



G.-Nr. R4.2021.00103  
BRGE IV Nr. 0204/2021

**Entscheid vom 2. Dezember 2021**

Mitwirkende      Abteilungspräsident Reto Philipp, Baurichter Alexander Seiler, Baurichter  
Andreas Madianos, Gerichtsschreiber Andreas Mahler

in Sachen      **Rekurrent**  
H. W., [...]   
vertreten durch [...]

gegen      **Rekursgegnerschaft**  
1. Gemeinderat X, [...]   
2. Baudirektion Kanton Zürich, Walchetor, Walcheplatz 2, Postfach,  
8090 Zürich   
3. R. und V. F., [...]

betreffend      [...] Baubewilligung bzw. raumplanungsrechtliche Bewilligung und land-  
schaftsschutzrechtliche Beurteilung für Remise, [...]

---

## **hat sich ergeben:**

### **A.**

Mit Beschluss vom 3. Mai 2021 erteilte der Gemeinderat X R. und V. F. die baurechtliche Bewilligung für den Neubau einer Remise auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1 in Y. Gleichzeitig wurde die Bewilligung der Baudirektion Kanton Zürich vom 27. April 2021 betreffend die Lage des Bauvorhabens in der Landwirtschaftszone, im Geltungsbereich von überkommunalen Landschaftsinventaren und betreffend Bodenrekultivierungen/Terrainveränderungen ausserhalb der Bauzone eröffnet.

### **B.**

Gegen diese Entscheide erhob H. W. mit Eingabe vom 9. Juni 2021 fristgerecht Rekurs beim Baurekursgericht des Kantons Zürich und beantragte deren Aufhebung unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekursgegner.

### **C.**

Mit Verfügung vom 14. Juni 2021 wurde der Rekurseingang vorgemerkt und das Vernehmlassungsverfahren eröffnet.

### **D.**

Mit Eingabe vom 12. Juli 2021 beantragte die kommunale Vorinstanz die Abweisung des Rekurses unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Rekurrenten. Die Baudirektion schloss in ihrer Eingabe vom 13. Juli 2021 ebenfalls auf die Abweisung des Rekurses. Auch die private Rekursgegnerschaft beantragte mit Eingabe vom 12. Juni 2021 die Abweisung des Rekurses, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Rekurrenten.

### **E.**

Mit Replik vom 16. August 2021 bzw. Duplik vom 4. September 2021 hielten die privaten Parteien an ihren Anträgen fest. Der Gemeinderat und die Baudirektion verzichteten stillschweigend auf eine Duplik.

**F.**

Am 4. Oktober 2021 führte die 4. Abteilung des Baurekursgerichtes im Beisein der Parteien einen Augenschein auf dem Lokal durch.

**G.**

Auf die Vorbringen der Parteien und die anlässlich des Lokaltermins gemachten Feststellungen wird, soweit zur Entscheidungsbegründung erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen Bezug genommen.

**Es kommt in Betracht:**

**1.**

Der Rekurrent ist Eigentümer der Parzelle Kat.-Nr. 2 an der W.-Strasse 3, welche einzig durch einen Flurweg (Kat.-Nr. 3) von der südwestlich davon gelegenen Bauparzelle getrennt ist. Die Entfernung zur geplanten Remise beträgt ca. 20 m. Der Rekurrent rügt u.a. übermässige Lärmimmissionen und eine ungenügende Einordnung in die landschaftliche Umgebung. Aufgrund der engen räumlichen Beziehung und der vorgebrachten Rügen ist er zur Rekurerhebung im Sinne von § 338a des Planungs- und Baugesetzes (PBG) legitimiert. Da die übrigen Prozessvoraussetzungen ebenfalls erfüllt sind, ist auf den Rekurs einzutreten.

**2.**

Das Baugrundstück Kat.-Nr. 1 "S." im Halte von 30'292 m<sup>2</sup> liegt in der Landwirtschaftszone und ist derzeit nicht bebaut. Im Nordosten grenzt die Parzelle – getrennt durch einen Flurweg – an das Siedlungsgebiet von Y (Wohnzone Wa), im Nordwesten und Südwesten an weiteres Landwirtschaftsgebiet und im Süden, wo jenseits des dortigen Flurwegs der Dorfbach verläuft, an einen schmalen Waldstreifen, der den Bachlauf säumt. Im Osten grenzt das Baugrundstück über die Ecke an die Parzelle Kat.-Nr. 4, wo sich in der Kernzone II das Betriebszentrum des landwirtschaftlichen Betriebs der Familie F.

befindet. Für diesen Betrieb soll im Osten des Baugrundstücks eine neue Remise erstellt werden.

### **3.1.**

Der Rekurrent führt aus, bis anhin würden die landwirtschaftlichen Maschinen bzw. landwirtschaftlichen Fahrzeuge, für die die Remise erstellt werden solle, in den Räumlichkeiten der Bauherrschaft auf der Parzelle Kat.-Nr. 4 beherbergt. Mit dem geplanten Neubau der Remise erfolge ein Umbau- bzw. ein Umnutzungsvorhaben, wobei die bestehende, u.a. zur Lagerung der landwirtschaftlichen Maschinen genutzte Scheune in eine rein mechanische Werkstatt umgebaut werde, welche nur noch der F. Konstruktionen GmbH dienen solle. Die Umnutzung führe offenbar zu einem erheblichen Platzmangel in der Kernzone. Es dürfe nicht angehen, den Platzbedarf in die Landwirtschaftszone auszulagern. Führe eine Bauherrschaft durch eigenes Handeln einen Platzbedarf in der Landwirtschaftszone herbei (hausgemachter Platzmangel), so dürfe dies nicht berücksichtigt und als Grund zur Erteilung einer bedarfsbegründeten Bewilligung führen.

Unklar sei sodann, ob in der Remise ausschliesslich die für die Selbstbewirtschaftung notwendigen Maschinen gelagert werden sollen oder eben auch betriebsfremde bzw. überbetriebliche Maschinen. Letzteres würde eine unzulässige industriell-gewerbliche Nutzung darstellen: Denn gemäss der Praxis des Bundesgerichts dürfe der landwirtschaftliche Zweck nicht als Vorwand benutzt werden, um ein Bauvorhaben zu realisieren, das für die Bewirtschaftung des Bodens gar nicht erforderlich sei. Auch die Baudirektion habe offenbar dahingehende Zweifel, andernfalls hätte sie nicht die – allerdings ungenügende Auflage – statuiert, dass die Traktorenhalle ausschliesslich für das Einstellen und Reparieren der eigenen landwirtschaftlichen Fahrzeuge und Maschinen verwendet werden dürfe.

Bei den gelagerten Maschinen werde es sich in der Tat um die Maschinen des Familienbetriebs handeln, jedoch würden diese mutmasslich auch zum Zwecke der Distribution und des Weiterverkaufs gelagert, zumal sich dem Betriebskonzept der Bauherrschaft entnehmen lasse, dass die Familienunternehmung "F. Konstruktion GmbH" einen Handel mit landwirtschaftlichen Geräten und Maschinen betreibe. Es wäre aufgrund der Tatsache, dass auf

dem Baugrundstück Kat.-Nr. 4 gleichzeitig eine mechanische Werkstatt geplant sei, wo diese landwirtschaftlichen Maschinen konzipiert oder repariert werden sollen, nahezu realitätsfremd anzunehmen, dass in der Remise nur die zur Bewirtschaftung notwendigen Maschinen gelagert würden. Es müsse stark vermutet werden, dass die Remise einzig zwecks des Vertriebs bzw. der Lagerung der neu konzipierten Maschinen erbaut werden soll. Mit anderen Worten werde vermutet, dass durch die Umnutzung der Liegenschaft in der Kernzone überhaupt erst der Platzbedarf in der Landwirtschaftszone geschaffen worden sei. Das Bauvorhaben entspreche nicht dem eigentlichen Zweck der Landwirtschaftszone.

### **3.2.**

Die Baudirektion entgegnet, dass die Gebäude mit den Vers.-Nrn. 3 und 1 in der Kernzone nicht an den Remisenraum angerechnet werden könnten, da die Flächen im Obergeschoss mit Maschinen nicht befahrbar seien. Für die Flächen im Erdgeschoss sei eine Umnutzung zu einer zonenkonformen Nutzung bewilligt. Aufgrund dieser Umnutzung seien die Flächen nicht an den Bestand angerechnet worden. Die neue Nutzung sei in der Kernzone zonenkonform, wohingegen Remisen für landwirtschaftliche Betriebe nicht in der Kernzone, aber sehr wohl in der Landwirtschaftszone zonenkonform seien. Dementsprechend bestehe ein Bedarf und ein Anspruch auf zusätzliche Remisenfläche in der Landwirtschaftszone.

Da die projektierte Remise nicht im Zusammenhang mit den Nebenbetrieben in der Bauzone genutzt werde, sei in der Verfügung der Baudirektion [...] in Dispositiv I Ziffer 1. lit. b ausdrücklich die Nebenbestimmung eingefügt worden, dass der Neubau einzig zum Einstellen und zur Reparatur von landwirtschaftlichen und betriebseigenen Fahrzeugen und Maschinen verwendet werden dürfe. Eine Nutzung im Rahmen der Nebenbetriebe sei somit ausdrücklich verboten. Für die gegenteiligen, nicht spezifizierten Befürchtungen würden weder Belege noch Beweise vorgelegt. Zusätzlich sei in Dispositiv I Ziffer 1 lit. e die Eintragung eines Rückbaurevers in das Grundbuch verfügt worden, wonach die projektierte Remise zurückgebaut werden müsse, wenn die zonenkonforme Nutzung wegfalle.

### 3.3.

Die private Rekursgegnerschaft führt aus, die geplanten Umnutzungen betreffend die Holzwerkstatt und die mechanische Werkstatt für die F. Konstruktion und F. Holzhandwerk würden die landwirtschaftliche Nutzung der bestehenden Gebäude in keiner Weise beeinträchtigen und die Problematik des fehlenden Remisenraumes nicht verschärfen.

Die Holzwerkstatt sei bereits seit 2006 mit Holzverarbeitungsmaschinen belegt und die mechanische Werkstatt sei seit 1984 mit den Gerätschaften einer mechanischen Werkstatt ausgestattet. Die für die Umnutzung beantragten Flächen seien nicht für das Einstellen von landwirtschaftlichen Maschinen geeignet, weil die Raumhöhe der Holzwerkstatt viel zu niedrig sei, Zufahrten fehlen würden und man in der mechanischen Werkstatt nicht mehr arbeiten könnte. Zudem blieben diese Flächen für die Landwirtschaft erhalten, da sie bereits jetzt als mechanische Werkstatt sowie als Holzverarbeitungsraum eingerichtet seien und weiterhin für die Landwirtschaft zur Verfügung stünden; beabsichtigt sei eine Mischnutzung.

Die Fläche auf dem Landwirtschaftsbetrieb zum Unterstellen von Fahrzeugen sei schon seit Jahren viel zu knapp, weshalb die Maschinen auf drei weitere Standorte verteilt würden. An dieser Problematik ändere sich mit den Umnutzungsgesuchen nichts, da der Landwirtschaft keine Flächen genommen würden. Die einzige Einstellhalle auf dem Betrieb sei die Maschinenhalle Nr. 10.3. (Anmerkung: Vers.-Nr. 2). Diese werde nicht umgenutzt, da sie für die landwirtschaftlichen Maschinen benötigt werde. Ihr Platz (192 m<sup>2</sup>) reiche aber bei weitem nicht mehr aus.

In der geplanten Remise würden keine überbetrieblichen Maschinen eingestellt, da man dringend auf zusätzlichen Remisenraum für die eigenen Maschinen angewiesen sei und in der neuen Remise kein Platz sei für zusätzliche fremde Maschinen. Mit der Firma F. Konstruktion, die noch gar nicht aktiv sei, sei kein Maschinenhandel geplant. Man wolle in kleinerem Rahmen Kundenaufträge ausführen, wie beispielsweise die Reparatur eines Rasenmähers eines Bekannten oder das Zeichnen und Fertigen eines Treppengeländers für einen Kollegen. Dies solle separat und unabhängig von der landwirtschaftlichen Buchhaltung abgerechnet werden, insbesondere im Hinblick auf die Mehrwertsteuer. Zudem könnten mit dieser Firma Waren zum Händlertarif eingekauft werden und müsste Lagerware nicht in der landwirtschaftlichen

Buchhaltung deklariert werden. Somit resultiere durch die Trennung von nichtlandwirtschaftlichen und landwirtschaftlichen Arbeiten eine saubere Buchführung.

#### **3.4.1.**

Gemäss Art. 16a Abs. 1 Satz 1 des Raumplanungsgesetzes (RPG) sind Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone 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). Die Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes werden in der Raumplanungsverordnung (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).

Ökonomiegebäude gelten nach ständiger Praxis als zonenkonform, wenn sie aufgrund einer Gesamtbetrachtung nach den Massstäben vernünftiger bäuerlicher Betriebsführung und örtlich herrschender Betriebsformen zur landwirtschaftlichen Produktion und zur Aufbereitung, Lagerung sowie zum Verkauf in der gewählten Sparte unmittelbar benötigt werden. Dabei gilt es auch zu berücksichtigen, ob für die geplante Verwendung des Neubaus nicht bereits bestehende Bauten genutzt werden können, ansonsten fehlt es an der betrieblichen Notwendigkeit im Sinn von Art. 34 Abs. 4 lit. a RPV. Hierzu haben die Behörden im konkreten Fall keine zusätzlichen Untersuchungen darüber anzustellen, ob allenfalls irgendwo noch bereits bestehende Bauten zu finden sind, die als Remise in Frage käme. Anders könnte die Situation allenfalls dann zu beurteilen sein, wenn trotz *offensichtlich verfügbarem* vorhandenem Raum zusätzlich gebaut werden sollte. Ist eine Neubaute erforderlich, so muss diese den objektiven Bedürfnissen des Betriebs angepasst sein; namentlich mit Bezug auf ihre Grösse und ihren Standort. Ausserdem

dürfen keine überwiegenden öffentlichen Interessen gegen die Errichtung des Neubaus am vorgesehenen Standort sprechen (vgl. VB.2018.00809 vom 22. August 2019, E. 2; VB.2007.00482 vom 7. Februar 2008, E. 4.1; VB.2006.00382 vom 21. Dezember 2006, E. 2.1; VB.1999.00396 vom 5. Juni 2000, E. 4a).

### **3.4.2.**

Soweit der Rekurrent geltend macht, die in der Remise geplanten Einstellflächen würden deshalb benötigt, weil entsprechende bestehende Flächen in der Bauzone durch Umnutzungen reduziert würden, ist Folgendes festzuhalten. Die fraglichen Flächen betreffen die mechanische Werkstätte und die Schreinereiwerkstatt. Die betreffenden Räume werden schon heute als Werkstätten und nicht als Remisen genutzt. Die mit Beschlüssen des Gemeinderates [...] und Gesamtverfügungen der Baudirektion [...] bewilligten Umnutzungen bestehen darin, dass die Werkstätten künftig nicht mehr ausschliesslich dem Landwirtschaftsbetrieb dienen sollen. Somit ergibt sich die Notwendigkeit der streitbetroffenen Remise nicht aus diesen Umnutzungen. Die Frage, ob sich die Werkstatträume in objektiver Hinsicht auch als Remisen eignen würden, stellt sich nicht, zumal die Flächen dafür nicht verfügbar sind und der Bedarfsnachweis für eine landwirtschaftliche Baute in der Landwirtschaftszone nicht voraussetzt, dass der Bedarf prioritär durch die Aufgabe von anderen, in der Bauzone zonenkonformen Nutzungen gedeckt wird. Gleiches gilt auch für die Garage des abgetretenen Betriebsleiterehepaars.

### **3.4.3.**

Die Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone bedingt zunächst, dass die hier in Frage stehende Remise ausschliesslich für landwirtschaftliche Zwecke genutzt wird. Soweit aus dem Projektbeschrieb (act. 15.1.1.), den Plänen und der Maschinenliste (act. 15.1.7) ersichtlich, trifft dies zu. Demgemäss dient die Remise zum Einstellen der Maschinen des landwirtschaftlichen Betriebs. Die geplante Tankstelle mit Diesellager und Betankungsplatz und das Pflanzenschutzmittellager dienen ebenfalls und ausschliesslich dem landwirtschaftlichen Betrieb, ebenso der Wasch- und Umschlagplatz, der Siloballenlagerplatz und die Mistplatte. Dass die u.a. in der Einstellhalle unterzubringende Vibroplattwalze, der Dumper und der Pneubagger für landwirtschaftliche Zwecke eingesetzt werden, erscheint plausibel, zumal keiner der Nebenbetriebe der Betriebsleiterfamilie im Strassenbau tätig ist. Die Frage

der betrieblichen Notwendigkeit bzw. Dimensionierung der Remise wird nachfolgend geprüft.

#### 4.1.

Der Rekurrent macht geltend, die geplante Remise sei überdimensioniert; weil die für den streitbetroffenen Betrieb erforderliche Maximalfläche für Remisenraum überschritten werde. Gemäss FAT-Bericht (vgl. Tabelle 2) belaufe sich der Bedarf für Remisenflächen für den streitbetroffenen Betrieb (Betriebsgrösse 38,45 ha, gemischter Betrieb Futterbau/Ackerbau) auf 875 m<sup>2</sup>. Vorliegend müsse allerdings der tatsächliche bzw. maximale Flächenbedarf mittels Maschinenliste eruiert werden. Die Bauherrschaft habe das entsprechende im FAT-Bericht enthaltene Formular betreffend Raumbedarf für Remisen und Einzelmaschinen zwar ausgefüllt. Die Angaben seien jedoch nie verifiziert worden. Der Aufstellung könne entnommen werden, dass die Maschinen aufsummiert eine Fläche von 801,3 m<sup>2</sup> (100 %) benötigen würden. Sofern gar ein grosszügiger Zuschlag von 20 % hinzugerechnet werde, um sämtlichen möglichen Faktoren gerecht zu werden, ergebe sich eine maximale Lagerfläche von 961,56 m<sup>2</sup> (120 %), die nicht überschritten werden dürfe. Vergleiche man die Fläche von 961,56 m<sup>2</sup> mit dem Richtwert des FAT-Berichts für einen Betrieb dieser Grössenordnung (875 m<sup>2</sup>), so müsse zwangsläufig der Schluss gezogen werden, dass die privaten Rekursgegner mehr Maschinen besitzen würden, als effektiv für ihren Betrieb notwendig seien.

Der maximale Remisenraum (961,56 m<sup>2</sup>) müsse sodann der geplanten Grösse der Remise sowie der bereits bestehenden Remisenfläche auf der Parzelle Kat.- Nr. 4 gegenübergestellt werden. Diese Berechnung sei nicht vorgenommen worden. Auf der Parzelle Kat.-Nr. 4 würden sich unter anderem eine Scheune (Gebäude Vers.-Nr. 1, 155,12 m<sup>2</sup>) sowie eine Einstellhalle (Gebäude Vers.-Nr. 2, 192 m<sup>2</sup>) befinden, welche bis anhin für die landwirtschaftlichen Maschinen genutzt worden seien und folglich mit total 347,12 m<sup>2</sup> an den Remisenraum angerechnet werden müssten. Die Vorinstanz gehe von lediglich 341 m<sup>2</sup> aus. Es sei im Rekursverfahren mittels eines Augenscheins abzuklären, welche Flächen effektiv als Remise in Frage kommen würden. An anderer Stelle verlangt der Rekurrent, für die korrekte Berechnung der effektiv bereits bestehenden Flächen sei ein unabhängiger Bericht bzw. ein entsprechendes Gutachten einzuholen.

Mit der geplanten Remise kämen 936 m<sup>2</sup> hinzu, welche allein zur Lagerung der Maschinen verwendet werden könnten, Vordächer mit einberechnet. Die Remise beherberge auf der Südseite eine Lagerungsstätte für Siloballen (sowie sonstigem Material). Diese Lagerungsfläche hätte theoretisch ebenfalls miteinkalkuliert werden müssen, zumal die Zuschläge, welche auf dem konkreten Maschinenflächenbedarf getätigt worden seien, exakt solche Flächen miterfassen würden.

Summa Summarum ergebe sich ein Remisenraum von 1'283 m<sup>2</sup> (Neubau: 936 m<sup>2</sup> zuzüglich Scheune/Einstellhalle 347,12 m<sup>2</sup>) für die Einstellung der Maschinen. Damit werde der Bedarf von 961,56 m<sup>2</sup> um mindestens 321,44 m<sup>2</sup> überschritten, womit die Remise überdimensioniert und deshalb in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform sei.

#### **4.2.**

Die Baudirektion führt aus, die private Rekursgegnerschaft bewirtschafte ein zonenkonformes landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB). Sie verfügten zurzeit über eine anrechenbare Remisen- und Lagerfläche von 341 m<sup>2</sup>. Mit dem Neubau werde zusätzlicher Remisenraum von 748 m<sup>2</sup> geschaffen. Entsprechend der eingereichten Maschinenliste und dem Bedarfsnachweis der privaten Rekursgegner vom 25. November 2020 sowie den Richtlinien der Forschungsanstalt Agroscope Reckenholz-Tänikon ART (FAT Bericht Nr. 590) sei diese Fläche nicht überdimensioniert, weshalb das Vorhaben landwirtschaftlich ausgewiesen und dementsprechend zonenkonform sei. Dies beruhe auf der nachfolgenden Berechnung:

<b>Bedarf Remisenraum</b> gemäss FAT- Bericht 590 für einen Futter- und Ackerbaubetrieb mit 38.45 ha LN beträgt:	873 m <sup>2</sup>
<b>Bedarf zusätzliche Nutzungen/Lagerraum</b> aufgrund nachfolgender Positionen:	268 m <sup>2</sup>
Heu- und Strohballenlager	240 m <sup>2</sup>
Holzlager (2.79 ha betriebseigener Wald)	28 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtbedarf an Remisen- und Lagerraum</b>	<b>1141 m<sup>2</sup></b>
<b>Bedarf Remisenraum</b> gemäss Maschinenliste der Gesuchsteller:	<b>1139 m<sup>2</sup></b>
<b>Bestehender Remisen- und Lagerraum</b>	<b>341 m<sup>2</sup></b>
Halle: Maschinen, Saatgut, Dünger,	192 m <sup>2</sup>
Werkstatt, (wird nicht angerechnet, Bauzone, Umnutzung)	
Strohballenlager, (limitierende Höhe, 15 Ballen)	22 m <sup>2</sup>
Strohballenlager, (limitierende Höhe, 2 Ballen)	3 m <sup>2</sup>
Futtermittellager, (wird nicht angerechnet)	
Zaunlager,	11 m <sup>2</sup>
Scheune, (Futterbereitung, wird nicht angerechnet)	
Garage, (2 Plätze werden nicht angerechnet)	
Schreinerei inkl. Holzschnittsilo, (wird nicht angerechnet Bauzone, Umnutzung)	
Ergänzung mechan. Werkstatt, (wird nicht angerechnet Bauzone, Umnutzung)	
Lager Fenner Konstruktionen, (wird nicht angerechnet Bauzone, Umnutzung)	
Lager Schreinerei, (wird nicht angerechnet Bauzone, Umnutzung)	
Strohballenlager,	20 m <sup>2</sup>
Lager div., (wird nicht angerechnet, nicht befahrbar)	
Lager div., Heu- und Strohballen,	93 m <sup>2</sup>
Lager div., (wird nicht angerechnet, nicht befahrbar)	
<b>Neubau Remise, gemäss Baueingabe vom rev. 23.11.2020</b>	<b>748 m<sup>2</sup></b>
<b>Total vorhandener Remisenraum nach Neubau</b>	<b>1089 m<sup>2</sup></b>
<b>Mangel an Remisenfläche nach Neubau</b> gemäss KOLAS-Berechnung	<b>52 m<sup>2</sup></b>
<b>Mangel an Remisenfläche nach Neubau</b> gemäss Maschinenliste	<b>50 m<sup>2</sup></b>

Die Gebäude mit den Vers.-Nrn. 3 und 1 in der Kernzone würden nicht an den Remisenraum angerechnet, da die Flächen im Obergeschoss mit Maschinen nicht befahrbar seien und für die Flächen im Erdgeschoss eine Umnutzung bewilligt worden sei. Dementsprechend bestehe ein Bedarf und ein Anspruch auf zusätzliche Remisenfläche. Der Flächenbedarf gemäss Maschinenliste des Gesuchstellers im Umfang von 1'139 m<sup>2</sup> setze sich wie folgt zusammen:

#### **Remisen- und Lagerfläche nach Bedarf**

801	m <sup>2</sup>	Raumbedarf Maschinen gemäss Maschinenliste d. Gesuchstellers
15	m <sup>2</sup>	Düngerlager
15	m <sup>2</sup>	Pflanzenschutzmittellager
28	m <sup>2</sup>	Holzlager (2.79 ha eigener Wald; gemäss KOLAS Formular 10 m <sup>2</sup> pro ha)
40	m <sup>2</sup>	Werkstatt

=> Die Werkstatt ist Teil der Remise und beschränkt sich auf eine Grundfläche gemäss KOLAS Formular von max. 40 m<sup>2</sup>. Abweichungen nach oben sind zu begründen.

**899 m<sup>2</sup> Total Remisenfläche nach Bedarf (ohne Verkehrsfläche)**

**160 m<sup>2</sup> Zusätzlich 20% Restfläche gemäss FAT-Bericht 590**

#### **Futterlagerfläche nach Bedarf**

240 m<sup>2</sup> Heu- und Strohballenlager (gemäss KOLAS Berechnungstool)

**240 m<sup>2</sup> Total Futterlagerfläche nach Bedarf (inkl. Verkehrsfläche)**

**1139 m<sup>2</sup> Total Remisen-, Lager- und Futterlagerflächen nach Bedarf**

Der Bedarf gemäss der Maschinenliste sei von der Abteilung Landwirtschaft im Baubewilligungsverfahren überprüft und als ausgewiesen beurteilt worden. Bei der Überprüfung im Rahmen der vorliegenden Rekursantwort sei festgestellt worden, dass die Restflächen nach FAT-Bericht 590 im Umfang von 160 m<sup>2</sup> nicht ins Total aufgerechnet worden seien. Der effektive Bedarf nach Maschinenliste wäre demnach sogar noch höher (1'139 m<sup>2</sup> plus 160 m<sup>2</sup> = total 1'299 m<sup>2</sup>). Die privaten Rekursgegner müssten die Dokumente und Formulare wahrheitsgemäss ausfüllen und die Bewilligungsbehörden dürften sich auf diese Angaben verlassen, wenn keine offensichtlichen Zweifel an deren Rechtmässigkeit beständen. Vorliegend gebe es keinen Grund, an der Vollständigkeit und dem Wahrheitsgehalt der Angaben der privaten Rekursgegnerschaft zu zweifeln.

#### **4.3.**

Die private Rekursgegnerschaft führt aus, in einem Nutzungsplan sei genau aufgezeigt worden, wie die Fläche der neuen Remise genutzt werde. Die Grösse der Remise sei so gewählt worden, dass die Maschinen optimal Platz fänden und möglichst wenig nicht nutzbare Kleinflächen entstünden. Der Betrieb verfüge nicht über zu viele Maschinen. Die Berechnung von 875 m<sup>2</sup> Remisenraum, abgeleitet aus dem FAT Bericht Nr. 590, Seite 2 Tab. 2, sei lediglich eine Orientierung nach dem Betriebstyp gemischter Betrieb Futterbau/Ackerbau. Sie belege keinesfalls eine Überzahl an Maschinen, denn der Betriebstyp Futterbau/Ackerbau sage noch nichts über die Vielfältigkeit der Produktion eines Landwirtschaftsbetriebes aus. Der streitbetroffene Betrieb habe eine sehr vielfältige Fruchtfolge mit sieben verschiedene Ackerkulturen.

Weizen, Dinkel und Sonnenblumen würden pestizidfrei angebaut, wozu ein Striegel und ein Hackgerät benötigt würden, wohingegen für den intensiven Anbau von Raps und Zuckerrüben eine Feldspritze benötigt werde. Somit habe man einen Mehrbedarf gegenüber den durchschnittlichen Betrieben, welche nur in einer Produktionsform intensiv oder extensiv wirtschafteten. Zudem verfüge man bereits seit 2006 über einen betriebseigenen Mähdreher, welcher ebenfalls gegenüber einem Durchschnittsbetrieb einen Mehrbedarf auslöse.

In der Scheune (Gebäude Vers.-Nr. 1) könnten keine landwirtschaftlichen Maschinen eingelagert werden, da die Raumhöhen mehrheitlich zu gering seien und der einzige höhere Bereich (53 m<sup>2</sup>) für die Fütterung der Kühe benötigt werde. Zweimal wöchentlich werde Futter mit dem Futtermischwagen abgeladen und bilde vor den Stützen eine Made für die nächsten drei bis vier Tage. Danach werde das Heu vom Stock geworfen (Seite Schreinerei) und somit sei dann der Platz ausgefüllt, bis die Kühe alles gefressen hätten und neues Futter bereitgestellt werde. Die Garage (28,62 m<sup>2</sup>) diene dem abgetretenen Betriebsleiterpaar als Autogarage (ausschliessliches Nutzungsrecht gemäss Hofübernahmevertrag). Zudem sei die Höhe mit 2,2 m nicht ausreichend. Des Weiteren würden zwei Garagenplätze pro Betrieb nicht als Remisenfläche gelten. In der mechanischen Werkstatt könnten aufgrund der geringen Breite und der geringen Höhe keine landwirtschaftlichen Maschinen eingestellt werden. Lediglich in der Einstellhalle (Gebäude Vers.-Nr. 2) würden landwirtschaftliche Maschinen untergebracht, doch hätten dort längst nicht alle Platz. Nur diese könne als Remisenfläche angerechnet werden. In der Fläche von 341 m<sup>2</sup> gemäss der angefochtenen Gesamtverfügung seien nebst Remisenflächen auch Lagerflächen enthalten.

Gemäss FAT Bericht S. 7 Abb. 8 werde das Vordach für das kurzfristige Unterstellen von Maschinen und Geräten verwendet. Denn wenn Maschinen unter dem Vordach dauerhaft abgestellt würden, könnten die Maschinen im Innern nicht mehr geholt werden, ohne zuerst jene unter dem Vordach wegzustellen, was sehr umständlich sei, da vorliegend keine Durchfahrt in der Mitte oder eine einseitige Remise geplant sei. Das Vorhaben entspreche gemäss FAT Bericht Seite 5 dem Typ c) zweiseitige Remise, Halle ohne Durchfahrt. Zudem sei im Grundrissplan der neuen Remise ersichtlich, dass in der

Remise ein Spritzmittellager sowie einen Technikraum eingeplant seien, welche nicht zur Remisenfläche gehören würden. Daher betrage die Fläche der neuen Remise lediglich 748 m<sup>2</sup> und nicht 936 m<sup>2</sup>.

#### 4.4.1.

Der Raumbedarf für die Maschinen lässt sich anhand der detaillierten Maschinenliste gemäss FAT Bericht Nr. 590/2002 (Eidgenössische Forschungsanstalt für Agrarwirtschaft und Landtechnik FAT, heute Agroscope) und den entsprechenden maschinenspezifischen Richtmassen ermitteln (act. 15.1.7.). Für die Berechnung des Raumbedarfs einer Maschine wird bei den Dimensionen Länge, Breite und Höhe ein Zuschlag berücksichtigt. Dieser Zuschlag dient als Funktionsraum und ist notwendig, damit die betreffende Maschine ohne grosse Schwierigkeiten an den Remisenplatz gebracht bzw. wieder herausgenommen werden kann. Die Funktionsflächen sind Richtwerte. Zu beachten ist ausserdem, dass nicht alle Maschinen dieselben Längen-Breiten-Verhältnisse haben. Sie lassen sich somit nicht unbedingt wie in einem Puzzle-Spiel zusammenfügen. Zwangsläufig entstehen Restflächen, die je nach Gebäudeform und Art der zu remisierenden Maschinen 10 bis 20 Prozent ausmachen (FAT-Bericht S. 2 f.).

Vorliegend resultiert ein Flächenbedarf von 801,3 m<sup>2</sup> zuzüglich Restflächen von 80 - 160 m<sup>2</sup>. Der Rekurrent vermag nicht substantiiert zu begründen, dass die Maschinenliste unnötige Maschinen enthält. Der Umstand, dass die drei Motoreinachser (Bucher, Rapid, Aebi) nicht im Fahrzeugregister enthalten sein sollen (s. Fahrzeugauskunft des Strassenverkehrsamts im Anhang zur Replik), stellt die Maschinenliste nicht grundsätzlich in Frage. Die private Rekursgegnerschaft erklärt, diese Fahrzeuge würden kein Kontrollschild benötigen, weil sie nur auf dem eigenen Grundstück verkehren würden. Wie es sich damit verhält, kann offen bleiben, weil der diesbezügliche Flächenbedarf lediglich 22,2 m<sup>2</sup> beträgt und sich am Ergebnis des Bedarfsnachweises nichts ändern würde. Im Weiteren spricht die Lebenserfahrung ungeachtet der staatlichen Förderung der Landwirtschaft dagegen, dass sich ein Bauer einen übermässigen Maschinenpark anschafft und seine Erfolgsrechnung dadurch belastet. Die Rechtsmittelinstanzen müssen sich auf eine Grobkontrolle beschränken. Soweit – wie im vorliegenden Fall – keine klaren Anhaltspunkte für eine Gesetzesumgehung vorliegen, darf einem Landwirt nicht unterstellt werden, dass er sinnlos überdimensionierte Ökonomiebauten errichte (VB.2006.00382 vom 21. Dezember 2006, E. 2.3.1.).

Der FAT Bericht Nr. 590/2002 (act. 6.9) enthält in Tabelle 2 Beispiele für den Flächenbedarf für Maschinen von unterschiedlichen Betriebstypen und Betriebsgrössen. Für gemischte Betriebe Futterbau/Ackerbau beträgt der Flächenbedarf inklusive Restflächen 772 m<sup>2</sup> (Betriebsgrösse 30 ha) bzw. 951 m<sup>2</sup> (Betriebsgrösse 45 ha). Daraus errechnet die Baudirektion für den streitbetroffenen Betrieb (Betriebsgrösse 38,45 ha) einen Flächenbedarf von 873 m<sup>2</sup> (inklusive Restflächen). Die lineare Interpolation geht von einem proportional zur Betriebsgrösse steigenden Flächenbedarf aus. Es verhält sich jedoch nicht so, dass der Bedarf an Maschinen und Geräten proportional mit dem Betrieb wächst (vgl. FAT Bericht Nr. 590/2002, S. 2; BGr 1C\_567/2015 vom 29. August 2016, E. 4.6). Dennoch lässt sich aus dem im FAT-Bericht beispielhaft und orientierungshalber aufgeführten Flächenbedarf keine Übermechanisierung des hier streitbetroffenen Betriebs ableiten, zumal sich der Flächenbedarf gemäss Maschinenliste (961,5 m<sup>2</sup> inkl. 20 % Restfläche) in derselben Grössenordnung bewegt und der modellhafte Betriebstyp "gemischter Betrieb Futterbau/Ackerbau" kaum mit den hier betroffenen konkreten Betriebsstrukturen und Anbaumethoden übereinstimmt. Aus diesem Grund ist, wie der Rekurrent in seiner Rekurschrift (Ziff. 20) selbst ausführt, bei der Dimensionierung der Remise auf die betriebsspezifische Mechanisierung abzustützen und der tatsächliche Flächenbedarf mittels Maschinenliste zu bestimmen.

Zum Flächenbedarf für die Maschinen (801,3 m<sup>2</sup>, ohne Restfläche) hinzu kommt der unbestritten gebliebene Bedarf für Heu- und Strohballenlager (240 m<sup>2</sup>), Holzlager (28 m<sup>2</sup>), Düngerlager (15 m<sup>2</sup>) und Pflanzenschutzmittel-lager (15 m<sup>2</sup>). Nicht nachvollziehbar ist der in der Duplik der Baudirektion aufgeführte Bedarf für eine Werkstatt als Teil der Remise (40 m<sup>2</sup>). Eine solche ist weder aus den Plänen noch aus dem Projektbeschrieb ersichtlich. Somit ist von einem Bedarf für Remisen-, Lager- und Futterlagerflächen von insgesamt 1'099,3 m<sup>2</sup> auszugehen, ein Zuschlag für eine Restfläche von 10-20 % auf der für die Maschinen benötigten Fläche gemäss FAT Bericht (nicht ausnützbarer Flächen) nicht eingerechnet.

#### **4.4.2.**

Die bestehenden Flächen hat die Baudirektion in ihrer Rekursantwort aufgelistet (s. oben E. 4.2.). Soweit der Rekurrent behauptet, es seien in der Scheune (Assek.-Nr. 1) zusätzliche Flächen anzurechnen, kann ihm nicht

gefolgt werden. Die Garage wird durch das abgetretene Betriebsleiterehepaar genutzt, die mechanische Werkstatt durch die F. Konstruktion GmbH und die Schreinereiwerkstatt durch die Einzelfirma F. Holzhandwerk. Diese Räume stehen als Remise für landwirtschaftliche Maschinen nicht zur Verfügung, weshalb es nicht darauf ankommt, ob sie sich für diesen Zweck eignen oder nicht. Dies gilt auch für den 53,5 m<sup>2</sup> grossen Scheunenraum, der für die Futterzubereitung für die Kühe im angrenzenden Stall genutzt wird. Somit geht die Baudirektion zu Recht von 341 m<sup>2</sup> bestehendem Remisen- und Lagerraum aus. Zumal sich das Baurekursgericht anlässlich des Augenscheins selbst einen Eindruck von den tatsächlichen Verhältnissen verschaffen konnte und keine speziellen Fragen offen sind, ist es entgegen dem Rekurrenten nicht notwendig, für die Berechnung der effektiv bereits bestehenden Flächen ein Gutachten einzuholen.

#### **4.4.3.**

In der angefochtenen Verfügung der Baudirektion wird erwogen, mit dem Neubau werde "zusätzlicher Remisenraum mit einer Grundfläche von rund 748 m<sup>2</sup> geschaffen". Auf der West- und Ostseite der Remise sei ein Vordach von je 4 m Tiefe geplant. Vordächer von mehr als 2 m Vordachtiefe würden an die Remisenfläche angerechnet. Diese Angaben sind nicht vollständig nachvollziehbar. Die Remise ist 36 m lang und 18 m breit und weist damit eine Gebäudegrundfläche von 648 m<sup>2</sup> auf. Die für den Bedarfsnachweis massgeblichen Nutzflächen im Gebäudeinneren belaufen sich auf insgesamt ca. 602,8 m<sup>2</sup> (Einstellhalle 164,9 m<sup>2</sup>, davon 15 m<sup>2</sup> Betankungsplatz [nicht an die Remisen-/Lagerflächen anrechenbar], Lagerhalle 440,2 m<sup>2</sup>, WC/Technikraum 10,5 m<sup>2</sup> [nicht an die Remisen-/Lagerflächen anrechenbar], Pflanzenschutzmittellager ca. 12,7 m<sup>2</sup>).

Durchfahrten und Unterstände unter Vordächern sind in den Bedarfswerten gemäss FAT Bericht Nr. 590 (S. 4) nicht eingerechnet. Die witterungsgeschützten Flächen unter den Vordächern eignen sich vorliegend nicht für das dauerhafte Abstellen von Maschinen oder als Lagerflächen, weil es sich um Verkehrsflächen handelt, über die in die Halle eingefahren wird. Dementsprechend ist dort gemäss den Plänen keine Remisen-/Lager-nutzung vorgesehen. Da der Gebäudeumschwung als Verkehrsfläche ohnehin chausiert werden muss, hat die Ausladung der Vordächer keinen Einfluss auf den mit dem Bau der Remise einhergehenden Verlust von Fruchtfolgeflächen. Abgesehen davon sprengen die Vordächer den Rahmen des betrieblichen

Bedarfs (z.B. temporäres, witterungsgeschütztes Abstellen von Maschinen) nicht und die Remise kann diesbezüglich nicht als überdimensioniert bezeichnet werden. Somit sind die Flächen unter dem Vordach nicht an die Remisenfläche anzurechnen.

Die betonierte Fläche auf der Südwestseite der Remise soll unter anderem als Lagerplatz für Siloballen genutzt werden und ist insoweit dem Bedarf für Lagerfläche anzurechnen. Indes wird die betreffende Fläche für verschiedene Zwecke genutzt (Wasch- und Umschlagplatz, Zufahrt zur Lagerhalle, unterirdische Jauchegrube). Gemäss Gesamtverfügung der Baudirektion sind ca. 126 m<sup>2</sup> der Nutzung als Siloballenlagerplatz zuzurechnen, was plausibel erscheint und seitens des Rekurrenten nicht moniert wird.

Soweit ist festzuhalten, dass mit dem Neubau der Remise insgesamt ca. 729 m<sup>2</sup> (602,8 m<sup>2</sup> + 126 m<sup>2</sup>) neue Remisen- und Lagerflächen geschaffen werden. Zusammen mit den 341 m<sup>2</sup> bestehenden Remisen- und Lagerflächen ergibt sich eine Fläche von 1'070 m<sup>2</sup>, der ein nachgewiesener Bedarf von 1'099,3 m<sup>2</sup> (ohne Zuschlag für Restflächen) gegenübersteht. Die Remisen- und Lagerflächen sind daher nicht überdimensioniert. Der Bedarf für die weiteren Nutzungen im Zusammenhang mit dem geplanten Neubau (Mistplatz, Jauchegrube, Wasch-/Umschlagplatz, Betankungsplatz, WC/Technikraum) wird vom Rekurrenten nicht infrage gestellt. Nach dem Gesagten ergibt sich, dass das streitbetroffene Vorhaben nicht überdimensioniert ist.

## **5.1.**

Der Rekurrent macht geltend, eine Lärmprognose nach Art. 25 UWG (recte wohl USG) sei unabdingbar. Mit dem Gebrauch der Remise bzw. insbesondere mit dem An- und Abtransport der Maschinen würden naturgemäss Lärm- sowie auch sonstige Emissionen (Staub, Geruch und dergleichen) einhergehen. Solche Lärmemissionen seien in der Landwirtschaftszone grundsätzlich unbedenklich, da diese in die Empfindlichkeitsstufe III eingeteilt werde. Jedoch befinde sich vorliegend in unmittelbarer Nähe des Baugrundstücks die Wohnzone (Wb), welche in die Empfindlichkeitsstufe II eingeteilt worden sei. Massgebend für die Lärmimmissionen seien die Grenzwerte dieser Zone gemäss Anhang 6, Ziff. 2 Lärmschutz-Verordnung (LSV).

Die Zufahrt zur Remise führe über den Strassenabschnitt bzw. den Feldweg zwischen dem Grundstück des Rekurrenten und dem Baugrundstück (Wegparzelle Kat.-Nr. 3). Aufgrund der enormen Anzahl an Fahrzeugen, welche beherbergt werden sollen, sei anzunehmen, dass in der Sommerzeit dieser Strassenabschnitt stark frequentiert werde. Es sei daher fraglich, ob die vorgegebenen Immissionsgrenzwerte überhaupt eingehalten werden könnten. Zu prüfen sei auch, wie sich die Lärmemissionen begrenzen liessen, soweit dies technisch und betrieblich möglich bzw. wirtschaftlich tragbar sei (vgl. Art. 7 Abs. 1 lit. a und b LSV).

## **5.2.**

Die Baudirektion bringt vor, das Bauvorhaben befinde sich in der Landwirtschaftszone. Es gelte die Empfindlichkeitsstufe III, in welcher mässig störende Betriebe zugelassen seien. Die zu erwartenden Lärmimmissionen würden den üblichen Immissionen entsprechen, welche von einem Landwirtschaftsbetrieb zu erwarten seien und dementsprechend auch der Empfindlichkeitsstufe III entsprächen. Es gebe keine Hinweise oder Anhaltspunkte, dass durch das Bauvorhaben übermässige Immissionen zu erwarten seien oder mehr Immissionen zu erwarten seien, als in der Empfindlichkeitsstufe III üblich und zugelassen seien.

## **5.3.**

Die kommunale Baubehörde führt aus, wenn die Grenzwerte eingehalten respektive deutlich unterschritten würden, könne davon ausgegangen werden, dass das Vorsorgeprinzip erfüllt sei. Für die Remise seien keine Lärmgutachten erarbeitet worden, aber für zwei andere Projekte auf dem Hofareal der Familie F.. Gemäss den errechneten Beurteilungspegeln "gesamtes Gewerbeareal F." seien die Werte bei der Liegenschaft W.-Strasse 3 mit 48 dBA (Tag) und 29 dBA (Nacht) mehr als nur knapp eingehalten. Es sei somit nicht zu erwarten, dass wegen der Remise die Lärmbelastung für die Liegenschaften an der W.-Strasse deutlich ansteigen werde.

## **5.4.**

Die private Rekursgegnerschaft entgegnet, durch den Neubau der Remise könnten unzählige Traktorfahrten gespart werden, da die Anbaugeräte nicht mehr vor jeder Tätigkeit von den externen Abstellplätzen in bis zu 1,5 km Entfernung geholt und wieder dorthin zurückgebracht werden müssten. Somit würden Leerfahrten vermieden, was sich lärmvermindernd auswirke.

Weiter werde mehrheitlich die Zufahrt dem Bachlauf entlang genutzt und nicht jene entlang der Häuserreihe an der W.-Strasse. Eine weitere Zufahrt bestehe über das Hofgelände.

Der rekurrentischen Liegenschaft sei die Stirnseite der Remise zugewandt, wo sich keine Einfahrt für Maschinen, sondern lediglich eine Personentüre befinde, dies auch aus lärmtechnischen Überlegungen. Der Rekurrent würden somit keinesfalls direkt von den Geräuschen der Maschinen und Geräten etwas hören können. Um die Remise herum sei bewusst eine eigene Rundfahrt geplant, damit der Feldweg vor dem rekurrentischen Grundstück möglichst wenig benützt werden müsse.

In einer landwirtschaftlichen Remise würden primär Traktoren eingestellt und keine lärmverursachenden Arbeiten ausgeführt, wie dies in der mechanischen Werkstatt oder in der Schreinerei üblich sei. Daher hätten die Bewilligungsbehörden keine Lärmprognose verlangt. Man habe dennoch eine Ergänzung des Lärmgutachtens vom 12. Januar 2021 in Auftrag gegeben (act. 12.10). Demgemäss seien alle Werte problemlos eingehalten und befinde sich die Lärmbelastung des Rekurrenten im gesetzlich vorgeschriebenen Bereich.

#### **5.5.1.**

Bei der geplanten Remise handelt es sich in lärmrechtlicher Hinsicht um eine neue ortsfeste Anlage im Sinne von Art. 7 (LSV). Folglich müssen die Lärmemissionen soweit begrenzt werden, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist (Abs.1 lit. a) und dass die von der Anlage allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten (Abs. 1 lit. b). Die Vollzugsbehörde ermittelt die Aussenlärmimmissionen ortsfester Anlagen oder ordnet deren Ermittlung an, wenn sie Grund zur Annahme hat, dass die massgebenden Belastungsgrenzwerte überschritten sind oder ihre Überschreitung zu erwarten ist (Art. 36 Abs. 1 LSV). Dazu bestand vorliegend kein Anlass, wie sich aus dem inzwischen beigebrachten Lärmgutachten der S. AG vom 12. Juli 2021 (act. 12.10, Ziff. 4.1.2) ergibt. Nur weil es sich dabei um ein Parteigutachten handelt, kann ihm der Beweiswert entgegen der Auffassung des Rekurrenten nicht abgesprochen werden (VB.2020.00367 vom 28. Januar 2021, E. 6.3; Kaspar Plüss, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 7 Rz. 148). Der Rekur-

rent bringt nichts vor, was an der Richtigkeit des Gutachtens Zweifel aufkommen liesse, weshalb es sich erübrigt, ein weiteres Gutachten erstellen zu lassen.

Gemäss dem Lärmgutachten ist bei den nächstgelegenen Liegenschaften W.-Strasse 1, 3 und 5, ausgehend vom gesamten Landwirtschaftsbetrieb einschliesslich der geplanten Remise, mit einem Beurteilungspegel  $L_r$  von 53 dB(A), 48 dB(A) bzw. 46 dB(A) am Tag und von 42 dB(A), 35 dB(A) bzw. 33 dB(A) in der Nacht zu rechnen. Damit sind die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) II für Industrie- und Gewerbelärm gemäss Anhang 6 LSV von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht eingehalten.

Entgegen der Auffassung des Rekurrenten ist das Lärmgutachten nicht unvollständig, weil es den Strassenverkehrslärm auf dem Feldweg nicht berücksichtigt. Denn der Lärm, der von der Nutzung der geplanten Remise ausgeht, ist zu unterscheiden vom Lärm im Zusammenhang mit der Mehrbeanspruchung des Flurwegs, über den die Remise erschlossen ist. Gemäss Art. 9 LSV darf der Betrieb neuer oder wesentlich geänderter ortsfester Anlagen nicht dazu führen, dass durch die Mehrbeanspruchung einer Verkehrsanlage die Immissionsgrenzwerte überschritten werden (lit. a) oder durch die Mehrbeanspruchung einer sanierungsbedürftigen Verkehrsanlage wahrnehmbar stärkere Lärmimmissionen erzeugt werden (lit. b). Die entsprechende Beurteilung war vom Gutachtensauftrag nicht erfasst.

Dass es sich um eine sanierungsbedürftige Verkehrsanlage im Sinne von Art. 9 lit. b LSV handelt, kann beim vorliegend wenig befahrenen Flurweg offensichtlich ausgeschlossen werden. Sodann ergibt sich aus dem Lärmgutachten, dass der Traktorverkehr als Linienquelle Nr. 12 erfasst wurde, die im Bereich der Remise, gegenüber der Liegenschaft W.-Strasse 3, bis an den Flurweg heranreicht (Lärmgutachten, Abb. 4). Nachdem das Lärmgutachten zeigt, dass der Lärm insgesamt (d.h. unter Einbezug aller Lärmquellen) den Planungswert nicht übersteigt, kann ausgeschlossen werden, dass allein der Traktorverkehr auf dem Flurweg, obwohl noch etwas näher bei den lärmempfindlichen Räumen der benachbarten Liegenschaften, zur Überschreitung der weniger strengen Immissionsgrenzwerte führt (60 dB[A] am Tag, 50 dB[A] in der Nacht). Dies zumal sich mit den zeitbezogenen Schallleistungspegeln  $L_w$  (Emissionen) für den Traktorverkehr (Lärmquelle Nr. 12)

von 82,8 dB(A) am Tag und 76,7 dB(A) in der Nacht (s. Lärmgutachten Anhang 1) bei einer Distanz der lärmempfindlichen Räume zur Mitte des Flurwegs von mindestens ca. 9,5 m aufgrund der Abstandsdämpfung keine Schalldruckpegel  $L_p$  (Immissionen) über den Immissionsgrenzwerten ergeben<sup>1</sup>. Hinzu kommt, dass den genannten zeitbezogenen Schalleistungsspegeleln längere Lärmphasen zugrunde liegen, als sie auf die Vorbeifahrt an der rekurrentischen Liegenschaft auf dem Feldweg entfallen. Für den Traktorenverkehr auf dem Feldweg ist daher gegenüber den oben angegebenen Werten  $L_w$  von tieferen zeitbezogenen Schalleistungsspegeleln auszugehen.

### **5.5.2.**

Auch bei Einhaltung der massgebenden Belastungsgrenzwerte sind die Lärmemissionen soweit zu begrenzen, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist (Art. 7 Abs. 1 lit. a LSV). Als Lärmquelle fällt für den Rekurrenten vorwiegend der Traktorenverkehr ins Gewicht. Der Rekurrent legt indes nicht dar und es ist auch nicht ersichtlich, mit welchen verhältnismässigen Massnahmen eine spürbare Verbesserung erzielt werden könnte. Insbesondere bietet sich für die Remise kein anderer Standort in einer weniger lärmempfindlichen Umgebung an, der u.a. den betrieblichen Bedürfnissen gleichermassen gerecht würde. Dies führt zum Schluss, dass die Remise in lärmrechtlicher Hinsicht nicht zu beanstanden ist.

### **6.1.**

Der Rekurrent moniert einen Verstoss gegen die Schutzziele des Bundesinventars. Das Gebiet rund um die Gemeinde Y sei in ein "überkommunales Landwirtschaftsinventar" (recte Landschaftsschutzinventar) aufgenommen worden, dies aufgrund der eindrucksvollen Glaziallandschaft zwischen der Thur und dem Rhein. Gemäss dem Schutzziel 3.9 müssten die charakteristischen Strukturelemente des Landschaftsbildes, wie Wiesen, Weiden, Hecken etc., erhalten bleiben. Das streitbetreffene Bauprojekt kollidiere mit den Schutzzielen des zwingend zu beachtenden Bundesinventars, zumal unnötigerweise schützenswerte Wiesenfläche vernichtet und kein gleichzeitiger Ersatz geschaffen werde.

## **6.2.**

Die Baudirektion führt aus, das Vorhaben liege gemäss dem Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) im Objekt Nr. [...]. Zu den für das eingereichte Bauvorhaben relevanten Schutzziele zählten insbesondere die Schutzziele 3.8 (Erhalt der standortangepassten landwirtschaftlichen Nutzung und Zulassen derer Entwicklung) und 3.9 (Erhalt der charakteristischen Strukturelemente der Landschaft). Zudem widerspreche die Vergrösserung des Dorfes Y keineswegs dem Schutzziel 3.9. Dieses sei in den vergangenen Jahrzehnten ständig gewachsen, was jedoch nichts daran ändere, dass die charakteristischen Strukturelemente erhalten würden. Zudem könne nicht davon gesprochen werden, dass charakteristische Strukturelemente nur dadurch zerstört würden, dass auf einem kleinen Teil einer Wiese am Dorfrand ein landwirtschaftlich genutztes Gebäude gebaut werde. Schliesslich sei an keiner Stelle von einer Ersatzpflicht die Rede, wenn Baugrund innerhalb eines BLN-Objektes genutzt werde. Das Bauvorhaben befinde sich am Dorfrand entlang der bereits bestehenden Strasse und beeinträchtige damit die Schutzziele nicht.

Die Landwirtschaftszone sei neben der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis eben gerade für landwirtschaftliche Bauten und Anlagen gedacht. Wäre der Verlust von Boden ein Hindernisgrund für Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone, könnte kein landwirtschaftlicher Betrieb mehr gebaut werden.

## **6.3.**

Die private Rekursgegnerschaft entgegnet, die geplante Remise widerspreche nicht dem angeblichen Grundsatz, offene Landschaften zu erhalten, da sie genau in der Ecke der Parzelle gegen das Betriebszentrum hin gebaut werde, mit einer Längsseite zur Hecke. Dabei bilde sie mit den restlichen Betriebsgebäuden eine Einheit. Der geplante Standort S. werde im Sommer bereits seit einiger Zeit als Zwischenlagerplatz für Maschinen, Siloballen und Strohbällen genutzt und im Winter als Silo- und Strohbällenlagerplatz. Mit dem Neubau werde sich eine Verbesserung des Landschaftsbildes ergeben. Weitere Gründe für den vorgesehenen Standort seien die Nähe zur bestehenden Einstellhalle, der Hochwasserschutz, die Eignung des Gebiets N.-Weg als Weide in Hofnähe und die Qualität des Baugrunds.

Das Bauvorhaben widerspreche dem Schutzziel 3.10 (Erhalt von kompakten Dörfern) nicht, da die Baute direkt an das Betriebszentrum anschliesse. Vielmehr entspreche es dort den Schutzzielen 3.7 (Vernetzung Lebensräume), 3.8 (standortangepasste landwirtschaftliche Nutzung Erhalten und ihre Entwicklung zulassen) und 3.9 (charakteristische Strukturelemente erhalten).

Zum Schutzziel 3.8: Der Landwirtschaftsbetrieb sei ca. 1880 erbaut worden, womit er Teil der älteren Gebäude von Y sei. Die Häuserreihe entlang der W.-Strasse sei erst in den 1990er Jahren erbaut worden. Die Parzelle S. sei grösstenteils eine Ackerfläche, im Bereich des Neubaus befinde sich eine Kunstwiese, welche als Zwischenlagerplatz genutzt werde und nur dafür angesät worden sei. Somit werde dieses Schutzziel vollumfänglich erfüllt, da durch den Remisenneubau der Betrieb zukunftsfähig bleibe, da alle Maschinen und Geräte endlich auf eigenem Grund untergestellt werden könnten.

Zum Schutzziel 3.7: Seit Einführung des Vernetzungsprojekts X im laufenden Jahr 2021 habe man zwanzig Massnahmen angemeldet, wobei deren zwei die Parzelle Kat.-Nr. 4 betreffen würden: Einerseits der wertvolle Hochstammobstgarten der BFF Qualität 2 auf der Parzelle N.-Weg und in Verbindung dazu die grosse Hecke entlang des Bachlaufs, ebenfalls in BFF Qualität 2 (höchste Stufe). Somit bleibe die hohe Biodiversität auf der Parzelle N.-Weg erhalten und werde gar erweitert durch die Magerwiesen der Retentionsflächen des Neubaus Remise auf der Parzelle S., da beabsichtigt sei, dort eine artenreiche Wiese der BFF Qualität 2 anzulegen.

#### **6.4.**

Durch die Aufnahme in ein Inventar des Bundes wird dargetan, dass ein Objekt in besonderem Masse die ungeschmälerete Erhaltung, jedenfalls unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient (Art. 6 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz [NHG]). Gemäss Art. 6 Abs. 2 NHG gilt dieser Schutz indes nur bei der Erfüllung von Bundesaufgaben im Sinn von Art. 2 und Art. 3 NHG in unmittelbarer Weise. Die Bewilligung von landwirtschaftlichen Bauten in der Landwirtschaftszone, wie sie vorliegend im Streite steht, stellt eine Bundesaufgabe im Sinne von Art. 2 NHG dar (BGr 1C\_17/2015 vom 16. Dezember 2015, E. 1.1; BGr 1C\_397/2015 vom 9. August 2016, E. 1.1).

Das Baugrundstück liegt im Bereich [...], die als Objekt Nr. [...] in das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) aufgenommen wurde. Das Schutzobjekt erstreckt sich auf einer Fläche von 120,8 km<sup>2</sup> [...]. Die nationale Bedeutung wird begründet mit der reich strukturierten Kulturlandschaft (langgezogene Hügelzüge, weite, offene Ebenen, sanft gewelltes Relief, Mosaik aus Wäldern und Kulturland), mit der glazial geprägten Landschaft mit vielfältigem Formenschatz aus mehreren Eiszeiten, mit mehreren Kleinseen, mit der grossen Lebensraumvielfalt (zahlreiche charakteristische und gefährdete Pflanzen- und Tierarten), mit bedeutenden prähistorischen Pfahlbauten [...], mit gut erhaltenen Ortsbildern (einzigartige Dichte an intakten Fachwerkbauten), [...].

Die Schutzziele sind der Erhalt der Seen und ihre Verlandungsgürtel als wichtiger Lebensraum für Pflanzen und Tiere, der Erhalt der Gewässer und ihre Lebensräume in einem natürlichen und naturnahen Zustand, das Zulassen der Dynamik der Gewässer und der Auen, der Erhalt der Moorbiotope und der Trockenlebensräume in ihrer Qualität sowie ökologischen Funktion und mit ihren charakteristischen Pflanzen- und Tierarten, der Erhalt der Auen- und Bruchwälder sowie der lichten Wälder mit ihren charakteristischen Arten, der Erhalt des kleinräumigen Mosaiks von meist bewaldeten Drumlins und offenen Feuchtgebieten in den Senken, der Erhalt der Vernetzung der Lebensräume, der Erhalt der standortangepassten landwirtschaftlichen Nutzung und das Zulassen ihrer Entwicklung, der Erhalt der charakteristischen Strukturelemente der Landschaft wie Wiesen, Weiden, Hecken, Obstgärten und Rebberge, der Erhalt der kompakten Dörfer und Weiler mit ihren typischen Fachwerkbauten, [...] und der Erhalt der historischen Verkehrswege in ihrer Substanz und ihrer Einbettung in die Landschaft.

Aufgrund der Rüge des Rekurrenten in Frage steht einzig der mit dem Neubau der Remise verbundene optische bzw. ästhetische Eingriff in das Landschaftsbild. Betroffen sind insofern die Schutzziele, die Wiesen und Weiden als charakteristisches Strukturelement der Landschaft und die kompakten Dörfer zur erhalten.

Die Aufnahme eines Objektes in das Inventar bedeutet nicht, dass sich am bestehenden Zustand überhaupt nichts mehr ändern darf. Der Zustand eines Objektes soll aber gesamthaft betrachtet unter dem Gesichtspunkt des Na-

tur- und Heimatschutzes nicht verschlechtert werden. Allfällige Nachteile einer Veränderung müssen durch gleich- oder höherwertige Interessen bzw. Vorteile mindestens ausgeglichen werden (BGE 127 II 273, E. 4c).

Der Schutz der Wiesen und Weiden bzw. allgemein des Kulturlandes geht deshalb in der hier betroffenen Glaziallandschaft nicht so weit, dass deren Fläche ungeschmälert erhalten bleiben muss, womit jegliche neuen landwirtschaftlichen und damit zonenkonformen Bauten unzulässig wären. Dies zumal die Entwicklung der zu erhaltenden standortangepassten landwirtschaftlichen Nutzung ausdrücklich zulässig ist. Der Schutz zielt vielmehr auf den Erhalt der charakteristischen Landschaftsstruktur. An dieser Struktur ändert sich mit dem Neubau der Remise nichts, zumal das Bauvorhaben am Rand des Siedlungsgebietes und am Rand des Acker- und Wieslandes platziert wird und es im Verhältnis zum grossräumigen Schutzobjekt von sehr untergeordneter Bedeutung ist. Das Gebiet westlich des Neubaus bleibt als weite und ausgedehnte Ackerfläche bestehen.

Durch die Lage am Siedlungsrand wird auch die Kompaktheit des Dorfes nicht beeinträchtigt. Die weiteren schützenswerten Qualitäten des Gebiets werden durch das Bauvorhaben offensichtlich nicht tangiert. Insgesamt hat das Bauvorhaben keine Auswirkungen auf die Erreichung der Schutzziele. Mithin stellt es keine Beeinträchtigung der Glaziallandschaft dar und ist deshalb zulässig (vgl. Art. 6 Abs. 1 der Verordnung über das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler [VBLN]). Weil die Glaziallandschaft nicht beeinträchtigt wird, entfällt auch die Pflicht, für angemessenen Ersatz zu sorgen (Art. 6 Abs. 4 VBLN). Alternative, allenfalls noch besser geeignete Standorte sind nicht zu prüfen, nachdem sich der bewilligte Standort als zulässig erweist.

### **7.1.**

Schliesslich beanstandet der Rekurrent eine ungenügende Einordnung. Massgebend für das im schützenswerten Landschaftsinventar aufgenommene Objekt sei die Bestimmung von § 238 Abs. 2 PBG. Auf das Schutzobjekt werde allerdings keine Rücksicht genommen, sondern dieses werde nachhaltig zerstört, indem die Wiesenfläche einem neuen Gebäude weichen müsse. Die vorliegend überdimensioniert geplante Remise nehme von ihren

Ausmassen her sodann auch keine Rücksicht auf die umliegenden kleinräumigen Bauten. Die direkt angrenzenden Wohnhäuser würden durch die riesige Scheune geradezu erdrückt. Auch auf die direkt angrenzende Kernzone, in welcher ebenfalls erhöhte Gestaltungsvorschriften gelten würden, werde keine Rücksicht genommen. Die Gemeinde habe die Einordnung sodann auch nicht vor dem Hintergrund der erhöhten Einordnungsanforderungen geprüft. Dementsprechend habe sie ihr Ermessen nicht wahrgenommen, was den Entscheid willkürlich erscheinen lasse.

## **7.2.**

Die kommunale Baubehörde entgegnet, gemäss Pt. 2.5 der Gesamtverfügung vom 27. April 2021 sei der Einordnung in das Orts- und Landschaftsbild besondere Bedeutung beizumessen (vgl. Art. 3 RPG). Diese Anforderung gelte auch für Materialien und Farben. Die Farb- und Materialangaben gemäss den Gesuchsunterlagen würden die Anforderungen der Baudirektion erfüllen und das Volumen ordne sich bezüglich Stellung und Volumen ein. Dieser Beurteilung habe sich der Gemeinderat angeschlossen und sehe auch keinen Anlass, von dieser Beurteilung abzuweichen.

## **7.3.**

Die private Rekursgegnerschaft entgegnet, die Baute sei von Z nach Y kommend von der Hauptstrasse hinter der Hecke versteckt, wodurch das Landschaftsbild des Dorfes mit dem schönen alten Obstgarten links und rechts erhalten bleibe. Durch die Erhöhung in der Mitte der Parzelle S. und der Hecke entlang des Baches sei die Remise auch von den anderen beiden Seiten weitgehend verdeckt und trete keinesfalls störend in Erscheinung.

Die Baute werde bewusst mit der kürzeren Seite gegen den Feldweg entlang der Häuserreihe W.-Strasse platziert, damit die angrenzenden Nachbarn in ihrer Aussicht auf das Kulturland möglichst wenig beeinträchtigt werde. Zudem sei gegen die Häuserreihe hin bewusst eine kleine Wiese als Retentionsfläche geplant. Die Remise befinde sich folglich in einem Abstand von 17 m zur F.-Strasse und bis zum nächsten Häuserwinkel des Rekurrenten seien es knapp 30 m. Daher sei der Aussage zu widersprechen, die neue Remise würde die Häuser erdrücken. In ihrem Erscheinungsbild sei die neue Remise den umliegenden Gebäuden angepasst, sie habe wie die Wohnhäuser ein Giebeldach und wie die grosse Scheune ein Giebeldach und eine Holzfassade. Durch die geschlossene Bauweise wirke die neue Remise sehr

ruhig. Die Holzverschalung aus eigenem unbehandeltem Käferholz werde rasch nachdunkeln und sich an die bestehenden Gebäude angleichen. Die Dachfläche sei ebenfalls sehr ruhig und gleichmässig durch die sepia braunen Dachpaneele.

#### **7.4.1.**

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; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

Diese Vorschrift enthält eine Grundanforderung an Bauten, Anlagen und Umschwung. Verlangt wird sowohl eine gewisse Qualität der Gestaltung in sich als auch der Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung. Dabei erfasst die Norm über den Wortlaut ihres Randtitels ("Gestaltung") hinaus nicht nur die Gestaltungselemente wie beispielsweise die Dach- oder die Fassadengestaltung, sondern auch ortsbauliche Aspekte wie etwa die Stellung der Baukörper, soweit jene nicht durch speziellere Bauvorschriften geregelt sind. Die Frage, ob eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird, ist gestützt auf objektive, nachvollziehbare Kriterien zu beantworten. Blosses Empfinden rechtfertigt keinen Eingriff in das Eigentum.

Nach § 238 Abs. 2 PBG ist auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes besondere Rücksicht zu nehmen. In der Nachbarschaft von Schutzobjekten bzw. bei Änderungen an solchen ist demnach mehr als eine bloss befriedigende Gesamtwirkung zu verlangen. Was als Objekt des Natur- und Heimatschutzes zu betrachten ist, ergibt sich aus der Aufzählung in § 203 Abs. 1 PBG. Eine förmliche Unterschutzstellung wird für die Anwendung von § 238 Abs. 2 PBG nicht vorausgesetzt. Vielmehr genügt es, dass sich die Schutzwürdigkeit aus der Aufnahme des Objektes in ein Inventar im Sinne von § 203 Abs. 2 PBG ergibt.

#### **7.4.2.**

Nach ständiger Rechtsprechung kann in Ausnahmefällen gestützt auf § 238 PBG ein Verzicht auf die Realisierung des auf einem Grundstück zulässigen Volumens verlangt werden, nämlich dann, wenn der Widerspruch zur baulichen Umgebung klar und krass ist. Hierfür sind jedoch im Rahmen der bei

Eigentumsbeschränkungen gebotenen Interessenabwägung besonders triftige Gründe erforderlich, wie zum Beispiel eine weitherum zurückhaltende Ausnützung, eine besondere Qualität der bestehenden Überbauung oder eine qualifizierte landschaftliche Empfindlichkeit. Die Rechtsprechung des Bundesgerichts gewichtet das Legalitätsprinzip stark, weshalb die Anwendung einer Ästhetik- bzw. Schutzvorschrift nicht dazu führen darf, dass generell - etwa für ein ganzes Quartier - die Zonenordnung ausser Kraft gesetzt würde. Nur ein krasses Missverhältnis der Proportionen oder die Rücksicht auf ein Schutzobjekt kann die Ausschöpfung des zulässigen Bauvolumens verbieten (VB.2018.00162 vom 17. September 2020, E. 5.3.4., mit weiteren Hinweisen).

Eine bauästhetisch bzw. ortsbaulich motivierte Herabsetzung des nach der Bau- und Zonenordnung zulässigen Gebäudevolumens stellt grundsätzlich einen schweren und zudem die Rechtssicherheit in gravierender Weise tangierenden Eingriff in das Grundeigentum dar. Seitens des Eigentümers besteht ein erhebliches Interesse an der Ausschöpfung der ihm gemäss Bau- und Zonenordnung zustehenden Baubefugnisse. Auf Grund des Gebotes der haushälterischen Bodennutzung (Art. 1 RPG) ist auch ein gleichgerichtetes öffentliches Interesse anzunehmen.

Steht ein Gebäude zur Beurteilung, das sich durch sein geplantes Volumen von der baulichen Umgebung deutlich abheben soll, ohne dass die Voraussetzungen für eine Volumenreduktion erfüllt sind, verlangt § 238 PBG immerhin, diesem Spannungsverhältnis in anderer Weise Rechnung zu tragen. Nebst einer besonders sorgfältigen Gestaltung fallen Massnahmen wie beispielsweise eine auf die bauliche Umgebung abgestimmte Gliederung des zulässigen Bauvolumens in Betracht (VB.2017.00102 vom 30. November 2017, E. 4.6; BRGE II Nr. 0197/2015, E. 4.2., in BEZ 2016 Nr. 32, mit weiteren Hinweisen; [www.baurekursgericht-zh.ch](http://www.baurekursgericht-zh.ch)).

### **7.4.3.**

Soweit den Gemeinden bei der Anwendung von Bestimmungen des kantonalen Rechts als Ausfluss der Gemeindeautonomie eine besondere Entscheidungs- und Ermessensfreiheit zukommt, überprüft das Baurekursgericht entsprechende Entscheide mit Zurückhaltung. Beruht der kommunale Entscheid auf einer vertretbaren Würdigung der massgebenden Umstände, so hat ihn die Rekursinstanz zu respektieren. Die Rekursinstanz darf nur

dann einschreiten, wenn die Baubehörde ihren Ermessensspielraum überschreitet, indem sie sich von unsachlichen, dem Zweck der in Frage stehenden Regelung fremden Erwägungen leiten lässt oder allgemeine Rechtsprinzipien, wie das Verbot von Willkür oder den Grundsatz der Verhältnismässigkeit, verletzt. Dabei darf sich die Rekursinstanz jedoch nicht auf eine blosser Willkürprüfung beschränken, vielmehr muss die Eingriffsschwelle tiefer gesetzt werden (vgl. BGE 145 I 52, E. 3.6., mit Hinweisen).

Ob eine Bestimmung des kantonalen Rechts den Gemeinden einen autonomen Entscheidungsspielraum einräumt, ist durch Auslegung zu ermitteln (Marco Donatsch, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 20 Rz. 62). Nach ständiger Praxis der kantonalen Instanzen betrifft dies insbesondere § 238 PBG, ferner aber auch etwa § 71 PBG betreffend die bauliche Gestaltung und Einordnung von Arealüberbauungen, § 237 PBG betreffend die Beurteilung der Verkehrssicherheit einer Zufahrt und § 357 Abs. 1 PBG betreffend die Beurteilung zulässiger Änderungen an vorschriftswidrigen Bauten (Donatsch, § 20 Rz. 72).

#### **7.4.4.**

Was die gemäss § 238 Abs. 2 PBG geforderte besondere Rücksichtnahme auf das Landschaftsschutzobjekt anbelangt, kann auf die Ausführungen unter E. 6.4. verwiesen werden. Die Glaziallandschaft wird wie gezeigt nicht beeinträchtigt. Im Weiteren ist auf die östlich angrenzende, in der Kernzone gelegene Bebauung, mithin auf das schützenswerte Ortsbild (§ 50 PBG) besondere Rücksicht zu nehmen. Beim benachbarten Ortsteil handelt es sich um das landwirtschaftliche Betriebszentrum der privaten Rekursgegnerschaft. Die zur geplanten Remise nächstgelegenen Gebäude sind landwirtschaftliche Zweckbauten, namentlich eine Maschinenhalle und Scheunen (s. Protokoll, Bild 6). Geplant ist eine ebenfalls landwirtschaftliche Zweckbaute. Inwiefern deren Erscheinungsbild im Konflikt mit den benachbarten, ebenfalls landwirtschaftlichen Bauten stehen könnte, ist nicht ansatzweise erkennbar und wird vom Rekurrenten auch nicht substantiiert dargelegt.

Bei den benachbarten, der Wohnzone Wa zugehörigen Wohnliegenschaften, handelt es sich weder um Schutzobjekte noch um ein schützenswertes Ortsbild. Diesbezüglich ist gestützt auf § 238 Abs. 1 PBG lediglich eine befriedigende Gesamtwirkung zu verlangen. Die Voraussetzungen für eine aus ästhetischen Gründen bedingte Volumenreduktion sind hier offensichtlich nicht

gegeben. Mit einer in Erscheinung tretenden Gebäudehöhe von ca. 7 m ab gestaltetem Terrain und einer Höhe bis zum First von ca. 10,8 m weist die geplante Remise keine ungewöhnlichen Dimensionen auf. Eine erdrückende Wirkung gegenüber den benachbarten, in der zweigeschossigen Wohnzone Wa gelegenen Einfamilienhäusern entsteht nicht, zumal der Abstand zur Remise ca. 30 m und mehr beträgt und die Remise mit ihrer Schmalseite (Giebelseite) den Nachbargebäuden zugewandt ist. In der zweigeschossigen Wohnzone Wa ist im Übrigen eine Gebäudehöhe von 5,5 m und eine Firsthöhe von 4 m erlaubt. Die Differenz zu den geplanten entsprechenden Massen der Remise (gemessen ab gestaltetem Terrain) beträgt somit lediglich ca. 1,5 m. Nach dem Gesagten ist das Volumen der geplanten Baute nicht zu beanstanden. Es sind auch keine anderen gestalterischen Mängel ersichtlich und werden auch nicht geltend gemacht. Somit ist der Rekurs auch in diesem Punkt abzuweisen.

## **8.**

Zusammengefasst ist der Rekurs abzuweisen.

## **9.1.**

Ausgangsgemäss sind die Verfahrenskosten dem Rekurrenten aufzuerlegen (§ 13 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes [VRG]).

Nach § 338 Abs. 1 PBG bzw. § 2 der Gebührenverordnung des Verwaltungsgerichts (GebV VGr) legt das Baurekursgericht die Gerichtsgebühr nach seinem Zeitaufwand, nach der Schwierigkeit des Falls und nach dem bestimmbaren Streitwert oder dem tatsächlichen Streitinteresse fest. Liegt wie hier ein Verfahren ohne bestimmbaren Streitwert vor, beträgt die Gerichtsgebühr in der Regel Fr. 500.-- bis Fr. 50'000.-- (§ 338 Abs. 2 PBG; § 3 Abs. 2 GebV VGr). In besonders aufwendigen Verfahren kann die Gerichtsgebühr bis auf das Doppelte erhöht werden (§ 4 Abs. 1 GebV VGr). Bei der Bemessung der Gebührenhöhe steht der Rekursinstanz ein grosser Ermessensspielraum zu (Kaspar Plüss, in: Kommentar VRG, 3. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2014, § 13 Rz. 25 ff.).

Im Lichte des vorliegend gegebenen tatsächlichen Streitinteresses (finanzielle Bedeutung des Bauvorhabens im streitgegenständlichen Umfang), des

getätigten Verfahrensaufwandes (zweiter Schriftenwechsel, Durchführung eines Abteilungsangenscheins, wobei die Hälfte der diesbezüglichen Kosten dem parallel geführten Verfahren G.-Nr. R4.2021.00100 zugerechnet wird), der Komplexität der zu prüfenden Fragen und des Umfangs des vorliegenden Urteils ist die Gerichtsgebühr auf Fr. 6'000.-- festzusetzen (BGr 1C\_566/2015 vom 18. Februar 2016, E. 2; BGr 1C\_244/2013 vom 4. Juli 2013, E. 4; BRGE II Nrn. 0162 und 0163/2012 vom 23. Oktober 2012, E. 16, in BEZ 2014 Nr. 36; Entscheid bestätigt mit VB.2012.00774 vom 22. August 2013, dieser bestätigt mit BGr 1C\_810/2013 vom 14. Juli 2014; [www.baurekursgericht-zh.ch](http://www.baurekursgericht-zh.ch)).

## **9.2.**

Gemäss § 17 Abs. 2 lit. a VRG kann im Rekursverfahren und im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht die unterliegende Partei oder Amtsstelle zu einer angemessenen Entschädigung für die Umtriebe der Gegenpartei verpflichtet werden, wenn die rechtsgenügende Darlegung komplizierter Sachverhalte und schwieriger Rechtsfragen besonderen Aufwand erforderte oder den Beizug eines Rechtsbeistandes rechtfertigte. Die Bemessung der Umtriebsentschädigung richtet sich nach § 8 GebV VGr.

Einer nicht durch einen Rechtsbeistand vertretenen Partei entstehen im Allgemeinen keine Rechtsverfolgungskosten, die zu entschädigen wären. Eine Umtriebsentschädigung ist ihr demnach nur dann zuzusprechen, wenn die Grenzen des im Verwaltungsrechtspflegeverfahren Üblichen und Zumutbaren durch anderweitigen Aufwand deutlich überschritten wurden. In der Regel, so auch im vorliegenden Fall, ist das Vorliegen eines solchen Aufwandes zu verneinen. Der privaten Rekursgegnerschaft ist daher keine Umtriebsentschädigung zuzusprechen.

Die kommunale Vorinstanz beantragt die Zusprechung einer Umtriebsentschädigung. Vorliegend handelt es sich zwar nicht um einen einfachen Fall. Dessen ungeachtet hatte die Behörde im Rechtsmittelverfahren keinen besonderen, über die Bearbeitung im Bewilligungsverfahren erheblich hinausgehenden Zusatzaufwand zu treiben. Die Voraussetzungen von § 17 Abs. 2 lit. a VRG sind daher nicht erfüllt, so dass von der Zusprechung einer Umtriebsentschädigung an die Vorinstanz abzusehen ist.