

Juni 2014 / letztmals rev. Mai 2019

Richtlinie Remisenflächen

1. Ausgangslage

In der Landwirtschaft werden aus wirtschaftlichen und arbeitstechnischen Gründen saisonal einsetzbare oder spezialisierte Maschinen und Geräte zunehmend überbetrieblich benutzt oder Arbeiten an Lohnunternehmen vergeben. Der überbetriebliche Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen und Geräte ist ausdrücklich erwünscht. Die Formen der Zusammenarbeit sind vielfältig. Diese Veränderungen in der Mechanisierung gilt es bei der Beurteilung landwirtschaftlicher Bauvorhaben und insbesondere bei Baugesuchen für Remisen angemessen zu berücksichtigen.

2. Zonenkonforme Remisen

2.1 Raumbedarf nach Flächengrößenklassen

| Landwirtschaftliche Nutzfläche | Flächenpauschale (ohne Bedarfsnachweis) | Einzelfallspezifischer Flächenanspruch (mit detailliertem Bedarfsnachweis gemäss FAT-Bericht Nr. 590) |
|--------------------------------|--|---|
| bis 5 ha | 0 | Obergrenze je nach Betriebstyp und -grösse gemäss FAT-Bericht Nr. 590 mit Ausnahme der Fälle in Ziff. 2.2 |
| 5.0 – 9.9 ha | 100 m ² | |
| 10.0 – 19.9 ha | 200 m ² | |
| 20.0 – 29.9 ha | 350 m ² | |
| 30.0 – 49.9 ha | 450 m ² | |
| Über 50 ha | 550 m ² | |

2.2 Raumbedarf für Spezialkulturen und spezialisierte Betriebe

Zur Abdeckung der betrieblichen Bedürfnisse von Betrieben mit Spezialkulturen bzw. spezialisierten Betrieben können Remisen und dergleichen unabhängig vom Umfang der landwirtschaftlichen Nutzfläche bewilligt werden. Der Nachweis erfolgt in jedem Fall mit einer gesamtbetrieblichen Übersicht.

2.3 Gesamtbetriebliche Übersicht

Zu jedem Bauvorhaben für Remisen sind die bestehenden, zweckmässig nutzbaren Remisen und gedeckten Abstellflächen in einem Übersichtsplan zu bezeichnen und zu vermessen (Breite, Länge und Einfahrtshöhe). Zweckmässig nutzbar sind Räume, die gut zugänglich sind und eine dem Nutzungszweck entsprechende Einfahrtshöhe aufweisen. Die zweckmässig nutzbaren Räume werden angerechnet.

Richtwerte: mind. 4 m für Hauptremise und Werkstatt;
 mind. 3 m für Garagen, Remisen etc. ;
 mind. 2.2 m für Kleingeräte, Lager Produktionsmaterialien etc.

2.4 Messweise

Gemessen wird die nutzbare Fläche (Innenmasse). Durchfahrten bei Remisen gelten grundsätzlich als anrechenbare Remisenfläche. Die Vordachfläche wird nach einem Abzug von 2 m Tiefe angerechnet.

2.5 Konkreter Bedarfsnachweis

Der konkrete Bedarfsnachweis ist erforderlich, wenn die Flächenpauschalen gemäss Ziff. 2.1 überschritten werden. Berücksichtigt werden die für die Bewirtschaftung des eigenen Landwirtschaftsbetriebs oder der in einer Gemeinschaft zusammengeschlossenen Betriebe notwendigen Maschinen, Geräte und Produktionsmaterialien. Als Gemeinschaft gelten z.B. Betriebs- oder Maschinengemeinschaften.

Der Nachweis umfasst:

- Maschinen- und Geräteinventar mit Angabe des Flächenbedarfs in m² (gemäss FAT-Bericht Nr. 590 Richtmass und Raumbedarf der Einzelmaschinen)
- Aufstellung der Produktionsmaterialien und Angabe allfälliger betriebsspezifischer Gegebenheiten mit Ausweisung des Flächenbedarfs in m² (Mengenangaben zu Düngemittel, Gebinde, Zaunmaterial etc.)
- Raumkonzept nach Hauptnutzungen (Remisierung, Garagen, Werkstatt, Lager Produktionsmaterialien etc.)

Bei mehreren Maschinen und Geräten des gleichen Typs (z.B. Grossballenpresse) wird der Flächenbedarf nur einmal anerkannt, es sei denn, sie sind für die Bewirtschaftung des Standort- bzw. Gemeinschaftsbetriebs in dieser Ausführung und Anzahl notwendig und wirtschaftlich gerechtfertigt.

2.6 Anordnung und Gestaltung

Neubauten haben sich gut in die Umgebung einzupassen. Dem haushälterischen Umgang mit dem Boden wird Rechnung getragen. Die bauliche Ausgestaltung (Raumhöhe, Belichtung, Wärmedämmung etc.) richtet sich nach den konkreten Nutzungen und beschränkt sich auf das Notwendige.

2.7 Altbauten (Anbauten oder freistehende Bauten)

Altbauten sind bei Bedarf baulich anzupassen, damit sie zweckmässig genutzt werden können. Nicht zweckmässig nutzbare Altbauten sind in der Regel abzubrechen, insbesondere wenn dadurch eine Standortoptimierung im Sinne der Reduktion des Kulturlandverbrauchs oder eine bessere Einpassung des Neubaus in das Betriebsareal möglich ist.

2.8 Auflagen

Bei der Bewilligung neuer Remisen sind folgende Auflagen zu verfügen:

- Zweckbindung: "Darf nur für zonenkonforme Zwecke verwendet werden"
- Beseitigungsrevers (gemäss kantonaler Regelung)
- Realteilungsverbot (gemäss kantonaler Regelung)

3. Überbetrieblicher Maschineneinsatz ausserhalb zusammengeschlossener Betriebe

3.1 Überbetriebliche landwirtschaftliche Lohnarbeiten auf Landwirtschaftsbetrieben

Die Nutzung rechtmässig erstellter Remisen, Garagen und Werkstätten für das Einstellen landwirtschaftlicher Maschinen und Geräte Dritter wird aufgrund des engen landwirtschaftlichen Zusammenhangs in der Regel nicht als bewilligungspflichtige Umnutzung qualifiziert. Eine solche Nutzung kollidiert nicht mit dem standardmässig verfügbaren Zweckänderungsverbot und führt nicht zu einer Aktualisierung des Beseitigungsrevers. Die Behörden können ein Baugesuch einfordern, wenn dies aufgrund der Auswirkungen auf Raum und Umwelt angezeigt ist. Diese betriebsfremde Nutzung bestehender Bauten darf keine Ersatzbaute zur Folge haben, die nicht notwendig ist.

3.2 Lohnunternehmen

3.2.1 Abgrenzung

Das Führen eines eigenständigen landwirtschaftlichen Lohnunternehmens ist ausserhalb der Bauzonen weder zonenkonform noch standortgebunden. Wenn mehr als die Hälfte des Gesamteinkommens aus überbetrieblicher landwirtschaftlicher Lohnarbeit resultiert, ist von einem zonenfremden Lohnunternehmen auszugehen. Die für dessen Betrieb notwendigen Bauten und Anlagen sind in einer geeigneten Bauzone anzusiedeln.

Beim Einkommensnachweis ist anzugeben, ob der Anteil des Einkommens aus überbetrieblicher landwirtschaftlicher Lohnarbeit höher liegt als derjenige aus dem produzierenden Standortbetrieb. Massgebend für den Vergleich sind die Einkommen inklusive den jeweiligen Angestelltenkosten. Im Zweifelsfall können die Behörden die Buchhaltungsdaten einverlangen.

3.2.2 Einstellen landwirtschaftlicher Maschinen und Geräte

Das Einstellen landwirtschaftlicher Maschinen und Geräte in vorhandenen betriebsfremden Gebäuden im Sinne von Ziff. 3.1 steht auch landwirtschaftlichen Lohnunternehmen offen, solange die Auswirkungen auf Raum und Umwelt lediglich minimal sind. Das Einstellen von Maschinen in Gebäuden des Lohnunternehmerbetriebs ist nach Art. 24a RPG (s. nachfolgend) zu beurteilen.

3.2.3 Umnutzung ohne bauliche Massnahmen, Art. 24a RPG

Gestützt auf Art. 24a RPG können Umnutzungen bewilligt werden, wenn keine baulichen Massnahmen damit verbunden sind, keine neuen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt entstehen und sie nach keinem anderen Bundeserlass unzulässig sind.

Die Neueinrichtung von Werkstätten, Reinigungsanlagen, Betankungseinrichtungen etc. wäre nicht ohne bauliche Massnahmen denkbar und ist daher nicht zulässig.

Bei einer Umnutzung bestehender landwirtschaftlicher Gebäude für ein Lohnunternehmen sind in der Regel keine neuen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt im Sinne von Art. 24a RPG

zu erwarten, wenn die Erschliessung für die neue Nutzung genügt und der Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen und Geräte durch den Lohnunternehmer im Vergleich zu einem Landwirtschaftsbetrieb der betreffenden Grösse zu keinen relevanten zusätzlichen Lärmimmissionen und Verkehrsbewegungen führt (beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen und Geräte rechtfertigt sich ausnahmsweise eine Verrechnung der Immissionen).

3.2.4 Gewerblicher Besitzstand, Art. 37a RPG

Zonenfremde gewerbliche Betriebe, die bereits vor dem 1. Januar 1980 bestanden, profitieren bei gegebenen Voraussetzungen von der gewerblichen Besitzstandsgarantie (Art. 37a RPG i.V.m. Art. 43 RPV). Tätigkeiten, die als Zuerwerb rechtmässig bewilligt wurden, sind gestützt auf die damaligen Bewilligungen zu beurteilen.

4. Gewerbliche Werkstätten / Markenvertretungen etc.

Gewerbliche Werkstätten, Markenvertretungen und dergleichen sind als nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe ohne engen sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe zu qualifizieren und nach den entsprechenden Bestimmungen zu beurteilen (Art. 24b RPG i.V.m. Art. 40 RPV).

Felicitas Siebert
Abteilungsleiterin AFB

Matthias Müller
Abteilungsleiter LWAG

Nachweis zu Bauvorhaben Remise

Dieser Nachweis ist auszufüllen, zu unterschreiben und zusammen mit den gemäss der nachfolgenden Liste notwendigen Unterlagen einzureichen.

1. Notwendige Unterlagen (zu allen Baugesuchen für Remisen)

- Grundrisspläne/-skizzen über bestehende Remise- und gedeckte Abstellflächen mit Angaben zu Länge, Breite, Höhe. Fotos sind für die Beurteilung hilfreich.
- Angaben zur beabsichtigten Nutzung (Begründung).
- Angaben zur Entwässerung (inkl. nachgeführter Entwässerungsplan).
- Deklaration zum überbetrieblichen Maschineneinsatz gemäss Punkt 3.
- Grundbuchauszüge zu sämtlichen Eigenlandflächen, i.d.R. wenn Grundfläche des Neubauprojekts > 250 m².

2. Bedarfsnachweis (wenn Flächenpauschale überschritten)

- Maschinen- und Geräteinventar mit Angabe des Flächenbedarfs in m² (gemäss FAT-Bericht Nr. 590 Richtmass und Raumbedarf der Einzelmaschinen)
- Aufstellung der Produktionsmaterialien und Angabe allfälliger betriebsspezifischer Gegebenheiten mit Ausweisung des Flächenbedarfs in m² (Mengenangaben zu Düngemittel, Gebinde, Zaunmaterial etc.)
- Raumkonzept (räumliche Anordnung der Maschinen / Geräte, Garagen, Werkstatt und Lager)

3. Deklaration überbetrieblicher Maschineneinsatz (zutreffendes ankreuzen)

- Ich führe keine Lohnarbeiten aus
- Ich führe Lohnarbeiten aus

Falls Lohnarbeiten ausgeführt werden. Das Einkommen aus dem überbetrieblichen Maschineneinsatz beträgt:

- Weniger als 50 % vom Gesamteinkommen
- Mehr als 50% vom Gesamteinkommen

Bestimmung Gesamteinkommen siehe Punkt 3.2.1 der "Richtlinie Remisenflächen"

Name / Vorname des Gesuchstellers:

Ort und Datum:

Unterschrift: