



## Umfrage zum Grenzabstand zur Zonengrenze

### 1. Fragestellung

Anfrage aus dem Kanton Schaffhausen:

Das Bundesgericht hat in BGE 145 I 156 festgehalten, dass gegenüber der LW-Zone ein Grenzabstand einzuhalten ist (auch wenn die Zonengrenze nicht mit einer Parzellengrenze zusammenfällt). Wenn keine kantonale Regelung besteht, muss der passende Abstand im Einzelfall ermittelt werden.

- 1) Welche Kantone haben eine Regelung zur Situation, wo die Zonengrenze und die Parzellengrenze nicht übereinstimmen?
- 2) Gibt es Kantone, die als Reaktion auf diesen BGE eine Regelung erlassen haben?
- 3) Gerne mit Erfahrungen dazu.
- 4) Weitere Bemerkungen zum Thema?

### 2. Rückmeldungen aus den einzelnen Kantonen<sup>1</sup> und von einzelnen Mitgliedern

#### Kanton Zürich

##### Zu Frage 1:

Im Kanton Zürich gibt es zahlreiche Situationen, in welchen die Zonengrenzen nicht mit den Parzellengrenzen übereinstimmen. Dies führt im Vollzug oft zu Schwierigkeiten, da sich die Grundeigentümerschaft nicht bewusst ist, dass ihr Grundstück teilweise in der Nichtbauzone liegt. Bei nutzungsplanerischen Änderungen im Bereich der Zonengrenze wird daher darauf geachtet, dass die Zonengrenze wenn immer möglich mit der Parzellengrenze übereinstimmt. Das geltende Planungs- und Baugesetz kennt keine Abstandsvorschrift bezüglich der Grenze zwischen Bau- und Landwirtschaftszone. Im Rahmen des PBG-Revisionspakets B «Justierungen PBG» soll das Planungs- und Baugesetz aber um eine entsprechende Bestimmung ergänzt werden (siehe dazu die Ausführungen zur Frage 2). Weil derzeit noch keine kantonale Regelung besteht, wird jeweils im Einzelfall unter Berücksichtigung der bundesgerichtlichen Rechtsprechung geprüft, ob und wie weit Bauten von der Grenze zurückzusetzen sind, damit ihre Erstellung keine nennenswerten Auswirkungen auf die Landwirtschaftszone haben.

##### Zu Frage 2:

Im derzeit laufenden PBG-Revisionspaket B «Justierungen PBG» wird in § 263 VE-PBG eine Abstandsregelung bezüglich der Bauzonengrenze vorgeschlagen. Oberirdische Gebäude in Bauzonen sollen künftig gegenüber der Landwirtschaftszone einen Abstand von 3,5 m aufweisen. Bei unterirdischen Bauten, Unterniveaubauten, Kleinbauten und Anbauten verringert sich das Mass auf 1,5 m. Nach Absatz 2 soll eine abweichende Abstandsregelung bzw. die Erleichterung des Grenzbaus für Kleinbauten oder Anbauten durch die Bau- und Zonenordnung gemäss § 49 Abs. 3 PBG sowie die vertragliche Begründung von Näherbaurechten ausgeschlossen werden. Der vorgeschlagene § 263 Abs. 1 lit. b VE-PBG geht der bestehenden, allgemeinen Bestimmung von § 269 PBG vor, sofern Grundstücksgrenze und Bauzonengrenze zusammenfallen. Der Gesetzgebungsprozess zur Einführung einer kantonalen

<sup>1</sup> Reihenfolge der Kantone gemäss Kantonsnummern des Bundesamts für Statistik BFS

Abstandsregelung bezüglich der Bauzonengrenze läuft. Die Auswertung der Vernehmlassung des PBG-Revisionspakets B «Justierungen PBG» ist abgeschlossen.

### **Zu Frage 3:**

Die Einzelfallbeurteilung hat sich grundsätzlich bewährt. Der Dialog mit Bauwilligen, Planenden und Gemeinden ist jedoch zeitaufwendig. Die geplante Einführung einer Abstandsregelung im PBG mit der Festlegung eines einheitlichen Abstandsmasses soll zu Erleichterungen bei der Prüfung von Baugesuchen im Vollzug führen.

### **Kanton Zürich: Baurekurskommission**

Das kantonale Recht kennt keine Abstandspflicht gegenüber Zonengrenzen. Die neuere bundesgerichtliche Rechtsprechung leitet ein entsprechendes Erfordernis jedoch unmittelbar aus dem Raumplanungsgesetz ab. Damit ist eine ältere kantonale Rechtsprechung, die einen Zonengrenzabstand unter Verweis auf die fehlende kantonalgesetzliche Grundlage verneint hatte (BRKE I Nr. 45/1989 = BEZ 1989 Nr. 21), überholt. Ausgangspunkt des erwähnten Bundesgerichtsentscheids 145 I 156 ist die Feststellung, dass die Nutzung eines Grundstücks durch Überbauung durch die Eigentumsgarantie (Art. 26 Bundesverfassung [BV]) geschützt ist, weshalb Beschränkungen die Voraussetzungen von Art. 36 BV zu erfüllen haben, mithin auf einer ausreichenden gesetzlichen Grundlage beruhen, im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sein sowie die Kerngehaltsgarantie wahren müssen (E. 4.1). Wie das Bundesgericht weiter ausführt, kommt es für die Zulässigkeit eines Bauprojekts entscheidend auf dessen Zonenkonformität an (Art. 22 Abs. 1 lit. a RPG), wobei nicht bloss der Standort der Baute massgebend ist, sondern auch die Auswirkungen auf die Nachbarzonen zu berücksichtigen sind (E. 6.2). Bei Bauten, die direkt oder ganz nahe an die Grenze zu einer anderen Zone gestellt werden sollen als jener, in der sie liegen, erfordert die Prüfung der Zonenkonformität somit stets auch den Einbezug ihrer Auswirkungen auf die Umgebung. 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. Eine Wohnbaute, die wegen ihrer Platzierung an der Zonengrenze Auswirkungen auf eine benachbarte Landwirtschaftszone hat, muss demnach sowohl die Vorschriften der Bauzone, in der das Gebäude errichtet wird, als auch jene der Landwirtschaftszone einhalten (BRGE I Nr. 0202/2020 vom 18. Dezember 2020, E. 4.2, in BEZ 2021 Nr. 7, m.w.H.).

### **Nidwalden**

Der Kanton Nidwalden hatte bereits vor dem BGE 145 I 165 eine kantonale Regelung (Art. 149 BauG (NG 611.01) bzw. ab 1.1.2025 Art. 114 PBG (NG 611.1)). Der Kanton hat gute Erfahrungen mit seiner Regelung gemacht. Der neue Art. 114 entspricht grundsätzlich dem bisherigen (bzw. noch aktuellem) Art. 149 BauG. Bei Bauten und Anlagen am Bauzonenrand gelten die Grenzabstandsvorschriften gemäss Art. 110 ff. PBG (also wie wenn der Bauzonenrand gleichzeitig die Parzellengrenze wäre – sofern dies nicht ohnehin der Fall ist), wobei dieser für unterirdische Bauten und Anlagen mind. 1 m und für alle anderen Bauten und Anlagen mind. 2 m beträgt. Ein je nach Höhe abgestufter Abstand hat sich bewährt. Für unterirdische Bauten und Anlagen reicht ein Abstand von 1 m.

### **Bern**

(-)

## **Luzern**

(-)

## **Uri**

Es gibt im Kanton Uri solche Situationen wo die Zonengrenze ein Grundstück teilt und nicht mit der Parzellengrenze übereinstimmt. Wir haben aber keine Mindestabstandsregelung gegenüber der Landwirtschaftszone, wenn ein Vorhaben direkt an die Zonengrenze gebaut wird. Innerhalb der Bauzone entscheiden die Gemeinden. Es gibt also Bauvorhaben die praktisch (oder vollständig) an die Zonengrenze gebaut sind (siehe [geo.ur](http://geo.ur)). Aus Sicht BaB können wir kaum einschreiten. Die Überlegungen des BG sind aber nachvollziehbar. Ein Mindestabstand von beispielsweise 1 Meter (Grenzmeter) wäre absolut vertretbar. Evtl. wäre es zweckmässig dies im PBG zu regeln, analog anderer Abstände wie Wald, Gewässer usw. anstatt dies den Gemeinden zu überlassen. Die Thematik z.B. bezüglich Sitzplätzen, Gärten, Kleinbauten in der Landwirtschaftszone bei solchen Vorhaben direkt an der Bauzonengrenze bringt regelmässig Konflikte und Probleme.

## **Schwyz**

(-)

## **Obwalden**

(-)

## **Glarus**

(-)

## **Zug**

Im Kanton Zug gibt es noch keine kantonal einheitliche Regelung zum einzuhaltenden Abstand zur Bauzonengrenze. Von den elf Zuger Gemeinden haben einige, jedoch nicht alle eine Vorschrift in der Bauordnung, wonach zur Landwirtschaftszone ein Zonenabstand einzuhalten ist, der in der Regel dem Grenzabstand der entsprechenden Zone entspricht. Alle Gemeinden sind zurzeit daran, ihre Bau- und Zonenordnung umfassend zu revidieren. Nach Inkrafttreten der Ortsplanungsrevision gilt § 26 Abs. 4 V PBG, wonach sämtliche Grenzabstände auch gegenüber den Nichtbauzonen einzuhalten sind, selbst wenn diese keine Grundstücksgrenze bilden.

## **Fribourg**

- 1) Il n'existe pas de disposition cantonale pour régler cette situation. Le canton connaît la règle de la distance à la limite du fonds pour les zones à bâtir dans l'ordre non contigu (art. 132 LATeC).
- 2) Nous n'avons pas adapté notre pratique à la suite de cet arrêt.
- 3) Notre pratique consiste à analyser les projets par rapport à leur emprise, y compris pour ce qui concerne les éventuels aménagements extérieurs. Le suivi des travaux est de la responsabilité première des communes de sorte qu'un projet qui devrait selon le permis être réalisé entièrement dans la zone à bâtir ne peut pas porter atteinte à la zone agricole une fois que les travaux sont terminés. Si un bâtiment respecte entièrement la distance à la limite définie pour la zone à bâtir dans laquelle il s'implante, y compris en bordure de zone agricole, il pourra être autorisé, même si son implantation se fait à proximité de la limite de la zone (si celle-ci ne correspond pas au parcellaire). Nous n'avons pas connaissance de cas où cette pratique aurait posé problème (en général, dans ce genre de situation, les bâtiments ne sont à notre connaissance presque jamais implantés en limite de la zone à bâtir).
- 4) Pas d'autre remarque à ce sujet.

## **Solothurn**

(-)

## **Basel-Stadt**

(-)

## **Basel-Landschaft**

Im Kanton Basel-Landschaft wurde bei der Revision des Raumplanungs- und Baugesetzes (RBG) vom 8. Januar 1998 und der Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz (RBV) vom 27. Oktober 1998 eine Bestimmung in die RBV aufgenommen, die den Grenzabstand von Bauten innerhalb Bauzonen zur Landwirtschaftszone regelt, wenn die Bauzonengrenze durch eine Parzelle verläuft:

### **§ 64 Abs. 1 RBV** Durchtrennte Parzellen

Verläuft eine Bauzonengrenze durch eine Parzelle, haben Bauten gegenüber der Bauzonengrenze einen Abstand von mindestens 2 m einzuhalten.

Durch diese Bestimmung ist gewährleistet, dass ein Mindestabstand von 2.0 m zur Landwirtschaftszone eingehalten wird. Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass mit «Bauzonengrenze» der Baugebietsperimeter gemeint ist und nicht etwa die Bauzonengrenze bei Nichtbauzonen innerhalb der Bauzonen (innerhalb des Baugebietsperimeters).

## **Schaffhausen**

(-)

## **Appenzell Ausserrhoden**

(-)

## **Appenzell Innerhoden**

(-)

## **St. Gallen**

(-)

## **Graubünden**

(-)

## **Aargau**

(-)

## **Tessin**

(-)

## **Waadt**

(-)

## **Wallis**

(-)

## **Neuenburg**

(-)

## **Genf**

(-)

## **Jura**

(-)

## **Liechtenstein**

1) Im liechtensteinischen Baugesetz (Baugesetz vom 11. Dezember 2008, LGBL 2009 Nr. 44 idgF), das auch die nationalen raumplanungsrechtlichen Bestimmungen umfasst, besteht keine gesonderte gesetzliche Regelung betreffend einen zwingenden gesetzlichen Abstand zu Zonengrenzen, wo die

Zonengrenze nicht mit der Parzellengrenze übereinstimmt. D. h. bis anhin existiert keine gesetzliche Regelung eines obligatorischen Abstandes zur z. B. Landwirtschaftszone, bei Bauten, die sich auf einer Parzelle befinden, die sich zum Teil in der Bauzone, zum Teil in der Landwirtschaftszone befinden.

- 2) Der liechtensteinische Gesetzgeber hat gestützt auf den für die gegenständliche Umfrage massgeblichen Bundesgerichtsentscheid noch keine neue Regelung für einen gesetzlichen «Zonengrenzabstand» verabschiedet. Die zuständige liechtensteinische Amtsstelle, das AHR, wird den Bundesgerichtsentscheid aber zum Anlass nehmen, die Schaffung einer neuen gesetzlichen Regelung und entsprechende Aufnahme in die Baugesetzgebung zu prüfen. Dass die Errichtung einer Wohnbaute direkt auf der Grenze zur benachbarten Landwirtschaftszone nicht zonenkonform sein kann, weil nicht alleine die baulichen Massnahmen, sondern ebenfalls die Wirkungen auf die Umgebung zu berücksichtigen sind, die das Vorhaben nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge mit sich bringt, scheint auch aus Sicht des liechtensteinischen Bau- und Raumplanungsrechts stimmig und nachvollziehbar. Die Prüfung der Zonenkonformität erfordert demnach stets auch den Einbezug ihrer Auswirkungen auf die Umgebung. Im Interesse der Rechtssicherheit und der Gleichbehandlung kann es durchaus wünschenswert sein, für gewisse Fälle Mindestabstände vorzuschreiben, die zur Zonengrenze eingehalten werden müssen. Dass eine **Beurteilung des Einzelfalles** solche gesetzlichen Mindestabstände aber nicht ersetzen sollten, ist ebenso nachvollziehbar. Die Annahme, dass die Errichtung grösserer Bauten (z. B. Wohnhäuser) direkt oder ganz nahe an der Grenze zur Landwirtschaftszone meistens zur Inanspruchnahme des angrenzenden landwirtschaftlichen Kulturlands führt, ist in eine einzelfallweise Beurteilung im Sinne des Entscheids einfließen zu lassen. Wir halten für unser Verständnis zusammengefasst fest, dass **aufgrund ihrer Wirkungen in die LWZ ragenden Überbauungen mangels Zonenkonformität nicht zulässig sind**. Anders verhalten mag es sich bei kleineren Bauten, wie einfachen Nebenbauten, Zäunen und Gattern, die keine nennenswerten Auswirkungen auf das Landwirtschaftsland haben.
- 3) Mangels einer bestehenden gesetzlichen Regelung im liechtensteinischen Bau- und Raumplanungsrecht können wir über keine Erfahrung mit einer gesetzlichen Regelung eines Zonenabstands berichten. Wir können aber in Aussicht stellen, dass wir die bereits bestehenden Gegebenheiten im Land in die Betrachtung und Debatte für eine allfällige künftige Neuregelung einfließen lassen werden.
- 4) Als weitere Bemerkungen können wir beisteuern, dass wir im Land auf diverse Situationen gestossen sind, die auf Grundlage des angeführten Bundesgerichtsentscheids kritisch oder in Zukunft als unzulässig bzw. baurechtswidrig zu bewerten wären, sei dies, weil eine Baute unmittelbar auf eine Zonengrenze errichtet wurde, oder die bereits sichtbaren Auswirkungen in die Landwirtschaftszone als zonenfremd und damit insgesamt als baurechtswidrig einzuordnen sind. Handlungsbedarf für die Baubehörde zeigt sich daher bereits heute unmittelbar aufgrund baurechtswidriger Zustände, auch ohne, dass es bereits konkrete gesetzliche Regelungen für zwingende Zonengrenzabstände für Neubauten gibt.

Wir gehen im Übrigen davon aus, dass die mit dem massgeblichen Gerichtsentscheid festgelegten Grundsätze, vorliegend insb. mit Blick auf die LWZ, auch gegenüber anderen Nicht-Bauzonen (z.B. ÜG, Freihaltezone, Schutzzonen etc.) zu beachten sein werden.