

Einschreiben

Verwaltungsgericht
des Kantons Zürich
Militärstrasse 36
Postfach
8090 Zürich

Zürich, 8. Juli 2010
KV

BESCHWERDE

Sehr geehrter Herr Präsident, sehr geehrte Damen und Herren

In Sachen

Daniel Maag,
Grundstrasse 23, 8154 Oberglatt

- Beschwerdeführer -

vertreten durch RA Dr. Marco S. Marty und/oder RA Klaus Vogel,
Wiget Erne Marty Rechtsanwälte,
Stadelhoferstrasse 33, Postfach 5, 8024 Zürich

gegen

Baudirektion des Kantons Zürich,
Walchetor, Walcheplatz 2, Postfach, 8090 Zürich

- Beschwerdegegnerin -

Politische Gemeinde Oberglatt, Bauamt
Rümlangstrasse 8, 8154 Oberglatt

- Mitbeteiligte -

betreffend **Verweigerung der Baubewilligung für Hebebühne mit Glaskabine**

erhebe ich gegen den Rekursentscheid Nr. 0117/2010 der Baurekurskommission I des Kantons Zürich vom 4. Juni 2010 (Beilage 1)

BESCHWERDE

mit folgenden

Anträgen:

1. *Es sei der Rekursentscheid Nr. 0117/2010 der Baurekurskommission I des Kantons Zürich vom 4. Juni 2010 aufzuheben.*
2. *Es sei eine Ausnahmegewilligung für die Erstellung und den Betrieb einer Hebebühne mit Glaskabine zu erteilen.*
3. *Eventualiter sei die Sache zur weiteren Abklärung an die Vorinstanz zurückzuweisen.*
4. *Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen für das Rekurs- und das Beschwerdeverfahren zulasten der Beschwerdegegnerin.*

Sodann stelle ich den prozessualen Antrag:

„Es sei ein Augenschein durchzuführen.“

BEGRÜNDUNG:

I. Formelles

1. Vollmacht

Der unterzeichnete Anwalt ist gehörig bevollmächtigt.

BO: - Vollmacht vom 5. Juli 2010

Beilage A

2. Frist

Die Frist zur Einreichung der Beschwerde ist mit vorliegender Eingabe gewahrt.

3. Zuständigkeit

Das Verwaltungsgericht ist gemäss § 41 Abs. 1 VRG zuständig zur Behandlung der gegen einen Entscheid der Baurekurskommission I des Kantons Zürich erhobenen Beschwerde.

4. Legitimation

Der Beschwerdeführer hatte im vorangegangenen Rekursverfahren Parteistellung inne und ist somit aufgrund der Verfahrenslegitimation zur Beschwerde berechtigt.

Der Beschwerdeführer hat ein Rechtsschutzinteresse, weil er als Bauherr und Grundeigentümer des durch den Entscheid betroffenen Grundstücks durch die Abweisung seiner Rekursanträge berührt ist und ein Interesse an der Änderung oder Aufhebung hat, da Rechtsverletzungen geltend gemacht werden. Der Beschwerdeführer hat ein aktuelles Interesse an seinem Bauvorhaben. Somit ist der Beschwerdeführer zu vorliegender Beschwerde legitimiert.

II. Sachverhalt

5. Mit Entscheid vom 12. November 2009 hat die Baudirektion des Kantons Zürich die baurechtliche Bewilligung verweigert. Der dagegen erhobene Rekurs wurde von der Baurekurskommission I des Kantons Zürich mit Entscheid vom 4. Juni 2010 abgewiesen (Anfechtungsobjekt).

BO: - Entscheid der Baurekurskommission I vom 4. Juni 2010

Beilage 1

6. Der Beschwerdeführer ist diplomierter Landwirt. Auf Januar 2001 hat er den elterlichen Landwirtschaftsbetrieb übernommen, eine Siedlung rund 300 m ausserhalb des Gemeindebanns von Oberglatt. Zusammen mit seiner Ehefrau Susanne Maag-Baumgartner betreibt der Beschwerdeführer seither den Hof Wiesengrund mit Milchvieh und Ackerbau.

Seit Mai 2003 werden auf dem Biobauernhof Straussen gezüchtet und gehalten.

Im August 2003 wurde dem Beschwerdeführer der Betrieb einer Besenwirtschaft im ehemaligen Schweinestall bewilligt. Dort betreibt das äusserst gastfreundliche Betriebsleiterpaar seither mit gutem Erfolg eine Gastwirtschaft für geschlossene Gesellschaften. Im Jahr 2009 fanden 56 Anlässe statt. Hinzu kommen landwirtschaftspädagogische Veranstaltungen. Im Zentrum steht dabei der unmittelbar erlebbare Zusammenhang zwischen einer nachhaltigen Landwirtschaft einerseits und den daraus entstehenden hochwertigen Produkten andererseits.

Neben diesen beiden Standbeinen – Landwirtschaft und Agrotourismus – engagieren sich die Eheleute Maag auch sozial: Entsprechend ausgebildet nehmen sie regelmässig Menschen, die in sozial schwierigen Situationen stehen, bei sich zu begleitetem Wohnen auf. Diese Menschen werden ihnen von sozialtherapeutischen Institutionen vermittelt.

Das Gastgeber-Ehepaar ist besonders motiviert, innovativ und kommunikativ und daher besonders geeignet, bei der Bevölkerung das Interesse und Verständnis für eine nachhaltige Landwirtschaft zu wecken und zu erhalten.

In ihrem Bestreben, Bindeglied zu sein zwischen der nicht-landwirtschaftlichen Bevölkerung und der einheimischen Landwirtschaft, wird das Betriebsleiterehepaar eng begleitet und unterstützt vom Strickhof, dem Kompetenzzentrum des Kantons Zürich für landwirtschaftliche Aus- und Weiterbildung sowie Dienstleistungen und Information.

Das Betriebsleiterehepaar Maag entspricht damit dem von Politik und Gesellschaft angestrebten Idealtypus von Bauern, die sich nicht bloss für Direktzahlungen interessieren, sondern sich mit dem Selbstverständnis engagierter, innovativer und moderner Dienstleistungserbringer tatkräftig für die Attraktivität ihrer Angebote einsetzen.

BO: - Schreiben von Erik Meier, Strickhof

Beilage 2

7. Der Beschwerdeführer baut auf seinem Landwirtschaftsbetrieb folgende Kulturen an: Mais, Weizen, Gerste, Kartoffeln und Karotten, Buntbrachen, Wiesen und Weideland. Es handelt sich damit in Bezug auf eine nachhaltige Fruchtfolgeplanung um einen geradezu vorbildlichen Landwirtschaftsbetrieb.

BO: - Augenschein

8. Seit der Eröffnung der Besenwirtschaft unternimmt der Beschwerdeführer regelmässig Hofrundgänge mit Besuchern und Interessierten und erläutert das Betriebskonzept und die Hintergründe einer nachhaltigen Landwirtschaft. Dabei stellt er häufig fest, dass viele Leute am Thema Landwirtschaft zwar interessiert sind, oft aber nicht rüstig genug sind, um längere Fussmärsche auf sich zu nehmen, um sich beispielsweise in die Belange der Fruchtfolgeplanung einführen zu lassen. Durch die Felder spazieren, interessiert Jugendliche oft nicht. Wenn sie aber mit einer Hebebühne in die Höhe gehoben würden, liessen sie sich durch die Verbindung von Technik und Natur/Landwirtschaft begeistern. Oft fehlt es auch – gerade bei Festanlässen – an der geeigneten Ausrüstung (Schuhwerk) oder schlicht an der Zeit für einen längeren Programmpunkt Felderbesichtigung.
9. Aufgrund dieser Erkenntnisse kam dem Beschwerdeführer die Idee, im Gebäudeinnern der bestehenden Scheune eine Hebebühne mit einer kleinen Glaskabine zu installieren, mit welcher er interessierten Hofbesuchern den Hof mit seinen Feldern aus der Vogelperspektive zeigen könnte.

Die für solche Zwecke konstruierte, technisch einwandfreie Hebebühne stand früher auf dem Fox Town-Areal in Rümlang, wo sie der Beschwerdeführer käuflich erwarb.

10. Wie in den Entscheiden der Vorinstanzen richtig ausgeführt wurde, soll die Glaskabine der Hebebühne durch eine aufschiebbar Öffnung im Scheunendach hindurch auf eine Höhe von bis zu rund 5,5 m über den Dachfirst der Scheune gehoben werden können.

11. Die Glaskabine der Hebebühne kann verglichen werden mit einem modernen Jägerstand, der eine gute Rundschau auf das darunter liegende Land erlaubt. Vom Standort der ausgefahrenen Hebebühne aus kann man nahezu den gesamten Landwirtschaftsbetrieb des Beschwerdeführers überblicken.

BO: - Augenschein
- Fotografie der Hebebühne
- Projektplan A0605-BG-0001 vom 15. September 2008

Beilage 3

Beilage 4

12. Die Unterstellung der Vorinstanzen, der Beschwerdeführer bezwecke mit seinem Bauvorhaben bloss, Besuchern das Beobachten landender Flugzeuge zu ermöglichen, ist unzutreffend und geht ins Leere. Es stimmt zwar, dass in unmittelbarer Nähe, in rund 750 m Entfernung zum Hof Wiesengrund, die Flugbahn der im Endanflug auf den Flughafen Zürich befindlichen Flugzeuge durchführt (unrichtig dagegen die in Erwägung 2 des angefochtenen Entscheids erhobene Behauptung, das Baugrundstück befinde sich in der Anflugschneise). Doch diese Flugzeuge kann man ebenso gut vom Boden aus betrachten. Der Umstand, dass man ein paar Meter in die Höhe gehoben ist, ändert an der Optik vernachlässigbar wenig. Darum geht es dem Beschwerdeführer nicht.

BO: - Augenschein

13. Von der Landwirtschaftlichen Schule Strickhof, vom Schweizerischen Bauernverband und von weiteren Institutionen werden regelmässig Kurse, Ausbildungsmodule und Schülerprojekte auf Bauernhöfen durchgeführt. Namentlich im Rahmen der Fächer Ackerbau und Landtechnik werden häufig Flurbegehungen durchgeführt. Auch auf dem Hof Wiesengrund finden regelmässig solche Begehungen zu Ausbildungszwecken statt. Hätte man von einer erhöhten Warte aus den Überblick über den gesamten Betrieb, könnte man das im Unterricht Erlernte sehr anschaulich und übersichtlich in natura besichtigen. Das Bauprojekt erfüllt damit einen pädagogischen Zweck mit Bezug zur Landwirtschaft.

BO: - Kursprogramm ARC Strickhof (als Beispiel)
- Weiterbildungsinformationen Strickhof (als Beispiel)

Beilage 5

Beilage 6

III. Materielles

14. Mit der Beschwerde rügt der Beschwerdeführer Rechtsverletzungen im vorangegangenen Verfahren. Der Beschwerdeführer macht im Ergebnis geltend, dass vorliegend eine Ausnahmesituation gemäss Raumplanungsrecht zu bejahen ist und daher die baurechtliche Bewilligung zu Unrecht verweigert wurde.

15. Zunächst macht der Beschwerdeführer geltend, dass die Vorinstanz den Sachverhalt ungenügend abgeklärt hat (§ 50 Abs. 2 lit. d und § 51 VRG), indem sie keinen Augenschein vornahm. Die Vornahme eines Augenscheins hätte zum Vorschein gebracht, dass es keineswegs um einen „Eventbetrieb“ geht, dass für die Betrachtung landender Flugzeuge eine Erhöhung des Standpunktes am fraglichen Ort keinen Vorteil bringt und dass durchaus ein sachlicher Bezug zur Landwirtschaft besteht. Gerade in der vorliegenden raumrelevanten Angelegenheit erweist sich ein Augenschein als sinnvoll und notwendig. Aus demselben Grund wird auch im vorliegenden Verfahren ein Augenschein beantragt.

16. Der Beschwerdeführer macht weiter geltend, dass von beiden Vorinstanzen fälschlicherweise in Abrede gestellt wurde, dass die geplante Hebebühne ein Bestandteil des Nebenbetriebes ‚Besenwirtschaft‘ ist (vgl. Erw. 4 und implizit auch in Erw. 7.2 und 7.3 des Anfechtungsobjektes). Es geht bei der geplanten Hebebühne um eine massvolle Erweiterung der bestehenden Infrastruktur der Besenwirtschaft. Ziel ist und bleibt, der interessierten Bevölkerung die Bedeutung der Landwirtschaft zu erklären und näher zu bringen (Promotion der Landwirtschaft). Es geht nicht um eine neues Standbein oder eine neue Einnahmequelle, sondern bloss darum, die Attraktivität des bisherigen Nebenbetriebs zu steigern. Eine neue gewerbliche Tätigkeit wird nicht angestrebt. Im Anfechtungsobjekt wird das Hebebühnenprojekt isoliert betrachtet und implizit unterstellt, der Beschwerdeführer wolle aus seinem Bauernhof einen „Eventbetrieb“ machen. Es geht dem Beschwerdeführer aber darum, seinen Betrieb in idealer Weise präsentieren zu können.

17. Der Einfluss des Bauvorhabens auf den bestehenden Nebenbetrieb Besenwirtschaft dürfte letztlich bescheiden sein, sodass am bestehenden Betriebskonzept nichts Wesentliches geändert wird. Dies ist auch der Grund, warum der Beschwerdeführer kein Bedarf darin sieht, das bestehende Betriebskonzept zu aktualisieren.
18. Gerügt wird weiter, dass die Vorinstanz negiert, dass die geplante Einrichtung im bestehenden Gebäudevolumen bleibt (vgl. Erw. 7.2 a.E.). Der Hebebühnenarm bleibt nahezu immer – von aussen gänzlich unsichtbar – im Gebäudeinnern der Scheune. Die Besenwirtschaft ist nur für geschlossene Gesellschaften geöffnet. Solche Bankette und Festanlässe finden durchschnittlich fünf Mal pro Monat statt (2009 56 Anlässe), wobei in 80% der Fälle ein Referat des Betriebsleiters oder eine Hofbesichtigung von den Gästen gewünscht ist. Hinzu kommen zwischen 10 bis 12 landwirtschaftspädagogische Veranstaltungen pro Jahr (z.B. jährlicher Hofbesuch der Coop-Lehrlinge, Strickhof-Weiterbildungen usw.). Dass die Vorinstanz trotzdem davon ausgeht, die Hebebühne widerspreche der Maxime, wonach der Nebenbetrieb im bestehenden Gebäudevolumen stattfinden müsse, ist von daher nicht nachvollziehbar. Ähnlich etwa einem Silorohr, das bei Betrieb ausgeschwenkt wird, handelt es sich auch beim Ausfahren des Hebebühnenarms um seltene Vorkommnisse kurzer Dauer, die das raumrelevante Erscheinungsbild des Bauernhofs höchstens marginal verändern.

Wollte man doch auf diese vereinzelt Vorkommnisse abstellen und von einem erhöhten Raumbedürfnis ausgehen, so würde es sich um eine „massvolle Erweiterung“ im Sinne von Art. 24b Abs. 1^{bis} RPG handeln. Das Gebäudevolumen des bestehenden Bautenbestandes ist unter Berücksichtigung der flächenmässigen Grösse des Betriebes (30,2 ha landwirtschaftliche Nutzfläche, Nutztierhaltung) relativ bescheiden. Der Raumbedarf für den Hebebühnenarm und die Glaskabine (10,92 m³) ist demgegenüber äusserst gering, sodass eine massvolle Erweiterung zu bejahen ist (vgl. Botschaft vom 2. Dezember 2005 zur Teilrevision des RPG, BBl 2005 S. 7113).

BO: - GIS-Ausdruck
- Fotografie der Hebebühne

Beilage 7
Beilage 3

Hinzu kommt, dass man – dem Verhältnismässigkeitsprinzip Folge leistend – recht einfach die Anzahl Bewegungen der Hebebühne als Auflage begrenzen könnte. Dafür hätte der Beschwerdeführer auch durchaus Verständnis. Es geht ihm nicht darum, fortan quasi

als Schausteller oder Hebebühnen-Operateur seine Zeit zu verbringen, sondern bloss darum, hie und da seinen Betrieb von einer erhöhten Warte aus zeigen zu können.

19. Sodann wird geltend gemacht, dass sehr wohl eine betriebliche Nähe zur Landwirtschaft besteht. Die Besichtigung des Landwirtschaftsbetriebes aus der Glaskabine findet innerhalb des Hofbereichs statt (örtliche Betriebsnähe). Ebenso bleibt die Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Gewerbes gewährleistet und der Hofcharakter gänzlich unverändert (vgl. Erw. 7.2 des Anfechtungsobjekts). Einem Besucher der Besenwirtschaft, der sich für die Agrarwirtschaft interessiert, kann man so in geradezu idealer Weise den Betrieb zeigen. Von oben sieht man das Nebener der verschiedenen Kulturen am Besten – weit besser als wenn man am Boden beispielsweise vor einem Maisfeld steht.

20. Anschaulich über Fruchtfolgeplanung dozieren kann man nur, indem man vor Ort die verschiedenen Stadien, Schritte und Phasen zeigen kann. Es geht also um ein Angebot, das direkt aus der Landwirtschaft stammt. Wiederholt führt die Vorinstanz aus, es sei nicht nachvollziehbar, dass ein Bedürfnis danach bestehe, einen Bauernhof aus der Vogelperspektive zu betrachten. Genau dieses Bedürfnis besteht aber, und der Beschwerdeführer würde gerne anlässlich eines Augenscheines ein Referat über Fruchtfolgeplanung und biologische Landwirtschaft halten, bei dem nachvollziehbar wird, dass eine Betrachtung der Felder von oben sinnvoll wäre. Indem die Vorinstanz den sachlichen und funktionalen Bezug zur Landwirtschaft negierte, hat es den Sachverhalt unrichtig oder ungenügend festgestellt resp. Art. 24b Abs. 1^{bis} RPG falsch ausgelegt.

21. Gerügt wird schliesslich, dass dem Beschwerdeführer von der Vorinstanz in salopper Weise unterstellt wird, er beabsichtige, einen „Eventbetrieb in der Landwirtschaftszone“ einzurichten. Mitnichten geht es darum! Es geht vielmehr darum, entsprechend dem modernen Verständnis unserer Landwirtschaft, welches auch als ratio legis für die Ermöglichung von Nebenbetrieben auf Landwirtschaftsbetrieben Art. 24b RPG zugrunde liegt. Speziell am Bauernhof des Beschwerdeführers ist, dass man von seinem Scheunendach aus nahezu den ganzen Betrieb überblicken kann. Dies ist für landwirtschaftspädagogische Zwecke geradezu ideal.

Dass gegenüber dem Bauvorhaben das überwiegende öffentliche Interesse an einer nachhaltigen Planung des ländlichen Raums überwiegen soll (Erw. 7.4 des Anfechtungsobjektes), erscheint für den Beschwerdeführer, der als Biobauer tagtäglich für eine nachhaltige Landwirtschaft kämpft, geradezu grotesk. Da wird ihm in diversen Kursen und Weiterbildungen und auch von den Medien und Politikern vermittelt, man müsse sich als Landwirt heute den neuen Anforderungen innovativ stellen – und gleichzeitig soll seine schlanke Hebebühne mit Glaskabine den Charakter seines Betriebs in dessen Gesamtheit verändern. Gleichzeitig fliegen aber unweit seines Grundstücks im Minutentakt Flugzeuge im Tiefflug über dieses selbe Land.

Bei der Hebebühne handelt es sich um eine schlanke Metallkonstruktion (vgl. Beilage 3), und die Glaskabine dürfte aus grösserer Distanz nicht einmal sichtbar sein. Der ausgefahrene Hebebühnenarm befände sich überdies in unmittelbarer Nähe zum Silo, sodass er nicht oder nur wenig auffallen würde. Damit ändert sich nichts am Hofcharakter und öffentliche Interessen sind nur geringfügig tangiert.

22. Es wird nicht geltend gemacht, bei der geplanten Hebebühne handle es sich um eine zonenkonforme Baute. Vielmehr wird geltend gemacht, dass eine gesetzliche Ausnahmesituation nach Art. 24b bzw. Art. 24 RPG vorliegt, womit eine Ausnahmegewilligung hätte erteilt werden müssen:

23. Zusammenfassend sind die Voraussetzungen einer Ausnahmegewilligung nach Art. 24b Abs. 1 RPG erfüllt:
 - a. Zusatzeinkommen: Der Bedarf eines Zusatzeinkommens wurde bereits für die Bewilligung für die bestehende Besenwirtschaft nachgewiesen. Diese Voraussetzung ist nicht nochmals zu erfüllen, weil das Bauvorhaben ‚Hebebühne‘ bloss Bestandteil des bestehenden Nebenbetriebes ist (vgl. Ziff. 16).
 - b. Die Betriebsnähe zur Landwirtschaft wurde dargelegt in Ziff. 8, 11, 13, 16, 19 und 20.
 - c. Die Hebebühne befindet sich überdies in der bestehenden Scheune (Ziff. 18 – bzw. benötigt im Sinne von Art. 24b Abs. 1^{bis} RPG nur wenig zusätzlichen (Luft-)Raum, Ziff. 24 b).

- d. Dass im konkreten Fall – und es geht um eine Einzelfallbeurteilung – überwiegende planerische Interessen dem Projekt entgegenstehen sollten, ist nicht zutreffend (vgl. Ziff. 21).
24. Es sind weiter auch die Voraussetzungen einer Ausnahmegewilligung nach Art. 24b Abs. 1^{bis} RPG erfüllt:
- a. Ein enger sachlicher Bezug zur Landwirtschaft ist gegeben. Denn in der Glaskabine sollen an der Landwirtschaft Interessierte (Gäste der Besenwirtschaft und Fachleute) die Möglichkeit haben, den Landwirtschaftsbetrieb für pädagogische Zwecke aus der Vogelperspektive zu betrachten (vgl. Ziff. 20).
 - b. Wenn sich die Hebebühne auch nicht immer in der bestehenden Scheune befindet, so benötigt sie doch nur wenig zusätzlichen (Luft-)Raum (vgl. Ziff. 18).
 - c. Betreffend überwiegende planerische Interessen vgl. bereits Ziff. 23 d und 21).
25. In Bezug auf eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG ist schliesslich auch die Voraussetzung der positiven Standortgebundenheit erfüllt. Es handelt sich beim Betrieb des Beschwerdeführers wie erwähnt um eine Siedlung inmitten seiner bewirtschafteten Nutzfläche. Von seinem Scheunendach aus kann man nahezu den ganzen Betrieb überblicken, was für landwirtschaftspädagogische Zwecke geradezu ideal ist. Damit ist die positive Standortgebundenheit vorliegend zu bejahen.

IV. Kosten- und Entschädigungsfolgen

26. Die Gerichtskosten sind ausgangsgemäss der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen (§ 13 Abs. 2 in Verbindung mit § 70 VRG).
27. Dem Beschwerdeführer sind Umtriebe entstanden. Er ist dafür in voller Höhe gemäss

§ 17 Abs. 2 lit. a VRG zu entschädigen. Die Kosten- und Entschädigungsfolgen sind der Beschwerdegegnerin aufzuerlegen.

Abschliessend ersuche ich Sie, sehr geehrter Herr Präsident, sehr geehrte Damen und Herren, die Beschwerde antragsgemäss gutzuheissen.

Mit vorzüglicher Hochachtung



RA Klaus Vogel

Im Doppel

Beilagen gemäss separatem Beilagenverzeichnis

Beilagenverzeichnis

In Sachen Daniel Maag gegen Baudirektion des Kantons Zürich betreffend Verweigerung der Baubewilligung für Hebebühne mit Glaskabine

Beilage A	Vollmacht vom 5. Juli 2010
Beilage 1	Entscheid vom 4. Juni 2010 der Baurekurskommission I
Beilage 2	Schreiben von Erik Meier, Strickhof Fachstelle Biolandbau
Beilage 3	Fotografie Hebebühne mit Glaskabine
Beilage 4	Projektplan vom 15. September 2008
Beilage 5	Internetausdruck für Weiterbildungsangebot ARC u.a. für Bauern
Beilage 6	Internetausdruck für Weiterbildungsangebot Strickhof
Beilage 7	GIS-Ausdruck betr. Situation und Nähe zum Flughafen