

BGer 1C_374/2025 vom 13. Mai 2026

Bundesgericht, 2026-05-13, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_374_2025

FR: TF 1C_374/2025 du 13 mai 2026

IT: TF 1C_374/2025 del 13 maggio 2026

Erwägungen

E. 1

Das Baugesuch wurde von den "Erben B. _____ " (c/o A. _____) gestellt, und im nachfolgenden kantonalen Verfahren wurde die "Erbengemeinschaft B. _____, bestehend aus: A. _____ " als Partei aufgeführt. Wie oben dargelegt, ist gestützt auf die vom Bundesgericht einverlangten Informationen der Rechtsvertreterin von A. _____ davon auszugehen, dass insofern ein Versehen vorliegt, es eine Erbengemeinschaft nie gegeben hat und A. _____ sowohl Alleinerbe als auch Grundeigentümer ist. Das Versehen ist im bundesgerichtlichen Verfahren dahingehend zu korrigieren, als neu A. _____ als Beschwerdeführer aufzuführen ist. Ihn auf der offensichtlich unzutreffenden Partei-Bezeichnung im kantonalen Verfahren zu behaften, wäre überspitzt formalistisch.

E. 2

Gegen den kantonal letztinstanzlichen Endentscheid des Verwaltungsgerichts steht grundsätzlich die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht offen (Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Art. 90 BGG). Der Beschwerdeführer ist als Baugesuchsteller zur Beschwerde legitimiert (Art. 89 Abs. 1 BGG). Auf die rechtzeitig erhobene Beschwerde (Art. 100 Abs. 1 BGG) ist daher grundsätzlich einzutreten.

E. 3.1

Gemäss Art. 36a Abs. 1 GSchG (SR 814.20) legen die Kantone den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer fest (Gewässerraum), der erforderlich ist für die Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, den Schutz vor Hochwasser und die Gewässernutzung. Im Gewässerraum dürfen gemäss Art. 41c Abs. 1 Satz 1 GSchV (SR 814.201) grundsätzlich nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden. Sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, kann die zuständige Behörde ausserdem die Erstellung der in Art. 41c Abs. 1 Satz 2 lit. a-d GSchV genannten Anlagen bewilligen, insbesondere zonenkonforme Anlagen in dicht überbauten Gebieten (lit. a). Solange die Gewässerraumfestlegung noch nicht erfolgt ist, finden die Übergangsbestimmungen zur Änderung der Gewässerschutzverordnung vom 4. Mai 2011 Anwendung. Gestützt darauf ist hier von einem 20 m breiten Gewässerraum auszugehen, da der Kanton Zürich den Gewässerraum im betroffenen Abschnitt noch nicht festgelegt hat. Das geplante Gebäude soll teilweise in diesem Bereich errichtet werden.

E. 3.2

Da es sich beim geplanten Doppeleinfamilienhaus nicht um eine standortgebundene Baute handelt, prüfte das Verwaltungsgericht, ob das betreffende Gebiet dicht überbaut und

deshalb eine Ausnahmegewilligung gestützt auf Art. 41c Abs. 1 lit. a GSchV möglich sei. Dies verneinte es. Zur Begründung legte es dar, das Grundstück sei vom restlichen Siedlungsgebiet durch die Bahnlinie und die Seestrasse getrennt. Die östlich der Bauparzelle liegenden Parzellen seien lediglich mit zwei Wohnbauten und drei Nebenbauten überstellt, die jedoch nicht direkt am Seeufer stünden. Direkt östlich an Naglikon schliesse die Halbinsel Au an, die ins kantonale Inventar der Landschaftsschutzobjekte aufgenommen worden sei (Objekt-Nr. 1064), dies mit dem allgemeinen Schutzziel der ungeschmälernten Erhaltung der landschaftlichen Einheit. Rund 100 m östlich von Naglikon befinde sich sodann das Gebiet "Am Ausee", das Teil des Bundesinventars der Flachmoore von nationaler Bedeutung (Objekt Nr. 88) bilde. Aus Sicht der Siedlungsentwicklung sei eine bauliche Verdichtung in diese Richtung daher nicht möglich oder erwünscht. Gleiches gelte für die westlich an die Bauparzelle am Seeufer anschliessende Badewiese Naglikon, die der Erholungszone zugeteilt und mit wenigen Infrastrukturanlagen überbaut sei. Bei diesen Bauten handle es sich um einen Kioskpavillon, ein Beachvolleyballfeld, einen Steg und ein historisches Badehaus. Das Land entlang des Gewässers sei somit nicht in dichter Folge mit Bauten überstellt. Daran würde auch der Einbezug weiterer Gebiete in westlicher Richtung nichts ändern. An die Badewiese Naglikon schliesse westlich wiederum ein unverbauter Uferstreifen an, dem ein Schilfgürtel vorgelagert sei. Erst nach dieser unverbauten Uferzone liege am äussersten westlichen Gemeinderand das Gebiet Meilibach, das wiederum durch den Seeweg, die Bahnlinie und die Seestrasse vom übrigen Siedlungsgebiet getrennt sei und insofern peripher liege. Es sei mit wenigen Bauten überstellt und weise einen grossen Umschwung auf, weshalb es als locker bebautes Aussenquartier charakterisiert werden könne.

E. 3.3

Der Beschwerdeführer hält dem entgegen, das Verwaltungsgericht hätte das südlich der Bauparzelle liegende Siedlungsgebiet berücksichtigen müssen. Im nahezu identischen Fall "Rüschlikon" (BGE 140 II 437) sei ebenfalls ausschlaggebend gewesen, dass die Bauparzelle im Hauptsiedlungsgebiet der Agglomeration am linken, praktisch durchgehend überbauten Seeufer gelegen habe. Bei sämtlichen ufernahen Dörfern, Städten und Siedlungen handle es sich um Hauptsiedlungsgebiete. Dies zeige sich auch an den Baulandpreisen. Auch der Blick vom See zeuge von der dichten Überbauung des Gebiets. Die bis zu siebenstöckigen Gebäude an der Seeguetstrasse würden derart hoch hinter dem Baugrundstück hervorragen, dass keine räumliche Trennung ersichtlich sei. Auch wenn sich in der Nähe des Baugrundstücks Erhaltungs- und Freihaltezonen finden würden, seien die Bauparzelle und die sie umgebenden Grundstücke gerade nicht einer solchen Zone zugeteilt. Sie befänden sich vielmehr in der Wohnzone und es sei stossend, wenn nun durch den nachträglich beschlossenen Gewässerraum die Bebaubarkeit faktisch aufgehoben werden solle. Schliesslich treffe zwar zu, das sich in der näheren Umgebung verschiedene Gebiete wie das Nagliker Ried oder das Gebiet am Ausee befänden, die dem Natur- und Landschaftsschutz dienen. Gerade dies spreche jedoch für die Zulässigkeit des Bauvorhabens, da die Bauparzelle keine solchen Aufgaben zu erfüllen habe.

E. 3.4

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist der Begriff des "dicht überbauten Gebiets" restriktiv auszulegen (BGE 140 II 428 E. 7). Eine "weitgehende" Überbauung (wie in Art. 36 Abs. 3 RPG [SR 700]) genügt nicht (BGE 143 II 77 E. 2.7 mit Hinweisen). Der Gewässerraum soll den Raumbedarf des Gewässers langfristig sicherstellen, dies

grundsätzlich unabhängig vom Bestehen konkreter Revitalisierungs- oder Hochwasserschutzprojekte (BGE 140 II 428 E. 8.1 mit Hinweis). Auf seine Freihaltung kann verzichtet werden, wenn er aufgrund der dichten Überbauung des Gebiets seine natürliche Funktion voraussichtlich auch auf lange Sicht nicht erfüllen kann (BGE 143 II 77 E. 2.8). Eine wichtige Rolle spielt dabei, ob es sich um ein zentral oder peripher gelegenes Gebiet handelt. Der Bundesrat wollte eine Anpassung des Gewässerraums vor allem in Siedlungszentren zulassen, um die raumplanerisch erwünschte städtebauliche Verdichtung und die Siedlungsentwicklung nach innen zu ermöglichen und Baulücken zu schliessen (BGE 143 II 77 E. 2.7 mit Hinweisen).

E. 3.5

Das Bundesgericht hat sich seit der Revision der Gewässerschutzverordnung vom 4. Mai 2011 mehrfach mit dem Begriff des "dicht überbauten Gebiets" befasst. Drei zentrale Urteile hat es in BGE 143 II 77 E. 2.7 zusammengefasst. Ähnlich wie im dort wiedergegebenen Fall Dagmersellen (BGE 140 II 428 E. 8) ist hier das Gebiet, in dem die Bauparzelle liegt, wenn auch nicht durch einen Grüngürtel, so doch durch eine Bahnlinie und die Seestrasse vom Hauptsiedlungsgebiet getrennt. Der auf der südlichen Seite von Bahnlinie und Seestrasse (d.h. bergwärts) anschliessende Bereich ist lediglich locker überbaut. Das Land entlang des Zürichsees, das bei der Beurteilung nach Art. 41c Abs. 1 lit. a GSchV im Fokus steht (vgl. BGE 143 II 77 E. 2.7 mit Hinweisen), ist sogar weitgehend frei von Bauten und Anlagen. Mit dem Fall Rüschnikon, wo das Ufer praktisch durchgehend überbaut war, ist die hier zu beurteilende Situation somit nicht vergleichbar (vgl. BGE 140 II 437 E. 5.3 f. mit Hinweisen). Stattdessen kommt letztere derjenigen des Hurdnerfelds in der Gemeinde Freienbach nahe, mit dem sich das Bundesgericht im Urteil 1C_473/2015 vom 22. März 2016 befasste. Die Bauparzelle lag in jenem Fall auf einer etwa 31'000 m² grossen Insel, die von den Hauptsiedlungsgebieten sowohl Pfäffikons als auch der Ortschaft Hurden (Freienbach) deutlich abgesetzt war. Die Insel selbst war nur locker bebaut und der Uferbereich grösstenteils mit naturbelassener Ufervegetation besetzt (a.a.O., E. 5.7, in: URP 2016 S. 375).

Nicht massgebend sind dagegen die vom Beschwerdeführer erwähnten (hohen) Bodenpreise, ebensowenig die Sichtbarkeit von hinterliegenden, vom Ufer jedoch deutlich abgesetzten Bauten (vgl. in diesem Zusammenhang BGE 140 II 437 E. 5.3, wo es bei der Betrachtung vom See aus ebenfalls um die Überbauung des Uferbereichs [nämlich mit Boots- und Badehäusern] ging). Auch die Lage in der Bauzone spielt insofern keine Rolle: Die Zonenkonformität ist eine zur dichten Überbauung hinzutretende, weitere Voraussetzung, wie dies aus Art. 41c Abs. 1 lit. a GSchV ohne Weiteres hervorgeht.

Gestützt auf die oben wiedergegebenen vorinstanzlichen Sachverhaltsfeststellungen und die Verfahrensakten ist zusammenfassend festzuhalten, dass die Bauparzelle keinem Zentrumsgebiet oder Entwicklungsschwerpunkt zuzuordnen ist und in einem sehr locker bebauten, weitgehend naturbelassenen Uferstreifen liegt. Es handelt sich vor dem Hintergrund der angeführten bundesgerichtlichen Praxis klarerweise nicht um dicht überbautes Gebiet. Eine Ausnahmebewilligung nach Art. 41c Abs. 1 lit. a GSchV fällt somit ausser Betracht.

E. 4

Die Beschwerde ist aus diesen Erwägungen abzuweisen.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens trägt der Beschwerdeführer die Gerichtskosten (Art. 66 Abs. 1 BGG). Eine Parteientschädigung ist nicht zuzusprechen (Art. 68 Abs. 1-3 BGG).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.