

# **BGer 1C\_429/2015 vom 28. September 2016**

Bundesgericht, 2016-09-28, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_429\\_2015](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_429_2015)

FR: TF 1C\_429/2015 du 28 septembre 2016

IT: TF 1C\_429/2015 del 28 settembre 2016

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Gegen den kantonal letztinstanzlichen Endentscheid des Verwaltungsgerichts steht grundsätzlich die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten ans Bundesgericht offen (Art. 82 lit. a, 86 Abs. 1 lit. d und 90 BGG). Der Beschwerdeführer ist als Nachbar zur Beschwerde legitimiert ( Art. 89 Abs. 1 BGG ). Auf die rechtzeitig erhobene Beschwerde ( Art. 100 Abs. 1 BGG ) ist daher einzutreten.

#### **E. 1.1**

Das Bundesgericht wendet das Bundesrecht grundsätzlich von Amtes wegen an; es ist an die Anträge, nicht aber an die Begründung der Parteien gebunden ( Art. 106 Abs. 1 und Art. 107 Abs. 1 BGG ). Die Verletzung von Grundrechten (einschliesslich die willkürliche Anwendung von kantonalem Recht) prüft es dagegen nur insoweit, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und genügend begründet worden ist ( Art. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 133 II 249 E. 1.4.2 S. 254 mit Hinweisen).

#### **E. 1.2**

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat, sofern dieser nicht offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht ( Art. 105 und Art. 97 Abs. 1 BGG ). Neue Tatsachen und Beweismittel können nur so weit vorgebracht werden, als erst der Entscheid der Vorinstanz dazu Anlass gibt ( Art. 99 Abs. 1 BGG ).

Der Beschwerdeführer beantragt vor Bundesgericht die Einholung eines Amtsberichts des Gemeinderats Winkel zu den Projekten des Beschwerdegegners, das Bauernhaus auf dem in der Kernzone liegenden Teil der Parzelle abzureissen und durch ein Mehrfamilienhaus zu ersetzen. Er legt jedoch nicht dar, inwiefern erst der angefochtene Entscheid Anlass zu diesem neuen Beweismittel gibt. Auf den Beweisantrag ist daher nicht einzutreten.

### **E. 2**

In der Landwirtschaftszone zonenkonform sind Bauten und Anlagen, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind ( Art. 16a Abs. 1 Satz 1 RPG ). Diese Anforderungen präzisiert Art. 34 Abs. 1 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) . Danach sind insbesondere Bauten zonenkonform, die der bodenabhängigen Bewirtschaftung dienen (Abs. 1), namentlich der Produktion verwertbarer Erzeugnisse aus Pflanzenbau und Nutztierhaltung (lit. a).

#### **E. 2.1**

Der Beschwerdeführer bestreitet die Zonenkonformität der Remise in der Landwirtschaftszone. Er macht geltend, der Beschwerdegegner sei nicht nur als Landwirt, sondern - sogar überwiegend - als Lohnunternehmer tätig, indem er seine Fahrzeuge und

seine Arbeitskraft Dritten anbiete; hierfür habe er zwischenzeitlich auch eine Arbeitskraft angestellt. Für dessen eigenen Landwirtschaftsbetrieb sei der Fuhrpark überdimensioniert. Die Vorinstanzen hätten den Verwendungszweck des Fuhrparks bzw. die Bedeutung des Lohnunternehmens nicht abgeklärt und damit das rechtliche Gehör und ihre Untersuchungspflicht verletzt. Insbesondere hätten sie seinem Antrag auf Einholung der Steuerunterlagen keine Folge geleistet. Er befürchtet, dass der Beschwerdegegner in Zukunft seinen Landwirtschaftsbetrieb aufgeben könnte, um sich ausschliesslich dem Lohnunternehmen zu widmen und die - vorbehaltlos bewilligte - Remise dannzumal ausschliesslich für einen zonenfremden Gewerbebetrieb weaternutzen könnte.

## **E. 2.2**

Das Verwaltungsgericht ging davon aus, dass die zum Fuhrpark zählenden Maschinen und Gerätschaften unmittelbar der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen des Beschwerdegegners dienten und deshalb ein zonenkonformer Verwendungszweck vorliege. Da die Remise auch nicht überdimensioniert sei, spiele es keine Rolle, dass der Beschwerdegegner die Maschinen und Gerätschaften zur besseren Auslastung an andere Landwirte vermiete und dabei auch seine Arbeitskraft zur Verfügung stelle. Es verzichtete daher auf weitere Abklärungen zum Umfang der Lohnunternehmung.

## **E. 2.3**

Der Beschwerdegegner führt einen rund 33 ha grossen Futter- und Ackerbaubetrieb, d.h. einen bodenabhängigen Landwirtschaftsbetrieb. Dieser beansprucht nach den Berechnungen des ALN insgesamt 1.01 Standardarbeitskräfte (SAK) und stellt damit ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne von Art. 7 Abs. 1 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB, SR 211.412.11) dar. Bei dieser Betriebsgrösse durften die Vorinstanzen davon ausgehen, dass jedenfalls ein wesentlicher Teil der landwirtschaftlichen Maschinen und Geräte für den eigenen Landwirtschaftsbetrieb benötigt werden. Die Vorinstanz durfte daher die Zonenkonformität im Grundsatz bejahen, ohne hierfür weitere Abklärungen zu Umfang und Ertrag des Lohnunternehmens vorzunehmen.

## **E. 2.4**

Fraglich ist dagegen, ob die Remise für die Bedürfnisse des landwirtschaftlichen Betriebs überdimensioniert ist, weil sie zumindest teilweise der Unterstellung von Fahrzeugen und Geräten dient, die der Lohnunternehmung des Beschwerdegegners zuzurechnen sind. Dies wird im Folgenden näher zu prüfen sein (unten E. 4).

## **E. 3**

Die Bewilligung darf nach Art. 34 Abs. 4 RPV nur erteilt werden, wenn die Baute oder Anlage für die in Frage stehende Bewirtschaftung nötig ist (lit. a), ihr am vorgesehenen Standort keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (lit. b) und der Betrieb voraussichtlich längerfristig bestehen kann (lit. c). Die Baute muss an die objektiven Bedürfnisse des Betriebs angepasst sein, namentlich mit Bezug auf ihre Grösse und ihren Standort, und darf insbesondere nicht überdimensioniert sein ( BGE 129 II 413 E. 3.2 S. 416; 125 II 278 E. 3a S. 281; 114 Ib 131 E. 3 S. 133 f.).

Die Beurteilung der Notwendigkeit nach lit. a und die raumplanerische Abwägung gemäss lit. b von Art. 34 Abs. 4 RPV können nicht getrennt voneinander vorgenommen werden, sondern hängen zusammen: Bei der Bemessung der nötigen Flächen ist

mitzubersichtigen, ob der Baute am fraglichen Ort Gründe des Landschaftsschutzes oder das Interesse an genügenden Flächen geeigneten Kulturlandes entgegenstehen (Urteil 1C\_647/2012 vom 3. September 2014 E. 9, in ZBl 116/2015 S. 544, mit Hinweis auf ALEXANDER RUCH, Kommentar RPG, Art. 16a, N. 26). Auch die Anforderungen an die Prüfung von alternativen Standorten sind grösser, je höher das Gewicht der entgegenstehenden Interessen am geplanten Standort ist.

Lenkender Massstab der Interessenabwägung bilden insbesondere die Ziele und Grundsätze der Raumplanung ( Art. 1 und 3 RPG ), wobei die Anliegen des Landschafts- und des Kulturlandschutzes von besonderer Bedeutung sind (Urteil 1A.154/2002 vom 22. Januar 2003 E. 5.1, publ. in Pra 2003 Nr. 155 S. 849; ZBl 105/2004 S. 110; WALDMANN/HÄNNI, Handkommentar RPG, 2006, N. 26). Die Erhaltung von genügenden Flächen geeigneten Kulturlands, insbesondere von Fruchtfolgeflächen, ist ein wichtiger Grundsatz der Raumplanung ( Art. 3 Abs. 2 lit. a RPG ). Es ist Aufgabe der Kantone, die Fruchtfolgeflächen zu sichern ( Art. 30 Abs. 1 und 1bis RPV ). Dabei müssen sie wenigstens den vom Bund im Sachplan Fruchtfolgeflächen vorgeschriebenen Anteil des Kantons am Mindestumfang der Fruchtfolgeflächen dauernd erhalten ( Art. 30 Abs. 2 RPV ; vgl. dazu BGE 134 II 217 E. 3.3 S. 220 mit Hinweisen; Urteile 1C\_94/2012 vom 29. März 2012 E. 4.1 und 1A.19/2007 vom 2. April 2008 E. 5.2).

Landwirtschaftliche Ökonomiebauten beanspruchen infolge der Intensivierung und Mechanisierung der Landwirtschaft immer mehr Raum. Gleichzeitig werden die Kulturflächen und namentlich die Fruchtfolgeflächen in vielen Kantonen knapp: In den letzten 24 Jahren sind in der Schweiz über 85'000 ha Kulturland verloren gegangen (Bericht der Parlamentarischen Verwaltungskontrolle zuhanden der Geschäftsprüfungskommission des Nationalrats [GPK-N] vom 11. Juni 2015 zur Sicherung landwirtschaftlichen Kulturlandes, BBl 2016 S. 3551). Rund zwei Drittel des Verlusts ist auf Siedlungsflächen zurückzuführen; der Kulturlandverbrauch der Landwirtschaft fällt aber ebenfalls ins Gewicht: Er ist etwa gleich gross wie derjenige durch Industrie und Gewerbe (a.a.O., S. 3567). In dieser Situation müssen Notwendigkeit, Dimensionierung und Standort solcher Ökonomiebauten im Einzelfall sorgfältig abgeklärt werden. Dies gilt in besonderem Masse, wenn - wie hier - Fruchtfolgeflächen als besonders wertvolles Kulturland beansprucht werden sollen (vgl. dazu unten E. 6).

#### **E. 4**

Verwaltungsgericht und Baurekursgericht verwiesen für die Dimension auf die Berechnungen des ALN als kantonale Fachbehörde. Diese kalkulierte den Bedarf an Remisenraum praxisgemäss nach den Richtlinien der eidgenössischen Forschungsanstalt Agroscope Reckenholz-Tänikon (ART; früher FAT). Gestützt auf den FAT-Bericht 590/2002 "Raumbedarf für Remisen und Einzelmaschinen" ermittelte sie für eine Betriebsfläche von 33.78 ha Land einen Remisenbedarf von 662 m<sup>2</sup>. Gemäss ständiger Praxis des ALN komme ein Zuschlag von 10 % für Lohnunternehmer dazu (+ 66 m<sup>2</sup>). Zuzüglich der Flächen für Dünger-, Saatgut- und Pflanzenschutzmittellager (+ 35 m<sup>2</sup>) ergebe dies einen Bedarf an Remisenraum von 763 m<sup>2</sup>. Die nutzbare Bodenfläche der Remise betrage gemäss Bauplan 759 m<sup>2</sup>. Anrechenbar seien zudem die Vordächer vom mehr als 2.5 m Tiefe, was eine Fläche von 780 m<sup>2</sup> ergebe. Diese sei nur unwesentlich grösser als der berechnete Bedarf und daher nicht zu beanstanden.

#### **E. 4.1**

In zwei neueren Urteilen (1C\_567/2015 vom 29. August 2016 E. 4.3 und 1C\_482/2014 vom 4. September 2015 E. 5.5) hielt das Bundesgericht den Vergleich mit den Richtmassen des FAT-Berichts grundsätzlich für zulässig. Allerdings handle es sich nur um Ausgangswerte, die regelmässig der Verfeinerung unter Berücksichtigung der betriebsspezifischen Gegebenheiten bedürften (so ausdrücklich FAT-Bericht S. 4). In der Regel sei ein detailliertes Verzeichnis der Maschinen und Geräte und ein Einstellkonzept zu verlangen (vgl. beispielsweise FAT-Bericht Tab. 1 und Abb. 2 S. 2 f. und 9 ff.). Darauf könne im Einzelfall unter Umständen verzichtet werden, wenn die Behörden vor Ort unter Beizug von Fachleuten die betrieblichen Bedürfnisse überprüft hätten.

Vorliegend hatte der Beschwerdegegner zwar am 17. Februar 2013 eine detaillierte Zusammenstellung seiner Maschinen und Gerätschaften eingereicht. Das ALN überprüfte aber nur die beanspruchte Lagerfläche individuell, der Einstellbedarf wurde dagegen ausschliesslich nach den Standardwerten des FAT-Berichts berechnet. Ob tatsächlich alle (z.T. mehrfach vorhandenen) Maschinen und Geräte für den Landwirtschaftsbetrieb des Beschwerdegegners erforderlich sind und wieviel Platz diese beanspruchen, wurde nicht kontrolliert.

#### **E. 4.2**

Von vornherein unzulässig erscheint der von den kantonalen Instanzen gewährte Zuschlag von 10 % für Lohnunternehmung: Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung fehlt es an der unmittelbaren funktionalen Beziehung einer Baute zum Landwirtschaftsbetrieb, wenn die darin untergestellten Maschinen nicht für den eigenen Betrieb eingesetzt werden, sondern damit landwirtschaftliche Arbeiten für Dritte gegen Entgelt ausgeführt werden (Urteile 1C\_567/2015 vom 29. August 2016 E. 5.2; 1A.110/2001 vom 4. Dezember 2001 E. 4.4). Es handelt sich um ein nichtlandwirtschaftliches Gewerbe, das grundsätzlich in die Bauzone gehört und nur ausnahmsweise als nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb in bestehenden Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone bewilligt werden kann (vgl. Art. 24b RPG und Art. 40 RPV).

Einen objektiven Raumbedarf in der Landwirtschaftszone vermögen deshalb nur jene Fahrzeuge und Maschinen zu begründen, die tatsächlich für den eigenen Landwirtschaftsbetrieb nötig sind (Urteil 1C\_567/2015 vom 29. August 2016 E. 4.5). Ist dies der Fall, so schadet es nicht, wenn sie zur besseren Auslastung auch an andere Landwirte vermietet werden oder - in untergeordnetem Umfang - für Lohnarbeiten eingesetzt werden (Urteil 1C\_429/2015 vom 4. September 2015 E. 4.2). Handelt es sich dagegen um Fahrzeuge oder Geräte, die objektiv (nach Art, Anzahl und Grösse) im eigenen Landwirtschaftsbetrieb nicht benötigt werden, so sind sie der Lohnunternehmung zuzurechnen und müssen grundsätzlich in der Bauzone untergebracht werden. Dies ist im Einzelfall zu prüfen.

#### **E. 4.3**

Eine pauschale Erhöhung der Standardwerte gemäss FAT-Bericht lässt sich auch nicht unter dem Blickwinkel einer Betriebsreserve rechtfertigen. Wie schon im Urteil 1C\_567/2015 vom 29. August 2016 E. 4.6 dargelegt wurde, dürfen künftige Bedürfnisse nur insoweit berücksichtigt werden, als sie mit einiger Sicherheit feststehen und durch ein Betriebskonzept oder eine vergleichbare Grundlage ausgewiesen sind. Dabei ist eine Einzelfallprüfung vorzunehmen; ein genereller "Bonus" auf die Standardwerte gemäss FAT-Bericht ist unzulässig. Dies gilt erst recht, wenn Fruchtfolgeflächen in Anspruch

genommen werden sollen (oben E. 3). Ohnehin sind die FAT-Standardwerte bereits anhand der grösseren Modelle je Maschinenart und damit grosszügig berechnet (Bericht S. 2).

#### **E. 4.4**

Nach dem Gesagten wurden der Verwendungszweck des Fuhrparks und der Raumbedarf ungenügend abgeklärt. Dies führt bereits zur Gutheissung der Beschwerde und zur Rückweisung der Sache an die Vorinstanz. Aus prozessökonomischen Gründen ist noch auf die weiteren Rügen des Beschwerdeführers einzugehen.

#### **E. 5**

Der Beschwerdeführer macht geltend, es sei kein Grund ersichtlich, weshalb die Remise nicht - wie bisher - auf dem in der Bauzone liegenden Teil der Parzelle errichtet werden könne, notfalls unter Zumietung von Garagen im Gewerbegebiet für die im Lohnunternehmen eingesetzten Maschinen.

#### **E. 5.1**

Bei der Standortwahl für Bauten in der Landwirtschaftszone ist der Bauherr im Hinblick auf Art. 34 Abs. 4 lit. a und b RPV nicht frei, sondern er muss nachweisen, dass die geplante Baute am vorgesehenen Standort objektiv notwendig ist ( BGE 125 II 278 E. 3a S. 281), d.h. ein schutzwürdiges Interesse daran besteht, sie am gewählten Ort zu errichten und, nach Abwägung aller Interessen, kein anderer, besser geeigneter Standort in Betracht kommt (Urteil 1C\_565/2008 vom 19. Juni 2009 E. 2; Urteil 1C\_437/2009 vom 16. Juni 2010, ZBI 112/2011 S. 209; RDAF 2012 I S. 470. E. 6.1; 1C\_372/2007 vom 11. August 2008 E. 3.1).

Die Landwirtschaftszone soll von Überbauungen aller Art möglichst freigehalten werden ( Art. 16 Abs. 1 RPG , vgl. dazu RUCH, a.a.O., N. 14 und 16 zu Art. 16 RPG ). In erster Linie ist deshalb zu prüfen, ob die vorgesehene Nutzung (allenfalls nach einem Umbau) in einer bereits vorhandenen Baute möglich ist ( BGE 129 II 413 E. 3.2 S. 416 mit Hinweis) oder ob Neubauten als Ersatzbauten an Stelle der bisherigen, nicht mehr benötigten Bauten errichtet werden können (Urteil 1C\_565/2008 vom 19. Juni 2009 E. 5.5). Zudem gilt der Konzentrationsgrundsatz: Die landwirtschaftlichen Bauten sind soweit möglich zu gruppieren, unter Berücksichtigung des Standorts des Wohnhauses (Urteil 1C\_567/2015 vom 29. August 2016 6.2 mit Hinweisen).

#### **E. 5.2**

Vorliegend ist mit den Vorinstanzen davon auszugehen, dass Standorte auf weniger guten Böden in der Landwirtschaftszone weiter vom Dorf entfernt lägen und deshalb aus raumplanerischen Gründen (Konzentrationsprinzip) unerwünscht wären: Der bewilligte Standort hat den Vorteil, unmittelbar an die Bauzone anzuschliessen und damit eine Zersiedlung der Landschaft zu vermeiden.

#### **E. 5.3**

Fraglich ist jedoch, ob die Remise nicht - wie bisher - an das bestehende Bauernhaus angebaut oder daneben errichtet werden könnte, auf dem in der Bauzone liegenden Teil der Parzelle. Auch dieses Land gehört zum landwirtschaftlichen Gewerbe (vgl. Art. 2 Abs. 2 lit. a und Art. 7 BGG ) und muss als Alternativstandort geprüft werden (Urteil 1C\_550/2009 vom 9. September 2010 E. 6.4.1).

Weder das Baurekursgericht noch das Verwaltungsgericht haben sich zu dieser Frage geäußert. Dagegen wurde im Vorfeld des Baugesuchs auch ein Standort auf dem in der Bauzone (Kernzone) gelegenen Teil der Parzelle Nr. 2120 evaluiert. Im Rekursverfahren führte das ARE/ZH aus, dass eine freistehende Remise in den geplanten Dimensionen mit den Kernzonenvorschriften nicht vereinbar wäre und auch das Ortsbild beeinträchtigen würde. Der Beschwerdegegner ergänzt, dass ein Ersatzbau für die abgebrannte Ökonomiebaute mit 300 m<sup>2</sup> auch zu klein wäre, hätten doch schon zuvor zwei Abstellräume hinzugemietet werden müssen.

Es erscheint plausibel, dass der Wiederaufbau des abgebrannten Ökonomieteils für sich allein nicht genügend Platz für alle Maschinen und Geräte bieten würde und eine freistehende Remise in der geplanten Grösse die in der Kernzone zulässigen Dimensionen sprengen würde. Sollte sich allerdings bei der gebotenen Überprüfung ergeben, dass für die Bedürfnisse des Landwirtschaftsbetriebs eine kleinere Remise genügen würde, müsste die Standortfrage nochmals geprüft werden.

## **E. 6**

Der Beschwerdeführer ist weiter der Auffassung, die Remise dürfe nicht bewilligt werden, weil der Verlust an Fruchtfolgefläche nicht (vollständig) kompensiert werde. Die Praxis des Kantons Zürich, eine Kompensationspflicht für Private erst ab einer Fläche von 5'000 m<sup>2</sup> vorzusehen, sei bundesrechtswidrig, zumal der Kanton nicht über genügend Fruchtfolgeflächen hoher Güteklassen verfüge und diese unter dem besonderen Schutz der vom Volk angenommenen Kulturlandinitiative stünden.

### **E. 6.1**

Das Verwaltungsgericht führte aus, dass im Rahmen der nach Art. 34 Abs. 4 lit. b RPV gebotenen gesamthaften Interessenabwägung auch die Erhaltung von genügend Flächen an geeignetem Kulturland zu beachten sei; allerdings genössen die Fruchtfolgeflächen keinen absoluten Schutz. Vorliegend erfolge zumindest eine teilweise Kompensation durch die Auflagen zur Bodenrekultivierung: Das Bauvorhaben beanspruche 3'600 m<sup>2</sup> Fruchtfolgeflächen der NEK 4 ("getreidebetonte Fruchtfolge 2. Güte"). Durch die Nutzung des Aushubs zur Aufwertung von Land der NEK 8 ("Wiesland") zur NEK 6 ("Futterbau bevorzugt, Ackerbau stark eingeschränkt") würden immerhin 1'800 m<sup>2</sup> bedingt geeignete Fruchtfolgefläche neu geschaffen.

### **E. 6.2**

Flächen der NEK 6 können nach den Richtlinien des ALN nur zur Hälfte angerechnet werden. Damit bleibt unter dem Strich ein Verlust, sowohl in quantitativer Hinsicht (900 m<sup>2</sup> statt 3'600 m<sup>2</sup>) als auch in qualitativer Hinsicht (NEK 6 statt NEK 4).

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist die Inanspruchnahme von Fruchtfolgeflächen nicht von vornherein ausgeschlossen, setzt aber eine umfassende Abwägung aller privaten und öffentlichen Interessen voraus. Verlangt wird die Prüfung von Alternativen ohne oder mit weniger Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen, einschliesslich Kompensationsmöglichkeiten (vgl. dazu oben E. 3). Zudem muss sichergestellt sein, dass der Anteil des Kantons am Mindestumfang der Fruchtfolgeflächen gemäss Sachplan des Bundes dauernd erhalten bleibt ( Art. 30 Abs. 2 RPV ; vgl. BGE 134 II 217 E. 3; Urteile 1C\_94/2012 vom 29. März 2012 E. 4.1 und 1A.19/2007 vom 2. April 2008 E. 5.2 und 6).

### **E. 6.3**

Der Mindestanteil des Kantons Zürich gemäss Sachplan Fruchtfolgeflächen vom 8. April 1992 (BB1 1992 II 1649) beträgt 44'400 ha. Im kantonalen Entscheid finden sich keine Feststellungen zum aktuellen Stand der Fruchtfolgeflächen. In seinem Prüfbericht zum kantonalen Richtplan vom 15. April 2015 ging das ARE davon aus, dass derzeit 44'500 ha Fruchtfolgefläche in Kanton sichergestellt seien (S. 22 oben; publiziert auf [www.are.admin.ch/Raumentwicklung/Strategie und Planung/Kantonale Richtpläne/Richtplanung Kanton Zürich](http://www.are.admin.ch/Raumentwicklung/Strategie%20und%20Planung/Kantonale%20Richtpl%C3%A4ne/Richtplanung%20Kanton%20Z%C3%BCrich)). Damit wäre der kantonale Mindestanteil (wenn auch knapp) eingehalten, selbst unter Berücksichtigung des Verlusts durch das vorliegende Projekt. In dieser Situation liegt es grundsätzlich im Ermessen des Kantons, ob, wie und in welchem Verfahren er eine Kompensationspflicht vorsieht.

Es wird Aufgabe der kantonalen Instanzen sein, nach der gebotenen Überprüfung der Dimensionen und allenfalls auch des Standorts der Remise den endgültigen Verlust an Fruchtfolgefläche zu berechnen und sich zu vergewissern, dass der kantonale Mindestanteil an Fruchtfolgeflächen nicht gefährdet wird.

#### **E. 7**

Unbegründet erscheinen die Rügen des Beschwerdeführers zur mangelnden Einordnung der Remise; hierfür kann im Wesentlichen auf die zutreffenden Ausführungen des Verwaltungsgerichts (E. 7, insbes. E. 7.4) verwiesen werden.

Der Beschwerdeführer rügt, es würden nicht alle Vorgaben des Merkblatts "Landwirtschaftliche Ökonomiegebäude" der Baudirektion vom 12. Oktober 2010 eingehalten, legt aber nicht substantiiert dar, inwiefern diese Vorgaben zwingend sind.

Zwar ist einzuräumen, dass die Terrassierung - insbesondere für die grosse Zufahrtsfläche vor der Remiseneinfahrt - einen erheblichen Eingriff in die Landschaft darstellt. Dessen Sichtbarkeit kann (und muss) aber noch im Farb- und Materialkonzept reduziert werden, das gemäss Auflage 1d der Baudirektion beim kantonalen ARE einzureichen und von diesem zu genehmigen ist (z.B. Rasensteine oder Kunststoffwaben mit Begrünung).

#### **E. 8**

Zusammenfassend ist die Beschwerde im Wesentlichen gutzuheissen: Der angefochtene Entscheid ist aufzuheben und die Sache zu neuer Prüfung an das Verwaltungsgericht zurückzuweisen. Der Remisenbedarf ist anhand der für die Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Betriebs des Beschwerdegegners erforderlichen Maschinen und Geräte zu berechnen. Wird am Standort in der Landwirtschaftszone festgehalten, darf der Verlust an Fruchtfolgeflächen den kantonalen Mindestanteil nicht gefährden.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird der private Beschwerdegegner kosten- und entschädigungspflichtig ( Art. 66 und 68 BGG ).

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