Urteilskopf

121 II 67

11. Auszug aus dem Urteil der I. öffentlichrechtlichen Abteilung vom 22. Februar 1995 i.S. S. gegen Gemeinde X., Regierungsrat und Verwaltungsgericht des Kantons Zürich (Verwaltungsgerichtsbeschwerde)
Regeste (de):
Art. 16 und 24 RPG; zonenkonformer bzw. standortgebundener Wohnraum in der Landwirtschaftszone.

Bei der Bemessung des zonenkonformen bzw. standortgebundenen Wohnraums in der Landwirtschaftszone kann den Eigenheiten des biologischen Landbaus so weit Rechnung getragen werden, als die sich daraus ergebenden besonderen Bedürfnisse betrieblich bedingt sind und nicht bloss auf subjektiven Vorstellungen und Wünschen des Bewirtschafters beruhen (E. 3).

Regeste (fr):
Art. 16 et 24 LAT; logement conforme à l'affectation de la zone agricole ou dont l'implantation dans cette zone est imposée par sa destination.

Lorsque l'on examine si un logement est conforme à l'affectation de la zone agricole ou si son implantation dans cette zone est imposée par sa destination, des besoins particuliers résultant de la production dite biologique peuvent être pris en considération dans la mesure où ils sont objectivement inhérents à l'entreprise et ne résultent pas seulement des conceptions et désirs personnels de l'exploitant (consid. 3).

Regesto (it):
Art. 16 e 24 LPT; abitazione conforme alla destinazione della zona agricola o la cui ubicazione in questa zona è imposta dalla sua destinazione.

Quando si esamina se un'abitazione è conforme alla destinazione della zona agricola o se la sua ubicazione in questa zona è imposta dalla sua destinazione, possono essere presi in considerazione bisogni particolari dovuti alla cosiddetta produzione biologica, nella misura in cui questi bisogni sono oggettivamente inerenti all'azienda agricola e non sono unicamente dati dalle concezioni e desideri personali dell'agricoltore (consid. 3).

Sachverhalt ab Seite 67

BGE 121 II 67 S. 67

S. führt im Gebiet Y. in der Gemeinde X. einen Landwirtschaftsbetrieb nach biologisch-dynamischen Grundsätzen. Der Betrieb liegt ausserhalb des

BGE 121 II 67 S. 68

Siedlungsgebiets in der Landwirtschaftszone und verfügt über eine Fläche von rund 10 ha, ein Bauernhaus mit Wohn- und Ökonomieteil und eine Remise. Ohne zuvor eine Bewilligung eingeholt zu haben, nahm S. im Umfeld des Bauernhauses und der Remise verschiedene kleinere bauliche Veränderungen vor (Anbringen von Vordächern am Remisengebäude, Errichten eines Anbaus an das Remisengebäude, einer Volière, eines Brennholz- und Bauholzlagers, Aufstellen von drei Wohnwagen). Die Gemeinde X. erteilte ihm für diese Arbeiten am 14. Oktober 1992 nachträglich die Baubewilligung. Von der Bewilligung ausgenommen blieb jedoch das Aufstellen der drei Wohnwagen, da die Direktion der öffentlichen Bauten des Kantons Zürich am 8. Juli 1992 die dafür erforderliche Ausnahmebewilligung nach Art. 24 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700) verweigerte. Mit Bezug auf zwei der drei Wohnwagen focht S. den ablehnenden Entscheid der Direktion der öffentlichen Bauten vom 8. Juli 1992 mit Rekurs beim Regierungsrat des Kantons Zürich an. Das Rechtsmittel blieb ohne Erfolg. Eine gegen den Entscheid des Regierungsrats erhobene Beschwerde wies das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich am 25. August 1994 ebenfalls ab. S. hat gegen den Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 25. August 1994 eine Verwaltungsgerichtsbeschwerde beim Bundesgericht eingereicht. Er beantragt, es seien die Entscheide des Verwaltungsgerichts, des Regierungsrats und der Direktion der öffentlichen Bauten - letztere nur bezüglich der beiden umstrittenen Wohnwagen - aufzuheben und es sei festzustellen, dass die beiden Wohnwagen keiner Ausnahmebewilligung gemäss Art. 24 RPG bedürften.

Erwägungen

Aus den Erwägungen:

3. Nach Auffassung des Beschwerdeführers hat das Verwaltungsgericht die Zonenkonformität bzw. die Standortgebundenheit der beiden Wohnwagen auf seinem Hofgelände zu Unrecht verneint. Er macht vor allem geltend, der angefochtene Entscheid sehe bei der Bemessung des zonenkonformen Wohnraumbedarfs in unzulässiger Weise davon ab, den Besonderheiten Rechnung zu tragen, die sich aus der biologischen Bewirtschaftungsweise ergäben. a) Wohngebäude sind in der Landwirtschaftszone gemäss Art. 16 RPG nur zonenkonform im Sinne von Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG, soweit sie im Hinblick

auf die bodenabhängige Nutzung des Landes als unentbehrlich erscheinen. Der landwirtschaftliche Zweck darf nicht bloss Vorwand sein, um ein Bauvorhaben zu realisieren, das für die Bewirtschaftung des Bodens nicht erforderlich ist. Das Vorrecht, ausserhalb der Bauzone zu wohnen, bleibt daher einem relativ engen Personenkreis vorbehalten. Dazu zählen nur Leute, die als Betriebsinhaber oder Hilfskraft unmittelbar in der Landwirtschaft tätig sind, und ihre Familienangehörigen sowie ferner die abtretende Generation, welche ein Leben lang in der Landwirtschaft tätig war (BGE 116 Ib 228 E. 3a S. 230 f.; 115 Ib 295 E. 3a S. 299; BGE 113 Ib 138 E. 4d S. 141). In jedem einzelnen Fall ist anhand objektiver Kriterien zu prüfen, ob eine betriebliche Notwendigkeit besteht, ausserhalb der Bauzonen Wohnsitz zu nehmen. Auf subjektive Vorstellungen und Wünsche des Einzelnen kann es ebensowenig ankommen wie auf die persönliche Zweckmässigkeit und Bequemlichkeit. Es ist namentlich zu untersuchen, in welchem Umfang eine ständige Anwesenheit des Bewirtschafters zur Führung des Landwirtschaftsbetriebs notwendig ist. Zu berücksichtigen ist ferner, wie weit das zu bewirtschaftende Land von der nächsten Bauzone entfernt liegt (BGE 116 Ib 228 E. 3a S. 230; BGE 113 Ib 138 E. 5a S. 142). Soweit betrieblich eine ständige Anwesenheit des Personals nicht erforderlich ist, gilt dessen Wohnraum nur dann als zonenkonform, wenn die nächste Wohnzone weit entfernt und schwer erreichbar ist. Letzteres ist nicht anzunehmen, wenn ein Fussmarsch von 20-30 Minuten erforderlich ist, um an den Betriebsort zu gelangen (BGE 117 Ib 266 E. 2b S. 268). Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers besteht kein Anlass, bei Landwirt-

schaftsbetrieben, die im Sinne von Art. 31b Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Förderung der Landwirtschaft und die Erhaltung des Bauernstandes vom 3. Oktober 1951 (LwG; SR 910.1) besonders umweltschonend oder tiergerecht produzieren, von diesen Grundsätzen abzuweichen. Die dargestellte Rechtsprechung erlaubt es, den betrieblichen Eigenheiten des biologischen Landbaus Rechnung zu tragen. Allerdings kommt dies nur soweit in Frage, als die besonderen Bedürfnisse objektiv gerechtfertigt erscheinen und nicht bloss auf subjektiven Vorstellungen und Wünschen des Bewirtschafters beruhen. b) Das Bauernhaus des Beschwerdeführers enthält in den beiden Hauptgeschossen fünf Wohnräume. Dazu kommt eine Zweizimmerwohnung im Dachgeschoss, welche die Direktion der öffentlichen Bauten am 12. Mai

1992 bewilligte, um der Familie des Betriebsleiters mehr Wohnraum und Privatsphäre zu ermöglichen. Das Betriebskonzept des Beschwerdeführers sieht neben vollzeitlich beschäftigtem Personal den Beizug weiterer, lediglich vorübergehend angestellter Arbeitskräfte vor. Neben dem Betriebsleiterehepaar arbeiten auf dem Hof ein bis zwei Lehrlinge und durchschnittlich noch zwei Praktikanten. Vor allem letztere erbringen jedoch nicht eine volle Arbeitsleistung, sondern sie halten sich auch zu erzieherischen oder sozialtherapeutischen Zwecken auf dem Hof auf. Nach den Vorstellungen des Beschwerdeführers müssen diese nur vorübergehend beigezogenen Angestellten ebenfalls ganz in die Hofgemeinschaft integriert werden, da sich die erzieherischen und therapeutischen Ziele nur bei einem ununterbrochenen Aufenthalt auf dem Bauernhof erreichen liessen. Die sieben Zimmer des Bauernhauses reichen nach den Angaben des Beschwerdeführers nicht aus, um den sich aus dem dargestellten Betriebskonzept ergebenden Wohnraumbedarf zu decken. Zwei auf dem Hofgelände aufgestellte Wohnwagen sollen daher zusätzlichen Wohnraum für die festangestellten Mitarbeiter schaffen. Es fragt sich, ob die beiden Wohnwagen nach den angeführten Grundsätzen der Rechtsprechung noch als zonenkonform betrachtet werden können. c) Der Beschwerdeführer macht zwar geltend, der biologische Landbau sei mit einem erhöhten Personalaufwand verbunden. Er räumt aber selber ein, dass ein Teil seines Personals nur teilzeitlich und vorübergehend in seinem Betrieb arbeite. Eine ständige Präsenz aller Mitarbeiter ist jedenfalls aus betrieblichen Gründen nicht erforderlich, auch wenn man dem etwas erhöhten Personalbedarf des biologischen Landbaus Rechnung trägt. Wie das Verwaltungsgericht zu Recht ausführt, kann bei den gegebenen Verhältnissen neben den sieben Zimmern des Bauernhauses kein zusätzlicher Wohnraum als zonenkonform anerkannt werden. Dem nicht ständig benötigten Personal ist es im Lichte der erwähnten Rechtsprechung zuzumuten, in den nahegelegenen ausgedehnten Bauzonen zu wohnen, von wo aus sich der Hof des Beschwerdeführers zu Fuss in kurzer Zeit erreichen lässt. Die dauernde Anwesenheit des gesamten Personals wird vom Beschwerdeführer indessen auch aus sozialen bzw. sozialtherapeutischen Gründen für unumgänglich gehalten. Bauten zur Wahrnehmung sozialer Aufgaben sind in der Landwirtschaftszone jedoch von vornherein nicht zonenkonform. Dies gilt auch dann, wenn die soziale Tätigkeit in engem Zusammenhang mit der

Landwirtschaft steht, aber nicht zwingend auf einen Standort im Landwirtschaftsgebiet angewiesen ist, sondern auch in der Bauzone ausgeübt zu werden vermag. Einzig ein Betrieb, bei dem die Landwirtschaft ganz in den Dienst sozialtherapeutischer Ziele gestellt wird, kann unter Umständen in der Landwirtschaftszone zugelassen werden. Er erscheint zwar nicht als zonenkonform, aber als standortgebunden und kann deshalb in den Genuss einer Ausnahmebewilligung nach Art. 24 RPG gelangen (BGE 112 Ib 99 E. 4a S. 103). Wie das Verwaltungsgericht zu Recht bemerkt, ist der vorliegende Betrieb mit einer Rehabilitationsstätte, wie sie im angeführten Entscheid zu beurteilen war, nicht vergleichbar. Der Beschwerdeführer betont vielmehr selber, dass

die Landwirtschaft bei seinem Betrieb klar im Vordergrund stehe und durch die sozialtherapeutischen Zwecke nicht zurückgedrängt werde. Letztere haben in seinem Betrieb somit bloss begleitenden und nicht dominanten Charakter. Einen Anspruch auf die Anerkennung zusätzlichen zonenkonformen Wohnraums lässt sich daraus nicht ableiten. Schliesslich begründet der Beschwerdeführer die Notwendigkeit zusätzlichen Wohnraums mit wirtschaftlichen Motiven. Nach biologischen Grundsätzen geführte Betriebe erzielten geringere Erträge als konventionelle. Deren Inhaber seien daher darauf angewiesen, sämtlichem beigezogenen Personal Kost und Logis gewähren zu können, da die Einnahmen des Betriebs eine Entrichtung von Barlöhnen nur sehr beschränkt zuliessen. Der Beschwerdeführer belegt diese Behauptung zahlenmässig weder für seinen eigenen Betrieb und erst recht nicht für die Mehrheit der nach biologischen Grundsätzen geführten Betriebe. Die angeführten finanziellen Gründe sind freilich bei der Bestimmung des zonenkonformen Wohnraums ohnehin nicht ausschlaggebend. Nach der dargestellten Rechtsprechung richtet sich die Bestimmung des zonenkonformen Wohnraums nach betrieblich-technischen Gesichtspunkten. Tiefere Kosten oder organisatorische Vereinfachungen rechtfertigen dagegen keine Anerkennung von zusätzlichen zonenkonformen Wohnflächen (vgl. BGE 117 Ib 266 E. 3a-c S. 269). d) Das Verwaltungsgericht hat somit die Zonenkonformität der beiden Wohnwagen in der Landwirtschaftszone zu Recht verneint. Da sich die Standortgebundenheit von Wohnraum zu landwirtschaftlichen Zwecken ausserhalb der Bauzonen nach den gleichen Kriterien beurteilt wie die Zonenkonformität (vgl. BGE 113 Ib 307 E. 4 S. 313; BGE 112 Ib 259 E. 3 S. 263), durfte das Verwaltungsgericht ebenfalls eine Ausnahmebewilligung

nach Art. 24 Abs. 1 RPG verweigern, ohne Bundesrecht zu verletzen. Die Beschwerde erweist sich aus diesen Gründen als unbegründet. Sie ist demzufolge abzuweisen, soweit auf sie einzutreten ist.