

# ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00446 vom 27. Juni 2024

ZH Verwaltungsgericht, 2024-06-27, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh\\_verwaltungsgericht\\_\\_VB.2022.00446](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_verwaltungsgericht__VB.2022.00446)

FR: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00446 du 27 juin 2024

IT: ZH\_VERWALTUNGSGERICHT VB.2022.00446 del 27 giugno 2024

## Regeste

Baubewilligung | Baubewilligung ausserhalb der Bauzone. Herabsetzung der Firsthöhe eines neuen Schafstalls (Landwirtschaftszone) um 1 m und Einreichung revidierter Pläne betreffend die im Schafstall geplante Treppe. Die Vorinstanz erkannte im Anschluss an ihren Augenschein, dass die Herabsetzung der Firsthöhe von 8,3 m auf 7,3 m aus Gründen der landschaftlichen Einordnung überzeuge. Der projektierte Schafstall sei zwar ähnlich hoch wie die bestehende Remise, wirke jedoch höher und sei deswegen zu verkleinern. Dem ist beizupflichten: Das Bauvorhaben ragt noch weiter in das offene Wiesland hinein und erscheint bezüglich seiner Lage und Dimensionierung eher als Fremdkörper. Entgegen dem Beschwerdeführer lässt sich nicht sagen, der Neubau sei "ortsüblich und den umliegenden Gebäuden angepasst". Die vom Beschwerdeführer angerufene verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung, wonach allein gestützt auf § 238 PBG keine generelle Herabsetzung des nach der BZO zulässigen Bauvolumens verlangt werden kann, bezieht sich auf das Bauen innerhalb der Bauzonen. Solche Bestimmungen für die Landwirtschaftszone fehlen in der betreffenden BZO. Das für Bauten in der Landwirtschaftszone zulässige Volumen ergibt sich somit allein aus den raumplanungsrechtlichen Kriterien von Art. 16 RPG und der allgemeinen Gestaltungsvorschrift von § 238 PBG (E. 4.4.2). Die Nutzung des Schafstalls wird durch die Reduktion auch nicht unverhältnismässig erschwert oder gar verunmöglicht. Es besteht kein Anspruch auf die Verwendung optimaler Maschinen und Geräte, deren Ausmasse bestimmte Raumhöhen erfordern (E. 4.4.3). Da sich die Reduktion der Firsthöhe als rechtmässig erweist, ist der Beschwerdeführer ohnehin verpflichtet, Revisionspläne zu erstellen, was auch Auswirkungen auf die geplante Treppe hat (E. 5.4). Abweisung.

## Erwägungen

### E. 3

Abteilung VB.2022.00446 Urteil der 3. Kammer vom 27. Juni 2024 Mitwirkend: Abteilungspräsident André Moser (Vorsitz), Verwaltungsrichterin Silvia Hunziker, Ersatzrichter Christian Mäder, Gerichtsschreiberin Cyrielle Söllner Tropeano. In Sachen A, Beschwerdeführer, gegen 1. Ausschuss Bau und Infrastruktur des Stadtrates Bülach, 2. Baudirektion Kanton Zürich, Beschwerdegegnerschaft, betreffend Baubewilligung, hat sich ergeben: I. Der Ausschuss Bau und Infrastruktur des Stadtrates Bülach erteilte A am 8. Dezember 2021 die baurechtliche Bewilligung für den Neubau eines Schafstalls mit Laufhof sowie Dachöffnung und die Umnutzung des Gebäudes Nr. 01 zu einem Mistplatz und Laufhof auf dem Grundstück Kat.-Nr. 02, B-Strasse 03, Weiler C, Bülach. Zuvor hatte die Baudirektion des Kantons Zürich am 26. Oktober 2021 das Vorhaben hinsichtlich seiner Lage in der Landwirtschaftszone unter Nebenbestimmungen bewilligt. Insbesondere

verlangte die Baudirektion, dass die Firsthöhe des neuen Schafstalls von 8,30 m auf 7,30 m herabzusetzen sei. II. Mit Rekurs vom 4. Januar 2022 beantragte A dem Baurekursgericht: "1. Die Firsthöhe des neuen Schafstalls sei wie geplant zu belassen. 2. Die Treppe innerhalb des Schafstalls sei wie geplant zu belassen. 3. Auf revidierte Pläne sei zu verzichten. 4. Die Rückbaupflicht Laufhof mitsamt Dach beim Ökonomiegebäude Vers.-Nr. 01 soll aufgehoben werden. 5. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Rekursgegnerschaft." Nachdem das Gericht am 11. Mai 2022 einen Delegationsaugenschein durchgeführt hatte, hiess es den Rekurs am 30. Juni 2022 teilweise gut und hob die Anordnung auf, wonach der bestehende Laufhof samt Dach zu entfernen sei, falls die Tierhaltung beim Ökonomiegebäude Vers.-Nr. 01 vollständig aufgegeben werde. Im Übrigen blieb das Rechtsmittel erfolglos. III. Mit Beschwerde vom 22./23. Juli 2022 beantragte A dem Verwaltungsgericht: "1. Der Entscheid des Baurekursgerichts sei zurückzuweisen. 2. Die Firsthöhe des neuen Schafstalls sei wie geplant auf 8.30 m zu belassen. 3. Auf neue Pläne der Treppe innerhalb des Schafstalls sei zu verzichten. 4. Eine Umtriebsentschädigung zu Gunsten Rekurrent sei auszurichten. 5. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Rekursgegnerschaft." In seiner Vernehmlassung vom 16. August 2022 schloss das Baurekursgericht auf Abweisung der Beschwerde. Den gleichen Antrag stellte die Baudirektion am 7. September 2022, wobei sie zur Begründung auf die Mitberichte des Amtes für Raumentwicklung vom 3. August 2022 und des Amtes für Landschaft und Natur vom 7. September 2022 verwies. 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; LS 175.2) für die Behandlung der vorliegenden Beschwerde zuständig. Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf das Rechtsmittel einzutreten. 2. Streitgegenstand des Beschwerdeverfahrens bildet zum einen die Frage, ob die Firsthöhe des neuen Schafstalls gemäss Baugesuch eine Höhe von 8,30 m aufweisen dürfe oder gemäss der vom Baurekursgericht bestätigten Auflage in Dispositiv Ziffer I.1. lit. f der Gesamtverfügung der Baudirektion vom 26. Oktober 2021 auf 7,30 m herabzusetzen sei. Zum anderen gilt es zu prüfen, ob der Bauherr zu verpflichten sei, gemäss Ziffer I.1. lit. h der genannten Verfügung neue Pläne betreffend die geplante Treppe innerhalb des Schafstalls einzureichen. Die vom Baurekursgericht am Augenschein getroffenen Feststellungen, die in einem ausführlichen und mit zahlreichen Fotografien versehenen Protokoll dokumentiert sind, 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). Auf einen gerichtlichen Lokaltermin kann daher verzichtet werden.

### **E. 3.1**

In verfahrensrechtlicher Hinsicht macht der Beschwerdeführer geltend, dass das Baurekursgericht seine Rüge einer Verweigerung des rechtlichen Gehörs nicht behandelt habe. Nachdem die zuständige Sachbearbeiterin der Baudirektion die Örtlichkeiten am 4. Juni 2021 besichtigt habe, sei der Beschwerdeführer vor Erlass der Gesamtverfügung am 26. Oktober 2021 nicht mehr kontaktiert worden. Insbesondere habe man über die Firsthöhe nicht gesprochen. Diese sei auch anlässlich des ersten Baugesuchs in der Gesamtverfügung vom 20. April 2018 nicht beanstandet worden. Im vorliegenden Verfahren habe die Baudirektion weder die Firsthöhe noch den Standort der Treppe thematisiert. Dem

Beschwerdeführer sei nie mitgeteilt worden, dass die nachgesuchte Firsthöhe verweigert werden könnte.

### **E. 3.2**

In seiner Rekurschrift hatte der Beschwerdeführer bemängelt, dass "[z]u keiner Zeit ... dem Rekurrenten mitgeteilt [worden sei], dass die Gebäudehöhe noch zu definieren sei oder ein Hindernis darstellen könnte". Ausdrücklich hat er die Rüge der Gehörsverletzung erst am Augenschein des Baurekursgerichts vom 11. Mai 2022 erhoben. Dem entgegnete die Vertreterin der Baudirektion, es habe Kontakt mit dem Bauherrn bestanden, weshalb keine Gehörsverletzung vorliege. Ob die Baudirektion dem Beschwerdeführer das rechtliche Gehör verletzt hat, kann indessen vorliegend offenbleiben: Denn da das Baurekursgericht die Sache gemäss § 20 VRG mit voller Kognition geprüft hat, wäre dieser Mangel im Rekursverfahren geheilt worden (Griffel, Kommentar VRG, § 8 N. 38; Donatsch, § 20 N. 19).

### **E. 4.1**

Nach Art. 16a Abs. 1 Satz 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) sind in den Landwirtschaftszonen Bauten und Anlagen zonenkonform, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind. Eine nähere Umschreibung der Zonenkonformität von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone enthält Art. 34 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (SR 700.1). Dieses Erfordernis ist mit Bezug auf den streitbetreffenen Neubau des Schafstalls erfüllt, wie die Vorinstanzen zutreffend festgestellt haben. Neben dem Erfordernis der Zonenkonformität haben landwirtschaftliche Bauten und Anlagen auch allen anderen massgebenden planungs-, bau- und umweltrechtlichen Vorschriften zu genügen. Zu diesen zählt die streitbetreffene Gestaltungsvorschrift von § 238 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975 (PBG; LS 700.1). Nach dessen Abs. 1 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; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben. Weist ein Bauvorhaben inhaltliche oder formale Mängel auf, die ohne besondere Schwierigkeiten behoben werden können, so ist die Bewilligung gemäss § 321 Abs. 1 PBG mit den gebotenen Nebenbestimmungen zu verknüpfen.

### **E. 4.2**

Das Baurekursgericht nahm in seinen Erwägungen Bezug auf die von der Baudirektion getroffene Interessenabwägung, wonach für die vorgesehene Nutzung des Stallneubaus eine Höhe von 7,30 m genüge. Dieser Spielraum sei zugunsten der landwirtschaftlichen Einordnung zu nutzen. Der Augenschein habe die exponierte Lage des Vorhabens am Rand des Siedlungsgebiets deutlich aufgezeigt. Dabei trete insbesondere die grossflächige Remise Vers.-Nr. 04 dominant in Erscheinung. Diese traufständig zum angrenzend ansteigenden Gelände erstellte Baute füge sich mit ihrem eher flachgeneigten Giebeldach, das zur Traufe hin mit einem Knick versehen sei und noch flacher bis auf eine Höhe von rund 2,50 m zum Hang hin auslaufe, trotz ihrer Grösse harmonisch in die Landschaft ein. Demgegenüber weise das Projekt für die flächenmässig deutlich kleinere Stallbaute bei einer Giebelhöhe von 8,30 m eine Gebäudehöhe von 6,35 m auf. Damit füge sie sich mit ihrer hohen Fassade und ihrer verhältnismässig kleinen Dachfläche deutlich weniger

fliessend ins Gelände ein. Die gewählten bzw. funktionell notwendigen Proportionen führten bei einer ähnlichen Firsthöhe der beiden Gebäude trotz des kleineren Volumens des Schafstalls dazu, dass dieser als höher erscheine. Wie der Augenschein gezeigt habe, trete diese Wirkung insbesondere aus nordöstlicher und östlicher Richtung ein. Die hohe Ostfassade bewirke dabei eine Zäsur in der Landschaft, während die Baute an der gewählten Lage einen Übergang zum offenen Gelände bilden sollte. Daher lasse sich nicht beanstanden, dass die Baudirektion den von ihr erkannten Spielraum zugunsten der landschaftlichen Einordnung genutzt habe. Damit stelle sich die Frage, ob dieser Spielraum willkürlich gewählt oder gar nicht vorhanden sei. Das Projekt sehe eine Raumhöhe von 4 m im Erdgeschoss für den Stall vor. Dabei weise das Heu- und Strohlager im Dachgeschoss einen Kniestock von 1,80 m bei einer Raumhöhe von 3,20 m im Giebelbereich auf. Für Schafställe verlange die Tierschutzgesetzgebung keine Mindestraumhöhen; massgebend sei eine gute Belüftung. Der Beschwerdeführer begründe die gewählte Raumhöhe denn auch nicht mit den Bedürfnissen der Tiere bzw. den Anforderungen an das Stallklima, sondern mit dem Raumbedarf beim Ausmisten mit dem Traktor samt Frontlader. Offenbar sei die übliche Matratzenhaltung vorgesehen, bei der durchschnittlich ein- bis zweimal pro Jahr ausgemistet werde. Dabei fielen grössere Mengen von schwerem Material an, das mit Maschinen entfernt werde. Traktoren wiesen gemäss FAT-Bericht Nr. 590-2002 eine Richthöhe von 2,40 m bis max. 3,20 m auf. Der Raumbedarf in einer Remise betrage somit 2,60 m bis 3,40 m. Bei einem Frontlader mit Mistgabel belaufe sich diese Höhe auf 2,80 m. Beim Ausmisten eines Schafstalls müsse der Frontlader nicht über die Höhe des Fahrzeugs angehoben werden. Auch brauche der Traktor hierfür nicht auf der Matratze zu fahren, weil diese Stück für Stück entfernt werde. Aus diesen Gründen sei der Bedarf für eine Raumhöhe von 4 m nicht ausgewiesen. Strohballen seien in der Regel weniger als 1 m hoch, Rundballen etwas mehr. Ein Kniestock von 1,80 m im Dachgeschoss erweise sich daher zur Lagerung von Heu und Stroh ebenfalls nicht als zwingend nötig. Dementsprechend bestehe gemäss zutreffender Würdigung durch die Baudirektion in beiden Geschossen ein gewisser Spielraum, der die verlangte Minderhöhe von 1 m rechtfertige.

#### **E. 4.3**

Der Beschwerdeführer bringt zur Begründung seines Rechtsmittels vor, dass die ihm auferlegte Reduktion der Firsthöhe um 1 m zu einem Kniestock von 80 cm führe und das Volumen des Obergeschosses um übermässige 41 % vermindere. Nach ständiger Rechtsprechung dürfe eine Volumenreduktion vom Grundeigentümer nur ausnahmsweise bei besonders triftigen Gründen verlangt werden, die hier nicht vorlägen. Vielmehr seien die Proportionen des Neubaus ortsüblich und passten sich den umliegenden Gebäuden an. Die Baudirektion habe andere Neubauten in der gleichen Siedlung weniger streng beurteilt, was den Grundsatz der Rechtsgleichheit missachte. Das Gebäude erfordere für eine zweckmässige Nutzung und eine tiergerechte Haltung die geplante Höhe. Dazu müsse das Futterlager integriert werden. Durch die Reduktion des Firstes entstünde ein Raum, der nicht genutzt werden könnte. Die Behauptung des Veterinäramts, dass für Schafe eine Raumhöhe von 3,50 m genüge, sei nicht belegt und in Unkenntnis der Verhältnisse vor Ort ergangen. Für ein optimales Raumklima bedürfe es erfahrungsgemäss einer grösseren Raumhöhe. Die Erwägung des Baurekursgerichts, wonach grundsätzlich in den bestehenden Räumen Lagerfläche vorhanden sei, widerspreche den Feststellungen in der Gesamtverfügung der Baudirektion. Gemäss Bedarfsrechnung seien die Nebenerwerbsflächen des Betriebs ausgeschöpft und könnten nicht erweitert werden. Das

Gebäude Vers.-Nr. 01 sei unter Schutz gestellt und es bestehe ein Manko an Lagerfläche von 200 m<sup>2</sup>. Diese Fläche müsse die Aufbewahrung der für den Verkauf vorgesehenen Produkte ermöglichen. Sodann müsse im neuen Schafstall der Futterbedarf von einer Woche gelagert werden können. Das rund 80 m vom projektierten Neubau entfernt stehende Gebäude Vers.-Nr. 01 (Heu- und Strohlager) lasse sich nicht mit Maschinen befahren. Das Baurekursgericht gehe beim Traktor mit Frontlader von einer zu geringen Funktionsfläche aus, was zu einem höheren Raumbedarf führe. Gemäss einem Bericht der Konferenz der Landwirtschaftsämter der Schweiz (KOLAS) betreffend Berechnung der Dürrfutterlagerung gebe es bestimmte Volumen- und Gewichtsmasse für die Ballen. Diese liessen sich nur mit einem Palettenrolli bewegen, der eine Funktionshöhe von 2,40 m erfordere. Mit der verlangten Reduktion der Firsthöhe sei dies nicht mehr möglich. Das Baurekursgericht habe den KOLAS-Bericht unrichtig interpretiert bzw. die Masse der Futtermittel und Maschinen unvollständig angewendet. Wenn der Kniestock infolge der Reduktion der Firsthöhe auf 80 cm verkleinert werde, liessen sich die gewöhnlich 1 m hohen Strohballen nicht mehr bewegen und das Obergeschoss nicht mehr nutzen. Dass die Höhe des Erdgeschosses verkleinert werden müsse, sei in der Gesamtverfügung vom 26. Oktober 2021 nicht verlangt worden.

#### **E. 4.4.1**

Nach § 50 Abs. 1 VRG überprüft das Verwaltungsgericht den angefochtenen Entscheid im Beschwerdeverfahren nur auf Rechtsverletzungen, einschliesslich Ermessensmissbrauch und -überschreitung.

#### **E. 4.4.2**

Das Baurekursgericht hat im Anschluss an einen Augenschein erkannt, dass die von der Baudirektion angeordnete Herabsetzung der Firsthöhe von 8,30 m auf 7,30 m aus Gründen der landschaftlichen Einordnung überzeuge. In seiner ausführlichen Begründung kommt das Gericht zum Schluss, dass der projektierte Schafstall zwar ähnlich hoch sei wie die über 70 m lange und 24 m breite Remise Vers.-Nr. 04, aufgrund seines kleinen Grundrisses von 15 m x 8,50 m jedoch höher wirke und deswegen zu verkleinern sei. Weiter hat die Vorinstanz ausgeführt, dass sich diese Wirkung insbesondere aus nordöstlicher und östlicher Richtung ergebe. Wie insbesondere die Fotos Nrn. 1–3 des Augenscheinprotokolls zeigen, ist dieser Würdigung beizupflichten: Die Remise Vers.-Nr. 04 steht am bergseitigen östlichen Rand des kleinen Weilers C, und das Bauvorhaben ragt noch weiter in das anschliessende offene Wiesland hinein. Bezüglich seiner Lage und Dimensionierung erscheint der neue Schafstall eher als Fremdkörper. Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers lässt sich daher nicht sagen, dass der Neubau "ortsüblich und den umliegenden Gebäuden angepasst" sei. Der Beschwerdeführer beruft sich sodann zu Unrecht auf die ständige verwaltungsgerichtliche Rechtsprechung (neuestens VGr, 1. Juni 2023, VB.2022.00621, E. 4.2), wonach allein gestützt auf § 238 PBG keine generelle Herabsetzung des nach der Bau- und Zonenordnung zulässigen Bauvolumens verlangt werden kann. Denn diese Praxis bezieht sich auf das Bauen innerhalb der Bauzonen, wo die zulässige Ausdehnung von Bauten und Anlagen in der Bau- und Zonenordnung normiert wird. Solche Bestimmungen für die Landwirtschaftszone fehlen in der Bau- und Zonenordnung der Stadt Bülach. Somit ergibt sich das für Bauten in der Landwirtschaftszone zulässige Volumen allein aus den raumplanungsrechtlichen Kriterien von Art. 16 RPG und der allgemeinen Gestaltungsvorschrift von § 238 PBG. Sodann macht der Beschwerdeführer eine "ungleiche Behandlung zu anderen neuzeitlich bewilligten

Bauten in der gleichen Siedlung" geltend. Mit diesem Einwand verlangt er sinngemäss eine Gleichbehandlung im Unrecht. Ein solcher Anspruch setzt voraus, dass die zu beurteilenden Fälle in den erheblichen Sachverhaltselementen übereinstimmen, dass dieselbe Behörde in ständiger Praxis vom Gesetz abweicht und zudem zu erkennen gibt, auch inskünftig nicht gesetzeskonform entscheiden zu wollen. Ferner dürfen keine überwiegenden Gesetzmässigkeitsinteressen oder Interessen Dritter bestehen (VGr, 21. Dezember 2023, VB.2023.00243, E. 3.2.5 mit Hinweis auf BGE 146 I 105 E. 5.3.1 mit Hinweisen). Der Beschwerdeführer nennt keine Fälle, in denen die Baudirektion ein übermässiges Bauvolumen trotz unbefriedigender Einordnung zugelassen hat. Unter diesen Umständen haben die Vorinstanzen aus Gründen der Einordnung die Firsthöhe zu Recht auf 7,30 m begrenzt.

#### **E. 4.4.3**

Zu prüfen bleibt, ob diese Reduktion die Nutzung des Schafstalls unverhältnismässig erschwere oder gar verunmögliche. Vorauszuschicken ist, dass die streitbetroffene Nebenbestimmung den Beschwerdeführer allein dazu verpflichtet, die Firsthöhe um 1 m zu senken. Die Ausgestaltung des Gebäudeinnern – insbesondere die Aufteilung zwischen dem Schafstall im Erdgeschoss und dem Heu-/Strohlager im Obergeschoss – steht ihm dagegen frei. Bei der Prüfung der Verhältnismässigkeit besteht nach zutreffender Auffassung der Baudirektion kein Anspruch auf die Verwendung optimaler Maschinen und Geräte, deren Ausmasse bestimmte Raumhöhen erfordern. Auch kann es im Rahmen der raumplanungs- und baurechtlichen Prüfung der zulässigen Dimensionierung eines Ökonomiegebäudes nicht darauf ankommen, über welche Gerätetypen ein Landwirt aktuell verfügt. Insoweit kommt dem vom Beschwerdeführer zitierten FAT-Bericht Nr. 590-2002 (Raumbedarf für Remisen) wie auch dem KOLAS-Bericht betreffend Berechnung der Dürrfutterlagerung kein massgebendes Gewicht zu, zumal es sich hierbei nur um allgemeine Richtlinien handelt. Wenn nach Auffassung des hierfür sachkundigen Veterinäramts eine Raumhöhe von 3,50 m für den Schafstall genügt, dies unter Hinweis darauf, dass das Stallklima immer abhängig sei vom Betrieb eines Stalls und variablen Faktoren wie Wind, Belegung, Fensterfläche und Einstreudicke, so erscheint dies plausibel. Der Beschwerdeführer beruft sich für den Standpunkt, dass eine Raumhöhe von 4 m erforderlich sei, auf seine Berufserfahrung von ... Jahren, vermag jedoch keine objektiven überzeugenden sachlichen Argumente vorzubringen. Selbst wenn seine Darstellung zutreffen sollte, dass weder die vorgesehene Raumhöhe des Schafstalls von 4 m aus Gründen des Tierschutzes noch jene für das Lager wegen betrieblicher Argumente etwas verringert werden könnte, bestünde die Möglichkeit, das nachgesuchte Volumen durch Absenkung des Erdgeschosses in das gewachsene Terrain ganz oder zumindest annähernd zu realisieren. Weshalb dies nach nicht näher begründeter Auffassung des Beschwerdeführers nicht möglich sein sollte, bleibt unerfindlich. Jedenfalls lässt sich bei fachkundiger Bauweise die Gefahr von Feuchtigkeitsschäden aller Erfahrung nach ausschliessen. Es mag zutreffen, dass im Ökonomiegebäude Vers.-Nr. 01 keine zusätzliche Lagerfläche zur Verfügung steht. Weshalb dies für das sehr grosse Gebäude Vers.-Nr. 04 ebenfalls gelten sollte, lässt sich den Akten nicht entnehmen, kann nach dem Gesagten jedoch offenbleiben. Die Beschwerde erweist sich somit bezüglich der Firsthöhe als unbegründet.

#### **E. 5.1**

Laut § 3 Abs. 1 der Bauverfahrensverordnung vom 3. Dezember 1997 (LS 700.6) sind mit dem Baugesuch "in der Regel" die in lit. a–d aufgeführten Pläne einzureichen. Dazu

gehören namentlich ein Situationsplan in Form eines aktuellen Katasterplans gemäss amtlicher Vermessung oder eines anderen Plans gleichen Inhalts und gleicher Darstellung (lit. a) sowie Grundrisse aller Geschosse und die baurechtlich wesentlichen Schnitte im Massstab 1:100 mit auf die Meereshöhe bezogenen Höhenkoten samt bestimmten, näher bezeichneten Eintragungen (lit. b).

### **E. 5.2**

Das Baurekursgericht erwog, dass der Beschwerdeführer mit seiner Rekursreplik die Wahl der in den Futtergang mündenden Treppe bestätigt habe. Der Antrag, wonach er von der Einreichung revidierter Pläne zu entbinden sei, müsse so verstanden werden, dass er die verlangte Positionierung der Treppe schon vor Erlass der angefochtenen Verfügung telefonisch bestätigt habe. Weil sich beide Parteien bezüglich der Lage der Treppe auf einen Plan vom 28. August 2020 beriefen und der bei den Akten liegende Plan vom 17. November 2020 somit nicht dem aktuellen Stand entspreche, müsse das vom Beschwerdeführer noch nachgeholt werden. Wie dieser selbst einräume, habe die Positionierung und Ausführung der Treppe auch Auswirkungen auf den Fluchtweg und die Sicherheit.

### **E. 5.3**

Der Beschwerdeführer erneuert den Einwand, wonach auf neue Pläne betreffend die Treppe zu verzichten sei, und zwar mit dem Hinweis darauf, dass er dieselben der Baudirektion bereits zugestellt habe. Das habe die zuständige Sachbearbeiterin bestätigt.

### **E. 5.4**

Wie in E. 4 ausgeführt, erweist sich die angefochtene Auflage zur Reduktion des Firstes um 1 m als rechtmässig. Weil der Beschwerdeführer nach dem Gesagten über verschiedene Möglichkeiten verfügt, diese Anpassung vorzunehmen, ist er ohnehin verpflichtet, Revisionspläne zu erstellen, aus denen ersichtlich ist, wie er die Auflage erfüllen will. Ungeachtet der Art der Korrektur (Herabsetzung der Höhe des Schafstalls oder des Heu-/Strohlagers, Absenkung des Erdgeschosses) hat dies auch Auswirkungen auf die Ausgestaltung der Treppe. Schon aus diesem Grund sind daher Revisionspläne erforderlich. Im Übrigen ist der Baudirektion beizupflichten, dass im Fall eines Widerspruchs zwischen mehreren Plänen der Baugesuchsteller zur Erklärung angehalten werden muss, auf welche Version bei der Prüfung des Baugesuchs abzustellen ist. Diese Erwägungen führen zur Abweisung der Beschwerde.

### **E. 6**

Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird der Beschwerdeführer kostenpflichtig (§ 70 VRG in Verbindung mit § 13 Abs. 2 VRG) und steht ihm keine Parteientschädigung zu (§ 17 Abs. 2 VRG).

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