

(Bestätigt mit VB.2024.00132 vom 19. Juli 2024.)

3. Das Baugrundstück liegt in der Landwirtschaftszone und ist im südwestlichen Bereich mit den Hofgebäuden des rekurrentischen Betriebes überstellt. Dieser wird als Futter- und Ackerbaubetrieb mit 0,21 ha Freilandgemüse sowie Legehennenhaltung und 1,28 Standardarbeitskräften (SAK) unbestrittenermassen als zonenkonformes landwirtschaftliches Gewerbe ausgewiesen. Streitbetroffen ist ein südlich des Betriebsleiterhauses erstellter, mit einer bogenartigen Metall-/Glaskonstruktion überdachter Swimmingpool mit einer Fläche von 10,8 m x 4,15 m und einer befestigten Umgebung von insgesamt (inkl. Pool) rund 180 m².

4. Die Baudirektion begründet die Verweigerung der nachträglichen raumplanungsrechtlichen Bewilligung des überdachten Swimmingpools einerseits mit Verweis auf Art. 34 Abs. 3 der Raumplanungsverordnung (RPV) damit, dass Bauten (und Anlagen) für den Wohnbedarf in der Landwirtschaftszone nur dann zonenkonform seien, wenn sie für den Betrieb des entsprechenden landwirtschaftlichen Gewerbes unentbehrlich seien.

Andererseits stützt sie ihren Entscheid auf ihre ständige Praxis, wonach sich die Bewilligungsfähigkeit von untergeordneten Umgebungsgestaltungen ausserhalb der Bauzonen auf den Nahbereich des Wohnhauses (max. 7 m ab Fassade) beschränke. Der strittige Swimmingpool sei mit bis zu 35 m Distanz zur Fassade des Wohnhauses erstellt worden. Zwar sei aufgrund der Entstehungsgeschichte des Hofes nachvollziehbar, dass eine Positionierung innerhalb des genannten Nahbereichs nicht möglich sei, der Pool sei jedoch nochmals zwischen 7 m bis 18 m von der entlang der Fassade verlaufenden Erschliessungsstrasse entfernt erstellt worden. Damit sei die Lage des Swimmingpools auch unter Berücksichtigung der speziellen Verhältnisse des Hofes zu weit vom Wohnhaus entfernt. Zudem könne die Gesamtanlage mit der grossen Umgebungsfläche und der halbrunden Überdeckung nicht mehr als untergeordnet betrachtet werden.

5.1 Der Rekurrent macht geltend, die Zulässigkeit eines Swimmingpools sei in der Landwirtschaftszone nicht generell ausgeschlossen. Eine Positionierung direkt an der Fassade des Wohnhauses sei betriebsbedingt nicht möglich, da dort arealinterne Gebäudezufahrten und Garagenvorplätze bestünden. Eine Anlage für die Freizeitnutzung könne somit sinnvollerweise nur im südlich an die Hofzufahrtsstrasse angrenzenden Streifen realisiert werden. Dort würden jedoch die direkt angrenzenden Bereiche bereits durch die betriebsnotwendige Gartennutzung belegt bzw. weiter östlich Fruchtfolgeflächen betreffen. Zu beachten sei zudem, dass der Pool insbesondere als Bewegungsmöglichkeit für den vom Prader-Willi-Syndrom (PWS) betroffenen Bruder des Rekurrenten erstellt worden sei. Die Überdachung führe schliesslich zu einer Erhöhung der Anlage von max. 1,5 m und werde optisch von der Bepflanzung kaschiert. Damit sei sie nicht geeignet, das Landschaftsbild im Sinne von Art. 34 Abs. 4 lit. b RPV zu beeinträchtigen. Betrachte man das gesamte Betriebszentrum, sei der

Swimmingpool zwischen den Gärten und Bepflanzungen südlich des Wohnhauses gut eingebettet.

Sollte der Swimmingpool nicht als zonenkonform bewilligt werden können, beantragt der Rekurrent eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 24 RPG. Der Pool sei aufgrund der besonderen Kondition des Bruders erstellt worden. Das nächste Schwimmbad befinde sich in einer Entfernung von 3,7 km in T. Es sei nicht möglich gewesen, auf eine Alternative im Baugebiet auszuweichen. (...)

5.3 Die Trennung von Bauzonen und Nichtbauzonen als wichtigster Grundsatz der heutigen Raumplanung verlangt, dass bodenverändernde Nutzungen von Bereichen, die für Bodenerhaltendes vorgesehen sind, grundsätzlich ferngehalten werden. Bauten und Anlagen sind daher in aller Regel in einer ihnen entsprechenden Bauzone zu verwirklichen. Ausserhalb des Baugebietes dürfen sie nur erstellt werden, wenn dies die einschlägige Nutzungszone gestattet (Art. 22 RPG) oder wenn die Ausnahmeveraussetzungen von Art. 24 ff. RPG gegeben sind. Zweck dieser Trennung von Bauzonen und Nichtbauzonen ist die Verhinderung von Streusiedlungen und von übermässigem Verkehr in den Landwirtschaftsgebieten sowie der Landschaftsschutz.

Neue landwirtschaftliche Bauten und Anlagen müssen in ihrer konkreten Ausgestaltung für eine zweckmässige Bewirtschaftung des Bodens am vorgesehenen Standort objektiv notwendig und nicht überdimensioniert sein. Der landwirtschaftliche Zweck darf nicht bloss Vorwand sein, um ein Bauvorhaben zu verwirklichen, das für die Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Bodens nicht erforderlich ist. Massgebend sind nicht subjektive Wünsche und Bedürfnisse. Dasselbe muss für Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Wohnen gelten. Dieses Vorrecht, ausserhalb der Bauzonen zu wohnen, bleibt deshalb einerseits einem verhältnismässig engen Personenkreis vorbehalten, andererseits sind auch die damit verbundenen baulichen Massnahmen in Grenzen zu halten.

Da die Frage, inwiefern ein landwirtschaftlicher Bedarf für eine Gartengestaltung besteht, nicht explizit geregelt ist, wird für Umgebungsgestaltungen bei zonenkonformen Wohnbauten regelmässig auf die Praxis zu den altrechtlichen Wohnbauten nach Art. 24c RPG zurückgegriffen. Die Baudirektion Kanton Zürich verfolgt eine langzeitige und konstante Praxis, wonach sie Gartenanlagen zu zonenfremden Wohnnutzungen in der Landwirtschaftszone nur in deren Nahbereich bewilligt, wobei dieser Nahbereich innerhalb eines 7 m-Radius um das Wohnhaus angenommen wird. Diese Einschränkung ist im Hinblick auf die Vermeidung weiterer Zersiedelung sinnvoll und grundsätzlich nicht in Frage zu stellen. Selbstredend sind diesbezüglich zonenkonforme, landwirtschaftliche Wohnnutzungen nicht schlechter zu stellen. Auch Landwirten ist eine Gartennutzung rund um ihr Heim nicht zu verwehren. Hingegen ist auch nicht ersichtlich, weshalb einer landwirtschaftlichen Wohnnutzung eine grössere Gartenfläche zustehen sollte als einer altrechtlichen, nicht zonenkonformen Wohnnutzung. Dies, zumal die Anlagen in beiden Fällen nicht der Landwirtschaft dienen und auch landwirtschaftliche Wohnbauten und selbst landwirtschaftliche Zweckbauten ihrem Bedarf entsprechend zu

beschränken sind, um die Zersiedelung gering zu halten und Kulturland wie auch die Landschaft zu schützen. Entsprechend ist nicht einzusehen, weshalb einer landwirtschaftlichen Wohnnutzung eine unbeschränkte Fläche zur Freizeitnutzung zur Verfügung stehen sollte. Wenn die Baudirektion Kanton Zürich ihre für nichtlandwirtschaftliches Wohnen ausserhalb der Bauzonen entwickelte Bewilligungspraxis für Gartenanlagen auch auf das landwirtschaftliche Wohnen anwendet und damit das raumplanerische Interesse höher einstuft, erscheint dies gerechtfertigt. Die regelmässig verlangte räumliche Beschränkung wurde im Sinne der Rechtsgleichheit, der Rechtssicherheit und der Raumplanung auch vom Bundesgericht geschützt (BGr 1C_439/2018 vom 13. März 2020, E. 4.4). Dabei ist festzuhalten, dass es sich bei einer Praxis nicht um eine starre Regelung handelt, sondern um einen Richtwert.

5.4 Grundsätzlich handelt es sich bei einem privaten Swimmingpool nicht um eine Anlage, welche im Sinne von Art. 24 RPG auf einen Standort ausserhalb der Bauzonen angewiesen ist oder der für ein landwirtschaftliches Gewerbe betriebsnotwendig wäre. Insofern kann er höchstens im Rahmen der hier unbestrittenermassen zonenkonformen landwirtschaftlichen Wohnnutzung beurteilt werden. Wie ausgeführt, kommt dabei die sogenannte 7 m-Regel zur Anwendung, wobei es sich um einen Richtwert handelt. Das rekurrentische Wohnhaus befindet sich mitten im Betriebszentrum und ist mit den übrigen betrieblichen Gebäuden zusammengebaut. Die südliche Fassade, vor der die Poolanlage erstellt wurde, steht zwar frei, wird jedoch von der rund 10 m breiten, betriebsnotwendigen Erschliessungsfläche, welche südlich um den Gebäudekomplex führt, umschlossen. Diese spezielle Konstellation wurde auch von der Baudirektion berücksichtigt, indem sie nicht davon ausgeht, dass eine Gartennutzung zu diesem Wohnhaus direkt an der Fassade erfolgen oder darauf verzichtet werden müsste. Der Swimmingpool wurde jedoch auch nicht anschliessend an diese Erschliessungsfläche errichtet, sondern 10 m weiter südlich. Die Fläche dazwischen dient ebenfalls der Gartennutzung, wie den Orthofotos zu entnehmen ist, für Blumen oder Kräuter sowie die Umgebungsgestaltung der Poolanlage, zu deren Gunsten der Garten in den letzten Jahren weichen musste (...). Inwiefern dieser Garten betriebsnotwendig sein soll bzw. er, falls er doch wesentlich zum betrieblichen Einkommen beitragen sollte, an dieser Stelle liegen muss, ist nicht ersichtlich, handelt es sich doch um einen Gemüseanbaubetrieb, der über die notwendigen Anbauflächen verfügt. Der bestehende Garten kann somit nicht als Argument für die noch grössere Distanz des Pools zum Wohnhaus herangezogen werden. Gleichzeitig kann die Aussengestaltung nicht weiter ausgedehnt werden, wenn die entsprechenden Flächen bereits belegt sind. Die räumliche Beschränkung führt dazu, dass allenfalls nicht jede gewünschte Nutzung realisiert werden kann und auf die eine zugunsten einer anderen verzichtet werden muss. Allerdings ist dabei wiederum zu beachten, dass nur untergeordnete und sich gut ins Landschaftsbild einfügende Anlagen bewilligungsfähig sind. Dies schliesst einen Swimmingpool nicht von vornherein aus, verlangt jedoch eine Anpassung in Bezug auf die Dimensionierung und Ausgestaltung, wobei klar festzuhalten ist, dass die strittige Anlage mit ihrer Grösse, Überdachung und grossflächigen befestigten Umgebung auch innerhalb des Nahbereichs nicht bewilligungsfähig wäre. Daran ändern im Übrigen auch die Bedürfnisse des Bruders des Rekurrenten nichts,

zumal diesen bislang auch mit einem kleineren Becken ohne Überdachung und erweiterte Sitzplatzgestaltung Rechnung getragen werden konnte.

Insgesamt ist somit die Beurteilung der Baudirektion, wonach der Swimmingpool sich auch unter Berücksichtigung der konkreten Verhältnisse klar ausserhalb des Nahbereichs des Wohnhauses befindet und gleichzeitig nicht als untergeordnet und sich in das Landschaftsbild einpassend erweist, nachvollziehbar und nicht zu beanstanden. Der Rekurs erweist sich insoweit als unbegründet.