

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
1C_565/2008

Urteil vom 19. Juni 2009
I. öffentlich-rechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichter Féraud, Präsident,
Bundesrichter Aemisegger, Reeb, Fonjallaz, Eusebio,
Gerichtsschreiberin Gerber.

1. Parteien
Eheleute A. _____,
2. B. _____,
3. C. _____,
Beschwerdeführer, alle vertreten durch Rechtsanwalt
Dr. Peter Bösch,

gegen

Z. _____, Beschwerdegegner, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Karl Ernst Schroeder,
Bauvorstand der Gemeinde Buchs, Badenerstrasse 1, 8107 Buchs, vertreten durch Rechtsanwalt
Dr. Felix Huber,
Baudirektion des Kantons Zürich, Walcheplatz 2, Postfach, 8090 Zürich.

Gegenstand
Baubewilligung,

Beschwerde gegen den Entscheid vom 23. Oktober 2008 des Verwaltungsgerichts des Kantons
Zürich,
3. Abteilung, 3. Kammer.
Sachverhalt:

A.
Z. _____ betreibt in Buchs einen gemischtwirtschaftlichen Landwirtschaftsbetrieb mit
Milchwirtschaft, Rindermast sowie Acker- und Futterbau, den er 2006 von seinem Vater, D. _____,
übernommen hat. Er bewirtschaftet 21.38 ha Eigenland und 16.11 ha Pachtland. Er hält 22
Milchkühe, 14 Stücke Aufzuchtvieh und 27 Stück Mastvieh, d.h. insgesamt 34.68
Grossvieheinheiten, und benötigt 2.467 Standardarbeitskräfte.

Die bestehenden Ökonomiegebäude (mit Rinderstall, Milchvieh-Anbindestall, Heustock und
Abladetenn) befinden sich nördlich der Krähstelstrasse und sind an das Restaurant Bergwerk
angebaut. Dieses wird von der Schwester von D. _____ bewirtschaftet. Zur Entflechtung der
beiden Betriebsteile wurde 1997 ein Betriebsleiterwohnhaus mit Stöckli südlich der Krähstelstrasse
erstellt (Krähstelstrasse 30 und 32). Dort befindet sich auch eine Remise mit Garage.

B.
Z. _____ möchte seinen Betrieb durch Erhöhung der Zahl der Milchkühe auf 68 Stück vergrössern
und hierfür einen neuen Milchvieh-Laufstall (23.5 m x 38.75 m) mit angebauter Bergehalle (18.94 m x
20 m; maximale Höhe 10 m ab dem gewachsenen und 11.50 ab dem projektierten Terrain), drei je 16
m hohe Hochsilos und eine unterirdische Jauchegrube (Volumen 830 m³) südlich der Krähstelstrasse
und westlich seines Wohnhauses erstellen. Der Bauvorstand von Buchs erteilte hierfür am 21. Mai
2007 unter verschiedenen Auflagen die notwendige Baubewilligung und eröffnete dabei auch eine
raumplanungsrechtliche Bewilligung der Baudirektion vom 30. März 2007.

C.
Gegen diese Beschlüsse wandten sich die Ehegatten A. _____, B. _____ und C. _____ als
Nachbarn. Die Baurekurskommission I des Kantons Zürich wies den Rekurs am 29. Februar 2008

nach Durchführung eines Augenscheins ab.

D.

Die unterlegenen Nachbarn erhoben am 4. April 2008 Beschwerde gegen den Rekursentscheid an das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich. Dieses wies die Beschwerde am 23. Oktober 2008 ab.

E.

Dagegen erhoben die Ehegatten A._____, B._____ und C._____ am 10. Dezember 2008 Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten ans Bundesgericht. Sie beantragen, der angefochtene Entscheid sei aufzuheben und die Baubehörden seien einzuladen, die nachgesuchte Baubewilligung für den Neubau eines Stalles und einer Bergehalle sei zu verweigern. Eventualiter sei die Angelegenheit zur ergänzenden Abklärung des Sachverhalts zurückzuweisen.

F.

Z._____ (im Folgenden: der Beschwerdegegner) und die kantonale Baudirektion schliessen auf Abweisung der Beschwerde. Das Verwaltungsgericht und der Bauvorstand der Gemeinde Buchs beantragen, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei.

Das ARE macht in seiner Vernehmlassung vom 26. Februar 2009 punktuelle Bemerkungen zur Beschwerde und zum angefochtenen Entscheid, ohne einen Antrag zu stellen. Den Parteien wurde Gelegenheit gegeben, sich zur Vernehmlassung des ARE und den Eingaben der Gegenseite zu äussern.

G.

Mit Verfügung vom 8. Januar 2009 wurde das Gesuch um aufschiebende Wirkung abgewiesen.

Erwägungen:

1.

Angefochten ist ein kantonal letztinstanzlicher Entscheid, mit dem eine bau- und eine raumplanungsrechtliche Bewilligung bestätigt werden. Dagegen steht grundsätzlich die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten offen (Art. 82 ff. BGG). Die Beschwerdeführer sind unmittelbare Nachbarn des Beschwerdegegners; ihre Wohnhäuser liegen in Sichtdistanz zum Bauvorhaben, das deren Aussicht nach Südosten teilweise verdeckt. Insofern sind sie durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt und haben ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Änderung. Sie sind daher zur Beschwerde legitimiert (Art. 89 Abs. 1 BGG). Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen vorliegen, ist auf die Beschwerde einzutreten.

2.

In der Landwirtschaftszone zonenkonform sind Bauten und Anlagen, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung nötig sind (Art. 16a Abs. 1 RPG). Diese Anforderungen präzisiert Art. 34 Abs. 1 RPV. Danach sind insbesondere Bauten zonenkonform, die der bodenabhängigen Bewirtschaftung dienen (Art. 34 Abs. 1 erster Halbsatz RPV), namentlich der Produktion verwertbarer Erzeugnisse aus Pflanzenbau und Nutztierhaltung (lit. a). Im vorliegenden Fall ist unstrittig, dass der geplante Laufstall mit Bergehalle, Silos und Jauchegrube der bodenabhängigen Milchkuhhaltung dient und damit grundsätzlich zonenkonform ist.

Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung ist gemäss Art. 34 Abs. 4 RPV weiter, dass die Baute oder Anlage für die in Frage 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).

Nach der Rechtsprechung beurteilt sich die Frage der Notwendigkeit der Erstellung oder der Veränderung einer Baute oder Anlage nach objektiven Kriterien. Sie hängt ab von der bestellten Oberfläche, von der Art des Anbaus und der Produktion sowie von der Struktur, Grösse und Erforderlichkeit der Bewirtschaftung (Urteile des Bundesgerichts 1C_372/2007 vom 11. August 2008 E. 3.1; 1C_27/2008 vom 25. Juni 2008 E. 2.3; 1A.106/2003 vom 12. Januar 2004 E. 3.2).

An der betrieblichen Notwendigkeit eines Neubaus fehlt es von vornherein, wenn die vorgesehene Nutzung (allenfalls nach Umbau) in einer bereits vorhandenen Baute möglich wäre (BGE 123 II 499 E. 3b/cc S. 508 mit Hinweis; BERNARD WALDMANN/PETER HÄNNI, Handkommentar RPG, 2006, Art. 16a Rz. 24). Dies ist sorgfältig zu prüfen (vgl. Urteile 1A.213/2005 vom 27. März 2006 E. 2; 1A.131/2002 vom 22. November 2002 E. 3.3).

Ist eine Neubaute erforderlich, so muss diese den objektiven Bedürfnissen des Betriebs angepasst sein, namentlich mit Bezug auf ihre Grösse und ihren Standort (BGE 114 Ib 131 E. 3 S. 133 f. mit Hinweisen). Sie darf insbesondere nicht überdimensioniert sein (BGE 125 II 278 E. 3a S. 281).

Bei der Standortwahl ist der Bauherr nicht frei, sondern er muss nachweisen, dass die Baute oder Anlage am vorgesehenen Standort objektiv notwendig ist (BGE 125 II 278 E. 3a S. 281), d.h. ein schutzwürdiges Interesse daran besteht, die streitige Baute am gewählten Ort zu errichten und, nach Abwägung aller Interessen, kein anderer, besser geeigneter Standort in Betracht kommt (Entscheide 1C_372/2007 vom 11. August 2008 E. 3.1; 1A.213/2005 vom 27. März 2006, E. 3.1; 1A.86/2001 vom 21. Mai 2002, publ. in SJ 2002 I S. 541 und RDAF 2003 I 234, E. 4.3; VALÉRIE SCHEUCHZER, La construction agricole en zone agricole, Diss. Lausanne 1992, S. 133 f.).

Im vorliegenden Fall bestreiten die Beschwerdeführer das betriebliche Bedürfnis für eine neue Futterbergehalle (vgl. dazu E. 3) und den für das Bauvorhaben gewählten Standort (vgl. unten E. 4). Weiter wird geltend gemacht, dass die kantonalen Behörden zu Unrecht nicht über das Schicksal der bestehenden Ökonomiebauten entschieden hätten (E. 5) und den längerfristigen Bestand des Betriebs nicht ausreichend geprüft hätten (E. 6).

3.

Die Vorinstanzen erachteten den neuen Stall im Hinblick auf die geplante Betriebsvergrösserung als notwendig; der bestehende Anbindestall sei aus betrieblichen und tierschützerischen Gründen nicht zweckmässig und biete keine Entwicklungsmöglichkeiten. Dies wird von den Beschwerdeführern nicht grundsätzlich bestritten.

Sie bestreiten allerdings den Bedarf für die Bergehalle. Dieser sei nicht objektiv ausgewiesen, nachdem die landwirtschaftlichen Bauten nördlich der Strasse bestehen bleiben und weiter zur Stroh- und Heulagerung genutzt werden könnten. Der Beschwerdeführer habe selbst ausgeführt, dass er die Bergehalle erst in zwei bis drei Jahren erstellen wolle. Damit werde unzulässigerweise eine Baubewilligung auf Vorrat erteilt.

Tatsächlich war die Bergehalle im ersten Bau- und Subventionsgesuch noch nicht enthalten, weshalb sich die Kantonale Siedlungskommission (KSK) als beratende Fachkommission für die Beurteilung landwirtschaftlicher Bauvorhaben nicht zu deren betrieblicher Notwendigkeit geäussert hat. In der Stellungnahme der Abteilung Landwirtschaft des Amts für Landschaft und Natur vom 26. Oktober 2006 wird ausgeführt, dass der Gesuchsteller die Bergehalle erst in 2 bis 3 Jahren erstellen wolle. Die Notwendigkeit der Errichtung einer neuen Bergehalle für die Futterlagerung wurde von der Abteilung Landwirtschaft wie auch von der Baudirektion (Bewilligung vom 30. März 2007, S. 3) bejaht, weil der Gesuchsteller seine ganzen Betriebsgebäude auf der Südseite der Strasse konzentrieren wolle und die alten Gebäude nördlich der Strasse in nächster Zukunft nicht mehr genutzt würden.

Die landwirtschaftlichen Bauten nördlich der Strasse sollen jedoch bestehen bleiben und gehören weiterhin zum Betrieb des Beschwerdegegners. Dazu gehört insbesondere ein Abladetenn und eine grosse Scheune, in der sich u.a. ein deckenlastiger Heuraum befindet. Insofern hätte näher begründet werden müssen, weshalb diese Räumlichkeiten nicht weiter zur Futterlagerung verwendet werden können, allenfalls unter Einbezug des (durch den Stallneubau) frei werdenden Milchvieh-Anbindestalls. Der blosse Wunsch des Gesuchstellers, den Betrieb künftig auf der Südseite der Strasse zu konzentrieren, genügt nicht. Vielmehr müsste dargelegt werden, weshalb es aus betrieblicher Sicht notwendig ist, das Heu- und Strohlager südlich der Strasse in einem Neubau unterzubringen. Zu dieser Frage haben sich die kantonalen Instanzen nicht geäussert.

Diese Frage ist für die Dimensionierung des Bauvorhabens von Bedeutung: Ohne die Bergehalle wäre der Neubau nur ca. 40 m statt 60 m lang, womit seine optische Wirkung und damit auch die Beeinträchtigung der Landschaft verringert würde.

4.

Die kantonalen Instanzen räumten ein, dass der Neubau an einem von weitem einsehbaren Hang die Landschaft beeinträchtigt und zur Erweiterung des bestehenden Kleinstweilers und damit zur Zersiedlung der Landschaft führt. Sie waren jedoch der Auffassung, dass der geplante Standort aus betrieblicher Sicht der Beste sei und gewichteten die privaten und öffentlichen Interessen an der Erhaltung und der Entwicklung des Landwirtschaftsbetriebs des Beschwerdegegners höher als das Interesse am Landschaftsschutz.

Die Beschwerdeführer kritisieren, dass alternative Standorte von den Behörden nicht oder nicht genügend abgeklärt worden seien. Die Standortwahl sei vielmehr ausschliesslich nach subjektiven respektive betrieblichen und finanziellen Kriterien erfolgt. Zudem hätte vor der Bewilligung einer Neubaute die Möglichkeit der Erstellung einer Ersatzbaute innerhalb der bestehenden landwirtschaftlichen Überbauung geprüft werden müssen.

4.1 Das Verwaltungsgericht erachtete einen Neubau östlich der Remise, entlang der Krähstelstrasse, zwar als möglich, ging aber davon aus, dass dieser Standort für die Landschaft nicht wesentlich schonender wäre als der vorgesehene Standort: Der notwendigermassen voluminöse Bau würde auf der einen wie der anderen Seite die bestehende Kleinsiedlung wesentlich verbreitern, ob er nun den

Anschluss eher an die im Westen liegenden Häuser der Beschwerdeführer oder eher an die östlich gelegenen Gebäude im Kreuzungsbereich Krähstelstrasse/Herrenweg suche. Diese Auffassung ist nicht zu beanstanden: Ein Neubau östlich des bestehenden Remisegebäudes würde zwar die Aussicht der Beschwerdeführer weniger beeinträchtigen, dagegen nicht zu einer besseren Lösung aus Sicht von Raumplanung und Landschaftsschutz führen.

4.2 Baurekurskommission und Verwaltungsgericht prüften sodann, ob der Neubau am Heideläckerweg, südlich des Wohnhauses oder der Remise, errichtet werden könne. Sie bestätigten, dass ein solcher Standort "dezent" in Erscheinung treten würde, gingen aber davon aus, dass betriebliche Gründe dagegen sprächen: Das Gelände sei steiler, weshalb die Zufahrt mit Milchfahrzeugen erschwert werde. Zudem sei aus betrieblichen Gründen möglichst ein einheitliches Geschossniveau anzustreben.

Dies wird von den Beschwerdeführern nicht bestritten; sie sind jedoch der Auffassung, gewisse betriebliche Nachteile seien im Interesse eines die Landschaft schonenderen Standorts hinzunehmen. Ein Standort am Heideläckerweg, südlich der bestehenden Bauten, würde zu einer kompakteren Siedlungsform führen und sich besser in die bauliche und landschaftliche Umgebung einpassen. Diese Lösung hätte zudem den Vorteil, keine wertvolle Fruchtfolgefläche der Bodengüteklasse 2 zu beanspruchen, sondern lediglich Land der Güteklassen 5-7.

Die Wahl zwischen mehreren in Betracht kommenden Standorten bedingt eine Interessenabwägung (vgl. oben E. 2). Diese ist grundsätzlich eine Rechtsfrage, die das Bundesgericht frei überprüfen kann. Es legt sich allerdings Zurückhaltung auf, wenn örtliche Verhältnisse oder technische Fragen zu prüfen sind, namentlich wenn die zuständigen Behörden auf der Grundlage von Gutachten oder Berichten von Fachstellen entschieden haben. In diesen Fällen prüft das Bundesgericht nicht selbst, welche der mehreren Lösungen die beste ist, sondern beschränkt sich auf die Prüfung, ob eine gesamthafte, dem Bundesrecht genügende Interessenabwägung vorgenommen worden ist (Urteil 1A.213/2005 vom 27. März 2006 E. 3.1 mit Hinweisen).

4.2.1 Die Beschwerdeführer rügen zunächst, dass die Kantonale Siedlungskommission (KSK) noch einmal hätte angehört werden müssen. Diese habe sich zu einem früheren Projekt geäußert; das überarbeitete, nunmehr bewilligte Projekt sei ihr aber nicht mehr vorgelegt worden.

Das Verwaltungsgericht hielt dem entgegen, dass die KSK aus betrieblicher Sicht keine Einwände gegen den Bau eines neuen Laufstalls gehabt habe, sondern lediglich eine Überarbeitung bzw. Konkretisierung des Projekts in verschiedener Hinsicht verlangt habe, die mit der Frage der Betriebsnotwendigkeit nichts zu tun gehabt habe.

Diese Auffassung ist aus bundesrechtlicher Sicht nicht zu beanstanden. Die KSK ist eine beratende Fachkommission, die landwirtschaftliche Bauvorhaben beurteilt und sich zu betrieblichen Fragen, insbesondere aus landwirtschaftlicher Sicht, äussert: Ihre Stellungnahmen binden die für den Entscheid zuständigen Behörden grundsätzlich nicht. Die Beschwerdeführer legen nicht dar, weshalb und aufgrund welcher Bestimmungen des kantonalen Rechts eine nochmalige Befassung der Kommission geboten gewesen wäre, namentlich zur streitigen Frage des Standorts des Stalls und dessen Einordnung in die Landschaft.

Im Rahmen der Interessenabwägung ist allerdings zu berücksichtigen, dass die KSK das ursprüngliche Projekt kritisiert hatte, weil die Ausgestaltung des Stalls auf nur einer Ebene der Hanglage nicht gerecht werde und zwangsläufig zu grossen Terrainveränderungen führe, die unbedingt verhindert werden sollten. Sie empfahl daher, bereits im Stall mit abgestuften, dem Hang angepassten, Niveaus zu arbeiten. Diese Empfehlung wurde nicht umgesetzt, soll doch der neue Stall auf einer Ebene errichtet werden (vgl. Tekturplan, Ansichten 1:200). Aus dieser Stellungnahme lässt sich überdies ableiten, dass die KSK eine einheitliche Geschossebene aus betrieblichen Gründen nicht als zwingend erforderlich erachtete. Insofern relativiert ihre Stellungnahme die vom Verwaltungsgericht betonten betrieblichen Vorteile des gewählten Standorts.

4.2.2 Die Beschwerdeführer machen weiter geltend, im Baubewilligungs- und Rechtsmittelverfahren seien keine Unterlagen über die Bodenqualität eingeholt worden; alle die Bodenqualität betreffenden Vorbringen der Beschwerdeführer (in ihrer Replik vor Baurekurskommission) seien von Rekurskommission und Verwaltungsgericht zu Unrecht als verspätet bzw. als unzulässige Erweiterung der Rekursbegründung zurückgewiesen worden.

Gemäss Art. 34 Abs. 4 lit. b RPV ist eine gesamthafte Interessenabwägung geboten (Urteil 1A.154/2002 vom 22. Januar 2003 E. 5, publ. in Pra 2003 Nr. 155 S. 849 und ZBI 105/2004 S. 110). Diese fällt - sofern mehrere Standorte zur Diskussion stehen - weitgehend mit der für die Standortwahl erforderlichen Interessenabwägung zusammen (vgl. zur vergleichbaren Problematik bei der Abgrenzung von Art. 24 lit. a und b RPR Urteil 1A.186/2002 vom 23. Mai 2003 E. 3, publ. in ZBI 105/2004 S. 103; RDAF 2005 I S. 591). Lenkender Massstab der Interessenabwägung bilden namentlich die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, wobei die Anliegen des Landschaftsschutzes und der Erhaltung von genügend Flächen an geeignetem Kulturland von besonderer Bedeutung sind

(1A.154/2002 vom 22. Januar 2003 E. 5.1, publ. in Pra 2003 Nr. 155 S. 849 und ZBI 105/2004 S. 110; WALDMANN/HÄNNI, a.a.O., Art. 16a Rz. 25). In diesem Zusammenhang kann daher - zumindest bei grösseren Vorhaben - auch die Bodenqualität an den verschiedenen in Betracht kommenden Standorten eine Rolle spielen.

Die gebotene gesamthafte Interessenabwägung darf nicht dadurch verunmöglicht werden, dass einzelne Aspekte aus prozessualen Gründen ausgeklammert werden, mit der Begründung, sie seien erst nachträglich in der Rekursreplik vorgebracht worden (vgl. dazu Urteil 1A.114/2001 vom 14. März 2002 E. 4.3 und 4.4). Zudem verlangt Art. 110 BGG die freie Prüfung des Sachverhalts und die Anwendung des massgebenden Rechts von Amtes wegen durch mindestens eine kantonale richterliche Instanz (vgl. dazu zur Veröffentlichung bestimmten Entscheid 2C_607/2008 vom 24. März 2009 E. 3.3 und Entscheid 2C_651/2008 vom 20. April 2009 E. 4.2). Im vorliegenden Fall wurden die unterschiedlichen Bodenqualitäten der in Betracht fallenden Standorte von keiner gerichtlichen Instanz berücksichtigt. Schon aus diesem Grund erweist sich die Interessenabwägung als unvollständig.

4.3 Schliesslich haben Baurekurskommission und Verwaltungsgericht nicht geprüft, ob die neue Baute anstelle bestehender Betriebsbauten errichtet werden könnte, sei es nördlich der Krähstelstrasse, als Ersatz für alle bestehenden Ökonomiebauten, sei es südlich der Krähstelstrasse, anstelle der bestehenden Remise und Garage, falls die frei werdenden Altbauten nördlich der Krähstelstrasse deren Funktion übernehmen könnten (vgl. dazu im Einzelnen unten E. 5).

5.

Die Beschwerdeführer kritisieren in diesem Zusammenhang, dass in der angefochtenen Verfügung nicht bestimmt wird, was mit den bestehenden alten Gebäuden/Anlagen geschehen solle. Gemäss Stellungnahme der KSK sollten die alten Silos abgebrochen werden; dies sei aber nicht verfügt worden. Die Baudirektion habe auch nicht verfügt, dass der alte Milchviehanbindestall nicht mehr zur Rindviehhaltung benutzt werden dürfe. Theoretisch könnten deshalb im neuen und im alten Stall zusammen über 125 Grossvieh-Rinder gehalten werden, obwohl hierfür die Trockensubstanzbilanz bzw. Nährstoff-/Güllebilanz nicht mehr stimmen würde.

5.1 Auch das ARE weist darauf hin, dass der Beschwerdegegner zusammen mit den geplanten Neubauten über landwirtschaftliches Gebäudevolumen in erheblichem Umfang verfügen werde: Schon bisher seien 660 m² Remisen, 83 m² Werkstätte, 44 m² Garagen, 200 m² Stallbauten, 90 m² Mistplatten und 400 m² Futtersilo vorhanden; neu geplant seien ein Milchviehstall mit 1027 m², eine Bergehalle mit 378 m² Bruttogeschossfläche, eine neue Güllegrube mit 276 m² Fläche und 3 neue Futtersilos. Die kantonalen Instanzen hätten nicht geprüft, ob die Gesamtheit der bestehenden und geplanten landwirtschaftlichen Bauten i.S.v. Art. 16a Abs. 1 RPG für die Bewirtschaftung notwendig sei. Der Beschwerdeführer gehe offenbar selbst davon aus, dass er die nördlich der Strasse bestehenden alten landwirtschaftlichen Gebäude mittelfristig nicht mehr nutzen werde, was für insgesamt zu gross dimensionierte Bauten spreche. Gemäss Art. 16a RPG und Art. 34 RPV dürfe das gesamte Gebäudevolumen nicht grösser sein, als dies dem ausgewiesenen Bedarf entspreche. Das ARE weist überdies darauf hin, dass der offenbar beabsichtigte Abbruch der bestehenden Hochsilos bei der alten Scheune weder in der Baubewilligung der Gemeinde noch der Bewilligung der Baudirektion thematisiert worden sei.

5.2 Der Beschwerdegegner hatte im Bewilligungsverfahren ein Gesamtkonzept zur aktuellen und künftigen Nutzung sämtlicher bestehender und zukünftiger Bauten und Anlagen eingereicht. Daraus geht hervor, dass der alte Rinder/Mastviehstall und der Abladetenn nördlich der Krähstelstrasse weiter genutzt werden sollen; dagegen soll der Milchvieh-Anbindestall künftig als Lagerraum bzw. zum Schlafen im Stroh genutzt werden. Ergänzend liess der Beschwerdegegner am 7. Februar 2007 ausführen, dass in den nächsten 10 Jahren zwar nicht geplant sei, den Rinder/Mastviehstall in den Neubau zu integrieren, diese Option aber nicht verunmöglicht werden dürfe. Eine spätere Umnutzung des Jungviehstalls, etwa zu einem Verkaufslokal mit Direktvermarktung, Schlafen im Stroh, Holzaufbereitung für Privathaushalte oder Aktivitäten im Zusammenhang mit dem alten Bergwerk, kämen in einem späteren Zeitpunkt in Frage.

5.3 Das Verwaltungsgericht erachtete diese Darlegungen als ausreichend; insbesondere könne dem Beschwerdegegner nicht vorgeworfen werden, mit dem Neubau bauliche Überkapazitäten für den geplanten Viehbestand zu schaffen. Soweit künftig eine Umnutzung des Milchviehstalls oder des Rinderstalls anstehe, werde diese in einem separaten Bewilligungsverfahren geprüft werden müssen. Im jetzigen Zeitpunkt genüge die Feststellung, dass auch hinsichtlich dieser Bauten eine spätere

zonenkonforme Umnutzung möglich erscheine.

Auch die Gemeinde Buchs ist der Auffassung, es sei nicht erforderlich, das Schicksal der Altbauten rechtlich mit demjenigen der Neubauten zu verknüpfen. Die Baubehörde habe immer noch die Möglichkeit, den Inhaber des Landwirtschaftsbetriebs nach Erstellung der Neubauten aufzufordern, entweder in einem Baugesuch die weitere Verwendung der alten Bauten zusammen mit einem Betriebskonzept genehmigen zu lassen, oder diese Bauten abzurechen.

5.4 Für die Prüfung, ob die bestehenden und geplanten Bauten in ihrer Dimension den Bedürfnissen des Betriebs entsprechen, ist praxismässig auf den bestehenden Betrieb abzustellen. Zulässig ist eine gewisse Betriebsreserve (Entscheid 1A.130/2000 vom 16. November 2000, publ. in ZBl. 103/2002 S. 136, Pra 2001 Nr. 143 S. 850 und RDAF 2003 I S. 499, E. 5b/bb); spätere Entwicklungen sind dagegen nur zu berücksichtigen, wenn diese in naher Zukunft höchst wahrscheinlich sind (BGE 113 Ib 138 E. 4c S. 141; Urteil 1A.213/2005 vom 27. März 2006 E. 2.1 in fine und E. 2.5). Dies ist hier für die geplante Erhöhung der Zahl der Milchkühe anzunehmen; dagegen können die anderen vom Beschwerdegegner genannten Aktivitäten als blosse Eventualitäten nicht berücksichtigt werden. Die blosse Möglichkeit einer späteren zonenkonformen Umnutzung der bestehenden Bauten genügt somit - entgegen der Auffassung des Verwaltungsgerichts - nicht.

5.5 Der Strukturwandel in der Landwirtschaft ist mit einem zunehmenden Druck auf die unüberbaute Landschaft verbunden: Einerseits werden immer grössere Ökonomiegebäude gebaut, andererseits können die alten Ökonomiebauten aufgrund ihrer baulichen Strukturen und den häufig zu geringen Raumhöhen nicht mehr sinnvoll genutzt werden, was sich in einem hohen Leerbestand dieser Gebäude äussert (MANUEL HÄBERLI/DORIS SCHNEEBELI, Bauen ausserhalb der Bauzone, PBG aktuell 1/2009 S. 14). Dadurch entsteht insgesamt ein überdimensioniertes Bauvolumen in der Landwirtschaftszone. Dies widerspricht dem Gebot der haushälterischen Bodennutzung (Art. 75 Abs. 1 BV; Art. 1 Abs. 1 RPG), der Nachhaltigkeit (Art. 73 BV), den Planungszielen und -grundsätzen von Art. 1 Abs. 2 lit. a und d und Art. 3 Abs. 2 RPG sowie den Grundsätzen von Art. 16a RPG und Art. 34 Abs. 1 und 4 lit. a RPG und ist als öffentliches Interesse bei der Interessenabwägung i.S.v. Art. 34 Abs. 4 lit. b RPG zu berücksichtigen.

5.5.1 In erster Linie ist deshalb zu prüfen, ob die Neubauten als Ersatzbauten an Stelle der bisherigen, nicht mehr benötigten Bauten errichtet werden können, um Boden und Landschaft nicht zusätzlich zu beanspruchen.

5.5.2 Ist dies nicht möglich, so muss im Bewilligungsverfahren für den Neubau geprüft werden, ob die Beanspruchung der Landschaft minimiert werden kann, indem bestehende, nicht mehr benötigte Bauten abgerissen werden. Im Idealfall sollte das gesamte Gebäudevolumen nicht grösser sein, als dies dem ausgewiesenen Bedarf entspricht. Allerdings kann im Einzelfall ein öffentliches Interesse an der Erhaltung schutzwürdiger Bauten bestehen, oder der Abriss bestehender Bauten kann sich als unverhältnismässig erweisen. Erscheint eine zonenkonforme Nutzung in naher Zukunft möglich, kann dem Landwirt auch Frist gesetzt werden, ein Gesuch für die Umnutzung bestehender Bauten einzureichen.

5.6 Im vorliegenden Fall wurde nicht ausreichend geprüft, ob die bestehenden Bauten noch für die Heu- und Strohlagerung verwendet werden können (vgl. oben E. 4) und ob die geplante Neubaute anstelle bestehender Bauten erstellt werden könnte (oben E. 4.3). Ist dies aufgrund der räumlichen Verhältnisse, betrieblicher Bedürfnisse oder aus anderen Gründen nicht möglich, so muss geprüft werden, ob die Beeinträchtigung der Landschaft durch den Abbruch oder die Beseitigung bestehender Bauten und Anlagen verringert werden könnte. Dabei müssen alle auf dem Grundstück des Beschwerdegegners vorhandenen Bauten (Werkstätten, Garagen, Schuppen, etc.) und Anlagen (Silos, Lagerflächen, etc.) berücksichtigt werden, auch (und insbesondere) soweit diese derzeit zu landwirtschaftsfremden Zwecken verwendet werden.

6.

Vollständigkeitshalber sind noch die Rügen betreffend Art. 34 Abs. 4 lit. c RPV zu prüfen. Danach darf eine Baubewilligung für die umstrittenen Bauten und Anlagen nur erteilt werden, wenn der Landwirtschaftsbetrieb voraussichtlich längerfristig bestehen kann. Hierfür wird grundsätzlich ein Betriebskonzept des Gesuchstellers verlangt (BGE 133 II 370 E. 5 S. 378). Die Beschwerdeführer machen geltend, es lägen keine aussagekräftigen Unterlagen zum längerfristigen Bestand des Betriebes vor.

6.1 Das Verwaltungsgericht ging davon aus, ein landwirtschaftlicher Betrieb der vorliegenden Grösse habe, nach vollzogenem Generationenwechsel und ausgehend von den bisherigen Rahmenbedingungen, grundsätzlich eine mittel- bis langfristige Überlebenschance. Mit Blick auf die

derzeitige Ungewissheit infolge Liberalisierung des Agrarmarkts seien allerdings langfristige Betriebsprognosen äusserst schwierig. Dies dürfe jedoch nicht dazu führen, dass nunmehr allen mittelgrossen landwirtschaftlichen Betrieben die Überlebensfähigkeit abgesprochen werde. Die Siedlungskommission habe nach Besichtigung des Betriebs empfohlen, das Bauvorhaben im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten mit Subventionen des Staates zu unterstützen. Zudem habe der Baudirektion im Bewilligungsverfahren ein Finanzierungsplan mit Voranschlag, Investitionshilfe- und Ertragswertberechnung vom 14. März 2006 vorgelegen. Dies erachtete das Verwaltungsgericht als ausreichend und hegte keine Zweifel am längerfristigen Bestand des landwirtschaftlichen Betriebs des Beschwerdegegners.

6.2 Diesen Erwägungen ist zuzustimmen. Die Beschwerdeführer setzen sich damit nicht näher auseinander. Sie beanstanden auch nicht, dass die konkreten Zahlen des Finanzierungsplans als vertraulich behandelt worden sind.

7.

Die Beschwerde ist somit teilweise (im Hinblick auf den Eventualantrag) gutzuheissen, der angefochtene Entscheid aufzuheben und die Sache zu neuer Beurteilung an das Verwaltungsgericht zurückzuweisen. Die kantonalen Instanzen werden die betriebliche Notwendigkeit der Bergehalle und den Standort der Neubaute nochmals überprüfen und hierfür eine neue Interessenabwägung vornehmen müssen. Dabei ist auch die Bodenqualität an den verschiedenen, in Betracht kommenden Standorten zu berücksichtigen, auch wenn diesem Faktor für sich allein keine ausschlaggebende Bedeutung zukommt. Es steht im Ermessen der kantonalen Instanzen, die KSK nochmals anzuhören; falls sie dies nicht tun, ist bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen, dass sich die KSK für eine abgestufte Ausgestaltung des Stalls ausgesprochen hatte. Im Falle der Bewilligung eines Neubaus ist zu prüfen, inwieweit noch Bedarf für die bereits bestehenden Bauten und Anlagen besteht bzw. diese zu beseitigen sind.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens unterliegt im Wesentlichen der private Beschwerdegegner, der kosten- und entschädigungspflichtig wird (Art. 66 und 68 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird der Entscheid des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich, 3. Abteilung, 3. Kammer, vom 23. Oktober 2008, aufgehoben und die Sache zu neuer Beurteilung im Sinne der Erwägungen an das Verwaltungsgericht zurückgewiesen.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 3'000 werden dem privaten Beschwerdegegner auferlegt.

3.

Der private Beschwerdegegner hat die Beschwerdeführer für das bundesgerichtliche Verfahren mit insgesamt Fr. 3'000.-- zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien, dem Bauvorstand der Gemeinde Buchs, der Baudirektion und dem Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, 3. Abteilung, 3. Kammer, sowie dem Bundesamt für Raumentwicklung schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 19. Juni 2009

Im Namen der I. öffentlich-rechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts
Der Präsident: Die Gerichtsschreiberin:

Féraud Gerber