

Die strittige Baubewilligung betraf zwei Mehrfamilienhäuser, deren Baugrundstück in zwei verschiedenen Zonen lag (Wohnzone und Freihaltezone). Die Bauten sollten vollständig in der Wohnzone zu liegen kommen. Zur Freihaltezone hielten sie jedoch teilweise keinen und im Übrigen einen sehr kleinen Abstand ein. Die rekurrierenden Nachbarn machten geltend, dass die Bauten einen grösseren Abstand zur Freihaltezone einzuhalten hätten.

Aus den Erwägungen:

4.1 Die Rekurrierenden rügen eine Verletzung des Koordinationsgebots und machen zusammengefasst wiedergegeben geltend, das Bauvorhaben hätte einer Bewilligung durch die Baudirektion des Kantons Zürich bedurft, da es an der Grenze zur Freihaltezone realisiert werden soll. Sie berufen sich auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung, wonach ein Bauvorhaben auch betreffend die Nachbarzone zonenkonform sein müsse (BGE 145 I 156). Bauten im Baugebiet an der Grenze zwischen Bau- und Nichtbauzone müssten generell einen gebührenden Abstand zur Nichtbauzone einhalten, damit der Zonenzweck der Nichtbauzone erhalten bleiben und eine schleichende Zweckentfremdung vermieden werden könne. (...)

4.3 Das kantonale Recht kennt keine Abstandspflicht gegenüber Zonengrenzen. Die neuere bundesgerichtliche Rechtsprechung leitet ein entsprechendes Erfordernis jedoch unmittelbar aus dem Raumplanungsgesetz ab. Damit ist eine ältere kantonale Rechtsprechung, die einen Zonengrenzabstand unter Verweis auf die fehlende kantonalesgesetzliche Grundlage verneint hatte (BRKE I Nr. 45/1989 = BEZ 1989 Nr. 21), überholt. Ausgangspunkt des erwähnten Bundesgerichtsentscheids 145 I 156 ist die Feststellung, dass die Nutzung eines Grundstücks durch Überbauung durch die Eigentumsгарantie (Art. 26 Bundesverfassung [BV]) geschützt ist, weshalb Beschränkungen die Voraussetzungen von Art. 36 BV zu erfüllen haben, mithin auf einer ausreichenden gesetzlichen Grundlage beruhen, im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sein sowie die Kerngehaltsgarantie wahren müssen (E. 4.1). Wie das Bundesgericht weiter ausführt, kommt es für die Zulässigkeit eines Bauprojekts entscheidend auf dessen Zonenkonformität an (Art. 22 Abs. 1 lit. a RPG), wobei nicht bloss der Standort der Baute massgebend ist, sondern auch die Auswirkungen auf die Nachbarzonen zu berücksichtigen sind (E. 6.2). Bei Bauten, die direkt oder ganz nahe an die Grenze zu einer anderen Zone gestellt werden sollen als jener, in der sie liegen, erfordert die Prüfung der Zonenkonformität somit stets auch den Einbezug ihrer Auswirkungen auf die Umgebung. Sind nach der allgemeinen Lebenserfahrung keine oder nur unbedeutende Auswirkungen auf die benachbarte Zone zu erwarten, genügt es, wenn das Vorhaben dem Zweck der Zone entspricht, in die es zu liegen kommt. Sind dagegen von einer Baute auf oder ganz nahe an der Grenze Auswirkungen auf eine Nachbarzone wahrscheinlich, hat die Baubehörde die Konformität auch mit der benachbarten Zone zu prüfen, da es sich nach der gebotenen wirkungsbezogenen Betrachtungsweise um ein grenzüberschreitendes Vorhaben handelt. Eine Wohnbaute, die wegen ihrer Platzierung an der Zonengrenze Auswirkungen auf eine benachbarte

Landwirtschaftszone hat, muss demnach sowohl die Vorschriften der Bauzone, in der das Gebäude errichtet wird, als auch jene der Landwirtschaftszone einhalten (BRGE I Nr. 0202/2020 vom 18. Dezember 2020, E. 4.2 = BEZ 2021 Nr. 7, m.w.H.).

4.4 Entgegen der rekurrentischen Meinung lässt sich aus der vorstehend wiedergegebenen Rechtsprechung nicht ableiten, dass Bauvorhaben an der Grenze zur Freihaltezone generell einen Zonenabstand einzuhalten hätten. Das fragliche Urteil betrifft ein Bauvorhaben an der Grenze zur Landwirtschaftszone, womit sich die Situation von der vorliegend zu beurteilenden massgeblich unterscheidet. Nach der Rechtsprechung ist vielmehr im Sinne einer wirkungsbezogenen Betrachtungsweise im Einzelfall darauf abzustellen, ob und gegebenenfalls in welchem Umfang aufgrund eines Bauvorhabens Auswirkungen auf eine Nachbarzone zu gewärtigen sind. Somit ist vorliegend aufgrund der konkreten Verhältnisse zu prüfen, ob das projektierte Bauvorhaben den Zweck der Freihaltezone beeinträchtigt.

4.5 Für das gemäss Zonenplan der kommunalen Freihaltezone F zugeteilte Gebiet wurde kein besonderer Zweck festgelegt. Gemäss § 61 PBG sind als Freihaltezonen oder Erholungszonen die Flächen auszuscheiden, die für die Erholung der Bevölkerung nötig sind. Der Freihaltezone können ferner Flächen zugewiesen werden, die ein Natur- und Heimatschutzobjekt bewahren oder der Trennung und Gliederung der Bauzonen dienen.

Das projektierte Gebäude 1 stösst an der südwestlichen Ecke mit einem Pfeiler eines gedeckten Sitzplatzes an die Zonengrenze, während das Gebäude 2 zur Zonengrenze einen Abstand von ca. 20 cm aufweist. Innerhalb des der Freihaltezone zugeschiedenen Parzellenbereichs sind keine Bauten und Anlagen geplant und auch keine dauerhaften Installationen im Rahmen der Umgebungsgestaltung (wie etwa Wege, Ausstattung etc.) projektiert.

Mit der Rekursgegnerschaft ist einig zu gehen, dass im vorliegenden Fall nach der allgemeinen Lebenserfahrung keine oder höchstens unbedeutende Auswirkungen auf die benachbarte Freihaltezone zu erwarten sind. Zwar muss damit gerechnet werden, dass die Bewohner der künftigen Wohnbauten den der Freihaltezone zugeschiedenen Umschwung gelegentlich betreten oder allenfalls sporadisch für eine Freizeitaktivität nutzen. Dies steht jedoch nicht im Widerspruch zum Zonenzweck der Freihaltezone. Für eine regelmässige, intensivere Nutzung bestehen keine Anhaltspunkte. Die Erdgeschosswohnungen beider Wohnhäuser verfügen auf der Südseite über einen grosszügigen gedeckten Sitzplatz, die darüberliegenden Wohnungen über ebenso grosszügige Balkone bzw. Terrassen. Im nordwestlichen Bereich des Baugrundstücks - auf der von der Freihaltezone abgewandten Seite - befinden sich ausserdem Spiel- und Ruheflächen sowie ein Grillplatz. Wenn die Baubehörde aufgrund dieser Sachlage zum Schluss gekommen ist, der Bedarf der Hausbewohner an nutzbarem Aussenraum werde innerhalb der Bauzone gedeckt und es lägen keine Anhaltspunkte für eine zonenwidrige Nutzung vor, ist dies nicht zu beanstanden. Ein zusätzlicher Abstand zur Zonengrenze bzw. eine Verpflichtung zum zusätzlichen Abrücken der südseitigen Gebäudeteile wäre vorliegend unverhältnismässig und hätte daher eine Verletzung der

Eigentumsgarantie zur Folge. Demnach bestand insoweit keine Veranlassung, neben der baurechtlichen Bewilligung der örtlichen Baubehörde eine Bewilligung der Baudirektion des Kantons Zürich einzuholen (vgl. § 7 Abs. 1 Bauverfahrensordnung [BVV] i.V.m. Anhang Ziff. 1.2.1 BVV).