Urteilskopf

125 II 278

27. Auszug aus dem Urteil der I. Öffentlichrechtlichen Abteilung vom 17. Mai 1999 i.S. Schlatter Heinz und Vonrüti Urs gegen Verwaltungsgericht (3. Abteilung) des Kantons Zürich (Verwaltungsgerichtsbeschwerde)
Regeste (de):
Zonenkonformität von Neubauten zum Zweck der Bearbeitung von Kräutern in der Landwirtschaftszone (Art. 16, 22 und 24 RPG).

Wiederholung der Rechtsprechung zur Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone nach Art. 16 und 22 RPG. Vorliegend keine Anwendung der in der Volksabstimmung vom 7. Februar 1999 angenommenen Änderung des RPG vom 20. März 1998 (E. 3).

Auch bei sachlich zusammenhängenden Baugesuchen muss die Zonenkonformität für jedes Bauvorhaben gegeben sein. Elemente, die im konkreten Fall für die Beurteilung der Zonenkonformität des umstrittenen Betriebsgebäudes von Bedeutung sind (E. 5 und 6).

In casu Verneinung der Zonenkonformität eines Betriebsgebäudes, das dazu dient, sowohl die auf dem Gelände der Gärtnerei angebauten als auch die importierten Kräuter konsumentengerecht zu verpacken und zu etikettieren (E. 7).

Regeste (fr):
Conformité à la zone agricole de constructions nouvelles destinées au conditionnement d' herbes aromatiques (art. 16, 22 et 24 LAT).

Rappel de la jurisprudence concernant la conformité de constructions nouvelles à l' affectation de la zone agricole, selon les art. 16 et 22 LAT. En l' espèce, pas d' application de la modification de la LAT, du 20 mars 1998, adoptée en votation populaire le 7 février 1999 (consid. 3).

Même en cas de connexité entre plusieurs demandes de permis de construire, la conformité à l' affectation de la zone agricole doit être examinée pour chaque construction. Eléments déterminants pour l' appréciation de la conformité du bâtiment d' exploitation en cause (consid. 5 et 6).

Négation de la conformité d' un bâtiment d' exploitation destiné tant à l' emballage et à l' étiquetage d' herbes aromatiques produites sur le terrain de l' entreprise horticole qu' au conditionnement d' herbes importées (consid. 7).

Regesto (it):
Conformità alla zona agricola di nuove costruzioni destinate alla lavorazione di erbe aromatiche (art. 16, 22 e 24 LPT).

Riassunto della giurisprudenza sulla conformità di nuove costruzioni nella zona agricola giusta gli art. 16 e 22 LPT. In concreto le modifiche del 20 marzo 1998 apportate alla LPT e accettate in votazione popolare il 7 febbraio 1999 non si applicano (consid. 3).

Anche in caso di più domande, tra loro materialmente connesse, di rilascio di una licenza edilizia, la conformità alla destinazione della zona deve essere data per ogni progetto di costruzione. Elementi determinanti per la valutazione della conformità dell' edificio alla zona (consid. 5 e 6).

La conformità alla destinazione della zona di uno stabilimento destinato all' imballaggio e all' etichettatura

sia di erbe aromatiche prodotte presso l' azienda orticola, sia di erbe importate, deve essere negata (consid. 7).

Sachverhalt ab Seite 279

BGE 125 II 278 S. 279

Ulrich Mäder betreibt in der Landwirtschaftszone von Boppelsen eine Kräutergärtnerei mit rund 30 Angestellten. Sein Betrieb weist eine Anbaufläche von ca. 9,2 ha auf. Die Kräuterproduktion fängt etwa im März an und nimmt bis im August zu. Sie nimmt dann bis im November wieder ab, und vom Dezember bis im Februar werden gar keine Kräuter geerntet. Um die Abnehmer - in erster Linie Grossverteiler - nicht zu verlieren, muss eine Ganzjahresproduktion gewährleistet werden. Zu diesem Zweck werden Kräuter aus Teneriffa und Südafrika importiert, die auf dem Gelände der Gärtnerei verpackt und von dort aus an die Abnehmer geliefert werden. Im Jahre 1994 hat das Bundesgericht dem Gärtnereibetrieb die Errichtung von zehn ungeheizten Plastikgewächshäusern zur geschützten Setzlingsaufzucht und massvollen saisonalen Verlängerung der Eigenproduktion in den Frühlings- und Herbstmonaten bewilligt (BGE 120 Ib 266 ff.). Am 16. Juni 1995 ersuchte Ulrich Mäder um die Bewilligung für den Neubau eines zweigeschossigen Betriebsgebäudes und eines Geräteunterstands. Das geplante Betriebsgebäude weist eine Grundfläche von 30 2 15 m, der Geräteunterstand eine solche von 25 2 8 m auf. Im neuen Betriebsgebäude sollen neben der Rüsterei Büro-, Sanitär- und Kühlräume sowie Lager- und Umschlagplätze mit Nutzflächen von insgesamt 1' 300 m2 (ohne Estrich) eingerichtet werden. In der Folge ersuchte Ulrich Mäder noch um die Bewilligung eines Park- und Abstellplatzes mit einer Fläche von 7'231,60 m. Die Baudirektion des Kantons Zürich stellte fest, dass für die Bauvorhaben keine Ausnahmebewilligung nach Art. 24 RPG erforderlich sei. Benachbarte Grundeigentümer erhoben dagegen Rekurs beim Regierungsrat des Kantons Zürich, der die Sache an die

BGE 125 II 278 S. 280

Vorinstanz zurückwies. Die Baudirektion stellte wiederum fest, die Bauvorhaben bedürften keiner Ausnahmebewilligung nach Art. 24 RPG. Die Nachbarn erhoben dagegen Rekurs beim Regierungsrat, der das Rechtsmittel abwies. Am 11. Juni 1998 hiess das Verwaltungsgericht (3. Kammer) des Kantons Zürich die dagegen gerichtete Beschwerde teilweise gut. Gemäss dieser Instanz können die Bauvorhaben nur als zonenkonform betrachtet werden, soweit der Baugesuchsteller - entsprechend den Mengenangaben für die Jahre 1992 bis 1995 - nicht mehr als die Hälfte der gesamthaft umgesetzten Kräuterproduktion importiert.
Zwei benachbarte Grundeigentümer führen gegen den Entscheid des Verwaltungsgerichts Verwaltungsgerichtsbeschwerde wegen Verletzung von Art. 22 und 24 des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (RPG; SR 700) sowie wegen fehlerhafter Sachverhaltsfeststellung und willkürlicher Beweiswürdigung. Das Bundesgericht hat das Rechtsmittel gutgeheissen und den Entscheid des Verwaltungsgerichts aufgehoben, soweit die Zonenkonformität des Betriebsgebäudes auf der Parzelle Kat.Nr. 268.1 festgestellt wurde. In Bezug auf den projektierten Geräteunterstand sowie den Park- und Abstellplatz hat das Bundesgericht die Angelegenheit zur Neubeurteilung an die Vorinstanz zurückgewiesen.

Erwägungen

Aus den Erwägungen:

3. a) Die Parzelle Kat.Nr. 268.1, auf welcher die umstrittenen Bauten errichtet werden sollen, liegt in der Landwirtschaftszone nach § 36 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich vom 7. September 1975. Da das Zürcher Recht in diesem Zusammenhang nicht weiter geht als das Bundesrecht, bestimmt sich der Zweck und Inhalt der Landwirtschaftszone nach Art. 16 RPG (BGE 120 Ib 266 E. 2 S. 268, mit Hinweisen). Danach umfassen Landwirtschaftszonen Land, das sich für die landwirtschaftliche Nutzung oder den Gartenbau eignet oder im Gesamtinteresse landwirtschaftlich genutzt werden soll (Art. 16 Abs. 1 lit. a und b RPG). Bauten und Anlagen in diesen Gebieten müssen nach Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG dem Zweck der Landwirtschaftszone entsprechen. Gebäude sind in der Landwirtschaftszone nach Art. 16 RPG zonenkonform, wenn sie hinsichtlich Standort und Ausgestaltung in einer unmittelbaren funktionellen Beziehung zum Landwirtschafts- bzw. Gartenbaubetrieb stehen und im Hinblick auf die bodenabhängige Nutzung des Landes

als unentbehrlich erscheinen. Bei Landwirtschaftsbetrieben stimmt der Begriff der Zonenkonformität im Sinne von Art. 16 Abs. 1 RPG im Wesentlichen mit demjenigen der Standortgebundenheit gemäss Art. 24 Abs. 1 RPG überein. In einer Landwirtschaftszone im Sinne von Art. 16 RPG sind nur solche Gebäude zonenkonform, die in ihrer konkreten Ausgestaltung für eine zweckmässige Bewirtschaftung des Bodens am vorgesehenen Standort objektiv notwendig und nicht überdimensioniert sind. Ausserdem dürfen gegen ihre Errichtung keine überwiegenden öffentlichen Interessen sprechen (BGE 122 II 160 E. 3a S. 162; vgl. zu Wohnraum in der Landwirtschaftszone BGE 121 II 307 E. 3b S. 310). Das bedeutet für Gebäude in der Landwirtschaftszone insbesondere, dass bei ihrer bestimmungsgemässen Nutzung der Boden als Produktionsfaktor unentbehrlich ist; wo landwirtschaftliche Erzeugnisse bodenunabhängig gewonnen werden, liegt dagegen keine landwirtschaftliche Nutzung im Sinne von Art. 16 RPG vor (BGE 120 Ib 266 E. 2a S. 268; BGE 117 Ib 270 E. 3a S. 279, 502 E. 4a S. 503, je mit Hinweisen; EJPD/BRP, Erläuterungen zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Art. 16 N. 9 und 10).
b) In Art. 16 RPG wird ausdrücklich auch der Gartenbau erwähnt. Das ist indessen nicht so zu verstehen, dass diesem neben der traditionellen landwirtschaftlichen Nutzung eine selbständige, privilegierte Bedeutung zukäme. In einer Landwirtschaftszone ist derjenige Gartenbau als zonenkonform anzuerkennen, der in Arbeitsweise und Landbedarf mit der landwirtschaftlichen Nutzung vergleichbar ist und zur Bewirtschaftung freien Landes eine hinreichend enge Beziehung hat. Gemeint sind namentlich Freilandgärtnereien, welche Pflanzen in Treibhausanlagen vorziehen und später in offenes Land versetzen. Betriebe, die überwiegend mit künstlichem Klima unter ständigen, festen Abdeckungen arbeiten, entsprechen nicht dem Zweck der Landwirtschaftszone. Als zonenkonform kann somit nur der überwiegend bodenabhängig produzierende Gartenbau bezeichnet werden. Bodenabhängig ist ein Betrieb, wenn er bei einer gesamthaften Betrachtung seines langfristigen Bewirtschaftungskonzepts und der zu dessen Realisierung eingesetzten Mittel als Freilandbetrieb bezeichnet werden kann (BGE 120 Ib 266 E. 2a S. 268 f.; BGE 116 Ib 131 E. 3a-d S. 134 ff.; 112 Ib 270 E. 3 S. 273, je mit Hinweisen). c) Der Beschwerdegegner glaubt aus der jüngsten Revision des Raumplanungsgesetzes etwas zu seinen Gunsten ableiten zu können. Zu Unrecht. Zwar wurde in der Volksabstimmung vom

7. Februar 1999 eine Revision der vorliegend einschlägigen Vorschriften des RPG angenommen. Im Hinblick darauf, dass noch nicht feststeht, wann das neue Recht in Kraft treten wird, dass die Ausführungsvorschriften noch ausstehen und dass gesetzlich keine Vorwirkung vorgesehen ist, stehen die Rechtssicherheit und das

berechtigte Vertrauen der Beteiligten in die Weitergeltung des zum Zeitpunkt der Einreichung des Bewilligungsgesuchs geltenden Rechts einer Vorwirkung der revidierten Vorschriften entgegen (vgl. BGE 119 Ia 254 E. 3b S. 259 f.; 116 Ia 207 E. 4a S. 214; HÄFELIN/MÜLLER, Grundriss des Allgemeinen Verwaltungsrechts, 3. Aufl., Zürich 1998, Rz. 280 ff.; PIERRE MOOR, Droit administratif, Bd. I, S. 181 f.). Dies gilt umso mehr, als die Frage der Zonenkonformität, die den Kern vorliegenden Rechtsstreits ausmacht, in der Verordnung näher umschrieben werden soll (BBl 1996 III S. 532).

5. a) Es stehen drei verschiedene Bauvorhaben zur Diskussion: das Betriebsgebäude, der Geräteunterstand sowie der Park- und Abstellplatz. Das Verwaltungsgericht hat sie nicht getrennt überprüft, sondern hat seine Prüfung auf die Bearbeitung der ausländischen Kräuter und damit auf das die Rüsterei enthaltende Betriebsgebäude konzentriert. Nachdem das Verwaltungsgericht zum Schluss gekommen ist, die Bearbeitung von ausländischen Kräutern auf dem Gelände des Baugesuchstellers sei im vorgesehenen Ausmass zulässig, hat es die Zonenkonformität der drei Bauvorhaben gesamthaft bejaht. Gemäss Art. 25 der Verordnung über die Raumplanung (SR 700.1) muss die Zonenkonformität jedoch für jedes einzelne Bauvorhaben vorhanden sein (EJPD/BRP, a.a.O., Art. 22 N. 8). Dies gilt unabhängig davon, dass die Nachbarn im vorliegenden Fall gegen die geplanten Bauvorhaben als Gesamtheit vorgegangen sind. Nachfolgend wird zunächst auf das geplante Betriebsgebäude eingegangen. b) Ob das Betriebsgebäude zonenkonform sei, ist unter zwei Aspekten zu untersuchen. Zum einen fragt es sich, ob der Nutzungszweck des Gebäudes einer landwirtschaftlichen Nutzung entspricht. Zum andern ist auch der Umstand von Bedeutung, dass im geplanten Betriebsgebäude nicht nur inländische, sondern auch importierte Kräuter bearbeitet werden sollen. Das Gebot der gesamthaften Betrachtungsweise erfordert, dass auch das Importgeschäft in die Prüfung einbezogen wird. Denn nach eigenem Kundtun des Baugesuchstellers könnte sein Betrieb gar nicht existieren, wenn er keine Kräuter importieren dürfte. Zudem hängen die Dimensionen

des Betriebsgebäudes nach den Angaben des Baugesuchstellers von der inländischen Kräuterproduktion während den Monaten mit höchster Eigenproduktion, d.h. im Sommer, ab; diese Mengen sind jedoch umstritten. c) Zunächst interessiert, ob der Verarbeitungsvorgang, der im Betriebsgebäude vorgesehen ist, überhaupt zonenkonform sei; diese Frage ist nicht gartenbauspezifisch, da es nicht um den Anbau, sondern um die Verarbeitung landwirtschaftlicher Erzeugnisse geht, welcher Vorgang gleichermassen Landwirtschafts- als auch Gartenbaubetriebe betrifft. Wenn die Frage zu bejahen ist, gilt es zu untersuchen, ob das Betriebsgebäude zur Verarbeitung von ausländischen Kräutern errichtet werden darf bzw. ob die von der Vorinstanz in diesem Zusammenhang angenommenen Kräutermengen stimmen.
Dabei ist die Zonenkonformität des Importgeschäfts nicht durch das Urteil des Bundesgerichts vom 7. Oktober 1994 präjudiziert worden, da sich dieses nur auf die Zulässigkeit der beantragten Folientunnels zwecks Optimierung der Eigenproduktion bezog. Die Verarbeitung der importierten Kräuter - die übrigens vom Baugesuchsteller nicht verheimlicht wurde - stand damals nicht zur Diskussion. Da ferner der Import der ausländischen Kräuter bis anhin keine Vergrösserung der Gärtnerei in baulicher Hinsicht nach sich zog, wurde diese Nutzung den zuständigen kommunalen und kantonalen Raumplanungsinstanzen bisher auch nicht zur Bewilligung vorgelegt.

6. a) Im Betriebsgebäude mit einer Grundfläche von 30 2 15 m und einer Gesamtnutzungsfläche von 1' 300 m2 sollen gemäss dem Betriebskonzept des Baugesuchstellers eine Rüsterei sowie Büro-, Sanitär- und Kühlräume entstehen. Der geplante Rüstraum mit einer Fläche von 180 m2 soll einerseits der Rüst- und Verpackungsarbeit dienen und andererseits als Abstellfläche genutzt werden. Neben den Arbeitsflächen ist für die Angestellten noch ein Aufenthalts- und Sanitärraum vorgesehen. Der als Umschlagsplatz, nicht als Lagerplatz dienende Kühlraum soll durch einen solchen von 88 m2 ersetzt werden; für die Zwischenlagerung der geernteten Kräuter

bis zur Verarbeitung sowie für deren Zwischenlagerung bis zur Auslieferung sind gemäss dem Betriebskonzept 70 m2 erforderlich. Während den Sommermonaten werden zudem nach Angaben des Baugesuchstellers grössere Mengen einzelner Kräuter an Hotels und Verarbeitungsbetriebe geliefert, deren separate Verpackung zusätzlichen Lagerraum in Anspruch nimmt. Für Büroarbeiten wird zurzeit

nebst dem bestehenden Büroraum von 3,6 m2 ein Baustellenwagen mit 10 m2 benutzt; geplant sind Büroräumlichkeiten von 67 m2. Unter den verschiedenen Räumen des Betriebsgebäudes kommt der Rüsterei in raumplanungsrechtlicher Hinsicht die grösste Bedeutung zu. Denn das Betriebskonzept beruht auf dem Grundsatz der Konzentration sämtlicher Arbeitsstufen auf dem Gelände der Gärtnerei: Es sollen die (inländischen und importierten) Kräuter am Standort der Gärtnerei verpackt, beschriftet und von dort aus an die Abnehmer geliefert werden. Der genannte Verarbeitungsprozess findet hauptsächlich in der Rüsterei statt; im Verhältnis zu dieser kommt den weiteren vorgesehenen Räumlichkeiten, wie namentlich dem Kühlraum, nur Hilfsfunktion zu. b) Das BRP unterscheidet zwischen der Gewinnung und der Verarbeitung von landwirtschaftlichen Erzeugnissen, wobei in der Landwirtschaftszone grundsätzlich nur erstere Tätigkeit zulässig sei. Zwar seien nicht sämtliche Schritte der Nachbearbeitung in der Landwirtschaftszone verboten. So sei das kurzfristige Lagern und das Abfüllen von Erzeugnissen in geeignete Gebinde, um sie an die nächste Verarbeitungsstufe weiterzuleiten, nicht sehr zeit-, raum- und kapitalintensiv und auch nicht mit einer ins Gewicht fallenden Wertschöpfung verbunden. Hingegen gehe es nicht an, sämtliche Stufen der Aufbereitung, Veredelung und Lagerung der Produktion bis zur Lieferung an die Abnehmer - frisch, verpackt und beschriftet - als zonenkonform zu betrachten. Die geplante Rüsterei erreiche in ihren Dimensionen (6 m2 pro Arbeitskraft, d.h. etwa 180 m2) ein Ausmass und ermögliche eine Wertschöpfung, die beide nicht mehr an der Zonenkonformität der Kräuterproduktion teilhaben könnten. In der Rüsterei finde eine eigenständige, arbeitsintensive gewerbliche Tätigkeit mit hoher Wertschöpfung statt, vergleichbar mit dem Waschen und Verpacken von Kartoffeln in Kilosäcke, dem Waschen, Rüsten und Gefrieren von Tiefkühlgemüse, dem Schlachten von Tieren, dem Verkäsen von Milch oder der Herstellung und Verpackung von Butter für den Handel. c) Der Beschwerdegegner wendet ein, die geernteten Kräuter würden weder einer Verarbeitung noch einer Veredelung unterzogen, sondern einzig in Folienbeutel oder in Klappschalen verpackt. Bei der Ernte werde darauf geachtet, dass die Kräuter bereits in der Grösse gepflückt würden, in der sie später verpackt und ausgeliefert würden. In grossen Büscheln geerntet bzw. in grossen Säcken transportiert, würden sie zerdrückt und entsprächen den qualitativen Anforderungen der Abnehmer nicht mehr. Zudem könne der

Erntevorgang durch das Verpacken vor Ort rationalisiert werden. In der Rüsterei gehe es nur darum, die für die Packungseinheiten zu grossen Kräuter abzutrennen. Dieser Vorgang sei weder zeit-, noch raum- noch kapitalintensiv. Auch wenn das Verpacken arbeitsintensiv sei, könne nicht von einer Aufbereitung oder Veredelung, geschweige denn von einer Wertschöpfung die Rede sein. Im Vergleich dazu sei der Warenausschuss bei den importierten Kräutern aufgrund der schlechten Transportbedingungen erheblich höher. Die Importware sei ausserdem qualitativ deutlich schlechter. Die Beschriftung der einzelnen Folienbeutel und Klappschalen erfolge im gleichen Arbeitsgang wie das Verpacken; deren Ausgliederung an einen Ort ausserhalb der Landwirtschaftszone sei weder rationell noch verhältnismässig. Zudem würde bei einer nachträglichen Beschriftung eine erhebliche Verwechslungsgefahr bestehen. Schliesslich seien die vom BRP herangezogenen Beispiele mit dem vorliegenden Kräuterverarbeitungsprozess nicht vergleichbar.

7. a) Wie dargestellt, beruht die Landwirtschaftszone auf dem Grundsatz der bodenabhängigen Nutzung. Zonenkonform sind in erster Linie Bauten und Anlagen, die für die Produktion landwirtschaftlicher Erzeugnisse erforderlich sind. Zur Gewinnung sind auch die Arbeitsvorgänge und deren bauliche Vorrichtungen zu zählen, die mit der Produktion untrennbar verbunden sind, wie beispielsweise das Ernten, Pflücken, Melken, das Abfüllen von geeigneten Behältern mit den landwirtschaftlichen Erzeugnissen, das Abladen letzterer und deren Abtransport bis zum Ort der nächsten Verarbeitung. Vorliegend kann nicht gesagt werden, dass das grammweise Verpacken der Kräuter in Folienbeutel und Klappschalen zur Produktion im umschriebenen Sinne gehört. Dies ergibt sich schon aus der Tatsache, dass für den Gärtnereibetrieb, der nach eigenem Kundtun des Baugesuchstellers gegenwärtig mehr als 9 ha umfasst, die Rüsterei nur an einem Ort vorgesehen ist. Das bedeutet, dass die Kräuter von überall her, auch von den entferntesten Parzellen bis zur geplanten Rüsterei transportiert werden müssen, bevor sie der umstrittenen Bearbeitung unterzogen werden können. Damit steht fest, dass diese Verarbeitungsstufe, entgegen den Einwendungen des Beschwerdegegners, nicht zwingend auf dem Gelände der Gärtnerei, in unmittelbarer Nähe zum Ernteort stattfinden muss: Wenn die Kräuter schon zur Rüsterei gebracht werden müssen, können sie auch zu einem Ort ausserhalb der Landwirtschaftszone transportiert werden.

Diese Sichtweise wird noch dadurch bekräftigt, dass - auch wenn der Kräuterimport mit hohen Verlusten verbunden sein sollte - sogar Kräuter aus anderen Kontinenten auf dem Gelände der Gärtnerei verarbeitet werden. b) Es fragt sich, ob im Interesse einer zweckmässigen Bodenbewirtschaftung auch noch gewisse Verarbeitungs- und Verwertungsvorgänge in der Landwirtschaftszone als zonenkonform betrachtet werden können. In der Rechtsprechung ist der Aspekt der zulässigen Arbeitsstufen in der Landwirtschaftszone bis anhin wenig vertieft worden: In BGE 114 Ib 131 E. 3 S. 133 f. werden unter den Beispielen von Bauten und Anlagen mit dem erforderlichen Bezug zur Bodenbewirtschaftung nur Ställe, Scheunen, Silos und Einstellhallen aufgeführt, also Bauten, die mit der Verarbeitung von landwirtschaftlichen Erzeugnissen grundsätzlich nichts zu tun haben. Im Entscheid vom 7. Mai 1987 i.S. Keel g. Gemeinde Flums liess das Bundesgericht die Frage offen, ob ein Bienenhonig-Schleuderraum erforderlich sei, da dieser ohnehin überdimensioniert war (E. 3c). Im Entscheid vom 9. März 1990 i.S. V. g. Gemeinde Andiast schützte das Bundesgericht die kantonale Praxis, wonach zur Milchverarbeitung und für die allfällige Zubereitung und Einnahme von Mahlzeiten sowie für gelegentliche Übernachtungen zwecks Betreuung der Kühe nur eine zusätzliche Kammer, jedoch kein freistehendes neues Ökonomiegebäude zulässig sei (E. 2c). Im Entscheid vom 16. Dezember 1991 i.S. BRP g. Gemeinde Féchy wurde darauf hingewiesen, dass Kühlräume, Räume zur Vorbereitung und zur Herstellung von Apfelwein oder von Branntwein nicht zonenkonform sind, weil sie nicht in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Bodenbewirtschaftung stehen. In der Lehre werden Bauten und Anlagen zur Verarbeitung und Verwertung von landwirtschaftlichen Erzeugnissen verschiedentlich als zonenkonform bezeichnet. Gefordert wird allerdings, der Verarbeitungs- oder Verwertungsvorgang müsse einen direkten Zusammenhang mit der Bodennutzung durch einen bestimmten Landwirtschaftsbetrieb haben und arbeitstechnisch in enger Verbindung zur Bodenbewirtschaftung stehen (ULRICH ZIMMERLI, Was darf in der Landwirtschaftszone gebaut und umgebaut werden?, in: Blätter für Agrarrecht 25/1991 S. 7 f.; PETER MARKUS KELLER, Neubauten in der Landwirtschaftszone, Diss. Bern 1987, S. 39; ERICH ZIMMERLIN, Baugesetz des Kantons Aargau, 2. Aufl., Aarau 1985, N. 6a zu § 129; ablehnend CHRISTOPH BANDLI, Bauen ausserhalb der

Bauzonen, Diss. Bern 1989, S. 179). Gemäss der Doktrin liegt die Grenze dort, wo die Urproduktion als solche

nicht mehr im Zentrum steht, sondern die Tierhaltung fast ganz bodenunabhängig betrieben wird, vorwiegend oder fast ausschliesslich mit Pflanzen gehandelt wird oder die Verarbeitung pflanzlicher Produkte eindeutig in den Vordergrund tritt, also der Betrieb industriellen oder gewerblichen Charakter annimmt (LEO SCHÜRMANN, Zulässigkeit von Aufstockungsbetrieben in der Landwirtschaftszone, Rechtsgutachten zuhanden des Bundesamtes für Raumplanung, Bern 1990, S. 3 f.; ZIMMERLIN, a.a.O., N. 6a zu § 129). Das EJPD/BRP lässt Lagerungs- und Verarbeitungsbetriebe der Landwirtschaft in der Landwirtschaftszone nur in beschränktem Mass zu: Solche Betriebe hätten in der Landwirtschaftszone «nicht immer» ihren Platz. Vielmehr würden sie ins Dorf gehören. Als Richtschnur sei dabei die arbeitstechnische Klammer zwischen Bodenbewirtschaftung und Verarbeitung oder Lagerung zu betrachten: Je schwächer diese, desto schwächer auch die Möglichkeit, die entsprechenden Bauwerke als landwirtschaftlichen Regelbau zu behandeln (EJPD/ BRP, a.a.O., Art. 16 N. 21, vgl. auch N. 22). c) Ob die genannte Ausdehnung der zulässigen Nutzungen von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone auf gewisse Verarbeitungs- und Verwertungsvorgänge dem Sinn und Zweck von Art. 16 und Art. 22 RPG entspricht, kann offen bleiben. Denn die umschriebene, allemal erforderliche hinreichend enge Beziehung des Betriebsgebäudes zur Bodenbewirtschaftung fehlt im zu beurteilenden Fall. Der grosse Platzbedarf, den das Verpacken der Kräuter auf dem Gelände der Gärtnerei erfordert - auch wenn man zu diesem Zweck nur die Rüsterei und den Kühlraum berücksichtigt, sind es 268 m2 -, stellt entgegen der Meinung des BRP für sich allein keinen massgeblichen Entscheidungsfaktor dar; in dieser Hinsicht genügt, dass das Bauvorhaben im Verhältnis zum geplanten (zonenkonformen) Nutzungszweck nicht überdimensioniert ist. Denn die Landwirtschaftszone wird nicht in erster Linie durch Mass-, sondern durch Nutzungsvorschriften geregelt. Von Bedeutung ist hier vielmehr die fehlende Hilfsfunktion, die arbeitsorganisatorische Eigenständigkeit sowie die hohe Wertschöpfung der umstrittenen Kräuterverarbeitung. Zwischen dem Verpacken der Kräuter und der Bodenproduktion besteht nur ein loser, mittelbarer Zusammenhang. Im Verhältnis zum Anbau und zur Ernte stellt die genannte Arbeitsstufe - ob man das Beschriften

hinzuzählt oder nicht - einen wohl gleichwertigen sowie einen arbeitstechnisch davon losgelösten Vorgang dar, der von unterschiedlichen Arbeitskräften durchgeführt werden könnte. Die umstrittene Verarbeitungsstufe nimmt eine wichtige Position in der gesamten Produktionskette ein, da der hohe Marktwert der umgesetzten Kräuter nicht zuletzt darauf zurückzuführen ist, dass die Kräuter in kleinen Portionen konsumentengerecht verpackt und beschriftet werden und frisch auf den Markt kommen. Es kann demgegenüber nicht gesagt werden, die Verlegung dieser Verarbeitungsstufe in ein Siedlungsgebiet verhindere die gleiche Produktqualität, und zwar umso weniger als feststeht, dass die Kräuter bereits nach dem geltenden Betriebskonzept von den verschiedenen angebauten Parzellen bis zum aktuellen Verpackungsort zum Teil über längere Strecken transportiert werden müssen. Der relativ kleine Mehraufwand in zeitlicher und arbeitstechnischer Hinsicht, der durch die Verlängerung des Transportwegs entstünde, vermag hier eine Abweichung vom Grundsatz der Bodenabhängigkeit der Nutzung der Landwirtschaftszone jedenfalls nicht zu rechtfertigen, zumal dieser Mehraufwand nur die angebauten Kräuter, also nur etwa die Hälfte der Gesamtproduktion beträfe. Dabei ist daran zu erinnern, dass rein wirtschaftliche Interessen an einer Baute oder Anlage in der Landwirtschaftszone nicht massgeblich sind (BGE 121 II 67 E. 3c S. 71, mit Hinweisen). Eine Verlegung der Rüsterei an einen in einer Bau- oder Spezialzone gelegenen Ort ausserhalb der Landwirtschaftszone ist dem Baugesuchsteller im Licht dieser Überlegungen ohne weiteres zuzumuten. Dessen Einwendungen beziehen sich im Übrigen ausschliesslich auf die technische Notwendigkeit, das Verpacken auf dem Gelände der Gärtnerei auszuführen. Dieses Argument vermag aus den genannten Gründen jedoch nicht zu überzeugen. d) Die Rüsterei, welche die Hauptnutzung des Betriebsgebäudes darstellt, ist somit nicht zonenkonform. Ob die sonstigen Räumlichkeiten des Betriebsgebäudes (Büro-, Sanitär- und Aufenthaltsräume) einer zonenkonformen Nutzung dienen, ist nicht zu prüfen: Aufgrund ihrer rein akzessorischen Bedeutung in arbeitsorganisatorischer Hinsicht teilen sie das rechtliche Schicksal der Rüsterei. Unter diesen Umständen erübrigt sich ebenfalls zu prüfen, ob dem Betriebsgebäude überwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen. Dieses Bauvorhaben kann somit in seiner jetzigen Ausgestaltung unter Betrachtung

des langfristigen Bewirtschaftungskonzepts der Gärtnerei und der zu dessen Realisierung eingesetzten

Mittel nicht als Bestandteil eines Freilandbetriebs gelten. Es erfüllt die Anforderungen für Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone nicht. e) Unter diesen Umständen erübrigt sich zu prüfen, ob die Sachverhaltsfeststellung durch das Verwaltungsgericht rechtmässig war bzw. ob das rechtliche Gehör der Beschwerdeführer verletzt wurde. Ebenso wenig ist zu prüfen, ob und allenfalls in welchem Ausmass die Verarbeitung ausländischer Kräuter im geplanten Betriebsgebäude zonenkonform ist (vgl. oben E. 5c).