



Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte – Erläuterungen zur Anwendung und Umsetzung

Eine Hilfestellung für Gemeinden und Planungsregionen im Kanton Zürich
Stand 14. Januar 2022



Inhalt

1. Wozu diese Erläuterungen?	3
2. Grundsätzliches zum Landschaftsschutzinventar	3
2.1. Pflicht zur Festsetzung von Inventaren	3
2.2. Zuständigkeiten	4
2.3. Stellenwert Förderinstrumente und Inventar	5
3. Auswahl der Inventarobjekte	5
3.1. Objektarten im kantonalen Landschaftsschutzinventar	6
4. Verfahren der Inkraftsetzung und Rechtswirkung	8
4.1. Behördenverbindlichkeit des Inventars	8
4.2. Inventareröffnung und Schutzabklärung	9
4.3. Unterschutzstellung ohne vorgängige Inventaraufnahme	10
4.4. Entlassungen im Rahmen von Inventarbereinigungen	10
4.5. Finanzielle Folgen der Inventarisierung für das Gemeinwesen	11
5. Veröffentlichung	11
6. Rechtsgrundlagen	12

1. Wozu diese Erläuterungen?

Mit diesem Leitfaden beantwortet das kantonale Amt für Raumentwicklung häufig gestellte Fragen zu den Grundlagen, der Bedeutung und der Anwendung des kantonalen Inventars der Landschaftsschutzobjekte. Der Leitfaden ist einerseits Erläuterungsbericht und enthält andererseits zusätzliche, detaillierte und praxisnahe Informationen. Das Instrument des Inventars wird allgemein und spezifisch für den Landschaftsschutz erklärt. Im Zusammenhang mit der Funktion des Inventars wird auch der Bezug zu anderen landschaftsrelevanten Instrumenten hergestellt, sofern diese nicht im Erläuterungsbericht des Inventars abgehandelt werden.

2. Grundsätzliches zum Landschaftsschutzinventar

Landschaften sind Lebens-, Kultur- und Wirtschaftsraum. Sie tragen zur Identität eines Ortes oder einer Region bei. Qualitativ hochwertige Landschaften ermöglichen Ökologie, Erholung und sogar wirtschaftliche Vorteile.

Das kantonale Inventar der Landschaftsschutzobjekte bezeichnet besonders schöne und charakteristische Zürcher Landschaften. Durch die Aufnahme in das Inventar wird diesen Landschaften ein besonderer Wert zugeschrieben. Allgemein dient das Inventar der Sensibilisierung für die landschaftlichen Besonderheiten des Kantons.

Inventare sind eine Bestandsaufnahme und dienen dazu, die spezifischen Schutzinteressen sichtbar zu machen, in diesem Fall diejenigen des Landschaftsschutzes. Das Inventar ermöglicht zum einen das Interesse zu bezeichnen, wertvolle Landschaften bestmöglich zu schonen, und zum anderen eine Landschaft zu charakterisieren, indem Besonderheiten herausgestellt werden. Mit der Bezeichnung potentieller Schutzobjekte in Inventaren wird sichergestellt, dass bei späteren Entwicklungsprozessen die verschiedenen öffentlichen und privaten Interessen frühzeitig aufeinander abgestimmt werden können. Zusammen mit anderen gesetzlichen Rahmenbedingungen sind die Inventare wichtige Arbeitsgrundlagen in Planungs- und Bauprojekten und sie tragen wesentlich zur Transparenz und Rechtssicherheit bei. Sie ermöglichen Vorhabenträgern zudem eine frühzeitige Einschätzung und Klärung der Realisierungsmöglichkeiten sowie den zuständigen Behörden eine rasche Entscheidungsfindung unter Berücksichtigung aller involvierten Interessen.

2.1. Pflicht zur Festsetzung von Inventaren

Das Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 (PBG, LS 700.1) legt fest, dass die Gemeinden und der Kanton über die Schutzobjekte Inventare zu erstellen haben:

§ 203 PBG

² Über die Schutzobjekte erstellen die für Schutzmassnahmen zuständigen Behörden Inventare. Die Inventare stehen bei den Gemeindeverwaltungen am Ort der gelegenen Sache, die überkommunalen überdies bei der zuständigen Direktion, zur Einsichtnahme offen.

Die Kantonale Natur- und Heimatschutzverordnung vom 20. Juli 1977 (KNHV, LS 702.11) umschreibt die Rahmenbedingungen für die Erstellung der Inventare.

§ 6 KNHV

¹ Die Inventare enthalten wenigstens folgende Angaben:

- knappe Umschreibung und Wertung des Objektes,
- bestehende Schutzmassnahmen,
- Schutzzweck.

§ 7 KNHV

Für folgende Sachgebiete werden je separate Inventare erstellt:

- a. Objekte des Naturschutzes,
- b. Objekte des Landschaftsschutzes,
- c. Objekte des Denkmalschutzes,
- d. Objekte der Archäologie,
- e. Objekte des Ortsbildschutzes.

§ 8 KNHV

Die Inventare sind nach Bedarf nachzuführen.

2.2. Zuständigkeiten

PBG und KNHV unterscheiden, dem Stufenbau der Richtplanung folgend, drei Kategorien von Schutzobjekten: kantonale, regionale und kommunale. Für Schutzmassnahmen an den kantonalen und regionalen Objekten ist der Kanton zuständig, für solche an kommunalen die Gemeinden. Dies gilt auch entsprechend für die Inventarisierung dieser Objekte:

§ 211 PBG

¹ Die zuständige Direktion trifft die Schutzmassnahmen für Objekte, denen über den Gemeindebann hinausgehende Bedeutung zukommt. Sie hört vorgängig die Gemeinde und den regionalen Planungsverband an. Sie nimmt in ihrem Zuständigkeitsbereich die Aufsicht über die Gemeinden wahr.

² Der Gemeinderat trifft die Schutzmassnahmen für Objekte von kommunaler Bedeutung.

§ 2a KNHV

¹ Der Vollzug des Sachgebietes Naturschutz obliegt dem Amt für Landschaft und Natur (ALN), jener der Sachgebiete Landschaftsschutz, Denkmalpflege, Archäologie und Ortsbildschutz dem Amt für Raumentwicklung (ARE).

§ 4 KNHV

Das ALN und das ARE setzen die überkommunalen, die Gemeinden setzen die kommunalen Inventare fest.

2.3. Stellenwert Förderinstrumente und Inventar

Für eine Reihe von Landschaftselementen, die sich mit Inventarobjekten überlagern, bestehen gezielte Förderinstrumente, z.B. auf der Basis der nationalen Agrarpolitik bzw. kantonaler und kommunaler Förderbeiträge.

Förderinstrumente setzen gezielte Anreize für die Erhaltung und Weiterentwicklung von spezifischen Landschaftselementen und Bewirtschaftungsformen (z.B. Hecken und Obstgärten). Sie zielen neben der landschaftlichen Bedeutung auch auf die ökologischen und kulturellen Qualitäten dieser Elemente. Die Förderinstrumente basieren auf Freiwilligkeit und binden die Landeigentümer und Bewirtschafter über Verträge ein.

Das Inventar stellt hingegen eine Bestandesaufnahme der vorhandenen, aus landschaftsfachlicher Sicht qualitativ besonders wertvoller Objekte dar. Es bildet die Grundlage, um das Interesse des Landschaftsschutzes bei Interessensabwägungen gebührend einzubringen. Das Inventar ist nur behördenverbindlich.

Die beiden Instrumente verfolgen bezüglich Landschaft ähnliche Ziele, haben jedoch verschiedene Adressaten und verschiedene Wirkungen. Eine Überlagerung der beiden Instrumente im Einzelfall ist möglich, tangiert die Ziele und Wirkung der jeweiligen Anwendungen aber nicht.

3. Auswahl der Inventarobjekte

Das Planungs- und Baugesetz hält verschiedene Schwerpunkte von Schutzobjekten fest:

§ 203 PBG

¹ Schutzobjekte sind:

a. im Wesentlichen unverdorbene Natur- und Kulturlandschaften sowie entsprechende Gewässer, samt Ufer und Bewachung;

b. Aussichtslagen und Aussichtspunkte;

[...]

d. vorgeschichtliche und geschichtliche Stätten und ortsgebundene Gegenstände sowie Gebiete von archäologischer Bedeutung;

e. Naturdenkmäler und Heilquellen;

f. wertvolle Park- und Gartenanlagen, Bäume, Baumbestände, Feldgehölze und Hecken;

[...]

Das kantonale Inventar der Landschaftsschutzobjekte bezeichnet besonders wertvolle Landschaften unterschiedlicher Landschaftstypen. Es handelt sich dabei um qualitativ hochstehende Landschaften, die sich durch ihre Einzigartigkeit im Kanton Zürich auszeichnen. Die inventarisierten Landschaften sind prägnant, möglichst unversehrt und gut wahrnehmbar.

Das Inventar soll nach der Auffassung des Verwaltungsgerichts eine «*Bestandesaufnahme der in Betracht fallenden Schutzobjekte ermöglichen*». Es sollen daher «*[...] nicht nur jene Objekte Aufnahme in die Inventare finden, welche mit Sicherheit formell geschützt werden; vielmehr geht es darum, den gesamten Bestand der schutzfähigen Objekte zu erfassen, ohne Rücksicht auf beabsichtigte Schutzmassnahmen seitens der Behörden*» (Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 9. Februar 2011, VB.2010.00032, E. 5.3). Die Auswahl der Objekte hat also nach wissenschaftlichen Kriterien zu erfolgen. Eine Interessenabwägung mit möglicherweise entgegenstehenden anderen öffentlichen (oder privaten) Schutz- oder Nutzungsinteressen soll im Rahmen der Inventarisierung noch nicht erfolgen. Sie erfolgt beim Entscheid, ob definitive Schutzmassnahmen zu ergreifen sind (vgl. Kap. 4.2).

3.1. Objektarten im kantonalen Landschaftsschutzinventar

Geomorphologisch geprägte Landschaften

Geomorphologisch geprägte Landschaften sind durch erdgeschichtlich und klimatisch bedingte Veränderungen und Prozesse geprägt, die über Jahrtausende auf die Landschaft eingewirkt haben. Als Folge davon zeichnet sich das Relief dieser Landschaften durch einen ausgeprägten Formenschatz aus. Die Prägung der Oberflächenformen durch gesteinsbildende und exogene Prozesse (primär Abtragungs- aber auch Erosionsvorgänge) gliedert und typisiert diese Landschaften, macht sie einzigartig und häufig grossräumig wahrnehmbar. Die vielfältigen geomorphologisch geprägten Landschaften sind im Kanton Zürich vor allem glazial und glazifluvial entstanden. Die riss- und würmeiszeitliche Vergletscherung und das Schmelzwasser hat in der Region einen vielfältigen und einzigartigen Formenschatz hinterlassen.

Geologische Zeitzeugen

Die Kategorie der Geologischen Zeitzeugen dokumentiert einzigartige und landschaftsprägende Elemente der Erdgeschichte, wobei es sich bei diesen Objekten – aufgrund ihrer zumeist nur lokalen Sichtbarkeit – um besonders landschaftsprägende Einzelobjekte handelt. Die Geologischen Zeitzeugen repräsentieren die ältesten Landschaftselemente naturräumlicher Entstehung. Aufgrund ihrer enormen Bedeutung für die Entstehung von Landschaftsräumen und wegen ihres besonders identitätsstiftenden Charakters wird eine Auswahl der landschaftlich bedeutendsten Objekte im Inventar abgebildet.

Gewässerlandschaften

In der Kategorie Gewässerlandschaften werden diejenigen Landschaften aufgeführt, bei denen das Wasser auch heute noch formgebend sowie landschaftsprägend ist. Massgebende Objekte in dieser Kategorie sind Landschaftsräume mit Flüssen, Bächen, Seen oder auch markante Quellhorizonte bzw. Grundwasseraustritte. Die schönsten durch Wasser charakterisierten Landschaften wurden in diese Kategorie aufgenommen.

Waldlandschaften

Bei den Objekten der Kategorie Waldlandschaften handelt es sich um grössere zusammenhängende Waldkomplexe, die meist durch ein strukturreiches Mosaik von Wald und Offenland geprägt sind. Sie sind in ihrer Ausprägung einzigartig. Vorkommende Baumarten, die Struktur der Wälder, das Alter der Baumbestände sowie bewaldete Tobel und Schluchten verleihen den Waldlandschaften ihre einzigartige, naturnahe und landschaftsprägende Gestalt.

Heckenlandschaften

Heckenlandschaften sind durch Hecken charakterisierte Kulturlandschaften. Bei Heckenlandschaften sind die Parzellen der Felder, Wiesen und Weiden von Hecken umgeben. Die Hecken dienen als Abgrenzung der Felder, schützen vor Wind, Austrocknung sowie Bodenerosion und sind wichtige Rückzugsrefugien und Verbindungskorridore für die ländliche Tier- und Pflanzenwelt. Heckenlandschaften haben für den Menschen in erster Linie einen ästhetischen Wert. Die Vielfalt an Form, Farben und Linien bricht die Gleichförmigkeit der landwirtschaftlichen Kulturen. Deshalb sind Heckenlandschaften als gliederndes Element von grosser landschaftlicher Bedeutung.

Hochstammobstlandschaften

Hochstammobstlandschaften sind Landschaften mit zahlreichen grossen, langlebigen und landschaftsprägenden Obstbäumen aller Arten. Sie sind ein typischer Vertreter der Zürcher Kulturlandschaften und tragen mit der meist landwirtschaftlich geprägten Umgebung zu einem attraktiven Landschaftsbild bei. Durch ihre Wahrnehmbarkeit aus der Distanz sind sie landschaftlich prägend und übernehmen für Naherholungssuchende eine wichtige Erholungsfunktion. Jeder Hochstammobstbaum weist zudem eine vielfältige Flora und Fauna auf, weshalb ihnen nebst dem landschaftlichen auch ein ökologischer Wert zukommt.

Reblandschaften

Reblandschaften sind geprägt durch bewirtschaftete, meist sonnenexponierte Rebhänge, die in eine strukturreiche Landschaft eingebettet sind. Bei den inventarisierten Reblandschaften handelt es sich um landschaftliche Einheiten mit typischen traditionellen Landschaftselementen wie Trockenmauern, Wiesenböschungen und alte Rebhäuschen. Sie grenzen meist an ein Ortsbild von überkommener Bedeutung an. Nicht selten bestehen Reblandschaften bereits seit Jahrhunderten.

Agrarlandschaften

Unter Agrarlandschaften werden diejenigen Landschaften zusammengefasst, in denen die landwirtschaftliche Nutzung mit ihrem Besiedlungs- und Nutzungsmuster den Charakter bestimmt. Offene Agrarlandschaften mit ländlicher Siedlungsstruktur weisen grossräumige einheitliche Nutzungen mit einem wesentlichen Anteil an Ackerflächen auf und sind überwiegend intensiv genutzt. Eine Agrarlandschaft wird geprägt durch die Art der Bodennutzung und Viehhaltung, die Parzellierung der Landschaft sowie die Formen, Anordnungen und Positionen der Wohn- und Ökonomiegebäude.

Kulturerbelandschaften

Kulturerbelandschaften sind durch die frühere Nutzung und Bewirtschaftung durch den Menschen geprägt. Mit teils Jahrhunderte alten Relikten wirken Kulturerbelandschaften identitätsstiftend. In den verschiedenen Teilen des Kantons zeigen sich regionale Ausprägungen. Sie zeugen von der kleinräumigen Vielfalt, die durch Wechselwirkungen zwischen unterschiedlichen naturräumlichen Voraussetzungen (Landschaftsform, Klima) sowie Nutzung und Bewirtschaftung geprägt wurde.

4. Verfahren der Inkraftsetzung und Rechtswirkung

Mit der Aufnahme ins Inventar wird dokumentiert, dass für eine Landschaft eine *Schutzvermutung* besteht. Das heisst, die Schutzwürdigkeit der verzeichneten Objekte wird lediglich vermutet. Das Objekt ist damit nicht formell (eigentümerverbindlich) geschützt. Gegen die Aufnahme eines Objekts in das Inventar kann kein Rechtsmittel ergriffen werden, da der Eintrag nur behördenverbindlich ist. Ebenso wenig hat die Eigentümerin oder der Eigentümer Anspruch auf eine Entschädigung oder ein Heimschlagrecht als Folge der Inventarisierung. Die Frage einer allfälligen materiellen Enteignung stellt sich erst im Anschluss an eine rechtskräftig gewordene grundeigentümerverbindliche Unterschutzstellung (§ 214 Abs. 1 PBG).

4.1. Behördenverbindlichkeit des Inventars

Die Inventaraufnahme verpflichtet die Behörden dafür zu sorgen, dass die Schutzobjekte geschont werden und, wo das öffentliche Interesse überwiegt, erhalten bleiben:

§ 204 PBG

¹ Staat, Gemeinden sowie jene Körperschaften, Stiftungen und selbstständigen Anstalten des öffentlichen und des privaten Rechts, die öffentliche Aufgaben erfüllen, haben in ihrer Tätigkeit dafür zu sorgen, dass Schutzobjekte geschont und, wo das öffentliche Interesse an diesen überwiegt, ungeschmälert erhalten bleiben.

Diese Pflicht (Selbstbindung des Gemeinwesens) gilt nicht nur für den Umgang mit den kantons- und gemeindeeigenen Flächen, sondern auch bei anderen Tätigkeiten, insbesondere auch bei der Festlegung der Nutzungsplanung und bei der Erteilung von Baubewilligungen:

§ 1 KNHV

Die Pflicht, Schutzobjekte zu schonen und zu erhalten, [...] ist namentlich zu beachten bei Tätigkeiten wie

- Errichtung, Änderung, Unterhalt und Beseitigung von Bauten und Anlagen,
- Festlegen und Durchführen von Richt- und Nutzungsplanungen,
- Genehmigung nachgeordneter Planungen,
- Erteilen von Konzessionen,
- Erteilen von Bewilligungen, soweit der Behörde dabei Ermessensfreiheit zusteht,

- Gewähren von Beiträgen jeglicher Art.

Landschaften unterliegen einer räumlichen und zeitlichen Komponente. Zukünftige Entwicklungen von inventarisierten Landschaften sind möglich und sollen im Grundsatz den objektspezifischen Schutzziele entsprechen.

Für den Eigentümer oder die Eigentümerin eines inventarisierten Objekts bedeutet dies konkret, dass von ihnen veranlasste Veränderungen der entsprechenden Landschaft auf die Schutzziele gemäss Inventarblatt Rücksicht nehmen müssen. Mit Vorteil wird deshalb der Spielraum für mögliche Veränderungen *vor* der Planung eines konkreten Vorhabens im Austausch mit der zuständigen Behörde geklärt.

4.2. Inventareröffnung und Schutzabklärung

Die Inventaraufnahme bedeutet erst eine *Schutzvermutung*. Ein definitiver (positiver oder negativer) Schutzentscheid ist zu treffen, wenn:

a) die Eigentümerschaft dies wünscht und ein aktuelles Interesse glaubhaft macht, z.B. bei einem Bauvorhaben oder einer das Landschaftsbild verändernden Bewirtschaftung (z.B. grösseren Terrainveränderungen), Verkaufsabsichten, Erbteilung (sogenanntes Provokationsbegehren, § 213 PBG),

§ 213 PBG

¹ Jeder Grundeigentümer ist jederzeit berechtigt, vom Gemeinwesen einen Entscheid über die Schutzwürdigkeit seines Grundstücks und über den Umfang allfälliger Schutzmassnahmen zu verlangen, wenn er ein aktuelles Interesse glaubhaft macht.

² Das Begehren ist schriftlich beim Gemeinderat einzureichen.

³ Das zuständige Gemeinwesen trifft den Entscheid spätestens innert Jahresfrist, wobei es in Ausnahmefällen vor Fristablauf dem Grundeigentümer anzeigen kann, die Behandlungsdauer erstrecke sich um höchstens ein weiteres Jahr. Liegt vor Fristablauf kein Entscheid vor, kann eine Schutzmassnahme nur bei wesentlich veränderten Verhältnissen angeordnet werden.

b) aufgrund eines Bauvorhabens oder anderer Umstände oder geplanter Massnahmen der mögliche Schutzzweck eines Objekts, wie er im Inventar festgelegt ist, beeinträchtigt werden könnte. In diesem Fall teilt die zuständige Behörde dem Eigentümer die Einleitung eines Schutzabklärungsverfahrens mit (sogenannte Inventareröffnung, § 209 PBG).

§ 209 PBG

² Die schriftliche Mitteilung an den Grundeigentümer über die Aufnahme seines Grundstücks in ein Inventar bewirkt das Verbot, am bezeichneten Objekt ohne Bewilligung der anordnenden Behörde tatsächliche Veränderungen vorzunehmen.

³ Das Veränderungsverbot fällt dahin, wenn nicht innert Jahresfrist seit der schriftlichen Mitteilung eine dauernde Anordnung getroffen wird.

Den Schutzentscheid (Unterschutzzstellung oder Entlassung) trifft bei kantonalen und regionalen Objekten die zuständige Direktion (§ 211 PBG), also die Baudirektion.

§ 211 PBG

¹ Die zuständige Direktion trifft die Schutzmassnahmen für Objekte, denen über den Gemeindebann hinausgehende Bedeutung zukommt. Sie hört vorgängig die Gemeinde und den regionalen Planungsverband an. Sie nimmt in ihrem Zuständigkeitsbereich die Aufsicht über die Gemeinden wahr.

Grundlage des Entscheids ist auf der einen Seite die Abklärung der Schutzwürdigkeit des Objekts (Detailabklärungen, evtl. Gutachten einer kantonalen Sachverständigenkommission [vgl. § 3 Abs. 1 lit. b Verordnung über die Sachverständigenkommissionen gemäss § 216 PBG vom 12. Januar 2005, VSVK, LS 702.11]), auf der anderen Seite die Klärung von allenfalls gegen eine Unterschutzstellung sprechenden öffentlichen oder privaten Interessen.

Eine umfassende Abklärung der Schutzwürdigkeit ist insbesondere notwendig, wenn ein Objekt aufgrund höher gewichteter anderer öffentlicher Interessen entlassen werden soll – denn nur nach Klärung von Bedeutung und Wert eines Objekts können diese gegenüber anderen Werten bzw. Interessen abgewogen werden.

Bei der Beurteilung von Vorhaben im Perimeter des Landschaftsinventars wird jeweils geprüft, ob Objekte gefährdet oder ob Schutzziele verletzt werden. Ist dies nicht der Fall, kann auf eine formelle Schutzabklärung in diesem Zusammenhang verzichtet werden. Die Schutzzweckverträglichkeit kann im Rahmen eines projektbezogenen Schutzentscheids im Rahmen der Baubewilligung vorfrageweise beurteilt werden.

4.3. Unterschutzstellung ohne vorgängige Inventaraufnahme

Eine vorsorgliche Massnahme und/oder eine definitive Unterschutzstellung ist auch ohne vorgängige Inventaraufnahme bzw. unabhängig davon möglich.

§ 210 PBG

Vorsorgliche Schutzmassnahmen können im gleichen Verfahren und mit gleichen Rechtswirkungen [wie in § 209] auch ohne Inventarisierung angeordnet werden.

4.4. Entlassungen im Rahmen von Inventarbereinigungen

Die Entlassung mehrerer Objekte gleichzeitig aus dem Inventar ohne aktuellen Anlass für das Einzelobjekt (also z.B. im Rahmen einer Inventarüberarbeitung) ist gemäss Verwaltungsgericht grundsätzlich zulässig. Solche Entlassungen müssen aber «[...] auf einer hinreichenden Abklärung des massgeblichen Sachverhalts beruhen und eine Begründung enthalten. [...] Anders als der ausdrückliche Verzicht auf die Anordnung einer Schutzmassnahme [...] steht [...] die blosse Inventarentlassung späteren Schutzmassnahmen nicht im Weg.» (Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 19. Mai 2010, VB.2009.00662, E. 3.3).

Eine Inventarentlassung in diesem Rahmen darf nur erfolgen, wenn das Inventarobjekt tatsächlich die Kriterien eines Schutzobjekts nicht mehr erfüllt. Ist ein Objekt aber grundsätzlich noch schutzwürdig, ist eine Entlassung aufgrund höher gewichteter anderer

Interessen nur dann und im Rahmen eines negativen Schutzentscheides möglich, wenn dieses Interesse aktuell vorliegt und gegen den Schutzwert des Objektes abgewogen werden kann bzw. wenn die Möglichkeiten zur Suche nach alternativen Lösungen unter grösstmöglicher Schonung des Schutzobjekts ausgelotet worden sind.

4.5. Finanzielle Folgen der Inventarisierung für das Gemeinwesen

Da die Inventaraufnahme noch keine direkt eigentümergebundenen Rechte und Pflichten festlegt, kann eine Inventaraufnahme weder angefochten noch eine finanzielle Entschädigung eingefordert werden. Die Frage der materiellen Enteignung ist bei einer allfälligen Unterschutzstellung separat zu klären (siehe oben Kap. 3.).

Eine Landschaftsschutzmassnahme, auch wenn mit ihr ein Gebiet integral unter Schutz gestellt wird, bedeutet nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nur dann einen entschädigungspflichtigen Eingriff in den bisherigen oder voraussehbaren künftigen Gebrauch, wenn sie es dem Eigentümer nicht mehr erlaubt, sein Grundstück bestimmungsgemäss und wirtschaftlich gut zu nutzen. Nicht entscheidend ist dagegen, welche Wertverminderung die Unterschutzstellung bewirkt. Das Bundesgericht hat es in konstanter Praxis abgelehnt, eine materielle Enteignung ab einer bestimmten prozentualen Verminderung des Verkehrswerts zu bejahen.

5. Veröffentlichung

Die festgesetzten Inventare (Listen/Karte und Inventarblätter) sind grundsätzlich öffentlich:

[§ 203 PBG](#)

² [...] Die Inventare stehen bei den Gemeindeverwaltungen am Ort der gelegenen Sache, die überkommunalen überdies bei der zuständigen Direktion, zur Einsichtnahme offen.

Die Einsichtnahme in den öffentlich zugänglichen Bestandteil des Inventars (GIS-Browser mit Objektblättern) steht jeder Person offen; es muss dafür kein schutzwürdiges Interesse geltend gemacht werden. (Vgl. auch Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 25. August 2005, VB.2005.00255, E. 5)

6. Rechtsgrundlagen

- Verfassung des Kantons Zürich vom 27. Februar 2005 (KV, LS 101), Art. 103 Abs. 2 KVPlanungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 (PBG, LS 700.1), III. Titel: Der Natur- und Heimatschutz
- Kantonale Natur- und Heimatschutzverordnung vom 20. Juli 1977 (KNHV, LS 702.11), I. Titel: Allgemeines, III. Titel: Landschaftsschutz
- Verordnung über die Sachverständigenkommissionen gemäss § 216 PBG vom 12. Januar 2005 (VSVK, LS 702.11), § 3 lit. a und b VSVK

Amt für Raumentwicklung
Abteilung Raumplanung
Stampfenbachstrasse 12
8090 Zürich

www.are.zh.ch
are@bd.zh.ch