

Recht informiert.

Der Newsletter von Pfisterer Fretz Munz Rechtsanwälte,
Oktober 2020

Abstand zur Landwirtschaftszone

Bauen bis an die Grenze der Landwirtschaftszone? Je nach Gemeinde war dies möglich, wenn die Bauzonengrenze inmitten einer Parzelle lag. Das Bundesgericht unterbindet diese Praxis im Entscheid [BGE 145 I 156](#) gestützt auf das Raumplanungsgesetz des Bundes.



Das Bundesgericht befand in [BGE 145 I 156](#), dass eine Wohnbaute an der Zonengrenze, die Auswirkungen auf eine angrenzende Landwirtschaftszone hat, sowohl die Vorschriften der Bauzone (in der das Gebäude errichtet wird), als auch jene der angrenzenden Landwirtschaftszone einhalten muss. Da nichtlandwirtschaftliche Wohnbauten in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform sind, müssen solche Wohnbauten in der Regel so weit von der Bauzonengrenze zurückversetzt werden, dass ihre Erstellung auf die Landwirtschaftszone keine nennenswerten Auswirkungen mehr hat.

Wann liegen solche nennenswerten Auswirkungen auf die Landwirtschaftszone vor? Dies lässt sich nur aufgrund der Umstände des Einzelfalls beurteilen. Gemäss dem Bundesgericht ist dies bei Bauteilen der Fall, die wie Vordächer oder Balkone über die Zonengrenze hinausragen, ebenso bei Zirkulations- und Erholungsflächen.

Dasselbe gilt für zur Wohnbaute gehörende Vorgärten. Weiter ist zu berücksichtigen, in welchem Ausmass die Überbauung in der Bauzone die Nutzung des landwirtschaftlichen Kulturlands beeinträchtigt. Dabei sind insbesondere die Art der landwirtschaftlichen Nutzung, aber auch die topografischen Verhältnisse in Betracht zu ziehen.

Im Ergebnis kommt das Bundesgericht zum Schluss, 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 führt – und somit in der Regel nicht zulässig ist. Anders verhalten mag es sich gemäss dem Bundesgericht bei kleineren Bauten wie einfachen Nebenbauten, Zäunen und Gattern, die keine nennenswerten Auswirkungen auf das angrenzende Landwirtschaftsland haben.

Achtung: Das gilt nur für nichtlandwirtschaftliche Wohnbauten. Anders zu beurteilen sind Überbauungen, die einem landwirtschaftlichen Zweck dienen oder für die eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 ff. RPG erteilt wird.

Die bestehenden Bau- und Nutzungsordnungen vieler Aargauer Gemeinden sehen zudem einen minimalen Kulturlandabstand vor. Diese Vorschriften sind zu beachten. In IVHB-Gemeinden gilt zudem § 29 BauV, wonach Gebäude gegenüber der Bauzonengrenze den zonengemässen kleinen Grenzabstand (ohne Mehrlängenzuschlag) einhalten müssen. Für Stütz- und Einfriedungsmauern beträgt der Kulturlandabstand gemäss § 29 BauV 60 cm, für Stützmauern, die grösser sind als 2,40 m, erhöht sich der Abstand um die Mehrhöhe. Einfriedungen, die keine Mauern sind, wie z.B. einfache Gartenzäune, müssen demnach gemäss § 29 BauV keinen Kulturlandabstand einhalten. Ob gestützt auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung trotzdem ein Abstand verlangt werden kann, ist aufgrund der konkreten Umstände im Einzelfall zu beurteilen.