



## **Verweigerung vom 12. November 2009 Installation Aussichtsift**

---

Gemeinde	Oberglatt
Bauherrschaft	Daniel Maag Grundstrasse 23, 8154 Oberglatt
Lage	Grundstrasse 23, Kat.-Nr. 1199, Vers.-Nr. 117 (Landwirtschaftszone)
Massgebende Unterlagen	Situationsplan 1:500 vom 04.06.2008 Projektplan (Plan-Nr. A0605-BG-001) 1:100 rev. 19.09.2008 Beschrieb „Projekt Panoramalift“ vom 08.06.2006
Beurteilungen	Lage in der Landwirtschaftszone

### **Sachverhalt**

Das Bauvorhaben betrifft die Installation eines Panoramaliftes in der Scheune Vers.-Nr. 117. Die Konstruktion besteht aus einer Hebebühne mit einer geschlossenen Glaskabine (Grundfläche von 1.3 m x 4 m und 2.1 m hoch). Bei Bedarf kann das Scheunendach geöffnet und der Lift bis auf eine Höhe von 15.25 m, d.h. rund 5.5 m über den Dachfirst ausgefahren werden. Die Dachöffnung ist verschliessbar und nur bei Gebrauch des Panoramalifts offen. Es finden rund 10 Personen Platz in diesem Lift.

Das Generalsekretariat der Baudirektion, Abteilung Bauverfahren + Koordination Umweltschutz, teilte dem Gesuchsteller mit Schreiben vom 4. Februar 2009 mit, dass das beschriebene Vorhaben aufgrund klarer Hindernisse aus raumplanerischer Sicht nicht bewilligt werden kann. Mit Antwort vom 29. Mai 2009 verlangt der Gesuchsteller, dass der kostenpflichtige kantonale Einzelentscheid getroffen und eröffnet wird.

#### *Lage*

Der Standort des Hofes ist in der Anflugschneise des Flughafens Zürich. Weiter liegt das Grundstück innerhalb der Endmoränenlandschaft Oberglatt-Bachenbülach (Objekt Nr. 101 gemäss Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung; Beschluss des Regierungsrates Nr. 126 vom 4. Januar 1980).

## Erwägungen

### Lage in der Landwirtschaftszone

BD-GS-BAKU

Sachbearbeitung: Carole Zeindler (043 259 56 34)

#### 1. Zuständigkeit und anwendbares Recht

Die Baudirektion beurteilt alle Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen (Ziffer 1.2.1 des Anhangs zur Bauverfahrensverordnung, BVV). Zonenkonforme Vorhaben werden gestützt auf Art. 22 Abs. 2 des Raumplanungsgesetzes (RPG) bewilligt. Für nicht zonenkonforme Vorhaben ist eine Ausnahmebewilligung nach Art. 24 – 24d bzw. 37a RPG erforderlich. Dabei bleiben die übrigen Voraussetzungen des Bundesrechts und des kantonalen Rechts vorbehalten (Art. 22 Abs. 3 RPG). Es ist zu prüfen, ob eine Bewilligung als zonenkonform nach Art. 16a und 22 RPG oder eine Ausnahmebewilligung nach den Art. 24 RPG oder Art. 24b RPG erteilt werden kann. Art. 24a, 24c, 24d oder 37a RPG regeln Sachverhalte, welche vorliegend nicht gegeben sind.

#### 2. Betriebsdaten

Der Gesuchsteller führt zusammen mit seiner Familie einen Landwirtschaftsbetrieb mit 30.2 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche. Es handelt sich in erster Linie um einen Futter- und Ackerbaubetrieb mit Milchwirtschaft, Rindermast und Straussenhaltung. Weiter werden 0.2 ha Spezialkulturen bewirtschaftet. Der Betrieb weist gemäss den Bestimmungen des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) 1.998 Standardarbeitskräfte (SAK) auf.

Als weiteres Standbein wurde auf dem Hof eine Besenbeiz/Gelegenheitswirtschaft mit einer Grundfläche von 204 m<sup>2</sup> im ehemaligen Schweinestall eingerichtet (Verfügung ARV/828 vom 13. August 2003).

#### 3. Zonenkonformität nach Art. 16a und 22 RPG

Bauten und Anlagen sind in der Landwirtschaftszone zonenkonform im Sinne von Art. 16a RPG und Art. 34 Raumplanungsverordnung (RPV), wenn sie der bodenabhängigen Bewirtschaftung dienen und wenn sie für die Produktion verwertbarer Erzeugnisse aus Pflanzenbau und Nutztierhaltung verwendet werden. Zudem dürfen ihrer Errichtung keine anderen überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Der Panoramalift steht nicht direkt mit der Bewirtschaftung oder Produktion im Zusammenhang. Deshalb kann keine Bewilligung für zonenkonforme Bauten und Anlagen nach Art. 16a und 22 RPG erteilt werden.

#### **4. Ausnahmewilligung nach Art 24b RPG (Nichtlandwirtschaftlicher Nebenerwerb)**

Es bleibt zu prüfen, ob für den Lift eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24b RPG erteilt werden kann. Einem landwirtschaftlichen Gewerbe im Sinne des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) steht die Möglichkeit offen, in bestehenden landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen einen betriebsnahen nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieb einzurichten, sofern er auch die weiteren Voraussetzungen nach Art. 24b RPG erfüllt.

Der Lift soll den Besuchern des Hofes bzw. der Besenbeiz einen Überblick über den Betrieb im urbanen Milieu, die umgebende Landschaft und das weitere Umfeld mit dem Flughafen (Anflugschneise) mit startenden und landenden Flugzeugen vermitteln.

Zur Beurteilung wird in diesem Zusammenhang ebenfalls der Zweck der Besenbeiz beleuchtet: Eine echte Besenbeiz nach Art. 24b RPG ist eine Gelegenheitswirtschaft, welche wetter- und saisonbedingt unregelmässige Öffnungszeiten hat und provisorischen Charakter aufweist, indem je nach Besucherzahl improvisiert wird. Sie verdankt ihre Existenzberechtigung dem Umstand, dass sie sich auf einem Landwirtschaftsbetrieb (Verkaufsambiente) befindet. Sie darf nicht ein zu grosses Gewicht neben dem Landwirtschaftsbetrieb erhalten und muss untergeordnet bleiben. Der genügend enge Zusammenhang mit dem Betrieb soll ebenfalls gewahrt bleiben. Die Besenbeiz soll auch keine erheblichen Auswirkungen auf Raum und Umwelt (insbesondere hinsichtlich Verkehr) mit sich bringen.

Das bedeutet, dass die Besenbeiz nicht mit zusätzlichen Anlagen weiter ausgebaut werden darf, die nicht unmittelbar für deren Betrieb erforderlich sind. Im vorliegenden Fall kann ein Aussichtslift nicht mehr als Bestandteil eines Nebenbetriebs in Form einer Besenbeiz betrachtet werden. Eine solche Liftanlage steht nicht in einem genügenden funktionalen Zusammenhang zur Besenbeiz.

Zudem ist die Funktion des Aussichtslifts auf Raum ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens angewiesen, was ebenfalls der Bewilligungsmöglichkeit nach 24b RPG entgegensteht.

Eine Ausnahmegewilligung ist somit nach Art. 24b RPG nicht möglich.

#### **5. Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG (Standortgebundenheit)**

Zu prüfen ist schliesslich, ob die Errichtung des Lifts bzw. der Aussichtsplattform, gestützt auf Art. 24 RPG, bewilligt werden könnte. Gemäss dieser Bestimmung können abweichend von Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG Bewilligungen erteilt werden, Bauten und Anlagen zu errichten oder ihren Zweck zu ändern, wenn a) der Zweck der Bauten und Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert und b) keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Standortgebunden im Sinn von Art. 24 lit. a RPG sind Bauten, wenn sie aus technischen oder betrieblichen Gründen oder wegen der Bodenbeschaffenheit auf eine bestimmte Lage ausserhalb der Bauzonen angewiesen sind (positive Standortgebundenheit) oder wenn sie sich aus besonderen Gründen in einer Bauzone nicht verwirklichen lassen (negative Standortgebundenheit).

Im vorliegenden Fall ist der Aussichtslift nicht im erforderlichen Mass auf den Standort angewiesen. Der Landwirtschaftsbetrieb kann auch vom Boden betrachtet werden. Eine Plattform für das Beobachten von startenden und landenden Flugzeugen ist ebenfalls nicht an diesen Standort gebunden. Hinter dem Vorhaben dürfte allein die durchaus nachvollziehbare Absicht stehen, die Attraktivität und damit verbunden den Umsatz zu steigern. Rein finanzielle Interessen gelten jedoch als subjektive Gründe und genügen für sich allein nicht zur Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG.

Im Weiteren stehen dem Vorhaben öffentliche Interessen entgegen. Für Erlebnis- und Vergnügungseinrichtungen wie einem Panoramalift steht die Landwirtschaftszone nicht zur Verfügung. Die Landwirtschaftszone ist grundsätzlich für die Landwirtschaft reserviert.

#### **6. Zusammenfassung**

Für den Panoramalift kann keine zonenkonforme Bewilligung erteilt werden. Es kann keine Ausnahmegewilligung nach Art. 24b RPG im Sinne einer Anlage zur Besenbeiz und auch keine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG wegen Standortgebundenheit erteilt werden.

### **Es wird verfügt:**

#### **I. Lage in der Landwirtschaftszone**

Für den Aussichtslift wird sowohl die Bewilligung nach Art. 22 RPG als auch die Ausnahmegewilligung nach Art. 24 – 24d bzw. 37a RPG verweigert.

#### **II. Gebühren**

Gestützt auf § 2 lit. c und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden werden die Gebühren wie folgt festgesetzt:

Staatsgebühr BAKU	Fr.	768.00
Ausfertigungsgebühr	Fr.	120.00
<b>Total</b>	<b>Fr.</b>	<b>888.00</b>



### III. Rechtsmittelbelehrung

Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Zustellung an gerechnet, bei der Bau-  
rekurskommission I, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs eingereicht werden. Die in  
dreifacher Ausführung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begrün-  
dung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel  
sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Materielle und formelle Urteile der  
Rekursinstanz sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu  
tragen.

### IV. Mitteilung

An die örtliche Baubehörde, für sich und zur Weiterleitung/Eröffnung an:

- Bauherrschaft (Beilage: Rechnung)
- Dritte, welche ein Begehren gemäss § 315 PBG gestellt haben

**Für den Auszug:**

**Generalsekretariat**

Bauverfahren + Koordination Umweltschutz

*Leitstelle für Baubewilligungen*

Marcel Jung