

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2007.00482 vom 7. Februar 2008

ZH Verwaltungsgericht, 2008-02-07, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2007.00482

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2007.00482 du 7 février 2008

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2007.00482 del 7 febbraio 2008

Regeste

Ausnahmebewilligung | Einfamilienhaus und Remise in der Landwirtschaftszone. Betriebliche und örtliche Verhältnisse (E. 2). Eine wirksame Überwachung des Betriebes ist ohne nennenswerten Zeitverlust aus der rund 100 m entfernten Bauzone bzw. vom rund 450 m entfernten bestehenden Betriebszentrum aus möglich. Das geplante Wohngebäude ist daher nicht zonenkonform (E. 3.2). Um beurteilen zu können, ob die zusätzliche Remisenfläche für den Betrieb des Beschwerdeführers objektiv notwendig ist, fehlen Angaben über die Anzahl und Grösse der Maschinen, die derzeit auf dem Betrieb benötigt werden, sowie über den aktuellen Flächenbedarf für die Aufbewahrung des Futters und des Saatguts. Die Vorinstanzen durften aufgrund der fehlenden Mitwirkung des Beschwerdeführers zu Recht annehmen, dass für seinen Betrieb derzeit kein Bedarf an zusätzlichem Remisenraum ausgewiesen und die geplante Remise nicht zonenkonform ist (E. 4.3). Abweisung.

Erwägungen

E. 1

Der Beschwerdeführer beantragte sinngemäss die Durchführung eines Augenscheins. Die Vorinstanz hat am 6. Juli 2007 einen Augenschein durchgeführt. Die hierbei getroffenen Feststellungen können auch vom Verwaltungsgericht berücksichtigt werden (Alfred Kölz/Jürg Bosshart/Martin Röhl, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich, 2. A., Zürich 1999, § 7 N. 45). Ausserdem geben die Akten über die streitbetroffenen Verhältnisse hinreichend Auskunft. Es ist daher auf einen Augenschein durch das Gericht zu verzichten (RB 1995 Nr. 12).

E. 2

Der Beschwerdeführer bewirtschaftet einen Landwirtschaftsbetrieb mit einer landwirtschaftlichen Nutzfläche von 31.13 ha. Der Betrieb verfügt über 41 Mutterkühe, 35 Stück Jungvieh, 18 Remonten und einen Stier sowie 40 Zuchtschweine, 144 Ferkel, 30 Remonten und 10 Mastschweine und weist 3.2 Standardarbeitskräfte auf. Seit 1. Januar 2004 ist der Betrieb an den Sohn des Beschwerdeführers verpachtet. Die eigentumsrechtliche Betriebsübergabe ist vorgesehen, aber noch nicht vollzogen. Das jetzige Betriebszentrum befindet sich in der Kernzone von X an der L-Strasse 02. Es umfasst ein Wohnhaus mit 6 Zimmern sowie Ökonomiegebäude für Schweinezucht, teilweise Fahrhabe, Garage, Werkstatt, Futteraufbereitung und Saatgutlagerung. Etwa 450 m vom jetzigen Betriebszentrum entfernt verfügt der Betrieb im Gebiet "M" über eine Scheune/Remise und einen Mutterkuhstall für 82 Grossvieheinheiten (GVE) sowie ein Jauchesilo. Der Beschwerdeführer beabsichtigt, seinen Betrieb vollständig in das Gebiet

"M" auszusiedeln. Zu diesem Zweck möchte er dort bei den bereits bestehenden Bauten ein neues Betriebsleiterwohnhaus sowie eine zusätzliche Mehrzweckhalle/Remise erstellen.

E. 3

Mit Bezug auf das geplante Wohnhaus macht der Beschwerdeführer sinngemäss geltend, seine ständige Anwesenheit vor Ort sei für die Mutterkuhhaltung erforderlich.

E. 3.1

Bauten und Anlagen sind in der Landwirtschaftszone gemäss Art. 16a Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG) nur zonenkonform im Sinne von Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG, soweit sie zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau nötig sind. Der Gehalt von Art. 16a Abs. 1 RPG wird auf Verordnungsstufe insbesondere durch Art. 34 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV) näher umschrieben. Wohnbauten sind nach Art. 34 Abs. 3 RPV zonenkonform, wenn sie zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau unentbehrlich sind, einschliesslich des Wohnbedarfs der abtretenden Generation. 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. In jedem einzelnen Fall ist anhand objektiver Kriterien zu prüfen, ob eine betriebliche Notwendigkeit besteht, ausserhalb der Bauzonen Wohnsitz zu nehmen. Dabei sind an die Voraussetzung der Betriebsnotwendigkeit strenge Massstäbe zu stellen. Auf subjektive Vorstellungen und Wünsche des Einzelnen kann es ebenso wenig ankommen wie auf die persönliche Zweckmässigkeit und Bequemlichkeit. 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

Der Standort des geplanten Wohnhauses liegt nur rund 100 m von der Bauzone entfernt. Die Distanz zum jetzigen Betriebsstandort beträgt lediglich rund 450 m. Die Distanz vom jetzigen Wohnhaus zum Stall im Gebiet "M" kann zu Fuss rasch zurückgelegt werden. Bei einem solch kurzen Weg wie dem vorliegenden ist eine wirksame Überwachung des Betriebes ohne nennenswerten Zeitverlust auch aus der Bauzone aus möglich (vgl. BGr, 20. September 2007, 1C.67/2007, E.

E. 3.2.1

und 3.4., www.bger.ch; VGr, 18. Januar 2007, VB.2006.00455, E. 3.3, www.vgrzh.ch). Wie das Bundesgericht in einem vergleichbaren Fall festgehalten hat, kann zudem die Anzahl der notwendigen Kontrollgänge allenfalls mit technischen Überwachungseinrichtungen mit geringem Aufwand vermindert werden (BGr, 20. September 2007, 1C.67/2007, E. 3.4., www.bger.ch). Das geplante Wohngebäude ist demnach nicht zonenkonform.

E. 4

Der Beschwerdeführer wendet sich auch gegen die Verweigerung der Baubewilligung für die Mehrzweckhalle/Remise. Die Vorinstanz begründete ihren Entscheid damit, ein

entsprechender Bedarf sei nicht ausgewiesen. Der Betrieb verfüge derzeit über genügend Remisenraum und konkrete Ausbauabsichten bezüglich des Rindviehbestandes seien nicht ersichtlich.

E. 4.1

Auch Ökonomiegebäude sind gemäss Art. 16a Abs. 1 RPG nur dann zonenkonform, wenn sie zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind (vgl. auch Art. 34 Abs. 4 lit. a RPV). Sie gelten nach ständiger Praxis als zonenkonform, wenn sie aufgrund einer Gesamtbetrachtung nach den Massstäben vernünftiger bäuerlicher Betriebsführung und örtlich herrschender Betriebsformen zur landwirtschaftlichen Produktion und zur Aufbereitung, Lagerung sowie zum Verkauf in der gewählten Sparte unmittelbar benötigt werden (VGr, 21. Dezember 2006, VB.2006.00382, E. 2.1, www.vgrzh.ch). Dabei gilt es auch zu berücksichtigen, ob für die geplante Verwendung des Neubaus nicht bereits bestehende Bauten genutzt werden können. Falls dies nicht möglich ist, muss geprüft werden, ob der Neubau gemessen an seiner geplanten Verwendung und an den Bedürfnissen des Betriebes nicht überdimensioniert erscheint. Ausserdem dürfen keine überwiegenden öffentlichen Interessen gegen die Errichtung des Neubaus am vorgesehenen Standort sprechen (BGr, 22. November 2002, 1A.131/2002, E. 3.2, www.bger.ch, mit weiteren Hinweisen).

E. 4.2

Während der Beschwerdeführer im Rekursverfahren den Bedarf an zusätzlichem Remisenraum mit dem beabsichtigten Ausbau des Rindviehbestandes begründete, macht er im Beschwerdeverfahren sinngemäss geltend, der Bedarf bestehe bereits zum jetzigen Zeitpunkt. Zur Begründung bringt er vor, der Viehbestand habe sich seit der Bewilligung der Remisen im "M" im Jahr 1994 verdoppelt. Die ehemalige Viehunterkunft beim Betriebszentrum an der L-Strasse sei in einen Lagerraum für Holzschnitzel zum Eigenbedarf umgenutzt worden. Diese neuen tatsächlichen Behauptungen sind im Beschwerdeverfahren nicht zulässig (§ 52 Abs. 2 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 [VRG]; Kölz/Bosshart/Röhl, § 52 N. 13). Soweit der Beschwerdeführer mit dem Hinweis auf die Umnutzung der ehemaligen Viehunterkunft in einen Lagerraum für private Zwecke geltend machen will, dieser Raum könne nicht als Remise genutzt werden, ist darauf hinzuweisen, dass der Beschwerdeführer nicht mit einer freiwilligen Reduktion der bestehenden Betriebsfläche in der Bauzone zusätzliche Betriebsfläche in der Landwirtschaftszone beanspruchen kann. Die Remisenfläche beim derzeitigen Betriebszentrum ist daher bei den bestehenden Kapazitäten mitzuberücksichtigen, auch wenn der Beschwerdeführer sie derzeit nicht für betriebliche Zwecke verwenden sollte.

E. 4.3

Der Betrieb des Beschwerdeführers umfasst derzeit 31.13 ha Nutzfläche bei insgesamt 49 GVE Rindvieh und 30 GVE Schweine. Die bestehende Remise im Gebiet "M" weist gemäss den eingereichten Plänen eine Fläche von knapp 1'000 m² auf. Die Remisenfläche beim derzeitigen Betriebszentrum ist nicht angegeben. Mit der geplanten Lagerhalle würde eine zusätzliche Fläche von 360 m² geschaffen. Um beurteilen zu können, ob die zusätzliche Remisenfläche für den Betrieb des Beschwerdeführers objektiv notwendig ist und der Neubau nicht überdimensioniert ist, fehlen – neben der Flächenangabe der Remisenfläche beim derzeitigen Betriebszentrum – die Angaben über die Anzahl und Grösse der Maschinen, die derzeit auf dem Betrieb benötigt werden, sowie über den

aktuellen Flächenbedarf für die Aufbewahrung des Futters und des Saatguts (vgl. BGr, 22. November 2002, 1A.131/2002, E. 3.3, www.bger.ch). Der Beschwerdeführer wurde im Baubewilligungsverfahren darauf hingewiesen, dass mit dem eingereichten Baugesuch für die Mehrzweckhalle keine näheren, aktuellen Angaben oder Flächenberechnungen bezüglich des betriebsnotwendigen Raumbedarfs für Futtermittel, Maschinen usw. vorliegen. Daraufhin reichte der Beschwerdeführer ein überarbeitetes Betriebskonzept ein. Die Fläche der geplanten Remise wurde zwar von etwa 900 m² auf 360 m² reduziert. Nach wie vor fehlten jedoch die erforderlichen Angaben, um die betriebliche Notwendigkeit der geplanten Remise beurteilen zu können. Die Verwaltungsbehörde untersucht den Sachverhalt zwar grundsätzlich von Amtes wegen (§ 7 Abs. 1 VRG). Die am Verfahren Beteiligten haben jedoch dabei mitzuwirken, soweit sie ein Begehren gestellt haben (§ 7 Abs. 2 lit. a VRG; Kölz/Bosshart/Röhl, § 7 N. 69). Es wäre dem Beschwerdeführer als Gesuchsteller ohne weiteres zumutbar gewesen, bereits im erstinstanzlichen Verfahren die geforderten Daten zu liefern. Da die erforderliche Mitwirkung unterblieben ist, wurde sein Gesuch zu Recht mangels Nachweises der betrieblichen Notwendigkeit abgewiesen. Im anschliessenden Rekursverfahren machte der Beschwerdeführer ebenfalls keine näheren Angaben zum Flächenbedarf. Da im Rechtsmittelverfahren die Untersuchungsmaxime in dieser Situation eingeschränkt ist (vgl. Kölz/Bosshart/Röhl, Vorbem. zu §§ 19 – 28 N. 69), war die Vorinstanz auch nicht verpflichtet, den Sachverhalt diesbezüglich von Amtes wegen zu ergänzen. Statt dessen durfte sie zu Recht annehmen, dass für den Betrieb des Beschwerdeführers derzeit kein Bedarf an zusätzlichem Remisenraum ausgewiesen und die geplante Remise im Gebiet "M" nicht zonenkonform ist. Diese Schlussfolgerung rechtfertigt sich umso mehr, als gemäss Bericht Nr. 590/2002 der Eidgenössischen Forschungsanstalt für Agrarwirtschaft und Landtechnik für die Unterbringung der Maschinen auf einem Futterbaubetrieb ohne Ackerbau bei einer Betriebsgrösse von 30 ha mit einem Flächenbedarf von knapp 550 m² gerechnet wird. Es ergibt sich damit, dass die betriebliche Notwendigkeit der geplanten Remise nicht ausgewiesen ist und den Vorinstanzen bezüglich der Ermittlung des Sachverhalts keine Rechtsverletzung vorgeworfen werden kann.

E. 4.4

Der Betrieb des Beschwerdeführers wurde von der Beschwerdegegnerin grundsätzlich als existenz- und zukunftsfähig beurteilt. Der Wunsch des Beschwerdeführers, seinen Landwirtschaftsbetrieb weiter auszubauen, erscheint durchaus verständlich. Voraussetzung für eine neue Lagerhalle in der Landwirtschaftszone ist jedoch, dass der Beschwerdeführer die betriebliche Notwendigkeit von zusätzlichem Remisenraum darlegen kann. Sollte der Beschwerdeführer erneut ein Baugesuch für eine Remise einreichen, müsste er neben den oben bereits erwähnten Daten (Anzahl verwendeter Maschinen, Flächenbedarf für Futter und Saatgut etc.) aktuelle Angaben zur landwirtschaftlichen Nutzfläche und zur Anzahl der gehaltenen Tiere machen. Dabei können zukünftige Erweiterungen des Betriebes nur dann berücksichtigt werden, wenn sie in naher Zukunft mit grosser Wahrscheinlichkeit realisiert werden können (vgl. BGr, 27. März 2006, 1A.213/2005, E. 2.5, www.bger.ch). Zwar wurde dem Beschwerdeführer bereits ein Stall mit 84 Liegeboxen bewilligt und im Betriebskonzept ist vorgesehen, den Bestand der Mutterkuhhaltung im Rahmen der Gebäudemöglichkeiten auszudehnen. Die Aufstockung der Tierbestände hängt jedoch von der Ausdehnung der Betriebsflächen ab. Diesbezüglich sieht das Betriebskonzept lediglich vor, dass der Betrieb auch flächenmässig vergrössert werden soll, indem frei werdende Flächen gekauft oder gepachtet werden; hierfür sind Investitionen von Fr. 600'000.- in den

nächsten Jahren vorgesehen. Ob die Vergrößerung der Betriebsfläche in absehbarer Zeit realisiert werden kann und in welchem Umfang neue Betriebsflächen tatsächlich gewonnen werden können, ist dagegen offen geblieben. Es wären konkretere Angaben zu bereits erfolgten oder in naher Zukunft realisierbaren Erweiterungen der Nutzfläche notwendig. Auch die Einwände der kantonalen Siedlungskommission hinsichtlich der Stellung der geplanten Remise und den damit verbundenen betrieblichen Nachteilen sowie der ästhetischen Wirkung scheinen nicht unbegründet und sollten bei einem neuen Baugesuch allenfalls berücksichtigt werden.

E. 5

Ergibt sich, dass die Zonenkonformität der geplanten Bauten zu verneinen ist, erübrigen sich Erwägungen zu einer etwaigen Ausnahmegewilligung, weil bei Landwirtschaftsbetrieben der Begriff der Zonenkonformität mit demjenigen der Standortgebundenheit im Wesentlichen übereinstimmt (BGE 125 II 278 E. 3a).

E. 6

Insgesamt erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen. Bei diesem Verfahrensausgang sind die Kosten des Verfahrens dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 in Verbindung mit § 70 VRG). Es wurden keine Parteientschädigungen beantragt. Demgemäss entscheidet die Kammer :

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