in unmittelbarer Nähe des Kraftwerks und ausserhalb des Baugeländes sich aufgrund eines betriebswirtschaftlichen oder technischen Bedürfnisses der Kraftwerksanlage ergeben würde. Eine solche Hilfsfunktion zugunsten der Kraftwerksanlage kommt der Wasserstoffproduktionsanlage aber gerade nicht zu (und wird seitens der Rekursgegenschaft auch gar nicht geltend gemacht), ist Ersterer doch ohne Weiteres unabhängig von der Realisierung der Wasserstoffproduktionsanlage betreibbar. Vielmehr zielt die rekursgegnerische Argumentation unmittelbar auf technische und betriebliche Bedürfnisse der Wasserstoffproduktionsanlage selbst ab, worauf im Folgenden näher einzugehen ist.

Wie dargelegt argumentiert namentlich die Bauherrschaft in erster Linie dahingehend, eine unmittelbare räumliche Nähe der geplanten Anlage zum Laufwasserkraftwerk, von welchem der Strom bezogen werde, sei erforderlich, um die Leistung von Netznutzungsentgelten vermeiden zu können, da derzeit nur unter dieser Voraussetzung eine konkurrenzfähige inländische Produktion von grünem Wasserstoff möglich sei. Mit dieser Begründung wird gerade keine technische Anforderung an die Standortwahl umschrieben - wie dies in den der Rechtsprechung entnommenen Beispielen eines Seeuferwegs, eines Parkplatzes für ein Naherholungsgebiet oder einer Funkantenne für die Versorgung eines bestimmten Gebiets der Fall ist (vgl. hierzu Muggli, a.a.O., Art. 24 N 10, mit weiteren Hinweisen) -, ist doch unbestritten, dass es technisch an sich - bei entsprechend höheren Kosten - ohne Weiteres möglich wäre, die geplante Wasserstoffproduktion an einem vom Produktionsort des für die Elektrolyse benötigten Stroms weiter entfernten Standort durchzuführen. Ebenso wenig handelt es sich aber um einen typischen betrieblichen Grund, wie er namentlich im Zusammenhang

mit der Erstellung von Bergrestaurants - bei denen sich der gewählte Standort aus dem Zweck des Betriebs ergibt - bejaht worden ist (vgl. nur BGr 1C\_877/2013 vom 31. Juli 2014, E. 3.1.1, mit weiteren Hinweisen). Vielmehr stellt die Vermeidung von Netznutzungsentgelten zunächst ein rein finanzielles Interesse dar, wobei entsprechende Kosteneinsparungen gerade nicht als Begründung der Standortgebundenheit anerkannt sind (vgl. Muggli, a.a.O., Art. 24 Rz. 11). Wie aufgezeigt unternimmt nun zwar die Bauherrschaft den Versuch, das fragliche finanzielle Interesse insofern in eine betriebswirtschaftliche Notwendigkeit umzudeuten, als die Vermeidung von Netznutzungsentgelten als unverzichtbare Voraussetzung einer wettbewerbsfähigen inländischen Wasserstoffproduktion dargestellt wird. Diese Argumentation ist jedoch nicht stichhaltig: Selbst wenn die entsprechenden Behauptungen zur (fehlenden) Konkurrenzfähigkeit im Verhältnis insbesondere zu anderen Energieträgern zutreffen sollten, hätte dies lediglich zur Folge, dass bei (seitens der Bauherrschaft zugrunde gelegter) hoher Gewichtung des öffentlichen Interesses am Aufbau einer inländischen Wasserstoffproduktion das regulatorische Umfeld entsprechend anzupassen wäre. Alternativ zum Erlass von Netznutzungsentgelten wäre dabei in einer Konstellation wie der vorliegenden auch die direkte Subventionierung der zu fördernden Technologie oder aber eine Verteuerung konkurrierender Energieträger (namentlich durch Erhebung entsprechender Abgaben) denkbar. Nicht angängig ist es demgegenüber, die wirtschaftliche Privilegierung einer bestimmten - gegebenenfalls durchaus zukunftssträchtigen und wichtigen - neuen Technologie dadurch herbeizuführen, dass in Durchbrechung des fundamentalen und auch vorliegend nicht zu relativierenden (vgl. E. 6.3) Grundsatzes der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet für einen bestimmten Wirtschaftszweig - unter Verweis auf das rein wirtschaftliche Bedürfnis nach Bezug von Strom am Ort der Stromproduktion unter Vermeidung von Netznutzungsentgelten - die Errichtung von (vorliegend: Wasserstoff-)Produktionsanlagen im Nichtbaugebiet zugelassen wird. Dies umso weniger, als die angeblich existentielle Bedeutung dieser Frage für die Ermöglichung einer inländischen Wasserstoffproduktion nach dem Gesagten mit Blick auf alternative Instrumente direkter und indirekter Förderung zukunftsbezogen und bei entsprechendem (der seitens der Bauherrschaft hervorgehobenen Bedeutung der Wasserstoffmobilität korrespondierendem) politischem Willen erheblich zu relativieren ist. Die - aufgrund des Ausnahmecharakters des Bauens im Nichtbaugebiet - bewusst eng begrenzten sachlichen Umstände, die eine Standortgebunden-

heit begründen können, erlauben keine entsprechende ausdehnende Anwendung, so dass die Vermeidung von Netznutzungsentgelten gerade nicht als besonders wichtiger und objektiver Grund gelten kann, welcher im Sinne der Voraussetzung der Standortgebundenheit einen Standort in unmittelbarer Nähe eines Laufwasserkraftwerks - und damit gegebenenfalls ausserhalb des Baugebiets - als gegenüber anderen Standorten wesentlich vorteilhafter erscheinen lassen würde. Da nach dem Gesagten zugleich davon auszugehen ist, dass - zumindest bei entsprechender Ausgestaltung des regulatorischen Umfelds - eine (technisch ohnehin mögliche) Wasserstoffproduktion auch an weiter vom Ort der Stromproduktion entfernten Standorten und dabei auch an diesen Standorten mit dem gleichen "grünen" Strom möglich ist, entfällt zugleich das in der angefochtenen Gesamtverfügung zur Begründung der Standortgebundenheit angeführte Argument, wonach - sinngemäss: nur - durch Anbindung der Anlage an das Laufwasserkraftwerk sichergestellt sei, dass die Wasserstoffproduktion CO<sub>2</sub>-frei ablaufe. An dieser rechtlichen Einschätzung vermag im Übrigen auch der Umstand nichts zu ändern, dass im Bericht "Energieperspektiven 2050+" des Bundesamts für Energie (BFE) vom November 2020 (act. 20.5) festgehalten wird, die Ermittlung der inländischen Wasserstoffpreise erfolge auf Basis der Herstellungspotenziale an Standorten grosser Laufwasserkraftwerke (S. 31) bzw. die Erzeugung von Wasserstoff erfolge an Standorten bestehender Niederdruck-Laufwasserkraftwerke und sei zu diesen Kosten bis zum Jahr 2050 konkurrenzfähig gegenüber Wasserstoffimporten (S. 43), handelt es sich doch insbesondere bei den entsprechenden Aussagen zu den fraglichen Standorten um keine rechtlich verbindlichen - und die raumplanungsrechtliche Problematik prima vista auch nicht reflektierende - Verlautbarungen. Bei diesem Ergebnis kann im Übrigen die in der Republik aufgeworfene Frage offenbleiben, ob es überhaupt zutrifft, dass bei einer Wasserstoffproduktion an einem anderen Standort Netznutzungsentgelte anfallen würden.

Zu keiner anderen Beurteilung führen schliesslich die weiteren seitens der Rekursgegnerschaft ins Feld geführten Gründe: Dies gilt zunächst für die nicht näher konkretisierten und belegten und insbesondere nicht quantifizierten Ausführungen einerseits zur Belastung der Netzinfrastruktur und andererseits zu den elektrischen Verlusten, so dass nicht davon ausgegangen werden kann, entsprechenden Effekten käme eine signifikante Bedeutung - im Sinne einer eigentlichen Störung der Netzinfrastruktur bzw. eines

die technische Möglichkeit der Wasserstoffproduktion in Frage stellenden Ausmasses der Übertragungsverluste - zu. Was sodann den Hinweis auf das Erfordernis neuer elektrischer Installationen anbelangt, so ist zum einen zu konstatieren, dass diese bei einer Realisierung der Wasserstoffproduktionsanlage in einer Bauzone zumindest teilweise ihrerseits in der Bauzone zu liegen kämen; zum andern wird nicht näher dargelegt (was letztlich eine Frage der Standortevaluation wäre; vgl. dazu näher E. 6.3), weshalb insbesondere für die erwähnten Zuleitungen nicht auf bestehende Infrastrukturen zurückgegriffen werden könnte bzw. in welchem Umfang überhaupt allfällige zusätzliche Installationen ausserhalb der Bauzonen erforderlich wären und wie gross entsprechend die damit verbundenen Beeinträchtigungen namentlich des Landschaftsbildes wären (wobei im Übrigen selbst der Nachweis, dass unter diesem Aspekt bestimmte alternative Standorte nachteilig erscheinen, noch nicht geeignet wäre, eine nicht mit entsprechenden Nachteilen verbundene Realisierbarkeit im Baugebiet per se in Frage zu stellen und insofern eine Standortgebundenheit zu begründen). Schliesslich stellen auch die Hinweise auf den Einsatz von Personal des Laufwasserkraftwerks sowie die Möglichkeiten betreffend Frischwasserbezug und Wasserrückführung keine valablen Begründungen der Standortgebundenheit dar, handelt es sich doch um Fragen der Arbeitsorganisation bzw. der Erschliessung und technischen Ausgestaltung, die ohne Weiteres auch bei einer Realisierung der Wasserstoffproduktion im Baugebiet und damit gegebenenfalls in grösserer Distanz zur Laufwasserkraftwerksanlage sinnvoll lösbar wären (vgl. u.a. die Hinweise der Rekursgegnerschaft auf Überwachungen per Video und auf die Nutzung des Trinkwassernetzes).

Zusammenfassend ergibt sich somit, dass entgegen der Rekursgegnerschaft keine besonders wichtigen und objektiven Gründe ersichtlich sind, die für eine Wasserstoffproduktionsanlage generell die Notwendigkeit eines Standortes in unmittelbarer Nähe eines Laufwasserkraftwerks zu begründen vermöchten bzw. spezifisch den vorgesehenen Standort gegenüber anderen Standorten innerhalb der Bauzone als wesentlich vorteilhafter erscheinen lassen würden, wobei in einer entsprechenden Interessenabwägung (vgl. E. 5) das Interesse an der Durchsetzung des fundamentalen Trennungsgrundsatzes (vgl. dazu auch E. 6.3) die von der Rekursgegnerschaft angeführten - und nach dem Gesagten erheblich zu relativierenden - Interessen deutlich überwiegt. Die Standortgebundenheit - und dabei ins-

besondere auch eine bloss relative Standortgebundenheit - des geplanten Vorhabens ist demnach vorliegend zu verneinen.

### **6.3**

Von der Standortgebundenheit der strittigen Wasserstoffproduktionsanlage am konkret vorgesehenen Standort kann im Übrigen noch aus einem weiteren Grund nicht ausgegangen werden, der auch dann zum Tragen käme, wenn entgegen dem Vorstehenden davon ausgegangen würde, eine Wasserstoffproduktionsanlage sei auf einen Standort in unmittelbarer Nähe eines Laufwasserkraftwerks angewiesen. Selbst in diesem Fall stellt sich nämlich die Frage, ob damit zwangsläufig ein Standort im Nichtbaugebiet einhergeht. Aufgrund der Bedeutung des Vorhabens wäre dies im Rahmen einer übergeordneten Standortevaluation, mit welcher die konkreten Verhältnisse bei verschiedenen Laufwasserkraftwerken miteinander verglichen werden, zu überprüfen. Bezeichnenderweise stellt sich die Bauherrschaft denn auch auf den Standpunkt, eine solche übergeordnete Standortevaluation durchgeführt zu haben. Im Unterschied zur Evaluation verschiedener möglicher Standorte im Umfeld des Laufwasserkraftwerks X, welche zumindest im - mittlerweile bei den Akten liegenden - Bericht vom 7. Oktober 2021 dokumentiert ist und auch in der Vernehmlassung der Baudirektion thematisiert wird, bestehen aber keine aktenkundigen Hinweise, dass sich die Vorinstanzen mit einer übergeordneten Standortevaluation befasst bzw. entsprechende Ausführungen der Bauherrschaft beurteilt hätten. Schon aus diesem Grund fehlt es vorliegend an einer bezüglich des Betrachtungsraums angemessenen Standortevaluation, womit der Nachweis einer Standortgebundenheit am letztlich gewählten Standort von vornherein misslingen muss.

Im Übrigen zeigt sich bereits aufgrund der seitens der Bauherrschaft ins Recht gelegten Auszüge aus den Geoinformationssystemen der Kantone Schaffhausen und Zürich (act. 20.10, 20.11 und 20.13) bzw. den im Internet abrufbaren Einträgen in den entsprechenden Geoinformationssystemen (<https://map.geo.sh.ch/geoportal/> [Geoportal SH] bzw. [https://maps.zh.ch/\[GIS-ZH\]](https://maps.zh.ch/[GIS-ZH])), dass in unmittelbarer Nähe bestehender Laufwasserkraftwerke teilweise durchaus Bauzonen bestehen, wobei die konkrete Realisierbarkeit einer Wasserproduktionsanlage an entsprechenden Standorten vertieft abzuklären und nicht lediglich aufgrund relativ pauschaler Hinweise im Sinne der Vernehmlassung der Bauherrschaft zu verwerfen wäre. So befindet

sich das Kraftwerk Schaffhausen in einer Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen, wobei sich in unmittelbarer Nähe eine Gewerbe- und Wohnzone befindet, beim Kraftwerk Neuhausen bestehen in unmittelbarer Nähe sowohl eine kleine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen als auch eine grössere Industriezone und beim Kraftwerk Rheinau zumindest eine relativ nahe gelegene Zone für öffentliche Bauten. Damit bestätigt ein übergeordneter Vergleich möglicher Standorte prima vista die seitens der Bauherrschaft vertretene These, wonach bei vorausgesetzter Notwendigkeit einer Realisierung in unmittelbarer Nähe eines Laufwasserkraftwerks nachgerade zwingend ein Standort im Nichtbauggebiet resultiere, gerade nicht. Vielmehr wird dadurch gerade die Sinnhaftigkeit und Erforderlichkeit einer seitens der Bewilligungsinstanz zu überprüfenden übergeordneten Standortevaluation aufgezeigt, woran es vorliegend aber wie dargelegt fehlt.

Nicht zu überzeugen vermag im Übrigen das seitens der Rekursgegnerschaft u.a. zur Begründung der Eignung des vorgesehenen Standorts angeführte Argument, wonach dieser trotz Zuweisung zum Nichtbauggebiet bereits überbaut sei. In Übereinstimmung mit den Rekurrierenden ist insoweit festzuhalten, dass mit der aktuellen nutzungsplanerischen Festlegung gerade zum Ausdruck gebracht wird, dass mittelfristig - namentlich im Falle eines Abbruchs des offenbar nicht mehr benötigten Magazingebäudes - das Grundstück Kat.-Nr. 1 wieder einer landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt würde, während die vorgesehene Realisierung einer Wasserstoffproduktionsanlage den bestehenden Zustand einer Überbauung von Nichtbauland auf unbestimmte Zeit perpetuieren würde. In diesem Sinne wird denn auch entgegen dem Dafürhalten der Rekursgegnerschaft die Bedeutung einer Durchsetzung des Trennungsgrundsatzes durch die derzeit bestehende Überbauung nicht massgeblich relativiert. Entsprechend ist abschliessend darauf hinzuweisen, dass zwar eine - angesichts der in E. 6.2 konstatierten fehlenden Standortgebundenheit ohnehin nicht mehr erforderliche - umfassende Interessenabwägung aufgrund der ausstehenden übergeordneten Standortevaluation (noch) gar nicht vorgenommen werden könnte (womit sich auch Weiterungen zur gerügten Gehörsverletzung erübrigen), dass aber bereits das sehr hohe Interesse an einer Durchsetzung des Trennungsgrundsatzes die vorstehend weitestgehend relativierten Interessen der Rekursgegnerschaft (vgl. E. 6.2) zu überwiegen vermag, ohne dass insoweit auf die weiteren seitens der Rekurrierenden angeführten, dem Vorhaben entgegenstehenden Interessen näher einzugehen wäre.

## **7.**

Zusammengefasst ist der Rekurs gutzuheissen. Demgemäss ist die Verfügung Nr. BVV 21-2190 der Baudirektion Kanton Zürich vom 6. Dezember 2021, mit welcher unter anderem die raumplanungsrechtliche Ausnahmebewilligung erteilt wurde, aufzuheben. Nachdem die fragliche Gesamtverfügung Grundlage der vom Gemeinderat X erteilten Baubewilligung bildet und entsprechend in Letzterer als integrierender Bestandteil der Baubewilligung bezeichnet wird, ist auch der Beschluss des Gemeinderats X vom 7. Februar 2022 aufzuheben.

## **8.1**

Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten je zur Hälfte der Baudirektion Kanton Zürich und der A. AG aufzuerlegen (§ 13 VRG).

Nach § 338 Abs. 1 PBG bzw. § 2 der Gebührenverordnung des Verwaltungsgerichts (GebV VGr) legt das Baurekursgericht die Gerichtsgebühr nach seinem Zeitaufwand, nach der Schwierigkeit des Falls und nach dem bestimmbaren Streitwert oder dem tatsächlichen Streitinteresse fest. Liegt wie hier ein Verfahren ohne bestimmbaren Streitwert vor, beträgt die Gerichtsgebühr in der Regel Fr. 500.-- bis Fr. 50'000.-- (§ 338 Abs. 2 PBG; § 3 Abs. 2 GebV VGr). Bei der Bemessung der Gebührenhöhe steht der Rekursinstanz ein grosser Ermessensspielraum zu (Kaspar Plüss, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 13 Rz. 25 ff.).

Demnach ist die Gerichtsgebühr vorliegend auf Fr. 5'500.-- festzusetzen.

## **8.2**

Gemäss § 17 Abs. 2 lit. a VRG kann im Rekursverfahren und im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht die unterliegende Partei oder Amtsstelle zu einer angemessenen Entschädigung für die Umtriebe der Gegenpartei verpflichtet werden, wenn die rechtsgenügende Darlegung komplizierter Sachverhalte und schwieriger Rechtsfragen besonderen Aufwand erforderte oder den Beizug eines Rechtsbeistandes rechtfertigte. Die Bemessung der Umtriebsentschädigung richtet sich nach § 8 GebV VGr.

Der Beizug eines Rechtsbeistandes ist in aller Regel als Grund für die Zuschreibung einer Umtriebsentschädigung einzustufen (VB.2003.00093 vom

16. Oktober 2003, E. 3.1.). Demnach ist vorliegend M. und N. K. sowie R. W. zulasten der A. AG eine Umtriebsentschädigung zuzusprechen. Angemessen erscheint ein Betrag von insgesamt Fr. 850.-- für M. und N. K. und von Fr. 850.-- für R. W.. Da die Umtriebsentschädigung pauschal festgelegt wird, entfällt die Zusprechung eines Mehrwertsteuerzusatzes von vornherein (BRKE II Nrn. 0247 und 0248/2007 in BEZ 2007 Nr. 56; [www.baurekursgericht-zh.ch](http://www.baurekursgericht-zh.ch)).

[...]