# Bauen ausserhalb der Bauzone

**Bauen in einer Nichtbauzone? Dieser Widerspruch stellt Bauherrschaft und Planende vor Herausforderungen. Die kantonale Baudirektion erleichtert mit neuen praxisbezogenen Merkblättern die Planung von Bauprojekten ausserhalb der Bauzone.**

Matthias Brunschwiler
Gebietsverantwortlicher
Fachstelle Landschaft
Abteilung Raumplanung
Amt für Raumentwicklung
Telefon 043 259 56 32
matthias.brunschwiler@bd.zh.ch
www.zh.ch/bauvorschriften → Bauen an besonderer Lage → Bauen ausserhalb von Bauzonen

Das Landschaftsbild muss durch landwirtschaftliche Bauvorhaben erhalten bleiben, bestenfalls kann es sogar aufgewertet werden.
Im Bild: Bauernhof am Siedlungsrand mit Solaranlage am Greifensee.
*Quelle: ARE*

Das Bauen ausserhalb der Bauzonen ist nur für landwirtschaftliche und standortgebundene technische Bauten und Anlagen sowie unter strengen Voraussetzungen zulässig. Aufgrund der Vielzahl an unterschiedlichen Gebäuden und Nutzungen existiert im Kanton Zürich eine fundierte Bewilligungspraxis.

## Zulässigkeit eines Baus muss geprüft werden

Landwirtschafts-, Freihalte- und Reservezonen sind «Nichtbauzonen». Hier gilt ein Bauverbot. Sollen dennoch ausserhalb der Bauzone Bauten und Anlagen geändert oder erstellt werden, werden im Baubewilligungsverfahren ihre orts-, objekt- und nutzungsspezifischen Merkmale beurteilt. Unter welchen Voraussetzungen ein solcher Bau zulässig ist, regeln das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) und die Raumplanungsverordnung (RPV). Der Vollzug dieses Bundesrechts ist an die Kantone delegiert.
Das zuständige kantonale Amt für Raumentwicklung klärt angesichts der vielfältigen Ausgangslagen bei Bauprojekten und Umnutzungen laufend zahlreiche Detailfragen. Dabei orientiert sich dessen Fachstelle Landschaft an der Rechtsprechung. Auch den zunehmenden Schutz- und Nutzungsansprüchen an die Landschaft ausserhalb des Siedlungsgebiets muss die Vollzugspraxis möglichst gerecht werden.

## Transparenz für die Planung schaffen

Dieses fundierte Fachwissen zum Bauen ausserhalb der Bauzone ist nun in Merkblättern und Arbeitshilfen transparent festgehalten. Mit diesen einfach zugänglichen Hilfsmitteln können sich alle Bauwilligen und Planenden innert Kürze eine Übersicht über die fall- und objektspezifischen Beurteilungskriterien für ihr Bauvorhaben verschaffen. Sie brauchen sich weder vertieft mit Gesetzestexten und Gerichtsentscheiden auseinanderzusetzen noch für allgemeine Fragen zusätzliche Beratungsleistungen zu beanspruchen. Ihre Planungssicherheit wird erhöht.

## In die Landschaft einbetten

Wichtiges Kriterium zur Beurteilung einer Baubewilligung ist aus Sicht des Landschaftsschutzes, ob eine vorgesehene Baute genau hier zu stehen kommen muss, ob sie also ortsgebunden ist. Ist sie zulässig, ist auch ihre Gestaltung wichtig, denn (auch) landwirtschaftliche Bauvorhaben müssen in die Landschaft passen. Im Folgenden wird dies für typische Gebäudetypen beziehungsweise Situationen beleuchtet.

## Ökonomiegebäude und betriebsnotwendige Anlagen

Grundsätzlich sind alle Bauten und Anlagen, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind, in der Landwirtschaftszone zonenkonform. Dazu zählen Ökonomiegebäude wie Ställe oder Remisen, aber auch Hochsilos, Siloballenlager oder Weideunterstände.
Die Erscheinung solcher landwirtschaftlicher Gebäude hat sich durch den Strukturwandel in der Landwirtschaft und durch die rasch voranschreitende technische Entwicklung in den letzten Jahren stark verändert. Grössere Betriebe bedingen grössere Bauten und Anlagen. Aufgrund ihrer weitreichenden Wirkung in der Landschaft sind Neubauten oder Umbauten möglichst landschaftsverträglich zu planen.

## Landwirtschaftliche Wohnbauten

Wohngebäude für die Betriebsleiterfamilie und die abtretende Generation sind in der Landwirtschaftszone nur dann zonenkonform, wenn sie für die Ausübung der Landwirtschaft notwendig sowie nicht überdimensioniert sind. Ausserdem muss der Betrieb mit einer gewissen Grösse voraussichtlich längerfristig bestehen können.

## Direktverkauf und Nebenbetriebe

Bauten und Anlagen für den Verkauf landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Produkte gelten als zonenkonform, wenn die Produkte aus der Region stammen und zu mehr als der Hälfte am Betriebsstandort oder in einer Produktionsgemeinschaft erzeugt werden. Dabei ist der Charakter des Betriebs zu wahren. Für landwirtschaftliches Gewerbe können unter gewissen Voraussetzungen zudem nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe bewilligt werden.

## Pferdehaltung

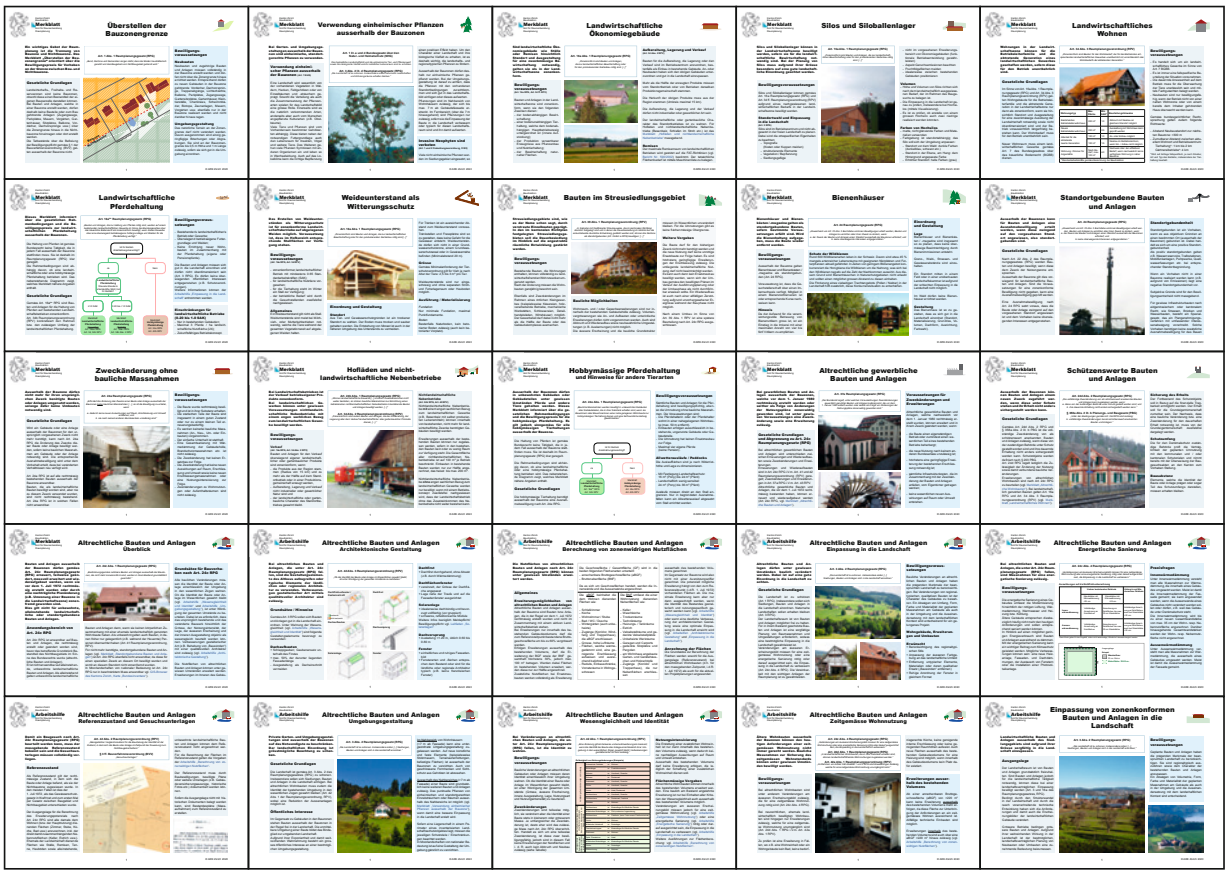
Die Haltung von Pferden ist gemäss Bundesrecht keine Tätigkeit, die in jedem Fall ausserhalb der Bauzone stattfinden muss. Sie ist deshalb im Raumplanungsgesetz (RPG) als einzige Tierhaltung separat geregelt: Gemäss Art. 16a$^{bis}$ RPG sind Bauten und Anlagen für die Haltung von Pferden auf bestehenden Landwirtschaftsbetrieben zonenkonform. Art. 34 b der Raumplanungsverordnung (RPV) konkretisiert den Rahmen und den zulässigen Umfang der landwirtschaftlichen Pferdehaltung.

## Standortgebundenheit ist Voraussetzung

Alle nichtlandwirtschaftlichen Bauten und Anlagen benötigen in der Landwirtschaftszone eine Ausnahmebewilligung. In welchen Fällen diese erteilt werden kann, regeln wiederum das RPG und die RPV.
Einen Sonderfall stellt die Freihaltezone dar: Sie ist zwar eine Nichtbauzone wie die Landwirtschaftszone. Die dort zulässigen zonenkonformen Bauten und Anlagen sind aber im kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) geregelt. In sogenannten Reservezonen können keine zonenkonformen Bewilligungen, sondern nur Ausnahmebewilligungen erteilt werden.

## Was Standortgebundenheit bedeutet

Ausserhalb der Bauzonen kann für Bauten und Anlagen nach Art. 24 RPG eine Ausnahmebewilligung erteilt werden, wenn diese zwingend auf den vorgesehenen Standort angewiesen, also standortgebunden sind.




Das komplexe Fach- und Rechtsgebiet zum Bauen ausserhalb der Bauzonen ist nun übersichtlich dargestellt und einfach zugänglich. Die Merkblätter und Arbeitshilfen sind ab dem 9. Juli 2020 auf der Seite 49 angegebenen Website verfügbar.
*Quelle: ARE*

Sogenannt positiv standortgebunden ist ein Vorhaben, wenn es aus objektiven Gründen an einen bestimmten Ort gebunden ist – zum Beispiel Wasserreservoire, Trafostationen, Mobilfunkanlagen, Pumpwerke und Quellwasserfassungen. Auch Bienenhäuser, -kästen und -magazine können als positiv standortgebunden bewilligt werden.
Von einer negativen Standortgebundenheit spricht man, wenn ein Vorhaben nicht in einer Bauzone realisiert werden soll, weil etwa unerwünschte Emissionen von der Anlage ausgehen.
Ebenfalls als standortgebunden gelten unter gewissen Voraussetzungen Änderungen an Bauten in Streusiedlungsgebieten; so im Zürcher Oberland, wo die Landschaft durch verstreute Einzelbauten geprägt ist. In den im kantonalen Richtplan festgelegten Streusiedlungsgebieten soll die Dauerbesiedlung im Hinblick auf die angestrebte räumliche Entwicklung gestärkt werden.

## Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen genau abklären

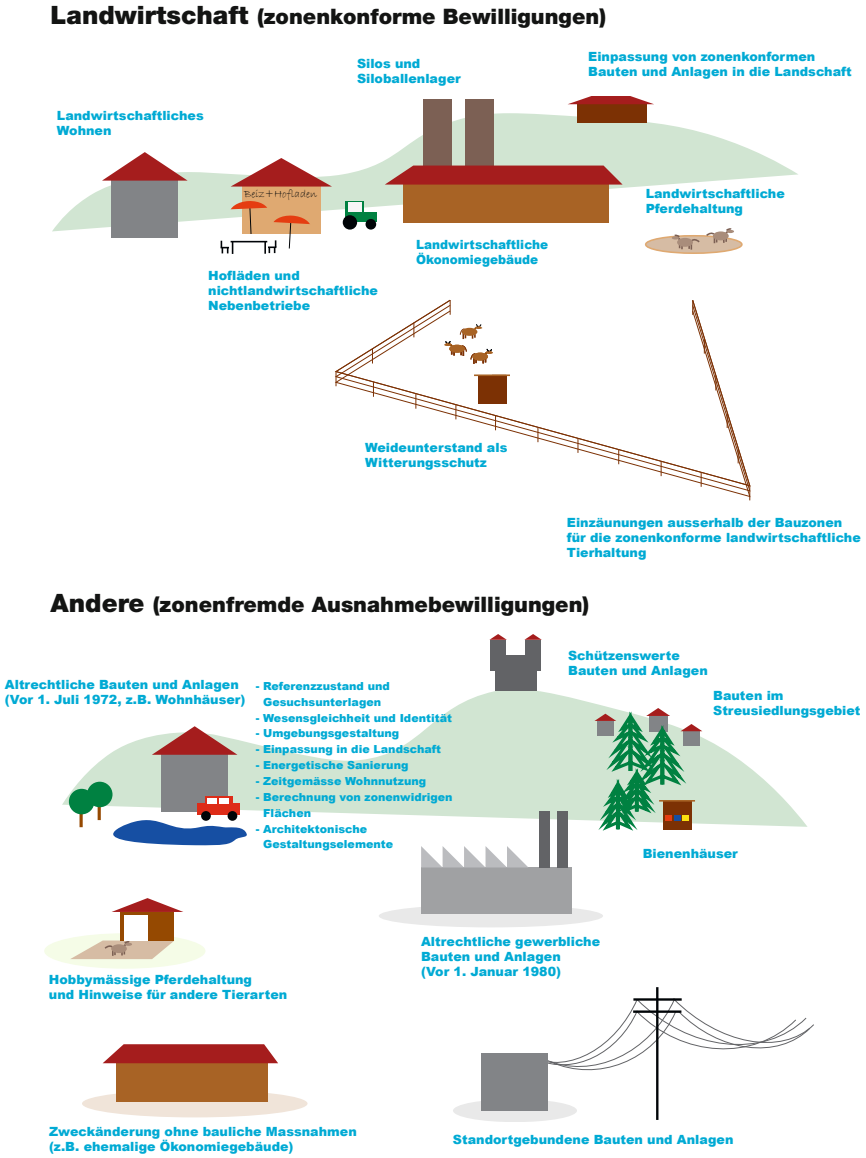
Zweckänderungen von rechtmässig erstellten Bauten oder Anlagen ausserhalb der Bauzonen können nach Art. 24a RPG bewilligt werden, sofern keine baulichen Massnahmen notwendig sind. Demnach können Ökonomiegebäude aufgegebener Landwirtschaftsbetriebe nichtlandwirtschaftlich weiterverwendet werden. Voraussetzung für eine Bewilligung ist jedoch, dass keinerlei bauliche Veränderungen vorgenommen werden. Deshalb ist auch ein baulicher Brandschutz oder eine Veränderung zur Einhaltung des Gewässerschutzes ausgeschlossen. Denkbar ist eine Nutzung als stilles Lager.

## Altrechtliche Bauten und Anlagen veränderbar soweit Identität gewahrt ...

Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone dürfen gemäss Art. 24c RPG erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert und wiederaufgebaut werden, wenn sie vor dem 1. Juli 1972 rechtmässig erstellt wurden. Dies gilt ebenfalls, wenn sie durch eine nachträgliche Planänderung, beispielsweise eine Umzonung einer Bauzone in die Landwirtschaftszone, zonenfremd geworden sind. Es handelt sich um so genannte altrechtliche Bauten und Anlagen.
Bauliche Veränderungen müssen die Identität solcher Bauten oder Anlagen einschliesslich der Umgebung in den wesentlichen Zügen wahren. Verbesserungen gestalterischer Art mit einer qualitätsvollen Architektur, beispielsweise die Behebung von «Bausünden», sind jedoch zulässig. Die Nutzflächen können dabei unter gewissen Umständen erweitert werden.

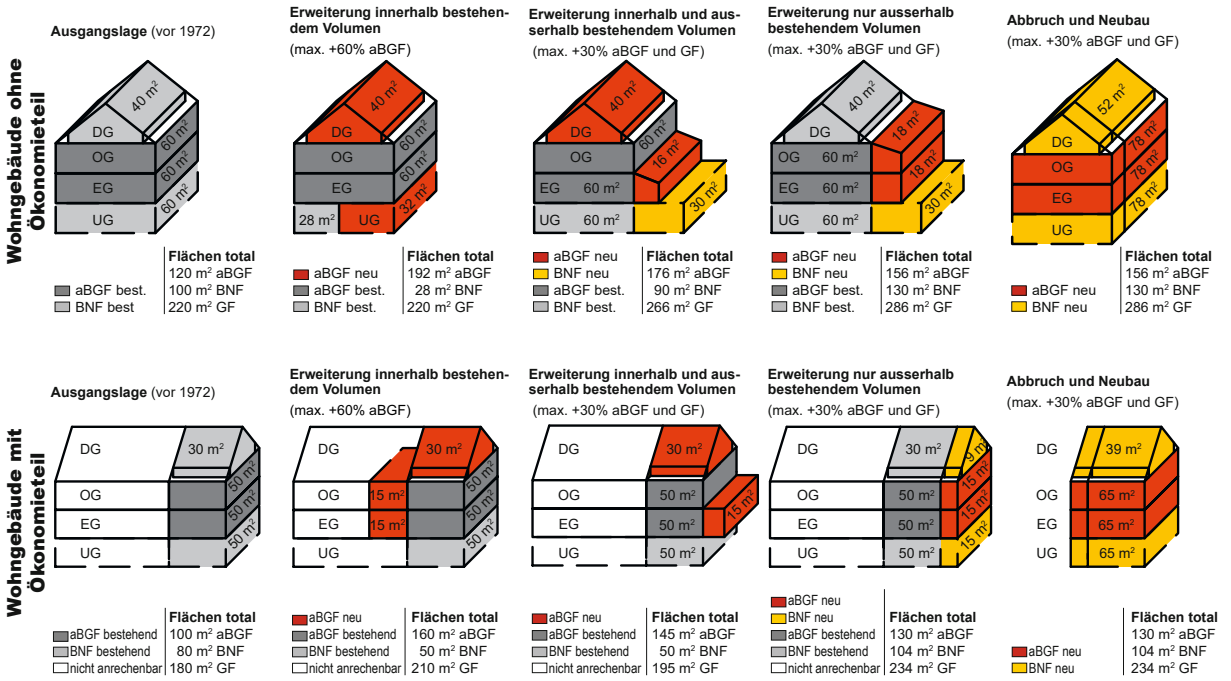
## ... und vor einem bestimmten Datum gebaut

Als Vergleichszustand für die Beurteilung der Identität und der Erweiterungsmöglichkeiten gilt der Zeitpunkt, als die Baute dem Nichtbaugebiet zugewiesen wurde. In der Regel ist dies der 1. Juli 1972, als das eidgenössische Gewässerschutzgesetz in Kraft trat. Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild müssen für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder eine energetische Sanierung nötig oder darauf ausgerichtet sein, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern.
Gewerbliche Bauten sind in Art. 37a RPG als Sonderfall der erweiterten Besitzstandsgarantie des Art. 24c RPG geregelt. Demnach sind bei gewerblichen Bauten und Anlagen, welche vor dem 1. Januar 1980 rechtmässig erstellt wurden oder seither als Folge von Änderungen der Nutzungspläne




Die grafische Übersicht erleichtert die Orientierung in den verschiedenen Themen des Bauens ausserhalb der Bauzonen.
*Quelle: ARE*

## Berechnungsbeispiele




Die Berechnungsweise der Nutzfläche ausserhalb der Bauzone weicht erheblich von jener der Ausnützungsziffer in der Bauzone ab.
*Quelle: ARE*

zonenwidrig geworden sind, unter gewissen Voraussetzungen Zweckänderungen sowie Erweiterungen zulässig.

### Schutzobjekte verändern

Die vollständige Zweckänderung von als schützenswert anerkannten Bauten und Anlagen ist dann zulässig, wenn diese von der zuständigen Behörde unter Schutz gestellt worden sind und ihre dauernde Erhaltung nicht anders sichergestellt werden kann (Art. 24d Abs. 2 RPG und § 358a Abs. 2 lit. b PBG). Der Gesetzgeber wollte, dass Schutzobjekte fortbestehen können, wenn der Erhalt für die Grundeigentümerschaft finanziell zumutbar ist. Der Nachweis, dass eine bauliche Veränderung oder eine Zweckänderung für den dauerhaften Erhalt notwendig ist, muss von der Grundeigentümerschaft zweifelsfrei dargelegt werden.

### Hobbymässige Tierhaltung

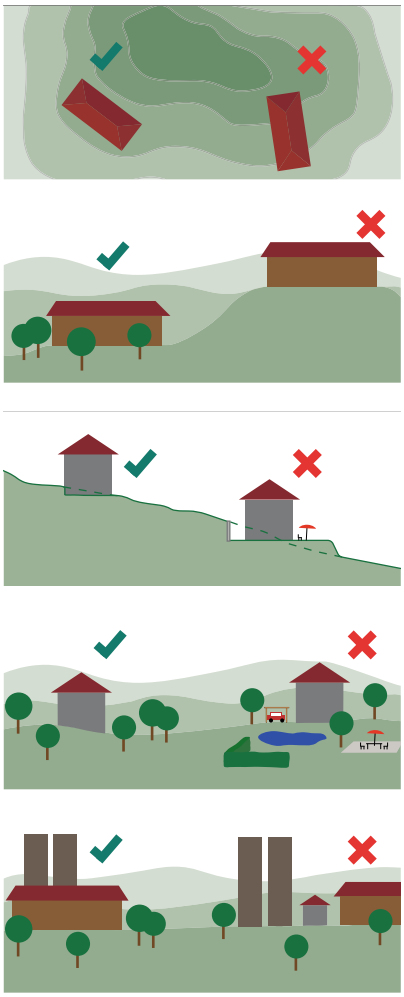
Die hobbymässige Tierhaltung benötigt ausserhalb der Bauzone eine Ausnahmebewilligung nach Art. 24e RPG. Da solche Bauvorhaben im Kanton Zürich mehrheitlich Pferde und Ponys betreffen, hat sich das ARE auf ein Merkblatt zur hobbymässigen Pferdehaltung beschränkt, worin Hinweise zur hobbymässigen Haltung anderer Tiere gegeben werden.

## Arbeitshilfen

Für die komplexe Beurteilung der Wesensgleichheit, der Umgebungsgestaltung und der architektonischen Gestaltung hat das ARE verschiedene Arbeitshilfen erarbeitet. Auch für die Voraussetzungen bei Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild sind Arbeitshilfen zu den Themen «Zeitgemässe Wohnnutzung», «Energetische Sanierung» und «Einpassung in die Landschaft» verfügbar.

Das weitreichende Paket an Hilfsmitteln zu Art. 24c RPG wird durch eine Arbeitshilfe «Referenzzustand und Gesuchsunterlagen» vervollständigt. Diese soll sicherstellen, dass vollständige Akten eingereicht werden und das Baugesuchsverfahren nicht aufgrund fehlender Dokumente sistiert und damit verzögert werden muss.

Verfügbar sind die Hilfen ab 9. Juli 2020 auf der Website oder per QR-Code.



Ziel ist: Bauten und Anlagen sollen sich in die Landschaft einfügen.
*Quelle: ARE*