



G.-Nr. R4.2011.00055
BRGE IV Nr. 0195/2011

Entscheid vom 22. Dezember 2011

Mitwirkende Abteilungsvizepräsidentin Margrit Manser, Baurichter Kurt Gutknecht, Baurichter Reto Philipp, Gerichtsschreiberin Nicole Herzig

in Sachen **Rekurrent**
X.Y., [.....]
vertreten durch Rechtsanwalt [.....]

gegen **Rekursgegnerinnen**
1. Baubehörde D. [.....]
2. Baudirektion Kanton Zürich, [.....]

betreffend Baubehördenbeschluss vom 9. März 2011 und Verfügung der Baudirektion BVV 07-0997 vom 26. Januar 2011; Teilweise Verweigerung der (z.T. nachträglichen) raumplanungsrechtl. Bewilligung bzw. Wiederherstellungsbefehl betr. Umgebungsgestaltung, Kat.-Nr. [.....]

hat sich ergeben:

A.

Mit Verfügung vom 26. Januar 2011 verweigerte die Baudirektion Kanton Zürich X.Y. die nachträgliche raumplanungsrechtliche Bewilligung bzw. Ausnahmegewilligung für einen gedeckten Sitzplatz, eine Vorplatzvergrößerung, Quadersteine beim Verteilerkasten, eine Einfriedung sowie eine Baumschule auf dem Grundstück Kat.-Nr. [...] in D.

Die Verfügung der Baudirektion Kanton Zürich vom 26. Januar 2011 erfolgte im koordinierten Verfahren und wurde gleichzeitig mit dem Beschluss der Baubehörde D. vom 9. März 2011 eröffnet, mit der X.Y. eine Frist bis zum 31. Mai 2011 angesetzt wurde, um den rechtmässigen Zustand bezüglich des gedeckten Sitzplatzes sowie der Bepflanzung wieder herzustellen. Bezüglich der Quadersteine beim Verteilerkasten wurde auf einen Rückbau verzichtet.

B.

Hiergegen wandte sich X.Y. mit Rekurseingabe vom 15. April 2011 fristgerecht an das Baurekursgericht des Kantons Zürich und stellte folgende Anträge:

- "1. Dispositiv-Ziffer I.2 des angefochtenen Entscheides sei aufzuheben. Für den gedeckten Sitzplatz, die Vorplatzvergrößerung, die Quadersteine beim Verteilerkasten, die Einfriedung und die Baumschule sei die baurechtliche Bewilligung zu erteilen.
2. Es sei ein Augenschein vor Ort durchzuführen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekursgegnerin."

C.

Mit Verfügung vom 19. April 2011 wurde vom Rekurseingang Vormerk genommen und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

Die Baubehörde D. beantragte mit Stellungnahme vom 18. Mai 2011 die Abweisung des Rekurses; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Rekurrenten.

Auch die Baudirektion Kanton Zürich schloss mit Vernehmlassung ebenfalls vom 18. Mai 2011 auf Abweisung des Rekurses.

D.

Auf Antrag des Rekurrenten vom 30. Mai 2011 wurde ein zweiter Schriftenwechsel durchgeführt.

Der Rekurrent hielt mit Replik vom 20. Juni 2011 an seinen Anträgen fest.

Die Baudirektion Kanton Zürich verwies mit Duplik vom 13. Juli 2011 ebenfalls unverändert auf ihre Vernehmlassung, ebenso die Baubehörde D. mit Duplik vom 11. Juli 2011.

E.

Am 16. August 2011 führte eine Delegation der 4. Abteilung des Baurekursgerichts des Kantons Zürich im Beisein der Parteien einen Augenschein auf dem Lokal durch.

F.

Auf die Vorbringen der Parteien sowie auf die anlässlich des Augenscheins gemachten Feststellungen wird, soweit für die Entscheidungsfindung erforderlich, in den nachstehenden Erwägungen Bezug genommen.

Es kommt in Betracht:

1.

Der Rekurrent ist als Baugesuchsteller und Adressat der angefochtenen Entscheide ohne weiteres nach § 338a Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) zur Rekurerhebung legitimiert. Da auch die übrigen formellrechtlichen Voraussetzungen unbestrittenermassen erfüllt sind, ist auf den Rekurs einzutreten.

2.

Das Baugrundstück liegt in der Landwirtschaftszone und ist mit einem vor dem 1. Juli 1972 erstellten Wohnhaus und verschiedenen Nebenbauten überstellt, welche bis ins Jahre 1994 einem Gärtnereibetrieb dienen. Danach wurde das umliegende Land an einen benachbarten Landwirt verpachtet und das Wohnhaus zur reinen Wohnnutzung bzw. ab 2002 als Therapiestätte für ehemalige Drogenabhängige vermietet, bis es im Jahre 2007 vom Rekurrenten gekauft wurde. Diesem erteilte die Baudirektion Kanton Zürich am 21. August 2007 eine Ausnahmewilligung nach Art. 24d des Raumplanungsgesetzes (RPG) für den Umbau des Wohnhauses sowie den Anbau einer Terrasse. Gestützt auf die gleiche Bestimmung wurden dem Rekurrenten mit Verfügung der Baudirektion Kanton Zürich vom 17. Juli 2009 der Ersatz des Dachgeschosses bewilligt und auch die nun strittigen Projektänderungen beurteilt.

Gemäss Art. 24d Abs. 1 RPG können in landwirtschaftlichen Wohnbauten, die in ihrer Substanz erhalten sind, landwirtschaftsfremde Wohnnutzungen zugelassen werden. Die Anwendung dieser Ausnahmebestimmung setzt entsprechend voraus, dass eine landwirtschaftliche Nutzung bestanden hat und über den Stichtag vom 1. Juli 1972 hinaus andauerte. Für Wohnbauten, welche bereits vor dem 1. Juli 1972 nicht mehr der landwirtschaftlichen Wohnnutzung dienten und damit mit der Trennung der Bau- von den Nichtbauzonen zonenwidrig wurden, ist Art. 24c RPG anzuwenden. Diese Bestimmung schützt bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, grundsätzlich in ihrem Bestand (Abs. 1). Solche Bauten und Anlagen können mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll er-

weitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind. In jedem Fall bleibt die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten (Abs. 2). Der Umfang der bewilligungsfähigen Änderungen wird in Art. 42 der Raumplanungsverordnung (RPV) konkretisiert.

Der Rekurrent macht somit zu Recht geltend, die umstrittenen Veränderungen seien nicht nach Art. 24d RPG, sondern nach Art. 24c RPG zu beurteilen.

Streitbetroffen ist der nachträglich verlangte und eingereichte Umgebungsplan, mit dem der Garten mit bereits bestehendem gedecktem Sitzplatz, aber auch die Nutzung eines Teils des Grundstückes als Baumschule mit Hecke zum Schutz der Pflanzen vor Wind und mit befestigter Zufahrt im Bereich zwischen dem Ökonomiegebäude Assek.-Nr. 265 und dem Werkstattgebäude, die mit Rasengitter oder Schotterbelag befestigt werden soll, sowie eine Mauer aus Quadersteinen beurteilt wurden.

3.1.

Bezüglich der Baumschule bringt der Rekurrent vor, es sei nicht danach zu fragen, ob eine Fläche für sich allein betrachtet genügend Ertrag abwerfen würde, um ein selbsttragender Betrieb zu sein, sondern es gehe darum, ob die Fläche Teil eines selbsttragenden Betriebes sei. Dabei sei nicht massgebend, ob die Kulturflächen dieses Betriebes zusammenhängend seien oder nicht. Die umstrittene Baumschule sei Teil eines professionellen, auf Gewinnerzielung ausgerichteten, bodenabhängig produzierenden Gartenbaubetriebes mit einer Gesamtfläche von rund 11'000 m². Sie sei daher für sich betrachtet zonenkonform und könne nach Art. 16a RPG bewilligt werden.

Auch wenn man die streitbetroffene Fläche in Zusammenhang mit der Wohngebäudenutzung betrachte, sei von einer Bewilligungsfähigkeit nach Art. 24c RPG auszugehen, da es sich ursprünglich um einen Gartenbaubetrieb gehandelt habe und somit die Situation des Referenzzustandes zum Zeitpunkt der Rechtsänderung wieder hergestellt werde.

Schliesslich argumentiert der Rekurrent, wenn in ehemaligen Gewerbebauten nebst anderen Betrieben auch eine Wohnnutzung zugelassen werde, würde es auch dem Gesetzessinn widersprechen, wenn gleichzeitig der

Betriebsrestnutzung die Bestandesgarantie verweigert würde. Entsprechend stelle auch Art. 24 Abs. 1bis RPG (recte wohl Art. 24d Abs. 1bis RPG) die Freizeitlandwirtschaft in Zusammenhang mit der nichtlandwirtschaftlichen Wohnnutzung. Und eine Baumschule entspreche viel eher den raumplanerischen Grundsätzen gemäss Art. 3 RPG als ein mit der Wohnnutzung zusammenhängender Garten.

3.2.

Die Baudirektion Kanton Zürich macht geltend, bei der Baumschule handle es sich aufgrund der sehr geringen Anbaufläche von bloss 1'500 m² klar um ein nicht zonenkonformes Vorhaben des produzierenden Gartenbaus. Der Rekurrent habe zwar mitgeteilt, dass er innerhalb der Bauzone ein Blumengeschäft (mit Gartenpflege, Gartenbau und Grünarchitektur) führe, also einen Pflanzen- und Blumenhandel mit Dienstleistungsbetrieb, ausserhalb der Bauzonen bestehe jedoch nach vorhandenen Akten keine bodenabhängige und zonenkonforme Produktion. Dies sei dem Rekurrenten mehrfach mitgeteilt worden. Dieser habe jedoch nie im Sinne eines verbindlichen Konzeptes aufgezeigt, dass es sich dennoch um einen zonenkonformen Betrieb handle. Im Rahmen der Vernehmlassung äussert sich die Baudirektion Kanton Zürich zu den Argumenten des Rekurrenten, dass die Baumschule zu einem bestehenden Gartenbaubetrieb gehöre, nicht weiter.

Bezogen auf die Wohnnutzung begründet die Baudirektion Kanton Zürich die Verweigerung der Bewilligung für die Baumschule in ihrer Vernehmlassung nicht mehr mit Art. 24d RPG, sondern neu mit Art. 24c RPG und hält fest, dass aufgrund ihrer Ausdehnung und Entfernung die Identität der Umgebung des Wohnhauses nicht gewahrt werde.

3.3.

Anlässlich des Augenscheins wurde vereinbart, dass der Rekurrent die zur Beurteilung seines Betriebes notwendigen Daten nachreicht und die Baudirektion Kanton Zürich anhand der dazu gewonnenen Erkenntnisse eine Neubeurteilung vornimmt. Diese erfolgte mit Verfügung vom 6. Oktober 2011. Die Baudirektion Kanton Zürich hielt dabei fest, dass der Betrieb entsprechend den Angaben des Rekurrenten die Bereiche Gartenpflege/Gartenbau/Beratung, Grünarchitektur und Planung, Friedhofgärtnerei, Blumengeschäft/Festdekorationen sowie Ausstellungen und Innenbegrünungen beinhaltet. Die dafür nötigen Gehölze und Blumen werden teilweise selber gezogen und im Übrigen extern eingekauft. Für die Überprüfung der Zo-

nenkonformität ausserhalb der Bauzone könnten nur die Bestandteile des Betriebes herangezogen werden, welche die bodenabhängige Produktion betreffen (Baumschulen und Schnittpflanzen mit einer Gesamtanbaufläche von 7'512 m²) und in beschränktem Umfang die bodenunabhängige Produktion (max. 35 % der bodenabhängigen Produktion, vorliegend jedoch nur ein Gewächshaus mit 180 m²). Unter der Annahme, dass es sich bei sämtlichen Kulturen um Spezialkulturen handle, ergebe sich darauf ein Umfang von 0.24 Standardarbeitskräfte (SAK), womit der Mindestumfang von 0.65 SAK für ein zonenkonformes Vorhaben nicht erreicht werde.

3.4.

Gemäss Art. 16a Abs. 1 RPG ist neben der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung auch der produzierende Gartenbau in der Landwirtschaftszone zonenkonform. Ob ein Landwirtschaftsbetrieb als zonenkonform anzusehen ist, beurteilt sich primär nach Art. 7 Abs. 1 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB). Nach dieser Bestimmung gilt als landwirtschaftliches Gewerbe eine Gesamtheit von landwirtschaftlichen Grundstücken, Bauten und Anlagen, die als Grundlage der landwirtschaftlichen Produktion dient und zu deren Bewirtschaftung, wenn sie landesüblich ist, mindestens eine Standardarbeitskraft nötig ist. In einer Landwirtschaftszone ist derjenige Gartenbau als zonenkonform anzuerkennen, der in Arbeitsweise und Landbedarf mit der landwirtschaftlichen Nutzung vergleichbar ist und zur Bewirtschaftung freien Landes eine hinreichend enge Beziehung hat. Gemeint sind damit namentlich Freilandgärtnereien (BGE 125 II 278, 281 E. 3b) Nach Art. 7 Abs. 2 BGBB gelten Betriebe des produzierenden Gartenbaus unter den in Art. 7 Abs. 1 BGBB genannten Voraussetzungen als landwirtschaftliches Gewerbe. Es muss sich somit um einen Haupt- oder Nebenbetrieb (eines landwirtschaftlichen Gewerbes) handeln und nicht um Freizeitlandwirtschaft (Art. 34 Abs. 5 RPV). Diese Abgrenzung wird im Einzelfall aufgrund verschiedener Indikatoren vorgenommen. Ein Indiz dafür, dass bloss nicht zonenkonforme Freizeitlandwirtschaft betrieben wird, kann beispielsweise im Umstand gesehen werden, dass gewisse Mindestgrößen - etwa jene, die zum Bezug von Direktzahlungen berechtigt - nicht erreicht werden. Für die Beantwortung der Frage, ob im konkreten Fall Freizeitlandwirtschaft vorliege, kann unter Umständen auch auf den auf dem Betrieb bestehenden Arbeitsbedarf - bemessen in Standard-Arbeitskräften oder Standard-Arbeitsstunden - abgestellt werden.

Mit der beantragten Baumschule würden zwar Pflanzen produziert, welche weiterverkauft werden, doch wird der nach konstanter Praxis der Baudirektion Kanton Zürich vorausgesetzte Betriebsumfang von 0.65 SAK mit 0.24 SAK so deutlich unterschritten, dass die Indikatoren auch bei einer Annahme von nicht starren Grenzen klar gegen einen zonenkonformen produzierenden Gartenbau sprechen. Es liegt mithin kein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne von Art. 7 BGG vor. Die Baumschule ist als Nebenbetrieb zu einem in der Landwirtschaftzone nicht zonenkonformen Gewerbebetrieb zu qualifizieren.

3.5.

Es bleibt zu prüfen, ob eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 24 ff. RPG für die Baumschule erteilt werden könnte.

Die Raumplanungsgesetzgebung sieht den Fall eines landwirtschaftlichen Nebenbetriebes zu einem nichtlandwirtschaftlichen Betrieb nicht vor. Aufgrund des Hintergrundgedankens der Raumplanung, die in der Landwirtschaftszone nur ausnahmsweise Nutzungen zulassen will, welche nicht einem existenzfähigen und zukunftsorientierten Landwirtschaftsbetrieb zugehören und freizeitlandwirtschaftliche Betätigungen grundsätzlich nicht zulassen, ist zu folgern, dass diese Konstellation bewusst nicht aufgeführt wurde und aus der Zugehörigkeit zu einem nichtlandwirtschaftlichen Betrieb keine Privilegierung erfolgen sollte. Vielmehr ist die betriebliche Zugehörigkeit zu einem in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonformen Gewerbebetrieb aus raumplanungsrechtlicher Sicht irrelevant. Die massgebende Betriebsgrösse ist mit dem landwirtschaftlichen Bereich zu erreichen. Dies ist vorliegend bei 0.24 SAK nicht der Fall, weshalb raumplanungsrechtlich trotz der Verknüpfung mit dem rekurrentischen Betrieb von einer Freizeitlandwirtschaft im Sinne von Art. 34 Abs. 5 RPV, resp. von einem landwirtschaftlichen Kleinstbetrieb auszugehen ist, welche als nicht zonenkonform zu gelten haben und welche auch keiner Ausnahmegewilligung als Nebenbetrieb zugänglich sind.

Ebenso wenig kann von einer negativen oder positiven Standortgebundenheit im Sinne von Art. 24 RPG ausgegangen werden, da die Baumschule auch auf einem Grundstück innerhalb der Bauzonen entstehen könnte und auch nicht zwingend auf den Standort auf dem Baugrundstück angewiesen ist.

Art. 24a RPG betrifft die Umnutzung von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen und bezweckt, unter bestimmten Voraussetzungen in bestehenden, rechtmässig bewilligten, aber für zonenkonforme Zwecke nicht mehr oder nicht mehr vollständig benötigten Bauten eine andere Aktivität zuzulassen. Diese Norm trifft auf den strittigen Sachverhalt nicht zu.

Genauer zu betrachten ist jedoch die Anwendungsmöglichkeit von Art. 24c RPG. Bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die seinerzeit in Übereinstimmung mit dem materiellen Recht erstellt oder geändert wurden, dann aber durch eine nachträgliche Änderung von Erlassen oder Plänen zonenwidrig geworden sind, sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt (Art. 24c Abs. 1 RPG i.V.m. Art. 41 RPV). Ihre Erneuerung, teilweise Änderung, massvolle Erweiterung und ihr Wiederaufbau können von der zuständigen Behörde bewilligt werden (Art. 24c Abs. 2 RPG).

Eine Erneuerung liegt vor, wenn der Umfang, die Erscheinung und die Bestimmung der Baute oder Anlage nicht verändert werden. Die Grenze der erlaubten Änderungs- und Erweiterungsmassnahmen liegt dort, wo die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen verloren geht, wobei jeweils der Zustand der Baute oder Anlage im Zeitpunkt der Erlass- oder Planänderung zum Vergleich heranzuziehen ist (Art. 42 Abs. 1 und 2 RPV). Ob die Identität der Baute oder Anlage im Wesentlichen gewahrt bleibt, ist unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen. Sie ist jedenfalls dann nicht mehr gewahrt, wenn die zonenwidrig genutzte Fläche um mehr als 30 % erweitert wird (Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens werden nur zur Hälfte angerechnet) oder die zonenwidrig genutzte Fläche innerhalb oder ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens um insgesamt mehr als 100 m² erweitert wird (Art. 42 Abs. 3 lit. b RPV).

Dieser Rahmen wird von der rund 1'500 m² umfassenden Baumschule mit Wildhecke und befestigter Zufahrt bei weitem gesprengt. Daran ändert auch nichts, dass der streitbetroffene Grundstücksbereich allenfalls früher bereits einmal einem Gartenbaubetrieb diente, da diese Nutzung offensichtlich zwischenzeitlich aufgegeben, das Land an den benachbarten Landwirt verpachtet und von diesem zonenkonform zur landwirtschaftlichen Produktion eingesetzt wurde. Damit ist im Übrigen die von Art. 24c RPG erfasste

Besitzstandsgarantie dahingefallen. Dasselbe gilt auch mit Bezug auf eine allfällige Ausnahmegewilligung gestützt auf Art. 37a RPG.

3.6.

Soweit der Rekurrent Art. 24d Abs.1bis RPG ins Spiel bringt, ist diese Bestimmung nicht auf die Hobbylandwirtschaft als solche, sondern einzig auf die hobbymässige Tierhaltung zugeschnitten und im vorliegenden Fall nicht anwendbar.

3.7.

Bezüglich der Baumschule ist somit festzustellen, dass die beantragte Nutzung in der vorgesehenen Grösse weder zonenkonform noch einer Ausnahmegewilligung zugänglich ist und ihre Zugehörigkeit zum rekurrentischen nicht landwirtschaftlichen Betrieb zu keiner Privilegierung führen kann. Entsprechend ist auch die Verweigerung der Bewilligung der zum Schutz bzw. zur Bewirtschaftung der Baumschule beantragten Hecke und der befestigten Zufahrt zwischen dem Ökonomiegebäude Assek.-Nr. 265 und dem Werkstattgebäude zu bestätigen. Insoweit als die bestehende Hecke verdichtet wurde, ist auch eine Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes (Auslichtung bis zur vorbestehenden Bestockung) nicht unverhältnismässig und somit von der kommunalen Vorinstanz zu Recht verlangt worden. Die provisorische Befestigung des Bereiches zwischen dem Ökonomiegebäude Assek.-Nr. 265 und dem Werkstattgebäude mit Kies diene gemäss der Aussage des Rekurrenten dem Baustellenverkehr und wird entsprechend mit Abschluss der Bauarbeiten zum Zufahrtsweg ebenfalls rückzubauen sein.

4.1.

Bezüglich des gedeckten Sitzplatzes bringt der Rekurrent vor, das 3.50 m x 4.50 m grosse, dünne Dach auf seinen schmalen Stelzen sei sehr unscheinbar und könne als Nebenanlage, die sich im funktionellen Rahmen der ursprünglichen Zweckbestimmung der Hauptbaute bewege, deren Identität nicht stören.

Zudem handle es sich ohnehin um eine vorbestehende Baute. Die feste Überdachung sei in den 1980er Jahren entstanden und bereits im Jahre 2002 beim Umnutzungsgesuch für die Drogentherapiestation dokumentiert worden. Die Liegenschaft sei seither mehrfach Gegenstand baurechtlicher

Prüfverfahren gewesen und nie beanstandet worden. Zumindest sei es also treuwidrig, nun den Abbruch zu befehlen.

4.2.

Die Baudirektion Kanton Zürich erklärt in ihrer Vernehmlassung auch hier Art. 24c RPG für massgebend, während die Verweigerung noch aufgrund von Art. 24d RPG ausgesprochen wurde. Sie macht geltend, die Umgebungsgestaltung sei erst jetzt Gegenstand eines Baugesuches. Der rechtmässige Vorbestand des gedeckten Sitzplatzes habe weder durch Akten aus dem Bauarchiv der Gemeinde noch durch die weiteren Sachverhalts-ermittlungen (Eingaben des Rekurrenten; act. 13.7) nachgewiesen werden können. Im Rahmen der Identitätswahrung im Sinne von Art. 24c RPG würden Sitzplätze mit oder ohne Überdachung nach konstanter Praxis der Baudirektion Kanton Zürich nur im Nahbereich (ca. 7 m) der Wohnbaute bewilligt. Da der streitbetroffene Sitzplatz jedoch rund 25 m vom Wohnhaus entfernt stehe, bestehe kein funktionaler Zusammenhang und eine nachträgliche Bewilligung könne nicht erteilt werden.

4.3.

Nachdem der Rekurrent lediglich undatierte oder unscharfe Fotos und eine Ausbesserungs-Rechnung aus dem Jahre 1991 vorlegen konnte, gelang es ihm nicht, den Nachweis eines über 30-jährigen Bestehens des gedeckten Sitzplatzes zu erbringen und es ist aufgrund der vorgebrachten Hinweise von einem jüngeren Baujahr auszugehen. Somit ist abzuklären, ob der bislang unbewilligte, gedeckte Sitzplatz von der Ausnahmbewilligung gemäss Art. 24c RPG miterfasst werden könnte, oder ob er den Rahmen der Identitätswahrung sprengt. Die Praxis der Baudirektion Kanton Zürich erachtet diese Voraussetzung bei überdachten Sitzplätzen als erfüllt, wenn sie im Nahbereich des Wohnhauses erstellt werden. Sie begrenzt diesen Nahbereich auf rund 7 m Abstand zur Wohnbaute, was einen Hinweis darauf gibt, was regelmässig als noch zum Wohnhaus gehörend empfunden wird. Ein solches Mass entbindet jedoch nicht davon, die konkrete Situation individuell zu betrachten. Anlässlich des Lokaltermins fiel ins Auge, dass der rekurrentische Garten eine sehr grosse Fläche aufweist. Er besteht grösstenteils aus einer ebenen Rasenfläche, umrandet mit Büschen und kleineren Pflanzen. Das Wohnhaus befindet sich an der nordwestlichen Grundstücksgrenze, welche durch eine ebenfalls mit Büschen überwachsene Mauer abgegrenzt wird, die bis zum gedeckten Sitzplatz führt. Aufgrund der Weite des

nach aussen durch die Mauern und Hecken klar abgegrenzten Gartens wirken die beiden an der Nordwestgrenze stehenden Bauten trotz des deutlich höheren Abstandes im konkreten Fall dennoch als zusammengehörend. Ein striktes Abstellen auf die im Regelfall angewendeten Zahlen erscheint bei diesen Relationen nicht gerechtfertigt. Der zu vermeidende Eindruck der Zersiedelung durch verstreute Kleinbauten entsteht in diesem Fall nicht. Eine Identitätswahrung erscheint hier trotz der Entfernung durchaus gegeben und ein überwiegendes öffentliches Interesse, welches dieser konkreten Überdachung entgegenstünde, ist nicht erkennbar. Zu beachten ist zudem, dass auch der Garten als solcher unter das Bestandesprivileg von Art. 24c PRG fällt. Unter diesem Aspekt ist evident, dass es sich beim gedeckten Gartensitzplatz um eine massvolle Erweiterung handelt, welche die Identität der gesamten Gartenanlage wahrt. Der Rekurs ist deshalb in diesem Punkt gutzuheissen und die Ausnahmegewilligung im Sinne von Art. 24c RPG ist nachträglich zu erteilen.

5.1.

Bezüglich der Quadersteine in der nordöstlichen Grundstückecke macht der Rekurrent geltend, diese seien im Zusammenhang mit dem Verteilerkasten und Hydranten entstanden und zwar gestützt auf eine informelle Absprache mit der Gemeinde und in Zusammenarbeit mit dieser. Mit den Quadersteinen sei bezweckt worden, den Verteilerkasten bzw. den Hydranten einerseits optisch zu kaschieren und diese andererseits vor Beschädigungen zu schützen. Zwar habe nun die kommunale Vorinstanz auf die Entfernung der Steine verzichtet, doch sei bereits ein Verstoss gegen Art. 42 Abs. 1 und 2 RPV nicht erkennbar, weshalb auch für diese eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24c RPG zu erteilen sei. Die Quadersteine würden vor dem Werkstattgebäude optisch nicht genügend ins Gewicht fallen, um die Identität der Umgebung wesentlich zu beeinflussen.

5.2.

Die Baudirektion Kanton Zürich begründet ihren Entscheid damit, dass ausserhalb der Bauzonen Böschungen und keine Mauern erwünscht seien. Die umstrittenen Quadersteine seien zur Sicherung dieses Geländes nicht notwendig und sie stünden zudem in beträchtlicher Entfernung zum Wohnhaus, weshalb auch eine Ausnahmegewilligung nicht in Betracht komme.

5.3.

Die umstrittenen Quadersteine befinden sich in der nordöstlichen Ecke des Grundstücks im Bereich der Zufahrt und entlang des angrenzenden öffentlichen Weges. Die Mauer wirkt in dieser Grösse und an dieser prominenten Stelle als Fremdkörper. Zudem erreicht die insgesamt rund 14 m lange dreireihige Quadersteinmauer fast die Höhe des Verteilerkastens und ragt damit über das gewachsene Terrain hinaus, welches als kleine Böschung hätte beibehalten werden können. Die Verweigerung der raumplanungsrechtlichen Bewilligung durch die Baudirektion Kanton Zürich ist damit nachvollziehbar und liegt innerhalb ihres Ermessensspielraums. Der Rekurs ist dementsprechend in diesem Punkt abzuweisen. Da jedoch die kommunale Vorinstanz aufgrund der Entstehungsgeschichte der Quadersteinmauer auf einen Rückbau verzichtet hat, kann diese in der bestehenden Form belassen werden.

6.1.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Rekurs in Bezug auf den gedeckten Sitzplatz gutzuheissen ist. Die Baudirektion Kanton Zürich ist einzuladen, die entsprechende Ausnahmegewilligung gemäss Art. 24c RPG nachträglich zu erteilen. Im Übrigen sind die angefochtenen Entscheide unter Abweisung des Rekurses zu bestätigen. Die Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bezüglich der verdichteten Hecke ist neu auf drei Monate nach Rechtskraft dieses Entscheides anzusetzen, damit allfällige Umsetzungen in einer günstigen Jahreszeit erfolgen können.

6.2.

Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten zu vier Fünfteln dem Rekurrenten und zu einem Fünftel der Baudirektion Kanton Zürich aufzuerlegen (§ 13 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [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. 1'000.-- bis Fr. 50'000.-- (§ 338 Abs. 2 PBG; § 3 Abs. 3 GebV VGr).

Demnach ist die Gerichtsgebühr vorliegend auf Fr. 4'700.-- festzusetzen.

6.3.

Der Rekurrent wie auch die Baubehörde D. beantragen die Zusprechung einer angemessenen Umtriebsentschädigung. Dem mehrheitlich unterliegenden Rekurrenten kommt eine solche von vornherein nicht zu.

Für die kommunale Vorinstanz, die beim Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone lediglich über die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes zu befinden hatte, handelt es sich um einen vergleichsweise einfachen Fall. Dementsprechend hatte die Vorinstanz keinen besonderen, über die Bearbeitung im Bewilligungsverfahren erheblich hinausgehenden Zusatzaufwand zu treiben. Die Ausrichtung einer Umtriebsentschädigung ist daher nicht gerechtfertigt (§ 17 VRG; vgl. BRKE II Nr. 0039/2005 in BEZ 2005 Nr. 15; www.baurekursgericht-zh.ch).

Das Baurekursgericht erkennt:

I.

Der Rekurs wird teilweise gutgeheissen.

Demgemäss werden die angefochtene Verfügung der Baudirektion Kanton Zürich vom 26. Januar 2011 sowie der angefochtene Beschluss der Baubehörde D. vom 9. März 2011 insoweit aufgehoben, als sie den gedeckten Sitzplatz betreffen. Die Baudirektion Kanton Zürich wird eingeladen, den gedeckten Sitzplatz im Rahmen einer Ausnahmebewilligung gemäss Art. 24c RPG nachträglich zu bewilligen.

Im Übrigen wird der Rekurs abgewiesen.

Die Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bezüglich der Hecke wird neu auf drei Monate ab Rechtskraft dieses Entscheides angesetzt, unter Androhung der Ersatzvornahme auf Kosten des Pflichtigen im Unterlassungsfall.

[.....]

