Musterartikel

Freihaltezone

Dezember 2022 (Version 1.1)

**Ausgangslage, Zielsetzungen**

Eine Freihaltezone (FZ) ist eine Bauzone im Sinne von Artikel 15 RPG, deren Überbaubarkeit beschränkt ist und die einer Grundnutzungszone entspricht. Für diesen Zonentyp werden keine Nutzungsziffern festgelegt.

Freihaltezonen sind Bereiche innerhalb der Bauzone, die frei von baulichen Eingriffen bleiben müssen. Sie können öffentlich oder privat sein und bestehende oder zu gestaltende Grünräume umfassen. Solche Zonen tragen dazu bei, Siedlungen zu gliedern und aufzulockern, z.B. im Zentrum / Ortskern Grünräume zu schaffen oder zu bewahren, die Umgebung von Denkmälern zu schützen und Aussichtslagen freizuhalten. Sie dienen aber auch der Erholung und der Trennung zwischen Wohngebieten und stark störenden oder gefährlichen Anlagen und fördern die Qualität der bebauten Umwelt, indem sie ökologische, landschaftliche, historische, soziale oder der Erholung dienende Funktionen erfüllen.

* Ökologische und landschaftliche Funktionen: grüne Inseln für den Erhalt, den Schutz und die Regeneration von natürlichen Lebensräumen, Wiesen, Baumalleen, grüne Rand- oder Übergangsbereiche zwischen zwei Gebieten, deren Zwecke schwierig zu vereinbaren sind (Strassenböschungen, Umgebung von Industriegebieten usw.) oder allenfalls Waldränder.

* Kulturelle, soziale und Freizeitfunktionen: offene Räume zur Freihaltung von Aussichtslagen und/oder wichtigen Ortsansichten oder Kulturgütern, zum Umgebungsschutz von Denkmälern, Freiräume zur Erholung, für kleine Parkanlagen, Gemüsegärten, bestehende Familien- oder Gemeinschaftsgärten, Obstgärten oder Weinberge in der bebauten Umgebung usw. Alle Bewohnerinnen und Bewohner müssen in der Nähe ihrer Wohnung eine Insel der Natur finden können, die Entspannung ermöglicht.

**Die Gemeinden können je nach Kontext verschiedene Typen von Freihaltezonen festlegen und die entsprechenden Vorschriften an die Zielsetzung anpassen. FZ können beispielsweise Gärten im Dorfkern, grüne Rand- oder Übergangsbereiche oder auch ein Netzwerk von Grünräumen betreffen.**

Allgemein zeichnen sie sich durch eine ökologische und differenzierte Pflege, eine hohe Durchlässigkeit des Bodens, eine differenzierte Wasserbewirtschaftung, das Vorhandensein von einheimischen Pflanzenarten[[1]](#footnote-1), eine nuancierte Beleuchtung zur Begrenzung der Lichtverschmutzung[[2]](#footnote-2) usw. aus. Aufschüttungen, Lagerung von Material oder Parkieren sind hier streng verboten. In bestimmten Kontexten sind nur Arbeiten, Bauten oder Anlagen zulässig, die für die Instandhaltung der Zone oder die Umsetzung ihres Ziels erforderlich und damit vereinbar sind. In diesen Fällen muss der harmonischen Einordnung der Eingriffe in das Gelände besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden.

Die Publikation der Hochschule für Technik Rapperswil «Bausteine für die Integration von Biodiversität in Musterbaureglemente»[[3]](#footnote-3) behandelt diese Themen und stellt zahlreiche massgebliche Beispiele vor.

**Bedürfnisnachweis und Begründung des Standorts**

Einer der schweizweit geltenden Grundsätze der Raumplanung fordert die Gemeinwesen dazu auf, Siedlungen mit vielen Grünflächen und Bäumen zu schaffen (Art. 3 Abs. 3 Bst. e RPG). Mit der Ausscheidung von Freihaltezonen kann diesem Grundsatz Rechnung getragen werden.

Auf kantonaler Ebene wird die Stärkung und Entwicklung der Natur in der Stadt in mehreren spezifischen Themen des kantonalen Richtplans gefördert.

Zudem tragen FZ zur Qualität der Bauzonen bei und sind insbesondere an Orten und in Bereichen sinnvoll, die nicht direkt an eine Landwirtschaftszone oder Wälder angrenzen. Je nach lokalem Kontext ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass auch in diesen Grenzbereichen eine FZ ausgeschieden wird. FZ können ein nützliches Instrument sein, um Orte oder Objekte zu schützen, die nicht durch andere Gesetze geschützt sind. Sie können für die Gemeinde interessant sein, um beispielsweise eine Gebäudegruppe oder die freie Sicht auf das Dorf durch einen unbebauten Raum zu schützen.

FZ unterscheiden sich nicht nur von Schutzzonen, die Gebiete oder Objekte von besonderer Bedeutung umfassen, die in den Inventaren von kantonalen und eidgenössischen Gesetzen (NHG, WaG) enthalten sind, sondern auch von den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA). Zu beachten ist, dass Grünflächen, die öffentlichen Parks gleichgestellt werden, der ZöBA zugewiesen werden (siehe Musterartikel zu diesem Thema). Es ist daher Sache der Gemeinden, eine Interessenabwägung vorzunehmen und insbesondere die je nach Kontext, Gepflogenheiten oder Bodenordnung passende Nutzung zu definieren. Die Zuweisung einer Parzelle in die FZ muss einem echten öffentlichen Interesse entsprechen und einem bestimmten Ziel dienen, wobei der Grundsatz der Verhältnismässigkeit gewahrt werden muss.

Wenn die FZ beispielsweise den Wald oder den Gewässerraum betrifft, müssen die Vorschriften des Bau- und Zonenreglements mit den entsprechenden Rechtsvorschriften von Bund und Kantonen übereinstimmen (insbesondere GschG, WaG usw.).

**Vorschlag für einen Musterartikel (Aufbau) im BZR**

*(In grün = von der Gemeinde anzupassen)*

Art. xx Freihaltezone

1. Charakter und Zweck der Zone
2. Übrige Vorschriften: Unterhalt, Bewirtschaftung, Bodenbehandlung, Beleuchtung, Art der Bepflanzung usw.
3. Bauten, Anlagen oder Eingriffe
4. Lärmempfindlichkeitsstufe (ES)

**Musterartikel (Redaktionshilfe)**

1. Charakter und Zweck: Hier sollte insbesondere der Charakter des Gebiets beschrieben werden, z.B. anhand der städtebaulichen Qualitäten des Sektors, der Art der Grünflächen und der Umgebung sowie der Grösse der Bäume.

Freihaltezonen dienen in der Regel der Gliederung und Durchlüftung der Siedlungen. Sie tragen zur Schaffung oder Bewahrung von Grünflächen im Ortsinnern bei. Sie können ökologische, landschaftliche, kulturelle, soziale oder Freizeitfunktionen erfüllen. Insgesamt fördern Freihaltezonen die Qualität der bebauten Umgebung und der Erholungsräume.

Die FZ kann zur Pflege von Gärten im Dorfkern, zur Entwicklung geeigneter grüner Übergangsbereiche zwischen Flächen, deren Zweck nicht vereinbar ist (z. B. Bereiche zwischen Wohnzonen und stark störenden oder gefährlichen Anlagen), oder auch zur Entwicklung respektive Stärkung von ökologischen Netzwerken genutzt werden.

1. Übrige Vorschriften: Es empfiehlt sich generell, naturbelassene Flächen oder stark durchlässige Böden, eine ökologische und gezielte Pflege, eine differenzierte Wasserbewirtschaftung, eine Bepflanzung mit einheimischen Pflanzenarten und eine nuancierte Beleuchtung zur Begrenzung der Lichtverschmutzung oder jede andere Vorgabe zu fördern, die dem Schutz und der Stärkung der Biodiversität dient.

Die bestehende oder zu stärkende Vegetation umfasst einheimische Pflanzenarten und wird extensiv gepflegt.

Die Gärten müssen in ihrer jetzigen Form bewahrt und gepflegt werden, um den Erhalt des typischen Ortscharakters zu gewährleisten. Sie werden extensiv und umweltschonend gepflegt und angebaut (natürliche landwirtschaftliche Betriebsmittel usw.).

Durch Bepflanzungen sollen Übergänge unterschiedlicher Nutzungszonen aufgewertet werden. Sie können z.B. durch die Pflanzung von Strauch- oder Baumreihen realisiert werden. Dabei muss die Blickdichtigkeit in jeder Jahreszeit gewährleistet sein. Diese Pufferräume zeichnen sich durch eine bestehende oder zu stärkende Vegetation aus, die aus einheimischen Pflanzenarten besteht und ökologisch, extensiv und differenziert gepflegt wird.

1. Bauten, Anlagen oder Eingriffe: Generell wird in diesem Zonentyp keine Baute bewilligt. Aufschüttungen, Lagerung von Material oder Parkieren sind hier streng verboten. In gewissen Fällen sind ausschliesslich Arbeiten, Bauten oder Anlagen zulässig, die mit dem Unterhalt, dem Charakter und dem Zweck der Zone vereinbar sind. Ein besonderes Augenmerk ist auf die Einordnung der Bauten in das Gelände zu legen, beispielsweise in Bezug auf Grösse, Lage, Form und Materialwahl.
2. Lärmempfindlichkeitsstufe (ES): Für diesen Zonentyp muss gemäss Artikel 43 LSV und insbesondere mit Blick auf die umliegenden Bauzonen eine Lärmempfindlichkeitsstufe festgelegt werden.

# Versionen

|  |  |
| --- | --- |
| Versionen | Änderung |
| August 2021Dezember 2022 | AusgangsversionRedaktionelle Korrektur |

1. Siehe *Praktischer Ratgeber für mehr Biodiversität*, DWL, 2010, aktualisiert 2016 [↑](#footnote-ref-1)
2. Siehe *Hell leuchtet die Nacht! Wie Lichtverschmutzung die Natur belastet*, DWFL, Januar 2019 [↑](#footnote-ref-2)
3. ILF **(2020). Konzeptstudie. Bausteine für die Integration von Biodiversität in Musterbaureglemente. Schlussbericht. Im Auftrag des Bundesamtes für Umwelt (BAFU), Bern** [↑](#footnote-ref-3)