

# **ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00137 vom 25. Februar 2021**

ZH Verwaltungsgericht, 2021-02-25, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselow.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2020.00137](https://mcp.opencaselow.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2020.00137)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00137 du 25 février 2021

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2020.00137 del 25 febbraio 2021

## **Regeste**

Baubewilligung und Ausnahmebewilligung | Baubewilligung und Ausnahmebewilligung. [Baurechtliche Bewilligung für den Neubau eines Milchviehstalls mit Futtersilos und Jauchegrube.] Das Vorhandensein einer genügend grossen Fläche, welche die Produktion der für die vorgesehene Tierhaltung nötigen Futtermittel gewährleistet, bildet die zentrale Bewilligungsvoraussetzung, damit eine bodenabhängige Bewirtschaftung und das voraussichtlich längerfristige Bestehen eines Betriebs angenommen werden können. Laut dem Betriebskonzept des Beschwerdeführers besteht die landwirtschaftliche Nutzfläche nur zu einem geringen Anteil aus Eigenland. Auf das übrige (Pacht-)Land hat er indes keinen festen Rechtsanspruch. Das Baugesuch leidet unter diesen Umständen an einem Mangel (E. 5.7.1). Zwar ist es nicht ausgeschlossen, mit einer Nebenbestimmung die Heilung eines Mangels zu verlangen, den der Bauherr nicht aus eigener Kraft, sondern nur durch Mitwirkung eines Dritten beheben kann. Vorliegend wiegt der Mangel indes schwer und erscheint seine Heilung als höchst fraglich, zumal zu vermuten ist, dass die Pachtverträge zumindest nicht vollumfänglich und/oder nicht für die erforderliche Mindestdauer von 30 Jahren vorliegen (E. 5.7.2). Es ist rechtsverletzend, wenn sich die Vorinstanzen damit begnügten, dass das für die Beurteilung der Bodenabhängigkeit massgebende Sachverhaltselement der genügend grossen Betriebsfläche erst vor der Baufreigabe nachgewiesen sein müsse, bzw. dem Beschwerdeführer auferlegten, die entsprechenden Pachtverträge (erst) vor der Baufreigabe einzureichen (E. 5.7.3). Die Bodenabhängigkeit des vorgesehenen Stalls ist nicht ausgewiesen, weshalb sich das Projekt als zonenwidrig erweist (E. 5.7.4). Die Bodenabhängigkeit eines Betriebs setzt voraus, dass nicht nur das Trocken-, sondern auch das Kraftfutter weit überwiegend aus eigener Produktion stammt und nicht zugekauft wird. Vorliegend erscheint zweifelhaft, ob diese Voraussetzung erfüllt ist (E. 5.8.4). Angesichts des fortschreitenden Baulandverbrauchs und der anwachsenden Umweltbelastung bzw. der verstärkten Bemühungen um die Verbesserung der Luftqualität erscheint es sachgerecht, die Empfehlungen aus dem FAT-Bericht 1995 zum Schutz der Nachbarn restriktiv zu handhaben (E. 6.5.1). Aufgrund der sachwidrigen Messweise des erforderlichen Mindestabstands und der ungerechtfertigten Herabsetzung des Regelmasses kommt der projektierte Stall deutlich zu nahe an die benachbarten Wohnhäuser zu liegen (E. 6.5.5). Zu Unrecht haben die Vorinstanzen die Critical Loads und Critical Levels mit Bezug auf die vom Bauvorhaben ausgehenden Ammoniakimmissionen ausser Acht gelassen und sind sie auch der Frage nicht weiter nachgegangen, ob die Überschreitung dieser Werte die genannten Waldparzellen mutmasslich schädigen könnte (E. 7.5.2). Gutheissung.

## **Erwägungen**

### E. 3

Abteilung VB.2020.00137 VB.2020.00139 Urteil der 3. Kammer vom 25. Februar 2021  
Mitwirkend: Verwaltungsrichterin Silvia Hunziker (Vorsitz) , Verwaltungsrichter André Moser, Ersatzrichter Christian Mäder, Gerichtsschreiber Cyrill Bienz. In Sachen 1. A AG, vertreten durch RA U, Beschwerdeführerin (VB.2020.00137), 2. B, 3. C, 4.1 D, 4.2 E, 5.1 F, 5.2 G, 5.3 H, 6. I, 2–6 vertreten durch RA J, Beschwerdeführende (VB.2020.139), gegen 1. Gemeinderat K, 2. Baudirektion des Kantons Zürich, 3. L, vertreten durch RA M, Beschwerdegegnerschaft (VB.2020.00137 und VB.2020.00139), betreffend Baubewilligung und Ausnahmbewilligung, hat sich ergeben: I. A. Der Gemeinderat K erteilte L am 10. Juli 2018 die baurechtliche Bewilligung für den Neubau eines Milchviehstalls mit Futtersilos und Jauchegrube auf dem Grundstück Kat.-Nr. 01 («N») zwischen der O- und der P-Strasse in K. Zuvor hatte die Baudirektion des Kantons Zürich am 4. Juli 2018 das Vorhaben hinsichtlich seiner Lage in der Landwirtschaftszone, im Waldabstandsbereich, im Uferstreifen eines Oberflächengewässers sowie lärmschutzrechtlich bewilligt. Hiergegen erhoben verschiedene Nachbarn des Baugrundstücks Rekurs beim Baurekursgericht und beantragten die Aufhebung dieser Bewilligungen. Nachdem das Gericht einen doppelten Schriftenwechsel und am 29. November 2018 einen Augenschein durchgeführt hatte, hiess es die vereinigten Rechtsmittel mit Entscheid vom 6. Februar 2019 teilweise gut, hob die angefochtenen Verfügungen auf und wies die Sache im Sinn der Erwägungen zur weiteren Abklärung der aufgezeigten Fragen basierend auf einem durch die Bauherrschaft einzureichenden, detaillierten Betriebskonzept und zum Neuentscheid an die Vorinstanzen zurück. B. Nachdem der Gesuchsteller am 8. Mai 2019 ein solches Betriebskonzept erstellt hatte, stimmten die Baudirektion mit "Gesamtverfügung" vom 24. Juni 2019 sowie der Gemeinderat K mit Beschluss vom 9. Juli 2019 dem Projekt wiederum zu. Die Prüfung durch die Baudirektion umfasst die Lage des Stalls in der Landwirtschaftszone einschliesslich gewässerschutz- und lufthygienische Fragen wie auch die Einordnung (lit. A der Erwägungen), die Bodenrekultivierungen/Terrainveränderungen ausserhalb der Bauzonen (lit. B), die Lärmemissionen (lit. C), die Lage der Baute im Waldabstandsbereich (lit. D) sowie die räumliche Inanspruchnahme eines Oberflächengewässers (lit. E). Die übrigen Aspekte des Projekts, insbesondere die Erschliessung, die Verkehrssicherheit und der Gewässerschutz bilden Bestandteil der kommunalen Baubewilligung. Von den zahlreichen Nebenbestimmungen, unter denen dieselbe erteilt wurde, ist die Verpflichtung des Bauherrn hervorzuheben, dass er vor Baufreigabe einen Baurechts- und Pachtvertrag für je mindestens 30 Jahre einzureichen habe (Dispositiv-Ziffer I lit. b der Gesamtverfügung und Dispositiv-Ziffer 1.8 der Baubewilligung). II. Gegen diese Verfügungen erhoben wiederum dieselben Nachbarn mit Eingaben vom 12. bzw. 14. August 2019 Rekurs beim Baurekursgericht und beantragten deren Aufhebung. Nach Durchführung eines doppelten Schriftenwechsels wies das Gericht die vereinigten Rekurse am 29. Januar 2020 ab, soweit es auf diese eintrat. Die Kosten des Verfahrens auferlegte es zur Hälfte der A AG und zu je einem Zehntel den Rekurrierenden B, C, D und E, F, G und H sowie I (unter solidarischer Haftung eines jeden für die Hälfte des Gesamtbetrags). III. A. Mit Beschwerde vom 28. Februar 2020 liess die A AG (nachfolgend Beschwerdeführerin I) dem Verwaltungsgericht beantragen, den angefochtenen Rekursentscheid aufzuheben und das Bauvorhaben zu verweigern. Eventuell sei die Sache zur ergänzenden Feststellung des Sachverhalts und zum Erlass der erforderlichen Nebenbestimmungen in das Bewilligungsverfahren zurückzuweisen. Ausserdem verlangte sie eine Parteientschädigung.

Das Verwaltungsgericht legte daraufhin das Beschwerdeverfahren mit der Verfahrensnummer VB.2020.00137 an. B. Am 27. Februar 2020 hatten sich auch B, C, D und E, F G und H sowie I (nachfolgend Beschwerdeführende II) im Wesentlichen mit denselben Beschwerdeanträgen an das Verwaltungsgericht gewandt, woraufhin das Verwaltungsgericht das Beschwerdeverfahren mit der Verfahrensnummer VB.2020.00139 angelegt hatte. C. Mit Verfügung vom 5. März 2020 vereinigte die zuständige Abteilungspräsidentin i. V. des Verwaltungsgerichts die beiden Verfahren. In seiner Vernehmlassung vom 25. März 2020 beantragte das Baurekursgericht Abweisung der Rechtsmittel. Mit Beschwerdeantwort vom 3. April 2020 liess der Baugesuchsteller L (fortan privater Beschwerdegegner) – unter Zusprechung einer Parteientschädigung – Abweisung der Rechtsmittel beantragen. Ebenso beantragte die Baudirektion am 7. April 2020 Abweisung der Beschwerde. Mit Replikschriften vom 11. bzw. 12. Juni 2020 liessen die Beschwerdeführenden an ihren Anträgen festhalten. Dies tat auch der private Beschwerdegegner mit Duplik vom 25. Juni 2020. Nachdem sich die Beschwerdeführenden II am 8. Juli 2020 nochmals geäussert hatten, erklärte der private Beschwerdegegner am 3. August 2020 den Verzicht auf eine weitere Stellungnahme. Auf die Erwägungen des Rekursentscheids und die Parteivorbringen wird, soweit wesentlich, in den nachfolgenden Urteilsgründen zurückgekommen. Die Kammer erwägt: 1. Das Verwaltungsgericht ist gestützt auf § 41 Abs. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 1 lit. a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes vom 24. Mai 1959 (VRG) für die Behandlung der vorliegenden Beschwerden zuständig. Wie das Baurekursgericht zutreffend und unwidersprochen festgehalten hat, ist die Rechtsmittelbefugnis aller Beschwerdeführenden als Eigentümer mehrerer Grundstücke in der näheren Umgebung des projektierten Milchviehstalls nach § 338a des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG) ausgewiesen. Da auch die übrigen Beschwerdevoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerden einzutreten. 2. Die vom Baurekursgericht im ersten Rechtsgang am Augenschein vom 29. November 2018 getroffenen Feststellungen können auch vom Verwaltungsgericht berücksichtigt werden (Kaspar Plüss in: Alain Griffel [Hrsg.], Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich [VRG], 3. A., Zürich 2014 [Kommentar VRG], § 7 N. 81). Ausserdem geben die Akten über die massgebenden Umstände der streitbetroffenen Bewilligungen hinreichend Auskunft. Wie sich aus den nachfolgenden Erwägungen ergibt, sind die örtlichen Verhältnisse im Weiler P für die Beurteilung der Beschwerde nicht von entscheidwesentlicher Bedeutung. Ein gerichtlicher Lokaltermin erübrigt sich daher.

### **E. 3.1**

Der private Beschwerdegegner ist Pächter des ehemaligen Landwirtschaftsbetriebs der A AG im Ortsteil Q der Gemeinde K; Eigentümerin ist die R AG. Das Betriebszentrum liegt auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 (heute Kat.-Nr. 03) an der Verzweigung P-Strasse/S-Weg zwischen der O-Strasse im Süden und dem nördlich anstossenden Waldgebiet. Gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde K vom 7. Dezember 2017 (BZO) ist die Parzelle der Kernzone K III zugeteilt. Laut Betriebskonzept vom 8. Mai 2019 besteht die landwirtschaftliche Nutzfläche des privaten Beschwerdegegners aus 1,25 ha Eigenland, 28,47 ha Hauptpacht der R AG und weiteren 20,75 ha Zupacht von Dritten, insgesamt also 50,47 ha. Diese Nutzfläche dient heute im Umfang von 17,50 ha als Ackerland; angebaut werden dort Silomais, Körnermais, Triticale, Winterweizen, Wintergerste und Raps. Die restliche Fläche von 32,97 ha ist in folgende Nutzungsarten unterteilt: Kunstwiese, extensive Wiese, übrige Dauerwiesen, Weiden, Hecken, Feld- und

Ufergehölze, Streue, Gehölze ohne Beitrag und übrige Flächen. Zum Betriebszentrum auf Kat.-Nr. 02 gehören das Wohnhaus Vers.-Nr. 04, das mit dem Anbindestall zusammengebaute Ökonomiegebäude Vers.-Nr. 05 sowie das Remisen- und Garagengebäude Vers.-Nr. 06 mit anstossendem Jungviehstall. Neben dem privaten Beschwerdegegner als Betriebsleiter arbeitet sein Sohn auf dem Hof; ferner sei bisher in der Regel ein Lehrling dort tätig gewesen. Aufgrund der aktuellen Verhältnisse erfordert der Betrieb 3,08 Standardarbeitskräfte. Wie das Betriebskonzept festhält, verfügt der Landwirtschaftsbetrieb über alte, den heutigen rechtlichen und betrieblichen Anforderungen in verschiedener Hinsicht nicht mehr genügende Ökonomiegebäude. Danach sind die Remisen- und Einstellräume "zu klein, am falschen Ort und teilweise schlecht zugänglich". Der heutige Standort ist betriebswirtschaftlich und bezüglich der verursachten Immissionen ungünstig. Aufgrund seiner Lage und der baulichen Umgebung fällt eine Vergrösserung des Betriebs in dessen Zentrum ausser Betracht.

### **E. 3.2**

Mit dem streitbetroffenen Projekt sollen die notwendigen Stallgebäude rund 300 m nach Südosten auf das Grundstück Kat.-Nr. 01 «N» verschoben werden. Dieses liegt zwischen der O- und der P-Strasse und befindet sich in der Landwirtschaftszone. Der vorgesehene Stall weist eine Länge von 60,19 m, eine Breite von 27,90 m und eine Höhe von 10,80 m auf. Er soll Platz für 86 Liegeboxen für Milchkühe, zehn Tiefstreuliegeplätze für zwei- bis dreijährige Rinder sowie Tiefstreuliegebereiche für kalbernde und frischlaktierende Kühe oder kranke Tiere, zwei Melkroboter sowie ein Strohlager umfassen. Auf der Nordseite schliesst sich ein Futterhaus mit einem zweiten Strohlager und Befüllern an den Stall an, das 21 m lang, 12,70 m breit und 8,30 m hoch ist. An der Nordfassade des Futterhauses sind ferner zwei Harvestore-Silos mit einem Durchmesser von je 5,20 m und einer Höhe von 18 m zur Futterlagerung geplant. An die Westseite des Stalls soll ein 12 m langes, 10,45 m breites und 8,30 m hohes Melkhaus mit Technikraum, Büro, Nasszelle und Aufenthaltsraum angebaut werden. Ferner umfasst das Projekt nördlich des Silos eine gedeckte, teilweise im Terrain versenkte Jauchegrube mit einem Durchmesser von 18 m und eine südlich des Stalls gelegene Mistplatte mit einer Fläche von 120 m<sup>2</sup>.

### **E. 3.3**

Nach den Angaben im Betriebskonzept sollen künftig am Standort S-Weg noch 13 Grossvieheinheiten (GVE) und am Standort N deren 95, insgesamt also 108 GVE gehalten werden. Bei den Milchkühen werde eine durchschnittliche Milchmenge von 9'000 kg/Jahr angestrebt. Diese eher bescheidene Schätzung trage der Umstellung des Betriebs Rechnung. Das Betriebsdatenblatt weise für 2019 eine landwirtschaftliche Nutzfläche von 50,47 ha aus, die sich durch den Bau des neuen Stalls auf 50,03 ha verringere. Künftig werde der Ackerbau mit Ausnahme des Anbaus von Silomais auf 12 ha aufgegeben; das Schwergewicht liege nunmehr auf der Produktion von Raufutter. Der geplante Tierbestand von 108 GVE erfordere 6'982 dt Trockensubstanz (TS). Auf den bewirtschafteten Flächen würden gemäss Planbilanz 2020 deren 6'482 dt TS bzw. 93 % des Gesamtbedarfs produziert; die fehlenden 500 dt TS würden dazugekauft. Das im Betrieb erzeugte Futter werde in den zwei neuen Silos beim Milchviehstall N und in den beiden bestehenden Silos am S-Weg gelagert.

### **E. 4.1**

Im ersten Rechtsgang wies das Baurekursgericht mit Entscheid vom 6. Februar 2019 die Sache an die Bewilligungsinstanzen zurück, weil die Frage der Bodenabhängigkeit und damit der Zonenkonformität des neuen Stalls mangels eines Betriebskonzepts nicht schlüssig beurteilt werden konnte. Am 8. Mai 2019 reichte der Baugesuchsteller ein solches Konzept ein. Daraufhin wurde dem Vorhaben mit Gesamtverfügung der Baudirektion vom 24. Juni 2019 und Baubewilligung des Gemeinderats K vom 9. Juli 2019 wiederum zugestimmt.

#### **E. 4.2**

Ein Rückweisungsentscheid bewirkt in der Regel die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids und führt zu einer Fortsetzung des Verfahrens vor der Vorinstanz. Mit der Rückweisung durch das Baurekursgericht wurde das Bewilligungsverfahren in das Stadium zurückversetzt, in dem es sich vor dem aufgehobenen Urteil befunden hatte (vgl. BGr, 26. Mai 2020, 1C\_280/2020, E. 3.1; BGr, 24. August 2009, 5A\_90/2009, E. 2.3; VGr, 13. Juli 2016, SB.2015.00128, E. 1.4). Der private Beschwerdegegner wurde durch den Rückweisungsentscheid des Baurekursgerichts nicht verpflichtet, ein neues Baugesuch einzureichen. Vielmehr war das bestehende Gesuch vom 23. Januar 2018 durch ein Betriebskonzept zu ergänzen. Weil das Bauvorhaben inhaltlich unverändert geblieben war, bestand kein Anlass für ein weiteres Baubewilligungsverfahren. Daran ändert entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin I auch nichts, dass sich aufgrund des Betriebskonzepts vom 8. Mai 2019 geringe Differenzen gegenüber dem Baugesuch bezüglich der Anzahl der im Neubau künftig gehaltenen GVE ergeben. Soweit diesem Aspekt rechtliche Bedeutung zukommt, lässt er sich ohne Weiteres aufgrund der Akten beurteilen. Im Übrigen würde die Durchführung eines weiteren Baubewilligungsverfahrens für dasselbe Projekt auf einen leeren Formalismus hinauslaufen.

#### **E. 5.1**

Gemäss Art. 22 Abs. 2 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz, RPG) ist Voraussetzung einer behördlichen Bewilligung von Bauten und Anlagen, dass diese dem Zweck der Nutzungszone entsprechen (lit. a) und das Land erschlossen ist (lit. b). Abweichend von Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG können gemäss Art. 24 RPG Bewilligungen für die Errichtung von Bauten und Anlagen oder für die Zweckänderung erteilt werden, wenn der Zweck der Bauten und Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert (lit. a) und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (lit. b).

#### **E. 5.2**

Nach Art. 16a Abs. 1 Satz 1 RPG sind Bauten und Anlagen zonenkonform, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind. Überdies sind Bauten und Anlagen, die der inneren Aufstockung eines landwirtschaftlichen oder eines dem produzierenden Gartenbau zugehörigen Betriebs dienen, zonenkonform (Art. 16a Abs. 2 Satz 1 RPG).

#### **E. 5.3**

Die Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes werden in der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV) konkretisiert. Gemäss Art. 34 Abs. 1 RPV sind Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone insbesondere zonenkonform, wenn sie der bodenabhängigen Bewirtschaftung oder der inneren Aufstockung dienen und wenn sie für die Produktion verwertbarer Erzeugnisse aus Pflanzenbau und Nutztierhaltung (lit. a) oder

die Bewirtschaftung naturnaher Flächen (lit. b) verwendet werden. Die Bewilligung darf gemäss Art. 34 Abs. 4 RPV nur erteilt werden, wenn die Baute oder Anlage für die infrage stehende Bewirtschaftung nötig ist (lit. a), der Baute oder Anlage am vorgesehenen Standort keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (lit. b) und der Betrieb voraussichtlich längerfristig bestehen kann (lit. c). Der Gesetzgeber hat bei der Teilrevision des RPG 1998 in Bezug auf die in der Landwirtschaftszone zonenkonformen Bauten und Anlagen an der Unterscheidung zwischen bodenabhängiger und bodenunabhängiger Produktion festgehalten. Ökonomiebauten und Wohngebäude sind in "gewöhnlichen Landwirtschaftszonen" im Sinn von Art. 16a Abs. 1 und 2 RPG nur zonenkonform, wenn entweder die Erzeugnisse aus einer bodenabhängigen Bewirtschaftung hervorgehen oder wenn der Anteil der bodenunabhängigen Bewirtschaftung nicht über eine innere Aufstockung hinausgeht (BGE 133 II 370 E. 4.2, auch zum Folgenden; Bernhard Waldmann/Peter Hänni, Raumplanungsgesetz, Bern 2006, Art. 16a N. 15). Als bodenabhängig werden die Bewirtschaftungsformen bezeichnet, die den Boden unmittelbar und im Wesentlichen unter natürlichen Bedingungen ausschöpfen, wie der Acker- und Gemüsebau oder die Milch- und Fleischproduktion. Die Tierhaltung erfolgt dann bodenabhängig, wenn die Tiere im Wesentlichen auf der Grundlage der auf dem Betrieb produzierten Futtermittel ernährt werden (Waldmann/Hänni, Art. 16a N. 16). Als bodenunabhängig gilt die Bewirtschaftung, wenn kein hinreichend enger Bezug zum natürlichen Boden besteht (vgl. Art. 37 Abs. 2 RPV betreffend den Gemüse- und den produzierenden Gartenbau). Tierhaltung ist bodenunabhängig, wenn sie ohne hinreichende eigene Futterbasis erfolgt (Waldmann/Hänni, Art. 16a N. 17). Bauten und Anlagen für die bodenunabhängige Tierhaltung sind nur im Rahmen einer zulässigen inneren Aufstockung zonenkonform (Art. 16a Abs. 2 RPG i. V. m. Art. 36 Abs. 1 RPV). Die Bewilligungsvoraussetzungen von Art. 34 Abs. 4 RPV gelten für alle Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone, ungeachtet, ob sie der bodenabhängigen Bewirtschaftung oder der inneren Aufstockung dienen.

#### **E. 5.4**

An der betrieblichen Notwendigkeit eines Neubaus im Sinn von Art. 34 Abs. 4 lit. a RPV fehlt es, wenn die vorgesehene Nutzung in einer bereits vorhandenen Baute möglich wäre. Wie sich aus den Plänen klar ergibt, fällt eine Erweiterung der bestehenden Ökonomiebauten auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02 an der Verzweigung P-Strasse/S-Weg schon aufgrund der beengten räumlichen Verhältnisse und der damit verbundenen Problematik mutmasslich übermässiger Immissionen (dazu nachfolgend E. 6) von vornherein ausser Betracht. Ist daher eine Neubaute unter den gegebenen Umständen erforderlich, so muss diese den objektiven Bedürfnissen des Betriebs angepasst sein, namentlich mit Bezug auf ihre Grösse und ihren Standort. Überdies gilt es zu prüfen, ob sie an der Stelle von bisherigen Bauten errichtet werden kann, um eine weitere Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden. Ist dies nicht möglich, so muss schon im Bewilligungsverfahren für den Neubau geprüft werden, ob die Beanspruchung der Landschaft durch die Beseitigung bestehender, nicht mehr benötigter Bauten und Anlagen verringert werden kann (BGr, 29. August 2016, 1C\_567/2015, E. 4.1, mit Hinweis auf BGr, 3. September 2014, 1C\_647/2012, E. 9).

#### **E. 5.5**

Das Baurekursgericht erwog, dass die persönliche Situation des Baugesuchstellers mit gesicherter Nachfolge und die Zusage der Grundeigentümerin einen längerfristigen Bestand

des Betriebs gewährleistet. Mit Schreiben vom 29. August 2018 habe die R AG zugesichert, das Grundstück dem Gesuchsteller nach Erteilung der Baubewilligung für 40 Jahre im Baurecht abzugeben. Ebenso werde der Pachtvertrag für das bisher bewirtschaftete Land auf die gleiche Laufzeit festgelegt. Weil diese Verträge laut Dispositiv-Ziffer 1.8 des angefochtenen Gemeinderatsbeschlusses vor der Baufreigabe einzureichen seien, bestehe hinreichend Gewähr dafür, dass die für die Betriebserweiterung erforderliche Landfläche sichergestellt sei. Dieses Vorgehen lasse sich nicht beanstanden, denn von den Pachtparteien dürfe nicht verlangt werden, eine vertragliche Verpflichtung einzugehen, bevor die Bewilligungsfähigkeit des Projekts feststehe. Ob den rekurrierenden Nachbarn Einsicht in diese Verträge zu gewähren sei, habe dannzumal der Gemeinderat zu entscheiden.

### **E. 5.6**

Die Beschwerdeführenden II rügen als "Hauptfehler 2", dass die Vorinstanzen den Umfang der gesicherten Betriebsfläche weder geklärt noch überprüft hätten. Weil der Baugesuchsteller Eigentümer von nur 1,25 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche sei, müsste er die weiter erforderlichen 49 ha zupachten. Bislang habe er nicht nachgewiesen, dass er über die behauptete Fläche verfüge und dies auch langfristig zutreffe. Auf der im Betriebskonzept enthaltenen Karte liessen sich weder die Nummern der Parzellen noch deren Flächen erkennen. Weil der Umfang der Pachtflächen insbesondere für den Nachweis der Bodenabhängigkeit entscheidend sei, müssten die entsprechenden Verträge Bestandteil des Baugesuchs bilden und von den Anfechtenden eingesehen werden können. Für die im Betriebskonzept angeführte Hauptpacht von 28,47 ha mit der R AG bestehe kein Vertrag. Mit Bezug auf das restliche Land von 20,75 ha räume der Gesuchsteller ein, dass "nicht alle(s) schriftlich geregelt" sei. Wie sie schon vor Baurekursgericht gerügt hätten, liege ein Areal von 3,3 ha in einer Bauzone und werde demnächst überbaut; für das Grundstück Kat.-Nr. 07 bestehe nur eine Gebrauchsleihe. Die Vorinstanzen hätten zu Unrecht entschieden, dass die Landsicherung erst bei der Baufreigabe nachgewiesen werden müsse; vielmehr müsse die Prüfung dieser grundlegenden Voraussetzung schon im Baubewilligungsverfahren erfolgen und Gegenstand des Rechtsmittelverfahrens bilden. Demgegenüber vertritt der private Beschwerdegegner die Auffassung, dass die Edition von Pachtverträgen unverhältnismässig sei und die Offenlegung derselben seine Persönlichkeitsrechte verletzen würde. Es treffe zu, dass er den Beschwerdeführenden keine Einsicht in die vorhandenen schriftlichen Pachtverträge gewähren wolle, weil dies einem übermässigen Eingriff in seine Privatsphäre gleichkäme. Zudem lägen nicht alle Verträge in schriftlicher Form vor, was zulässig sei und keinen Einfluss auf den Kündigungsschutz des Pächters habe. Die Auflage, dass er den zuständigen Behörden vor der Baufreigabe eine Übersicht über die bestehenden Pachtverhältnisse abgeben müsse, sei rechtmässig.

### **E. 5.7.1**

Das Vorhandensein einer genügend grossen Fläche, welche die Produktion der für die vorgesehene Tierhaltung nötigen Futtermittel gewährleistet, bildet nach dem in E. 5.3 Gesagten die zentrale Bewilligungsvoraussetzung, damit eine bodenabhängige Bewirtschaftung und das voraussichtlich längerfristige Bestehen eines Betriebs angenommen werden können. Vorliegend verfügt der Baugesuchsteller nach eigenen Angaben im Betriebskonzept lediglich über 1,25 ha Eigenland. Mit Bezug auf die "Hauptpacht" von der R AG über eine Fläche von 28,47 ha besteht lediglich eine Absichtserklärung der Eigentümerin vom 29. August 2018 zuhanden des

Baurekursgerichts, einen solchen Pachtvertrag "nach Erteilung der Baubewilligung" abzuschliessen. Ein fester Rechtsanspruch des privaten Beschwerdegegners auf das betreffende Land besteht daher gegenwärtig nicht. Dasselbe gilt für die "Zupacht von Dritten" über insgesamt 20,75 ha. Wie die Beschwerdeführenden II zu Recht beanstanden, lässt die schlecht lesbare Darstellung im Plan des Betriebskonzepts keinen genauen Schluss auf die betreffenden Grundstücke sowie deren Fläche und Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung zu. Unter diesen Umständen leidet das Baugesuch an einem Mangel, weshalb die Baudirektion und der Gemeinderat eine Auflage statuiert haben, dass die entsprechenden Pachtverträge vor der Baufreigabe einzureichen seien.

### **E. 5.7.2**

Inhaltliche oder formale Mängel eines Bauvorhabens können und müssen gemäss § 321 Abs. 1 PBG unter bestimmten Voraussetzungen mittels Statuierung entsprechender Nebenbestimmungen in der Baubewilligung behoben werden. Dieses Vorgehen ist Ausfluss des verfassungsrechtlichen Verhältnismässigkeitsprinzips, welches verlangt, dass staatliche Massnahmen zwecktauglich und notwendig sein müssen, wobei Notwendigkeit bedeutet, dass eine Massnahme in ihrer konkreten Ausgestaltung über das zur Erreichung ihres Ziels Notwendige nicht hinausgehen darf (Art. 5 Abs. 2 und Art. 36 Abs. 3 der Bundesverfassung vom 18. April 1999). Das Interesse des Bauherrn am Fortbestand der Baubewilligung ist als gewichtig einzustufen. Solange die Mängel untergeordneter Natur sind und ohne besondere Schwierigkeiten durch ausreichend konkrete Nebenbestimmungen behoben werden können, steht der Grundsatz der Einheit der Baubewilligung nicht infrage. Ziehen die Mängel indessen wesentliche Projektänderungen nach sich, können sie nicht mittels einer Nebenbestimmung behoben werden (VGr, 19. Juli 2018, VB.2017.00830, E. 5.1; 26. Januar 2011, VB.2010.00440, E. 2; RB 1983 Nr. 112 = BEZ 1984 Nr. 5). Entgegen der noch in RB 1989 Nr. 84 vertretenen Auffassung ist es grundsätzlich nicht ausgeschlossen, mit einer Nebenbestimmung die Heilung eines Mangels zu verlangen, den der Bauherr nicht aus eigener Kraft, sondern nur durch Mitwirkung eines Dritten beheben kann (VGr, 25. Januar 2012, VB.2010.00500/00501, E. 10.2.2.1; 13. Juli 2005, VB.2005.00132, E. 4.2 = BEZ 2006 Nr. 6). Im erstgenannten Entscheid aus dem Jahr 2012 durfte aufgrund der Umstände davon ausgegangen werden, dass die betreffenden Dritten tatsächlich zur Heilung der Baurechtswidrigkeit beitragen würden; im anderen Entscheid ging es um einen vergleichsweise untergeordneten Erschliessungsmangel. Vorliegend wiegt der Mangel schwer und erscheint seine Heilung als höchst fraglich. Sollte sich der Baugesuchsteller mit der R AG auf den erforderlichen Pachtvertrag mit einer Dauer von mindestens 30 Jahren einigen – was gegenwärtig ungewiss ist und an unterschiedlichen Vorstellungen bezüglich der Ausgestaltung des Vertrags scheitern könnte –, wäre ferner die "Zupacht von Dritten" zu regeln. Weil es sich gemäss dem wie gesagt schwer lesbaren Übersichtsplan um über ein Dutzend verstreute Parzellen handelt, ist zu vermuten, dass diese einer Mehrzahl von Eigentümern gehören. Zwar ist es nach dem Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht vom 4. Oktober 1985 in Verbindung mit Art. 11 Abs. 1 des Obligationenrechts vom 30. März 1911 zulässig, dass ein landwirtschaftliches Pachtverhältnis mündlich begründet wird, doch hätte auch in einem solchen Fall der Baugesuchsteller den schlüssigen Nachweis für dessen langfristige Existenz zu erbringen. Weil dieser erklärermassen im Rechtsmittelverfahren nicht willens und mutmasslich auch nicht in der Lage war, die Pachtverträge zu präsentieren, ist zu vermuten, dass dieselben zumindest nicht vollumfänglich und/oder nicht für die erforderliche Mindestdauer von 30 Jahren vorliegen. Unter diesen Umständen ist der Behauptung der Beschwerdeführenden II nicht weiter

nachzugehen, wonach eine der gepachteten Parzellen bald überbaut werde und eine andere dem Gesuchsteller lediglich im Rahmen einer Gebrauchsüberlassung zur Verfügung stehe. Der Einwand des Gesuchstellers, dass die Vorlage der Verträge einen unzulässigen Eingriff in seine Privatsphäre darstelle und er deswegen dazu nicht Hand biete, überzeugt nicht. Selbst wenn dies unter Umständen für die Person des Verpächters und den Pachtzins zutreffen sollte, wären die Verträge – unter Anonymisierung bzw. Abdeckung dieser Angaben – einzureichen. So liesse sich wenigstens erhärten, dass die Vereinbarungen tatsächlich auf den Gesuchsteller lauten und auf die genannte Mindstdauer abgeschlossen worden sind. Ferner könnten so die Fläche der jeweiligen Grundstücke und ihre Eignung für den Futtermittelanbau anhand der zugeordneten Klasse der Fruchtfolgefläche verifiziert werden. Wenn das Baurekursgericht angesichts der stark unterschiedlichen Beschaffenheit des Bodens eine Mischrechnung für den geschätzten Ertrag anstellt, lässt sich das Ergebnis jedenfalls nicht schlüssig überprüfen.

### **E. 5.7.3**

Die erforderlichen Pachtverträge müssen grundsätzlich bei der Beurteilung des Baugesuchs vorliegen, weil der Gesuchsteller wie gesagt den Vertragsabschluss nicht aus eigener Kraft durchsetzen kann. Entgegen der Auffassung des Baurekursgerichts lässt sich nicht sagen, dass es für den Gesuchsteller unzumutbar sei, die Verträge einzureichen, bevor er Gewissheit über den Bestand der Baubewilligung erlangt habe. Vielmehr hätte er im Fall von Zweifeln an der Bewilligungsfähigkeit eines Vorhabens einzelne Fragen zum Gegenstand eines baurechtlichen Vorentscheids im Sinn von §§ 323 f. PBG machen und so den Projektierungsaufwand verringern können. Eine Nebenbestimmung käme nach der in E. 5.7.2 erwähnten gemilderten Praxis des Verwaltungsgerichts höchstens dann infrage, wenn mit dem Zustandekommen der Verträge mit überwiegender Wahrscheinlichkeit zu rechnen wäre oder wenn nur eine vergleichsweise geringe Pachtfläche fehlen würde, sodass durch Zupacht eines anderen Grundstücks oder allenfalls durch Redimensionierung des Bauvorhabens dem Erfordernis einer bodenabhängigen Produktion Nachachtung verschafft würde. Hingegen ist es rechtsverletzend, wenn die Vorinstanzen sich damit begnügt haben, dass das für die Beurteilung der Bodenabhängigkeit massgebende zentrale Sachverhaltselement der genügend grossen Betriebsfläche erst vor der Baufreigabe nachgewiesen sein müsse. Die Baufreigabe wird von der Baubehörde laut § 326 PBG dann erteilt, wenn alle nötigen baurechtlichen Bewilligungen rechtskräftig erteilt und alle auf den Baubeginn gestellten Nebenbestimmungen erfüllt sind. Der Sinn und Zweck der gewöhnlich schriftlich erteilten Baufreigabe besteht darin, dass die Erfüllung aller Nebenbestimmungen und damit die Übereinstimmung des Projekts mit der Baubewilligung gewährleistet ist. Weil die Baufreigabe im Unterschied zur vorgängigen Baubewilligung keine Anwendung von materiellem Recht darstellt, gilt sie auch nicht als anfechtbare Anordnung (vgl. Christoph Fritzsche/Peter Bösch/Thomas Wipf/Daniel Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. A., Wädenswil 2019, S. 487). Der zu Rekurs und Beschwerde legitimierte Nachbar hat einen Anspruch darauf, über die Erfüllung der in der Baubewilligung statuierten Nebenbestimmungen orientiert zu werden. Falls er die Erfüllung bestreitet und damit zumindest eine formelle Widerrechtlichkeit des Bauvorhabens behauptet, hat ihm die Baubehörde Gelegenheit einzuräumen, über diese Frage eine Feststellungsverfügung zu erwirken. Gegen diese steht nach § 19 Abs. 1 lit. a VRG dann wiederum der ordentliche Rechtsweg offen, falls er ein schutzwürdiges Interesse an der Erfüllung der betreffenden Nebenbestimmung dartun kann (Jürg Bosshart/Martin Bertschi, Kommentar VRG, § 19 N. 22 ff.). Ein solches Interesse ist im vorliegenden Fall

offensichtlich zu bejahen. Selbst wenn der Baugesuchsteller den Nachweis einer ausreichenden Pachtfläche vor der Baufreigabe erbringen könnte, müsste den Beschwerdeführenden II Gelegenheit gegeben werden, dies auf dem Rekursweg zu bestreiten.

#### **E. 5.7.4**

Nach dem Gesagten hat der Baugesuchsteller den Nachweis nicht geleistet, über Pachtverträge zu verfügen, welche die Produktion der erforderlichen Futtermittel dauerhaft gewährleisten. Mithin ist die Bodenabhängigkeit des vorgesehenen Stalls nicht ausgewiesen, weshalb sich das Projekt als zonenwidrig erweist. Weil überdies die – vom privaten Beschwerdegegner auch nicht behaupteten Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung aufgrund von positiver oder negativer Standortgebundenheit im Sinn von Art. 24 lit. a RPG fehlen, sind die Gesamtverfügung der Baudirektion vom 24. Juni 2019 sowie die Baubewilligung vom 9. Juli 2019 in Gutheissung der Beschwerden aufzuheben.

#### **E. 5.8**

Im Hinblick auf ein allfälliges neues Baugesuch ist die (Grundsatz-)Frage zu beantworten, ob auf dem Land, das dem Landwirt als Eigentümer oder Pächter zur Verfügung steht, nur das Trockenfutter oder auch das Kraftfutter produziert werden muss. Mit anderen Worten stellt sich die Frage, was für ein Anteil des benötigten Futters zugekauft werden darf, damit noch von einer bodenabhängigen Produktion gesprochen werden kann. Dabei verlangt die Praxis keine vollständige Bodenabhängigkeit der Bewirtschaftung, wäre dies doch unrealistisch, weil immer gewisse Produkte zugekauft werden müssen. Zonenkonformität der Bauten und Anlagen wird darum auch angenommen, wenn die Produktion "im Wesentlichen" oder "überwiegend" bodenabhängig ist. Es ist eine gesamthafte Betrachtung anhand des langfristigen Betriebskonzepts anzustellen (Alexander Ruch/Rudolf Muggli in: Heinz Aemisegger/Pierre Moor/Alexander Ruch/Pierre Tschannen [Hrsg.], Praxiskommentar RPG: Baubewilligung, Rechtsschutz und Verfahren, Zürich/Basel/Genf 2020, Art. 22 N. 92).

#### **E. 5.8.1**

Laut Angaben im Betriebskonzept vom 8. Mai 2019 soll die damalige Tierhaltung von rund 44 GVE im Zug des Stallneubaus auf 108 GVE erweitert werden (vorne E. 3.3). Auf diese Angaben des Baugesuchstellers haben die Vorinstanzen zu Recht abgestellt. Entgegen den Rügen der Beschwerdeführenden darf diesem nicht unterstellt werden, tatsächlich eine grössere Anzahl Kühe halten zu wollen, wodurch sich der Futterbedarf entsprechend erhöhen würde. Dies gilt auch dann, wenn nach den massgebenden Bestimmungen des Tierschutzes noch Reserven bestünden und Wirtschaftlichkeitsüberlegungen eine Aufstockung nahelegen sollten. Grundsätzlich darf die Baubehörde auf die Angaben im Baugesuch abstellen. Weil die Baubewilligung sich auf diese bezieht, würde sich der Gesuchsteller widerrechtlich verhalten und hätte er straf- wie verwaltungsrechtliche Sanktionen nach §§ 340 f. PBG zu gewärtigen, wenn er den der Bewilligung zugrundeliegenden Sachverhalt eigenmächtig verändern würde. Bei der im Betriebskonzept aufgeführten mutmasslichen Milchleistung pro Kuh und Jahr von 9'000 kg handelt es sich um eine Schätzung. Diese sei deswegen eher tief angesetzt, weil sich die Kühe bei der Umstellung vom alten auf den neuen Stall an die neue Umgebung erst gewöhnen müssten; zudem sei der Tierbestand in einem Landwirtschaftsbetrieb "sehr dynamisch".

Demgegenüber erachtet das Amt für Landschaft und Natur (ALN) die bisherige Milchleistung von 9'717 kg als plausibler, welche Auffassung auch vom Baurekursgericht geteilt wird. Obschon den Beschwerdeführenden beizupflichten ist, dass die Fortschritte in der Milchkuhhaltung und Rentabilitätsüberlegungen für einen höheren Ertrag sprechen, erscheint die Annahme der sachkundigen Amtsstelle nicht als rechtsverletzend.

#### **E. 5.8.2**

Hinsichtlich des Futterbedarfs erwog das Baurekursgericht, dass die Bodenabhängigkeit einer Nutztierhaltung danach zu beurteilen sei, ob das von den Tieren benötigte Futter tatsächlich zum überwiegenden Teil auf dem Betrieb selbst erzeugt werde. Dazu müsse aufgrund der konkreten Verhältnisse ermittelt werden, welcher Landanteil als Futterbasis diene und wie viele Tiere nach Massgabe des Betriebskonzepts damit ernährt werden könnten. Die im Betriebskonzept ausgewiesenen Landflächen seien insgesamt als guter bis sehr guter Boden zu würdigen. Gemäss der "Suisse-Bilanz", die sich auch für die Beurteilung der Bodenabhängigkeit eigne, lasse sich der geschätzte Ertrag von 125 dt/ha für das intensiv genutzte Weideland ebenso wenig beanstanden wie der für den Silomais eingesetzte Ertrag von 185 dt/ha. Unter diesen Umständen dürfe bei einem dem Betriebskonzept entsprechenden Futteranbau ohne Weiteres eine bodenabhängige Tierhaltung angenommen werden.

#### **E. 5.8.3**

Die Beschwerdeführenden II beanstanden als "Hauptfehler 1", dass die Vorinstanzen die bodenabhängige Produktion allein aufgrund des Trockenfutters berechnet hätten. Daneben benötigten Milchkuhe aber noch grosse Mengen von Kraftfutter. Unter Annahme einer Milchmenge von 9'717 kg pro Kuh und Jahr wären dies 136 t Kraftfutter jährlich, im Fall einer realistischeren Milchmenge von 12'000 kg gar 227 t jährlich. Deren Produktion würde weitere 18,1 ha für 136 t Kraftfutter bzw. 30,3 ha für 227 t Kraftfutter erfordern. Selbst wenn der zusätzliche Landbedarf nur auf 18,1 ha veranschlagt werde, könne nicht mehr von einer bodenabhängigen Tierhaltung gesprochen werden. Der private Beschwerdegegner erachtet es üblich und zulässig, dass Landwirtschaftsbetriebe das erforderliche Kraftfutter überwiegend oder sogar vollumfänglich von Dritten bezögen. Es gebe keine Vorschrift, welche die Produktion auf dem eigenen Betrieb verlange. Der Standard-Kraftfutter-Bedarf gemäss "Suisse-Bilanz" stelle einen Durchschnittswert dar. Je nach Qualität des Grund- und Kraftfutters genügten auch geringere Mengen von Letzterem, um die gewünschte Milchleistung zu erzielen. Der gemäss Betriebskonzept erwartete Ertrag sei realistisch und die Rügen betreffend zusätzlichen Landbedarf für die Kraftfutterproduktion liessen sich nicht nachvollziehen. Die Kühe würden hauptsächlich mit dem auf dem Betrieb produzierten Grundfutter versorgt; das Kraftfutter diene nur als Ergänzung. Das für dessen Herstellung erforderliche Land müsse sich der Baugesuchsteller nicht anrechnen lassen. Die Bodenabhängigkeit des Betriebs sei daher ausgewiesen.

#### **E. 5.8.4**

Mit Bezug auf die Trockensubstanz ist mit den Vorinstanzen anzunehmen, dass diese auf der im Betriebskonzept aufgezeichneten Fläche von rund 50 ha für 108 GVE mutmasslich jedenfalls in weit überwiegendem Umfang produziert werden kann und insoweit die Bodenabhängigkeit gegeben ist. Der private Beschwerdegegner räumt ein, dass die angestrebte Milchleistung zusätzlich den Einsatz von Kraftfutter erfordert. Über die erforderliche Menge äussert sich das Baurekursgericht nicht; es zitiert lediglich die

Vernehmlassung des ALN, wonach der Bedarf an Kraftfutter vergleichsweise gering ist. Entgegen der Auffassung des Baugesuchstellers ist der Bedarf an Kraftfutter bei der Beurteilung der ausreichenden Futtermittelproduktion mitzuberücksichtigenden (BGE 133 II 370 E. 4.4). Denn wie gesagt handelt es sich beim Kraftfutter neben dem Trockenfutter um eine unentbehrliche und wesentliche Komponente. Auch leuchtet es ein, dass der Einsatz von Kraftfutter die Höhe des Milchertrags wesentlich beeinflusst. Dementsprechend setzt die Bodenabhängigkeit eines Betriebs voraus, dass nicht nur das Trocken-, sondern auch das Kraftfutter weit überwiegend aus eigener Produktion stammt und nicht zugekauft wird (vgl. Bundesamt für Raumentwicklung [ARE], Neues Raumplanungsrecht, Erläuterungen zur Raumplanungsverordnung und Empfehlungen für den Vollzug, Deckungsbeitrags- und Trockensubstanzkriterium nach Artikel 36 RPV, Kap. IV, S. 10). Ob diese Voraussetzung im vorliegenden Fall erfüllt ist, lässt sich nicht mit Sicherheit verneinen, erscheint aufgrund der Akten im Sinn einer Gesamtbetrachtung, insbesondere vor dem Hintergrund, dass der private Beschwerdegegner nicht nachwies, überhaupt über entsprechendes Pachtland zu verfügen (vorn E. 5.7.2. ff.), jedenfalls als sehr zweifelhaft. Die gegenteilige Auffassung des Baugesuchstellers, wonach der Zukauf von Kraftfutter auszublenden sei, würde das Art. 16a RPG zugrunde liegende Kriterium der Bodenabhängigkeit weitgehend aushöhlen und einer industriellen Milchproduktion die Tür öffnen.

#### **E. 5.9**

Weil dem Stallneubau nach dem Gesagten die Grundvoraussetzung der Bodenabhängigkeit fehlt, erübrigt sich die Auseinandersetzung mit der vom Baurekursgericht aufgrund von Art. 34 Abs. 4 lit. b RPV geprüften und bejahten Frage, ob für das Projekt kein besserer Standort in Betracht falle (bezüglich der Einordnung vgl. hinten E. 8.1)

#### **E. 5.10**

Schliesslich bleibt festzuhalten, dass hier kein Anwendungsfall einer inneren Aufstockung vorliegt. Eine solche ist nach der bundesgerichtlichen Praxis gegeben, wenn einem überwiegend bodenabhängig produzierenden Betrieb ein Zweig angegliedert wird, in dem landwirtschaftliche Produkte oder solche des produzierenden Gartenbaus bodenunabhängig gewonnen werden (BGE 133 II 370 E. 4.2; Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 1474). Schliesslich beruft sich der Gesuchsteller zu Recht nicht darauf, dass die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung nach dem Grundtatbestand von Art. 24 RPG oder eines der in Art. 24a–24e RPG normierten Tatbestände erfüllt seien.

#### **E. 6.1**

Der Abstand zwischen der östlichen Fassade des projektierten Stalls und der Grenze der weiter östlich angrenzenden Kernzone III P beträgt rund 64 m. Wie schon im ersten Rechtsgang rügen die Beschwerdeführenden, dass die Anlage übermässige Geruchsemissionen, insbesondere durch Ammoniak- bzw. NH<sub>3</sub>-Emissionen erzeuge.

#### **E. 6.2.1**

Kraft Art. 11 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz vom 7. Oktober 1983 (Umweltschutzgesetz; USG) werden Luftverunreinigungen, Lärm, Erschütterungen und Strahlen durch Massnahmen bei der Quelle begrenzt (Emissionsbegrenzungen; Abs. 1). Unabhängig von der bestehenden Umweltbelastung sind Emissionen im Rahmen der Vorsorge so weit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist (Abs. 2). Die Emissionsbegrenzungen werden verschärft, wenn feststeht oder zu erwarten ist, dass die Einwirkungen unter Berücksichtigung der

bestehenden Umweltbelastung schädlich oder lästig werden (Abs. 3). Zur Begrenzung der Umweltbelastung statuiert Art. 12 USG Emissionsbegrenzungen und setzt Art. 13 USG Immissionsgrenzwerte (im Folgenden IGW) fest. Als übermässig gelten Immissionen nach Art. 14 USG in Verbindung mit Art. 2 Abs. 5 der Luftreinhalte-Verordnung vom 16. Dezember 1985 (LRV), die einen oder mehrere IGW nach Anhang 7 der Verordnung überschreiten. Bestehen für einen Schadstoff keine IGW, so gelten Immissionen als übermässig, wenn sie Menschen, Tiere, Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften oder ihre Lebensräume gefährden (a.), aufgrund einer Erhebung feststeht, dass sie einen wesentlichen Teil der Bevölkerung in ihrem Wohlbefinden erheblich stören (b.), sie Bauwerke beschädigen (c.) oder die Fruchtbarkeit des Bodens, die Vegetation und die Gewässer beeinträchtigen (d.). Bei der Errichtung von neuen Anlagen für die Tierhaltung müssen nach Anhang 2 Ziffer 512 LRV die nach den anerkannten Regeln der Tierhaltung erforderlichen Mindestabstände zu bewohnten Zonen eingehalten werden. Als solche Regeln gelten insbesondere die Empfehlungen der Eidgenössischen Forschungsanstalt für Betriebswirtschaft und Landtechnik (FAT, neu bezeichnet als Forschungsanstalt Agroscope Reckenholz-Tänikon ART). Somit definieren die Luftreinhalte-Verordnung und der FAT-Bericht Nr. 476 "Mindestabstände von Tierhaltungsanlagen" von 1995 (im Folgenden FAT-Bericht) den Abstand der Baute zu Bauzonen oder Nachbarliegenschaften im Sinn der vorsorglichen Emissionsbegrenzung nach Art. 3 LRV.

#### **E. 6.2.2**

Der Mindestabstand wird gemäss FAT-Bericht, Ziffer 2.1, in einem dreistufigen Verfahren berechnet: Zunächst wird – nach Massgabe einer Formel, die weitergehende Unterscheidungen trifft – die Geruchsbelastung nach Tierart quantifiziert (Tabelle 1). Nach Massgabe des so ermittelten Werts erfolgt in einem zweiten Schritt die Berechnung eines Normabstands. Daraufhin wird dieser durch Berücksichtigung des Haltungssystems, der Lüftung und des Standorts korrigiert (Tabelle 2) und auf diese Weise der Mindestabstand ermittelt (Formel 4). Besteht die Tierhaltungsanlage aus mehreren bestehenden und/oder neuen Ställen, so ist die Tabelle mit den Gebäudeabständen (Abstände der Stallmittelpunkte) zu ergänzen. Gegenüber reinen Wohnzonen ist der formelmässig ermittelte Mindestabstand einzuhalten. Lässt die Bau- und Zonenordnung – wie hier (Art. 6 BZO) – mässig störende Betriebe zu, ist ein höheres Mass an Geruchsimmissionen zumutbar. Gegenüber diesen Gebieten kann der Mindestabstand um 30 % herabgesetzt werden; somit sind 70 % des Mindestabstands einzuhalten. Im umbauten Raum, das heisst bei weniger als 50 m Abstand zwischen der Tierhaltungsanlage und dem nächstgelegenen Gebäude, ist der Abstand nicht vom Stallmittelpunkt, sondern von dem den benachbarten Wohnbauten nächstgelegenen Emissionspunkt aus zu messen. Dies sind die Aussenmasse des Stallgebäudes und des befestigten Auslaufs (FAT-Bericht, Ziffern 2.2 und 2.3; Arbeitsblatt, S. 4).

#### **E. 6.3**

Das Baurekursgericht erwog, dass bis zur Verabschiedung einer verbindlichen Vollzugshilfe zu den laut Art. 3 Abs. 2 lit. a LRV für Tierhaltungsanlagen massgebenden Anforderungen gemäss Anhang 2 Ziff. 512 LRV nach wie vor auf den FAT-Bericht von 1995 abzustellen sei. Bei der Berechnung des Mindestabstands gegenüber den höherliegenden Grundstücken der Beschwerdeführenden habe die Baudirektion aufgrund der Lage des Projekts in einem Talkessel auf einen Korrekturfaktor verzichten dürfen. Immerhin sei der Hanglage insoweit Rechnung getragen worden, als mit Bezug auf die

tieferliegenden Grundstücke der Korrekturfaktor 1,2 angewandt worden sei. Dieses Vorgehen habe im Ermessen der Bewilligungsinstanz gelegen, zumal aufwärtsfliessende Hangwinde nicht zum Phänomen eines Kaltluftsees führten, sondern sich die Luft grossflächig verteile. Ein weitergehender Einbezug der Windrichtungen sei bei den Berechnungen der Mindestabstände gemäss FAT-Bericht nicht vorgesehen. Die privaten Messungen einzelner Beschwerdeführenden hätten nicht nahegelegt, eine Sonderbeurteilung mit fachlicher Standortanalyse und/oder Windmessungen von Wetterstationen der Schweizerischen Meteorologischen Anstalt durchzuführen, die zu einer Herabsetzung des Mindestabstands führen könnten. Ein Ausnahmegrund für die zusätzliche Berücksichtigung eines im FAT-Bericht nicht aufgeführten Korrekturfaktors sei nicht ersichtlich. Schliesslich habe die Baudirektion deswegen auf den minimalen Sicherheitszuschlag von 30 % gegenüber Wohnzonen verzichten dürfen, weil in der Kernzone P auch mässig störende Gewerbebetriebe zulässig seien. Denn der FAT-Bericht halte in Ziff. 2.3 fest, dass in solchen Zonen den Bewohnern ein höheres Mass an Geruchsimmissionen zugemutet und auf den Sicherheitszuschlag "in der Regel" verzichtet werden dürfe. Daran ändere auch der Umstand nichts, dass im Weiler P zurzeit keine Gewerbebetriebe vorzufinden seien. Anlässlich der Ausscheidung der Kernzone P habe nämlich die Erhaltung des gewachsenen Dorfkerns mit der Erhaltung einer gemischten Nutzung im Vordergrund gestanden, weshalb diese Möglichkeit erhalten bleiben müsse.

#### **E. 6.4**

Die Beschwerdeführenden halten dem Rekursentscheid entgegen, dass die Geruchsbelastung zu Unrecht nicht als übermässig gewürdigt worden sei. Der von den Vorinstanzen berechnete Mindestabstand von 64,2 m (= 70 % von 91,7 m) missachte mehrere Umstände. So sei dieser Abstand ab der offenen Nordostfassade des Stalls und nicht ab dem Stallmittelpunkt zu messen. Im Weiteren müsse der Geländeform mit einem Korrekturfaktor von 1,2 (statt 1,0) Rechnung getragen werden und erfordere die starke Westwindlage eine Sonderbeurteilung. Schliesslich rechtfertige sich der Einschlag auf 70 % aufgrund der anstossenden Kernzone P nicht. Weil sich dort kein einziger Gewerbe- oder Landwirtschaftsbetrieb befinde und mit der Ansiedlung eines solchen nicht zu rechnen sei, dränge sich die Gleichsetzung mit einer Wohnzone auf und dürfe der Mindestabstand daher nicht herabgesetzt werden. Demgegenüber schliesst sich der private Beschwerdegegner der Argumentation des Baurekursgerichts an. Weil es sich beim vorgesehenen Standort nicht um einen Talkessel, sondern nur um ein sanft abfallendes Gelände handle und überdies die Wohnhäuser der Beschwerdeführenden bergseitig stünden, rechtfertige sich ein Korrekturfaktor nicht. Dass aufgrund einer vorherrschenden Westwindlage eine Sonderbeurteilung angezeigt sei, treffe nicht zu. Anlässlich der Revision der Bau- und Zonenordnung im Jahr 2017 habe die Gemeinde K die Kernzone P beibehalten, womit die Ansiedlung von mässig störendem Gewerbe möglich bleibe. Mit dem Abzug von 30 % bei der Bemessung der Mindestabstände gegenüber gemischten Zonen werde ein angemessener Interessenausgleich zwischen den verschiedenen Nutzweisen geschaffen.

#### **E. 6.5.1**

Im Entscheid VB.2015.00408 vom 21. April 2016, der lufthygienische Massnahmen im Zusammenhang mit Geruchsimmissionen eines Laufhofs für Milchkühe zum Gegenstand hatte, kam das Verwaltungsgericht zum Schluss, dass auf den FAT-Bericht von 1995 abzustellen sei und nicht auf eine Revisionsvorlage aus dem Jahr 2005, die nicht in Kraft getreten sei (E. 5.3). Das Bundesgericht bestätigte diese Auffassung (BGr, 6. Juni 2017,

1C\_260/2016, E. 2.2). In einem neueren Entscheid vom 8. Juli 2019 (1C\_289/2018, E. 3.2) merkte es jedoch unter Hinweis auf BGE 133 II 370 E. 6.2 an, dass der FAT-Bericht nicht mehr für alle Stallsysteme eine störungsgerechte Beurteilung erlaube. Tatsächlich haben sich die tatsächlichen wie die rechtlichen Verhältnisse seit dem Erlass der FAT-Richtlinien im Jahr 1995 wesentlich verändert. Aus betrieblichen und ökonomischen Gründen ist ein Trend zu grösseren Stallbauten auszumachen. Im Zug des fortschreitenden Baulandverbrauchs und der anwachsenden Umweltbelastung hat insbesondere auch der Kanton Zürich die Bemühungen um die Verbesserung der Luftqualität verstärkt. So wurde der vom Regierungsrat am 9. Dezember 2009 beschlossene Massnahmenplan Luftreinhaltung (LS.713.11) im Jahr 2016 revidiert ([www.zh.ch](http://www.zh.ch)). Danach sollen die zu knapp 90 % von der Landwirtschaft erzeugten Ammoniak- bzw. NH<sub>3</sub>-Emissionen von rund 4'016 t im Jahr 2013 auf 2'396 t im Jahr 2020 gesenkt werden (S. 8). Aus diesen Gründen erscheint es sachgerecht, die Empfehlungen aus dem FAT-Bericht 1995 zum Schutz der Nachbarn restriktiv zu handhaben.

#### **E. 6.5.2**

Laut Ziff. 2.2 des FAT-Berichts 1995 sind die Mindestabstände vom Emissionspunkt der Stallgebäude zu messen. Als solcher hat im vorliegenden Fall der Stallmittelpunkt, d. h. der Schnittpunkt der Grundflächendiagonalen zu gelten. Wie die Beschwerdeführenden II zu Recht einwenden, mag diese Regelung für Ställe mit geschlossenen Fassaden sachgerecht sein. Weil der projektierte Bau auf seiner – den Beschwerdeführenden zugewandten – Nordostseite eine offene Fassade aufweist, erscheint es jedoch als sachgerecht, den Mindestabstand von diesem äussersten emittierenden Punkt zu messen (so auch die im Auftrag der Bundesämter für Landwirtschaft und Umwelt erstellte Studie "Grundlagen zu Geruch und dessen Ausbreitung für die Bestimmung von Abständen bei Tierhaltungsanlagen" von Agroscope Science Nr. 59, 2018, S. 23 ff.). Dies hat zur Folge, dass der seitens der Baudirektion berechnete und vom Baurekursgericht bestätigte Mindestabstand von 64,2 m gegenüber dem Hausgrundstück Kat.-Nr. 08 des Beschwerdeführers 2 an der P-Strasse 09 um rund 2 m unterschritten ist. Gegenüber der nordwestlichen Ecke der Zonengrenze P beträgt der Abstand gar nur 5 m.

#### **E. 6.5.3**

Ob die von den Beschwerdeführenden II behauptete ausgeprägte Westwindlage eine Sonderbeurteilung erfordert hätte, die allenfalls den höheren Korrekturfaktor 1,2 nahegelegt hätte, kann ebenso ungeprüft bleiben wie der nach dem FAT-Bericht massgebende Korrekturfaktor. Auch wenn der vom Baurekursgericht bestätigte Verzicht auf eine solche Korrektur dem privaten Beschwerdegegner entgegenkommt, erscheint dies nicht gerade als rechtsverletzend.

#### **E. 6.5.4**

Hingegen erscheint die Reduktion des nach den Formeln 1–4 in Ziffer 2 des FAT-Berichts berechneten Mindestabstands auf 70 % für Zonen, in denen neben der Wohnnutzung auch mässig störende Gewerbebetriebe zugelassen sind (Ziffer 2.3), im vorliegenden Fall als nicht gerechtfertigt. Selbst wenn die Gemeinde K mit der Festlegung der Kernzone P ausdrücklich eine gemischte Nutzweise angestrebt haben sollte, steht fest, dass diese Aussenwacht heute einzig der Wohnnutzung dient. Zwar ist die Ansiedlung eines zonenkonformen Gewerbebetriebs denkbar, wie die Beschwerdeführenden allerdings schlüssig einwenden, aufgrund der Lage und der Bodenpreise jedoch wenig wahrscheinlich.

Wie Ziffer 2.3 des FAT-Berichts festhält, rechtfertigt sich ein Verzicht auf den Sicherheitszuschlag von 30 % gegenüber gemischten Zonen nur "in der Regel". Vorliegend trifft dies aufgrund der tatsächlichen Besiedlungsweise indessen nicht zu.

#### **E. 6.5.5**

Nach dem Gesagten kommt der projektierte Stall aufgrund der sachwidrigen Messweise des erforderlichen Mindestabstands ab dem Stallmittelpunkt und der ungerechtfertigten Herabsetzung des Regelmasses um 30 % deutlich zu nahe an die Wohnhäuser des Weilers P zu liegen. Daher verletzt das Bauvorhaben überdies Art. 14 lit. b USG in Verbindung mit Art. 2 Abs. 5 lit. b LRV. Weil sich dieser Mangel offensichtlich nicht durch eine Nebenbestimmung gemäss § 321 Abs. 1 PBG heilen lässt, ist die Baubewilligung auch aus diesem Grund zu verweigern.

#### **E. 7**

LRV die international festgelegten Critical Loads und Critical Levels herangezogen werden könnten (S. 8). Unter "Critical Loads" (kritische Eintragsraten) sei "eine quantitative Schätzung der Exposition gegenüber einem oder mehreren Schadstoffen (zu verstehen), unterhalb deren nach dem heutigen Wissensstand keine signifikanten schädlichen Auswirkungen auf bestimmte empfindliche Teile der Umwelt auftreten". Als "Critical Levels" (kritische Konzentrationen) gälten "Schadstoffkonzentrationen in der Atmosphäre, oberhalb deren nach dem heutigen Wissensstand unmittelbare nachteilige Auswirkungen auf Rezeptoren wie Menschen, Pflanzen, Ökosysteme oder Materialien auftreten können" (S. 9, auch zum Folgenden). Die Critical Loads und Critical Levels seien den IGW gleichwertig und hätten den Stellenwert von wirkungsorientierten Belastungsgrenzen für Schadstoffdepositionen und -konzentrationen, bei deren Überschreitung mit Schäden an empfindlichen Rezeptoren gerechnet werden müsse. Sie könnten nicht nur zur Beurteilung der Übermässigkeit der Belastung mit Stickstoff, sondern auch mit Ammoniak herangezogen werden. Die Critical Loads für Stickstoffeinträge seien an vielen Orten in der Schweiz deutlich überschritten, in geringerem Mass auch die Critical Levels für Ammoniak. Soweit vorsorgliche Emissionsbegrenzungen nicht ausreichen sollten, diese Werte einzuhalten, müssten kraft Art. 11 Abs. 3 USG verschärfte Emissionsbegrenzungen angeordnet werden. Wenn diese von einer einzelnen Anlage ausgingen, müssten sie nach Art. 5 LRV sowie Art. 9 Abs. 1 und 2 LRV soweit verschärft werden, dass keine übermässigen Immissionen mehr aufträten.

#### **E. 7.1**

In einer Entfernung von rund 75 m nördlich des projektierten Stalls befindet sich eine ca. 1,2 ha grosse Waldparzelle Kat.-Nr. 10 der Beschwerdeführer 2 und 3. Rund 50 m östlich des Stalls liegt das gut 0,7 ha umfassende Waldgrundstück Kat.-Nr. 11 des Beschwerdeführers 3. Es fragt sich daher, ob die Milchkuhhaltung zu übermässigen Einwirkungen auf die Wälder führe.

#### **E. 7.2**

Nach dem in E. 6.2.1 Gesagten gelten Immissionen nach Art. 2 Abs. 5 LRV dann als übermässig, wenn sie einen oder mehrere IGW nach Anhang 7 der Verordnung überschreiten. Weil dieser für Ammoniak und Ammoniakverbindungen keine Grenzwerte festlegt, ist nach dieser Bestimmung eine Beurteilung im Einzelfall vorzunehmen. Wie das Bundesgericht im vorne in E. 6.5.1 erwähnten Entscheid 1C\_260/2016 vom 6. Juni 2017, E. 5.3, erwogen hat, sind im Rahmen des Übereinkommens über weiträumige

grenzüberschreitende Luftverunreinigung vom 13. November 1979 (SR 0.814.32) und ihrer Protokolle von der United Nations Economic Commission for Europe [UN/ECE] kritische Eintragsraten (Critical Loads) für Stickstoff und kritische Konzentrationen (Critical Levels) für Ammoniak festgelegt worden, bei deren Überschreitung mit Schäden an empfindlichen Rezeptoren gerechnet werden muss. Diese Belastungsgrenzen werden praxisgemäss zur Beurteilung herangezogen, ob Ammoniak- und andere Stickstoffimmissionen übermässig sind (vgl. BAFU/BLW, Vollzugshilfe Baulicher Umweltschutz in der Landwirtschaft, Mai 2012, Anhang B2-5 S. 109 f.). Gemäss § 17a der (zürcherischen) Verordnung zum Massnahmenplan Luftreinhaltung vom 9. Dezember 2009/13. Januar 2016 bestehen Grenzwerte für neue Tierhaltungsanlagen für Schweine und Geflügel; danach dürfen die Ammoniakemissionen aus geschlossenen Ställen mit kontrollierter Lüftung 650 kg/Jahr nicht überschreiten.

### **E. 7.3**

Das Baurekursgericht hielt hierzu fest, dass der Verordnungsgeber deswegen darauf verzichtet habe, die Norm auf Rinderställe auszudehnen, weil diese im Unterschied zu Schweine- und Geflügelställen immer offen und meist ohne kontrollierbare Zu- und Abluftregelung gebaut würden. Unter diesen Umständen fehle es an einer rechtlichen Grundlage, Massnahmen zur Ammoniakreduktion zu verlangen, auch wenn die mit dem Bauvorhaben einhergehenden Immissionen im Bereich der anstossenden Wälder die Critical Loads möglicherweise überstiegen. Allerdings fehlten Messungen durch die Bewilligungsinstanzen und sei ungeprüft geblieben, ob das Bauvorhaben schon Massnahmen zur Senkung der betreffenden Immissionen enthalte. Gemäss Betriebskonzept sollten nämlich ammoniakmindernde Vorkehrungen wie die Überdachung des Jauchesilos oder die entsprechende Ausgestaltung von Laufgängen mit Gefälle und Schieber zur regelmässigen Abführung von Kot und Harn umgesetzt werden.

### **E. 7.4**

Die Beschwerdeführenden II halten die Rüge aufrecht, dass übermässige Ammoniak-immissionen die Gesundheit und den Bestand der Wälder gefährdeten. In beiden Waldparzellen komme es – wie detailliert ausgeführt wird – zu einer deutlichen Überschreitung der Critical Levels und Critical Loads. Das Baurekursgericht komme zum unrichtigen Schluss, dass der Gesuchsteller nicht zu emissionsenkenden Massnahmen verpflichtet werden könne. Vielmehr habe der Regierungsrat nur beschlossen, dass für Rinderställe keine technischen Massnahmen zu treffen seien. Indessen gehe es darum, dass der Stall zu nahe an die beiden Wälder zu stehen komme. Daher werde deren Beeinträchtigung unmittelbar durch Art. 11 Abs. 3 USG und Art. 5 LRV untersagt. Im Übrigen stehe eine unzureichende Massnahmenplanung der Anordnung von verschärften Emissionsbegrenzungen nicht im Weg. Der private Beschwerdegegner bestreitet diese Ausführungen der Gegenpartei und schliesst sich den Erwägungen der Vorinstanz an. Massgebend seien insbesondere die Bestimmungen über den Waldabstand, die respektiert würden. Zudem liege kein sensibles Ökosystem im Sinn eines Naturschutzgebiets vor.

### **E. 7.5.1**

Das Bundesamt für Umwelt hat 2020 die Vollzugshilfe "Übermässigkeit von Stickstoff-Einträgen und Ammoniak-Immissionen. Bewertung anhand von Critical Loads und Critical Levels insbesondere im Hinblick auf einen kantonalen Massnahmenplan Luftreinhaltung" publiziert ([www.bafu.admin.ch](http://www.bafu.admin.ch)). Darin hält das Amt fest, dass zur

Beurteilung der Übermässigkeit von Luftverunreinigungen durch Stickstoff und Ammoniak mangels eines IGW in Anhang

### **E. 7.5.2**

Nach dem Gesagten haben die Vorinstanzen die Critical Loads und Critical Levels mit Bezug auf die vom Bauvorhaben ausgehenden Ammoniakimmissionen zu Unrecht ausser Acht gelassen. Dementsprechend sind sie der Frage nicht weiter nachgegangen, ob die Überschreitung dieser Werte die genannten Waldparzellen mutmasslich schädigen könnte, und haben sie dem Baugesuchsteller auch keine entsprechenden Auflagen gemacht. Dieses Versäumnis fällt deswegen stark ins Gewicht, als der vom AWEL erstellte Massnahmenplan Luftreinhaltung (Teilrevision 2016; [www.awel.zh.ch](http://www.awel.zh.ch)) festhält, dass die vorgesehenen Massnahmen mit Bezug auf Ammoniak klar nicht genügen und die übermässigen Emissionen im Zeitraum von 2016 bis 2020 schätzungsweise nur um 4,7 % vermindert werden (S. 17). Im vorliegenden Fall hat der Untersuchungsmangel deswegen keine Auswirkungen, weil der streitbetroffene Milchviehstall wie gesagt ohnehin nicht bewilligungsfähig ist. In allfällig pendenten und künftigen Bewilligungsverfahren für Stallbauten sind die entsprechenden Abklärungen mit Bezug auf das erlaubte Mass von Ammoniakimmissionen jedoch vorzunehmen.

### **E. 8.1**

Erweist sich der Stallneubau nach dem Gesagten aus raumplanerischen wie umweltrechtlichen Erwägungen als nicht bewilligungsfähig, so erübrigt sich eine nähere Auseinandersetzung mit der Frage, ob dem Vorhaben eine rechtsgenügende Einordnung zuerkannt werden könne. Anzumerken bleibt, dass das Baurekursgericht wegen der Nachbarschaft zur Kernzone P aufgrund von § 50 PBG eine gute Gestaltung im Sinn von § 238 Abs. 2 PBG verlangt hat (vgl. Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, S. 824). Indessen dürfen an landwirtschaftliche Zweckbauten keine übertriebenen Anforderungen an das Erscheinungsbild als solches gestellt werden. Ebenso wenig stört die Nachbarschaft von Stall und Silos in der Nachbarschaft des ländlich, bezüglich der Bausubstanz jedoch unterschiedlich geprägten Weilers P nach dem massgebenden Massstab eines Durchschnittsbetrachters.

### **E. 8.2**

Aus dem gleichen Grund erübrigt sich eine Prüfung der Frage, ob die Baudirektion für das Vorhaben zu Recht eine Ausnahmebewilligung gemäss Art. 41c der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 erteilt habe. Denn auch die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den bundesrechtlichen Anforderungen an den Gewässerschutz hängt eng mit dem nach dem Gesagten für unzulässig befundenen Standort zusammen.

### **E. 9**

Abschliessend bleibt festzuhalten, dass das Stallprojekt in erster Linie an der nicht nachgewiesenen Bodenabhängigkeit und der Nähe zum Weiler P scheitert. Das Gericht erkennt durchaus, dass der private Beschwerdegegner aus wirtschaftlichen Gründen den Betrieb vergrössern möchte, um dessen längerfristigen Bestand sicherzustellen. Wie die bisherigen Bemühungen des Landwirts und das vorliegende Rechtsmittelverfahren jedoch aufgezeigt haben, erscheinen die ausgesprochen ungünstige Lage des Hauptbetriebs in beengten räumlichen Verhältnissen in Q und das offenbar nicht lösbare Problem, die erforderliche Nutzfläche zuzupachten, als schwer überwindbare Hindernisse.

### **E. 10.1**

Bei diesem Ausgang des Verfahrens rechtfertigt es sich, die Gerichtskosten zur Hälfte dem unterliegenden Baugesuchsteller und zur Hälfte der Baudirektion aufzuerlegen (§ 65a Abs. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG). Diesen sind ferner die den obsiegenden Beschwerdeführenden auferlegten Rekurskosten zu überbinden.

### **E. 10.2**

Dem privaten Beschwerdegegner muss eine Parteientschädigung von vornherein versagt bleiben. Vielmehr ist dieser zu verpflichten, der Beschwerdeführerin 1 eine Parteientschädigung von Fr. 4'000.- (Mehrwertsteuer inbegriffen) sowie den Beschwerdeführenden 2–6 eine Parteientschädigung von Fr. 4'000.- (Mehrwertsteuer inbegriffen) für das Rekurs- und Beschwerdeverfahren zu bezahlen (§ 17 Abs. 2 lit. a in Verbindung mit Abs. 3 VRG).

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