

Abstandsvorschriften

Abstandsvorschriften beschäftigen uns immer wieder. Bei der Prüfung eines Bauvorhabens gehört die Einhaltung der Abstandsvorschriften zu den wesentlichen Aufgaben. Wer sich schon einmal vertieft mit der Materie beschäftigt hat, weiss: Abstandsvorschriften sind äusserst komplex. Lesen Sie unseren Baurechts-LEXpress mit besonderer Berücksichtigung der im Kanton Aargau anwendbaren Bestimmungen.



Inhaltsverzeichnis

| | | | |
|---|----------|--|-----------|
| Einleitung | 2 | Waldabstand | 8 |
| 1. Begriff | 2 | 1. Zweck | 8 |
| 2. Zweck von Abstandsvorschriften | 2 | 2. Rechtsgrundlagen | 9 |
| 3. Verhältnis der Abstandsvorschriften unter sich | 3 | 3. Bemerkungen zu den kantonalen Vorschriften über den Waldabstand | 9 |
| 4. Zuständigkeiten | 3 | 4. Abweichungen von den kantonalen Vorschriften über den Waldabstand | 9 |
| Grenzabstände | 3 | 5. Verhältnis zu anderen Abstandsvorschriften | 9 |
| 1. Rechtsgrundlagen | 3 | Gewässerabstand | 9 |
| 2. Definition und Messweise | 3 | Hinweise auf weitere bundesrechtliche Abstandsvorschriften | 10 |
| 3. Kleiner und grosser Grenzabstand | 4 | 1. Erdsonden | 10 |
| 4. Weitere Grenzabstandsvorschriften | 4 | 2. Kamine | 10 |
| 5. Einschränkung ordentlicher Abstandsvorschriften | 4 | 3. FAT-Richtlinien | 11 |
| 6. Änderung der Abstände durch privatrechtliche Vereinbarung | 4 | 4. Hochspannungsleitungen | 11 |
| Mehrlängenzuschlag | 5 | 5. Brandschutz | 11 |
| 1. Begriff | 5 | Schluss | 11 |
| 2. Rechtsgrundlagen | 5 | Einleitung | |
| 3. Zweck des Mehrlängenzuschlags | 5 | 1. Begriff | |
| 4. Mehrlängenzuschlag vorab gegenüber Parzellen in Zonen mit Wohnnutzungen? | 5 | Abstandsvorschriften bestimmen, welchen Abstand eine Baute oder Anlage oder eine Pflanze ¹ gegenüber einer Parzellengrenze, einer Zonengrenze, einer Strasse, eines Waldes, einer Starkstromleitung, eines Bachs etc. aufweisen muss. Diese Abstände dürfen freiwillig erhöht werden, ihre Unterschreitung hingegen ist – falls überhaupt zulässig – an bestimmte Voraussetzungen gebunden. | |
| Gebäudeabstand | 5 | 2. Zweck von Abstandsvorschriften | |
| 1. Rechtsgrundlagen | 5 | Abstandsvorschriften dienen verschiedenen Zwecken. ² Im Vordergrund steht aber der Schutz vor Einflüssen von Bauten und Anlagen (bzw. ihrer Benutzung) auf Nachbargrundstücke (Beeinträchtigung von Belichtung, Besonnung, Belüftung und Aussicht; Schattenwurf; Einsicht usw.). Darüber hinaus verfolgen sie öffentliche Interessen namentlich der Feuerpolizei, Wohn- und Arbeitshygiene, Siedlungsgestaltung und Ästhetik ³ sowie dem Schutz natürlicher Elemente und Gegebenheiten (Ufer, Waldränder). ⁴ Entsprechend diesem Zweck gelten Abstandsvorschriften (vorbehältlich abweichender Regelungen) für alle Bauten und Anlagen, also auch für nicht bewilligungspflichtige Bauten und Anlagen. ⁵ | |
| 2. Messweise | 5 | | |
| 3. Abstände gegenüber bestehenden Bauten | 5 | | |
| 4. Unterschreitung des Gebäudeabstands | 6 | | |
| Kulturlandabstand | 6 | | |
| 1. Rechtsgrundlagen | 6 | | |
| 2. Abgrenzung zur Abstandsvorschrift für Einfriedungen und Stützmauern | 6 | | |
| 3. Kulturlandabstand und Grenzabstand | 6 | | |
| 4. Kommunale Regelungszuständigkeit | 6 | | |
| Baulinien | 7 | | |
| Baubereiche (Ziff. 7.4 IVHB) | 7 | | |
| Strassenabstand | 7 | | |
| 1. Zweck | 7 | | |
| 2. Mass des Strassenabstands | 7 | | |
| 3. Messweise des Strassenabstands | 7 | | |
| 4. Betroffene Strassen | 8 | | |
| 5. Verhältnis zu Grenzabstand | 8 | | |
| 6. Sichtzonen | 8 | | |
| 7. Strassenreklamen | 8 | | |

¹ Die Abstandsvorschriften für Pflanzen (§§ 88 f. EG ZGB sowie § 109 Abs. 2 BauG, § 111 Abs. 1 lit. d BauG und § 112 Abs. 1 BauG) werden in diesem Baurechts-LEXpress nicht behandelt.

² ERICH ZIMMERLIN, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau vom 2. Februar 1971, 2. Auflage, Aarau 1985, N 1 zu §§ 163–65 BauG.

³ AGVE 2010 S. 180 E. 7.2.1 zum Sinn und Zweck von Gebäudeabstandsvorschriften; AGVE 2007 S. 424 E. 5.1; AGVE 1987 S. 276; ERICH ZIMMERLIN, a.a.O., N 3 zu §§ 163–165; VGE III/81 vom 25. September 1991 in Sachen Aeberli u. M., S. 15; Entscheid des Baudepartements vom 5. Dezember 1994 in Sachen E.P.

⁴ Kanton Aargau, Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU), Erläuterungen zum Bau- und Nutzungsrecht des Kantons Aargau (BNR; Version 3.1, Stand Januar 2014), Rz. 247.

⁵ BNR, Rz. 513; § 49 Abs. 5 BauV.

3. Verhältnis der Abstandsvorschriften unter sich

Es gibt bundesrechtliche Abstandsvorschriften (Gewässerräume nach Art. 36a GSchG und Art. 41a GSchV), kantonale Abstandsvorschriften (z. B. Strassenabstand nach § 111 BauG) und kommunalrechtliche Abstandsvorschriften (z. B. grosser Grenzabstand). Sind auf einen Sachverhalt mehrere Abstandsvorschriften anwendbar, gelten folgende Grundsätze:

Erstens geht übergeordnetes Recht dem nachrangigen Recht vor.⁶ Die bundesrechtlichen Abstandsvorschriften gehen den kantonalrechtlichen Abstandsvorschriften vor und diese gehen wiederum den kommunalrechtlichen Abstandsvorschriften vor. Zudem gilt, dass nachrangiges Recht nur im Rahmen des übergeordneten Rechts zulässig ist.

Zweitens gehen die durch Baulinien festgelegten Abstände allen anderen (allgemeinen und besonderen) kantonal- und kommunalrechtlichen Abstandsvorschriften vor.⁷

Und drittens gehen die besonderen Abstandsvorschriften den allgemeinen Abstandsvorschriften vor: Die (allgemeinen) Grenzabstandsvorschriften (der kleine und der grosse Grenzabstand sowie die Grenzabstände für Klein- und Anbauten, für Einfriedigungen, Stützmauern und Böschungen sowie für Tiefbauten bzw. Unterniveaubauten und unterirdische Bauten) sind nicht anwendbar, wenn besondere Abstände gelten.⁸ Solche besonderen Abstände sind beispielsweise die Strassenabstände nach § 111 BauG, der Waldabstand und der Gewässerabstand (Gewässerraum bzw. Uferstreifen).

4. Zuständigkeiten

Die Einhaltung der Abstandsvorschriften ist im Baubewilligungsverfahren zu prüfen. Für das Baubewilligungsverfahren ist die Gemeinde (bzw. der Gemeinderat als Baubewilligungsbehörde) zuständig (§ 60 BauG). Hält eine projektierte Baute oder Anlage eine Baulinie oder den gesetzlichen Abstand von Gewässern, Wäldern, Kantonsstrassen oder Nationalstrassen nicht ein, darf der Gemeinderat diese Unterschreitung nur mit Zustimmung des Kantons (BVU) bewilligen (§ 63 lit. c BauG).

Gemeinden dürfen in der Bau- und Nutzungsordnung grössere Abstände festlegen, soweit das übergeordnete Recht es zulässt (was beispielsweise beim Waldabstand, beim Gewässerabstand und beim Strassenabstand der Fall ist). Kleinere Abstände dürfen sie nur festlegen, wo ihnen das kantonale Recht das erforderliche Instrumentarium zur Verfügung stellt (Ausnahmebewilligung, Sondernutzungsplanung etc.).

Für untergeordnete Bauten, Anlagen und Bauteile darf der Regierungsrat geringere Abstände festlegen, als es die Baulinien und Abstandsvorschriften verlangen (§ 51 Abs. 1 BauG). Er bestimmt zudem die Abweichung von baulichen Vorschriften bei der energetischen Sanierung von Bauten und Anlagen (§ 51 Abs. 2 BauG). Er hat diese Kompetenz in der Bauverordnung ausgeübt (für vorspringende Gebäudeteile in § 21 BauV; für die nachträgliche energetische Sanierung von Gebäuden in § 36 Abs. 1 und 2 BauV).

Grenzabstände

1. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetz, die Bauverordnung (BauV) resp. IVHB⁹ sowie die Allgemeine Bauverordnung (ABauV¹⁰) enthalten Bestimmungen über die Grenzabstände. Wie der Grenzabstand gemessen wird (Messweise) regelt die BauV/IVHB¹¹ respektive ABauV.¹² Welches Mass als Grenzabstand gilt, wird in den Bau- und Nutzungsvorschriften (BNO) der Gemeinden geregelt (§ 47 BauG). Für gewisse Kategorien von Bauten regelt das kantonale Recht subsidiär das Abstandsmass. Das heisst, diese Masse gelten solange, als die Gemeinden nichts anderes festlegen: bei Klein- und Anbauten (§ 19 BauV); Unterniveau- und unterirdische Bauten (§ 20 BauV); Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen (§ 111 BauG, § 28 BauV), Parkfeldern gegenüber Gemeindestrassen und einzelnen Bäumen (§ 111 BauG).

Von Grenzabstandsvorschriften kann mittels Ausnahmebewilligung nach § 67 und § 67a BauG, privatrechtlichen Vereinbarungen oder Dienstbarkeitsverträgen (§ 47 Abs. 2 BauG), Sondernutzungsplanungen (§ 21 BauG, § 8 BauV) oder Arealüberbauungen (§ 39 Abs. 4 lit. b BauV) abgewichen werden.

2. Definition und Messweise

In Gemeinden, welche die IVHB bereits umgesetzt haben, ist der Grenzabstand die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.¹³ Der Grenzabstand ist eingehalten, wenn das Abstandsmass an jedem Punkt eingehalten ist (vgl. Figur 1). Vorspringende Gebäudeteile, welche über die Fassadenlinie hinausragen, dürfen in den Grenzabstand hineinragen. Wurde die IVHB noch nicht übernommen, ist der Grenzabstand von Gebäuden die kürzeste Entfernung zwischen Fassade und Parzellengrenze (BauV Anhang 3, § 17 Abs. 1 ABauV).

⁶ Art. 49 und Art. 50 BV, § 106 Abs. 1 KV.

⁷ ERICH ZIMMERLIN, a.a.O., N 1 zu §§ 163–65 BauG.

⁸ BNR, Rz. 251.

⁹ Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB).

¹⁰ BauV Anhang 3, ABauV (massgebend für Gemeinden, die ihre Nutzungsplanung noch nicht an die IVHB angepasst haben).

¹¹ BauV Anhang 1, Ziff. 7.1.

¹² BauV Anhang 3, § 17 Abs. 1 ABauV.

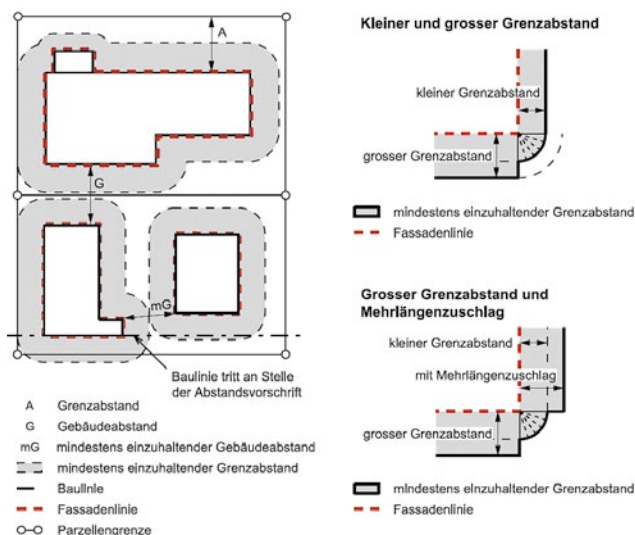
¹³ BauV Anhang 1, Ziff. 7.1.

3. Kleiner und grosser Grenzabstand

Gemeinden können kleine und grosse Grenzabstände vorsehen.

Der grosse Grenzabstand ist dabei senkrecht von der Hauptwohnseite einzuhalten.¹⁴ In den Gebäudeecken gilt stets der kleine Grenzabstand zur Parzellengrenze.¹⁵

Zur Bestimmung der Hauptwohnseite sind gemäss § 26 BauV insbesondere Grösse und Bedeutung der Fenster und der Fläche der Wohnräume massgebend (Aufenthalts-, Schlaf-, Ess-, Erholungsräume, usw.).¹⁶ Dabei wird festgelegt, wie viel Raumfläche die Fenster einer Fassade belichten. Die Fassade, welche am meisten Raumfläche belichtet, ist die Hauptwohnseite. Fenstern auf der besonnten Seite (Südseite, Westseite, Südwestseite) kommt dabei die grössere Bedeutung zu als den Fenstern der Fassaden mit der geringeren Sonneneinstrahlung.¹⁷



Figur 1: Anhang 2 BauV, Figur 7.1–7.3 IVHB

4. Weitere Grenzabstandsvorschriften

Aus diversen weiteren Bestimmungen ergeben sich für Bauten und zum Teil Anlagen (z. B. Böschungen) besonders zu beachtende Abstandsvorschriften (siehe Tabelle unten).

5. Einschränkung ordentlicher Abstandsvorschriften

Die ordentlichen Grenzabstandsvorschriften (kleiner und grosser Grenzabstand) und Grenzabstände für Klein- und Anbauten, für Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen sowie für Unterniveau- und unterirdische Bauten sind nicht anwendbar, wenn besondere Abstände gelten.

6. Änderung der Abstände durch privatrechtliche Vereinbarung

Soweit die Gemeinde nichts anderes festlegt, kann der Grenzabstand verkleinert oder gar aufgehoben werden (§ 47 Abs. 2 und 3 BauG). In diesem Sinne können die Gemeinden festlegen, ob und inwieweit von den Abstandsvorschriften abgewichen werden darf.

Es können generell durch privatrechtliche Vereinbarung nur die Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber einer Parzellengrenze verkürzt werden. Dagegen können die Abstände gegenüber dem Kulturland, Strassen, Wald, Gewässern, Baulinien, Pflichtbaulinien und Baufelder nicht verkürzt werden.

Die privatrechtliche Abänderung des festgelegten Grenzabstands muss in einem öffentlich beurkundeten Dienstbarkeitsvertrag festgehalten werden (§ 47 Abs. 3 BauG). Dagegen reicht bei Klein- und Anbauten im Sinne von § 19 BauV, bei Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen (§ 28 Abs. 1 lit. b BauV) eine schriftliche Vereinbarung ohne Beurkundung und bei Unterniveau- und unterirdischen Bauten (§ 20 Abs. 2 BauV) eine schriftliche Zustimmung.

Kommt keine privatrechtliche Vereinbarung zustande ist eine Unterschreitung des Grenzabstands nur noch mittels Ausnahmebewilligung (§ 67, 67a BauG) möglich.

| Bauten / Anlagen | Grenzabstandsmass | Bemerkungen |
|---|--|---|
| Garagen, Schöpfe, Gartenhäuschen, gedeckte mind. einseitig offene Sitzplätze mit Grundfläche von höchstens 40 m ² . (Klein- und Anbauten, § 19 BauV, § 18 ABauV) | 2 m, sofern die Gemeinden nichts anderes festlegen. ABauV) | |
| Strassen, Wege, Plätze die das massgebliche Terrain um höchstens 80 cm überragen (sog. Unterniveaubauten, § 20 BauV oder Tiefbauten i. S. v. § 18a ABauV). | 0.5 m, sofern die Gemeinden nichts anderes festlegen. | |
| Z.B. Garagen, die mit Ausnahme der Erschliessung unter dem massgebenden Terrain liegen (sog. unterirdische Bauten, § 20 BauV). | 0.5 m, sofern die Gemeinden nichts anderes festlegen. | |
| Einfriedungen baulicher Art, Stützmauern und Böschungen (§ 28 BauV, § 19 ABauV) | An die Parzellengrenze, im gegenseitigen Einverständnis auf die Parzellengrenze. Gegenüber der Landwirtschaftszone beträgt der Mindestabstand 0.6 m. | Die maximal erlaubte Höhe der Bauten beträgt 1.8 m. Höhere Bauten müssen um das Mehrmass ihrer Höhe von der Grenze zurückversetzt werden. |

¹⁴ § 26 BauV.

¹⁵ BNR, Rz. 246.

¹⁶ AGVE 2001 S. 575, E. 3.c.

¹⁷ CHRISTIAN HÄUPTLI, in: Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, N 20 zu § 47 BauG.

Mehrlängenzuschlag

1. Begriff

Mit dem Mehrlängenzuschlag wird für lange Gebäude ein erhöhter Grenzabstand vorgeschrieben.¹⁸ Der erhöhte Grenzabstand wird regelmässig durch einen Zuschlag auf dem ordentlichen Grenzabstand bestimmt, wobei der Zuschlag abhängig ist von der Gebäudelänge (Beispiel: In allen Wohnzonen ist für Bauten mit Fassadenlängen von mehr als 12 m der Grenzabstand dieser Fassaden um einen Viertel der Mehrlänge, höchstens aber um je 4 m, zu erhöhen).¹⁹

2. Rechtsgrundlagen

Das eidgenössische und das kantonale Recht enthalten keine Bestimmungen über den Mehrlängenzuschlag.²⁰ Es liegt in der Kompetenz der Gemeinden, eine Regelung über den Mehrlängenzuschlag in ihre Bau- und Nutzungsordnung aufzunehmen und den Begriff zu definieren.²¹

3. Zweck des Mehrlängenzuschlags

Beim Mehrlängenzuschlag geht es um dieselben Schutzgüter wie bei anderen Abstandsvorschriften, insbesondere beim Grenzabstand. Zweck des Mehrlängenzuschlags ist es aber nicht, lange Gebäude zu verhindern; hierzu dienen Maximalmasse für Gebäudelängen. Mit dem Mehrlängenzuschlag bleiben lange Gebäude zulässig, aber nur, wenn mit Freiräumen, welche den Zutritt von Luft, Licht und Sonne gewährleisten, kompensiert wird.²²

4. Mehrlängenzuschlag vorab gegenüber Parzellen in Zonen mit Wohnnutzungen?

Der Mehrlängenzuschlag dient denselben Zwecken wie der ordentliche Grenzabstand. Die Gemeinden sind aber frei, welche Zwecke sie mit dem Mehrlängenzuschlag anstreben. In der Regel dürfte aber der Schutz der Wohnnutzung bzw. eine minimale Wohnqualität im Vordergrund stehen. Entsprechend sind in reinen Gewerbe- und Industriezonen Zuschläge zum ordentlichen Grenzabstand kaum sinnvoll. Ein Mehrlängenzuschlag ist folglich in der Regel nur gegenüber Wohnzonen und gemischten Zonen (mit Wohnnutzung)²³ zweckmässig. Gegen-

über Zonen ohne Wohnnutzung, öffentlichen Verkehrsflächen, Eisenbahnlinien, Kulturland²⁴ etc. ist folglich kein Mehrlängenzuschlag zu machen.

Gebäudeabstand

1. Rechtsgrundlagen

Die Gemeinden haben in ihren Bau- und Nutzungsordnungen Grenz- und Gebäudeabstände vorzuschreiben (§ 47 Abs. 1 BauG). Regelt eine Gemeinde den Gebäudeabstand nicht, entspricht er der Summe der vorgeschriebenen Grenzabstände.²⁵ Mit dem Gebäudeabstand werden dieselben Zwecke verfolgt wie mit den Grenzabständen.

2. Messweise

In Gemeinden, welche die IVHB bereits umgesetzt haben, ist der Gebäudeabstand die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude (BauV Anhang 1, Ziff. 7.2 IVHB). Die Fassadenlinie wird vereinfacht dargestellt durch die äussersten Punkte eines Baukörpers gebildet, wobei vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile nicht berücksichtigt werden.²⁶ In Gemeinden, die ihre Nutzungsplanung noch nicht an die IVHB angepasst haben, entspricht der Gebäudeabstand der kürzesten Entfernung zwischen zwei Fassaden.²⁷

3. Abstände gegenüber bestehenden Bauten

Da der Gebäudeabstand der Summe der vorgeschriebenen Grenzabstände entspricht²⁸, ist er ohne weiteres dann eingehalten, wenn ein Bauvorhaben den Grenzabstand einhält und die Gebäude auf den Nachbargrundstücken den Grenzabstand ebenfalls einhalten. Unterschreitet ein Gebäude auf dem Nachbargrundstück den Grenzabstand (z. B. wegen Parzellierungen, Änderungen des Grenzabstands, tolerierten rechtswidrigen Bauten oder alten Bauten, die vor der Einführung von Grenzabständen erstellt wurden), muss das projektierte Gebäude einen entsprechend grösseren Grenzabstand einhalten, damit der Gebäudeabstand gewahrt ist. Anders ist es, wenn die Nut-

¹⁸ Vorbehältlich anderer Regelung ist der Mehrlängenzuschlag in jedem Punkt der Gebäudelänge einzuhalten, auch wenn ein (langes) Gebäude nicht parallel zur Parzellengrenze steht und somit an einer Ecke den Grenzabstand inkl. Mehrlängenzuschlag genau einhält und an der gegenüberliegenden Ecke einen grösseren Abstand einhält. Verbreitet ist die Regelung, dass bei zurückversetzten Gebäudeteilen die für die Bemessung des Mehrlängenzuschlags massgebende Fassadenlänge um das Mass der Zurückversetzung reduziert wird. Schliesslich gilt die Regelung über den Mehrlängenzuschlag auch für Terrassenhäuser, wenn die Bau- und Nutzungsordnung nicht das Gegenteil bestimmt.

¹⁹ Siehe beispielsweise §§ 43 f. BNO Aarau samt Abb. 3 Anhang III (S. 37); siehe § 28 BNO Rohr.

²⁰ Im kantonalen Recht wird der Mehrlängenzuschlag nur in § 29 BauV zum Kulturlandabstand erwähnt. Weder die Muster-Bau- und Nutzungsordnung des BVU (Stand März 2014) (Muster-BNO) noch die BNR enthalten inhaltliche Erläuterungen zum Mehrlängenzuschlag.

²¹ Entsprechend äussern sich die Kommentare zum aargauischen Baurecht nicht (Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013) bzw. nur rudimentär (Erich Zimmerlin, Baugesetz des Kantons Aargau, 2. Auflage Aarau 1985) zum Mehrlängenzuschlag.

²² Urteil des Verwaltungsgerichts Luzern [LGVE 1995 II Nr. 4] S. 124.

²³ Siehe Art. 50 BauV A; siehe Art. 7 RPBG OW samt Erläuterungen zum Baugesetz vom 12. Juni 1994 und zur Verordnung zum Baugesetz vom 7. Juli 1994, unveränderter Nachdruck 2008.

²⁴ Siehe ausdrücklich § 29 Abs. 1 lit. a BauV: «Wenn die Gemeinde nichts anderes festlegt, muss gegenüber der Bauzonengrenze ein Abstand eingehalten werden, der für Gebäude dem zonengemässen (kleinen) Grenzabstand (ohne Mehrlängenzuschlag) entspricht.» Es steht den Gemeinden offen, eine davon abweichende Bestimmung zu erlassen (siehe bspw. § 27 Abs. 1 BNO Killwangen, wonach gegenüber dem Kulturland der zonengemässe Grenzabstand samt allfälligem Mehrlängenzuschlag einzuhalten ist).

²⁵ Vgl. § 27 Abs. 1 BauV und der gleichlautende § 20 Abs. 2 ABauV (BauV Anhang 3) in Gemeinden, die ihre Nutzungsplanung noch nicht an die IVHB angepasst haben.

²⁶ Anhang 1 und 2 BauV, Ziff. 3.1 i.V.m. Ziff. 3.2 und 3.3 IVHB, Figuren 3.1–3.3 sowie Figuren 3.4 und 3.5 zu den vorspringenden Gebäudeteilen.

²⁷ BauV Anhang 3, § 20 Abs. 1 ABauV.

²⁸ Vorbehalt: Abweichende Regelung in der Bau- und Nutzungsordnung.

zungsordnung zulässt, dass nur der Grenzabstand, nicht aber der Gebäudeabstand eingehalten werden muss.²⁹ Sodann kann bei ausserordentlichen Verhältnissen eine Ausnahmebewilligung nach § 67 BauG von der Einhaltung des Gebäudeabstands dispensieren.³⁰

4. Unterschreitung des Gebäudeabstands

Gemäss § 47 Abs. 2 und 3 BauG kann der Gebäudeabstand ungleich verteilt, verkleinert oder aufgehoben werden. Diese Abänderbarkeit gilt nur, wenn die Gemeinde in ihrer Nutzungsplanung nichts Abweichendes festlegt. Voraussetzung einer Abänderung des Gebäudeabstands ist gemäss § 47 Abs. 3 Satz 1 BauG zudem ein öffentlich beurkundeter Dienstbarkeitsvertrag, der im Grundbuch eingetragen werden muss. Achtung: Öffentliche Interessen können einer Abstandsverkürzung entgegenstehen (z. B. feuerpolizeiliche Anforderungen, Ortsbild). Bestehen solche öffentlichen Interessen, führt auch der Abschluss eines Dienstbarkeitsvertrags, in dem der Gebäudeabstand reduziert wird, nicht zur Bewilligungsfähigkeit eines Bauvorhabens.

Kommt ein Dienstbarkeitsvertrag nicht zustande, kann der Gebäudeabstand nur dann ungleich verteilt, verkleinert oder aufgehoben werden, wenn die Voraussetzungen für eine Ausnahmebewilligung nach § 67 BauG erfüllt sind.

Bei Klein- und Anbauten genügt gemäss § 47 Abs. 3 Satz 2 BauG eine schriftliche Vereinbarung. Wir empfehlen angesichts dieses Wortlauts nicht nur die Unterzeichnung der Pläne, sondern den Abschluss einer schriftlichen Vereinbarung.

Bei Gebäuden auf dem gleichen Grundstück kann der Gebäudeabstand reduziert oder aufgehoben werden, wenn die architektonischen, gesundheits- und feuerpolizeilichen Anforderungen gewahrt bleiben.³¹

Kulturlandabstand

1. Rechtsgrundlagen

Der Kulturlandabstand regelt den Abstand von Bauten zur Bauzonengrenze. Das kantonale Recht bestimmt, dass Gebäude gegenüber dem Kulturland wenigstens den zonengemässen (kleinen) Grenzabstand ohne Mehrlängenzuschlag einhalten müssen.³² Für Stütz- und Einfriedungsmauern beträgt der Mindestabstand 60 cm; bei Stützmauern über 2.4 m vergrössert

sich der Abstand um die Mehrhöhe.³³ Für Einfriedungen, die nicht mural ausgebildet sind, wie beispielsweise ein Maschendrahtzaun oder ein Holzlattenzaun, wird demnach kein Kulturlandabstand verlangt.

2. Abgrenzung zur Abstandsvorschrift für Einfriedungen und Stützmauern

Nicht zu verwechseln ist der Kulturlandabstand mit der Abstandsvorschrift von § 28 BauV für Einfriedungen und Stützmauern. Unter dem Titel «Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen» ist in § 28 Abs. 1 lit. b Satz 2 BauV festgelegt, dass für sämtliche Einfriedungen baulicher Art (d. h. auch Maschendraht- oder Holzlattenzäune) gegenüber Parzellen in der Landwirtschaftszone ein Mindestabstand von 60 cm einzuhalten ist. § 28 BauV regelt damit den Grenzabstand, was es zu unterscheiden gilt vom Zonenabstand, wie ihn § 29 BauV festlegt.

3. Kulturlandabstand und Grenzabstand

Stimmen die Bauzonengrenze und die Parzellengrenze überein, so stellt sich die Frage, ob Grenzabstandsvorschriften des kommunalen Rechts (grosser Grenzabstand, Mehrlängenzuschlag), die weiter gehen als der Kulturlandabstand, zusätzlich einzuhalten sind. § 29 Abs. 2 BauV beantwortet diese Frage ausdrücklich dahingehend, dass Grenzabstandsvorschriften, die einen grösseren Abstand verlangen, anwendbar bleiben. Der Kulturlandabstand verdrängt damit – im Gegensatz beispielsweise zum Strassenabstand – den Grenzabstand nicht.

4. Kommunale Regelungszuständigkeit

Die Gemeinden können von § 29 BauV abweichende Bestimmungen erlassen. Sie können beispielsweise bestimmen, dass Gebäude gegenüber dem Kulturland den zonengemässen Grenzabstand mit Mehrlängenzuschlag einhalten müssen. Oder sie können die kantonalen Abstandsvorschriften für Bauten zur Bauzonengrenze ganz wegbedingen. Es ist daher entscheidend, was die Gemeinde in ihrer BNO festlegt. Die kantonale Bestimmung gelangt lediglich subsidiär zur Anwendung.

§ 29 BauV ist allerdings erst anwendbar, wenn die Gemeinde die IVHB im kommunalen Recht eingeführt hat. Bis dahin gilt kein kantonal vorgeschriebener Kulturlandabstand. Der Grenzabstand für Einfriedungen und Stützmauern gegenüber dem Kulturland, wie ihn § 28 BauV festlegt, gilt hingegen bereits heute in sämtlichen Gemeinden des Kantons § 19 ABauV, Anhang 3 zur BauV.

²⁹ Vgl. zum Ganzen AGVE 2010 S. 175. Das Verwaltungsgericht spricht sich für eine selbständige Geltung des Gebäudeabstands aus.

Eine Nichtanwendung des Gebäudeabstands

(auch ohne entsprechende Regelung in der kommunalen Nutzungsplanung) würde zu einer Sinnentleerung von § 20 Abs. 2 ABauV (BauV Anhang 3) im Hinblick auf den Hauptanwendungsfall führen, so das Verwaltungsgericht.

³⁰ Vgl. AGVE 2010 S. 181.

³¹ § 27 Abs. 2 BauV und der gleichlautende § 20 Abs. 3 ABauV (BauV Anhang 3) in Gemeinden, die ihre Nutzungsplanung noch nicht an die IVHB angepasst haben.

³² § 29 Abs. 1 lit. a BauV.

³³ § 29 Abs. 1 lit. b BauV.

Baulinien

Die Baulinien treten an Stelle der generellen Abstandsvorschriften.³⁴ Sie werden in Sondernutzungsplänen festgelegt (Anhang 3 BauV, § 1b ABauV; Anhang 1 BauV, Ziff. 7.4 IVHB; § 30 BauV). Die Legende des Sondernutzungsplans führt aus, welche Art von Baulinie gemeint ist. Für Ausnahmen gegenüber Baulinien gelten die §§ 67 und 67a BauG.³⁵

Baubereiche (Ziff. 7.4 IVHB)³⁶

Ziff. 7.4 IVHB definiert neu Baubereiche. Formell ist Ziff. 7.4 IVHB erst anwendbar, wenn die Gemeinde die IVHB im kommunalen Recht eingeführt hat. Allerdings werden die Baubereiche schon bisher sehr oft in Gestaltungsplänen verwendet (Baufeldern, Mantellinie). Die Baubereiche gehen den Abstandsvorschriften vor. In ihrer Wirkung entsprechen sie den Baulinien.

Strassenabstand

1. Zweck

Alle Arten von Bauten und Anlagen gemäss § 6 Abs. 1 BauG sowie einzelne Bäume müssen zu einer Strasse Abstand halten. Diese Abstandsvorschriften dienen der sicheren und ungehinderten Verkehrsabwicklung, der Erhaltung des Planungsspielraums und der Möglichkeit des Landerwerbs für die Bedürfnisse des zukünftigen Verkehrs.³⁷ Im Strassenabstand gilt grundsätzlich ein Bauverbot.

2. Mass des Strassenabstands

Der Strassenabstand ist in § 111 BauG für Kantonsstrassen abschliessend geregelt. Gegenüber Gemeindestrassen schreibt § 111 BauG zwingend vor, dass für Bauten und Anlagen ein Abstand von 4 m einzuhalten ist. Für Stützmauern, Böschungen und Parkfelder können die Gemeinden in der BNO gegenüber Gemeindestrassen andere Abstände festlegen.³⁸ Ebenso können sie die Abstände von Einfriedigungen und einzelnen Bäumen gegenüber Gemeindestrassen anders festlegen.³⁹

In Sondernutzungsplänen, insbesondere Baulinienplänen, kantonalen Nutzungsplänen und Sichtzonen können grössere Strassen-

abstände festgelegt werden. Zum Schutz von Ortsbildern können die Abstände auch herabgesetzt oder aufgehoben werden.⁴⁰

Die Abstandsvorschriften gemäss § 111 BauG sind in folgender Tabelle aufgeführt:

| Abstandsvorschriften | | |
|---|---|---|
| | Strassenabstand gegenüber Kantonsstrassen | Strassenabstand gegenüber Gemeindestrassen |
| für Bauten und Anlagen | 6 m | 4 m |
| für Einfriedigungen bis 80 cm Höhe | 1 m | 60 cm, sofern die Gemeinden nichts anderes festlegen. |
| für Einfriedigungen von mehr als 80 cm bis zu 1.8 m | 2 m | 60 cm, sofern die Gemeinden nichts anderes festlegen. |
| für einzelne Bäume | 2 m | 60 cm, sofern die Gemeinden nichts anderes festlegen. |

3. Messweise des Strassenabstands

Der Strassenabstand wird vom Strassenmark senkrecht zum Strassenverlauf gemessen. Mit Strassenmark («Vermarchung») ist die Parzellengrenze des Strassengrundstücks gemeint. Die Parzellengrenze ergibt sich aus dem Grundbuchplan, welcher auf der amtlichen Vermessung basiert.⁴¹ Die Parzellengrenze gemäss Grundbuchplan ist für die Messung des Strassenabstands auch dann massgebend, wenn der tatsächliche Strassenrand, d.h. der befestigte Strassenbereich, nicht mit der Parzellengrenze übereinstimmt.

Es stellt sich die Frage, wie der Strassenabstand bei Strassen, die nicht vermarcht bzw. ausparzelliert sind, gemessen wird. Da kein Strassenmark besteht, kann der Strassenabstand nicht ab dem Mark ermittelt werden. Nach dieser Logik sind bei nicht parzellierten Strassen keine Strassenabstände einzuhalten.⁴² Dies widerspricht jedoch dem Sinn und Zweck des Strassenabstands, nämlich Bauten vor der Strasse zu schützen und umgekehrt, die Strasse von angrenzenden Bauten und Pflanzen zu schützen und die verkehrsplanerische Sicherheit zu schaffen. Nicht vorhandene Strassenmarke oder Strassenmarke, die nicht mit dem tatsächlichen Strassenrand übereinstimmen, führen zu stossenden Ergebnissen.⁴³ Eine gesetzliche Präzisierung für diese Fälle wäre wünschenswert.

³⁴ BNR, Rz. 264; CHRISTIAN HÄUPTLI, a.a.O., N 12 zu § 17 BauG.

³⁵ BNR, Rz. 575.

³⁶ Anhang 1 BauV.

³⁷ ANDREAS BAUMANN, in: Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, N 1 zu § 111 BauG.

³⁸ § 111 Abs. 1 lit. a BauG.

³⁹ § 111 Abs. 1 lit. c und d BauG.

⁴⁰ § 111 Abs. 2 BauG.

⁴¹ Der Grundbuchplan geht gemäss Art. 668 Abs. 2 ZGB den amtlichen Grenzzeichen im Gelände wie Marksteine, Metallbolzen, in Stein gehauenes Kreuz, etc., welche die Parzellengrenze anzeigen, vor.

⁴² Die Gemeinde muss dies bewilligen, ausser sie erlässt eine Bausperre oder einen Sondernutzungsplan, der Baulinien festlegt.

⁴³ Verläuft die Parzellengrenze entlang der Fahrbahn, zur öffentlichen Strasse gehören jedoch noch ein Trottoir, ein Radweg und/oder Anlagen, gemäss § 80 Abs. 2 lit. a bis f bemisst sich der Strassenabstand nicht vom äussersten Bestandteil der Strasse (was dem Sinn und Zweck von § 111 BauG entsprechen würde), sondern vom Fahrbahnrand, der dem Strassenmark entspricht.

4. Betroffene Strassen

Der Strassenabstand gemäss § 111 BauG gilt gegenüber Kantonsstrassen und Gemeindestrassen. Gemeindestrassen sind die öffentlichen Strassen nach § 80 BauG. Dazu gehören auch Privatstrassen im Gemeingebrauch (§ 80 Abs. 1 BauG). Eine Privatstrasse, die dem öffentlichen Verkehr zugänglich ist, gilt als dem Gemeingebrauch gewidmet. Obwohl nicht ausdrücklich erwähnt, ist unter «Zugänglichmachen» die Widmung einer Strasse für den Gemeingebrauch zu verstehen.⁴⁴

Bei Privatstrassen (ohne öffentlichen Verkehr), welche eben keine Gemeindestrassen sind, muss der Strassenabstand nach § 111 BauG nicht eingehalten werden. Es gelten die Grenzabstände wie gegenüber benachbarten Parzellen. Ist eine Privatstrasse nicht ausparzelliert, sind weder Strassenabstände noch Grenzabstände einzuhalten.

Fuss- und Radwege gelten als Gemeindestrassen, wenn sie nicht Bestandteile von Kantonsstrassen oder von dem Gemeingebrauch zugänglichen Privatstrassen sind (§ 84 Abs. 2 BauG). Sind Fuss- und Radwege, welche als Gemeindestrassen gelten, abparzelliert, gilt somit der Strassenabstand ab Strassenmark. Fehlt eine Parzellengrenze, ist nach dem oben Gesagten auch kein Strassenabstand einzuhalten.⁴⁵

Der Strassenabstand zu Nationalstrassen wird durch Sondernutzungspläne, insbesondere Baulinienpläne, definiert (Art. 22 NSG; SR 725.11).

5. Verhältnis zu Grenzabstand

Strassenabstandsvorschriften gehen als Spezialbestimmungen den allgemeinen Grenzabstandsvorschriften vor.⁴⁶ Wo ein Grundstück an eine Strasse angrenzt, bleibt nach der Praxis des Verwaltungsgerichts grundsätzlich kein Raum für die Anwendung der Grenzabstandsvorschriften.⁴⁷ Dies bedeutet, dass gegenüber einer Strasse weder der grosse noch der kleine Grenzabstand eingehalten werden muss. Die Bauten müssen somit mindestens einen Abstand von 4 m bzw. 6 m gegenüber Gemeinde- bzw. Kantonsstrasse einhalten, unabhängig vom Grenzabstand. Der Strassenabstand geht auch einem allfälligen grossen Grenzabstand vor. Eine andere Regelung kennt die Stadt Baden: Gestützt auf § 47 Abs. 1 BNO ist der grosse

Grenzabstand in Wohn-, Wohn-/Gewerbebezonen sowie der Villenzone immer senkrecht vor der Hauptwohnseite einzuhalten, somit auch gegenüber Strassenparzellen.⁴⁸ Auf diese Weise wird die Dichte gesteuert.

6. Sichtzonen

Aus § 110 BauG und § 42 BauV ergibt sich, dass bei Strassen Sichtzonen einzuhalten sind. In den Sichtzonen dürfen sich keine die Verkehrssicherheit störenden Bauten, Anlagen und Pflanzen befinden. Die einzuhaltenden Abstände zu Strassen, in welchen ein Bauverbot gilt, ergeben sich aus den Vorschriften in § 42 BauV sowie dem Merkblatt «Sicht an Knoten und Ausfahrten» des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vom 1. März 2011.⁴⁹

7. Strassenreklamen

Das nationale Recht gibt für Reklamen Mindestabstände vor.⁵⁰ Strengere kantonale und kommunale Abstandsvorschriften sind jedoch zulässig.⁵¹ Strassenreklamen sind Bauten im Sinne von § 6 Abs. 1 BauG sowie im Sinne von Art. 22 RPG. Diese dürfen somit nach § 111 BauG nicht im Strassenabstand stehen. Ausnahmegewilligungen nach § 67 und 67a BauG sind denkbar. Weitere Regelungen für Strassenreklamen finden sich in § 49 Abs. 3 BauV für Wahl- und Abstimmungsplakate sowie in den «Richtlinien über Strassenreklamen».⁵²

Waldabstand

1. Zweck

Mit dem Waldabstand werden verschiedenste Zwecke verfolgt, unter anderem den Schutz des Waldes (samt Fauna) und den Schutz von walddahen Bauten und Anlagen (und ihrer Bewohner).⁵³

2. Rechtsgrundlagen

Das Bundesrecht bestimmt, dass mit der Nutzungsplanung die Waldgrenzen festzulegen sind.⁵⁴ Der Kanton Aargau hat dies in der Waldgesetzgebung umgesetzt.⁵⁵ Die Kantone haben für Bauten und Anlagen Waldabstände festzulegen.⁵⁶ Der Kanton Aargau macht dies in § 48 BauG.

⁴⁴ AGVE 2008 S. 143 mit Hinweis; die Widmung einer Privatstrasse zum Gemeingebrauch setzt die Zustimmung des Eigentümers oder eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung voraus (§ 80 Abs. 1 Satz 2 BauG). Zudem ist eine stillschweigende Widmung von Privatstrassen denkbar, wenn diese seit unvoränderlicher Zeit im Gemeingebrauch ist oder ein Wegservitut ersessen wurde.

⁴⁵ Gemäss ERICH ZIMMERLIN, a.a.O., N 3 zu § 72 BauG, und ANDREAS BAUMANN, a.a.O., N 3 zu § 111 BauG, gilt Folgendes: Der Strassenabstand gilt jedoch nicht generell gegenüber Fuss- und Radwegen, auch wenn diese Wege Gemeindestrassen sind.

⁴⁶ Siehe § 28 Abs. 4 BauV für Einfriedungen, Stützmauern und Böschungen; BNR, Rz. 251; siehe auch Ziff. 1.3 hier oben.

⁴⁷ Zum Ganzen AGVE 1992 S. 362 f., mit Hinweisen.

⁴⁸ Das Verwaltungsgericht hat diese Regelung als zulässig erklärt, weil die Stadt Baden mit § 47 BNO auch die Baudichte reguliert: Urteil des Verwaltungs WBE.2006.173 vom 9. August 2007, E. 6 (zu §§ 49 und 51 aBNO 2001 Baden).

⁴⁹ Einsehbar unter www.ag.ch/verkehr > Strasseninfrastruktur > Strassennetz > Sicht an Knoten und Ausfahrten.

⁵⁰ Art. 97 Abs. 2 SSV [SR 741.2].

⁵¹ AGVE 2006 S. 159 ff.

⁵² Einsehbar unter www.ag.ch/baubewilligungen.

⁵³ ERICH ZIMMERLIN, a.a.O., N 12 zu §§ 163–65 BauG.

⁵⁴ Art. 13 Abs. 1 i.V.m. Art. 10 Abs. 2 WaG [SR 921.0]; Art. 12 und Art. 12a WaV [SR 921.01].

⁵⁵ § 6 Abs. 2 AWaG [SAR 931.100]; §§ 1–11 AWaV [SAR 931.111].

⁵⁶ Art. 17 Abs. 2 WaG.

3. Bemerkungen zu den kantonalen Vorschriften über den Waldabstand

Die kantonalen Vorschriften (§ 48 BauG) sind abschliessend. Die Gemeinden müssen folglich keine Regelungen treffen. Vor allem der derzeit geltende § 48 Abs. 1 BauG enthält Unklarheiten, weil nicht die Begriffe der IVHB verwendet werden. Der Grosse Rat hat am 20. Oktober 2015 eine Neufassung beschlossen, die genauere Formulierungen aufweist und Lücken schliesst.⁵⁷

Nach der neuen Fassung beträgt der Waldabstand mindestens 4 m für Kleinstbauten, Einfriedungen⁵⁸, Anlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung und dergleichen, wenn sie mehr als nur ein minimales Fundament benötigen, Terrainveränderungen und Stützmauern bis 80 cm Höhendifferenz sowie versiegelte Plätze und Strassen (§ 48 Abs. 1 lit. a BauG). Er beträgt mindestens 8 m für Klein- und Anbauten, unterirdische und Unterniveaubauten, Schwimmbäder und Materialabbaustellen sowie Terrainveränderungen und Stützmauern über 80 cm bis 1.8 m Höhendifferenz. Mindestens 18 m beträgt der Waldabstand für grössere Bauten und Anlagen.

4. Abweichungen von den kantonalen Vorschriften über den Waldabstand

Nutzungspläne (Rahmen- wie auch Sondernutzungspläne⁵⁹) können grössere, gegenüber einzelnen Waldparzellen innerhalb der Bauzonen auch kleinere Waldabstände vorsehen (§ 48 Abs. 2 BauG, in der revidierten Fassung § 48 Abs. 3 BauG).⁶⁰

Die Waldabstände werden ab Waldgrenze gemessen und sind mit allen Bauteilen, ausgenommen denjenigen, welche die Baulinien überschreiten dürfen (siehe § 21 BauV bzw. Anhang 3 zur BauV, § 2 ABauV), einzuhalten (§ 48 Abs. 3 BauG in der bisherigen Fassung; das gilt weiterhin, auch wenn es nicht mehr ausdrücklich festgehalten wird).

Im Bereich von Bauten und Anlagen, die bereits den gesetzlichen Waldabstand unterschreiten, kann der Gemeinderat mit Zustimmung des zuständigen Departements ausnahmsweise die Unterschreitung des Waldabstands bewilligen. Bei der Interessenabwägung sind namentlich die Siedlungs- und Freiraumqualität zu berücksichtigen.⁶¹ Das ist eine gegenüber § 67 BauG erleichterte Ausnahmbewilligung. Unter denselben Voraussetzungen muss es möglich sein, dass mittels einer (Wald-) Baulinie der Waldabstand verkleinert wird.

Neu kann das BVU für Strassen, Stützmauern und Terrainveränderungen im Einzelfall die Zustimmung zur Bewilligung einer Abstandsunterschreitung direkt gestützt auf die walddesetzlichen Bestimmungen⁶² erteilen.

5. Verhältnis zu anderen Abstandsvorschriften

Der Waldabstand muss immer eingehalten werden. So ist er auch (kumulativ) einzuhalten, wenn entlang dem Wald eine Strasse verläuft, von welcher der Strassenabstand zu wahren ist.

Gewässerabstand

Das Baugesetz regelte den Gewässerabstand früher im nicht mehr anwendbaren § 127 BauG. Seit der Revision der Gewässerschutzverordnung⁶³ des Bundes per 1. Juni 2011 ist der Gewässerabstand nach den bundesrechtlichen Vorschriften zu bestimmen. Wir verweisen auf unseren Baurechts-LEXpress Nr. 3/2013.⁶⁴

Das Gewässerschutzgesetz⁶⁵ des Bundes verpflichtet die Kantone, den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer so festzulegen, dass sie die natürliche Funktion der Gewässer, den Schutz vor Hochwasser und die Gewässernutzung gewährleisten (Art. 36a Abs. 1 GschG). Details finden sich in den Ausführungsvorschriften des Bundesrats (Art. 41a bis 41d GschV). Bis die Kantone den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer (den sogenannten Gewässerraum) festgelegt haben, gelten folgende bundesrechtliche Übergangsbestimmungen (Masse sind beidseitig des Gewässers einzuhalten):

- 8 m + die Breite der bestehenden Gerinnesohle bei Fliessgewässern mit einer Gerinnesohle bis 12 m Breite;
- 20 m bei Fliessgewässern mit einer bestehenden Gerinnesohle von mehr als 12 m Breite;
- 20 m bei stehenden Gewässern mit einer Wasserfläche von mehr als 0.5 ha.

Wir verweisen zu den bundesrechtlichen Übergangsbestimmungen auf die Merkblätter der Abteilung Landschaft und Gewässer des BVU⁶⁶ und auf den LEXpress Nr. 3/2013.⁶⁷

Der Kanton Aargau setzt § 36a GschG mittels einer Revision von § 127 BauG um. § 127 BauG⁶⁸ definiert den Gewässerraum

⁵⁷ Siehe Botschaft des Regierungsrats an den Grossen Rat 15.18 vom 14. Januar 2015, insbesondere S. 23 ff., und Botschaft des Regierungsrats an den Grossen Rat 15.164 vom 1. Juli 2015.

⁵⁸ Wobei die Höhe offen ist: Siehe Botschaft des Regierungsrats an den Grossen Rat 15.164 (15.18) vom 1. Juli 2015, S. 7 f.

⁵⁹ CHRISTIAN HÄUPTLI, A.A.O., N 38 zu § 48 BauG.

⁶⁰ Das ist sehr einschränkend, schliesst insbesondere aus, dass mit (Wald-) Baulinien kleinere Waldabstände definiert werden.

⁶¹ § 48 Abs. 4 BauG.

⁶² Art. 17 WaG; Botschaft des Regierungsrats an den Grossen Rat 15.18 vom 14. Januar 2015, S. 24.

⁶³ GschV, SR 814.201.

⁶⁴ Baurechts-LEXpress Nr. 3/2013 siehe www.voser.ch/kanzlei/newsletter/lexpress-baurecht/gewaesserraum-fuer-fliessgewaesser.

⁶⁵ Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer, GschG [SR 814.20].

⁶⁶ Vgl. die Merkblätter des Departements Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) unter www.ag.ch/de/bvu/umwelt_natur_landschaft/hochwasserschutz/gewaesserraum/Gewaesserraum_1.jsp.

⁶⁷ LEXpress Nr. 3/2013 siehe www.voser.ch/kanzlei/newsletter/lexpress-baurecht/gewaesserraum-fuer-fliessgewaesser.

⁶⁸ Botschaft des Regierungsrats an den Grossen Rat 15.18 vom 14. Januar 2015 und Botschaft des Regierungsrats an den Grossen Rat 15.164 vom 1. Juli 2015.

in einer ersten Phase durch die Festlegung von beidseitigen Abständen (Uferstreifen ab der Gerinnesohle gemessen) für die Mehrheit der Gewässer. In einer zweiten Phase erfolgt die Umsetzung für die übrigen Gewässer sowie die Festlegung allfälliger Abweichungen der Uferstreifen gemäss dem revidierten § 127 BauG im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanungen. Das Inkrafttreten ist auf den 1. Mai 2016 geplant (sofern die Referendumsfrist ungenutzt verstreicht).

Der (beidseitige) Gewässerraum gemäss dem revidierten § 127 BauG beträgt

- 15 m bei Rhein, Aare, Reuss und Limmat,
- 6 m bei eingedolten Gewässern sowie bei Fliessgewässern innerhalb Bauzonen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite, und
- 15 m bei stehenden Gewässern mit einer Wasserfläche ab 0,5 ha.

Bei Fliessgewässern ausserhalb der Bauzonen mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m Breite beträgt der Gewässerraum 11 m und der Mindestabstand für Bauten und Anlagen zum Rand der Gerinnesohle 6 m.

Bei Gewässern mit einer Gerinnesohle von mehr als 2 m Breite erfolgt die Festlegung des Gewässerraums gemäss einer (behördenverbindlichen) Gewässerraumkarte durch den Regierungsrat.⁶⁹

Gemäss § 127 Abs. 4 BauG setzt die zuständige Behörde die Vorschriften zum Gewässerraum in ihren Nutzungsplänen und Wasserbauprojekten um. Sie darf den Gewässerraum aus folgenden Gründen abweichend von den gesetzlichen Bestimmungen und der Gewässerraumkarte festlegen:

- aus Gründen des Hochwasserschutzes (lit. a),
- aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes (lit. b),
- in dicht überbautem Gebiet, wenn raumplanerische Interessen dies rechtfertigen (lit. c),
- wenn weitere Gründe nach Massgabe der Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes dies rechtfertigen (lit. d).

Achtung: Bis zum Inkrafttreten des revidierten § 127 BauG gelten weiterhin die bundesrechtlichen Übergangsbestimmungen zur Berechnung der Gewässerabstände und der Gewässerraumbreiten.

Hinweise auf weitere bundesrechtliche Abstandsvorschriften

1. Erdsonden

Für Erdsonden existieren im Kanton Aargau keine gesetzlichen Abstandsvorschriften. Es gilt im Einzelfall zu prüfen, welcher Abstand gegenüber Nachbargrundstücken einzuhalten ist.⁷⁰ Es handelt sich in erster Linie um einen technischen Abstand. Dessen Nichteinhaltung kann allerdings zivilrechtlich relevant werden, wenn dies zu einer übermässigen Einwirkung auf das Nachbargrundstück im Sinne von Art. 684 ZGB führt.

Es liegt demnach im Interesse des Bauherrn selbst, einen (technischen) Grenzabstand einzuhalten, da der betroffene Nachbar unter Umständen zivilrechtlich die Beseitigung der Erdsonde verlangen könnte.

2. Kamine

Kamine können schädliche Luftschadstoffe emittieren. Diese werden begrenzt durch die in der Luftreinhalte-Verordnung (LRV) festgelegten Grenzwerte. Mit Massnahmen an der Quelle (Mindesthöhen und Abstände von Kaminen) sollen die Emissionen soweit als möglich vermindert werden. Die Empfehlung des BAFU über die Mindesthöhe von Kaminen über Dach (Kamin-Empfehlungen)⁷¹ konkretisieren die Vorgabe von Art. 6 Abs. 2 LRV, wonach Emissionen in der Regel durch Kamine oder Abluftkanäle über Dach ausgestossen werden müssen.

Die Kaminmündung einer kleinen Feuerungsanlage muss gemäss den Kamin-Empfehlungen beispielsweise ein Flachdach um mindestens 1.5 m überragen. Befindet sich die Kaminmündung einer kleinen Holzfeuerungsanlage näher als 10 m zu höheren Nachbargebäuden, so sind die Nachbargebäude für die Mindesthöhe massgebend. Das hat zur Folge, dass der Kamin – gerade an Hanglagen oder bei Terrassensiedlungen – um mehrere Meter erhöht werden muss, wenn die Feuerungsanlage den Abstand von 10 m zum höheren Nachbargebäude unterschreitet. Nur bei Einhaltung eines Gebäudeabstands von 10 m zum höheren Nachbargebäude muss die Kaminmündung das Dach lediglich um 1.5 m überragen.

Gestützt auf § 43 Abs. 1 V EG UWR⁷² sind im Übrigen im Kanton Aargau die Kamin-Empfehlungen des BAFU massgebend. Das Verwaltungsgericht des Kantons Aargau wendet diese entsprechend auch in seiner Rechtsprechung an.⁷³

⁶⁹Vgl. Factsheet der Abt. Landschaft und Gewässer des BVU vom 29.10.2015 unter www.ag.ch/media/kanton_aargau/bvu/dokumente_2/umwelt_natur_landschaft/FS_127BauG_Uebersicht.pdf.

⁷⁰Es ist empfehlenswert, einen Grenzabstand von mindestens 3 m einzuhalten. Diese Grösse ergibt sich aus dem Umkreis, innerhalb welchem Erdsonden dem umliegenden Erdreich Wärme entziehen.

⁷¹Die Kamin-Empfehlungen sind auf der Website des BAFU abrufbar (www.bafu.admin.ch/publikationen/publikation/00644/index.html?lang=de).

⁷²Verordnung zum Einführungsgesetz zur Bundesgesetzgebung über den Schutz von Umwelt und Gewässer, SAR 781.211.

⁷³Vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts WBE.2012.268 vom 18. November 2013.

3. FAT-Richtlinien

Die Luftreinhalteverordnung des Bundes sind vorsorgliche Emissionsbegrenzungen vor (Art.3 i. V. m. Anhang 1–4 LRV; SR 814.318.142.1). Für die Tierhaltung wird in Anhang 2 Ziff. 512 LRV festgelegt, dass Mindestabstände nach den Richtlinien der Forschungsanstalt Agroscope Reckenholz-Tänikon (ART) in Ettenhausen gelten. Werden für die Tierhaltung Bauten und Anlagen erstellt, geändert oder erweitert, müssen diese den berechneten Mindestabstand für Geruchsemissionen einhalten. Für die Beurteilung dieses Abstandes nach den FAT-Richtlinien sind folgende Punkte relevant: Anzahl Tierplätze, Tiergattung und Produktionszweig, Höhenlage der Stallung und Geländeform, Aufstallungssystem und Hofdüngerproduktion, Sauberkeit und eingesetzte Futtermittel, Lüftungssystem und Abluftreinigung.⁷⁴

4. Hochspannungsleitungen

In Art. 38 der Verordnung über elektrische Leitungen⁷⁵ i. V. m. Anhang 8 wird festgehalten, welche Abstände Gebäude zu Hochspannungsleitungen einhalten müssen. Grundsätzlich sind mind. 5 m horizontaler Abstand zu Hochspannungsleitungen einzuhalten.

5. Brandschutz

Auch aus den Brandschutzvorschriften ergeben sich Mindestabstände für Gebäude und Anlagen. Diese ergeben sich aus dem Gesetz über den vorbeugenden Brandschutz (Brandschutzgesetz; SAR 585.100), der Brandschutzverordnung (BSV; SAR 585.113) sowie den umfangreichen Brandschutzrichtlinien VKF (Vereinigung kantonaler Feuerversicherungen).⁷⁶

Schluss

In einem Baurechts-LEXpress kann nur ein kleiner Teil der Rechtsfragen, welche sich im Zusammenhang mit Abstandsvorschriften stellen, behandelt werden. Wir sind immer wieder überrascht, welche interessanten Sachverhalte sich um die banalen Abstandsvorschriften ergeben. Vieles mussten wir weglassen, weil der Text noch länger geworden wäre, an vieles haben wir nicht gedacht. Wir hoffen, der Baurechts-LEXpress war trotzdem für Sie interessant.

VOSER RECHTSANWÄLTE

Peter Heer
Lukas Breunig
Christian Munz
Michael Fretz
Tim Salz
Daniela Nay

⁷⁴ Unter www.ag.ch unter Departement Finanzen und Ressourcen/ Landwirtschaft/ Baugesuche & Raumplanung/ Geruchsimmissionen stellt der Kanton eine Excel-Tabelle zur Berechnung der Mindestabstände für Tierhaltungsanlagen zur Verfügung.

⁷⁵ Leitungsverordnung, LeV (SR 734.31).

⁷⁶ Einsehbar unter www.praever.ch/de/bs/vs.