

Vorliegend ging es um einen Rebbaubetrieb in der Reservezone. Der private Rekursgegner hatte in den letzten Jahren begonnen, Degustationen, diverse Anlässe (wie Apéros, Geburtstags- und Hochzeitsfeiern) sowie Ausstellungen durchzuführen. Neben eigenen kelterte er auch fremde Trauben. Nach einem ersten Bewilligungs- und Rechtsmittelverfahren (BRKE II Nrn. 0230 und 0231/2007 = BEZ 2008 Nr. 8; [www.brk.zh.ch](http://www.brk.zh.ch)) bewilligten die Vorinstanzen nunmehr drei Grossveranstaltungen. Diese Bewilligungen wurden von einem Nachbarn angefochten.

Aus den Erwägungen:

6.1 Gemäss Art. 22 RPG dürfen Baubewilligungen nur erteilt werden, wenn die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen (lit. a) und das Land erschlossen ist (lit. b).

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).

Die bundesgerichtliche Rechtsprechung anerkennt Bauten, die der Landwirtschaft dienen und betrieblich notwendig sind, ausserhalb der Bauzonen grundsätzlich als standortgebunden, soweit sie nicht in einer Landwirtschaftszone liegen und wegen ihrer Bodenabhängigkeit ohnehin zonenkonform sind. In der Landwirtschaftszone zonenkonforme Bauten gelten somit in den übrigen Nicht-Bauzonen als standortgebunden (vgl. zum Ganzen anstelle vieler BGE 115 Ib 895 ff., E. 3, und BGE 122 II 160 ff., E. 3; P. Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 5. A., 2008, S. 219; W. Haller/P. Karlen, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, 3. A., 1999, Rz. 709).

Gemäss Art. 16a RPG in Verbindung mit Art. 34 Abs. 2 RPV sind in der Landwirtschaftszone Bauten und Anlagen, die der Aufbereitung, der Lagerung oder dem Verkauf landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Produkte dienen, dann zonenkonform, wenn die Produkte in der Region und zu mehr als der Hälfte auf dem Standortbetrieb erzeugt werden. Zudem darf die Aufbereitung, die Lagerung oder der Verkauf nicht industriell-gewerblicher Art sein und der landwirtschaftliche oder gartenbauliche Charakter des Standortbetriebs muss gewahrt bleiben.

Nicht standortgebundene Nutzungen können ausserhalb der Bauzonen mit einer Ausnahmegewilligung gemäss Art. 24a ff. RPG genehmigt werden.

6.2 Das streitbetroffene Grundstück liegt in der Reservezone, einer Nicht-Bauzone. Zonenkonforme Bauten sind damit nicht möglich, und eine Baubewilligung kann einzig unter den Voraussetzungen von Art. 24 ff. RPG erteilt werden. Der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zur Standortgebundenheit ausserhalb von Bau- und Landwirtschaftszonen folgend ist daher zunächst zu prüfen, ob die fraglichen Anlässe in der Landwirtschaftszone im Sinne von Art. 16a RPG in Verbindung mit Art. 34 Abs. 2 RPV zonenkonform sind.

6.3 Bei den zur Diskussion stehenden Anlässen handelt es sich gemäss den Erwägungen der raumplanungsrechtlichen Bewilligung um eine dreitägige Frühlingsdegustation im April, den Tag der offenen Weinkeller am 1. Mai sowie einen Degustationsanlass am Abend im September. Bei solchen Anlässen wird nebst den Degustationen auch Essen wie Grillwürste oder Raclette angeboten und es ist vorgesehen, nebst den eigenen Weinen auch weitere Produkte mit Bezug zum Wein zum Verkauf anzubieten. Gemäss der raumplanungsrechtlichen Bewilligung handelt es sich dabei um Produkte aus dem Bereich der Floristik, Olivenöl, Weinessigspezialitäten oder Ähnliches.

Wie bereits im Entscheid vom 6. November 2007 in der gleichen Angelegenheit ausführlich begründet worden war, dienen Degustationsanlässe der Verkaufspromotion und damit dem Verkauf der Trauben beziehungsweise des daraus hergestellten Weins und sind offensichtlich nicht industriell-gewerblicher Art. Daran hat sich seither nichts geändert. Auch bei den von der Baudirektion Kanton Zürich nochmals beurteilten drei Degustations-Grossanlässen steht die Präsentation des Weinbaubetriebs und die Vermarktung der darauf erzeugten Produkte eindeutig im Vordergrund, weshalb auch sie als in der Landwirtschaftszone zonenkonforme und damit in den übrigen Nicht-Bauzonen standortgebundene Nutzungen gelten. Dies gilt zumindest solange, als hauptsächlich eigene Weine verkauft werden; eine anschliessende, untergeordnete Verköstigung der Degustationsgäste sollte dabei durchaus und gerade bei den drei Grossanlässen erlaubt sein. Dass damit ein ernsthaftes Probieren der Weine verunmöglicht wird, wie dies die Rekurrentin befürchtet, ist nicht ersichtlich. Verkauf und Promotion sind oftmals ein Stück weit mit «Eventhappenings» verbunden; dies ist nicht zu beanstanden.

6.4 Auch bezüglich der Drittinteressen, welche der Bewilligung entgegenstehen könnten (vgl. Art. 24 lit. b RPG), hat sich seit dem Entscheid vom 6. November 2007 nichts geändert.

Die Rekurrentin stört sich an den Immissionen, welche von den Veranstaltungen auf dem Baugrundstück ausgehen. Zum einen stütze sich die Bewilligung auf ein Gutachten über Parkplätze, welches jeglicher Grundlage entbehre. Auf dem Baugrundstück seien nicht annähernd so viele Fahrzeugabstellplätze bewilligt, wie das Gutachten ausweise.

Es ist unbestritten, dass nicht alle im Gutachten über die Beurteilung der Verkehrs- und Lärmsituation erwähnten Parkplätze als solche bewilligt wurden. Gemäss Ausführungen der Baudirektion Kanton Zürich anlässlich des Lokaltermins sei mit

dem erwähnten Gutachten lediglich abgeklärt worden, wie viele Fahrzeuge auf dem Baugrundstück bei Grossanlässen abgestellt werden könnten. Sie ziehe das Abstellen von Fahrzeugen bei solchen Gelegenheiten im Hofbereich oder allenfalls auf Wiesen der Befestigung zusätzlicher Flächen für die nur sehr seltene Nutzung vor. Diese Praxis ist nicht zu beanstanden, widerspricht doch die Erstellung von nur selten genutzten Parkplätzen – die, um dann ihren Zweck zu erfüllen, auch noch in sehr erheblicher Zahl erfolgen müsste – dem Gebot des haushälterischen Umgangs mit dem Boden (Art. 1 RPG). Der private Rekursgegner ist darauf hinzuweisen, dass für die (teilweise) Sperrung der öffentlichen Strassen eine vorgängige Bewilligung der kommunalen Behörden einzuholen ist.

Weiter stört sich die Rekurrentin am Lärm, welcher anlässlich der Degustationen entstehe. So würden immer wieder Besucher die rauchfreien Degustationsräume verlassen, um draussen, zum Teil sogar auf dem rekurrentischen Grundstück zu rauchen und zu telefonieren.

Die baurechtliche Bewilligung legt unmissverständlich fest, dass die kommunale Polizeiverordnung einzuhalten ist. Dies bedeutet, dass jede Störung der Nachtruhe nach 22.00 Uhr verboten ist; als Nachtruhestörung gilt jede lärmverursachende Handlung innerhalb und ausserhalb von Liegenschaften oder im Freien. Insbesondere sind in dieser Zeit Fenster und Türen geschlossen zu halten, damit Drittpersonen in ihrer Nachtruhe nicht gestört werden (vgl. Art. 34 der Polizeiverordnung). Der private Rekursgegner ist demnach gehalten, dafür zu sorgen, dass sich auch seine Gäste an diese Regelung halten. Dies bedeutet, dass sie die Degustationsräume nach 22.00 Uhr leise zu verlassen und sich, um zu rauchen, zu telefonieren etc., im Hofbereich und nicht auf der Reblaubenstrasse oder gar dem rekurrentischen Grundstück aufzuhalten haben. Dies gilt sowohl für die Degustationen im kleineren Rahmen als auch für die drei Grossanlässe. Es ist der Rekurrentin indes zuzumuten, dreimal im Jahr – beim dreitägigen Frühlingsfest im April, dem Tag der offenen Weinkeller am 1. Mai und am Degustationsanlass am Abend im September – tagsüber und abends auf dem Baugrundstück die Bewirtung einer grösseren Zahl von Gästen auch im Hofbereich und die damit verbundenen Immissionen zu tolerieren. Dies zumal es sich um eine klar begrenzte Anzahl Grossanlässe handelt, deren genaues Durchführungsdatum zudem frühzeitig bekannt ist.

Die drei Grossanlässe erweisen sich demnach als in der Landwirtschaftszone zonenkonform und damit in der Reservezone standortgebunden. Dies bedeutet allerdings nicht, dass der private Rekursgegner nun freie Hand hat, weitere Degustationsanlässe für ein grosses Publikum zu organisieren. Vielmehr ist jede weitere Grossveranstaltung bewilligungspflichtig.