

Das streitbetroffene Baugrundstück lag gemäss der kommunalen Bau- und Zonenordnung in drei verschiedenen Zonen: Während der südliche Teil zur kantonalen Landwirtschaftszone Lk gehörte, befand sich der nordöstliche Teil in der Kernzone K und der nordwestliche Teil in der Wohnzone W2 40. Geplant war die Erstellung eines Mehrfamilienhauses, welches teilweise in den zur Kernzone und teilweise in den zur Wohnzone gehörenden Grundstücksteil zu liegen kommen sollte, wobei die südliche Fassade sich auf der Grenze zur Landwirtschaftszone befinden sollte. Die Positionierung an der Grenze zur Landwirtschaftszone wurde von der kantonalen Baudirektion verweigert, wogegen sich die Bauherrschaft mit Rekurs an das Baurekursgericht wandte.

Aus den Erwägungen:

4.2 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 einschlägigen Bundesgerichtsentscheids 145 I 156 ist die Feststellung, dass die Nutzung eines Grundstücks durch Überbauung durch die Eigentumsgarantie (Art. 26 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). Während die Verpflichtung, zur Zonengrenze einen Minimalabstand einzuhalten, in der Regel die bestimmungsgemässe Grundstücksnutzung nicht stark erschwert, so dass eine Grundlage im Verordnungsrecht ausreicht, ist in Konstellationen, in denen die Abstandsregelung die Nutzung stärker einschränkt und beispielsweise das Ausschöpfen der Nutzungsziffer verunmöglicht, eine Grundlage in einem formellen Gesetz erforderlich (E. 4.2). 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. Da nichtlandwirtschaftliche Wohnbauten in der Letzteren nicht zonenkonform sind und deshalb – soweit nicht die Erteilung einer Ausnahmegewilligung in Betracht kommt (Art. 24 ff. RPG) – nicht bewilligt werden können, müssen solche Wohnbauten so weit von der Grenze zurückversetzt werden, dass ihre Erstellung auf die Landwirtschaftszone keine nennenswerten Auswirkungen mehr hat. Die Einschränkung der Überbaubarkeit des in der Bauzone gelegenen Landes ergibt sich in diesem Fall aus der gleichzeitigen Mitbeanspruchung eines angrenzenden Teils der Landwirtschaftszone und findet ihre gesetzliche Grundlage in Art. 16a RPG, der die Anforderungen an die Nutzung dieser Zone normiert (E. 6.3). Ob und in welchem Umfang eine Überbauung von in der Bauzone gelegenem Land zugleich angrenzendes Landwirtschaftsland mitbeansprucht, lässt sich nur aufgrund der Umstände des Einzelfalls beurteilen (E. 6.4). Generell gilt jedoch, dass die Errichtung grösserer Bauten wie von Wohnhäusern direkt oder ganz nahe an der Grenze zur Landwirtschaftszone meistens zu einer Inanspruchnahme des angrenzenden landwirtschaftlichen Kulturlands führen dürfte. Solche aufgrund ihrer Wirkungen in die Landwirtschaftszone ragenden Überbauungen sind mangels Zonenkonformität nicht zulässig, soweit sie nicht einem landwirtschaftlichen Zweck dienen oder dafür keine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 ff. RPG erteilt werden kann. Anders verhalten mag es sich bei kleineren Bauten wie einfachen Nebenbauten, Zäunen und Gattern, die keine nennenswerten Auswirkungen auf das angrenzende Landwirtschaftsland haben (E. 6.5).

4.3 Aufgrund der vorstehend wiedergegebenen Rechtsprechung ergibt sich, dass die Baudirektion entgegen dem Vorbringen der Rekurrentin zur Beurteilung des Bauvorhabens unter dem Titel der Lage in der Landwirtschaftszone zuständig ist, da bei der gebotenen wirkungsbezogenen Betrachtungsweise die Positionierung unmittelbar an der Zonengrenze zwangsläufig eine Einschätzung der Zulässigkeit mit Blick auf die in der Landwirtschaftszone zu gewärtigenden Auswirkungen des Bauvorhabens, das insofern als grenzüberschreitendes Vorhaben gilt, erfordert. Die referierte Rechtsprechung ist sodann einschlägig, da es sich einerseits um vergleichbare Bauprojekte handelt (drei Einfamilienhäuser im Bundesgerichtsentscheid, vorliegend ein 30 m langes, viergeschossiges Mehrfamilienhaus) und andererseits dem Umstand, dass im vom Bundesgericht beurteilten Fall die auf der Zonengrenze stehende Fassade im oberen Bereich die Grenze sogar überragte (vgl. a.a.O., E. 3.3.2), in den Entscheidungsgründen keine ausschlaggebende Bedeutung zukommt (vgl. zum weiteren Aspekt des Zusammenfallens von Zonen- und Grundstücksgrenze nachstehend).

Was nun das konkret in Frage stehende Bauvorhaben anbelangt, so handelt es sich bei diesem nicht um eine tendenziell unproblematische kleinere Baute, sondern im Gegenteil um einen grossen Baukörper, wobei insbesondere ins Gewicht fällt, dass dessen 30 m messende südliche Längsseite, bei der es sich naheliegenderweise um die Hauptwohnseite handelt, auf der Zonengrenze zu liegen kommt. In dieser Konstellation ist zunächst davon auszugehen, dass sich schon die blosse Existenz einer entsprechend dimensionierten Fassade

(an die westlich noch eine 13,3 m lange, ebenfalls auf der Zonengrenze stehende Stützmauer anschliesst) auf die aktuelle oder potentielle Nutzung des angrenzenden Landwirtschaftslandes auswirkt, da sie geeignet ist, eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung im Randbereich zu erschweren bzw. zu verunmöglichen (vgl. zu diesem Aspekt die Kommentierung des vorstehend referierten Entscheids durch Arnold Marti, Urteilsbesprechung zu BGr, 31. Oktober 2018, 1C_668/2017, ZBI 2019, S. 162 ff., 163). Zugleich ist absehbar, dass bei einem unmittelbar an der Zonengrenze stehenden Wohnhaus mit der Nutzung des Umlands als Zirkulations- und Erholungsfläche der Hausbewohner gerechnet werden muss (vgl. auch hierzu Marti, S. 163). (...) Indem das geplante Bauvorhaben auf der Südseite über keinen in der Bauzone gelegenen Umschwung mehr verfügt, wird die zukünftige Vorgartennutzung des südlich angrenzenden Bereichs im Sinne einer unerwünschten Auswirkung auf die Landwirtschaftszone (vgl. dazu BGE 145 I 156, E. 6.5) zweifellos gefördert. Aus dem gleichen Grund ist denn auch der Hinweis, wonach vorliegend im Gegensatz zum einschlägigen Bundesgerichtsentscheid die Zonengrenze nicht einer Grundstücksgrenze entspreche, unbehelflich. Während das Zusammenfallen von Zonen- und Grundstücksgrenze für die Auswirkungen der blossen Existenz einer Baute irrelevant ist (und im Bundesgerichtsentscheid denn auch keine Rolle spielte), läge darin bezüglich der zukünftigen Nutzung eher ein zusätzliches und vorliegend fehlendes Hindernis für die Inanspruchnahme der Landwirtschaftszone durch die nachmaligen Hausbewohner. Aus dem bisher Ausgeführten erhellt, dass sich eine wirksame Verhinderung von Auswirkungen auf die Landwirtschaftszone vorliegend auch nicht mittels Auflagen herbeiführen liesse, so dass auch dieses Vorbringen der Rekurrentin fehlgeht.

Damit ergibt sich, dass bei Realisierung des Bauvorhabens in der projektierten Form von Auswirkungen auf die Landwirtschaftszone, die nicht mehr bloss unbedeutend wären, auszugehen ist. Da mit der nichtlandwirtschaftlichen Wohnnutzung keine für die Landwirtschaftszone zonenkonforme Nutzung in Frage steht, müsste das Bauvorhaben nur dann nicht von der Zonengrenze abrücken, wenn es einer Ausnahmegewilligung im Sinne von Art. 24 ff. RPG zugänglich wäre. Während die Tatbestände von Art. 24a ff. RPG von vornherein ausser Betracht fallen, ist hinsichtlich Art. 24 RPG bereits die erforderliche Standortgebundenheit zu verneinen. Das fragliche Wohnhaus ist auf den entsprechenden Standort an der Zonengrenze objektiv betrachtet nicht angewiesen, liesse sich doch bei anderer Dimensionierung des Bauvorhabens ein Abrücken von der Zonengrenze erreichen. (...) Ergibt sich somit, dass (mangels Ausnahmegewilligung) ein Abrücken von der Zonengrenze unerlässlich ist, so ist dieses Ergebnis auch mit den in Art. 36 BV statuierten Voraussetzungen einer Beschränkung der Eigentumsfreiheit kompatibel: Wie dargelegt leitet sich das Erfordernis eines Zonengrenzabstandes unmittelbar aus dem Raumplanungsgesetz her, so dass einerseits eine formelle gesetzliche Grundlage besteht (...). Das massgebliche öffentliche Interesse liegt in der Durchsetzung des fundamentalen Grundsatzes der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet, wie er in Art. 1 und 3 RPG zum Ausdruck kommt. Schliesslich erweist sich die fragliche Beschränkung der baulichen Möglichkeiten auch als verhältnismässig, nachdem wie erwähnt das Grundstück bereits teilweise überbaut ist und bei entsprechender

Redimensionierung des neuen Projekts auch noch weitergehend überbaut werden kann. Zusammenfassend erweist sich die den Zonengrenzabstand betreffende Rüge der Rekurrentin somit als unbegründet.