

ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2014.00526 vom 10. Juni 2015

ZH Verwaltungsgericht, 2015-06-10, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2014.00526

FR: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2014.00526 du 10 juin 2015

IT: ZH_VERWALTUNGSGERICHT VB.2014.00526 del 10 giugno 2015

Regeste

Baubewilligung | Bau- und raumplanungsrechtliche Bewilligung für die Erstellung einer Remise. Keine Verletzung des Untersuchungsgrundsatzes (E. 2.1-2.4). Die Vorinstanz durfte im Rahmen ihrer Untersuchungspflicht ohne Verletzung des rechtlichen Gehörs auf die Berechnung des Amts für Landschaft und Natur unter Einbezug der Hochstamm-Feldobstbäume und der Christbaumkulturen abstellen (E. 2.7). Rechtliche Grundlagen (E. 3). Der Betrieb des Beschwerdegegners 3 erfordert insgesamt 1.01 Standardarbeitskräfte, womit ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinn von Art. 7 Abs. 1 BGG vorliegt. Zudem kann der Betrieb voraussichtlich längerfristig bestehen (E. 4.1-4.2). Die Remise erweist sich für die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Fläche als notwendig und nicht überdimensioniert (E. 4.3). Ohne Bedeutung für die Zonenkonformität der Remise ist der Umstand, dass der Beschwerdegegner 3 die in der Remise einzustellenden Maschinen und Gerätschaften zur besseren Auslastung an andere Landwirte vermietet und dabei auch seine Arbeitskraft zur Verfügung stellt. Solange die Maschinen und Gerätschaften zur Bewirtschaftung des eigenen landwirtschaftlichen Gewerbes benötigt werden, liegt vielmehr ein zonenkonformer Verwendungszweck vor. Die Vorinstanz hat daher zu Recht die grundsätzliche Zonenkonformität der Remise bejaht (E. 4.4). Es besteht kein Anlass, von der verkehrs- und lärmrechtlichen Beurteilung der Vorinstanz, gemäss welcher die Erschliessung vollumfänglich den rechtlichen Anforderungen entspricht, abzuweichen (E. 5). Die mit dem Bau der Remise verbundene Zerstörung von Fruchtfolgeflächen steht der Bewilligungserteilung ebenfalls nicht entgegen: Dass die Beschwerdegegnerin 2 gewisse Verluste an Fruchtfolgeflächen in Kauf genommen hat, ist mit Blick auf die erst ab einem Fruchtfolgeflächen-Verlust von 5'000 m² bestehende Kompensationspflicht, der zumindest teilweisen Kompensation und den Auflagen hinsichtlich Bodenrekultivierung in der Baubewilligung nicht zu beanstanden (E. 6). Einpassung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gegeben (E. 7). Abweisung der Beschwerde.

Erwägungen

E. 3

C, vertreten durch RA D, und/oder RA E, Beschwerdegegnerschaft, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Der Gemeinderat Z erteilte C mit Beschluss vom 2. Dezember 2013 die Baubewilligung für den Neubau einer Remise auf dem überwiegend in der Landwirtschaftszone gelegenen Grundstück Kat.-Nr. 01 an der F-Strasse 02 in Z. Diese soll als Ersatz für ein auf dem Grundstück vormals vorhandenes, innerhalb der Kernzone situiertes Ökonomiegebäude dienen, das bei einem Brand zerstört wurde. Gleichzeitig eröffnete der Gemeinderat C die Verfügung der Baudirektion des Kantons

Zürich vom 22. November 2013, mit welcher dem Bauvorhaben die raumplanungsrechtliche Baubewilligung unter Auflagen und Bedingungen erteilt wurde. II. A, als Eigentümer eines benachbarten Grundstücks, gelangte am 8. Januar 2014 mit Rekurs an das Baurekursgericht des Kantons Zürich mit den Anträgen, der Beschluss des Gemeinderats Z und die gleichzeitig eröffnete kantonale Verfügung seien aufzuheben. Nach Durchführung des Schriftenwechsels führte das Baurekursgericht in Anwesenheit der Parteien am 27. Mai 2014 einen Augenschein durch. Mit Entscheid vom 10. Juli 2014 wies das Baurekursgericht den Rekurs ab. III. Gegen den Rekursentscheid erhob A am 15. September 2014 Beschwerde beim Verwaltungsgericht mit dem Antrag, der Entscheid des Baurekursgerichts sei aufzuheben, unter Kosten- und Entschädigungsfolge für das Rekurs- und das Beschwerdeverfahren zulasten des Beschwerdegegners. Am 3. Oktober 2014 beantragte das Baurekursgericht ohne weitere Bemerkungen die Abweisung der Beschwerde. Ebenso beantragte die Baudirektion am 17. Oktober 2014 die Abweisung der Beschwerde und verwies zur Begründung auf den Mitbericht des Amtes für Landschaft und Natur (ALN) vom 8. Oktober 2014. Mit Beschwerdeantwort vom 20. Oktober 2014 beantragte die Gemeinde Z die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei, unter Kostenfolge zulasten von A. C stellte am 27. Oktober 2014 in seiner Beschwerdeantwort den Antrag auf Abweisung der Beschwerde, unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten von A. Am 1. Dezember 2014 replizierte A nach gewährter Fristerstreckung, wobei er an seinem Antrag festhielt. Die Baudirektion nahm innert erstreckter Frist am 29. Januar 2015 Stellung zur Replik und verwies auf den Mitbericht des ALN vom 26. Januar 2015. C hielt in seiner Duplik vom 11. Februar 2015 an seinen Anträgen fest. A und C liessen sich daraufhin weitere Male vernehmen. Die Kammer erwägt: 1. 1.1 Das Verwaltungsgericht ist zur Behandlung der vorliegenden Beschwerde gemäss § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) zuständig. 1.2 Als Eigentümer des Grundstücks Kat.-Nr. 03, das lediglich durch die Strassenparzelle Kat.-Nr. 04 vom Baugrundstück getrennt wird, ist der Beschwerdeführer gestützt auf § 338a des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) zur Beschwerde legitimiert (vgl. auch § 49 in Verbindung mit § 21 Abs. 1 VRG). Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten. 2. 2.1 In formeller Hinsicht macht der Beschwerdeführer eine Verletzung des Untersuchungsgrundsatzes geltend. Die Vorinstanz habe vorliegend den von den Beschwerdegegnern errechneten Wert der Standardarbeitskraft (SAK) von 1,01 faktisch ungeprüft übernommen, ohne weitere Nachweise insbesondere in Bezug auf die bestehenden Pachtverträge und die Steuererklärung des Beschwerdegegners 3 einzuholen. 2.2 Der in § 7 Abs. 1 VRG verankerte Untersuchungsgrundsatz wird durch die Mitwirkungspflicht der am Verfahren Beteiligten eingeschränkt (§ 7 Abs. 2 VRG). Im Rechtsmittelverfahren wird der Untersuchungsgrundsatz zusätzlich dadurch relativiert, dass die rekurs- oder beschwerdeführende Partei die ihre Rügen stützenden Tatsachen darzulegen und allenfalls Beweismittel einzureichen hat (VGr, 7. März 2012, VB.2012.00096, E. 3.3). Inhalt und Umfang der in diesem Rahmen von der Verwaltungsjustizbehörde vorzunehmenden Sachverhaltsermittlung bestimmen sich nach pflichtgemäsem Ermessen, wobei der zuständigen Behörde ein weiter Beurteilungsspielraum zukommt (VGr, 19. April 2012, VB.2011.00785, E. 3.3). Die Verwaltungsjustizbehörden können sich zur Sachverhaltsabklärung zudem auf Berichte von Amtsstellen abstützen, die zur Beantwortung von Fachfragen aufgrund ihres Spezialwissens besonders geeignet sind

(Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich etc. 2014 [Kommentar VRG], § 7 N. 147 ff.). Erscheint der Sachverhalt hinreichend ermittelt, auch wenn nicht alle Möglichkeiten der Beweisführung ausgeschöpft werden, und versprechen zusätzliche Abklärungen keine wesentlichen neuen Erkenntnisse, so rechtfertigt es sich, auf weitere Untersuchungen zu verzichten. 2.3 Die Vorinstanz hatte im Rahmen des angefochtenen Entscheides festgehalten, der Betrieb des Beschwerdegegners 3 weise nach gängiger Praxis der Beschwerdegegnerin 2, unter Berücksichtigung der Zuschläge für Hochstamm-Feldobstbäume, für Christbaumkulturen sowie des betriebseigenen Waldes, insgesamt 1,01 Standardarbeitskräfte (SAK) auf. Zudem wies die Vorinstanz darauf hin, dass der Vertreter des ALN anlässlich des Augenscheins ausgeführt hatte, dass die Betriebsverhältnisse des Beschwerdegegners 3 von 1/3 an eigenem Land und 2/3 an Pachtland weit verbreitet seien. Pachtverträge würden regelmässig für die Dauer von sechs Jahren abgeschlossen, wobei einige nicht verlängert und andere ersetzt würden. Gemäss den unwidersprochen gebliebenen Angaben des Beschwerdegegners 3 sei die von ihm gepachtete Fläche über die Jahre mehr oder weniger gleich geblieben bzw. schwanke lediglich um +/- 5 %. Ein Betriebskonzept sei zudem im Laufe des Rekurses zu den Akten gelegt worden. Aufgrund dieser Unterlagen und Aussagen bestehe keine Veranlassung, weitere Abklärungen in Bezug auf die Pachtverträge und die Steuererklärung des Beschwerdegegners 3 einzuholen. 2.4 Das Vorgehen der Vorinstanz ist mit Blick auf den Untersuchungsgrundsatz nicht zu beanstanden. Sie stellte in ihren Erwägungen auf den SAK-Wert ab, der vorliegend im Rahmen des Bewilligungsverfahrens vom ALN im Bericht vom 24. Juli 2013 mithilfe standardisierter Faktoren auf 1,017 errechnet und in den Mitberichten vom 30. Januar 2014 und vom 16. April 2014 vor Vorinstanz weiter erläutert wurde. Beim ALN handelt es sich um eine Amtsstelle, die aufgrund ihrer Tätigkeit besondere Sachkenntnisse besitzt, weshalb ihren Berichten und Auskünften zur Errechnung des SAK-Wertes erhöhter Beweiswert zukommt. Die Vorinstanz hat weiter in Bezug auf die bestehenden Pachtverträge und den Umfang des gepachteten Landes im Rahmen des Augenscheins vom 27. Mai 2014 den Vertreter des ALN und den Beschwerdegegner 3 befragt und damit weitere Sachverhaltsabklärungen vorgenommen. Im Übrigen reichte der Beschwerdegegner 3 vor Vorinstanz ein Betriebskonzept und weitere Belege in Bezug auf den Umfang des von ihm bewirtschafteten Landes ein. In Anbetracht der bereits bei den Akten liegenden detaillierten Berechnungen des SAK-Wertes durch das ALN, der Auskünfte des Vertreters des ALN anlässlich des Augenscheins, der unwidersprochenen Aussagen des Beschwerdegegners 3 und seiner zusätzlich zu den Akten gegebenen Belege ist die Vorinstanz zu Recht davon ausgegangen, dass der Sachverhalt hinreichend ermittelt ist und auf weitere Untersuchungen verzichtet werden kann. Die Rüge des Beschwerdeführers erweist sich daher als unbegründet. 2.5 Der Beschwerdeführer bringt in formeller Hinsicht weiter vor, es stelle eine Verletzung des rechtlichen Gehörs dar, wenn die Vorinstanz unbesehen seiner Rügen und ohne weitere Prüfung auf die Angaben des Beschwerdegegners 3 betreffend Christbaumkulturen und Hochstämme abstelle. 2.6 Die Parteien haben aufgrund ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 der Bundesverfassung [BV]) insbesondere das Recht, Beweisanträge zu stellen. Die Entscheidung kann jedoch Beweisanträge ohne Verletzung des rechtlichen Gehörs ablehnen, wenn sie aufgrund bereits abgenommener Beweise ihre Meinung gebildet hat und ohne Willkür in vorweggenommener Beweiswürdigung annehmen kann, dass ihre Überzeugung durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert würde (BGE 136 I 229

E. 5.3 S. 236 f. mit Hinweisen). 2.7 Der Beschwerdeführer hat in Bezug auf die im Rahmen der Berechnung des SAK-Wertes berücksichtigten Hochstamm-Feldobstbäume und Christbaumkulturen vor Vorinstanz keine substantiierten Rügen vorgebracht oder Beweisanträge gestellt. Hinsichtlich der Hochstammbäume beschränkte sich der Beschwerdeführer vor Vorinstanz auf die Behauptung, dass für deren Berücksichtigung zur Berechnung der SAK ein Nachweis vorliegen müsse, wonach dafür Biodiversitätsbeiträge für die Qualität der Stufe 1 ausgerichtet würden. Am Rande wies er zudem darauf hin, dass die Christbaumkulturen der Gemeinde und nicht dem Beschwerdegegner 3 gehören würden. Nachdem das ALN in seiner Stellungnahme vom 16. April 2014 dazu schlüssig ausgeführt hat, dass gemäss der zum Zeitpunkt der Bewilligungserteilung gültigen landwirtschaftlichen Begriffsverordnung (LBV) alle Hochstammobstbäume an die SAK anrechenbar waren und der Beschwerdegegner 3 weiter eine entsprechende Zusammenstellung der Direktzahlungsbeiträge für das Jahr 2013 zu den Akten reichte, durfte die Vorinstanz im Rahmen ihrer Untersuchungspflicht (vorstehend E. 2.4) ohne Verletzung des rechtlichen Gehörs (siehe auch Alain Griffel, Kommentar VRG, § 23 N. 19) auf die entsprechende Berechnung des ALN unter Einbezug der Hochstamm-Feldobstbäume und der Christbaumkulturen abstellen. 2.8 Mit der Beschwerde macht der Beschwerdeführer jetzt neu geltend, die Hochstämme und die Christbaumkulturen würden nicht vom Beschwerdegegner 3 bewirtschaftet. Dabei handelt es sich um unzulässige neue Tatsachenbehauptungen, die durch den angefochtenen Entscheid nicht notwendig geworden sind (§ 52 Abs. 2 VRG), weshalb sie nicht zu hören und die entsprechenden Beweisanträge abzulehnen sind.

E. 3.1

Voraussetzung für die Bewilligung von Bauten und Anlagen ist, dass sie dem Zweck der Nutzungszone entsprechen und das Land erschlossen ist (Art. 22 Abs. 2 lit. a und lit. b des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung [RPG]). In der Landwirtschaftszone sind unter anderem Bauten und Anlagen zonenkonform, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung nötig sind (Art. 16a Abs. 1 Satz 1 RPG). Art. 34 Abs. 1 Satz 1 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV) präzisiert, dass Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone insbesondere dann zonenkonform sind, wenn sie der bodenabhängigen Bewirtschaftung dienen. Die Bewilligung darf nur erteilt werden, wenn a) die Baute oder Anlage für die infrage stehende Bewirtschaftung nötig ist; b) der Baute oder Anlage am vorgesehenen Standort keine überwiegenden Interessen entgegenstehen; und c) der Betrieb voraussichtlich längerfristig bestehen kann (Art. 34 Abs. 4 RPV).

E. 3.2

Für die Bestimmung, ob eine Baute oder Anlage der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung im Sinn von Art. 16a RPG dient, wird auf das Landwirtschaftsrecht des Bundes abgestellt (VGr, 19. Dezember 2012, VB.2012.00587, E. 4.3). Als landwirtschaftliches Gewerbe im Allgemeinen gilt neben anderen eine Gesamtheit von landwirtschaftlichen Grundstücken, Bauten und Anlagen, die als Grundlage der landwirtschaftlichen Produktion dient und zu deren Bewirtschaftung, wenn sie landesüblich ist, mindestens eine Standardarbeitskraft nötig ist (Art. 7 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht [BGBB]).

E. 4.1

Der Beschwerdeführer bringt zunächst vor, die geplante Remise sei nicht zonenkonform, da der effektive SAK-Wert unter 1,0 liege und damit kein landwirtschaftliches Gewerbe vorliege. Im Übrigen sei der Fuhrpark für die Bewirtschaftung eines blossen Ackerbaubetriebs weit überdimensioniert und nicht erforderlich. Da der Beschwerdegegner 3 seine Fahrzeuge und seine Arbeitskraft Dritten anbiete, liege vielmehr ein Lohnunternehmen mit Fahrzeugpark vor, dessen Betrieb in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform sei.

E. 4.2

Die Vorinstanz hatte in Bezug auf die Zonenkonformität der Remise für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung im angefochtenen Entscheid erwogen, dass gemäss der Beurteilung des ALN vom 24. Juli 2013 der Beschwerdegegner 3 einen viehlosen Landwirtschaftsbetrieb mit 33,78 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche für Acker- und Futterbau betreibe. Der Betrieb erfordere insgesamt 1,01 SAK, und sein längerfristiger Weiterbestand könne bejaht werden. Diese Feststellungen der Vorinstanz gestützt auf die Berechnungen der kantonalen Fachbehörde und weitere Abklärungen erweisen sich als durch die Akten hinreichend belegt und schlüssig (vorne E. 2.4). Das Vorbringen des Beschwerdeführers, es liege ein Lohnunternehmen mit Fuhrpark vor, wird demgegenüber von den Akten in dieser Form nicht gestützt. Es liegt daher entgegen den Ausführungen des Beschwerdeführers ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinn von Art. 7 Abs. 1 BGG vor, das voraussichtlich längerfristig bestehen kann. Die Schlussfolgerungen der Vorinstanz werden im Übrigen durch die im Rahmen des Beschwerdeverfahrens eingereichten Betriebszahlen 2014 des Beschwerdegegners 3 und zu den Akten gegebenen Pachtverträge bestätigt.

E. 4.3

Zudem ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz die Remise mit einem projektierten Raum von 780 m² als für die Bewirtschaftung notwendig und nicht überdimensioniert beurteilte. In einer bei den Akten liegenden Zusammenstellung vom 17. Februar 2013 listete der Beschwerdegegner 3 seine landwirtschaftlichen Maschinen und Gerätschaften sowie seinen zusätzlichen Bedarf an Remisenraum auf. Nach Prüfung dieser Zusammenstellung und Streichung der nicht landwirtschaftlich ausgewiesenen Flächen berechnete das ALN die zulässige Fläche der Remise, worauf der Beschwerdegegner 3 seine Projektpläne entsprechend anpasste. Die gemäss den Akten zum Fuhrpark zählenden Maschinen und Gerätschaften, die in der Remise gelagert werden sollen, dienen unmittelbar der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen und erweisen sich daher als notwendig. Mit der Vorinstanz ist weiter davon auszugehen, dass der Remisenraum nicht überdimensioniert ist. Die Vorinstanz durfte sich diesbezüglich auf die Berechnungen der kantonalen Fachbehörde stützen (BGr, 23. Juli 2014, 1C_543/2013, E. 7.3), die nach ständiger Praxis den empfohlenen Bedarf an Remisenraum nach den Standardwerten der eidgenössischen Forschungsanstalt Agroscope Reckenholz-Tänikon (ART) gemäss dem FAT-Bericht 590/2002 ermittelte. Der Beschwerdeführer legt denn auch nicht substantiiert dar, aus welchen Gründen diese Berechnungen unzutreffend sein sollten.

E. 4.4

Wird wie vorliegend das Bestehen eines landwirtschaftlichen Gewerbes bejaht und erweist sich die Remise für die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Fläche als notwendig und nicht überdimensioniert, so ist die projektierte Remise in der Landwirtschaftszone als

zonenkonform zu beurteilen. Ohne Bedeutung für die Zonenkonformität der Remise erweist sich der Umstand, dass der Beschwerdegegner 3 die in der Remise einzustellenden Maschinen und Gerätschaften zur besseren Auslastung an andere Landwirte vermietet und dabei auch seine Arbeitskraft zur Verfügung stellt. Solange diese Maschinen und Gerätschaften zur Bewirtschaftung des eigenen landwirtschaftlichen Gewerbes benötigt werden, liegt vielmehr ein zonenkonformer Verwendungszweck vor. Die Vorinstanz hat daher zu Recht die grundsätzliche Zonenkonformität der Remise bejaht.

E. 5.1

Der Beschwerdeführer bringt weiter vor, der Bewilligung der Remise stünden die Verkehrssicherheit und die Lärmbelastung durch die geplante Erschliessung entgegen. Die Vorinstanz sei davon ausgegangen, dass die südlich der Remise geplante Rampe nur von Osten her befahren und die Remise nach Westen hin verlassen werde. Dieses Verkehrsregime stelle jedoch eine blosser Schutzbehauptung des Beschwerdegegners 3 dar.

E. 5.2

In Bezug auf die Erschliessung hat die Vorinstanz festgehalten, dass die Zufahrtsstrassen ausreichend dimensioniert seien, sodass das Baugrundstück rechtsgenügend erschlossen sei. Mit Blick auf die südlich der Remise grundstücksintern geplante Rampe mit 15 % Gefälle kam die Vorinstanz zum Schluss, dass das geplante Gefälle landwirtschaftlichen Fahrzeugen in beiden Fahrtrichtungen keine Probleme bereite. Aufgrund der erheblichen Vorbelastung des Gebietes mit Verkehrslärm durch die nahegelegene Autobahn A 51 und der Distanz der Rampe zur Liegenschaft des Beschwerdeführers von über 40 Metern sei nicht von einer für den Beschwerdeführer baurechtlich relevanten Immissionszunahme auszugehen.

E. 5.3

Wie den Ausführungen der Vorinstanz entnommen werden kann, ist sie – entgegen den Vorbringen des Beschwerdeführers – nicht vom Verkehrskonzept des Beschwerdegegners 3 ausgegangen, nach dem die Rampe nur von Osten her befahren und die Remise nach Westen hin verlassen werde. Vielmehr kam sie unter Würdigung aller ihr vorliegenden Akten zum Schluss, dass die geplante Rampe mit 15 % Gefälle in beiden Fahrtrichtungen landwirtschaftlichen Fahrzeugen keine Probleme bereite. Zudem gelangte sie unter Berücksichtigung der bestehenden Lärmimmission vor Ort und der Entfernung zum Grundstück des Beschwerdeführers zur Auffassung, dass nicht von übermässigen Lärmimmissionen auszugehen sei. Der Beschwerdegegner 1 bestätigt in seiner Beschwerdeantwort sodann, dass die Erschliessung den rechtlichen Anforderungen vollumfänglich entspreche und das vom Beschwerdeführer geltend gemachte Sicherheitsrisiko und die Lärmimmissionen dem Bau der Remise nicht entgegenstehen würden.

E. 5.4

Im Rahmen der beschränkten Kognition des Verwaltungsgerichts (vgl. § 50 VRG) besteht kein Anlass, von der verkehrsrechtlichen und lärmrechtlichen Beurteilung der Vorinstanz und des Beschwerdegegners 1 abzuweichen, zumal sie sich im Rahmen des Augenscheins vom 27. Mai 2014 einen Eindruck vor Ort verschaffen konnten und der Beschwerdeführer nicht substantiiert darlegt, weshalb die geplante grundstücksinterne Rampe eine rechtlich relevante Gefahrensituation (§ 240 PBG) und auf seinem 40 Meter entfernten Grundstück Lärm in rechtlich relevantem Umfang verursachen sollte. Demnach ist auch nicht zu

beanstanden, dass die Vorinstanz keine weiteren Abklärungen in Bezug auf die Verkehrssicherheit und den zu erwartenden Lärm vornahm.

E. 6.1

Mit Verweis auf Art. 3 Abs. 2 lit. a RPG macht der Beschwerdeführer weiter geltend, angesichts der mit dem Bau der Remise verbundenen Zerstörung von Fruchtfolgeflächen könne vorliegend keine Bewilligung erteilt werden.

E. 6.2

Gemäss Art. 34 Abs. 4 lit. b RPV ist eine gesamthafte Interessenabwägung geboten. Lenkender Massstab der Interessenabwägung bilden namentlich die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, wobei auch die Erhaltung von genügend Flächen an geeignetem Kulturland zu beachten ist (Art. 3 Abs. 2 lit. a RPG). Diesem Faktor kommt für sich allein jedoch keine ausschlaggebende Bedeutung zu, da die Fruchtfolgeflächen keinen absoluten Schutz geniessen (BGr, 26. April 2006, 1A.271/2005, E. 3.3.2; BGr, 19. Juni 2009, 1C_565/2008, E. 7).

E. 6.3

Im Rahmen des Bewilligungsverfahrens berücksichtigte die Beschwerdegegnerin 2 den Umstand, dass durch den Neubau der Remise voraussichtlich ein Verlust von 3'600 m² Fruchtfolgeflächen der landwirtschaftlichen Nutzungsklasse (NEK) 4 resultiere. Gestützt auf das kantonale Merkblatt "Ressource Boden und Sachplan Fruchtfolgeflächen" seien Private jedoch erst dann zu einer Kompensation der Fruchtfolgeflächen-Verluste verpflichtet, wenn diese mehr als 5'000 m² betragen würden. Die Beschwerdegegnerin 2 berücksichtigte dennoch, dass mit der Terrainveränderung auf derselben Parzelle immerhin 1'800 m² bedingt geeignete Fruchtfolgeflächen der NEK 6 (bisher NEK 8) neu geschaffen würden. Vor diesem Hintergrund erteilte die Beschwerdegegnerin 2 die Baubewilligung unter zahlreichen Auflagen hinsichtlich Bodenrekultivierung. So sind die Richtlinien für Bodenrekultivierungen des Kantons Zürich vom Mai 2003 einzuhalten und ist eine bodenkundliche Baubegleitung beizuziehen. Weiter sind Änderungen an der deklarierten Verwertung des Bodenaushubs bewilligungspflichtig, und bei einem Rückbau der Bauten sind wieder Böden mit einer Bodenfruchtbarkeit wie vor der baulichen Veränderung herzustellen. Obwohl vorliegend grundsätzlich keine Kompensationspflicht der Fruchtfolgeflächen besteht, hat die Beschwerdegegnerin 2 im Rahmen einer gesamten Interessenabwägung den Verlust an Fruchtfolgeflächen durch das Bauprojekt dennoch berücksichtigt und ist zum Schluss gekommen, dass die Bewilligung aufgrund der zumindest teilweisen Kompensation der Fruchtfolgeflächen unter Auflagen hinsichtlich der Bodenrekultivierung erteilt werden könne. Die Vorinstanz stützte sich in ihrem Entscheid damit zu Recht auf die Beurteilung der Beschwerdegegnerin 2, die im Rahmen einer Gesamtbetrachtung die Frage der Fruchtfolgeflächen angemessen berücksichtigt hat. Dass sie dabei gewisse Verluste an Fruchtfolgeflächen in Kauf genommen hat, ist mit Blick auf die erst ab einem Fruchtfolgeflächen-Verlust von 5'000 m² bestehende Kompensationspflicht gemäss dem Merkblatt des Kantons, dem die Sicherung der Fruchtfolgeflächen obliegt (Art. 30 RPV), der zumindest teilweisen Kompensation und den Auflagen hinsichtlich Bodenrekultivierung in der Baubewilligung der Beschwerdegegnerin 2 nicht zu beanstanden.

E. 7.1

Der Beschwerdeführer macht weiter geltend, die Remise sowie deren Standort würden in ästhetischer Hinsicht nicht befriedigen. Die Erwägungen der Vorinstanz stellten eine für sie übliche bzw. typische Würdigung örtlicher Verhältnisse dar, welche letztlich jeden Bau zulasse. Die Vorinstanz habe sich nicht mit den vom Beschwerdeführer aufgezeigten Verstössen gegen das kantonale Merkblatt der Baudirektion zum Thema Situierung und Gestaltung von landwirtschaftlichen Ökonomiegebäuden auseinandergesetzt. Es bleibe insbesondere offen, weshalb eine solche gewerbsmässig gestaltete Flachdachbaute mit massivsten Terrainbewegungen an einer heiklen und weitherum sichtbaren Kretenstelle hingenommen werden müsse.

E. 7.2

Gemäss § 238 Abs. 1 PBG sind Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird. Die Beurteilung, ob mit einem Bauvorhaben eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird, erfolgt nicht nach subjektivem Empfinden, sondern nach objektiven Massstäben (BGr, 28. Oktober 2002, 1P.280/2002, E. 3.5.2). Dabei ist eine umfassende Würdigung aller massgeblichen Gesichtspunkte vorzunehmen (VGr, 2. März 2000, BEZ 2000 Nr. 17 E. 5 und 6b). Das Verwaltungsgericht verfügt bei der Überprüfung des Entscheides der Vorinstanz über eine Rechtskontrolle. Es hat zu prüfen, ob sich der Rekursentscheid unter Berücksichtigung der erstinstanzlichen Entscheidungsgründe als rechtmässig erweist. Eine Überprüfung der Angemessenheit steht dem Verwaltungsgericht hingegen nicht zu (§ 50 Abs. 2 VRG). Insofern kann das Verwaltungsgericht den Entscheid der Vorinstanz nur aufheben, wenn diese eine Rechtsverletzung begangen hat.

E. 7.3

Die Vorinstanz erwog, dass der in der Landwirtschaftszone liegende Teil des Grundstücks von Osten nach Westen abfalle. Die Höhe des Flachdaches der Remise entspreche der Höhe des restlichen Terrains des Grundstücks, das in der Kernzone liege. Die Ostseite der Remise werde daher fast vollständig im Erdreich liegen. Vom Grundstück des Beschwerdeführers aus werde daher nur das Flachdach der Remise, das überdies begrünt werden solle, sichtbar sein. Die Remise werde hauptsächlich von Westen bzw. von der Autobahn her in Erscheinung treten. Um einer Einordnung von der Westseite Rechnung zu tragen, sei auf das Erstellen eines Satteldachs verzichtet worden. In der Verfügung der Beschwerdegegnerin 2 werde überdies vorgegeben, dass die Tore der Remise in einer rohen oder lasierten Holzschalung auszuführen seien. Unter Berücksichtigung des begrüntem Flachdaches und der holzverschalteten Westseite werde die Remise daher nicht wie eine Gewerbebaute in Erscheinung treten. Es könne auch nicht von einer besonders sensiblen Umgebung ausgegangen werden, wie im Rahmen des Augenscheins festgestellt worden sei. Die Gebäude nördlich und östlich des Baugrundstücks seien mit grossvolumigen Gebäuden mit unterschiedlichsten Grundrissen und Dachausrichtungen überstellt. Die Remise füge sich daher rechtsgenügend in die Umgebung ein.

E. 7.4

Die Vorinstanz hat sich ausführlich mit der Einpassung der geplanten Remise in die bauliche und landschaftliche Umgebung auseinandergesetzt und eine einzelfallbezogene Beurteilung vorgenommen. Das Ergebnis der Vorinstanz ist im Rahmen der dem Verwaltungsgericht zustehenden Kognition und mit Blick auf die bei den Akten liegenden

Pläne und Fotografien, die im Rahmen des Augenscheins erstellt wurden, nicht zu beanstanden. Insbesondere gilt es zu bemerken, dass die Vorinstanz erhebliches Gewicht auf den Umstand gelegt hat, dass die Remise hauptsächlich von Westen einsichtig ist, nicht von weitherum, wie der Beschwerdeführer vorbringt. In Bezug auf das Merkblatt "Landwirtschaftliche Ökonomiegebäude" ist darauf hinzuweisen, dass die Beschwerdegegnerin 2 die Bewilligung unter der Auflage erteilt hat, dass die Vorgaben dieses Merkblatts einzuhalten sind. Dem Merkblatt entspricht denn auch die Auflage, dass die Schiebetore in einer rohen oder lasierten Holzschalung auszuführen sind. In Bezug auf den Standort und die Umgebung von Ökonomiegebäuden hält das Merkblatt lediglich fest, dass sich insbesondere Standorte in der Ebene, auf einer Terrasse oder am Hangfuss eignen und Geländeanpassungen möglichst zu minimieren sind. Da es sich dabei nur um beispielhaft aufgezählte Standorte und nach Möglichkeit zu beachtende Aspekte handelt, kann darin keine Rechtsverletzung der Vorinstanz gesehen werden. Die Rüge des Beschwerdeführers erweist sich daher als unbegründet.

E. 8

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Baubewilligungen für die Remise zu Recht erteilt wurden. Die Beschwerde erweist sich daher als unbegründet und ist abzuweisen.

E. 9

Ausgangsgemäss sind die Gerichtskosten dem Beschwerdeführer aufzuerlegen (§ 65a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Ferner ist der Beschwerdeführer dazu zu verpflichten, dem anwaltlich vertretenen Beschwerdegegner 3 eine Parteientschädigung zu entrichten (§ 17 Abs. 2 lit. a VRG); als angemessen erweist sich ein Betrag von Fr. 2'000.-. Der unterliegende Beschwerdeführer hat hingegen keinen Anspruch auf eine Parteientschädigung.

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