



Kanton Zürich

Baudirektion

Abteilung Raumplanung, Fachstelle Landschaft

Verfahren bei Gesuchen ausserhalb Bauzone – Wegleitung für Gemeinden

Vorstellung Informationsseite für Baubehörden

Gemeindeseminar 2. / 8. Mai 2023

Jolanda Zurfluh, Gebietsbetreuerin Landschaft



Anlass und Ziel

- Zusammenarbeit Baudirektion – Gemeinde
- Hilfestellung zu den Eigenheiten bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone
- Antworten zu häufigen raumplanungsrechtlichen Fragen
- Link www.zh.ch/bab-gemeinden



Bewilligungspflichtige bauliche Massnahmen

Bewilligungspflichtig sind ausserhalb der Bauzonen insbesondere sämtliche:

- Neu- und Umbauten inkl. baulicher Massnahmen innerhalb der oder am Gebäude, welche eine Veränderung der Nutzungen oder Nutzflächen nach sich ziehen
- Umnutzungen (insbesondere auch von ehemals landwirtschaftlich genutzten Ökonomiegebäuden)
- Umgebungsgestaltungen (z.B. Sitzplätze, Hochbeete, Hecken etc.)
- Flächeninanspruchnahmen (z.B. Zwischenlagerung von Aushubmaterial, dauerhaftes Abstellen von Fahrzeugen)
- Fixe Zäune (Link zu Merkblatt «Zäune und Wildtiere»)
- Massnahmen an Infrastrukturanlagen (z.B. Asphaltierung von Strassen)
- Massnahmen im Zusammenhang mit einer hobbymässigen Tierhaltung



Raumplanungsrechtlich nicht bewilligungspflichtige bauliche Massnahmen

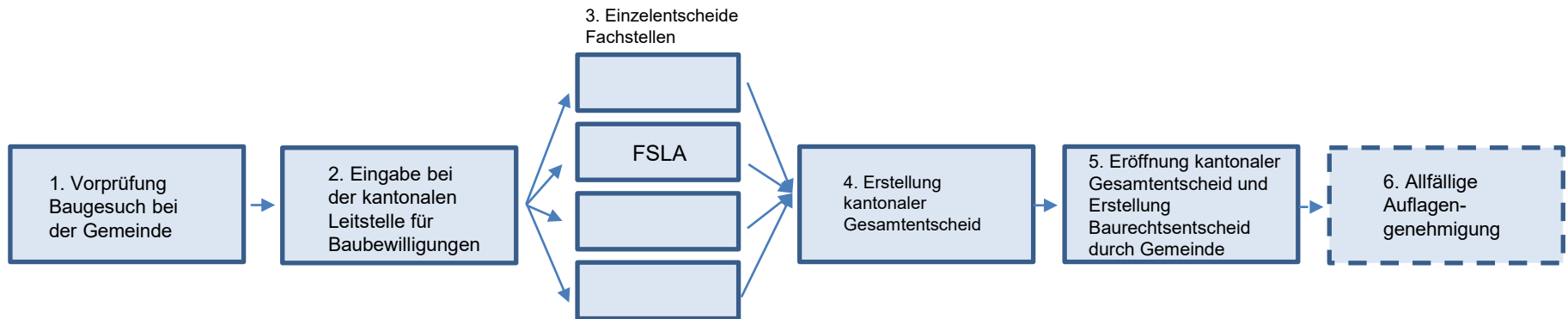
Einige wenige Bauvorhaben benötigen gemäss Praxis der Fachstelle Landschaft ausserhalb der Bauzonen keine raumplanungsrechtliche Bewilligung. Dies sind namentlich:

- Instandhaltungen und Unterhalt von rechtmässig bestehenden Bauten und Anlagen (einfache Sanierungen)
- Unterirdische Leitungen unter bereits befestigten Flächen oder wenn weniger als 500 m² Boden (auch temporär) beansprucht wird (pro Meter Leitung werden i.d.R. 5 m Boden temporär beansprucht plus allfällige Bauinstallationsplätze)
- Pflanzen von einzelnen einheimischen und standortgerechten Obstbäumen
- Temporäre Weidezäune, solange Tiere nicht in die Zäune gelangen
- Übliche Möblierungen von Plätzen (Bänke, Tische, Laternen)
- Hochsitze für die Jagd und Warteplätze für die Jagd (Fläche < 2 m² und keine Fundamente nötig sind)
- Saisonale schwarze oder dunkelgraue Witterungsschutz- / Hagelschutznetze für Obstanlagen (andere Farben sind bewilligungspflichtig)

Hinweis: Prüfungen und Entscheide anderer Fachstellen aufgrund anderer gesetzlicher Grundlage vorbehalten



Von der Baueingabe bis zur Baufreigabe (Verfahren)



Punkt 1: Vorprüfung Baugesuch bei der Gemeinde

+

Punkt 2-4: Das Verfahren auf Kantonebene

+

Punkt 5: Revisionspläne

+

Punkt 6: Auflagen-genehmigung, Grundbucheinträge

+



[Ausgangslage](#) [Bevolligungspflicht](#) **[Verfahren](#)** [Spezialthemen](#) [Ansprechpersonen](#) [Kontakt](#)

Vorentscheid mit Drittverbindlichkeit (§§ 323 und 324 PBG)

Das Verfahren für Vorentscheide mit Drittverbindlichkeit entspricht demjenigen für Baubewilligungen. Die Vorentscheide mit Drittverbindlichkeit sind kostenpflichtig. Es können dabei keine konkreten Projekte, sondern nur spezifische, projektunabhängige Fragen beurteilt werden. Die Fragen sind von der Bauherrschaft gemeinsam mit relevanten Unterlagen einzureichen.



Koordinierte Verweigerungen und Einzelentscheid

Koordinierte Verweigerung

Kann ein Bauvorhaben nicht bewilligt werden, kann die Bauherrschaft entscheiden, ob sie den ablehnenden Einzelentscheid oder den koordinierten Gesamtentscheid möchte oder sie das Gesuch zurückziehen will (mit allfälligem Rückbau). Wird der koordinierte Gesamtentscheid (Verweigerung) verlangt, hat die Gemeinde den kantonalen Entscheid zusammen mit der kommunalen Beurteilung formell zu eröffnen.

Einzelentscheid

In einem ablehnenden Einzelentscheid wird nur der verweigte Aspekt thematisiert. Die Gemeinde eröffnet den ablehnenden Einzelentscheid, ohne sich weiter zum Vorhaben zu äussern. Wenn der negative Einzelentscheid in Rechtskraft erwächst und es sich um eine bereits erstellte Baute oder Anlage handelt, hat die Gemeinde die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands zu prüfen. Ein nachgelagerter koordinierter Entscheid ist nicht notwendig.

Wenn es sich aber nur um eine teilweise Verweigerung handelt, wird das



Spezialthemen

Je nach Lage eines Bauvorhabens ist ergänzend Folgendes zu beachten:

Freihaltezone	+
Erholungszonen	+
Reservezone	+
Gestaltungspläne ausserhalb Bauzonen	+
Kleinsiedlungen (Weiler)	+



Freihaltezone

Freihaltezone sind Nichtbauzone. Bauvorhaben in Freihaltezone bedürfen deshalb eines kantonalen Entscheides. Der Zweck der entsprechenden Freihaltezone ergibt sich aus allfälligen Zweckbestimmungen in der kommunalen Bau- und Zonenordnung sowie übergeordneten Richtplanungen.

Wenn Freihaltezone vollständig im Siedlungsgebiet liegen (sog. innenliegende Freihaltezone), ist für die Erteilung von raumplanungsrechtlichen Ausnahmegenehmigungen nicht die Baudirektion, sondern die örtliche Baubehörde zuständig. Diesfalls sind die Art. 24 ff. RPG nicht unmittelbar als Bundesrecht, sondern kraft Verweisung im kantonalen Recht (§40 Abs. 1 PBG) bloss analog anwendbar.



Ansprechpersonen

- Gebietsbetreuende der Fachstelle Landschaft
- Fragen und Anregungen zur Infoseite an jolanda.zurfluh@bd.zh.ch oder 043 259 56 61

→ www.zh.ch/bab-gemeinden

