

BL_GERICHTE 810 24 156 vom 26. März 2025

BL Gerichte, 2025-03-26, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bl_gerichte_810_24_156

FR: BL_GERICHTE 810 24 156 du 26 mars 2025

IT: BL_GERICHTE 810 24 156 del 26 marzo 2025

Regeste

Baugesuch für Magazin mit Werkhof, Baum- und Pflanzschule / Zuordnung einer Zone zu Bau- bzw. Nichtbauzone / Zonenkonforme Bauten in der Intensivlandwirtschaftszone / Erschliessung einer Bauzone über eine Nichtbauzone

Erwägungen

E. 1

Gemäss § 134 Abs. 5 RBG in Verbindung mit § 43 Abs. 2 des Gesetzes über die Verfassungs- und Verwaltungsprozessordnung (VPO) vom 16. Dezember 1993 können Entscheide der Baurekurskommission durch die Betroffenen und die Gemeinden beim Kantonsgericht angefochten werden. Die Zuständigkeit des Kantonsgerichts zur Beurteilung der vorliegenden Beschwerde ist somit gegeben. Zur Beschwerde befugt ist gemäss § 47 Abs. 1 lit. a VPO, wer durch die angefochtene Verfügung oder den angefochtenen Entscheid berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Änderung oder Aufhebung hat. Die Beschwerdeführer sind aufgrund der räumlichen Nähe zwischen ihrer Parzelle und denjenigen Parzellen, auf welchen das Bauprojekt geplant ist, zur Beschwerdeerhebung legitimiert. Da auch alle weiteren formellen Voraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

E. 2

Innerhalb der Spezialzone Gartenbau sind ein Betriebsgebäude sowie Lagerflächen für den Gartenbau zulässig. Wohnungen innerhalb des Betriebsgebäudes oder Wohnbauten sind nicht zulässig.

E. 3

Neue Bauten haben folgende Baumasse einzuhalten: a. Ausnutzungsziffer: max. 50 % b. Fassadenhöhe: max. 8.0 m c. Gebäudehöhe: max. 11.0 m, Bauten mit Flachdach max. 8.5 m d. Dachform: Flachdach oder Satteldach

E. 3.3

1. Strittig ist vorliegend, ob gemäss Art. 9 Abs. 2 ZRL ein Betriebsgebäude pro Parzelle bzw. pro Betrieb oder ob lediglich ein Betriebsgebäude innerhalb der gesamten Spezialzone Gartenbau zulässig ist. Die Beantwortung dieser Rechtsfrage ist durch Auslegung zu ergründen.

E. 3.3.2

Die Gesetzesauslegung hat zum Ziel, den rechtsverbindlichen Sinn eines Rechtssatzes, über dessen Tragweite Unklarheiten bestehen, zu ermitteln. Ausgangspunkt jeder Auslegung bildet der Wortlaut der massgebenden Norm. An einen klaren Gesetzeswortlaut ist die

rechtsanwendende Behörde gebunden. Abweichungen vom klaren Wortlaut sind indessen zulässig oder sogar geboten, wenn triftige Gründe zur Annahme bestehen, dass er nicht dem wahren Sinn der Bestimmung entspricht. Solche Gründe können sich aus der Entstehungsgeschichte der Norm, aus ihrem Sinn und Zweck oder aus dem Zusammenhang mit anderen Vorschriften ergeben. Vom klaren Wortlaut kann ferner abgewichen werden, wenn die grammatikalische Auslegung zu einem Ergebnis führt, das der Gesetzgeber nicht gewollt haben kann (BGE 144 IV 240 E. 2.3.2 m.H.; BGE 144 IV 97 E. 3.1.1 m.H.). Die Gesetzesauslegung hat sich im Übrigen vom Gedanken leiten zu lassen, dass nicht schon der Wortlaut die Norm darstellt, sondern erst das an Sachverhalten verstandene und konkretisierte Gesetz. Gefordert ist die sachlich richtige Entscheidung im normativen Gefüge, ausgerichtet auf ein befriedigendes Ergebnis der ratio legis. Dabei ist einem pragmatischen Methodenpluralismus zu folgen und sind die einzelnen Auslegungselemente keiner hierarchischen Ordnung zu unterstellen, sondern nebeneinander zu berücksichtigen. Es muss dann im Einzelfall abgewogen werden, welche Methode oder Methodenkombination geeignet ist, den wahren Sinn der auszulegenden Norm wiederzugeben (BGE 144 IV 168 E. 1.2; BGE 144 V 138 E. 6.3; Urteil des Kantonsgerichts, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht [KGE VV], vom 29. Juni 2021 [810 21 49] E. 4.1; KGE VV vom 13. November 2019 [810 19 81] E. 5.2; KGE VV vom 31. Oktober 2018 [810 18 158] E. 4.5; Ulrich Häfelin / Walter Haller / Helen Keller / Daniela Thurnherr, Schweizerisches Bundesstaatsrecht, 10. Aufl., Zürich 2020, Rz. 128 ff.).

E. 3.3.3

Ausgangspunkt jeder Auslegung bildet die grammatikalische Auslegungsmethode. Diese stellt auf Wortlaut, Wortsinn und Sprachgebrauch ab. Unter Sprachgebrauch ist dabei in der Regel der allgemeine Sprachgebrauch zu verstehen (Häfelin / Haller / Keller / Thurnherr, a.a.O., Rz. 91). Der Wortlaut, dass innerhalb der Spezialzone Gartenbau ein Betriebsgebäude für den Gartenbau zulässig ist, kann, muss aber nicht so verstanden werden, dass innerhalb der Spezialzone Gartenbau nur ein Betriebsgebäude zulässig ist. Selbst wenn der Wortlaut insofern klar wäre, als dass nur ein Betriebsgebäude in der ganzen Spezialzone Gartenbau zulässig wäre, wäre zu prüfen, ob triftige Gründe zur Annahme bestehen, dass dieser nicht dem wahren Sinn der Bestimmung entsprechen würde. Damit ist aufgrund der Entstehungsgeschichte der Sinn der Bestimmung zu eruieren. 3.4.1. Im Protokoll der Gemeindeversammlung vom 15. Dezember 2016 (S. 41) wird ausgeführt, dass eine neue Spezialzone Gartenbau definiert werde, welche dem Neubau eines Werkhofs für den Gartenbaubetrieb F.A. AG diene. Diese habe ihren Werkhof in der Landwirtschaftszone in der Nähe des R. bergs. Das sei dort nicht mehr erlaubt, weshalb diese Firma einen neuen Standort für ihren Werkhof benötige. Das Gebiet S. sei deshalb geeignet, weil die Parzelle bereits im Besitz der Firma sei und weil das ganze Gebiet heute schon in einer Gärtnereizone liege. Die zulässige Gebäudehöhe sei auf die Gebäudehöhe der angrenzenden Wohnzone beschränkt. 3.4.2. Im Planungsbericht der Gemeinde zur Revision Zonenplanung Landschaft vom 3. Juli 2017 (Planungsbericht) wird auf S. 23 Folgendes ausgeführt: "8.6. Spezialzone Gartenbau Die Firma F.B. AG feierte im Jahr 2014 das 120-jährige Bestehen. Die Firma hat sich in dieser Zeit zu einem renommierten Gartenbau-Unternehmen entwickelt, welches vom Geschäftssitz in G. in der Region Dienstleistungen in Landschaftsarchitektur, Planung, Unterhalt und Neubau von Gartenanlagen erbringt. Die Firma beschäftigt rund 50 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Der Geschäftssitz befindet sich im Zentrum von G. . Der "Werkhof" ist auf der Parzelle Nr.

1327 im Landwirtschaftsgebiet angelegt und zonenfremd. Für den Fortbestand des Garten- und Landschaftsbetriebes wollen die Inhaber in den nächsten Jahren ein neues, modernes Werks- und Betriebsgebäude errichten, welches für rund 60 Mitarbeiter konzipiert ist (siehe auch Schreiben an den Gemeinderat vom 21.8.15). Als mögliche Standorte kommen für die Inhaber Areale auf dem R. berg oder der S. in Frage. Beide Parzellen sind im Besitz der Familie T. . Der Standort auf dem R. berg wurde von der Gemeinde aufgrund des Landschaftsschutzes nicht in Betracht gezogen. Die Gemeinde kann sich jedoch den Standort im Gebiet S. auf Parzelle Nr. 136 aus folgenden Überlegungen vorstellen: - Auf dem angrenzenden Areal ist schon heute mit den Gärtnereianlagen eine ähnliche Nutzung angesiedelt. - Die Parzelle schliesst an das bestehende Gewerbegebiet an. - Die Erschliessung der Parzelle kann ab der Y. strasse über die Parzelle Nr. 95 erfolgen. Die Parzelle ist im Besitz der Gemeinde. Gemäss der Planung „U. " ist vorgesehen, die Z1. strasse an die Y. strasse zu verlängern. Die Parzellen Nr. 136 und 3450 werden damit vom Landwirtschaftsgebiet abgeschnitten. Die Ergänzung der „Baulücke" mit einer entsprechenden baulichen Nutzung wäre damit im Sinn einer haushälterischen Bodennutzung. - Das Areal ist bereits im aktuell gültigen Zonenplan der Spezialzone Gärtnerei zugeteilt. Die Umzonung führt zu keinem Verlust an Fruchtfolgeflächen und verändert das Kontingent an Bauzonen nicht. Im kantonalen Geoinformationssystem ist das Areal schon heute als „Gewerbezone mit spezifischer Zweckbestimmung" zugeteilt." 3.4.3. Der Regierungsrat erörtert in seinem Beschluss Nr. 2018-854 (S. 11) vom 5. Juni 2018, mit welchem im Rahmen der Revision Zonenplan Landschaft die fragliche Zone Gartenbau genehmigt wurde, dass die Spezialzone Gartenbau bis anhin in einer Spezialzone für Gärtnerei liege, in der auch betriebsnotwendige Bauten wie Gewächs-, Lager- und Wohnhäuser zulässig seien. Zudem liege die Zone im Siedlungsgebiet und diene einem ortsansässigen Gartenbaubetrieb als zukünftigen Betriebsstandort. Im Übrigen sei die Zonenfläche bereits teilweise überbaut.

E. 3.5

Die Entstehungsgeschichte zeigt eindeutig, dass die Gemeinde mit der Umzonung der Parzellen Nrn. 136 und 3450 von der Spezialzone Gärtnerei in die Spezialzone Gartenbau und mit dem Erlass des Art. 9 ZRL klar das Ziel verfolgte, dem Gartenbauunternehmen F.A. AG zu ermöglichen, seinen Betrieb auf den sich in seinem Eigentum befindenden Parzellen Nrn. 3451 und 136 neu zu situieren, und es von Anfang an auch klar war, dass das Gartenbauunternehmen den Zweck verfolgte, ein eigenes Betriebsgebäude auf der Parzelle Nr. 136 zu errichten, ansonsten die Umsiedlung des Betriebs und die Umzonung zu diesem Zweck keinen Sinn gemacht hätte. Des Weiteren erhellt die Entstehungsgeschichte, dass die Gemeinde dieses Ziel von Anfang an offen kommuniziert hat und vom Regierungsrat auch genehmigt wurde. Unter diesen Umständen und unter Berücksichtigung, dass die geltenden im vorliegenden Fall relevanten Zonenvorschriften Landschaft sehr jung sind, kann Art. 9 ZRL nur so verstanden werden, dass nicht lediglich ein Betriebsgebäude in der neuen Spezialzone Gartenbau bestehen darf, sondern dass auch ein neuer Betrieb (bei Erfüllung der übrigen gesetzlichen Anforderungen) Anspruch auf die Erstellung eines neuen Betriebsgebäudes hat. Im Übrigen kann auch die Befürchtung der Beschwerdeführer, dass bei dieser Interpretation des ZRL eine grosse Anzahl von Betriebsgebäuden möglich sei, nicht geteilt werden, da die beschränkte Grösse der Zone Gartenbau die Anzahl der möglichen Betriebsgebäude sehr einschränkt. Damit ist das Argument der Beschwerdeführer, dass kein weiteres Betriebsgebäude in der Spezialzone Gartenbau erlaubt sei, nicht zu hören und die Beschwerde folglich in diesem Punkt abzuweisen. 4.1.1.

Die Beschwerdeführer rügen als zweiten Punkt, die Erschliessung des Werkhofs über die Parzelle Nr. 3451 und damit über die Spezialzone Gärtnerei sei nicht zonenkonform. Die Nutzung der Parzelle Nr. 136 in der Spezialzone Gartenbau entspreche eher derjenigen einer Gewerbezone. Bei der Spezialzone Gärtnerei handle es sich hingegen um eine Speziallandwirtschaftszone im Sinne von Art. 16a des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) vom 22. Juni 1979. Die geplante Zufahrt über die Parzelle Nr. 3451 diene sowohl der Erschliessung der geplanten Baum- und Pflanzschule innerhalb der Spezialzone Gärtnerei als auch der Erschliessung des Werkhofgeländes in der benachbarten Spezialzone Gartenbau. Die Zufahrt für diese kombinierte Nutzung werde grösser dimensioniert, als dies für die kleine Baum- und Pflanzschule auf der Parzelle Nr. 3451 nötig wäre. Ausserdem seien zwei Verbindungsstrassen zum Werkhof erforderlich, die mit einer Länge von 10 m bzw. 15 m auf dem Gebiet der Spezialzone Gärtnerei zu liegen kämen. Die Nutzung der Spezialzone Gärtnerei zur Erschliessung der Spezialzone Gartenbau entspreche nicht dem Zweck der Spezialzone Gärtnerei und sei damit nicht zonenkonform. Des Weiteren werde die Erschliessungsstrasse überwiegend zonenfremd genutzt. Auch sei nicht geprüft worden, ob eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG erteilt werden könne. Die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung seien im Übrigen nicht gegeben, da weder das Erfordernis der Standortgebundenheit noch dasjenige des überwiegend öffentlichen Interesses erfüllt sei.

4.1.2. Die Vorinstanz führt im angefochtenen Entscheid aus, vorliegend müsse die erforderliche Erschliessung gleichzeitig mit dem Neubau erstellt werden, damit die Baureife bejaht werden könne (vgl. § 83 Abs. 3 lit. b RBG). Auf der Parzelle Nr. 3451 sei eine kleine Baumschule (800 m² geplant. In der Spezialzone Gärtnerei dürften gestützt auf Art. 8 Abs. 2 ZRL zudem für die festgelegte Produktion Bauten und Anlagen erstellt werden, welche über die innere Aufstockung hinausgehen würden (Gewächshäuser). Die geplante Zufahrt zur zulässigen Baumschule über die Parzelle Nr. 3451 sei daher nicht zu beanstanden. Daran vermöge der Umstand, dass es sich um eine flächenmässig kleine Baumschule handle, nichts zu ändern. Welche Zufahrtsgrösse für den Betreiber der Baumschule dienlich bzw. erforderlich sei, liege alleine in seinem Ermessen. Es sei geplant, dass diese Zufahrt über die Parzelle Nr. 3451 zugleich der Erschliessung des Werkhofs auf der Parzelle Nr. 136 diene. Im Hinblick darauf, dass nicht mehr Flächen als nötig befestigt werden sollten, sei es gerechtfertigt, die Erschliessung so zu legen, dass die Parzelle Nr. 136 miterschlossen werde. Unter Berücksichtigung, dass sowohl die Spezialzone Gartenbau als auch die Spezialzone Gärtnerei zum Zonenplan Landschaft gehören würden, sei eine einzige, gemeinsame Erschliessung der Parzellen Nrn. 3451 und 136 vorzuziehen, auch wenn dadurch der Zufahrtsweg zur Baumschule etwas grösser bzw. breiter ausfalle, als wenn diese Erschliessung nur der (kleinen) Baumschule dienen würde. Mit einer etwas breiteren Erschliessung könne auf eine zusätzliche, separate Erschliessung des Werkhofs (Parzelle Nr. 136) verzichtet werden. Dagegen sei es nicht nachvollziehbar und schlüssig, inwiefern eine Situation mit einer doppelten Erschliessung der vorliegenden Erschliessung vorzuziehen wäre. Mit der geplanten Erschliessung werde eine der zentralen Aufgaben der Raumplanung, nämlich für eine zweckmässige und haushälterische Nutzung des Bodens zu sorgen, gesichert und die Erschliessungsfläche auf das notwendige Mindestmass beschränkt. Vor diesem Hintergrund sei die gleichzeitige bzw. gemeinsame Erschliessung der beiden Parzellen mit nur einer einzigen Erschliessung zu befürworten. Mit der Miterschliessung über die Parzelle Nr. 3451 verfüge auch die Bauparzelle Nr. 136 nach der Umsetzung über eine hinreichende Zufahrt für die betreffende Nutzung. Diese Erschliessung sei folglich

zonenkonform. 4.1.3. Das Bauinspektorat führt in seiner Vernehmlassung an das Kantonsgericht vom 26. September 2024 unter anderem aus, dass die ursprünglich vorgesehene Erschliessung gescheitert sei. Würde nun die gemeinsame Erschliessung der Parzellen Nrn. 136 und 3451 über die Parzelle Nr. 3451 verwehrt werden, könne die Parzelle Nr. 136 nicht erschlossen werden, denn zwischen ihr und der Z2. Gasse liege die Parzelle Nr. 3450, die sich nicht im Eigentum der Beschwerdegegnerin befinde, womit die Ausscheidung als Gartenbauzone obsolet gewesen wäre und die Parzelle Nr. 136 von der Beschwerdegegnerin nicht ihrem Zweck entsprechend genutzt werden könnte, was eindeutig nicht im Sinne des Souveräns wäre. 4.1.4. Die Beschwerdegegnerin macht geltend, dass beide Zonen Spezialzonen seien, welche sich ausserhalb des Siedlungsgebiets befänden. Gebiete ausserhalb des Siedlungsgebiets dürften durch Areale ausserhalb des Siedlungsgebiets erschlossen werden. Es sei irrelevant, dass es sich dabei um unterschiedliche Spezialzonen handle. Zudem diene die Erschliessung auch der auf der Parzelle Nr. 3451 geplanten Baum- und Pflanzschule. Es sei für eine solche Baum- und Pflanzschule im ZRL keine Minimalgrösse festgelegt. 4.1.5. Die Gemeinde führt in ihrer Vernehmlassung aus, in der Spezialzone Gärtnerei dürften für die festgelegte Produktion Bauten und Anlagen erstellt werden, welche über die innere Aufstockung hinausgehen würden, weshalb die geplante Zufahrt zur zulässigen Baumschule über die Parzelle Nr. 3451 nicht zu beanstanden sei. Des Weiteren schloss sie sich der Argumentation der Vorinstanz an. 4.2.1. Die Beschwerdeführer machen geltend, bei der Parzelle Nr. 136 handle es sich de facto um eine Gewerbezone und bei der Parzelle Nr. 3451 um eine landwirtschaftliche Spezialzone und somit um eine Landwirtschaftszone. Daraus folge, dass die Parzelle Nr. 136 nicht über die Parzelle Nr. 3451 erschlossen werden dürfe. Zuerst ist damit zu prüfen, wie die Spezialzonen Gartenbau und Gärtnerei planungsrechtlich zu qualifizieren sind, und anschliessend, ob die geplante Erschliessung zulässig ist. 4.2.2. Art. 18 RPG erlaubt es den Kantonen, die bundesrechtlichen Grundtypen (Bauzone, Landwirtschaftszone und Schutzzone) zu unterteilen, variieren, kombinieren und ergänzen. Allerdings dürfen sie die in Art. 15 bis 17 RPG geschaffene Ordnung nicht unterlaufen und müssen insbesondere die für das Raumplanungsrecht fundamentale Unterscheidung zwischen Bauzonen und Nichtbauzonen (Trennungsgrundsatz) einhalten. Die weiteren Nutzungszonen sind daher entweder der Kategorie Bauzonen oder der Kategorie Nichtbauzonen zuzuordnen (Urteil des BGer 1C_62/2018 vom 12. Dezember 2018 E. 4.1; BGE 143 II 588 E. 2.5.1 S. 593 f. m.H.). Was zur Bauzone zu rechnen ist, wird in Art. 15 RPG bundesrechtlich abschliessend festgelegt. Lässt die Hauptbestimmung einer Zone regelmässig Bautätigkeiten zu, welche weder mit bodenerhaltenden Nutzungen (vorab der Landwirtschaft) verbunden noch auf einen ganz bestimmten Standort angewiesen sind, so liegt von Bundesrechts wegen eine Bauzone vor, für welche die Voraussetzungen gemäss Art. 15 f. RPG gelten (BGE 143 II 588 E. 2.5.2 und 2.5.3 m.H.; Urteil des BGer 1C_62/2018 vom 12. Dezember 2018 E. 4.1). Andernfalls ist das Gebiet als Nichtbauzone zu qualifizieren, auch wenn gewisse standortspezifische Vorhaben zugelassen werden (z.B. Materialabbauzonen, Energiegewinnungsanlagen, touristische Anlagen; Urteil des BGer 1C_62/2018 vom 12. Dezember 2018 E. 4.1 m.w.H.). 4.2.3. Mit RRB Nr. 2018-853 vom 5. Juni 2018 wurden die heute geltenden Zonenvorschriften Landschaft genehmigt. Wie aus dem RRB (S. 9, lit. e) hervorgeht, hatte die Kantonale Natur- und Landschaftsschutzkommission (NLK) gegen die Revision der Zonenvorschriften Einsprache erhoben und unter anderem gerügt, die gewerbliche Nutzung in der Gartenbauzone (Art. 9 ZRL) sei nicht auf einen Standort in der Landwirtschaftszone

angewiesen, weshalb sie innerhalb einer Bauzone (Gewerbezone) zu realisieren sei. Der Regierungsrat nahm dazu im RRB (S. 11; lit. e) Stellung und führte aus, die heutige Spezialzone Gartenbau (Parzellen Nrn. 136 und 3450) habe bereits vor der Revision der Zonenvorschriften Landschaft in der Spezialzone für Gärtnerei gelegen, in der auch betriebsnotwendige Bauten wie Gewächs-, Lager- und Wohnhäuser zulässig gewesen seien. Zudem liege die Zone Gartenbau im Siedlungsgebiet und diene einem ortsansässigen Gartenbaubetrieb als zukünftigen Betriebsstandort. Aus den Akten geht weiter hervor, dass vor der Revision die Parzellen Nrn. 136, 3450 und 3451 in der Spezialzone Gärtnerei lagen. Mit der Revision wurden die Parzelle Nr. 3451 in der Zone Gärtnerei belassen und die Parzellen Nr. 136 und 3450 neu in die Spezialzone Gartenbau umgezont. Im Planungsbericht (S. 23) wird zur Spezialzone Gartenbau ausgeführt, dass das Areal (Parzellen Nrn. 136 und 3450) bereits im vor der Revision gültigen Zonenplan Landschaft der Spezialzone Gärtnerei zugeteilt gewesen sei sowie die Umzonung zu keinem Verlust an Fruchtfolgeflächen führe und das Kontingent an Bauzonen nicht verändere. Des Weiteren sei das Areal im kantonalen Geoinformationssystem bereits vor der Revision als "Gewerbezone mit spezifischer Zweckbestimmung" aufgeführt.

4.2.4. Zur Erschliessung der Parzelle Nr. 136 wird im Planungsbericht (S. 23) ausgeführt, dass diese ab der Y. strasse über die Parzelle Nr. 95, welche im Eigentum der Gemeinde liege, erfolge. Gemäss der Planung "U. " (Entwicklungsplanung [...]) sei vorgesehen, die Z1. strasse zu verlängern und mit der Y strasse zu verbinden. Die Parzellen Nrn. 136 und 3450 würden damit vom Landwirtschaftsgebiet abgeschnitten. Die Ergänzung der "Baulücke" mit einer entsprechenden baulichen Nutzung sei damit im Sinn einer haushälterischen Bodennutzung. Wie die Gemeinde in ihrer Vernehmlassung ausführt, ist dieses Verbindungsprojekt sodann gescheitert. Der Planungsbericht geht damit von nicht mehr aktuellen Prämissen aus.

4.3.1. Die fraglichen Parzellen liegen gemäss Zonenplan Landschaft in der Landwirtschaftszone. Damit steht aber nicht eindeutig fest, dass diese der Kategorie Nichtbauzone zuzuordnen sind. Aus der Tatsache, dass ein Teil der fraglichen Parzellen gemäss kantonalem Richtplan im Siedlungsgebiet bzw. in der Siedlungsfläche liegt, lässt sich wiederum nicht schliessen, dass es sich planungsrechtlich um eine Bauzone handelt, da einerseits der Richtplan grundsätzlich nicht parzellenscharf (vgl. Peter Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 7. Aufl., Bern 2022, S. 108) und nur behördenverbindlich ist, andererseits sich die Siedlungsfläche an der erwarteten Entwicklung der nächsten 20 bis 25 Jahre orientiert und neben der bestehenden Bauzonen auch Gebiete umfasst, die künftig einer Bauzone zugewiesen werden können (Pierre Tschannen, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Richt- und Sachplanung, Interessenabwägung, Zürich/Basel/Genf 2019, N 6 zur Art. 8a RPG).

4.3.2. Art. 8 ZRL trägt den Titel "Spezialzone Gärtnerei" und lautet wie folgt: "1 Die Spezialzone Gärtnerei dient dem Anbau und der Produktion von Intensivkulturen wie Gemüse, Früchten oder Zierpflanzen. 2 Innerhalb der Spezialzone Gärtnerei dürfen für die festgelegte Produktion Bauen und Anlagen erstellt werden, welche über die innere Aufstockung (Art. 16a RPG) hinausgehen (Gewächshäuser)."

4.4.1. Landwirtschaftszonen dienen der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis des Landes, der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums oder dem ökologischen Ausgleich und sollen entsprechend ihren verschiedenen Funktionen von Überbauungen weitgehend freigehalten werden. Sie umfassen Land, das sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau eignet und zur Erfüllung der verschiedenen Aufgaben der Landwirtschaft benötigt wird oder im Gesamtinteresse landwirtschaftlich bewirtschaftet

werden soll (Art. 16 Abs. 1 RPG). Der per 1. September 2000 in Kraft getretene Art. 16a RPG regelt, welche Bauten in der Landwirtschaftszone zonenkonform sind. Zonenkonform sind Bauten und Anlagen, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind (Abs. 1) sowie diejenigen, die der inneren Aufstockung eines landwirtschaftlichen oder eines dem produzierenden Gartenbau zugehörigen Betriebs dienen (Abs. 2). Bauten und Anlagen, die über eine innere Aufstockung hinausgehen, können als zonenkonform bewilligt werden, wenn sie in einem Gebiet der Landwirtschaftszone erstellt werden sollen, das vom Kanton in einem Planungsverfahren dafür freigegeben wird (Abs. 3).

4.4.2. Art. 34 der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 regelt die allgemeine Zonenkonformität von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone und konkretisiert Art. 16a Abs. 1 - 3 RPG. Nach Art. 34 Abs. 1 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 Abs. 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) oder die Bewirtschaftung naturnaher Flächen (lit. b). Art. 34 Abs. 2 RPV, auf den später eingegangen wird, regelt unter welchen Voraussetzungen Bauten und Anlagen, die der Aufbereitung, der Lagerung oder dem Verkauf landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Produkte dienen, zonenkonform sind. Die Bewilligung darf nach Art. 34 Abs. 4 RPV nur erteilt werden, wenn die Baute oder Anlage für die in Frage stehende Bewirtschaftung nötig ist (lit. a), der Baute oder Anlage am vorgesehenen Standort keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (lit. b) und der Betrieb voraussichtlich längerfristig bestehen kann (lit. c).

4.4.3. Art. 37 RPV regelt die innere Aufstockung im Bereich des Gemüsebaus und des produzierenden Gartenbaus. Als innere Aufstockung (Art. 16a Abs. 2 RPG) gilt die Errichtung von Bauten und Anlagen für den bodenunabhängigen Gemüse- und Gartenbau, wenn die bodenunabhängig bewirtschaftete Fläche 35 Prozent der gemüseoder gartenbaulichen Anbaufläche des Betriebs nicht übersteigt und nicht mehr als 5000 m² beträgt (Abs. 1). Als bodenunabhängig gilt die Bewirtschaftung, wenn kein hinreichend enger Bezug zum natürlichen Boden besteht (Abs. 2). Art. 38 RPV statuiert, dass für Bauten und Anlagen, die über eine innere Aufstockung hinausgehen, der Kanton im Rahmen seiner Richtplanung oder auf dem Wege der Gesetzgebung die Anforderungen festlegt, die bei der Ausscheidung von Zonen nach Art. 16a Abs. 3 RPG zu beachten sind; massgebend sind dabei die Ziele und Grundsätze nach den Art. 1 und 3 RPG.

4.4.4. Als bodenabhängige Landwirtschaft gilt die pflanzliche oder tierische Produktion, soweit dafür der natürliche Boden genutzt wird (Ackerbau und Futteranbau, namentlich Graswirtschaft, Gemüse- und Obstbau, Beeren-, Heilkräuterpflanzungen, Rebbau usw.). Bodenunabhängig ist eine landwirtschaftliche Betriebsform, die keinen ausreichenden Bezug zum Boden hat. Die Bodenbewirtschaftung ist also nicht ein zentraler Produktionsfaktor. Dies ist der Fall, wenn bei der Tierhaltung die betriebseigene Futtergrundlage fehlt und beim Gemüsebeziehungsweise Gartenbau der Boden als Produktionsgrundlage durch technische Hilfsmittel ersetzt wird (z.B. Horssol-Kulturen, Containerpflanzen). Bei der inneren Aufstockung wird einem überwiegend bodenabhängig geführten Landwirtschaftsbetrieb erlaubt, seinen Betrieb mit einer bodenunabhängigen Produktion zu erweitern (Espace Suisse, Bauen ausserhalb der Bauzonen, Begriffe von A bis Z, in: Raum & Umwelt, September 3/2020, S. 16 und S. 30).

4.4.5. Mit der am 1. September 2000 in Kraft

getretenen Teilrevision des RPG hat der Gesetzgeber in Art. 16a Abs. 3 RPG die Ausscheidung von Intensivlandwirtschaftszonen erlaubt, in denen bodenunabhängige Bewirtschaftungsformen in der Landwirtschaftszone als zonenkonform gelten (Urteil 1C_561/2012 vom 4. Oktober 2013 E. 2.4.3 und 2.4.4). Seit dieser Teilrevision ist die Landwirtschaftszone somit in zwei Kategorien unterteilt: Die eine betrifft die traditionelle bodenabhängige Landwirtschaft; die andere ist der bodenunabhängigen Landwirtschaft vorbehalten und geht aus einem Planungsverfahren hervor (Art. 16a Abs. 1, 2 und 3 RPG; BGE 150 II 48 E. 2.4, in: Die Praxis 6/2024 Nr. 39). Die genannte zweite Kategorie der Landwirtschaftszone, nämlich die sogenannte Speziallandwirtschaftszone oder Intensivlandwirtschaftszone nach Art. 16a Abs. 3 RPG, erlaubt Bauten, die über das hinausgehen, was in einer Landwirtschaftszone normalerweise zugelassen wird, namentlich über das hinausgeht, was einzig als innere Aufstockung gemäss Art. 16a Abs. 2 RPG bewilligt wird (vgl. Urteil 1C_157/2009 vom 26. November 2011 E. 3.2.4, in: Schweizerisches Zentralblatt für Staats- und Verwaltungsrecht [ZBI] 2011 S. 217; BGE 150 II 48 E. 2.4, in: Die Praxis 6/2024 Nr. 39). Intensivlandwirtschaftszonen zählen nach der bundesrechtlichen Systematik zu den Nichtbauzonen. Faktisch handelt es sich bei ihnen jedoch um "landwirtschaftliche Bauzonen", da sie im Ergebnis bauliche Tätigkeit relativ weitgehend zulassen (BGE 141 II 50 E. 2.5; Urteil des BGer 1C_157/2009 vom 26. November 2009 E. 3.2.4 m.H., in: ZBI 2011 S. 220; Espace Suisse, Bauen ausserhalb der Bauzonen, Begriffe von A bis Z, in: Raum & Umwelt, September 3/2020, S. 54). 4.4.6. Der produzierende Gartenbau ist raumplanungsrechtlich dem landwirtschaftlichen Pflanzenbau gleichgestellt (Art. 16 RPG; siehe auch Alexander Ruch / Rudolf Muggli, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, Zürich/Basel/Genf 2017, N. 23 zu Art. 16 RPG und N 15 zu Art. 16a RPG). Er umfasst bodenabhängige oder bodenunabhängige Formen und ist abzugrenzen von gartenbaulichen Verarbeitungs-, Handels- und Dienstleistungsbetrieben, die nur im engen Rahmen von Art. 34 Abs. 2 RPV zonenkonform sind (Hänni, a.a.O., S. 188; Espace Suisse, Bauen ausserhalb der Bauzonen, Begriffe von A bis Z, in: Raum & Umwelt, September 3/2020, 27). Nach Art. 34 Abs. 2 RPV sind in der Landwirtschaftszone auch Bauten und Anlagen zulässig, die der Aufbereitung, der Lagerung oder dem Verkauf landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Produkte dienen, wenn die Produkte in der Region und zu mehr als der Hälfte auf dem Standortbetrieb oder auf den in einer Produktionsgemeinschaft zusammengeschlossenen Betrieben erzeugt werden (lit. a), die Aufbereitung, die Lagerung oder der Verkauf nicht industriellgewerblicher Art ist (lit. b) und der landwirtschaftliche oder gartenbauliche Charakter des Standortbetriebs gewahrt bleibt (lit. c; Urteil des BGer 1C_321/2023 vom 12. Juli 2024, E. 3.4.2). Nach dem geltenden Recht schadet es somit nicht, wenn nicht ausschliesslich eigene Ernte verarbeitet wird, solange die zugekauften Fremdprodukte im Verhältnis zu den auf dem Hof selbst produzierten Erzeugnissen weniger als die Hälfte ausmachen (vgl. Urteil 1A.226/2003 vom 27. Mai 2004 E. 2.1.2). Würden bloss Bauten und Anlagen für die Aufbereitung, die Lagerung und den Verkauf von ausschliesslich betriebseigenen Erzeugnissen als zonenkonform anerkannt, würde die auch aus Gründen der haushälterischen Bodennutzung sinnvolle überbetriebliche Zusammenarbeit verunmöglicht (Urteil des BGer 1C_321/2023 vom 12. Juli 2024 E. 3.4.3; vgl. Botschaft zu einer Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung [RPG] vom 22. Mai 1996, Bundesblatt [BBl] 1996 III 513, S. 533; zur Übersicht der Rechtslage vor der Teilrevision des RPG: BGE 125 II 278 E. 7). 4.4.7. Nach dem Dargelegten ist somit die Aufbereitung (Verarbeitung) der eigenen

Landwirtschaftsprodukte auf dem Landwirtschaftsbetrieb bis zu einer bestimmten Verarbeitungstiefe zonenkonform. Die erlaubte Grenze wird überschritten, wenn die Aufbereitung einen gewerblichindustriellen Charakter annimmt oder wenn mit ihr der landwirtschaftliche beziehungsweise gartenbauliche Charakter des Standortbetriebs nicht mehr gewahrt bleibt (Art. 34 Abs. 2 RPV). Industriellgewerblich ist eine Aufbereitung, wenn beispielsweise bedeutende Investitionen in den Maschinenpark oder in grösserem Umfang Personal für die Verarbeitung notwendig sind. Dies gilt grundsätzlich auch für Bauten und Anlagen in Speziallandwirtschaftszonen. Für die Lagerung landwirtschaftlicher Produkte gelten die gleichen Voraussetzungen wie bei der Aufbereitung landwirtschaftlicher Produkte. Gebäude für die Lagerung der auf dem Betrieb oder in der Betriebs- oder Betriebszweiggemeinschaft produzierten landwirtschaftlichen Erzeugnisse sind grundsätzlich zonenkonform. Die Landwirtschaftszone darf aber nicht für eigentliche Lagerhäuser geöffnet werden. Diese sind an einem geeigneten Standort in einer Bauzone zu errichten, sinnvollerweise direkt beim Grossverteiler (Espace Suisse, Bauen ausserhalb der Bauzonen, Begriffe von A bis Z, in: Raum & Umwelt, September 3/2020, S. 9 und S. 34 m.w.H.). Die Voraussetzung der Wahrung des landwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Charakters des Betriebs verlangt im Ergebnis eine unmittelbare funktionale und räumliche Beziehung zwischen der Baute und dem Betrieb, auf dem die Produkte erzeugt werden. Das drückt sich mindestens darin aus, dass betriebsfremd hergestellte Produkte quantitativ nicht 50 % der Gesamtmenge ausmachen dürfen (Ruch / Muggli, a.a.O., N. 49 zu Art. 16a RPG).

E. 4

...

E. 4.5

Die Parzelle Nr. 3451 in der Spezialzone Gärtnerei dient gemäss Art. 8 ZRL dem Anbau und der Produktion von Intensivkulturen und es dürfen für die festgelegte Produktion Bauten und Anlagen erstellt werden, welche über die innere Aufstockung (Art. 16a RPG) hinausgehen, wie z.B. Gewächshäuser. Damit handelt es sich bei dieser Zone, wie in der Bestimmung selbst festgehalten, um eine landwirtschaftliche Spezialzone nach Art. 16a RPG. Diese wurde auch im Planungsverfahren erlassen (Art. 16a Abs 3 RPG). Geplant ist auf dieser 6'034 m² grossen Parzelle eine Baumschule und deren Erschliessung sowie die Erschliessung der Parzelle Nr. 136. Die Baumschule umfasst nach den eingereichten Plänen knapp 730 m². Gemäss Auskunft von O. am Augenschein soll keine eigentliche Pflanzenzucht betrieben werden, sondern es sollen vielmehr angekaufte Pflanzen (auch Bäume) zwischengelagert (zwischengepflanzt) werden, bis sie bei Kunden verwendet werden können. Die Grösse der Baumschule variiere somit sehr. Manchmal würden einige Bäume/Sträucher dort stehen, manchmal sehr wenige. Der Hauptteil würden Earth Pots ausmachen. Die Spezialzone Gärtnerei ist aufgrund der Bestimmungen im ZRL als landwirtschaftliche Spezialzone im Sinne von Art. 16a Abs. 3 RPG zu qualifizieren und gilt damit als Nichtbauzone. Auf die Erschliessungsstrasse wird später eingegangen. 4.6.1. Die Spezialzone Gartenbau, in welcher die Parzelle Nr. 136 liegt, dient gemäss Art. 9 ZRL der gewerblichen gartenbaulichen Nutzung (Abs. 1) und es sind – wie bereits ausgeführt – innerhalb der Spezialzone Gartenbau ein Betriebsgebäude und Lagerflächen für den Gartenbau zulässig (Abs. 2), wobei die Bauten eine maximale Ausnutzungsziffer von 50 %, eine maximale Fassadenhöhe von 8 m und eine maximale Gebäudehöhe von 11 bzw. 8.5 m erreichen dürfen (Abs. 3). Geplant ist ein Magazin mit Werkhofplatz. Gemäss Eingabe der

W. Architekten "Begleitblatt betr. Berechnung der Pflichtparkplätze" vom 20. April 2022 soll die Beschwerdegegnerin auf dem Werkhof am Standort S. 33 Mitarbeitende beschäftigen. Die übrigen 27 Mitarbeiter sollen sich wie folgt aufteilen: 21 Mitarbeitende im Magazin (Parzelle Nr. 136) und 6 Mitarbeitende für die Baumschule (Parzelle Nr. 3451). Der Neubau soll das "Magazin Gartenbau" und das "Lager Werkzeuge und Maschinen" beherbergen (siehe Prüfbericht der Gemeinde vom 12. Juni 2023). Gemäss Plan (eingegangen beim Bauinspektorat am 19. Juli 2022) soll auf der Parzelle unter anderem ein Magazin mit der Bruttofläche von 766 m² erstellt werden. Des Weiteren ist ein Umschlagsplatz aus Verbundpflastersteinen mit der Fläche von 772 m² und ein Lagerplatz aus sickerfähigem Kiesbelag mit der Grösse von 1'907 m². sowie ein Abstellplatz für 20 Betriebsfahrzeuge und für weitere 8 Fahrzeuge ("Stammplatz 6 Stk.", "Besucherplatz 2 Stk.") aus Verbundpflastersteinen vorgesehen. Aus dem Bericht der V. AG zum Lärmschutznachweis vom 4. März 2021 geht zudem hervor, dass im Werkhof bzw. im Magazin und auf dem Lagerplatz Bauschutt und Baumschnitt abgeladen, Lieferwagen mit Kies, Steinen etc. beladen, Steinplatten aufgeladen und Pflanzen entladen werden sollen.

4.6.2. Gemäss dem RRB Nr. 2018-854 vom 5. Juni 2018 betreffend Genehmigung des Zonenplans Landschaft handelt es sich bei der Beschwerdegegnerin um ein renommiertes Gartenbauunternehmen, welches Dienstleistungen in Landschaftsarchitektur, Planung, Unterhalt und Neubau von Gartenanlagen erbringt. O. führt anlässlich des Augenscheins aus, dass die Beschwerdegegnerin keine Pflanzen produziere, sondern Pflanzen kaufe und liefere.

4.6.3. Die obigen Ausführungen erhellen, dass es sich bei der Zone Gartenbau und der vorgesehenen Nutzung nicht um produzierenden Gartenbau handelt, da weder eine Form von produzierendem bodenabhängigem noch von produzierendem bodenunabhängigem Gartenbau stattfindet. So wird weder eine Bewirtschaftung betrieben, die einen hinreichend engen Bezug zum natürlichen Boden hat, noch eine Bewirtschaftung, bei der Boden als Produktionsgrundlage durch technische Hilfsmittel ersetzt wird, wie z.B. bei Containerpflanzen und Gewächshäusern. Vielmehr handelt es sich vorliegend um Gartenbau, der nicht als landwirtschaftliche Bewirtschaftung, sondern als ein Teil des Baugewerbes zu qualifizieren ist (vgl. Ruch / Muggli, a.a.O., N 23 zu Art. 16 RPG). Es stellt sich die Frage, ob ein gartenbaulicher Verarbeitungs-, Handels- und Dienstleistungsbetrieb vorliegt, welcher nur innerhalb des engen Rahmens von Art. 34 Abs. 2 RPV zonenkonform ist (siehe E. 4.4.6 hiervor). In den Akten finden sich keine Anhaltspunkte dafür, dass Zweck der auf der fraglichen Parzelle zu erstellenden Bauten und Anlagen das Lagern oder Verarbeiten von Pflanzen ist, welche zu mehr als der Hälfte auf dem Standortbetrieb oder auf den in einer Produktionsgemeinschaft zusammengeschlossenen Betrieben erzeugt worden sind. Damit fehlt die unmittelbare funktionale und räumliche Beziehung zwischen der Baute und dem Betrieb, auf dem die Produkte erzeugt werden, womit die Voraussetzungen von Art. 34 Abs. 2 RPV nicht erfüllt sind. Die auf der Parzelle Nr. 136 geplanten Bauten und Anlagen sprengen folglich den durch Art. 34 Abs. 2 RPV zulässigen Rahmen und den Rahmen des in einer Intensivlandwirtschaftszone nach Art. 16a RPG Zulässigen. Damit fällt die Spezialzone Gartenbau von Bundesrechts wegen in die Kategorie der Bauzonen.

E. 5

..."

E. 5.1

Als nächstes ist zu prüfen, welche Auswirkungen der Umstand hat, dass die Spezialzone Gartenbau planungsrechtlich zur Kategorie der Bauzone und die Spezialzone Gärtnerei zur Kategorie Nichtbauzone zu zählen sind und die Parzelle Nr. 136 über die Parzelle Nr. 3451 erschlossen werden soll. 5.2.1. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung gilt der Grundsatz, dass eine Erschliessungsstrasse im Nichtbaugebiet nicht zonenkonform ist und damit nicht dem Zweck der Nutzungszone dient, wenn sie die Erschliessung von Parzellen in der Bauzone bezweckt. Strassen, welche die Funktion haben, Land in der Bauzone zu erschliessen, sollen grundsätzlich durch das Siedlungsgebiet führen und nicht Land im übrigen Gemeindegebiet bzw. in der Landwirtschaftszone beanspruchen (Urteil des BGer 1A.256/2004 vom 31. August 2005 E. 4.3 m.w.H.; Urteil des BGer 1C_501/2018 vom 15. Mai 2019 E. 6.2 m.w.H.). Die Anforderungen an die Zonenkonformität einer durch die Landwirtschaftszone führenden Erschliessungsstrasse sind gleich umschrieben worden wie für (landwirtschaftliche) Gebäude. Demnach sind auch Weganlagen nur zonenkonform, wenn sie hinsichtlich Standorts und Ausgestaltung in einer unmittelbaren funktionellen Beziehung zum Landwirtschaftsbetrieb stehen bzw. falls sie in ihrer konkreten Ausgestaltung für eine zweckmässige Bewirtschaftung des Bodens am vorgesehenen Standort notwendig und nicht überdimensioniert sind (Urteil des BGer 1C_589/2022 vom 4. Juli 2023 E. 4.2; Urteil des BGer 1C_9/2019 vom 4. Oktober 2019 E. 4.2; Urteil des BGer 1C_284/2017 vom 1. März 2018 E. 4.3; Urteil des BGer 1A.256/2004 vom 31. August 2005 E. 4.3 m.w.H.; Urteil des BGer 1A.63/1998 vom 3. September 1998 E. 2). Zonenwidrige Bauten in der Landwirtschaftszone dürfen – wenn überhaupt – höchstens eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Erschliessung notwendig machen (Urteil des BGer 1C_501/2018 vom 15. Mai 2019 E. 6.2 m.w.H.). 5.2.2. Der Bau einer nicht zonenkonformen Zufahrtsstrasse kann gemäss Art. 24 RPG nur bewilligt werden, wenn der Zweck der Anlage einen Standort ausserhalb der Bauzone erfordert (lit. a) und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (lit. b). Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung gilt eine Baute oder Anlage bloss dann als standortgebunden im Sinne von Art. 24 lit. a RPG, wenn sie aus technischen oder betriebswirtschaftlichen Gründen oder wegen der Bodenbeschaffenheit auf einen Standort ausserhalb der Bauzonen angewiesen ist. Erfolgt der Bau oder Ausbau einer Erschliessungsstrasse mehrheitlich zu Lasten der Landwirtschaftszone und steht der Bau bzw. Ausbau der Erschliessungsstrasse mit dem Erschliessungsbedürfnis von nicht landwirtschaftlichen Bauten im Zusammenhang, so ist die Strasse in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform (Urteil des BGer 1C_501/2018 vom 15. Mai 2019 E. 6.2; Urteil des BGer 1A.256/2004 vom 31. August 2005 E. 5).

E. 5.3

Vorliegend soll die Parzelle Nr. 136 in der Spezialzone Gartenbau, welche als Bauzone zu qualifizieren ist, über die Parzelle Nr. 3451, welche in der Speziallandwirtschaftszone Gärtnerei und in der Nichtbauzone liegt, erschlossen werden. Wie die Pläne und der Augenschein gezeigt haben, soll auf der Parzelle Nr. 3451 eine im Vergleich zur Grundstücksfläche kleine Fläche im westlichsten Teil des Grundstücks als Baumschule genutzt werden, wobei gemäss Auskunft von O. am Augenschein darin primär Pflanzen nicht gezogen, sondern zwischengelagert werden sollen, bis sie an Kunden weiterverkauft werden können. O. hat bestätigt, dass die Fläche für die Baumschule rund 730 m² betrage. Die ganze Fläche der Parzelle Nr. 3451 misst 3'081 m². Gemäss Planungsbericht (S. 23) war Ziel der Beschwerdegegnerin ein neues, modernes Werks- und Betriebsgebäude zu errichten, welches für rund 60 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter konzipiert ist. An der Parteiverhandlung hat O. bestätigt, dass das Betriebsgebäude für maximal 60

Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter konzipiert sei. Die für die Strasse geplante Fläche auf der Parzelle Nr. 3451 ist im Verhältnis zur Parzellenfläche gross und es sind zwei davon abzweigende Strassen zur Parzelle Nr. 136 geplant. O. hat anlässlich der Parteiverhandlung bejaht, dass diese zwei Schleppkurven so dimensioniert sind, dass die Lastwagen auf die Parzelle Nr. 136 gelangen können. Wie O. am Augenschein ausführt, ist die Fläche für die Baumschule für die Zwischenlagerung von Pflanzen vorgesehen und es sind einmal mehr, einmal weniger Pflanzen und temporär sehr unterschiedlich viele dort vorhanden. Demgegenüber soll das Betriebsgebäude dauernd und intensiv durch Mitarbeitende genutzt werden. So geht aus dem Bericht der V. AG zum Lärmschutznachweis vom 4. März 2021 unter anderem hervor, dass auf dem Werkhof bzw. im Magazin und auf dem Lagerplatz Bauschutt und Baumschnitt abgeladen, Lieferwagen mit Kies, Steinen etc. beladen, Steinplatten aufgeladen und Pflanzen entladen werden sollen. Auch aus der Berechnung der Pflichtparkplätze vom 20. April 2022 (siehe E. 4.6.1 hiervor) soll die Beschwerdegegnerin auf dem Werkhof 33, im Magazin 21 und in der Baumschule nur sechs Mitarbeitende beschäftigen. Demzufolge dient die Erschliessungsstrasse primär der Erschliessung des Werkhofs und nicht der Baumschule. Auch sind die Gestaltung und Grösse der Erschliessungsstrassen auf der Parzelle Nr. 3451 durch die Bedürfnisse der Erschliessung des Werkhofs bestimmt. Für die Baumschule würde eine kleinere Erschliessungsstrasse genügen. Damit ist die Erschliessungsstrasse auf der Parzelle Nr. 3451 und somit in der Nichtbauzone nicht zonenkonform, da sie nicht wesentlich und mehrheitlich dem Zweck dieser Spezialzone Gärtnerei, sondern der Erschliessung der Parzelle Nr. 136 und damit der Erschliessung einer Bauzone dient. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist dies nicht zulässig. Eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG für die Erschliessungsstrasse auf der Parzelle Nr. 3451 liegt nicht vor und wurde auch nicht beantragt. Die Erschliessung der Parzelle Nr. 136 über die Parzelle Nr. 3451 ist damit nicht zulässig und die Beschwerde folglich gutzuheissen. Die Angelegenheit ist zur Neuverlegung der Kosten des vorinstanzlichen Verfahrens an die Vorinstanz zurückzuweisen. 6.1. Bei diesem Verfahrensausgang können die weiter gerügten Punkte offengelassen werden. So wird auch die von den Beschwerdeführern an der Parteiverhandlung vorgebrachte Beanstandung, das Bauvorhaben verletze die Lärmvorschriften, und der in der Beschwerde erhobene Einwand, dass Teile der Erschliessungswege und des Bewirtschaftungswegs sogar in den gemäss Vorinstanzen angenommenen Gewässerraum zu liegen kämen, nicht geprüft. Das Kantonsgericht geht dennoch auf die Rüge der Beschwerdeführer ein, dass die von den Vorinstanzen angenommene Breite der Gerinnesohle zu gering sei und damit mit dem Bauvorhaben Anlagen in den Gewässerraum geplant seien. 6.2. Unbestritten ist vorliegend, dass für die streitbetroffenen Parzellen der Gewässerraum in der kommunalen Nutzungsplanung noch nicht festgelegt wurde, womit die Gewässerabstände gemäss Abs. 2 ÜbBest. GSchV zur Anwendung gelangen. Danach gelten die Vorschriften für Anlagen nach Artikel 41c Abs. 1 und 2 GSchV entlang von Gewässern auf einem beidseitigen Streifen mit einer Breite von je 8 m plus die Breite der bestehenden Gerinnesohle bei Fliessgewässern mit einer Gerinnesohle bis 12 m Breite. 6.3.1. Die Beschwerdeführer rügen, dass der von den Vorinstanzen angenommene Gewässerraum falsch sei. Im GeoView BL finde sich ein Datensatz "ungefähre Lage übergangsrechtlicher Gewässerraum", welcher gemäss GeoView BL für die Verwendung in Baugesuchen nicht geeignet sei. Dieser ungenaue Datensatz werde vom Datensatz "Gewässersohle, mittlere Breite" abgeleitet. Es sei daher offensichtlich, dass der Datensatz "Gewässersohle, mittlere Breite", welcher im fraglichen Gebiet für den H. bach eine mittlere Breite von 3.5 m

angebe, ebenso ungenau wie der daraus abgeleitete Datensatz "ungefähre Lage übergangsrechtlicher Gewässerraum" sei. Der Gewässerraum betrage damit nicht – wie von den Vorinstanzen vertreten – 3.5 m plus 8 m gemäss den ÜbBest. GSchV. Im Bereich des Baugesuchs sei die Gewässersohle 3.9 m bis 7.2 m breit, was deutlich mehr als die von den Vorinstanzen angenommenen 3.5 m sei. Damit sei die angenommene Gewässerraumbreite zu gering und folglich falsch.

6.3.2. In der Vernehmlassung des Bauinspektorats an das Kantonsgericht wird ausgeführt, dass der Datensatz "Ungefähre Lage übergangsrechtlicher Gewässerraum" automatisiert generiert werde. Dieser Datensatz werde verwendet, um die Baugesuche an die zuständigen Fachstellen zu triagieren und diene unter anderem Grundeigentümern, Planern oder Fachstellen, um eine erste Einschätzung zu haben, welche räumlichen Auswirkungen die ÜbBest. GSchV haben würden. Dabei seien folgende vorhandene Datensätze verwendet worden: "1. Daten der Amtlichen Vermessung «Bodenbedeckung Fliessendes Gewässer» für die Lage der Uferlinie 2. Daten zum Gewässerzustand «Wasserspiegel Breitenvariabilität» «Gewässersohle, mittlere Breite» für die Breite der Gerinnesohle". Beim Baugesuch überprüfe die Fachstelle einerseits, ob die tatsächliche Uferlinie mit der Lage gemäss AV-Daten übereinstimme. Andererseits überprüfe sie, ob die ursprünglich erhobene mittlere Breite immer noch stimme oder ob Lage und Breite der Gewässersohle gegenüber dem ursprünglichen Datensatz abweichen würden. Dies könne insbesondere nach Revitalisierungsprojekten oder weiteren wasserbaulichen Massnahmen der Fall sein. Für das vorliegende Baugesuch habe sich gezeigt, dass die verwendeten Daten immer noch der aktuellen Situation entsprächen und der Datensatz "Ungefähre Lage übergangsrechtlicher Gewässerraum" somit den gemäss ÜbBest. GSchV einzuhaltenden Abstand richtig abbilde.

6.3.3. Anlässlich des Augenscheins und der Parteiverhandlung erklären K. und L. , wie diese Daten ermittelt würden, und bestätigen, dass es sich bei den Daten AV93 nicht um genaue Daten handle und diese im vorliegenden Fall verifiziert worden seien. Mitarbeiter der Abteilung Tiefbauamt, Wasserbau, hätten die Breite des H. bachs vor Ort an verschiedenen Stellen gemessen und mitgeteilt, dass die mittlere Breite der Gerinnesohle von 3.5 m richtig sei. Diese Messdaten seien dem Bauinspektorat bzw. dem Amt für Raumplanung weitergeleitet worden.

6.4. Die mittlere Breite der Gerinnesohle beträgt gemäss GeoView BL 3.5 m (G. , Parzelle Nr. 72 → Themen: Gewässer → Gewässerraum → Wasserspiegel Breitenvariabilität → Parzellenabfrage). Es wird im GeoView BL (G. , Parzelle Nr. 72 → Themen: Gewässer → Gewässerraum → Gewässerraum nach Übergangsbestimmungen → mehr Informationen) festgehalten, dass es sich um einen Gewässerraum nach den ÜbBest. GSchV handle und es hierbei um eine ungefähre Darstellung gehe, welche als Hilfestellung zur Beurteilung der Rechtmässigkeit von Bauten und Anlagen diene, bis der definitive Gewässerraum nach Art. 41a GSchV in Kraft trete. Als Qualitätsstandard wird AV93 erwähnt (G. , Parzelle Nr. 72 → Gewässerraum → Parzellenabfrage → Bodenbedeckung = fliessendes Gewässer, Qualitätsstandard AV93). Das Kantonsgericht hält fest, dass es aufgrund der vorliegenden Angaben und Erklärungen in den verschiedenen Entscheiden und Rechtsschriften nicht überprüfen kann, ob der ungefähre Datensatz betreffend mittlere Breite der Gerinnesohle von 3.5 m, der im GeoView BL angegeben ist, im vorliegenden Fall den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht. In den Verfahrensakten befindet sich auch kein Protokoll der vor Ort durchgeführten Messungen. Fest steht, dass die durch das Kantonsgericht vorgenommenen Messungen der Breite des eingezeichneten H. bachs im GeoView BL an vielen Stellen im Bereich des fraglichen Gebiets eine grössere Breite als 3.5 m ergeben. Da vorliegendenfalls die mittlere Breite der Gerinnesohle von 3.5 m

bestritten ist, wäre es Sache der Vorinstanz bzw. des Bauinspektorats gewesen, die nötigen Beweise für die tatsächliche mittlere Breite der Gerinnesohle zu erbringen und z.B. das Protokoll der diesbezüglich getätigten Messungen vor Ort im Rahmen des Schriftenwechsels beim Kantonsgericht einzureichen, damit dieses die Rechtmässigkeit derselben hätte überprüfen können. Wäre die Beschwerde somit nicht aufgrund der Zonenwidrigkeit der Erschliessung gutzuheissen, hätte das Kantonsgericht die Angelegenheit wohl aufgrund der Nichtüberprüfbarkeit der bestrittenen mittleren Gerinnesohlebreite von 3.5 m an das Bauinspektorat zurückgewiesen.

7.1. Es bleibt über die Kosten des vorliegenden Verfahrens zu befinden. Gemäss § 20 Abs. 1 VPO ist das Verfahren vor Kantonsgericht kostenpflichtig. Nach § 20 Abs. 3 VPO umfassen die Verfahrenskosten die Gerichtsgebühren und die Beweiskosten. Sie werden in der Regel der unterliegenden Partei in angemessenem Ausmass auferlegt. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend gehen die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 3'000.-- je zur Hälfte und damit je im Umfang von Fr. 1'500.-- zu Lasten der Vorinstanz und der Beschwerdegegnerin. Der geleistete Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 3'000.-- wird den Beschwerdeführern zurückerstattet.

7.2. Nach § 21 Abs. 1 VPO kann der ganz oder teilweise obsiegenden Partei für den Bei-zug eines Anwalts bzw. einer Anwältin eine angemessene Parteientschädigung zu Lasten der Gegenpartei zugesprochen werden. Die Rechtsvertreterin der Beschwerdeführer macht in ihrer Honorarnote vom 31. Oktober 2024 einen Aufwand von 26 Stunden und 40 Minuten zu einem Stundenansatz von Fr. 220.-- und Spesen in der Höhe von Fr. 36.90 geltend. Darin sind ein Aufwand von zwei Stunden für die Vorbereitung zur Hauptverhandlung und von je einer Stunde für den Weg anlässlich der Hauptverhandlung, für die Besprechung vor der Hauptverhandlung und für die Nachbesprechung mit den Klienten enthalten. Eine Nachbesprechung ist im Falle des Obsiegens nicht notwendig, weshalb der dafür gemachte Aufwand von einer Stunde nicht gerechtfertigt ist. Hinzu kommt jedoch ein Aufwand von vier Stunden für die Hauptverhandlung, was zu einem Stundenaufwand von 29.666 Stunden à Fr. 220.-- führt, woraus sich eine Honorarnote von Fr. 6'563.40 (29.666 Stunden à Fr. 220.-- plus Fr. 36.90 Auslagen) ergibt. Mehrwertsteuern werden keine geltend gemacht. Nach § 21 Abs. 1 VPO kann eine Parteientschädigung nur in Fällen ausgesprochen werden, in denen die (obsiegende) Partei einen Anwalt bzw. eine Anwältin beigezogen hat. Prozessiert eine Anwältin in eigener Sache, kann ihr gemäss dem klaren Wortlaut von § 21 Abs. 1 VPO und ständiger Rechtsprechung des Kantonsgerichts keine Parteientschädigung zugesprochen werden (vgl. statt vieler KGE VV vom 27. Mai 2009 [810 06 120] E. 16.2). Vorliegend haben fünf Parteien Beschwerde erhoben. Die Rechtsvertreterin prozessiert in eigener Sache als eine dieser fünf Beschwerdeparteien, weshalb die Parteientschädigung um einen Fünftel zu kürzen ist. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend haben die Vorinstanz und die Beschwerdegegnerin den Beschwerdeführern gesamthaft eine Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 5'250.70 (4/5 von Fr. 6'563.40) und damit je im Umfang von Fr. 2'625.35 zu bezahlen. Im Übrigen werden die Parteikosten wettgeschlagen. Demgemäss wird e r k a n n t :
1. In Gutheissung der Beschwerde wird der Entscheid der Baurekurskommission vom 6. Februar 2024 aufgehoben.
2. Die Angelegenheit wird zur Neuverlegung der Kosten des vorinstanzlichen Verfahrens an die Baurekurskommission zurückgewiesen.
3. Die Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 3'000.-- werden der Baurekurskommission und der Beschwerdegegnerin je zur Hälfte und damit im Umfang von je Fr. 1'500.-- auferlegt. Der geleistete Kostenvorschuss in der Höhe von Fr. 3'000.-- wird den Beschwerdeführern zurückerstattet.
4. Für das Verfahren vor Kantonsgericht haben die Baurekurskommission

und die Beschwerdegegnerin den Beschwerdeführern je die Hälfte der reduzierten Parteientschädigung in der Höhe von Fr. 5'250.70 (inkl. Auslagen) und somit je Fr. 2'625.35 auszurichten. Im Übrigen werden die Parteikosten wettgeschlagen. Präsident
Gerichtsschreiberin

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.