

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00309 vom 21. April 2011

ZH Verwaltungsgericht, 2011-04-21, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2010.00309](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2010.00309)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00309 du 21 avril 2011

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00309 del 21 aprile 2011

## Regeste

Gestaltungsplan | Beurteilung der Richtplankonformität eines privaten Gestaltungsplans. Beschwerdelegitimation gemäss § 151 GG (E. 1.3). Rechtzeitige Beschwerdeerhebung (E. 1.4). Änderung des Rubrums (E. 2). Rechtsgrundlagen betreffend Schaffung von Intensivlandwirtschaftszonen (E. 3.3). Da aufgrund des infrage stehenden Planungsobjekts kein Erholungsgebiet auszuscheiden ist, wird vom Richtplan-Text ausdrücklich keine Richtplanfestsetzung verlangt. Der Gestaltungsplan ist im vorliegenden Fall somit ein zulässiges Instrument zur "Durchstossung" des Landwirtschaftsgebiets und zur Festsetzung der streitbetroffenen Intensivlandwirtschaftszone (E. 3.4). Zu keinem anderen Ergebnis führen die von den Beschwerdeführenden zitierten Stellen der Materialien (E. 3.5). Die vorliegend infrage stehende gartenbauliche Nutzung weist keine überkommunale Ausdehnung auf, weshalb die Beschwerdegegnerin 1 unter Massgabe von § 9 Abs. 1 PBG und § 2 lit. c PBG als Planungsträgerin auszumachen ist (E. 3.6). Rechtsgrundlagen und Rechtsprechung betreffend Erhaltung von Fruchtfolgeflächen (E. 4.2). Nach Prüfung des privaten Gestaltungsplans erscheint eine Rekultivierung und Bewirtschaftung der Fruchtfolgeflächen im Bereich der bodenunabhängigen Produktion ohne Weiteres und in nützlicher Zeit möglich (E. 4.3.1). Bei den überbauten Bereichen handelt es sich um Flächen von geringer Grösse, die somit vernachlässigbar sind. Zum anderen sind mit dem streitbetroffenen Projekt auch Renaturierungs- und Revitalisierungsmassnahmen von Fliessgewässern vorgesehen. Im Rahmen einer Interessenabwägung ist der Renaturierung grösseres Gewicht beizumessen als der Erhaltung der Fruchtfolgeflächen (E. 4.3.2). Rechtsgrundlagen betreffend wiederherzustellende Landschaftsverbindungen (E. 4.4.1). Die im Richtplan festgesetzte Landschaftsverbindung wird mit den dort vorgesehenen Bauten und insbesondere mit der geplanten bodenunabhängigen Produktion von Pflanzen grundsätzlich nicht beeinträchtigt (E. 4.4.2). Unter diesen Umständen erweist sich der streitbetroffene private Gestaltungsplan als richtplankonform (E. 4.5). Abweisung der Beschwerde.

## Erwägungen

### E. 3

C, Beschwerdeführende, gegen 1. Gemeinde I, vertreten durch RA D, 2. E AG, Beschwerdegegnerinnen, betreffend Gestaltungsplan, hat sich ergeben: I. Die E AG mit Sitz in F (vgl. E. 2) plante, im Landwirtschaftsgebiet G in der Gemeinde I auf 7,3 ha eine ergänzende Produktionsbaumschule zu errichten. Das Areal ist teilweise mit Fruchtfolgeflächen überlagert und wird im Norden von der Signatur "wiederherzustellende Landschaftsverbindung" tangiert. Die E AG liess zu ihrem Vorhaben einen privaten Gestaltungsplan H ausarbeiten, dem die Gemeindeversammlung I am 25. Juni 2009

zustimmte. Am 3. Juli 2009 wurde dieser Beschluss im Amtsblatt publiziert. II. Dagegen erhob A am 14. Juli 2009 bei der Baurekurskommission II (heute Baurekursgericht) Rekurs und beantragte die Aufhebung des angefochtenen Beschlusses, unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der E AG. Der von B und C erhobene Rekurs vom 24. Juli 2009 an die Baurekurskommission enthielt gleichlautende Anträge. In der Folge vereinigte die Baurekurskommission die beiden Rekursverfahren. Am 4. Mai 2010 trat sie auf die Rekurse nicht ein und wies die stattdessen als Gemeindebeschwerden behandelten Rechtsmittel ab. III. Gegen den Rekursentscheid vom 4. Mai 2010 erhoben A sowie B und C am 7. Juni 2010 Beschwerde beim Verwaltungsgericht und beantragten die Aufhebung des Entscheids der Baurekurskommission vom 4. Mai 2010 sowie des Beschlusses der Gemeindeversammlung vom 25. Juni 2009. Die Kosten des vorinstanzlichen Verfahrens sowie des Beschwerdeverfahrens seien auf die Staatskasse zu nehmen, und es sei ihnen eine Entschädigung zuzusprechen. Am 10. Juni 2010 wurde die Baudirektion eingeladen, den Genehmigungsentscheid bezüglich der streitbetroffenen Festlegungen zu treffen bzw. einzuholen. Diese Genehmigung erfolgte am 15. Februar 2011 vorbehaltlos. Die Gemeinde I reichte am 24. März 2011 die Beschwerdeantwort ein und beantragte die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten von A sowie B und C. Das Baurekursgericht liess sich gleichentags vernehmen und beantragte Beschwerdeabweisung unter den üblichen Kostenfolgen. Die E AG verzichtete auf Beschwerdeantwort. Die Kammer erwägt: 1. 1.1 Zunächst ist festzuhalten, dass am 1. Juli 2010 das Gesetz über die Anpassung des kantonalen Verwaltungsverfahrenrechts in Kraft getreten ist; es revidierte namentlich das Verwaltungsrechtspflegegesetz stark (OS 65, 390 ff., 394–405 und 437). Die intertemporalen Regeln, wonach im Prinzip neues Prozessrecht sofort Anwendung findet, die Zuständigkeit sich jedoch für wie hier schon hängige Verfahren nach altem Recht bestimmt (vgl. RB 2004 Nr. 8), spielen insofern keine Rolle, als sich für das vorliegende Geschäft inhaltlich nichts geändert hat. 1.2 Das Verwaltungsgericht ist gemäss a§ 41 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) in der Fassung vom 8. Juni 1997 bzw. § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a VRG in der Fassung vom 22. März 2010 sowie § 329 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) zur Behandlung der vorliegenden, einen privaten Gestaltungsplan betreffenden Beschwerde zuständig. 1.3 Die Legitimation der Beschwerdeführenden als Stimmberechtigte der Beschwerdegegnerin 1 ergibt sich aus § 151 des Gemeindegesetzes vom 6. Juni 1926 (GG; vgl. VGr, 21. März 2002, VB.2001.00245, E. 2b). Zu Recht hat die Vorinstanz dagegen die Rekurslegitimation gestützt auf § 338a Abs. 1 PBG verneint, da die besondere Betroffenheit, welche dafür vorausgesetzt wird (Christoph Fritzsche/Peter Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 4. A., Zürich 2006, S. 23–18–19), nicht oder ungenügend dargelegt wurde. Blosser Nachbarschaft genügt zur Rekurslegitimation jedenfalls nicht. Aus dem gleichen Grund entfällt die Legitimation gestützt auf a§ 21 lit. a bzw. § 21 Abs. 1 VRG (Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 21 N. 23, 29, 34). Nicht anders verhält es sich im Beschwerdeverfahren (VGr, 13. Oktober 2004, VB.2004.00236, E. 3.2; Kölz/Bosshart/Röhl, § 21 N. 30). Die Beschwerdeführenden behaupten denn auch nicht mehr, aus Nachbarrecht beschwerdelegitimiert zu sein. 1.4 Die Beschwerdegegnerin 1 zweifelt an der Rechtzeitigkeit der erhobenen Beschwerde. Der Rekursentscheid wurde den Beschwerdeführenden am 6. Mai 2010 zugestellt. Wenn der letzte Tag der Beschwerdefrist ein Samstag oder öffentlicher Ruhetag ist, endigt die Frist gemäss (a)§ 71 VRG in

Verbindung mit § 192 des Gerichtsverfassungsgesetzes vom 13. Juni 1976 (in Kraft bis 31. Dezember 2010) am nächsten Werktag. Die Beschwerdeschrift wurde am Montag, 7. Juni 2010, eingereicht. Da das Fristende auf Sonntag, 6. Juni 2010, fiel, gilt die 30-tägige Frist (vgl. a§ 53 bzw. § 53 in Verbindung mit § 22 Abs. 1 VRG) als gewahrt. 1.5 Im Rahmen der Gemeindebeschwerde beschränken sich die zugelassenen Rügen im Wesentlichen auf Rechtsverletzungen (§ 151 Abs. 1 Ziff. 1 GG). 2. Die verwendete Bezeichnung der Beschwerdegegnerin 2 erweist sich als unzutreffend: Im Handelsregister des Kantons Zürich ist zwar eine "J AG" eingetragen; diese ist offensichtlich nicht mit der Beschwerdegegnerin 2 identisch, die sich im Pflanzenbau betätigt. Das Gesuch um Beurteilung und Stellungnahme zum privaten Gestaltungsplan H stellte die K AG am 23. November 2006. Diese Aktiengesellschaft wurde in der Folge umbenannt und trägt nun die Firma "L AG". Im Rahmen des Rekursverfahrens hat sich die E AG zu den Rechtsmitteln geäußert. Aufgrund dieser Parteinarbeit und da vorliegend die Errichtung einer neuen Baumschule infrage steht, welche die E AG gemäss Handelsregister betreibt, ist Letztere als Beschwerdegegnerin 2 aufzuführen. Das Rubrum ist entsprechend zu ändern.

### **E. 3.1**

Unbestritten blieb vorliegend, dass im Gestaltungsplangebiet eine umfangreichere bodenunabhängige Produktion vorgesehen ist, als dies im Rahmen einer inneren Aufstockung zulässig wäre, und dass der geplante gartenbauliche Produktionsstandort der Beschwerdegegnerin 2 damit nicht im Sinn von Art. 16a Abs. 1 und 2 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (RPG) in Verbindung mit Art. 37 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV) zonenkonform ist. Die Vorinstanz folgerte, gerade aus diesem Grund habe die Beschwerdegegnerin 2 gestützt auf Art. 16a Abs. 3 RPG einen Gestaltungsplan erstellt.

### **E. 3.2**

Die Beschwerdeführenden sind indessen der Meinung, dass das Planungsverfahren nach Art. 16a Abs. 3 RPG nicht korrekt durchgeführt worden sei. Das bundesrechtlich notwendige Planungsverfahren sei mit dem Erstellen eines Gestaltungsplans durch die kommunale Exekutive und mit dessen Gutheissung durch die kommunale Legislative nicht rechtsgenügend erfolgt. Das Planungsverfahren sei vielmehr in der Richtplanung durchzuführen. Ohne das Planungsverfahren sei der Gestaltungsplan zonenwidrig. Sie bestreiten, dass der Bericht zum kantonalen Richtplan als rechtsgenügende Grundlage gelten könne. Insbesondere enthalte dieser keine klare Kompetenz an den Nutzungsplanungsträger zur "Durchstossung" des Landwirtschaftsgebiets. Auch habe die Vorinstanz die Materialien zur Teilrevision des kantonalen Richtplans nicht berücksichtigt.

### **E. 3.3**

Nach Art. 16a Abs. 3 RPG können Bauten und Anlagen, die über eine innere Aufstockung hinausgehen, als zonenkonform bewilligt werden, wenn sie in einem Gebiet der Landwirtschaftszone erstellt werden sollen, das vom Kanton in einem Planungsverfahren dafür freigegeben wird. Die Bezeichnung der Zonen hat – nach entsprechender Vorbereitung und Koordination auf der Richtplanstufe – in Zonen- bzw. Sondernutzungsplänen zu erfolgen. Als besondere Landwirtschaftszonen kommen somit auch Intensivlandwirtschaftszonen im Verfahren der Nutzungsplanung zustande. Der zuständige Planungsträger – Kanton oder Gemeinde – bestimmt sich nach kantonalem Recht (Bernhard Waldmann/Peter Hänni, Handkommentar Raumplanungsgesetz, Bern

2006, Art. 16a N. 31). Auf der Stufe der Nutzungsplanung können Zonenausscheidungen entweder im Rahmennutzungsplan oder durch den Erlass von Sondernutzungsplänen vorgenommen werden. Sondernutzungspläne können projektgebunden sein, d.h. die Gebiete können im Hinblick auf die Zulassung bestimmter Vorhaben ausgeschieden werden (Alexander Ruch in: Heinz Aemisegger/Alfred Kuttler/Pierre Moor/Alexander Ruch [Hrsg.], Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Zürich etc. 2010, Art. 16a N. 50). Ebenso ist es Sache der Kantone, den Planungsansatz zu definieren: Sie können entweder bestimmen, wo Bauten und Anlagen für die bodenunabhängige Produktion grundsätzlich zulässig sind (Positiv-Planung) oder aber umgekehrt jene Gebiete festhalten, in denen solche Bauvorhaben ausgeschlossen sind (Negativ-Planung). Die Kantone sind allerdings verpflichtet, die Anforderungen bei der Ausscheidung solcher Zonen im Rahmen der Richtplanung oder auf dem Weg der Gesetzgebung festzulegen; massgebend sind dabei die Ziele und Grundsätze nach den Artikeln 1 und 3 RPG (Art. 38 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000, RPV; Waldmann/Hänni, Art. 16a N. 31; Ruch, Art. 16a N. 50).

#### **E. 3.4**

Wie die Vorinstanz zutreffend festhielt, hat sich der Kanton Zürich im Jahr 2001 für eine Ergänzung des Richtplan-Texts entschieden und in Kapitel 3 (Landschaft) unter Punkt 3.2.3 lit. c und d die bei der Festsetzung von Zonen nach Art. 16a Abs. 3 RPG zu beachtenden Anforderungen definiert (vgl. Beschluss des Kantonsrats vom 2. April 2001, Prot. KR 2001-97, S. 8197; ABl 2001 Nr. 24), die vom Bundesrat – nach erfolgter Prüfung der bundesrechtlichen Vorgaben durch das Bundesamt für Raumentwicklung – mit Beschluss vom 10. April 2002 schliesslich genehmigt wurden (BBl 2002, 3936). Im erwähnten Richtplan-Text, der neben der Karte Teil des Richtplans bildet (vgl. Bundesamt für Raumentwicklung, Leitfaden für die Richtplanung, 1996, S. 11), setzte der Kanton Zürich respektive der Kantonsrat damit die für die Ausscheidung von Spezialnutzungszonen notwendigen Voraussetzungen fest. Der Richtplan-Text erwähnt unter Punkt 3.2.2, dass durch die generalisierte und grossflächige kartografische Darstellung des Landwirtschaftsgebiets im Richtplan auch Flächen einbezogen seien, die sich nicht optimal für die landwirtschaftliche Nutzung eignen bzw. die nicht zwingend im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden sollten. Das Landwirtschaftsgebiet umfasse somit auch Bereiche, die bereits heute speziellen Nutzungen gewidmet seien, wie Fernmeldeanlagen, Schiessplätze, spezielle Erholungseinrichtungen und Ähnliches. Die Neuansiedlung derartiger Anlagen im Landwirtschaftsgebiet bleibe im Rahmen der sogenannten "Durchstossung" möglich. Voraussetzungen für eine solche "Durchstossung" lassen sich in Punkt 3.2.3 lit. c des Richtplan-Textes finden, und Punkt 3.2.3 lit. d enthält schliesslich die Grundsätze für Bauten und Anlagen, die ein Planungsverfahren erfordern. Punkt 3.2.3 lit. c des Richtplan-Textes hält fest, dass das Landwirtschaftsgebiet mit der nachgeordneten Richt- und Nutzungsplanung zur Wahrnehmung der Aufgaben des jeweiligen Planungsträgers durch Ausscheidung von Erholungsgebieten bzw. in der Nutzungsplanung durch Festsetzung von Freihaltezonen, Erholungszonen, Gestaltungsplänen oder Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen durchstossen werden kann. Da aufgrund des infrage stehenden Planungsobjekts – geplant ist eine Baumschule – kein Erholungsgebiet gemäss Punkt 3.2.3 lit. c auszuschneiden ist, wird vom Richtplan-Text ausdrücklich keine Richtplanfestsetzung verlangt. Wie die Vorinstanz in ihrem Entscheid zutreffend festhielt, ist aus der Erwähnung des Gestaltungsplans in Punkt 3.2.3 lit. c zu folgern, dass die kantonale Legislative in Einzelfällen auf einen Eintrag im kantonalen Richtplan mittels

Kantonsratsbeschluss verzichten wollte. Der Gestaltungsplan ist im vorliegenden Fall somit ein zulässiges Instrument zur "Durchstossung" des Landwirtschaftsgebiets und zur Festsetzung der streitbetroffenen Intensivlandwirtschaftszone.

### **E. 3.5**

Zu keinem anderen Ergebnis führen die von den Beschwerdeführenden zitierten Stellen der Materialien, weshalb sich die Vorinstanz in ihrem Entscheid nicht weiter damit auseinandersetzen musste. Wie die Beschwerdegegnerin 1 dartut, legen die Ausführungen der Kommissionspräsidentin in der Debatte zur Richtplanrevision im Jahr 2001 nur dar, weshalb der Landschaftsplan mit Punkt 3.2.3 ergänzt werden musste. Insbesondere gab sie dabei den Inhalt von Art. 38 RPV wieder (Prot. KR 2001-94, S. 7984 ff.). Nichts anderes ergibt sich aus dem Raumberechnungsbericht Kanton Zürich "Gebäudeentwicklung in der Landschaft" der Baudirektion vom Dezember 2000, worin festgehalten wird, dass Voraussetzung für eine Intensivlandwirtschaftszone eine entsprechende Festlegung im kantonalen Richtplan sowie ein Gestaltungsplan sei, der von der Gemeindelegislative erlassen und durch die zuständige kantonale Stelle genehmigt worden sei. Die entsprechende Festlegung im kantonalen Richtplan wurde in der Folge mittels der bereits erwähnten Richtplanrevision 2001 vorgenommen (vgl. auch Antrag des Regierungsrats vom 12. September 2001 zur Änderung des Planungs- und Baugesetzes, ABI 2001, 1304 f.).

### **E. 3.6**

Zur Frage der Kompetenzordnung ist abermals auf Punkt 3.2.3 lit. c des Richtplan-Textes zu verweisen, wonach das Landwirtschaftsgebiet zur Wahrnehmung der Aufgaben des jeweiligen Planungsträgers mit der nachgeordneten Richt- und Nutzungsplanung durchstossen werden kann. Die vorliegend infrage stehende gartenbauliche Nutzung weist keine überkommunale Ausdehnung auf, weshalb die Beschwerdegegnerin 1 unter Massgabe von § 9 Abs. 1 PBG und § 2 lit. c PBG als Planungsträgerin auszumachen ist. Gestützt auf § 86 PBG hat die Gemeindeversammlung somit zu Recht über den privaten Gestaltungsplan entschieden, weshalb die Kompetenzordnung vorliegend nicht als verletzt gilt. Dass Gemeinden Intensivlandwirtschaftszonen mit Gestaltungsplänen beliebig festsetzen könnten, ist bereits deswegen unzutreffend, weil der Regierungsrat oder die Baudirektion die Festsetzung solcher Sondernutzungspläne genehmigen muss und in diesem Zusammenhang eine Inhaltsprüfung – mit entsprechender Interessenabwägung im Sinn von Punkt 3.2.3 lit. c des Richtplan-Textes und unter Berücksichtigung der in Punkt 3.2.3 lit. d des Richtplan-Textes aufgeführten Grundsätze – durch die kantonalen Behörden vorgenommen wird (vgl. § 89 in Verbindung mit § 2 lit. a und b PBG).

### **E. 4.1**

Die Beschwerdeführenden rügen des Weiteren die Richtplankonformität des streitbetroffenen Gestaltungsplans. Insbesondere machen sie geltend, die Fruchtfolgeflächen dürften nicht für Intensivlandwirtschaftszonen benutzt werden. Dies ergebe sich e contrario auch aus Punkt 3.2.3 lit. d des Richtplan-Textes, wonach Fruchtfolgeflächen dann für die bodenunabhängige Produktion beansprucht werden dürften, wenn dies zur besseren Nutzung der Abwärme beitrage. Die Gesamtfläche der Bereiche A, B, C und E des geplanten Vorhabens seien im kantonalen Richtplan indessen mit der Signatur für Fruchtfolgeflächen belegt.

### **E. 4.2**

Fruchtfolgeflächen sind Teil der für die Landwirtschaft geeigneten Gebiete. Sie umfassen das ackerfähige Kulturland, vorab das Ackerland und die Kunstwiesen in Rotation sowie die ackerfähigen Naturwiesen (Art. 26 Abs. 1 RPV). Ein Mindestumfang an Fruchtfolgeflächen wird benötigt, damit in Zeiten gestörter Zufuhr die ausreichende Versorgungsbasis des Landes im Sinn der Ernährungsplanung gewährleistet werden kann (Art. 26 Abs. 3 RPV). Der Bund hat im Sachplan "Fruchtfolgeflächen" vom 8. April 1992 den Mindestumfang der Fruchtfolgefläche und deren Aufteilung auf die Kantone festgelegt (Art. 29 RPV). Dieser beträgt für den Kanton Zürich mindestens 44'400 ha netto (vgl. BBl 1992 II 1649). Art. 30 RPV verpflichtet die Kantone, dafür zu sorgen, dass die Fruchtfolgeflächen den Landwirtschaftszonen zugeteilt werden (Abs. 1), und sicherzustellen, dass ihr Anteil am Mindestumfang der Fruchtfolgeflächen dauernd erhalten bleibt (Abs. 2). Gemäss Punkt 3.2.2 des Richtplan-Textes sind flächenverzehrende, den landwirtschaftlichen Boden irreversibel zerstörende Nutzungen wie Einzonungen, Strassenbauprojekte und Ähnliches daher grundsätzlich nur in sehr beschränktem Umfang und in der Regel nur unter Kompensation zulässig. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist dem Kulturlandschutz und der Fruchtfolgenflächensicherung grosses Gewicht beizumessen (BGE 115 Ia 350 E. 3f/bb; 114 Ia 371 E. 5d; BGr, 2. April 2008, 1A.19/2007, E. 5.2). Dennoch ist es nicht von vornherein ausgeschlossen, Fruchtfolgeflächen zu anderen als landwirtschaftlichen Zwecken in Anspruch zu nehmen, wenn dies durch entgegenstehende, höher zu gewichtende Interessen gerechtfertigt erscheint (BGr, 26. April 2006, 1A.271/2005, E. 3.3.2). Hierfür ist eine umfassende Abwägung aller privaten und öffentlichen Interessen erforderlich (Art. 3 RPV). Sichergestellt sein muss zudem, dass der Anteil des Kantons am Mindestumfang der Fruchtfolgeflächen dauernd erhalten bleibt (Art. 30 Abs. 2 RPV). Hierzu muss ermittelt werden, in welchem Ausmass Fruchtfolgeflächen beansprucht werden und inwiefern diese im Krisenfall wieder rekultiviert werden können (BGr, nicht veröffentlichter Entscheid 1A.563/1991 vom 27. Mai 1992, E. 4a; BGr, 2. April 2008, 1A.19/2007, E. 5.2). Zu prüfen ist auch, ob eine Kompensationsmöglichkeit für Fruchtfolgeflächen besteht, die aufgrund der Inanspruchnahme für landwirtschaftsfremde Zwecke verloren gehen; dies gilt jedenfalls, wenn der bundesrechtlich gebotene Mindestumfang an Fruchtfolgeflächen nur knapp gewährleistet oder gar unterschritten wird (BGE 114 Ia 371 E. 5d; BGr, 2. April 2008, 1A.19/2007, E. 5.2).

### **E. 4.3**

Im Folgenden ist daher zu prüfen, inwiefern Fruchtfolgeflächen durch den geplanten Produktionsstandort der Beschwerdegegnerin 2 beansprucht werden und welche Auswirkungen dies auf die Gewährleistung des kantonalen Mindestumfangs an Fruchtfolgeflächen haben könnte. In diesem Zusammenhang ist eine Interessenabwägung vorzunehmen.

#### **E. 4.3.1**

Mit Ausnahme einer kleinen Fläche südöstlich des M-Bachs sowie von Flächen nordwestlich des N-Bachs im Gebiet O, angrenzend an die P-Strasse, ist das 7,3 ha grosse Gestaltungsplangebiet gemäss den entsprechenden Festlegungen des kantonalen Richtplans von Fruchtfolgeflächen überlagert. Insbesondere tangiert der geplante Bereich E – Regenwasserspeicherbecken im Gebiet O nordwestlich des N-Bachs Fruchtfolgeflächen. Dieser Bereich soll indessen nur 2'400 m<sup>2</sup> gross werden, und das besagte Becken mit Volumen von ca. 2'000 m<sup>3</sup> soll teichähnlich und möglichst naturnah gestaltet werden.

Erddämme, Berme, Böschungen und Teichkronen sind gemäss den Vorschriften des privaten Gestaltungsplans H zu bepflanzen (vgl. Art. 10 Abs. 1 der Vorschriften). Die grosse Fläche südöstlich des M-Bachs im Gebiet Q ist gemäss Art. 9 der besagten Vorschriften dem Bereich D – Bodenabhängige Produktion zugewiesen. Dieser Bereich wird von den Beschwerdeführenden zu Recht nicht beanstandet, da die erwähnte Produktionsform – wie von der Vorinstanz ausgeführt – einer zonenkonformen Nutzung entspricht, welche eine Bodenbewirtschaftung nach Massgabe der Zweckbestimmung von Fruchtfolgeflächen ermöglicht. Fruchtfolgeflächen sind weiter im ausgeschiedenen Bereich A – Gewächshausbereich, im Bereich B – Umschlagplatz sowie im Bereich C – Bodenunabhängige Produktion nordwestlich des N-Bachs im Gebiet O ausgewiesen. Gemäss Art. 6 der Vorschriften des privaten Gestaltungsplans H ist das Baufeld A im Umfang von 3'500 m<sup>2</sup> für Gewächshäuser ohne Unterkellerung bestimmt. Die überbaubare Grundfläche soll maximal 3'000 m<sup>2</sup> betragen. Nicht überbaute Flächen können als Umschlagplatz und zur bodenunabhängigen Produktion dienen. Es ist mit der Vorinstanz einig zu gehen, dass der Bereich A einen geringen Umfang aufweist. Gleiches gilt für den Bereich B – Verkehrsfläche im Umfang von 1'050 m<sup>2</sup>, der für die Anlieferung, die Konfektionierung, den Versand und als Wendemöglichkeit bestimmt ist. Überdies halten die Vorschriften des privaten Gestaltungsplans H weitere Massnahmen zur Schonung der Fläche fest. So ist die Parkierung nur in untergeordnetem Mass gestattet, und nicht benötigte Flächen können für die bodenabhängige oder bodenunabhängige Produktion genutzt werden (Art. 7 Abs. 1 der Vorschriften). Die Versiegelung und Befestigung ist auf das betrieblich notwendige Minimum zu beschränken; die weitere bauliche Ausgestaltung richtet sich nach Art. 8 (bodenunabhängige Produktion; Abs. 2). Schliesslich beanstanden die Beschwerdeführenden den Bereich C im Umfang von 15'500 m<sup>2</sup>, der für die bodenunabhängige Produktion (Container-Aufstellfläche) und die zur Bewirtschaftung notwendigen Anlagen und Einrichtungen bestimmt ist (Art. 8 Abs. 1 der Vorschriften). Für die bodenunabhängige Produktionsfläche sollen 10'000 m<sup>2</sup> verwendet werden. Der besagte Bereich ist nur teilweise von Fruchtfolgeflächen überlagert. Gemäss Vorschriften darf der Boden im notwendigen Umfang gestaltet, nivelliert, ausgeebnet, gewalzt und mit Geotextilien, abdichtenden Folien, Wegplatten bedeckt sowie mit Entwässerungsrinnen versehen werden (Abs. 2). Da die bodenunabhängige Produktion von Pflanzen in Containern geschieht und der Boden mit Geotextilien, Folien und Wegplatten bedeckt wird, ist die ausgeschiedene Fläche im Bereich C nicht dauernd der Fruchtfolge entzogen; vielmehr lassen sich die Bodenbedeckung jederzeit zurückbauen und die Containerpflanzen entfernen. In Bezug auf den Bodenschutz ist darauf hinzuweisen, dass die Beschwerdegegnerin 2 gemäss Planungsbericht seit jeher nach den Richtlinien der integrierten Produktion (IP) produziert, was auch Düngungsvorschriften einschliesse und im Bereich C die Verwendung von langsam fliessenden Langzeitdüngern zur Folge habe. Diese würden direkt dem Topfsubstrat beigemischt und wirken bedarfsgerecht (langsame Diffundation), womit eine Überdüngung oder ein Auswaschen ausgeschlossen werden könne. Überschüssiges Giesswasser werde im geschlossenen Bewässerungssystem aufgefangen und wiederverwendet, sodass der Boden durch die Düngung nicht tangiert würde. Unter diesen Umständen erscheint eine Rekultivierung und Bewirtschaftung der Fruchtfolgeflächen im Bereich C ohne Weiteres und in nützlicher Zeit möglich.

#### **E. 4.3.2**

Somit sind es die Bereiche A, B und E, welche die Fruchtfolgeflächen anhaltend schmälern. Eine Kompensation der dort bezeichneten Fruchtfolgeflächen ist nicht vorgesehen, wäre

aufgrund der kürzlich festgestellten Unterschreitung des vom Bund festgesetzten Mindestumfangs von Fruchtfolgeflächen im Kanton Zürich indessen angezeigt (vgl. Medienmitteilung der Baudirektion vom 12. Januar 2011, unter [www.zh.ch](http://www.zh.ch)). Davon kann ausnahmsweise aus folgenden Gründen abgesehen werden: Wie bereits erwähnt, handelt es bei den überbauten Bereichen A, B und E um Flächen von geringer Grösse (insgesamt 6'450 m<sup>2</sup>, also etwas kleiner als ein Fussballfeld, bei einem Projektvorhaben im Umfang von 7,3 ha), die somit vernachlässigbar sind. Zum anderen werden mit dem streitbetroffenen Projekt nicht nur wirtschaftliche Interessen der Beschwerdegegnerin 2 verfolgt, sondern es sind Renaturierungs- und Revitalisierungsmassnahmen der beiden Fliessgewässer vorgesehen (Erhaltung bzw. Aufwertung der Uferböschungen und Bestockungen [Art. 10 Abs. 1 der Vorschriften des privaten Gestaltungsplans], Ausdolung der Gewässer [Art. 12 Abs. 3 der Vorschriften]). Im Lichte des Naturschutzes, der Förderung der Biodiversität, aber auch des Hochwasserschutzes rechtfertigt es sich, dieser Renaturierung grösseres Gewicht beizumessen als der Erhaltung der Fruchtfolgeflächen, deren Mindestumfang angesichts des vom Kanton nunmehr erkannten Handlungsbedarfs offensichtlich bald wieder gewährleistet sein wird (vgl. Raumplanungsbericht des Regierungsrats 2009, S. 32 und 34).

#### **E. 4.3.3**

Folglich werden die im Gestaltungsplanperimeter ausgeschiedenen Fruchtfolgeflächen weitestgehend geschont. Im Rahmen der dem Verwaltungsgericht zustehenden Kognition ist die vorliegend zu beurteilende Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen im Übrigen nicht zu beanstanden.

#### **E. 4.4**

Im Rahmen der beanstandeten Richtplankonformität rügen die Beschwerdeführenden des Weiteren, das Gestaltungsplangebiet sei mit der Signatur für eine "wiederherzustellende Landschaftsverbindung" belegt. Damit solle sichergestellt werden, dass die natürliche Durchlässigkeit für Fauna und Flora wiederhergestellt würde. Dass dies mit einem Gebäudebereich, einem Umschlagplatz, einem Bereich für bodenunabhängige Produktion und einem Regenwasserspeicherbecken unmöglich werde, liege auf der Hand.

##### **E. 4.4.1**

Mit wiederherzustellenden oder bestehenden Landschaftsverbindungen werden grossräumige, attraktive und funktionsfähige Landschaften angestrebt (Punkt 3.7a.1 des Richtplan-Textes). Als solche Landschaftsverbindungen werden in erster Linie Abschnitte von Autobahnen, anderen stark befahrenen Strassen und Bahnlinien bezeichnet, welche Lebensräume von Wildtieren zerschneiden oder Erholungsräume teilen (Punkt 3.7a.2 des Richtplan-Textes). Die genaue Lage und Dimensionierung der Übergänge ist im Rahmen der Projektierung von Unterhalt und Erneuerung der zu querenden Infrastrukturanlagen zu bestimmen. Die entsprechenden öffentlichen Interessen sind bei der Beurteilung von Bauvorhaben gestützt auf die bestehenden Rechtsgrundlagen zu berücksichtigen (Fritzsche/Bösch, S. 2-13).

##### **E. 4.4.2**

Der Gestaltungsplanperimeter nordwestlich des N-Bachs befindet sich am Rande des Gebiets R, das im kantonalen Richtplan als Landschaftsverbindung zur Querung von künstlichen Hindernissen mit dem Zweck zur ökologischen und erholungsbezogenen Vernetzung festgelegt wurde (Punkt 3.7a.2 des Richtplan-Textes). Die ausgeschiedenen

Bereiche A, B, C und E befinden sich in diesem Perimeter. Die im Richtplan festgesetzte Verbindung zur Erhaltung des Erholungsgebiets R wird mit den dort vorgesehenen Bauten (vgl. E. 4.3.2) und insbesondere mit der geplanten bodenunabhängigen Produktion von Pflanzen grundsätzlich nicht beeinträchtigt; insbesondere erscheint die natürliche Durchlässigkeit mit der angestrebten Containerproduktion nicht verunmöglicht, da vorgesehen ist, die Randbereiche zu den benachbarten Grundstücken und Strassen als rund zwei Meter breiter, extensiv genutzter Pufferstreifen weitgehend ohne Einzäunung auszugestalten. Es ist indessen festzuhalten, dass auch die Detailplanung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens dieser Landschaftsverbinding als wegleitende richtplanerische Vorgabe gebührend Rechnung zu tragen hat.

#### **E. 4.5**

Unter diesen Umständen erweist sich der streitbetroffene private Gestaltungsplan H als richtplankonform.

#### **E. 5**

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass weder das gewählte Gestaltungsplanverfahren noch der daraus resultierende private Gestaltungsplan Anlass zu Beanstandungen geben. Die Beschwerde ist folglich abzuweisen.

#### **E. 6.1**

Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten den Beschwerdeführenden aufzuerlegen (§ 65a Abs. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Eine Parteientschädigung steht ihnen angesichts ihres Unterliegens nicht zu (§ 17 Abs. 2 VRG).

#### **E. 6.2**

Die Beschwerdegegnerin 1 verlangte eine Parteientschädigung. Die Bearbeitung und Beantwortung von Rechtsmitteln wird zu den angestammten amtlichen Aufgaben gezählt, was eine Parteientschädigung zu ihren Gunsten zwar nicht von vornherein ausschliesst, jedoch nur dann als gerechtfertigt erscheinen lässt, wenn die Erhebung oder Beantwortung des Rechtsmittels mit einem ausserordentlichen Aufwand verbunden war (Kölz/Bosshart/Röhl, § 17 N. 19 mit Hinweisen). Diese Voraussetzung ist vorliegend nicht erfüllt.

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