

EspaceSuisse

Verband für Raumplanung
Association pour l'aménagement du territoire
Associazione per la pianificazione del territorio
Associazioni per la pianificazione dei territori

Raum & Umwelt

Dossiers zur Raumentwicklung

September 3/2018

**Bauen ausserhalb der Bauzonen
Begriffe von A bis Z**

Impressum

Raum & Umwelt, EspaceSuisse

Dossiers zur Raumentwicklung für Mitglieder von EspaceSuisse. Raum & Umwelt erscheint viermal jährlich in deutscher und französischer Sprache.

Herausgeberin

EspaceSuisse

Verband für Raumplanung

Association pour l'aménagement du territoire

Associazione per la pianificazione del territorio

Associazion per la planisaziun dal territori

Sulgenrain 20, 3007 Bern

Tel. +41 31 380 76 76

www.espacesuisse.ch

Redaktion

Lukas Bühlmann, Direktor

Annemarie Straumann, Kommunikationsverantwortliche

Fotos

EspaceSuisse

Titelfoto

Seilbahnstation und Bergrestaurant integriert unter einem ausladenden Dach auf dem Chäserrugg SG.

Foto: A. Straumann, EspaceSuisse

Bildbearbeitung

Felix Wyss

Layout

diff. Kommunikation AG, Bern

Gestaltung

Ludwig Zeller

Druck

galledia ag, 9442 Berneck

Nachdruck von Texten und Bildern unter Angabe der Quelle erlaubt

Bauen ausserhalb der Bauzonen Begriffe von A bis Z

Version 2018

Fünf Jahre sind vergangen seit dem letzten Erscheinen der «Stichworte zum Bauen ausserhalb der Bauzone» im November 2013.

Am 1. Mai 2014 ist das revidierte Raumplanungsgesetz, 1. Etappe (RPG 1), in Kraft getreten. Zusammen mit neuen Bestimmungen zur Siedlungsentwicklung nach innen haben sich auch die bundesrechtlichen Vorgaben zum Bauen ausserhalb der Bauzone verändert.

So wurden die Bestimmungen zur Pferdehaltung und zur Installation von Solaranlagen in der Landwirtschaftszone gelockert.

Die gesetzlichen Neuerungen und die Tatsache, dass unser Verband seit dem 29. Juni 2018 neu EspaceSuisse heisst, sind Anlass für eine Neuauflage des beliebten Nachschlagewerks. Die Übersicht stützt auf die Gesetzesmaterialien sowie die Erläuterungen des Bundesamtes für Raumentwicklung ARE. Sie berücksichtigt auch die aktuelle Rechtsprechung und die Gesetzgebung der Kantone.

Inhalt

Agrotourismus	6
Altrechtliche Bauten und Anlagen	7
Aufbereitung bzw. Verarbeitung landwirtschaftlicher Produkte	7
Aufstockung, innere	8
Ausnahmebewilligung; Zuständigkeit	10
Bäuerliches Bodenrecht	11
Besitzstandsgarantie; beim Bauen ausserhalb der Bauzone	11
Betriebsgemeinschaft, landwirtschaftliche	13
Biogasanlagen	13
Bodenunabhängige Landwirtschaft; Begriff	14
Deckungsbeitrag	14
Energiegewinnung aus Biomasse, Biogasanlagen; Begriff	15
Energiegewinnung aus Biomasse, Biogasanlagen; Zonenkonformität	16
Erschliessung; ausserhalb der Bauzonen	17
Erweiterung; einer zonenwidrigen Nutzung	18
Ferien auf dem Bauernhof	20
Ferienwohnung, Ferienhaus	20
Freizeit- und Sportanlagen	21
Fruchtfolgeflächen	23
Gartenbau	24
Gastwirtschaft	24
Gewerbe; landwirtschaftliche	24
Gewerbe; nichtlandwirtschaftliche	25
Gewerbliche Bauten und Anlagen; Anwendungsbereich von Artikel 37a RPG	26
Gewerbliche Bauten und Anlagen; Zweckänderung, Erweiterung	26
Hobbylandwirtschaft	27
Identität	28
Intensivlandwirtschaftszone	30
Interessenabwägung; überwiegende Interessen der Raumplanung	30
Lagerung landwirtschaftlicher Produkte	31
Landschaftsprägende Baute	31
Landwirtschaftszone; Begriff	32
Landwirtschaftszone; Zonenkonformität	33
Landwirtschaftszone; Zonenzweck	35
Nebenerwerbslandwirtschaft	35
Nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb; Gewerbe	36
Nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb; ohne engen sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe	37
Nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb; mit engem sachlichem Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe	38
Ökologischer Ausgleich	39

Ökonomiegebäude; landwirtschaftliches	39
Pferdehaltung	40
Planungspflicht; Planungspflicht in der Landwirtschaftszone	42
Raumbeobachtung	42
Reitsport	43
Schützenswerte Bauten; Zweckänderung	43
Schützenswerte Bauten, Gewerbe	44
Schützenswerte Bauten; Schutzwürdigkeit	45
Solaranlagen	45
Speziallandwirtschaftszone; Allgemeines	46
Speziallandwirtschaftszone; Planungsgrundsätze	47
Speziallandwirtschaftszone; Planungsinstrumente	47
Speziallandwirtschaftszone; Rechtsnatur	48
Speziallandwirtschaftszone; Zonenkonformität	48
Standortgebundenheit	49
Streusiedlungsgebiet; Nichtlandwirtschaftliches Wohnen	50
Streusiedlungsgebiet; Definition	50
Streusiedlungsgebiet; Gewerbe	50
Teilweise Änderung; Renovation einer nicht zonenkonformen Baute	51
Teilweise Änderung; Anwendungsbereich	51
Teilweise Änderung; Umfang	52
Tierhaltung	54
Tierhaltung hobbymässig; Ausnahmegewilligung	54
Trockensubstanzpotenzial	56
Verfahren; Bewilligungen ausserhalb der Bauzonen	57
Verkauf landwirtschaftlicher Produkte	57
Weiler	58
Wesensgleichheit	58
Wiederaufbau	58
Wohnen; Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone	59
Wohnen, nichtlandwirtschaftliches; Dauerwohnsitz	61
Wohnen, nichtlandwirtschaftliches; Zweitwohnung	61
Zonenkonformität	62
Zweckänderung; von landwirtschaftlichen Bauten	62
Literaturauswahl zum Thema	66
Glossar	67

Agrotourismus

Agrotourismus ist ein touristisches Angebot im ländlichen Raum. Landwirte können Aufenthalte mit Erlebnischarakter auf oder in der Nähe ihres landwirtschaftlichen Gewerbes anbieten, was ihnen erlaubt, ein Zusatzeinkommen zu generieren. Die Verbesserung der landwirtschaftlichen Erwerbsmöglichkeiten im Agrotourismus war ein Hauptgrund für die Gesetzesrevision von 2007. Die Möglichkeiten für Landwirte, einen nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieb zu führen, wurden ausgebaut.



Bei Besenwirtschaften soll ein namhafter Teil des Angebots aus selbst produzierten Lebensmitteln bestehen. Im Bild eine Besenbeiz in Hüttwilen TG.

Foto: M. Ramseyer, EspaceSuisse

Mit Artikel 24b Absatz 1^{bis} Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz, RPG, SR 700) werden → nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe mit einem engen sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe (→ Gewerbe, landwirtschaftliches) geför-

dert. Ein enger sachlicher Bezug liegt vor, wenn die Aktivitäten oder Dienstleistungen nur von einem landwirtschaftlichen Gewerbe angeboten werden können. Ist diese Voraussetzung gegeben, können über das bestehende Gebäudevolumen hinaus auch massvolle Erweiterungen zugelassen werden (zu den Privilegien im Vergleich zu den Nebenbetrieben ohne diesen engen sachlichen Bezug, vgl. → nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb; mit engem sachlichem Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe). Dies ist bei Angeboten des Agrotourismus wie Besenwirtschaften, Schlafen im Stroh, Gästezimmern auf dem Bauernhof oder Heubädern der Fall (Art. 40 Abs. 3 Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 [RPV, SR 700.1]).

Der enge sachliche Bezug verlangt, dass die Produkte und Dienstleistungen eng mit der landwirtschaftlichen Produktion zusammenhängen. Bei Besenwirtschaften soll beispielsweise ein namhafter Teil des Angebots aus selbst produzierten Lebensmitteln bestehen. Bei der Ausstattung von Gästezimmern ist ein Standard zu wählen, der nicht auf eine Dauervermietung einer unabhängigen Wohneinheit ausgerichtet ist. So ist etwa konsequent auf eine Kochgelegenheit zu verzichten. Eine Dauervermietung von Zimmern oder Wohnungen entspricht nicht dem Sinn von Artikel 24b Absatz 1^{bis} RPG. (→ Ferienwohnung).

Quellen:

RPG 24b; RPV 40

Erweiterung Wohnraum für Agrotourismus verneint: BGer Urteil 1C_461/2016 vom 28.02.2017, Entlebuch LU, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 5283

ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, IV Ziff. 2.4.2; ARE, Erläuterungen zur Revision der RPV vom 4. Juli 2007, Art. 40

MUGGLI RUDOLF, Art. 24b, in: AEMISEGGER HEINZ/ MOOR PIERRE/RUCH ALEXANDER/TSCHANNEN PIERRE (Hrsg.): Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, Zürich/Basel/Genf 2017. Nachfolgend zitiert: MUGGLI, Praxiskommentar RPG, Art. 24b

Altrechtliche Bauten und Anlagen

Als altrechtlich gelten alle Bauten und Anlagen, die rechtmässig erstellt oder geändert worden sind, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebiets im Sinne des Bundesrechts wurde (Art. 41 Abs. 1 RPV). Erfasst sind damit einerseits alle vor dem Stichtag des 1. Juli 1972 errichteten Bauten und Anlagen. Darunter fallen alle Gebäude, die bereits bestanden, als das Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer gegen Verunreinigungen vom 8. Oktober 1971 in Kraft trat und erstmals eine klare Trennung zwischen Bau- und Nichtbaugebiet einführt. Unter den Begriff «altrechtlich» fallen auch nach diesem Stichtag entstandene Gebäude, wenn das Grundstück bei der Erstellung in einer Bauzone lag, später aber einer Nichtbauzone zugewiesen wurde.

Quellen:

RPG 24c; RPV 41; RPV 42

Stichtag 1. Juli 1972: Urteil BGer 1C_655/2015, 1C_17/2016, 1C_27/2016 vom 16.11.2016, Neuenkirch LU, in: Urteilsammlung EspaceSuisse Nr. 5223; Urteil BGer 1C_415/2014 vom 01.10.2015, Walchwil ZG, in: Urteilsammlung EspaceSuisse Nr. 4942

ARE, Erläuterungen zur Revision der Raumplanungsverordnung vom 10. Oktober 2012

MUGGLI RUDOLF/PFLÜGER MICHAEL, Bestehende Wohnbauten ausserhalb der Bauzonen, in: VLP-ASPAN, RAUM & UMWELT 1/2013.

Aufbereitung bzw. Verarbeitung landwirtschaftlicher Produkte

Die Verarbeitung und Vermarktung der eigenen Landwirtschaftsprodukte auf dem Landwirtschaftsbetrieb ist bis zu einer bestimmten Verarbeitungstiefe zonenkonform. Die erlaubte Grenze wird überschritten, wenn der Verarbei-

tungsbetrieb gewerblich-industriellen Charakter annimmt oder der landwirtschaftliche bzw. gartenbauliche Charakter des Standortbetriebs nicht mehr gewahrt bleibt (Art. 34 Abs. 2 RPV). Industriellgewerblich ist eine Aufbereitung, wenn beispielsweise bedeutende Investitionen in den Maschinenpark getätigt werden oder in grösserem Umfang Personal für die Verarbeitung eingesetzt wird.

Die Aufbereitung umfasst die erste Verarbeitungsstufe, beispielsweise die Verarbeitung von Milch zu Käse, Getreide zu Mehl oder das Waschen und Rüsten von Gemüse. Nicht zur ersten Verarbeitungsstufe gehört beispielsweise die Herstellung von Fertigfondue oder Kartoffelchips.

Erforderliche Bauten müssen hinsichtlich Standort und Ausgestaltung grundsätzlich in einer unmittelbaren funktionalen Beziehung zum Landwirtschaftsbetrieb stehen. Eine Grenze besteht auch für die Grösse der Baute: Die Auswirkungen auf Raum und Umwelt müssen sich im Rahmen des Zwecks der Landwirtschaftszone bewegen (Art. 34 Abs. 4 Bst. b RPV). Zonenkonform ist somit eine traditionell-handwerkliche Verarbeitung, wie man sie etwa bei kleingewerblichen Schnapsbrennereien, Metzgereien, Gemüsebaubetrieben usw. kennt. Drittprodukte dürfen nach Artikel 34 Absatz 2 RPV für die Verarbeitung (sowie den → Verkauf und die → Lagerung) dazu erworben werden, sofern sie weniger als die Hälfte der verwendeten Produkte ausmachen. Produkte von mehreren zu einer formlosen «Produktionsgemeinschaft» zusammengeschlossenen Produzenten (das ist keine → Betriebsgemeinschaft) zählen als eigene Produkte. Die Fremdprodukte müssen indessen immer aus der Region stammen. Nicht zonenkonform war also beispielsweise die Kräuterproduktion in Boppelsen ZH oder die Verarbeitung von und der Handel mit Weintrauben in Grandvaux VD.

Ebenfalls können Bauten und Anlagen zur → Energiegewinnung aus Biomasse (tierische und pflanzliche Abfälle), sogenannte → Biogasanlagen, und damit zusammenhängende Kompostanlagen auf einem Landwirtschaftsbetrieb unter gewissen Voraussetzungen als zonenkonform bewilligt werden (Art. 16a Abs 1^{bis} RPG).

Quellen:

RPG 16a; RPV 34, 2; RPV 34, 4; RPV 34a

Zu den Begriffen funktionale Betriebsnähe, betriebs-eigene Erzeugnisse: Urteil BGer 1C_54/2016 vom 28.6.2017, Blonay VD, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 5386; Urteil BGer 1A.226/2003 vom 27.5.2004, Murten FR, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 2799; Urteil BGer 1A.133/2004 vom 22.9.2004, Trélex VD, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 2819; Zulässige Verarbeitungstiefe bei Kräuterproduzent: BGE 125 II 278, Boppelsen ZH, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 1833; Definition der Region, Bauten in Rebbauzone: BGE 129 II 413, Grandvaux VD, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 2667.

ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, IV Ziff. 2.3.1; MUGGLI, Praxiskommentar RPG.; Vorbem. zu den Art. 16 bis 16b, N 46; HOFER EDUARD, Vorbem. zu den Art. 6 bis 10, N 33 ff., in: Schweizerischer Bauernverband – Treuhand und Schätzungen SBV (Hrsg.): Das bäuerliche Bodenrecht, Kommentar zum Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht, 2. Aufl., Brugg 2011. Nachfolgend zitiert: HOFER, Kommentar BGBB, Vorbem. zu den Art. 6 bis 10; HOFER, Kommentar BGBB, Art. 6; BOLZ MARCEL, Zonenkonforme Bauten in der Landwirtschaftszone – neue Aspekte, ZBI 2001 281,

Verarbeitung landwirtschaftlicher Produkte: Weisungen und Erläuterungen vom 1. Januar 2018 zur Verordnung über die Strukturverbesserungen in der Landwirtschaft (Strukturverbesserungsverordnung, SVV; SR 913.1) vom 7. Dezember 1998 (Stand am 18. Oktober 2017), S. 13

Aufstockung, innere

Bei der inneren Aufstockung wird einem überwiegend bodenabhängig geführten Landwirtschaftsbetrieb erlaubt, seinen Betrieb mit einer bodenunabhängigen Produktion zu erweitern (zur Unterscheidung zwischen bodenabhängiger und bodenunabhängiger Produktion: → bodenunabhängige Landwirtschaft). Ursprünglich (BGE Steinen 117 Ib 270, in: US EspaceSuisse

Nr. 324) wurden diese Erweiterungen vom Bundesgericht als standortgebunden beurteilt (Art. 24 Abs. 1 aRPG, Art. 24 RPG → Standortgebundenheit). Die Rechtsprechung argumentierte, mit einem untergeordneten bodenunabhängigen Teil, der höchstens 30–35 Prozent zum Betriebseinkommen beitrage, bleibe der Betrieb «überwiegend bodenabhängig». Ziel der Rechtsprechung war es, den veränderten Produktionsbedingungen Rechnung zu tragen, die sich seit dem Erlass des RPG im Jahr 1979 ergaben.

Seit der Revision 2000 ist die landwirtschaftliche innere Aufstockung unter den Voraussetzungen von Artikel 16a RPG zonenkonform; es bedarf also keiner Ausnahmegewilligung mehr. Die Raumplanungsverordnung unterscheidet zwischen der inneren Aufstockung für die Tierhaltung (Art. 36 RPV) und derjenigen für den produzierenden Gartenbau (Art. 37 RPV). Entgegen den Verlautbarungen in der Parlamentsdebatte (Amtl. Bulletin NR 1.10.1997 S. 1853) wurde der Rahmen für die innere Aufstockung gegenüber der Rechtsprechung zum alten RPG ausgeweitet. Grundsätzlich muss aber der bodenunabhängige Betriebsteil im Vergleich zum bodenabhängigen immer eine untergeordnete Rolle spielen.



In Gewächshäusern, wie hier in der Magadinoebene, wird häufig bodenunabhängig produziert.

Foto: L. Bühlmann, EspaceSuisse

Mit der Teilrevision 2007 erfuhr die innere Aufstockung eine weitere Lockerung. War eine solche früher nur zulässig, wenn der landwirtschaftliche Betrieb ohne ein Zusatzeinkommen nicht weiter bestehen konnte, wird seit 2007 auf diese Voraussetzung verzichtet. Ein Betrieb muss nicht mehr nachweisen, dass er nur dank dem Zusatzeinkommen aus der inneren Aufstockung voraussichtlich längerfristig bestehen kann.

Voraussetzungen für die Zulässigkeit einer landwirtschaftlichen inneren Aufstockung bei der Tierhaltung sind, dass

- der aus der Aufstockung resultierende → Deckungsbeitrag kleiner ist als jener aus der bodenabhängigen Landwirtschaftsproduktion (Art. 36 Abs. 1 RPV Bst. a) und
- das → Trockensubstanzpotential des eigenen Pflanzenbaus einem Anteil von mindestens 70 Prozent des Trockensubstanzbedarfs des Tierbestandes entspricht (Art. 36 Abs. 1 Bst. b RPV).

Gemäss Raumplanungsverordnung muss für die Bejahung der Zonenkonformität nur eine der beiden Voraussetzungen erfüllt sein. Das Bundesgericht hat im Urteil Waldkirch SG jedoch festgehalten, dass beide Voraussetzungen erfüllt sein müssen.

Beim Gemüse- und produzierenden Gartenbau wird für die Zulässigkeit einer landwirtschaftlichen inneren Aufstockung vorausgesetzt, dass die bodenunabhängig bewirtschaftete Fläche höchstens 35 Prozent der gemüse- oder gartenbaulichen Anbaufläche und höchstens 5000 m² beträgt (Art. 37 RPV). Als Anbaufläche gilt die tatsächlich mit Gemüse- und Gartenbau kultivierte Fläche; die übrigen Bewirtschaftungsflächen gehören nicht dazu.

Der Deckungsbeitrag wird aufgrund von Standardtabellen der landwirtschaftlichen Forschungsanstalten errechnet. Es handelt sich um

eine landwirtschaftliche Einkommensgrösse. Das → Trockensubstanzpotential rechnet sich ebenfalls nach solchen Tabellen.

Auch Nebenerwerbsbetriebe können eine innere Aufstockung beinhalten. Für eine innere Aufstockung muss nicht zwingend ein landwirtschaftliches Gewerbe (→ Gewerbe; landwirtschaftliches) nach BGG vorliegen (→ bäuerliches Bodenrecht).

Auch wenn der Betrieb nicht mehr auf den Zusatzerwerb aus der inneren Aufstockung angewiesen sein muss, gilt weiterhin die generelle Voraussetzung nach Artikel 34 Absatz 4 Buchstabe c RPV, wonach die Bewilligung nur erteilt werden darf, wenn «der Betrieb voraussichtlich längerfristig bestehen kann». Dies ist im Einzelfall mit einem Betriebskonzept nachzuweisen. Damit will der Gesetzgeber Neubauten in der Landwirtschaftszone verhindern, die kurze Zeit später nicht mehr benötigt werden und leer stehen, weil der Landwirtschaftsbetrieb aufgelöst wurde. Das längerfristige Überleben eines Landwirtschaftsbetriebs ist beispielsweise dann fraglich, wenn die Verzinsung der Schulden und die nötigen Abschreibungen nicht sichergestellt sind und das Eigenkapital angezehrt wird. Einzelne Kantone, aber auch landwirtschaftliche Betriebsberater haben zu dieser Frage Formulare und Rechenmodelle erarbeitet (vgl. für die Beurteilung der längerfristigen Existenz die Excel-Tabelle des Kantons Luzern: www.lawa.lu.ch → Raumplanung und Baugesuche, Stand 1.4.2018).

Wie bei allen landwirtschaftlichen Bauten wird ein Neubau für eine innere Aufstockung nur bewilligt, wenn keine Möglichkeit besteht, den bodenunabhängigen Betriebszweig in bestehenden, nicht mehr benötigten Bauten unterzubringen und der Neubau nicht überdimensioniert ist. Ausserdem dürfen dem Bauvorbau keine überwiegenden Interessen wie der

Landschaftsschutz oder der Schutz der Fruchtfolgeflächen entgegenstehen.

Quellen:

RPG 16a, 2; RPV 34; RPV 36; RPV 37

Zum Betriebskonzept: Urteil BGer 1C_517/2014 vom 09.03.2016, Böttstein AG, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 5027; Urteil BGer 1A.86/2001 vom 21.5.2002, Bezirk Glâne FR, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 2404; zur oberen Grenze der Aufstockung: Urteil BGer 1C_426/2016 vom 23.08.2017, Waldkirch SG, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 5381; Urteil BGer 1C_221/2016 vom 10.7.2017, Bonfol JU; Urteil BGer 1C_71/2015 vom 23.06.2015, Schönerholzwilen TG, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 4866; Urteil BGer 1A.67/1999 vom 30.11.1999, Vilters-Wangs SG, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 1904; Änderungen, die den Umfang einer inneren Aufstockung erreichen, unterliegen der Baubewilligungspflicht: Urteil BGer 1C_120/2012 vom 22.8.2012, Goldach SG, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 4402

ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, IV Ziff. 2.3.3 und 2.3.4; ARE, Erläuterungen zur Revision der Raumplanungsverordnung vom 4. Juli 2007, Art. 36 und 37 RUCH/MUGGLI, Praxiskommentar RPG, Art. 16a N 34 ff.; HOFER, Kommentar BGG, Vorbem. zu Art. 6 bis 10 N 38 ff.

Deckungsbeitrag/Trockensubstanzpotential: Konferenz der Landwirtschaftsämter der Schweiz KOLAS, Arbeitsblatt DB/TS Tabellenkalkulation, abrufbar unter www.idk-cdca.ch → Geschäfte → Landwirtschaftliches Bauen (Stand 18.07.2018)

Ausnahmebewilligung; Zuständigkeit

Nicht zonenkonforme Bauten in der Landwirtschaftszone können nur mit einer Ausnahmebewilligung erstellt werden. Das Bundesrecht regelt abschliessend, in welchen Fällen eine Ausnahmebewilligung erteilt werden kann. Früher liess das Bundesrecht den Kantonen bei einem Teil der Ausnahmetatbestände die Wahl, ob sie diese einführen wollten oder nicht. So oblag es den Kantonen, die in Artikel 24d RPG umschriebene → Zweckänderung landwirtschaftlicher Wohnbauten(→ Wohnen)und die vollständige → Zweckänderung von schützenswerten Bauten in

ihrer Gebiet gesetzlich zuzulassen oder nicht(→ schutzwürdige Bauten).

Seit der Teilrevision 2007 ist auch Artikel 24d RPG abschliessendes Bundesrecht. Gewisse Einflussmöglichkeiten der Kantone bleiben aber bestehen. Sie können auf dem Weg der kantonalen Gesetzgebung einschränkende Bestimmungen zu den Artikeln 16a Absatz 2, 24b, 24c Absatz 2 und 24d erlassen (Art. 27a RPG). Die Einschränkungen sollen da möglich sein, wo sich dies aus besonderen Gründen oder durch die örtlichen Verhältnisse aufdrängt. Artikel 27a RPG erlaubt jedoch nur Einschränkungen. Es ist den Kantonen nicht erlaubt, weiter gehende Lockerungen zu beschliessen.

Artikel 39 RPV (→ Streusiedlungsgebiet, → landschaftsprägende Baute) verlangt eine Vorgabe im kantonalen Richtplan.

Die Ausnahmebewilligungen müssen, wie alle Baubewilligungen ausserhalb der Bauzone, von einer kantonalen Behörde erteilt oder wenigstens von ihr genehmigt werden (→ Verfahren). Die kantonale Instanz sorgt dafür, dass das Recht kantonsweit einheitlich angewandt wird. Regionale, vom Volk gewählte Bezirksbehörden sind keine «kantonalen Behörden», wie ein früherer Entscheid aus dem Kanton Bern zeigt (BGE 128 I 254).

Quellen:

RPG 24 - 24d; RPG 25; RPG 27a; RPG 37a

Von unzuständiger Behörde erteilte Bewilligung ist nichtig: Urteil BGer 1C_655/2015, 1C_17/2016, 1C_27/2016 vom 16.11.2016, Neuenkirch LU, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 5223; Urteil BGer 1C_486/2015 vom 24.05.2016, Laysin VD, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 5136; Urteil BGer 1A.43/2002 vom 6.6.2002, Salvan VS, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 2409; Delegation der Bewilligungskompetenz an Bezirksbehörden ist unzulässig: BGE 128 I 254, Kanton BE, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 2512;

RUCH ALEXANDER, Kommentar RPG, Art. 25, in: AEMIS-EGGER/KUTTLER/MOOR/RUCH (Hrsg.), Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Zürich 2010. Nachfolgend zitiert: RUCH, Kommentar RPG, Art. 25

Bäuerliches Bodenrecht

Das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB, SR 211.412.11) regelt, wer unter welchen Voraussetzungen landwirtschaftlichen Boden erwerben kann. Auch Bestimmungen über die Teilung und Verpfändung der Landwirtschaftsflächen sind im BGBB enthalten. Damit sollen die Familienbetriebe als Grundlage einer leistungsfähigen, auf eine nachhaltige Bodenbewirtschaftung ausgerichteten Landwirtschaft geschützt werden. Ferner will das BGBB die Stellung des Selbstbewirtschafters und des Pächters beim Erwerb landwirtschaftlicher Gewerbe und Grundstücke stärken und über setzte Preise für den landwirtschaftlichen Boden verhindern. Die RPV unterscheidet zwischen landwirtschaftlichem Gewerbe im Sinne des BGBB und gewöhnlichen Landwirtschaftsbetrieben. Nur landwirtschaftliche Gewerbe (→ Gewerbe; landwirtschaftliches) können neue landwirtschaftliche Wohnbauten errichten (Gewerbe nach Art. 7 BGBB) und einen → nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieb angliedern (Gewerbe nach Art. 5 oder 7 BGBB). Ökonomiegebäude können dagegen für alle Landwirtschaftsbetriebe erstellt werden. Die Hobbylandwirtschaft gilt hingegen nicht als Landwirtschaftsbetrieb (→ Hobbylandwirtschaft).

Die Vorschriften des bäuerlichen Bodenrechts sind anwendbar für einzelne oder zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe (Art. 7 BGBB, Art. 5 Bst. a BGBB) gehörende landwirtschaftliche Grundstücke, die ausserhalb der Bauzone liegen und für welche die landwirtschaftliche Nutzung zulässig ist (Art. 2 Abs. 1 BGBB). Damit übernimmt das BGBB automatisch den Landwirtschaftsbegriff des RPG (→ Landwirtschaftszone, Begriff). Das BGBB ist daher für die ganze Landwirtschaftszone anwendbar, selbst für die → Speziallandwirtschaftszone, die für landwirtschaftliche Zwecke überbaut werden kann.

→ Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe unter stehen – obwohl gewerblicher Natur – integral

dem bäuerlichen Bodenrecht und können nicht vom Hauptbetrieb getrennt werden (Art. 24b Abs. 4 RPG). Bei allfälligen Nutzungsänderungen müssen die kantonalen Behörden vorab eine raumplanungsrechtliche Verfügung erlassen, mit der sie die Rechtmässigkeit der nicht mehr benötigten Baute feststellen. Danach erfolgt der Entscheid darüber, ob das Grundstück mit der Baute aus dem bäuerlichen Bodenrecht entlassen werden kann. (Art. 4a VBB, BGER Urteil Schwende AI).

Quellen:

RPG 24b, 4; RPV 49

Abparzellierungen: Urteil BGER 1C_729/2016 vom 07.04.2017, Kanton Genf, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 5336; BGE 139 III 327, Kanton Genf, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 4591; BGE 125 III 175, Schwende AI, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 1819

ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, Ziff. III; Agrarpolitik 2011, BBI 2006 6337; Agrarpolitik 2014 – 2017, BBI 2012 2075

MUGGLI, Praxiskommentar RPG, Vorbem. zu Art. 16 bis 16b; SCHMID-TSCHIRREN CHRISTINA/BANDLI CHRISTOPH, Kommentar BGBB, Art. 5; HOFER, Kommentar BGBB, Art. 7, Landwirtschaftliches Gewerbe; WASSERFALLEN ANDREAS, Bäuerliches Bodenrecht, in: NORER ROLAND (Hrsg.), Handbuch zum Agrarrecht, Bern 2017, S. 331 ff., ZÜRCHER FRANÇOIS, Koordination zwischen Raumplanung und bäuerlichem Bodenrecht, in: VLP-ASPAN, RAUM & UMWELT 2004, S.1 ff.

Besitzstandsgarantie; beim Bauen ausserhalb der Bauzone

Die Bestandes- oder Besitzstandsgarantie ist Ausfluss der Eigentumsgarantie (Art. 26 BV). Sie hält fest, dass eine durch Rechts- oder Planänderung rechtswidrig gewordene Baute erhalten und erneuert werden darf. In der Bauzone wird diese verfassungsrechtlich definierte Bestandesgarantie häufig vom kantonalen Recht ausgeweitet. So darf nicht nur die ursprünglich rechtmässig errichtete Baute aufrechterhalten werden. Zugelassen sind auch gewisse Veränderungen und Erweiterun-

gen. Beim Bauen ausserhalb der Bauzonen definiert der Bundesgesetzgeber diese erweiterte Bestandesgarantie abschliessend in Artikel 24c, 24d und 37a RPG sowie Artikel 41 – 43 RPV. Bei Artikel 24b, 24c und 24d RPG haben die Kantone die Möglichkeit, über die kantonale Gesetzgebung einschränkende Bestimmungen zu erlassen (Art. 27a RPG).



Bestehende Wohnhäuser ausserhalb der Bauzone, wie dieses Wohnhaus in Gspon VS, unterliegen einer erweiterten Besitzstandsgarantie. Foto: R. Muggli, EspaceSuisse

Eine erweiterte Besitzstandsgarantie geniessen die → altrechtlichen Bauten, das bedeutet die vor dem Stichtag der bundesrechtlichen Trennung von Bauzonen und Nichtbauzonen (1. Juli 1972) erstellten sowie die später durch Umzonung oder Auszonung der Nichtbauzone zugewiesenen Bauten. Für sie ist Artikel 24c RPG/42 RPV (bzw. für gewerbliche Bauten und Anlagen Art. 37a RPG/43 RPV) anwendbar (→ gewerbliche Bauten und Anlagen). Für die Privilegierung spricht, dass diese Bauten vor der strengen Trennung von Bauzone und Nichtbauzone erstellt wurden und der Grundsatz von Treu und Glauben nahelegt, ihnen trotz des Bauverbots ausserhalb der Bauzonen eine gewisse Flexibilität bei der Weiterverwendung einzuräumen.

Der 2012 neu eingeführte Artikel 24c Absatz 3 RPG sieht für alle ehemals landwirtschaftlichen

Wohnbauten eine erweiterte Besitzstandsgarantie vor, unabhängig davon, ob sie am Stichtag des 1. Juli 1972 noch landwirtschaftlich genutzt wurden oder nicht. Sie können über die verfassungsmässige Besitzstandsgarantie hinaus an die Bedürfnisse zeitgemässen Wohnens angepasst, freiwillig abgebrochen und wiederaufgebaut werden, sofern die → Identität der Baute in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt (Art. 42 RPV). Vor dieser Gesetzesänderung war in den Fällen, in denen die Wohnbaute auch nach dem Stichtag vom 1. Juli 1972 noch landwirtschaftlich genutzt wurde, nur ein Wiederaufbau nach einer Zerstörung durch höhere Gewalt erlaubt.

Die erweiterte Besitzstandsgarantie lässt unter gewissen Voraussetzungen auch die hobbymässige Tierhaltung in unbewohnten Gebäuden oder Gebäudeteilen zu (Art. 24e RPG; → Tierhaltung hobbymässig). Gestützt darauf erfolgende Nutzungen sind bei den Erweiterungsmöglichkeiten gemäss Artikel 42 und 42a RPV zu berücksichtigen (Art. 42b RPV).

Sonderfälle der Besitzstandsgarantie bestehen auch für → schützenswerte Bauten (Art. 24d Abs. 2 RPG) und Bauten in → Streusiedlungsgebieten (Art. 39 Abs. 1 RPV). Zu erwähnen ist in diesem Zusammenhang auch Artikel 24a RPG, der die Zweckänderung bestehender Bauten erlaubt, sofern damit keine baulichen Massnahmen im Sinne von Artikel 22 Absatz 1 RPG verbunden sind. Die Zweckänderung darf aber nur erfolgen, wenn damit keine neuen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt entstehen. Solche Auswirkungen ergeben sich jedoch in der → Landwirtschaftszone sehr schnell, da landwirtschaftliche Bauten oft nur bescheiden erschlossen sind und Konflikte mit dem Natur- und Landschaftsschutz häufiger vorkommen als in der Bauzone.

Quellen:

BV 26; RPG 24a; RPG 24c; RPG 24d; RPG 24e; RPG 37a; RPV 42; RPV 42a; RPV 42b; RPV 43; RPV 43a; RPV 39

Keine Besitzstandsgarantie für illegale Bauten: Urteil BGer 1C_171/2017 vom 03.10.2017, Einsiedeln SZ, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 5344; Urteil BGer 1C_514/2011 vom 6.6.2012, Maladers GR, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 4384; Bestimmungsgemässe Nutzbarkeit verneint: Urteil BGer 1C_207/2015 vom 09.09.2015, Chésopelloz FR, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 4932; Urteil BGer 1C_356/2010 vom 21.2.2011, Matzendorf SO, in: Urteilssammlung Espace Suisse Nr. 4094

MUGGLI, Praxiskommentar RPG, Art. 24c N 11 mit Hinweis auf GRIFFEL; RUCH ALEXANDER, Die erweiterte Besitzstandsgarantie und die wichtigen Anliegen der Raumplanung, in: MÉLANGES PIERRE MOOR, 2005, S. 747; MUGGLI RUDOLF/PFLÜGER MICHAEL, Bestehende Wohnbauten ausserhalb der Bauzonen, in: VLP-ASPAN, RAUM & UMWELT 1/2013.

Betriebsgemeinschaft, landwirtschaftliche

Nach Artikel 10 der landwirtschaftlichen Begriffsverordnung LBV (SR 910.91) gelten Zusammenschlüsse von zwei oder mehr Landwirtschaftsbetrieben (Betriebsgemeinschaften) unter gewissen Voraussetzungen (Art. 10 Abs. 1 Bst. a–e LBV) landwirtschaftsrechtlich als ein einziger Betrieb. Inwieweit dies auch raumplanungsrechtlich gilt, kann nicht generell beantwortet werden. Die Frage stellt sich insbesondere bei → nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieben, wo Anforderungen an den Betrieb und an den Betriebsleiter gestellt werden.

Zonenkonform sind gemeinschaftliche Stallbauten, wenn sie im Alleineigentum einer Person stehen, und wenn die zuständige kantonale Amtsstelle die Betriebe als Betriebs- oder Betriebszweiggemeinschaft anerkannt hat (Art. 35 RPV, → Tierhaltung). Sie dürfen daher nur im Rahmen der anerkannten landwirtschaftlichen Zusammenarbeitsformen gemäss Artikel 10 und 11 LBV als Einheit betrachtet werden. Betriebsgemeinschaften können aber auch eine sachenrechtliche Grundlage, beispielsweise Miteigentum, haben



Beispiel einer gemeinschaftlichen Stallbaute in Einsiedeln SZ. Foto: B. Jud, EspaceSuisse

oder eine Aktiengesellschaft bilden. Produktionsgemeinschaften sind landwirtschaftsrechtlich nicht geregelte Zusammenarbeitsformen, d.h. für sie gelten die Voraussetzungen der LBV nicht. Sie spielen aber eine Rolle bei der Frage, ob eine Baute für die → Aufbereitung, die → Lagerung oder der → Verkauf landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Produkte zonenkonform ist (Art. 34 Abs. 2 RPV).

Quellen:

RPV 34, 2; RPV 35

Folgen der Auflösung einer Betriebsgemeinschaft: Urteil BGer 1C_431/2015 vom 14.03.2016, Kanton Luzern
ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, IV Ziff. 2.3.1 und 2.3.2

HOFER, Kommentar BGBB, Art. 7 N 9a; Schweizerischer Bauernverband, Agriexpert: Beispielverträge Betriebsgemeinschaften, abrufbar unter www.agriexpert.ch (Stand 18.07.2018)

Biogasanlagen

→ Energiegewinnung aus Biomasse, Biogasanlagen.

Bodenunabhängige Landwirtschaft; Begriff

Bodenunabhängig ist eine landwirtschaftliche Betriebsform, die keinen ausreichenden Bezug zum Boden hat. Die Bodenbewirtschaftung ist also nicht zentraler Produktionsfaktor. Dies ist der Fall, wenn bei der Tierhaltung die betriebs-eigene Futtergrundlage fehlt und beim Gemüse- bzw. Gartenbau der Boden als Produktionsgrundlage durch technische Hilfsmittel ersetzt wird (z.B. Horssol-Kulturen, Containerpflanzen). Als bodenabhängige Landwirtschaft gilt demgegenüber die pflanzliche oder tierische Produktion, soweit dafür der natürliche Boden genutzt wird (Ackerbau und Futteranbau, namentlich Graswirtschaft, Gemüse- und Obstbau, Beeren-, Heilkräuterpflanzungen, Rebbau usw.).



Bodenabhängige Tomatenproduktion in Kerzers FR.

Foto: M. Ramseyer, EspaceSuisse

Allein schon die Verwendung technischer Hilfsmittel (künstliches Licht, Heizung) genügt, um der Produktion landwirtschaftlicher Erzeugnisse die Bodenabhängigkeit abzusprechen (Urteil Golaten BE).

Die Unterscheidung spielt eine Rolle bei der Frage der Zonenkonformität (→ Landwirtschaftszone, Zonenkonformität). Raumplanungsrechtlich

bleibt die Unterscheidung trotz der 1998 eingeführten Neudefinition der → Landwirtschaftszone bedeutsam: Weil diese von Bauten möglichst frei zu halten ist (Art. 16 Abs. 1 RPG), sollen nur jene Bauten zugelassen werden, die von ihrer Funktion her am Ort der Bodenbewirtschaftung nötig – also standortgebunden – sind. Dieser Grundsatz wurde mit der RPG-Revision 1998 innerhalb klar definierter Grenzen gelockert, um moderne landwirtschaftliche Produktionsformen zu ermöglichen (→ Aufstockung, → Speziallandwirtschaftszone). Mit der Teilrevision 2007 kam es zu einer weiteren Lockerung, indem bei der inneren Aufstockung (→ Aufstockung, innere) nicht mehr nachgewiesen werden muss, dass der Betrieb auf das Zusatzeinkommen aus bodenunabhängiger Produktion angewiesen ist.

Quellen:

RPG 16a, 3; RPV 38

Tierhaltung: Urteil BGer 1C_426/2016 vom 23.08.2017, Waldkirch SG, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 5381; Urteil BGer 1C_221/2016 vom 10.7.2017,

Bonfol JU; Urteil BGer 1C_71/2015 vom 23.06.2015, Schönerholzwilen TG, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 4866; Folientunnel: BGer Urteil 1C_561/2012 vom 04.10.2013, Nennigkofen SO, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 4526; Verwaltungsgericht des Kantons Bern Urteil VGE 22210 vom 24.10.2005, Golaten BE, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 3105

ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, IV Ziff. 2.3.1; ARE, Erläuterungen zur Revision der Raumplanungsverordnung vom 4. Juli 2007, Art. 34a, 36 und 37

RUCH/MUGGLI, Praxiskommentar RPG, Art. 16; RUCH/MUGGLI, Praxiskommentar RPG, Art. 16a

Deckungsbeitrag

Der Deckungsbeitrag (DB) ist die Differenz zwischen Leistung und variablen Kosten eines Produktionszweiges. Er muss die Fixkosten decken. Der DB spielt eine Rolle bei der Frage, in welchem Rahmen ein überwiegend bodenabhängiger Landwirtschaftsbetrieb in der «traditionellen» Landwirtschaftszone bodenunabhängige Tierhaltung betreiben darf (→ Aufstockung,

innere, landwirtschaftliche; Art. 36 RPV). Die Zonenkonformität eines Tierhaltungsbetriebes in der Landwirtschaftszone (ausgenommen die → Speziallandwirtschaftszone) hängt von der ausreichenden eigenen Futtergrundlage ab. Im Rahmen der → inneren Aufstockung sind nach Artikel 16a Absatz 2 RPG jedoch Tierhaltungen, die über keine eigene Futtergrundlage verfügen, ebenfalls zonenkonform, sofern sie untergeordneter Teil eines traditionellen bodenbewirtschaftenden Betriebes sind. Seit der Teilrevision 2007 muss die innere Aufstockung allerdings nicht mehr zur Existenzsicherung des Betriebs erforderlich sein. Bis zu welcher Grenze die Zonenkonformität gegeben ist, bestimmt sich nach der neuen bundesgerichtlichen Rechtsprechung (Urteil Waldkriech SG) sowohl aus der Grösse des Deckungsbeitrags als auch dem Umfang des → Trockensubstanzpotentials (Art. 36 Abs. 1 Bst. a und b RPV).

Die landwirtschaftlichen Forschungsanstalten (z.B. Agridea Lindau und Lausanne, Forschungsinstitut für biologischen Landbau FiBL) bieten für die Berechnung des Deckungsbeitrags Tabellen an, die regelmässig aktualisiert werden. Diese erlauben es, den auf die bodenunabhängige Landwirtschaft entfallenden Einkommensanteil im Voraus nach einem standardisierten Rechenmodell zu bestimmen.

Quellen:

RPV 36

Überwiegende Bodenabhängigkeit verneint: BGER Urteil 1C_426/2016 vom 23.08.2017, Waldkirch SG, in: Urteilsammlung EspaceSuisse Nr. 5381; BGE 133 II 370, Böttstein AG, in: Urteilsammlung EspaceSuisse Nr. 3426 ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, Ziff. IV 2.3.3; ARE, Neues Raumplanungsrecht, Deckungsbeitrags- und Trockensubstanzkriterium nach Artikel 36 RPV, 2001; Agridea Lindau und Lausanne, FiBL, Deckungsbeiträge (jeweils neueste Auflagen); Konferenz der Landwirtschaftsämtler der Schweiz KOLAS, Arbeitsblatt DB/TS Tabellenkalkulation, abrufbar unter www.ldk-cdca.ch → Geschäfte → Landwirtschaftliches Bauen (Stand 18.07.2018)

RUCH/MUGGLI, Praxiskommentar RPG, Art. 16a

Energiegewinnung aus Biomasse, Biogasanlagen; Begriff



Biogasanlagen wie hier in Ittigen BE sind in der Landwirtschaftszone unter gewissen Voraussetzungen zonenkonform. Foto: M. Ramseyer, EspaceSuisse

Unter Biomasse wird sämtliches, durch Photosynthese direkt oder indirekt erzeugtes organisches Material verstanden, das nicht über geologische Prozesse verändert wurde. Sie enthält also die Masse aller Lebewesen, der abgestorbenen Organismen und die organischen Stoffwechselprodukte. Die Biomasse zählt zu den erneuerbaren und klimaneutralen Energiequellen.

Energiegewinnung aus Biomasse ist der Prozess, bei dem die bestehende Energie der Biomasse in eine besser verfügbare, besser transportierbare, besser lagerbare und/oder hochwertigere Form umgewandelt wird (Veredelung). Die Nutzung von Biomasse kann einen wesentlichen Beitrag zur CO₂-Reduktion in der Schweiz leisten. Die meistverbreitete und traditionsreichste Art, Biomasse als Energieträger zu nutzen, ist die Nutzung von Brennholz. Die Anlagen zur Energiegewinnung aus Biomasse und damit zusammenhängende Kompostanlagen können seit der Teilrevision 2007 unter bestimmten Voraussetzungen in der Landwirtschaftszone als

zonenkonform bewilligt werden (Art. 16a Abs. 1^{bis} RPG → Energiegewinnung aus Biomasse; Zonenkonformität).

Quellen:

RPG 16a, 1^{bis}; RPV 34a

ARE, Erläuterungen zur Revision der Raumplanungsverordnung vom 4. Juli 2007, Art. 34a

RUCH/MUGGLI, Praxiskommentar RPG, Art. 16a; BÜHLMANN LUKAS/KISSLING SAMUEL, Energiegewinnung aus Biomasse, in: VLP-ASPAN, RAUM & UMWELT 4/2010; BLIND SONIA, Biogasanlagen: Enger Bezug zum Standortbetrieb, in: VLP-ASPAN, INFORAUM 6/2012, S. 10 ff.

Energiegewinnung aus Biomasse, Biogasanlagen; Zonenkonformität

Seit der Teilrevision 2007 werden Bauten und Anlagen zur Energiegewinnung aus Biomasse (→ Energiegewinnung aus Biomasse, Biogasanlagen; Begriff) und damit verbundene Kompostanlagen ausdrücklich als zonenkonform in der → Landwirtschaftszone bewilligt. Voraussetzung ist, dass die auf einem Landwirtschaftsbetrieb verarbeitete Biomasse einen engen Bezug zum Landwirtschaftsbetrieb hat (Art 16a Abs. 1^{bis} RPG).

Artikel 34a Absatz 1 RPV präzisiert, welche Bauten und Anlagen konkret gestützt auf Artikel 16a Absatz 1^{bis} RPG zulässig sind. Vorausgesetzt wird, dass ein gewisser Anteil der Biomasse aus der Landwirtschaft sowie dem Standortbetrieb stammen muss. Wie hoch der Anteil landwirtschaftlicher Substrate mindestens sein muss, woher genau sie stammen und welchen Energiegehalt sie aufweisen müssen, ist auf Verordnungsstufe geregelt (vgl. Art. 34a Abs. 2 RPV). Damit die Biomasse nicht über weite Distanzen herangeführt wird, legt die Verordnung bei Substraten, die von anderen Landwirtschaftsbetrie-

ben stammen, eine Begrenzung der Fahrdistanz von in der Regel 15 km fest. Die Quellen der restlichen Substrate (insbesondere nichtlandwirtschaftliche CO-Substrate) müssen innerhalb einer Fahrdistanz von in der Regel 50 km liegen (Art. 34a Abs. 2 RPV). Ausnahmsweise können längere Fahrdistanzen bewilligt werden. Die ganze Anlage muss sich dem Landwirtschaftsbetrieb unterordnen (Art. 34a Abs. 3 RPV). Zudem sind die Voraussetzungen von Artikel 34 Absatz 4 RPV (längerfristige Existenzsicherheit des Betriebs, keine entgegenstehenden, überwiegenden Interessen etc.) zu beachten.

Nicht nur landwirtschaftliche Gewerbe (→ Gewerbe; landwirtschaftliche) im Sinne des Bundesgesetzes über das → bäuerliche Bodenrecht BGBB dürfen Bauten und Anlagen zur Energiegewinnung aus Biomasse erstellen. Diese Möglichkeit steht auch Betrieben unterhalb der im BGBB definierten Werte für landwirtschaftliche Gewerbe offen.

Die Bewilligungen für Biogasanlagen sind mit der Bedingung zu verbinden, dass sie nur zum bewilligten Zweck verwendet werden. Fällt der Bedarf weg, ist die Anlage zu beseitigen, um eine haushälterische Bodennutzung zu ermöglichen und die Zersiedelung zu verhindern. Diese Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands ergibt sich bereits aus den allgemeinen Grundsätzen des Verwaltungsrechts, wird aber – um jegliche Missverständnisse auszuschliessen – in Absatz 2 von Artikel 16b RPG ausdrücklich festgehalten.

Quellen:

RPG 16a, 1^{bis}; 16b, 2; RPV 34

Unterordnung: Urteil BGer 1C_416/2011 vom 2.4.2012, Bedigliora TI, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 4349; KGE-JU ADM 148/2010 vom 29.4.2012; Standortevaluation: Urteil BGer 1C_437/2009 vom 16.6.2010, Thayngen SH, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 3980

ARE, Erläuterungen zur Revision der Raumplanungsverordnung vom 4. Juli 2007, Art. 34a; ARE, Erläuterungen

zur Revision der Raumplanungsverordnung vom 10. Oktober 2012;

RUCH/MUGGLI, Praxiskommentar RPG, Art. 16a; BÜHLMANN LUKAS/KISSLING SAMUEL, Energiegewinnung aus Biomasse, in: VLP-ASPAN, RAUM & UMWELT 4/2010; BLIND BURI SONIA, Biogasanlagen: Enger Bezug zum Standortbetrieb, in: VLP-ASPAN, INFORAUM 6/2012, S. 10 ff.

Erschliessung; ausserhalb der Bauzonen



Gewerbliche Nutzungen können zu Verkehrsproblemen führen. Foto: L. Bühlmann, EspaceSuisse

Eine zeitgemässe Erschliessung einer Baute umfasst den Anschluss ans Strassennetz, die Wasserversorgung, die Kanalisation, ans Stromnetz usw. In der Bauzone ist das Gemeinwesen verantwortlich für die Erschliessung; es darf die Kosten aber ganz oder teilweise auf die Nutzniesser überwälzen (Art. 19 RPG). Ausserhalb der Bauzone hat das Gemeinwesen keine Pflicht zur Erschliessung. Dort werden die Erschliessungskosten in der Regel ganz von den Privaten getragen (Weggenossenschaften usw.), wobei Beiträge der öffentlichen Hand möglich sind, sofern ein öffentliches Interesse besteht (z.B. im Rahmen von landwirtschaftlichen Strukturverbesserungen). Bei altrechtlichen Wohnbauten ausserhalb der Bau-

zone, die in ihrem Bestand geschützt sind, kann aus der → Besitzstandsgarantie kein Anspruch auf eine zeitgemässe Erschliessung abgeleitet werden. Die Anforderungen an die Zonenkonformität einer durch die Landwirtschaftszone führenden Erschliessungsstrasse sind die gleichen wie jene für landwirtschaftliche Gebäude. Demnach sind Weganlagen nur zonenkonform, wenn sie hinsichtlich Standort und Ausgestaltung in einer unmittelbaren funktionellen Beziehung zum Landwirtschaftsbetrieb stehen bzw. in ihrer konkreten Ausgestaltung notwendig und nicht überdimensioniert sind. Dient eine Erschliessungsstrasse nur teilweise der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung, zur Hauptsache jedoch der Erschliessung nicht landwirtschaftlich genutzter Häuser, ist sie nicht zonenkonform (Urteil Saanen BE.).

Seit der Teilrevision 2012 erlaubt Artikel 43a RPV bei sämtlichen Ausnahmebewilligungen ausserhalb der Bauzone höchstens einen geringfügigen Ausbau der bestehenden Erschliessungen. Erschliessungen, die über punktuelle Strassenausbauten und neue Kanalisationen hinausgehen, sind somit unzulässig, selbst wenn sie sich finanzieren liessen. Die Eigentümer der umgenutzten Bauten sollen die mit solchen Umnutzungen und Zweckänderungen verbundenen Infrastrukturkos-



Wohnbauten ausserhalb der Bauzone können der Gemeinde zusätzliche Kosten verursachen, beispielsweise durch Schultransporte. Foto: A. Straumann, EspaceSuisse

ten (Erschliessung, Schneeräumung, Abfallbeseitigung, Schulbus usw.) möglichst selber tragen. Damit wird vermieden, dass die in den Bauzonen wohnende Bevölkerung die ausserhalb wohnende, nichtlandwirtschaftliche Bevölkerung subventioniert. Der verfassungsmässige Anspruch auf unentgeltlichen Grundschulunterricht (Art. 62 BV) kann jedoch Gemeindebeiträge an Schülertransporte zur Folge haben. Der Kanton Jura sieht zur Finanzierung solcher Leistungen für die Umnutzung bestehender Bauten ausserhalb der Bauzone einen Mehrwertausgleich von 30 Prozent vor (Art. 111a und 111b LCAT).

Die Erschliessung der Bauzone kann in der Regel nicht über die Landwirtschaftszone erfolgen. Eine Erschliessungsstrasse ist ausserhalb der Bauzone nicht standortgebunden, wenn sie über die Bauzone geführt werden kann.

Quellen:

RPV 43a

Erschliessung über Nichtbaugebiet: Urteil BGer 1C_350/2014 vom 13.10.2015, Wollerau SZ, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 4961; Urteil BGer 1A.49/2006 vom 19.7.2006, Zollikon ZH, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 3218; Urteil BGer 1A.232/2005 vom 13.6.2006, Meggen LU, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 3208; Urteil BGer 1A.246/2005 vom 31.3.2006, Zürich ZH, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 3139; Urteil BGer 1A.256/2004 vom 31.8.2005, Saanen BE, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 3019; BGE 118 Ib 497, Alpnach OW, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 515; Schülertransport: VGE-BE vom 11.11.2002, Guggisberg BE, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 2510; Entscheid des Bundesrates vom 17. Februar 1999, VPB 64.56, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 2589
JEANNERAT ELOI, Art. 19, in: AEMISEGGER HEINZ/MOOR PIERRE/RUCH ALEXANDER/TSCHANNEN PIERRE (Hrsg.): Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Zürich/Basel/Genf 2016. Nachfolgend zitiert: JEANNERAT, Praxiskommentar RPG, Art. 19; MUGGLI, Praxiskommentar RPG, Art. 24d; GMÜNDER MARKUS, Treiber des Bauens ausserhalb der Bauzonen, in VLP-ASPAN RAUM & UMWELT 1/2016; BÜHLMANN LUKAS, Keine Bauzonenerschliessung über das Nichtbaugebiet, in: VLP-ASPAN INFORAUM 1/2007; VON REDING DIETER, Baulanderschliessung und deren Finanzierung, in: VLP-ASPAN, Schriftenfolge 72, Bern 2006

Erweiterung; einer zonenwidrigen Nutzung

Die Erweiterung einer zonenwidrigen Nutzung kann innerhalb eines bestehenden Gebäudes erfolgen – beispielsweise in den landwirtschaftlichen Ökonomieteil hinein – oder unter Ausweitung der Bauhülle. Eine Erweiterung ist grundsätzlich möglich, wenn sie

- wie die ursprüngliche Baute standortgebunden ist (Art. 24 RPG, → Standortgebundenheit),
- bei altrechtlichen Bauten die Voraussetzungen von Artikel 24c RPG erfüllt (→ teilweise Änderung),
- bei vollständig zweckgeänderten neurechtlichen Bauten (Art. 24d Abs. 1 RPG) lediglich zeitgemässe Wohnverhältnisse ermöglicht (Art. 42a Abs. 1 RPV),
- bei schützenswerten Bauten nach Artikel 24d Absatz 2 RPG mit dem Schutzzweck zu vereinbaren ist,
- bei altrechtlichen gewerblichen Bauten die Anforderungen von Artikel 37a RPG erfüllt (→ Bauten und Anlagen, gewerbliche; Zweckänderung, Erweiterung), oder wenn sie
- Bewohnerinnen und Bewohnern einer nahe gelegenen Wohnbaute die hobbymässige → Tierhaltung (→ Hobbylandwirtschaft, → Pferdehaltung) in unbewohnten Gebäuden oder Gebäudeteilen ermöglicht (Art. 24e RPG).

Eine Erweiterung über die bestehende Bausubstanz hinaus ist für → nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe ohne engen sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe (→ Gewerbe; landwirtschaftliche) ausgeschlossen (Art. 24b Abs. 1 RPG). Bei → nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieben mit engem sachlichem Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe sind Anbauten oder Fahrnisbauten bis zu einer Fläche von 100m² zugelassen, sofern in den bestehenden

Bauten oder Anlagen kein oder zu wenig Raum zur Verfügung steht (Art. 24b Abs. 1^{bis} RPG, Art. 40 Abs. 4 RPV).



Bestehende zonenwürdrige Bauten ausserhalb der Bauzone können teilweise gändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden. Foto: B. Jud, EspaceSuisse

Erweiterungen neurechtlicher landwirtschaftlicher Wohnbauten sind im Rahmen von Artikel 24d Absätze 1 und 3 RPG zulässig, sofern sie für eine zeitgemässe Wohnnutzung unumgänglich sind. Damit wird dem Ziel des Gesetzgebers, solche ehemaligen landwirtschaftlichen Wohnbauten einer sinnvollen Weiterverwendung zuzuführen, Rechnung getragen. Es kann bei diesem Ausnahmetatbestand allerdings nicht darum gehen, den Besitzstand durch den Einbau weiterer Wohnungen zu mehrern, sondern bloss darum, zeitgemässes Wohnen zu ermöglichen. Zu denken ist etwa an ungenügende Sanitärräume, zu geringe Raumhöhen oder zu knappe Platzverhältnisse in der bestehenden Wohnung.

Das zulässige Mass der Erweiterung von altrechtlichen Bauten ist in Artikel 42 RPV geregelt. Innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens

darf die anrechenbare Bruttogeschossfläche generell bis zu maximal 60 Prozent erweitert werden (Art. 42 Abs. 3 Bst. a RPV). Damit es zu keiner schleichenden Umnutzung von Nebenflächen zu Wohnraum kommt, müssen diese Nebenflächen unbeheizt sein. Es darf keine spezielle Isolation angebracht werden und es sind auch alle anderen Einrichtungen zu unterlassen, welche einer Umnutzung in Wohnraum Vorschub leisten könnten. Das Anbringen einer Aussenisolation gilt als Erweiterung innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens (Art. 42 Abs. 3 Bst. a RPV).

Erweiterungen ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens nach Artikel 24c RPG dürfen seit der Teilrevision 2012 nur noch erfolgen, wenn eine der drei folgenden Voraussetzungen erfüllt ist (Art. 24c Abs. 4 RPG): Sie müssen

- für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder
- eine energetische Sanierung nötig, oder
- darauf ausgerichtet sein, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern.

Die gesamte Erweiterung darf in diesem Fall bezüglich der anrechenbaren Bruttogeschossfläche und der Gesamtfläche (Summe von anrechenbarer Bruttogeschossfläche und Brutto-Nebenfläche) weder 30 Prozent noch 100 m² überschreiten; Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens werden dabei nur halb angerechnet. In jedem Fall muss darauf geachtet werden, dass die → Identität der Baute einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt (Art. 42 Abs. 1 RPV). Bei altrechtlichen, bloss zeitweise bewohnten Bauten dürfen bauliche Veränderungen nicht zu einer Dauerwohnnutzung führen (Art. 42 Abs. 3 Bst. c RPV).

Bei der unter Artikel 24e RPG erlaubten hobbymäßigen → Tierhaltung (→ Hobbylandwirtschaft, → Pferdehaltung) in unbewohnten Gebäuden oder Gebäudeteilen ist zu beachten, dass diese als Erweiterung der Wohnnutzung der nah gelegenen

Wohnbaute gilt und an allfällige Erweiterungen nach Artikel 42 Absatz 3 oder Artikel 42a Absatz 2 RPV anzurechnen sind (Art. 42b RPV).

Seit der Teilrevision 2012 enthält Artikel 43a RPV Voraussetzungen, die bei sämtlichen Ausnahmen für bestehende Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone einzuhalten sind. So wird beispielsweise verlangt, dass Bewilligungen nur erteilt werden dürfen, wenn die Baute für den bisherigen Zweck nicht mehr benötigt wird und die neue Nutzung keine Ersatzbaute zur Folge hat. Zudem darf die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der umliegenden Grundstücke nicht gefährdet werden.

Quellen:

RPG 24b; RPG 24c; RPG 24d; RPG 37a; RPV 40; RPV 42; RPV 42a; RPV 42b; RPV 43; RPV 43a

Mass der Erweiterung: Urteil BGER 1C_48/2017 vom 22.12.2017, Grindelwald BE, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 5474; Urteil BGER 1C_382/2016 vom 6.4.2017, Obersaxen-Mundaun GR, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 5292; Urteil BGER 1C_312/2016 vom 3.4.2017, Degersheim SG, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 5304; Urteil BGER 1C_247/2015 vom 14.1.2016, Kanton Genf, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 4974; Urteil BGER 1C_347/2014 vom 16.1.2015, Uster ZH, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 4767; Urteil BGER 1C_351/2011 vom 7.3.2012, Wädenswil ZH, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 4321; Urteil BGER 1C_559/2010 vom 18.5.2011, Vex VS, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 4166; Urteil BGER 1C_391/2010 vom 19.1.2011, Betten VS, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 4077; Urteil BGER 1C_191/2009 vom 7.10.2009, Niederrohrdorf AG, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 3884; Urteil BGER 1A_290/2004 vom 7.4.2005, Herisau AR, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 3069; keine Erweiterung rechtswidriger Bauten: Urteil BGER 1C_486/2015 vom 24.5.2016, Leysin VD, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 5136; Urteil BGER 1C_514/2011 vom 6.6.2012, Maladers GR, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 4384; zeitgemässe Wohnnutzung, energetische Sanierung, bessere Eingliederung in Landschaft: BGER Urteil 1C_284/2017 vom 01.03.2018, Kriens LU, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 5463; Urteil VGE 100.2014.322 des Verwaltungsgerichts Kanton Bern vom 3.5.2016, Schwarzenburg BE, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 5343

ARE, Erläuterungen zur Revision der Raumplanungsverordnung vom 10. Oktober 2012; ARE, Empfehlungen, V: Bewilligungen nach Artikel 24c RPG; Änderungen an zonenwidrig gewordenen Bauten und Anlagen; ARE,

Erläuterungen zur Revision der Raumplanungsverordnung vom 4. Juli 2007

MUGGLI, Praxiskommentar RPG, Art. 24 bis 24e; MUGGLI RUDOLF/PFLÜGER MICHAEL, Bestehende Wohnbauten ausserhalb der Bauzonen, in: VLP-ASPAN, RAUM & UMWELT 1/2013

Ferien auf dem Bauernhof

→ Agrotourismus

Ferienwohnung, Ferienhaus



Ein umgenutztes Rustico in Lodano TI, dessen Identität gewahrt wurde. Foto: R. Muggli, EspaceSuisse

Für Ferienwohnungen in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent ist die Gesetzgebung über → Zweitwohnungen zu berücksichtigen. Unter dem Gesichtspunkt der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet gelten für sämtliche Ferienwohnungen zudem folgende Vorschriften der Raumplanungsgesetzgebung.

Ferienwohnungen sind ausserhalb der Bauzonen nicht zonenkonform und nicht standortge-

bunden. Sie können aber allenfalls unter folgenden Titeln als Ausnahme bewilligt werden:

- Bei → nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieben (Art. 24b RPG, → Aufstockung, gewerbliche) ist der Einbau einer Ferienwohnung in bestehende, für die Landwirtschaft langfristig nicht mehr benötigte Räume unter gewissen Voraussetzungen möglich (vgl. dazu ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, Ziff. 2.4.2, → Agrotourismus).
- Die → Zweckänderung landwirtschaftlicher Wohnbauten im Sinne von Artikel 24c Absatz 3 oder 24d Absatz 1 RPG für nichtlandwirtschaftliche Wohnnutzungen kann zur Schaffung von Ferienwohnungen führen. Dabei sind die Einschränkungen von Artikel 43a RPV bzw. 24d Absatz 3 RPG zu beachten. Denkbar ist die Vermietung von vorübergehend nicht mehr benötigtem landwirtschaftlichem Wohnraum an Feriengäste, weil die im Stöckli wohnenden Eltern ins Pflegeheim gezogen sind. Finden keine baulichen Veränderungen statt, kommt auch Artikel 24a RPG in Frage.
- Die vollständige Zweckänderung von → schützenswerten bzw. → landschaftstypischen Bauten im Sinne von Artikel 24d Absatz 2 RPG kann ebenfalls zur Schaffung von Ferienwohnungen führen. Hier sind neben den Schutzanforderungen die Einschränkungen von Artikel 24d Absatz 3 RPG bedeutsam. Es gilt, den geschützten Charakter des Gebäudes zu erhalten, was nicht immer mit dem heutigen Standard von Ferienwohnungen zu vereinbaren ist (erschwerter bauliche Eingriffe sowie Einschränkungen beim Ausbau von → Erschliessungen).
- In traditionellen → Streusiedlungsgebieten ist die Umnutzung von bestehenden Wohnbauten zu landwirtschaftsferrem Wohnzwecken grundsätzlich nur für das ganzjährige Wohnen zulässig (Art. 39 RPV, → teilweise Änderung). In diesen Gebieten steht nämlich die Umnutzungsmöglichkeit nach Artikel

24d Absatz 1 und 2 RPG zur Verfügung, für die allerdings die Grenzen in quantitativer Hinsicht enger gezogen sind.

Für die vor dem 1. Juli 1972 rechtmässig bewilligten Ferienhäuser, die durch die nachträgliche Änderung von Plänen oder Erlassen (z.B. durch das Inkrafttreten des RPG am 1.1.1980) zonenwidrig geworden sind, gilt die erweiterte → Besitzstandsgarantie nach Artikel 24c RPG und Artikel 41 sowie 42 RPV.

Quellen:

RPG 24a; RPG 24b; RPG 24c; RPG 24d; RPV 39

Änderung Ferienhaus in Wohnhaus abgelehnt: Urteil BGer 1C_312/2016 vom 3.4.2017, Degersheim SG, in: Urteilsammlung EspaceSuisse Nr. 5304; Änderung Personalunterkunft in Ferienwohnungen abgelehnt: Urteil BGer 1C_488/2010 vom 8.9.2011, St. Moritz GR, in: Urteilsammlung EspaceSuisse Nr. 4209

ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, IV Ziff. 2.4.2; ARE, Erläuterungen zur Revision der Raumplanungsverordnung vom 4. Juli 2007, Art. 40; ARE, Bundesgesetz über Zweitwohnungen (Entwurf) vom 26. Juni 2013 und Erläuterungen

MUGGLI, Praxiskommentar RPG, Art. 24 bis 24d; siehe auch: Schweizer Heimatschutz, Stiftung Ferien im Bau- und Denkmal, www.heimatschutz.ch (Stand 16.07.2018)

Freizeit- und Sportanlagen

Freizeit- und Sportanlagen sind in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform. Ihre Errichtung ist normalerweise planungspflichtig, benötigt also eine besondere Zone nach Artikel 18 RPG oder einen Sondernutzungsplan. Auf dem Ausnahmeweg sind gewisse untergeordnete Aktivitäten möglich:

- Für einen → nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieb (Art. 24b RPG) sind in bestehenden Räumen unter den gesetzlichen Voraussetzungen gewisse Freizeit- und Sporteinrichtungen wie Paintballanlagen möglich. Bei Nebenbetrieben mit engem



Ein Modellflugplatz kann wegen seiner Grösse und den Auswirkungen auf die Umgebung die Ausscheidung einer Spezialzone erfordern.

Foto: A. Straumann, EspaceSuisse

sachlichem Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe (→ Gewerbe; landwirtschaftliche) wie Heubäder, Mais-Labyrinth, Besenbeizen, Partyräume usw. sind zudem massvolle Erweiterungen der bestehenden Bauten und Anlagen zulässig (maximal 100 m²). Bauten und Anlagen für die Haltung und Nutzung von Pferden auf einem Landwirtschaftsbetrieb werden seit der Änderung des Raumplanungsgesetzes vom 22. März 2013 unter gewissen Voraussetzungen als zonenkonform anerkannt. Zugelassen werden auch befestigte Plätze (Art. 16a^{bis} Abs. 2 RPG). Grössere Anlagen wie Reithallen oder Springgärten sprengen jedoch diesen Rahmen (→ Pferdehaltung).

- In unbewohnten Gebäuden oder Gebäudeteilen sind unter bestimmten Voraussetzungen bauliche Massnahmen für die hobbymässige → Tierhaltung von Bewohnern einer nahe gelegenen Wohnbaute zugelassen (Art. 24e RPG, → Hobbylandwirtschaft). Dabei sind in einem gewissen Umfang auch Aussenanlagen möglich (Art. 24e Abs. 2 ff. RPG). Dies aber nur, soweit sie für eine tiergerechte Haltung notwendig sind (bei Pferden z.B. ein Auslauf, nicht aber Reitplätze). Weiter müssen die Voraussetzungen von Artikel 24d Absatz 3 Buchstaben a-c RPG erfüllt sein.

- Bestimmte Anlagen können → standortgebunden im Sinne von Artikel 24 RPG sein (kleine kommunale Schiessanlage, Hängegleiterlandeplatz, Beschneigungsanlage, Bergrestaurant usw.).

Quellen:

RPG 24; RPG 24b; RPG 24e

Verkehrssicherheitscenter für Sport- und Freizeitaktivitäten: BGE 137 II 254, Vendlincourt JU, in: Urteilsammlung EspaceSuisse Nr. 4087; Skipiste: BGE 134 II 97, Wolfenschüssen NW, in: Urteilsammlung EspaceSuisse Nr. 3583; Golfplatz: BGE 114 Ib 312, Morschach SZ, in: Urteilsammlung EspaceSuisse Nr. 94; Hundeausbildungsplatz: Urteil BGer 1C...254/2009 vom 25.9.2009, Baar ZG, in: Urteilsammlung EspaceSuisse Nr. 3877; Skizone: Urteil BGer 1A.183/2004 vom 25.7.2005, Champéry VS, in: Urteilsammlung EspaceSuisse Nr. 3192; Jagd- und Tontaubenschussanlage: Urteil BGer 1A.183/2001 vom 18.9.2002, Waldkirch SG, in: Urteilsammlung EspaceSuisse Nr. 2527

ARE, Wegleitung «Pferd und Raumplanung» Aktualisierte Version 2015; ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, IV Ziff. 2.4.2 ARE, Erläuterungen zur Revision der Raumplanungsverordnung vom 4. Juli 2007, Art. 40, Art. 42b, Art. 42c

MUGGLI, Praxiskommentar RPG, Art. 24e; BLIND BURI SONIA, Zonen für Kleinsiedlungen ausserhalb der Baugebietes und Kleinbauzonen, in: VLP-ASPAN RAUM & UMWELT 4/2014; KISSLING SAMUEL, Freizeitaktivitäten ausserhalb der Bauzonen, in: VLP-ASPAN, RAUM & UMWELT 3/2009; SPORI NIKLAUS, Heikle Kleinbauzonen ausserhalb des Siedlungsgebiets, in: VLP-ASPAN INFORAUM 3/2008, S. 6 ff.; WIDMER DREIFUSS THOMAS, Planung und Realisierung von Sportanlagen, Diss. Zürich, 2002;



Golfplätze bedürfen nicht nur einer Spezialzone, sondern auch einer Grundlage im kantonalen Richtplan.

Foto: A. Straumann, EspaceSuisse

Fruchtfolgefleichen

Fruchtfolgefleichen (FFF) sind die wertvollsten Landwirtschaftsflleichen der Schweiz. Sie umfassen das ackerfahige Kulturland, vorab Ackerland, und die Kunstwiesen in Rotation sowie ackerfahige Naturwiesen. Diese Flleichen sind n6tig, um in Fllen von gest6rter Zufuhr (Natur-, Umwelt-, kriegerische, politische und wirtschaftliche Ereignisse) eine ausreichende Versorgung unseres Landes mit Nahrungsmitteln zu gewahrleisten. Sie sind vollumfänglich dem Landwirtschaftsgebiet zuzuweisen.



Fruchtfolgefleichen umfassen die wertvollen Ackerb6den.

Foto: B. Jud, EspaceSuisse

Seit dem 1. Mai 2014 wird in den Planungsgrundsätzen des RPG explizit erwahnt, dass die Fruchtfolgefleichen zu schonen sind (Art. 3 Abs. 2 Bst. a RPG). Die Verordnung gibt vor, dass FFF nur bei wichtigen kantonalen Anliegen eingezont werden d6rfen und nur unter der Voraussetzung, dass die Flleichen optimal genutzt werden (Art. 30 Abs. 1^{bis} RPV). Neueinzonungen von FFF f6r Einfamilienhuser oder einst6ckige Gewerbebauten

sind demnach nicht mehr m6glich. Fruchtfolgefleichen in eine Speziallandwirtschaftszone nach Artikel 16a Absatz 3 RPG einzubeziehen, ist gemass einer Arbeitshilfe des Bundesamtes f6r Raumentwicklung ARE nicht grundsatzlich ausgeschlossen, aber unerw6nscht; denn die Fruchtfolgefleichen b6ssen durch die Ausscheidung als Speziallandwirtschaftszone in der Regel ihre hohe Bodenqualitat ein. Die Flleiche darf folglich, obwohl immer noch als Landwirtschaftszone ausgewiesen (Art. 30 Abs. 1 RPV), im kantonalen Kontingent der Fruchtfolgefleichen nicht mehr aufgef6hrt werden.

Quellen:

RPV 26 ff.

Richtplanbeschluss bei Verringerung FFF: Urteil BGer 1C_57/2016 vom 13.10.2016, Melligen AG, in: Urteilsammlung EspaceSuisse Nr. 5216; Abparzellierung von FFF nur bei wichtigen Gr6nden: Urteil BGer 1C_94/2016 vom 7.10.2016, Founex VD, in: Urteilsammlung EspaceSuisse Nr. 5214; Interessenabwagung bei FFF: Urteil BGer 1C_429/2015 vom 28.09.2016, Winkel ZH, in: Urteilsammlung EspaceSuisse Nr. 5215; Urteil BGer 1C_183/2014 vom 28.01.2015, Glarus Nord GL, in: Urteilsammlung EspaceSuisse Nr. 4770; Urteil BGer 1C_255/2013 vom 24.06.2013, Jonschwil SG, in: Urteilsammlung EspaceSuisse Nr. 4487; Urteil BGer 1C_491/2011 vom 5.7.2012, B6lach ZH, in: Urteilsammlung EspaceSuisse Nr. 4376; Pr6fung Alternativstandorte bei FFF: Urteil BGer 1C_312/2012 vom 17.04.2013, Muhen AG, in: Urteilsammlung EspaceSuisse Nr. 4444 ARE, Erlauterungen/Empfehlungen RPV, Ziff. IV.1; ARE, Ausscheidung von Zonen nach Artikel 16a Absatz 3 RPG in Verbindung mit Artikel 38 RPV – Leitger6st Interessenabwagung; ARE, 10 Jahre Sachplan Fruchtfolgefleichen (FFF): Erfahrungen der Kantone, Erwartungen an den Bund, Bern 2003; ARE, Sachplan Fruchtfolgefleichen FFF – Vollzugshilfe 2006

TSCHANNEN PIERRE, Art. 3, in: AEMISEGGER/KUTTLER/MOOR/RUCH (Hrsg.), Kommentar zum Bundesgesetz 6ber die Raumplanung, Z6rich 2010, Nachfolgend zitiert: TSCHANNEN, Kommentar RPG, Art. 3; MUGGLI, Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, Vorbemerkungen zu den Art. 16 bis 16b; Art. 16b; RUCH/MUGGLI, Praxiskommentar RPG, Art. 16

Gartenbau

Der produzierende Gartenbau ist raumplanungsrechtlich dem landwirtschaftlichen Pflanzenbau gleichgestellt (Art. 16 RPG). Die Unterscheidung in bodenabhängige Betriebsformen (zonenkonform in der → Landwirtschaftzone) und bodenunabhängige Betriebsformen (zonenkonform im Rahmen der → inneren Aufstockung oder in einer → Speziallandwirtschaftszone) gilt auch für den Gartenbau. Unterschiede bestehen bei der



Produzierender bodenabhängiger Gartenbau
in Kerzers BE. Foto: M. Ramseyer, EspaceSuisse

→ inneren Aufstockung, weil dort die Grenzen für die → Tierhaltung und für den Gemüsebau sowie den produzierenden Gartenbau mit verschiedenen Parametern umschrieben werden. Der produzierende Gartenbau ist abzugrenzen von den gartenbaulichen Verarbeitungs-, Handels- und Dienstleistungsbetrieben. Solche Dienstleistungsteile sind nur im engen Rahmen des Artikels 34 Absatz 2 RPV zonenkonform (→ Aufbereitung, → Lagerung, → Verkauf). Vorstellbar ist – zur Existenzsicherung eines bestehenden Betriebs – eine Angliederung nichtlandwirtschaftlicher Dienstleistungsteile in Form eines → nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebes (Art. 24b RPG), sofern die Tätigkeit innerhalb der bestehenden Gebäude erfolgt. Eine

bescheidene Verkaufsstelle für Gartenartikel ist somit denkbar. Nicht profitieren können derartige Nutzungen allerdings von den Privilegien für → nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe mit engem sachlichem Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe (Verzicht auf Erfordernis des Zusatzeinkommens, massvolle Erweiterungen, Anstellung von Personal für den Nebenbetrieb). Es besteht zwar ein gewisser Bezug zur Landwirtschaft. Der Gartenbau ist jedoch nicht zwingend an das Vorhandensein eines landwirtschaftlichen Gewerbes (→ Gewerbe; landwirtschaftliche) gebunden, wie dies für die entsprechende Privilegierung vorausgesetzt wird.

Quellen:

RPG 16a; RPG 24b; RPV 34

Zonenkonformität Folientunnel: BGER Urteil 1C_561/2012 vom 04.10.2013, Nennigkofen SO, in: Urteilsammlung EspaceSuisse Nr. 4526; Verwaltungsgericht des Kantons Bern Urteil VGE 22210 vom 24.10.2005, Golaten BE, in: Urteilsammlung EspaceSuisse Nr. 3105; Zonenkonformität Baumschule und Humusdeponie: Urteil BGER 1C_257/2012 vom 06.09.2012, Egg ZH, in: Urteilsammlung EspaceSuisse Nr. 5188

ARE, Erläuterungen zur Revision der Raumplannungsverordnung vom 4. Juli 2007, Art. 40

RUCH/MUGGLI, Praxiskommentar RPG, Art. 16; MUGGLI, Praxiskommentar RPG, Vorbemerkungen zu den Art. 16 bis 16b; Art. 16b; Art. 24b

Gastwirtschaft

→ Agrotourismus → Gewerbe, Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone; → nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb

Gewerbe; landwirtschaftliche

Das Landwirtschaftsrecht und das bäuerliche Bodenrecht enthalten sowohl den Begriff des landwirtschaftlichen Betriebs als auch den des land-

wirtschaftlichen Gewerbes. Die beiden Begriffe sind nicht nur sprachlich, sondern auch inhaltlich verschieden.

Als landwirtschaftliches Gewerbe gilt die Einheit von landwirtschaftlichen Grundstücken, Bauten und Anlagen, die der landwirtschaftlichen Produktion dient und zu deren Bewirtschaftung mindestens eine Standardarbeitskraft (SAK) nötig ist (Art. 7 Abs. 1 BGG). Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung muss demnach eine ganze Arbeitskraft einer bäuerlichen Familie beanspruchen, um als Gewerbe gelten zu können. Die SAK beeinflusst mit anderen Worten, wo die Grenze zwischen Freizeitlandwirtschaft und professioneller, erwerbsorientierter Landwirtschaft liegt. Zudem legt sie auch die Schwelle für den Erhalt von Direktzahlungen und Investitionshilfen fest (Art. 70a Abs. 1 Bst. e LwG, Art. 34 Abs. 5 RPV). Die SAK wird auf der Grundlage von standardisierten Faktoren berechnet, die in der Landwirtschaftlichen Begriffsverordnung (LBV) festgehalten sind (Art. 3 LBV).

Als landwirtschaftlicher Betrieb gilt ein landwirtschaftliches Unternehmen, das Pflanzenbau oder Nutztierhaltung oder beides betreibt. Der Betrieb kann eine oder mehrere Produktionsstätten umfassen, die während des ganzen Jahres bewirtschaftet werden. Rechtlich, wirtschaftlich, organisatorisch und finanziell muss es sich um einen selbständigen Betrieb handeln, der ein eigenes Betriebsergebnis ausweisen kann (Art 6 LBV). Im Unterschied zum landwirtschaftlichen Gewerbe erfordert ein landwirtschaftlicher Betrieb kein bestimmtes Mass an Arbeitsaufwand. Um nicht als → Hobbylandwirtschaft zu gelten, sollte der Betriebsinhaber aber geeignet und fähig sein, den Betrieb zu führen, und es muss ein dauernder, auf Wirtschaftlichkeit ausgerichteter und organisierter Einsatz von Kapital und Arbeit in einem wirtschaftlich bedeutsamen Umfang vorhanden sein.

Der Unterschied zwischen einem landwirtschaftlichen Gewerbe und einem landwirtschaftlichen Betrieb ist im RPG von Bedeutung. So kommen nur landwirtschaftliche Gewerbe in den Genuss von bestimmten Baumöglichkeiten in der Landwirtschaftszone (Art. 16a^{bis} RPG: → Pferdehaltung, Art. 24b RPG: → nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb, Art. 34 Abs. 3 RPV: zonenkonformer Wohnbauten).

Quellen:

Urteil BGer 2C_342/2014 vom 17.04.2015, Kanton Luzern

MUGGLI, Praxiskommentar RPG, Vorbemerkungen zu den Art. 16 bis 16b; SCHMID-TSCHIRREN/BANDLI, Kommentar BGG, Art. 5; HOFER, Kommentar BGG, Art. 7

Gewerbe; nichtlandwirtschaftliche

Nichtlandwirtschaftliche Gewerbe sind in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform. Abzugrenzen sind sie von der zonenkonformen → Aufbereitung, → Lagerung und vom → Verkauf von überwiegend betriebseigenen Produkten eines Landwirtschaftsbetriebes, die noch zu den zonenkonformen Aktivitäten zählen (Art. 34 Abs. 2 RPV). Ein Unternehmen, das landwirtschaftliche Maschinen überwiegend für Dritte einsetzt (Lohnunternehmen), ist raumplanungsrechtlich kein Landwirtschaftsbetrieb (vgl. aber → Betriebsgemeinschaften). Ausnahmsweise zulässig ist ein nichtlandwirtschaftliches Gewerbe im Sinne von → nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieben gemäss Artikel 24b RPG. Bestimmte Gewerbe können auch → standortgebunden sein (Art. 24 RPG: Bergrestaurants, SAC-Hütten und dergleichen).

Von einer erweiterten → Besitzstandsgarantie profitieren altrechtliche, rechtmässig bewilligte nichtlandwirtschaftliche Gewerbe in der Landwirtschaftszone (Art. 37a RPG und 43 RPV, → Bau-

ten und Anlagen, gewerbliche, Anwendungsbereich von Art. 37a RPG).

Quellen:

RPG 24b; RPG 37a; RPV 40; RPV 43; RPV 43a

Verweigerte Gewerbearten: Lohnunternehmen, Urteil BGer 1A.110/2001 vom 4.12.2001, Bünzen/Boswil AG, in: Urteilsammlung EspaceSuisse Nr. 2368; Kräuterverpackung, BGE 125 II 278, Boppelsen ZH, in: Urteilsammlung EspaceSuisse Nr. 1833; Aufbereitung von Hanfprodukten, BGer 1A.226/2003 vom 27.5.2004, Murten FR, in: Urteilsammlung EspaceSuisse Nr. 2799; Untergeordnetes Lohnunternehmen erlaubt: Urteil BGer 1C_482/2014 vom 04.09.2015, Villmergen AG, in: Urteilsammlung EspaceSuisse Nr. 4916; Bestandesschutz bei zonenwidrig gewordener Gewerbebaute: Urteil BGer 1A.12/2003 vom 2.7.2003, Cornaux NE, in: Urteilsammlung EspaceSuisse Nr. 2671

ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, IV Ziff. 2.3.1 MUGGLI, Praxiskommentar RPG, Art. 37a; BÜHLMANN LUKAS, Gewerbe in der Landwirtschaftszone – konfliktträchtig und problematisch, in: VLP-ASPAN, INFORAUM 5/2012, S. 8 ff.

Gewerbliche Bauten und Anlagen; Anwendungsbereich von Artikel 37a RPG

Artikel 37a RPG ist das Gegenstück zu Artikel 24c für altrechtliche gewerbliche Bauten. Die Regeln über die Zweckänderung zonenwidrig gewordener gewerblicher Bauten weichen von den Vorschriften für die nicht-gewerblichen Bauten etwas ab (→ teilweise Änderung, Anwendbarkeit). Die erweiterte Besitzstandsgarantie von Artikel 37a RPG und Artikel 43 RPV betrifft zwei besondere Kategorien gewerblicher Bauten: Die vor dem 1. Januar 1980 (dem Inkrafttreten des RPG) rechtmässig erstellten und die später in der Bauzone zonenkonform erstellten, aber infolge Zonenplanänderung zonenwidrig gewordenen Bauten (z.B. durch Auszonung). Der vom Gesetzgeber unzutreffenderweise genannte Abgrenzungszeitpunkt des 1. Januar 1980 verkennt, dass schon seit dem 1. Juli 1972



Gewerbebetriebe ausserhalb der Bauzone, wie diese Garage in Rosshäusern BE, dürfen nur beschränkt erweitert werden. Foto: L. Bühlmann, EspaceSuisse

ausserhalb der Bauzonen keine Gewerbebauten mehr zonenkonform erstellt werden konnten (→ Zweckänderung landwirtschaftlicher Bauten). Aus dem Vergleich zwischen Artikel 24c und 37a RPG folgt, dass der Gesetzgeber bei altrechtlichen gewerblichen Bauten eine grosszügigere Änderungspraxis ermöglichen wollte (→ Bauten und Anlagen, gewerbliche; Zweckänderung, Erweiterung).

Quellen:

RPG 37a; RPV 43; RPV 43a

Anwendungsbereich, eigenständiger Betrieb: Urteil BGer 1A.186/2004 vom 12.05.2005, Marthalen ZH, in: Urteilsammlung EspaceSuisse Nr. 3028;

ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, IV Ziff. 2.4.5

MUGGLI, Praxiskommentar RPG, Art. 37a; BÜHLMANN LUKAS, Gewerbe in der Landwirtschaftszone – konfliktträchtig und problematisch, in: VLP-ASPAN, INFORAUM 5/2012, S. 8 ff.

Gewerbliche Bauten und Anlagen; Zweckänderung, Erweiterung

Im Gegensatz zu Artikel 24c RPG (→ teilweise Änderung) können altrechtliche gewerbliche Bauten vollständig geändert werden. Statt auf das Erfordernis der → Identität wird bei Artikel 43 RPV

vor allem auf die Auswirkungen auf Raum und Umwelt, insbesondere aber auf die Erschliessung abgestellt. Es gilt somit nicht der Grundsatz «ein Gewerbe bleibt ein Gewerbe», weil die Auswirkungen auf Raum und Umwelt je nach Tätigkeit sehr unterschiedlich sein können. Die Voraussetzungen sind in Artikel 43 Absatz 1 Buchstaben b bis c und Artikel 43a RPV aufgezählt. Im Widerspruch zu Wortlaut und Systematik des Gesetzes lässt die Verordnung Erweiterungen dieser Bauten im Umfang von 30 Prozent der zonenwidrig genutzten Fläche zu. Innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens werden diese nur zur Hälfte angerechnet. Ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens ist eine Erweiterung um mehr als 100 m² nur zulässig, wenn sie für die Fortführung des Betriebs erforderlich ist.

Die Privilegien, die den zonenwidrig gewordenen Gewerbebetrieben eingeräumt wurden, gehen auf eine lange Debatte im Parlament zurück. Mit dieser Sonderregelung wird altrechtlichen Gewerben die Flexibilität zur Wahrung ihrer Konkurrenzfähigkeit eingeräumt und damit die Ausscheidung von Kleinbauzonen vermieden. Eine Verlegung in die Bauzone wird erst erforderlich, wenn eine grössere Flächenausdehnung ansteht. Die Sonderregelung trägt der Tatsache Rechnung, dass im ländlichen Raum bis zum Inkrafttreten des RPG zahlreiche isolierte Gewerbebetriebe entstanden sind. Spätestens seit dem Inkrafttreten des RPG sind sie ausserhalb der Bauzonen zonenfremd.

Im Unterschied zu Artikel 24c sind grundsätzlich auch vollständige Zweckänderungen zulässig, nicht aber der Abbruch und Wiederaufbau. Die Umwandlung von Gewerbebauten in Wohnbauten ist mit der Absicht des Gesetzgebers nicht vereinbar; denn es ging ihm bei Artikel 37a um den Entwicklungsspielraum für bestehende Gewerbebetriebe ausserhalb der Bauzone und nicht um die Umnutzung funktionslos gewordener Gewerbebauten. Solche Umnutzungen rich-

ten sich folglich nach dem Grundtatbestand von Artikel 24c und nicht nach der Sonderregel für gewerbliche Bauten.

Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe im Sinne von Artikel 24b RPG fallen als Bestandteil eines landwirtschaftlichen Gewerbes (→ Gewerbe; landwirtschaftliche) selbstredend nicht unter Artikel 37a RPG.

Quellen:

RPG 37a; RPV 43; RPV 43a

Erweiterungen, Änderungen abgelehnt: Bauunternehmen, BGer Urteil 1C_655/2015, 1C_17/2016, 1C_27/2016 vom 16.11.2016, Neuenkirch LU, in: Urteilsammlung EspaceSuisse Nr. 5223; Zweckänderung in Wohnraum, BGE 140 II 509, Mels SG, in: Urteilsammlung EspaceSuisse Nr. 5164; Änderung von Schlachtlokal zu Fleischproduktion, Urteil BGer 1C_243/2008 vom 16.10.2008, Hirzel ZH, in: Urteilsammlung EspaceSuisse Nr. 3721; Erweiterung Altautoverwertungsbetrieb erlaubt: Urteil BGer 1A.289/2004 vom 7.6.2005, Uster ZH, in: Urteilsammlung EspaceSuisse Nr. 3027

ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, IV Ziff. 2.4.5

MUGGLI, Praxiskommentar RPG, Art. 37a; BÜHLMANN LUKAS, Gewerbe in der Landwirtschaftszone – konfliktträchtig und problematisch, in: VLP-ASPAN, INFORAUM 5/2012, S. 8 ff.

Hobbylandwirtschaft

Bauten und Anlagen für die Hobbylandwirtschaft sind nicht zonenkonform (Art. 34 Abs. 5 RPV). Schon vor der Teilrevision des RPG im Jahr 2000 war ein Bauvorhaben nicht mehr zonenkonform, wenn die landwirtschaftliche Produktion in den Hintergrund trat und andere Nutzungen, etwa die hobbymässige Tierhaltung, ihren Hauptzweck bildeten. Die hobbymässige Nutzung von Gras- und Weideland macht aus einer Tierhaltung – beispielsweise einer Pferde- oder Schafhaltung – noch keinen Landwirtschaftsbetrieb im Sinne von Artikel 16 und 16a RPG. Merkmale einer nicht bloss als Freizeitbeschäftigung betriebenen Landwirtschaft sind neben der Eignung und Befähigung des Betriebsinhabers

ein dauernder, auf Wirtschaftlichkeit ausgerichteter und organisierter Einsatz von Kapital und Arbeit in einem wirtschaftlich bedeutsamen Umfang. Die Abgrenzung hat sich stets am Einzelfall zu orientieren. Die fehlende Gewinn- oder Ertragsorientierung, das Nichterreichen einer

rigen müssen die Voraussetzungen von Artikel 24d Absatz 3 Buchstaben a-c RPG erfüllt sein. So muss feststehen, dass für die betreffende Baute kein landwirtschaftlicher Bedarf mehr besteht. Zu beachten ist, dass die hobbymässige Tierhaltung als → Erweiterung der Wohnnutzung der nahe gelegenen Wohnbaute gilt und an die Erweiterungsmöglichkeiten gemäss Artikel 42 Absatz 3 RPV anzurechnen ist (Art. 42b Abs. 2 RPV).



Hühner werden zum Teil bloss hobbymässig gehalten.

Foto: J. Poux, EspaceSuisse

gewissen Mindestgrösse oder der marginale Arbeitsbedarf auf dem Betrieb (→ Gewerbe; landwirtschaftliches) können dabei Indizien für das Vorliegen einer blossen freizeitlandwirtschaftlichen Nutzung bilden. Der Bundesrat hat darauf verzichtet, in der RPV starre Grenzen zu setzen.

Seit der Teilrevision 2007 werden in unbewohnten Gebäuden oder Gebäudeteilen unter bestimmten Voraussetzungen bauliche Massnahmen für die hobbymässige Tierhaltung zugelassen, wenn die Tierhaltenden eine Wohnbaute in der Nähe bewohnen (vgl. dazu und zur Gesetzesänderung vom 22. März 2013 mit Artikel 24e RPG → Tierhaltung hobbymässig; Ausnahmegewilligung). Neue Aussenanlagen können gemäss dieser Bestimmung zugelassen werden, soweit sie für eine tiergerechte Haltung notwendig sind (bei Pferden z.B. ein Auslauf, nicht aber Reitplätze; → Pferdehaltung). Massgebend ist damit vorab die Tierschutzgesetzgebung. Im Üb-

Quellen:

RPG 24e; RPV 34,5; RPV 42b; RPV 42c; RPV 43a

Als hobbymässig beurteilt: Rebbau, Urteil BGER 1C_516/2016 vom 05.12.2017, Luzern LU, in: Urteilsammlung EspaceSuisse Nr. 5475; Urteil BGER 1C_398/2014 vom 10.9.2014, Bioggio TI, in: Urteilsammlung EspaceSuisse Nr. 4853; Dammhirschzucht, Urteil BGER 1A.64/2006 vom 7.11.2006, Wattwil SG, in: Urteilsammlung EspaceSuisse Nr. 3269; Hühnerhaltung, Urteil BGER 1A.134/2002 vom 17.07.2003, Aedermannsdorf SO, in: Urteilsammlung EspaceSuisse Nr. 2756; Gemüse- Beeren- und Obstanbau, Urteil BGER 1A.266/1999 vom 28.6.2000, Düringen FR, in: Urteilsammlung EspaceSuisse Nr. 2088; Obstanlage, Urteil BGER 1C_8/2010 vom 29.9.2010, Nuglar – St. Pantaleon SO, in: Urteilsammlung EspaceSuisse Nr. 3998; Verpachtung Freizeit-Pferdestall: Urteil BGER 1C_400/2010 vom 16.2.2011, Lommiswil SO, in: Urteilsammlung EspaceSuisse Nr. 4090

ARE, Wegleitung «Pferd und Raumplanung» Aktualisierte Version 2015; ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, Ziff. IV 2.3.1; ARE, Erläuterungen zur Revision der Raumplanungsverordnung vom 4. Juli 2007, Art. 42b und 42c; ARE, Erläuterungen zur Revision der Raumplanungsverordnung vom 10. Oktober 2012

MUGGLI, Praxiskommentar RPG, Art. 24e; BÜHLMANN LUKAS, Wann sprechen wir von Hobbylandwirtschaft?, in: VLP-ASPAN, INFORAUM 2/2007, S. 8 ff.; HOFER, Kommentar BGG, Art. 9 N 23 ff.

Identität

Eine Änderung ist nur dann eine teilweise (→ Teilweise Änderung; Umfang) und eine Erweiterung nur dann massvoll (→ Erweiterung; einer zonenwidrigen Nutzung), wenn die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt (Art. 42

Abs. 1 RPV). Identität meint dabei nicht völlige Gleichheit, sondern Vergleichbarkeit von Alt und Neu hinsichtlich der aus raumplanerischer Sicht wichtigen Merkmale des Objekts, wie Umfang, Bestimmung und äussere Erscheinung der Baute sowie Auswirkungen auf Raum, Umwelt und Erschliessung. Ob die so verstandene Identität noch gewahrt wird, ergibt sich nicht nur aus den zahlenmässigen Grenzen von Artikel 42 Absatz 3 RPV, sondern ist aufgrund aller Umstände zu beurteilen. In diese Gesamtbeurteilung einzu beziehen sind das äussere Erscheinungsbild, die Nutzungsart und das Nutzungsmass, die Anzahl Wohneinheiten, die Erschliessung, die wirt-

sowie Aussenraumgestaltung an der bisherigen Bauweise, der Landschaft und ihrer Topografie zu orientieren. Gleichzeitig sollen sie den veränderten Nutzungsbedürfnissen Rechnung tragen. Zeitgemässe Architektur ist damit nicht ausgeschlossen und einer einfallslosen Kopie bisheriger Bauten grundsätzlich vorzuziehen.

In den letzten Jahren haben verschiedene Kantone, Institutionen und Organisationen Empfehlungen und Richtlinien zur Gestaltung von Bauten ausserhalb der Bauzone erarbeitet (Wegleitungen siehe unter → Landwirtschaftszone, Zonenkonformität).



Im Bild zu sehen ist eine massvolle Erweiterung eines Wohnhauses in Saanen BE.

Foto: B. Jud, Espacesuisse

schaftliche Zweckbestimmung, die Auswirkungen auf die Raumordnung und die Umwelt. Auch die Änderungskosten sind von Bedeutung, denn diese widerspiegeln häufig den Umfang der Änderungen. Ist das zulässige Erweiterungsmass (Art. 42 Abs. 3 Bst a und b RPV) überschritten, fehlt es in jedem Fall an der Identität.

Was die äussere Erscheinung betrifft, so ist unter dem Gesichtspunkt der Identitätswahrung eine kritische Auseinandersetzung mit den örtlichen Traditionen und Gegebenheiten gefragt. Um- und Neubauten sind entsprechend in Bezug auf Baustil, Ausrichtung, Material- und Farbwahl

Quellen:

RPG 24c, RPG 24d; RPV 42, 3

Identität verneint: Einbau von WC/Dusche und Sauna in Scheune, Urteil BGer 1C_171/2017 vom 3.10.2017, Einsiedeln SZ, in: Urteilsammlung EspaceSuisse Nr. 5384; Anbringen von Solarpanels an Maschendrahtzaun, Urteil 1C_99/2017 vom 20.6.2017, Mettmens-tetten ZH, in: Urteilsammlung EspaceSuisse Nr. 5344; Ersatz eines Sommerhauses durch Wohnhaus, Urteil BGer 1C_312/2016 vom 3.4.2017, Degersheim SG, in: Urteilsammlung EspaceSuisse Nr. 5304; Erhöhung Maschendrahtzaun: Urteil BGer 1C_330/2012 vom 22.4.2013, Adliswil ZH, in: Urteilsammlung EspaceSuisse Nr. 4446; Ersatz eines begrünten Dachs durch Dachziegel: Urteil BGer 1C_335/2012 vom 19.3.2013, Bavois VD, in: Urteilsammlung EspaceSuisse Nr. 4452; Ersatz eines Chalets durch modernes Haus, Urteil BGer 1C_268/2010 vom 25.11.2010, Weggis LU, in: Urteilsammlung EspaceSuisse Nr. 4064; Zweckänderung von Wohnbaute zu Restaurant: Urteil BGer 1A.78/2004 vom 16.7.2004, Schwyz SZ, in: Urteilsammlung EspaceSuisse Nr. 2800; Umwandlung Bienenhaus in Wochenendhaus, Urteil BGer 1A.238/2003 vom 17.6.2004, Zell ZH, in: Urteilsammlung EspaceSuisse Nr. 2801

Identität bejaht: Umnutzung Schützenhaus in Jugendtreff, Urteil BGer 1C_281/2015 vom 28.06.2016, Eschlikon TG, in: Urteilsammlung EspaceSuisse Nr. 5112; Umnutzung Altersheim in Flüchtlingsheim, Urteil BGer 1C_178/2015 und 1C_168/2015 vom 11.05.2016, Fischbach LU, in: Urteilsammlung EspaceSuisse Nr. 5056

ARE, Empfehlungen, V: Bewilligungen nach Artikel 24c RPG: Änderungen an zonenwidrig gewordenen Bauten und Anlagen

MUGGLI, Praxiskommentar RPG, Art. 24c; Art. 24d; MUGGLI RUDOLF/PFLÜGER MICHAEL, Bestehende Wohnbauten ausserhalb der Bauzonen, in: VLP-ASPAN, RAUM & UMWELT 1/2013

Intensivlandwirtschaftszone

→ Speziallandwirtschaftszone

Interessenabwägung; überwiegende Interessen der Raumplanung

Eine umfassende Abwägung der Interessen ist charakteristisch für raumplanerische Entscheidungen und kommt

- bei der Richt- und Nutzungsplanung (→ Speziallandwirtschaftszone, Planungsgrundsätze),
- bei der Erteilung von → Ausnahmegewilligungen (etwa bei der → Standortgebundenheit: Art. 24 RPG), und
- bei Baubewilligungen für zonenkonforme Bauten in der → Landwirtschaftszone (Art. 16a RPG, Art. 34 Abs. 4 Bst. b RPV) zur Anwendung.

Wo das Gesetz davon spricht, es dürften dem Bauvorhaben keine «überwiegenden Interessen entgegenstehen» oder «die Vereinbarkeit mit den

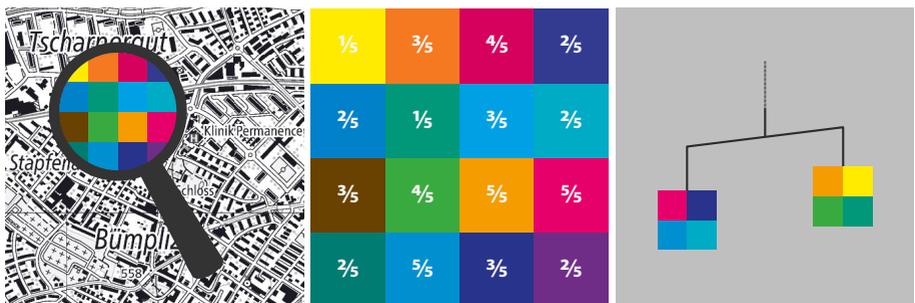
wichtigen Anliegen der Raumplanung» bleibe vorbehalten, ist immer eine Interessenabwägung erforderlich. Leitlinien der Interessenabwägung sind insbesondere die Ziele und Grundsätze der Raumplanung gemäss Artikel 75 Absatz 1 BV, Artikel 1 und 3 RPG sowie Artikel 3 RPV.

Quellen:

RPG 24,1; RPG 24c,5; RPG 24d,3; RPV 3; RPV 34,4; RPV 39,3; RPV 43,1; RPV 43a

Interessenabwägung bei Aussiedlung: Urteil BGer 1C_17/2015 vom 16.12.2015, Thundorf TG, in: Urteilsammlung EspaceSuisse Nr. 4959; Urteil BGer 1C_408/2012 vom 19.8.2013, Oberberg SZ, in: Urteilsammlung EspaceSuisse Nr. 4497; Urteil BGer 1C_67/2007 vom 20.9.2007, Nussdorf BL, in: Urteilsammlung EspaceSuisse Nr. 3448; Interessenabwägung bei Ökonomiebaute: BGer Urteil 1C_165/2016 vom 27.03.2017, Buchs ZH, in: Urteilsammlung EspaceSuisse Nr. 4834; Interessenabwägung bei Erschliessung ausserhalb der Bauzone: Urteil BGer 1C_279/2008 vom 6.2.2009, Zollikon ZH, in: Urteilsammlung EspaceSuisse Nr. 3766; Urteil BGer 1A.82/2006 vom 5.9.2006, Kriens LU, in: Urteilsammlung EspaceSuisse Nr. 3259; Interessenabwägung bei Mobilfunkantenne ausserhalb der Bauzone: statt vieler Urteil BGer 1C_200/2012 vom 17.12.2012, Falera GR, in: Urteilsammlung EspaceSuisse Nr. 4407; Interessenabwägung bei einem Modellflugplatz: Urteil BGer 1C_107/2010 vom 17.6.2010, Küsnacht ZH, in: Urteilsammlung EspaceSuisse Nr. 3992

TSCHANNEN, Kommentar RPG, Art. 3 Rz. 23 ff.; MUGGLI, Praxiskommentar RPG, Vorbem. zu den Art. 24 bis 24e RPG N 33; Art. 24 N 9 f., 19 ff.



ermitteln

bewerten

abwägen

Interessen ermitteln, bewerten und abwägen. Grafik: F. Wyss, EspaceSuisse

Lagerung landwirtschaftlicher Produkte

Hier gilt das unter → Aufbereitung, Verarbeitung landwirtschaftlicher Produkte Gesagte (Art. 34 Abs. 2 RPV). Eigentliche landwirtschaftliche Lagerhäuser (z.B. für eine landwirtschaftliche Genossenschaft) auf einem Bauernhof sind nicht zonenkonform; sie gehören in eine Bauzone (Art. 34 Abs. 2 Bst. b und c RPV).

Quellen:

RPV 34

ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, IV Ziff. 2.3.1
MUGGLI, Bauen ausserhalb der Bauzone, Vorbemerkungen zu den Art. 16 bis 16b, N 46; BOLZ MARCEL, Zonenkonforme Bauten in der Landwirtschaftszone – neue Aspekte, ZBI 2001 281

Landschaftsprägende Baute

Landschaftsprägende Bauten gemäss Artikel 39 Absatz 2 RPV sind ein Sonderfall der → schützenswerten Bauten. Sie bilden zusammen mit einer traditionellen Kulturlandschaft eine schützenswerte Einheit und sollen daher umgenutzt werden können, wenn dies ihrem Erhalt dient (z.B. Rustici im Tessin). Die dabei – unter bestimmten Voraussetzungen – erfolgende Zweckänderung gilt als besondere Form der → Standortgebundenheit (Art. 24 RPG). Ein wesentlicher sachlicher Unterschied zwischen den schutzwürdigen Bauten im Sinne von Artikel 24d Absatz 2 RPG und den landschaftstypischen Bauten nach Artikel 39 Absatz 2 RPV ist nicht ersichtlich; denn schutzwürdig im Sinne von Artikel 24d Absatz 2 RPG können auch Bauten sein, die zusammen mit einer traditionellen Kulturlandschaft eine schützenswerte Einheit bilden.

Die Voraussetzungen für die Privilegierung landschaftsprägender Bauten (Art. 39 RPV) sind aller-

dings strenger als jene für die schützenswerten Bauten gemäss Artikel 24d Absatz 2 und 3 RPG. Bei den landschaftsprägenden Bauten müssen Baute und Landschaft als Einheit schützenswert und über im Nutzungsplan ausgewiesen sein. Der kantonale Richtplan legt die Kriterien fest, die Landschaften und Bauten als schutzwürdig definieren (Art. 39 Abs. 2 Bst. d RPV).



Rustici wie hier in Lodano TI sind oft landschaftsprägend.

Foto: R. Muggli, EspaceSuisse

Grenze der baulichen Eingriffe bildet in beiden Fällen der Schutzzweck. Die Zweckänderung soll die besonderen Qualitäten der Baute nicht zerstören. Bezüglich des Schutzziels unterscheidet sich die landschaftsprägende Baute (Art. 39 Abs. 2 RPV) von der schützenswerten Einzelbaute (Art. 24d Abs. 2 RPG) darin, dass bei den landschaftsprägenden Bauten (Art. 39 Abs. 2 RPV) die explizite Voraussetzung der «Eignung für die vorgesehene Nutzung» fehlt. Letztlich müssen aber auch sie für die neue Nutzung geeignet sein.

Der Begriff der «als landschaftsprägend geschützten Bauten» ist nicht nur formell zu verstehen. Es braucht, wie erwähnt, Kriterien für die Schutzwürdigkeit der Landschaften und Bauten

im kantonalen Richtplan. Diese müssen auch in der Nutzungsplanung konsequent angewendet werden. Im Kanton Tessin hatte das Bundesamt für Raumentwicklung eine Überarbeitung des kantonalen Nutzungsplans «Landschaften mit schützenswerten Bauten» (PUC-PEIP) verlangt. Dieser hätte die Umnutzung von ungefähr 11 000 Rustici ausserhalb der Bauzonen ermöglicht. Aus Bundessicht bedurfte der Tessiner Nutzungsplan einiger Präzisierungen (vgl. Prüfungsbericht des ARE zur Anpassung des Richtplans des Kantons Tessin, Objektblatt 8.5/Rustici). Die Vorschriften für den Umbau der Rustici wurden daraufhin vom Kanton präzisiert. Sie schreiben den Eigentümern der ehemaligen Ökonomiegebäude genau vor, wie Mauern, Türen, Fenster und Dächer beim Umbau der Rustici in Wohnungen zu behandeln und erhalten sind. Zudem werden sie zur landschaftlichen Pflege des Umlands verpflichtet.

Quellen:

RPV 39,2

ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, Ziff. IV 2.4.1; ARE, Kriterien für die Festlegung der Schutzwürdigkeit von Bauten und Anlagen nach Artikel 24d Absätze 2 und 3 RPG sowie Artikel 39 Absätze 2 und 3 RPV

MUGGLI, Praxiskommentar RPG, Art. 24, Art. 24d

Anpassung Richtplan des Kantons Tessin, Objektblatt 8.5, Rustici, Prüfungsbericht ARE vom 30.01.2002 (zu finden auf der Homepage des ARE: www.are.admin.ch)

Landwirtschaftszone; Begriff

Der Begriff und damit der Zweck der Landwirtschaftszone (→ Landwirtschaftszone; Zonen-zweck) ist ein bundesrechtlicher. Die Kantone können ihn höchstens punktuell einschränken, sei es über eine restriktive Formulierung der inneren Aufstockung (Art. 27a RPG) oder über Vorschriften zum Schutz der Landschaft (siehe unten). Sie können also beispielsweise nicht festlegen, dass

in der Landwirtschaftszone Ferienhäuser oder Golfplätze zonenkonform sind.

Dagegen sind die Kantone verpflichtet, in ihren Planungen im bundesrechtlich definierten Rahmen den verschiedenen Funktionen der Landwirtschaftszone Rechnung zu tragen (Art. 16 Abs. 3 RPG). Sie müssen insbesondere die → Speziallandwirtschaftszonen bezeichnen (Art. 16a Abs. 3 RPG). Den Kantonen steht zudem – wie erwähnt – die Möglichkeit offen, den Katalog der in der Landwirtschaftszone zonenkonformen Aktivitäten, Bauten und Anlagen aus Gründen des Landschaftsschutzes oder der Erhaltung wertvollen Kulturlandes (Fruchtfolgefleichen) einzuschränken (Art. 16a Abs.1 Satz 2 RPG). Das kann durch die Überlagerung mit grundeigentümerverbindlichen Schutzzonen (Landschaftsschutzzone) oder durch Festlegungen im kantonalen Richtplan geschehen (Vorranggebiete «Landschaft» oder «Landwirtschaft», vgl. dazu etwa den kantonalen Richtplan Thurgau, Kapitel Landschaft, Gebiete mit Vorrang Landschaft). Die Zonenkonformität hängt somit innerhalb des bundesrechtlichen Zwecks zusätzlich davon ab, welche Funktion der Kanton der Landwirtschaftszone zuweist.

Artikel 27a RPG erlaubt es den Kantonen, auf dem Wege der Gesetzgebung gewisse Bestimmungen des RPG einzuschränken. Zu diesen Bestimmungen gehört jene über die innere Aufstockung (→ Aufstockung, innere) nach Artikel 16a Absatz 2 RPG.

Quellen:

RPG 16

ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, IV Ziff. 2.3.1; MUGGLI, Praxiskommentar RPG, Vorbemerkungen zu Art. 16 bis 16b; RUCH/MUGGLI, Praxiskommentar RPG, Art. 16a; KEHRLI JEANNETTE, Der Begriff der Landwirtschaft im Raumplanungsrecht des Bundes, Diss. Luzern, Zürich 2015, S. 57 ff.

Landwirtschaftszone; Zonenkonformität

Was an Neubauten zonenkonform ist, folgt angesichts der Multifunktionalität der Landwirtschaftszone nicht ohne weiteres aus dem Zonenzweck (Art. 16 RPG). Die Landwirtschaftszone ist aufgeteilt in einen «traditionellen» Teil, welcher der bodenbewirtschaftenden Nutzung vorbehalten ist (mit Ausnahme der → inneren Aufstockung), und einen Teil für die bodenunabhängige Nutzung (→ Speziallandwirtschaftszone, Art. 16a Abs. 3 RPG).

Zonenkonform sind die betriebswirtschaftlich erforderlichen Bauten und Anlagen, wenn ihnen am Standort keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Art. 34 Abs. 1 und 4 RPV). Das können Bauten für den Wohnbedarf (Art. 34 Abs. 3 RPV) inklusive jenen der abtretenden Generation («Stöckli») oder Ökonomiegebäude (Art. 34 Abs. 1 RPV) sein. Der Baugesuchsteller muss nachweisen, dass die Bauten betriebswirtschaftlich nötig und nicht überdimensioniert sind. Er muss auch aufzeigen, dass sein Betrieb längerfristig überlebensfähig ist (Art. 34 Abs. 4

Bst. c RPV). Das erfolgt in der Regel mit einem Betriebskonzept.

Neue Wohnbauten sind nur für landwirtschaftliche Gewerbe (→ Gewerbe; landwirtschaftliche) im Sinne des BGGB zulässig (→ bäuerliches Bodenrecht; → Wohnen; Art. 34 Abs. 3 RPV). Neue Ökonomiegebäude dagegen sind mit den erwähnten betrieblichen Nachweisen und bei fehlenden entgegenstehenden Interessen für jeden Landwirtschaftsbetrieb möglich. Für die → Hobbylandwirtschaft können allerdings wegen fehlender Zonenkonformität keine Neubauten bewilligt werden (Art. 34 Abs. 5 RPV).

Seit der Gesetzesänderung vom 22. März 2013 werden Bauten und Anlagen, die zur Haltung von Pferden zu einem bestehenden landwirtschaftlichen Gewerbe nötig sind, als zonenkonform bewilligt. Voraussetzung ist, dass dieses Gewerbe über eine überwiegend betriebseigene Futtergrundlage und Weiden für die → Pferdehaltung verfügt (Art. 16a^{bis} RPG).

Bauten und Anlagen, die zur → Energiegewinnung aus Biomasse oder für damit im Zusammenhang stehende Kompostieranlagen nötig sind, können unter bestimmten Voraussetzungen auf einem Landwirtschaftsbetrieb als zonenkonform bewilligt werden (Art. 16a Abs. 1^{bis} RPG, nähere Voraussetzungen unter Art. 34a RPV).

Die Anforderungen an Neubauten in der Landwirtschaftszone sind berechtigterweise sehr hoch. Es braucht eine umfassende Interessenabwägung (→ Interessenabwägung). Einer Baute oder Anlage in der Landwirtschaftszone können vor allem Gründe des Landschaftsschutzes oder zur Sicherung von Fruchtfolgeflächen entgegenstehen. Es besteht kein Anspruch, ein grundsätzlich zonenkonformes Projekt irgendwo in der Landwirtschaftszone aufstellen zu dürfen. Der Raumplanungsartikel der Bundesverfassung (Art. 75 BV), die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art.



Diese landwirtschaftlichen Bauten im Appenzeller Alpsteingebiet sind bestens in ihre Umgebung eingepasst. Der Standort, die Architektur und das Material wurden gut gewählt.

Foto: L. Bühlmann, EspaceSuisse

1 und 3 RPG), der Zweck der Landwirtschaftszone (Art. 16 RPG) sowie die Bestimmungen der Richt- und Nutzungspläne können verlangen, dass für eine Baute ein anderer Standort gewählt oder die Gestaltung der Umgebung angepasst wird.

Das Konzentrationsprinzip gilt überdies auch in der Landwirtschaftszone, wie die Bundesgerichtsentscheide Puplinge GE und Golaten BE zeigen. In den letzten Jahren haben verschiedene Kantone, Institutionen und Organisationen Empfehlungen und Richtlinien zur Gestaltung und landschaftlichen Einordnung von Bauten ausserhalb der Bauzone erarbeitet (siehe unten Wegleitungen zum Bauen in der Landwirtschaftszone).

Zusätzliche Anforderungen gelten für die Zonenkonformität von Bauten und Anlagen für die → Aufbereitung, → Lagerung und den → Verkauf von Landwirtschaftsprodukten im Sinne der Landwirtschaftsgesetzgebung (Art. 34 Abs. 2 RPV). Diese Tätigkeiten dürfen zu keinen industriell-gewerblichen Betriebsformen führen (Art. 34 Abs. 2 Bst. b RPV).

Quellen:

RPG 16a; RPV 34 ff.

Aussiedlung: Urteil BGer 1C_408/2012 vom 19.8.2013 Oberiberg SZ, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 4497; Urteil BGer 1C_67/2007 vom 20.9.2007, Nusshof BL, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 3448; Existenzfähigkeit: Urteil BGer 1C_516/2016 vom 05.12.2017, Luzern LU, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 5475; Urteil BGer 1C_535/2008 vom 26.3.2009, Chamossion VS, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 3838; überdimensionierte Baute: Urteil BGer IA.131/2002 vom 22.11.2002, Coeuvre JU, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 2572; Schuppen: Urteil BGer IA.213/2005 vom 27.3.2006, Coeuvre JU, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 3174; Folientunnel: BGer Urteil 1C_561/2012 vom 04.10.2013, Nennigkofen SO, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 4526; Verwaltungsgericht des Kantons Bern Urteil VGE 22210 vom 24.10.2005, Golaten BE, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 3105; Balkon für Blumenproduktion: Urteil BGer 1C_110/2010 vom 26.10.2010, Sarmenstorf AG, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 4062; Umzäunung Hobby-Obst-anlage: Urteil BGer 1C_8/2010 vom 29.9.2010, Nuglar - St. Pantaleon SO, in: Urteilssammlung EspaceSuisse

Nr. 3998; Werkzeuglager für nichtlandwirtschaftliche Tätigkeiten: Urteil BGer 1C_266/2009 vom 12.3.2010, Wünnewil-Flamatt FR, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 3949; Kunstgegenstände: Urteil BGer 1C_529/2012 vom 29.1.2013, Lostorf SO, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 4437; Konzentrationsprinzip: Urteil BGer 1C_892/2013 vom 1.4.2015, Puplinge GE, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 4854; Urteil BGer 1C_193/2013 vom 04.12.2014, Golaten BE, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 4742

ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, IV Ziff. 2.3.1; ARE, Erläuterungen zur Revision der Raumplanungsverordnung vom 4. Juli 2007, Art. 34a; Parlamentarische Initiative Pferdehaltung in der Landwirtschaftszone, Bericht der Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Nationalrates vom 24. April 2012, BBI 2012 6586

RUCH/MUGGLI, Praxiskommentar RPG, Art. 16a; BEURET ALAIN, Gebäude in die Landschaft einordnen: Leitfäden helfen dabei, in: VLP-ASPAN INFORAUM 1/2018, S. 4 ff.; PERREGAUX DUPASQUIER CHRISTA, Auch in der Landwirtschaftszone muss Boden gespart werden, in: VLP-ASPAN INFORAUM 3/2015, S. 16 f.; JUD BARBARA, Das Konzentrationsprinzip gilt auch ausserhalb der Bauzonen, in: VLP-ASPAN INFORAUM 2/2015, S. 10 ff.; BÜHLMANN LUKAS, Hohe Anforderungen an die Bewilligung von Bauten in der Landwirtschaftszone, in: VLP-ASPAN, INFORAUM 5/2009, S. 3 ff.; KEHRLI JEANNETTE, Der Begriff der Landwirtschaft im Raumplanungsrecht des Bundes, Diss. Luzern, Zürich 2015, S. 187 ff.



Die Konzentration von Speziallandwirtschaftszonen an einem Standort (☑) ist sinnvoll.

Foto: N. Waechter, reportair, Illustration: J. Poux, EspaceSuisse

Wegleitungen zum Bauen in der Landwirtschaftszone: INTERREG, Landwirtschaftliches Bauen und Landschaft (BAULA), FAT-Schriftenreihe Nr. 69, 2006; AI «Einpassung und Gestaltung landwirtschaftlicher Ökonomiebauten in Appenzell Innerrhoden (2012); AR «Landwirtschaftliches Bauen in Appenzell Ausserrhoden» (2007) und «Baugestaltung ausserhalb der Bauzone» (2001); GR «Landwirtschaftliches Bauen in Graubünden»

(2006); JU «Guide pour la construction de bâtiments à vocation agricole hors zones à bâtir» (2011); SZ «Bauen in der Landschaft – Planungshilfe» (2017); UR «Bauen in der Landschaft» (2012); VD «Construire des bâtiments agricoles: qualité architecturale et intégration paysagère», Waadtländer Beilage zur Broschüre «Ratschläge zur landschaftlichen Integration der landwirtschaftlichen Gebäude» des Ministeriums der Wallonischen Region (2003); ZG «Gestaltung von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone – Leitfaden» (2016)

Landwirtschaftszone; Zonenzweck

Die Landwirtschaftszone ist multifunktional: Sie ist die Produktionsgrundlage für die Landwirtschaft («langfristige Sicherung der Ernährungsbasis»), schützt die Kulturlandschaft und den Erholungsraum und sichert den ökologischen Ausgleich. Der raumplanungsrechtliche Begriff der Landwirtschaft deckt sich grundsätzlich mit jenem des Landwirtschaftsgesetzes und dessen Ausführungserlassen (Art. 3 Abs. 1 LWG).

Die verschiedenen Zweckbestimmungen können miteinander in Konflikt geraten. Für konkrete Entscheide muss also eine Interessenabwägung vorgenommen werden; eine raumplanerische Zuweisung der verschiedenen Funktionen durch die Kantone bleibt somit unerlässlich (Art. 16 Abs. 3 RPG). Entscheidend für die → Interessenabwägung sind die Verfassungsgrundsätze der haushälterischen Bodennutzung und der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet (Art. 75 BV). Auch die Planungsgrundsätze von Artikel 1 und 3 RPG sowie die Vorgaben des kantonalen Richtplanes fallen als Leitlinien ins Gewicht. Bodenverändernde Nutzungen sind deshalb mit grösster Zurückhaltung und konzentriert an dafür geeigneten Orten vorzusehen (→ Speziallandwirtschaftszone, Art. 16a Abs. 3 RPG, → standortgebundene Bauten, Art. 24 RPG); dies auch unter dem Gesichtspunkt von Artikel 16 Absatz 1 RPG, der ausdrücklich festhält, dass die

Landwirtschaftszone «weitgehend» von Überbauungen freizuhalten ist.

Nach Artikel 16 Absatz 2 sind soweit möglich grössere zusammenhängende Flächen auszuscheiden – ein «Leopardenfell» aus überbauten (→ Speziallandwirtschaftszone, → innere Aufstockung) und unüberbauten Flächen widerspräche nicht nur Artikel 75 BV, sondern auch Artikel 16 RPG. Die in Verfassung und Gesetz geforderte Sicherung der Ernährungsbasis wird durch den Sachplan → Fruchtfolgefächern des Bundes und die Umsetzung desselben in der Richt- und Nutzungsplanung der Kantone erfüllt (Art. 26 ff. RPV, Ruch, Kommentar RPG, Art. 27 Rz. 37).

Quellen:

RPG 16; LWG 3

ARE: Sachplan Fruchtfolgefächern FFF – Vollzugshilfe 2006
MUGGLI, Praxiskommentar RPG, Art. 16; STALDER BEAT, Kommentar BGGB, Vorbem. zu Art. 61 bis 69 N 21 f.; KEHRLI JEANNETTE, Der Begriff der Landwirtschaft im Raumplanungsrecht des Bundes, Diss. Luzern, Zürich 2015, S. 57 ff.

Nebenerwerbslandwirtschaft

Die Nebenerwerbslandwirtschaft zeichnet sich dadurch aus, dass der Betriebsleiter weniger als 50 Prozent seiner Erwerbstätigkeit für den Landwirtschaftsbetrieb aufbringt (Arbeitszeit oder Einkommen). Die für den Landwirtschaftsbetrieb aufgewandte Arbeit muss trotzdem einen namhaften Anteil ausmachen, damit sie sich von der → Hobbylandwirtschaft abgrenzt. Die Nebenerwerbslandwirtschaft nimmt wegen der sinkenden Einkommen und der oft zu geringen Betriebsgrösse in der ganzen Schweiz zu. Nebenerwerbsbetriebe, die nicht die Grösse eines landwirtschaftlichen Gewerbes (→ Gewerbe; landwirtschaftliche) im Sinne des BGGB erreichen, können keine neuen Wohnbauten

errichten (→ Wohnen) oder nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe führen (→ nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb, Art. 34 Abs. 3 RPV, Art. 24b RPG). Sie können jedoch neue Ökonomiegebäude erstellen, wenn ihr Fortbestand voraussichtlich längerfristig gesichert ist (Art. 34 Abs. 4 Bst. c RPV). Landwirtschaftliche → innere Aufstockungen sind im Prinzip auch der Nebenerwerbslandwirtschaft zugänglich.



Diese in ein Kulturlokal umgenutzte Heubühne in Kirchlindach BE konnte nicht bewilligt werden.

Foto: L. Bühlmann, EspaceSuisse

Quellen:

RPG 16a; RPG 24b; RPV 34

Rebbau: Urteil BGer 1C_516/2016 vom 05.12.2017, Luzern LU, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 5475; Urteil BGer 1C_398/2014 vom 10.9.2014, Bioggio TI, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 4853; Verpachtung Freizeit-Pferdestall: Urteil BGer 1C_400/2010 vom 16.2.2011, Lommiswil SO, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 4090; Umzäunung Hobby-Obstanlage: Urteil BGer 1C_8/2010 vom 29.9.2010, Nuglar – St. Pantaleon SO, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 3998; Dammhirschzucht: Urteil BGer 1A.64/2006 vom 7.11.2006, Wattwil SG, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 3269; Hühnerhaltung: Urteil BGer 1A.134/2002 vom 17.07.2003, Aedermannsdorf SO, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 2756; Gemüse- Beeren- und Obst-anbau: Urteil BGer 1A.266/1999 vom 28.6.2000, Düringen FR, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 2088

ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, IV Ziff. 2.3.1

RUCH/MUGGLI, Praxiskommentar RPG, Art. 16 N 24 f.; HOFER, Kommentar BGGB, Art. 6 N 16a und 20d, Art. 7 N 6; BÜHLMANN LUKAS, Wann sprechen wir von Hobbylandwirtschaft?, in: VLP-ASPAN, INFORAUM 2/2007, S. 8 f.

Nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb; Gewerbe

Die Möglichkeit, einen nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieb zu führen, steht grundsätzlich einem «landwirtschaftlichen Gewerbe im Sinne des Bundesgesetzes über das → bäuerliche Bodenrecht» (→ Gewerbe; landwirtschaftliche) zu. Das bäuerliche Bodenrecht erlaubt den Kantonen, dass sie landwirtschaftliche Betriebe, welche die Voraussetzungen der Standardarbeitskräfte nicht erfüllen, als landwirtschaftliches Gewerbe behandeln (→ Gewerbe; landwirtschaftliche), sofern die minimale Betriebsgrösse 0,6 Standardarbeitskräfte nicht unterschreitet (Art. 5 Bst. a BGGB). Diese Formulierung eröffnet vor allem kleineren Betrieben im Berg- und Hügellgebiet neue Erwerbsmöglichkeiten.

Seit der Teilrevision von 2007 wird zwischen → nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieben mit engem sachlichem Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe und solchen, bei denen dieser enge Konnex fehlt, unterschieden (→ nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb; ohne engen sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe). Erstere erfahren gewisse Privilegien (Verzicht auf Erfordernis des Zusatzeinkommens, massvolle Erweiterungen, Anstellung von Personal für den Nebenbetrieb).

Beide Betriebe unterstehen als Gesamtheit dem → bäuerlichen Bodenrecht. Der nichtlandwirtschaftliche Nebenbetrieb kann folglich nicht vom landwirtschaftlichen Gewerbe abgetrennt werden – sie bilden eine rechtliche Einheit. Wird das landwirtschaftliche Gewerbe nicht weitergeführt, hat auch der nichtlandwirtschaftliche Nebenbetrieb keine weitere rechtliche Existenzgrundlage. Darauf weist der obligatorische Grundbucheintrag hin (zum Ganzen: Art. 24b Abs. 3 – 5 RPG). Die Kumulation mehrerer nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetriebe ist nicht ausgeschlossen, jedoch darf die Funktion

des landwirtschaftlichen Gewerbes als Hauptbetrieb nicht in Frage gestellt werden (Art. 40 Abs. 1 RPV).

Auch in temporären Betriebszentren (Alp- bzw. Sömmerungsbetriebe) kann grundsätzlich von der Möglichkeit eines nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebs Gebrauch gemacht werden (Art. 24b Abs. 1ter RPG). Allerdings sollen die zulässigen betrieblichen Aktivitäten auf gastwirtschaftliche Angebote (Bewirtung, Beherbergung) beschränkt bleiben und nur in jenen Zeitspannen stattfinden, in denen am betreffenden Ort der Landwirtschaftsbetrieb effektiv stattfindet. Zudem dürfen entsprechende Nebenbetriebe nur innerhalb der bestehenden Gebäude eingerichtet werden.

In Artikel 24b Absatz 1quater RPG ist das Gebot der Wettbewerbsneutralität festgehalten. Allerdings bedeuten bereits die Verfügbarkeit von billigem Boden und mögliche Quersubventionierungen über landwirtschaftliche Direktzahlungen einen Wettbewerbsvorteil. Um weitere Wettbewerbsverzerrungen zu vermeiden, müssen nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe den gleichen gesetzlichen Anforderungen und Rahmenbedingungen genügen wie Gewerbebetriebe in der Bauzone (beispielsweise bezüglich Hygiene und Sicherheit). Der Grundsatz der Wettbewerbsneutralität ist nicht bloss als Bewilligungserfordernis zu verstehen. Es handelt sich vielmehr um eine Bestimmung, die auch ausserhalb des Bewilligungsverfahrens durchzusetzen ist.

Quellen:

RPG 24b; RPV 40

Urteil BGer 1C_376/2009 vom 30.7.2010, Kirchlindach BE, in: Urteilsammlung EspaceSuisse Nr. 3986

ARE, Erläuterungen zur Revision der Raumplanungsverordnung vom 4. Juli 2007, Art. 40

MUGGLI, Praxiskommentar RPG, Art. 24b; BÜHLMANN LUKAS, Kulturlokal als nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb?, in: VLP-ASPAN, INFORAUM 6/2010, S. 8 ff.

Nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb; ohne engen sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe

Bei landwirtschaftlichen Gewerben im Sinne des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht BGG, die ohne Zusatzeinkommen nicht weiterbestehen könnten, kann der Bewirtschafter einen betriebsnahen nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieb innerhalb der bestehenden Bauten führen. Eine Grössenbegrenzung ist nicht vorgesehen, jedoch liegt im Begriff der «Betriebsnähe» insofern eine Grenze, als der Nebenbetrieb neben dem landwirtschaftlichen Gewerbe im Sinne des BGG vom Bewirtschafter oder der Bewirtschafterin bzw. von der Lebenspartnerin oder dem Lebenspartner persönlich geführt werden muss und der Betriebscharakter als landwirtschaftlicher Hof nicht verändert werden darf (Art. 24b RPG, Art. 40 Abs. 1 RPV). Der Nebenbetrieb muss ferner im Hofbereich des landwirtschaftlichen Gewerbes liegen, er kann nicht in einem entfernt liegenden leerstehenden Gebäude ausgeübt werden. Die funktionale Einschränkung liegt darin, dass die Führung des Nebenbetriebs die Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Gewerbes nicht beeinträchtigen darf – sie muss also problemlos im Nebenamt möglich sein. Ob das der Fall ist, hängt vom konkreten Betriebskonzept ab. Der Landwirt muss zudem auf das Einkommen aus dem Nebenbetrieb angewiesen sein.

Zur Frage der Abgrenzung zwischen einem nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieb mit einem engen sachlichen Bezug und einem solchen ohne engen Bezug, vgl. → Nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb; mit engem sachlichem Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe. Es gibt eine breite Palette von möglichen Nebenbetrieben ohne engen sachlichen Bezug:

kleingewerbliche Handwerksbetriebe wie Nähateliers und Kunsthandwerk, kleingewerbliche Dienstleistungen wie Buchhaltung und Softwareentwicklung, lokaler Detailhandel vorab mit Lebensmitteln sowie die Aufbereitung, die Lagerung und der Verkauf von landwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Produkten über den (zonenkonformen) Rahmen von Art. 16a RPG bzw. Art. 34 Abs. 2 RPV hinaus (Hofladen mit zugekauften Produkten).

Ein nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb kann sowohl in der traditionellen → Landwirtschaftszone als auch in der → Speziallandwirtschaftszone eingerichtet werden.

Quellen:

RPG 24b.1; RPV 40

ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, Ziff. IV 2.4.2; ARE, Erläuterungen zur Revision der Raumplanungsverordnung vom 4. Juli 2007, Art. 40

MUGGLI, Praxiskommentar RPG, Art. 24b; BÜHLMANN LUKAS, Kulturlokal als nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb?, in: VLP-ASPAN, INFORAUM 6/2010, S. 8 ff.

Nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb; mit engem sachlichem Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe

Grundsätzlich ist ein nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb mit engem sachlichem Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe (Art. 24b Abs. 1^{bis} RPG) an dieselben Voraussetzungen geknüpft wie ein → nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb ohne solchen Bezug. So dürfen auch die Nebenbetriebe nach Artikel 24b Absatz 1^{bis} RPG nicht den Charakter eines Hauptbetriebs annehmen. Allerdings werden sie gegenüber den Nebenbetrieben ohne sachlichen Bezug in dreifacher Hinsicht privilegiert behandelt:



Ein Brunch auf dem Bauernhof hat in der Regel einen engen sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe. Foto: L. Bühlmann, EspaceSuisse

Zunächst steht die Einrichtung derartiger Nebenbetriebe auch landwirtschaftlichen Gewerben (→ Gewerbe; landwirtschaftliche) offen, deren Existenz nicht von einem zusätzlichen Einkommen abhängt. Im Weiteren sind in den Fällen, in welchen in den bestehenden Gebäuden kein oder wenig Raum zur Verfügung steht, auch massvolle Erweiterungen möglich. Dabei sind Anbauten oder Fahrnisbauten bis zu einer Fläche von 100m² zugelassen (Art. 40 Abs. 4 RPV). Schliesslich darf unter der Voraussetzung, dass die im Nebenbetrieb anfallende Arbeit zum überwiegenden Teil durch die Bewirtschafterfamilie geleistet wird, auch Personal angestellt werden, das nur im nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieb arbeitet.

Der für die privilegierte Behandlung notwendige «enge sachliche Bezug» ist dann gegeben, wenn eine Aktivität oder Dienstleistung nur von einem landwirtschaftlichen Gewerbe angeboten werden kann und damit das Vorhandensein eines solchen voraussetzt. Dies ist gemäss Artikel 40 Absatz 3 RPV insbesondere bei Angeboten des Agrotourismus wie Besenwirtschaften, Schlafen im Stroh, Gästezimmern auf dem Bauernhof oder Heubädern der Fall. Diese Angebote müssen eng mit der landwirtschaftlichen Produktion zusammenhängen (bei Besenwirtschaften etwa soll ein namhafter Teil des Angebots aus

selbst produzierten Lebensmitteln bestehen, bei Gästezimmern ist ein Standard zu wählen, der nicht auf Dauervermietung einer unabhängigen Wohneinheit ausgerichtet ist, → Agrotourismus). Ausdrücklich privilegiert werden auch sozialtherapeutische und pädagogische Angebote, bei denen das Leben und, soweit möglich, die Arbeit auf dem Bauernhof einen wesentlichen Bestandteil der Betreuung ausmachen. Eigentliche Therapieeinrichtungen würden jedoch den Rahmen des unter Artikel 24b RPG Zulässigen sprengen.

Keinen engen sachlichen Bezug mit dem landwirtschaftlichen Gewerbe weisen jene Nebetriebe auf, die zwar einen Bezug zur Landwirtschaft haben, für die jedoch nicht zwingend ein landwirtschaftlicher Gewerbebetrieb vorhanden sein muss (z.B. Landmaschinenwerkstätten, landwirtschaftliche Lohnunternehmungen).



Ökologische Ausgleichsfläche bei Alten ZH.

Foto: A. Straumann, EspaceSuisse

Quellen:

RPG 24b, 1^{bis}; RPV 40

Sachlicher Bezug verneint: SnackBar, Urteil BGER 1C_54/2016 vom 28.06.2017, Blonay VD, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 5386; Spenglerei, Urteil BGER 1C_84/2015 vom 16.02.2016, Bottens VD, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 5001; Schreineri, Urteil Verwaltungsgericht Kanton Bern VGE 100.2008.23513 vom 6.4.2009, Kanton Bern, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 3935; BRKE II Nrn. 0230 und 0231/2007 vom 6.11.2007, Rebbaubetrieb ZH, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 3803; fehlende Un-

terordnung: Urteil BGER 1C_376/2009 vom 30.7.2010, Kirchlindach BE, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 3986; erforderliches Zusatzeinkommen: Urteil BGER 1A.126/2005 vom 2.8.2005, Risch/Rotkreuz ZG, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 3039; örtliche Nähe verneint: BGE 128 II 222, Oberägeri ZG, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 2439

ARE, Erläuterungen zur Revision der Raumplanungsverordnung vom 4. Juli 2007, Art. 40

MUGGLI, Praxiskommentar RPG, Art. 24b

Ökologischer Ausgleich

Die Pflege ökologischer Ausgleichsflächen ist eine landwirtschaftliche Tätigkeit, selbst wenn sie keinen Ertrag abwirft. Die dafür erforderlichen Bauten und Anlagen sind zonenkonform. Im Sinne der Multifunktionalität der Landwirtschaftszone, die den ökologischen Ausgleich miterfasst, können auch Nutzungen wie die Schaffung neuer Wasserflächen (Weiher, Biotop) als zonenkonform betrachtet werden.

Quellen:

RPV 16, 1; RPV 34, 1; RPV 34, 5

Zonenkonformität Badeweiher: Urteil BGER 1A.93/1999 vom 16.8.1999, Nennigkofen SO, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 1866

ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, Ziff. IV 2.3.1

NUSSBERGER NICOLE, Ökologische Ausgleichsflächen in der Landwirtschaftszone, Diss. Zürich, 2005; Die Ausscheidung ökologischer Ausgleichsflächen in der Landwirtschaftszone, BIAR 2006 3

Ökonomiegebäude; landwirtschaftliches

Neue landwirtschaftliche Ökonomiegebäude sind zonenkonform, soweit sie für die am Standort zulässige landwirtschaftliche Betriebsform betriebswirtschaftlich und objektiv nötig sind (→ Landwirtschaftszone, Zonenkonformität). Im Gegensatz zu neuen Wohngebäuden (→ Woh-

nen) erfordert der Neubau nicht die Existenz eines landwirtschaftlichen Gewerbes (→ Gewerbe; landwirtschaftliche) im Sinne des BGGB.

Bestehende Ökonomiegebäude können unter bestimmten, vom Gesetz und der Verordnung detailliert beschriebenen Voraussetzungen für nicht zonenkonforme Zwecke umgenutzt werden (insbesondere → nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb Art. 24b, → Zweckänderungen, vollständige, 24d RPG).

Für Landwirte besteht kein Anspruch, neue Ökonomiegebäude an einem beliebigen Standort in der Landwirtschaftszone zu errichten. Aus Gründen der haushälterischen Bodennutzung (Konzentration der Besiedlung) und des Landschaftschutzes (Exponiertheit des Standorts) kann die Bewilligungsbehörde Standortvorgaben machen (→ Landwirtschaftszone, Zonenzweck). Dasselbe gilt für die Gestaltung der Bauten (Einordnung in die Umgebung).

Bei Tierhaltungsbetrieben müssen Abstände zu bewohnten Gebieten und naturnahen Ökosystemen eingehalten werden (Luftreinhalte-Verordnung LRV, Anhang 2, 512: Mindestabstände, Richtlinien der eidgenössischen Forschungsanstalt für Agrarwirtschaft und Landtechnik).

Quellen:

RPG 16a; RPV 34

Standort bejaht: Urteil BGer 1C_165/2016 vom 27.03.2017, Buchs ZH, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 4834; Urteil BGer 1C_266/2013 du 09.10.2013, Founex VD, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 5171; Standort verneint: Urteil BGer 1C_17/2015 vom 16.12.2015, Thundorf TG, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 4959; Urteil BGer 1C_550/2009 vom 9.9.2010, Wohlen BE, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 4063; Grösse Ökonomiegebäude bejaht: Urteil BGer 1C_482/2014 vom 04.09.2015, Villmergen AG, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 4916; überdimensionierte Ökonomiegebäude: Urteil BGer 1C_567/2015 vom 29.08.2016, Bussnang TG, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 5166; Urteil BGer 1C_565/2008 vom 19.6.2009, Buchs ZH, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 3839; Urteil BGer 1A.213/2005 vom 27.3.2006,

Coeuve JU, in Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 3174; Urteil BGer 1A.131/2002 vom 22.11.2001, Coeuve JU, in Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 2572; VGE-VD vom 5.3.2002, Chavornay VD, in Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 2430; Verwaltungsgericht des Kantons Bern Urteil VGE 22210 vom 24.10.2005, Golaten BE, in Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 3105

ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, Ziff. IV 2.3.1; FAT-Bericht 476 Mindestabstände von Tierhaltungsanlagen, Tänikon 1995; BAFU (Auftraggeber), Meteotest, Stickstoffbelastungen durch Ammoniak-Emissionen von Ställen, Bern 2017

RUCH/MUGGLI, Praxiskommentar RPG, Art. 16a; BÜHLMANN LUKAS, Hohe Anforderungen an die Bewilligung von Bauten in der Landwirtschaftszone, in: VLP-ASPAN, INFORAUM 5/2009, S. 3 ff.; ZEINDLER CAROLE, Umnutzung landwirtschaftlicher Ökonomiebauten ausserhalb der Bauzonen, Beleuchtung der Vollzugspraxis von Art. 24a des Bundesgesetzes über die Raumplanung, Nachdiplomarbeit ETH Zürich, 2006

Pferdehaltung

Ob Bauten und Anlagen für die Pferdehaltung zonenkonform sind, ist nach den allgemeinen Regeln für die Landwirtschaftszone zu beurteilen (→ Landwirtschaftszone, Zonenkonformität). Zonenkonform ist somit nur, was der Herstellung eines Landwirtschafts- oder Gartenbauproduktes dient. Als zonenkonform gelten daher auch Einrichtungen für die Pferdehaltung, wenn mit ihnen ein landwirtschaftlicher Nutzen verbunden ist (Haltung von Arbeitspferden, Pferdezucht, Fleischproduktion).

Mit der Gesetzesänderung vom 22. März 2013 wurde ein eigenständiger Artikel zur Haltung von Pferden in der Landwirtschaftszone geschaffen. Voraussetzung für die Bewilligung von Bauten und Anlagen für Pferde ist, dass es sich um ein landwirtschaftliches Gewerbe handelt und dieses über eine überwiegend betriebseigene Futtergrundlage und Weiden für die Pferdehaltung verfügt (Art. 16a^{bis} RPG). Sind diese Voraussetzungen erfüllt, ist auch die Haltung von Pensionspferden zonenkonform. Das Gesetz lässt zudem «für die Nutzung der auf dem Betrieb gehaltenen Pferde Plätze mit befestigtem Bo-

den (zu)» (Art. 16a^{bis} Abs. 2 RPG). Das heisst, es können auch ein Allwetterauslauf und Reitplätze erstellt werden. Die Raumplanungsverordnung präzisiert die Anforderungen an solche Nebenanlagen (Art. 34b RPV).

Reithallen und Springgärten sind hingegen nicht zonenkonform. Sie gehören in die Bauzone. Auch die hobbymässige Pferdehaltung (→ Hobbylandwirtschaft) ist in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform. Somit berechtigt sie



Die Möglichkeiten zur Pferdehaltung wurden erweitert.
Im Bild ein Betrieb in Bretzwil BL.

Foto: A. Straumann, EspaceSuisse

auch nicht zur Erstellung entsprechender Bauten und Anlagen. Für die Bewohner und Bewohnerinnen nahe gelegener Wohnbauten sind jedoch ausnahmsweise – und unter bestimmten Voraussetzungen – in unbewohnten Gebäuden oder Gebäudeteilen bauliche Massnahmen für die hobbymässige Pferdehaltung zugelassen (Art. 24e RPG → Tierhaltung hobbymässig; Ausnahmebewilligung). Zu den Voraussetzungen der Pferdehaltung ausserhalb der Bauzone hat das Bundesamt für Raumentwicklung unter dem Titel «Pferd und Raumplanung» eine Wegleitung herausgegeben.

Quellen:

RPG 16a.1; RPG 16a^{bis}; RPG 24e.; RPV 34; RPV 34b; RPV 36; RPV 42b; RPV 42c; RPV 43a

Landwirtschaftliche Pferdehaltung: Urteil BGer 1C_302/2016 vom 18.1.2017, La Chau-de-Fonds NE, in: Urteilsammlung EspaceSuisse Nr. 5316; Urteil BGer 1C_144/2013 vom 29.09.2014, Schänis SG, in: Urteilsammlung EspaceSuisse Nr. 4758; hobbymässige Pferdehaltung: Urteil BGer 1C_179/2013 vom 15.8.2013, Mühleberg BE, in: Urteilsammlung EspaceSuisse Nr. 4494; Urteil BGer 1C_347/2017 vom 23.3.2018, Gontenschwil AG, in: Urteilsammlung EspaceSuisse Nr. 5489; Pferdezücht: Urteil BGer 1C_404/2014 vom 24.03.2015, Vuarrens VD, in: Urteilsammlung EspaceSuisse Nr. 4807; Spezialzone für Reitsport: Urteil BGer 1C_234/2014 vom 06.10.2014, St. Antoni FR, in: Urteilsammlung EspaceSuisse Nr. 4693

Urteile vor Gesetzesänderung 2014: Erweiterung Pferdesportanlage Urteil BGer 1A.16/2006 vom 26.7.2006, Wädenswil ZH, in: Urteilsammlung EspaceSuisse Nr. 3230; Spezialzone für Reitsport: Urteil BGer 1C_153/2007 vom 6.12.2007, Wetzikon ZH, in: Urteilsammlung EspaceSuisse Nr. 3551; Hobbylandwirtschaft Urteil BGer 1A.256/2005 vom 20.3.2006, Brenles VD, in: Urteilsammlung EspaceSuisse Nr. 3153; Urteil BGer 1A.312/2005 vom 27.9.2006, Gränichen AG, in: Urteilsammlung EspaceSuisse Nr. 3250; Pferdezücht: Urteil BGer 1A.84/2006 vom 26.1.2007, Hilfikon AG, in: Urteilsammlung EspaceSuisse Nr. 3293; Pensionspferdehaltung BGE 122 II 160, Wittenbach SG, in: Urteilsammlung EspaceSuisse Nr. 1342

ARE, Wegleitung «Pferd und Raumplanung» Aktualisierte Version 2015; ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, Ziff. IV 2.3.1; ARE, Erläuterungen zur Revision der Raumplanungsverordnung vom 4. Juli 2007, Art. 42b und 42c; Parlamentarische Initiative Pferdehaltung in der Landwirtschaftszone, Bericht der Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Nationalrates vom 24. April 2012, BBl 2012 6586

MUGGLI, Praxiskommentar RPG, Art. 16a^{bis}; Art. 24e; BLIND BURI SONIA, Zonen für Kleinsiedlungen ausserhalb der Baugebietes und Kleinbauzonen, in: VLP-ASPAN RAUM & UMWELT 4/2014; KISSLING SAMUEL, Freizeitaktivitäten ausserhalb der Bauzonen, in: VLP-ASPAN, RAUM & UMWELT 3/2009; SPORI NIKLAUS, Heikle Kleinbauzonen ausserhalb des Siedlungsgebiets, in: VLP-ASPAN INFORAUM 3/2008, S. 6 ff.

Planungspflicht; Planungspflicht in der Landwirtschaftszone

Planungspflichtig sind Vorhaben, die sich erheblich auf Raumordnung und Umwelt auswirken. Sie können daher nur mit einem Planungsverfahren, das heisst über die Ausscheidung einer Spezialzone, sachgerecht beurteilt und räumlich abgestimmt werden. Indizien dafür, dass sich etwas



Vorhaben, wie diese Kiesgrube in Safiental GR, sind planungspflichtig. Foto: A. Straumann, EspaceSuisse

erheblich auf Raum und Umwelt auswirkt, sind etwa die Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung, weitreichende Erschliessungen oder die Beanspruchung grosser Flächen. Für den bodenunabhängigen Gemüse- und Gartenbau sieht die Raumplanungsverordnung einen Schwellenwert von 5000m² vor, ab welchem es einer Speziallandwirtschaftszone bedarf (Art. 37 Abs. 1 Bst. b RPV).

Der Bundesgesetzgeber hält die Kantone dazu an, den verschiedenen Funktionen der Landwirtschaftszone in ihren Planungen Rechnung zu tragen (Art. 16 Abs. 3 RPG, → Landwirtschaftszone, Zonenzweck.). Neben → Speziallandwirtschaftszonen (Art. 16a Abs. 3 RPG) können

für bestimmte Vorhaben und Nutzungen Zonen nach Artikel 18 RPG ausgeschieden werden, wie Golfplatzzonen, Kiesabbauzonen oder Zonen für Kleinsiedlungen (→ Weiler oder Maiensässzonen).

Quellen:

RPG 2; RPG 16, 3; RPG 16a, 3; RPV 38

Planungspflicht bejaht: Tierhandelsgrossbetrieb Urteil BGER 1C_71/2015 vom 23.06.2015, Schönholzerswilen TG, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 4866; Spezialzone für Verkehrssicherheitszentrum: Urteil BGER 1A_230/2005 vom 4.4.2006, Schafisheim AG, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 3131; Deponie BGE 124 II 252, Mühleberg BE, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 1584.

Planungspflicht verneint: Hafenprojekt Urteil BGER 1A_73/2002 vom 6.10.2003, Kesswil TG, in: Urteilssammlung Espacesuisse Nr. 2797; Erweiterung Gewächshausfläche BGE 120 Ib 266, Boppelsen ZH, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 950;

Art. 24 RPG oder Planungspflicht?: Urteil BGER 1C_616/2014 vom 12.10.2015, Visperterminen VS, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 4960; Urteil BGER 1C_81/2008 vom 20.6.2008, Fiesch VS, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 3683; Urteil BGER 1P_576/2005 vom 4.4.2006, Dotzigen BE, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 3141

ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, II

TSCHANNEN, Kommentar RPG, Art. 2 Rz. 2 ff.; BLIND BURI SONIA, Zonen für Kleinsiedlungen ausserhalb der Baugebietes und Kleinbauzonen, in: VLP-ASPAN RAUM & UMWELT 4/2014; JUD BARBARA, Der Abbau von Steinen und Erden, in: RAUM & UMWELT 5/2012; SPORI NIKLAUS, Heikle Kleinbauzonen ausserhalb des Siedlungsgebiets, in: VLP-ASPAN INFORAUM 3/2008, S. 6 ff.; MARTI ARNOLD, Planungspflicht für grössere Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen – wegleitende Rechtsprechung des Bundesgerichts, in: ZBI 2005 353; SCHMID GIAN, Projektbezogene Nutzungsplanung im Gebiet ausserhalb der Bauzonen, Diss. Zürich, 2001

Raumbeobachtung

Artikel 45 RPV beauftragt das Bundesamt für Raumentwicklung ARE zu prüfen, die wie sich die Bestimmungen über das Bauen ausserhalb der Bauzone auf die räumliche Entwicklung und die Landschaft auswirken. Die Kantone werden verpflichtet, die nötigen Auskünfte zu erteilen.

Um das Ausmass der Bau- und Umbautätigkeit ausserhalb der Bauzonen zu messen, wertet das ARE regelmässig verschiedene Daten aus, zum Beispiel das Gebäude- und Wohnungsregister des Bundesamts für Statistik BFS oder die Bauzonenstatistik. Auch die digitalen Landeskarten von Swisstopo werden als Grundlage herangezogen, um die Verteilung von Gebäuden inner- und ausserhalb der Bauzonen zu eruieren.

Seine Ergebnisse hat das ARE 2016 in einem Bericht (Standbericht zum Monitoring ausserhalb der Bauzonen) zusammengefasst. Dieser zeigt, dass im Landesmittel 5,5 Prozent der Bevölkerung ausserhalb der Bauzone wohnen. Gesamtschweizerisch liegen 11,3 Prozent aller Wohngebäude und 6 Prozent aller Wohnungen ausserhalb der Bauzone. In den touristischen und in den Agrargemeinden bewegen sich die Zahlen deutlich über dem Landesdurchschnitt; hier liegen bis zu 25 Prozent aller Wohnungen im Nichtbaubereich. Besorgniserregend ist, dass die Neubauten ausserhalb der Bauzone in den Jahren 2014 und 2015 markant zugenommen haben. Nicht weniger als 800 neue Gebäude entstanden in den zwei Jahren.

Quellen:
RPV 45

ARE, Monitoring Bauen ausserhalb der Bauzonen, Standbericht 2016, Bern 2016; über den aktuellsten Stand der Raumbeobachtung nach Artikel 45 RPV informiert das ARE auf seiner Internetseite (www.aren.admin.ch) unter der Rubrik → Raumentwicklung & Raumplanung → Grundlagen und Daten → Raumbeobachtung → Monitoring Bauen ausserhalb Bauzonen.

Reitsport

→ Pferdehaltung, → Tierhaltung hobbymässig; Ausnahmegewilligung, → Freizeit- und Sportanlagen

Schützenswerte Bauten; Zweckänderung

Als schützenswert anerkannte Bauten können in eng begrenztem Rahmen teilweise oder vollständig geändert werden (Art. 24d Abs. 2 RPG). Dahinter steht die Überlegung, dass solche Bauten meist nur so (wirtschaftlich) erhalten werden können.



Schützenswerte Bauten ausserhalb der Bauzone, wie diese Trinkhalle in Tarasp GR, können umgenutzt werden. Foto: B. Jud, EspaceSuisse

Die Anwendung der Vorschriften von Artikel 24d Absatz 2 RPG setzt seit der Teilrevision 2007 nicht mehr voraus, dass die Kantone Einführungsvorschriften erlassen müssen (Art. 24d Abs. 1 RPG). Die Kantone haben aber die Möglichkeit, über ihre kantonale Gesetzgebung einschränkende Bestimmungen zu erlassen (Art. 27a RPG).

Die Schutzobjekte müssen, um umgenutzt werden zu können, von der dafür zuständigen Behörde formell unter Schutz gestellt sein und ihre dauernde Erhaltung darf nicht auf andere (z.B. zonenkonforme) Weise möglich sein. Die formelle Unterschutzstellung muss zudem im Rah-

men des (für die Zweckänderung erforderlichen) Baubewilligungsverfahrens materiell überprüft werden, damit nicht Scheunen und Ställe ohne ausreichende Schutzqualität in Ferienhäuser umgewandelt werden können.

Ein Sonderfall der schützenswerten Bauten sind die → landschaftsprägenden Bauten gemäss Artikel 39 Absatz 2 RPV, die zusammen mit einer traditionellen Kulturlandschaft eine schützenswerte Einheit bilden und daher zur Erhaltung umgenutzt werden können (z.B. Rustici im Tessin). Ein wesentlicher sachlicher Unterschied zwischen den schutzwürdigen Bauten im Sinne von Artikel 24d Absatz 2 RPG und den landschaftstypischen Bauten nach Artikel 39 Absatz 2 RPV ist nicht ersichtlich; denn schutzwürdig im Sinne von Artikel 24d Absatz 2 RPG können auch Bauten sein, die zusammen mit einer traditionellen Kulturlandschaft eine schützenswerte Einheit bilden. Um eine landschaftsprägende Baute zu verändern (Art. 39 RPV), sind die Voraussetzungen aber strenger als für schützenswerte Bauten gemäss Artikel 24d Absatz 2 und 3 RPG (Unterschutzstellung in der Nutzungsplanung, Kriterien im kantonalen Richtplan). Die Grenze der baulichen Eingriffe bildet in beiden Fällen der Schutzzweck; denn die Zweckänderung soll nicht die besonderen Qualitäten der Baute zerstören. Bezüglich des Schutzziels unterscheidet sich die schützenswerte Einzelbaute (Art. 24d Abs. 2 RPG) von der landschaftsprägenden Baute (Art. 39 Abs. 2 RPV) darin, dass sie sich für die vorgesehene neue Nutzung eignen muss (Art. 24d Abs. 3 Bst. a RPG). Ein reiner Speicher oder Heustall kann somit nicht zum Ferienhaus umgebaut werden (äussere Erscheinung und bauliche Grundstruktur müssen erhalten bleiben).

Im Weiteren müssen bei beiden Arten von Schutzzubjekten eine Reihe von Anforderungen erfüllt sein, damit sie umgenutzt werden können (Art. 24d Abs. 3 RPG, Art. 39 Abs. 3 RPV). Die kumulativ einzuhaltenden Anforderungen sind zudem

einer umfassenden → Interessenabwägung mit allen andern Anliegen zu unterziehen (Art. 24d Abs. 3 Bst. e: «keine überwiegenden Interessen entgegenstehen»).

Quellen:

RPG 24d, 2; RPG 24d, 3

Urteil BGer 1C_397/2011 vom 09.01.2014, Zürich ZH, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 4632; Urteil BGer 1A.20/2005 vom 4.8.2005, Gorgier NE, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 2992

ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, Ziff. IV 2.4.1; ARE, Kriterien für die Festlegung der Schutzwürdigkeit von Bauten und Anlagen nach Artikel 24d Absätze 2 und 3 RPG sowie Artikel 39 Absätze 2 und 3 RPV

MUGGLI, Praxiskommentar RPG, Art. 24d

Schützenswerte Bauten, Gewerbe



Diese schützenswerte Mühle im Neckertal kann grosszügig umgenutzt werden.

Foto: B. Jud, EspaceSuisse

Schützenswerte Einzelobjekte gemäss Artikel 24d Absatz 2 RPG (z.B. alte Mühlen, Bauernhäuser oder Objekte des Industriezeitalters) können auch gewerbliche Aktivitäten beherbergen. Die Möglichkeiten sind breit (Kleingewerbe, Gastgewerbe, Ferienwohnung usw.). Es gilt jedoch

zu berücksichtigen, dass die Rechtfertigung der vollständigen Zweckänderung in der Erhaltung des Schutzobjektes liegt und sich deshalb sämtliche Nutzungsänderungen diesem Schutzzweck unterzuordnen haben. Ferner unterliegen die Zweckänderungen schutzwürdiger Einzelobjekte den Einschränkungen des Artikels 24d Absatz 3 RPG, namentlich bezüglich Erhaltung der baulichen Grundstruktur, Erschliessung und Tragung der Infrastrukturkosten.

Quellen:

RPG 24d, 2; RPG 24d, 3

MUGGLI, Praxiskommentar RPG, Art. 24d

Schützenswerte Bauten; Schutzwürdigkeit

Nicht jedes Gebäude ausserhalb der Bauzone ist schutzwürdig. Einige bilden Bestandteil einer schutzwürdigen Kulturlandschaft und sind deshalb zusammen mit ihrer Umgebung Schutzobjekt (→ landschaftsprägende Bauten: Art. 39 Abs. 2 RPV, aber auch Art. 24d Abs. 2 RPG). Andere sind für sich allein, wegen ihrer architektonischen Qualität oder als Zeugen eines Baustils bzw. einer Baukultur, geschützt. Die in Artikel 24d Absatz 2 RPG ermöglichte vollständige Zweckänderung bildet die (ökonomische) Grundlage für die Weiterexistenz der Bauten, sofern diese nicht mehr für landwirtschaftliche Zwecke benötigt werden. Die Zweckänderung darf indessen ihr Ziel, die Erhaltung des Schutzobjektes, nicht gefährden, weshalb das Schutzobjekt im Wesentlichen unverändert bleiben muss (Art. 24d Abs. 3 Bst. b RPG).

Um Missbräuche und eine rechtsungleiche Behandlung zu vermeiden, sollten die Kantone festlegen, welche Kriterien eine Baute zu einer schutzwürdigen Baute machen, obwohl das Bundesrecht dies nicht verlangt. Ein Kriterienka-

talog im kantonalen Richtplan ist hierfür ein geeignetes Instrument. Noch mehr Rechtssicherheit schafft ein umfassendes kantonales Inventar der Schutzobjekte (z.B. Art. 10a ff. BauG-BE).

Die Möglichkeiten zur Zweckänderung von Artikel 39 Absatz 2 RPV (landschaftstypische Bauten) und Artikel 24d Absatz 2 RPG (schützenswerte Bauten) decken sich nicht ganz, wie das Bundesamt für Raumentwicklung in seinen Erläuterungen zur RPV schreibt. Dies, obwohl der Gesetzgeber unter Artikel 24d Absatz 2 RPG auch landschaftstypische Bauten subsumiert hat (→ schutzwürdige Bauten, Zweckänderung). Der Unterschied liegt einerseits in den höheren Anforderungen des Artikels 39 Absatz 2 RPV (Unterschutzstellung in der Nutzungsplanung, Kriterien im kantonalen Richtplan) und andererseits im etwas anderen Schutzziel. Bei den → landschaftsprägenden Bauten (Art. 39 Abs. 2 RPV) fehlt die Anforderung der «Eignung für die vorgesehene Nutzung».

Der Begriff der Schutzwürdigkeit ist nicht nur formell zu verstehen (Unterschutzstellung); die Baute muss effektiv über schutzwürdige Qualitäten verfügen. Diese Anforderung ist im Bewilligungsverfahren auch bei rechtskräftiger Unterschutzstellung durch die zuständige kantonale Behörde materiell zu prüfen (Art. 24d Abs. 2 RPG: «als schutzwürdig anerkannt»).

Quellen:

RPG 24d, 2; RPV 39, 2

ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, Ziff. 2.4.1

MUGGLI, Praxiskommentar RPG, Art. 24d

Solaranlagen

Seit dem 1. Mai 2014 sind gemäss Artikel 18a RPG jene Solaranlagen, die in Bau- und Landwirtschaftszonen genügend angepasst auf Dächer installiert werden, grundsätzlich bewilligungs-

frei. Das heisst, sie bedürfen keiner Baubewilligung und müssen der zuständigen Behörde lediglich gemeldet werden (Art. 18a RPG). Die Kantone sind allerdings berechtigt, in Schutz-zonen eine Bewilligungspflicht vorzusehen.



Die Vorschriften für die Erstellung von Solaranlagen auf landwirtschaftlichen Bauten wurden gelockert. Im Bild eine Scheune in St. Ursen FR. Foto: J. Poux, EspaceSuisse

Allerdings bedürfen Solaranlagen auf Kultur- und Naturdenkmälern von kantonaler oder nationaler Bedeutung stets einer Baubewilligung und dürfen die Schutzziele nicht beeinträchtigen. In der revidierten Raumplanungsverordnung, die ebenfalls am 1. Mai 2014 in Kraft trat, werden die Kriterien aufgeführt, ab wann eine Solaranlage als «genügend angepasst» im Sinne des Artikels 18a RPG gilt. Eine → Interessenabwägung ist dennoch immer nötig.

Quellen:
RPG 18a

Solaranlage auf geschützter Ökonomiebaute: Urteil BGer 1C_179/2015 und 1C_180/2015 vom 11.5.2016, Lungern OW, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 5066; Solaranlage auf Bootshaus: Urteil BGer 1C_311/2012 vom 28.8.2013, Zürich ZH, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 4498; freistehende Solaranlage bei Alphütte: Urteil BGer 1C_391/2010 vom 19.1.2011, Betten VS, in Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 4077

JÄGER CHRISTOPH, Solaranlagen, in: VLP-ASPAN, RAUM & UMWELT 6/2014; JÄGER, Kommentar RPG, Art.18a

Speziallandwirtschaftszone; Allgemeines

Die Landwirtschaftszone nach Artikel 16 und 16a RPG ist mindestens in zwei Teilgebiete aufzuteilen: Die traditionelle Landwirtschaft, die den Boden bewirtschaftet, und diejenige, die von den Kantonen in einem Planungsverfahren für die bodenunabhängige Landwirtschaft «freigegeben» wird (Speziallandwirtschaftszone, auch Intensivlandwirtschaftszone genannt). Diese Zweiteilung ergibt sich aus Artikel 16a Absatz 3 RPG. Artikel 16a Absatz 3 RPG und Artikel 38 RPV sprechen zwar nur von Bauten und Anlagen, «die über eine innere Aufstockung hinausgehen». Damit ist aber gemeint, dass alles, was über einen den Boden bewirtschaftenden Landwirtschaftsbetrieb und eine → innere Aufstockung hinausgeht, in der traditionellen Landwirtschaftszone nicht mehr zonenkonform ist. Entsprechende Nutzungen müssen über ein besonderes Verfahren (Nutzungsplanung) einer Speziallandwirtschaftszone zugewiesen werden.

Die Vorschriften des bäuerlichen Bodenrechts gelten auch in der Speziallandwirtschaftszone (→ bäuerliches Bodenrecht).

Quellen:

RPG 16a, 3; RPV 38

ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, IV Ziff. 2.3.5; ARE, Ausscheidung von Zonen nach Artikel 16a Absatz 3 RPG in Verbindung mit Artikel 38 RPV – Leitgerüst Interessenabwägung

RUCH/MUGGLI, Praxiskommentar RPG, Art. 16a N 38 ff.

BE: AGR, Intensivlandwirtschaftszonen: Planungshilfe für Zonen nach Art. 16a Abs. 3 RPG, Bern 2001

Speziallandwirtschaftszone; Planungsgrundsätze

Speziallandwirtschaftszonen müssen nach den allgemeinen, sich auf die Bundesverfassung, das Raumplanungsgesetz sowie die kantonalen Planungs- und Baugesetze abstützenden Planungsgrundsätze ausgeschieden werden. Die wich-



Grosse Gewächshäuser wie hier in Kerzers BE gehören in eine Speziallandwirtschaftszone.

Foto: M. Ramseyer, EspaceSuisse

tigsten Grundsätze verlangen eine geordnete Besiedelung und eine haushälterische Bodennutzung. Sie besagen, dass bauliche Nutzungen in der Landwirtschaftszone zusammengefasst und den bestehenden Siedlungsflächen sowie Erschliessungen zugeordnet werden müssen. In der Landschaft verstreute Speziallandwirtschaftszonen mit ihren den Gewerbezonon ähnlichen Baumöglichkeiten widersprechen den Planungsgrundsätzen, auch wenn das Verbot von «Kleinbauzonon» nicht so streng und umfassend wie für Bauzonon nach Artikel 15 RPG gelten kann. Zur Sicherung der → Fruchtfolgeflächen (Art. 30 RPV) sollten Speziallandwirtschaftszonen kein hochwertiges, für die ackerbauliche Nutzung sehr gut geeignetes Land beanspruchen.

Die Kantone legen in ihrem Planungs- und Baugesetz und/oder im kantonalen Richtplan die

Anforderungen für die Ausscheidung von Speziallandwirtschaftszonen fest. Dabei können sie neben der Formulierung von Planungsgrundsätzen entweder bestimmen, wo Bauten und Anlagen für die → bodenunabhängige Produktion grundsätzlich zulässig sind (Positiv-Planung) oder umgekehrt jene Gebiete festhalten, in denen solche Bauvorhaben ausgeschlossen sind (Negativ-Planung). Sie haben auch dafür zu sorgen, dass eine regionale Koordination spielt; denn es braucht nicht notwendigerweise in jeder Gemeinde eine Speziallandwirtschaftszone. Es kann sinnvoll sein, solche regional zusammenzufassen.

Quellen:

RPG 16a; RPV 38

Keine Speziallandwirtschaftszone für Ringkuh Kampfarena: Urteil BGER 1C_49/2017, 1C_61/2017 vom 26.09.2017, Raron VS, in: Urteilsammlung EspaceSuisse Nr. 5379; Konzentrationsprinzip: Urteil BGER 1C_193/2013 vom 4.12.2014, Golaten BE, in: Urteilsammlung EspaceSuisse Nr. 4742; Kleinbauzone: Urteil BGER 1C_774/2013, 1C_778/2013 vom 16.07.2014, Ballwil LU, in: Urteilsammlung EspaceSuisse, Nr. 4685 ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, Ziff. IV 2.3.5; ARE, Ausscheidung von Zonen nach Artikel 16a Absatz 3 RPG in Verbindung mit Artikel 38 RPV – Leitgerüst Interessenabwägung

RUCH/MUGGLI, Praxiskommentar RPG, Art. 16a

Speziallandwirtschaftszone; Planungsinstrumente

Speziallandwirtschaftszonen sind «in einem Planungsverfahren» auszuschneiden (Art. 16a Abs. 3 RPG). Da es sich um eine parzellenscharfe, für Grundeigentümer verbindliche Festlegung handelt, kommt dafür nur eine Nutzungsplanung auf kantonaler oder kommunaler Stufe in Frage, die auch mit Rechtsmitteln nach den Mindestanforderungen von Artikel 33 RPG angefochten werden kann. Die Nutzungsplanung sollte die

nötigen Baupolizeivorschriften (z.B. über maximale Gebäudedimensionen, Erschliessung, Ortsbild- und Landschaftsschutz) enthalten. Sinnvollerweise werden diese Nutzungsplanungen jedoch auf Richtplanstufe vorbereitet und koordiniert: Der kantonale Richtplan wird die Planungsgrundsätze festlegen und Gebiete, die für Speziallandwirtschaftszonen in Frage kommen, in Text oder Karte bezeichnen. Gleiches wird auf unterer Stufe der regionale Richtplan tun, wobei er sich auf eine regionale Landschaftsplanung bzw. ein Landschaftskonzept stützen muss. Innerhalb der Gemeinde bilden – soweit vorhanden – Landschaftsrichtpläne oder Landschaftsentwicklungskonzepte wichtige Grundlagen um zu entscheiden, wo Speziallandwirtschaftszonen ausgeschieden werden können. Letztere werden in Sondernutzungsplänen (Gestaltungspläne, Bebauungsplänen, Überbauungsordnungen usw.) konkretisiert.

Die Bauvorschriften für Speziallandwirtschaftszonen können Einschränkungen bei der Art der Nutzung vorsehen, wenn überwiegende öffentliche Interessen die Einschränkungen begründen (z.B. Ausschluss von Tierhaltung in der Nähe von Wohnzonen, Verhinderung grosser spiegelnder Glasflächen).

Quellen:
RPG 16a
RUCH/MUGGLI, Kommentar RPG, Art. 16a N 38 ff.

Speziallandwirtschaftszone; Rechtsnatur

Die Speziallandwirtschaftszone ist gemäss Gesetzessystematik eine bundesrechtliche Nutzungszone ausserhalb des Baugebietes. Unter Umständen kann sie jedoch so dicht überbaut werden, dass sie faktisch zu einer «landwirtschaftlichen Bauzone» wird. Aus der systemati-

schon Einordnung als Nichtbauzone ergibt sich, dass das Gemeinwesen keine Erschliessungspflicht nach Artikel 19 RPG trifft. Ferner folgt daraus, dass Ausnahmen von den Vorschriften der Speziallandwirtschaftszone nur nach Artikel 24 ff. RPG erteilt werden können. Die Gemeinde kann somit keine Umnutzung einer nicht mehr benötigten Tiermasthalle in einen Lagerraum für nichtlandwirtschaftliche Zwecke bewilligen (→ Verfahren). Speziallandwirtschaftszonen sind gleich wie andere ausserhalb der Baugebiete gelegene Spezialzonen (Abbau- und Deponiezonen, Golfplatzzonen etc.) zu behandeln.

Quellen:
RPG 16, 3
Speziallandwirtschaftszone Gemüse- und Gartenbau: Urteil BGer 1C_157/2009 vom 26.11.2009, Wikon LU, in Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 3921; Abbau- und Deponiezone: Urteil des BGr. 1A.50/2001 vom 11.9.2001, Ufhusen LU, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 2286
RUCH/MUGGLI, Kommentar RPG, Art. 16a N 42

Speziallandwirtschaftszone; Zonenkonformität

In der Speziallandwirtschaftszone sind alle Bauten und Anlagen zonenkonform, die – unabhängig von der Produktionsmethode – dazu dienen, Landwirtschaftsprodukte herzustellen. Das kann ein Gewächshaus mit Hors-sol-Kulturen sein, aber auch eine Masthalle für die Tierzucht. Selbstverständlich ist auch die den Boden bewirtschaftende Landwirtschaft zulässig. Die Speziallandwirtschaftszone ist jener Teil der bundesrechtlichen Landwirtschaftszone, der alle unter das Landwirtschaftsgesetz fallenden Aktivitäten zulässt und somit das so genannte «Produktmodell» uneingeschränkt umsetzt. Die Kantone und Gemeinden können den Katalog der bundesrechtlich zulässigen Nutzungen nicht erweitern, aber einschränken (Art. 16a Abs. 3

RPG). Zonenkonform sind im Rahmen von Artikel 34 Absatz 2 – 4 RPV auch die entsprechenden → Aufbereitungs-, → Lagerungs- und → Verkaufsanlagen sowie die für den Betrieb notwendigen Wohnbauten (→ Wohnen, Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone).

Quellen:

RPG 16a, 3; RPV 34, 1; RPV 38

Ringkühkampfarena: Urteil BGer 1C_49/2017, 1C_61/2017 vom 26.09.2017, Raron VS, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 5379

ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, IV Ziff. 2.3.1

BOLZ MARCEL, Zonenkonforme Bauten in der Landwirtschaftszone – neue Aspekte, ZBI 2001 281

Standortgebundenheit



Seilbahnstationen und Bergrestaurants wie hier auf dem Chäserrugg im Toggenburg sind oft standortgebunden.

Foto: A. Straumann, EspaceSuisse

Nicht zonenkonforme Neubauten und ausserhalb des Anwendungsbereichs der Artikel 24a-e RPG fallende Änderungen dürfen ausnahmsweise bewilligt werden, wenn ihr Zweck den Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (→ Interessenabwägung). Nur objektive Gründe – beispielsweise technischer, betrieblicher oder topografischer Art – können die Standortgebundenheit rechtfertigen. Dies kann etwa für Bergre-

staurants, Wasserreservoirs, Mobilfunkantennen usw. gelten (positive Standortgebundenheit). Eine negative Standortgebundenheit kann vorliegen für Bauten, die wegen ihrer Immissionen in der Bauzone ausgeschlossen sind oder nicht sinnvoll betrieben werden können, wie etwa ein kleiner Schiessstand.

Bei der Beurteilung der Standortgebundenheit kann weder auf die subjektiven Vorstellungen und Wünsche des Einzelnen noch auf die persönliche Zweckmässigkeit oder Bequemlichkeit abgestellt werden. Auch finanzielle Gründe vermögen keine Standortgebundenheit zu begründen, weil sie in praktisch jedem Fall geltend gemacht werden könnten. Dass das Land ausserhalb der Bauzone billiger ist als in den Bauzonen, ist eine Konsequenz des Bauverbots ausserhalb der Bauzonen und somit kein Grund für eine Ausnahmegewilligung. Selbst standortgebundene Bauten können unzulässig sein, wenn die → Interessenabwägung zeigt, dass ihnen überwiegende Interessen (beispielsweise der Landschaftsschutz) entgegenstehen. Standortgebundene Bauten und Anlagen mit bedeutenden Auswirkungen auf Raum, Umwelt und Erschliessung unterliegen einer → Planungspflicht.

Quellen:

RPG 24

Standortgebundenheit bejaht: Bauschutttaufbereitungsanlage: Urteil BGer 1C_561/2016 vom 14.11.2017, Warth-Weiningen TG, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 5402; Mobilfunkantennen: BGE 141 II 245, Bichelsee-Balterswil TG, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 4865; BGE 138 II 570, La Folliaz FR, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 4563; Urteil BGer 1C_478/2008 vom 28.8.2009, Nesslau-Krummenau SG, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 3880; Bergrestaurant: Urteil BGer 1C_533/2010 vom 20.7.2011, Glarus Süd, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 4169; Parkplatz: Urteil BGer 1C_36/2009 vom 14.7.2009, Altendorf SZ, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 3861

Standortgebundenheit verneint: Werkzeugschuppen: Materialschuppen: Urteil BGer 1C_284/2017 vom 1.3.2018, Kriens LU, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 5463; Urteil BGer 1C_188/2016 vom 20.10.2016, Icoigne VS, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 5217; Abend- und Nachtbetrieb eines Pistenrestaurants: Urteil

BGer 1C_640/2015 vom 20.09.2016, Davos GR, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 5228; Trafostation: Urteil BGer 1C_604/2014 vom 12.05.2015, Sirnach TG, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 4826; Aussenmöblierung Üetliberg: Urteil BGer 1C_610/2012 vom 20.02.2014, Stallikon ZH, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 4621; Tierheim: Urteil BGer 1C_312/2012 vom 17.4.2013, Muhlen AG, in Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 4444; Hotelbetrieb: Urteil BGer 1C_328/2010 vom 7.3.2011, Stallikon ZH, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 4089; Kapelle: Urteil BGer 1C_203/2009 vom 1.12.2009, Törbel VS, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 3882

Abgrenzung von Art. 22 und 24 RPG: Urteil BGer 1P.291/2005 vom 10.11.2005, Samnau GR, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 3089

MUGGLI, Praxiskommentar RPG, Art. 24

Streusiedlungsgebiet; Nichtlandwirtschaftliches Wohnen

→ Wohnen, nichtlandwirtschaftliches,
Dauerwohnsitz

Streusiedlungsgebiet; Definition



Das Toggenburg im Kanton St. Gallen ist ein typisches Streusiedlungsgebiet. Foto: B. Jud, EspaceSuisse

Zu den vom Raumplanungsgesetz privilegierten Streusiedlungsgebieten (Art. 39 Abs. 1 RPV) zählen nur Gebiete, in denen verstreute Einzelbauten einer traditionellen (landwirtschaftlichen) Siedlungsform entsprechen, nicht aber solche, die in neuerer Zeit nach und nach entstanden sind. Mit den Umnutzungserleichterungen soll in diesen Gebieten die raumplanerisch erwünschte Dauerbesiedelung gefördert werden. Die Streusiedlungsgebiete sind gemäss Artikel 39 RPV im kantonalen Richtplan räumlich festzulegen. Die → Zweckänderungen zu Wohn- und gewerblichen Zwecken sind → standortgebunden (Art. 39 Abs. 1 RPV).

Quellen:

RPV 39, 1

ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, Ziff. IV 2.4.1

MUGGLI, Praxiskommentar RPG, Vorbem. zu den Art. 24 bis 24e und 37a; Art. 24 N 34 ff.

Streusiedlungsgebiet; Gewerbe

In traditionellen Streusiedlungsgebieten können nicht mehr benötigte landwirtschaftliche Bauten oder Gebäudekomplexe, die Wohnungen enthalten, für das örtliche Kleingewerbe umgenutzt werden (Art. 39 Abs. 1 Bst. b RPV). Im Gegensatz zu den → nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieben im Sinne von Artikel 24b RPG ist die Fläche «in der Regel» auf die Hälfte des Gebäudes oder des Gebäudekomplexes beschränkt. Die betriebswirtschaftlichen Einschränkungen eines → nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebs gelten für diesen Ausnahmetatbestand dagegen nicht. Der Betrieb kann somit auch von einer Drittperson geführt werden. Voraussetzungen sind indessen, dass der Kanton diese Umnutzungsmöglichkeiten zulässt und die zu fördernden Streubaugebiete in seinem Richtplan räumlich festgelegt hat. Zusätzlich gelten eine Reihe

von Voraussetzungen, wie sie auch bei den → Zweckänderungen nach Artikel 24d RPG erfüllt sein müssen (etwa bezüglich äusserer Erscheinung, Erschliessung usw.).

Quellen:

RPV 39

Zulässige Flächenbeanspruchung des Kleingewerbes: BGE 132 II 21 (Turbenthal ZH), in: Urteilssammlung Espace-Suisse Nr. 3092

ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, Ziff. IV 2.4.1

MUGGLI, Praxiskommentar RPG, Vorbem. zu den Art. 24 bis 24e und 37a; Art. 24 N 34 ff.

Teilweise Änderung; Renovation einer nicht zonenkonformen Baute

Bei einer Renovation ist zuerst zu prüfen, ob das Vorhaben einer Baubewilligung bedarf. Das bestimmt sich nach kantonalem sowie nach eidgenössischem Recht. Bauliche Massnahmen an nicht zonenkonformen Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone können bewilligungspflichtig sein, selbst wenn es nur geringfügige Änderungen wie den Einbau von Dachflächenfenstern geht. Der blosse Unterhalt und eine Renovation ohne Erhöhung des Nutzwertes (z.B. Ersatz bestehender Fenster, Erneuerung der sanitären Einrichtungen) fallen hingegen unter die → Besitzstandsgarantie (Art. 26 BV) und sind bewilligungsfrei.

Quellen:

RPG 24; RPG 24b; RPG 24c; RPG 24d; RPG 37a; RPV 39; RPV 41 ff.

Unterhalt einer Pergola: Urteil BGER 1C_196/2016 du 13.02.2017, Le Landeron NE, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 5269; Isolierung Estrich: Urteil BGER 1C_157/2011 vom 21.7.2011, Stetten AG, in Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 4177

ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPG, Ziff. IV 2.4.3

MUGGLI, Praxiskommentar RPG, Vorbem. zu den Art. 24 bis 24e und 37a, Art. 24 bis 24e, Art. 37a

Teilweise Änderung; Anwendungsbereich

Nicht alle Bauten ausserhalb der Bauzonen profitieren von der erweiterten → Besitzstandsgarantie nach Artikel 24c RPG und können entsprechend teilweise geändert oder erweitert werden. Die Privilegierung (→ teilweise Änderung, Umfang) ist nur → altrechtlichen Bauten vorbehalten. Darunter fallen Bauten,

- die vor dem 1. Juli 1972 rechtmässig erstellt wurden (Inkrafttreten des Gewässerschutzgesetzes 1972, mit erstmaliger Trennung der Bauzone von der Nichtbauzone), oder
- die später rechtmässig erstellt, jedoch nachträglich einer Nichtbauzone zugewiesen wurden (meistes als Folge einer Verkleinerung der Bauzone).



Art. 24c RPG setzt voraus, dass die Baute vorher noch bestimmungsgemäss nutzbar und keine Ruine war.

Foto: L. Bühlmann, EspaceSuisse

Auch bestehende, am 1. Juli 1972 noch landwirtschaftlich genutzte → altrechtliche Wohnbauten profitieren seit der Revision 2012 von der erweiterten → Besitzstandsgarantie nach Artikel 24c RPG. Insofern ist die Überschrift zu Artikel 24c «Bestehende zonenwidrige Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen» nicht mehr korrekt. Unter die Bestimmung können im Unterschied zu früher auch zonenkonform genutzte Wohnbauten fallen.

Neurechtliche landwirtschaftliche Wohnbauten können nur nach Artikel 24d Absatz 1 RPG einer nichtlandwirtschaftlichen Wohnnutzung zugeführt werden. In diesen Fällen erlaubt Artikel 42a Absatz 1 RPV bauliche Anpassungen, um ein zeitgemässes Wohnen zu ermöglichen (→ Erweiterung).

Den Bewohnerinnen oder Bewohnern einer nahen Wohnbaute wird unter gewissen Voraussetzungen erlaubt, in unbewohnten Gebäuden oder Gebäudeteilen bauliche Massnahmen für die hobbymässige → Tierhaltung vorzunehmen (Art. 24e RPG, Art. 42b RPV).

Alleinstehende, landwirtschaftlich genutzte Ökonomiebauten oder nach der massgeblichen Rechtsänderung (1. Juli 1972) errichtete standortgebundene Bauten (→ Standortgebundenheit) können nicht nach Artikel 24c RPG/Artikel 42 RPV geändert werden. Für sie gelten ausschliesslich die Voraussetzungen von Artikel 16a bzw. 24 RPG

Quellen:

RPG 24c; RPG 24e; RPV 41 ff.

Umnutzung Schützenhaus in Jugendtreff, Urteil BGer 1C_281/2015 vom 28.06.2016, Eschlikon TG, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 5112; Umnutzung Altersheim in Flüchtlingsheim, Urteil BGer 1C_178/2015 und 1C_168/2015 vom 11.05.2016, Fischbach LU, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 5056 Wohnnutzung einer Heubarge abgelehnt: Urteil BGer 1C_514/2011 vom 6.6.2012, Maladers GR, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 4384

ARE, Erläuterungen zur Revision der Raumplanungsverordnung vom 10. Oktober 2012; ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, Ziff. V 5.2; ARE, Erläuterungen zur Revision der Raumplanungsverordnung vom 4. Juli 2007, Art. 42, 42b und 42c; ARE, Empfehlungen, V: Bewilligungen nach Artikel 24c RPG; Änderungen an zonenwidrig gewordenen Bauten und Anlagen

MUGGLI, Praxiskommentar RPG, Art. 24c N 22 ff.; Art. 24d; Art. 24e; MUGGLI RUDOLF/PFLÜGER MICHAEL, Bestehende Wohnbauten ausserhalb der Bauzonen, in: VLP-ASPAN, RAUM & UMWELT 1/2013

Teilweise Änderung; Umfang

Eine teilweise Änderung gemäss Artikel 24c RPG setzt voraus, dass die → Identität der Baute einschliesslich ihrer Umgebung im Wesentlichen gewahrt wird. Gemessen wird die Veränderung am Zustand, der zur Zeit der Rechts- oder Planänderung bestand, also am 1. Juli 1972 oder anlässlich einer späteren Zuweisung zur Landwirtschaftszone (→ teilweise Änderung, Anwendungsbereich). Bei landwirtschaftlichen Wohnbauten ist massgebend, wann das Gebäude erstellt wurde. Es muss vor der massgeblichen Rechtsänderung erstellt worden sein (Art. 42a Abs. 2 RPV). Seit der Gesetzesrevision im Jahr 2012 fallen auch → altrechtliche landwirtschaftliche Wohnbauten, welche am Stichtag des 1. Juli 1972 noch landwirtschaftlich genutzt wurden, unter Artikel 24c RPG.



Ein Maiensäss oberhalb der Gemeinde Gruesch GR wird erweitert. Foto: B. Jud, EspaceSuisse

Der Begriff der «massvollen Erweiterung» (Art. 24c Abs. 2 RPG) wird in Artikel 42 RPV präzisiert. Die → Identität ist unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen. Für die quantitative Erweiterung gelten aber folgende Regeln:

- Innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens darf die anrechenbare Bruttogeschoss-

fläche bis zu maximal 60 Prozent erweitert werden (Art. 42 Abs. 3 Bst. a RPV).

- Eine Begrenzung der Nebenflächen (z.B. Waschküchen, Estrich- und Kellerräume, Abstellräume) und der anrechenbaren Bruttogeschossfläche auf maximal 100 m² gibt es seit der Revision 2012 nicht mehr. Damit Nebenflächen nicht nach und nach zu Wohnraum werden, müssen solche Nebenflächen stets unbeheizt sein; es darf keine spezielle Isolation angebracht werden und alle Einrichtungen sind zu unterlassen, die einer Umnutzung Vorschub leisten könnten. Dies zu prüfen, ist keine leichte Aufgabe für die Vollzugsbehörden. Klargestellt wird in Buchstabe a, dass das Anbringen einer Aussenisolation als Erweiterung innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens gilt.
- Für Erweiterungen, die teilweise ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens erfolgen, dürfen die anrechenbare Bruttogeschossfläche und die Gesamtfläche (Summe von anrechenbarer Bruttogeschossfläche und Brutto-Nebenfläche) weder 30 Prozent noch 100 m² überschreiten. Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens werden dabei nur zur Hälfte angerechnet (Art. 42 Abs. 3 Bst. b RPV).
- Seit der Revision 2012 dürfen Erweiterungen ausserhalb des Gebäudevolumens nur noch vorgenommen werden, wenn mindestens eine der drei folgenden Voraussetzungen erfüllt ist (Art. 24c Abs. 4 RPG): Die Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild müssen
 - für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder
 - eine energetische Sanierung nötig, oder
 - darauf ausgerichtet sein, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern.

Für den Wiederaufbau ist Absatz 3 Buchstabe a (Erweiterung innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens) nicht anwendbar (Art. 42 Abs. 4 RPV). Unabhängig davon, ob die Nutzflächen

erweitert oder bei einer Erweiterung die flächenmässigen Grenzen eingehalten werden, ist eine Gesamtbeurteilung der → Identität der Baute vorzunehmen.

Damit von den Ausnutzungsprivilegien des Artikel 24c RPG Gebrauch gemacht werden darf, dürfen dem Vorhaben keine wichtigen Anliegen der Raumplanung – beispielsweise der Landschafts- oder Umweltschutz – entgegenstehen (→ Interessenabwägung). Weiter enthält seit der Revision 2012 der Artikel 43a RPV Voraussetzungen, die bei sämtlichen Änderungen bestehender Bauten einzuhalten sind.

«Teilweise Änderungen» nicht mehr zonenkonformer gewerblicher Bauten können nur bewilligt werden, wenn sie die besonderen Voraussetzungen nach Artikel 37a RPG/Artikel 43 RPV erfüllen (→ Bauten und Anlagen, gewerbliche).

Quellen:

RPG 24c; RPV 41, 42; RPV 43a

Erweiterungsmass: Urteil BGER 1C_48/2017 vom 22.12.2017, Grindelwald BE, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 5474; Urteil BGER 1C_382/2016 vom 6.4.2017, Obersaxen Mundaun GR, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 5292; Urteil BGER 1C_247/2015 vom 14.01.2016, Kanton Genf, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 4974; Urteil BGER 1C_415/2014 vom 01.10.2015, Walchwil ZG, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 4942; Urteil BGER 1C_429/2014 vom 17.07.2015, Kanton Genf, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 4918; Urteil BGER 1C_347/2014 vom 16.01.2015, Uster ZH, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 4767; für weitere Entscheide vgl. → Identität

ARE, Erläuterungen zur Revision der Raumplanungsverordnung vom 10. Oktober 2012; ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, Ziff. IV 2.4.4; ARE, Empfehlungen, V: Bewilligungen nach Artikel 24c RPG: Änderungen an zonenwidrig gewordenen Bauten und Anlagen; ARE, Erläuterungen zur Revision der Raumplanungsverordnung vom 4. Juli 2007, Art. 42

MUGGLI, Praxiskommentar RPG, Art. 24c N 22 ff., Art. 24d; Art. 37a; MUGGLI RUDOLF/PFLÜGER MICHAEL, Bestehende Wohnbauten ausserhalb der Bauzonen, in: VLP-ASPAN, RAUM & UMWELT 1/2013

Tierhaltung

Tierhaltung ist neben dem Pflanzenbau eine zonenkonforme landwirtschaftliche Tätigkeit. Zu unterscheiden ist zwischen

- der Tierhaltung, die auf einer ausreichenden eigenen Futtergrundlage beruht und in der Landwirtschaftszone generell zonenkonform ist, und
- der Tierhaltung, der die eigene Futtergrundlage fehlt und die nur in Form einer → inneren Aufstockung oder in der → Speziallandwirtschaftszone zonenkonform ist.

Auch die Tierhaltung im → Nebenerwerb berechtigt dazu, zonenkonforme Ställe zu bauen (→ Ökonomiebauten), wenn die Tierhaltung landwirtschaftlich bedeutend ist. Dazu muss die Tierhaltung in grösserem (Arbeits-) Umfang betrieben werden und ein ansehnliches Erwerbseinkommen erzielen.



Die Schweine- und Rinderhaltung ist eine zonenkonforme landwirtschaftliche Tätigkeit.

Foto: M. Ramseyer, EspaceSuisse

Hobymässige Tierhaltung (→ Hobbylandwirtschaft) zählt nicht zur Landwirtschaft (Art. 34 Abs. 5 RPV) und dafür bestimmte Bauten sind nicht zonenkonform. Allerdings kann die hobymässige Tierhaltung in leer stehenden Gebäuden unter

gewissen Voraussetzungen ausnahmsweise bewilligt werden (Art. 24e RPG → Tierhaltung hobymässig; Ausnahmebewilligung).

Der Bau von Gemeinschaftsställen, die im Alleineigentum eines Vertragspartners stehen, setzt für die Zonenkonformität eine anerkannte landwirtschaftliche → Betriebs- oder Betriebszweiggemeinschaft mit mindestens 10 Jahren Gültigkeitsdauer voraus (Art. 35 RPV). Damit soll Missbräuchen (Schein- oder Pseudogemeinschaften) vorgebeugt werden. Sachenrechtliche, also nicht auf einer Betriebsgemeinschaft beruhende Zusammenarbeitsformen (Aktiengesellschaft, Miteigentum usw.) sind ebenfalls möglich.

Quellen:

RPG 16a; RPV 35

Mutterschafhaltung: Urteil BGer 1C_27/2008 vom 26.6.2008, Confignon GE, in: Urteilsammlung EspaceSuisse Nr. 3670; Standortfrage: Urteil BGer 1C_306/2010 vom 2.12.2010, Schötz LU, in: Urteilsammlung EspaceSuisse Nr. 4056; Futtergrundlage: Urteil BGer 1A.103/2000 vom 9.4.2001, Maules FR, in: Urteilsammlung EspaceSuisse Nr. 2111; Futterküche für ausserbetriebliche Tierhaltung: Urteil BGer 1C_127/2008 vom 4.12.2008, Kriens LU, in: Urteilsammlung EspaceSuisse Nr. 3745; für weitere Entscheide vgl. → Aufstockung, innere und → Hobbylandwirtschaft

ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, Ziff. IV 2.3.1 und 2.3.2

RUCH/MUGGLI, Praxiskommentar RPG, Art. 16a; BOLZ MARCEL, Zonenkonforme Bauten in der Landwirtschaftszone – neue Aspekte, ZBI 2001 281

Tierhaltung hobymässig; Ausnahmebewilligung

Der mit der Teilrevision 2007 in Kraft gesetzte Artikel 24d Absatz 1^{bis} RPG gab Bewohnerinnen und Bewohnern einer nahen Wohnbaute die Möglichkeit, frei stehende → Ökonomiebauten für die hobymässige Tierhaltung zu nutzen,

wenn eine besonders tierfreundliche Haltung (Art. 42c RPV) gewährleistet wird. Seit der Revision 2013 ist die Bestimmung in Artikel 24e RPG verankert. Für eine Ausnahmegewilligung müssen die Voraussetzungen von Artikel 24d Absatz 3 RPG erfüllt sein (Wahrung der Grundstruktur, höchstens geringfügige Erweiterung der bestehenden Erschliessung usw.). Es muss insbesondere feststehen, dass für die betreffende Baute kein landwirtschaftlicher Bedarf mehr besteht.

In den unbewohnten Gebäuden oder Gebäudeteilen sind nebst den eigentlichen Ställen auch notwendige Nebenräume, wie beispielsweise eine Sattelkammer, zulässig. Neue Aussenanlagen sind zugelassen, wenn sie für eine tiergerechte Haltung notwendig sind (Tierschutzgesetzgebung). Als Aussenanlagen gelten offene, nicht überdachte Bauten und Anlagen. Bei Pferden zählen zu den tiergerechten Aussenanlagen die Ausläufe (auch allwettertaugliche, vgl. für die Dimensionen: Tierschutz-Richtlinie 800.106.06), nicht aber Plätze, die primär der menschlichen Beschäftigung mit dem Pferd – insbesondere dem Reiten – dienen. Auch bei den zugelassenen Aussenanlagen müssen die Voraussetzungen von Artikel 24d Absatz 3 RPG erfüllt sein.

Die geforderte Nähe zwischen der Wohnbaute und der Baute, in der hobbymäßig Tiere gehalten werden, ist bei jenen Bauten gegeben, die sich innerhalb eines ehemaligen Hofbereichs befinden (vgl. Art. 40 Abs. 1 Bst. a RPV). Denkbar ist auch, dass die Wohnbaute in der Bauzone liegt und das umzunutzende Gebäude auf einer angrenzenden Parzelle in der Landwirtschaftszone liegt. Durch das Erfordernis der nahe gelegenen Wohnbaute ergibt sich eine Beschränkung der Anzahl Tiere, denn die Bewohnerinnen und Bewohner der nahen Wohnbaute müssen die Tiere ohne fremde Hilfe betreuen können.

Die hobbymäßige Tierhaltung gemäss Artikel 24e RPG gilt als → Erweiterung der Wohnnut-

zung der nahe gelegenen Wohnbaute und ist an die rechtlich mögliche Erweiterung dieser Wohnbaute (Art. 42 Abs. 3 RPV) anzurechnen (Art. 42b RPV). Tierställe in ungeheizter Umgebung sind bei den Berechnungen nach Artikel 42 Absatz 3 RPV den Nebenflächen zuzuordnen.



Die Möglichkeiten für die hobbymäßige Tierhaltung, wie hier das Halten von Lamas, sind sehr beschränkt.

Foto: M. Ramseyer, EspaceSuisse

Seit der Änderung des Raumplanungsgesetzes vom 22. März 2013 wird die hobbymäßige Tierhaltung in einem eigenständigen Artikel (Art. 24e RPG) geregelt. Dies ist aus Gründen der Übersichtlichkeit zu begrüssen. Am Grundsatz, dass die hobbymäßige Tierhaltung in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform ist, ändert sich nichts. Für die Hobbytierhaltung kommen nur unbewohnte Gebäude oder Gebäudeteile in Frage, die in ihrer Substanz erhalten sind. Abbruchreife Bauten fallen als Umnutzungsobjekte ausser Betracht. Aussenanlagen dürfen «im Interesse einer tierfreundlichen Haltung» über die gesetzlichen Mindestmasse hinaus vergrössert werden, wenn dies mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbar ist und die Anlage reversibel ist. Daraus lässt sich allerdings kein Anspruch darauf ableiten, Aussenanlagen in der gemäss Tierschutzgesetzgebung empfohlenen

Dimension zu erstellen. Der Umstand, dass im Interesse einer tierfreundlichen Haltung grössere Aussenanlagen erwünscht sind, bedeutet – wie das Bundesgericht festhält – nicht, dass die empfohlenen Flächen zwingend bewilligt werden müssen. Es ist in jedem Fall eine Interessenabwägung vorzunehmen.

Früher durften für hobbymässig gehaltene Tiere nur dann Zäune errichtet werden, wenn sich der Stall in der Landwirtschaftszone befand. Mit der Gesetzesänderung vom 22. März 2013 wurden Zäune auch dann zulässig, wenn die Tiere innerhalb der Bauzone gehalten, aber ausserhalb geweidet werden. Voraussetzung ist, dass die Einzäunung der Beweidung dient. Die Einzäunung darf sich nicht nachteilig auf die Landschaft auswirken. Es sollen keine auffälligen Materialien oder Farben verwendet werden. Je nachdem kann sich auch die Art der Einzäunung als nicht landschaftsverträglich erweisen (z. B. Maschen-drahtgehege).

Quellen:

RPG 24e; RPV 42b; RPV 42c

Aussenanlagen: Urteil BGer 1C_302/2016 vom 18.1.2017, La Chau-de-Fonds, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 5316; Urteil BGer 1C_587/2014 vom 23.07.2015, Cuarny VD; in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 4914; Urteil BGer 1C_179/2013 vom 15.8.2013, Mühleberg BE, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 4494; Umzäunung: Urteil BGer 1C_5/2015 vom 28.04.2015, Herrliberg ZH, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 4823; für weitere Entscheide vgl. → Hobbylandwirtschaft

ARE, Wegleitung «Pferd und Raumplanung» Aktualisierte Version 2015; ARE, Erläuterungen zur Revision der Raumplanungsverordnung vom 4. Juli 2007, Art. 42b und 42c; Parlamentarische Initiative Pferdehaltung in der Landwirtschaftszone, Bericht der Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Nationalrates vom 24. April 2012, BBl 2012 6586; Bundesamt für Veterinärwesen Tierschutz-Richtlinie 800.106.06 MUGGLI, Praxiskommentar RPG, Art. 24e

Trockensubstanzpotenzial

Das Trockensubstanzpotential spielt eine Rolle für die Festlegung, in welchem Umfang ein überwiegend vom Boden abhängiger Landwirtschaftsbetrieb zonenkonform eine bodenunabhängige Tierzucht betreiben kann (→ Aufstockung, innere; landwirtschaftliche; Art. 36 RPV).

Die Tierhaltung in der traditionellen Landwirtschaftszone (exklusive → Speziallandwirtschaftszone) ist im Grundsatz dann zonenkonform, wenn der Betrieb selbst ausreichend Futter produziert. Im Rahmen der → inneren Aufstockung sind nach Artikel 16a Absatz 2 RPG Tierhaltungsbetriebe jedoch auch dann zonenkonform, wenn sie über keine ausreichende eigene Futtergrundlage verfügen. Bis zu welcher Grenze die Zonenkonformität noch gegeben ist, bestimmt sich entweder anhand des Vergleichs des → Deckungsbeitrags (Art. 36 Abs. 1 Bst. a RPV) oder des Trockensubstanzpotentials (Art. 36 Abs. 1 Bst. b RPV). Die Trockensubstanz ist jener Teil des pflanzlichen Ausgangsproduktes, der zurückbleibt, wenn ihm alles Wasser entzogen wird. Die Trockensubstanz (TS) ist eine bekannte Grösse im Pflanzenbau und in der Tierernährung. Beim Trockensubstanzvergleich im Sinne von Artikel 36 Absatz 1 RPV wird der Trockensubstanzbedarf der Tierhaltung mit dem Trockensubstanzpotential des betriebseigenen Pflanzenbaus verglichen. Beträgt das Trockensubstanzpotential mindestens 70 Prozent des Bedarfs für die Tierhaltung, so gilt der Betrieb noch als überwiegend bodenabhängig und ist damit in der Landwirtschaftszone zonenkonform.

Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung muss jedoch auch bei erfüllttem TS-Kriterium sichergestellt sein, dass der bodenunabhängige Betriebsteil gegenüber der bodenabhängigen Produktion von untergeordneter Bedeutung bleibt.

Quellen:

RPV 36

BGer Urteil 1C_426/2016 vom 23.08.2017, Waldkirch SG, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 5381; BGE 133 II 370, Böttstein AG, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 3426

ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, Ziff. IV 2.3.3.; ARE, Neues Raumplanungsrecht, Deckungsbeitrags- und Trockensubstanzkriterium nach Artikel 36 RPV, 2001; Konferenz der Landwirtschaftsämtler der Schweiz KOLAS, Arbeitsblatt DB/TS Tabellenkalkulation, abrufbar unter www.ltk-cdca.ch → Geschäfte → Landwirtschaftliches Bauen (Stand 18.07.2018)

Verfahren; Bewilligungen ausserhalb der Bauzonen

Über Bewilligungen für das Bauen ausserhalb der Bauzone entscheidet eine kantonale Behörde, unabhängig davon, ob das Vorhaben zonenkonform ist oder nicht (Art. 25 Abs. 2 RPG). Anstelle einer formellen Baubewilligung genügt auch eine blosser Zustimmung durch den Kanton. In diesem Fall erteilt die Gemeinde die Bewilligung. Verlangt wird jedoch eine zentrale kantonale Behörde, welche die Gesamtverantwortung übernimmt. Dies soll in den Kantonen einen einheitlichen Gesetzesvollzug gewährleisten. Der Kanton darf die Aufgabe, Baugesuche zu beurteilen, nicht an eine Bezirksbehörde übertragen.

Quellen:

RPG 25, 2

BGE 128 I 254, Kanton BE, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 2512

RUCH, Kommentar RPG, Art. 25 Rz. 26

Verkauf landwirtschaftlicher Produkte

Hier gilt das unter → Aufbereitung, Verarbeitung Gesagte (Art. 34 Abs. 2 RPV). Eigentliche

landwirtschaftliche Frischwarenmärkte oder Garten-Centers mit einem grossen Sortiment und grossem Parkplatzbedarf sind auf dem Bauernhof nicht zonenkonform (traditionelle → Landwirtschaftszone und → Speziallandwirtschaftszone). Sie gehören in eine Bauzone, weil mit einem solchen Betrieb der landwirtschaftliche oder gartenbauliche Charakter des Standortbetriebes nicht mehr gewahrt ist. Kleinere Verkaufsstellen können auch als → nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe (Art. 24b RPG) bewilligt werden. Sofern eigene Produkte verkauft werden, käme also für eine Bewilligung theoretisch auch Artikel 24b Absatz 1^{bis} RPG in Frage. Praktisch bringt er jedoch nichts, da die damit verbundenen Privilegien auch mit Artikel 16a RPG bzw. 34 Absatz 2 RPV gewährleistet sind, in deren Rahmen zudem auch Neubauten zulässig sind.



Die in einem Hofladen verkauften Produkte müssen zu mehr als der Hälfte aus dem Standortbetrieb oder einer Produktionsgemeinschaft stammen.

Foto: M.Hägi, EspaceSuisse

Quellen:

RPG 16a; RPG 24b; RPV 34, 2

ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, Ziff. IV 2.3.1; RUCH/MUGGLI, Praxiskommentar RPG, Art. 16a; MUGGLI, Praxiskommentar RPG, Art. 24b, RAVEL MARIE-FRANCE, Wann darf man in der Landwirtschaftszone landwirtschaftliche Produkte lagern, verarbeiten oder verkaufen?, in: VLP-ASPAN Informationsdienst 6/2003; BOLZ MARCEL, Zonenkonforme Bauten in der Landwirtschaftszone – neue Aspekte, ZBI 2001 281

Weiler

Kleinsiedlungen können in der Regel nicht als Bauzone ausgeschieden werden, weil sie die Anforderungen von Artikel 8a und Artikel 15 RPG an die Siedlungsentwicklung nach innen nicht erfüllen. Für den Erhalt bestehender, historisch gewachsener Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone können jedoch Spezialzonen nach Artikel 18 RPG ausgeschieden werden (Art. 33 RPV). Neben Weilern gilt dies auch für Gebäudegruppen, die nicht ganzjährig bewohnt werden, wie Maiensässe (Maiensässzone VS, Erhaltungszone GR).



Weiler wie Herrlisberg in Wädenswil ZH gehören zum Nichtbaugebiet. Foto: B. Jud, EspaceSuisse

Nicht jede Gebäudegruppe gilt jedoch als Kleinsiedlung. Unter Kleinsiedlung im Sinne der Raumplanungsverordnung versteht man eine Baugruppe von fünf bis zehn bewohnten Gebäuden, in offener oder geschlossener Bauweise, die wie eine Einheit wirken. Die Kantone können Weiler-, Erhaltungs- oder Maiensässzonen festlegen, wenn der kantonale Richtplan dies in der Karte oder im Text vorsieht. Weil sie die Anforderungen an Bauzonen nicht erfüllen, müssen die Kantone solche Zonen im Richtplan dem Nichtbaugebiet zuweisen. Bauvorhaben in Zonen für Kleinsiedlungen nach Artikel 33 RPV benötigen die Zustimmung einer kantonalen Behörde (Art. 25 Abs. 2 RPG).

Quellen:

RPV 33

BGE 123 II 289, Rickenbach ZH, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 1453; BGE 119 Ia 300, Zauggenried BE, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 673; Urteil BGer 1C_79/2008 vom 29.9.2008, Bösingens FR, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 3709

MUGGLI, Praxiskommentar RPG, Art. 18 N 24 ff.; BÜHLMANN LUKAS, Massgeschneiderte Lösungen für Kleinsiedlungen im ländlichen Raum, in: VLP-ASPAN, RAUM & UMWELT 1999, S. 37

Zahlreiche Kantone haben Bestimmungen zu Weilern in ihre Baugesetze oder Richtpläne aufgenommen. Einige Kantone haben Arbeitshilfen zu den Weilern herausgegeben: BE, Weilerzonen, Grundlagen für die Abgrenzung von Weilerzonen nach Art. 33 RPV, Bern 2012 (aktualisierte Version); SG, Wegleitung zur Ausscheidung von Weilerzonen, St. Gallen 1998; ZH, Merkblatt Weilerkernzonen, Zürich 2016

Wesensgleichheit

→ Identität

Wiederaufbau

Der Wiederaufbau ist ein Anwendungsfall der erweiterten → Besitzstandsgarantie. Bei einem landwirtschaftlichen Gebäude ist die Frage, ob es wieder aufgebaut werden darf, anhand der Regeln über die → Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone zu beurteilen; bei standortgebundenen Bauten nach Artikel 24 RPG (→ Standortgebundenheit).

→ Altrechtliche nichtlandwirtschaftliche Gebäude (zonenwidrig gewordene Bauten und Anlagen) sowie altrechtliche landwirtschaftliche Wohnbauten und angebaute Ökonomieanteile können gemäss Artikel 24c RPG wieder aufgebaut werden, wenn sie freiwillig abgebrochen oder durch höhere Gewalt (z.B. Feuer) zerstört wurden. Die Voraussetzungen dazu werden in Artikel 42 Absatz 4 RPV präzisiert. Die Baute muss vor der Zerstörung bzw. dem Abbruch

noch bestimmungsgemäss nutzbar gewesen sein und an ihrer Nutzung muss ein ununterbrochenes Interesse bestanden haben. Geringfügige Abweichungen vom alten Standort sind zulässig, wenn dies objektiv geboten erscheint. Der Neubau muss das Kriterium der → Identität erfüllen (Art. 42 Abs. 2 RPV). Den Neubau im Vergleich zur alten Baute zu vergrössern, ist nur in dem Umfang zulässig, den Artikel 24c Absatz 4 RPG erlaubt (zeitgemässe Wohnnutzung, energetische Sanierung oder bessere Einpassung in die Landschaft; → teilweise Änderung, Umfang). Absatz 3 Buchstabe a ist dabei nicht anwendbar. Der Wiederaufbau muss ferner kurz nach dem Abbruch oder der Zerstörung der alten Baute erfolgen und mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbar sein (→ Interessenabwägung, → teilweise Änderung, Anwendungsbereich). Weiter sind die allgemeinen Voraussetzungen gemäss Artikel 43a RPV zu beachten.

Neurechtliche landwirtschaftliche Wohngebäude, die gestützt auf Artikel 24d Absatz 1 RPG umgenutzt wurden, können nur nach Zerstörung durch höhere Gewalt wieder aufgebaut werden (Art. 42a Abs. 3 RPV). Die Grundsätze von Artikel 42 Absatz 4 RPV dürften sinngemäss gelten. Es ist nicht erlaubt, das alte Gebäude abzureissen und einen Ersatzbau zu errichten, wie dies bei altrechtlichen Bauten nach Artikel 24c RPG zulässig ist.

Sollen gewerbliche Bauten und Anlagen wieder aufgebaut werden, ist Artikel 24c RPG anzuwenden, weil Artikel 37a RPG diese Möglichkeit nicht vorsieht. (→ Bauten und Anlagen, gewerbliche).

Den Wiederaufbau schutzwürdiger Bauten hat der Gesetzgeber in Artikel 24d Absatz 2 RPG bzw. Artikel 39 Absatz 2 RPV nicht geregelt. Ein Wiederaufbau dürfte mit Blick auf den Schutzzweck jedoch kaum in Frage kommen. Mit Sicherheit ausgeschlossen ist der freiwillige Abbruch und Wiederaufbau.

Quellen:

RPG 24c; RPG 24d; RPV 41; RPV 42; RPV 42a; RPV 43a
Bleiben nur knapp 50 m² der ursprünglichen Baute bestehen, handelt es sich um einen Wiederaufbau: Urteil BGer 1C_382/2016 vom 6.4.2017, Obersaxen Mundaun GR, in: Urteilsammlung EspaceSuisse Nr. 5292; Bestimmungsgemässe Nutzbarkeit: Urteil 1C_374/2017 vom 01.11.2017, Hauteville FR, in: Urteilsammlung EspaceSuisse Nr. 5425, Standortverschiebung: Urteil BGer 1C_415/2014 vom 01.10.2015, Walchwil ZG, in: Urteilsammlung EspaceSuisse Nr. 4942; Urteil BGer 1A. 216/2006 vom 23.3.2007, Unterseen BE, in: Urteilsammlung EspaceSuisse Nr. 3333; Identität: Bau eines modernen Einfamilienhauses anstelle eines traditionellen Chalets: Urteil BGer 1C_268/2010 vom 25.11.2010, Weggis LU, in: Urteilsammlung EspaceSuisse Nr. 4064; Ersatz Bienenhäuschen durch ein Wochenendhaus: Urteil BGer 1A.238/2003 vom 17.6.2004, Zell ZH, in: Urteilsammlung EspaceSuisse Nr. 2801; Kein Anspruch auf Wiederaufbau einer rechtswidrig erstellten Baute: Urteil BGer 1A.17/2004 vom 19.5.2004, Mellikon AG, in: Urteilsammlung EspaceSuisse Nr. 2786
ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPG, Ziff. V 5.6 und 5.7.2; ARE, Erläuterungen zur Revision der Raumplanungsverordnung vom 4. Juli 2007, Art. 42; ARE, Erläuterungen zur Revision der Raumplanungsverordnung vom 10. Oktober 2012; ARE, Empfehlungen, V: Bewilligungen nach Artikel 24c RPG: Änderungen an zonenwidrig gewordenen Bauten und Anlagen
MUGGLI, Praxiskommentar RPG, Art. 24c; Art. 24d; MUGGLI RUDOLF/PFLÜGER MICHAEL, Bestehende Wohnbauten ausserhalb der Bauzonen, in: VLP-ASPAN, RAUM & UMWELT 1/2013

Wohnen; Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone

Neue Wohnbauten sind in der Landwirtschaftszone (alle Typen) zonenkonform, wenn sie

- einem landwirtschaftlichen Gewerbe im Sinne von Artikel 7 BGGB dienen;
- dieses Gewerbe voraussichtlich längerfristig bestehen kann;
- die Wohnbauten betriebswirtschaftlich für die dort arbeitende Familie und Angestellten sowie für die abtretende Generation unentbehrlich sind und

- ihnen keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.



Dieses widerrechtlich erstellte Wohnhaus im Kanton Bern darf nicht an nicht in der Landwirtschaft tätige Personen vermietet werden. Foto: J. Poux, EspaceSuisse

Es bedarf somit eines funktionalen Bezuges zwischen zonenkonformer Landwirtschaft und Wohnraum. Das Recht, ausserhalb der Bauzone zu wohnen, bleibt einem relativ engen Personenkreis vorbehalten (→ Wohnen, nichtlandwirtschaftliches). Dazu zählen nur Leute, die als Betriebsinhaber oder Hilfskräfte unmittelbar in der Landwirtschaft tätig sind, sowie die Familienangehörigen und die abtretende Generation, die ein Leben lang in der Landwirtschaft tätig war. In jedem einzelnen Fall ist nach objektiven Kriterien aufgrund einer gesamthaften Betrachtungsweise zu beurteilen, ob eine betriebliche Notwendigkeit besteht, ausserhalb der Bauzonen Wohnsitz zu nehmen. Subjektive Vorstellungen und Wünsche oder die persönliche Zweckmässigkeit und Bequemlichkeit sind nicht zu beachten.

Erforderlich ist eine dauernde Anwesenheit auf dem Betrieb. Ob eine dauernde Anwesenheit nötig ist, hängt ab von der Art und dem Umfang der betriebsnotwendigen Überwachungsaufgaben, von der Distanz zur nächsten Wohnzone und davon, ob das Gewerbe hauptberuflich ausgeübt

wird. Ist ein Wohnbedarf nachgewiesen, so ist er ist in erster Linie innerhalb der vorhandenen Bau- substanz zu befriedigen. Ein neuer Bedarf kann nicht dadurch gerechtfertigt werden, dass bestehende Wohnungen an Nichtlandwirte vermietet oder im Wohnrecht abgegeben werden.

In bestehenden, für die Landwirtschaft nicht mehr benötigten Wohnbauten ist das nichtlandwirtschaftliche Wohnen nicht zonenkonform, aber es kann mittels Ausnahmegewilligung nach Artikel 24a (Zweckänderung ohne baulichen Massnahmen), 24c (altrechtliche Bauten) oder 24d Abs. 1 (neurechtliche Bauten) bewilligt werden (→ Zweckänderung).

Quellen:

RPG 16a; RPV 34, 3; RPV 34, 4

Neubau einer Wohnbaute: Urteil BGER 1C_135/2016 vom 01.09.2016, Forst-Längenbühl BE, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 5165; Urteil BGER 1C_408/2012 vom 19.8.2013, Oberiberg SZ, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 4497; Urteil BGER 1C_67/2007 vom 20.9.2007, Nusshof BL, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 3448; Urteil BGER 1A.19/2001 vom 22.8.2001, Risch ZG, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 2140; Objektive Notwendigkeit von zusätzlichem Wohnraum verneint: RRB-AG Nr. 2014-000900 vom 20.8.2014, Boswil AG, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 4707; Urteil BGER 1C_806/2013 vom 04.06.2014, Horw LU, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 4648; Urteil BGER 1A.184/2006 vom 15.2.2007, Walchwil ZG, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 3298; Urteil BGER 1A.78/2006 vom 1.12.2006, Bubendorf BL, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 3274; Ausbau Dachgeschoss: Urteil BGER 1C_127/2009 vom 2.9.2009, Hüttikon ZH, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 3912

ARE, Erläuterungen RPG, Ziff. IV 2.3.1

RUCH/MUGGLI, Kommentar RPG, Art. 16a; BÜHLMANN LUKAS, Neubau Bauernhaus, in: VLP-ASPAN, INFORAUM 4/2016, S. 20 ff.; VLP-ASPAN, BÜHLMANN LUKAS, Hohe Anforderungen an die Bewilligung von Bauten in der Landwirtschaftszone, in: VLP-ASPAN, INFORAUM 5/2009, S. 3 ff.;

Wohnen, nichtlandwirtschaftliches; Dauerwohnsitz

Wenn die nichtlandwirtschaftliche Bevölkerung in der Landwirtschaftszone wohnen will, stehen verschiedene Ausnahmebestimmungen zur Verfügung. Artikel 24a RPG stellt die rechtliche Grundlage dar, wenn bestehender landwirtschaftlicher Wohnraum ohne bauliche Massnahmen und ohne neue Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt von Nichtlandwirten genutzt wird. In nicht mehr benötigten landwirtschaftlichen Wohnbauten ist unter bestimmten Voraussetzungen nichtlandwirtschaftliches Wohnen zugelassen. Dabei wird unterschieden, ob es sich um → altrechtliche (Art. 24c Abs. 3 RPG, Art. 42 RPV) oder neurechtliche Bauten handelt (Art. 24d Abs. 1 und 3 RPG, Art. 42a RPV). Artikel 24d Absatz 2 ermöglicht in → schutzwürdigen Bauten nichtlandwirtschaftliches Wohnen (vollständige → Zweckänderung). In traditionellen → Streusiedlungsgebieten ist in bestehenden Bauten nichtlandwirtschaftliches Wohnen und die Erweiterung bestehenden Wohnraums in angrenzende Ökonomieteile möglich, wenn die Bauten nach der Änderung ganzjährig bewohnt werden (Art. 39 RPV). Die Schaffung von Zweitwohnungen ist ausgeschlossen.

Quellen:

RPG 24a; RPG 24c; RPG 24d; RPV 39; RPV 42, RPV 42a; RPV 43a

Neurechtliches Wohnhaus nach Bau nichtlandwirtschaftlich genutzt: Urteil BGer 1C_135/2016 vom 01.09.2016, Forst-Längenbühl BE, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 5165; vergrößerter Wiederaufbau nach Brand: BGE 129 II 396, Adligenswil LU, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 2609; Isolation Estrich als Erweiterung Wohnraum: Urteil BGer 1C_157/2011 vom 21.7.2011, Stetten AG, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 4177; Ein Büro gehört nicht zum zeitgemässen Wohnen: Urteil BGer 1A.290/2004 vom 7.4.2005, Herisau AR, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 3069; Streusiedlungsgebiet: BGE 137 II 338, Oberegg AI, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 4108

ARE, Erläuterungen zur Revision der Raumplanungsverordnung vom 10. Oktober 2012

MUGGLI, Praxiskommentar RPG, Art. 24c und Art. 24d; MUGGLI RUDOLF/PFLÜGER MICHAEL, Bestehende Wohnbauten ausserhalb der Bauzonen, in: VLP-ASPAN, RAUM & UMWELT 1/2013

Wohnen, nichtlandwirtschaftliches; Zweitwohnung

Am 11. März 2012 wurde der Verfassungsartikel über Zweitwohnungen angenommen (Art. 75b BV). Er beschränkt den Anteil von Zweitwohnungen am Gesamtbestand der Wohneinheiten und der für Wohnzwecke genutzten Bruttogeschossfläche einer Gemeinde auf höchstens 20 Prozent. Am 1. Januar 2016 sind das Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG, SR 702) und die Zweitwohnungsverordnung (ZWW, SR 702.1) in Kraft getreten, welchen den Verfassungsartikel umsetzen.

Erstwohnungen innerhalb oder ausserhalb der Bauzone, die am Tag der Annahme des Verfassungsartikels (11. März 2012) bestanden, können gemäss dieser Ausführungsgesetzgebung weiterhin in Zweitwohnungen umgenutzt werden, unabhängig davon, wie hoch der Anteil an Zweitwohnungen in einer Gemeinde ist (Art. 11 ZWG). Für bestehende Bauten ausserhalb der Bauzone gilt jedoch die Raumplanungsgesetzgebung des Bundes. Dies bedeutet, dass Erstwohnungen gestützt auf drei Ausnahmetatbestände in Zweitwohnungen umgenutzt werden können. Es sind dies:

- Artikel 24a RPG: Umnutzungen von Erst- in Zweitwohnungen ohne bauliche Veränderungen
- Artikel 24c RPG: Umnutzungen nichtlandwirtschaftlicher Erstwohnungen in Zweitwohnungen (→ teilweise Änderung). Hier sind unter bestimmten Voraussetzungen auch

Erweiterungen zulässig (→ Erweiterung; einer zonenwidrigen Nutzung, Art. 42 Abs. 3 Bst. a RPV).

- Artikel 24d Absatz 1 RPG: Umnutzungen von bisher landwirtschaftlich genutzten, aber für die Landwirtschaft nicht mehr benötigten Erstwohnungen in Zweitwohnungen.

Die raumplanungsrechtlichen Erweiterungsmöglichkeiten für Zweitwohnungen können gestützt auf Artikel 24c RPG grosszügiger ausfallen als jene innerhalb der Bauzonen. Der Grund dafür ist, dass die Zweitwohnungsgesetzgebung innerhalb der Bauzone für Erweiterungen eine Beschränkung auf maximal 30 Prozent der Hauptnutzfläche vorschreibt (Art. 11 Abs. 3 ZWG).

Ausserhalb der Bauzonen sind Umnutzungen in Zweitwohnungen jedoch nur zulässig, wenn die bestehende Erschliessung «höchstens geringfügig» erweitert wird und die Voraussetzungen nach Artikel 24d Absatz 3 RPG bzw. Artikel 43a RPV erfüllt sind. Mit Blick auf den Verfassungartikel über Zweitwohnungen (Art. 75b BV) und gestützt auf die Vorschrift, dass den oben erwähnten Ausnahmen «keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (dürfen)» (Art. 24d Abs. 3 Bst. e RPG und Art. 43a Bst. e RPV), sind solche Bewilligungen zurückhaltend zu erteilen.

Neue Zweitwohnungen sind schliesslich auch in geschützten Bauten ausserhalb der Bauzonen möglich. Dies gilt für → schützenswerte Bauten (Art. 24d Abs. 2 RPG) und → landschaftsprägende Bauten (Art. 39 Abs. 2 RPV). Unzulässig sind Zweitwohnungen jedoch in traditionellen → Streusiedlungsgebieten, weil dort die Dauerbesiedlung gestärkt werden soll (Art. 39 Abs. 1 Bst. a RPV). Aber auch in diesen Gebieten können Zweitwohnungen gestützt auf Artikel 24c Absatz 3 RPG (→ Teilweise Änderung; Anwendungsbe reich) oder Artikel 24d Absatz 2 RPG (→ schützenswerte Bauten) erstellt werden, sofern die entsprechenden Voraussetzungen erfüllt sind.

Quellen:

RPG 24a; RPG 24b; RPG 24c; RPG 24d; RPV 39; RPV 40; RPV 42; RPV 42a; ZWG 9; ZWG 11

Keine Möglichkeit anstelle einer Personalunterkunft neu Zweitwohnungen zu realisieren: Urteil BGER 1C_488/2010 vom 8.9.2011, St. Moritz GR, in: Urteilsammlung EspaceSuisse Nr. 4209

ARE, Bundesgesetz über Zweitwohnungen (Entwurf) vom 26. Juni 2013 und Erläuterungen

MUGGLI, Praxiskommentar RPG, Art. 24a bis 24d; SHK - STALDER, Art. 9 ZWG; SHK - PFAMMATER, Art. 11 ZWG

Zonenkonformität

→ Landwirtschaftszone, Zonenkonformität

→ Speziallandwirtschaftszone, Zonenkonformität

Zweckänderung; von landwirtschaftlichen Bauten

Nicht mehr benötigte landwirtschaftliche Gebäude können unter zahlreichen Ausnahmetatbeständen umgenutzt (d.h. in ihrer Zweckbestimmung geändert) werden.

Eine Zweckänderung ist zum Beispiel möglich, wenn keine baulichen Massnahmen nötig sind und keine neuen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt entstehen sowie kein anderer Bundeserlass dieser Zweckänderung entgegensteht (Art. 24a RPG). Möglich ist also etwa, dass eine nicht mehr benötigte Scheune umgenutzt wird in eine Einstellhalle für Wohnwagen und andere Geräte (→ Besitzstandsgarantie).

Weiter kann unter den Voraussetzungen von Artikel 24b RPG in einem bestehenden Gebäude ein → nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb eingerichtet werden.

Altrechtliche Bauten und Anlagen können im Sinne von Artikel 24c RPG teilweise geändert werden, was eine teilweise Zweckänderung mitbeinhalten kann (→ teilweise Änderung). Dies erlaubt es zum Beispiel, ein Bauernhaus in einem bestimmten Umfang in den angebauten Ökonomietrakt zu erweitern (Art. 42 Abs. 3 RPV, vgl. auch → Erweiterung, → Wiederaufbau).

Neurechtliche landwirtschaftliche Wohnbauten, die in ihrer Substanz erhalten sind, können dem nichtlandwirtschaftlichen → Wohnen zugeführt werden (Art. 24d Abs. 1 und 3 RPG). Das Gleiche gilt für die als schützenswert anerkannten Gebäude (Art. 24d Abs. 2 und 3 RPG, Art. Art. 39 Abs. 2 RPV, → schutzwürdige Bauten). Die Ausdehnung des Wohnteils in den (angebauten) Ökonomieteil ist für altrechtliche Wohnbauten, wie oben erwähnt, bis zu den Grenzen von Artikel 42 Absatz 3 RPV möglich (→ Erweiterung). Für neurechtliche Wohnbauten ist eine solche Ausdehnung nur zulässig, wenn sie für ein zeitgemässes Wohnen unumgänglich ist (Art. 42a Abs. 1 RPV; → Erweiterung). Bei schutzwürdigen Bauten bildet in erster Linie der Schutzzweck die Grenze des Erlaubten (Art. 24d Abs. 2 und 3 RPG, Art. 39 Abs. 2 RPV).

In unbewohnten Gebäuden oder Gebäudeteilen sind unter bestimmten Voraussetzungen bauliche Massnahmen für die hobbymässige → Tierhaltung zugelassen, wenn sie von Bewohnern einer nahen Wohnbaute ausgeübt wird (Art. 24e RPG, → Hobbylandwirtschaft).

Zweckänderungsmöglichkeiten sieht Art. 39 RPV in traditionellen, im kantonalen Richtplan bezeichneten, → Streusiedlungsgebieten vor. Für alle Zweckänderungen von Bauten ausserhalb der Bauzonen gelten seit der Revision 2012 die gemeinsamen Bestimmungen von Artikel 43a RPV.

Quellen:

RPG 24a; RPG 24b; RPG 24c; RPG 24d; RPG 24e; RPV 39 ff.

Umgehung von Artikel 24a: Urteil BGer 1C_135/2016 vom 01.09.2016, Forst-Längenbühl BE, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 5165; Urteil BGer 1C_28/2011 vom 11.4.2011, Cham ZG, in: Urteilssammlung EspaceSuisse, Nr. 4102; unbewilligte Besenbeiz: Urteil BGer 1C_326/2011 vom 22.3.2012, Affoltern ZH, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 4334; Eigenständige neue Wohnung in Ökonomieteil: Urteil BGer 1C_351/2011 vom 7.3.2012, Wädenswil ZH, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 4321; Maschinenhalle für Lohnunternehmen: Urteil BGer 1C_72/2009 vom 15.12.2009, Givrins VD, in: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 4242; ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, Ziff. IV 2.4.3; ARE, Empfehlungen, V: Bewilligungen nach Artikel 24c RPG; Änderungen an zonenwidrig gewordenen Bauten und Anlagen; ARE, Erläuterungen zur Revision der Raumplanungsverordnung vom 4. Juli 2007; ARE, Erläuterungen zur Revision der Raumplanungsverordnung vom 10. Oktober 2012;

MUGGLI, Praxiskommentar RPG, Art. 24 bis 24e; MUGGLI RUDOLF/PFLÜGER MICHAEL, Bestehende Wohnbauten ausserhalb der Bauzonen, in: VLP-ASPAN, RAUM & UMWELT 1/2013

Autorin



Barbara Jud, ist wissenschaftliche Mitarbeiterin bei der Geschäftsstelle der EspaceSuisse in Bern. Als Juristin berät sie Kantone, Städte und Gemeinden sowie

Planungs- und andere Fachleute bei raumplanerischen, bau- und umweltrechtlichen Problemen. Zudem verfasst sie Beiträge für die Publikationen INFORAUM und RAUM & UMWELT, hält Vorträge an Weiterbildungsveranstaltungen der EspaceSuisse und betreut die Urteilssammlung EspaceSuisse

Die vorliegende Arbeit entstand auf der Grundlage früherer Übersichten zum Bauen ausserhalb der Bauzonen von Ruedi Muggli, Niklaus Spori und Samuel Kissling.

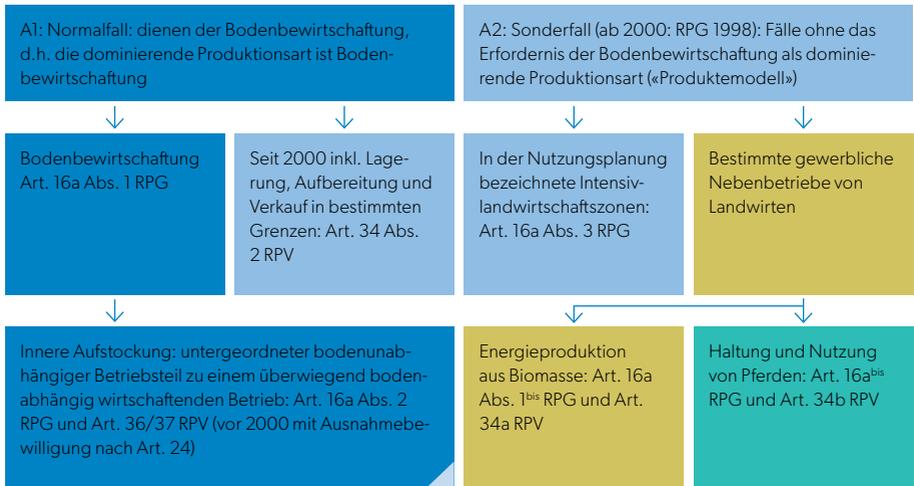
Bauen in der Landwirtschaftszone

Wichtigste Grundsätze:

- Multifunktional: Konkurrierende sowie überlagernde Aufgaben: Ernährungsbasis (Produktionsgrundlage für die Landwirtschaft)/Landschaftsschutz/Erholungsraum/ökologischer Ausgleich.
- Nichtbauzone: Die Zone soll möglichst von Bauten und Anlagen freigehalten werden

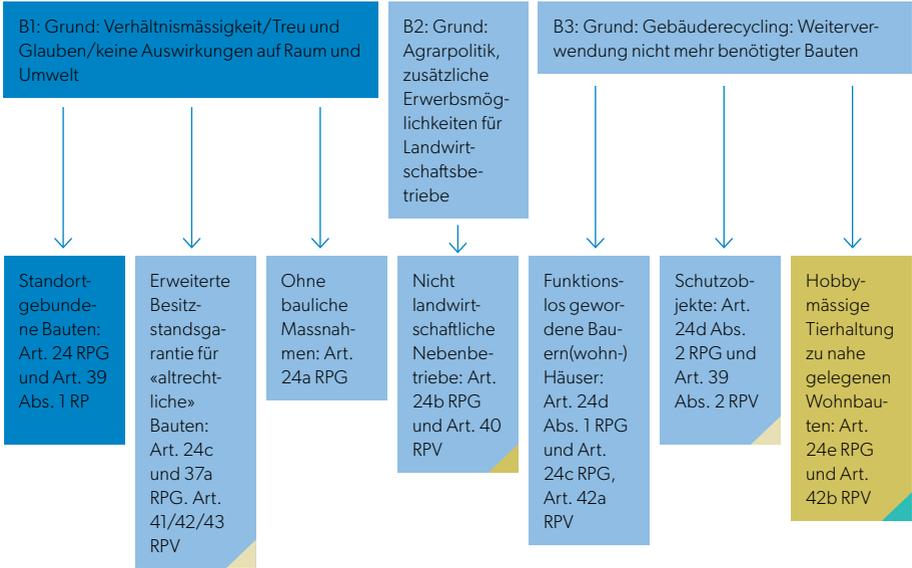
(nur die objektiv nötigen Bauten in den nachweisbar benötigten Dimensionen, es ist eine umfassende Interessenabwägung zu Standort und Dimensionierung erforderlich, es gilt der Konzentrationsgrundsatz).

- Sinngemäss anwendbar für andere Nichtbauzonen («übriges Gebiet», unproduktives Land, Gewässer, Freihaltezonen usw.).



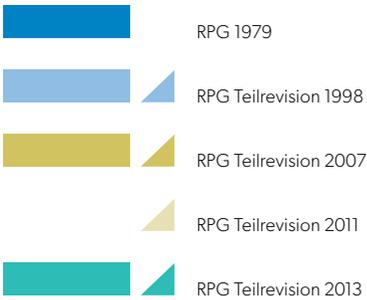
(A) zonenkonforme Bauten (vgl. Art. 16a N. 1 ff.)

Quelle: aus Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone S. 146-147



(B) Ausnahmegewilligungen (Abweichungen vom Bauverbot, vgl. Vorbemerkungen zu Art. 24 bis 24e und 37a N. 4 ff.)

Quelle: aus Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone S. 146-147



Literaturauswahl zum Thema

- Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Neues Raumplanungsrecht, Bern 2001 (Ordner)
 - I: Erläuterungen zur RPV
 - II: Ausscheidung von Zonen nach Art. 16a Abs. 3 RPG in Verbindung mit Art. 38 RPV – Leitgerüst Interessenabwägung
 - III: Kriterien für die Festlegung der Schutzwürdigkeit von Bauten und Anlagen nach Art. 24d Abs. 2 und 3 RPG sowie Art. 39 Abs. 2 und 3 RPV
 - IV: Deckungsbeitrags- und Trockensubstanzkriterium nach Art. 36 RPV
 - V: Bewilligungen nach Art. 24c RPG, Änderungen an zonenwidrig gewordenen Bauten und Anlagen
- Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Erläuterungen zu Art. 42a RPV, August 2003
- Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Erläuterungen zur Revision der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 4. Juli 2007
- Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Erläuterungen zur Revision der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 10. Oktober 2012
- Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Wegleitung «Pferd und Raumplanung» Aktualisierte Version 2015
- AEMISEGGER/MOOR/RUCH/TSCHANNEN (Hrsg.), Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, Zürich/Basel/Genf 2017
- AEMISEGGER/MOOR/RUCH/TSCHANNEN (Hrsg.), Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Zürich/Basel/Genf 2016
- AEMISEGGER/KUTTLER/MOOR/RUCH (Hrsg.), Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Zürich 2010
- WALDMANN/HÄNNI, Handkommentar RPG, 2006
- Schweizerischer Bauernverband (Hrsg.), Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Auflage, Brugg 2011
- MUGGLI RUDOLF/PFLÜGER MICHAEL, Bestehende Wohnbauten ausserhalb der Bauzonen, in: VLP-ASPAN, RAUM & UMWELT 1/2013

Glossar

Agrotourismus	Agritourisme
Altrechtliche Bauten und Anlagen	Constructions et installations érigées selon l'ancien droit
Aufbereitung bzw. Verarbeitung landwirtschaftlicher Produkte	Préparation de produits agricoles
Aufstockung, innere	Développement interne
Ausnahmebewilligung; Zuständigkeit	Autorisation exceptionnelle; compétence
Bäuerliches Bodenrecht; Anwendbarkeit	Droit foncier rural; champ d'application
Besitzstandsgarantie; beim Bauen ausserhalb der Bauzone	Garantie des droits acquis; pour les constructions hors zone à bâtir
Betriebsgemeinschaft, landwirtschaftliche	Communauté d'exploitation agricole
Biogasanlagen	Installations de biogaz
Bodenunabhängige Landwirtschaft; Begriff	Agriculture non dépendante du sol; définition
Deckungsbeitrag	Marge brute
Energiegewinnung aus Biomasse, Biogasanlagen; Begriff	Production d'énergie à partir de biomasse, installations de biogaz; définition
Energiegewinnung aus Biomasse, Biogasanlagen; Zonenkonformität	Production d'énergie à partir de biomasse, installations de biogaz; conformité à l'affectation de la zone
Erschliessung; ausserhalb der Bauzonen	Equipement; hors zone à bâtir
Erweiterung; einer zonenwidrigen Nutzung	Agrandissement
Ferien auf dem Bauernhof	Vacances à la ferme
Ferienwohnung, Ferienhaus	Logement de vacances, maison de vacances
Freizeit- und Sportanlagen	Installation de sports et loisirs
Fruchtfolgeflächen	Surfaces d'assolement
Gartenbau	Horticulture
Gastwirtschaft	Hôtellerie
Gewerbe; landwirtschaftliche	Entreprise agricole
Gewerbe; nichtlandwirtschaftliche	Artisanat; non agricole
Gewerbliche Bauten und Anlagen; Anwendungsbereich von Artikel 37a RPG	Constructions et installations à usage commercial; champ d'application de l'article 37a LAT
Gewerbliche Bauten und Anlagen; Zweckänderung, Erweiterung	Constructions et installations à usage commercial; changement d'affectation, agrandissement
Hobbylandwirtschaft	Agriculture à titre de loisir
Identität	Identité
Intensivlandwirtschaftszone	Zone agricole diversifiée

Interessenabwägung; überwiegende Interessen der Raumplanung	Pesée des intérêts; exigences majeures de l'aménagement du territoire
Lagerung landwirtschaftlicher Produkte	Stockage de produits agricoles
Landschaftsprägende Baute	Bâtiments protégés en tant qu'éléments caractéristiques du paysage
Landwirtschaftszone; Begriff	Zone agricole; définition
Landwirtschaftszone; Zonenkonformität	Zone agricole; conformité à l'affectation de la zone
Landwirtschaftszone; Zonenzweck	Zone agricole; buts
Nebenerwerbslandwirtschaft	Activité agricole à temps partiel
Nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb; Gewerbe	Activité accessoire non agricole; entreprise agricole
Nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb; mit engem sachlichem Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe	Activité accessoire non agricole; étroitement liée à l'entreprise agricole
Nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb; ohne engen sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe	Activité accessoire non agricole; sans lien étroit avec l'entreprise agricole
Ökologischer Ausgleich	Compensation écologique
Ökonomiegebäude; landwirtschaftliches	Bâtiment d'exploitation
Pferdehaltung	Détention de chevaux
Planungspflicht; in der Landwirtschaftszone	Obligation de planifier; en zone agricole
Raubeobachtung	Observation du territoire
Reitsport	Equitation
Schützenswerte Bauten, Gewerbe	Constructions dignes d'être protégées; activités artisanales et commerciales
Schützenswerte Bauten; Schutzwürdigkeit	Constructions dignes d'être protégées; critères
Schützenswerte Bauten; Zweckänderung	Constructions dignes d'être protégées; changement d'affectation
Solaranlagen	Installations solaires
Speziallandwirtschaftszone; Allgemeines	Zone agricole spéciale; généralités
Speziallandwirtschaftszone; Planungsgrundsätze	Zone agricole spéciale; planification, principes
Speziallandwirtschaftszone; Planungsinstrumente	Zone agricole spéciale; planification, instruments
Speziallandwirtschaftszone; Rechtsnatur	Zone agricole spéciale; nature juridique
Speziallandwirtschaftszone; Zonenkonformität	Zone agricole spéciale; conformité à l'affectation de la zone
Standortgebundenheit	Implantation imposée par la destination de la construction
Streusiedlungsgebiet; Definition	Territoire à habitat dispersé; définition

Streusiedlungsgebiet; Gewerbe	Territoire à habitat dispersé; activités artisanales et commerciales
Streusiedlungsgebiet; Nichtlandwirtschaftliches Wohnen	Territoire à habitat dispersé; habitation sans rapport avec l'agriculture
Teilweise Änderung; Anwendungsbereich	Transformation partielle; champ d'application
Teilweise Änderung; Renovation einer nicht zonenkonformen Baute	Transformation partielle; rénovation d'une construction ou installation non conforme à l'affectation de la zone
Teilweise Änderung; Umfang	Transformation partielle; conditions
Tierhaltung hobbymässig; Ausnahmegewilligung	Détention d'animaux à titre de hobby; autorisation exceptionnelle
Tierhaltung; Zonenkonformität	Détention d'animaux; conformité à l'affectation de la zone
Trockensubstanzpotenzial	Potentiel en matières sèches
Verfahren; Bewilligungen ausserhalb der Bauzonen	Procédure; autorisations hors zone à bâtir
Verkauf landwirtschaftlicher Produkte	Vente de produits agricoles
Weiler	Hameau
Wiederaufbau	Reconstruction
Wohnen, nichtlandwirtschaftliches; Dauerwohnsitz	Habitation sans rapport avec l'agriculture; logement pour habitat permanent
Wohnen, nichtlandwirtschaftliches; Zweitwohnung	Habitation sans rapport avec l'agriculture; résidence secondaire
Wohnen; Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone	Habitation; conformité à l'affectation de la zone
Zonenkonformität	Conformité à l'affectation de la zone agricole
Zweckänderung; von landwirtschaftlichen Bauten	Changement d'affectation de bâtiments agricoles

Urteilssammlung EspaceSuisse



Einen umfassenden Überblick über die aktuelle Rechtsprechung zum Bauen ausserhalb der Bauzonen bietet die Urteilssammlung von EspaceSuisse. Sie enthält aktuell über 5200 Entscheide, davon rund 800 Entscheide zum Bauen ausserhalb der Bauzone.

Sie können die Urteilsammlung abonnieren und erhalten damit von jedem Internetzugang aus Zugriff auf die Urteile. Die Urteile werden von uns in der Originalsprache zusammengefasst und auf Deutsch und Französisch vorschlagwortet. Mit einem selbst gewählten Stichwort können Sie rasch nach einem Thema oder Urteil suchen. Dies ermöglicht Ihnen ein rasches Zurechtfinden in der umfangreichen schweizerischen Rechtsprechung. Die gefundenen Urteile können Sie über die allgemeine Druckfunktion des Internetbrowsers in einer ansprechenden Darstellung ausdrucken oder als PDF speichern.

Weitere Informationen zur Urteilssammlung finden Sie unter: www.espacesuisse.ch → Beratung → Rechtsberatung → Urteilssammlung

EspaceSuisse

Sulgenrain 20 3007 Bern +41 31 380 76 76 info@espacesuisse.ch www.espacesuisse.ch