

2. Das in der Anflugschneise des Flughafens Zürich-Kloten gelegene Baugrundstück ist der Landwirtschaftzone zugeschrieben. Der Rekurrent führt darauf einen landwirtschaftlichen Betrieb mit 30,2 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche. Es handelt sich in erster Linie um einen Futter- und Ackerbaubetrieb mit Milchwirtschaft, Rindermast und Straussenhaltung. Der Betrieb weist gemäss den Bestimmungen des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) 1,998 Standardarbeitskräfte (SAK) auf. Mit Verfügung der Baudirektion Kanton Zürich vom 13. August 2003 wurde dem Rekurrenten die Umnutzung/der Umbau des Schweinestalles zu einer Besenbeiz bewilligt.

Der Rekurrent plant die Installation eines Aussichtslifts in der Scheune. Die Konstruktion besteht aus einer Hebebühne mit einer geschlossenen Glaskabine für rund zehn Personen. Das Scheunendach kann geöffnet und der Lift bis auf eine Höhe von 15,25 m, d.h. rund 5,5 m über den Dachfirst, ausgefahren werden. Die Dachöffnung ist verschliessbar und nur bei Gebrauch des Aussichtslifts offen. (...)

4. Die Baudirektion hat dem Bauvorhaben die raumplanungsrechtliche Bewilligung versagt. Zum einen sei das Projekt nicht zonenkonform, weshalb eine Bewilligung nach Art. 16a und 22 RPG nicht erteilt werden könne. Eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 24b RPG sei ebenfalls nicht möglich, da die Besenbeiz nicht mit zusätzlichen Anlagen weiter ausgebaut werden dürfe, die nicht unmittelbar für deren Betrieb erforderlich seien. Im vorliegenden Fall könne ein Aussichtslift nicht mehr als Bestandteil eines Nebenbetriebs in Form einer Besenbeiz betrachtet werden. Eine solche Liftanlage stehe nicht in einem genügenden funktionalen Zusammenhang zur Besenbeiz. Zudem sei die Funktion des Aussichtslifts auf Raum ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens angewiesen, was ebenfalls der Bewilligungsmöglichkeit nach Art. 24b RPG entgegenstehe.

Eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG komme ebenso wenig in Frage, da der Aussichtslift nicht im erforderlichen Mass auf den Standort angewiesen sei. Der Landwirtschaftsbetrieb könne auch vom Boden aus betrachtet werden. Eine Plattform für das Beobachten von startenden und landenden Flugzeugen sei ebenfalls nicht an diesen Standort gebunden. Im Weiteren stünden dem Vorhaben öffentliche Interessen entgegen. Für Erlebnis- und Vergnügungseinrichtungen wie einen Panoramalift stehe die Landwirtschaftszone nicht zur Verfügung. (...)

6. Zonenkonform sind Bauten und Anlagen, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind (Art. 16a Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes [RPG]). Gemäss Art. 34 Abs. 1 der

Raumplanungsverordnung (RPV) sind in der Landwirtschaftszone Bauten und Anlagen zonenkonform, wenn sie der bodenabhängigen Bewirtschaftung oder der inneren Aufstockung dienen oder – in den dafür vorgesehenen Gebieten gemäss Artikel 16a Absatz 3 RPG – für eine Bewirtschaftung benötigt werden, die über eine innere Aufstockung hinausgeht, und wenn sie verwendet werden für die Produktion verwertbarer Erzeugnisse aus Pflanzenbau und Nutztierhaltung (lit. a) bzw. die Bewirtschaftung naturnaher Flächen (lit. b).

Es blieb zu Recht unbestritten, dass es sich beim projektierten Aussichtslift nicht um eine zonenkonforme Baute handelt. Weder dient der Lift der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung noch dem produzierenden Gartenbau. Es ist folglich die Erteilung einer Ausnahmegewilligung im Sinne von Art. 24 - 24d bzw. 37a RPG zu prüfen, wobei vorliegend aufgrund des zu beurteilenden Sachverhalts einzig die Bestimmungen von Art. 24b bzw. 24 RPG zur Anwendung gelangen.

7.1 Können landwirtschaftliche Gewerbe im Sinne des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht ohne ein Zusatzeinkommen nicht weiter bestehen, so können bauliche Massnahmen zur Einrichtung eines betriebsnahen nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebes in bestehenden Bauten und Anlagen bewilligt werden. Die Anforderung nach Artikel 24 Buchstabe a muss nicht erfüllt sein (Art. 24b Abs. 1 RPG).

Unabhängig vom Erfordernis eines Zusatzeinkommens können Nebenbetriebe mit einem engen sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe bewilligt werden; dafür können massvolle Erweiterungen zugelassen werden, sofern in den bestehenden Bauten und Anlagen kein oder zu wenig Raum zur Verfügung steht (Art. 24b Abs. 2 RPG).

Diese Bestimmungen sind seit dem 1. September 2007 in Kraft.

Die bestehende Besenbeiz wurde bereits im Jahr 2003 gestützt auf den damals in Kraft stehenden Art. 24b Abs. 1 altRPG bewilligt. Danach konnten bauliche Massnahmen zur Einrichtung eines betriebsnahen nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebs in bestehenden Bauten und Anlagen bewilligt werden, wenn landwirtschaftliche Gewerbe ohne eine zusätzliche Einkommensquelle nicht weiterbestehen konnten. Eine Standortgebundenheit war auch damals nicht erforderlich. Es wurde ein Betriebskonzept eingereicht, wonach mit dem Betrieb der Besenbeiz das Betriebseinkommen aufge bessert werden kann und damit längerfristig zum Überleben des Betriebs beiträgt.

7.2 Zwar macht der Rekurrent geltend, mit dem Aussichtslift könne die Attraktivität der Besenbeiz und damit das Einkommen daraus erhalten werden, doch ist die Bewilligung nach Art. 24b Abs. 1 RPG an den Nachweis geknüpft, dass die zusätzlichen Einnahmen aus dem nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieb erforderlich sind, um den landwirtschaftlichen Betrieb langfristig, d.h. während den nächsten 15 bis 25 Jahre zu sichern. Der nichtlandwirtschaftliche Nebenbetrieb muss geeignet sein, ein Zusatzeinkommen zu generieren, welches das Bestehen des landwirtschaftlichen Gewerbes ermöglicht. Der Gewinn aus dem nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieb muss mit anderen Worten geeignet sein,

den Lebensunterhalt des Bewirtschafters und seiner Familie sicherzustellen. Dieser Nachweis ist mit einem Betriebskonzept zu erbringen (Art. 40 Abs. 2 RPV). Ohne detaillierte Überprüfung seiner Rentabilität kann das langfristige Bestehen eines landwirtschaftlichen Betriebs nicht beurteilt werden. Deshalb muss mindestens verlangt werden, dass das Betriebskonzept über die zu erwartenden Einnahmen und den hierfür erforderlichen Aufwand des nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebs sowie über dessen Auswirkung auf die Existenzfähigkeit des Betriebs Auskunft gibt. Das Betriebskonzept soll sich, wenn möglich, auf Vergleichsfälle stützen und die zugrunde gelegten Zahlen begründen. Das blosses Abstellen auf allgemeine Aussagen zu den Erfolgsaussichten ist unzureichend (C. Dupré, Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Art. 24b Rz. 12).

Ein aktuelles Betriebskonzept, das darlegen würde, dass der landwirtschaftliche Betrieb mit bestehender Besenbeiz nur mit dem Zusatzeinkommen aus dem Betrieb des Aussichtslifts überlebensfähig wäre, liegt nicht vor. Die Frage der Überlebensfähigkeit kann vorliegend jedoch offen bleiben, da das geplante Vorhaben auch die übrigen Voraussetzungen von Art. 24b Abs. 1 RPG nicht erfüllt. So sind unter der fraglichen Ausnahmebestimmung nicht alle gewerblichen Tätigkeiten zugelassen. Es bedarf einer betrieblichen Nähe des nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebs zur Landwirtschaft oder zum Gartenbau. In der Literatur und Rechtsprechung wurde bestätigt, dass das Kriterium der Betriebsnähe in erster Linie in einem örtlichen Sinn zu verstehen sei, aber das sachliche Kriterium nicht vernachlässigt werden dürfe. Der Nebenbetrieb ist weder landwirtschaftlich noch gartenbaulich, muss aber zu diesen Tätigkeiten eine betriebliche Nähe aufweisen. Die Betriebsnähe kann bejaht werden, wenn der Nebenbetrieb innerhalb des Hofbereichs des landwirtschaftlichen Gewerbes ausgeführt wird, die Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Gewerbes gewährleistet und der Hofcharakter im Wesentlichen unverändert bleibt (Art. 40 Abs. 1 lit. a bis c RPV; vgl. Dupré, Rz. 13). Während der bestehenden Besenbeiz die betriebliche Nähe auch in sachlicher Hinsicht nicht abgesprochen werden kann – werden doch dort Erzeugnisse vom Hof konsumiert –, liegen die Dinge beim Aussichtslift anders. Weshalb ein Landwirtschaftsbetrieb von oben betrachtet werden sollte, ist nicht nachvollziehbar. Wohl eher dient der Lift der Beobachtung von landenden Flugzeugen, welchen Aspekt denn der Bauherr auch nicht in Abrede stellt. Dem Lift kommt damit ein Eventcharakter zu, der dem Hofcharakter abträglich ist. Ein Aussichtslift hat nichts mit dem landwirtschaftlichen Betrieb gemein. Damit fehlt der erforderliche Sachbezug.

Sodann hat der Nebenbetrieb innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens stattzufinden, das als Folge des Strukturwandels für den bisherigen landwirtschaftlichen Zweck nicht mehr benötigt wird (vgl. Dupré, Rz. 14). Der projektierte Aussichtslift soll über das Scheunendach hinaus fahren, was dieser Maxime widerspricht, selbst wenn es sich nur um zeitlich begrenzte Vorkommnisse handelt.

Eine Bewilligung nach Art. 24b Abs. 1 RPG erweist sich demnach als nicht zulässig.

7.3 Auch eine Würdigung im Rahmen von Art. 24b Abs. 2 RPG kann nicht zur Bewilligungsfähigkeit des Aussichtslifts führen.

Dem Bauvorhaben mangelt es am erforderlichen engen sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe. Dieser liegt dann vor, wenn eine Aktivität oder Dienstleistung nur von einem landwirtschaftlichen Gewerbe angeboten werden kann und diese einen integrierenden Bestandteil des nebenbetrieblichen Angebots bildet. Die Raumplanungsverordnung zählt solche Aktivitäten oder Dienstleistungen in Art. 40 Abs. 3 beispielhaft – und damit nicht abschliessend – auf. Als Nebenbetriebe mit einem engen sachlichen Bezug gelten danach insbesondere Angebote des Agrotourismus wie Besenwirtschaften, Schlafen im Stroh, Gästezimmer auf dem Bauernhof oder Heubäder, aber auch etwa sozialtherapeutische und pädagogische Angebote, bei denen das Leben und soweit möglich die Arbeit auf dem Bauernhof einen wesentlichen Teil der Betreuung ausmachen. Der enge sachliche Bezug hat auch Auswirkungen auf die Örtlichkeit, die Infrastruktur und die Angebote. Es ist darauf zu achten, dass man sich auf einem Bauernhof befindet. Bei Besenwirtschaften hat ein namhafter Teil des Angebots aus der landwirtschaftlichen Produktion des Betriebs zu stammen (vgl. Dupré, Rz. 15).

Ein Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Betrieb fehlt, insbesondere ist – wie bereits erwähnt – nicht nachvollziehbar, warum dieser aus der Vogelperspektive besichtigt werden müsste. Auch ist es wohl so, dass sich die Gäste insbesondere am Abend bzw. am Wochenende auf dem Hof aufhalten, zu welchen Zeiten jedoch keine oder wenige Arbeiten ausgeführt werden, die überhaupt beobachtet werden könnten. Im Übrigen besteht auch kein funktionaler Zusammenhang zwischen einer Besenbeiz und einem Aussichtslift. Während die Besenbeiz über die Hofprodukte den Zusammenhang zum landwirtschaftlichen Betrieb herzustellen vermag, kommt dem Aussichtslift kein in landwirtschaftlicher Hinsicht relevanter Zweck zu.

Eine Bewilligung nach Art. 24b Abs. 2 RPG kommt damit ebenso wenig in Frage.

7.4 Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass Bewilligungen gemäss Art. 24b Abs. 1 und 2 RPG laut Art. 24 lit. b RPG keine überwiegenden Interessen entgegenstehen dürfen. Diese liessen sich vorliegend mit dem öffentlichen Interesse an der Vermeidung von Eventbetrieben in der Landwirtschaftszone umschreiben. Es darf nicht vergessen werden, dass es sich bei den Aktivitäten gemäss Art. 24b RPG um nichtlandwirtschaftliche Nebenaktivitäten handelt, welche ausserhalb des Baugebiets ausgeübt werden. Die Planung des ländlichen Raums ist von beträchtlicher Bedeutung. Der Charakter des Betriebs darf in seiner Gesamtheit nicht verändert werden (vgl. dazu Dupré, Rz. 28).

8. Die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung im Rahmen des Grundtatbestandes von Art. 24 RPG sind vorliegend ebenfalls nicht erfüllt.

Nach Art. 24 RPG kann eine Bewilligung ausnahmsweise erteilt werden, wenn die Baute oder Anlage positiv oder negativ an einen Standort ausserhalb der Bauzone gebunden ist. Von positiver Standortgebundenheit spricht man, wenn sich die betreffende Baute aus technischen, betrieblichen oder aus

Gründen der Bodenbeschaffenheit nur an einem mehr oder weniger bestimmten Ort ausserhalb der Bauzonen realisieren lässt. Eine negative Standortgebundenheit liegt dann vor, wenn für eine bestimmte Baute, für die keine Planungspflicht besteht, ein Platz innerhalb der Bauzone an sich möglich, aber zum Beispiel wegen ihrer Immissionen oder aus Sicherheitsgründen nicht sinnvoll erscheint (Ch. Fritzsche/P. Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 4. A., 2006, 18-17).

Vorliegend käme einzig die positive Standortgebundenheit in Frage, ist aber sogleich zu verneinen, da wie gezeigt einer Betrachtung des Landwirtschaftsbetriebs von oben kein objektiver Nutzen zugemessen werden kann und damit ein Standort in der Landwirtschaftszone keineswegs zwingend ist. Auch für eine Beobachtung der Flugzeuge ist eine Installation in der Landwirtschaftszone keineswegs erforderlich.

9.1 Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der Rekurs abzuweisen ist.