



G.-Nrn. R3.2016.00004 und R3.2016.00214  
BRGE III Nrn. 0077/2017 und 0078/2017

**Entscheid vom 24. Mai 2017**

Mitwirkende Abteilungspräsident Felix Müller, Baurichterin Monika Spring-Gross, Baurichter Walter Linsi, Gerichtsschreiber Robert Durisch

in Sachen **Rekurrenten**  
R3.2016.00004 und R3.2016.00214  
1. E. B., [....]  
  
R3.2016.00004  
2. M. B., [....]

gegen **Rekursgegnerinnen**  
1. Baukommission X, [....]  
2. Baudirektion Kanton Zürich, Walchetor, Walcheplatz 2, Postfach, 8090 Zürich  
3. Politische Gemeinde X, [....]

betreffend R3.2016.00004  
Baukommissionsbeschluss vom 17. November 2015 und Verfügung der Baudirektion Kanton Zürich  
  
R3.2016.00214  
Baukommissionsbeschluss vom 21. Juni 2016 und Verfügung der Baudirektion Kanton Zürich

---

## **hat sich ergeben:**

### **A.**

Mit Verfügung vom 4. Dezember 2015 bewilligte die Baudirektion Kanton Zürich der Politischen Gemeinde X (im Folgenden die Bauherrschaft) unter Nebenbestimmungen die Errichtung von zwei Weihern mit umliegender Blumenwiese in der Landwirtschaftszone. Die beiden Weiher sind in der ehemaligen Kiesgrube H und in E [...] geplant. Die raumplanungs- und bodenrechtliche Bewilligung der Baudirektion wurde zusammen mit der Baubewilligung der Baukommission X vom 17. November 2015 eröffnet.

Gegen diese Entscheide erhoben E. B. und M. B. mit Eingabe vom 8. Januar 2016 beim Baurekursgericht des Kantons Zürich Rekurs (Verfahren G.-Nr. R3.2016.00004). Die Rekurrenten beantragten die Aufhebung der Bewilligungen für den Bau des Weihers E unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Rekursgegnerinnen.

Die Baudirektion und die Bauherrschaft beantragten mit Eingaben vom 12. Februar 2016 und 25. Februar 2016 die Abweisung des Rekurses unter Kostenfolge zulasten der Rekurrenten; die Bauherrschaft verlangte zudem die Zusprechung einer Parteientschädigung. Die Baukommission verzichtete auf eine Vernehmlassung.

Hierauf liessen sich die Rekurrenten mit Replik vom 22. März 2016 und die Bauherrschaft mit Duplik vom 13. April 2016 vernehmen, beide Parteien hielten dabei an ihren Anträgen fest. Die Baudirektion sah von einer weiteren Stellungnahme ab.

Am 23. Mai 2016 führte die 3. Abteilung des Baurekursgerichts im Beisein der Parteien auf den Lokalen einen Augenschein durch. Gleichentags reichten die Rekurrenten dem Baurekursgericht eine Stellungnahme ein.

In der Folge holte die Baukommission den Bericht eines Sachverständigen zum Weiher E ein. Dieser erging mit Datum vom 2. Juni 2016 und wurde den Rekurrenten zur Stellungnahme zugestellt. Diese erfolgte mit Eingabe vom 12. September 2016.

## **B.**

Mit Beschluss vom 21. Juni 2016 widerrief die Baukommission X ihren Entscheid vom 17. November 2015. Zugleich bewilligte sie den Bau der zwei geplanten Weiher von neuem.

Dagegen erhob E. B. mit Eingabe vom 1. August 2016 erneut Rekurs (Verfahren G.-Nr. R3.2016.00214). Er beantragte wiederum, für den Weiher E sei keine Bewilligung zu sprechen.

Mit Vernehmlassung vom 15. August 2016 verlangte die Bauherrschaft die Abweisung des Rekurses, worauf keine weiteren Stellungnahmen erfolgten.

## **C.**

Auf die Eingaben der Parteien und die anlässlich des Lokaltermins gemachten Feststellungen wird, soweit für den Rekursentscheid erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen Bezug genommen.

### **Es kommt in Betracht:**

#### **1.**

Die Rekursverfahren G.-Nrn. R3.2016.00004 und R3.2016.00214 beschlagen das gleiche Bauvorhaben und sind deshalb zu vereinigen.

#### **2.**

Mit Beschluss vom 21. Juni 2016 hat die Baukommission ihre am 17. November 2015 erteilte – erste – Baubewilligung für die Weiher widerrufen. Das Rekursverfahren ist somit teilweise (in Bezug auf die im Verfahren G.-Nr. R3.2016.00004 angefochtene und alsdann durch den Beschluss vom 21. Juni 2016 ersetzte kommunale Bewilligung) gegenstandslos geworden und insoweit als erledigt abzuschreiben.

### 3.

Die strittigen Anordnungen, die in Anwendung des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) und des Planungs- und Baugesetzes (PBG) ergangen sind, können beim Baurekursgericht angefochten werden (§ 329 Abs. 1 PBG).

Die Rekurrenten machen geltend, dass die angefochtenen Bewilligungen gegen verschiedene Bestimmungen der erwähnten Erlasse und des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG) verstossen. Ihre Parzellen [...] grenzen an die Bauparzellen, auf denen der Weiher E geplant ist. Derselbe soll in einer Entfernung von gegen 65 m von den Wohnhäusern der Rekurrenten erstellt werden. Von deren Liegenschaften aus besteht Sichtverbindung auf das Bauvorhaben. Eine hinreichend enge nachbarliche Raumbewandlung, die zum Rekurs berechtigt, ist demzufolge gegeben (vgl. § 338a PBG).

Da auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf den Rekurs einzutreten.

### 4.

Umstritten ist der Bau des Weihers E [...]. Der 20 m lange und 7,5 m breite Weiher soll eine Fläche von rund 135 m<sup>2</sup> und eine Wassertiefe von höchstens 0,75 m aufweisen. Um den Weiher herum ist eine 165 m<sup>2</sup> grosse Feuchtwiese vorgesehen. Für das Bauvorhaben werden insgesamt 75 m<sup>3</sup> Oberboden und 46,5 m<sup>3</sup> Unterboden abgegraben. Der ausgehobene Oberboden wird grösstenteils im Süden der Feuchtwiese aufgetragen, wo anschliessend auf einer Fläche von gegen 400 m<sup>2</sup> eine Blumenwiese angesät wird. Der abgegrabene Unterboden wird einesteils für den Bau vor Ort verwendet und andernteils abgeführt. Die Abdichtung des Weihers erfolgt mit Lehm. Zudem hält sich die Bauherrschaft offen, eine Drainage aufzuheben, um die Zufuhr von Wasser in den Weiher zu erhöhen.

Die Bauparzelle befindet sich inmitten der Landwirtschaftszone.

### 5.

Die Vorinstanzen haben ihre angefochtenen Entscheide wie folgt begründet:

Die Weiher H und E dienen dem Naturschutz und dem ökologischen Ausgleich im Rahmen der Landumlegung. Sie eignen sich insbesondere zur Schaffung von Laichgewässern für Amphibien. Der nahe Wald sei ein Lebensraum für Grasfrösche, Erdkröten und Bergmolche. Nach dem Überwintern im Wald wanderten die Amphibien im Frühjahr in grosser Zahl zu einem Weiher in U. Um dorthin zu gelangen, müssten sie die stark befahrene R.-strasse überqueren, was vielen nur gelänge, wenn sie am Froschzaun abgefangen und dann von Freiwilligen über die Strasse getragen würden. Mit der Errichtung der geplanten Weiher würden in extensiv genutzter Umgebung zwei neue Laichstandorte geschaffen, zu denen die Frösche und Kröten ohne Erschwernis selbständig gelangten. Das Bauvorhaben bilde daher eine wichtige Massnahme zur Erhaltung dieser geschützten Tiere. Zudem unterstützten die Weiher den ökologischen Ausgleich, der obligatorischen Bestandteil der Landumlegung bilde, die vor dem Abschluss stehe. Die Standorte der Weiher seien nach Abwägung aller Interessen von Fachleuten bestimmt worden. Durch das Bauvorhaben werde der Lebensraum für Tiere und Pflanzen [...] vernetzt und ökologisch aufgewertet. Der Weiher E stehe sodann in Einklang mit dem regionalen Vernetzungsprojekt des Naturnetzes Pfannenstil, das für diesen Standort die Schaffung eines Feuchtgebietes vorsehe. Die Anlage sei deshalb standortgebunden, weshalb der Erteilung einer Ausnahmegewilligung gemäss Art. 24 RPG nichts im Wege stehe.

## **6.**

Die Rekurrenten sind dagegen der Auffassung, dass die Ausnahmegewilligung zu Unrecht erteilt worden sei. So sei der Standort E für das Anlegen eines Feuchtgebiets nicht geeignet, umso mehr als der Strassenschmutz des Flurwegs den Weiher stark verunreinigen werde. An der künstlichen Wasserstelle werde sich sodann eine Mücken- und Fliegenplage ausbreiten, die auch die Liegenschaften der Rekurrenten in Mitleidenschaft ziehen werde. Auch passten der Weiher samt Magerwiese und die bereits vorhandenen Obstbäume nicht zueinander. Zudem sei mit erheblichem Lärm von quakenden Fröschen und der Störung der Nachtruhe zu rechnen. Durch das Bauvorhaben gingen schliesslich geschützte Fruchtfolgeflächen (FFF) verlustig, wobei die Kompensation der eingebüsst Fläche zu Unrecht aufgeschoben worden sei.

### **7.1.**

Bauten und Anlagen, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind, sind gemäss Art. 16a Abs. 1 RPG in der Landwirtschaftszone zonenkonform. Das Bauvorhaben erfüllt diese Kriterien unbestrittenermassen nicht. Die Baudirektion geht demgegenüber davon aus, dass die umstrittene Anlage die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG erfüllt. Gemäss dieser Vorschrift werden Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen ausnahmsweise bewilligt, wenn ihr Zweck einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert (lit. a) und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (lit. b).

### **7.2.**

Das Gebiet E ist Teil einer grossen zusammenhängenden Landwirtschaftszone [...]. In südlicher und östlicher Richtung folgt Wald, der den Dorfbach sowie den A.- und R.-bach säumt. Die Waldung A. stösst im Norden an die R.-strasse an, bei der es sich um eine stark befahrene Hauptverkehrsstrasse handelt. In diesem Bereich führt in der Jahreszeit, in der die Amphibien vom Wald aus zum Laichen den Weiher bei Unterhalden aufsuchen, eine Amphibienzugstelle über die Strasse (vgl. im geografischen Informationssystem des Kantons Zürich [GIS] die Karte "Amphibienzugstellen"). An der fraglichen Zugstelle [...] sind auf der jahreszeitlichen Wanderung der Amphibien in den Jahren 2014 und 2015 insgesamt 760 bzw. 582 Tiere gezählt worden (Koordinationsstelle für Amphibien- und Reptilienschutz in der Schweiz [karch], <http://www.karch.ch>). Mit den geplanten Weihern beabsichtigt die Bauherrschaft, zwei neue Laichgewässer für Amphibien anzulegen, die von den geschützten Tieren ohne Gefahren des Strassenverkehrs aufgesucht werden können. Das Vorhaben ist somit auf einen Standort ausserhalb der Bauzonen angewiesen, da sich diese weitab vom Lebensraum der hiesigen Amphibien befinden.

Die Standortgebundenheit des Bauvorhabens wird insofern denn auch nicht in Abrede gestellt.

### **7.3.**

Demgegenüber ziehen die Rekurrenten die Eignung des vorgesehenen Standorts in Zweifel. Dieser sei weder für das Anlegen eines Feuchtgebiets noch für das Ansäen einer Magerwiese geeignet. Zwar sei weiter im Nor-

den ein Potenzial für ein Feuchtgebiet auszumachen, nicht aber an der vorgesehenen Stelle. Dort bestehe auch kein Potenzial für eine Magerwiese, die ohnehin nicht zum Teich und zu den Hochstammobstbäumen passe, die unlängst weiter westlich auf der Bauparzelle gepflanzt worden seien.

Der umstrittene Standort war früher Teil eines Rieds, das in den Jahren 1944 und 1945 im Laufe der Bodenmelioration durch den Einbau von Drainagen entwässert wurde. Das Gebiet ist nach wie vor durch Fremdnässe gekennzeichnet. Als Folge davon ist die landwirtschaftliche Bewirtschaftung des Bodens durch Grund- und Hangwasser eingeschränkt (vgl. im GIS die "Landwirtschaftliche Nutzungseignungskarte", die auf dem Lokal den limitierenden Standortfaktor F für Fremdnässe ausweist). Die Bodenfläche, die für den Weiher, die Feucht- und die Blumenwiese vorgesehen ist, weist hingegen ein Potenzial zur Ergänzung von Feuchtgebieten auf (vgl. im GIS die Karte "Lebensraum-Potenziale [Feuchtgebiete, Mager-, Trockenwiesen]"). Der Standort ist deshalb durchaus geeignet, um einen neuen Lebensraum für Amphibien und für die Vegetation einer Feuchtwiese zu schaffen. Daran ändert der Umstand nichts, dass etwa 160 m weiter östlich an der E.-strasse ein noch grösseres Potenzial für Feuchtgebiete besteht, denn jener Standort, der sich inmitten der landwirtschaftlichen Nutzfläche befindet, stellt aufgrund seiner Nähe zum Weiher Grube H die angestrebte Vernetzung der Feuchtgebiete nur unzureichend sicher. Die Lage und Beschaffenheit der vorgesehenen Lokalität ist demzufolge nicht zu beanstanden.

Magerwiesen wachsen auf nährstoffarmen, sogenannt mageren Böden, derweil an nährstoffreichen Standorten andere Arten von Blumenwiesen gedeihen. So sind auf sonnigen und nährstoffreichen Standorten Fromentalwiesen verbreitet, während auf feuchten, nährstoffreichen Orten beispielsweise Kohldistel-Wiesenfuchsschwanz-Wiesen vorkommen. Im Süden des Weihers und der Feuchtwiese eine Magerwiese anzulegen – wovon die Rekurrenten fälschlicherweise auszugehen scheinen –, wäre vorliegend schon deshalb nicht sinnvoll, weil an jener Stelle der Oberboden, der beim Bau der Anlage abgetragen wird, ausgebracht werden soll. Es ist denn auch keine Magerwiese, sondern eine standortgerechte Blumenwiese geplant, die sich mit der lokalen Bodenfeuchtigkeit verträgt (G.-Nr. R3.2016.00004 act. 16 S. 2 und G.-Nr. R3.2016.00214 act. 7.12 S. 1 unten).

Davon abgesehen wird das ehemalige Ried, auf dem sich heute teils kahle landwirtschaftliche Nutzflächen befinden, durch das Anlegen des Weihers sowie der Feucht- und Blumenwiese landschaftlich aufgewertet. Eine mangelhafte Einordnung des Vorhabens fällt deswegen ausser Betracht (Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG und § 238 PBG).

#### **7.4.**

Die Rekurrenten befürchten eine Mücken- und Fliegenplage und wenden zudem ein, dass der auf dem angrenzenden Kiesweg aufgewirbelte Staub den Weiher verschmutze werde.

Die Benützung des Flurwegs durch landwirtschaftliches Gerät dürfte nur an ausgeprägt trockenen Tagen grösseren Staub aufwirbeln. Selbst dann ist nicht damit zu rechnen, dass der Weiher verstaubt und nicht funktionstüchtig bleibt.

Mückenplagen entwickeln sich insbesondere nach einem feuchten und nassen Frühjahr ohne Frosteinbruch, wenn in der Folge keine Trockenheit, sondern immer wieder Regen einsetzt. Im Falle einer solchen Plage sind die Rekurrenten in erster Linie den Stechmücken ausgesetzt, die sich auf der eigenen Liegenschaft in Pfützen und anderen Wasseransammlungen ausbreiten. Die Insekten am Weiher wiederum werden durch Fressfeinde dezimiert, die mit dem Bauvorhaben gezielt gefördert werden.

Den Rügen ist deshalb keine Folge zu geben.

#### **7.5.**

Weiter bringen die Rekurrenten vor, dass beim Weiher quakende Frösche die Nachtruhe stören werden. Die Anlage sei mit den Lärmschutzvorschriften unvereinbar.

In der Schweiz kommen lediglich drei Arten von Fröschen vor, die derart laut quaken, dass sie als Lärmbelästigung wahrgenommen werden können. Dazu zählen der Wasserfrosch – auch Grünfrosch genannt – und die beiden Kategorien von Laubfröschen. Laubfrösche sind allerdings selten und verursachen deshalb kaum je Probleme. Der Wasserfrosch hingegen besiedelt regelmässig die in Wohngebieten verbreiteten Teiche, was zu Lärmemissionen führen kann. Während der Fortpflanzungszeit, die von April bis Juni dauert, quakt der Wasserfrosch regelmässig. Bei warmem Wet-

ter wird tags und nachts gequakt. Die Männchen stimulieren sich dabei gegenseitig. Je mehr Frösche vorhanden sind, desto intensiver fällt das Gequake aus. Andere Frösche und Kröten quaken auch, die Rufe sind jedoch meist leise und werden nicht als Belästigung wahrgenommen. Ist der Weiher im Frühling noch voller aktiver Erdkröten und Grasfrösche, so verstummt der Lärm zudem im Sommer, umso mehr als diese Froscharten nach dem Laichen wieder ihre üblichen Lebensräume aufsuchen (<http://www.karch.ch>).

Ein Hauptzweck des umstrittenen Weihers besteht darin, die beiden Amphibienarten Erdkröte und Grasfrosch zu fördern. An der Amphibienzugstelle R.-strasse – U. werden alljährlich viele Dutzende dieser Tiere gezählt. Seit Beginn der Zählungen in den 1980er Jahren wurde demgegenüber noch nie ein Wasserfrosch gesichtet. Sodann verläuft im Südwesten des Weihers die Forchautostrasse A52, die eine Wanderbarriere für Amphibien darstellt. Im Weiher E werden sich daher, wenn überhaupt, kaum zahlreiche Wasserfrösche einfinden. Ausserdem sind die Wohnhäuser der Rekurrenten über 60 m von der geplanten Anlage entfernt und, wie sich am Augenschein gezeigt hat, durch Nebengebäude vom Weiher abgeschirmt. Es ist deshalb davon auszugehen, dass die von den Amphibien verursachten Lärmimmissionen die Rekurrenten in ihrem Wohlbefinden nicht erheblich stören werden (vgl. Art. 25 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 15 USG).

Demzufolge bestand für die Vorinstanzen zu Recht kein Anlass zur Anordnung von lärmschutzrechtlichen Emissionsbegrenzungen (vgl. Art. 7 Abs. 1 der Lärmschutz-Verordnung).

#### **7.6.**

Die Rekurrenten beanstanden die Zerstörung von FFF und halten die aufgeschobene Kompensation der verlorengehenden landwirtschaftlichen Nutzfläche für unzulässig.

Die Inanspruchnahme von FFF ist nicht von vornherein ausgeschlossen, setzt aber eine umfassende Abwägung aller Interessen voraus. Verlangt wird die Prüfung von Alternativen ohne oder mit weniger Beanspruchung von FFF einschliesslich der Möglichkeiten zur Kompensation. Zudem muss sichergestellt sein, dass der im Sachplan des Bundes festgelegte kantonale Anteil am Mindestumfang der FFF dauernd erhalten bleibt (BGr 1C\_429/2015 vom 28. September 2016, E. 6.2).

Durch den Bau des umstrittenen Weihers gehen 300 m<sup>2</sup> FFF verloren. Ein alternativer Standort, der keine oder weniger FFF konsumieren würde, steht nicht zur Verfügung, weil im gesamten Gebiet E Fruchtfolgeflächen ausgeschieden sind (vgl. im GIS die Karte "Fruchtfolgeflächen FFF"). Die verlustig gehende Fläche ist der Nutzungseignungsklasse 6 zugeteilt, wonach Futterbau bevorzugt, Ackerbau hingegen nur stark eingeschränkt möglich ist (vgl. im GIS die "Landwirtschaftliche Nutzungseignungskarte"). Als Folge davon beschränkt sich der Verlust auf bedingte FFF. Der betroffene Boden ist ausserdem bereits anthropogen, das heisst in seinem Aufbau durch menschliches Zutun massgeblich verändert worden (vgl. im GIS die "Hinweiskarte anthropogene Böden"). Nichtsdestotrotz hat die Baudirektion die vollständige Kompensation der eingebüsst Fläche verfügt, wobei mit der Erfüllung der Auflage zugewartet werden kann, bis die Summe der auszugleichenden Fläche 5'000 m<sup>2</sup> beträgt. Mit Schreiben vom 21. März 2014 hat die Bauherrschaft ausdrücklich bestätigt, dieser Verpflichtung beizeiten nachzukommen (G.-Nr. R3.2016.00214 act. 7.1). Unter diesen Umständen ist das öffentliche Interesse am Erhalt der in Frage stehenden FFF erheblich zu relativieren.

Demgegenüber bildet das Bauvorhaben ein bedeutendes Element zur Förderung des Biotopverbunds im fraglichen Raum [...]. Weiher und Feuchtwiese dienen insbesondere als wichtiger Trittstein für Amphibien und andere Wasserlebewesen (G.-Nr. R3.2016.00214 act. 7.12). Der angestrebten ökologischen Vernetzung und landschaftlichen Aufwertung ist auch mit Blick auf die gerade erfolgte Landumlegung erhebliche Bedeutung zuzumessen. Es besteht folglich ein überwiegendes öffentliches Interesse an der Verwirklichung des Bauvorhabens.

Im Weiteren beträgt der Anteil des Kantons Zürich am Mindestumfang der FFF gemäss Sachplan des Bundes vom 8. April 1992 44'000 ha. Das Amt für Raumentwicklung (ARE) geht in seinem Prüfbericht zum kantonalen Richtplan vom 15. April 2015 davon aus, dass im Kanton Zürich derzeit 44'500 ha FFF sichergestellt sind. Damit ist der kantonale Mindestanteil, wenn auch knapp, eingehalten. In dieser Situation liegt es gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts im Ermessen des Kantons, ob und wie verlustig gehende FFF auf seinem Gebiet zu kompensieren sind (BGr 1C\_429/2015, E. 6.3).

Die Rüge ist daher unberechtigt.

### **7.7.**

Demnach stehen dem standortgebundenen Bauvorhaben keine überwiegenden Interessen entgegen. Die angefochtenen Bewilligungen sind infolgedessen nicht zu beanstanden.

[....]