

Im Streit lagen die Bewilligungen der kommunalen Baubehörde und der Baudirektion Kanton Zürich für eine Nutzungserweiterung (Lohnkelterei, Degustationen und andere Anlässe) in einem Rebbaubetrieb in der Reservezone. Der private Rekursgegner hatte in den letzten Jahren begonnen, in den Betriebsräumen Degustationen und Anlässe wie Apéros, Geburtstags- und Hochzeitsfeiern, Ausstellungen und dergleichen mehr durchzuführen. Zudem kelterte er neben den eigenen auch noch fremde Trauben. Mit den angefochtenen Bewilligungen wurde die nachträgliche Bewilligung hierfür erteilt.

Aus den Erwägungen:

5.1. Die Rekurrentin bringt zunächst vor, die Lohnkelterei mit Degustationen sei in der Reservezone nicht zonenkonform und daher lediglich mittels Ausnahmegewilligung gemäss Art. 24 RPG zu bewilligen. Die Voraussetzungen von Art. 24 RPG, nämlich Standortgebundenheit und das Fehlen von überwiegenden entgegenstehenden Interessen, seien vorliegend nicht erfüllt. (...) Die entsprechende Ausnahmegewilligung sei daher zu Unrecht erteilt worden. (...)

6.1. 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 E. 3, 122 II 160 E. 3;

P. Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 4. A., 2002, S. 207; 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.

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 Lohnkelterei und die Degustationen in der Landwirtschaftszone im Sinne von Art. 16a RPG in Verbindung mit Art. 34 Abs. 2 RPV zonenkonform sind.

Den Zweifeln der Rekurrentin an der Erfüllung der Voraussetzungen von Art. 34 Abs. 2 RPV ist nicht beizupflichten. Zunächst ist sie darauf hinzuweisen, dass in Dispositiv-Ziffer I.1. der raumplanungsrechtlichen Bewilligung die Auflage gemacht wurde, der Anteil der Lohnkelterei sei im Verhältnis zur Eigenverarbeitung untergeordnet zu halten. Damit ist sichergestellt, dass die Kelterei Art. 34 Abs. 2 lit. a RPV entspricht. Sollte es in der Vergangenheit vorgekommen sein, dass mehr als die Hälfte der gekelten Trauben aus fremder Produktion stammte, wäre dies zwar tatsächlich unter der hier angewendeten Bestimmung nicht zulässig gewesen, kann aber einer nachträglichen – einzig in die Zukunft wirkenden – Bewilligung nicht entgegenstehen. Von nun an hat sich der private Rekursgegner an die von der Baudirektion Kanton Zürich statuierte Auflage zu halten. Es darf angenommen werden, dass er dies auch tut.

Was die streitbetroffene Kelterei zu einem industriell-gewerblichen Betrieb machen soll, legt die Rekurrentin nicht dar, und es ist auch nicht ersichtlich. Allein die Tatsache, dass auch fremde Trauben gekeltet werden, kann nicht den Ausschlag geben, ist dies doch gemäss Raumplanungsverordnung ausdrücklich vorgesehen.

Dass durch die Kelterei allein der landwirtschaftliche Charakter des Weinguts nicht gewahrt bliebe, macht selbst die Rekurrentin nicht geltend. Die Degustationen, welche – unter der Voraussetzung, dass grösstenteils eigene Weine verkostet werden – wie die Lohnkelterei die Voraussetzungen von Art. 34 Abs. 2 lit. a und b RPV erfüllen, vermag daran nichts zu ändern. Die Degustationen dienen der Verkaufspromotion und damit dem Verkauf der Trauben bzw. des daraus hergestellten Weins und sind unbestrittenermassen nicht industriell-gewerblicher Art. Sie werden daher in ihrer Bedeutung gegenüber dem Rebbau naturgemäss nicht überhand nehmen. Schliesslich ist dem rekurrentischen Einwand, die Degustationen könnten nicht vom Eventbetrieb unterschieden werden, zu widersprechen. Es ist sehr wohl möglich, diese Nutzungen differenziert zu betrachten. Während bei den vom privaten Rekursgegner organisierten Degustationen die Verkostung des Weins und damit seine Vermarktung im Vordergrund stehen, handelt es sich bei den übrigen Anlässen in

der Regel um das Zurverfügungstellen von Räumen für die Durchführung von Veranstaltungen grundsätzlich beliebiger Art, die von den Gästen selbst organisiert werden. Der Einwand, die für Partys und andere Anlässe vorgesehenen Räume könnten auch für Degustationen benützt werden, ändert daran nichts. Nachdem sich die Degustationen als mit Art. 34 Abs. 2 RPV vereinbar erwiesen haben, dürfen sie in den vorhandenen Räumen durchgeführt werden; wie viel Raum dafür – zumindest theoretisch – zur Verfügung steht, beeinflusst die Beurteilung nicht. Die übrigen Anlässe – welche unbestrittenermassen nicht auf einen Standort ausserhalb der Bauzone angewiesen sind – sind separat zu beurteilen.

Die Baudirektion Kanton Zürich ist somit in ihrem Entscheid, die Lohnkelterei und die Degustationen wären in der Landwirtschaftszone zonenkonform und könnten daher als ausserhalb der Bauzone standortgebunden gelten, zu schützen.

6.3. Im Weiteren ist nun zu prüfen, ob der Bewilligung überwiegende Interessen entgegenstehen (vgl. Art. 24 lit. b RPG). Die Rekurrentin stellt sich dabei auf den Standpunkt, die sich auf die Zonenordnung und das Gesetz abstützenden Interessen der Bewohner der umliegenden Bauzonen an der Wahrung der Wohnqualität in der nahen Umgebung des Baugrundstückes überwiegen die Interessen des privaten Rekursgegners am Betrieb der Lohnkelterei und der Durchführung von Degustationen. Dieser Argumentation ist entgegenzuhalten, dass hier verschiedene Zonen mit unterschiedlich intensiven Nutzungsmöglichkeiten aneinander grenzen. Es besteht kein Anlass, in solchen «Grenzgebieten» nur Nutzungen zuzulassen, welche in der am wenigsten intensiv genutzten Zone zulässig wären, liefe dies doch auf eine raumplanerisch kaum mehr begründbare Einschränkung standortgebundener und insoweit zulässiger Nutzungen hinaus. Das Keltern von fremden Trauben gegen Entgelt sowie die Durchführung von Degustationen eigenen Weins wären zwar in einer Wohnzone, in der nur nicht störende Betriebe zulässig sind (vgl. Art. 3.4.1 BZO für die dem Baugrundstück benachbarte Wohnzone W1.7), kaum zulässig. Dies kann indes kein Anlass für ein Verbot in einer anstossenden Reservezone bilden. Diese Nutzungen weisen im Vergleich zu andern landwirtschaftszonenkonformen (und damit in der Reservezone standortgebundenen) Nutzungen ein deutlich geringeres Störpotential auf. Es gilt dabei insbesondere zu bedenken, dass Trauben nur nach der Lese im Herbst gekeltert werden. Die Degustationen finden – schon aufgrund des hier herrschenden Klimas – zu einem grossen Teil im Innern statt und haben so nur beschränkt störende Wirkung auf die umliegenden Wohnzonen. Öffentliche Interessen, welche gegen die Bewilligung der Lohnkelterei und der Degustationen stehen, sind keine ersichtlich. Dem steht das Interesse des privaten Rekursgegners an der Verarbeitung und einer optimalen Vermarktung seiner Produkte gegenüber. Dem kommt nicht zuletzt aufgrund der wirtschaftlichen Bedeutung einiges Gewicht zu. Insgesamt vermag das Interesse der Rekurrentin jenes des privaten Rekursgegners nicht zu überwiegen. (...)

6.5. Die Rekurse sind daher bezüglich der Lohnkelterei und der Degustationen abzuweisen.

7. Die Rekurrentin rügt im Weiteren, es sei nicht genügend abgeklärt worden, ob die Voraussetzungen von Art. 24b RPG, gestützt auf den die raumplanungsrechtliche Bewilligung erteilt wurde, erfüllt seien. Insbesondere habe es die Baudirektion Kanton Zürich versäumt abzuklären, ob der Rebbaubetrieb des privaten Rekursgeg-

ners auf einen Nebenerwerb angewiesen sei, um seinem Betreiber ein existenzsicherndes Einkommen zu gewähren. Der private Rekursgegner mache solches nicht geltend, und in den Bewilligungsunterlagen finde sich kein Hinweis auf die Notwendigkeit einer zusätzlichen Einkommensquelle.

Dem hält die Baudirektion Kanton Zürich entgegen, mit der beabsichtigten Gesetzesrevision sollten derartige betriebsnahe Tätigkeiten, die einen engen sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe hätten, auch möglich sein, wenn der Betreib nicht auf ein Zusatzeinkommen angewiesen sei. Angesichts des grossen Strukturwandels in der Landwirtschaft und der baldigen Inkraftsetzung der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes sei das vorliegende Konzept noch als knapp ausreichend erachtet worden. Eine ausführliche Betriebsrechnung sei nicht mehr zusätzlich eingeholt worden.

Auch der private Rekursgegner beruft sich auf die bevorstehende Teilrevision des Raumplanungsgesetzes, wonach in Zukunft auf das Erfordernis eines Zusatzeinkommens verzichtet werden solle. Im Übrigen sei dieses Erfordernis – wenn überhaupt – nur sehr schwer zu beurteilen. Der private Rekursgegner räumt zwar ein, dass die vorgelegten Unterlagen den Anforderungen bei strikter Beachtung der Rechtsprechung des Bundesgerichts nicht auf den ersten Blick genügten, hält aber dafür, dass es offensichtlich sei, dass der betroffene Betrieb auf ein Zusatzeinkommen angewiesen sei.

8.1. Gemäss Art. 24b Abs. 1 RPG können bauliche Massnahmen zur Einrichtung eines betriebsnahen nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebs in bestehenden Bauten und Anlagen bewilligt werden, wenn landwirtschaftliche Gewerbe ohne die zusätzliche Einkommensquelle nicht weiter bestehen können. Dies muss der Gestuchsteller mit einem Betriebskonzept nachweisen (vgl. Art. 40 Abs. 1 RPV).

Per 1. September 2007 wurde im Rahmen einer Teilrevision des Raumplanungsgesetzes unter anderem der neue Art. 24b Abs. 1^{bis} RPG in Kraft gesetzt. Danach können Nebenbetriebe mit einem engen sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe unabhängig vom Erfordernis eines Zusatzeinkommens bewilligt werden.

Ziel der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes war unter anderem eine Verbesserung der Nebenerwerbsmöglichkeiten für die Landwirtschaft (vgl. die Botschaft des Bundesrates zur Teilrevision des Raumplanungsgesetzes [Botschaft] Ziff. 1.2.2). Neu sollen bei den nichtlandwirtschaftlichen Zusatzaktivitäten Tätigkeiten, die einen engen sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe aufweisen, in verschiedener Hinsicht privilegiert werden. Dabei dachte der Gesetzgeber an Aktivitäten wie zum Beispiel das Schlafen im Stroh, Gästezimmer auf dem Bauernhof oder auch sozialtherapeutische Angebote, bei denen das Leben auf dem Bauernhof einen wesentlichen Bestandteil der Betreuung ausmacht. Bezüglich der übrigen Nebenbetriebe, das heisst solchen, die keinen engen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe aufweisen, soll grundsätzlich am geltenden Recht festgehalten werden, was bedeutet, dass sie nur eingerichtet werden dürfen, wenn sie wirtschaftlich notwendig sind

Dass eine Beibehaltung von Abs. 1 von Art. 24b RPG nur dann einen Sinn ergibt, wenn unter den betriebsnahen nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieben etwas

anderes zu verstehen ist als unter Nebenbetrieben mit einem engen sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe, versteht sich von selbst. Während in Abs. 1 der Bestimmung der Kreis der Berechtigten durch das Erfordernis der wirtschaftlichen Notwendigkeit stark eingeschränkt wird, jedoch sehr viele Arten von Nebenbetrieben erlaubt sind, berechtigt demgegenüber Abs. 1^{bis} praktisch alle Landwirte zur Einrichtung von Nebenbetrieben; im Gegenzug sind dafür nur noch wenige Arten von Nebenbetrieben zulässig.

8.2. Der private Rekursgegner vermietet auf seinem Weingut Räume, in denen Feste und Veranstaltungen verschiedenster Art durchgeführt werden können. Hierbei ist Bedingung, dass der Wein, welcher während dieser Anlässe getrunken wird, vom Weingut stammt. Inwiefern dabei ein enger sachlicher Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe besteht, ist nicht ersichtlich. Während bei den in der Botschaft genannten, neu zulässigen nichtlandwirtschaftlichen Tätigkeiten das «Erlebnis Landwirtschaft» im Zentrum steht, indem zum Beispiel am Alltag des Landwirts teilgenommen oder zumindest ein Einblick darin gewonnen werden kann, ist im vorliegenden Fall einziger Anknüpfungspunkt der Konsum von vom Hof stammenden Produkten. Solches könnte aber ebenso gut in einem abgetrennten Saal eines Restaurants in einer Bauzone geschehen. Dass die Mieter von Degustations- und Partyräumen ausser dem Bezug des Weins irgendwie mit dem landwirtschaftlichen Gewerbe in Kontakt kommen, geht weder aus den eingereichten Unterlagen oder aus der Website des privaten Rekursgegners, auf welcher er die Räumlichkeiten anbietet, hervor, noch macht er solches geltend. Insgesamt betrachtet fehlt dem Vermieten von Räumlichkeiten zur Durchführung von Anlässen in diesem Rahmen der erforderliche enge Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe, sodass eine Bewilligung dieser Tätigkeit gestützt auf Art. 24b Abs. 1^{bis} RPG nicht in Frage kommt.

8.3. Somit bleibt zu prüfen, ob die Anlässe nach Art. 24b Abs. 1 RPG bewilligt werden können. Das vom privaten Rekursgegner eingereichte Betriebskonzept enthält keine Angaben über die wirtschaftliche Rentabilität des Weinbaubetriebes. Es ist daraus nicht ersichtlich, mit welchem Einsatz welcher Erfolg erzielt wird. Als Grundlage für die Beurteilung der Frage, ob der streitbetroffene Weinbaubetrieb auf ein zusätzliches Einkommen angewiesen ist, taugt das sogenannte Betriebskonzept daher nicht. Die Baudirektion Kanton Zürich hat somit die raumplanungsrechtliche Bewilligung gestützt auf Art. 24b Abs. 1 RPG erteilt, ohne in der Lage zu sein, die dafür notwendigen Voraussetzungen zu prüfen. Die von der Rekurrentin und dem privaten Rekursgegner in der Rekurschrift bzw. der Vernehmlassung aufgezeigten Rechenbeispiele entbehren jeder Aussagekraft. Über die Notwendigkeit eines Zusatzeinkommens sagen sie nichts Verlässliches aus.

Die Baudirektion Kanton Zürich hat folglich den Sachverhalt ungenügend abgeklärt. Es ist nicht Sache der Baurekurskommission II, entsprechende Untersuchungen nachzuholen, weshalb die Bewilligung für die Durchführung von Anlässen aufzuheben und die Sache zur ergänzenden Sachverhaltsabklärung und neuer Entscheidfindung an die Baudirektion Kanton Zürich zurückzuweisen ist.