

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00495 vom 24. März 2011

ZH Verwaltungsgericht, 2011-03-24, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2010.00495

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00495 du 24 mars 2011

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2010.00495 del 24 marzo 2011

Regeste

baurechtlicher Vorentscheid | Erweiterung eines Gärtnereibetriebs in einer Landschaftsschutzzone (Ein seit 1971 bestehender Gärtnereibetrieb in der Landwirtschaftszone und in einer Landschaftsschutzzone nach kantonaler Schutzverordnung plant eine Erweiterung des bestehenden Wohnhauses sowie der Betriebseinrichtungen und ersucht um einen baurechtlichen Vorentscheid. Die Baudirektion stellte die beantragte Baubewilligung in Aussicht, die Baurekurskommission hob diese auf Rekurs einer Naturschutzorganisation wieder auf.) Der angefochtene Rekursentscheid stellt einen negativen Vorentscheid und damit einen Endentscheid im Sinn von Art. 90 BGG dar. Er ist daher sowohl nach dieser Bestimmung als auch nach § 324 PBG anfechtbar (E. 1.2). Rechtsgrundlagen der Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone und der Bestandesgarantie nach Art. 24c und 37a RPG für zonenwidrig gewordene Bauten (E. 2.1). Voraussetzungen zur Bewilligung von Bauten und Anlagen in der Schutzzone III B. Nach einer besonderen Bestimmung ist der Fortbestand und Unterhalt der bestehenden bodenabhängigen Gartenbaubetriebe gewährleistet (E. 2.2). Die bodenabhängige Gärtnerei ist als produzierender Gartenbau im Sinn von Art. 16 Abs. 1 lit. a RPG gleich zu behandeln wie ein landwirtschaftliches Gewerbe (E. 3.3.1). Auch aus der Schutzverordnung selbst ergibt sich, dass für bodenabhängige Gärtnereien wie für Landwirtschaftsbetriebe die allgemeinen Vorschriften für die Schutzzone III B gelten (E. 3.3.2). Die Auslegung der Baurekurskommission, eine Vergrösserung der Betriebsanlagen oder Wohngebäude von bestehenden bodenabhängigen Gartenbaubetrieben sei in der Landschaftsschutzzone III B von vornherein unzulässig, hält einer Rechtskontrolle nicht stand (E. 3.3.4). Die besondere Bestimmung schränkt die Bestandesgarantien von Art. 24c bzw. 37a RPG nicht ein (E. 3.4). Das Betriebsleiterwohnhaus ist nicht unentbehrlich für den Betrieb der Gärtnerei und damit nicht zonenkonform in der Landwirtschaftszone (E. 4.1). Angesichts der überwiegenden öffentlichen Interessen des Landschaftsschutzes fällt die Erweiterung des Wohnhauses unter dem Titel von Art. 24c Abs. 2 oder Art. 37a RPG ausser Betracht. Abweisung der Beschwerde in diesem Umfang (E. 4.3+4.4). Die bodenabhängige Pflanzenproduktion ist in der Landwirtschaftszone zonenkonform und die Erweiterung der Betriebseinrichtungen daher grundsätzlich bewilligungsfähig (E. 5.1). Die Einhaltung der Anforderungen des Landschaftsschutzes wurde aber von der Baudirektion nicht genügend geprüft und lässt sich anhand der Akten nicht überprüfen (E. 5.2). Auf die Aussteckung wurde zu Unrecht verzichtet (E. 5.3). Rückweisung an die Baudirektion zur ergänzenden Untersuchung und neuen Entscheidung bezüglich der Frage der Erweiterungsfähigkeit der Betriebseinrichtungen (E. 5.4). Teilweise Gutheissung der Beschwerde und Rückweisung

Erwägungen

E. 3

Der Beschwerdeführer rügt zur Hauptsache die Auslegung der kantonalen Vorschriften zur Landschaftsschutzzone III B durch die Vorinstanz. Demnach ist vorab deren Bedeutung und deren Verhältnis zu den angeführten bundesrechtlichen Bestimmungen (E. 2.1) zu ermitteln.

E. 3.1

Die Baurekurskommission II erwog, die besondere Bestimmung in Ziff. 5 Abs. 6 der Schutzverordnung für die bestehenden bodenabhängigen Gartenbaubetriebe, wonach deren Fortbestand und Unterhalt gewährleistet ist, könne nicht mehr als die ausdrückliche Zusicherung der Besitzstandsgarantie beinhalten. Andernfalls wären unter dem Begriff Fortbestand sämtliche betriebswirtschaftlich sinnvollen Änderungen zu verstehen. Dies würde dazu führen, dass die Bauvorhaben der Gartenbaubetriebe allein aufgrund der Bundesvorschriften zu beurteilen wären und die in der Schutzverordnung postulierten Schutzziele von vornherein nicht erreicht werden könnten. Der Schutzverordnung liessen sich keine Anhaltspunkte für eine Befreiung der Gartenbaubetriebe von den Schutzzielen entnehmen. Diese Betriebe seien gegenüber den Landwirtschaftsbetrieben lediglich insoweit besser gestellt, als auf ihren Arealen das Pflanzen und Beseitigen von Baumbeständen, Hecken und Sträuchern sowie das Anlegen von nicht versiegelten Wegen keiner Bewilligung bedürfe. Vom Pflanz- und Wegrecht abgesehen, sei auf ihren Arealen den Schutzzielen zum Durchbruch zu verhelfen, insbesondere die landschaftliche Eigenart der Landschaftsschutzzone ungestört und umfassend zu erhalten. Die Schutzanordnungen gestatteten es den Gartenbaubetrieben nicht, ihre in den Landschaftsschutzonen gelegenen Bauten und Anlagen über die Besitzstandsgarantie hinaus durch bauliche Massnahmen zu verändern. Um- oder Neubauten, die eine Vergrösserung der in der Landschaftsschutzzone bestehenden Betriebsanlagen oder Wohngebäude bewirkten, fielen bei Gartenbaubetrieben ausser Betracht, wohingegen den Landwirtschaftsbetrieben allenfalls weitergehende bauliche Massnahmen, die sich gut in das Landschaftsbild einordnen und dem Schutzgebiet nicht abträglich sind, bewilligt werden könnten.

E. 3.2

Der Beschwerdeführer stellt sich auf den Standpunkt, aus Ziff. 5 Abs. 6 der Schutzverordnung könne kein Verbot für die Vergrösserung von Bauten und Anlagen bestehender Gartenbaubetriebe in der Zone III B abgeleitet werden. Nachdem die Verantwortlichen des benachbarten Moors H einer vor dem Erlass der Schutzverordnung vorgesehenen Zuweisung zur Zone III B ablehnend gegenübergestanden seien, hätten die damaligen Kantonsvertreter bestätigt, dass Erneuerungen an bestehenden Bauten und Anlagen der Gärtnereien möglich seien, weshalb dies in Abs. 6 von Ziff. 5 der Schutzverordnung ausdrücklich gewährleistet worden sei. Fehlte die besondere Bestimmung wie im ersten Entwurf der Schutzverordnung, so wären bauliche Massnahmen der Gartenbaubetriebe nach Ziff. 5 Abs. 4 zu beurteilen. Im Vergleich dazu sollte die Rechtslage der Gärtnereien durch den Abs. 6 verbessert und nicht verschlechtert werden. Gemäss Schutzverordnung sei die Zone III B bezüglich baulicher Massnahmen weniger streng als die Zone III A. Wären jedoch für bodenabhängige Gärtnereien in der Zone III B mit einer Vergrösserung verbundene Neu- und Umbauten generell verboten, so wäre für diese die Zone III B strenger als die Zone III A, was dem Konzept der Schutzverordnung zuwiderlaufe. Zudem könne der bodenabhängige Gartenbau als Teil der Landwirtschaft unter Ziff. 5 Abs. 4 der Schutzverordnung subsumiert werden. Entgegen der Ansicht der

Vorinstanz vermöge die Schutzverordnung nicht die in Art. 24c RPG gewährleistete Bestandesgarantie zu entkräften, da es zu einem solchen Eingriff in die Eigentumsgarantie den Bestimmungen der Schutzverordnung an Klarheit und Bestimmtheit mangle. Nach Ansicht der Beschwerdegegnerin dürfen die bestehenden Gebäude (v.a. Werkgebäude) laut den besonderen Bestimmungen fortbestehen im wörtlichen Sinne, d.h. sie müssen nicht abgebrochen und dürfen renoviert werden. Der Begriff Fortbestand sei als physischer Fortbestand zu verstehen und nicht im wirtschaftlichen Sinn; er erlaube keinen Ausbau und keine Erweiterung.

E. 3.3

Zentral ist die Bedeutung der Ziff. 5 Abs. 6 der Schutzverordnung. Die Baurekurskommission interpretierte diese Bestimmung im Sinn einer reinen Besitzstandsgarantie, welche auf den Arealen der bestehenden bodenabhängigen Gartenbaubetriebe Um- oder Neubauten, die eine Vergrösserung der bestehenden Betriebsanlagen oder Wohngebäude vorsehen, von vornherein nicht zuliesse. Für Landwirtschaftsbetriebe seien solche dagegen unter den Voraussetzungen von Ziff. 5 Abs. 4 der Schutzverordnung bewilligungsfähig.

E. 3.3.1

Indem die Baurekurskommission die allgemeine Bestimmung zur Schutzzone III B, welche auf die Land- und Forstwirtschaft Bezug nimmt, nicht auf bodenabhängige Gartenbaubetriebe anwendete, ging sie davon aus, dass Letztere nicht gleich zu behandeln seien wie die Landwirtschaftsbetriebe. Im Bundesrecht wird jedoch der produzierende Gartenbau bei der Definition der Landwirtschaftszone in Art. 16 Abs. 1 lit. a RPG gleichzeitig mit der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung genannt. Gemäss Art. 7 Abs. 2 des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 (BGGB) gelten Betriebe des produzierenden Gartenbaus unter denselben Voraussetzungen wie diese auch als landwirtschaftliche Gewerbe. Dem produzierenden Gartenbau kommt daher neben der landwirtschaftlichen Nutzung keine selbständige Bedeutung zu; vielmehr stimmt der produzierende Gartenbau raumplanungsrechtlich mit dem landwirtschaftlichen Pflanzenbau überein. Er umfasst bodenabhängige oder bodenunabhängige Formen und ist abzugrenzen von den gartenbaulichen Verarbeitungs-, Handels- und Dienstleistungsbetrieben, welche nur in engem Rahmen zonenkonform sind (Bernhard Waldmann/Peter Hänni, Handkommentar zum Raumplanungsgesetz, Art. 16 N. 13). Betriebe des produzierenden Gartenbaus sind jene, in denen Pflanzen gesät oder gepflanzt und grossgezogen werden (Bundesamt für Raumentwicklung, Erläuterungen zur Raumplanungsverordnung, S. 29, www.are.admin.ch). Der Schutzverordnung lässt sich nicht entnehmen, dass in ihrem Anwendungsbereich von einer anderen Definition des Landwirtschaftsbetriebs auszugehen wäre als im Bundesrecht. In der Gärtnerei F werden Rhododendren und Stauden produziert. Auch nach dem eingereichten Betriebskonzept sollen verschiedene bodenabhängige, teilweise regionaltypische Pflanzen produziert werden; lediglich 5 % der Betriebsfläche sollen für die bodenunabhängige Pflanzenproduktion verwendet werden. In der Gärtnerei F steht offenbar die Pflanzenproduktion im Vordergrund, weshalb nicht von einem Verarbeitungs-, Handels- oder Dienstleistungsbetrieb, sondern von produzierendem Gartenbau auszugehen ist. So zählte das Bundesgericht eine Gärtnerei, die ganzjährig Schnittblumen und Topfpflanzen aus Freilandkulturen sowie zwei bodenabhängigen und vier bodenunabhängigen Glashäusern anbot, zum produzierenden Gartenbau im Sinn von Art. 16 Abs. 1 lit. a RPG (BGE 112 Ib 270). Die Gärtnerei F gehört demzufolge nach

bundesrechtlicher Terminologie zum produzierenden Gartenbau, der grundsätzlich gleich wie die Landwirtschaft zu behandeln ist. Demnach sind auf sie neben der besonderen Bestimmung in Ziff. 5 Abs. 6 der Schutzverordnung auch die allgemeinen Bestimmungen zur Schutzzone III B in den Absätzen 4 und 5 anwendbar.

E. 3.3.2

Für die parallele Anwendbarkeit der besonderen Bestimmung in Abs. 6 und der allgemeinen Bestimmungen in den Absätzen 4 und 5 der Ziff. 5 der Schutzverordnung auf bodenabhängige Gartenbaubetriebe sprechen auch weitere, aus der Auslegung der Schutzverordnung selbst hervorgehende Argumente. Die Gärtnerei F liegt – ebenso wie die in der besonderen Bestimmung namentlich genannte Parkanlage H – in der Schutzzone III B, in welcher Bauten und Anlagen unter bestimmten Voraussetzungen bewilligungsfähig sind. Im Gegensatz dazu sind in der Schutzzone III A Bauten und Anlagen grundsätzlich verboten (Ziff. 5 Abs. 1 der Schutzverordnung). Selbst dort sind jedoch für die bestehenden Landwirtschaftsbetriebe Neu- und Umbauten in den bestehenden Betriebszentren zulässig (Abs. 3). Wäre für die genannten Gartenbaubetriebe eine reine Besitzstandsgarantie beabsichtigt gewesen, so wären sie wohl bei Erlass der Schutzverordnung der Schutzzone III A zugewiesen worden. Gehören die Gartenbaubetriebe nun aber der Schutzzone III B an, so gelten für sie grundsätzlich auch die Bestimmungen der betreffenden Zone. Mithin sind auf ihnen Bauten und Anlagen unter den Voraussetzungen der Absätze 4 und 5 bewilligungsfähig. Dies ergibt sich bereits aus der systematischen Stellung des Abs. 6 (vgl. dazu das Verhältnis des Abs. 3 im Verhältnis zu den Abs. 1 und 2) und führt entgegen der Ansicht der Vorinstanz keineswegs dazu, dass Bauten und Anlagen in den Gartenbaubetrieben lediglich aufgrund der bundesrechtlichen Vorgaben zu beurteilen und somit von den Schutzziele der Schutzverordnung befreit wären. Vielmehr sind zusätzlich die Vorgaben der Absätze 4 und 5 von Ziff. 5 der Schutzverordnung einzuhalten. Mit der Vorinstanz ist davon auszugehen, dass die Gartenbaubetriebe im Vergleich zu den Landwirtschaftsbetrieben lediglich bezüglich des Pflanz- und Wegrechts privilegiert werden. Im Übrigen gelten für sie jedoch dieselben Bestimmungen wie für die in der Schutzzone III B gelegenen Landwirtschaftsbetriebe. Schliesslich wird diese Sichtweise auch durch eine historische Interpretation gestützt, hatte sich doch bei der Ausarbeitung der Schutzverordnung das in die Schutzzone III B zu liegen kommende Moor H dagegen gewehrt, worauf im Sinn eines Entgegenkommens die besondere Bestimmung in Ziff. 5 Abs. 6 der Schutzverordnung aufgenommen wurde. Demnach muss diese im Vergleich zu den allgemeinen Bestimmungen der Schutzzone III B lockerer sein und nicht strenger. Offenbar sollten die bodenabhängigen Gartenbaubetriebe lediglich bezüglich des Pflanz- und Wegrechts anders behandelt werden als die klassischen Landwirtschaftsbetriebe.

E. 3.3.3

Die Baudirektion ging auch von dieser Auslegung aus, bejahte sie doch die Erweiterungsfähigkeit der Betriebseinrichtungen der Gärtnerei unter den für die Schutzzone III B geltenden allgemeinen Voraussetzungen. Auch eine Minderheit der Baurekurskommission überprüfte die baulichen Veränderungen unter dem Gesichtswinkel von Ziff. 5 Abs. 4 der Schutzverordnung und führte aus, der bodenabhängige Gartenbau sei als Landwirtschaftsbetrieb anzusehen.

E. 3.3.4

Wie dargelegt (E. 3.3.1+3.3.2) hält die Auslegung der Baurekurskommission, Ziff. 5 Abs. 6 der Schutzverordnung lasse eine Vergrösserung der bestehenden Betriebsanlagen oder Wohngebäude von bestehenden bodenabhängigen Gartenbaubetrieben in der Landschaftsschutzzone von vornherein nicht zu, einer Rechtskontrolle nicht stand. Vielmehr gelten für diese Gartenbaubetriebe die allgemeinen Vorschriften für die Schutzzone III B (insbesondere Ziff. 5 Abs. 4 und 5 der Schutzverordnung) mit der Erleichterung hinsichtlich des Pflanz- und Wegrechts (Abs. 6 Satz 2). Satz 1 derselben Bestimmung, wonach der Fortbestand und Unterhalt der bestehenden bodenabhängigen Gartenbaubetriebe gewährleistet sei, schliesst die Anwendung der allgemeinen Vorschriften für die Schutzzone III B nicht aus, sondern ergänzt diese.

E. 3.4

Ebenso wenig schliesst Ziff. 5 Abs. 6 der Schutzverordnung die Anwendung der bundesrechtlichen Bestimmungen zur Zonenkonformität und zu den entsprechenden Ausnahmegewilligungen aus. Die Bestandesgarantien nach Art. 24c bzw. 37a RPG sind Ausfluss der verfassungsmässig geschützten Eigentumsgarantie (Art. 26 der Bundesverfassung, BV). Deren Einschränkung ist grundsätzlich möglich, da die Kantone die Zonenkonformität der Landwirtschaftszone enger umschreiben können (Art. 16a Abs. 1 in Verbindung mit Art. 16 Abs. 3 RPG). Dabei sind jedoch die Voraussetzungen zur Einschränkung von Grundrechten nach Art. 36 BV zu beachten, zu denen diejenige eines genügend bestimmten Rechtssatzes gehört. Dieser muss so präzise formuliert sein, dass der Bürger sein Verhalten danach richten und die Folgen eines bestimmten Verhaltens mit einem den Umständen entsprechenden Grad an Gewissheit erkennen kann (Ulrich Häfelin/Walter Haller/Helen Keller, Schweizerisches Bundesstaatsrecht, 7. A., Zürich 2008, N. 308 f.). Die unklar formulierte und auslegungsbedürftige Ziff. 5 Abs. 6 der Schutzverordnung erfüllt das Erfordernis der genügend bestimmten gesetzlichen Grundlage zum vollständigen Ausschluss der Bestimmungen zu den Bestandesgarantien nach Art. 24c und 37a RPG nicht. Demnach ist im Folgenden die Zonenkonformität und die Bewilligungsfähigkeit des Erweiterungsprojekts zu untersuchen, wobei jedes einzelne Bauvorhaben gesondert zu prüfen ist (BGE 125 II 278 E. 5a).

E. 4.1

Das Betriebsleiterwohnhaus ist – wie bereits die Baudirektion festgestellt hat – nicht unentbehrlich für den Betrieb der Gärtnerei und damit nicht zonenkonform in der Landwirtschaftszone (Art. 16a Abs. 1 RPG, Art. 34 Abs. 3 RPV). Im Unterschied zu einem klassischen Landwirtschaftsbetrieb ist nämlich die ständige Anwesenheit des Betriebsleiters nicht notwendig, bedürfen doch Pflanzen anders als Tiere keiner dauernden Pflege und Überwachung (vgl. BGE 113 Ib 307 E. 2). Selbst nach Angaben des Beschwerdeführers ist für den Unterhalt und die Weiterentwicklung des Parks nur der Einsatz einer Arbeitskraft von 1–2 Tagen pro Woche notwendig. Zudem liegt die Gärtnerei in geringer Distanz zur Wohnzone der Gemeinde E. Die vom Beschwerdeführer zur Begründung angeführte Diebstahlverhinderung kann auch durch andere Massnahmen sichergestellt werden und macht die ständige Anwesenheit des Betriebsleiters ebenfalls nicht unentbehrlich. Dafür spricht auch, dass die Gärtnerei seit 1999 ohne dauernde Anwesenheit des Betriebsleiters von Dietikon aus geführt werden konnte.

E. 4.2

Demnach ist zu prüfen, ob das 1971 erstellte Wohnhaus unter dem Titel des Bestandsschutzes im Sinn von Art. 24c Abs. 2 RPG massvoll erweitert werden darf. Die Parzelle Kat.-Nr. 02, auf welcher das Wohnhaus steht, lag zunächst im übrigen Gemeindegebiet und wurde 1986 der Landwirtschaftszone zugeteilt. Da keine Anzeichen dafür bestehen, dass das Wohnhaus unrechtmässig erstellt wurde, kommt die Bestimmung von Art. 24c RPG grundsätzlich zur Anwendung. Voraussetzung für eine massvolle Erweiterung ist jedoch die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung (Art. 24c Abs. 2 RPG). Dies erfordert eine umfassende Interessenabwägung, welche insbesondere auch den Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes Rechnung zu tragen hat (vgl. BGE 115 Ib 472 E. 2e aa). Diese Interessen lassen sich der Schutzverordnung entnehmen. Deren Ziel ist u.a. die umfassende und ungeschmälerte Erhaltung der Schutzobjekte als wesentliche Elemente der Landschaft, wobei Moore besonderen Schutz benötigen. Ausserhalb bestehender Siedlungsbereiche sollen im Landschaftsbild möglichst wenig neue Bauten und Anlagen in Erscheinung treten. Bestehende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollen bei sich bietenden Gelegenheiten vermindert oder rückgängig gemacht werden (Ziff. 3 der Schutzverordnung). Dementsprechend darf in der Landschaftsschutzzone III B eine Bewilligung für Bauten und Anlagen nur dann erteilt werden, wenn sie für die Ausübung der Land- und Forstwirtschaft notwendig sind, sich gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen und den Wert des Schutzgebiets nicht vermindern (Ziff. 5 Abs. 4 der Schutzverordnung).

E. 4.3

Den genannten Zielen und strengen Voraussetzungen lässt sich entnehmen, dass an die Einordnung in das Landschaftsbild hohe Anforderungen zu stellen sind und der Landschaftsschutz hoch zu gewichten ist. Dies gilt vorliegend angesichts der unmittelbar angrenzenden Naturschutzzone wegen des in den Bundesinventaren der Hoch- und Übergangsmoore sowie der Flachmoore von nationaler Bedeutung aufgenommenen benachbarten Moors I umso mehr (vgl. je Anhang I der Hochmoorverordnung vom 21. Januar 1991 und der Flachmoorverordnung vom 7. September 1994). Hinzu kommt, dass der Kanton Zürich für dieses Moor bisher keine vom Bundesrecht geforderte Pufferzone erlassen hat, dies jedoch beabsichtigt. Aus den zahlreichen Nebenbestimmungen in der naturschutzrechtlichen Bewilligung lässt sich sodann schliessen, dass die Gärtnerei F in einem hinsichtlich Landschafts- und Naturschutz sensiblen Gebiet liegt. Das Betriebsleiterwohnhaus erweist sich wie erwähnt als nicht unentbehrlich. Die Erweiterung dieses zonenwidrigen Wohnhauses würde überdies dem Ziel der Schutzverordnung widersprechen, bestehende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bei sich bietenden Gelegenheiten zu vermindern oder rückgängig zu machen. Unter diesen Voraussetzungen sind die sehr wichtigen öffentlichen Interessen des Landschaftsschutzes höher zu gewichten als die privaten Interessen des Beschwerdeführers an der erheblichen Erweiterung des Wohnhauses. Demnach fallen die geplante und die von der Baudirektion bewilligte Erweiterung des Wohnhauses unter dem Titel von Art. 24c Abs. 2 RPG ausser Betracht.

E. 4.4

Eine allfällige Ausnahmegewilligung für die Erweiterung des in das Wohnhaus integrierten Büroraums nach Art. 37a RPG ist aus denselben Gründen zu verweigern, sollte diese Bestimmung überhaupt zur Anwendung gelangen. Wiederum fehlt es an der Voraussetzung, dass der Baute am vorgesehenen Standort keine überwiegenden Interessen

entgegenstehen (Art. 34 Abs. 4 lit. b RPV). Demnach hob die Baurekurskommission die von der Baudirektion in Aussicht gestellte Ausnahmegewilligung für die Erweiterung des Betriebsleiterwohnhauses zu Recht auf. In diesem Umfang ist die Beschwerde abzuweisen. Eine Modernisierung des bestehenden Betriebsleiterwohnhauses ohne Erweiterung wäre jedoch bei Einhaltung der Voraussetzungen der Schutzverordnung bewilligungsfähig.

E. 5.1

Wie bereits ausgeführt (E. 3.3.1), plant der Beschwerdeführer eine weitgehend bodenabhängige Pflanzenproduktion, welche unter den produzierenden Gartenbau im Sinn von Art. 16 Abs. 1 lit. a RPG fällt. Soweit die vom Beschwerdeführer geplanten Bauten und Anlagen für den produzierenden Gartenbau nötig sind, sind sie in der Landwirtschaftszone zonenkonform und grundsätzlich bewilligungsfähig (Art. 16a Abs. 1 RPG). Fraglich ist jedoch, ob die teilweise erhebliche Erweiterung und Erneuerung der Bauten und Anlagen den Anforderungen des Landschaftsschutzes genügen, müssen sie sich doch gut in das Landschaftsbild einfügen und dürfen sie den Wert des Schutzgebiets nicht vermindern (Ziff. 5 Abs. 4 der Schutzverordnung). Angesichts der strengen Anforderungen an Bauten und Anlagen in diesem sensiblen Gebiet, das unmittelbar an ein geschütztes Hoch- bzw. Flachmoor angrenzt, kommt der Überprüfung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild hohe Bedeutung zu.

E. 5.2

Die Baurekurskommission verneinte aufgrund ihrer Auslegung der Schutzverordnung die Bewilligungsfähigkeit für jegliche Erweiterung selbst der Betriebsbauten. Die Baudirektion beschränkte sich darauf, die massgebenden Bestimmungen der Schutzverordnung zu zitieren und die geplanten Bauten und Anlagen aufzuzählen. Sie unterliess es, die räumliche Auswirkung und Einfügung der einzelnen Bauten in die Landschaft zu beschreiben. Von der Besprechung vom 8. Oktober 2009 zwischen der Bauherrschaft und der Baudirektion findet sich weder ein Protokoll noch eine Fotodokumentation. Der vom Beschwerdeführer eingereichte Situationsplan lässt lediglich die Lage und den Grundriss der neuen bzw. erweiterten Bauten und Anlagen erkennen. Nicht ersichtlich sind deren Höhe und die Materialien, welche dazu verwendet werden sollen. Dies ist jedoch angesichts der beabsichtigten erheblichen Erweiterung der Bauten in der sensiblen Landschaftsschutzzone entscheidend. Insbesondere mit Kunststoffolie überzogene Bauten und Anlagen können das Landschaftsbild erheblich beeinflussen. Auch dem Betriebskonzept des Beschwerdeführers und seiner Zusammenfassung lassen sich diesbezüglich kaum Informationen entnehmen. Aufgrund der wenigen undatierten Fotos lassen sich die möglichen Auswirkungen der geplanten Bauten auf das Landschaftsbild ebenso wenig beurteilen. Zudem ist in diesem Zusammenhang die Bedeutung der Aussage der Baudirektion, eine Intensivierung der Gärtnerei innerhalb der Landschaftsschutzzone III B sei nicht zulässig, unklar. Falls mit einem Zuwachs der Kundschaft und des Autoverkehrs zur Gärtnerei zu rechnen ist, ist auch die genügende Erschliessung durch die Zufahrtsstrasse und die Anzahl Parkplätze zu überprüfen. Dies ist anhand der Akten nicht zuverlässig möglich.

E. 5.3

Sodann ergeben sich aus den vorliegenden Akten keine Hinweise darauf, dass das Bauvorhaben ausgesteckt worden wäre. Im Baugesuch wurde der die Aussteckung betreffende Abschnitt nicht ausgefüllt. Beim vorliegend zu überprüfenden Vorentscheid

handelt es sich um einen solchen mit Verbindlichkeit gegenüber Dritten. Voraussetzung der Drittverbindlichkeit ist jedoch die Durchführung des gleichen Verfahrens wie für Bewilligungen (§ 324 Abs. 2 PBG). Zum in den §§ 309 ff. PBG geregelten Verfahren gehört auch die Aussteckung nach § 311 PBG, welche eigenständiger und wichtiger Teil des Bewilligungsverfahrens ist und durch die öffentliche Bekanntmachung des Vorhabens und die Auflage der Gesuchsunterlagen nicht überflüssig wird. Demnach gilt auch im Verfahren betreffend einen Vorentscheid mit Verbindlichkeit gegenüber Dritten die Aussteckungspflicht gemäss § 311 PBG. So entschied das Verwaltungsgericht in einem unpublizierten Entscheid betreffend Ausnahmegewilligung für ein konkretes Bauvorhaben für zusätzlichen Wohnraum in der Landwirtschaftszone (VGr, 18. September 1992, VB.92/0077, E. 2c bb, cc). Die fehlende Aussteckung eines aussteckungspflichtigen Bauprojekts stellt einen qualifizierten Verfahrensmangel dar und hindert grundsätzlich die Auslösung der 20-tägigen Verwirkungsfrist des Rekursrechts ab öffentlicher Bekanntmachung (VGr, 28. Oktober 2020, VB.2010.00423, E. 5.4).

E. 5.4

Unter diesen Umständen ist die Sache zur ergänzenden Untersuchung und neuen Entscheidung bezüglich der Frage der Erweiterungsfähigkeit der Betriebseinrichtungen (Frage 1 des Vorentscheidgesuchs) an die Baudirektion zurückzuweisen. Diese wird die Bewilligungsfähigkeit der einzelnen Bauvorhaben (mit Ausnahme des Wohnhauses) zu prüfen und die notwendigen Entscheidungsgrundlagen in den Akten zu dokumentieren haben. Sofern die Bauvorhaben (mit Ausnahme des Wohnhauses) bisher nicht ausgesteckt worden sind, hat die Baudirektion dafür zu sorgen, dass die Aussteckung nachgeholt wird. Zudem hat sie in diesem Fall bei der örtlichen Baubehörde dafür zu sorgen, dass die nach Möglichkeit ergänzten Akten erneut öffentlich bekannt gemacht und öffentlich aufgelegt werden (§ 314 Abs. 1 und 3 PBG).

E. 5.5

Bei diesem Verfahrensausgang erübrigt sich der vom Beschwerdeführer in seiner Stellungnahme vom 10. Januar 2011 beantragte Augenschein.

E. 6.1

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde teilweise gutzuheissen. Der Entscheid der Baurekurskommission II vom 10. August 2010 ist aufzuheben, soweit sie die von der Baudirektion mit Verfügung vom 12. Januar 2010 in Aussicht gestellte Baubewilligung für die geplante Erweiterung des auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 01 und 02 in E bestehenden Gartenbaubetriebs aufgehoben hat (Frage 1 des Vorentscheidgesuchs). Disp.-Ziff. II und III der Verfügung der Baudirektion vom 12. Januar 2010 sind in diesem Umfang ebenfalls teilweise aufzuheben. Die Sache ist zur ergänzenden Untersuchung und neuen Entscheidung bezüglich der Frage der Erweiterungsfähigkeit der Betriebseinrichtungen (Frage 1 des Vorentscheidgesuchs) an die Baudirektion zurückzuweisen. Im Übrigen, d.h. bezüglich der Erweiterung des Wohnhauses (Frage 2 des Vorentscheidgesuchs), ist die Beschwerde abzuweisen.

E. 6.2

Angesichts der Rückweisung an die Baudirektion sind praxisgemäss beide Parteien als je hälftig unterliegend zu betrachten, weshalb ihnen die Gerichtskosten je zur Hälfte aufzuerlegen sind (§ 65a Abs. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG; VGr, 1. April 2009, PB.2008.00050, E. 7). Dem Beschwerdeführer ist mangels überwiegenden Obsiegens keine

Parteientschädigung zuzusprechen (§ 17 Abs. 2 VRG; Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 17 N. 32). Die Beschwerdegegnerin hat keine solche beantragt.

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