



Begriffe zum Bauen ausserhalb der Bauzone

Ausgabe Juli 2003

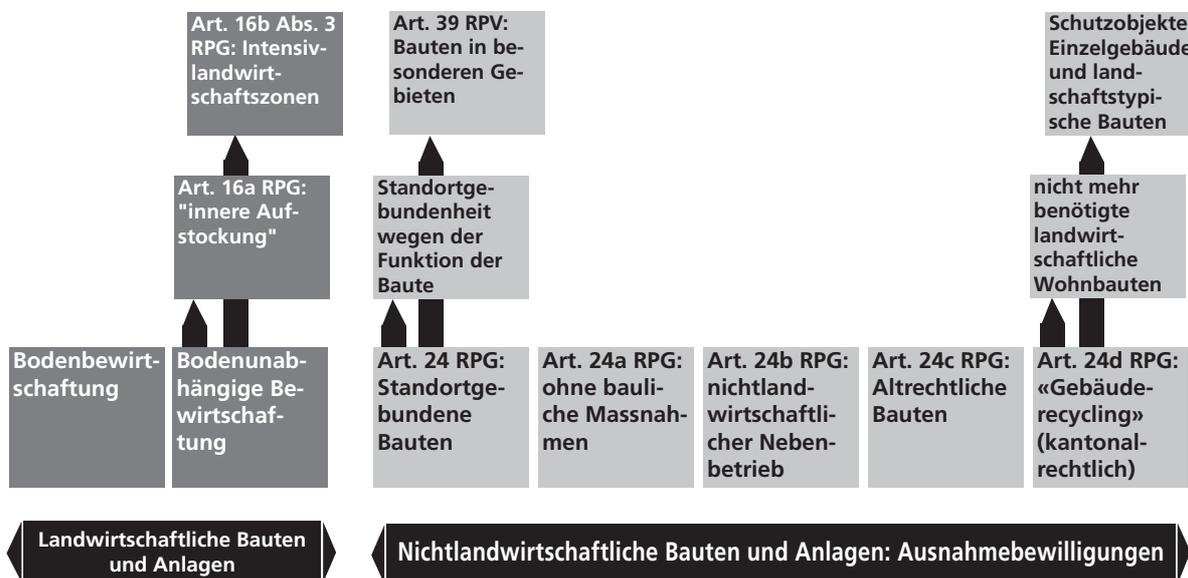
■ **Das teilrevidierte Raumplanungsgesetz vom 20. März 1998 und die Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 sind seit dem 1. September 2000 in Kraft. Die VLP-ASPAN hat dazu im August 2000 eine erste Auflage der „Begriffe zum Bauen ausserhalb der Bauzone“ herausgegeben (Raum&Umwelt 2000 S. 41 ff.). Seither haben viele Kantone Ausführungsgesetzgebungen erlassen und ihre Richtpläne angepasst. Auf den 1. Juli 2003 tritt zudem eine kleine, präzisierende Änderung der Raumplanungsverordnung zu den landwirtschaftlichen Bauten (Art. 24d RPG; Art. 42a RPV) in Kraft. Dies alles bietet Anlass für eine Neuauflage der „Begrif-**

fe zum Bauen ausserhalb der Bauzonen“. Sie trägt der seither in Kraft getretenen Einführungsgesetzgebung, der publizierten Gerichtspraxis sowie soweit möglich den zahlreichen publizierten Anleitungen Rechnung. Die hier vertretenen Auffassungen stützen sich möglichst weitgehend auf die Rechtsprechung und die Gesetzesmaterialien. Auf wichtige Differenzen zur Praxis einzelner Kantone wird hingewiesen. Einen umfassenden Überblick über die Rechtsprechung bietet die Entscheidungssammlung der VLP-ASPAN (www.vlp-aspan.ch/dl/decisions.php).

RAUM & UMWELT VLP-ASPAN

Übersicht über die Vorschriften zum Bauen ausserhalb der Bauzonen des Raumplanungsgesetzes

(alle Baubewilligungen ausserhalb der Bauzonen müssen sich auf diese Vorschriften stützen können)



Inhaltsverzeichnis

Aufbereitung, Weiterverarbeitung landwirtschaftlicher Produkte; Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone	19	Ökologischer Ausgleich	30
Aufstockung, kleingewerbliche	19	Ökonomiegebäude; landwirtschaftliches	30
Aufstockung, innere; landwirtschaftliche	19	Pferdehaltung	30
Ausnahmebewilligung; Zuständigkeit	20	Planungspflicht; Planungspflicht in der Landwirtschaftszone	30
Bäuerliches Bodenrecht; Anwendbarkeit	20	Raumbeobachtung	30
Bauten und Anlagen, gewerbliche; Anwendungsbereich von Art. 37a RPG	21	Reitsport; Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone	31
Bauten und Anlagen, gewerbliche; Zweckänderung, Erweiterung	21	Schutzwürdige Bauten; Zweckänderung	31
Bestandesgarantie; beim Bauen ausserhalb der Bauzone	21	Schutzwürdige Bauten, Gewerbe	32
Betriebsgemeinschaft, landwirtschaftliche	22	Schutzwürdige Bauten; Schutzwürdigkeit	32
Bodenunabhängige Landwirtschaft; Begriff	22	Standortgebundenheit	32
Deckungsbeitrag	22	Streusiedlungsgebiet, traditionelles; Nichtlandwirtschaftliches Wohnen	33
Erschliessung; ausserhalb der Bauzonen	23	Streusiedlungsgebiet, traditionelles; Definition	33
Erweiterung; einer zonenwidrigen Nutzung	23	Streusiedlungsgebiet, traditionelles; Gewerbe	33
Ferien auf dem Bauernhof	24	Teilweise Änderung; Renovation einer nicht zonenkonformen Baute	33
Ferienhaus	24	Teilweise Änderung; Anwendungsbereich	33
Freizeit- und Sportanlagen	24	Transformation partielle	33
Fruchtfolgeflächen	25	Teilweise Änderung; Umfang	34
Gartenbau; Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone	25	Transformation partielle	34
Gastwirtschaft	25	Tierhaltung; Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone	34
Gewerbe	25	Trockensubstanzpotenzial	34
Hobbylandwirtschaft; Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone	26	Verfahren; Bewilligungen ausserhalb der Bauzonen	35
Intensivlandwirtschaftszone; Allgemeines	26	Verkauf; Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone	35
Intensivlandwirtschaftszone; Planungsgrundsätze	26	Weiler	35
Intensivlandwirtschaftszone; Planungsinstrumente	26	Wiederaufbau	35
Intensivlandwirtschaftszone; Rechtsnatur	27	Wohnen; Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone	35
Intensivlandwirtschaftszone; Zonenkonformität	27	Wohnen, nichtlandwirtschaftliches; Dauerwohnsitz	36
Interessenabwägung; überwiegende Interessen der Raumplanung	27	Wohnen, nichtlandwirtschaftliches; Zweitwohnung	36
Lagerung; Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone	28	Zonenkonformität	36
Landschaftstypische Baute, Schutzwürdigkeit	28	Zweckänderung; von landwirtschaftlichen Bauten	36
Landwirtschaftszone; Begriff	28	Literaturauswahl zum Thema:	37
Landwirtschaftszone; Zonenkonformität	28	Übersicht über die Grundlagen des Bundes und der Kantone	38
Landwirtschaftszone; Zonenzweck	28		
Nebenerwerbslandwirtschaft; Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone	29		
Nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb; Gewerbe	29		

Aufbereitung, Weiterverarbeitung landwirtschaftlicher Produkte; Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone

préparation de produits agricoles

Die Weiterverarbeitung der eigenen Landwirtschaftsprodukte auf dem Landwirtschaftsbetrieb ist bis zu einer bestimmten Verarbeitungstiefe zonenkonform. Die Grenze liegt dort, wo der Verarbeitungsbetrieb gewerblich-industriellen Charakter annimmt oder der landwirtschaftliche bzw. gartenbauliche Charakter des Standortbetriebs nicht mehr gewahrt bleibt (Art. 34 Abs. 2 RPV). Industriell-gewerblich ist eine Verarbeitung, wenn beispielsweise bedeutende Investitionen in den Maschinenpark nötig werden oder in grösserem Umfang Personal für die Verarbeitung benötigt wird. Eine Grenze besteht auch für die Grösse der Baute: Die Auswirkungen auf Raum und Umwelt müssen sich im Rahmen des Zwecks der Landwirtschaftszone halten (Art. 34 Abs. 4 Bst. b RPV). Zonenkonform ist somit eine traditionell-handwerkliche Weiterverarbeitung, wie man sie etwa bei kleingewerblichen Schnapsbrennereien, Metzgereien, Gemüsebaubetrieben usw. kennt. Drittprodukte dürfen nach Art. 34 Abs. 2 RPV für die Weiterverarbeitung (sowie den → Verkauf und die Lagerung) dazuerworben werden, sofern sie weniger als die Hälfte der verwendeten Produkte ausmachen. Produkte von mehreren zu einer formlosen „Produktionsgemeinschaft“ (das ist keine → Betriebsgemeinschaft) zusammengeschlossenen Produzenten zählen als eigene. Die Fremdprodukte müssen indessen immerhin aus der Produktions-Region stammen. Das Beispiel der Kräuterproduzenten in BGE 125 II 278 illustriert, was gemeint ist.

Die Aufbereitung von tierischen und pflanzlichen Abfällen zu Kompost oder zur Energiegewinnung (Biogas) richtet sich nach den gleichen Grundsätzen. Danach gehört die kommunale Kompostierungsanlage nicht auf den Bauernhof, sondern in eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen.

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

Zulässige Verarbeitungstiefe unter altem Recht: BGE 125 II 278; Entgegenstehende raumplanerische Interessen: VGE-VD Vinzel/Luins vom 4.7.2001

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

Aufstockung, kleingewerbliche activité accessoire, non agricole

Die «kleingewerbliche Aufstockung» lehnt sich begrifflich an die → landwirtschaftliche innere Aufstockung an. Gemeint ist die Ergänzung eines landwirtschaftlichen Gewerbes um einen betriebsnahen → nicht-landwirtschaftlichen Nebenbetrieb, um dem Hauptbetrieb die Weiterexistenz zu ermöglichen (Art. 24b RPG). Eine Kumulation von landwirtschaftlicher und kleingewerblicher Aufstockung ist nicht ausgeschlossen, wenn alle Voraussetzungen erfüllt sind (ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, Ziff. IV 2.3.3). Die kleingewerbliche Aufstockung ist nur landwirtschaftlichen

Gewerben im Sinne von Art. 7 BGGB zugänglich, die landwirtschaftliche Aufstockung dagegen grundsätzlich jedem Landwirtschaftsbetrieb, der die Voraussetzungen erfüllt.

RPG 24b, RPV 40

Aufstockung, innere; landwirtschaftliche développement interne

Bei der landwirtschaftlichen inneren Aufstockung werden einem überwiegend bodenabhängig geführten Betrieb Bauten und Anlagen für die bodenunabhängige Produktion angegliedert, um auf diese Weise dessen Existenzfähigkeit zu sichern (zum Begriff der bodenabhängigen Produktion → bodenunabhängige Landwirtschaft). Seit dem BGE Steinen 117 Ib 270 galten diese Erweiterungen in einem bestimmten Rahmen als standortgebunden (Art. 24 Abs. 1 aRPG, Art. 24 RPG → Standortgebundenheit). Die Rechtsprechung argumentierte, mit einem untergeordneten bodenunabhängigen Teil, der höchstens 30 - 35% zum Betriebseinkommen beitrage, bleibe der Betrieb «überwiegend bodenabhängig». Zweck der Rechtsprechung war es, den seit dem Erlass des RPG im Jahr 1979 veränderten Produktionsbedingungen Rechnung zu tragen.

Nach dem neuen Art. 16a RPG ist die landwirtschaftliche innere Aufstockung zonenkonform, es bedarf also keiner Ausnahmegewilligung mehr. Der neue Rahmen für eine Aufstockung wird in Art. 36 RPV für die Tierhaltung und in Art. 37 RPV für den produzierenden Gartenbau unterschiedlich definiert und gegenüber der Rechtsprechung zum alten RPG ausgeweitet. Es ist zweifelhaft, ob dieser gegenüber der alten bundesgerichtlichen Rechtsprechung erheblich ausgedehnte Rahmen mit dem RPG vereinbar ist, berief sich der Bundesrat doch in der Parlamentsdebatte ausdrücklich auf die Rechtsprechung (Amtl. Bulletin NR 1.10.1997 S. 1853).

Voraussetzungen für die Zulässigkeit einer landwirtschaftlichen inneren Aufstockung sind nach Art. 36 und 37 RPV

- dass der Landwirtschaftsbetrieb nur mit dem Zusatzeinkommen aus der inneren Aufstockung längerfristig bestehen kann, was eine im konkreten Einzelfall zu bestimmende Mindest- sowie eine Höchstbetriebsgrösse ergibt, sowie zusätzlich
- dass bei der Tierhaltung der aus der Aufstockung resultierende → Deckungsbeitrag kleiner ist als jener aus der bodenabhängigen Landwirtschaftsproduktion oder das → Trockensubstanzpotential des eigenen Pflanzenbaus mindestens 70% des Trockensubstanzbedarfs für die Tierhaltung entspricht (Art. 36 Abs. 1 RPV);
- dass beim Gemüse- und produzierenden Gartenbau die bodenunabhängig bewirtschaftete Fläche höchstens 35% der gemüse- oder gartenbaulichen Anbaufläche, höchstens aber 5'000 m² beträgt. Die Anbaufläche ist die tatsächlich mit Gemüse- und Gartenbau kultivierte Fläche, die übrigen Bewirtschaftungs-



flächen fallen ausser Betracht (vgl. zu den Definitionen: ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, Ziff. 2.3.4). Der → Deckungsbeitrag wird aufgrund von Standardtabellen der landwirtschaftlichen Forschungsanstalten errechnet. Es handelt sich um eine landwirtschaftliche Einkommensgrösse. Das → Trockensubstanzpotenzial rechnet sich ebenfalls nach solchen Tabellen.

Auch Nebenerwerbsbetriebe können eine innere Aufstockung benötigen, es braucht sich auch nicht um ein landwirtschaftliches Gewerbe zu handeln (→ bäuerliches Bodenrecht).

Die Erfüllung der Voraussetzung, dass der Betrieb den Zusatzerwerb benötigt und dank ihm voraussichtlich längerfristig weiterbestehen kann (Art. 36 Abs. 1 und 37 Abs. 1 RPV) ist in jedem Einzelfall konkret nachzuweisen („Betriebskonzept“). Damit will der Gesetzgeber Neubauten in der Landwirtschaft verhindern, die wegen Aufgabe des Landwirtschaftsbetriebes binnen kurzem nicht mehr benötigt werden und dann leer stehen. Das Überleben ist z.B. fraglich, wenn die Verzinsung der Schulden und die nötigen Abschreibungen nicht sichergestellt sind und es zu Eigenkapitalverzehr kommt. Einzelne Kantone, aber auch landwirtschaftliche Betriebsberatungen haben dazu Formulare und Rechenmodelle erarbeitet (vgl. dazu auch De Rosa Raffaele: Neuorientierung der schweizerischen Agrarpolitik: Finanzanalyse und Verschuldung, Universität Freiburg, 1999).

Wie bei allen landwirtschaftlichen Bauten wird ein Neubau nur bewilligt, wenn keine Möglichkeit besteht, die Anlage in bestehenden, evtl. nicht mehr benötigten Bauten unterzubringen und der Neubau nicht überdimensioniert ist. Ausserdem dürfen dem Bauvorhaben keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

RPG 16a,2, RPV 36, RPV 37

Betriebskonzept: BGE vom 21.5.2002

Obere Grenze: BGE Vilters-Wangs vom 30.11.1999

ARE: Erläuterungen/Empfehlungen RPV, IV Ziff. 2.3.3 und 2.3.4; Betriebskonzept: Raumplanungsamt des Kt. Luzern: Anleitung zum Betriebskonzept gemäss Art. 16a Abs. 2 RPG und Art. 36 Abs. 1 RPV; Trockensubstanzpotential: Blätter für Agrarrecht 1999 S. 195

Ausnahmebewilligung; Zuständigkeit

Autorisation exceptionnelle

Nicht zonenkonforme Bauten in der Landwirtschaftszone können nur mit Ausnahmebewilligung erstellt werden. Das Bundesrecht regelt die Ausnahmetatbestände abschliessend, lässt jedoch den Kantonen bei einem Teil der Tatbestände die Wahl, ob sie sie einführen wollen oder nicht. Eine Übersicht über die Einführungssetze der Kantone findet sich im Anhang.

Der Begriff der → teilweisen Änderung im Sinne von Art. 24c RPG (teilweise Änderung, massvolle Erweiterung und Wiederaufbau) ist ein bundesrechtlicher, der von den Kantonen nicht verändert werden kann. Dagegen obliegt es den Kantonen, die in Art. 24d RPG umschriebene Zweckänderung landwirtschaftlicher Wohnbauten und die vollständige → Zweckänderung von als

schützenswert anerkannten Bauten in ihrem Gebiet zuzulassen oder nicht (→ schutzwürdige Bauten). Eine Vorgabe im kantonalen Richtplan ist erforderlich für die Tatbestände von Art. 39 RPV (→ Streusiedlungsgebiet, → landschaftsprägende Baute).

Die Ausnahmebewilligungen müssen wie alle Baubewilligungen ausserhalb der Bauzone von einer kantonalen Behörde erteilt oder wenigstens von ihr genehmigt werden (→ Verfahren). Die Aufgabe muss, um eine kantonal einheitliche Rechtsanwendung zu gewährleisten, einer zentralen kantonalen Instanz übertragen werden. Eine Delegation an vom Volk regional gewählte Bezirksbehörden ist nicht zulässig.

RPG 24 bis 24d, RPG 25

Delegation der Bewilligungskompetenz an Bezirksbehörden:

BGE 128 I 254; von unzuständiger Behörde erteilte

Bewilligung: BGE Salvan vom 6.6.2002

Bäuerliches Bodenrecht; Anwendbarkeit

droit foncier rural

Das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht BGBB (SR 211.412.11) regelt, wer unter welchen Voraussetzungen landwirtschaftlichen Boden erwerben kann und unter welchen Voraussetzungen dieser mit Pfandrechten belastet und in Stücke aufgeteilt werden darf. Damit sollen die Familienbetriebe als Grundlage einer leistungsfähigen, auf eine nachhaltige Bodenbewirtschaftung ausgerichtete Landwirtschaft geschützt werden. Ferner will das BGBB die Stellung des Selbstbewirtschafters und des Pächters beim Erwerb landwirtschaftlicher Gewerbe und Grundstücke stärken und übersetzte Preise für landwirtschaftlichen Boden verhindern. Die RPV unterscheidet zwischen landwirtschaftlichem Gewerbe im Sinne von Art. 7 BGBB und gewöhnlichen Landwirtschaftsbetrieben. Nur landwirtschaftlichen Gewerben ist die Errichtung neuer landwirtschaftlicher Wohnbauten und die Angliederung eines → nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebes zugänglich. Ökonomiegebäude können dagegen für alle Landwirtschaftsbetriebe erstellt werden. Nicht als Landwirtschaftsbetrieb gilt ein → Hobbybetrieb. Die Vorschriften des bäuerlichen Bodenrechts sind anwendbar für einzelne oder zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe (Art. 7 BGBB) gehörende landwirtschaftliche Grundstücke, die ausserhalb einer Bauzone liegen und für welche die landwirtschaftliche Nutzung zulässig ist (Art. 2 Abs. 1 BGBB). Nach Auffassung der Bundesverwaltung übernimmt das BGBB automatisch den Landwirtschaftsbegriff nach dem teilrevidierten RPG (→ Landwirtschaftszone, Begriff). Damit wäre das BGBB integral für die ganze neudefinierte Landwirtschaftszone anwendbar, selbst für die → Intensivlandwirtschaftszone, die für landwirtschaftliche Zwecke überbaut werden kann. Andere Auffassungen lehnen dies ab, weil das BGBB den Grundbesitz des bodenbewirtschaftenden Familienbetriebs für den Selbstbewirtschafters bewahren wollte und seine starken Eigentumsbeschränkungen (u.a. Bevorzugung des Selbstbewirtschafters im Erbrecht, Belehnungsgrenze, Preiskontrollen) nicht ohne weiteres auf die kapitalin-

tensiven, bodenunabhängigen und «industriellen» Formen der Landwirtschaft ausgedehnt werden können. Der Gesetzgeber will diese wichtige Frage im Rahmen der anstehenden Revision des Landwirtschaftsgesetzes klären (Botschaft zur Agrarpolitik 2007, Änderung von Art. 2 BGG: BBl 2002 4941 sowie 4957).

→ Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe unterstehen - obwohl gewerblicher Natur - integral dem bäuerlichen Bodenrecht und können nicht vom Hauptbetrieb abgetrennt werden (Art. 24b Abs. 4 RPG). Bei allfälligen Nutzungsänderungen setzen Entscheide über die Nichtanwendbarkeit des bäuerlichen Bodenrechts eine rechtskräftige raumplanungsrechtliche Verfügung voraus, in welcher die Rechtmässigkeit der Nutzung der Baute festgestellt wird (Art 4a VBB, BGE 125 III 175).

RPG 24b,4, RPV 49

Koordinationsgebot bei Abparzellierungen: BGE 125 II 175; BIAR 2000 77

ARE: Erläuterungen/Empfehlungen RPV, I, Ziff. III; Auswirkungen der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes auf das bäuerliche Bodenrecht: R&U 2000 S. 1 ff.; BIAR 2000 3, 43; BBl 2002 4941

BGG und Raumplanung: BR/DC 2/99 S. 35; Maurer Hans: Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht und Raumplanungsgesetz - ein ungleiches Paar? Referat vor der Generalversammlung der schweizerischen

Bausekretärenkonferenz vom 19.9.2002

Hofer Eduard, Kommentar BGG, Art. 7,

Landwirtschaftliches Gewerbe

Bauten und Anlagen, gewerbliche; Anwendungsbereich von Art. 37a RPG

Constructions et installations à usage commercial

Art. 37a RPG ist das Gegenstück zu Art. 24c für altrechtliche gewerbliche Bauten. Die Regeln über die Zweckänderung und Erweiterung zonenwidrig gewordener *gewerblicher* Bauten weichen von den Vorschriften für die nicht-gewerblichen Bauten etwas ab (→ teilweise Änderung, Anwendbarkeit). Die erweiterte Bestandesgarantie von Art. 37a RPG und Art. 43 RPV betrifft zwei besondere Kategorien gewerblicher Bauten: Die vor dem 1.1.1980 (dem Inkrafttreten des RPG) rechtmässig erstellten und die später in der Bauzone zonenkonform erstellten, aber zufolge Zonenplanänderung zonenwidrig gewordenen Bauten (z.B. durch Auszonung). Der vom Gesetzgeber unzutreffenderweise genannte Abgrenzungszeitpunkt des 1.1.1980 verkennt, dass schon seit dem 1.7.1972 ausserhalb der Bauzonen keine Gewerbebauten mehr zonenkonform erstellt werden konnten (→ Zweckänderung landwirtschaftlicher Bauten). Aus dem Vergleich zwischen Art. 24c und 37a RPG folgt, dass der Gesetzgeber bei altrechtlichen gewerblichen Bauten eine grosszügigere Änderungspraxis ermöglichen wollte (→ Bauten und Anlagen, gewerbliche; Zweckänderung, Erweiterung).

RPG 37a, RPV 43

ARE: Erläuterungen/Empfehlungen RPV, IV Ziff. 2.4.5; ZBl 2001 302

Bauten und Anlagen, gewerbliche; Zweckänderung, Erweiterung

Constructions et installations à usage commercial

Im Gegensatz zu Art. 24c RPG (→ teilweise Änderung), können zonenwidrig gewordene gewerbliche Bauten vollständig geändert werden. Statt auf das Erfordernis der Identität wird bei Art. 43 RPV 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 der konkreten Tätigkeit sehr unterschiedlich sein können. Die Voraussetzungen sind in Art. 43 Abs. 1 Bst. b bis f RPV aufgezählt. Bei der Erweiterung dieser Bauten gibt es ebenfalls gewichtige Unterschiede zur teilweisen Änderung nicht-gewerblicher Bauten (Art. 24c RPG): Die Grenze beträgt zwar ebenfalls 30% der zonenwidrig genutzten Fläche und die Erweiterung im bestehenden Gebäudevolumen wird ebenfalls nur zur Hälfte angerechnet. Die Grenze von 100m², die bei Art. 24c RPG gilt, bezieht sich jedoch bei den gewerblichen Bauten nur auf Flächen ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens und kann ferner überschritten werden, wenn dies für die Fortführung des Betriebes erforderlich ist. Für die Erneuerung und den Wiederaufbau gelten die Regeln des Art. 24c RPG/Art. 42 RPV.

Die zonenwidrig gewordenen Gewerbebetrieben eingeräumten Privilegien gehen auf eine lange Debatte im Parlament zurück (vgl. dazu Raum&Umwelt 1998 S. 68). Mit dieser Sonderregelung wird altrechtlichen Gewerben die nötige Flexibilität zur Wahrung ihrer Konkurrenzfähigkeit einräumt und damit die Ausscheidung von Kleinbauzonen unnötig gemacht. Eine Verlegung in die Bauzone wird erst erforderlich, wenn ein grösseres Flächenwachstum geplant ist. Die Sonderregelung der RPV 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 nicht mehr zulässig. Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe im Sinne von Art. 24b RPG fallen als Bestandteil eines landwirtschaftlichen Gewerbes selbstredend ebenfalls nicht unter Art. 37a RPG.

RPG 37a, RPV 43

ARE: Erläuterungen/Empfehlungen RPV, IV Ziff. 2.4.5; Raum&Umwelt 1998 S. 68; ZBl 2001 302

Bestandesgarantie; beim Bauen ausserhalb der Bauzone

garantie des droits acquis

Die Bestandes- oder Besitzstandsgarantie ist Ausfluss der Eigentumsgarantie (Art. 26 BV). Sie bestimmt, inwieweit eine durch Rechts- oder Planänderung rechtswidrig gewordene Baute erhalten und geändert werden darf. In der Bauzone wird der Umfang der Bestandesgarantie häufig vom kantonalen Recht ausgeweitet, indem nicht nur der ursprünglich rechtmässig errichtete

Bestand aufrechterhalten werden darf, sondern auch gewisse Veränderungen und Erweiterungen zugelassen sind. Beim Bauen ausserhalb der Bauzonen definiert der Bundesgesetzgeber diese baurechtliche Bestandesgarantie abschliessend in Art. 24c und 37a RPG sowie Art. 41 - 43 RPV.

Eine erweiterte Bestandesgarantie geniessen die altrechtlichen Bauten, d.h. die vor der bundesrechtlichen Trennung von Bauzonen und Nichtbauzonen (1.7.1972) erstellten sowie die später durch Umzonung/Auszonung in die Nichtbauzone geratenen Bauten. Für sie ist Art. 24c RPG/42 RPV (bzw. für → Bauten und Anlagen, gewerbliche Art. 37a RPG/43 RPV) anwendbar. 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 auf den 1.7.2003 neu eingeführte Art. 42a RPV sieht auch noch eine erweiterte Bestandesgarantie „mittleren Grades“ für die unter Art. 24d Abs. 1 RPG fallenden ehemals landwirtschaftlichen Wohnbauten vor: Sie können über die verfassungsmässige Bestandesgarantie hinaus an die Bedürfnisse zeitgemässen Wohnens angepasst und bei Zerstörung durch höhere Gewalt wieder aufgebaut werden. Ausgeschlossen ist in diesen Fällen der freiwillige Abbruch und Wiederaufbau.

Von dieser Unterscheidung zwischen den Art. 24c RPG/42 RPV einerseits und Art. 24d Abs. 1 RPG/42a RPV andererseits weicht Art. 77quinquies Bst. d BauG-SG ab. Das gilt auch für die Freiburger Praxis-Richtlinien vom 31. Oktober 2000 betreffend den teilweisen Umbau von nichtlandwirtschaftlichen Bauten ausserhalb der Bauzone.

Weitere Sonderfälle der Bestandesgarantie gelten für die → schutzwürdigen Bauten (Art. 24d Abs. 2 RPG) und für Bauten in → Streusiedlungsgebieten (Art. 39 Abs. 1 RPV). Ein besonderer Fall ist auch Art. 24a RPG, wonach (irgendwelche) bestehende Bauten in ihrem Zweck geändert werden dürfen, wenn dies keine baulichen Massnahmen im Sinne von Artikel 22 Absatz 1 RPG erfordert und dadurch keine neuen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt entstehen. Letzere Anforderung muss im Lichte der Zweckbestimmung der → Landwirtschaftszone beurteilt werden und schränkt die Möglichkeiten stark ein.

BV 26, RPG 24a, RPG 24c, RPG 24d, RPV 39

Betriebsgemeinschaft, landwirtschaftliche

Communauté d'exploitation

Nach Art. 10 der landwirtschaftlichen Begriffsverordnung LBV gelten Zusammenschlüsse von zwei oder mehr Landwirtschaftsbetrieben (Betriebsgemeinschaften) landwirtschaftsrechtlich als ein einziger Betrieb. Inwieweit dies auch raumplanungsrechtlich gilt, kann nicht generell beantwortet werden. Die Frage stellt sich insbesondere bei der kleingewerblichen →Aufstockung,

wo Anforderungen an den Betrieb und an den Betriebsleiter gestellt werden. Zonenkonform sind gemeinschaftliche Stallbauten, die im Alleineigentum einer Person stehen, nur bei Nachweis einer anerkannten Betriebs- oder Tierhaltungsgemeinschaft im Sinne der Landwirtschaftlichen Begriffsverordnung LBV (Art. 35 RPV, → Tierhaltung). Betriebsgemeinschaften können aber auch eine sachenrechtliche Grundlage, beispielsweise Miteigentum, haben oder in die Form einer Aktiengesellschaft gekleidet sein.

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

RPV 34,2; 35

ARE: Erläuterungen/Empfehlungen RPV, IV Ziff. 2.3.1 und 2.3.2; Schweizerischer Bauernverband: Musterverträge Tierhaltungsgemeinschaft

Bodenunabhängige Landwirtschaft; Begriff

agriculture non dépendante du sol

Bodenunabhängig ist eine landwirtschaftliche Betriebsform, die keinen ausreichenden Bezug zum Boden hat, bei der die Bodenbewirtschaftung also nicht mehr zentraler Produktionsfaktor ist: Bei der Tierhaltung fehlt die betriebseigene Futtergrundlage und beim Gemüse- bzw. Gartenbau wird der Boden als Produktionsgrundlage durch technische Hilfsmittel ersetzt (z.B. Hors-sol-Betriebsformen). Die bodenabhängige Landwirtschaft ist demgegenüber die Erzeugung von pflanzlichen oder tierischen Produkten, soweit dafür der Boden als natürlicher Produktionsfaktor verwendet wird (Ackerbau und Futteranbau, namentlich Graswirtschaft, Gemüse- und Obstbau, Beeren-, Heilkräuterpflanzungen, Rebbau usw.). Die Unterscheidung spielt eine Rolle bei der Frage der Zonenkonformität (→ Landwirtschaftszone, Zonenkonformität). Raumplanungsrechtlich bleibt die Unterscheidung trotz Neudefinition der → Landwirtschaftszone bedeutsam: Weil diese von Bauten möglichst frei zu halten ist (Art. 16 Abs. 1 RPG), sollten möglichst 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 zur Ermöglichung moderner landwirtschaftlicher Produktionsformen in klar definierten Grenzen gelockert (→ Aufstockung, → Intensivlandwirtschaftszone).

ARE: Erläuterungen/Empfehlungen RPV, IV Ziff. 2.3.1

Deckungsbeitrag

Marge brute

Der Deckungsbeitrag (DB) ist die Differenz zwischen Leistung und variablen Kosten eines Produktionszwei-

ges. Er muss die Fixkosten abdecken. Der DB spielt eine Rolle bei der Beantwortung der Frage, in welchem Rahmen ein überwiegend bodenabhängiger Landwirtschaftsbetrieb in der «traditionellen» Landwirtschaftszone bodenunabhängige Tierhaltung betreiben darf (→ innere Aufstockung, landwirtschaftliche; Art. 36 RPV). Die Zonenkonformität eines Tierhaltungsbetriebes in der Landwirtschaftszone (ausgenommen die → Intensivlandwirtschaftszone) hängt von der ausreichenden eigenen Futtergrundlage ab. Im Rahmen der → inneren Aufstockung sind nach Art. 16a Abs. 2 RPG Tierhaltungen ebenfalls noch zonenkonform, die über keine eigene Futtergrundlage verfügen, sofern sie untergeordneter Teil eines traditionellen bodenbewirtschaftenden Betriebes sind und die Aufstockung zur Existenzsicherung erforderlich ist. Bis zu welcher Grenze die Zonenkonformität noch gegeben ist, bestimmt sich entweder aus einem Deckungsbeitrags- (Art. 36 Abs. 1 Bst. a RPV) oder Trockensubstanzpotentialsvergleich (Art. 36 Abs. 1 Bst. b RPV). Der Deckungsbeitragsvergleich nach den ständig aktualisierten Tabellen der landwirtschaftlichen Forschungsanstalten (z.B. LBL, SRVA, FiBL) erlaubt, den auf die bodenunabhängige Landwirtschaft entfallenden Einkommensanteil im voraus nach einem standardisierten Rechnungsmodell zu bestimmen.

RPV 36

ARE: Deckungsbeitrags- und Trockensubstanzkriterium nach Artikel 36 RPV; BIAR 1999 S. 195

Blätter für Agrarrecht 1999 S. 195; FiBL, SRVA, LBL: Deckungsbeiträge (jeweils neueste Auflagen)

Erschliessung; ausserhalb der Bauzonen équipement

Eine zeitgemässe Erschliessung umfasst den Strassen-, Wasserversorgungs-, Kanalisations- und Elektrizitätsversorgungsanschluss. In der Bauzone ist das Gemeinwesen verantwortlich für die Erschliessung, was nicht heisst, dass es die Kosten nicht ganz oder teilweise auf die Nutzniesser überwälzen könnte (Art. 19 RPG). Ausserhalb der Bauzone trifft das Gemeinwesen keine Erschliessungspflicht (Jomini, Kommentar RPG, Art. 19 Rz. 33). Entsprechend werden dort die Erschliessungskosten von den Privaten getragen (Weggenossenschaften usw.), wobei je nach öffentlichem Interesse Beiträge der öffentlichen Hand möglich sind (z.B. im Rahmen von landwirtschaftlichen Strukturverbesserungen). Für nichtlandwirtschaftliche Aktivitäten sind keine Subventionen verfügbar.

Art. 24d RPV untersagt einen mehr als geringfügigen Ausbau der bestehenden Erschliessungen für die Umnutzung nicht mehr benötigter landwirtschaftlicher Wohnbauten und die vollständige Zweckänderung schutzwürdiger Bauten. Mehr als punktuelle Strassenausbauten sowie neue Kanalisationen sind somit unzulässig, selbst wenn sie sich finanzieren lassen. Die mit solchen Umnutzungen und Zweckänderungen verbundenen Infrastrukturkosten (Erschliessung, Schneeräumung, Abfallbeseitigung, Schulbus usw.) sind den

Eigentümern der umgenutzten Bauten anzulasten. Der Gesetzgeber wollte vermeiden, dass die in den Bauzonen wohnende nichtlandwirtschaftliche Bevölkerung die ausserhalb wohnende subventioniert. Der verfassungsmässige Anspruch auf unentgeltlichen Grundschulunterricht (Art. 62 BV) kann jedoch Gemeindebeiträge an Schülertransporte zur Folge haben.

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 (vgl. z.B. BGE 118 Ib 497; JT 1994 I 439).

RPG 24d,3

Schülertransport: VGE-BE vom 11.11.2002, VPB 2000 Nr. 56

Raum&Umwelt 1998 S. 65; Übersicht über die Finanzierung der Erschliessung ausserhalb der Bauzone: Burkhalter/Schader: Strassen statt Wiesen und Wälder? ökologische und ökonomische Beurteilung von Forst- und Güterstrassen, Zürich 1994

Erweiterung; einer zonenwidrigen Nutzung Agrandissement

Eine Erweiterung einer zonenwidrigen Nutzung kann innerhalb eines bestehenden Gebäudes (z.B. in den landwirtschaftlichen Ökonomieteil hinaus) oder unter Vergrösserung der Bauhülle erfolgen. Eine Erweiterung ist möglich, wenn

- sie wie die ursprüngliche Baute standortgebunden ist (Art. 24 RPG, → Standortgebundenheit), oder
- sie bei altrechtlichen Bauten die Bedingungen von Art. 24c bzw. 37a RPG erfüllt (→ teilweise Änderung), oder
- sie bei im Sinne von Art. 24d Abs. 1 RPG vollständig zweckgeänderten Bauten bloss die Herstellung zeitgemässer Wohnverhältnisse bezweckt (Art. 42a Abs. 1 RPV), oder
- sie bei landwirtschaftlichen Wohnbauten erfolgt, die rechtmässig bestanden, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebietes wurde (Art. 42a Abs. 2 RPV), oder
- bei schutzwürdigen Bauten nach Art. 24d Abs. 2 RPG ausnahmsweise mit dem Schutzzweck zu vereinbaren ist.

Eine Erweiterung über die bestehende Bausubstanz hinaus ist für die → nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebe ausgeschlossen (Art. 24b RPG). Die Erweiterung von unter dem Titel von Art. 24d RPG vollständig zweckgeänderten Bauten war nach früherer Auffassung ebenfalls ausgeschlossen (Botschaft Ziff. 208.42, BBl 1996 III S. 544). Die Praxis liess jedoch später eine Erweiterung des Wohnteils in den Ökonomieteil hinaus in gewissem Rahmen zu. Hinweise dazu liefern die verschiedenen kantonalen Einführungsgesetze, Richtlinien und Anleitungen (vgl. z.B. Art. 83 Abs. 1 Bst. b BauG-BE). Der auf den 1.7.2003 eingefügte Art. 42a Abs. 1 RPV fasst die Regel für die ehemaligen landwirtschaftlichen Wohnbauten nun wie folgt: Im Rahmen von Artikel 24d Absätze 1 und 3 RPG sind Erweiterungen zulässig, wel-

che für eine zeitgemässe Wohnnutzung unumgänglich sind. Damit wird dem Ziel des Gesetzgebers, solche ehemaligen landwirtschaftlichen Wohnbauten einer sinnvollen Weiterverwendung zuzuführen, Rechnung getragen. Es kann unter diesem Titel nicht darum gehen, den Besitzstand durch den Einbau weiterer Wohnungen zu mehren, sondern bloss darum, zeitgemässes Wohnen möglich zu machen. Zu denken ist etwa an ungenügende Sanitärräume, zu geringe Raumhöhen, Anbau eines Witterungsschutzes durch Windfänge, Behebung beengter Platzverhältnisse in der Wohnung selbst usw. Art. 77quinquies Abs. 2 BauG-SG sowie die Richtlinien des Kt. Freiburg stellen dagegen in Abweichung von den bundesrechtlichen Regeln die alt- und neurechtlichen Bauten bei der Erweiterung gleich.

Bei der Umnutzung von Wohnbauten in Streusiedlungsgebieten (Art. 39 RPV) geht das zulässige Mass der Erweiterung über das gemäss Artikel 24d Absatz 1 RPG Zulässige hinaus: Das «Hineinwachsen» der Wohnnutzung in den Ökonomieteil ist hier nicht nur in bescheidenem Umfange möglich (ARE: Erläuterungen/Empfehlungen RPV, Ziff. IV 2.4.1).

Das zulässige Mass der Erweiterung von altrechtlichen Bauten nach Art. 24c RPG/Art. 42 RPV ist Gegenstand einer detaillierten Arbeitshilfe des Bundes.

*RPG 24c, RPG 37a, RPV 42, RPV 42a, RPV 43
Mass der Erweiterung: BGE Gonten vom 28.5.2001, BGE Confignon vom 20.6.2002; Wiederholte Erweiterung: VGE-VD Lutry vom 23.8.2001; keine Erweiterung rechtswidriger Bauten: VGE-FR Barberêche vom 27.2.2002, VGE-VD Savigny vom 23.4.2002
ARE, Empfehlungen, V: Bewilligungen nach Artikel 24c
RPG: Änderungen an zonenwidrig gewordenen Bauten und Anlagen*

Ferien auf dem Bauernhof vacances à la ferme

Die Ermöglichung der Beherbergung von Feriengästen war einer der meistgenannten Gründe für die Teilrevision des Raumplanungsgesetzes vom 20. März 1998. Allerdings waren in der kantonalen Praxis solche Nebenerwerbe schon vorher als → teilweise Änderung (Art. 24 Abs. 2 aRPG) eines bestehenden landwirtschaftlichen Wohnhauses zugelassen worden. Unter dem geänderten RPG stehen dafür mehrere Möglichkeiten offen:

- Als → nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb (Art. 24b RPG, → Aufstockung, gewerbliche) kommt unter den gesetzlichen Voraussetzungen auch der Einbau einer Ferienwohnung in bestehende, für die Landwirtschaft langfristig nicht mehr benötigte Räume in Frage (vgl. dazu ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, Ziff. 2.4.2).
- Die → Zweckänderung landwirtschaftlicher Wohnbauten im Sinne von Art. 24d Abs. 1 RPG für nichtlandwirtschaftliche Wohnnutzungen kann unter anderem zur Schaffung von Ferienwohnungen führen. Dabei sind allerdings die Einschränkungen von Art. 24d Abs. 3 RPG zu beachten. Unter diese Bestimmung fällt auch die Vermietung von vorübergehend nicht mehr benötigtem landwirtschaftlichem Wohn-

raum an Feriengäste (z.B. weil die das Stöckli belebenden Eltern ins Pflegeheim gezogen sind). Finden keine baulichen Veränderungen statt, kommt sogar Art. 24a RPG in Frage.

- Die vollständige Zweckänderung von → schützenswerten bzw. landschaftstypischen Bauten im Sinne von Art. 24d Abs. 2 RPG kann ebenfalls zur Schaffung von Ferienwohnungen führen. Hier sind neben der Berücksichtigung der Schutzanforderungen die Einschränkungen von Art. 24d Abs. 3 RPG bedeutsam; es gilt, den geschützten Charakter des Gebäudes zu erhalten, was häufig nicht mit dem heutigen Standard von Ferienwohnungen zu vereinbaren ist (vgl. insbesondere die Beschränkungen bei baulichen Eingriffen sowie die Schranken des Ausbaus von → Erschliessungen).

In traditionellen → Streusiedlungsgebieten ist die Umnutzung von bestehenden Wohnbauten zu landwirtschaftsfremden Wohnzwecken nur scheinbar bloss für das ganzjährige Wohnen zulässig (Art. 39 RPV, mit grösseren Möglichkeiten, Ökonomieteile umzunutzen → teilweise Änderung). In diesen Gebieten steht nämlich selbstredend ebenfalls die Möglichkeit nach Art. 24d Abs. 1 und 2 RPG zur Verfügung, für die allerdings die Grenzen in quantitativer Hinsicht enger gezogen sind.

*RPG 24a, RPG 24b, RPG 24d
ARE: Erläuterungen/Empfehlungen RPV, IV Ziff. 2.4.2*

Ferienhaus maison de vacances

Selbständige Ferienwohnungen sind ausserhalb der Bauzonen nicht zonenkonform und auch nicht standortgebunden. Sie können nur durch → Zweckänderung von nicht mehr benötigten landwirtschaftlichen Wohnhäusern (Art. 24d Abs. 1 RPG) und von schützenswerten bzw. landschaftstypischen Bauten (Art. 24d Abs. 2 RPG) neu geschaffen werden. Für die vor dem 1.7.1972 rechtmässig bewilligten Ferienhäuser, die durch nachträgliche Änderung von Plänen oder Erlassen (z.B. durch das Inkrafttreten des RPG am 1.1.1980) zonenwidrig geworden sind, gilt die Umschreibung der erweiterten → Bestandesgarantie nach Art. 24c RPG und Art. 41 sowie 42 RPV.

In den traditionellen Streusiedlungsgebieten gemäss kantonalem Richtplan können landwirtschaftliche Wohnbauten nicht zu Ferienhäusern umgenutzt werden (Art. 39 Abs. 1 Bst. a RPV). Dagegen stehen die Zweckänderungsmöglichkeiten nach Art. 24d Abs. 1 und 2 offen, sofern die entsprechenden Voraussetzungen erfüllt sind.

*RPG 24c, RPG 24d, RPV 39
Alpgebäude als Jugendferienlager: BVR 2002 102*

Freizeit- und Sportanlagen installation de loisirs et de sport

Freizeit- und Sportanlagen sind in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform; denn das Ergebnis ist kein

«Landwirtschaftsprodukt». Ihre Einrichtung ist normalerweise planungspflichtig, benötigt also eine besondere Zone oder einen Sondernutzungsplan nach Art. 18 RPG (z.B. für einen Golfplatz, eine grössere Schiessanlage, grössere Beschneigungseinrichtungen usw.). Auf dem Ausnahmewege sind gewisse untergeordnete Aktivitäten möglich:

- Als → nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb (Art. 24b RPG) in bestehenden Räumen sind unter den gesetzlichen Voraussetzungen auch Freizeit- und Sporteinrichtungen wie Pferdepensionen, Reitbetriebe, Besenbeizen, Partyräume usw. möglich. Anlagen ausserhalb bestehender landwirtschaftlicher Gebäude wie eine Reithalle oder ein Springgarten sprengen diesen Rahmen (→ Reitsport).
- Bestimmte Anlagen können → standortgebunden im Sinne von Art. 24 RPG sein (kleine kommunale Schiessanlage, Hängegleiterlandeplatz, Beschneigungsanlage, Bergrestaurant usw.).

RPG 24, RPG 24b

Golfplatz: BGE 114 Ib 312; kleine Schiessanlage: BGE 119 Ib 439; Golfübungsanlage: BGE Lindau vom 21.10.1996 i.S.G.; Jagd- und Tontaubenschiessanlage: BGE Waldkirch vom 18.9.2002

ARE: Erläuterungen/Empfehlungen RPV, IV Ziff. 2.4.2

Fruchtfolgeflächen

Surfaces d'assolement

An den Bestimmungen über die Sicherung der Fruchtfolgeflächen hat die am 1.9.2000 in Kraft getretene totalrevidierte RPV materiell nichts geändert (ARE: Erläuterungen/Empfehlungen RPV, Ziff. IV.1). Der Einbezug von Fruchtfolgeflächen in eine Intensivlandwirtschaftszone ist nach der Arbeitshilfe des Bundesamtes für Raumentwicklung ARE zu Art. 16a Abs. 3 RPG nicht grundsätzlich ausgeschlossen, aber unerwünscht; denn die Fruchtfolgeflächen gehen durch die Ausscheidung von Intensivlandwirtschaftszone in der Regel verloren. Die Fläche kann folglich, obwohl immer noch als Landwirtschaftszone ausgewiesen (Art. 30 Abs. 1 RPV), im kantonalen Kontingent der Fruchtfolgeflächen nicht mehr aufgeführt werden.

RPV 26 ff.

BGE 115 Ia 358 ff., 115 Ib 350; JdT 1991 I 434

ARE: Erläuterungen/Empfehlungen RPV, IV Ziff. IV.1; ARE: Ausscheidung von Zonen nach Artikel 16a Absatz 3 RPG in Verbindung mit Artikel 38 RPV - Leitgerüst

Interessenabwägung; BE: Intensivlandwirtschaftszonen: Planungshilfe für Zonen nach Art. 16a Abs. 3 RPG; ARE: 10 Jahre Sachplan Fruchtfolgeflächen (FFF): Erfahrungen der Kantone, Erwartungen an den Bund, Bern 2003

Gartenbau; Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone

horticulture

Der produzierende Gartenbau ist raumplanungsrechtlich dem landwirtschaftlichen Pflanzenbau gleichgestellt (Art. 16 RPG). Die Unterscheidung in bodenabhängige

(zonenkonform in der → Landwirtschaftszone) und in bodenunabhängige Betriebsformen (zonenkonform im Rahmen der → inneren Aufstockung oder sonst in der → Intensivlandwirtschaftszone) gilt auch für den Gartenbau. Unterschiede bestehen im Bereich der → 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 Art. 34 Abs. 2 RPV zonenkonform (→ Lagerung, → Aufbereitung, → Verkauf). Denkbar ist dafür eine Angliederung nichtlandwirtschaftlicher Dienstleistungsteile bei sonst nicht überlebensfähigen Betrieben in bestehenden Gebäuden im Rahmen eines → nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebes gemäss Art. 24b RPG. Eine bescheidene Verkaufsstelle für Gartenartikel als Annexbetrieb erscheint somit nicht ausgeschlossen. *RPG 16a, RPV 34*

Gastwirtschaft

Hôtellerie

→ Gewerbe, Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone; → Ferien auf dem Bauernhof, → nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb

Gewerbe artisanat

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 Art. 24b RPG. Bestimmte Gewerbe können auch → standortgebunden sein (Art. 24 RPG: Bergrestaurants, SAC-Hütten, Seilbahnstationen und dergleichen).

Von einer erweiterten → Bestandesgarantie profitieren altrechtliche, rechtmässig bewilligte nichtlandwirtschaftliche Gewerbe in der Landwirtschaftszone (Art. 37a RPG und 43 RPV, → Bauten und Anlagen, gewerbliche, Anwendungsbereich von Art. 37a RPG).

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

Kräuterverpackung in der Landwirtschaftszone: BGE 125 II 278; Lohnunternehmen: BGE Büenzen/Boswil vom 4.12.2001

ARE: Erläuterungen/Empfehlungen RPV, IV Ziff. 2.3.1

Hobbylandwirtschaft; Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone

agriculture à titre de hobby

Bauten und Anlagen für die Hobbylandwirtschaft sind nicht zonenkonform (Art. 34 Abs. 5 RPV). Schon vor der Teilrevision des RPG war ein Bauvorhaben dann 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 eine Pferde- oder Schafhaltung - noch keinen Landwirtschaftsbetrieb im Sinne von Art. 16 und 16a RPG. Merkmale einer nicht mehr 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 (vgl. dazu BGE Vilters-Wangs vom 20.5.1998). Der Bundesrat hat darauf verzichtet, in der RPV starre Grenzen zu setzen.

RPV 34,5

Hobbybetrieb: BGE Muggio vom 3.1.2001; BGE Vilters-Wangs vom 20.5.1998, BGE Tägerig vom 30.5.1995; ZBl 1994 S.81; BGE Dürdingen vom 28.6.2000; BGE 112 Ib 404 ARE: Erläuterungen/Empfehlungen RPV, I, Ziff. IV 2.3.1; die jeweils gültigen Voraussetzungen für den Bezug von Direktzahlungen finden sich auf der Homepage des Bundesamtes für Landwirtschaft: www.blw.admin.ch.

Intensivlandwirtschaftszone; Allgemeines

zone agricole diversifiée

Die Landwirtschaftszone nach Art. 16 und 16a RPG ist mindestens in zwei Teilgebiete aufzuteilen: Die traditionelle, der bodenbewirtschaftenden Landwirtschaft vorbehaltene und diejenige, die von den Kantonen in einem Planungsverfahren für die nicht bodenbewirtschaftende Landwirtschaft «freigegeben» wird («Intensivlandwirtschaftszone»). Diese Zweiteilung ergibt sich aus Art. 16a Abs. 3 RPG, Art. 16a Abs. 3 RPG und Art. 38 RPV sprechen nur von Bauten und Anlagen, «die über eine innere Aufstockung hinausgehen». Damit wird gesagt, dass alles, was mehr ist als ein bodenbewirtschaftender Landwirtschaftsbetrieb und dessen → innere Aufstockung, in der traditionellen Landwirtschaftszone nicht mehr zonenkonform ist. Solches muss in einem besonderen, in der Nutzungsplanung ausgeschiedenen Teil, nämlich der Intensivlandwirtschaftszone, angesiedelt werden.

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

RPV 16a,3

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; BE: Intensivlandwirtschaftszonen: Planungshilfe für Zonen nach Art. 16a Abs. 3 RPG

Intensivlandwirtschaftszone; Planungsgrundsätze

zone agricole diversifiée

Intensivlandwirtschaftszonen müssen nach den allgemeinen, sich auf die Bundesverfassung, das Raumplanungsgesetz sowie die kantonalen Planungs- und Baugesetze abstützenden Planungsgrundsätze ausgeschieden werden. Die zentralen Grundsätze verlangen eine geordnete Besiedelung und eine haushälterische Bodennutzung. Sie besagen hier, dass bauliche Nutzungen auch in der Landwirtschaftszone zusammengefasst und bestehenden Siedlungsflächen sowie Erschliessungen zugeordnet werden müssen. In der Landschaft verstreute Intensivlandwirtschaftszonen mit ihren den Gewerbezonenn ähnlichen Baumöglichkeiten widersprechen den Planungsgrundsätzen, auch wenn das strikte Verbot von «Kleinbauzonen» nicht gleichermassen wie für Bauzonen im Sinne nach Art. 15 RPG gelten kann. Die Kantone legen in ihrem Planungs- und Baugesetz und / oder im kantonalen Richtplan die Anforderungen für die Ausscheidung der Intensivlandwirtschaftszonen fest. Sie werden dabei vorzugsweise im Richtplan Planungsgrundsätze aufstellen und Ausschlussgebiete bzw. Ausschlusskriterien festlegen. Sie werden auch dafür sorgen, dass eine regionale Koordination spielt; denn es braucht nicht notwendigerweise in jeder Gemeinde eine Intensivlandwirtschaftszone. Es kann durchaus sinnvoll sein, solche regional zusammenzufassen.

Die Frage stellt sich, ob jedem Landwirt auf Vorrat auf seinem Land eine Intensivlandwirtschaftszone zugeteilt werden darf. So etwas wäre zweifellos keine Planung im Sinne des Raumplanungsgesetzes. Eine Planung muss unter umfassender Abwägung aller Interessen die optimale Lösung festlegen. Das, was für einen bestimmten Privaten ideal ist, muss es nicht auch aus raumplanerischer Sicht sein.

RPV 16a, RPV 38

*Kleinbauzonen: BGE St. Antönien vom 12.4.2000
Planungsgrundsätze: ARE: Erläuterungen/Empfehlungen RPV, IV Ziff. IV 2.3.5; ARE: Wegleitung / Vollzugshilfe zur Ausscheidung von Gebieten nach Artikel 16a Absatz 3 RPG, «Leitgerüst Interessenabwägung» zur Zonenausscheidung und Standortplanung; Beispiele kantonalen Regelungen: ZH: Kantonalen Richtplan, Teil Landschaft, Ziff. 3.2.3 Massnahmen zur Umsetzung, Bst. d; BE: Art. 80a BauG-BE, Intensivlandwirtschaftszonen: Planungshilfe für Zonen nach Art. 16a Abs. 3 RPG; AG: Kantonalen Richtplan, L 1.1 Landwirtschaftsgebiet; TG: Kantonalen Richtplan, Kapitel Landschaft, Ziff. 2.3 Gebiet mit Vorrang Landschaft.*

Intensivlandwirtschaftszone; Planungsinstrumente

zone agricole diversifiée

Intensivlandwirtschaftszonen sind «in einem Planungsverfahren» auszuschneiden (Art. 16a Abs. 3 RPG). Da es sich um eine parzellenscharfe und grundeigentümer-

verbindliche Festlegung handelt, kommt dafür nur eine Nutzungsplanung auf kantonaler oder kommunaler Stufe in Frage, die auch mit Rechtsmitteln nach den Mindestanforderungen von Art. 33 RPG angefochten werden kann. Die kommunale 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 dafür in Frage kommende Gebiete textlich oder kartografisch bezeichnen. Gleiches wird auf unterer Stufe der regionale Richtplan tun, wobei er sich auf eine regionale Landschaftsplanung bzw. ein Landschaftskonzept stützen wird. Innerhalb der Gemeinde bilden ebenfalls die Landschaftsrichtplanung bzw. das Landschaftsentwicklungskonzept Grundlage für die Ausscheidung von Intensivlandwirtschaftszonen im Zonenplan (Bau- und Zonenordnung) oder in Sondernutzungsplänen (Gestaltungspläne, Bebauungspläne, Überbauungsordnungen usw.).

Die Bauvorschriften für Intensivlandwirtschaftszonen können aus überwiegenden öffentlichen Interessen auch Einschränkungen bei der Art der Nutzung vorsehen (z.B. Ausschluss von Tierhaltung in der Nähe von Wohnzonen, Ausschluss von grösseren spiegelnden Glasflächen).

RPG 16a

Planungsinstrumente für die Ausscheidung von Intensivlandwirtschaftszonen: Art. 80a BauG-BE

Intensivlandwirtschaftszone; Rechtsnatur

zone agricole diversifiée

Die Intensivlandwirtschaftszone ist eine bundesrechtliche Nutzungszone ausserhalb des Baugebietes. Es ist jedoch unverkennbar, dass sie unter Umständen sehr dicht überbaut werden kann. Es handelt sich deshalb faktisch um eine «landwirtschaftliche Bauzone», selbst wenn die bundesrechtliche Systematik sie zu den Nichtbauzonen zählt. Aus der Einreihung als Nichtbauzone ergibt sich, dass das Gemeinwesen keine Erschliessungspflicht nach Art. 19 RPG trifft. Ferner folgt daraus, dass Ausnahmen von den Vorschriften der Intensivlandwirtschaftszone nur nach Art. 24 bis 24d und 25 RPG erteilt werden können. Die Gemeinde kann somit keine Umnutzung einer nicht mehr benötigten Tiermasthalle in einen Lagerraum für nichtlandwirtschaftliche Zwecke bewilligen (→ Verfahren). Solche Fälle sind gleich wie in anderen, ausserhalb der Bauzonen nach Art. 15 RPG gelegenen besonderen Zonen zu behandeln (vgl. den Fall einer Abbau- und Deponiezone: BGE Ufhusen vom 11.9.2001 in Pra 2002 Nr. 67).

RPG 16,3

Kuttler Alfred, in «Das Recht in Raum und Zeit - Festschrift für Martin Lendi», Zürich 1998, S. 351 ff.

Intensivlandwirtschaftszone; Zonenkonformität

zone agricole diversifiée

In der Intensivlandwirtschaftszone sind alle Bauten und Anlagen zonenkonform, die – unabhängig von der Produktionsmethode – der Herstellung eines Landwirtschaftsproduktes dienen. Das kann ein Gewächshaus mit Hors-sol-Kulturen sein, aber auch eine Masthalle für die Tierzucht. Selbstverständlich ist auch die bodenbewirtschaftende Landwirtschaft zulässig. Die Intensivlandwirtschaftszone ist somit jener Teil der bundesrechtlichen Landwirtschaftszone, der alle unter das Landwirtschaftsgesetz fallenden Aktivitäten zulässt (sogenanntes „Produktmodell“). Die Kantone und Gemeinden können diesen Katalog nicht erweitern, aber einschränken (Art. 16a Abs. 3 RPG). Zonenkonform sind im Rahmen von Art. 34 Abs. 2 bis 4 RPV auch die entsprechenden → Verarbeitungs-, → Lagerungs- und → Verkaufsanlagen sowie die betriebsnotwendigen Wohnbauten (→ Wohnen, Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone).

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

ARE: Erläuterungen/Empfehlungen RPV, IV Ziff. 2.3.1; ZBl 2001 281; Raum&Umwelt 1998 S. 58

Interessenabwägung; überwiegende Interessen der Raumplanung

Pesée des intérêts

Eine umfassende Abwägung der Interessen ist ein Merkmal raumplanerischer Entscheidungen und kommt sowohl

- bei der Nutzungsplanung (→ Intensivlandwirtschaftszone, Planungsgrundsätze) wie
- bei der Erteilung von → Ausnahmegewilligungen (etwa bei der → Standortgebundenheit: Art. 24 RPG) als schliesslich auch
- 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 diese Interessenabwägung gemeint. Leitlinien der Interessenabwägung sind insbesondere die Ziele und Grundsätze der Raumplanung gemäss Art. 75 Abs. 1 BV, Art. 1 und 3 RPG sowie Art. 3 RPV.

RPG 24,1; RPG 24c,2; RPG 24d,3; RPV 3; RPV 34,4; RPV 39,3; RPV 43,1

Interessenabwägung bei Aussiedlung: BGE Wangen-Brüttisellen vom 24.3.1997

Tschannen, Kommentar RPG, Art. 3 Rz. 18 ff.

Lagerung; Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone

stockage

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

RPV 34

ARE: Erläuterungen/Empfehlungen RPV, IV Ziff. 2.3.1; ZBl 2001 281

Landschaftstypische Baute, Schutzwürdigkeit

Bâtiments protégés en tant qu'éléments caractéristiques du paysage

→ schutzwürdige Bauten, Schutzwürdigkeit

RPG 24d,2, RPV 39,2

BVR 2000 503

BBl 1996 III 513 Ziff. 208.3

Landwirtschaftszone; Begriff zone agricole

Der Begriff und damit der →Zweck der Landwirtschaftszone ist ein bundesrechtlicher, die Kantone können ihn nicht ändern. Die Kantone können also beispielsweise nicht festlegen, dass in der Landwirtschaftszone auch neue Ferienhäuser zonenkonform seien. 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 → Intensivlandwirtschaftszonen bezeichnen (Art. 16a Abs. 3 RPG). Den Kantonen steht die Möglichkeit offen, den Katalog der in der Landwirtschaftszone zonenkonformen Aktivitäten, Bauten und Anlagen z.B. aus Landschaftsschutzgründen einzuschränken (Art. 16a Abs. 1 2. Satz RPG). Das kann durch die Überlagerung mit grundeigentümerverbindlichen Schutzzonen oder durch Festlegungen im kantonalen Richtplan geschehen. Die Zonenkonformität hängt somit innerhalb des bundesrechtlichen Zwecks zusätzlich davon ab, welche Funktion der Kanton der Landwirtschaftszone zuweist (vgl. dazu etwa den kantonalen Richtplan Thurgau, Kapitel Landschaft, Gebiet mit Vorrang Landschaft).

RPG 16

ARE: Erläuterungen/Empfehlungen RPV, IV Ziff. 2.3.1; Kurzkommentar RPG: Raum&Umwelt 1998 S. 56 ff.

Landwirtschaftszone; Zonenkonformität zone agricole

Was an Neubauten zonenkonform ist, folgt angesichts der Multifunktionalität der Landwirtschaftszone nicht

ohne weiteres aus dem Zonenzweck (Art. 16 RPG). Die Landwirtschaftszone ist neu zweigeteilt: in einen «traditionellen», abgesehen von den → inneren Aufstockungen den bodenbewirtschaftenden Betrieben vorbehaltenen Teil sowie in die → Intensivlandwirtschaftszone (Art. 16a Abs. 3 RPG). Für den traditionellen Teil bleibt die langjährige Rechtsprechung des Bundesgerichts gültig. Zonenkonform sind die betriebswirtschaftlich erforderlichen Bauten und Anlagen, sofern 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 Baugesuchssteller hat nachzuweisen, dass die Bauten betriebswirtschaftlich nötig und nicht überdimensioniert sind. Nachzuweisen ist ferner, dass der 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 im Sinne von Art. 7 BGGB zulässig (Betriebe mit einem Arbeitsaufwand von mindestens 2100 Jahresarbeitsstunden, → bäuerliches Bodenrecht; Art. 34 Abs. 3 RPV). Neue Ökonomiegebäude dagegen sind mit den erwähnten betrieblichen Nachweisen und bei fehlenden entgegenstehenden Interessen für jeden Landwirtschaftsbetrieb (der am Standort zulässigen Betriebsform) möglich. Für die → Hobbylandwirtschaft können keine Neubauten bewilligt werden (Art. 34 Abs. 5 RPV).

Unter entgegenstehenden Interessen (→ Interessenabwägung) können vor allem solche des Landschaftschutzes und der Schonung von Fruchtfolgeflächen verstanden werden. Es besteht kein Anspruch, ein grundsätzlich zonenkonformes Projekt nach Belieben irgendwo in der Landwirtschaftszone aufzustellen. Bundesverfassung (Art. 75 BV), die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), der Zweck der Landwirtschaftszone (Art. 16 RPG) sowie Richt- und Nutzungspläne können die Verschiebung des Standorts und eine angepasste Gestaltung verlangen.

Zusätzliche Anforderungen gelten für die Zonenkonformität von Bauten 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).

RPG 16a, RPV 34, RPV 35, RPV 36, RPV 37, RPV 38

Entgegenstehende Interessen: VGE-VD Vinzel/Luins vom 4.7.2001; überdimensionierte Baute: BGE Coeuvre vom 22.11.2002, VGE-VD Chavornay vom 5.3.2002

ARE: Erläuterungen/Empfehlungen RPV, IV Ziff. IV 2.3.1;

Kurzkommentar RPG: R&U 1998 S. 56 ff.;

Landwirtschaftszone; Zonenzweck zone agricole

Die Landwirtschaftszone ist multifunktional: Sie sichert die Produktionsgrundlage für die Landwirtschaft («langfristige Sicherung der Ernährungsbasis»), schützt Kulturlandschaft bzw. Erholungsraum und sichert den öko-

logischen Ausgleich. Der raumplanungsrechtliche Begriff der Landwirtschaft deckt sich 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 abgewogen werden und eine raumplanerische Zuweisung der verschiedenen Funktionen durch die Kantone bleibt unerlässlich (Art. 16 Abs. 3 RPG). Entscheidend für die → Interessenabwägung sind die Verfassungsgrundsätze der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet sowie der haushälterischen Bodennutzung (Art. 75 BV). Auch die Planungsgrundsätze von Art. 1 und 3 RPG sowie des kantonalen Richtplanes fallen als Leitlinien ins Gewicht. Bodenverändernde Nutzungen sind deshalb mit grösster Zurückhaltung und konzentriert an dafür geeigneten Orten vorzusehen (→ Intensivlandwirtschaftszone, RPG 16a Abs. 3, → standortgebundene Bauten, RPG 24). Art. 16 Abs. 1 RPG erwähnt im Einklang damit ausdrücklich, dass die Landwirtschaftszone «weitgehend» von Überbauungen freigehalten werden soll. Nach Art. 16 Abs. 2 sind soweit möglich grössere zusammenhängende Flächen auszuscheiden - ein «Leopardenfell» aus überbauten (→ Intensivlandwirtschaftszone, → innere Aufstockung) und unüberbauten Teilen der Landwirtschaftszone widersprüche nicht nur Art. 75 BV, sondern auch Art. 16 RPG. Der Zweck der Sicherung der Ernährungsbasis wird durch den Sachplan → «Fruchtfolgeflächen» des Bundes und die Umsetzung desselben in der Nutzungsplanung der Kantone erfüllt (Art. 26 ff. RPV, Ruch, Kommentar RPG, Art. 27 N. 37).

Zur Frage, was im Rahmen dieses Zwecks als zonenkonform bewilligt werden kann → Landwirtschaftszone, Zonenkonformität.

RPG 16, LWG 3

Zweck der Landwirtschaftszone: Botschaft zur Teilrevision des Raumplanungsgesetzes, Ziff. 203; Raum&Umwelt 1998 S. 56; Konzentrationsprinzip: Tschannen, Kommentar RPG, Art. 1 N. 16; Sicherung von Fruchtfolgeflächen: Ruch, Kommentar RPG, Art. 27 N. 37; Landwirtschaft und Raumplanung: Ruch, Kommentar RPG, Einleitung N. 62

Nebenerwerbslandwirtschaft; Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone

activité agricole à temps partiel

Nebenerwerbslandwirtschaft bietet nur zusammen mit einem nichtlandwirtschaftlichen Haupterwerb eine genügende Existenzgrundlage (Art. 80 Landwirtschaftsgesetz). Im Raumplanungsrecht ist zusätzlich die Unterscheidung von landwirtschaftlichen Gewerben im Sinne von Art. 7 BGBB (Betrieb mit Arbeitsaufwand von mindestens 2'100 Jahresarbeitsstunden) und übrigen Landwirtschaftsbetrieben von Bedeutung. Auch die der Nebenerwerbslandwirtschaft dienenden Bauten sind in der Landwirtschaftszone zonenkonform, wenn der Aktivität ein eigentlicher „landwirtschaftlicher“ Stellenwert zukommt. Dazu muss sie in grösserem Umfang betrieben werden und zu einem ansehnlichen Erwerbs-

einkommen führen (vgl. dazu die Abgrenzung zur → Hobbylandwirtschaft). 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 im Sinne von Art. 7 BGBB erreichen, sind von der Erstellung neuer Wohnbauten (→ Wohnen) und von der Einrichtung → nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetriebe ausgeschlossen (Art. 34 Abs. 3 RPV, Art. 24b RPG). Sie können jedoch neue Ökonomiegebäude erstellen, sofern ihr Fortbestand voraussichtlich längerfristig gesichert ist (Art. 34 Abs. 4 Bst. c RPV). Landwirtschaftliche → innere Aufstockungen sind im Prinzip auch für die Nebenerwerbslandwirtschaft zugänglich.

RPG 24b, RPV 34,4, RPV 34,3

Abgrenzung Nebenerwerb/Hobby: AGVE 1996 Nr. 45 S. 357 ff.; Landwirtschaftliches Gewerbe: Hofer Eduard, Kommentar BGBB, Art. 7

ARE: Erläuterungen/Empfehlungen RPV, IV Ziff. 2.3.1

Nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb; Gewerbe

Activité accessoire non agricole

Bei landwirtschaftlichen Gewerben im Sinne von Art. 7 BGBB, 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 (Art. 7 BGBB) vom Bewirtschafter persönlich geführt werden muss und der Betriebscharakter als landwirtschaftlicher Hof nicht verändert werden darf (Art. 24b RPG, Art. 40 Abs. 2 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. Ein betrieblicher Zusammenhang zwischen den beiden Betrieben ist nicht erforderlich, so dass eine breite Palette in Frage kommt: Schlosserei, Schreinerei, Werkstätte für Landwirtschaftsmaschinen, Coiffeursalon, Versicherungsagentur, Gastwirtschaft, Bäckerei, Metzgerei, Käserei, Mosterei, Vermietung von Partyräumen, Schlachtraum, Pferdepension usw. Ein nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb kann sowohl in der traditionellen → Landwirtschaftszone als auch in der → Intensivlandwirtschaftszone eingerichtet werden. Grundsätzlich ist somit eine Verkaufsstelle für Gartenartikel, beispielsweise zu einer Produktion von Gemüsesetzlingen, zulässig.

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. 2 bis 5 RPG).

Die Kumulation mehrerer nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetriebe erscheint nicht ausgeschlossen, jedoch darf die Funktion des landwirtschaftlichen Gewerbes als Hauptbetrieb nicht beeinträchtigt werden (Art. 40 Abs. 2 RPV). Der Landwirt muss zudem auf das Einkommen aus dem Nebenbetrieb angewiesen sein.

RPG 24b, RPV 40

Betriebsnähe: BGE Oberägeri vom 26.6.2002

ARE: Erläuterungen/Empfehlungen RPV, Ziff. IV 2.4.2; Raum&Umwelt 1998 S. 60; ZBl 2001 300

Ökologischer Ausgleich compensation écologique

Die Pflege ökologischer Ausgleichsflächen ist eine landwirtschaftliche Tätigkeit, selbst wenn sie keinen Ertrag abwirft. Wird sie hobbymässig betrieben, so fällt sie dagegen nicht mehr unter den Landwirtschaftsbegriff (→Hobbylandwirtschaft).

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

ARE: Erläuterungen/Empfehlungen RPV, Ziff. IV 2.3.1

Ökonomiegebäude; landwirtschaftliches

Bâtiment d'exploitation

Neue landwirtschaftliche Ökonomiegebäude sind zonenkonform, soweit sie betriebswirtschaftlich für die am Standort zulässige landwirtschaftliche Betriebsform objektiv nötig sind (→Landwirtschaftszone, Zonenkonformität). Im Gegensatz zu neuen Wohngebäuden (→Wohnen) erfordert der Neubau nicht die Existenz eines landwirtschaftlichen Gewerbes im Sinne von Art. 7 BGGB. Bestehende Ökonomiegebäude können unter bestimmten, vom Gesetz und der Verordnung detailliert umschriebenen Voraussetzungen für nicht zonenkonforme Zwecke umgenutzt werden (insbesondere →nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb Art. 24b, →Zweckänderungen, vollständige, 24d RPG).

RPG 16a, RPV 34

Überdimensioniertes Ökonomiegebäude: BGE Coevre vom 22.11.2002, VGE-VD Chavornay vom 5.3.2003

ARE: Erläuterungen/Empfehlungen RPV, Ziff. IV 2.3.1

Pferdehaltung

Cheval

→ Reitsport, → Freizeit- und Sportanlagen

Planungspflicht; Planungspflicht in der Landwirtschaftszone

Obligation de planifier

Planungspflichtig sind alle Vorhaben, die sich erheblich auf Raumordnung und Umwelt auswirken (vgl. z.B. BGE 124 II 252). Ein Indiz dafür sind etwa die Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder eine Flächenbeanspruchung von über 5'000 m² (Art. 37 Abs. 1 Bst. b RPV).

Der Bundesgesetzgeber hat für die Landwirtschaftszone auch insofern eine Planungspflicht vorgesehen, als er die Kantone dazu anhält, den verschiedenen Funktionen der Landwirtschaftszone in ihren Planungen Rechnung zu tragen (Art. 16 Abs. 3 RPG, →Landwirtschaftszone, Zonenzweck). Dies geschieht etwa mit der Ausscheidung von Schutzzonen, von Skiabfahrtszonen und weiteren besonderen Nichtbauzonen im Sinne von Art. 18 RPG. Auch die Festsetzung von → Intensivlandwirtschaftszonen ist eine Ausprägung der Planungspflicht (Art. 16a Abs. 3 RPG).

RPG 2, RPG 16,3, RPG 16a,3, RPV 37,1

BGE 124 II 252, BGE 120 Ib 266; VGE-VD Vinzel/Luins vom 4.7.2001

ARE: Erläuterungen/Empfehlungen RPV, II; Tschannen, Kommentar RPG, Art. 2 Rz. 2 ff.

Raumbeobachtung

Observation du territoire

Der Bundesrat hatte angesichts der Bedenken gegen die Liberalisierung versprochen, auf Fehlentwicklungen zu reagieren. Art. 45 RPV beauftragt das Bundesamt für Raumentwicklung, die Konsequenzen der mit der Teilrevision vom 20.3.1998 erfolgten Liberalisierung zu verfolgen. Die Kantone werden dementsprechend verpflichtet, die dafür nötigen Auskünfte zu erteilen. Im Rahmen einer Anpassung der Bau- und Wohnbaustatistik des BFS bot sich die Gelegenheit, die erforderlichen Daten zu erheben. Neben den traditionellen Formen war es 2001 erstmals möglich, die Eingaben über Internet zu machen. Letztere lieferte als einzige die interessierenden Bewilligungsgründe für Bauten ausserhalb der Bauzone. Erste Erhebungen stammen deshalb aus dem Jahre 2001; allerdings betreffen sie erst einen kleinen Anteil der gesamten Bautätigkeit und können deshalb nicht als repräsentativ betrachtet werden. Einigermassen zuverlässige Aussagen können frühestens für das Erhebungsjahr 2002 gemacht werden. Flächendeckende Angaben und repräsentative Aussagen sind erstmals für das Jahr 2004 zu erwarten.

RPV 45

Wüest/Rey: Bauten ausserhalb der Bauzonen: eine Bestandesaufnahme, Materialien Raumplanung, Bern 1994 (inkl. Kantonsdossiers Schwyz und Jura)

Reitsport; Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone

Equitation

Die Zonenkonformität von Bauten und Anlagen für den Reitsport beurteilt sich nach den allgemeinen Regeln für die Landwirtschaftszone (→ Landwirtschaftszone, Zonenkonformität). Zonenkonform ist somit nur, was der Herstellung eines Landwirtschafts- oder Gartenbauproduktes dient („Produktmodell“). Reitsport als Freizeitbeschäftigung oder Therapie für die nichtlandwirtschaftliche Bevölkerung gehört zweifellos nicht dazu. Als zonenkonform können somit Einrichtungen gelten, die der Pferdehaltung für die Zwecke des Landwirtschaftsbetriebes dienen (Haltung von Arbeitspferden, Pferdezucht, Freizeitbeschäftigung für die landwirtschaftliche Bevölkerung, Fleischproduktion). Der Bundesgerichtsentscheid 122 II 160 ff. hatte demgegenüber noch vor der Teilrevision des RPG eine Zweckänderung mit Umbau für einige Pensionspferde als zonenkonform bezeichnet, weil eine genügende eigene Futtergrundlage für die Pferde vorhanden war. Deshalb ist heute umstritten, ob die Haltung von Pensionspferden (für Nichtlandwirte) in solchen Fällen zonenkonform ist. Nach der hier vertretenen Meinung stellt die Haltung von Pferden für Nichtlandwirte nach Art. 16 und 16a RPG kein Landwirtschaftsprodukt dar, selbst wenn das Futter vom Landwirtschaftsbetrieb stammt. Andernfalls müsste jede gewerbliche Tätigkeit mit Tieren (Freizeitaktivitäten) auf der Basis einer betriebseigenen Futtergrundlage als zonenkonform anerkannt werden. Der erwähnte Bundesgerichtsentscheid kann somit keine Basis für die generelle Anerkennung der Zonenkonformität der Pensionspferdehaltung darstellen. Dagegen kann die Pensionspferdehaltung und die Vermietung von Reitpferden einen → nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieb im Sinne von Art. 24b RPG darstellen.

Reithallen und Springgärten für die nichtlandwirtschaftliche Bevölkerung sind nicht zonenkonform und gehören in entsprechende Bauzonen. Auch die Pferdehaltung als Freizeitbeschäftigung (→ Hobbylandwirtschaft) ist in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform und berechtigt nicht zur Erstellung entsprechender Bauten.

Reitsport- und -therapiezentrum: BGE Duillier vom 1.5.2001; Hobbylandwirtschaft: BVR 2000 p. 258; Pferdezucht: BGE Freienbach vom 17.4.1996; Pensionspferdehaltung: BGE 122 II 160 ff. = JT 1997 I 473 ff.

ARE: Erläuterungen/Empfehlungen RPV, Ziff. IV 2.3.1; ARE: Arbeitshilfe „Pferd und Raumplanung“, Bern 2003 (mit abweichender Auffassung zum Thema Pensionspferdehaltung).

Schutzwürdige Bauten; Zweckänderung

Constructions dignes d'être protégées

Als schutzwürdig anerkannte Bauten können in eng begrenztem Rahmen teilweise oder vollständig geändert

werden. Hintergrund ist die Überlegung, dass ihre Erhaltung meist nur auf diesem Weg (wirtschaftlich) gesichert werden kann. Die Umnutzungsmöglichkeiten gehen dabei weiter als bei Art. 24d Abs. 1 RPG (nur Wohnbauten). Die Anwendung der Vorschriften von Art. 24d Abs. 2 RPG setzt eine entsprechende kantonale Einführungsgesetzgebung voraus (Art. 24d Abs. 1 RPG). Ausserdem müssen die Schutzobjekte von der dafür zuständigen Behörde formell unter Schutz gestellt worden sein. Sie müssen schliesslich materiell tatsächlich schutzwürdig sein und ihre dauernde Erhaltung darf nicht auf andere (z.B. zonenkonforme) Weise möglich sein. Die formelle Unterschutzstellung muss also im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für die Zweckänderung materiell überprüft werden, damit entgegen den Absichten des Gesetzgebers nicht beliebige Scheunen und Ställe in Ferienhäuser umgewandelt werden.

Ein Sonderfall sind die landschaftsprägenden Bauten gemäss Art. 39 Abs. 2 RPV, deren Zweckänderung unter bestimmten Voraussetzungen als standortgebunden gilt. Ein wesentlicher sachlicher Unterschied zwischen den schutzwürdigen Bauten im Sinne von Art. 24d Abs. 2 RPG und den landschaftstypischen Bauten im Sinne von Art. 39 Abs. 2 RPV ist nicht ersichtlich; denn schutzwürdig im Sinne von Art. 24d Abs. 2 RPG können auch Bauten sein, die zusammen mit einer traditionellen Kulturlandschaft eine schützenswerte Einheit bilden. Art. 39 RPV formuliert strengere Voraussetzungen als Art. 24d Abs. 2 und 3 RPG (insbesondere Unterschutzstellung in der Nutzungsplanung, Kriterien im kantonalen Richtplan). Grenze der baulichen Eingriffe bildet in beiden Fällen in erster Linie der Schutzzweck; denn die Zweckänderung soll eben gerade nicht zur Zerstörung der besonderen Qualitäten der Baute führen. Bezüglich des Schutzziels unterscheidet sich Art. 24d Abs. 2 RPG von Art. 39 Abs. 2 RPV allerdings darin, dass sich die Baute für die vorgesehene Nutzung eignen muss (Art. 24d Abs. 3 Bst. a RPG). Ein Speicher oder Heustall kann somit nicht zum Ferienhaus umgebaut werden (äussere Erscheinung und bauliche Grundstruktur müssen erhalten bleiben). Art. 39 Abs. 2 RPV ist diesbezüglich weniger streng (vgl. Prüfungsbericht des ARE zur Anpassung des Richtplans des Kantons Tessin, Objektblatt 8.5/rustici).

Im weiteren müssen solche Zweckänderungsvorhaben einer Reihe von Anforderungen genügen, die in Art. 24d Abs. 3 RPG bzw. in Art. 39 Abs. 3 RPV aufgezählt sind. Diese kumulativ einzuhaltenden Anforderungen stellen Bedingungen dar, nach deren Erfüllung erst noch eine → Interessenabwägung vorgenommen wird (Art. 24d Abs. 3 Bst. e: «keine überwiegenden Interessen entgegenstehen»).

RPG 24d,2; 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; Raum&Umwelt 1998 S. 63; Beispiele kantonalen Richtpläne: Richtplan FR: Ländlicher und natürlicher Raum, 5. Geschützte Gebäude ausserhalb der Bauzone und 23. erhaltenswerte Alpbetriebe; Richtplan TI: Koordinationsblatt 8.5 (Rustici); Richtplan BE: Massnahme D_01 Landschaftsprägende



Schutzwürdige Bauten, Gewerbe Constructions dignes d'être protégées

Wenn der Kanton die vollständige Zweckänderung schutzwürdiger Bauten zulässt (→ Ausnahmegewilligung, Zuständigkeit) können schutzwürdige Objekte auch gewerbliche Aktivitäten beherbergen. Die Möglichkeiten sind breit (Kleingewerbe, Gastgewerbe, Ferienwohnung usw.). Es gilt jedoch zu berücksichtigen, dass die Rechtfertigung der vollständigen Zweckänderung die Erhaltung des Schutzobjektes ist und dass deshalb sämtliche folgenden Nutzungen sich diesem Schutzzweck unterzuordnen haben. Ferner unterliegen die Zweckänderungen nach Art. 24d Abs. 2 RPG den einschränkenden Voraussetzungen des Art. 24d Abs. 3 RPG namentlich bezüglich der Erhaltung der baulichen Grundstruktur, der Erschliessung und der Tragung der Infrastrukturkosten.

RPG 24d,2, RPG 24d,3

Schutzwürdige Bauten; Schutzwürdigkeit Constructions dignes d'être protégées

Nicht jedes Gebäude ausserhalb der Bauzone ist schutzwürdig. Einige bilden Bestandteil einer schutzwürdigen Kulturlandschaft, sie sind deshalb zusammen mit ihrer Umgebung Schutzobjekt (landschaftstypische 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 bestimmten Baustils bzw. einer bestimmten Baukultur geschützt. Die in Art. 24d Abs. 2 RPG ermöglichte vollständige Zweckänderung bildet (ökonomische) Grundlage für ihre Weiterexistenz, wenn sie nicht mehr für landwirtschaftliche Zwecke benötigt werden. Die Zweckänderung darf indessen ihr Ziel, die Erhaltung des Schutzobjekts, nicht verfehlen, weshalb das Schutzobjekt im wesentlichen unverändert bleiben muss (Art. 24d Abs. 3 Bst. b RPG).

Um Missbräuche und rechtsungleiche Behandlung zu vermeiden, sollten die Kantone die Anforderungen an die Schutzwürdigkeit festlegen, obwohl das Bundesrecht sich dazu nicht äussert. Ein Anforderungskatalog im kantonalen Richtplan ist ein geeignetes Instrument. Mehr Rechtssicherheit schafft ein umfassendes kantonales Inventar der Schutzobjekte.

Die Zweckänderungsmöglichkeiten von Art. 39 Abs. 2 RPV (landschaftstypische Bauten) und Art. 24d Abs. 2 RPG (schutzwürdige Bauten) decken sich nach den Erläuterungen des Bundesamtes für Raumentwicklung zur RPV nicht ganz, obwohl unter Art. 24d Abs. 2 vom Gesetzgeber auch landschaftstypische Bauten subsumiert wurden (→ schutzwürdige Bauten, Zweckänderung). Der Unterschied liegt einerseits in den höheren Anforderungen des Art. 39 Abs. 2 RPV (Unterschutzstellung in der Nutzungsplanung, Kriterien im kantonalen Richtplan)

und in der bei Art. 39 Abs. 2 RPV dafür fehlenden Anforderung der „Eignung für die vorgesehene Nutzung“. Gewichtige Stimmen halten die Sonderbestimmung von Art. 39 Abs. 2 RPV für unnötig oder gar für unvereinbar mit dem geänderten Gesetz (ZBI 2001 305).

Der Begriff der Schutzwürdigkeit ist kein rein formeller (Unterschutzstellung), sondern die Baute muss wirklich schutzwürdige Qualitäten haben (Raum&Umwelt 1998 S. 64). 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“).

RPG 24d,2, RPV 39,2

ARE: Erläuterungen/Empfehlungen RPV, Ziff. 2.4.1, ZBI 2001 304

Standortgebundenheit Implantation imposée par la destination de la construction

Der Gesetzgeber hat die Voraussetzungen für die Errichtung von nicht zonenkonformen, aber standortgebundenen Bauten und Anlagen gemäss Art. 24 Abs. 1 aRPG unverändert in Art. 24 RPG übernommen. Nicht zonenkonforme Neubauten sowie ausserhalb des Anwendungsbereichs der Art. 24a bis d RPG fallende Änderungen können ausnahmsweise bewilligt werden, wenn ihr Zweck den Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert und keine überwiegende Interessen entgegenstehen (→ Interessenabwägung). Nur objektive Gründe beispielsweise technischer, betrieblicher oder topografischer Art vermögen die Standortgebundenheit zu begründen. Manchmal kann ein Gebäude nur an einem bestimmten Standort errichtet werden: Dies kann etwa für Bergrestaurants, Bergbahnstationen, Wasserreservoirs, Mobilfunkantennen usw. gelten. Eine negative Standortgebundenheit kann vorliegen für Bauten, die in der Bauzone aus objektiven Gründen nicht erstellt werden können wie etwa ein kleiner Schiessstand. Persönliche und finanzielle Gründe vermögen keine Standortgebundenheit zu begründen, weil sie in praktisch jedem Fall geltend gemacht werden können. Dass das Land ausserhalb der Bauzone billiger ist als in den Bauzonen, stellt die Konsequenz des Bauverbots ausserhalb der Bauzonen dar und ist somit kein Grund für eine Ausnahmegewilligung. Selbst standortgebundene Bauten können unzulässig sein, wenn die → Interessenabwägung zeigt, dass ihnen überwiegende Interessen beispielsweise des Landschaftschutzes entgegenstehen. Standortgebundene Bauten und Anlagen mit bedeutenden Auswirkungen auf Raum, Umwelt und Erschliessung unterliegen einer → Planungspflicht.

RPG 24

Mobilfunkantennen: statt vieler URP/DEP 2002 63, Abfalllagerplatz BGE Perroy vom 31.5.2002, BGE Ufhusen vom 11.9.2001 = Pra 2002 Nr. 67, Ferienlager: BVR 2002 102; Schiessanlage: BGE Waldkirch/Wittenbach vom 18.9.2002

Streusiedlungsgebiet, traditionelles; Nichtlandwirtschaftliches Wohnen

Territoire à habitat traditionnellement dispersé

→ Wohnen, nichtlandwirtschaftliches, Dauerwohnsitz

RPV 39,1

Streusiedlungsgebiet, traditionelles; Definition

Territoire à habitat traditionnellement dispersé

Zu den traditionellen Streusiedlungsgebieten zählen nicht alle Gegenden mit nach und nach entstandenen Streubauten. Die besonderen Bestimmungen von Art. 39 Abs. 1 RPV gelten nur für Gebiete, in denen verstreute Einzelbauten (Hauptwohnsitze) einer traditionellen (landwirtschaftlichen) Siedlungsform entsprechen und die Stärkung dieser Dauerbesiedelung einem Anliegen der kantonalen Raumplanung entspricht. Die Gebiete sind auch nach der im wesentlichen unveränderten Regelung im kantonalen Richtplan zu bezeichnen. Die diesem raumplanerischen Ziel entsprechenden → Zweckänderungen zu Wohn- und gewerblichen Zwecken sind → standortgebunden (Art. 39 Abs. 1 RPV).

RPV 39,1

ARE: Erläuterungen/Empfehlungen RPV, Ziff. IV 2.4.1; VLP-Schriftenreihe Nr. 53b (Art. 23 und 24 aRPV; 1991); zahlreiche kantonale Richtpläne

Streusiedlungsgebiet, traditionelles; Gewerbe

Territoire à habitat traditionnellement dispersé

In traditionellen Streusiedlungsgebieten können nicht mehr benötigte landwirtschaftliche Bauten oder Gebäudekomplexe, die Wohnungen enthalten, erleichtert für die Zwecke des örtlichen Kleingewerbes umgenutzt werden (Art. 39 Abs. 1 Bst. b RPV). Im Gegensatz zu den → nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieben im Sinne von Art. 24b RPG ist die Fläche auf «in der Regel» die Hälfte des Gebäudes oder des Gebäudekomplexes beschränkt. Die betriebswirtschaftlichen Einschränkungen eines → nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebs gelten dagegen nicht, der Betrieb kann durchaus von einem Dritten geführt werden. Voraussetzungen sind indessen, dass der Kanton diese Möglichkeiten zulässt und die zu fördernden Streubaugebiete in seinem Richtplan räumlich festlegt. Zusätzlich gelten Voraussetzungen, wie sie für die vollständigen → Zweckänderungen nach Art. 24d RPG vorgesehen sind (etwa bezüglich äusserer Erscheinung, Erschliessung usw.). Gewichtige Stimmen halten diese Verordnungsbestimmung für unvereinbar mit dem geänderten RPG (ZBI 2001 305).

RPV 39

ARE: Erläuterungen/Empfehlungen RPV, Ziff. IV 2.4.1; VLP-Schriftenreihe Nr. 53b (Art. 23 und 24 aRPV; 1991)

Teilweise Änderung; Renovation einer nicht zonenkonformen Baute

Transformation partielle

Bei einer Renovation ist vorerst zu prüfen, ob das Vorhaben überhaupt einer Baubewilligung bedarf. Das bestimmt sich nicht nur nach kantonalem, sondern auch nach eidgenössischem Recht. Bauliche Massnahmen an nicht zonenkonformen Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone können selbst bei geringfügigem Anlass bewilligungspflichtig sein (ZBI 1998 S. 332). Der Unterhalt und die Renovation (ohne Erhöhung des Nutzwertes wie Einbau zusätzlicher Fenster, von sanitären Einrichtungen usw.) fällt unter die → Bestandesgarantie (Art. 26 BV). Darüber hinausgehende Arbeiten können nur nach Art. 24, 24c, 24b und 24d RPG bzw. Art. 39 RPV bewilligt werden.

RPG 24, RPG 24b, RPG 24c, RPG 24d, RPV 39

Baubewilligungspflicht für Sonnenkollektor: BGE Sagogn vom 3.9.1997 in ZBI 1998 S. 332; RDAF 1999 p. 588 ARE: Erläuterungen/Empfehlungen RPG, Ziff. IV 2.4.3

Teilweise Änderung; Anwendungsreich

Transformation partielle

Nicht alle Bauten ausserhalb der Bauzonen können unter dem Titel der erweiterten → Bestandesgarantie nach Art. 24c RPG teilweise geändert (baulich oder bezüglich Zweckbestimmung) bzw. erweitert werden. Dies ist Bauten vorbehalten, die als Folge einer Gesetzes- oder Zonenplanänderung nicht mehr zonenkonform sind. Darunter fallen Bauten,

- die vor dem 1.7.1972 rechtmässig erstellt wurden (Inkrafttreten des Gewässerschutzgesetzes 1972 mit der erstmaligen Trennung der Bauzone von der Nichtbauzone), oder
- die später rechtmässig erstellt wurden, indessen danach einer Nichtbauzone zugewiesen wurden (meistens als Folge einer Verkleinerung der Bauzone).

Nicht mehr benötigte landwirtschaftliche Wohnbauten können nach Art. 24d Abs. 1 RPG für eine nichtlandwirtschaftlichen Wohnnutzung umgenutzt, also vollständig geändert werden. In diesem Fall erlaubt Art. 42a Abs. 1 RPV seit dem 1.7.2003 ebenfalls jene baulichen Anpassungen, die für eine zeitgemässe Wohnnutzung unumgänglich sind (→ Erweiterung).

Noch landwirtschaftlich genutzte oder nach der massgeblichen Rechtsänderung (1.7.1972) errichtete standortgebundene Bauten (→ Standortgebundenheit) können nicht nach Art. 24c RPG/Art. 42 RPV geändert werden. Für sie gelten ausschliesslich die Voraussetzungen von Art. 16a bzw. 24 RPG.

Abweichend von diesen Regeln stellen Art. 77quinquies Bau-SG und entsprechende Richtlinien des Kt. Freiburg die Fälle von Art. 24c und von Art. 24d Abs. 1 einander gleich.

RPG 24c; RPV 41; RPV 42; RPV42a

Umbau einer Scheune zur Wohnung: VGE-VD Etoy vom 26.6.2001

ARE: Erläuterungen/Empfehlungen RPV, Ziff. V 5.2

Teilweise Änderung; Umfang Transformation partielle

Eine teilweise Änderung gemäss Art. 24c RPG setzt voraus, dass die Identität der Baute einschliesslich ihrer Umgebung im wesentlichen gewahrt wird. Gemessen wird die Veränderung am Zustand, der im Zeitpunkt der Rechts- oder Planänderung bestand, also am 1.7.1972 oder anlässlich einer späteren Zuweisung zur Landwirtschaftszone (→ teilweise Änderung, Voraussetzungen). Bei landwirtschaftlichen Wohnbauten wird neu für die Beanspruchung der Erweiterungsmöglichkeiten gemäss Art. 24c RPG nicht mehr auf den Zeitpunkt des Übergangs von der landwirtschaftlichen zur nichtlandwirtschaftlichen Wohnnutzung abgestellt; massgebend ist der Zeitpunkt, wann das Gebäude erstellt wurde. Es muss vor der massgeblichen Rechtsänderung erstellt worden sein (Art. 42a Abs. 2 RPV). Bei der «massvollen Erweiterung» (Art. 24c Abs. 2 RPG) präzisiert Art. 42 RPV, dass die Identität als nicht mehr gewahrt gilt, wenn die zonenwidrig genutzte Fläche um mehr als 30% erweitert wird. Erweiterungen im bestehenden Gebäudevolumen werden dabei nur zur Hälfte angerechnet. Oberste Grenze ist auf jeden Fall eine Erweiterung innerhalb oder ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens um 100 m². Im weiteren darf dem Vorhaben kein wichtiges Anliegen der Raumplanung - beispielsweise ein Anliegen des Landschafts- oder des Umweltschutzes - entgegenstehen (→ Interessenabwägung).

«Teilweise Änderungen» nicht mehr zonenkonformer gewerblicher Bauten unterliegen besonderen Voraussetzungen nach Art. 37a RPG/Art. 43 RPV (→ Bauten und Anlagen, gewerbliche).

RPG 24c, RPV 42

Mass: BGE Confignon vom 20.6.2002; VGE-VD Lutry vom 23.8.2001; Identität: BGE Risch vom 30.10.2000;

rechtswidrige Baute: VGE-VD Savigny vom 23.4.2002;

VGE-FR Barberêche vom 27.2.2002 = RDAF 2002 I 109

ARE: Erläuterungen/Empfehlungen RPV, Ziff. IV 2.4.4

Tierhaltung; Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone Elevage

Tierhaltung ist neben dem Pflanzenbau eine der zonenkonformen landwirtschaftlichen Tätigkeiten. Zu unterscheiden ist zwischen

- jener Tierhaltung, die auf einer ausreichenden eigenen Futtergrundlage beruht und in der Landwirtschaftszone generell zonenkonform ist, und

- jener Tierhaltung, der die eigene Futtergrundlage fehlt und die demzufolge nur in Form einer → inneren Aufstockung oder in der → Intensivlandwirtschaftszone zonenkonform ist.

Nebenberufliche Tierhaltung berechtigt ebenfalls zur Erstellung zonenkonformer Ställe (→ Ökonomiebauten), wenn der Tierhaltung ein eigentlicher landwirtschaftlicher Stellenwert zukommt. Dazu muss die Tierhaltung in grösserem (Arbeits-)Umfang betrieben werden und zu einem ansehnlichen Erwerbseinkommen führen. Hobbymässige Tierhaltung (→ Hobbylandwirtschaft) zählt nicht zur Landwirtschaft (Art. 34 Abs. 5 RPV) und dafür bestimmte Bauten sind nicht zonenkonform.

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

RPG 16a, RPV 35

Futtergrundlage: BGE Maules vom 9.4.2001

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

Trockensubstanzpotenzial Potentiel en matières sèches

Das Trockensubstanzpotential spielt ausschliesslich eine Rolle bei der Festlegung des Rahmens, in dem ein überwiegend bodenabhängiger Landwirtschaftsbetrieb zonenkonform bodenunabhängige Tierzucht betreiben kann (→ innere Aufstockung, landwirtschaftliche; Art. 36 RPV).

Die Zonenkonformität eines Tierhaltungsbetriebes in der traditionellen Landwirtschaftszone (exklusive → Intensivlandwirtschaftszone) hängt von der ausreichenden eigenen Futtergrundlage ab. Im Rahmen der → inneren Aufstockung sind nach Art. 16a Abs. 2 RPG Tierhaltungsbetriebe ebenfalls noch zonenkonform, die über keine ausreichende eigene Futtergrundlage verfügen. Bis zu welcher Grenze die Zonenkonformität noch gegeben ist, bestimmt sich entweder anhand des Vergleichs von → Deckungsbeitrag (Art. 36 Abs. 1 Bst. a RPV) oder Trockensubstanzpotential (Art. 36 Abs. 1 Bst. b RPV). Die Trockensubstanz ist jener Teil des pflanzlichen Ausgangsproduktes, der bei vollständigem Entzug des Wassers zurückbleibt. Die Trockensubstanz ist eine gängige Referenzgrösse im Pflanzenbau und in der Tierernährung. Beim Trockensubstanzvergleich im Sinne von Art. 36 Abs. 1 RPV wird der Trockensubstanzbedarf der Tierhaltung dem Trockensubstanzpotential des betriebseigenen Pflanzenbaus gegenübergestellt. Beträgt das Trockensubstanzpotential mindestens 70% des Bedarfs für die Tierhaltung, so gilt der Betrieb noch als überwiegend bodenabhängig und damit zonenkonform

in der ganzen Landwirtschaftszone.

RPV 36

ARE: Erläuterungen/Empfehlungen RPV, Ziff. IV 2.3.3.;

ARE: Deckungsbeitrags- und Trockensubstanzkriterium nach Artikel 36 RPV; Blätter für Agrarrecht 1999 S. 195;

Verfahren; Bewilligungen ausserhalb der Bauzonen

Procédure

Alle Bewilligungen für das Bauen ausserhalb der Bauzone werden von einer kantonalen Behörde erteilt, dies unabhängig davon, ob das Vorhaben zonenkonform ist oder nicht (Art. 25 Abs. 2 RPG). Gemeint ist wegen der vom Bundesgesetzgeber angestrebten einheitlichen Anwendung eine zentrale Behörde, welche die Gesamtverantwortung übernimmt. Ein blosses Zustimmungsvorgehen genügt.

RPG 25,2

BGE 128 I 254

Ruch, Kommentar RPG, Art. 25 Rz 26

Verkauf; Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone

Vente

Hier gilt das unter → Aufbereitung, Weiterverarbeitung Gesagte (Art. 34 Abs. 2 RPV). Eigentliche landwirtschaftliche Frischwarenmärkte oder Garten-Center auf dem Bauernhof mit einem grossen Sortiment und besonderem Parkplatzbedarf sind nicht zonenkonform (traditionelle → Landwirtschaftszone und → Intensivlandwirtschaftszone). Sie gehören in eine Bauzone, weil mit einem solchen Betrieb der landwirtschaftliche oder gartenbauliche Charakter des Standortbetriebes nicht mehr gewahrt wäre. Kleinere Verkaufsstellen können auch im Rahmen von → nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieben (Art. 24b RPG) zulässig sein.

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

Weiler hameau

Die Vorschriften über die Weilerzonen im Sinne von Art. 33 RPV wurden gegenüber dem bisherigen Recht nicht verändert. Weilerzonen sind besondere Zonen nach Art. 18 RPG („Bauzonen minus“) und nicht für ein dynamisches Wachstum, sondern für die Erhaltung der traditionellen Siedlungsstruktur gedacht.

Art. 33 RPV

Bühlmann Lukas: Massgeschneiderte Lösungen für Kleinsiedlungen im ländlichen Raum, in Raum&Umwelt 1999 S. 37; zahlreiche Kantone haben Bestimmungen in ihre Baugesetzen oder Richtpläne aufgenommen und Arbeitshilfen herausgegeben.

Wiederaufbau Reconstruction

Der Wiederaufbau ist ein Anwendungsfall der erweiterten → Bestandesgarantie. Bei einem landwirtschaftlichen Gebäude beurteilt sich die Zulässigkeit des Wiederaufbaus nach den Regeln über die → Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone, bei standortgebundenen Bauten nach Art. 24 RPG.

Altrechtliche nichtlandwirtschaftliche Gebäude (zonenwidrig gewordene Bauten und Anlagen) können gemäss Art. 24c Abs. 2 RPG nach freiwilligem Abbruch oder nach Zerstörung durch höhere Gewalt wieder aufgebaut werden. Die von der Rechtsprechung unter altem Recht herausgearbeiteten Grundsätze sind in Art. 42 Abs. 4 RPV übernommen worden. Die Baute muss vor der Zerstörung bzw. dem Abbruch noch bestimmungsgemäss nutzbar gewesen sein und an ihrer Nutzung muss ein ununterbrochenes Interesse bestehen. Geringfügige Abweichungen vom alten Standort sind zulässig, wenn dies objektiv geboten erscheint. Der Neubau hat dem Kriterium der Identität zu genügen (Art. 42 Abs. 2 RPV). Ferner muss der Wiederaufbau mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbar sein (→ Interessenabwägung, → teilweise Änderung, Voraussetzungen). Ehemals landwirtschaftliche Wohngebäude, die einer Zweckänderung nach Art. 24d Abs. 1 RPG unterzogen wurden, können nur nach Zerstörung durch höhere Gewalt wieder aufgebaut werden (Art. 42a Abs. 3 RPV). Die Grundsätze des Art. 42 Abs. 4 RPV dürften sinngemäss gelten. Der freiwillige Abbruch und die Erstellung einer Ersatzbaute anstelle des alten Gebäudes, wie dies bei altrechtlichen nichtlandwirtschaftlichen Bauten nach Art. 24c RPG zulässig ist, bleibt ausgeschlossen.

Der Wiederaufbau altrechtlicher gewerblicher Bauten und Anlagen fällt nicht unter 37a RPG, sondern unter 24c RPG (→ Bauten und Anlagen, gewerbliche).

Der Wiederaufbau schutzwürdiger Bauten nach Art. 24d Abs. 2 RPG bzw. Art. 39 Abs. 2 RPV wurde vom Gesetzgeber nicht geregelt. Er dürfte mit Blick auf den Schutzzweck kaum in Frage kommen. Mit Sicherheit ausgeschlossen ist der freiwillige Abbruch und Wiederaufbau.

RPG 24c, RPG 37a, RPV 41, RPV 42; RPV 42a

BGE 116 Ib 228 ; Pra 1991 Nr. 35 ; JT 1992 I 464

ARE: Erläuterungen/Empfehlungen RPG, Ziff. V 5.6 und 5.7.2

Wohnen; Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone

Habitation

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

- einem landwirtschaftlichen Gewerbe im Sinne von Art. 7 BGGB dienen (Betrieb mit Arbeitsaufwand von mindestens 2'100 Jahresarbeitsstunden);
- dieses Gewerbe voraussichtlich längerfristig bestehen kann;

- die Wohnbauten betriebswirtschaftlich für die dort arbeitende Bevölkerung sowie für die abtretende Generation nötig sind und
- ihnen keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Es bedarf somit eines funktionalen Bezuges zwischen zonenkonformer Landwirtschaft und dem Wohnen. Das Recht, ausserhalb der Bauzone zu wohnen, bleibt wie bisher 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, welche ein Leben lang in der Landwirtschaft tätig war. In jedem einzelnen Fall ist nach objektiven Kriterien aufgrund einer gesamthaften, mehr an qualitativen denn an quantitativen Faktoren anknüpfenden Betrachtungsweise zu beurteilen, ob eine betriebliche Notwendigkeit besteht, ausserhalb der Bauzonen Wohnsitz zu nehmen und das Wohnen in der Landwirtschaftszone somit als zonenkonform bezeichnet werden kann. Erforderlich ist eine dauernde Anwesenheit auf dem Betrieb. Nachgewiesener Wohnbedarf ist in erster Linie in der vorhandenen Bausubstanz zu befriedigen. Ein neuer Bedarf kann nicht dadurch erzeugt werden, dass bestehende Wohnungen an Nichtlandwirte vermietet oder im Wohnrecht abgegeben werden.

In bestehenden, für die Landwirtschaftszone nicht mehr benötigten Bauten ist das nichtlandwirtschaftliche Wohnen nicht zonenkonform, aber es kann mittels Ausnahmebewilligung nach Art. 24d bewilligt werden (→Zweckänderung).

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

BGE Risch vom 22.8.2001; BGE Arni 121 II 307; JT 1996 I 463

ARE: Erläuterungen RPG, Ziff. IV 2.3.1

Wohnen, nichtlandwirtschaftliches; Dauerwohnsitz

Habitation sans rapport avec l'agriculture

Mit der Teilrevision wurden erweiterbare Möglichkeiten für dauernde Wohnsitznahme der nichtlandwirtschaftlichen Bevölkerung in der Landwirtschaftszone geschaffen. Art. 24a RPG stellt die Grundlage dar, wenn bestehender landwirtschaftlicher Wohnraum ohne bauliche Massnahmen und ohne neue Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt an Nichtlandwirte vermietet wird. Hinzu kommt die den Kantonen offenstehende Möglichkeit, unter bestimmten Voraussetzungen in nicht mehr benötigten landwirtschaftlichen Wohnbauten nichtlandwirtschaftliches Wohnen zuzulassen (Art. 24d Abs. 1 und 3 RPG). Weiter können die Kantone in → schutzwürdigen Bauten nichtlandwirtschaftliches Wohnen zuzulassen (vollständige → Zweckänderung, Art. 24d Abs. 2 und 3 RPG). In traditionellen → Streusiedlungsgebieten ist nichtlandwirtschaftliches Wohnen durch Zweckänderung bestehender Bauten, die Wohnungen erhalten, möglich, allerdings nicht für Zweitwohnungen (Art. 39 RPV). Für Dauerwohnsitze steht die Möglichkeit vollständiger Zweckänderungen nach Art. 24d Abs.

1 und 2 natürlich auch in Streusiedlungsgebieten offen. Schliesslich bietet die → teilweise Änderung zonenwidrig gewordener Bauten im Sinne von Art. 24c RPG Möglichkeiten nichtlandwirtschaftlichen Wohnens (→Zweckänderung).

RPG 24a, RPG 24b, RPG 24c, RPG 24d, RPV 39, RPV 40, RPV 42

Wohnen, nichtlandwirtschaftliches; Zweitwohnung

Habitation sans rapport avec l'agriculture

Zweitwohnungen in bestehenden landwirtschaftlichen Gebäuden sind unter den gleichen Voraussetzungen möglich, unter denen Dauerwohnen zulässig ist (→Wohnen, nichtlandwirtschaftliches, Hauptwohnsitz). Eine diesbezügliche Einschränkung ist nur in traditionellen →Streusiedlungsgebieten vorgesehen, weil dort die Dauerbesiedlung gestärkt werden soll (Art. 39 Abs. 1 Bst. a RPV). Indessen kann auch in traditionellen Streusiedlungsgebieten eine Zweitwohnung unter dem Titel von Art. 24b RPG/Art. 40 RPV (z.B. Ferien auf dem Bauernhof), 24d Abs. 1 RPG (vollständige Zweckänderung von Wohnbauten) und Art. 24d Abs. 2 RPG (schutzwürdige Bauten) eingerichtet werden, sofern die entsprechenden Voraussetzungen erfüllt sind.

RPG 24a, RPG 24b, RPG 24c, RPG 24d, RPV 39, RPV 40, RPV 42

Zonenkonformität

Conformité à la zone agricole

Der Begriff der Zonenkonformität meint, dass eine bestimmte Tätigkeit mit den Vorschriften einer Nutzungszone vereinbar ist. Vgl. dazu →Landwirtschaftszone, Zonenkonformität, → Intensivlandwirtschaftszone, Zonenkonformität.

Zweckänderung; von landwirtschaftlichen Bauten

Changement d'affectation

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

Eine Zweckänderung ist einmal möglich, wenn keine bauliche Massnahmen nötig sind und keine neuen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt entstehen sowie kein anderer Bundeserlass dieser Zweckänderung entgegensteht (Art. 24a RPG). Ein Beispiel ist etwa das Einstellen von Wohnwagen und anderen Geräten in nicht benötigte Scheunen (→Bestandesgarantie).

Weiter kann unter den Voraussetzungen des Art. 24b RPG ein → nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb eingerichtet werden. Diese Zweckänderungsmöglichkeit gilt für alle bestehenden Bauten ausserhalb der Bauzonen

und nicht nur für landwirtschaftliche Bauten.

Altrechtliche Bauten (zonenwidrig gewordene Bauten und Anlagen im Sinne von Art. 24c RPG) können teilweise geändert werden, was auch eine teilweise Zweckänderung umfasst (→ teilweise Änderung), oder sie können massvoll erweitert werden. Dies erlaubt bei einem Bauernhaus beispielsweise die Erweiterung in den angebauten Ökonomietrakt bis zum Mass gemäss Art. 42 RPV (vgl. auch → Erweiterung, → Wiederaufbau).

Landwirtschaftliche Wohnbauten, die in ihrer Substanz erhalten sind, können - falls der Kanton dies in seiner Einführungsgesetzgebung zulässt (→ Ausnahmegewilligung, Zuständigkeit) - nichtlandwirtschaftlichem → Wohnen geöffnet 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 bis zu den Grenzen von Art. 42 Abs. 3 RPV möglich (Art. 24d Abs. 1 und 3 RPG, Art. 42a Abs. 2 RPV; => Erweiterung). Für neu-rechtliche

Wohnbauten ist eine solche Ausdehnung nur zulässig, wenn sie für eine zeitgemässe Wohnnutzung 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).

Gegenüber Art. 24a bis 24d RPG in gewissem Sinne erweiterte Zweckänderungsmöglichkeiten sieht Art. 39 RPV in traditionellen → Streusiedlungsgebieten vor, die im kantonalen Richtplan bezeichnet werden.

Bis heute zonenkonform landwirtschaftlich genutzte Gebäude können nur unter den Voraussetzungen der Art. 24a, 24b und 24d umgenutzt werden. Insbesondere sind bis vor kurzem zonenkonform genutzte landwirtschaftliche Bauten keine „zonenwidrig gewordene Bauten und Anlagen“ im Sinne von Art. 24c.

RPG 24a, RPG 24b, RPG 24c, RPG 24d, RPV 39, RPV 40, RPV 41, RPV 42, RPV 42a

Zweckänderung eines Kiosks ohne bauliche Massnahmen: BGE Ried-Mörel 127 II 215

ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, I, Ziff. IV 2.4.3; Raum&Umwelt 1998 S. 59 ff.

Rudolf Muggli, Fürsprecher, VLP-ASPAN, Bern

Literaturauswahl zum Thema:

Texte des Bundesgesetzes über die Raumplanung und der Raumplanungsverordnung: www.are.admin.ch
Botschaft zur Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Art. 16/24 RPG), BBl 1996 III 513 ff.: www.are.admin.ch

Ratsprotokolle zur Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung: www.are.admin.ch

Bundesamt für Raumentwicklung: Totalrevision der Verordnung über die Raumplanung, Erläuternder Bericht, Juni 2000: www.are.admin.ch

Kurzkommentar zum Entwurf für eine Änderung des Raumplanungsgesetzes vom 20. März 1998, Raum&Umwelt 1998 S. 56 ff.

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

CEAT: Guide pour l'aménagement du territoire rural dans l'arc jurassien, Lausanne 2002

Aemisegger, Kuttler, Moor, Ruch (Hrsg.): Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Zürich 1999

Bolz Marcel: Zonenkonforme Bauten in der Landwirtschaftszone - neue Aspekte, in ZBl 2001 281

Kappeler Rudolf: Die baurechtliche Regelung bestehender Gebäude – das postfinite Baurecht, Schulthess Verlag, Zürich 2001

Karlen Peter: Die Ausnahmegewilligung nach Art. 24 - 24d RPG: System der neuen Regelung, in ZBl 2001 291

Kuttler Alfred: Wann ist für die Bewilligung von Bauten und Anlagen Art. 24 RPG anzuwenden? in Festschrift für M. Lendi, Zürich 1998, S. 351 ff.

Schweizerischer Bauernverband (Hrsg.): Das bäuerliche Bodenrecht, Brugg 1995

Zimmerli Ulrich: Zu den Neuerungen im Raumplanungsrecht, recht 3/2001 S. 89 ff.

**Übersicht über die Grundlagen des Bundes und der Kantone
(ohne Anspruch auf Vollständigkeit)**

	Gesetzgebung	Konzepte, Sachpläne, Richtpläne	Richtlinien	Arbeitshilfen
CH	RPG 16, 16a, 24 bis 24d, 37a	Sachplan Fruchtfolgefleichen Landschaftskonzept	Erläuterungen zur Raumplanungsverordnung	Ordner "Neues Raumplanungsrecht"
ZH	PBG 357, 358a (2002)	Teil Landschaft (2001): Intensivlandwirtschaftszonen, Streusiedlungsgebiete	–	–
BE	BauG 80 bis 84 (2001)	Richtplan 2002: Intensivlandwirtschaftszonen, Streusiedlungsgebiete	Bauen ausserhalb der Bauzone, Richtlinien des Kantons Bern (2001)	Intensivlandwirtschaftszonen: Planungshilfe für Zonen nach Art. 16a Abs. 3 RPG (2002)
LU	PBG 54 bis 56 (2001)	Streusiedlungsgebiete im Richtplan ausgeschieden; Intensivlandwirtschaftszonen in VO und Zonenplänen geregelt.	Merkblatt Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen (2002)	Anleitung zum Betriebskonzept gemäss Art. 16 Abs. 2 RPG und 36 Abs. 1 RPV
UR	Revision BauG im Gang	Richtplan in Revision		
SZ	–	Richtplan in Revision	Merkblatt zum Betriebskonzept (2002)	Richtlinien für Bauten ausserhalb Bauzonen (2001)
OW	–	Richtplan in Revision	Richtlinien für das Bauen ausserhalb der Bauzonen (2001)	
NW	Revision BauG im Gang	Richtplan 2002	Richtlinien für Bauten ausserhalb Bauzonen (2001)	
GL	–	Richtplan in Revision		
ZG	BauG-Revision im Kantonsrat beschlossen, Referendumsfrist läuft	Revision des Richtplanes im Gang		Bauen ausserhalb der Bauzonen: Anwendung des Bundesgesetzes über die Raumplanung im Kt. Zug (2001)
FR	Revision geplant	Richtplan 2002, neue Teilrevision im Gang (Alpgebäude)	Richtlinien über die teilweise Änderung nichtlandwirtschaftlicher Bauten (2000)	
SO	PBG 37bis, 38, 38bis, 58, (2000)	Richtplan 2000	Kriterien für die Ausscheidung von speziellen Landwirtschaftszonen	Checkliste für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone
BL	–	Richtplan in Revision		
SH	–	Richtplan 2001: Intensivlandwirtschaftszonen		
AR	Revision BauG im Gang	Richtplan 2002		
AI	BauG revidiert (2003)	Richtplan 2003		
SG	BauG 20, 77quinquies (2001)	Richtplan 2002: Kriterien für die Ausscheidung von Intensivlandwirtschaftszonen		

	Gesetzgebung	Konzepte, Sachpläne, Richtpläne	Richtlinien	Arbeitshilfen
GR	Umnutzungsverordnung UVO (2000)	Richtplan 2002		
AG	BauG 44, 68, 69 (2002)	Richtplan angepasst (Intensivlandwirtschaftszonen, Siedlungstrenngürtel)		
TG	PBG 13, 82 (2001)	Teil Landschaft (2002)		
TI	LALPT in Revision	Richtplan: Koordinationsblatt Rustici		
VD	LATC art 12 al 2, art 36 al 1, art 52, art 52a, art 81 al 1 et 4, art 81a	Richtplan in Revision		Série de quatre guides (2003)
VS	Revision BauG im Gang	Richtplan wird regelmässig aktualisiert		
NE	Arrêté concernant l'application provisoire de LAT (2001)	Remaniement prévu		
GE	LALAT 15, 20, 27 bis 27d	Plan directeur 2001: zone agricole spéciale		
JU	Revision BauG im Gang	Richtplan in Revision		





Haben Sie Fragen zum Bauen ausserhalb der Bauzone



Wir helfen Ihnen gerne weiter:

VLP-ASPAN, Seilerstrasse 22, 3011 Bern, Tel 031 380 76 76, Fax 031 380 76 77

e-mail: info@vlp-aspan.ch

Anfrageformular: www.vlp-aspan.ch/de/consulting2.php