

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2006.00455 vom 18. Januar 2007

ZH Verwaltungsgericht, 2007-01-18, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2006.00455

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2006.00455 du 18 janvier 2007

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2006.00455 del 18 gennaio 2007

Regeste

Baubewilligung | Baubewilligung für ein Einfamilienhaus in der Landwirtschaftszone (für einen Angestellten eines landwirtschaftlichen Betriebs) Örtliche und betriebliche Verhältnisse (E. 2). Rechtsgrundlagen und Rechtsprechung zur Bewilligung von Wohnbauten in der Landwirtschaftszone (E. 3.1). Die Notwendigkeit für das geplante Einfamilienhaus ist nicht erstellt, weil der Betrieb von einem der beiden Betriebsverantwortlichen von einem nahe gelegenen, zum Betrieb gehörenden Grundstück in der Bauzone erreicht werden kann. Der gesamte Betrieb verfügt über genügend Möglichkeiten für die Unterbringung eines Angestellten (E. 3.3). Gutheissung der Beschwerde eines Landschaftsschutzverbandes (E. 4).

Erwägungen

E. 3

A, Beschwerdegegnerschaft, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. A plant den Neubau eines Einfamilienhauses für einen Angestellten seines landwirtschaftlichen Betriebs X-Hof auf dem in der Landwirtschaftszone liegenden Grundstück Kat.-Nr. 01 in Y. Der Gemeinderat Y erteilte ihm dafür die baurechtliche Bewilligung am 19. April 2006 und eröffnete dabei auch die raumplanungsrechtliche Bewilligung der Baudirektion des Kantons Zürich vom 31. März 2006. II. Gegen diese Bewilligungen erhob die Pro Natura Schweiz am 24. Mai 2006 Rekurs und beantragte, sie seien unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Rekursgegner aufzuheben. Die Baurekurskommission II wies das Rechtsmittel am 19. September 2006 ab, auferlegte der Rekurrentin die Rekurskosten und sprach keine Umtriebsentschädigung zu. III. Am 23. Oktober 2006 erhob die Pro Natura gegen den Rekursentscheid Beschwerde mit dem Antrag, er sei aufzuheben und die Bewilligung zu verweigern. Die Baurekurskommission II beantragte am 21. November 2006 ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. Die Baudirektion stellte am 24. November 2006 unter Verweis auf die Erwägungen im Rekursentscheid den gleichen Antrag. A äusserte sich am 23. November 2006 und beantragte ebenfalls, die Beschwerde sei abzuweisen. Die Kammer zieht in Erwägung: 1. Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zur Behandlung der Beschwerde zuständig. Die im Rekursverfahren unterlegene Beschwerdeführerin, deren Rekurslegitimation von der Vorinstanz zutreffend bejaht wurde, ist zur Beschwerdeerhebung ohne Weiteres legitimiert (Art. 12 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juli 1966, NHG; Art. 55 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983, USG; § 338a Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975, PBG). Weil auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten. 2. Der massgebende Sachverhalt ergibt sich im

Wesentlichen aus der Betriebsbesichtigung und Stellungnahme der Kantonalen Siedlungskommission vom 7. April 2005 und den ergänzenden Angaben des privaten Beschwerdeführers in seiner Rekursvernehmlassung: Der private Beschwerdegegner hat den Betrieb X-Hof Anfang 2004 von seinem Vater übernommen. Der auf die Milchviehhaltung ausgerichtete Betrieb bewirtschaftet heute 18.1 ha Eigenland und 22 ha Pachtland, hält bei einem Milchkontingent von ca. 500'000 kg 66 Milchkühe und ca. 40 Stück Jungvieh und erfordert 4.5 Standardarbeitskräfte. Noch im Bewilligungsverfahren war die Baudirektion von einem geringeren Viehbestand, einer etwas kleineren landwirtschaftlichen Nutzfläche und einem Milchkontingent von 300'000 kg/Jahr ausgegangen. Die zwischenzeitliche Betriebsvergrösserung konnte durch die Übernahme des Viehbestandes und des Milchkontingents eines Nachbarbetriebs erreicht werden. Die ehemalige Hofparzelle des X-Hofs Kat.-Nr. 02 lag mit ihrer nördlichen Ecke in der Kernzone von Y. Dieser ca. 1'200 m² umfassende Grundstückteil wurde bei der Hofübergabe abparzelliert (Kat.-Nr. 03) und verblieb im Eigentum des Vaters. Der Laufstall liegt gut 200 m von dieser Parzelle entfernt. Dem Vater des Beschwerdegegners gehört zusammen mit seinem Schwager noch ein weiterer Landwirtschaftsbetrieb, die Q-Weid, welcher sich ca. 750 m westlich des X-Hofs befindet. Zu diesem Hof gehören im Wesentlichen ein Wohnhaus mit Scheune, eine separate Scheune, ein Geflügelhaus mit 2'300 Legehennen, ein Treibhaus sowie knapp 2 ha landwirtschaftliche Nutzfläche. Der heute nach wie vor vom Vater betreute Legehennenbetrieb soll spätestens 2010 ebenfalls vom Sohn übernommen werden. Es ist vorgesehen, dass die Eltern des Beschwerdegegners, die derzeit noch in der Betriebsleiterwohnung auf dem X-Hof leben, in das heute fremdvermietete Wohnhaus auf der Q-Weid umziehen, womit diese Wohneinheit als Stöckli dienen soll. Der private Beschwerdegegner selber wohnt derzeit mit seiner Frau und seinem Sohn in der Liegenschaft L-Strasse in der Kernzone Y. Diese Liegenschaft liegt ca. 400 m vom X-Hof entfernt und gehört nach den unwidersprochenen Angaben der Beschwerdeführerin ebenfalls dem Vater des Beschwerdegegners. Ob dort auch der ursprüngliche, im Jahr 1984 in den X-Hof ausgesiedelte Bauernbetrieb war, geht aus den Akten nicht hervor. Nach dem Umzug der Eltern in die Q-Weid will der Beschwerdeführer selber in die Betriebsleiterwohnung auf dem X-Hof ziehen. Das geplante Einfamilienhaus mit einer vorgesehenen Wohnnutzfläche von ca. 188 m² soll für einen landwirtschaftlichen Angestellten gebaut werden, der als Leiter des Milchviehbestandes vorgesehen ist. Um ein langfristiges Arbeitsverhältnis zu sichern, erscheint dem privaten Beschwerdegegner ein Angestellter mit Familie als ideal.

E. 3.1

Wohngebäude sind in der Landwirtschaftszone gemäss Art. 16a RPG nur zonenkonform im Sinne von Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG, soweit sie zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau unentbehrlich sind, einschliesslich des Wohnbedarfs der abtretenden Generation (vgl. Art. 34 Abs. 3 RPV) . Das setzt voraus, dass aus betrieblichen Gründen die ständige Anwesenheit der bewirtschaftenden Personen erforderlich und die nächste Wohnzone weit entfernt und schwer erreichbar ist (BGE 125 III 175 E. 2b; 121 II 307 E. 3b, je mit Hinweisen; zur Zonenkonformität von Wohnbauten nach der RPG-Revision vom 20. März 1998 vgl. auch BGr, 22. August 2001, 1A.19/2001 in: ZBl 103/2002, S. 582). Das Vorrecht, ausserhalb der Bauzone zu wohnen, bleibt daher einem relativ engen Personenkreis vorbehalten. Dazu zählen nur Personen, 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. 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 ebenso wenig 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 121 II 67 E. 3a; BGE 121 II 307 E. 3b, je mit Hinweisen).

E. 3.2

Gestützt auf die Stellungnahme der Kantonalen Siedlungskommission und angesichts des grossen Viehbestandes erachtete die Baudirektion die Notwendigkeit einer zweiten Wohneinheit zur ständigen Überwachung als gegeben. Das bestehende Wohnhaus sei zwar mit einer Bruttogeschossfläche von 245 m² bis 270 m² für eine Wohneinheit sehr gross, jedoch wäre der Einbau einer angemessenen Zweitwohnung mit hohen Umbaukosten verbunden. Ein Anbau einer Zweitwohnung an das bestehende Wohn-/Ökonomiegebäude liesse sich nur schwer realisieren, weil dadurch ein Ersatzbau für die bestehende Remise nötig würde. Die Baurekurskommission II schützte den Entscheid im Wesentlichen mit der Begründung, die Rekurrentin bestreite die Notwendigkeit einer zweiten Wohneinheit nicht substantiiert. Der Rekursgegner könne den Viehbestand nicht alleine überwachen, da er auch andere Arbeiten ausserhalb des Hofes vornehmen müsse. Der Bereitschaftsdienst könne nicht von der 200 m entfernten Bauzone aus erfüllt werden.

E. 3.3

Aufgrund des Sachverhalts mag als erstellt gelten, dass der Betrieb X-Hof angesichts seiner derzeitigen und geplanten Grösse für die Überwachung des gesamten Viehbestandes grundsätzlich mehr als eine verantwortliche Person benötigt. Dementsprechend ist es nachvollziehbar, dass sich nicht nur eine Betriebsleiterwohnung, sondern auch die Wohnmöglichkeit für einen leitenden Angestellten mit seiner Familie in einer zumutbaren Nähe zum Stall befinden muss. Damit ist allerdings die Notwendigkeit eines zusätzlichen Wohnhauses ausserhalb der Bauzone unter den konkreten Umständen und entgegen der Auffassung der Vorinstanzen nicht erstellt. Insbesondere fehlt eine überzeugende Begründung dafür, weshalb nicht mindestens einer der beiden Betriebsverantwortlichen, sei es der Leiter des Milchviehbestandes oder auch der Gesamtbetriebsleiter, seine Arbeitstätigkeit auf dem X-Hof von der angrenzenden Kernzone Y aus sollte ausüben können, so wie dies der private Beschwerdegegner seit der Hofübernahme Anfang 2004 auch tatsächlich tut. Die Baurekurskommission hat dazu auf BGE 121 II 67 E. 3a hingewiesen, worin das Bundesgericht unter Berufung auf BGE 117 Ib 266 E. 2b ausführte, ein Fussmarsch von 20 bis 30 Minuten sei zumutbar für das Personal eines Betriebs, der keine ständige Anwesenheit erfordere. Daraus kann aber umgekehrt nicht geschlossen werden, dass ein Viehbetrieb, der ständige Anwesenheit erfordert, nicht zumindest durch eine von zwei verantwortlichen Betriebsleitern aus einer geringen Fuss- oder Fahrdistanz von wenigen 100 m überwacht werden kann. In einem Entscheid vom 1. Dezember 2006 kam denn auch das Bundesgericht zum Schluss, dass selbst bei ausgewiesenem Arbeitskräftebedarf im Landwirtschaftsbetrieb dies nicht die dauernde Anwesenheit zweier Betriebsleiterfamilien zuzüglich der abtretenden Generation vor Ort bedinge, wenn die umliegenden Dörfer einfach zu erreichen seien (1A.78/2006 E. 3.3, www.bger.ch). Der landwirtschaftliche Betrieb X-Hof/Q-Weid verfügt grundsätzlich über genügend

Möglichkeiten, um zwei Betriebsleiterfamilien, weitere Angestellte sowie die abtretende Generation auf dem Hof oder in unmittelbarer Nähe davon unterzubringen. Zwar mag es aus finanziellen Gründen interessanter sein, das Wohnhaus an der L-Strasse sowie die Bauparzelle Kat.-Nr. 03 ganz vom Betrieb abzukoppeln, dies bildet jedoch keinen objektiv zwingenden Grund, eine neue Wohneinheit ausserhalb der Bauzone zu erstellen. Es ist nicht statthaft, dass sich ein landwirtschaftlicher Betrieb explizit seiner betriebsnahen Anteile in der Bauzone entäussert, um sich zu günstigeren Bedingungen zusätzlichen Wohnraum ausserhalb der Bauzone zu ermöglichen. Im Übrigen mag es gerade mit ein Grund für die Bauzonenfestlegung im Süden der Kernzone Y gewesen sein, dem Hof Erweiterungsmöglichkeiten durch den Bau einer zusätzlichen Wohneinheit zu eröffnen. Bei den gegebenen Verhältnissen bleibt es letztlich dem Beschwerdeführer und seinen Eltern überlassen, in welcher Form sie die drei bestehenden Wohneinheiten im X-Hof, in der Q-Weid und an der L-Strasse optimal für ihre Bedürfnisse nutzen bzw. ob sie die an den Hof angrenzende Bauparzelle für sich nutzbar machen wollen.

E. 3.4

Im Übrigen sei angemerkt, dass der vorliegende Fall durchaus auch Fragen bezüglich des übernommenen nachbarlichen Bauernbetriebs aufwerfen könnte. Es ist im vorliegenden Fall nicht bekannt, um welchen Nachbarbetrieb es sich handelte und ob dieser ganz aufgegeben wurde. Es ist hingegen bekannt, dass derzeit eine grosse Anzahl an landwirtschaftlichen Betrieben nicht mehr wirtschaftlich geführt werden kann, und diese daher aufgegeben werden müssen. Diese Konzentration sollte nicht zu einer vermehrten Wohnbautätigkeit ausserhalb der Bauzonen führen. Bei einer Betriebsaufgabe wäre daher der vom ursprünglichen Betriebsleiter und seiner Familie bewohnten Wohneinheit besondere Aufmerksamkeit zu schenken, denn diese Wohneinheiten dürfen nicht ohne weiteres von Personen bewohnt werden, die keinerlei Bezug mehr zur Landwirtschaft haben (vgl. Art. 24d RPG). Jedenfalls gälte es zu vermeiden, dass landwirtschaftliche Betriebe, welche kleinere Betriebe nach deren Aufgabe übernehmen, wegen der Vergrösserung zusätzliche Angestelltenwohneinheiten bauen müssten, weil die ursprüngliche Betriebsleiterwohnung infolge einer unrechtmässigen Zweckentfremdung – was hier offen bleiben kann – nicht mehr für eine landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung steht.

E. 4

Die Beschwerde ist demnach gutzuheissen. Bei diesem Ausgang des Beschwerdeverfahrens sind die Kosten des Rekurs- und Beschwerdeverfahrens dem privaten Beschwerdegegner aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 in Verbindung mit § 70 VRG). Parteientschädigungen wurden im Beschwerdeverfahren keine verlangt. Für das Rekursverfahren ist der Beschwerdeführerin jedoch dem Rekursantrag entsprechend eine solche zuzusprechen (§ 17 Abs. 2 VRG). Demgemäss entscheidet die Kammer :

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