

vzgv Katharina Seiler Germanier

Grenzabstand zur Landwirtschaftszone

1 Ausgangslage

Im Kanton Zürich galt bis noch vor kurzer Zeit die Regel, dass Gebäude, die in der Bauzone erstellt werden, gegenüber der Landwirtschaftszone keinen Grenzabstand einzuhalten haben. Begründet wurde dies mit dem Fehlen einer gesetzlichen Grundlage im kantonalen Recht, die das Einhalten eines solchen Abstands verlangen würde.¹

2018 hat das Bundesgericht in einem Fall im Kanton Schwyz entschieden, dass der Grenzabstand direkt abgestützt auf das Raumplanungsrecht des Bundes einzuhalten ist.² Zusammengefasst hält es fest, dass Bauten an der Zonengrenze Auswirkungen auf die direkt angrenzende Zone haben können und unter Umständen entsprechend von der Zonengrenze zurückversetzt werden müssen. Dies gilt nur schon, weil Art. 1 RPG die haushälterische Nutzung des Bodens und die Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet anordnet.

Der Kanton Zürich setzt diese neue Erkenntnis seit 2019 um und verlangt, dass im Baubewilligungsverfahren geprüft wird, ob eine an der Grenze zur Landwirtschaftszone geplante Baute einen Grenzabstand zu dieser Zone einhalten muss und wenn ja, welchen.

2 Neue Regelung

2.1 Zuständigkeit zur Beurteilung

Zuständig zur Beurteilung, ob und welchen Grenzabstand eine Baute gegenüber der Landwirtschaftszone einzuhalten hat, ist im Kanton Zürich die Baudirektion bzw. das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE).³

2.2 Beurteilung der Auswirkungen auf die Landwirtschaftszone

Sind nach der allgemeinen Lebenserfahrung keine oder nur unbedeutende Auswirkungen auf die benachbarte Zone zu erwarten, genügt es, wenn das Vorhaben dem Zweck der Zone entspricht, in die es zu liegen kommt. Sind dagegen von einer Baute auf oder ganz nahe an der Grenze Auswirkungen auf eine Nachbarzone wahrscheinlich, hat die Baubehörde die Konformität auch mit der benachbarten Zone zu prüfen, da es sich nach der gebotenen wirkungsbezogenen Betrachtungsweise um ein grenzüberschreitendes Vorhaben handelt.⁴

Ist die Konformität nicht gegeben, ist weiter zu prüfen, ob eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 ff. RPG erteilt werden kann bzw. muss. Ist kein Ausnahmetatbestand ersichtlich, was bei einer zonenkonformen Überbauung in der Bauzone regelmässig der Fall sein dürfte, muss ein Abstand zur Zonengrenze eingehalten werden.

2.3 Festlegung des Grenzabstands

Wie gross dieser Abstand sein muss, ist im Einzelfall zu bestimmen. Er hängt einerseits vom konkret geplanten Bauvorhaben ab (welche Auswirkungen auf die Nichtbauzone sind von ihm zu erwarten?) und andererseits von der zwingend vorzunehmenden Interessenabwägung. Im «leading case» des Baurekursgerichts, mit welchem die Rechtsprechung im Kanton Zürich angepasst wurde, ging es um ein 30 Meter langes, viergeschossiges Mehrfamilienhaus.⁵ Dessen Südseite, welche als Hauptwohnseite angenommen wurde, grenzte direkt an die Landwirtschaftszone. Das Baukursgericht ging davon aus, dass nur schon diese Fassade und die daran anschliessende, ebenfalls auf der Zonengrenze stehende Stützmauer sich auf die Nutzung des angrenzenden Landwirtschaftslands auswirken würde. Ausserdem hatte das Bauvorhaben auf der Südseite keinen in der Bauzone gelegenen Umschwung, weshalb davon auszugehen sei, dass der südlich angrenzende Bereich als Vorgarten für die Wohnbaute genutzt werden würde und damit unerwünschten Auswirkung auf die Landwirtschaftszone hätte.

«Der Grenzabstand wird entsprechend so bemessen werden müssen, dass sämtliche Haupt- und Nebennutzungen ausschliesslich in der Bauzone stattfinden.»

Einen Abstand zu verlangen, war in casu auch verhältnismässig, weil das Wohnhaus nicht auf einen Standort an der Zonengrenze angewiesen war. Ausserdem konnten die Auswirkungen auch nicht mit Auflagen verhindert werden. Das Grundstück war zudem schon teilweise überbaut und konnte bei entsprechender Redimensionierung des Projekts auch weitergehend überbaut werden.

Auf www.zh.ch > Planen & Bauen > Bauvorschriften > Bauen an besonderer Lage > Bauen ausserhalb Bauzonen finden sich verschiedene Merkblätter. Dem Merkblatt «Überstellen der Bauzonengrenze» ist folgendes zu entnehmen: «Das Überstellen der Bauzonengrenze ist nicht zulässig. Sämtliche Haupt- und Nebennutzungen müssen innerhalb der Bauzone stattfinden.» Der Abstand wird entsprechend so bemessen werden müssen, dass diese Haupt- und Nebennutzungen ausschliesslich in der Bauzone stattfinden.

3 Zusammenfassung

Nichtlandwirtschaftliche Bauten dürfen in Nachachtung der Grundsätze des Raumplanungs- und Baugesetzes nicht unbesehen auf die Grenze zur Landwirtschaftszone gestellt werden. Die von den geplanten Bauten zu erwartenden Auswirkungen müssen geprüft ein entsprechender Abstand muss festgesetzt werden, damit keine unzulässigen Auswirkungen auf die Landwirtschaftszone entstehen.

Bei kleineren Bauten wie einfachen Nebenbauten (zum Beispiel Geräteschöpfe oder Velounterstände), bei Zäunen und Gattern sind keine solchen Auswirkungen zu erwarten und sie dürfen auf die Grenze gestellt werden. Bei grösseren Bauten, speziell bei grösseren Wohnhäusern, wird ein Abstand so zu dimensionieren sein, dass ein für die Bewohnerinnen und Bewohner nutzbarer Umschwung innerhalb der Bauzone vorhanden ist.

**Katharina Seiler Germanier,
lic. iur., Senior Beraterin, Federas Beratung AG**

¹ BRKE I Nr. 45/1989 = BEZ 1989 Nr. 21, überholt.

² Urteil 1C_668/2017 vom 31. Oktober 2018, publiziert als BGE 145 I 156.

³ Anhang zur Bauverfahrensverordnung vom 3. Dezember 1997 (BVV; LS 700.6) Ziff. 1.2.1.

⁴ BRGE I Nr. 0202/2020 vom 18. Dezember 2020, in: BEZ 2021 Nr. 7, Ziff. 4.2.

⁵ BRGE I Nr. 0202/2020 vom 18. Dezember 2020, in: BEZ 2021 Nr. 7.



Späh Architektur AG unterstützt Ihr Bauprojekt von A wie Amt bis Z wie Zukunft