Handbuch BaB

Bauen ausserhalb Bauzone

Franz von Matt

Praxisarbeit Speziallehrgang Bauverwalter 2007 - 2008
Handelsschule KV Aarau - Höhere Verwaltungsfachschule

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Kapitel 1	
Grundlagen:	**5**
Einleitung	7
Themenwahl, Umfang, Abgrenzung	9
Grundlage des Raumplanungsgesetzes	10
Kantonaler Richtplan	11
Besitzstandsgarantie	12
Altrechtliche Bauten	14
Zonengliederung, Baubewilligung und Besitzstand nach RPG und BauG (AG)	15
Drei Grundsatzkriterien für das Bauen außerhalb der Bauzone	16
Baugesuchsumfang und Vollständigkeit	17
Kapitel 2	
Entscheidungs- und Arbeitshilfen	**19**
Zuordnungen nach Matrixtyp	21
Zuordnung der Artikel Raumplanungsgesetz zu Planung und Realisation	22
Zuordnung der Artikel Raumplanungsverordnung zu Planung und Realisation	24
Matrix A - Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen	26
Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen	27
Matrix B - Weilerzone	28
Bewilligungsfähigkeit von Bauten in der Weilerzone	29
Auszug aus BNO, BauG, RPG/RPV Weilerzone	30
Matrix C - Hobbytierhaltung	32
Auszug aus RPG/RPV Hobbytierhaltung	34
Hobbymässige Pferdehaltung / Freizeitlandwirtschaft	35
Matrix D - Nichtlandwirtschaftliche Wohnbauten	36
Auszug aus RPG/RPV Nichtlandwirtschaftliche Wohnbauten	38
Matrix E - Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen	41
Auszug aus RPG/RPV Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen	41
Matrix F - Gewerbliche Bauten und Anlagen	44
Auszug aus RPG/RPV Gewerbliche Bauten und Anlagen	46
Gewerbliche Pferdehaltung	50
Matrix G - Geschützte Bauten	51
Auszug aus RPG/RPV Geschützte Bauten	51
Berechnungen nach RPV Art. 42, Abs. 3, Buchstabe a + b	52
Berechnungsbeispiele 1-8	55

Kapitel 3
Fallbeispiele 73

Fallbeispiel 1 — Ausbau Wohnhaus, bauliche Nutzungen im Tennteil, hobbymässige Tierhaltung. Bauen ohne Baubewilligung, Talbachstrasse, Gränichen. Zustimmung Wohnhauserweiterung, Abweisung Ausbau Scheune und weitere Bauten — 75

Fallbeispiel 2 — Ziegenstall ausserhalb Baugebiet, in der Landwirtschaftsschutzzone im Bienstel, Gränichen, Ersatzvornahme Abbruch — 81

Fallbeispiel 3 — Abbruch von Bauten und Wiederherstellung, Gebiet ausserhalb der Bauzone im Rütihof, Gränichen, Bundesgerichtsentscheid, Vollstreckung ausstehend — 83

Fallbeispiel 4 — Einsturzgefährdete, unbewohnte landwirtschaftliche Liegenschaft im Rütihof, Gränichen, Baute ausserhalb Bauzone, Abbruchverfügung? Verwirkung Besitzstand — 88

Fallbeispiel 5 — Wohnhausumbau mit Anbaute in der Weilerzone Rütihof, Gränichen — 92

Kapitel 4
Gesetzliche Grundlagen 95

Raumplanungsgesetz (RPG) 97
Raumplanungsverordnung (RPV) 108
Weitere Gesetze und Verordnungen 123

Kapitel 5
Anhang 125

Adressen von Fachstellen und Organisationen 127
Literaturhinweise 129
Publikationen Studienarbeiten (vlp-aspan) 130
Glossar 132
Schlusswort 133
Vollzugshilfe zum Bauen ausserhalb Bauzone (Dep. BVU Kt. AG)
Merkblatt „Pferd und Raumplanung“ (are)

Kapitel 1

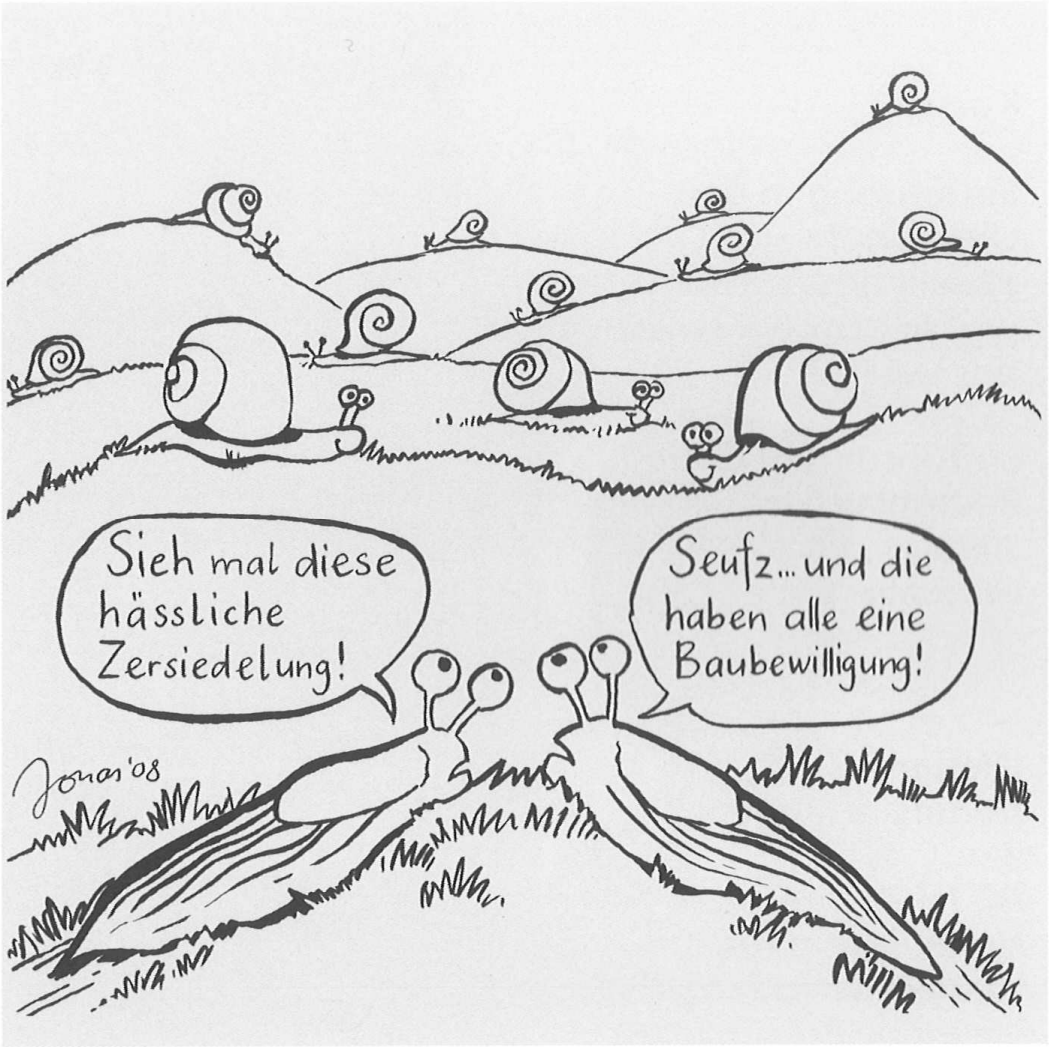
Grundlagen

Einleitung	7
Themenwahl, Umfang, Abgrenzung	9
Grundlage des Raumplanungsgesetzes	10
Kantonaler Richtplan	11
Besitzstandsgarantie	12
Altrechtliche Bauten	14
Zonengliederung, Baubewilligung und Besitzstand nach RPG und BauG (AG)	15
Drei Grundsatzkriterien für das Bauen ausserhalb der Bauzone	16
Baugesuchsumfang und Vollständigkeit	17

Raumplanung ist die Notwendigkeit, den Raum der Freiheit zu planen; und das heisst: planend offenzuhalten und damit ein Maximum an Freiheit und Entfaltungs-möglichkeiten für den Einzelnen sowie an Entscheidungsspielraum für die Gesell-schaft heute und morgen zu sichern.

Carl Friedrich von Weizsäcker

Einleitung



Seit das Raumplanungsgesetz erstmals (22. Juni 1979) in Kraft gesetzt worden ist, wurde es wiederholt überarbeitet. Anstatt ein einfaches und leicht nachvollziehbares Gesetz zu schaffen, ist im Laufe der Jahre ein äusserst komplexer Paragrafendschungel entstanden, der vom Nutzer nicht mehr durchschaubar ist.
Die Umsetzung des Raumplanungsgesetzes, das schweizweit Gültigkeit hat, ist gesetzesgemäss an die Kantone delegiert worden (Art. 25 RPG). Die Abteilung für Baubewilligungen des Departementes Bau Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau prüft, ob Baugesuche zonenkonform sind oder ob für solche eine Ausnahmebewilligung erteilt werden kann. Auf kantonaler Ebene beschäftigen sich Fach-, Raumplaner und Juristen damit, das Ergebnis ist eine Einheitlichkeit, jeder Kanton regelt das Raumplanungsgesetz nach seiner Sichtweise. Doch einzig die Einheitlichkeit der Komplexität bleibt dabei gewahrt.

Die Kantone stellen Arbeitshilfen (Merkblätter) zur Verfügung. Sie geben aber nur so viel Wissen preis, dass sie alleine allwissend bleiben. Kommunale Behörden und Architekten lernen so einzig mit „learning by doing“. Gemeinden dürfen Baubewilligungen für Bauten ausserhalb der Bauzone erst erteilen, wenn die kantonale Zustimmung vorliegt. Einerseits kann so dem Missbrauch und der Umgehung des Raumplanungsgesetzes vorgebeugt werden. Gemeindebehörden, Bauherren und Architekten wissen aber andererseits erst nach Monaten Wartezeit und geleisteter Vorarbeiten, wie und ob sie ein Bauvorhaben auch realisieren können.
Kommunale Bauverwaltungen sind oftmals überfordert, wenn sie einen Bauwilligen zum Thema Bauen ausserhalb Baugebiet umfassend beraten wollen.

Es sind wenig bis keine Hilfsmittel verfügbar, welche umschreiben, was für ein vollständiges Baugesuch für Bauten ausserhalb der Bauzone notwendig ist. Unvollständige Baugesuche werden beim Kanton sistiert, bis alle Akten vorliegen.

Die Praxisarbeit ist ein Versuch, ein Bauvorhaben auf die Bewilligungsfähigkeit gemäss Raumplanungsgesetz zu prüfen. Checklisten (Matrix A - G) mit Flussdiagrammen, Gesetzesauszügen und Texthinweisen sollen eine Hilfe bei der Vorprüfung seitens der Gemeindeverwaltung darstellen und auch dem Planenden eine Unterstützung für Bauvorhaben **ausserhalb der Bauzone** anbieten.

- Übersicht — Matrixzuordnungen
- Matrix A — Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen
- Matrix B — Weilerzone
- Matrix C — Hobbytierhaltung
- Matrix D — Nichtlandwirtschaftliche Wohnbauten
- Matrix E ** — Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen
- Matrix F — Gewerbliche Bauten und Anlagen
- Matrix G ** — Geschützte Bauten

Erst die Umsetzung der Checklisten in der Praxis wird zeigen, wie sich diese bewähren und eine Hilfestellung bieten. Der Verfasser dieser Praxisarbeit hat einzelne dieser Checklisten in Anwendung. Noch wird ein jahrelanger Überarbeitungsprozess folgen, Erfahrungen, Gerichtsentscheide und Gesetzesänderungen in den Arbeitshilfen werden nachzuführen sein. Die Rechtsprechung ändert sich dauernd. Praxisentscheide des Bundesgerichtes zwingen die Behörden, sich dynamisch anzupassen.

** *Die Thematik „Landwirtschaftliche Bauten“ und „Geschützte Bauten“ werden nur ansatzweise erwähnt*

Die vorliegende Praxisarbeit nimmt Bezug auf die Gemeinde 5722 Gränichen, die Baugesetzgebung des Kantons Aargau, das Raumplanungsgesetz und die Raumplanungsverordnung. Mit einfachen Mitteln lassen sich kommunale Belange wie die Weilerzonen in Gränichen auf andere Gemeinden übertragen.

Franz von Matt

5722 Gränichen, im Juni 2008

Die Fallbeispiele im Kapitel 3 sind im Sommer 2009 überarbeitet worden, da inzwischen neue Erkenntnisse bekannt sind und/oder Gerichtsurteile vorliegen.

Mit dem Entwurf Raumentwicklungsgesetz (E-REG) sollte das dreissigjährige Raumplanungsgesetz revidiert werden. Die Kantone erachten die Totalrevision als zu weitgehend, befürworten im Grundsatz jedoch eine Revision. Es wurde beschlossen, eine Teilrevision des RPG als indirekten Gegenvorschlag zur Landschaftsinitiative erarbeiten zu lassen und eine weitergehende Revision des RPG parallel dazu in Angriff zu nehmen. Somit dürfte das bestehende RPG vorderhand noch als Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben ausserhalb Baugebiet dienen.

Franz von Matt, im August 2009

Themenwahl, Umfang, Abgrenzung

Themenwahl

Gränichen zählt flächenmässig zur viertgrössten Gemeinde im Kanton Aargau. Zahlreiche Liegenschaften befinden sich ausserhalb einer Bauzone (Bleie, Liebegg, Pfendel, Moortel, Hochspüel, Loch, etc.). Im Gebiet Refental und Rütihof bestehen zwei Weilerzonen.

Dass im Baugebiet Baugesetze gelten, ist allgemein bekannt. Demgegenüber herrscht bei einigen der Irrglaube, ausserhalb einer Bauzone gelten keine Bauvorschriften mehr. Den wenigsten sind die einschränkenden Vorgaben des Raumplanungsgesetzes bekannt. Ausserhalb einer Bauzone sind die Landpreise wesentlich tiefer und ältere Liegenschaften weisen meist einen grossen Unterhalts- und Renovationsbedarf auf. Demzufolge sind Liegenschaften ausserhalb eines Baugebietes preiswerter als zeitgemässe Bauten in einer Bauzone. Der Bauherr kann von seinen Eigenleistungen (do it yourself) profitieren und benötigt in der Regel keinen Planer, der ihn auf Einschränkungen des Raumplanungsetzes aufmerksam macht und gegebenenfalls ein Baugesuchsverfahren einleitet.
Die kommunalen Baubehörden, wie auch die Abteilung für Baubewilligungen des Departementes Bau Verkehr und Umwelt werden immer wieder mit Situationen konfrontiert, wo sie Bauten und Nutzungen vorfinden, die nie als solche bewilligt worden sind. Dies führt zu langwierigen Rechtsverfahren und Rückbaumassnahmen mit teils erheblichen Kostenfolgen für die Liegenschaftsbesitzer und grossem zeitlichen Aufwand für die Baubehörden.

Umfang

Das Raumplanungsgesetz und die Raumplanungsverordnung sind zu einem sehr komplexen Gesetzeswerk geworden. Alle Teilbereiche des Raumplanungsgesetzes abhandeln zu wollen, sprengt den Rahmen der vorliegenden Praxisarbeit. Die Thematik Landwirtschaftliche Bauten (Matrix E) handle ich daher in dieser Arbeit nicht ab.

Abgrenzung

Diese Praxisarbeit umfasst die „tägliche Arbeit“ der Baubehörde im Baugesuchsverfahren. Der planerische Bereich des Raumplanungsgesetzes (Nutzungsplanung, Sondernutzungsplanung) wird in meiner Praxisarbeit nicht abgehandelt.

Bauen ausserhalb der Bauzone – aber wie?

In Flussdiagrammen zeige ich die Bedingungen auf für Baugesuche wie:

- nichtlandwirtschaftliche Wohnbauten
- gewerbliche Bauten
- Hobbytierhaltung
- Bauten in der Weilerzone

beurteilt und welche Kriterien erfüllt sein müssen, damit ein Bauvorhaben grundsätzlich bewilligt und realisiert werden kann.

Grundlage Raumplanungsgesetz

Im Jahre 1969 wurde erstmals ein Raumplanungsartikel in die Bundesverfassung aufgenommen und so die Kompetenz für die Erarbeitung einer Gesetzgebung für raumplanerische Belange zu schaffen. Mit dem neu geschaffenen Gewässerschutzgesetz vom 1. Juli 1972 wurde erstmals eine klare Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet geschaffen.

Das am 22. Juni 1979 in Kraft getretene Raumplanungsgesetz wurde seither mehrmals angepasst. Die erfolgten Änderungen und die herrschende Praxis kann dennoch noch nicht befriedigen und die Gesetzgebung hat eine Regeldichte erreicht, die kaum noch akzeptiert werden kann. Seitens der Landwirtschaft wird das bald 30-jährige Raumplanungsrecht als sehr einschränkend wahrgenommen. Die Realität in der schweizerischen Raumplanung ist jedoch sehr komplex geworden und nicht so, wie dies der Verfassungsartikel ursprünglich vorgesehen hat. Ziel ist eine haushälterische Nutzung des Bodens. Themen wie Umweltschutz, Verkehr, Wirtschaftspolitik, räumliche Entwicklung und Landwirtschaft sollten aufeinander abgestimmt werden.

Aufgaben des Bundes:

Der Bund beschränkt seine raumplanerischen Tätigkeiten auf zentrale Bereiche wie der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet. Er macht Zielvorgaben und Planungsgrundsätze, die bei der räumlichen Planung zu berücksichtigen sind und bestimmt die Verfahrensregeln. Mit dem Raumplanungsgesetz regelt er die Zulässigkeit des Bauens ausserhalb der Bauzonen und die Sicherstellung der Erschliessung des Baulandes. Er ist zuständig für Infrastrukturen wie Autobahn, Bahn und Luftfahrt. Der Bund erarbeitet Grundlagen wie Konzepte und Sachpläne, koordiniert die Raumplanung der Kantone und genehmigt die kantonalen Richtpläne.

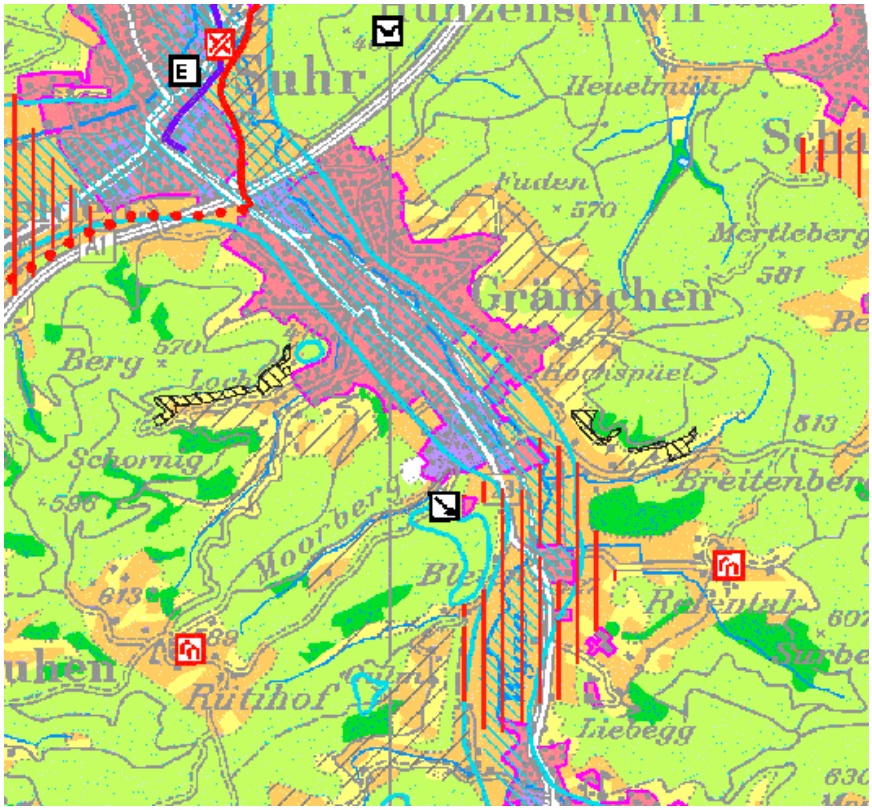
Aufgaben der Kantone:

Die eigentliche Schaffung der Raumplanung ist Sache der Kantone. Mit dem kantonalen Baugesetz werden die Grundlagen der Raumplanung festgelegt und die Art und Weise des Bauens geregelt. Mit dem Richtplan werden die Grundzüge der räumlichen Entwicklung geschaffen und das Planwerk mit Bund, den Nachbarkantonen und dem benachbartem Ausland aufeinander abgestimmt. Der kantonale Richtplan ist kein starres Instrumentarium, sondern ein Prozessplan für die sich stets fortschreitende räumliche Entwicklung. Der Richtplan ist ein behördenverbindlicher Plan und wird regelmässig angepasst und etwa alle 10 Jahre revidiert.

Aufgaben der Gemeinden:

In der Regel wird die Nutzungsplanung von den Gemeinden erarbeitet, da diese über die erforderlichen Ortskenntnisse verfügen. In Nutzungsplänen wird die Grenze zwischen Bauzone und Nichtbauzone parzellengenau festgelegt. Die Bauzonen sind für einen Bedarf von 15 Jahren ausgelegt. Festgelegt sind auch das Mass und die Art der baulichen Nutzungsweise.
Die Kompetenz zur Erteilung einer Baubewiligung ist in der Regel den Gemeinden übertragen. Einzig Baugesuchen für Bauten ausserhalb der Bauzone muss die kantonale Behörde zustimmen, so ist es auch im Raumplanungsgesetz (Art. 25, Abs. 2) festgelegt.

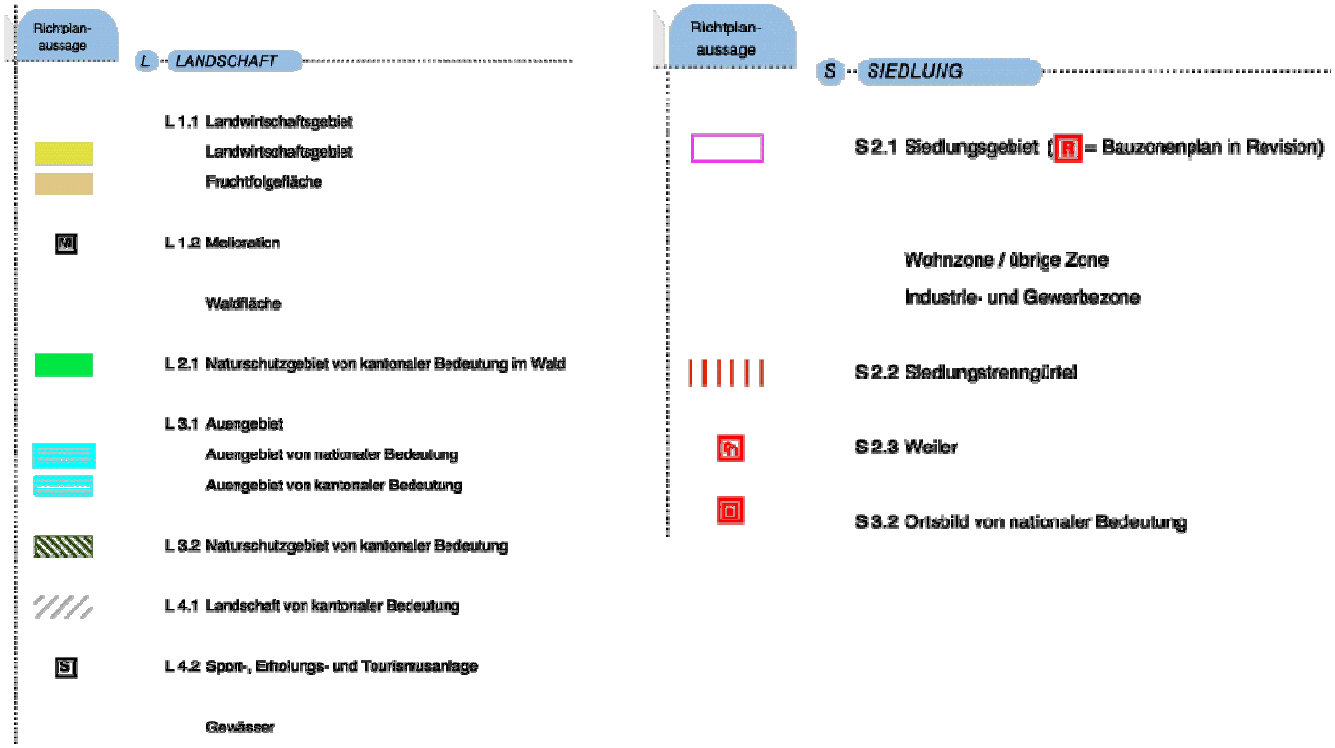
Kantonaler Richtplan



Der Richtplan soll Tätigkeiten innerhalb des Kantons aufzeigen, die eine räumliche Auswirkung haben. Richtpläne sind das Mittel einer Gesamtschau aller raumwirksamen Tätigkeiten. Sie sind darauf ausgerichtet, grundsätzliche Punkte auf Kantonsebene zu regeln. Der Richtplan bezeichnet Gebiete und ist nicht parzellenscharf. Er ist behörden-, jedoch nicht grundeigentümerverbindlich und beschränkt sich auf übergeordnete Anliegen und lässt einen Entscheidungsspielraum für die Nutzungsplanung offen.
Der Richtplan ist die Grundlage für die detalliertere Nutzungsplanung (Bauzonen- und Kulturlandpläne der Gemeinden). Die Nutzungspläne sind parzellenscharf und halten für jedes Grundstück die zulässige Bodennnutzung fest.

Der Inhalt der Richtplanung ist im Raumplanungsgesetz geregelt.

Art. 6 – 12 RPG	Raumplanungsgesetz
Art. 4 – 13 RPV	Raumplanungsverordnung
§ 8 – 9 BauG	Baugesetz des Kantons Aargau



Quelle Kartenausschnitt und Legende: www.ag.ch/Raumentwicklung&Koordination/Onlinekarten

Besitzstandsgarantie

Die Bundesverfassung vom 18. April 1999 regelt in Art. 26 die Eigentumsfreiheit wie folgt:

Art. 26 Eigentumsgarantie

[1] Das Eigentum ist gewährleistet.

[2] Enteignungen und Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, werden voll entschädigt.

Altrechtliche Bauten:

§ 68 BauG Kantonale Besitzstandsgarantie

Rechtmässig erstellte Bauten, die den geltenden Plänen oder Vorschriften widersprechen, dürfen

a) unterhalten und zeitgemäss erneuert werden. Die Nutzungsordnung kann für bestimmte Schutzzonen die zeitgemässe Erneuerung einschränken oder verbieten;
b) angemessen erweitert, umgebaut oder in ihrem Zweck geändert werden, wenn dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht wesentlich verstärkt wird und keine besonderen Nutzungsvorschriften entgegenstehen;
c) bei Zerstörung durch Brand oder andere Katastrophen wieder aufgebaut werden, wenn an ihrer Nutzung ein ununterbrochenes Interesse besteht und keine überwiegenden Anliegen der Raumplanung entgegenstehen. Der Wiederaufbau hat der zerstörten Baute hinsichtlich Art, Umfang und Lage zu entsprechen. Eine Änderung ist möglich, sofern damit der bisherige Zustand verbessert wird.

Rechtmässig erstellte Bauten sind solche, die in Übereinstimmung mit einer rechtskräftigen Baubewilligung erstellt worden sind, oder solche, die zu einem Zeitpunkt erstellt worden sind als noch keine Bewilligung erforderlich war.
Nicht rechtmässig erstellte Bauten können sich nicht auf die Besitzstandsgarantie berufen. An solchen Bauten dürfen in einer Bauzone nur Arbeiten vorgenommen werden, welche unterhalb der Grenze zur Baubewilligungspflicht liegen, es sei denn, es werde damit der rechtmässige Zustand hergestellt.
Die Besitzstandsgarantie schützt den Eigentümer rechtmässiger erstellter Bauten aufgrund der Eigentumsgarantie und des Grundsatzes der Nicht-Rückwirkung. Ausgenommen sind nur die Interessen der Gefahrenabwehr oder die des Umweltschutzes.

Bauten ausserhalb der Bauzone

Art. 24c RPG Bestehende zonenwidrige B+A ausserhalb der Bauzonen

[1] Bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, werden in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt.

[2] Solche Bauten und Anlagen können mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind. In jedem Fall bleibt die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten.

Der Anwendungsbereich dieser Bestimmung wird in der Raumplanungsverordnung geregelt:

> **Art. 41 Anwendungsbereich von Artikel 24c RPG**
>
> Artikel 24c RPG ist anwendbar auf Bauten und Anlagen, die seinerzeit in Übereinstimmung mit dem materiellen Recht erstellt oder geändert wurden, durch die nachträgliche Änderung von Erlassen oder Plänen jedoch zonenwidrig geworden sind.

Mittels Besitzstandsgarantie geschützte Bauten und Anlagen können mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden. Zu beachten ist insbesondere, dass sich der Bestandesschutz nur auf Bauten bezieht, die bestimmungsgemäss nutzbar sind, d.h. weiterhin für den bisherigen Zweck genutzt werden können. Art 24c RPG erstreckt sich somit **nicht auf Bauruinen!**

Bisher galt, dass eine Baute noch als bestimmungsgemäss nutzbar galt, wenn mehr als zwei Drittel des „Rohbau I" brauchbar waren.
Nach einem neuen Entscheid des Regierungsrates des Kantons Aargau bezieht sich die Besitzstandsgarantie nicht mehr ausschliesslich auf den Zustand von „Rohbau I". Eine Baute kann auch nicht mehr bestimmungsgemäss nutzbar sein, wenn der „Rohbau I" zu mehr als zwei Dritteln vorhanden bzw. brauchbar ist. Neu gilt der Grundsatz:

Ein Wohnhaus, welches – gemessen an den im schweizerischen Mittelland üblichen Anforderungen – als unbewohnbar eingestuft werden muss: Es verfügt beispielsweise weder über eine funktionsfähige oder sanierungswürdige Heizung, noch über entsprechende Sanitäreinrichtungen, Kanalisation, Strom- und Wasserversorgung im Haus oder eine Kücheneinrichtung. Sofern das Haus weitestgehend ausgehöhlt werden müsste, ist offensichtlich nicht mehr als Wohnhaus betriebstüchtig.

Weitergehend ist aber einer Baute, deren „Rohbau I" nicht mehr mindestens zu zwei Dritteln wieder verwendbar ist, die Besitzstandsgarantie zu verweigern.

Zusammenfassend gilt:

Weiterhin gewährt ist das Wiederaufbaurecht bei Zerstörung durch Brand und andere Katastrophen, nicht aber bei freiwilligem Abbruch. Bei Brandereignissen ist bei Eventualvorsatz oder Grobfahrlässigkeit ein Wiederaufbau nicht mehr möglich, bzw. der Besitzstand erloschen.

Für Bauten ausserhalb der Bauzone findet § 68 BauG keine Anwendung. Es gilt ausschliesslich Art 24c RPG und Art. 42 RPV. Um das Privileg der Besitzstandsgarantie nutzen zu können, müssen folgende Voraussetzungen kumulativ erfüllt werden:

- Baute oder Anlage ist bestehend;
- Baute oder Anlage ist rechtmässig erstellt worden;
- Die Zonenwidrigkeit muss gegeben sein;
- Es muss sich um eine Altrechtliche Baute (vor 1. Juli 1972 erstellt) handeln oder sie ist nachträglich durch eine Änderung der Nutzungsordnung zonenwidrig geworden.

Gemäss Art. 24c RPG, Abs. 2 können wichtige Anliegen von Raumplanung und Umweltschutz höher gewichtet werden als der Besitzstand. So ist ein Wiederaufbau nach Zerstörung eines Bootshauses unter Umständen nicht mehr möglich, wenn dieses in einer Uferschutzzone liegt.

Eine widerechtlich erstellte Baute ist in der Regel nach 30 Jahre (Ersitzung) zu dulden, profitiert aber nie vom Besitzstand. Eine zeitgemässe Erneuerung ist nicht realisierbar, einzig Unterhaltsarbeiten sind zulässig.

Fehlt für Bauten ausserhalb der Bauzone mit der kommunalen Baubewilligung die Zustimmung der Abteilung für Baubewilligungen des Departementes BVU des Kantons Aargau, so kann der Besitzer der Baute oder Anlage nicht vom Besitzstand profitieren.

Zonenfremde Bauten ausserhalb der Bauzone können bei freiwilligem Abbruch wiederaufgebaut werden, wenn die Baute im Zeitpunkt des Abbruches noch bestimmungsgemäss nutzbar war und an ihrer Nutzung ein ununterbrochenes Interesse bestand. Der Standort kann geringfügig abweichen. Das Wiederaufbaurecht erlischt, wenn die Baute vor ihrer Zerstörung längere Zeit nicht mehr benutzt worden war oder das Baugesuch nach der Zerstörung längere Zeit (> 5 Jahre) nicht eingereicht wurde. Ein Wiederaufbau ist bewilligungspflichtig.

Bauten und Anlagen, die unter dem Aspekt der

- Standortgebundenheit (Art. 24, lit. A RPG) oder
- Zonenkonformität (Art. 22, Abs. 2, lit a RPG)

bewilligt worden sind, können nicht zusätzlich von der Besitzstandsgarantie profitieren.

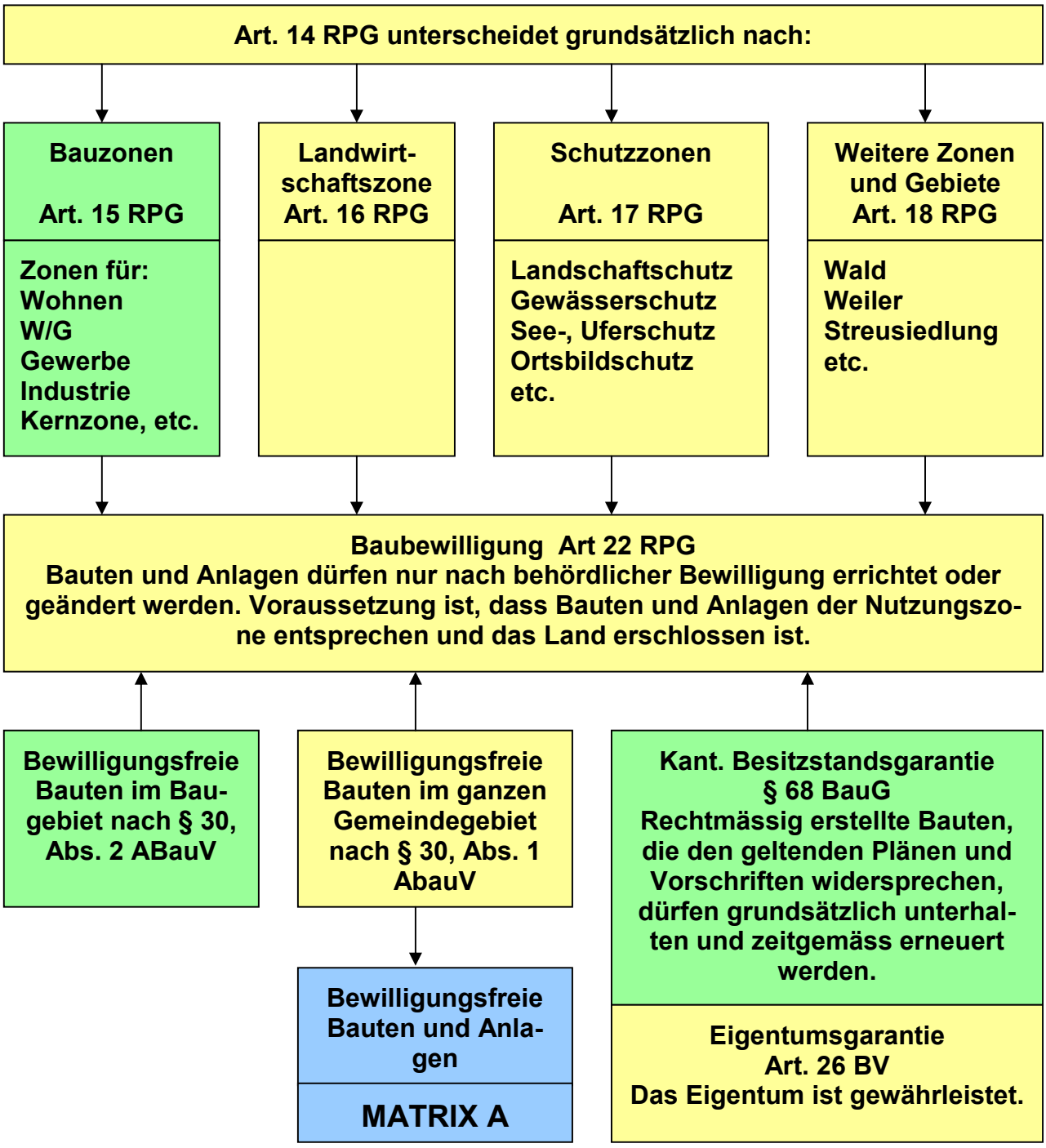
Altrechtliche Bauten

Das Raumplanungsgesetz kennt zwei Kategorien landwirtschaftlicher Wohnbauten:

Altrechtliche Wohnbauten	Neurechtliche Wohnbauten
Altrechtliche Wohnbauten sind diejenigen, die am 1. Juli 1972 rechtmässig bestanden haben oder wenn sie später rechtmässig auf einem Grundstück innerhalb einer Bauzone errichtet worden sind, das Grundstück aber nachfolgend einer Nichtbauzone zugewiesen worden ist.	Neurechtliche Wohnbauten sind solche, die nicht unter die Definition der altrechtlichen fallen und infolge des Strukturwandels in der Landwitschaft nicht mehr für landwitschaftliche Wohnzwecke benötigt werden.

Am 1. Juli 1972 wurde mit dem Inkrafttreten des revidierten Gewässerschutzgesetzes erstmals eine eindeutige Trennung von Nichtbaugebiet und Baugebiet im Gesetz festgelegt.

Zonengliederung, Baubewilligung und Besitzstand nach RPG und BauG (AG)



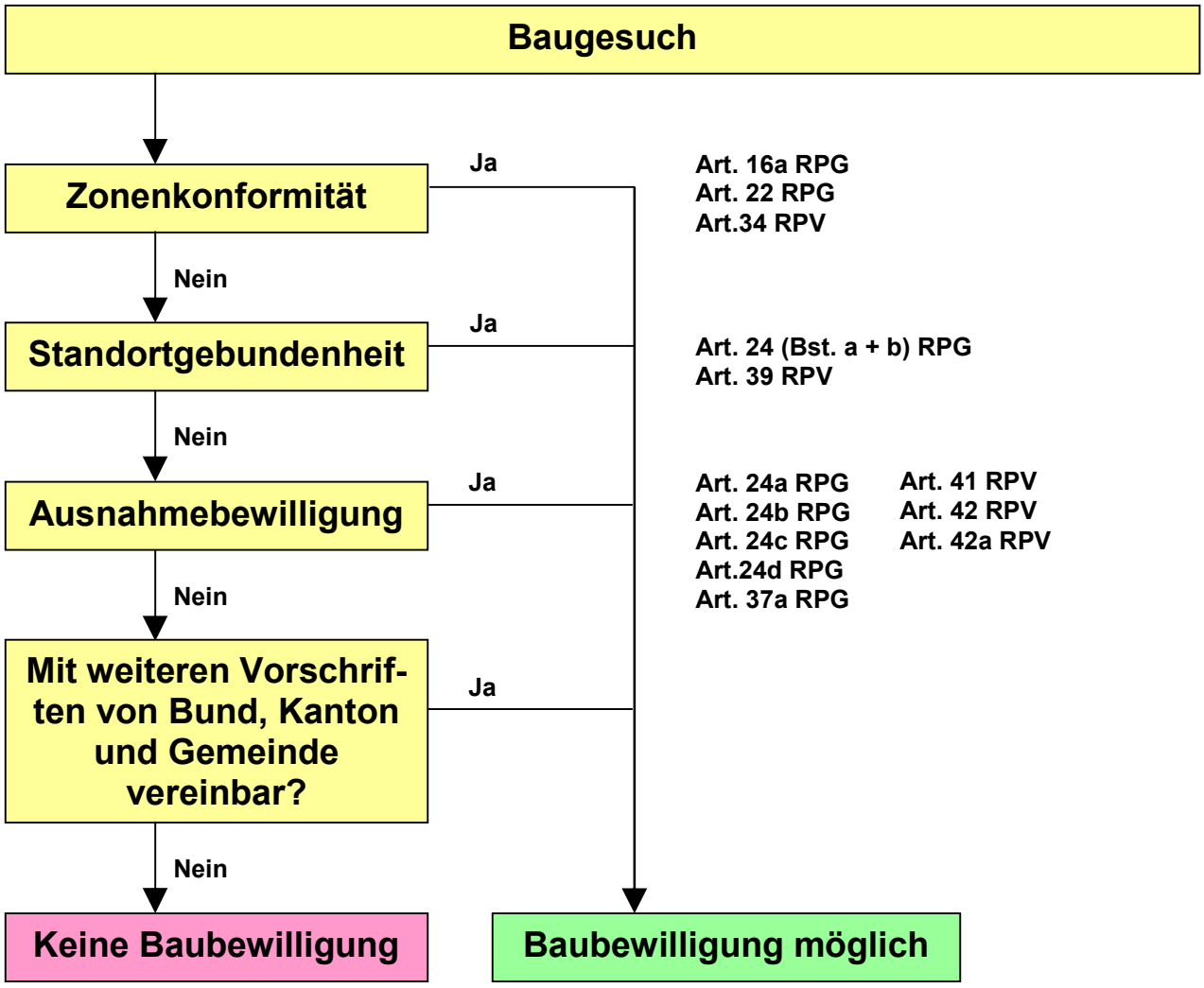
Bauten Allgemein

Bauen innerhalb Bauzone

Drei Grundsatzkriterien für Bauten ausserhalb Bauzone

Für die Beurteilung von Baugesuchen ausserhalb der Bauzone gelten folgende drei Grundsatzkriterien:

- Ist das Bauvorhaben zonenkonform?
- Ist für das Bauvorhaben ein Standort ausserhalb Bauzone erforderlich?
- Kann für das Bauvorhaben eine Ausnahmebewilligung nach Art. 24 RPG erteilt werden?



Baugesuchsumfang und Vollständigkeit

Baugesuche für Bauten und Anlagen ausserhalb einer Bauzone müssen folgende Anforderungen erfüllen:

Eingabeform:

- Kommunale Baugesuchsmappe/-formular
- Baugesuchsmappe der Abteilung für Baubewilligungen Dep. BVU Kt. AG
- Stellungsnahme des Gemeinderates zum Baugesuch

Baugesuchsbeilagen:

- Kopie vom Bauzonen- und/oder Kulturlandplan der Gemeinde
- Kopie aus Landeskarte M. 1:25'000
- Situation Grundbuchplankopie M. 1:500 / 1:1'000
- Plansatz Projektpläne (Grundrisse, Schnitte, Ansichten) M. 1:100 ev. M. 1:50
- Kanalisationsplan/Liegenschaftenentwässerung M. 1:100
- Fotos der bestehenden Gebäudeansichten
- Bei allen Umbauten, Erweiterungen oder Zweckänderungen sind Aufnahmepläne mit der alten Nutzungsangabe aller Räume mit Flächenangaben (Bruttogeschossflächen und Nebennutzflächen) einzureichen.
    - Wohnbauten Stand per 1. Juli 1972 (Inkrafttreten des Gewässerschutzgesetzes, erstmalige Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet)
    - Gewerbliche Bauten Stand per 1. Januar 1980 (Inkrafttreten des Raumplanungsgesetzes Art. 37a RPG und Art. 43 RPV)

Planinhalt und Darstellung:

- Pläne kolorieren

Bestehend		schwarz oder grau
Neu		rot
Abbruch		gelb

- Der Kanalisationsplan ist mit vollständigen Entwässerungsangaben wie Schmutz-, Meteor-, Sickerwasser, Bacheinleitungen, Dachwasserversickerung einzureichen. Die Grundlage bildet der Ordner „Siedlungsentwässerung" der Abteilung für Umwelt des Departementes BVU des Kantons Aargau.
- Für **landwirtschaftliche Liegenschaften** ist ein Kanalisationsplan über die ganze Liegenschaft erforderlich, sowie die Formulare:
    - ☑ Erhebung für die Abwasser- und Hofdüngerbewertung
    - ☑ Entwässerung des Betriebes
    - ☑ Nährstoffbilanz
- Für **Gewerbe- und Industriebauten** sind zusätzlich Angaben von Art und Menge des anfallenden Abwassers zu deklarieren.
- Umgebungsarbeiten, Vorplätze und Parkplätze sind darzustellen.
- Die Darstellung der Terrainprofile alt/neu sind erforderlich.

Die **Anzahl Gesuchsdossier** sind wie folgt einzureichen:

Gemeindeexemplare	2-fach		
Kantonsexemplare	3-fach,	insgesamt	min. **5-fach** einreichen
Mit Bauten und Anlagen **im Waldabstand**			min. **6-fach** einreichen
Mit Bauten und Anlagen **an öff. Gewässern**			min. **7-fach** einreichen

Andere Eingabegründe können weitere Gesuchsdossier erfordern, diese sind jeweils mit der Bauverwaltung der Gemeinde absprechen.

Kapitel 2

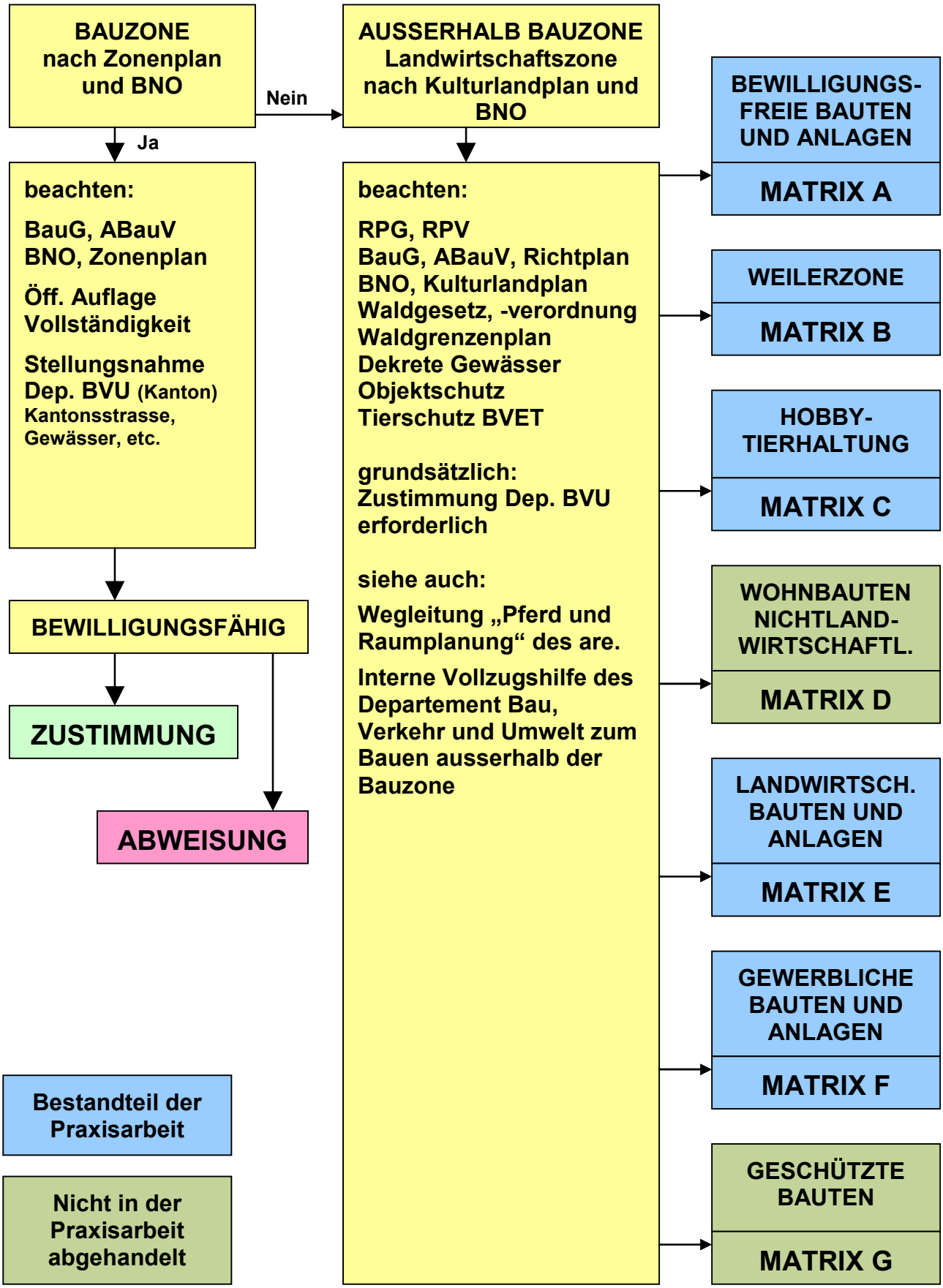
Entscheidungs- und Arbeitshilfen

Zuordnungen nach Matrixtyp 21
Zuordnung der Artikel Raumplanungsgesetz zu Planung und Realisation 22
Zuordnung der Artikel Raumplanungsverordnung zu Planung und Realisation 24
Matrix A - Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen 26
Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen 27
Matrix B - Weilerzone 28
Bewilligungsfähigkeit von Bauten in der Weilerzone 29
Auszug aus BNO, BauG, RPG/RPV Weilerzone 30
Matrix C – Hobbytierhaltung/Freizeitlandwirtschaft 32
Auszug aus RPG/RPV Hobbytierhaltung 34
Hobbymässige Pferdehaltung / Freizeitlandwirtschaft 35
Matrix D - Nichtlandwirtschaftliche Wohnbauten 36
Auszug aus RPG/RPV Nichtlandwirtschaftliche Wohnbauten 38
Matrix E - Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen 41
Auszug aus RPG/RPV Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen 41
Matrix F - Gewerbliche Bauten und Anlagen 44
Auszug aus RPG/RPV Gewerbliche Bauten und Anlagen 46
Gewerbliche Pferdehaltung 50
Matrix G - Geschützte Bauten 51
Auszug aus RPG/RPV Geschützte Bauten 51
Berechnungen nach RPV Art. 42, Abs. 3, Buchstabe a + b 52
Berechnungsbeispiele 1-8 55

Alles sollte so einfach wie möglich sein,
aber nicht einfacher.

Albert Einstein

Zuordnungen nach Matrixtyp



Raumplanungsgesetz RPG
Zuordnung der Artikel zu Planung und Realisation

Einleitung:
Die Artikel des Raumplanungsgesetzes können grundlegend in die Bereiche Planung und Realisation aufgegliedert werden. Nachstehende Tabelle zeigt den Vergleich in der Anwendung.

Artikel	Planung	Baubewilligung	Andere	Titel

1. Titel: Einleitung

Art. 1	x		Ziele
Art. 2	x		Planungspflicht
Art. 3	x		Planungsgrundsätze
Art. 4	x		Information und Mitwirkung
Art. 5	x		Ausgleich und Entschädigung

2. Titel: Massnahmen und Raumplanung
1. Kapitel: Richtpläne der Kantone

Art. 6	x		Grundlagen
Art. 7	x		Zusammenarbeit mit Behörden
Art. 8	x		Mindestinhalt der Richtpläne
Art. 9	x		Verbindlichkeit und Anpassung
Art. 10	x		Zuständigkeit und Verfahren
Art. 11	x		Genehmigung des Bundesrates
Art. 12	x		Bereinigung

2. Kapitel: Besondere Massnahmen des Bundes

Art. 13	x		Konzepte und Sachpläne

3. Kapitel: Nutzungspläne
1. Abschnitt: Zweck und Inhalt

Art. 14	x		Begriff
Art. 15	x		Bauzonen
Art. 16	x	x	Landwirtschaftszonen
Art. 16a		x	Zonenkonforme Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone
Art. 16b		x	Benutzungsverbot und Beseitigung
Art. 17	x	x	Schutzzonen
Art. 18	x	x	Weitere Zonen und Gebiete
Art. 18a		x	Solaranlagen
Art. 19	x	x	Erschliessung
Art. 20	x	x	Landumlegung

2. Abschnitt: Wirkungen

Art. 21	x		Verbindlichkeit und Anpassung
Art. 22		x	Baubewilligung
Art. 23		x	Ausnahmen innerhalb Bauzonen
Art. 24		x	Ausnahmen für B+A ausserhalb der Bauzonen
Art. 24a		x	Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen
Art. 24b		x	Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe ausserhalb BZ
Art. 24c		x	Bestehende zonenwidrige B+A ausserhalb der Bauzonen
Art. 24d		x	Landwirtschaftsfremde Wohnnutzung, hobbymässige Tierhaltung…

Artikel	Planung	Bau-bewilligung	Andere	Titel

3. Abschnitt: Zuständigkeit und Verfahren

Art. 25		x		Kantonale Zuständigkeiten
Art. 25a		x		Grundsätze der Koordination
Art. 26	x			Genehmigung der Nutzungspläne durch eine kantonale Behörde
Art. 27	x	x		Planungszonen
Art. 27a		x		Einschränkende Bestimmungen der Kantone zum Bauen ausserhalb Bauzone

3. Titel: Bundesbeiträge

Art. 28				Aufgehoben
Art. 29			x	Beiträge an Entschädigungen für Schutzmassnahmen
Art. 30			x	Voraussetzungen für andere Beiträge

4. Titel: Organisation

Art. 31	x			Kantonale Fachstellen
Art. 32	x			Fachstelle des Bundes

5. Titel: Rechtsschutz

Art. 33	x			Kantonales Recht
Art. 34	x			Bundesrecht

6. Titel: Schlussbestimmungen

Art. 35	x			Fristen für Richt- und Nutzungspläne
Art. 36	x			Einführende Massnahmen der Kantone
Art. 37	x			Vorübergehende Nutzungszonen
Art. 37a		x		Zonenfremde gewerbliche B+A ausserhalb von Bauzonen
Art. 38	x	x	x	Änderung des Gewässerschutzgesetzes
Art. 39	x	x	x	Referendum und Inkrafttreten

Raumplanungsverordnung RPV
Zuordnung der Artikel zu Planung und Realisation

Einleitung:
Die Artikel der Raumplanungsverordnung können grundlegend in die Bereiche Planung und Realisation aufgegliedert werden.
Nachstehende Tabelle zeigt den Vergleich in der Anwendung.

Artikel	Planung	Bau-bewilligung	Andere	Titel
				2. Kapitel: Einleitung
Art. 1	x			Raumwirksame Tätigkeiten
Art. 2	x			Planung und Abstimmung raumwirksamer Tätigkeiten
Art. 3	x			Interessenabwägung
				7. Kapitel: Kantonaler Richtplan
Art. 4	x			Grundlagen
Art. 5	x			Inhalt und Gliederung
Art. 6	x			Form
Art. 7	x			Erläuterungen
Art. 8	x			Richtlinien
Art. 9	x			Zusammenarbeit
Art. 10	x			Prüfung
Art. 11	x			Genehmigung
Art. 12	x			Begehren um Anpassung
Art. 13	x			Begehren und Bereinigung
				3. Kapitel: Besondere Massnahmen des Bundes
				1. Abschnitt: Konzepte und Sachpläne
Art. 14	x			Zweck und Inhalt
Art. 15	x			Formelle und materielle Anforderungen
Art. 16	x			Erläuterungen
Art. 17	x			Erarbeitung und Anpassung
Art. 18	x			Zusammenarbeit
Art. 19	x			Anhörung Kantone+Gemeinden, Information/Mitwirkung Bevölkerung
Art. 20	x			Bereinigung
Art. 21	x			Verabschiedung
Art. 22	x			Verbindlichkeit
Art. 23	x			Verhältnis der Sachpläne zu den kantonalen Richtplänen
				2. Abschnitt: Information und Koordination
Art. 24	x			Information der Kantone
Art. 25	x			Koordination
				4. Kapitel: Fruchtfolgeflächen
Art. 26			x	Grundsätze
Art. 27			x	Richtwerte des Bundes
Art. 28			x	Erhebungen der Kantone
Art. 29			x	Sachplan des Bundes
Art. 30			x	Sicherung der Fruchtfolgeflächen

Artikel	Planung	Bau-bewilligung	Andere	Titel

5. Kapitel: Nutzungspläne

1. Abschnitt: Erschliessung

Art. 31	x			Übersicht über den Stand der Erschliessung
Art. 32	x			Massnahmen der Kantone

2. Abschnitt: Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone

Art. 33	x	x		

3. Abschnitt: Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone

Art. 34		x		Allg. Zonenkonformität von B+A in der Landwirtschaftszone
Art. 34a		x		B+A zur Energiegewinnung aus Biomasse
Art. 35		x	x	Gemeinschaftliche Stallbauten
Art. 36		x	x	Innere Aufstockungen im Bereich der Tierhaltung
Art. 37		x	x	Innere Aufstockungen im Bereich des Gemüsebaus und des produzierenden Gartenbaus
Art. 38		x		B+A die über die innere Aufstockung hinausgehen

4. Abschnitt: Ausnahmen für B+A ausserhalb der Bauzonen

Art. 39	x	x		Bauten in Streusiedlungen und landschaftsprägende Bauten
Art. 40		x		Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe
Art. 41		x		Anwendungsbereich von Artikel 24c RPG
Art. 42		x		Änderung an zonenwidrig gewordenenen B+A
Art. 42a		x		Änderung landwirtschaftlicher Wohnbauten zwecks landwirtschaftsfremder Wohnnutzung
Art. 42b		x		Änderung unbewohnter Gebäude oder Gebäudeteile zwecks hobbymässiger Tierhaltung
Art. 42c		x		Besonders tierfreundliche Haltung
Art. 43		x		Zonenwidrig gewordene gewerbliche B+A

5. Abschnitt: Anmerkung im Grundbuch

Art. 44		x		

6. Abschnitt: Raumbeobachtung und Berichterstattung

Art. 45	x			Raumbeobachtung
Art. 46	x			Mitteilung der Kantone Änderung von Nutzungsplänen
Art. 47	x			Berichterstattung gegenüber der kantonalen Genehmigungsbehörde

6. Kapitel: Schlussbestimmungen

Art. 48	x			Aufgaben und Kompetenzen des Bundesamtes
Art. 49	x			Verfahrenskoordination
Art. 50	x		x	Aufhebung bisherigen Rechts
Art. 51	x		x	Änderung bisherigen Rechts
Art. 52	x		x	Übergangsbestimmungen
Art. 53	x	x	x	Inkrafttreten

MATRIX A Bewilligungsfreie Bauten+Anlagen

im ganzen Gemeindegebiet

§ 59 BauG (AG)
§ 30, Abs. 1 ABauV (AG)

WEIDEZÄUNE

bis 1.50 Meter Höhe, Tiergehege bis 25 m2 Fläche, Pfähle nicht einbetoniert.

TEMPORÄRE BAUTEN

Anlagen, die weniger als 6 Monate am gleichen Standort aufgestellt bleiben wie Plastiktunnels, Schwimmbassins, etc.

UMGEBUNGSGESTALTUNG

Aufschüttungen und Abgrabungen bis 80 cm und bis 100 m2 Fläche, Fusswege, Treppen, Brunnen, Feuerstellen und Gartencheminées, Pflanzentröge, kleine Teiche, künstlerische Plastiken.

SATELLITENANLAGEN

Satellitenanlagen bis zu einer Fläche von 0,5 m2 (∅ 80 cm)

SIGNALE, MASTEN....

Fahnenmasten, Verkehrssignale, Strassentafeln, Beleuchtungsanlagen, Vermessungszeichen, einzelne Pfähle und Stangen, Messeinrichtungen, Schaltkästen, Hydranten und dgl.

TROCKENPLÄTZE

Verfestigte Laufhöfe und Trockenplätze bis 300 m2 Fläche ohne Hartbelag für die Rindvieh- und Pferdehaltung bei landwirtschaftlichen Betrieben.
Keine Hobbytierhaltung!

Trockenstandorte
Magerwiesen
Feuchtgebiete

Ja → **Bauten, Terrainveränderungen, Ablagerungen, Beweidung, etc. sind generell verboten**

Nein ↓

Objektschutzzone Kirche
Landschaftsschutzzone
Grundwasser/Quellschutz
Uferschutzzone
Archäolog. Fundstellen
Natur-/Kulturschutzobjekte

Beispiel Gemeinde Gränichen § 22, §23, §24, §25, §29, §30 BNO, Eingriffe in Uferschutzzone

Ja → **GENERELL BEWILLIGUNGSPFLICHTIG ODER VERBOTEN** ↓ **Zustimmung Dep. BVU erforderlich**

Nein ↓ **BEWILLIGUNGSFREI**

Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen

Das Baugesetz des Kantons Aargau umschreibt bewilligungsfreie Bauten und Anlagen. Für alle anderen gilt eine Baubewilligungspflicht (§ 59 BauG). Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen sind in § 30 ABauV (Allgemeine Bauverordnung) geregelt.

Dabei wird grundsätzlich unterscheiden zwischen:

- Bauten im ganzen Gemeindegebiet (auch ausserhalb der Bauzonen) und
- Bauten in den Bauzonen

§ 30 ABauV Bewilligungsfreie Bauten und Anlagen

[1] Keiner Baubewilligung bedürfen, unter Vorbehalt abweichender Nutzungsvorschriften für bestimmte Schutzzonen, **im ganzen Gemeindegebiet:**

- Weidezäune bis zu 1,50 m Höhe, wobei Pfähle nicht einbetoniert werden dürfen und kein Maschendrahtzaun verwendet werden darf.
- Tiergehege von höchstens 25 m2 Fläche und Zaunhöhe bis zu 1,50 m
- Anlagen, die weniger als 6 Monate am gleichen Standort aufgestellt bleiben wie begehbare Plastiktunnels und ähnliche Einrichtungen der Landwirtschaft und des Gartenbaus, sowie Schwimmbäder
- Terrainveränderungen bis zu 80 cm Höhe oder Tiefe und bis zu 100 m2 Fläche
- Satellitenempfangsanlagen für Radio und Fernsehen mit einer Fläche bis zu 0,5 m2
- Fahnenstangen, Verkehrssignale, Strassentafeln, Strassenbeleuchtungsanlagen, Vermessungszeichen, einzelne Pfähle und Stangen, Messeinrichtungen, Schaltkästen, Hydranten und dergleichen
- verfestigte Laufhöfe und Trockenplätze bis zu 300 m2 Fläche ohne Hartbelag für die Rindvieh- und Pferdehaltung bei landwirtschaftlichen Betrieben.

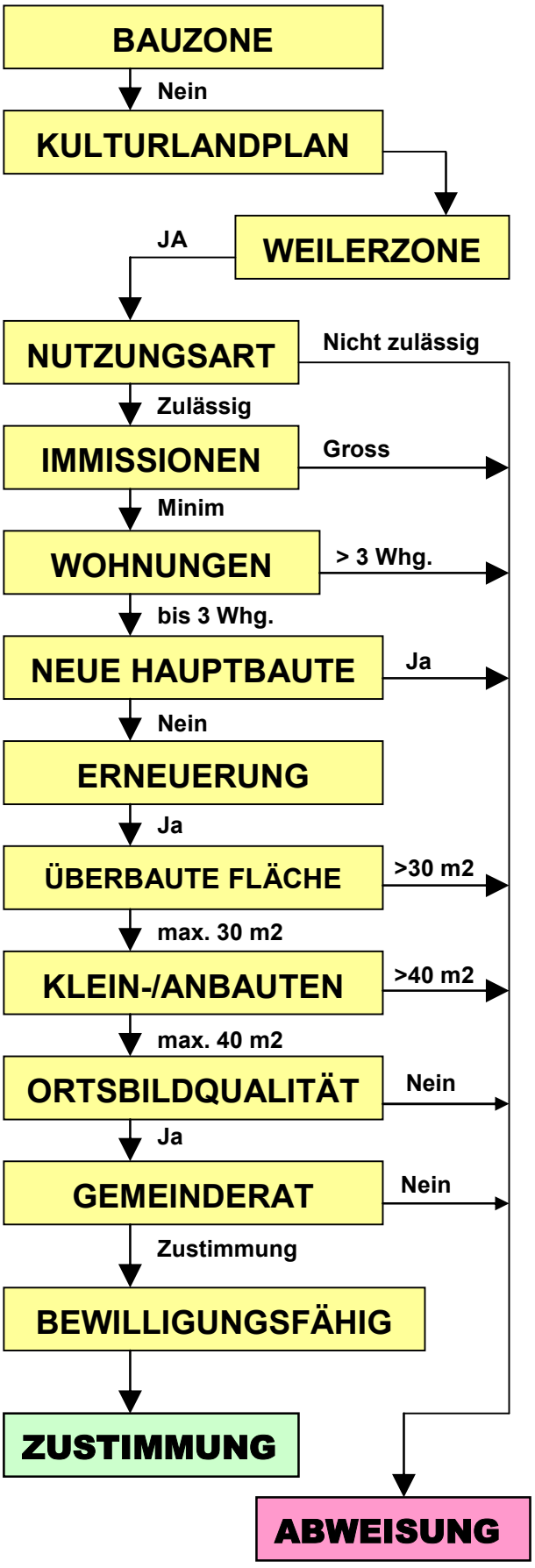
[2] Keiner Baubewilligung bedürfen, unter Vorbehalt abweichender Nutzungsvorschriften für bestimmte Schutzzonen, **in den Bauzonen:**

- Einfriedigungen bis zu 1,20 m Höhe und Stützmauern bis zu 80 cm Höhe; Anlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung wie Fusswege, Treppen, Brunnen, Feuerstellen und Gartencheminées, Pflanzentröge, kleine Teiche, künstlerische Plastiken
- nichtreflektierende Solareinrichtungen bis zu 10 m2 Fläche pro Fassade oder Dachseite und die zugehörigen Installationen
- Materialablagerungen und Fahrnisbauten, wie Festhütten, Zelte, Hütten, Buden, Baracken, Stände und dergleichen bis zu einer Dauer von 2 Monaten auf bestehenden, rechtmässigen Abstellflächen, ausserhalb der Pflichtparkplätze, das Aufstellen einzelner Mobilheime, Wohnwagen und Boote während der Nichtbetriebszeit sowie das Abstellen von Fahrzeugen und Wohnwagen nichtsesshafter ethnischer Minderheiten bis zu einer Dauer von 2 Monaten an den vom Gemeinderat mit Zustimmung der Grundeigentümer erlaubten Standorten.

[3] Die Errichtung von baubewilligungsfreien Bauten und Anlagen entbindet nicht von der Einhaltung aller übrigen Vorschriften. Ist eine Ausnahmebewilligung erforderlich, ist ein Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

Auch bewilligungsfreie Bauten und Anlagen haben sämtliche Vorschriften einzuhalten.

MATRIX B Weilerzone (LWZ)



Gesuch/Anfrage für Bauten oder Anlagen Ausserhalb Baugebiet Landwirtschaftszone

§ 33 bis BNO Gränichen
§ 45 BauG Weilerzone

Objekt der Weilerzone zugeteilt Gränichen: Rütihof + Refental

Abs. 2: zulässig sind Wohnen, Kleingewerbe, Dienstleistungen, etc. die mit dem Charakter des Weilers vereinbar sind

Abs. 2: keine übermässigen Immissionen verursachen

Abs. 2: zulässig sind max. 3 Wohnungen pro Haus

Abs. 3: zulässig sind Erneuerung, Umbau, Ersatz von Hauptgebäuden innerhalb des best. Bauvolumens.

Abs. 3: gegenüber heutigem Zustand max. 30 m2 überbaute Fläche (Grundstücksfläche, nicht BGF) zusätzlich zum best. Bauvolumen möglich.

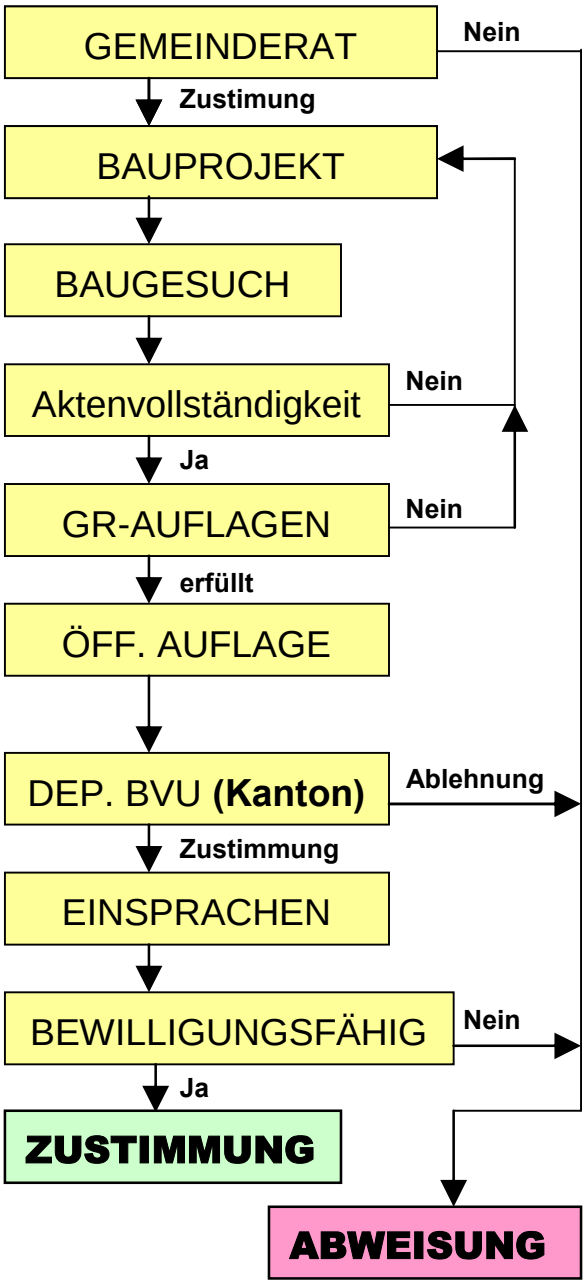
Klein-/Anbauten gem. § 18, Abs. 1 ABauV Abs. 3: dürfen im Umfange von max. 40 m2 Fläche neu entstehen

Muss sich gut ins Orts-/Quartierbild einordnen (Gestaltung, Material, Farbe) und mit dem Charakter des Weilers vereinbar sein

Entwurf geht zur Stellungsnahme an den GR. Der GR bestimmt von Fall zu Fall die nötigen Mass- und Gestaltungsauflagen, siehe auch BNO § 5. Stellungsnahme GR ist gebührenfrei.

Weiteres Prozedere Bewilligungsprozess siehe Matrix BEWILLIGUNGSFÄHIGKEIT WEILERZONE (Rütihof und Refental)

Bewilligungsfähigkeit Bauten in Weilerzone



Der GR bestimmt von Fall zu Fall die nötigen Mass- und Gestaltungsauflagen.
Stellungsnahme GR ist gebührenfrei.

Projekt ausarbeiten auf Grundlage Stellungsnahme Gemeinderat

Baugesuch an GR einreichen mit:

- **Baugesuchsformular Gemeinde**
- **Baugesuchsformular Dep. BVU**
- **Katasterplankopie**
- **Projektpläne**
- **Kanalisationsplan+Werkleitungen**
- **Energienachweis**
- **SR-Ersatzabgabe**
- **keine AZ-Berechnung erforderlich**
- **Anschluss an öff. Kanalisation bestehend?**
- **Güllegrube stillegen ?**

Bei Tierhaltung:

- **Formulargarnitur Landwirtschaft????**
- **Mistplatz neu**

Zustimung Dep. BVU (Kanton) erforderlich
§ 33 ^{bis} Abs. 7 BNO Gränichen

Allfällige Einsprachen behandeln
Information an Dep. BVU

Baubewilligung durch GR erstellen
Kopie an Dep. BVU

Abweisung des Baugesuches
Kopie an Dep. BVU

Auszug aus BNO Gränichen, BauG, RPG/RPV
MATRIX B Weilerzone

Art. 18 RPG Weitere Zonen und Gebiete

[1] Das kantonale Recht kann weitere Nutzungszonen vorsehen.

Weilerzonen sind Zonen ausserhalb der Bauzonen im Sinne von Art. 18, Abs. 1 RPG.
Baugesuche dürfen nur mit Zustimmung des Departementes BVU des Kantons bewilligt werden.
Das Ausscheiden von Weilerzonen ist dort zulässig, wo es der kantonale Richtplan vorsieht.

§ 45 BauG Weilerzonen (Baugesetz des Kantons Aargau)

Die Gemeinden können in den Weilerzonen Bauten und Nutzungen zulassen, die auch in Landwirtschaftszonen erlaubt sind, oder die im Interesse der Erhaltung und massvollen Entwicklung von traditionellen Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone liegen.

§ 33 bis Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Gränichen

[1] Die Weilerzonen Rütihof und Refental dienen der Erhaltung und zeitgemässen Erneuerung von bestehenden, nicht landwirtschaftlich genutzten Bauten sowie der gärtnerischen Nutzung des Umschwungs in den Weilern Rütihof und Refental. Soweit in diesen Bestimmungen nichts Abweichendes festgelegt ist, gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

[2] Zulässig sind Gebäude- und Grundstücksnutzungen, die mit dem Charakter der Weiler vereinbar sind (Wohnen, Kleingewerbe, Dienstleistungen usw.) und keine übermässigen Immissionen verursachen. Pro Gebäude sind höchstens 3 Wohnungen zulässig; neue Hauptbauten sind nicht gestattet.

[3] Hauptgebäude dürfen **im Rahmen des bestehenden Bauvolumens** umgebaut, erneuert und ersetzt werden. Dabei darf die überbaute Fläche gegenüber dem heutigen Zustand um max. 30 m2 vergrössert werden. Im Weiteren dürfen für Klein- und Anbauten gemäss § 18 Abs. 1 ABauV zusätzlich max. 40 m2 Fläche überbaut werden. Für bestehende gewerbliche Bauten und Anlagen gelten die Bestimmungen von Art. 43 RPV.

[4] Alle Bauten und Anlagen müssen sich in Bezug auf Gestaltung, Material und Farbe sehr gut ins Orts- und Quartierbild einordnen und mit dem Charakter des Weilers vereinbar sein. Der Gemeinderat bestimmt von Fall zu Fall die nötigen Bau- und Gestaltungsauflagen. Es werden erhöhte Anforderungen an den Ortsbildschutz gestellt (Beizug des kant. Ortsbildpflegers empfohlen).

[5] Das im Weiler Rütihof speziell bezeichnete Gebiet ist für eine örtlich und zeitlich beschränkte Freizeitnutzung und eine damit im Zusammenhang stehende Parkierung bestimmt. Art und Umfang solcher Nutzungen werden im Rahmen von Baubewilligungen im einzelnen festgelegt. Dabei sind einzelne, zeitlich beschränkte Fahrnisbauten zulässig. Für Parkierung ist eine beschränkte Befestigung des Bodens (wie z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine) zulässig, jedoch kein durchgehender Hartbelag.

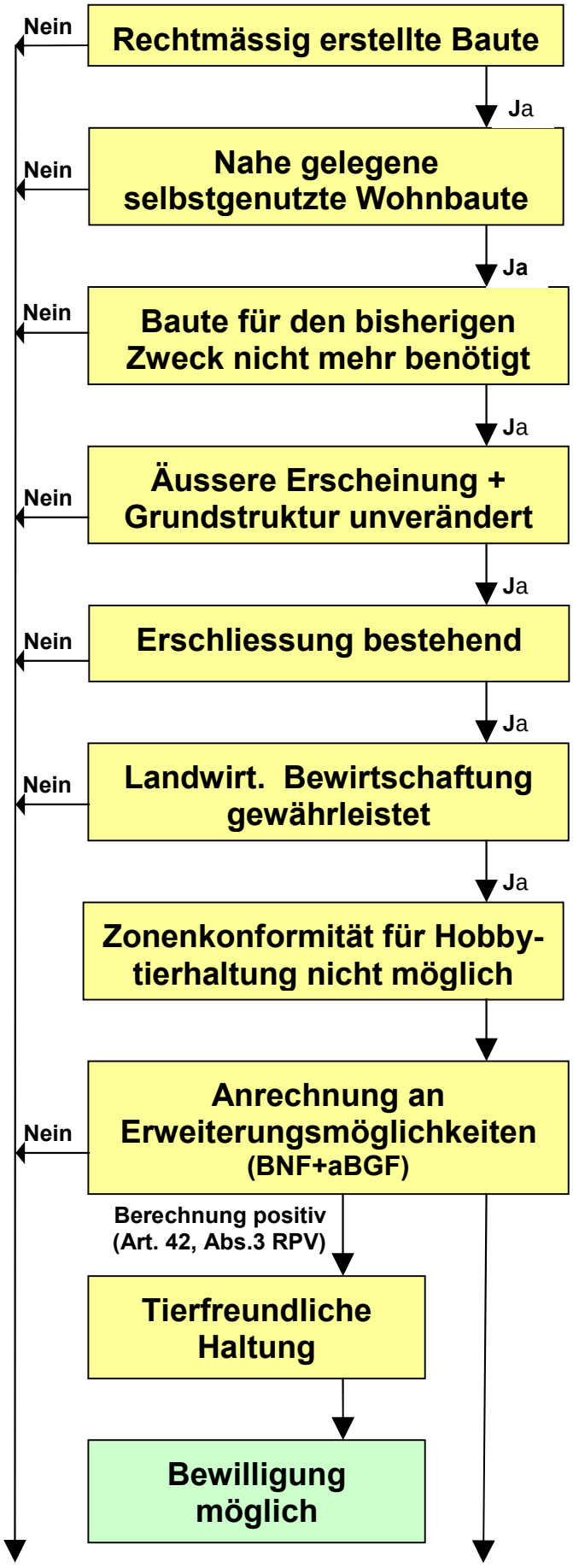
[6] Vor der Ausarbeitung definitiver Projektpläne ist beim Gemeinderat eine Stellungnahme zum geplanten Bauvorhaben einzuholen. Diese ist gebührenfrei.

[7] Baubewilligungen dürfen vom Gemeinderat nur mit Zustimmung des Kantons erteilt werden.

Grundsätzliches:

- Die Ausscheidung einer Weilerzone ist nur dort zulässig, wo es der kantonale Richtplan vorsieht (§ 45 BauG). Weilerzonen dienen der Erhaltung der Kleinsiedlungen und des Ortsbildes. Die landwirtschaftliche Nutzung ist zu gewährleisten. Da Weilerzonen keine Bauzonen sind, sind nichtlandwirtschaftliche Neubauten nur in Ausnahmefällen und in Übereinstimmung mit dem Zweck der Weilerzone zulässig. Die zulässigen baulichen Massnahmen und Nutzungen sowie die Schutzbestimmungen richten sich nach den Zonenvorschriften der BNO.
- Die Vorschriften für die Weilerzone sind zurückhaltend formuliert: Damit die Weiler in ihrem Charakter und in ihrer baulichen Struktur erhalten bleiben, wird neben dem Erhalt und dem Ersatz des bestehenden Bauvolumens nur eine bescheidene zusätzliche Bautätigkeit ermöglicht. Die überbaute Fläche der Hauptgebäude darf höchstens um 30 m2 erweitert werden. Was bei zweigeschossiger Bauweise eine zusätzliche Bruttogeschossfläche von max. 60 m2 ermöglicht. Zusammen mit weiteren 40 m2, die für Nebengebäude (Schöpfe, Garagen) verwendet werden dürfen, kann jedoch gemäss Bundesrecht im Landwirtschaftsgebiet zulässige Erweiterung der nicht landwirtschaftlich genutzten Geschossfläche um max. 100 m2 erreicht werden.
- Der Flächenanspruch gemäss § 33bis BNO von 30 m2 bzw. 40 m2 darf gesamthaft nur einmalig beansprucht werden, kann aber auf mehrere Baugesuche aufgeteilt werden. Alle Bauten, die vor Inkrafttreten der Weilerzone (8. November 2005) rechtmässig bestanden haben, gelten als altrechtliche Bauten und werden nicht an die zusätzlichen Flächen angerechnet.
- Die über den engsten Baubereich hinausgehende Zonenausscheidung hat nicht den Zweck, zusätzliche Bauten zu ermöglichen, sondern schafft die Rechtsgrundlage um spezielle Nutzungen, wie z.B. das Tierheim im Weiler Refental oder die Freizeitnutzungen beim Restaurant Rütihof zuzulassen, die in einer Landwirtschaftszone nicht zonenkonform wären.
- Die Weilerzone ist gemäss Raumplanungsgesetz (Art 18, Abs. 1) Teil der Landwirtschaftszone, so dass grundsätzlich das Raumplanungsgesetz zur Anwendung gelangt, sofern die BNO nichts anderes bestimmt. Ziel der Weilerzone ist die Erhaltung der beiden Kleinsiedlungen Rütihof und Refental und eine zeitgemässe Erneuerung zu ermöglichen. Die Weilerzone umfasst nur **nicht** landwirtschaftlich genutzte Gebäude, die zudem einen offensichtlichen Zusammenhang als Baugruppe aufweisen.
- Art. 33 bis der BNO Gränichen geht vor RPG, d.h. es gibt keine Beschränkung der Flächennutzung für Bauten nach Art 42, lit 3. RPV.

MATRIX C Hobbytierhaltung



Bedingung für Hobbytierhaltung ist rechtmässig erstellte Baute ausserhalb Bauzone.

Hobbytierhaltung möglich, wenn nahe gelegende Wohnbaute (selbstbewohnt) (Art. 24d, Abs. 1bis RPG)

Für die vorgesehene Nutzung geeignet, keine Ersatzbaute für die landwirtschaftliche Nutzung erforderlich, die nicht zwingend notwendig ist (Art. 24d, Abs. 3 RPG).

(Art. 24d, Abs. 3 RPG)

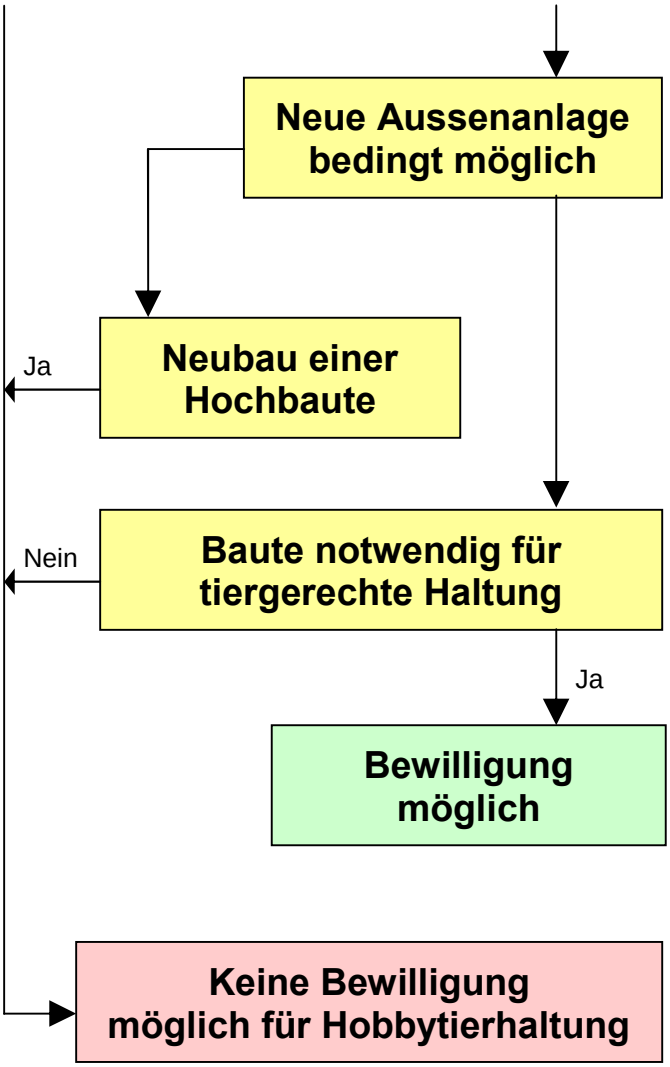
Nur geringfügige Erweiterung der bestehenden Erschliessung nötig, allfällige Infrastrukturkosten müssen zu 100% auf den Eigentümer überwälzt werden (Art. 24d, Abs. 3 RPG).

Die landwirtschaftliche Nutzung der umliegenden Grundstücke darf nicht gefährdet sein und keine überwiegenden Interessen dürfen entgegenstehen (Art. 24d, Abs. 3 RPG).

(Art. 34 , Abs. 5 RPV)

Art. 42 und Art. 42a RPV:
Im nicht mehr benötigten Ökonomieteil ist Hobbytierhaltung möglich. Anrechnung an die Erweiterungsmöglichkeiten (gem. Berechnungsblatt are) nach Art. 42b, Abs. 1+2 RPV.

Art. 42c, Abs. 1+2 RPV: siehe auch: „Wegleitung Pferd und Raumplanung“ (are) oder BTS-Verordnung (SR910.132.4) z.B. für Kaninchen oder Ziegen.



Neue Aussenanlagen sind möglich, wenn sie zwingend für eine tiergerechte Haltung sind.

Für Hobbytierhaltung sind neue Hochbauten nicht möglich.

beispielsweise Allwetterauslauf für Pferde

§ 63 lit. e BauG:
Gemeinderat muss Gesuche vor seinem Entscheid den zuständigen kantonalen Stellen (Dep. BVU) vorlegen und darf sie nur mit dessen Zustimmung bewilligen, sofern sie zum Gegenstand haben: Bauten ausserhalb von Bauzonen.

Auszug aus RPG/RPV
MATRIX C Hobbytierhaltung

Art. 24d RPG Landwirtschaftsfremde Wohnnutzung, hobbymässige Tierhaltung und schützenswerte Bauten und Anlagen.

[1] In landwirtschaftlichen Wohnbauten, die in ihrer Substanz erhalten sind, können landwirtschaftsfremde Wohnnutzungen zugelassen werden.

[1bis] Bauliche Massnahmen können zugelassen werden in unbewohnten Gebäuden oder Gebäudeteilen, wenn sie Bewohnern oder Bewohnerinnen einer nahe gelegenen Wohnbaute zur hobbymässigen Tierhaltung dienen und eine besonders tierfreundliche Haltung gewährleisten. Neue Aussenanlagen können zugelassen werden, sofern sie für eine tiergerechte Haltung notwendig sind. Der Bundesrat legt fest, in welchem Verhältnis die Änderungsmöglichkeiten nach diesem Absatz zu denjenigen nach Absatz 1 und nach Artikel 24c stehen.

[3] Bewilligungen nach diesem Artikel dürfen nur erteilt werden, wenn:

a. die Baute oder Anlage für den bisherigen Zweck nicht mehr benötigt wird, für die vorgesehene Nutzung geeignet ist und keine Ersatzbaute zur Folge hat, die nicht notwendig ist;

b. die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur im Wesentlichen unverändert bleiben;

c. höchstens eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Erschliessung notwendig ist und sämtliche Infrastrukturkosten, die im Zusammenhang mit der vollständigen Zweckänderung der Bauten und Anlagen anfallen, auf deren Eigentümer überwälzt werden;

d. die landwirtschaftliche Bewirtschaftung des umliegenden Grundstücks nicht gefährdet ist;

e. keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Art. 34 RPV Allgemeine Zonenkonformität von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone (Art. 16a Abs. 1–3 RPG)

[5] Bauten und Anlagen für die Freizeitlandwirtschaft gelten nicht als zonenkonform.

Art. 42 RPV Änderungen an zonenwidrig gewordenen Bauten und Anlagen

[3] Ob die Identität der Baute oder Anlage im Wesentlichen gewahrt bleibt, ist unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen. In jedem Fall gelten folgende Regeln:

a. Innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens darf die anrechenbare Bruttogeschossfläche nicht um mehr als 60 Prozent erweitert werden.

b. Ist eine Erweiterung innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens nicht möglich oder nicht zumutbar, so kann sie ausserhalb erfolgen; die gesamte Erweiterung darf in diesem Fall weder 30 Prozent der zonenwidrig genutzten Fläche noch 100 m2 überschreiten; die Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens werden nur halb angerechnet.

Art. 42a RPV Änderung landwirtschaftlicher Wohnbauten zwecks landwirtschaftsfremder Wohnnutzung (Art. 24d Abs. 1 RPG)

[2] Für landwirtschaftliche Wohnbauten, die rechtmässig bestanden, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebietes im Sinne des Bundesrechts wurde, können innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens Erweiterungen bis zu den Grenzen von Artikel 42 Absatz 3 zugelassen werden.

Art. 42b RPV Änderung unbewohnter Gebäude oder Gebäudeteile zwecks hobbymässiger Tierhaltung (Art. 24d Abs. 1bis RPG)

[1] Die hobbymässige Tierhaltung gilt als Erweiterung der Wohnnutzung der nahe gelegenen Wohnbaute.

[2] Sie ist an allfällige Möglichkeiten zur Erweiterung der Wohnbaute nach Artikel 42 Absatz 3 oder Artikel 42a Absatz 2 anzurechnen.

Art. 42c RPV Besonders tierfreundliche Haltung (Art. 24d Abs. 1bis RPG)

[1] Wo das Bundesrecht über die Tierschutzgesetzgebung hinaus gehende Kriterien für eine besonders tierfreundliche Haltung festlegt, müssen die in bestehende Bauten und Anlagen eingebauten Einrichtungen für die hobbymässige Tierhaltung diese Anforderungen erfüllen.

[2] Wo das Bundesrecht keine solchen Kriterien festlegt, entscheidet die Bewilligungsbehörde im Einzelfall, welche Mindestvoraussetzungen eine besonders tierfreundliche Haltung gewährleisten.

Bauten und Anlagen Freizeitlandwirtschaft MATRIX C Hobbymässige Pferdehaltung

Grundlage:

- Raumplanungsgesetz und Raumplanungsverordnung
- siehe Matrix C Hobbytierhaltung
- Wegleitung „Pferd und Raumplanung“ are (Kapitel 3, S. 16/17, Anhang 2, Anhang 4)
- Vollzugshilfe interne für Bauten ausserhalb Baugebiet des Dep. BVU des Kt. Aargau

Grundsätzlich sind Bauten und Anlagen für Hobby- und Freizeitaktivitäten in der Landwirtschaftszone **nicht** zulässig.

Die hobbymässige Pferdehaltung ist:

- **nicht** zonenkonform (art. 34, Abs. 5 RPV);
- **nicht** auf einen Standort in der Landwirtschaftszone angewiesen.

Die hobbymässige Pferdehaltung ist **nicht** auf die Erzielung eines Erwerbseinkommens ausgerichtet. Sie dient der Freizeitgestaltung.

Unter bestimmten Voraussetzungen können bestehende Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone für die Haltung von Pferden genutzt werden.

Die Haltung von mehr als 4 Pferden, auch die Haltung von Pensionspferden in diesem Umfange, wird als gewerbliche Tätigkeit eingestuft.

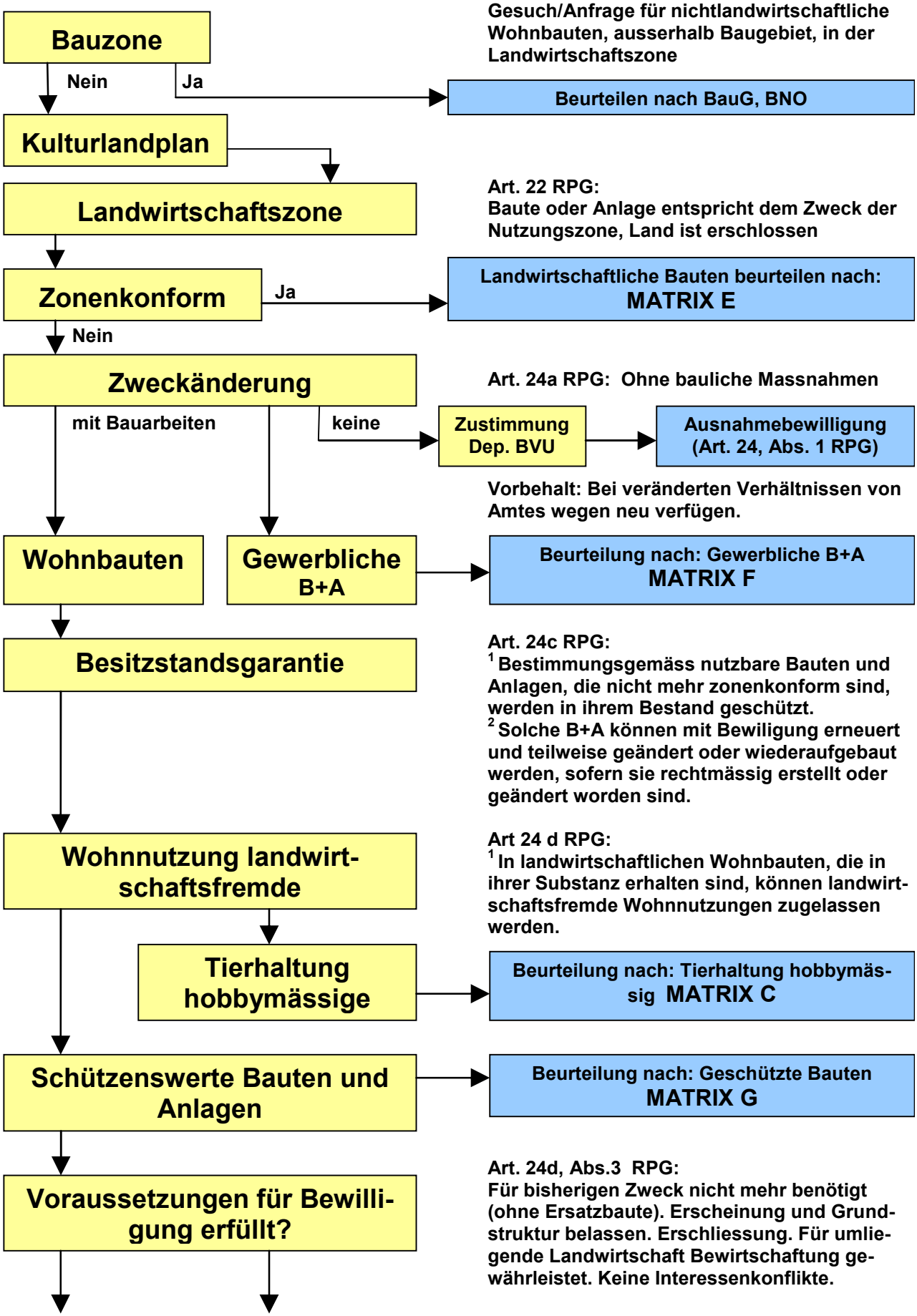
Definition Landwirtschaftsbetrieb:

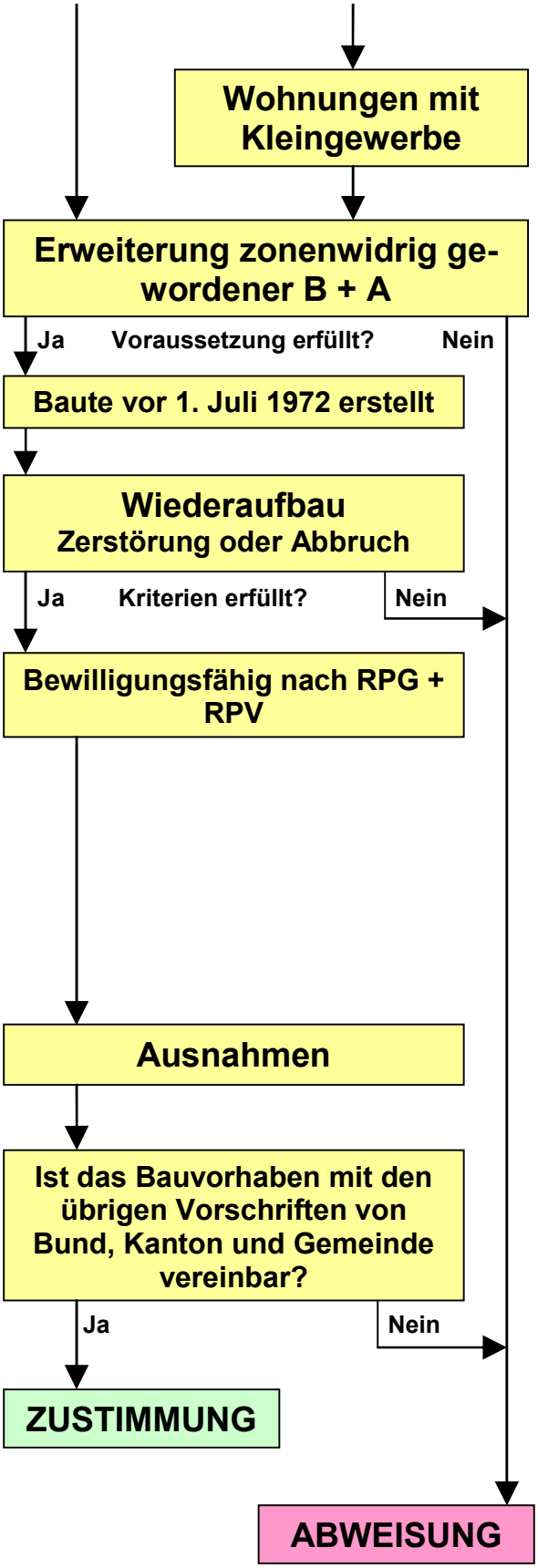
- Ein Landwirtschaftsbetrieb produziert verwertbare Erzeugnisse aus Pflanzenbau und Nutztierhaltung
- Ein Landwirtschaftsbetrieb setzt einen dauernden, auf Gewinnerzielung ausgerichteten Einsatz von Kapital und Arbeit in einem wirtschaftlich bedeutsamen Umfang voraus.
- Der Landwirtschaftsbetrieb muss längerfristig existenzfähig sein

Definition Freizeitlandwirtschaft:
Folgende Kriterien sind für die Abgrenzung einer landwirtschaftlichen Tätigkeit zur Freizeitlandwirtschaft massgebend:

- fehlende Gewinn- und Ertragsorientierung. Keine wesentliche Wertschöpfung aus der Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte;
- Arbeitskräftebedarf aus Primärproduktion, ohne Verarbeitung und Verkauf, unter 0,2 Standardarbeitskräften (SAK), nach BGBB (Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991).

MATRIX D Nichtlandwirtsch. Wohnbauten





Art. 39 RPV:
Bauten in Streusiedlungsbieten und landschaftsprägende Bauten (Richtplan).
Nach Änderung ganzjährig bewohnt.
Kleingewerbe (örtliches) bis 50% der Baute.

Art. 42 RPV:
[3]Erweiterung innerhalb des best. Gebäudevolumens um max. 60% aBGF. Falls nicht möglich oder nicht zumutbar, so zus. ausserhalb bis 30% möglich, wenn vor 1.7.1972 erstellt, ansonsten gilt:
Art. 42a RPV: Erweiterung nur um 30% möglich. Erweiterungen im best. Gebäudevolumen werden nur halb angerechnet, insgesamt genutzte Flächen max. 100 m2 --> Formular ARE

Art. 42 RPV:
[4] Wiederaufbau nur möglich, wenn zum Zeitpunkt der Zerstörung oder Abbruchs noch bestimmungsgemäss nutzbar und an Nutzung ein ununterbrochenes Interesse besteht. Gebäudevolumen nach Abs. 3.

§ 69 BauG (Kantonalrechtliche Ausnahmen):
Ehemals landwirtshaftlich genutzter Wohnraum darf von Nichtlandwirten bewohnt werden (Art. 24d, Abs.1 RPG).
Wohnen bleibt wohnen! Dieses Recht wurde bisher auf die Besitzstandsgarantie eingeräumt.

Zusätzliche Erschliessungsanlagen, die für Bauten ausserhalb der Bauzone nötig werden, sind ausschliesslich durch die Verursacher zu finanzieren.

§ 63 lit. e BauG:
Gemeinderat muss Gesuche vor seinem Entscheid den zuständigen kantonalen Stellen (Dep. BVU) vorlegen und darf sie nur mit dessen Zustimmung bewilligen, sofern sie zum Gegenstand haben: Bauten ausserhalb von Bauzonen.

Auszug aus RPG/RPV
MATRIX D Nichtlandwirtschaftliche Wohnbauten

Art. 16b RPG Benutzungsverbot und Beseitigung

[1] Bauten und Anlagen, die nicht mehr zonenkonform verwendet werden und für die eine Nutzung im Sinne der Artikel 24–24d nicht zulässig ist, dürfen nicht mehr benutzt werden. Dieses Verbot entfällt, sobald sie wieder zonenkonform genutzt werden können.

[2] Wurde die Bewilligung befristet oder mit einer auflösenden Bedingung erteilt, so sind die Bauten und Anlagen bei Wegfall der Bewilligung zu beseitigen, und der frühere Zustand ist wiederherzustellen.

Art. 22 RPG Baubewilligung

[1] Bauten und Anlagen dürfen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden.

[2] Voraussetzung einer Bewilligung ist, dass

a. die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen und

b. das Land erschlossen ist.

[3] Die übrigen Voraussetzungen des Bundesrechts und des kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

Art. 24 RPG Ausnahmen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen

Abweichend von Artikel 22 Absatz 2 Buchstabe a können Bewilligungen erteilt werden, Bauten und Anlagen zu errichten oder ihren Zweck zu ändern, wenn:

a. der Zweck der Bauten und Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert; und

b. keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Art. 24a RPG Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen ausserhalb der Bauzonen

[1] Erfordert die Änderung des Zwecks einer Baute oder Anlage ausserhalb der Bauzonen keine baulichen Massnahmen im Sinne von Artikel 22 Absatz 1, so ist die Bewilligung zu erteilen, wenn:

a. dadurch keine neuen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt entstehen; und

b. sie nach keinem anderen Bundeserlass unzulässig ist.

[2] Die Ausnahmebewilligung ist unter dem Vorbehalt zu erteilen, dass bei veränderten Verhältnissen von Amtes wegen neu verfügt wird.

Art. 24c RPG Bestehende zonenwidrige Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen

[1] Bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, werden in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt.

[2] Solche Bauten und Anlagen können mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind. In jedem Fall bleibt die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten.

Art. 24d RPG Landwirtschaftsfremde Wohnnutzung, hobbymässige Tierhaltung und schützenswerte Bauten und Anlagen

[1] In landwirtschaftlichen Wohnbauten, die in ihrer Substanz erhalten sind, können landwirtschaftsfremde Wohnnutzungen zugelassen werden.

[1bis] Bauliche Massnahmen können zugelassen werden in unbewohnten Gebäuden oder Gebäudeteilen, wenn sie Bewohnern oder Bewohnerinnen einer nahe gelegenen Wohnbaute zur hobbymässigen Tierhaltung dienen und eine besonders tierfreundliche Haltung gewährleisten. Neue Aussenanlagen können zugelassen werden, soweit sie für eine tiergerechte Haltung notwendig sind. Der Bundesrat legt fest, in welchem

Verhältnis die Änderungsmöglichkeiten nach diesem Absatz zu denjenigen nach Absatz 1 und nach Artikel 24c stehen.

[2] Die vollständige Zweckänderung von als schützenswert anerkannten Bauten und Anlagen kann zugelassen werden, wenn:

a. diese von der zuständigen Behörde unter Schutz gestellt worden sind; und

b. ihre dauernde Erhaltung nicht anders sichergestellt werden kann.

[3] Bewilligungen nach diesem Artikel dürfen nur erteilt werden, wenn:

a. die Baute oder Anlage für den bisherigen Zweck nicht mehr benötigt wird, für die vorgesehene Nutzung geeignet ist und keine Ersatzbaute zur Folge hat, die nicht notwendig ist;

b. die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur im Wesentlichen unverändert bleiben;

c. höchstens eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Erschliessung notwendig ist und sämtliche Infrastrukturkosten, die im Zusammenhang mit der vollständigen Zweckänderung der Bauten und Anlagen anfallen, auf deren Eigentümer überwälzt werden;

d. die landwirtschaftliche Bewirtschaftung des umliegenden Grundstücks nicht gefährdet ist;

e. keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Art. 39 RPG Bauten in Streusiedlungsgebieten und landschaftsprägende Bauten

[1] In Gebieten mit traditioneller Streubauweise, die im kantonalen Richtplan räumlich festgelegt sind und in denen die Dauerbesiedlung im Hinblick auf die anzustrebende räumliche Entwicklung gestärkt werden soll, können die Kantone als standortgebunden (Art. 24 Bst. a RPG) bewilligen:

a. die Änderung der Nutzung bestehender Bauten, die Wohnungen enthalten, zu landwirtschaftsfremden Wohnzwecken, wenn sie nach der Änderung ganzjährig bewohnt werden;

b. die Änderung der Nutzung bestehender Bauten oder Gebäudekomplexe, die Wohnungen enthalten, zu Zwecken des örtlichen Kleingewerbes (beispielsweise Käsereien, holzverarbeitende Betriebe, mechanische Werkstätten, Schlossereien, Detailhandelsläden, Wirtshäuser); der Gewerbeteil darf in der Regel nicht mehr als die Hälfte der Baute oder des Gebäudekomplexes beanspruchen.

[2] Die Kantone können die Änderung der Nutzung bestehender, als landschaftsprägend geschützter Bauten als standortgebunden bewilligen, wenn:

a. Landschaft und Bauten als Einheit schützenswert sind und im Rahmen der Nutzungsplanung unter Schutz gestellt wurden;

b. der besondere Charakter der Landschaft vom Bestand der Bauten abhängt;

c. die dauernde Erhaltung der Bauten nur durch eine Umnutzung sichergestellt werden kann; und

d. der kantonale Richtplan die Kriterien enthält, nach denen die Schutzwürdigkeit der Landschaften und Bauten zu beurteilen ist.

[3] Bewilligungen nach diesem Artikel dürfen nur erteilt werden, wenn:

a. die Baute für den bisherigen Zweck nicht mehr benötigt wird;

b. die Umnutzung keine Ersatzbaute zur Folge hat, die nicht notwendig ist;

c. die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur im Wesentlichen unverändert bleiben;

d. höchstens eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Erschliessung notwendig ist und sämtliche Infrastrukturkosten, die im Zusammenhang mit der vollständigen Zweckänderung anfallen, auf den Eigentümer überwälzt werden;

e. die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der restlichen Parzellenfläche und der angrenzenden Parzellen nicht gefährdet ist;

f. keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Art. 24 Bst. b RPG).

Art. 42 RPV Änderungen an zonenwidrig gewordenen Bauten und Anlagen

[3] Ob die Identität der Baute oder Anlage im Wesentlichen gewahrt bleibt, ist unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen. In jedem Fall gelten folgende Regeln:

a. Innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens darf die anrechenbare Bruttogeschossfläche nicht

um mehr als 60 Prozent erweitert werden.

b. Ist eine Erweiterung innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens nicht möglich oder nicht zumutbar, so kann sie ausserhalb erfolgen; die gesamte Erweiterung darf in diesem Fall weder 30 Prozent der zonenwidrig genutzten Fläche noch 100 m2 überschreiten; die Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens werden nur halb angerechnet.

Art. 42a RPV Änderung landwirtschaftlicher Wohnbauten zwecks landwirtschaftsfremder Wohnnutzung (Art. 24d Abs. 1 RPG)

[1] Im Rahmen von Artikel 24d Absätze 1 und 3 RPG sind Erweiterungen zulässig, welche für eine zeitgemässe Wohnnutzung unumgänglich sind.

[2] Für landwirtschaftliche Wohnbauten, die rechtmässig bestanden, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebietes im Sinne des Bundesrechts wurde, können innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens Erweiterungen bis zu den Grenzen von Artikel 42 Absatz 3 zugelassen werden.

[3] In beiden Fällen kann der Wiederaufbau nach Zerstörung durch höhere Gewalt zugelassen werden.

MATRIX E Landwirtschaftliche B + A

Das Thema „Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen“ ist sehr umfangreich und sprengt den Rahmen meiner Projektarbeit. Ökonomiebauten und –anlagen, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau notwendig sind, sind zonenkonform und ausserhalb der Bauzone zulässig. Voraussetzung für die Zonenkonformität ist, dass Bauten und Anlagen **nicht der Freizeitlandwirtschaft** dienen. Als bodenabhängig gilt eine Bewirtschaftung, bei der ein enger Bezug zum natürlichen Boden besteht. Es darf keine Trennschicht zum natürlichen Boden bestehen.

Grundlegender Prozess sowohl bei der Landwirtschaft als auch beim produzierenden Gartenbau ist der Gewinn von organischer Substanz insbesondere durch Photosynthese und Tageslicht. Dies gilt indirekt auch für die Nutztierhaltung, da auch das Tierfutter direkt oder indirekt pflanzlichen Ursprungs ist. Für die Pferdehaltung gelangen allerdings Spezialregelungen zur Anwendung.

Auszug aus RPG/RPV
Matrix E Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen

Art. 16a RPG Zonenkonforme Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone

[1] Zonenkonform sind Bauten und Anlagen, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind. Vorbehalten bleibt eine engere Umschreibung der Zonenkonformität im Rahmen von Artikel 16 Absatz 3.

[1bis] Bauten und Anlagen, die zur Gewinnung von Energie aus Biomasse oder für damit im Zusammenhang stehende Kompostanlagen nötig sind, können auf einem Landwirtschaftsbetrieb als zonenkonform bewilligt werden, wenn die verarbeitete Biomasse einen engen Bezug zur Landwirtschaft sowie zum Standortbetrieb hat. Die Bewilligungen sind mit der Bedingung zu verbinden, dass die Bauten und Anlagen nur zum bewilligten Zweck verwendet werden dürfen. Der Bundesrat regelt die Einzelheiten.

[2] Bauten und Anlagen, die der inneren Aufstockung eines landwirtschaftlichen oder eines dem produzierenden Gartenbau zugehörigen Betriebs dienen, sind zonenkonform. Der Bundesrat regelt die Einzelheiten.

[3] Bauten und Anlagen, die über eine innere Aufstockung hinausgehen, können als zonenkonform bewilligt werden, wenn sie in einem Gebiet der Landwirtschaftszone erstellt werden sollen, das vom Kanton in einem Planungsverfahren dafür freigegeben wird.

Art. 16b Benutzungsverbot und Beseitigung

[1] Bauten und Anlagen, die nicht mehr zonenkonform verwendet werden und für die eine Nutzung im Sinne der Artikel 24–24d nicht zulässig ist, dürfen nicht mehr benutzt werden. Dieses Verbot entfällt, sobald sie wieder zonenkonform genutzt werden können.

[2] Wurde die Bewilligung befristet oder mit einer auflösenden Bedingung erteilt, so sind die Bauten und Anlagen bei Wegfall der Bewilligung zu beseitigen, und der frühere Zustand ist wiederherzustellen.

Art. 22 Baubewilligung

[1] Bauten und Anlagen dürfen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden.

[2] Voraussetzung einer Bewilligung ist, dass

a. die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen und

b. das Land erschlossen ist.

[3] Die übrigen Voraussetzungen des Bundesrechts und des kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

Art. 24b RPG Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe ausserhalb der Bauzonen

[1] Können landwirtschaftliche Gewerbe im Sinne des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht ohne ein Zusatzeinkommen nicht weiter bestehen, so können bauliche Massnahmen zur Einrichtung eines betriebsnahen nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebs in bestehenden Bauten und Anlagen bewilligt werden. Die Anforderung nach Artikel 24 Buchstabe a muss nicht erfüllt sein.

[1bis] Unabhängig vom Erfordernis eines Zusatzeinkommens können Nebenbetriebe mit einem engen sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe bewilligt werden; dafür können massvolle Erweiterungen zugelassen werden, sofern in den bestehenden Bauten und Anlagen kein oder zu wenig Raum zur Verfügung steht.

[1ter] Bei temporären Betriebszentren können bauliche Massnahmen nur in den bestehenden Bauten und Anlagen und nur für gastwirtschaftliche Nebenbetriebe bewilligt werden.

[1quater] Um Wettbewerbsverzerrungen zu vermeiden, müssen nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe den gleichen gesetzlichen Anforderungen und Rahmenbedingungen genügen wie Gewerbebetriebe in vergleichbaren Situationen in den Bauzonen.

[2] Der Nebenbetrieb darf nur vom Bewirtschafter oder von der Bewirtschafterin des landwirtschaftlichen Gewerbes beziehungsweise von der Lebenspartnerin oder dem Lebenspartner geführt werden. Personal, das überwiegend oder ausschliesslich für den Nebenbetrieb tätig ist, darf nur für Nebenbetriebe nach Absatz [1bis] angestellt werden. In jedem Fall muss die in diesem Betriebsteil anfallende Arbeit zum überwiegenden Teil durch die Bewirtschafterfamilie geleistet werden.

[3] Die Existenz des Nebenbetriebs ist im Grundbuch anzumerken.

[4] Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe bilden Bestandteile des landwirtschaftlichen Gewerbes und unterstehen dem Realteilungs- und Zerstückelungsverbot nach den Artikeln 58–60 des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht.

[5] Die Bestimmungen des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht betreffend die nichtlandwirtschaftlichen Nebengewerbe finden auf die Nebenbetriebe keine Anwendung.

Art. 34 RPV Allgemeine Zonenkonformität von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone (Art. 16a Abs. 1–3 RPG)

[1] In der Landwirtschaftszone zonenkonform sind Bauten und Anlagen, wenn sie der bodenabhängigen Bewirtschaftung oder der inneren Aufstockung dienen oder – in den dafür vorgesehenen Gebieten gemäss Artikel 16a Absatz 3 RPG – für eine Bewirtschaftung benötigt werden, die über eine innere Aufstockung hinausgeht, und wenn sie verwendet werden für:

a. die Produktion verwertbarer Erzeugnisse aus Pflanzenbau und Nutztierhaltung;

b. die Bewirtschaftung naturnaher Flächen.

[2] Zonenkonform sind zudem Bauten und Anlagen, die der Aufbereitung, der Lagerung oder dem Verkauf landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Produkte dienen, wenn:

a. die Produkte in der Region und zu mehr als der Hälfte auf dem Standortbetrieb oder auf den in einer Produktionsgemeinschaft zusammengeschlossenen Betrieben erzeugt werden;

b. die Aufbereitung, die Lagerung oder der Verkauf nicht industriell-gewerblicher Art ist; und

c. der landwirtschaftliche oder gartenbauliche Charakter des Standortbetriebs gewahrt bleibt.

[3] Zonenkonform sind schliesslich Bauten für den Wohnbedarf, der für den Betrieb des entsprechenden landwirtschaftlichen Gewerbes unentbehrlich ist, einschliesslich des Wohnbedarfs der abtretenden Generation.

[4] Die Bewilligung darf nur erteilt werden, wenn:

a. die Baute oder Anlage für die in Frage stehende Bewirtschaftung nötig ist;

b. der Baute oder Anlage am vorgesehenen Standort keine überwiegenden Interessen entgegenstehen; und

c. der Betrieb voraussichtlich längerfristig bestehen kann.

Art. 34a RPV Bauten und Anlagen zur Energiegewinnung aus Biomasse (Art. 16a Abs. 1bis RPG)

[1] Zulässig sind Bauten und Anlagen, welche benötigt werden für:

a. die Gewinnung von Brenn- oder Treibstoffen;

b. die wärmegekoppelte Produktion von Strom aus den gewonnenen Brenn- oder Treibstoffen;

c. die Produktion von Wärme aus den gewonnenen Brenn- oder Treibstoffen, wenn die notwendigen Bauten und Anlagen innerhalb des Hofbereichs des Standortbetriebs liegen und die Wärme zur Ver-

sorgung von Bauten und Anlagen dient, welche zusammen mit dem Hofbereich eine Gebäudegruppe bilden;

d. Leitungen für den Transport der Energie zu geeigneten Abnehmern sowie für die Zuführung der Biomasse und den Abtransport der nach der Energiegewinnung anfallenden Stoffe;

e. die Aufbereitung der zugeführten Biomasse und der nach der Energiegewinnung anfallenden Stoffe.

[2] Die verarbeiteten Substrate müssen zu mehr als der Hälfte ihrer Masse vom Standortbetrieb oder aus Landwirtschaftsbetrieben stammen, die innerhalb einer Fahrdistanz von in der Regel 15 km liegen. Dieser Teil muss mindestens 10 Prozent des Energieinhalts der gesamten verarbeiteten Substrate ausmachen. Die Quellen der restlichen Substrate müssen innerhalb einer Fahrdistanz von in der Regel 50 km liegen. Ausnahmsweise können längere Fahrdistanzen bewilligt werden.

[3] Die ganze Anlage muss sich dem Landwirtschaftsbetrieb unterordnen und einen Beitrag dazu leisten, dass die erneuerbaren Energien effizient genutzt werden.

[4] Die Voraussetzungen von Artikel 34 Absatz 4 müssen erfüllt sein.

Art. 36 RPV Innere Aufstockungen im Bereich der Tierhaltung

[1] Als innere Aufstockung (Art. 16a Abs. 2 RPG) gilt die Errichtung von Bauten und Anlagen für die bodenunabhängige Tierhaltung, wenn:

a. der Deckungsbeitrag der bodenunabhängigen Produktion kleiner ist als jener der bodenabhängigen Produktion; oder

b. das Trockensubstanzpotenzial des Pflanzenbaus einem Anteil von mindestens 70 Prozent des Trockensubstanzbedarfs des Tierbestandes entspricht.

[2] Deckungsbeitrags- und Trockensubstanzvergleich sind anhand von Standardwerten vorzunehmen. Sofern Standardwerte fehlen, ist auf vergleichbare Kalkulationsdaten abzustellen.

[3] Führt das Deckungsbeitragskriterium zu einem höheren Aufstockungspotenzial als das Trockensubstanzkriterium, so müssen in jedem Fall 50 Prozent des Trockensubstanzbedarfs des Tierbestandes gedeckt sein.

Art. 37 RPV Innere Aufstockungen im Bereich des Gemüsebaus und des produzierenden Gartenbaus

[1] Als innere Aufstockung (Art. 16a Abs. 2 RPG) gilt die Errichtung von Bauten und Anlagen für den bodenunabhängigen Gemüse- und Gartenbau, wenn die bodenunabhängig bewirtschaftete Fläche 35 Prozent der gemüse- oder gartenbaulichen Anbaufläche des Betriebs nicht übersteigt und nicht mehr als 5000 m2 beträgt.

[2] Als bodenunabhängig gilt die Bewirtschaftung, wenn kein hinreichend enger Bezug zum natürlichen Boden besteht.

Art. 38 RPV Bauten und Anlagen, die über eine innere Aufstockung hinausgehen

Der Kanton legt im Rahmen seiner Richtplanung oder auf dem Wege der Gesetzgebung die Anforderungen fest, die bei der Ausscheidung von Zonen nach Artikel 16a Absatz 3 RPG zu beachten sind; massgebend sind dabei die Ziele und Grundsätze nach den Artikeln 1 und 3 RPG.

Art. 40 RPV Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe (Art. 24b RPG)

[1] Die Bewilligung eines nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebs setzt voraus, dass:

a. dieser innerhalb des Hofbereichs des landwirtschaftlichen Gewerbes liegt;

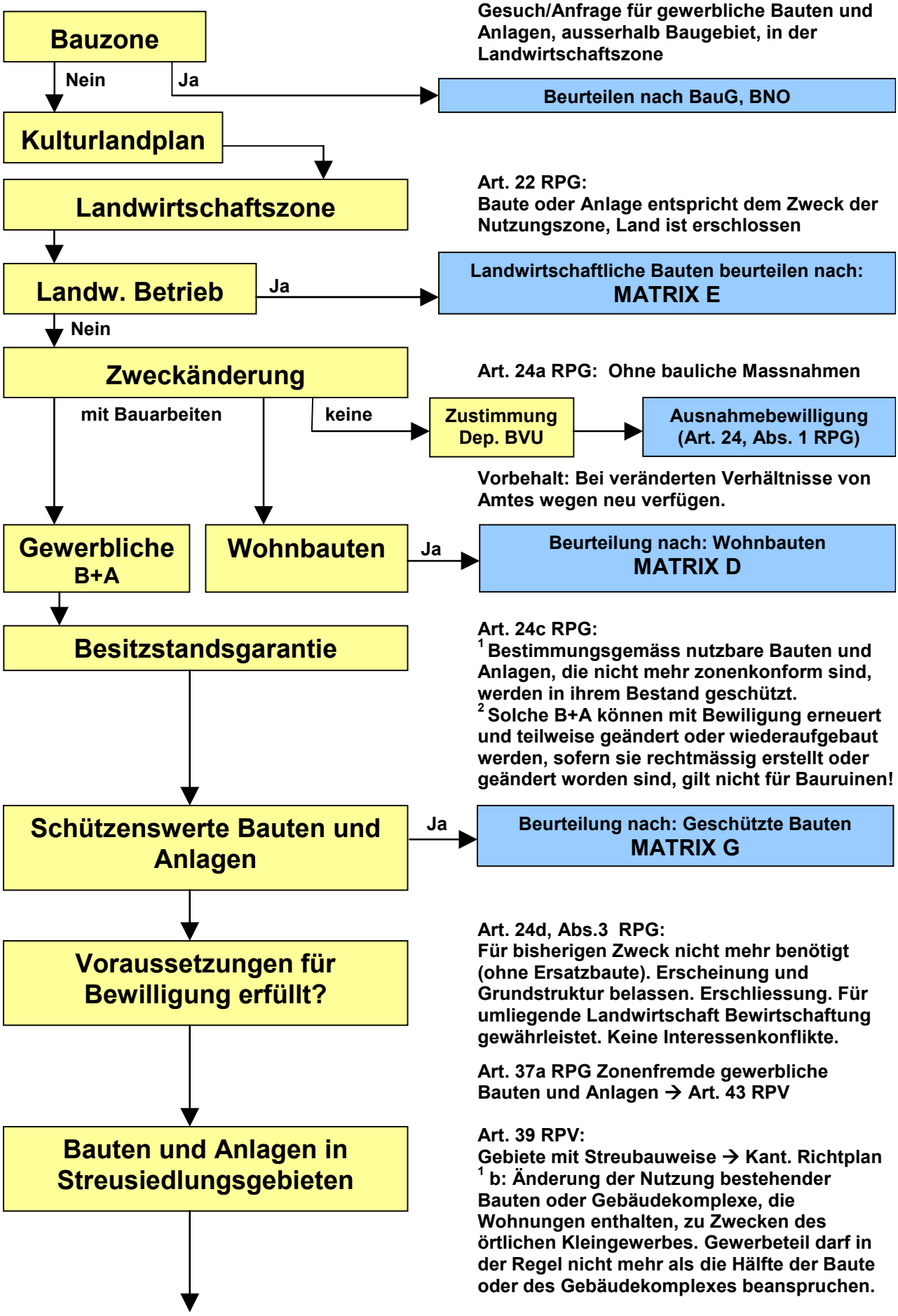
b. dieser so beschaffen ist, dass die Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Gewerbes gewährleistet bleibt;

c. der Hofcharakter im Wesentlichen unverändert bleibt;

d. es sich um ein Gewerbe im Sinne von Artikel 5 oder 7 des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht handelt.

[4] Steht für die Einrichtung eines nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebs nach Artikel 24b Absatz 1bis RPG in den bestehenden Bauten und Anlagen kein oder zu wenig Raum zur Verfügung, so dürfen Anbauten oder Fahrnisbauten bis zu einer Fläche von 100 m2 zugelassen werden.

MATRIX F Gewerbliche Bauten + Anlagen



Gesuch/Anfrage für gewerbliche Bauten und Anlagen, ausserhalb Baugebiet, in der Landwirtschaftszone

Art. 22 RPG:
Baute oder Anlage entspricht dem Zweck der Nutzungszone, Land ist erschlossen

Art. 24a RPG: Ohne bauliche Massnahmen

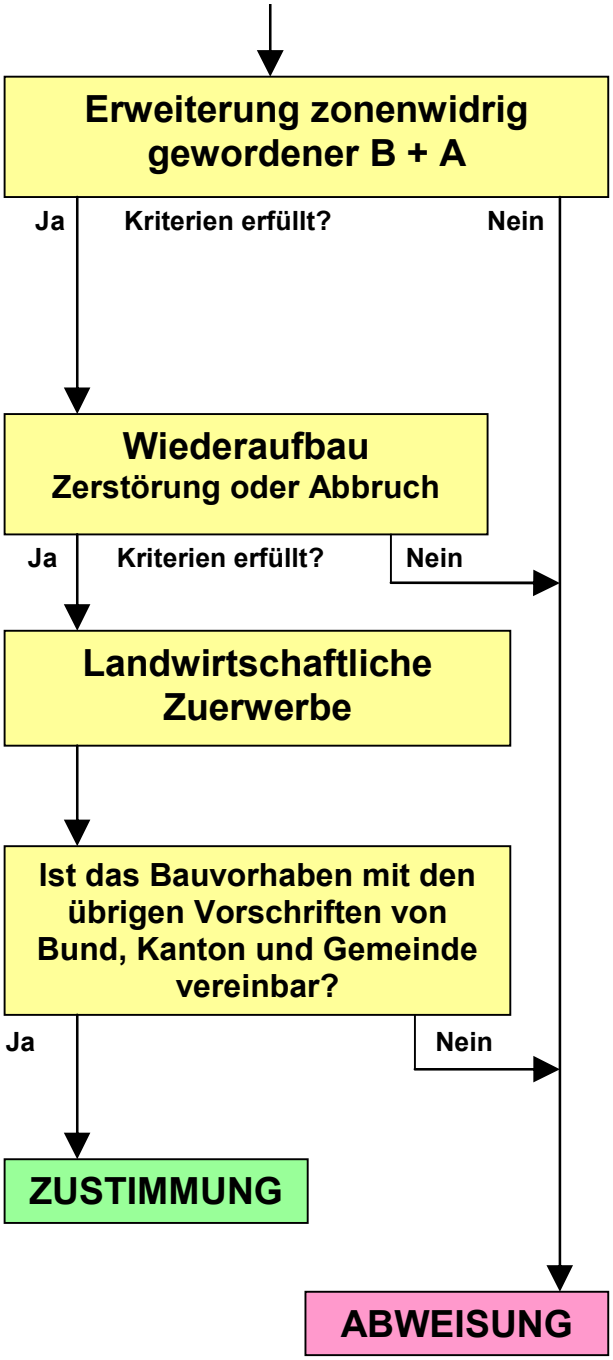
Vorbehalt: Bei veränderten Verhältnisse von Amtes wegen neu verfügen.

Art. 24c RPG:
[1] Bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen, die nicht mehr zonenkonform sind, werden in ihrem Bestand geschützt.
[2] Solche B+A können mit Bewiligung erneuert und teilweise geändert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind, gilt nicht für Bauruinen!

Art. 24d, Abs.3 RPG:
Für bisherigen Zweck nicht mehr benötigt (ohne Ersatzbaute). Erscheinung und Grundstruktur belassen. Erschliessung. Für umliegende Landwirtschaft Bewirtschaftung gewährleistet. Keine Interessenkonflikte.

Art. 37a RPG Zonenfremde gewerbliche Bauten und Anlagen → Art. 43 RPV

Art. 39 RPV:
Gebiete mit Streubauweise → Kant. Richtplan
[1] b: Änderung der Nutzung bestehender Bauten oder Gebäudekomplexe, die Wohnungen enthalten, zu Zwecken des örtlichen Kleingewerbes. Gewerbeteil darf in der Regel nicht mehr als die Hälfte der Baute oder des Gebäudekomplexes beanspruchen.



Art. 43 RPV (Art. 37a RPG):
[2] Die zonenwidrig genutzte Fläche darf um 30 Prozent erweitert werden; Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens werden nur zur Hälfte angerechnet.

[3] Soll die zonenwidrig genutzte Fläche ausserhalb des bestehenden Gebäude-volumens um mehr als 100 m2 erweitert werden, so darf dies nur dann bewilligt werden, wenn die Erweiterung für die Fortführung des Betriebs erforderlich ist.

Art. 42 RPV:
[4] Wiederaufbau ist nur möglich, wenn zum Zeitpunkt der Zerstörung oder Abbruchs noch bestimmungsgemäss nutzbar und an Nutzung ein ununterbrochenes Interesse besteht.

Art. 34 RPV, Art. 40 RPV:
Nichtlandwirtschaftliche Zuerwerbe sind gewerbliche Nutzungen und in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform.

§ 63 lit. E BauG:
Gemeinderat muss Gesuche vor seinem Entscheid den zuständigen kantonalen Stellen (Dep. BVU) vorlegen und darf sie nur mit dessen Zustimmung bewilligen, sofern sie zum Gegenstand haben: Bauten ausserhalb von Bauzonen.

Auszug aus RPG/RPV
MATRIX F Gewerbliche Bauten und Anlagen

Art. 16 RPG Landwirtschaftszonen

[1] Landwirtschaftszonen dienen der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis des Landes, der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums oder dem ökologischen Ausgleich und sollen entsprechend ihren verschiedenen Funktionen von Überbauungen weitgehend freigehalten werden. Sie umfassen Land, das:

a. sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau eignet und zur Erfüllung der verschiedenen Aufgaben der Landwirtschaft benötigt wird; oder

b. im Gesamtinteresse landwirtschaftlich bewirtschaftet werden soll.

[2] Soweit möglich werden grössere zusammenhängende Flächen ausgeschieden.

[3] Die Kantone tragen in ihren Planungen den verschiedenen Funktionen der Landwirtschaftszone angemessen Rechnung.

Art. 16b Benutzungsverbot und Beseitigung

[1] Bauten und Anlagen, die nicht mehr zonenkonform verwendet werden und für die eine Nutzung im Sinne der Artikel 24–24d nicht zulässig ist, dürfen nicht mehr benutzt werden. Dieses Verbot entfällt, sobald sie wieder zonenkonform genutzt werden können.

[2] Wurde die Bewilligung befristet oder mit einer auflösenden Bedingung erteilt, so sind die Bauten und Anlagen bei Wegfall der Bewilligung zu beseitigen, und der frühere Zustand ist wiederherzustellen.

Art. 22 Baubewilligung

[1] Bauten und Anlagen dürfen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden.

[2] Voraussetzung einer Bewilligung ist, dass

a. die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen und

b. das Land erschlossen ist.

[3] Die übrigen Voraussetzungen des Bundesrechts und des kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

Art. 24 RPG Ausnahmen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen

Abweichend von Artikel 22 Absatz 2 Buchstabe a können Bewilligungen erteilt werden, Bauten und Anlagen zu errichten oder ihren Zweck zu ändern, wenn:

a. der Zweck der Bauten und Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert; und

b. keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Art. 24b RPG Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe ausserhalb der Bauzonen

[1] Können landwirtschaftliche Gewerbe im Sinne des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht ohne ein Zusatzeinkommen nicht weiter bestehen, so können bauliche Massnahmen zur Einrichtung eines betriebsnahen nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebs in bestehenden Bauten und Anlagen bewilligt werden. Die Anforderung nach Artikel 24 Buchstabe a muss nicht erfüllt sein.

[1bis] Unabhängig vom Erfordernis eines Zusatzeinkommens können Nebenbetriebe mit einem engen sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe bewilligt werden; dafür können massvolle Erweiterungen zugelassen werden, sofern in den bestehenden Bauten und Anlagen kein oder zu wenig Raum zur Verfügung steht.

[1ter] Bei temporären Betriebszentren können bauliche Massnahmen nur in den bestehenden Bauten und Anlagen und nur für gastwirtschaftliche Nebenbetriebe bewilligt werden.

[1quater] Um Wettbewerbsverzerrungen zu vermeiden, müssen nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe den gleichen gesetzlichen Anforderungen und Rahmenbedingungen genügen wie Gewerbebetriebe in vergleichbaren Situationen in den Bauzonen.

[2] Der Nebenbetrieb darf nur vom Bewirtschafter oder von der Bewirtschafterin des landwirtschaftlichen Gewerbes beziehungsweise von der Lebenspartnerin oder dem Lebenspartner geführt werden. Personal, das überwiegend oder ausschliesslich für den Nebenbetrieb tätig ist, darf nur für Nebenbetriebe nach Absatz 1bis angestellt werden. In jedem Fall muss die in diesem Betriebsteil anfallende Arbeit zum überwiegenden Teil durch die Bewirtschafterfamilie geleistet werden.

[3] Die Existenz des Nebenbetriebs ist im Grundbuch anzumerken.

[4] Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe bilden Bestandteile des landwirtschaftlichen Gewerbes und unterstehen dem Realteilungs- und Zerstückelungsverbot nach den Artikeln 58–60 des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht.

[5] Die Bestimmungen des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht betreffend die nichtlandwirtschaftlichen Nebengewerbe finden auf die Nebenbetriebe keine Anwendung.

Art. 24d RPG Landwirtschaftsfremde Wohnnutzung, hobbymässige Tierhaltung und schützenswerte Bauten und Anlagen

[2] Die vollständige Zweckänderung von als schützenswert anerkannten Bauten und Anlagen kann zugelassen werden, wenn:

a. diese von der zuständigen Behörde unter Schutz gestellt worden sind; und

b. ihre dauernde Erhaltung nicht anders sichergestellt werden kann.

Art. 37a RPG Zonenfremde gewerbliche Bauten und Anlagen ausserhalb von Bauzonen

Der Bundesrat regelt, unter welchen Voraussetzungen Zweckänderungen gewerblich genutzter Bauten und Anlagen zulässig sind, die vor dem 1. Januar 1980 erstellt wurden oder seither als Folge von Änderungen der Nutzungspläne zonenwidrig geworden sind.

Art. 34 RPV Allgemeine Zonenkonformität von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone (Art. 16a Abs. 1–3 RPG)

[2] Zonenkonform sind zudem Bauten und Anlagen, die der Aufbereitung, der Lagerung oder dem Verkauf landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Produkte dienen, wenn:

a. die Produkte in der Region und zu mehr als der Hälfte auf dem Standortbetrieb oder auf den in einer Produktionsgemeinschaft zusammengeschlossenen Betrieben erzeugt werden;

b. die Aufbereitung, die Lagerung oder der Verkauf nicht industriell-gewerblicher Art ist; und

c. der landwirtschaftliche oder gartenbauliche Charakter des Standortbetriebs gewahrt bleibt.

Art. 39 RPV Bauten in Streusiedlungsgebieten und landschaftsprägende Bauten

[1] In Gebieten mit traditioneller Streubauweise, die im kantonalen Richtplan räumlich festgelegt sind und in denen die Dauerbesiedlung im Hinblick auf die anzustrebende räumliche Entwicklung gestärkt werden soll, können die Kantone als standortgebunden (Art. 24 Bst. a RPG) bewilligen:

a. die Änderung der Nutzung bestehender Bauten, die Wohnungen enthalten, zu landwirtschaftsfremden Wohnzwecken, wenn sie nach der Änderung ganzjährig bewohnt werden;

b. die Änderung der Nutzung bestehender Bauten oder Gebäudekomplexe, die Wohnungen enthalten, zu Zwecken des örtlichen Kleingewerbes (beispielsweise Käsereien, holzverarbeitende Betriebe, mechanische Werkstätten, Schlossereien, Detailhandelsläden, Wirtshäuser); der Gewerbeteil darf in der Regel nicht mehr als die Hälfte der Baute oder des Gebäudekomplexes beanspruchen.

[2] Die Kantone können die Änderung der Nutzung bestehender, als landschaftsprägend geschützter Bauten als standortgebunden bewilligen, wenn:

a. Landschaft und Bauten als Einheit schützenswert sind und im Rahmen der Nutzungsplanung unter Schutz gestellt wurden;

b. der besondere Charakter der Landschaft vom Bestand der Bauten abhängt;

c. die dauernde Erhaltung der Bauten nur durch eine Umnutzung sichergestellt werden kann; und

d. der kantonale Richtplan die Kriterien enthält, nach denen die Schutzwürdigkeit der Landschaften und

Bauten zu beurteilen ist.

[3] Bewilligungen nach diesem Artikel dürfen nur erteilt werden, wenn:

a. die Baute für den bisherigen Zweck nicht mehr benötigt wird;

b. die Umnutzung keine Ersatzbaute zur Folge hat, die nicht notwendig ist;

c. die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur im Wesentlichen unverändert bleiben;

d. höchstens eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Erschliessung notwendig ist und sämtliche Infrastrukturkosten, die im Zusammenhang mit der vollständigen Zweckänderung anfallen, auf den Eigentümer überwälzt werden;

e. die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der restlichen Parzellenfläche und der angrenzenden Parzellen nicht gefährdet ist;

f. keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Art. 24 Bst. b RPG).

Art. 40 RPV Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe (Art. 24b RPG)

[1] Die Bewilligung eines nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebs setzt voraus, dass:

a. dieser innerhalb des Hofbereichs des landwirtschaftlichen Gewerbes liegt;

b. dieser so beschaffen ist, dass die Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Gewerbes gewährleistet bleibt;

c. der Hofcharakter im Wesentlichen unverändert bleibt;

d. es sich um ein Gewerbe im Sinne von Artikel 5 oder 7 des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht handelt.

[2] Der Nachweis, dass ein Betrieb auf ein Zusatzeinkommen angewiesen ist (Art. 24b Abs. 1 RPG), ist mit einem Betriebskonzept zu erbringen.

[3] Als Nebenbetrieb mit einem engen sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe gelten insbesondere:

a. Angebote des Agrotourismus wie Besenwirtschaften, Schlafen im Stroh, Gästezimmer auf dem Bauernhof, Heubäder;

b. sozialtherapeutische und pädagogische Angebote, bei denen das Leben und soweit möglich die Arbeit auf dem Bauernhof einen wesentlichen Bestandteil der Betreuung ausmachen.

[4] Steht für die Einrichtung eines nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebs nach Artikel 24b Absatz 1bis RPG in den bestehenden Bauten und Anlagen kein oder zu wenig Raum zur Verfügung, so dürfen Anbauten oder Fahrnisbauten bis zu einer Fläche von 100 m2 zugelassen werden.

[5] Sind die Voraussetzungen für eine Bewilligung nach Artikel 24b RPG nicht mehr erfüllt, so fällt die Bewilligung dahin. Die zuständige Behörde stellt dies durch Verfügung fest. Auf Gesuch hin ist in einem neuen Bewilligungsverfahren zu entscheiden, ob der nichtlandwirtschaftliche Nebenbetrieb gestützt auf eine andere Bestimmung bewilligt werden kann.

Art. 42 RPV Änderungen an zonenwidrig gewordenen Bauten und Anlagen

[1] Änderungen an Bauten und Anlagen, auf die Artikel 24c RPG anwendbar ist, sind zulässig, wenn die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt. Verbesserungen gestalterischer Art sind zulässig.

[2] Massgeblicher Vergleichszustand für die Beurteilung der Identität ist der Zustand, in dem sich die Baute oder Anlage im Zeitpunkt der Erlass- oder Planänderung befand.

[3] Ob die Identität der Baute oder Anlage im Wesentlichen gewahrt bleibt, ist unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen. In jedem Fall gelten folgende Regeln:

a. Innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens darf die anrechenbare Bruttogeschossfläche nicht um mehr als 60 Prozent erweitert werden.

b. Ist eine Erweiterung innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens nicht möglich oder nicht zumutbar, so kann sie ausserhalb erfolgen; die gesamte Erweiterung darf in diesem Fall weder 30 Prozent der zonenwidrig genutzten Fläche noch 100 m2 überschreiten; die Erweiterungen innerhalb des

bestehenden Gebäudevolumens werden nur halb angerechnet.
Anmerkung: Gewerbliche Bauten und Anlagen >100m2 siehe Art. 43, Abs. 3 RPV!!

[4] Eine Baute oder Anlage darf nur wieder aufgebaut werden, wenn sie im Zeitpunkt der Zerstörung oder des Abbruchs noch bestimmungsgemäss nutzbar war und an ihrer Nutzung ein ununterbrochenes Interesse besteht. Das Gebäudevolumen darf nur so weit wieder aufgebaut werden, dass es die nach Absatz 3 zulässige Fläche umfassen kann. Absatz 3 Buchstabe a ist nicht anwendbar. Sofern dies objektiv geboten erscheint, darf der Standort der Ersatzbaute oder -anlage von demjenigen der früheren Baute oder Anlage geringfügig abweichen.

Art. 43 RPV Zonenwidrig gewordene gewerbliche Bauten und Anlagen (Art. 37a RPG)

[1] Zweckänderungen und Erweiterungen von zonenwidrig gewordenen gewerblichen Bauten und Anlagen, können bewilligt werden, wenn:

a. die Baute oder Anlage rechtmässig erstellt oder geändert worden ist;

b. keine wesentlichen neuen Auswirkungen auf Raum und Umwelt entstehen;

c. die neue Nutzung nach keinem anderen Bundeserlass unzulässig ist;

d. höchstens eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Erschliessung notwendig ist;

e. sämtliche Infrastrukturkosten, die im Zusammenhang mit der Zweckänderung der Bauten und Anlagen anfallen, auf den Eigentümer überwälzt werden;

f. keine wichtigen Anliegen der Raumplanung entgegenstehen.

[2] Die zonenwidrig genutzte Fläche darf um 30 Prozent erweitert werden; Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens werden nur zur Hälfte angerechnet.

[3] Soll die zonenwidrig genutzte Fläche ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens um mehr als 100 m2 erweitert werden, so darf dies nur dann bewilligt werden, wenn die Erweiterung für die Fortführung des Betriebs erforderlich ist.

Bauten und Anlagen
MATRIX F Gewerbliche Pferdehaltung

Grundlage:

- Raumplanungsgesetz und Raumplanungsverordnung
- Siehe Matrix F Gewerbliche Bauten und Anlagen
- Wegleitung „Pferd und Raumplanung“ are (Kapitel 2, S. 15, Anhang 2, Anhang 4)
- Vollzugshilfe interne für Bauten ausserhalb Baugebiet des Dep. BVU des Kt. Aargau

Bauten und Anlagen für Gewerbe, Sport oder Hobby sind in der Landwirtschaftszone **nicht** zonenkonform.

Nach Raumplanungsgesetz ist es entscheidend, ob die Pferdehaltung in der Landwirtschaftszone einem Landwirtschaftsbetrieb zugehörig ist oder nicht.

- Ein Landwirtschaftsbetrieb produziert verwertbare Erzeugnisse aus Pflanzenbau und Nutztierhaltung
- Ein Landwirtschaftsbetrieb setzt einen dauernden, auf Gewinnerzielung ausgerichteten Einsatz von Kapital und Arbeit in einem wirtschaftlich bedeutsamen Umfang voraus.
- Der Landwirtschaftsbetrieb muss längerfristig existenzfähig sein

Fehlt ein Landwirtschaftsbetrieb, dann können Pferde nur in ganz bestimmten Ausnahmefällen in der Landwirtschaftszone gehalten werden.

Grundsätzlich stehen dem nichtlandwirtschaftlichen Pferdehalter die Bauzone, insbesondere die Gewerbezone oder eine allfällige Spezialzone offen wie beispielsweise eine Pferdesportzone oder eine Zone für Erholung und Sport.

Zur gewerblichen Pferdehaltung gehören Reitbetriebe aller Art wie Reithöfe, Reitschulen, Reitzentren, Pferdehandel, Pferdeverleih, Ponyranch, Hippotherapie, etc. Diese gehören in die Bauzone oder in eine Spezialzone.

Gewerbliche Betriebe weisen im Unterschied zu Landwirtschaftsbetrieben keinen unmittelbaren Bezug zur Produktion landwirtschaftlicher Erzeugnisse bezugsweise zur Bodenbewirtschaftung auf.

Untergeordnete gewerbliche Aktivitäten sind auf landwirtschaftlichen Betrieben im Rahmen eines nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebes möglich (Art. 24b RPG, Art. 40 RPV).

Gewerbliche Pferdebetriebe und deren Bauten und Anlagen sind in der Landwirtschaftszone **nicht** zonenkonform.

Bestehende zonenwidrige gewerbliche Pferdebetriebe in der Landwirtschaftszone (Art. 37a RPG) können gemäss Art. 43 RPV unter den genannten Voraussetzungen erweitert oder in ihrem Zweck geändert werden.

Die Haltung von mehr als 4 (grossen) Pferden, auch die Haltung von Pensionspferden in diesem Umfange, wird als gewerbliche Tätigkeit eingestuft.

MATRIX G Geschützte Bauten

Das Thema „Geschützte Bauten“ ist nicht Bestandteil meiner Projektarbeit.

Auszug aus RPG/RPV
Matrix G Geschützte Bauten

Art. 16b Benutzungsverbot und Beseitigung

[1] Bauten und Anlagen, die nicht mehr zonenkonform verwendet werden und für die eine Nutzung im Sinne der Artikel 24–24d nicht zulässig ist, dürfen nicht mehr benutzt werden. Dieses Verbot entfällt, sobald sie wieder zonenkonform genutzt werden können.

[2] Wurde die Bewilligung befristet oder mit einer auflösenden Bedingung erteilt, so sind die Bauten und Anlagen bei Wegfall der Bewilligung zu beseitigen, und der frühere Zustand ist wiederherzustellen.

Art. 22 Baubewilligung

[1] Bauten und Anlagen dürfen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden.

[2] Voraussetzung einer Bewilligung ist, dass

a. die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen und

b. das Land erschlossen ist.

[3] Die übrigen Voraussetzungen des Bundesrechts und des kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

Art. 24 Ausnahmen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen

Abweichend von Artikel 22 Absatz 2 Buchstabe a können Bewilligungen erteilt werden, Bauten und Anlagen zu errichten oder ihren Zweck zu ändern, wenn:

a. der Zweck der Bauten und Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert; und

b. keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Art. 39 Bauten in Streusiedlungsgebieten und landschaftsprägende Bauten

[2] Die Kantone können die Änderung der Nutzung bestehender, als landschaftsprägend geschützter Bauten als standortgebunden bewilligen, wenn:

a. Landschaft und Bauten als Einheit schützenswert sind und im Rahmen der Nutzungsplanung unter Schutz gestellt wurden;

b. der besondere Charakter der Landschaft vom Bestand der Bauten abhängt;

c. die dauernde Erhaltung der Bauten nur durch eine Umnutzung sichergestellt werden kann; und

d. der kantonale Richtplan die Kriterien enthält, nach denen die Schutzwürdigkeit der Landschaften und Bauten zu beurteilen ist.

[3] Bewilligungen nach diesem Artikel dürfen nur erteilt werden, wenn:

a. die Baute für den bisherigen Zweck nicht mehr benötigt wird;

b. die Umnutzung keine Ersatzbaute zur Folge hat, die nicht notwendig ist;

c. die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur im Wesentlichen unverändert bleiben;

d. höchstens eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Erschliessung notwendig ist und sämtliche Infrastrukturkosten, die im Zusammenhang mit der vollständigen Zweckänderung anfallen, auf den Eigentümer überwälzt werden;

e. die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der restlichen Parzellenfläche und der angrenzenden Parzellen nicht gefährdet ist;

f. keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Art. 24 Bst. b RPG).

Berechnungen nach Art. 42, Abs. 3 RPV

Auszug aus Art. 42 RPV, Abs. 3 + 4
Änderungen an zonenwidrig gewordenen Bauten und Anlagen

[3] Ob die Identität der Baute oder Anlage im Wesentlichen gewahrt bleibt, ist unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen. In jedem Fall gelten folgende Regeln:

a. Innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens darf die anrechenbare Bruttogeschossfläche nicht um mehr als 60 Prozent erweitert werden.

b. Ist eine Erweiterung innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens nicht möglich oder nicht zumutbar, so kann sie ausserhalb erfolgen; die gesamte Erweiterung darf in diesem Fall weder 30 Prozent der zonenwidrig genutzten Fläche noch 100 m2 überschreiten; die Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens werden nur halb angerechnet.

[4] Eine Baute oder Anlage darf nur wieder aufgebaut werden, wenn sie im Zeitpunkt der Zerstörung oder des Abbruchs noch bestimmungsgemäss nutzbar war und an ihrer Nutzung ein ununterbrochenes Interesse besteht. Das Gebäudevolumen darf nur so weit wieder aufgebaut werden, dass es die nach Absatz 3 zulässige Fläche umfassen kann. Absatz 3 Buchstabe a ist nicht anwendbar. Sofern dies objektiv geboten erscheint, darf der Standort der Ersatzbaute oder -anlage von demjenigen der früheren Baute oder Anlage geringfügig abweichen.

Für Erweiterungen innerhalb oder ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens wird eine absolute Obergrenze von 100 m2 gesetzt. Auszugehen ist dabei von der zonenwidrig genutzten Fläche. Neu zu erstellende Nutzflächen müssen entweder den anrechenbaren Bruttogeschossflächen (aBGF) oder den Nebenflächen (BNF) zugerechnet werden. Flächen unter einem Meter lichter Raumhöhe werden nicht erfasst.

Nicht systematisch zonenwidrig genutzte Flächen:
So sind in ursprünglich landwirtschaftlich genutzten Gebäuden Keller und von der Wohnung her erschlossene Estrichräume, Garagen, Heizungs- und Brennstoffräume den Nebenflächen zuzurechnen. Diese stehen funktional in enger Verbindung mit der zonenfremd genutzten Wohnung!
Andere Räume, insbesondere der landwirtschaftliche Ökonomieteil werden nicht erfasst.

Ohne Anrechnung geduldete Nutzung:
Die Nutzung des Ökonomieteils für das private Lagern von Mobiliar, das Unterbringen eigener Tiere, das Abstellen eigener Autos und Velos kann unter folgenden Voraussetzungen über die Grenzen von Artikel 42, Absatz 3 RPV hinaus erfolgen:

- Zweckänderungen finden ohne baulichen Massnahmen statt (Art. 24a RPG)
- bei veränderten Verhältnissen ist neu zu verfügen
- es dürfen keine Erweiterungen ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens erfolgen
- allfällige Erweiterungen des Wohnteils müssen im bestehenden Gebäudevolumen (Art. 42, Abs. 3 RPV) stattfinden.

⇨ Siehe diesbezüglich Berechnungsbeispiel 8 nachfolgend!

Nebenräume:
Nebenräume ausserhalb des bestehenden Kubus, welche komplett eingewandet sind, müssen an die 100 m2 angerechnet werden. Hingegen werden neu geschaffende, offene Bauteile (z.B. Balkon, offener Autounterstand, angebauter Sitzplatz) **nicht** in den fixen Flächenvergleich nach Art. 42 Abs. 3 RPV einberechnet. Der Gesamtcharakter der Baute darf jedoch nicht massgeblich verändert werden, zulässig ist beispielsweise ein einseitig offener Sitzplatz von rund 20 m2 Fläche. Als Limite der Anrechenbarkeit gilt zudem für einen Autounterstand oder ein Holzlager von rund 25 m2 grundrissprojizierter Dachfläche pro Wohnung.

Fahrnisbauten:
Fahrnisbauten sind wie Anbauten anzurechnen. Da sie in der Regel einstöckig sind, wird die anrechenbare Fläche in der Regel der Standfläche der Fahrnisbaute entsprechen. Fahrnisbauten müssen nicht unmittelbar an die Fassade einer bestehenden Baute gestellt werden. Sie müssen sich gut ins Landschaftsbild und ins Ensemble der bestehenden Bauten einpassen. Beispiele für Fahrnisbauten sind Zelte, Tipis, Wohnwagen oder auch Wohnmobile (Expo02).

Hobbymässige Tierhaltung:
Seit dem 1. September 2007 können für die hobbymässige Tierhaltung bauliche Massnahmen in unbewohnten Gebäuden oder Gebäudeteilen zugelassen werden, wenn diese Tiere von Bewohnenden einer nahe gelegenen Wohnbaute gehalten werden und eine besonders tierfreundliche Haltung gewährleistet ist (Art. 24d Abs. 1^{bis} RPG). Gemäss Art. 42b Abs. 1 RPV gilt die hobbymässige Tierhaltung als Erweiterung der Wohnnutzung der nahegelegenen Wohnbaute.

Keine Regel ohne Ausnahme:
Wird beispielsweise ein Einfamilienhaus umgezont, das die maximal zulässige Ausnützungsziffer bereits ausgeschöpft hatte – und bezüglich dem auch innerhalb der Bauzone kein Entwicklungspotential mehr bestand –, kann daher nach der Zuweisung zu einer Nichtbauzone nicht plötzlich Anspruch auf eine Erweiterung geltend gemacht werden (Artikel 24c RPG).

Beispiel:
Dass die Grenzen der maximal zulässigen Erweiterung von 100 m2 enger gesetzt werden können, zeigt sich am Beispiel eines Einfamilienhauses auf einem Grundstück mit 800 m2 Fläche. Dieses wurde 1978 rechtmässig innerhalb einer Wohnzone mit einer Ausnützungsziffer von 0,3 erbaut. Mit 200 m2 aBGF ist die maximal mögliche Ausnutzung von 240 m2 (800 m2 x 0,3) nicht ausgeschöpft. Das Erweiterungspotential beträgt nach der seinerzeitigen Wohnzone noch 40 m2 aBGF. Artikel 42, Absatz 3 RPG würde nun eine Erweiterung um 60 m2 aBGF zulassen (30% von 200 m2). Aufgrund der Einschränkung, wonach die Auszonung von einer Bauzone in eine Nichtbauzone nicht grosszügigere bauliche Entwicklungsmöglichkeiten schaffen darf, ist an diesem Beispiel eine maximale Erweiterung der aBGF nur um 40 m2 möglich. Die restlichen 20 m2 dürfen jedoch in Form von Nebenräumen (BNF) erstellt werden, beispielsweise in Form eines angebauten Veloschopfs.

Die nachfolgenden Berechnungsbeispiele basieren auf der Dokumentation

„Neues Raumplanungsrecht“

des Bundesamtes für Raumentwicklung, 2001 (Erläuterungen zur Raumplanungsverordnung und Empfehlung für den Vollzug)

Art.Nr. 412.662.1d
Bundesamt für Bauten und Logistik, EMDZ, 3003 Bern

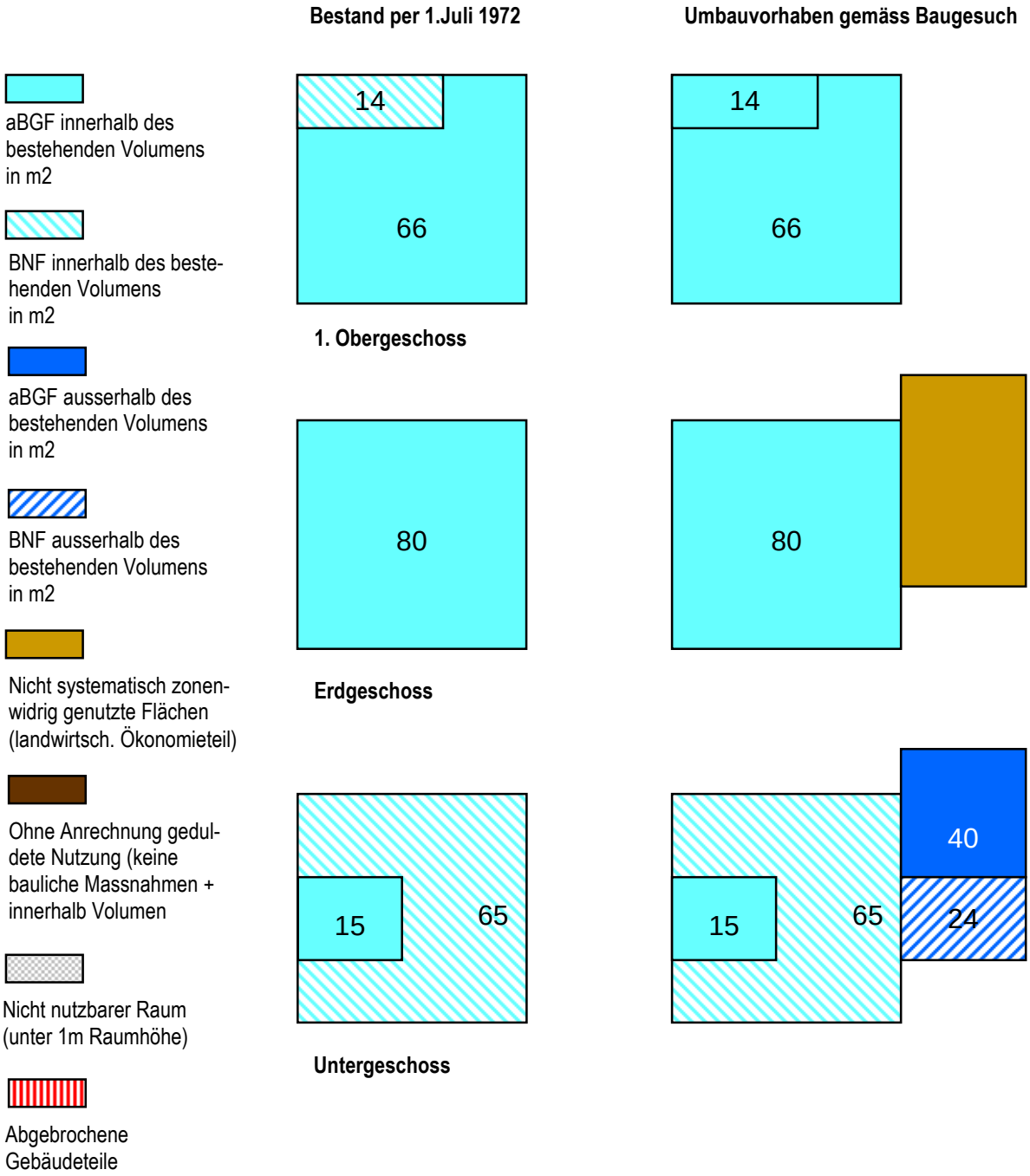
Beispiel 1

Erweiterung Einfamilienhaus

Ausgangslage: Einfamilienhaus Baujahr 1958, mit Wohnräumen verteilt auf zwei Geschosse.

Umbauvorhaben: aBGF-Erweiterung im Dachraum mit Einbau von 2 Dachfenstern ohne Veränderung des Gebäudevolumens. Eingeschossiger Anbau einer 2-Zimmerwohnung mit Garage, Dachfläche des Anbaues als Terrasse nutzbar.

Eigenheiten des Beispiels: **Das Projekt erfüllt die Anforderungen von Art. 42 Abs. 3 Bst. a und b RPV.**
Den nicht fix anrechenbaren Erweiterungen ist im Rahmen der Gesamtwürdigung Rechnung zu tragen. Trotz der äusserst knappen Unterschreitung der 30%-Grenze erscheint die als Terrasse nutzbare Dachfläche für sich allein nicht als bedeutend genug, um eine Verweigerung der Bewilligung im Rahmen der Gesamtwürdigung zu rechtfertigen.



Bauobjekt: **Beispiel 1**
Zeitpunkt der Rechtsänderung **1.7.1972**

Zustand 1. 7.1972

	Einzelflächen (m^2)									Total (m^2)	
aBGF	66	80	15							161	T1
BNF	14	65								79	
aBGF + BNF										240	T2

Zustand gemäss Umbauvorhaben

	Einzelflächen (m^2)									Total (m^2)	
aBGF innerhalb Gebäudevolumen [1]	14	66	80	15						175	T3
aBGF ausserhalb Gebäudevolumen	40									40	T4
BNF innerhalb Gebäudevolumen [1]	65									65	T5
BNF ausserhalb Gebäudevolumen	24									24	T6

Durch Abbruch beseitigte aBGF										0	T7
Durch Abbruch beseitigte BNF										0	T8

○ Berechnung nach Bst. a von Art. 42 Abs. 3 RPV
◉ Berechnung nach Bst. b von Art. 42 Abs. 3 RPV

Flächenvergleich		Berechnung	m^2	Anrechenbar %	Anrechenbar m^2		Zunahme	
aBGF	Zusätzliche aBGF im bestehenden Gebäude-volumen [2]	= T3 - T1, min-destens (-T7), = 175 - 161 =	14	50%	7			
	neue aBGF ausserhalb des bestehenden Gebäude-volumens	= T4 =	40	100%	40	T1	**Max. 30 %**	
Total Erweiterung aBGF		**Max. 100 m^2**		✓	47	: 161	**29.2%**	✓

aBGF + BNF	Zusätzliche Flächen (aBGF+BNF) im bestehenden Gebäudevolumen [2]	= (T3+T5) - T2, min-destens -(T7+T8), = (175 + 65) - 240 =	0	50%	0			
	neue Flächen (aBGF + BNF) ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens	= T4 + T6 = 40 + 24 =	64	100%	64	T2	**Max. 30 %**	
Total Erweiterung aBGF + BNF		**Max. 100 m^2**		✓	64	: 240	**26.7%**	✓

Die Voraussetzungen von Art. 42 Abs. 3 Bst. b RPV sind erfüllt. Bitte prüfen Sie das Vorliegen der anderen Bewilligungsvoraussetzungen!

[1] Wird ein Gebäudeteil im öffentlichen Interesse verschoben (z. B. Verschiebung eines Anbaus an eine weniger exponierte Seite des Hauses), so können die Flächen ausnahmsweise als innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens berechnet werden, wie wenn der Anbau nicht verschoben worden wäre.

[2] Negative Werte werden berücksichtigt, so weit Flächen in diesem Umfang tatsächlich beseitigt wurden. Da sie auch negativ bloss zu 50% angerechnet werden, wird beim Verschieben von Gebäudeteilen per Saldo 50% der Fläche als neu angerechnet, was durchaus einem sachgerechten Resultat entspricht. Eine Ausnahme ist dann zu machen, wenn die Verschiebung im öffentlichen Interesse liegt (s. [1]).

ARE, 29.8.2007

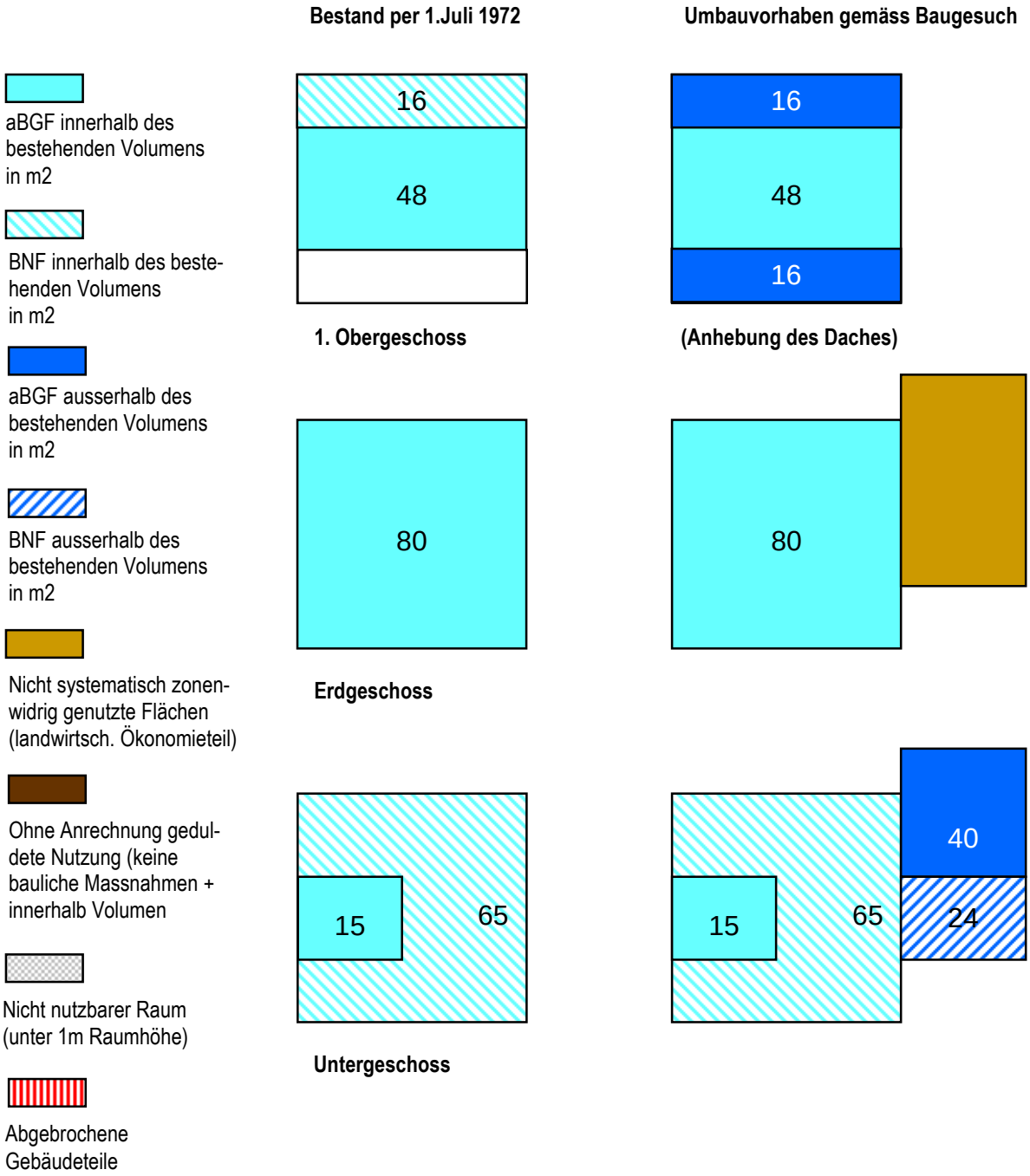
Beispiel 2

Erweiterung Einfamilienhaus

Ausgangslage: Einfamilienhaus Baujahr 1958, mit Wohnräumen verteilt auf zwei Geschosse.

Umbauvorhaben: Anhebung des Daches mit Erhöhung des Kniestockes. Eingeschossiger Anbau einer 2-Zimmerwohnung. Dachfläche des Anbaus als Terrasse nutzbar.

Eigenheiten des Beispiels: Wegen der Anhebung des Dachs zur Schaffung zusätzlicher Raumhöhe gelten die Erweiterungen im 1. Obergeschoss nicht als innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens.
Das Projekt überschreitet sowohl bezüglich der aBGF als auch bezüglich der Gesamtfläche die Grenze von 30% und ist damit nicht bewilligungsfähig.



Bauobjekt: **Beispiel 2**
Zeitpunkt der Rechtsänderung **1.7.1972**

Zustand 1. 7.1972

	Einzelflächen (m^2)									Total (m^2)	
aBGF	48	80	15							143	T1
BNF	16	65								81	
aBGF + BNF										224	T2

Zustand gemäss Umbauvorhaben

	Einzelflächen (m^2)									Total (m^2)	
aBGF innerhalb Gebäudevolumen [1]	48	80	15							143	T3
aBGF ausserhalb Gebäudevolumen	16	16	40							72	T4
BNF innerhalb Gebäudevolumen [1]	65									65	T5
BNF ausserhalb Gebäudevolumen	24									24	T6

Durch Abbruch beseitigte aBGF										0	T7
Durch Abbruch beseitigte BNF										0	T8

○ Berechnung nach Bst. a von Art. 42 Abs. 3 RPV
◉ Berechnung nach Bst. b von Art. 42 Abs. 3 RPV

Flächenvergleich		Berechnung	m^2	Anrechenbar %	Anrechenbar m^2		Zunahme	
aBGF	Zusätzliche aBGF im bestehenden Gebäude-volumen [2]	= T3 - T1, min-destens (-T7), = 143 - 143 =	0	50%	0			
	neue aBGF ausserhalb des bestehenden Gebäude-volumens	= T4 =	72	100%	72	T1	**Max. 30 %**	
Total Erweiterung aBGF		**Max. 100 m^2**		✓	72	: 143	**50.3%**	○

aBGF + BNF	Zusätzliche Flächen (aBGF+BNF) im bestehenden Gebäudevolumen [2]	= (T3+T5) - T2, min-destens -(T7+T8), = -(0 + 0) =	0	50%	0		
	neue Flächen (aBGF + BNF) ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens	= T4 + T6 = 72 + 24 =	96	100%	96	T2	**Max. 30 %**
Total Erweiterung aBGF + BNF		**Max. 100 m^2**		✓	96	: 224	**42.9%**	○

Die Voraussetzungen von Art. 42 Abs. 3 Bst. b RPV sind nicht erfüllt.

T3 + T5 ist noch kleiner als T2 - (T7 + T8). Ist dies Absicht (z. B. Anhebung des Daches)?

[1] Wird ein Gebäudeteil im öffentlichen Interesse verschoben (z. B. Verschiebung eines Anbaus an eine weniger exponierte Seite des Hauses), so können die Flächen ausnahmsweise als innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens berechnet werden, wie wenn der Anbau nicht verschoben worden wäre.

[2] Negative Werte werden berücksichtigt, so weit Flächen in diesem Umfang tatsächlich beseitigt wurden. Da sie auch negativ bloss zu 50% angerechnet werden, wird beim Verschieben von Gebäudeteilen per Saldo 50% der Fläche als neu angerechnet, was durchaus einem sachgerechten Resultat entspricht. Eine Ausnahme ist dann zu machen, wenn die Verschiebung im öffentlichen Interesse liegt (s. [1]).

ARE, 29.8.2007

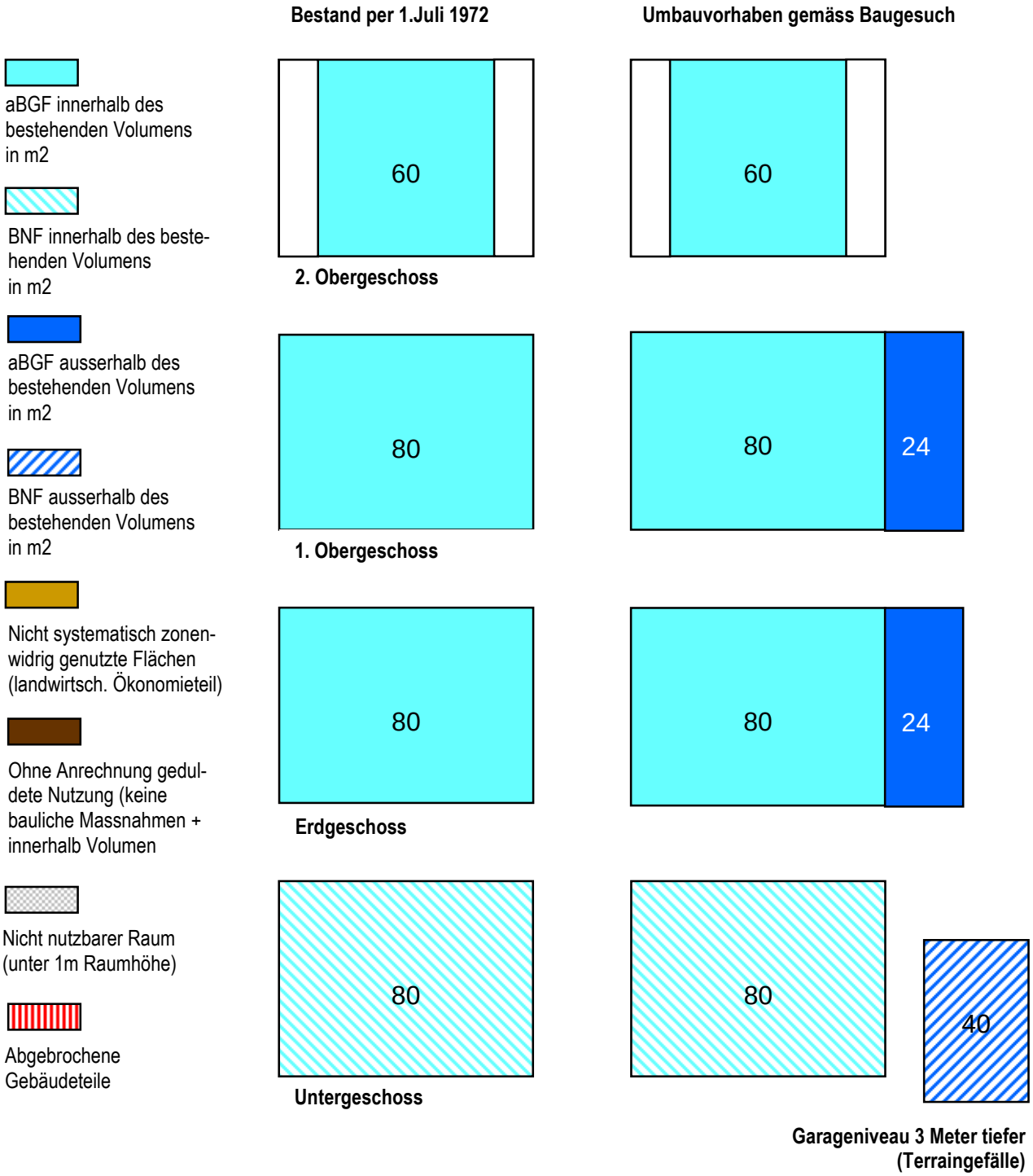
Beispiel 3

Erweiterung 2-Familienhaus

Ausgangslage: 2-Familienhaus Baujahr 1948, mit Wohnräumen verteilt auf drei Geschosse (Dachraum 1970 ausgebaut).

Umbauvorhaben: 2-geschossiger Anbau mit Wohnnutzungen, zusätzliche Erstellung von Garagen.

Eigenheiten des Beispiels: Eine Bewilligung nach Art. 24c RPG erfordert grundsätzlich einen körperlichen Zusammenhang zwischen dem Hauptbau und dem Ausbauvorhaben. Davon kann ausnahmsweise abgewichen werden,wenn eine unmittelbare bauliche Verbindung zwischen der bestehenden Baute und der Erweiterung nicht möglich ist und die Nebenanlage dem für das Gesuch massgeblichen Hauptbau so zugeordnet ist, dass sie sinnvollerweise nur ihr dienen kann. Im vorliegenden Fall sind diese Voraussetzungen für die Garage erfüllt, da das grosse Terraingefälle einen Anbau an das Haus verunmöglicht.
Im vorliegenden Falle kann das feistehende Bauvorhaben auf Grund der Terrainsituation als Erweiterung des Zweifamilienhauses qualifiziert werden. Das Projekt erfüllt die Anforderungen von Art. 42 Abs. 3 Bst. a + b RPV.



Bauobjekt: **Beispiel 3**
Zeitpunkt der Rechtsänderung **1.7.1972**

Zustand 1. 7.1972

	Einzelflächen (m^2)									Total (m^2)	
aBGF	60	80	80							220	T1
BNF	80									80	
aBGF + BNF										300	T2

Zustand gemäss Umbauvorhaben

	Einzelflächen (m^2)									Total (m^2)	
aBGF innerhalb Gebäudevolumen [1]	60	80	80							220	T3
aBGF ausserhalb Gebäudevolumen	24	24								48	T4
BNF innerhalb Gebäudevolumen [1]	80									80	T5
BNF ausserhalb Gebäudevolumen	40									40	T6

Durch Abbruch beseitigte aBGF										0	T7
Durch Abbruch beseitigte BNF										0	T8

○ Berechnung nach Bst. a von Art. 42 Abs. 3 RPV
◉ Berechnung nach Bst. b von Art. 42 Abs. 3 RPV

Flächenvergleich		Berechnung	m^2	Anrechenbar %	Anrechenbar m^2		Zunahme	
aBGF	Zusätzliche aBGF im bestehenden Gebäude-volumen [2]	= T3 - T1, min-destens (-T7), = 220 - 220 =	0	50%	0			
	neue aBGF ausserhalb des bestehenden Gebäude-volumens	= T4 =	48	100%	48	T1	**Max. 30 %**	
Total Erweiterung aBGF		**Max. 100 m^2**		✓	48	: 220	**21.8%**	✓

aBGF + BNF	Zusätzliche Flächen (aBGF+BNF) im bestehenden Gebäudevolumen [2]	= (T3+T5) - T2, min-destens -(T7+T8), = (220 + 80) - 300 =	0	50%	0		
	neue Flächen (aBGF + BNF) ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens	= T4 + T6 = 48 + 40 =	88	100%	88	T2	**Max. 30 %**	
Total Erweiterung aBGF + BNF		**Max. 100 m^2**		✓	88	: 300	**29.3%**	✓

Die Voraussetzungen von Art. 42 Abs. 3 Bst. b RPV sind erfüllt. Bitte prüfen Sie das Vorliegen der anderen Bewilligungsvoraussetzungen!

[1] Wird ein Gebäudeteil im öffentlichen Interesse verschoben (z. B. Verschiebung eines Anbaus an eine weniger exponierte Seite des Hauses), so können die Flächen ausnahmsweise als innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens berechnet werden, wie wenn der Anbau nicht verschoben worden wäre.

[2] Negative Werte werden berücksichtigt, so weit Flächen in diesem Umfang tatsächlich beseitigt wurden. Da sie auch negativ bloss zu 50% angerechnet werden, wird beim Verschieben von Gebäudeteilen per Saldo 50% der Fläche als neu angerechnet, was durchaus einem sachgerechten Resultat entspricht. Eine Ausnahme ist dann zu machen, wenn die Verschiebung im öffentlichen Interesse liegt (s. [1]).

ARE, 29.8.2007

Beispiel 4

Ehemaliges landwirtschaftl. Wohnhaus

Ausgangslage: vor 1972 umgenutztes, landwirtschaftliches Wohnhaus, umfassend eine Wohnung (Räume im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss), eine Garage (im Erdgeschoss eingebaut) sowie einen Keller.

Umbauvorhaben: Ausbau und Umnutzung des Dachraums als Wohnfläche. Aufteilung in zwei Wohnungen (im Erdgeschoss und im 1. + 2. Obergeschoss).

Eigenheiten des Beispiels:
Das Projekt erfüllt die Anforderungen von Art. 42 Abs. 3 Bst. a und b RPV.

aBGF innerhalb des bestehenden Volumens in m2

BNF innerhalb des bestehenden Volumens in m2

aBGF ausserhalb des bestehenden Volumens in m2

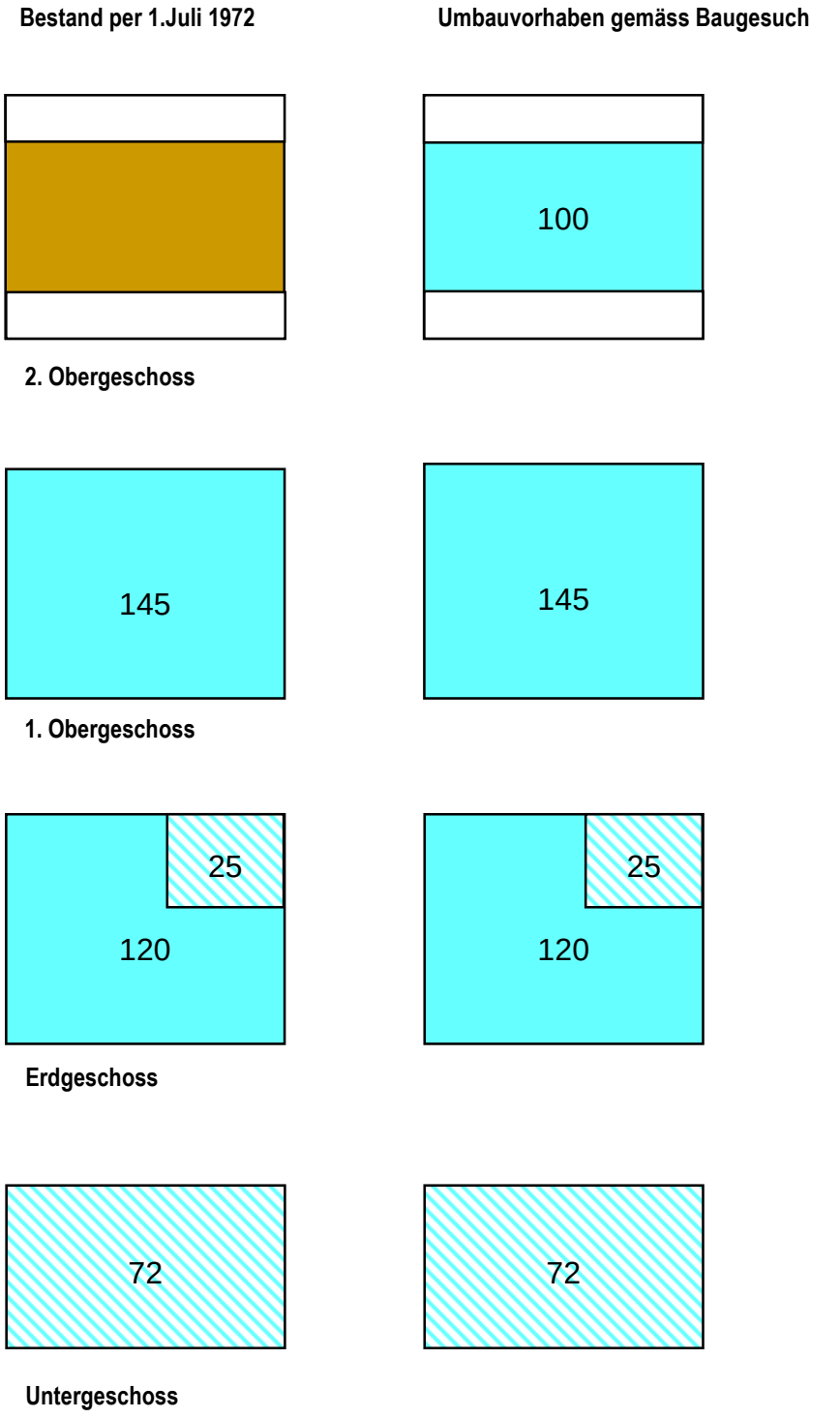
BNF ausserhalb des bestehenden Volumens in m2

Nicht systematisch zonenwidrig genutzte Flächen (landwirtsch. Ökonomieteil)

Ohne Anrechnung geduldete Nutzung (keine bauliche Massnahmen + innerhalb Volumen

Nicht nutzbarer Raum (unter 1m Raumhöhe)

Abgebrochene Gebäudeteile



Bauobjekt: **Beispiel 4**
Zeitpunkt der Rechtsänderung **1.7.1972**

Zustand 1. 7.1972

	Einzelflächen (m^2)									Total (m^2)	
aBGF	145	120								265	T1
BNF	25	72								97	
aBGF + BNF										362	T2

Zustand gemäss Umbauvorhaben

	Einzelflächen (m^2)									Total (m^2)	
aBGF innerhalb Gebäudevolumen [1]	100	145	120							365	T3
aBGF ausserhalb Gebäudevolumen										0	T4
BNF innerhalb Gebäudevolumen [1]	25	72								97	T5
BNF ausserhalb Gebäudevolumen										0	T6
Durch Abbruch beseitigte aBGF	0	0								0	T7
Durch Abbruch beseitigte BNF	0	0								0	T8

○ Berechnung nach Bst. a von Art. 42 Abs. 3 RPV
◉ Berechnung nach Bst. b von Art. 42 Abs. 3 RPV

Flächenvergleich		Berechnung	m^2	Anrechenbar %	Anrechenbar m^2		Zunahme	
aBGF	Zusätzliche aBGF im bestehenden Gebäude-volumen [2]	= T3 - T1, min-destens (-T7), = 365 - 265 =	100	50%	50			
	neue aBGF ausserhalb des bestehenden Gebäude-volumens	= T4 =	0	100%	0	T1	**Max. 30 %**	
Total Erweiterung aBGF		**Max. 100 m^2**		✓	50	: 265	**18.9%**	✓
aBGF + BNF	Zusätzliche Flächen (aBGF+BNF) im bestehenden Gebäudevolumen [2]	= (T3+T5) - T2, min-destens -(T7+T8), = (365 + 97) - 362 =	100	50%	50			
	neue Flächen (aBGF + BNF) ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens	= T4 + T6 = 0 + 0 =	0	100%	0	T2	**Max. 30 %**	
Total Erweiterung aBGF + BNF		**Max. 100 m^2**		✓	50	: 362	**13.8%**	✓

Die Voraussetzungen von Art. 42 Abs. 3 Bst. b RPV sind erfüllt. Bitte prüfen Sie das Vorliegen der anderen Bewilligungsvoraussetzungen!

[1] Wird ein Gebäudeteil im öffentlichen Interesse verschoben (z. B. Verschiebung eines Anbaus an eine weniger exponierte Seite des Hauses), so können die Flächen ausnahmsweise als innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens berechnet werden, wie wenn der Anbau nicht verschoben worden wäre.

[2] Negative Werte werden berücksichtigt, so weit Flächen in diesem Umfang tatsächlich beseitigt wurden. Da sie auch negativ bloss zu 50% angerechnet werden, wird beim Verschieben von Gebäudeteilen per Saldo 50% der Fläche als neu angerechnet, was durchaus einem sachgerechten Resultat entspricht. Eine Ausnahme ist dann zu machen, wenn die Verschiebung im öffentlichen Interesse liegt (s. [1]).

ARE, 29.8.2007

Beispiel 5

Ehemaliges landwirtschaftl. Wohnhaus

Ausgangslage: vor 1972 umgenutztes, landwirtschaftliches Wohnhaus, umfassend eine Wohnung (Räume im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss), eine Garage (im Erdgeschoss eingebaut) sowie einen Keller.

Umbauvorhaben: Errichtung eines Anbaus, mit Wohnraum im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sowie Estrich im 2. Obergeschoss. Aufteilung in zwei Wohnungen.

Eigenheiten des Beispiels: Der neue Raum im 2. Obergeschoss muss als Nebenraum angerechnet werden und könnte auch dann nicht als „nicht systematisch zonenwidrig genutzte Fläche“ ausser Acht gelassen werden, wenn er ungenutzt bleiben sollte.
Das Projekt bezüglich der aBGF die Grenze von 30% und ist damit nicht bewilligungsfähig.

aBGF innerhalb des bestehenden Volumens in m2

BNF innerhalb des bestehenden Volumens in m2

aBGF ausserhalb des bestehenden Volumens in m2

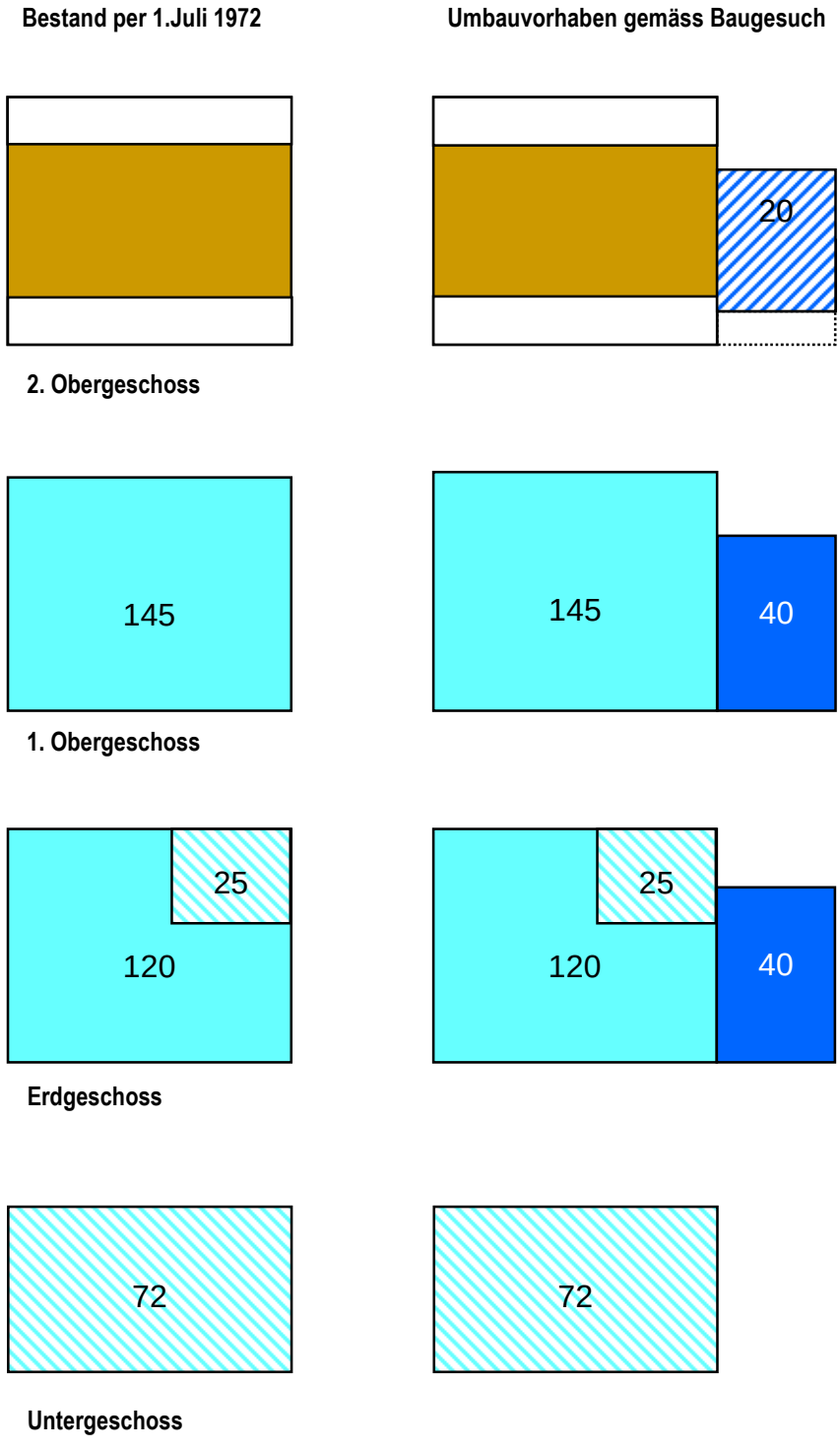
BNF ausserhalb des bestehenden Volumens in m2

Nicht systematisch zonenwidrig genutzte Flächen (landwirtsch. Ökonomieteil)

Ohne Anrechnung geduldete Nutzung (keine bauliche Massnahmen + innerhalb Volumen

Nicht nutzbarer Raum (unter 1m Raumhöhe)

Abgebrochene Gebäudeteile



Bauobjekt: **Beispiel 5**
Zeitpunkt der Rechtsänderung **1.7.1972**

Zustand 1. 7.1972

	Einzelflächen (m^2)									Total (m^2)	
aBGF	145	120								265	T1
BNF	25	72								97	
aBGF + BNF										362	T2

Zustand gemäss Umbauvorhaben

	Einzelflächen (m^2)									Total (m^2)	
aBGF innerhalb Gebäudevolumen [1]	145	120								265	T3
aBGF ausserhalb Gebäudevolumen	40	40								80	T4
BNF innerhalb Gebäudevolumen [1]	25	72								97	T5
BNF ausserhalb Gebäudevolumen	20									20	T6
Durch Abbruch beseitigte aBGF	0	0								0	T7
Durch Abbruch beseitigte BNF	0	0								0	T8

○ Berechnung nach Bst. a von Art. 42 Abs. 3 RPV
◉ Berechnung nach Bst. b von Art. 42 Abs. 3 RPV

Flächenvergleich		Berechnung	m^2	Anrechenbar %	Anrechenbar m^2		Zunahme	
aBGF	Zusätzliche aBGF im bestehenden Gebäude-volumen [2]	= T3 - T1, min-destens (-T7), = 265 - 265 =	0	50%	0			
	neue aBGF ausserhalb des bestehenden Gebäude-volumens	= T4 =	80	100%	80	T1	**Max. 30 %**	
Total Erweiterung aBGF		**Max. 100 m^2**		✓	80	: 265	**30.2%**	○

aBGF + BNF	Zusätzliche Flächen (aBGF+BNF) im bestehenden Gebäudevolumen [2]	= (T3+T5) - T2, min-destens -(T7+T8), = (265 + 97) - 362 =	0	50%	0			
	neue Flächen (aBGF + BNF) ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens	= T4 + T6 = 80 + 20 =	100	100%	100	T2	**Max. 30 %**	
Total Erweiterung aBGF + BNF		**Max. 100 m^2**		✓	100	: 362	**27.6%**	✓

Die Voraussetzungen von Art. 42 Abs. 3 Bst. b RPV sind nicht erfüllt.

[1] Wird ein Gebäudeteil im öffentlichen Interesse verschoben (z. B. Verschiebung eines Anbaus an eine weniger exponierte Seite des Hauses), so können die Flächen ausnahmsweise als innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens berechnet werden, wie wenn der Anbau nicht verschoben worden wäre.

[2] Negative Werte werden berücksichtigt, so weit Flächen in diesem Umfang tatsächlich beseitigt wurden. Da sie auch negativ bloss zu 50% angerechnet werden, wird beim Verschieben von Gebäudeteilen per Saldo 50% der Fläche als neu angerechnet, was durchaus einem sachgerechten Resultat entspricht. Eine Ausnahme ist dann zu machen, wenn die Verschiebung im öffentlichen Interesse liegt (s. [1]).

ARE, 29.8.2007

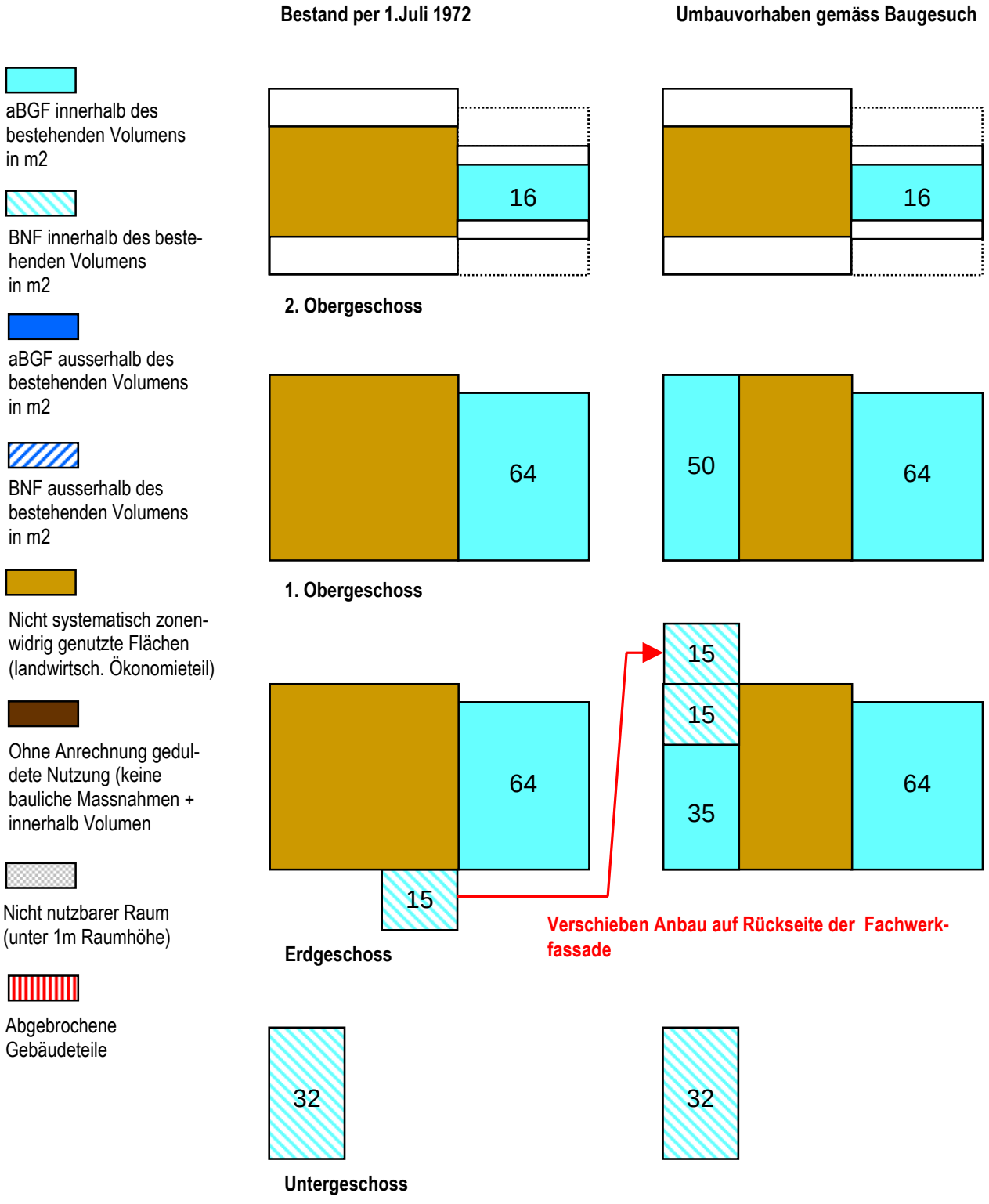
Beispiel 6

Umnutzung ehemaliges Bauernhaus

Ausgangslage: Mehrzweckbauernhaus, umfassend einen schön gestalteten Fachwerk-Wohnanteil (eine Wohnung, Räume im Erd- und 1. Obergeschoss) sowie einen Ökonomieteil (Stall, Heustock, Tenn, Wagenschopf und Nebenräume). Am Wohnteil wurde 1963 ein Schopf angebaut.

Umbauvorhaben: Einbau eines Studios mit Atelier und Reduit im Ökonomieteil, Abbruch des Schopfs und Wiederaufbau auf der Rückseite des Ökonomiegebäudes, um die schöne Fachwerkfassade freizustellen und eine bessere Einordnung in die Landschaft zu erreichen.

Eigenheiten des Beispiels: Da die Verschiebung des Anbaus einem Anliegen der Behörden entspricht, wird der Wiederaufbau so in die Berechnung einbezogen, wie wenn er an der alten Stelle erfolgen würde.
Das Projekt erfüllt die Anforderungen von Art. 42 Abs. 3 Bst. a und b RPV.



Bauobjekt: **Beispiel 6**
Zeitpunkt der Rechtsänderung **1.7.1972**

Zustand 1. 7.1972

	Einzelflächen (m^2)									Total (m^2)	
aBGF	16	64	64							144	T1
BNF	15	32								47	
aBGF + BNF										191	T2

Zustand gemäss Umbauvorhaben

	Einzelflächen (m^2)									Total (m^2)	
aBGF innerhalb Gebäudevolumen [1]	16	64	50	64	35					229	T3
aBGF ausserhalb Gebäudevolumen										0	T4
BNF innerhalb Gebäudevolumen [1]	15	15	32							62	T5
BNF ausserhalb Gebäudevolumen										0	T6
Durch Abbruch beseitigte aBGF	0	0								0	T7
Durch Abbruch beseitigte BNF	0	0								0	T8

○ Berechnung nach Bst. a von Art. 42 Abs. 3 RPV
◉ Berechnung nach Bst. b von Art. 42 Abs. 3 RPV

Flächenvergleich		Berechnung	m^2	Anrechenbar %	Anrechenbar m^2		Zunahme	
aBGF	Zusätzliche aBGF im bestehenden Gebäude-volumen [2]	= T3 - T1, min-destens (-T7), = 229 - 144 =	85	50%	42.5			
	neue aBGF ausserhalb des bestehenden Gebäude-volumens	= T4 =	0	100%	0	T1	**Max. 30 %**	
Total Erweiterung aBGF		**Max. 100 m^2**		✓	42.5	: 144	**29.5%**	✓

aBGF + BNF	Zusätzliche Flächen (aBGF+BNF) im bestehenden Gebäudevolumen [2]	= (T3+T5) - T2, min-destens -(T7+T8), = (229 + 62) - 191 =	100	50%	50			
	neue Flächen (aBGF + BNF) ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens	= T4 + T6 = 0 + 0 =	0	100%	0	T2	**Max. 30 %**	
Total Erweiterung aBGF + BNF		**Max. 100 m^2**		✓	50	: 191	**26.2%**	✓

Die Voraussetzungen von Art. 42 Abs. 3 Bst. b RPV sind erfüllt. Bitte prüfen Sie das Vorliegen der anderen Bewilligungsvoraussetzungen!

[1] Wird ein Gebäudeteil im öffentlichen Interesse verschoben (z. B. Verschiebung eines Anbaus an eine weniger exponierte Seite des Hauses), so können die Flächen ausnahmsweise als innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens berechnet werden, wie wenn der Anbau nicht verschoben worden wäre.

[2] Negative Werte werden berücksichtigt, so weit Flächen in diesem Umfang tatsächlich beseitigt wurden. Da sie auch negativ bloss zu 50% angerechnet werden, wird beim Verschieben von Gebäudeteilen per Saldo 50% der Fläche als neu angerechnet, was durchaus einem sachgerechten Resultat entspricht. Eine Ausnahme ist dann zu machen, wenn die Verschiebung im öffentlichen Interesse liegt (s. [1]).

ARE, 29.8.2007

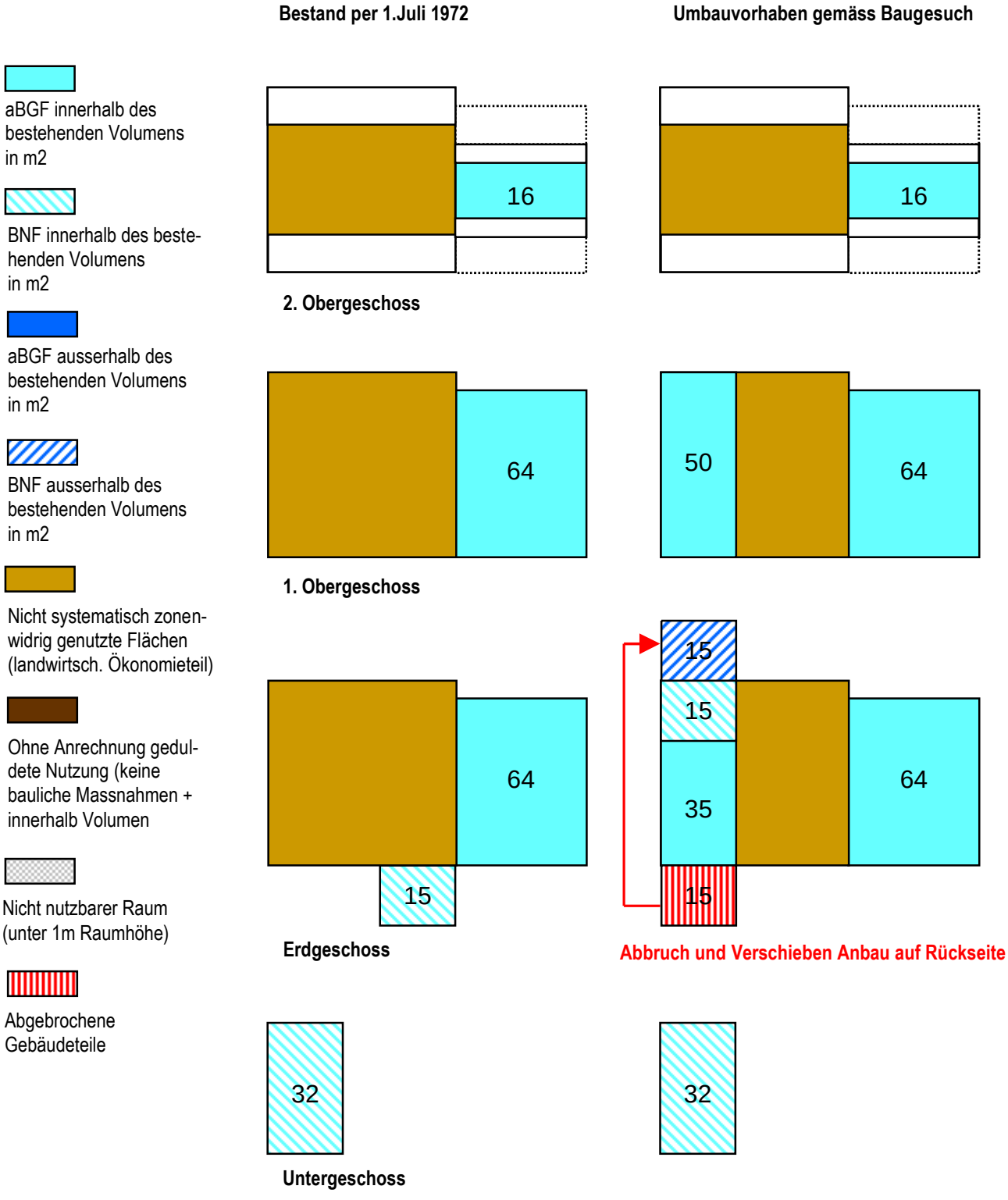
Beispiel 7

Umnutzung ehemaliges Bauernhaus

Ausgangslage: Mehrzweckbauernhaus, umfassend eine Wohnung (Räume im Erd- und 1. Obergeschoss) sowie einen Ökonomieteil (Stall, Heustock, Tenn, Wagenschopf und Nebenräume) und ein angebauter Schopf.

Umbauvorhaben: Einbau eines Studios mit Atelier und Reduit im Ökonomieteil, Abbruch des Schopfs und Wiederaufbau auf der Rückseite des Ökonomiegebäudes, um die Raumaufteilung zu optimieren.

Eigenheiten des Beispiels: Im Unterschied zu Beispiel 6 erfolgt die Verschiebung des Anbaus nicht im öffentlichen Interesse, weshalb der neue Teil als ausserhalb des ursprünglichen Gebäudes erstellt gilt.
Das Projekt überschreitet bezüglich der Gesamtfläche die Grenze von 30% und ist damit nicht bewilligungsfähig.



Bauobjekt: **Beispiel 7**
Zeitpunkt der Rechtsänderung **1.7.1972**

Zustand 1. 7.1972

	Einzelflächen (m^2)									Total (m^2)	
aBGF	16	64	64							144	T1
BNF	15	32								47	
aBGF + BNF										191	T2

Zustand gemäss Umbauvorhaben

	Einzelflächen (m^2)									Total (m^2)	
aBGF innerhalb Gebäudevolumen [1]	16	64	50	64	35					229	T3
aBGF ausserhalb Gebäudevolumen										0	T4
BNF innerhalb Gebäudevolumen [1]	15	32								47	T5
BNF ausserhalb Gebäudevolumen	15									15	T6
Durch Abbruch beseitigte aBGF										0	T7
Durch Abbruch beseitigte BNF	15									15	T8

○ Berechnung nach Bst. a von Art. 42 Abs. 3 RPV
◉ Berechnung nach Bst. b von Art. 42 Abs. 3 RPV

Flächenvergleich		Berechnung	m^2	Anrechenbar %	Anrechenbar m^2		Zunahme	
aBGF	Zusätzliche aBGF im bestehenden Gebäude-volumen [2]	= T3 - T1, min-destens (-T7), = 229 - 144 =	85	50%	42.5			
	neue aBGF ausserhalb des bestehenden Gebäude-volumens	= T4 =	0	100%	0	T1	**Max. 30 %**	
Total Erweiterung aBGF		**Max. 100 m^2**		✓	42.5	: 144	**29.5%**	✓

aBGF + BNF	Zusätzliche Flächen (aBGF+BNF) im bestehenden Gebäudevolumen [2]	= (T3+T5) - T2, min-destens -(T7+T8), = (229 + 47) - 191 =	85	50%	42.5			
	neue Flächen (aBGF + BNF) ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens	= T4 + T6 = 0 + 15 =	15	100%	15	T2	**Max. 30 %**	
Total Erweiterung aBGF + BNF		**Max. 100 m^2**		✓	57.5	: 191	**30.1%**	○

Die Voraussetzungen von Art. 42 Abs. 3 Bst. b RPV sind nicht erfüllt.

[1] Wird ein Gebäudeteil im öffentlichen Interesse verschoben (z. B. Verschiebung eines Anbaus an eine weniger exponierte Seite des Hauses), so können die Flächen ausnahmsweise als innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens berechnet werden, wie wenn der Anbau nicht verschoben worden wäre.

[2] Negative Werte werden berücksichtigt, so weit Flächen in diesem Umfang tatsächlich beseitigt wurden. Da sie auch negativ bloss zu 50% angerechnet werden, wird beim Verschieben von Gebäudeteilen per Saldo 50% der Fläche als neu angerechnet, was durchaus einem sachgerechten Resultat entspricht. Eine Ausnahme ist dann zu machen, wenn die Verschiebung im öffentlichen Interesse liegt (s. [1]).

ARE, 29.8.2007

Beispiel 8

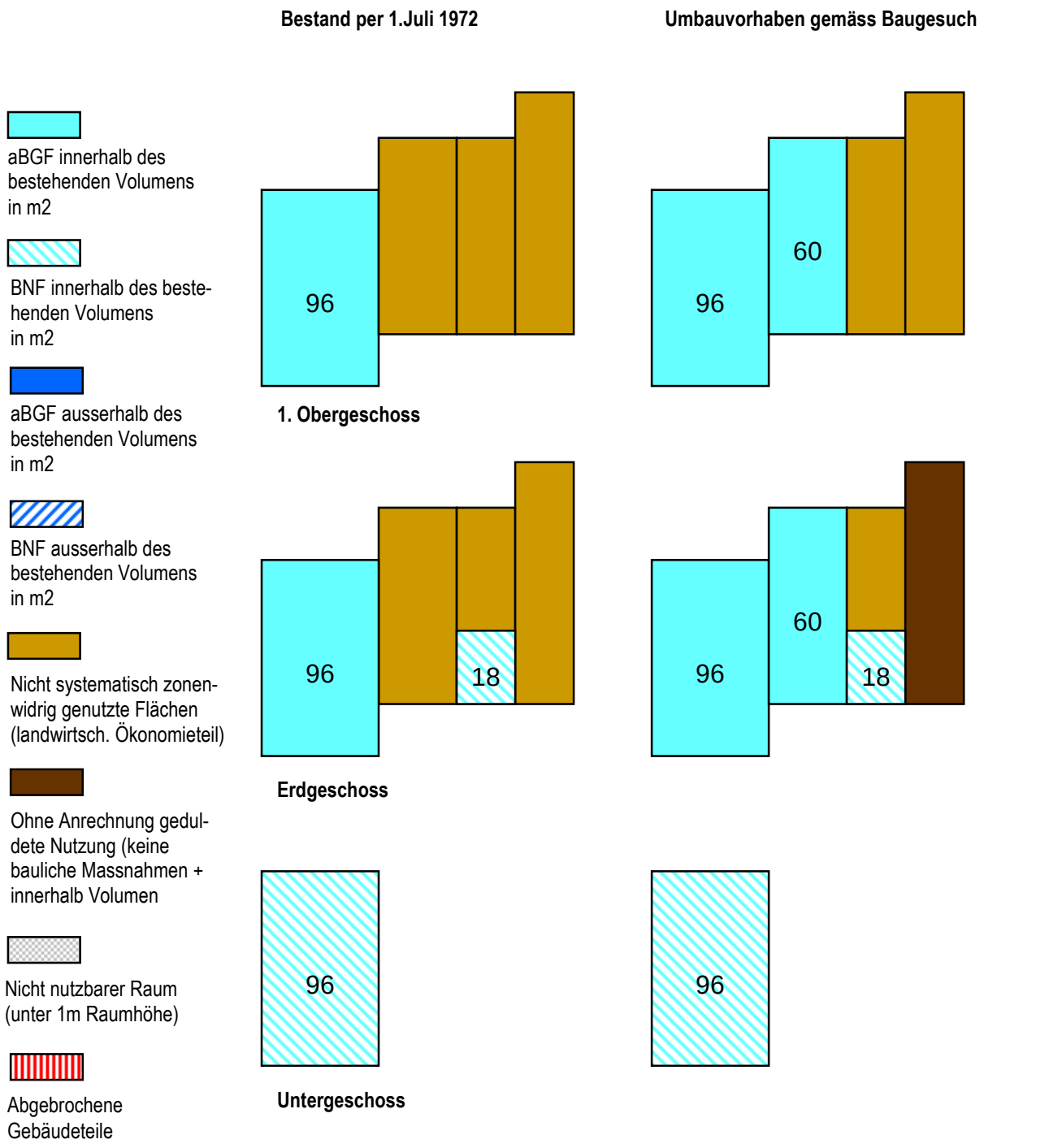
Umnutzung ehemaliges Bauernhaus

Ausgangslage: Mehrzweckbauernhaus umfassend 1 Wohnung (Räume im Erd- und 1.Obergeschoss) sowie Ökonomieteil (Stall, Heustock, Tenn, Wagenschopf und Nebenräume). Ehemaliges Tenn, bisher als Garage genutzt.

Umbauvorhaben: Erweiterung der Wohnflächen im Erd- und 1. Obergeschoss. Unterteilung der Wohnflächen in 2 Wohnungen. Unterbringen von eigenen Tieren im Stall, ohne baulichen Änderungen.

Eigenheiten des Beispiels: Da das Gebäudevolumen im Vergleich zum 1. Juli 1972 unverändert bleibt, können die ungenutzten Flächen in bescheidenem Ausmass zonenwidrig genutzt werden, ohne dass sie an die Grenzen von Art. 42 Abs. 3 Bst. a und b angerechnet werden müssten (siehe Text Einleitung zu Berechnung nach Artikel 42 Absatz 3 RPV).

Das Projekt überschreitet sowohl bezüglich der aBGF als auch bezüglich der Gesamtfläche die Grenze von 100 m2 und zudem bezüglich der aBGF die Grenze von 30%. Es ist damit nicht bewilligungsfähig.



Bauobjekt: **Beispiel 8**
Zeitpunkt der Rechtsänderung **1.7.1972**

Zustand 1. 7.1972

	Einzelflächen (m^2)									Total (m^2)	
aBGF	96	96								192	T1
BNF	18	96								114	
aBGF + BNF										306	T2

Zustand gemäss Umbauvorhaben

	Einzelflächen (m^2)									Total (m^2)	
aBGF innerhalb Gebäudevolumen [1]	96	60	96	60						312	T3
aBGF ausserhalb Gebäudevolumen										0	T4
BNF innerhalb Gebäudevolumen [1]	18	96								114	T5
BNF ausserhalb Gebäudevolumen										0	T6

Durch Abbruch beseitigte aBGF										0	T7
Durch Abbruch beseitigte BNF										0	T8

○ Berechnung nach Bst. a von Art. 42 Abs. 3 RPV
◉ Berechnung nach Bst. b von Art. 42 Abs. 3 RPV

Flächenvergleich		Berechnung	m^2	Anrechenbar %	Anrechenbar m^2		Zunahme	
aBGF	Zusätzliche aBGF im bestehenden Gebäude-volumen [2]	= T3 - T1, min-destens (-T7), = 312 - 192 =	120	50%	60			
	neue aBGF ausserhalb des bestehenden Gebäude-volumens	= T4 =	0	100%	0	T1	**Max. 30 %**	
Total Erweiterung aBGF		**Max. 100 m^2**		✓	60	: 192	**31.3%**	○

aBGF + BNF	Zusätzliche Flächen (aBGF+BNF) im bestehenden Gebäudevolumen [2]	= (T3+T5) - T2, min-destens -(T7+T8), = (312 + 114) - 306	120	50%	60			
	neue Flächen (aBGF + BNF) ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens	= T4 + T6 = 0 + 0 =	0	100%	0	T2	**Max. 30 %**	
Total Erweiterung aBGF + BNF		**Max. 100 m^2**		✓	60	: 306	**19.6%**	✓

Die Voraussetzungen von Art. 42 Abs. 3 Bst. b RPV sind nicht erfüllt.

[1] Wird ein Gebäudeteil im öffentlichen Interesse verschoben (z. B. Verschiebung eines Anbaus an eine weniger exponierte Seite des Hauses), so können die Flächen ausnahmsweise als innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens berechnet werden, wie wenn der Anbau nicht verschoben worden wäre.

[2] Negative Werte werden berücksichtigt, so weit Flächen in diesem Umfang tatsächlich beseitigt wurden. Da sie auch negativ bloss zu 50% angerechnet werden, wird beim Verschieben von Gebäudeteilen per Saldo 50% der Fläche als neu angerechnet, was durchaus einem sachgerechten Resultat entspricht. Eine Ausnahme ist dann zu machen, wenn die Verschiebung im öffentlichen Interesse liegt (s. [1]).

ARE, 29.8.2007

Kapitel 3

Fallbeispiele

Fallbeispiel 1	Ausbau Wohnhaus, bauliche Nutzungen im Tennteil, hobbymässige Tierhaltung. Bauen ohne Baubewilligung, Talbachstrasse, Gränichen. Zustimmung Wohnhauserweiterung, Abweisung Ausbau Scheune und weitere Bauten	75
Fallbeispiel 2	Ziegenstall ausserhalb Baugebiet, in der Landwirtschaftsschutzzone im Bienstel, Gränichen, Ersatzvornahme Abbruch	81
Fallbeispiel 3	Abbruch von Bauten und Wiederherstellung, Gebiet ausserhalb der Bauzone im Rütihof, Gränichen, Bundesgerichtsentscheid, Vollstreckung ausstehend	83
Fallbeispiel 4	Einsturzgefährdete, unbewohnte landwirtschaftliche Liegenschaft im Rütihof, Gränichen, Baute ausserhalb Bauzone, Abbruchverfügung? Verwirkung Besitzstand	88
Fallbeispiel 5	Wohnhausumbau mit Anbaute in der Weilerzone Rütihof, Gränichen	92

Planen heisst, sich in der Phantasie die Zukunft auszumalen und dann konkrete Schritte zu entwickeln, um sie Realität werden zu lassen.

Fall 1 Ausbau Wohnhaus, bauliche Nutzungen im Tennteil, hobbymässige Tierhaltung. Bauen ohne Baubewilligung, Talbachstrasse, Gränichen. Zustimmung Wohnhauserweiterung, Abweisung Ausbau Scheune und weitere Bauten

Sachlage

Das Gebäude liegt im hinteren Teil des Talbachtales in der Landwirtschaftszone mit überlagerter Landschaftsschutzzone. Die Bauherrschaft hatte vor wenigen Jahren die Liegenschaft käuflich erworben und vor dem Kauf im Jahre 1999 Abklärungen über bauliche Massnahmen bei der Abteilung Landwirtschaft des Departementes Finanzen und Ressourcen sowie des Departe-mentes Bau Verkehr und Umwelt gemacht. Die Bauherrschaft will auf der Liegenschaft Infrastrukturen für Reitlager und Kurse rund um das Pferd, kombiniert mit Betreuungsplätzen für Jugendliche in Krisensituationen, schaffen. Die Liegenschaft gehörte bis zum Erwerb durch die heutige Bauherrschaft zu einem Garten- und Gemüsebetrieb.

Die Bauherrschaft bewohnt das Wohnhaus, betreibt eine hobbymässige Tierhaltung und betreut Kinder und Jugendliche in landwirtschaftlichen Familien. Die Angebote an Jugendliche wie Timeout's, Tagesplätze, etc. basieren auf dem Umgang mit Tieren. Somit ist die Bauherrschaft mit ihrer geschäftlichen Tätigkeit auf die Tierhaltung angewiesen. Dennoch sind nicht landwirtschaftliche Zuerwerbe in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform (RPG Art. 16, Art. 16a und Art. 22). Ihre berufliche Tätigkeit im Sinne des Raumplanungsgesetzes ist nicht als landwirtschaftlicher Betrieb anerkannt. Es gelten somit die Einschränkungen an nicht landwirtschaftliche Wohnnutzungen. Die Tätigkeit (Betreuung von Jugendlichen) ist grundsätzlich **nicht** auf den Standort ausserhalb der Bauzone angewiesen (RPG Art. 24 Abs. 1). Nach Angaben werden auf dem Grundstück 3 Grosspferde, 11 Kleinpferde und 3 Freilandschweine gehalten. Aufgrund der festgestellten Bauarbeiten (ohne rechtsgültige Baubewilligung) und einer Begehung vor Ort im Beisein von Vertretern der Abteilung für Baubewilligungen hat der Gemeinderat am 14. Mai 2007 einen Baustopp verfügt.

Gesetzliche Grundlage

RPG Art. 24d Abs. 1	Landwirtschaftsfremde Wohnnutzung, hobbymässige Tierhaltung
RPG Art. 22	Baubewilligung
RPG Art. 24	Ausnahmen für Bauten und Anlagen
RPG Art. 24c	Besitzstandsgarantie
RPV Art. 42	Änderung landwirtschaftlicher Wohnbauten zwecks landwirtschaftsfremder Wohnnutzung
RPV Art. 42a	Änderung an zonenwidrig gewordenen Bauten und Anlagen
BauG § 59	Baubewilligungspflicht
BauG § 159	Baueinstellung, Verwaltungszwang
BNO § 23	Landschaftsschutzzone

Erwägungen

Nachdem im Jahre 2006 für den Wohnhausteil endlich ein Baugesuch eingereicht worden ist, war zwecks weiteren Abklärungen eine Besprechung vor Ort erforderlich, an welcher auch Vertreter der Abteilung für Baubewilligungen und der Abteilung Landwirtschaft anwesend waren. Anlässlich einer Begehung vor Ort am 8. Mai 2007 musste festgestellt werden, dass umfangreiche Bauarbeiten ohne rechtskräftige Baubewilligung ausgeführt worden sind. Im Ober- und Dachgeschoss des Wohnhausteils sind Ausbauten vorgenommen worden oder zumindest weit fortgeschritten. Im Obergeschoss ist ein zusätzlicher Oberboden (Kehlboden) eingezogen und eine Schlafstätte eingerichtet worden.
In der Scheune ist ein Laufstall vorhanden. Im westlichen Pultdachanbau sind im Erdgeschoss ein WC/Duschenraum und zwei Sattelkammern, im Obergeschoss eine Kochecke mit Aufenthaltsraum und zwei Schlafräume und im Dachgeschoss ein Wohnraum eingerichtet worden. Zudem hat die Bauherrschaft im Aussenbereich einen Unterstand mit ca. 25 m2 Dachfläche errichtet, östlich des Gebäudes einen mit Holzbrettern eingekleideten Roundpen, ein Weidezelt und verschiedene befestigte Plätze. Auf der Nachbarparzelle sind zudem drei Tipi-Zelte aufgestellt.

Für den reinen Wohnhausausbau werden die Voraussetzungen nach Art. 42 Abs. 3 RPV erfüllt (Erweiterung der Bruttogeschossflächen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens). Für die bereits realisierten Ausbauten in Wohnhaus und Scheune wird die mögliche Erweiterung der zonenwidrig genutzten Flächen weit über die zulässige Flächenerweiterung von max. 100 m2 hinaus beansprucht und kann in dieser Form nicht bewilligt werden.

Die Bauherrschaft hat mit den Bauarbeiten ohne rechtskräftige Baubewilligung einen unrechtmässigen Zustand geschaffen. Ihre Angebote an sozial schwächere Jugendliche dürfen nicht mildernd berücksichtigt werden. Dem Raumplanungsgesetz ist Genüge zu tun. Die zonenwidrig genutzten und ausgebauten Flächen in Wohnhaus und Stall sind nach Art. 42 RPV zu beurteilen. Die max. zulässigen Neunutzungen sind einzuhalten. Seit der Revision des Raumplanungsgesetzes im Jahr 2007 ist die hobbymässige Tierhaltung als Erweiterung der Wohnnutzung möglich (Art. 42b RPV).

Nachdem am 4. Februar 2008 alle pendenten Unterlagen nachgereicht worden sind, konnte die Abteilung für Baubewilligungen des Departementes BVU die folgenden Bauten, für die bisher nie um eine Baubewilligung nachgesucht worden war, beurteilen:

- Wohnhausumbau und –ausbau
- Wohnraumeinbau im Scheunenanbau
- Südwestlicher Unterstand und Brunnen
- Verbundsteinbeläge und Weidezelt im Gewässerabstandsbereich (Talbach)
- Roundpen mit Bretterwand
- Tipi-Zelte auf der benachbarten Parzelle
- Einbau von Böden in der Scheune
- Nicht definierter Übergang sowie versch. Zäune innerhalb des Gewässerabstandes
- Unterstand in der Bauverbotszone zum öffentlichen Gewässer

Raumplanung und bodenrechtliche Beurteilung:
Laut Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenwesen (BGBB) ist ein Landwirtschaftsbetrieb als landwirtschaftliches Gewerbe einzustufen, wenn unter anderem, zu deren Bewirtschaftung mindestens drei Viertel einer Standardarbeitskraft (SAK) nötig sind. Die Berechnung erfolgt auf der Basis der betrieblichen Faktorausstattung. Aufgrund der ausgewiesenen Faktorausstattung handelt es sich hier **nicht um ein landwirtschaftliches Gewerbe** nach BGBB, sondern um einen Landwirtschaftsbetrieb.

Pferdehaltung:
Hilfestellung bietet die Wegleitung „Pferd und Raumplanung" des Bundsamtes für Raumentwicklung. Bei der heutigen Pferdehaltung ist von Pensionspferdehaltung und der Haltung von Pferden für Reitunterricht auszugehen. Reitunterricht gilt als gewerbliche Tätgkeit und ist in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform. Der Betrieb des Gesuchstellers erfüllt die Anforderungen als landwirtschaftliches Gewerbe nicht. Pferde können daher nur im Rahmen der hobbymässigen Tierhaltung gehalten werden mit maximal 4 Gross- oder 6 Kleinpferden.

Hobbytierhaltung:
Für die hobbymässige Pferdehaltung sind von der Liegenschaft losgelöste, freistehende Bauten und Anlagen wie Pferdeunterstände auf der Weide nach Praxis des Bundesgerichtes nicht zulässig. Zulässig sind unmittelbar an den Stall anschliessende Ausläufe. Auf der Liegenschaft des Gesuchstellers sind bereits Ausläufe vorhanden. Alle übrigen Flächen wie Allwetter- und Reitplätze, Roundpen, Weidehütten oder Unterstände sind nicht bewilligbar.

Wohnhaus:
Nach Art. 24d, Abs. 1 RPG können in landwirtschaftlichen Wohnbauten, die in ihrer Substanz erhalten sind, landwirtschaftsfremde Wohnnutzungen zugelassen werden, wenn diese die Bedingungen nach Abs. 3 erfüllen. Innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens darf die anrechenbare Bruttogeschossfläche (aBGF) nicht um mehr als 60% erweitert werden. Das bestehende Gebäudevolumen darf dabei nicht verlassen werden. Gemäss Berechnungsblatt are sind die raumplanerischen Voraussetzungen für den Aus- und Umbau des Wohnhausteils erfüllt. Hingegen ist der Ausbau des Scheunenteils zu Wohnzwecken wegen Überschreiten der zulässigen anrechenbaren Bruttogeschossflächen (aBGF) nicht mehr möglich.

Disposition 1

Konsequenzen: Der Um- und Anbau des Wohnhausteils mit einem befestigten Platz von maximal 140 m2 kann nachträglich bewilligt werden. Alle übrigen Bauten und Anlagen, die ohne Baubewilligung erstellt worden sind, müssen als materiell rechtswidrig bezeichnet werden und können nicht nachträglich bewilligt werden. Widerrechtlich erstellte Bauten müssen beseitigt werden, wobei die Verhältnismässigkeit und der Schutz des guten Glaubens der Bauherrschaft berücksichtigt werden muss. So kann ein Abbruch unterbleiben, wenn die Abweichung vom Erlaubten nur unbedeutend ist oder im öffentlichen Interesse liegt, ebenso, wenn der Bauherr in gutem Glauben angenommen hat, er sei zur Bauausführung ermächtigt. Demgegenüber stehen grundsätzliche Erwägungen, nämlich zum Schutz der Rechtsgleichheit und der baurechtlichen Ordnung.
Die Erstellung von Bauten im Kulturland kann nicht als geringfügige Ab-

weichung vom Erlaubten bezeichnet werden. Ohne Baubewilligung erstellte und nachträglich nicht bewilligbare Bauten müssen beseitigt werden. Ansonsten würden jene Bauherren, die ohne Baubewilligung bauen und so vollendete Tatsachen schaffen, gegenüber jenen bevorteilt, die sich an die gesetzlichen Vorgaben halten und wie verlangt, vorgängig ein Baugesuch einreichen.

Im vorliegenden Fall kann die Bauherrschaft nicht behaupten, in gutem Glauben angenommen zu haben, sie sei zur Bauausführung ermächtigt, hat sich doch aufgrund der Abklärungen aus dem Jahre 1999 die notwendigen Kenntnisse ziehen können, welche Bauten ausserhalb der Bauzone zulässig sind und wann es einer Bewilligung sowohl der Gemeinde als auch des Kantons bedarf. Das widerrechtliche Aufstellen von Bauten sowie der Einbau von nicht bewilligungsfähigem Wohnraum kann von den Behörden nicht ohne Weiteres hingenommen werden, zumal dies nicht gutgläubig erfolgt ist.

Mit Schreiben vom 4. Juni 2008 erteilt die Abteilung für Baubewilligungen die Zustimmung zum Um- und Ausbau des Wohnhausteils sowie die Abweisung des Wohnraumeinbaus im Scheunenteil und der Neubauten für die gewerbliche Nutzung.

Der Bauherrschaft wird verfügt:

- Dem Um- und Anbau des Wohnhauses wird im Rahmen des Berechnungsblattes der anrechenbaren Bruttogeschossflächen (aBGF) zugestimmt.
- Bei der Liegenschaft des Gesuchstellers dürfen nur 4 Grosspferde oder 6 Kleinpferde gehalten werden. Die überzähligen Pferde sind innert 6 Monaten seit Rechtskraft des Entscheides vom Gebäude zu entfernen.
- Alle weitergehenden Ausbauten im Scheunenteil zu Wohnzwecken werden abgewiesen und sind zurückzubauen.
- Die Tipizelte inklusive Fläche auf der sie stehen, sind abzubrechen und die Fläche ist zurückzubauen.
- Der südwestliche Unterstand, das Weidezelt, das Roundpen sind abzubrechen und alle Reit- und Allwetterplätze zurückzubauen.
- Die Beseitigung bzw. deren Rückbau hat innert 3 Monaten ab Rechtskraft des Entscheides zu erfolgen.
- Beim befestigten Platz ist ein reduzierter Gewässerabstand vom 3 m ab Parzellengrenze des Gewässers einzuhalten. Es ist dazu ein Baugesuch einzureichen.
- Über die gesamte Liegenschaft ist ein Entwässerungsplan zu erstellen und einzureichen.

Auf dieser Grundlage erteilt der Gemeinderat am 7. Juli 2009 die Baubewilligung sowie die Abweisung des Bauvorhabens im Scheunenanbau mit Neubaute für die gewerbliche Nutzung.

Disposition 2

Gegen die Verfügung des Gemeinderates erhebt die Bauherrschaft am 29. Juli 2008 Beschwerde beim Regierungsrat. Mit der umfassenden Vernehmlassung vom 1. September 2008 zur Beschwerde beantragt der Gemeinderat die Abweisung der Beschwerde. Am 6. November 2008 findet vor Ort durch den rechtsdienst des Regierungsrates und die beteiligten Parteien (Grundeigentümer, Gemeinde, involvierte Abteilungen des Kantons) ein Augenschein statt.

Am 19. November 2008 beantragt der Rechtsverteter der Beschwerdeführer die Umzonung des Talbachhofes aus der Landwirtschaftszone in eine sogenannte Reithofzone, um so die gewerbliche Nutzung des Scheunenteiles zu legalisieren. Das Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt eine klare Trennung von Baugebiet und Nichtbauzonen. Mit der Schaffung einer Reithofzone würden der gewerblichen Pferdehaltung „Tür und Tor“ geöffnet. Nach RPG sind die gewerbliche Tätigkeiten ausserhalb einer Bauzone nicht zulässig. Dies käme einer Umgehung des RPG-Gesetzes gleich und die ohne Baubewilligung erstellten Bauten würden legalisiert.
Vorgeschlagen wird die Ergänzung der Bau- und Nutzungsordnung mit folgendem Wortlaut:

Reithofzone § 12bis
[1] Die Reithofzone ist für die gewerbliche und therapeutische Pferdehaltung bestimmt. Zulässig sind die damit verbundenen Aktivitäten innerhalb und ausserhalb der Gebäude und Anlagen, wie die Haltung von Pensionspferden, Ausbildung von Pferden, Erteilung von Reitstunden, Ferien auf dem Reithof.
[2] Zulässig sind Bauten und Anlagen, die den zulässigen Nutzungen dienen, sowie betriebsnotwendige Aussenanlagen und Parkplätze. Die dauernde Wohnnutzung ist nur für betriebsnotwendiges Personal zulässig und nicht in separaten freistehenden Bauten erlaubt. Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.
[3] Der Gemeinderat legt die Baumasse, Dach- und Umgebungsgestaltung in Anlehnung an die bestehenden Bauten und die Bestimmungen der Landwirtschaftszone sowie unter Beachtung des Orts- und Landschaftsbildes fest. Die Gebäudehöhe darf max. 10 m betragen. Für Nebenbauten beträgt die Gebäudehöhe 6 m.
[4] Für die Umgebungsgestaltung ist ein Umgebungsplan mit Angabe der Bepflanzung einzureichen.
[5] Die Reithofzone und die zugehörigen Vorschriften verlieren ihre Gültigkeit, wenn die Pferdehaltung aufgegeben wird. Die in diesen Fällen notwendige Anpassung der Nutzungsplanung im ordentlichen Planungsverfahren gem. §§ 22 ff BauG ist darauf auszurichten, die unüberbauten Arealteile wieder der landwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 8. Dezember 2008 wird nach Rücksprache mit der Abteilung Raumentwicklung des Departementes Bau Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau das Gesuch um Schaffung einer Reithofzone abgewiesen.

Bis über den weiteren Verlauf des Raumentwicklungsgesetzes als Ersatz des RPG Klarheit herrscht, beantragt der Beschwerdeführer am 30. Dezember 2008 die vorläufige Sistierung des Verfahrens. In der Zwischenzeit hat der Beschwerdeführer einen benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb pachtweise übernommen und stellt sich auf den Standpunkt, nun über die minimal erforderliche Standardarbeitskraft (SAK) zu verfügen und als landwirtschaftliches Gewerbe anerkannt zu werden. Somit sollte die gewerbliche Nutzung mit therapeutischem Reiten im Sinne eines Nebenerwerbsbetriebes zum landwirtschaftlichen Gewerbe genutzt werden können. Mit Schreiben vom 1. April 2009 reichen die Beschwerdeführer ein Betriebskonzept ein. Bis die Abklärungen seitens der Abteilung Landwirtschaft abgeschlossen sind, hat der Rechtsdienst des Regierungsrates mit Schreiben vom 14. April 2009 beschlossen,

Talbachstrasse mit Talbachhof

das Verfahren vorderhand zu sistieren. In der Vernehmlassungsfrist hatte die Abteilung für Baubewilligungen und der Gemeinderat vorgängig den Antrag gestellt, die Nutzung der nicht bewilligten Bauten sei während der Dauer der Sistierung zu verbieten und einer allfälligen Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu entziehen.

Der Rechtsdienst des Regierungsrates schreibt am 1. Juli 2009: Wird ein bewilligungspflichtiges Vorhaben – wie vorliegend – bereits vor rechtskräftiger Erteilung einer Baubewilligung ganz oder teilweise verwirklicht, gilt von Gesetzes wegen ein Benützungsverbot. Eine Nutzung desselben darf erst dann aufgenommen werden, wenn eine solche ebenfalls rechtskräftig bewilligt ist ….. Die Beschwerdeführenden werden ersucht, schriftlich mitzuteilen, ob sie bereit sind auf diese Nutzung zu verzichten, bis sie im Besitz einer rechtskräftigen Baubewilligung sind. Die Gemeinde wie auch die zuständige kantonale Stelle ist berechtigt, jederzeit ohne Voranmeldung die Einhaltung des Nutzungsverbots zu überprüfen.

Weiteres Vorgehen Stand 4.8.2009 ??
Nutzungsverbot?
Anerkennung Pachtverträge Abt. Landwirtschaft?

Fall 2 Ziegenstall ausserhalb Baugebiet, in der Landwirtschaftsschutzzone im Bienstel, Gränichen, Ersatzvornahme Abbruch

Sachlage

Der Bauherr erstellte einen Ziegenstall ohne rechtskräftige Baubewilligung. Das Objekt liegt ausserhalb der Bauzone, in der Landwirtschaftszone mit überlagerter Landschaftsschutzzone. Der Ersteller betreibt eine hobbymässige Tierhaltung. Gegen die Busse und die Abbruchverfügung erhebt der Ersteller Beschwerde.

Gesetzliche Grundlage

RPG Art. 16 Abs. 1	Landwirtschaftszone
RPG Art. 22 Abs. 2	Baubewilligung
RPG Art. 24	Ausnahmen für Bauten und Anlagen
RPG Art. 24d, Abs. 1	Hobbymässige Tierhaltung
RPV Art. 34 Abs. 5	Zonenkonformität
RPV Art. 42b	Hobbymässige Tierhaltung
BauG § 6	Bauten
BauG § 159 Abs. 1	Verwaltungszwang
BNO § 23	Landschaftsschutzzone

Erwägungen

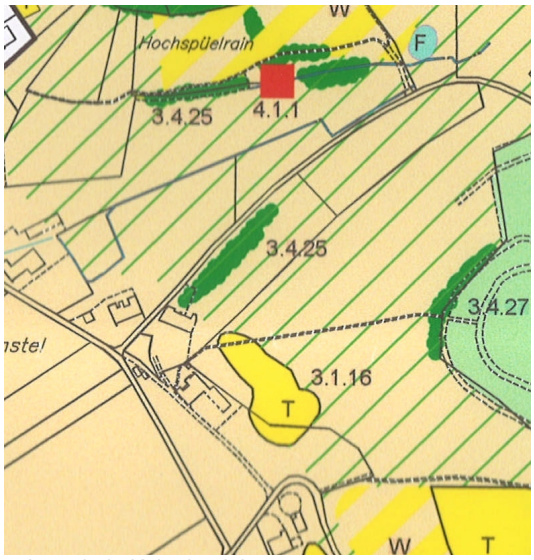
Bauten, die ohne eine Baubewilligung erstellt worden sind, müssen beseitigt werden, wenn sie materiell dem anwendbaren Recht widersprechen. Bauten, wie Gebäude oder gebäudeähnliche Objekte sind im Baugesetz umschrieben. Der Ziegenstall ist im Sinne des Baugesetzes eine Baute und somit bewilligungspflichtig.
Nach Raumplanungsgesetz dürfen Bauten und Anlagen nur bewilligt werden, wenn sie dem Zweck der Nutzungszone entsprechen (Art. 22 Abs. 2 RPG). Reine Freizeitlandwirtschaft ist gemäss RPV Art. 34 Abs. 5 nicht zonenkonform. Für bestehende Bauten sind Änderungen zwecks hobbymässiger Tierhaltung (RPG Art. 24d) möglich, nicht jedoch neue Bauten. Bauten, die der Bewirtschaftung (Landwirtschaft) dienen, sind in der Landwirtschaftszone mit überlagerter Landschaftsschutzzone gemäss BNO unter Bedingungen möglich; nicht hingegen Bauten für die hobbymässige Tierhaltung. Da es sich um eine zonenwidrige Baute handelt, ist Art. 24 RPG massgebend. Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone dürfen nur bewilligt werden, wenn der Zweck der Baute einen Standort ausserhalb der Bauzone erfordert und dem Vorhaben keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Die hobbymässige Haltung von Ziegen ist nicht zwingend auf einen Standort in der Landwirtschaftszone angewiesen. Der Ziegenstall ist somit nicht bewilligungsfähig und muss entfernt werden.
Die Beschwerde ist von der Rechtsabteilung des Departementes Bau, Verkehr und Umwelt behandelt und vollumfänglich abgewiesen worden. Nachdem der Ersteller der Abbruchfrist nicht nachgekommen ist, muss der Gemeinderat eine Vollstreckungsverfügung erlassen. Ein nachfolgendes Fristerstreckungsgesuch wurde mit Begründung abgewiesen. Mittels Beschwerde macht der Ersteller geltend, er gerate mit seinen Ziegen in eine Notlage.
Mit Sitzung vom 20. Februar 2008 hat der Regierungsrat festgehalten, dass mit der angefochtenen Verfügung des Gemeinderates unbestrittenermassen eine Vollstreckungsverfügung vorliege. Er

hält fest, dass es nicht angehe, eine rechtswidrige Baute vorderhand zuzulassen. Andernfalls bestünde für die übrigen Rechtsunterworfenen überhaupt kein vernünftiger Grund mehr, sich an den ordentlichen Weg eines Baubewilligungsverfahrens zu halten. Somit muss eine weitere Duldung der rechtswidrigen Baute aus Gründen der Rechtsgleichheit mit den übrigen Baugesuchsstellenden versagt bleiben.

Disposition

Für die Entfernung des strittigen Ziegenstalles wird eine letzte Frist von 20 Tagen ab Rechtskraft des Entscheides des Regierungsrates gesetzt. Nachher hat der Gemeinderat innert 14 Tagen zur Ersatzvornahme zu schreiten, auf Kosten des Beschwerdeführers. Am 24. April 2008 erfolgte die Ersatzvornahme.

Teilerstellter Ziegenstall in Landschaftsschutzzone



Ausschnitt Kulturlandplan
3.4.25 Geschützte Hecke
Schraffur überlagerte Landschaftsschutzzone

Ersatzvornahme Abbruch und Entsorgung durch Bauamt am 24. April 2008

Fall 3 Abbruch von Bauten und Wiederherstellung, Gebiet ausserhalb der Bauzone im Rütihof, Gränichen, Bundesgerichtsentscheid, Vollstreckung ausstehend

Sachlage

Die Liegenschaft im Rütihof liegt ausserhalb des Baugebietes in der Landwirtschaftszone mit überlagerter Landschaftsschutzzone. Die Bauherrschaft betreibt eine Zucht für Rennpferde. Eine Zucht für Rennpferde hat keinerlei direkten Bezug zur Landwirtschaft. Die Bauherrschaft versuchte in der Folge mit allen möglichen Mitteln, als landwirtschaftliches Gewerbe eingestuft zu werden, um die ohne Baubewilligung erstellten Bauten nachträglich zu legalisieren.

Nachdem die Bauverwaltung im Jahre 1991 festgestellt hatte, dass im Gebiet Rütihof Bauarbeiten ohne Baubewilligung in Ausführung sind, erliess sie eine Baueinstellungsverfügung. Nachträglich folgte ein Baugesuch für den Umbau des bestehenden Wohnteils, eine Erweiterung der Pferdeboxen, ein Garageneinbau mit Vorplatz, ein Reitplatz, eine Mistgrube, ein Allwetter- bzw. Trockenplatz und ein Weidezaun. Teilweise wurde das Gesuch im kommunalen und kantonalen Verfahren unter Auflagen bewilligt, mehrheitlich hingegen abgelehnt. Das Bundesgericht wies am 4. März 1996 eine Verwaltungsgerichtsbeschwerde ab. Am 4. November 1996 reichten die Grundeigentümer ein Konzept für einen Nebenerwerbslandwirtschaftsbetrieb ein. Gegen den abschlägigen Bescheid von Kanton und Gemeinde folgte eine Beschwerde beim Regierungsrat. Dieser überwies die Beschwerde an das Verwaltungsgericht. Ein nachträgliches Baugesuch für einen Holzunterstand und einen Anbau eines Material- und Geräteunterstandes an das Wohngebäude wurde ebenfalls abgewiesen und der Abbruch und die Wiederherstellung bis am 26. April 1996 verfügt. Dagegen erhob die Bauherrschaft Beschwerde beim Regierungsrat und folglich am 8. September 1997 beim Verwaltungsgericht.
Gegen das Urteil des Verwaltungsgerichtes vom 23. April 2001 erhob das Bundesamt für Raumentwicklung eine Verwaltungsgerichtsbeschwerde, die vom Bundesgericht abgewiesen wurde. In der Folge nahm der Regierungsrat das Instruktionsverfahren wieder auf. Gegen die Verpflichtung, innert 3 Monaten seit Eintritt der Rechtskraft seines Entscheides den rechtmässigen Zustand wieder herzustellen, erhob die Bauherrschaft wiederum Beschwerde. Das Verwaltungsgericht wies mit Urteil vom 21. Juli 2005 die Beschwerde ab. Gegen diesen Entscheid führte die Bauherrschaft Verwaltungsgerichtsbeschwerde an das Bundesgericht. Mit Entscheid vom 27. September 2006 hat das Bundesgericht die Verwaltungsgerichtsbeschwerde abgewiesen. Unmissverständlich steht nun fest, dass die ohne Baubewilligung erstellten Bauten nicht bewilligungsfähig sind und nun abgebrochen werden müssen. Die Eigentümer haben bis zum jetzigen Zeitpunkt keine Bemühungen gemacht, die Bauten anzupassen bzw. abzubrechen und den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen. Somit musste im Spätherbst 2007 der Gemeinderat eine Vollstreckungsverfügung erlassen.

Gesetzliche Grundlage

RPG Art. 16	Landwirtschaftszonen
RPG Art. 16a	Zonenkonforme Bauten und Anlagen
RPG Art. 22	Baubewilligung
RPG Art. 24	Ausnahmen für Bauten und Anlagen
RPG Art. 24d	Landwirtschaftsfremde Wohnnutzung, hobbymässige Tierhaltung
RPV Art. 34, Abs. 5	Freizeitlandwirtschaft
BGBB Art. 7, Abs. 1	Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht
VRPG § 73	Vollstreckung
VRPG § 77	Zwangsandrohung
BauG § 159, Abs. 1	Verwaltungszwang, Baueinstellung

Erwägungen

Mit Urteil vom 27. September 2006 (1a.312/2005) hat die erste öffentliche Abteilung des Bundesgerichtes die Verwaltungsgerichtsbeschwerde (WBE.2004.203) gegen das Urteil vom 21. Juli 2005 des Verwaltungsgerichtes des Kantons Aargau, 3. Kammer, abgewiesen. Das Bundesgericht erkennt in Abs. 5.6, dass die fehlende Wirtschaftlichkeit eine wesentliche Voraussetzung sei, die Baubewilligung zu verweigern für:

- Ausbau der Wohnräumlichkeiten
- Einbau und Betrieb der fraglichen Pferdeboxen im Ökonomieteil
- Material- und Geräteunterstand als Anbaute an Wohnhaus
- Aussenanlagen
- Unterstand für das Holzlager an bestehenden Tierunterstand angebaut

Das Verwaltungsgericht erkennt im Urteil vom 21. Juli 2005:

- Pos. 2.3.4, dass es sich um Freizeitlandwirtschaft im Sinne von Art. 34 Abs. 5 RPV handelt. Bauten ausserhalb der Bauzone gelten für diese Art von Landwirtschaft nicht als zonenkonform.
- Im Sinne von Art. 16a Abs. 1 RPG sowie Art. 22 Abs. 2 lit.a RPG.
- In Pos. 3.2 nimmt das Verwaltungsgericht Bezug auf den Regierungsratsentscheid vom 13. August 1997 und die vom Regierungsrat angesetzte Beseitigungsfrist von 3 Monaten ab Rechtskraft.
- Die Beschwerde der Beschwerdeführer wird abgewiesen.

Der Regierungsrat erkennt im Entscheid vom 13. August 1997:

- Pos. 6a, dass Bauten, die ohne Baubewilligung erstellt wurden und die nicht nachträglich bewilligt werden können, grundsätzlich beseitigt werden müssen.
- Pos. 6b, sich die Beseitigung nicht als unverhältnismässig erweist und demzufolge die beiden Holzunterstände (an den Viehunterstand angebaut) und der Materialunterstand (ca. 35 m2 Grundfläche) beseitigt werden müssen.
- Die Beschwerde der Bauherrschaft wird abgewiesen.

Folglich haben der Beschluss des Gemeinderates vom 15. Januar 1996 sowie die Verfügung der Baugesuchszentrale des Baudepartementes des Kantons Aargau, heute Departement Bau, Verkehr und Umwelt, vom 20. Dezember 1995, weiterhin Gültigkeit.

Der Gemeinderat Gränichen verfügte in seinem Entscheid vom 15. Januar 1996 unter Berücksichtigung der Verfügung der Baugesuchszentrale des Kantons Aargau vom 20. Dezember 1995 (BZ-Nr. 1995.0514):

- Die Anbauten an den bestehenden Tierunterstand für die Lagerung von Brennholz werden abgewiesen.
- Der Anbau für einen Material- und Geräteunterstand wird abgewiesen.
- Die ohne Baubewilligung erstellten Bauten sind innert 3 Monaten abzubrechen und der ursprüngliche Geländezustand muss wieder hergestellt werden.

Der Gemeinderat Gränichen verfügte in seinen Entscheiden (Protokollauszüge vom 23. September 1991, Art.1692, 1693, 1694) die Beseitigung von Bauten bzw. die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes:

- Abstellraum im OG und Estrichausbau im Wohnhaus
- 2 zusätzlich widerrechtlich erstellte Pferdeboxen (zu den bestehenden 4 Pferdeboxen)

Das Bundesgericht pflichtet in seinem Urteil vom 27. September 2006 in Pos. 5.6 den Erwägungen des Verwaltungsgerichtes zu und stellt fest, dass die Baubewilligung seinerzeit zu Recht verweigert worden ist.

Abbruchverfügung:
Eine Beseitigungsverfügung ist mehrfach erlassen worden. Durch die Bauherrschaft ist die dreimonatige Frist grundsätzlich nicht beanstandet worden. Somit ist gemäss Urteil des Verwaltungsgerichtes vom 21. Juli 2005 Pos. 3.2 die vom Regierungsrat mit Entscheid vom 13. August 1997 angesetzte Frist von 3 Monaten ab Rechtskraft unbestritten.

Ersatzvornahme, Kostenvorschuss:
Nachdem Abbruchverfügungen nicht innert der Frist nachgekommen sind, ist die Ersatzvornahme mit Kostenvorschuss im Betrage von Fr. 50'000.00 verfügt worden. Gegen die Verfügung ist der Rechtsweg bestritten worden, doch ist der Betrag als solcher von der Bauherrschaft nicht angefochten worden.

Rechtliche Grundlagen:
Sämtliche Rechtsmittel sind mehrfach bis vor Bundesgericht ausgeschöpft worden. Das Urteil des Bundesgerichtes vom 27. September 2006 ist abschliessend.

Art. 73 VRPG:
Verfügungen und Entscheide sind vollstreckbar, sobald sie nicht mehr mit Beschwerde weitergezogen werden können oder wenn der Beschwerde keine aufschiebende Wirkung zukommt.

Disposition 1

Gestützt auf die vorstehenden Erwägungen, die rechtskräftigen Urteile, die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen und das Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRPG) erlässt der Gemeinderat am 29. Oktober 2007 folgende Vollstreckungsverfügung:

- Der Ausbau des Abstellraumes im Obergeschoss im Wohnhaus ist abzubrechen und in den ursprünglichen Zustand zurück zu versetzen.

- Der Estrichausbau im Wohnhaus ist in den ursprünglichen Zustand zurück zu versetzen.
- Die 2 nicht bewilligten Pferdeboxen im Ökonomieteil sind abzubrechen. Der ursprüngliche Zustand ist wieder herzustellen.
- Der Material- und Geräteunterstand (Anbaute) ist abzubrechen. Das ursprüngliche Terrain ist wieder herzustellen.
- Die Aussenanlagen sind abzubrechen. Das ursprüngliche Terrain ist wieder herzustellen.
- Die Garageneinbaute (ehem. Mistgrube) und der Garagenvorplatz sind rückgängig zu machen.
- Die beiden Holzunterstände, angebaut an den Tierunterstand sind abzubrechen. Das Terrain ist wieder instand zu stellen.
- Es wird eine letzte Frist von 3 Monaten bis 15. Februar 2008 gesetzt, um die Rückbaumassnahmen zu vollziehen.
- Nach ungenutztem Ablauf der in Ziffer 8 genannten Nachfrist erfolgt die Ausführung gestützt auf § 159, Abs. 1 BauG auf dem Wege der Ersatzvornahme auf Kosten des Pflichtigen.
- Bei Nichterfüllung der Rückbaumassnahmen wird dem Bauherrn auf diesen Zeitpunkt gestützt auf § 77 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes die Zwangsandrohung im Sinne einer Ersatzvornahme mit einem Kostenvorschuss von Fr. 50'000.00 angezeigt.
- Es wird ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, dass die Missachtung dieser Verfügung mit Busse gestützt auf Art. 292 Strafgesetzbuch (StGB) bestraft wird.

Der Vollstreckungsverfügung wird eine Rechtsmittelbelehrung angefügt.

Gegen die Vollstreckungsverfügung hat die Bauherrschaft Beschwerde beim Regierungsrat eingereicht.
Dazu ist festzuhalten, dass das Bundesgericht einen Endentscheid gefällt hat, der von den Beschwerdeführern (Bauherrschaft) umzusetzen und vom Gemeinderat zu vollstrecken ist. Dabei ist festzuhalten, dass die Wiederherstellungs- und Beseitigungspflicht der Beschwerdeführer längst feststeht und somit nicht erneut zu prüfen ist.

Die Beschwerdeführer machen u.a. geltend, dass:

- das rechtliche Gehör sei ohne Anhörung mit der Vollstreckungsverfügung nicht gewährt worden
- es sei eine unangemessene Rückbaufrist angesetzt worden
- es sei unzulässig einen Kostenvorschuss einzufordern

Gegen die Beschwerde hat der Gemeinderat, vertreten durch einen ausgewiesenen Baujuristen, am 24.Januar 2008 eine Vernehmlassung eingereicht. Mit Protokoll des Regierungsrates vom 20. Februar 2008 werden alle drei Beschwerdepunkte abgewiesen:

Rechtliches Gehör:
„Die Beschwerdeführer wussten nach dem Urteil des Bundesgerichtes ganz genau, was sie beseitigen mussten, dass sie den ursprünglichen Zustand wieder herstellen mussten und sie kannten die ihnen dafür zur Verfügung stehende Frist. Dass für die Einleitung dieses Vollstreckungsverfahrens die Beschwerdeführer vorgängig nochmals anzuhören wären, entbehrt somit jeglicher Grundlage."

Rückbaufrist:
„Die Rückbaufrist wurde bereits vom Verwaltungsgericht im Urteil vom 21. Juli 2005 sanktioniert und vom Bundesgericht mit Urteil vom 27. September 2006 ausdrückliche bestätigt. Es handelt sich insofern um eine nicht mehr zu überprüfende Frage."

Kostenvorschuss:
„Auch die Frage des Kostenvorschusses ist nicht neu aufgetaucht. Der Gemeinderat hat diesen von Anfang an verfügt. Sie wurde von den Beschwerdeführern bis heute nicht in Frage gestellt. Damit ist davon auszugehen, dass auch diesbezüglich auf die Verwaltungsbeschwerde nicht mehr eingetreten werden darf."

Disposition 2

Gegen den Entscheid des Regierungsrates haben die Beschwerdeführer am 31. März 2008 Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau eingereicht. Am 19. Mai 2008 erfolgte die Vernehmlassung durch den Rechtsvertreter des Gemeinderates.
Mit Urteil vom 3. November 2008 hat das Verwaltungsgericht die Beschwerde vollumfänglich abgewiesen. Dem Beschwerdeführer steht nun der Weg ans Bundesgericht offen. Nachdem am 15. Dezember 2008 das Verwaltungsgerichtsurteil in Rechtskraft erwachsen ist, steht der Umsetzung nach bald 20 Jahren Rechtsstreit grundsätzlich nichts mehr im Wege.
Mittels Schreiben des Gemeinderates wird der Bauherrschaft eine letzte Frist bis 15. März 2009 gesetzt, einen Kostenvorschuss von Fr. 50'000.—
zu leisten, den Rückbau innert 3 Monaten umzusetzen.

Der Kostenvorschuss wird nicht geleistet mit der Begründung der Bauherrschaft, die Rückbaumassnahmen in Eigenregie umzusetzen.

Eine 1. Begehung erfolgt am 27. Mai 2009 im Beisein von Gemeindepolizei und Bauverwalter. Einige Arbeiten sind umgesetzt, andere angeblich aus Witterungsgründen (Heizphase) noch nicht umgesetzt. Der Gemeinderat setzt eine letzte Frist mit Schlussabnahme am 1. Juli 2009 mit Androhung einer Ersatzvornahme.

Am 1. Juli 2009 erfolgt im Beisein von Gemeindepolizei, Bauverwalter und eines Bauunternehmers eine Kontrolle vor Ort. Sämtliche Rückbaumassnahmen gem. Vollstreckungsverfügung vom 29. Oktober 2007 sind umgesetzt; der Fall kann abgeschlossen werden.

Fall 4 Einsturzgefährdete, unbewohnte landwirtschaftliche Liegenschaft im Rütihof, Gränichen, Baute ausserhalb Bauzone, Abbruchverfügung? Verwirkung Besitzstand

Sachlage

Unmittelbar an die Weilerzone Rütihof angrenzend, liegt die ehemalige, landwirtschaftlich genutzte Liegenschaft ausserhalb Baugebiet, in der Landwirtschaftszone. Das weitere Umfeld der Liegenschaft ist mit der Landschaftsschutzzone überlagert. Die Liegenschaft wurde vor Jahren von einem Landwirt erworben, um sein eigenes Landwirtschaftsland zu erweitern. Seit dem Kauf ist die Liegenschaft nicht mehr bewohnt. Es wurden keinerlei Unterhaltsarbeiten ausgeführt. Das Dach droht mittlerweile einzustürzen. Die Liegenschaft befindet sich an einer begehrten, ruhigen Wohnlage mit Fernsicht.

Gesetzliche Grundlagen

RPG Art. 24c	Bestehende, zonenwidrige Bauten und Anlagen
RPG Art. 24d, Abs. 2	Landwirtschaftsfremde Wohnnutzung, schützenswerte Bauten und Anlagen
RPV Art. 41	Materielles Recht, nachträglich zonenwidrig gewordene Bauten und Anlagen
RPV Art. 42, Abs. 4	Wiederaufbau nach Zerstörung oder Abbruch
§ 52 BauG	Beschaffenheit von Bauten
§ 159 BauG	Verwaltungszwang
§ 73 – 78 VRPG	Vollstreckung von Verfügungen

Erwägungen

Die Baute ist weder kommunal noch kantonal geschützt. Art. 24d, Abs. 2 RPG kommt nicht zur Anwendung. Bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, werden in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt. Die Umwandlung landwirtschaftlicher Wohnbauten in landwirtschaftsfremde Wohnnutzungen ist erlaubt.
Der Grundsatz gilt: „Wohnen bleibt Wohnen“.

Bestehende, zonenwidrige Bauten und Anlagen dürfen erneuert, teilweise geändert, wieder aufgebaut und massvoll erweitert werden, wenn dies mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbar ist. Dieser Ausnahmetatbestand ist nur auf Bauten und Anlagen anwendbar, die seinerzeit mit dem materiellen Recht erstellt oder geändert wurden, durch die nachträgliche Änderung von Erlassen und Plänen jedoch zonenwidrig geworden sind (Art. 41 RPV).

Damit ein Wohnhaus nach Art. 24c RPG bestimmungsgemäss nutzbar ist, müssen die tragenden Konstruktionen, Fussböden und Dach mehrheitlich intakt, Fenster und Türen vorhanden und Kücheneinrichtungen und Kaminanlage einigermassen funktionsfähig sein. Der Bau muss noch betriebstüchtig sein. So hielt das Bundesgericht etwa in einem Entscheid aus dem Jahre 1995 fest, dass die Bestandesgarantie nur bezüglich solcher Altbauten zur Anwendung komme, deren

Lebensdauer noch nicht abgelaufen sei. Zerfallene, unbrauchbare und abbruchreife Bauwerke geniessen den mit dieser Bestimmung bezweckten Schutz des Besitzstandes nicht, der sich auf die Erhaltung von Investitionen beziehe und naturgemäss nicht zum Zuge komme, wenn die Lebensdauer einer Baute oder Anlage abgelaufen sei. Letzteres treffe nach übereinstimmender Lehre und Rechtsprechung dann zu, wenn der Wert der baulichen Investitionen durch periodischen Unterhalt und zeitgemässe Erneuerung nicht mehr aufrechterhalten werde und das Bauwerk deshalb seine technische Abbruchreife erreicht habe.

Wenn somit das bestehende Gebäude nur durch umfangreiche und kostspielige Eingriffe in die Grundsubstanz wieder zu Wohnzwecken verwendet werden kann und die nötigen baulichen Massnahmen faktisch einem Neubau gleichkommen, kann nicht auf die Besitzstandsgarantie zurückgegriffen werden. Schliesslich kommt diese nicht in Betracht, wenn der Eigentümer nicht mehr ein ununterbrochenes Interesse an der bestimmungsgemässen Nutzung seiner Baute ausserhalb der Bauzone nachweisen kann, was umso mehr gilt, wenn eine angebliche Wohnbaute während längerer Zeit für Wohnzwecke nicht mehr unterhalten wurde und im aktuellen Bauzustand dafür nicht mehr nutzbar ist.

Das Gebäude ist stark zerfallen, und es wären sehr umfangreiche Eingriffe in die Grundsubstanz und weitreichende Renovationsarbeiten notwendig. Die Baute ist daher nicht mehr als betriebstüchtig einzustufen und fällt daher nicht mehr unter den Schutz der Besitzstandsgarantie nach Art. 24c RPG.

Ein Wiederaufbau der Baute ist in diesem Falle ausgeschlossen. Nach Art. 42 RPV darf eine Baute nur wieder aufgebaut werden, wenn sie zum Zeitpunkt der Zerstörung oder des Abbruchs noch bestimmungsgemäss nutzbar war und an ihrer Nutzung ein ununterbrochenes Interesse besteht.

Unter dem Titel „Erneuerung“ ist zu verstehen, dass nur Bauvorhaben abgedeckt werden, die das Bauwerk in seinem hergebrachten Bestand schützen, ohne es über seine normale Lebensdauer hinaus zu erhalten.

Eine landwirtschaftliche Nutzung ist nicht mehr gegeben. Im Scheunenteil und unter dem Vordach sind Fahrzeuge eingestellt. Aus den Fotos ist ersichtlich, dass diese seit längerer Zeit nicht mehr benutzt worden sind. Im Vordachbereich liegen herunterfallende Unterdachverkleidungen auf einem Fahrzeug.

Abbruch ?

Abschliessend stellt sich für die Gemeinde die Frage, ob sie einen Abbruch des verwahrlosten Hauses verfügen kann. Die Beschaffenheit von Bauten ist in § 52 BauG in grundsätzlicher Art und Weise geregelt. Alle Bauten sind so anzulegen und zu unterhalten, dass ihre Benutzer und diejenigen von benachbarten Liegenschaften sowie von Strassen nicht gefährdet sind.

Die Beseitigung einer Baute nach § 159 BauG (Verwaltungszwang) im Rahmen der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes kann nur verlangt werden, wenn die Errichtung von Bauten ohne Bewilligung, unter Verletzung einer solchen oder auf andere Weise ein

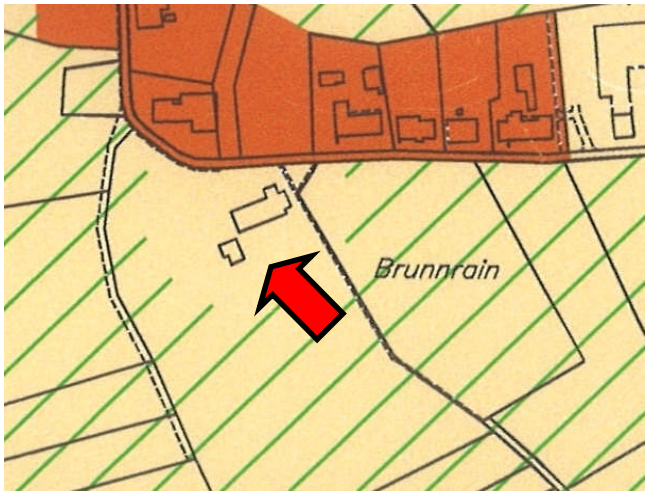
unrechtmässiger Zustand geschaffen wurde. Ein solcher unrechtmässiger Zustand besteht, da durch die Verwahrlosung des Hauses eine unmittelbare Gefahr für Benutzer oder benachbarte Liegenschaften besteht. Benachbarte Liegenschaften sind hier nicht betroffen, hingegen der Eigentümer und Benutzer selber durch das Unterstellen von landwirtschaftlichen Fahrzeugen.

Die Massnahme muss im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig sein. Die Absperrung des Gebäudes durch eine Einzäunung ist bereits angeordnet worden. Jedoch ist diese Einzäunung bereits mehrfach teilweise beseitigt worden. Die Anordnung eines Abbruches der einsturzgefährdeten Baute dürfte eine unverhältnismässige Massnahme darstellen. Eine Abbruchverfügung wird daher kaum zulässig sein.

Disposition

Der Gemeinderat wird mit dem Grundeigentümer eine Lösung suchen, für eine Abbruchverfügung ist die Verhältnismässigkeit zu prüfen.

Fotos Zustand Sommer 2007 mit Kamin



Ausschnitt Kulturlandplan
Schraffur überlagerte Landschaftsschutzzone

Fotos Zustand Sommer 2008 Kamin eingestürzt

Zustand mit Maschine im Sommer 2007

Sommer 2008 mit eingestürztem Zwischenboden auf Maschine

Freistehende Schopfbaute im Sommer 2008 eingestürzt, rückseitig Maschine eingestellt

Im Frühjahr 2009 findet mit dem Grundeigentümer, der ein landwirtschaftliches Gewerbe betreibt, eine Besprechung statt. Die Forschungsanstalt Agroscope-Reckenholz, Tänikon klärt zurzeit einen sog. Arbeitsvoranschlag ab. Im Grundsatz steht dem Grundeigentümer die Möglichkeit zu, eine zusätzliche Betriebsleiterwohnung zu realisieren. Der Grundeigentümer möchte die Liegenschaft bis auf die Grundmauern abtragen und im ursprünglichen Bauvolumen und Baustil wiedererstellen.

Die Abklärungen durch die Abt. Landwirtschaft sind noch offen. Ziel ist, im Herbst 2009 ein Baugesuchsverfahren durchzuführen.

Fall 5 Wohnhausumbau mit Anbaute in der Weilerzone Rütihof, Gränichen

Sachlage

Die Bauherrschaft will das bestehende Wohnhaus renovieren, wärmetechnisch sanieren und eine Wohnanbaute realisieren mit einer Grundfläche von 16 m2.

Gesetzliche Grundlage

RPG Art. 18 (Weitere Zonen und Gebiete)
Richtplan Kanton Aargau und Zonenplan

BauG § 45 (Weilerzonen)

BNO § 33bis (Weilerzone)

Erwägungen

Die Weilerzone Rütihof ist im kantonalen Richtplan enthalten. Es gelten die Bestimmungen der BNO Gränichen § 33bis. Zulässig ist die Wohnnutzung. Neue Hauptbauten sind nicht zulässig. Die Grundfläche bestehender Bauten darf um max. 30 m2 Grundfläche vergrössert werden. Die Basis für bestehende Bauten ist das Inkrafttreten der BNO-Revision (Weilerzone) vom 8. November 2005. In der Weilerzone gelten keine Ausnützungszifferbeschränkungen. Die Zustimmung des Departementes Bau, Verkehr und Umwelt ist für Bauvorhaben ausserhalb Baugebiet erforderlich. Das Bauvorhaben ist grundsätzlich bewilligungsfähig. Aus dem Erläuterungsbericht des Ortsplaners Hugo Wandeler vom 13. Juli 2004 im Zusammenhang mit der Ortsplanungsrevision wurde zu den Vorschriften für die Weilerzonen präzisiert: „Die überbaute Fläche darf höchstens um 30 m2 erweitert werden, was bei zweigeschossiger Bauweise eine zusätzliche Bruttogeschossfläche von max. 60 m2 ermöglicht. Zusammen mit weiteren 40 m2 , die für Nebengebäude (Schöpfe, Garagen) verwendet werden dürfen, kann jedoch die gemäss Bundesrecht im Landwirtschaftsgebiet zulässige Erweiterung der nicht landwirtschaftlich genutzten Geschossfläche um max. 100 m2 erreicht werden.“
Die Abt. für Baubewilligungen hat mit Schreiben vom 8. April 2008 das Baugesuch in der vorliegenden Form abgewiesen mit folgenden Begründungen:

Raumplanerische Beurteilung:
Das kantonale Recht kann nach Art. 18, Abs. 1, RPG weitere Nutzungszonen zulassen. Für die Gebiete Rütihof und Refental hat die Gemeinde Gränichen Weilerzonen festgelegt, die vom Grossen Rat des Kantons Aargau im Jahre 2000 genehmigt worden sind. Die Abteilung für Baubewilligungen beruft sich bei ihrer Beurteilung auf die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Gränichen. In § 33bis der BNO sind die Bestimmungen der Weilerzone umschrieben. Soweit in diesen Bestimmungen nichts Abweichendes festgelegt ist, gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone respektive das eidgenössische Raumplanungsgesetz.
Bemängelt wird das Überschreiten der zusätzlich nutzbaren Flächen von max. 30 m2 (§33bis) im Umfange von insgesamt 47 m2 BGF in Verbindung mit dem Anheben der bestehenden Dachfläche. Dies steht in einem Widerspruch zum RPG und zum Erläuterungsbericht des Ortsplaners zum Zeitpunkt der Ortsplanungsrevision im Zusammenhang mit der Schaffung der Weilerzone.

Ortbildpflege:
Der Weiler Rütihof ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS 1978) erwähnt und dort mit regionaler Bedeutung eingestuft. Zudem ist die Häuserzeile aus Kleinbauern- und Arbeiterhäusern von der Landschaftsschutzzone umgeben. Typisch für die Häuser sind Satteldächer mit strassenparalleler Firstrichtung und einer Dachneigung von ca. 40°. Das Bauvorhaben bezweckt mit einer rückwärtigen Erweiterung, ein Anheben der Dachfläche Nord auf ca. 20° Dachneigung und dem Ausbau des Dachgeschosses. Die bestehende Dachneigung ist grundsätzlich beizuhalten. Weiter ist Rücksicht zu nehmen auf Fenster und Dachflächenfenster. Der Anbau soll als Neubaute erkennbar sein.

Disposition 1

In Zusammenarbeit zwischen Abteilung für Raumentwicklung, Architekt und Bauverwaltung ist das Projekt zu überarbeiten.

Strassencharakter Rütihofstrasse (Dachneigung, Gebäudehöhe)

Disposition 2

Das Projekt ist in Rücksprache mit der Abteilung für Baubewilligungen überarbeitet worden. Die bestehende Dachfläche wird nicht verlassen, der Anbau wird mit einen würfelförmigen Kubus ausgebildet. Die zulässige Fläche (Grundstücksfläche nicht BGF) wird nach BNO eingehalten. Dem Um- und Anbau wird am 15. Dezember 2008 die Zustimmung erteilt, so dass das Bauvorhaben am 26. Januar 2009 bewilligt wird.

Kapitel 4

Gesetzliche Grundlagen

Bundesgesetz über Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) 97
Raumplanungsverordnung (RPV) 108
Weitere Gesetze und Verordnungen 123

Etwas ist nicht recht, weil es Gesetz ist,
sondern es muss Gesetz sein,

weil es recht ist.

Charles de Montesquieu

Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) SR 700

vom 22. Juni 1979 (Stand am 1. Januar 2008)

Die Bundesversammlung der Schweizerischen Eidgenossenschaft,

gestützt auf die Artikel 22quater und 34sexies der Bundesverfassung nach Einsicht in eine Botschaft des Bundesrates vom 27. Februar 1978,

beschliesst:

1. Titel: Einleitung

Art. 1 Ziele

[1] Bund, Kantone und Gemeinden sorgen dafür, dass der Boden haushälterisch genutzt wird. Sie stimmen ihre raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander ab und verwirklichen eine auf die erwünschte Entwicklung des Landes ausgerichtete Ordnung der Besiedlung. Sie achten dabei auf die natürlichen Gegebenheiten sowie auf die Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft.

[2] Sie unterstützen mit Massnahmen der Raumplanung insbesondere die Bestrebungen,

a. die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft zu schützen;

b. wohnliche Siedlungen und die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten;

c. das soziale, wirtschaftliche und kulturelle Leben in den einzelnen Landesteilen zu fördern und auf eine angemessene Dezentralisation der Besiedlung und der Wirtschaft hinzuwirken;

d. die ausreichende Versorgungsbasis des Landes zu sichern;

e. die Gesamtverteidigung zu gewährleisten.

Art. 2 Planungspflicht

[1] Bund, Kantone und Gemeinden erarbeiten die für ihre raumwirksamen Aufgaben nötigen Planungen und stimmen sie aufeinander ab.

[2] Sie berücksichtigen die räumlichen Auswirkungen ihrer übrigen Tätigkeit.

[3] Die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden achten darauf, den ihnen nachgeordneten Behörden den zur Erfüllung ihrer Aufgaben nötigen Ermessensspielraum zu lassen.

Art. 3 Planungsgrundsätze

[1] Die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden achten auf die nachstehenden Grundsätze:

[2] Die Landschaft ist zu schonen. Insbesondere sollen

a. der Landwirtschaft genügende Flächen geeigneten Kulturlandes erhalten bleiben;

b. Siedlungen, Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einordnen;

c. See- und Flussufer freigehalten und öffentlicher Zugang und Begehung erleichtert werden;

d. naturnahe Landschaften und Erholungsräume erhalten bleiben;

e. die Wälder ihre Funktionen erfüllen können.

[3] Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Insbesondere sollen

a. Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet und durch das öffentliche Verkehrsnetz hinreichend erschlossen sein;

b. Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden;

c. Rad- und Fusswege erhalten und geschaffen werden;

d. günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt sein;

e. Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten.

[4] Für die öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen sind sachgerechte Standorte zu bestimmen. Insbesondere sollen

a. regionale Bedürfnisse berücksichtigt und störende Ungleichheiten abgebaut werden;

b. Einrichtungen wie Schulen, Freizeitanlagen oder öffentliche Dienste für die Bevölkerung gut erreichbar sein;

c. nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen, die Bevölkerung und die Wirtschaft vermieden oder gesamthaft gering gehalten werden.

Art. 4 Information und Mitwirkung

[1] Die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden unterrichten die Bevölkerung über Ziele und Ablauf der Planungen nach diesem Gesetz.

[2] Sie sorgen dafür, dass die Bevölkerung bei Planungen in geeigneter Weise mitwirken kann.

[3] Die Pläne nach diesem Gesetz sind öffentlich.

Art. 5 Ausgleich und Entschädigung

[1] Das kantonale Recht regelt einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach diesem Gesetz entstehen.

[2] Führen Planungen zu Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, so wird voll entschädigt.

[3] Die Kantone können vorschreiben, dass die Auszahlung von Entschädigungen bei Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch anzumerken ist.

2. Titel: Massnahmen der Raumplanung
1. Kapitel: Richtpläne der Kantone

Art. 6 Grundlagen

[1] Für die Erstellung ihrer Richtpläne bestimmen die Kantone in den Grundzügen, wie sich ihr Gebiet räumlich entwickeln soll.

[2] Sie stellen fest, welche Gebiete

a. sich für die Landwirtschaft eignen;

b. besonders schön, wertvoll, für die Erholung oder als natürliche Lebensgrundlage bedeutsam sind;

c. durch Naturgefahren oder schädliche Einwirkungen erheblich bedroht sind.

[3] Sie geben Aufschluss über den Stand und die anzustrebende Entwicklung

a. der Besiedlung;

b. des Verkehrs, der Versorgung sowie der öffentlichen Bauten und Anlagen.

[4] Sie berücksichtigen die Konzepte und Sachpläne des Bundes, die Richtpläne der Nachbarkantone sowie regionale Entwicklungskonzepte und Pläne.

Art. 7 Zusammenarbeit der Behörden

[1] Die Kantone arbeiten mit den Behörden des Bundes und der Nachbarkantone zusammen, soweit ihre Aufgaben sich berühren.

[2] Einigen sich Kantone untereinander oder mit dem Bund nicht darüber, wie raumwirksame Tätigkeiten aufeinander abgestimmt werden, so kann das Bereinigungsverfahren (Art. 12) verlangt werden.

[3] Die Grenzkantone suchen die Zusammenarbeit mit den regionalen Behörden des benachbarten Auslandes, soweit sich ihre Massnahmen über die Grenzen auswirken können.

Art. 8 Mindestinhalt der Richtpläne

Richtpläne zeigen mindestens

a. wie die raumwirksamen Tätigkeiten im Hinblick auf die anzustrebende Entwicklung aufeinander abgestimmt werden;

b. in welcher zeitlichen Folge und mit welchen Mitteln vorgesehen ist, die Aufgaben zu erfüllen.

Art. 9 Verbindlichkeit und Anpassung

[1] Richtpläne sind für die Behörden verbindlich.

[2] Haben sich die Verhältnisse geändert, stellen sich neue Aufgaben oder ist eine gesamthaft bessere Lösung möglich, so werden die Richtpläne überprüft und nötigenfalls angepasst.

[3] Richtpläne werden in der Regel alle zehn Jahre gesamthaft überprüft und nötigenfalls überarbeitet.

Art. 10 Zuständigkeit und Verfahren

[1] Die Kantone ordnen Zuständigkeit und Verfahren.

[2] Sie regeln, wie die Gemeinden, andere Träger raumwirksamer Aufgaben sowie die beschwerdeberechtigten Umwelt-, Natur- und Heimatschutzorganisationen nach Artikel 55 des Umweltschutzgesetzes vom 7. Oktober 1983 und nach Artikel 12 des Bundesgesetzes vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz beim Erarbeiten der Richtpläne mitwirken.

Art. 11 Genehmigung des Bundesrates

[1] Der Bundesrat genehmigt die Richtpläne und ihre Anpassungen, wenn sie diesem Gesetz entsprechen, namentlich die raumwirksamen Aufgaben des Bundes und der Nachbarkantone sachgerecht berücksichtigen.

[2] Für den Bund und die Nachbarkantone werden Richtpläne erst mit der Genehmigung durch den Bundesrat verbindlich.

Art. 12 Bereinigung

[1] Kann der Bundesrat Richtpläne oder Teile davon nicht genehmigen, so ordnet er nach Anhören der Beteiligten eine Einigungsverhandlung an.

[2] Für die Dauer der Einigungsverhandlung verfügt er, dass nichts unternommen wird, was ihren Ausgang nachteilig beeinflussen könnte.

[3] Kommt keine Einigung zustande, so entscheidet der Bundesrat, spätestens drei Jahre nachdem er die Einigungsverhandlung angeordnet hat.

2. Kapitel: Besondere Massnahmen des Bundes

Art. 13 Konzepte und Sachpläne

[1] Der Bund erarbeitet Grundlagen, um seine raumwirksamen Aufgaben erfüllen zu können; er erstellt die nötigen Konzepte und Sachpläne und stimmt sie aufeinander ab.

[2] Er arbeitet mit den Kantonen zusammen und gibt ihnen seine Konzepte, Sachpläne und Bauvorhaben rechtzeitig bekannt.

3. Kapitel: Nutzungspläne
1. Abschnitt: Zweck und Inhalt

Art. 14 Begriff

[1] Nutzungspläne ordnen die zulässige Nutzung des Bodens.

[2] Sie unterscheiden vorab Bau-, Landwirtschafts- und Schutzzonen.

Art. 15 Bauzonen

Bauzonen umfassen Land, das sich für die Überbauung eignet und

a. weitgehend überbaut ist oder
b. voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird.

Art. 16 Landwirtschaftszonen

[1] Landwirtschaftszonen dienen der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis des Landes, der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums oder dem ökologischen Ausgleich und sollen entsprechend ihren verschiedenen Funktionen von Überbauungen weitgehend freigehalten werden. Sie umfassen Land, das:

a. sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau eignet und zur Erfüllung der verschiedenen Aufgaben der Landwirtschaft benötigt wird; oder
b. im Gesamtinteresse landwirtschaftlich bewirtschaftet werden soll.

[2] Soweit möglich werden grössere zusammenhängende Flächen ausgeschieden.

[3] Die Kantone tragen in ihren Planungen den verschiedenen Funktionen der Landwirtschaftszone angemessen Rechnung.

Art. 16a Zonenkonforme Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone

[1] Zonenkonform sind Bauten und Anlagen, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind. Vorbehalten bleibt eine engere Umschreibung der Zonenkonformität im Rahmen von Artikel 16 Absatz 3.

[1bis] Bauten und Anlagen, die zur Gewinnung von Energie aus Biomasse oder für damit im Zusammenhang stehende Kompostanlagen nötig sind, können auf einem Landwirtschaftsbetrieb als zonenkonform bewilligt werden, wenn die verarbeitete Biomasse einen engen Bezug zur Landwirtschaft sowie zum Standortbetrieb hat. Die Bewilligungen sind mit der Bedingung zu verbinden, dass die Bauten und Anlagen nur zum bewilligten Zweck verwendet werden dürfen. Der Bundesrat regelt die Einzelheiten.

[2] Bauten und Anlagen, die der inneren Aufstockung eines landwirtschaftlichen oder eines dem produzierenden Gartenbau zugehörigen Betriebs dienen, sind zonenkonform. Der Bundesrat regelt die Einzelheiten.

[3] Bauten und Anlagen, die über eine innere Aufstockung hinausgehen, können als zonenkonform bewilligt werden, wenn sie in einem Gebiet der Landwirtschaftszone erstellt werden sollen, das vom Kanton in einem Planungsverfahren dafür freigegeben wird.

Art. 16b Benutzungsverbot und Beseitigung

[1] Bauten und Anlagen, die nicht mehr zonenkonform verwendet werden und für die eine Nutzung im Sinne der Artikel 24–24d nicht zulässig ist, dürfen nicht mehr benutzt werden. Dieses Verbot entfällt, sobald sie wieder zonenkonform genutzt werden können.

[2] Wurde die Bewilligung befristet oder mit einer auflösenden Bedingung erteilt, so sind die Bauten und Anlagen bei Wegfall der Bewilligung zu beseitigen, und der frühere Zustand ist wiederherzustellen.

Art. 17 Schutzzonen

[1] Schutzzonen umfassen

a. Bäche, Flüsse, Seen und ihre Ufer;

b. besonders schöne sowie naturkundlich oder kulturgeschichtlich wertvolle Landschaften;

c. bedeutende Ortsbilder, geschichtliche Stätten sowie Natur- und Kulturdenkmäler;

d. Lebensräume für schutzwürdige Tiere und Pflanzen.

[2] Statt Schutzzonen festzulegen, kann das kantonale Recht andere geeignete Massnahmen vorsehen.

Art. 18 Weitere Zonen und Gebiete

[1] Das kantonale Recht kann weitere Nutzungszonen vorsehen.

[2] Es kann Vorschriften enthalten über Gebiete, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist oder in denen eine bestimmte Nutzung erst später zugelassen wird.

[3] Das Waldareal ist durch die Forstgesetzgebung umschrieben und geschützt.

Art. 18a Solaranlagen

In Bau- und Landwirtschaftszonen sind sorgfältig in Dach- und Fassadenflächen integrierte Solaranlagen zu bewilligen, sofern keine Kultur- und Naturdenkmäler von kantonaler oder nationaler Bedeutung beeinträchtigt werden.

Art. 19 Erschliessung

[1] Land ist erschlossen, wenn die für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht und die erforderlichen Wasser-, Energie- sowie Abwasserleitungen so nahe heranführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist.

[2] Bauzonen werden durch das Gemeinwesen innerhalb der im Erschliessungsprogramm vorgesehenen Frist erschlossen. Das kantonale Recht regelt die Beiträge der Grundeigentümer.

[3] Erschliesst das Gemeinwesen Bauzonen nicht fristgerecht, so ist den Grundeigentümern zu gestatten, ihr Land nach den vom Gemeinwesen genehmigten Plänen selber zu erschliessen oder die Erschliessung durch das Gemeinwesen nach den Bestimmungen des kantonalen Rechts zu bevorschussen.

Art. 20 Landumlegung

Die Landumlegung kann von Amtes wegen angeordnet und auch durchgeführt werden, wenn Nutzungspläne dies erfordern.

2. Abschnitt: Wirkungen

Art. 21 Verbindlichkeit und Anpassung

[1] Nutzungspläne sind für jedermann verbindlich.

[2] Haben sich die Verhältnisse erheblich geändert, so werden die Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst.

Art. 22 Baubewilligung

[1] Bauten und Anlagen dürfen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden.

[2] Voraussetzung einer Bewilligung ist, dass

a. die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen und
b. das Land erschlossen ist.

[3] Die übrigen Voraussetzungen des Bundesrechts und des kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

Art. 23 Ausnahmen innerhalb der Bauzonen

Ausnahmen innerhalb der Bauzonen regelt das kantonale Recht.

Art. 24 Ausnahmen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen

Abweichend von Artikel 22 Absatz 2 Buchstabe a können Bewilligungen erteilt werden, Bauten und Anlagen zu errichten oder ihren Zweck zu ändern, wenn:

a. der Zweck der Bauten und Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert; und
b. keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Art. 24a Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen ausserhalb der Bauzonen

[1] Erfordert die Änderung des Zwecks einer Baute oder Anlage ausserhalb der Bauzonen keine baulichen Massnahmen im Sinne von Artikel 22 Absatz 1, so ist die Bewilligung zu erteilen, wenn:

a. dadurch keine neuen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt entstehen; und

b. sie nach keinem anderen Bundeserlass unzulässig ist.

[2] Die Ausnahmebewilligung ist unter dem Vorbehalt zu erteilen, dass bei veränderten Verhältnissen von Amtes wegen neu verfügt wird.

Art. 24b Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe ausserhalb der Bauzonen

[1] Können landwirtschaftliche Gewerbe im Sinne des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht ohne ein Zusatzeinkommen nicht weiter bestehen, so können bauliche Massnahmen zur Einrichtung eines betriebsnahen nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebs in bestehenden Bauten und Anlagen bewilligt werden. Die Anforderung nach Artikel 24 Buchstabe a muss nicht erfüllt sein.

[1bis] Unabhängig vom Erfordernis eines Zusatzeinkommens können Nebenbetriebe mit einem engen sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe bewilligt werden; dafür können massvolle Erweiterungen zugelassen werden, sofern in den bestehenden Bauten und Anlagen kein oder zu wenig Raum zur Verfügung steht.

[1ter] Bei temporären Betriebszentren können bauliche Massnahmen nur in den bestehenden Bauten und Anlagen und nur für gastwirtschaftliche Nebenbetriebe bewilligt werden.

[1quater] Um Wettbewerbsverzerrungen zu vermeiden, müssen nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe den gleichen gesetzlichen Anforderungen und Rahmenbedingungen genügen wie Gewerbebetriebe in vergleichbaren Situationen in den Bauzonen.

[2] Der Nebenbetrieb darf nur vom Bewirtschafter oder von der Bewirtschafterin des landwirtschaftlichen Gewerbes beziehungsweise von der Lebenspartnerin oder dem Lebenspartner geführt werden. Personal, das überwiegend oder ausschliesslich für den Nebenbetrieb tätig ist, darf nur für Nebenbetriebe nach Absatz 1bis angestellt werden. In jedem Fall muss die in diesem Betriebsteil anfallende Arbeit zum überwiegenden Teil durch die Bewirtschafterfamilie geleistet werden.

[3] Die Existenz des Nebenbetriebs ist im Grundbuch anzumerken.

[4] Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe bilden Bestandteile des landwirtschaftlichen Gewerbes und unterstehen dem Realteilungs- und Zerstückelungsverbot nach den Artikeln 58–60 des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht.

[5] Die Bestimmungen des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht betreffend die nichtlandwirtschaftlichen Nebengewerbe finden auf die Nebenbetriebe keine Anwendung.

Art. 24c Bestehende zonenwidrige Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen

[1] Bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, werden in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt.

2 Solche Bauten und Anlagen können mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind. In jedem Fall bleibt die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten.

Art. 24d Landwirtschaftsfremde Wohnnutzung, hobbymässige Tierhaltung und schützenswerte Bauten und Anlagen

[1] In landwirtschaftlichen Wohnbauten, die in ihrer Substanz erhalten sind, können landwirtschaftsfremde Wohnnutzungen zugelassen werden.

[1bis] Bauliche Massnahmen können zugelassen werden in unbewohnten Gebäuden oder Gebäudeteilen, wenn sie Bewohnern oder Bewohnerinnen einer nahe gelegenen Wohnbaute zur hobbymässigen Tierhaltung dienen und eine besonders tierfreundliche Haltung gewährleisten. Neue Aussenanlagen können zugelassen werden, soweit sie für eine tiergerechte Haltung notwendig sind. Der Bundesrat legt fest, in welchem Verhältnis die Änderungsmöglichkeiten nach diesem Absatz zu denjenigen nach Absatz 1 und nach Artikel 24c stehen.

[2] Die vollständige Zweckänderung von als schützenswert anerkannten Bauten und Anlagen kann zugelassen werden, wenn:

a. diese von der zuständigen Behörde unter Schutz gestellt worden sind; und

b. ihre dauernde Erhaltung nicht anders sichergestellt werden kann.

[3] Bewilligungen nach diesem Artikel dürfen nur erteilt werden, wenn:

a. die Baute oder Anlage für den bisherigen Zweck nicht mehr benötigt wird, für die vorgesehene Nutzung geeignet ist und keine Ersatzbaute zur Folge hat, die nicht notwendig ist;

b. die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur im Wesentlichen unverändert bleiben;

c. höchstens eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Erschliessung notwendig ist und sämtliche Infrastrukturkosten, die im Zusammenhang mit der vollständigen Zweckänderung der Bauten und Anlagen anfallen, auf deren Eigentümer überwälzt werden;

d. die landwirtschaftliche Bewirtschaftung des umliegenden Grundstücks nicht gefährdet ist;

e. keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

3. Abschnitt: Zuständigkeit und Verfahren

Art. 25 Kantonale Zuständigkeiten

[1] Die Kantone ordnen Zuständigkeiten und Verfahren.

[1bis] Sie legen für alle Verfahren zur Errichtung, Änderung oder Zweckänderung von Bauten und Anlagen Fristen und deren Wirkungen fest.

[2] Die zuständige kantonale Behörde entscheidet bei allen Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen, ob sie zonenkonform sind oder ob für sie eine Ausnahmebewilligung erteilt werden kann.

Art. 25a Grundsätze der Koordination

[1] Erfordert die Errichtung oder die Änderung einer Baute oder Anlage Verfügungen mehrerer Behörden, so ist eine Behörde zu bezeichnen, die für ausreichende Koordination sorgt.

[2] Die für die Koordination verantwortliche Behörde:

a. kann die erforderlichen verfahrensleitenden Anordnungen treffen;

b. sorgt für eine gemeinsame öffentliche Auflage aller Gesuchsunterlagen;

c. holt von allen beteiligten kantonalen und eidgenössischen Behörden umfassende Stellungnahmen zum Vorhaben ein;

d. sorgt für eine inhaltliche Abstimmung sowie möglichst für eine gemeinsame oder gleichzeitige Eröffnung der Verfügungen.

[3] Die Verfügungen dürfen keine Widersprüche enthalten.

[4] Diese Grundsätze sind auf das Nutzungsplanverfahren sinngemäss anwendbar.

Art. 26 Genehmigung der Nutzungspläne durch eine kantonale Behörde

[1] Eine kantonale Behörde genehmigt die Nutzungspläne und ihre Anpassungen.

[2] Sie prüft diese auf ihre Übereinstimmung mit den vom Bundesrat genehmigten kantonalen Richtplänen.

[3] Mit der Genehmigung durch die kantonale Behörde werden die Nutzungspläne verbindlich.

Art. 27 Planungszonen

[1] Müssen Nutzungspläne angepasst werden oder liegen noch keine vor, so kann die zuständige Behörde für genau bezeichnete Gebiete Planungszonen bestimmen. Innerhalb der Planungszonen darf nichts unternommen werden, was die Nutzungsplanung erschweren könnte.

[2] Planungszonen dürfen für längstens fünf Jahre bestimmt werden; das kantonale Recht kann eine Verlängerung vorsehen.

Art. 27a Einschränkende Bestimmungen der Kantone zum Bauen ausserhalb der Bauzonen

Auf dem Weg der kantonalen Gesetzgebung können einschränkende Bestimmungen erlassen werden zu den Artikeln 16a Absatz 2, 24b, 24c Absatz 2 und 24d.

3. Titel: Bundesbeiträge

Art. 28 (aufgehoben)

Art. 29 Beiträge an Entschädigungen für Schutzmassnahmen

Der Bund kann an Entschädigungen für besonders bedeutsame Schutzmassnahmen nach Artikel 17 Beiträge leisten.

Art. 30 Voraussetzung für andere Beiträge

Der Bund macht die Leistung von Beiträgen an raumwirksame Massnahmen nach andern Bundesgesetzen davon abhängig, dass diese den genehmigten Richtplänen entsprechen.

4. Titel: Organisation

Art. 31 Kantonale Fachstellen

Die Kantone bezeichnen eine Fachstelle für Raumplanung.

Art. 32 Fachstelle des Bundes

Fachstelle des Bundes ist das Bundesamt für Raumentwicklung

5. Titel: Rechtsschutz

Art. 33 Kantonales Recht

[1] Nutzungspläne werden öffentlich aufgelegt.

[2] Das kantonale Recht sieht wenigstens ein Rechtsmittel vor gegen Verfügungen und Nutzungspläne, die sich auf dieses Gesetz und seine kantonalen und eidgenössischen Ausführungsbestimmungen stützen.

[3] Es gewährleistet

a. die Legitimation mindestens im gleichen Umfang wie für die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht;

b. die volle Überprüfung durch wenigstens eine Beschwerdebehörde.

[4] Für die Anfechtung von Verfügungen kantonaler Behörden, auf welche Artikel 25a Absatz 1 Anwendung findet, sind einheitliche Rechtsmittelinstanzen vorzusehen.

Art. 34 Bundesrecht

[1] Für die Rechtsmittel an Bundesbehörden gelten die allgemeinen Bestimmungen über die Bundesrechtspflege.

[2] Kantone und Gemeinden sind zur Beschwerde berechtigt gegen Entscheide letzter kantonaler Instanzen über:

a. Entschädigungen als Folge von Eigentumsbeschränkungen (Art. 5);

b. die Zonenkonformität von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen;

c. Bewilligungen im Sinne der Artikel 24–24d und 37a.

6. Titel: Schlussbestimmungen

Art. 35 Fristen für Richt- und Nutzungspläne

[1] Die Kantone sorgen dafür, dass

a. die Richtpläne spätestens fünf Jahre nach Inkrafttreten dieses Gesetzes vorliegen;

b. die Nutzungspläne rechtzeitig erstellt werden, spätestens jedoch acht Jahre nach Inkrafttreten dieses Gesetzes vorliegen.

[2] Der Bundesrat kann die Frist für Richtpläne ausnahmsweise verlängern.

[3] Kantonale Richt- und Nutzungspläne, die beim Inkrafttreten dieses Gesetzes gültig sind, bleiben nach kantonalem Recht in Kraft bis zur Genehmigung durch die zuständige Behörde.

Art. 36 Einführende Massnahmen der Kantone

[1] Die Kantone erlassen die für die Anwendung dieses Gesetzes nötigen Vorschriften.

[2] Solange das kantonale Recht keine anderen Behörden bezeichnet, sind die Kantonsregierungen ermächtigt, vorläufige Regelungen zu treffen, insbesondere Planungszonen (Art. 27) zu bestimmen und einschränkende Bestimmungen zum Bauen ausserhalb der Bauzonen (Art. 27a) zu erlassen.

[3] Solange keine Bauzonen bestehen und das kantonale Recht nichts anderes vorsieht, gilt das weitgehend überbaute Gebiet als vorläufige Bauzone.

Art. 37 Vorübergehende Nutzungszonen

[1] Sind besonders geeignete Landwirtschaftsgebiete, besonders bedeutsame Landschaften oder Stätten unmittelbar gefährdet und werden innerhalb einer vom Bundesrat festgesetzten Frist die erforderlichen Massnahmen nicht getroffen, so kann der Bundesrat vorüber-

gehende Nutzungszonen bestimmen. Innerhalb solcher Zonen darf nichts unternommen werden, was die Nutzungsplanung nachteilig beeinflussen könnte.

[2] Sobald Nutzungspläne vorliegen, hebt der Bundesrat vorübergehende Nutzungszonen auf.

Art. 37a Zonenfremde gewerbliche Bauten und Anlagen ausserhalb von Bauzonen

Der Bundesrat regelt, unter welchen Voraussetzungen Zweckänderungen gewerblich genutzter Bauten und Anlagen zulässig sind, die vor dem 1. Januar 1980 erstellt wurden oder seither als Folge von Änderungen der Nutzungspläne zonenwidrig geworden sind.

Art. 38 Änderung des Gewässerschutzgesetzes

Das Gewässerschutzgesetz vom 8. Oktober 1971 wird wie folgt geändert:
Art. 19
...
Art. 20
...

Art. 39 Referendum und Inkrafttreten

[1] Dieses Gesetz untersteht dem fakultativen Referendum.
[2] Der Bundesrat bestimmt das Inkrafttreten.

Datum des Inkrafttretens: 1. Januar 1980

Raumplanungsverordnung (RPV) SR 700.1

vom 28. Juni 2000 (Stand am 1. September 2007)

Der Schweizerische Bundesrat,

gestützt auf das Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979 (RPG),

verordnet:

1. Kapitel: Einleitung

Art. 1 Raumwirksame Tätigkeiten

[1] Raumwirksam sind Tätigkeiten, welche die Nutzung des Bodens oder die Besiedlung des Landes verändern oder dazu bestimmt sind, die jeweilige Nutzung des Bodens oder die jeweilige Besiedlung des Landes zu erhalten.

[2] Bund, Kantone und Gemeinden üben insbesondere dann raumwirksame Tätigkeiten aus, wenn sie:

a. Richt- und Nutzungspläne, Konzepte und Sachpläne sowie dazu erforderliche Grundlagen erarbeiten oder genehmigen;

b. öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen planen, errichten, verändern oder nutzen;

c. Konzessionen oder Bewilligungen erteilen für Bauten und Anlagen sowie für Rodungen, Wasser-, Schürf-, Transport- oder andere Nutzungsrechte;

d. Beiträge ausrichten an Bauten und Anlagen, insbesondere an Gewässerschutz-, Verkehrs- und Versorgungsanlagen und Wohnungsbauten sowie für Bodenverbesserungen, Gewässerkorrektionen oder Schutzmassnahmen.

Art. 2 Planung und Abstimmung raumwirksamer Tätigkeiten

[1] Im Hinblick auf die anzustrebende räumliche Entwicklung prüfen die Behörden bei der Planung raumwirksamer Tätigkeiten insbesondere:

a. wie viel Raum für die Tätigkeit benötigt wird;

b. welche Alternativen und Varianten in Betracht fallen;

c. ob die Tätigkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung vereinbar ist;

d. welche Möglichkeiten bestehen, den Boden haushälterisch und umweltschonend zu nutzen sowie die Siedlungsordnung zu verbessern;

e. ob die Tätigkeit mit geltenden Plänen und Vorschriften von Bund, Kantonen, Regionen und Gemeinden über die Nutzung des Bodens, insbesondere mit Richt- und Nutzungsplänen, vereinbar ist.

[2] Die Behörden stellen fest, wie sich ihre raumwirksamen Tätigkeiten auswirken, und unterrichten einander darüber rechtzeitig.

[3] Sie stimmen die raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander ab, wenn diese einander ausschliessen, behindern, bedingen oder ergänzen.

Art. 3 Interessenabwägung

[1] Stehen den Behörden bei Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zu, so wägen sie die Interessen gegeneinander ab, indem sie:

a. die betroffenen Interessen ermitteln;

b. diese Interessen beurteilen und dabei insbesondere die Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und die möglichen Auswirkungen berücksichtigen;

c. diese Interessen auf Grund der Beurteilung im Entscheid möglichst umfassend berücksichtigen.

[2] Sie legen die Interessenabwägung in der Begründung ihrer Beschlüsse dar.

2. Kapitel: Kantonaler Richtplan

Art. 4 Grundlagen

[1] Die Grundlagen bestehen aus Planungen über die einzelnen Sachbereiche (Art. 6 Abs. 2 und 3 RPG) und aus Grundzügen der anzustrebenden räumlichen Entwicklung (Art. 6 Abs. 1 RPG); sie befassen sich insbesondere mit der Trennung des Siedlungsgebiets vom Nichtsiedlungsgebiet.

[2] Die Planungen über die einzelnen Sachbereiche zeigen die tatsächlichen und rechtlichen Gegebenheiten und die absehbaren Nutzungskonflikte; sie enthalten eine Beurteilung der möglichen Entwicklungen aus gesamtheitlicher Sicht.

[3] Die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Entwicklung entwerfen eine Gesamtschau der künftigen räumlichen Ordnung im Kanton; sie beachten dabei die Planungen über die einzelnen Sachbereiche.

Art. 5 Inhalt und Gliederung

[1] Der Richtplan zeigt die im Hinblick auf die anzustrebende räumliche Entwicklung wesentlichen Ergebnisse der Planung im Kanton und der Zusammenarbeit mit Bund, Nachbarkantonen und benachbartem Ausland; er bestimmt die Richtung der weiteren Planung und Zusammenarbeit, insbesondere mit Vorgaben für die Zuweisung der Bodennutzungen und für die Koordination der einzelnen Sachbereiche, und bezeichnet die dafür erforderlichen Schritte.

[2] Er zeigt:

a. wie die raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abgestimmt sind (Festsetzungen);

b. welche raumwirksamen Tätigkeiten noch nicht aufeinander abgestimmt sind und was vorzukehren ist, damit eine zeitgerechte Abstimmung erreicht werden kann (Zwischenergebnisse);

c. welche raumwirksamen Tätigkeiten sich noch nicht in dem für die Abstimmung erforderlichen Mass umschreiben lassen, aber erhebliche Auswirkungen auf die Nutzung des Bodens haben können (Vororientierungen).

Art. 6 Form

[1] Der Richtplan besteht aus Karte und Text, die durch wechselseitige Verweisungen miteinander verbunden sind.

[2] Die Karte zeigt gesamthaft die Richtplanvorhaben aller Sachbereiche in ihrem räumlichen Zusammenhang. Der Massstab ist in der Regel 1:50 000.
[3] Der Text enthält, geordnet nach Sachbereichen und Einzelvorhaben, Anweisungen zum weiteren Vorgehen in Bezug auf Raum, Zeit und Organisation sowie Angaben zu den planerischen und finanziellen Mitteln.

[4] Zum Verständnis des Richtplans geben Karte und Text auch Aufschluss über räumliche und sachliche Zusammenhänge (Ausgangslage), insbesondere über:

a. bestehende Bauten und Anlagen;

b. geltende Pläne und Vorschriften über die Nutzung des Bodens.

Art. 7 Erläuterungen

Die Kantone geben Aufschluss:

a. über den Ablauf der Richtplanung, insbesondere über die Information und Mitwirkung der Bevölkerung und über die Zusammenarbeit mit Gemeinden, Regionen, Nachbarkantonen, dem benachbarten Ausland und den Bundesstellen, die mit raumwirksamen Aufgaben betraut sind (Bundesstellen);

b. über Zusammenhänge zwischen Sachbereichen, Einzelvorhaben und Grundlagen.

Art. 8 Richtlinien

Das Bundesamt für Raumentwicklung (Bundesamt) erlässt nach Anhörung der Kantone und der Bundesstellen technische Richtlinien für die Erstellung der Richtpläne

Art. 9 Zusammenarbeit

[1] Die Kantone orientieren das Bundesamt mindestens alle vier Jahre über den Stand der Richtplanung und über wesentliche Änderungen in den Grundlagen.

[2] Wollen die Kantone ihre Richtpläne anpassen oder überarbeiten (Art. 9 Abs. 2 und 3 RPG), so geben sie dies dem Bundesamt bekannt.

[3] Das Bundesamt berät und unterstützt die Kantone bei der Erstellung und Anpassung ihrer Richtpläne; es vermittelt die erforderlichen Informationen und Kontakte zwischen den Bundesstellen und den Kantonen.

[4] Es kann im Namen des Bundes mit den Kantonen Verwaltungsvereinbarungen zur Regelung der Zusammenarbeit abschliessen.

Art. 10 Prüfung

[1] Das Bundesamt leitet das Verfahren für die Prüfung des kantonalen Richtplans und seiner Anpassungen sowie die dazu erforderlichen Verhandlungen mit dem Kanton und den Bundesstellen.

[2] Es erstellt den Prüfungsbericht.

[3] Der Kanton kann seinen Richtplan dem Bundesamt zu einer Vorprüfung unterbreiten.

Art. 11 Genehmigung

[1] Das Eidgenössische Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (Departement) beantragt dem Bundesrat nach Anhörung des Kantons und der Nachbarkantone die Genehmigung des kantonalen Richtplans und seiner Anpassungen oder die Anordnung einer Einigungsverhandlung (Art. 12 RPG).

[2] Sind Anpassungen unbestritten, so genehmigt sie das Departement.

[3] Wird der Inhalt des Richtplans im Rahmen seiner Anweisungen fortgeschrieben, so genügt eine unverzügliche Mitteilung an das Bundesamt.

Art. 12 Begehren um Anpassung

[1] Die Anpassung eines kantonalen Richtplans (Art. 9 Abs. 2 RPG) kann von den Nachbarkantonen beim Kanton und von den Bundesstellen über das Departement verlangt werden.

[2] Entspricht der Kanton dem Begehren, so wird das Verfahren für die Genehmigung durchgeführt; lehnt er ab, so beantragt das Departement dem Bundesrat, eine Einigungsverhandlung anzuordnen (Art. 12 RPG).

Art. 13 Begehren um Bereinigung

[1] Der Kanton, die Nachbarkantone und die Bundesstellen können jederzeit beim Departement das Bereinigungsverfahren (Art. 7 Abs. 2 und 12 RPG) verlangen.

[2] Das Departement leitet das Begehren an den Bundesrat weiter und beantragt, wer an der Einigungsverhandlung teilnehmen soll und wie vorzugehen ist.

[3] Kommt keine Einigung zustande, so stellt das Departement dem Bundesrat Antrag zum Entscheid (Art. 12 Abs. 3 RPG).

3. Kapitel: Besondere Massnahmen des Bundes
1. Abschnitt: Konzepte und Sachpläne

Art. 14 Zweck und Inhalt

[1] Der Bund erstellt Konzepte und Sachpläne zur Planung und Koordination seiner Aufgaben, soweit sich diese erheblich auf Raum und Umwelt auswirken.

[2] In den Konzepten und Sachplänen zeigt der Bund, wie er von seinem planerischen Ermessen Gebrauch machen will, namentlich:

a. welche Sachziele er verfolgt und wie er diese aufeinander und mit den Raumordnungszielen abstimmt; und

b. nach welchen Prioritäten, wie und mit welchen Mitteln die Aufgaben des Bundes räumlich umgesetzt werden sollen.

[3] Sachpläne enthalten zudem räumlich und zeitlich konkrete Aussagen sowie Anweisungen an die zuständigen Bundesbehörden.

Art. 15 Formelle und materielle Anforderungen

[1] Räumlich konkrete Aussagen sind nicht nur im Text, sondern auch kartografisch darzustellen.

[2] Text und Karten enthalten verbindliche Festlegungen, die nach Festsetzungen, Zwischenergebnissen und Vororientierungen (Art. 5 Abs. 2) gegliedert werden können, sowie allenfalls weitere Informationen. Sie geben zudem Aufschluss über die zum Verständnis der Festlegungen erforderlichen räumlichen und sachlichen Zusammenhänge (Ausgangslage).

[3] Ein konkretes Vorhaben darf erst festgesetzt werden, wenn:

a. ein Bedarf dafür besteht;

b. eine Prüfung von Alternativstandorten stattgefunden hat und das Vorhaben auf den betreffenden Standort angewiesen ist;

c. sich die wesentlichen Auswirkungen des Vorhabens auf Raum und Umwelt in einer der Planungsstufe entsprechenden Weise beurteilen lassen; und

d. das Vorhaben mit der massgeblichen Gesetzgebung voraussichtlich vereinbar ist.

Art. 16 Erläuterungen

Die zuständige Bundesstelle gibt in ihren Erläuterungen insbesondere Aufschluss über:

a. den Anlass und den Ablauf der Planung;

b. die Art und Weise, wie den verschiedenen Interessen Rechnung getragen wurde (Art. 3);

c. die Ergebnisse der Zusammenarbeit (Art. 18) sowie des Anhörungs- und Mit- wirkungsverfahrens (Art. 19).

Art. 17 Erarbeitung und Anpassung

[1] Die zuständige Bundesstelle erarbeitet die Konzepte und Sachpläne, deren Anpassungen und die nötigen Grundlagen in enger Zusammenarbeit mit dem Bundesamt. Sie berücksichtigt dabei die Richtplanung der Kantone.

[2] Das Bundesamt vermittelt bei räumlichen Konflikten zwischen den Bundesstellen sowie zwischen Bund und Kantonen. Es stellt zuhanden des antragstellenden Departements fest, ob die Voraussetzungen erfüllt sind, um die Planung als Konzept oder Sachplan im Sinne von Artikel 13 RPG verabschieden zu können.

[3] Die zuständige Bundesstelle und das Bundesamt stellen die für die Konzept- und Sachplanarbeiten erforderlichen finanziellen und personellen Mittel nach einem im Einzelfall festzulegenden Verteilschlüssel gemeinsam bereit.

[4] Haben sich die Verhältnisse geändert, stellen sich neue Aufgaben oder ist eine gesamthaft bessere Lösung möglich, so werden die Konzepte und Sachpläne überprüft und nötigenfalls gesamthaft überarbeitet oder angepasst.

Art. 18 Zusammenarbeit

[1] Um allfällige Konflikte im Rahmen der Planung rechtzeitig erkennen und partnerschaftlich lösen zu können, sorgt die zuständige Bundesstelle für einen möglichst frühzeitigen Einbezug:

a. der betroffenen Behörden des Bundes, der Kantone und des benachbarten Auslands;

b. der betroffenen Organisationen und Personen des öffentlichen und privaten Rechts, die nicht der Verwaltung angehören, soweit sie mit der Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben betraut sind.

[2] Wenn ein geltender kantonaler Richtplan die Erreichung der mit einem Sachplan angestrebten Ziele verhindern oder unverhältnismässig erschweren würde, koordinieren der Kanton und die zuständige Bundesstelle die Verfahren für die entsprechende Anpassung des Richtplans und für die Erarbeitung des Sachplans miteinander.

Art. 19 Anhörung der Kantone und Gemeinden; Information und Mitwirkung der Bevölkerung

[1] Die zuständige Bundesstelle stellt den Entwurf eines Konzepts oder Sachplans den betroffenen Kantonen zu. Sie teilt ihnen mit, wie die Information und die Mitwirkungsmöglichkeiten der Bevölkerung in den amtlichen Publikationsorganen anzuzeigen sind.

[2] Die kantonale Fachstelle für Raumplanung hört die interessierten kantonalen, regionalen und kommunalen Stellen an und sorgt dafür, dass die Bevölkerung in geeigneter Weise mitwirken kann.

[3] Die zuständige Bundesstelle trägt die Kosten für die Anzeigen in den amtlichen Publikationsorganen.

[4] Der Entwurf des Konzepts oder Sachplans ist während mindestens 20 Tagen öffentlich aufzulegen. Das Anhörungsverfahren dauert in der Regel 3 Monate. Bei Anpassungen von Konzepten und Sachplänen wird diese Frist angemessen verkürzt.

Art. 20 Bereinigung

[1] Vor der Verabschiedung des Konzepts oder Sachplans durch den Bundesrat erhalten die Kantone Gelegenheit, noch vorhandene Widersprüche zur kantonalen Richtplanung festzustellen.

[2] Können diese Widersprüche nicht ausgeräumt werden, so kann vor der Verabschiedung des Konzepts oder Sachplans das Bereinigungsverfahren verlangt werden.

[3] Die Bestimmungen über das Bereinigungsverfahren im Zusammenhang mit den kantonalen Richtplänen (Art. 7 Abs. 2 und 12 RPG sowie Art. 13 dieser Verordnung) gelten sinngemäss. Das Verfahren ist so rasch als möglich abzuschliessen.

Art. 21 Verabschiedung

[1] Der Bundesrat verabschiedet die Konzepte und Sachpläne sowie deren Anpassungen auf Antrag des in der Sache zuständigen Departements.

[2] Er stellt in Wahrnehmung seines planerischen Ermessens insbesondere sicher, dass:

a. das Konzept oder der Sachplan mit den Anforderungen des Raumplanungsrechts und des Spezialrechts übereinstimmt;

b. allfällige Widersprüche mit den übrigen Konzepten und Sachplänen des Bundes sowie den geltenden kantonalen Richtplänen ausgeräumt sind;

c. das Konzept oder der Sachplan die übrigen raumrelevanten Anliegen von Bund und Kantonen sachgerecht berücksichtigt.

[3] Er genehmigt entsprechende Anpassungen kantonaler Richtpläne wenn möglich gleichzeitig mit der Verabschiedung des Konzepts oder Sachplans.

Art. 22 Verbindlichkeit

[1] Konzepte und Sachpläne sind für die Behörden verbindlich.

[2] Sie binden überdies Organisationen und Personen des öffentlichen und privaten Rechts, die nicht der Verwaltung angehören, soweit sie mit der Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben betraut sind.

[3] Eine Festsetzung bindet die Behörden insoweit, als sich die damit verbundenen Auswirkungen auf Raum und Umwelt anhand der Sachplangrundlagen und des Standes der Planungen von Bund und Kantonen im Zeitpunkt der Festsetzung beurteilen lassen.

Art. 23 Verhältnis der Sachpläne zu den kantonalen Richtplänen

[1] Die im Sachplan mit Bezug auf die Realisierung konkreter Vorhaben getroffenen Anordnungen sind für den Kanton so weit verbindlich, als der Bund im betreffenden Bereich von Verfassung und Gesetzes wegen über entsprechende Kompetenzen verfügt.

[2] Soweit die Anpassung eines kantonalen Richtplans auf Anordnungen eines Sachplans beruht, wird sie vom Bund als Fortschreibung zur Kenntnis genommen.

2. Abschnitt: Information und Koordination

Art. 24 Information der Kantone

Der Bund erstellt zuhanden der Kantone periodisch eine Übersicht über die Konzepte und Sachpläne, die dazu erforderlichen Grundlagen sowie die Bauvorhaben des Bundes.

Art. 25 Koordination

[1] Bei der Leistung von Beiträgen, der Genehmigung von Plänen oder der Erteilung von Bewilligungen und Konzessionen für raumwirksame Massnahmen prüfen die Bundesstellen, ob die Planungspflicht mit Blick auf den Entscheid hinreichend erfüllt ist.

[2] Muss ein Richtplan angepasst werden, so koordiniert das Bundesamt die Verfahren zwischen Bund und Kanton.

4. Kapitel: Fruchtfolgeflächen

Art. 26 Grundsätze

[1] Fruchtfolgeflächen sind Teil der für die Landwirtschaft geeigneten Gebiete (Art. 6 Abs. 2 Bst. a RPG); sie umfassen das ackerfähige Kulturland, vorab das Ackerland und die Kunstwiesen in Rotation sowie die ackerfähigen Naturwiesen, und werden mit Massnahmen der Raumplanung gesichert.

[2] Sie sind mit Blick auf die klimatischen Verhältnisse (Vegetationsdauer, Niederschläge), die Beschaffenheit des Bodens (Bearbeitbarkeit, Nährstoff- und Wasserhaushalt) und die Geländeform (Hangneigung, Möglichkeit maschineller Bewirtschaftung) zu bestimmen; die Bedürfnisse des ökologischen Ausgleichs sind zu berücksichtigen.

[3] Ein Mindestumfang an Fruchtfolgeflächen wird benötigt, damit in Zeiten gestörter Zufuhr die ausreichende Versorgungsbasis des Landes im Sinne der Ernährungsplanung gewährleistet werden kann.

Art. 27 Richtwerte des Bundes

[1] Das Departement legt mit Zustimmung des Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartements Richtwerte für den Mindestumfang der Fruchtfolgeflächen und für deren Aufteilung auf die Kantone fest; die Verfügung wird im Bundesblatt veröffentlicht.

[2] Das Bundesamt für Landwirtschaft unterrichtet die Kantone über Untersuchungen und Planungen, die den Richtwerten zu Grunde liegen.

Art. 28 Erhebungen der Kantone

[1] Die Kantone stellen, im Zuge der Richtplanung (Art. 6–12 RPG), die Fruchtfolgeflächen nach Artikel 26 Absätze 1 und 2 zusammen mit den übrigen für die Landwirtschaft geeigneten Gebieten fest.

[2] Dabei geben sie für jede Gemeinde kartografisch und in Zahlen Lage, Umfang und Qualität der Fruchtfolgeflächen an; sie zeigen, welche Fruchtfolgeflächen in unerschlossenen Bauzonen oder in anderen nicht für die landwirtschaftliche Nutzung bestimmten Zonen liegen.

Art. 29 Sachplan des Bundes

Der Bund legt im Sachplan Fruchtfolgeflächen den Mindestumfang der Fruchtfolgeflächen und deren Aufteilung auf die Kantone fest.

Art. 30 Sicherung der Fruchtfolgeflächen

[1] Die Kantone sorgen dafür, dass die Fruchtfolgeflächen den Landwirtschaftszonen zugeteilt werden; sie zeigen in ihren Richtplänen die dazu erforderlichen Massnahmen.

[2] Sie stellen sicher, dass ihr Anteil am Mindestumfang der Fruchtfolgeflächen (Art. 29) dauernd erhalten bleibt. Soweit dieser Anteil nicht ausserhalb der Bauzonen gesichert werden kann, bestimmen sie Planungszonen (Art. 27 RPG) für unerschlossene Gebiete in Bauzonen.

[3] Der Bundesrat kann zur Sicherung von Fruchtfolgeflächen in Bauzonen vorübergehende Nutzungszonen bestimmen (Art. 37 RPG).

[4] Die Kantone verfolgen die Veränderungen bei Lage, Umfang und Qualität der Fruchtfolgeflächen; sie teilen die Veränderungen dem Bundesamt mindestens alle vier Jahre mit (Art. 9 Abs. 1).

5. Kapitel: Nutzungspläne
1. Abschnitt: Erschliessung

Art. 31 Übersicht über den Stand der Erschliessung

[1] Für die Erfüllung seiner Erschliessungsaufgaben nach Bundesrecht und kantonalem Recht erstellt das Gemeinwesen eine Übersicht über den Stand der Erschliessung.

[2] Die Übersicht zeigt die Teile der Bauzone, die auf Grund abgeschlossener Planung und Erschliessung baureif sind oder bei zielstrebiger Weiterführung der bisher erbrachten Leistungen voraussichtlich innert fünf Jahren baureif gemacht werden können.

[3] Das Gemeinwesen verfolgt die bauliche Entwicklung, stellt die Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet fest und führt die Übersicht nach.

[4] Die Übersicht kann von jeder Person eingesehen werden.

Art. 32 Massnahmen der Kantone

[1] Die kantonale Behörde wacht darüber, dass das Gemeinwesen seine Erschliessungsaufgaben erfüllt.

[2] Insbesondere prüft sie, ob in jenen Fällen, in denen die Bauzonen durch das Gemeinwesen nicht innerhalb der im Erschliessungsprogramm vorgesehenen Frist erschlossen werden, die Nutzungspläne angepasst werden müssen.

[3] Beschwerden und Ersatzforderungen betroffener Eigentümerinnen und Eigentümer wegen Rechtsverweigerung oder Rechtsverzögerung bleiben vorbehalten.

2. Abschnitt: Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone

Art. 33

Zur Erhaltung bestehender Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen können besondere Zonen nach Artikel 18 RPG, beispielsweise Weiler- oder Erhaltungszonen, bezeichnet werden, wenn der kantonale Richtplan (Art. 8 RPG) dies in der Karte oder im Text vorsieht.

3. Abschnitt: Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone

Art. 34 Allgemeine Zonenkonformität von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone (Art. 16a Abs. 1–3 RPG)

[1] In der Landwirtschaftszone zonenkonform sind Bauten und Anlagen, wenn sie der bodenabhängigen Bewirtschaftung oder der inneren Aufstockung dienen oder – in den dafür vorgesehenen Gebieten gemäss Artikel 16a Absatz 3 RPG – für eine Bewirtschaftung benötigt werden, die über eine innere Aufstockung hinausgeht, und wenn sie verwendet werden für:

a. die Produktion verwertbarer Erzeugnisse aus Pflanzenbau und Nutztierhaltung;

b. die Bewirtschaftung naturnaher Flächen.

[2] Zonenkonform sind zudem Bauten und Anlagen, die der Aufbereitung, der Lagerung oder dem Verkauf landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Produkte dienen, wenn:

a. die Produkte in der Region und zu mehr als der Hälfte auf dem Standortbetrieb oder auf den in einer Produktionsgemeinschaft zusammengeschlossenen Betrieben erzeugt werden;

b. die Aufbereitung, die Lagerung oder der Verkauf nicht industriell-gewerblicher Art ist; und

c. der landwirtschaftliche oder gartenbauliche Charakter des Standortbetriebs gewahrt bleibt.

[3] Zonenkonform sind schliesslich Bauten für den Wohnbedarf, der für den Betrieb des entsprechenden landwirtschaftlichen Gewerbes unentbehrlich ist, einschliesslich des Wohnbedarfs der abtretenden Generation.

[4] Die Bewilligung darf nur erteilt werden, wenn:

a. die Baute oder Anlage für die in Frage stehende Bewirtschaftung nötig ist;

b. der Baute oder Anlage am vorgesehenen Standort keine überwiegenden Interessen entgegenstehen; und

c. der Betrieb voraussichtlich längerfristig bestehen kann.

[5] Bauten und Anlagen für die Freizeitlandwirtschaft gelten nicht als zonenkonform.

Art. 34a Bauten und Anlagen zur Energiegewinnung aus Biomasse (Art. 16a Abs. 1bis RPG)

[1] Zulässig sind Bauten und Anlagen, welche benötigt werden für:

a. die Gewinnung von Brenn- oder Treibstoffen;

b. die wärmegekoppelte Produktion von Strom aus den gewonnenen Brenn- oder Treibstoffen;

c. die Produktion von Wärme aus den gewonnenen Brenn- oder Treibstoffen, wenn die notwendigen Bauten und Anlagen innerhalb des Hofbereichs des Standortbetriebs liegen und die Wärme zur Versorgung von Bauten und Anlagen dient, welche zusammen mit dem Hofbereich eine Gebäudegruppe bilden;

d. Leitungen für den Transport der Energie zu geeigneten Abnehmern sowie für die Zuführung der Biomasse und den Abtransport der nach der Energiegewinnung anfallenden Stoffe;

e. die Aufbereitung der zugeführten Biomasse und der nach der Energiegewinnung anfallenden Stoffe.

[2] Die verarbeiteten Substrate müssen zu mehr als der Hälfte ihrer Masse vom Standortbetrieb oder aus Landwirtschaftsbetrieben stammen, die innerhalb einer Fahrdistanz von in der Regel 15 km liegen. Dieser Teil muss mindestens 10 Prozent des Energieinhalts der gesamten verarbeiteten Substrate ausmachen. Die Quellen der restlichen Substrate müssen innerhalb einer Fahrdistanz von in der Regel 50 km liegen. Ausnahmsweise können längere Fahrdistanzen bewilligt werden.

[3] Die ganze Anlage muss sich dem Landwirtschaftsbetrieb unterordnen und einen Beitrag dazu leisten, dass die erneuerbaren Energien effizient genutzt werden.

[4] Die Voraussetzungen von Artikel 34 Absatz 4 müssen erfüllt sein.

Art. 35 Gemeinschaftliche Stallbauten

Bauten und Anlagen für die Tierhaltung, die im Alleineigentum einer natürlichen Person stehen, können für mehrere Betriebe gemeinsam erstellt werden, wenn:

a. die Betriebe eine von der zuständigen kantonalen Amtsstelle anerkannte Betriebs- oder Betriebszweiggemeinschaft bilden;

b. dem Gesuch der von allen Mitgliedern unterzeichnete Gemeinschaftsvertrag beiliegt; und

c. der Gemeinschaftsvertrag zum Zeitpunkt der Baubewilligung noch für mindestens zehn Jahre Gültigkeit hat.

Art. 36 Innere Aufstockungen im Bereich der Tierhaltung

[1] Als innere Aufstockung (Art. 16a Abs. 2 RPG) gilt die Errichtung von Bauten und Anlagen für die bodenunabhängige Tierhaltung, wenn:

a. der Deckungsbeitrag der bodenunabhängigen Produktion kleiner ist als jener der bodenabhängigen Produktion; oder

b. das Trockensubstanzpotenzial des Pflanzenbaus einem Anteil von mindestens 70 Prozent des Trockensubstanzbedarfs des Tierbestandes entspricht.

[2] Deckungsbeitrags- und Trockensubstanzvergleich sind anhand von Standardwerten vorzunehmen. Sofern Standardwerte fehlen, ist auf vergleichbare Kalkulationsdaten abzustellen.

[3] Führt das Deckungsbeitragskriterium zu einem höheren Aufstockungspotenzial als das Trockensubstanzkriterium, so müssen in jedem Fall 50 Prozent des Trockensubstanzbedarfs des Tierbestandes gedeckt sein.

Art. 37 Innere Aufstockungen im Bereich des Gemüsebaus und des produzierenden Gartenbaus

[1] Als innere Aufstockung (Art. 16a Abs. 2 RPG) gilt die Errichtung von Bauten und Anlagen für den bodenunabhängigen Gemüse- und Gartenbau, wenn die bodenunabhängig bewirtschaftete Fläche 35 Prozent der gemüse- oder gartenbaulichen Anbaufläche des Betriebs nicht übersteigt und nicht mehr als 5000 m2 beträgt.

[2] Als bodenunabhängig gilt die Bewirtschaftung, wenn kein hinreichend enger Bezug zum natürlichen Boden besteht.

Art. 38 Bauten und Anlagen, die über eine innere Aufstockung hinausgehen

Der Kanton legt im Rahmen seiner Richtplanung oder auf dem Wege der Gesetzgebung die Anforderungen fest, die bei der Ausscheidung von Zonen nach Artikel 16a Absatz 3

RPG zu beachten sind; massgebend sind dabei die Ziele und Grundsätze nach den Artikeln 1 und 3 RPG.

4. Abschnitt:
Ausnahmen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen

Art. 39 Bauten in Streusiedlungsgebieten und landschaftsprägende Bauten

[1] In Gebieten mit traditioneller Streubauweise, die im kantonalen Richtplan räumlich festgelegt sind und in denen die Dauerbesiedlung im Hinblick auf die anzustrebende räumliche Entwicklung gestärkt werden soll, können die Kantone als standortgebunden (Art. 24 Bst. a RPG) bewilligen:

a. die Änderung der Nutzung bestehender Bauten, die Wohnungen enthalten, zu landwirtschaftsfremden Wohnzwecken, wenn sie nach der Änderung ganzjährig bewohnt werden;

b. die Änderung der Nutzung bestehender Bauten oder Gebäudekomplexe, die Wohnungen enthalten, zu Zwecken des örtlichen Kleingewerbes (beispielsweise Käsereien, holzverarbeitende Betriebe, mechanische Werkstätten, Schlossereien, Detailhandelsläden, Wirtshäuser); der Gewerbeteil darf in der Regel nicht mehr als die Hälfte der Baute oder des Gebäudekomplexes beanspruchen.

[2] Die Kantone können die Änderung der Nutzung bestehender, als landschaftsprägend geschützter Bauten als standortgebunden bewilligen, wenn:

a. Landschaft und Bauten als Einheit schützenswert sind und im Rahmen der Nutzungsplanung unter Schutz gestellt wurden;

b. der besondere Charakter der Landschaft vom Bestand der Bauten abhängt;

c. die dauernde Erhaltung der Bauten nur durch eine Umnutzung sichergestellt werden kann; und

d. der kantonale Richtplan die Kriterien enthält, nach denen die Schutzwürdigkeit der Landschaften und Bauten zu beurteilen ist.

[3] Bewilligungen nach diesem Artikel dürfen nur erteilt werden, wenn:

a. die Baute für den bisherigen Zweck nicht mehr benötigt wird;

b. die Umnutzung keine Ersatzbaute zur Folge hat, die nicht notwendig ist;

c. die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur im Wesentlichen unverändert bleiben;

d. höchstens eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Erschliessung notwendig ist und sämtliche Infrastrukturkosten, die im Zusammenhang mit der vollständigen Zweckänderung anfallen, auf den Eigentümer überwälzt werden;

e. die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der restlichen Parzellenfläche und der angrenzenden Parzellen nicht gefährdet ist;

f. keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Art. 24 Bst. b RPG).

Art. 40 Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe (Art. 24b RPG)

[1] Die Bewilligung eines nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebs setzt voraus, dass:

a. dieser innerhalb des Hofbereichs des landwirtschaftlichen Gewerbes liegt;

b. dieser so beschaffen ist, dass die Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Gewerbes gewährleistet bleibt;

c. der Hofcharakter im Wesentlichen unverändert bleibt;

d. es sich um ein Gewerbe im Sinne von Artikel 5 oder 7 des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht handelt.

[2] Der Nachweis, dass ein Betrieb auf ein Zusatzeinkommen angewiesen ist (Art. 24b Abs. 1 RPG), ist mit einem Betriebskonzept zu erbringen.

[3] Als Nebenbetrieb mit einem engen sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe gelten insbesondere:

a. Angebote des Agrotourismus wie Besenwirtschaften, Schlafen im Stroh, Gästezimmer auf dem Bauernhof, Heubäder;

b. sozialtherapeutische und pädagogische Angebote, bei denen das Leben und soweit möglich die Arbeit auf dem Bauernhof einen wesentlichen Bestandteil der Betreuung ausmachen.

[4] Steht für die Einrichtung eines nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebs nach Artikel 24b Absatz 1bis RPG in den bestehenden Bauten und Anlagen kein oder zu wenig Raum zur Verfügung, so dürfen Anbauten oder Fahrnisbauten bis zu einer Fläche von 100 m2 zugelassen werden.

[5] Sind die Voraussetzungen für eine Bewilligung nach Artikel 24b RPG nicht mehr erfüllt, so fällt die Bewilligung dahin. Die zuständige Behörde stellt dies durch Verfügung fest. Auf Gesuch hin ist in einem neuen Bewilligungsverfahren zu entscheiden, ob der nichtlandwirtschaftliche Nebenbetrieb gestützt auf eine andere Bestimmung bewilligt werden kann.

Art. 41 Anwendungsbereich von Artikel 24c RPG

Artikel 24c RPG ist anwendbar auf Bauten und Anlagen, die seinerzeit in Übereinstimmung mit dem materiellen Recht erstellt oder geändert wurden, durch die nachträgliche Änderung von Erlassen oder Plänen jedoch zonenwidrig geworden sind.

Art. 42 Änderungen an zonenwidrig gewordenen Bauten und Anlagen

[1] Änderungen an Bauten und Anlagen, auf die Artikel 24c RPG anwendbar ist, sind zulässig, wenn die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt. Verbesserungen gestalterischer Art sind zulässig.

[2] Massgeblicher Vergleichszustand für die Beurteilung der Identität ist der Zustand, in dem sich die Baute oder Anlage im Zeitpunkt der Erlass- oder Planänderung befand.

[3] Ob die Identität der Baute oder Anlage im Wesentlichen gewahrt bleibt, ist unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen. In jedem Fall gelten folgende Regeln:

a. Innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens darf die anrechenbare Bruttogeschossfläche nicht um mehr als 60 Prozent erweitert werden.

b. Ist eine Erweiterung innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens nicht möglich oder nicht zumutbar, so kann sie ausserhalb erfolgen; die gesamte Erweiterung darf in diesem Fall weder 30 Prozent der zonenwidrig genutzten Fläche noch 100 m2 überschreiten; die Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens werden nur halb angerechnet.

[4] Eine Baute oder Anlage darf nur wieder aufgebaut werden, wenn sie im Zeitpunkt der Zerstörung oder des Abbruchs noch bestimmungsgemäss nutzbar war und an ihrer Nutzung ein ununterbrochenes Interesse besteht. Das Gebäudevolumen darf nur so weit wieder aufgebaut werden, dass es die nach Absatz 3 zulässige Fläche umfassen kann. Absatz 3 Buchstabe a ist nicht anwendbar. Sofern dies objektiv geboten erscheint, darf der

Standort der Ersatzbaute oder -anlage von demjenigen der früheren Baute oder Anlage geringfügig abweichen.

Art. 42a Änderung landwirtschaftlicher Wohnbauten zwecks landwirtschaftsfremder Wohnnutzung (Art. 24d Abs. 1 RPG)

[1] Im Rahmen von Artikel 24d Absätze 1 und 3 RPG sind Erweiterungen zulässig, welche für eine zeitgemässe Wohnnutzung unumgänglich sind.

[2] Für landwirtschaftliche Wohnbauten, die rechtmässig bestanden, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebietes im Sinne des Bundesrechts wurde, können innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens Erweiterungen bis zu den Grenzen von Artikel 42 Absatz 3 zugelassen werden.

[3] In beiden Fällen kann der Wiederaufbau nach Zerstörung durch höhere Gewalt zugelassen werden.

Art. 42b Änderung unbewohnter Gebäude oder Gebäudeteile zwecks hobbymässiger Tierhaltung (Art. 24d Abs. 1bis RPG)

[1] Die hobbymässige Tierhaltung gilt als Erweiterung der Wohnnutzung der nahe gelegenen Wohnbaute.

[2] Sie ist an allfällige Möglichkeiten zur Erweiterung der Wohnbaute nach Artikel 42 Absatz 3 oder Artikel 42a Absatz 2 anzurechnen.

Art. 42c Besonders tierfreundliche Haltung (Art. 24d Abs. 1bis RPG)

[1] Wo das Bundesrecht über die Tierschutzgesetzgebung hinaus gehende Kriterien für eine besonders tierfreundliche Haltung festlegt, müssen die in bestehende Bauten und Anlagen eingebauten Einrichtungen für die hobbymässige Tierhaltung diese Anforderungen erfüllen.

[2] Wo das Bundesrecht keine solchen Kriterien festlegt, entscheidet die Bewilligungsbehörde im Einzelfall, welche Mindestvoraussetzungen eine besonders tierfreundliche Haltung gewährleisten.

Art. 43 Zonenwidrig gewordene gewerbliche Bauten und Anlagen (Art. 37a RPG)

[1] Zweckänderungen und Erweiterungen von zonenwidrig gewordenen gewerblichen Bauten und Anlagen, können bewilligt werden, wenn:

a. die Baute oder Anlage rechtmässig erstellt oder geändert worden ist;
b. keine wesentlichen neuen Auswirkungen auf Raum und Umwelt entstehen;
c. die neue Nutzung nach keinem anderen Bundeserlass unzulässig ist;
d. höchstens eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Erschliessung notwendig ist;
e. sämtliche Infrastrukturkosten, die im Zusammenhang mit der Zweckänderung der Bauten und Anlagen anfallen, auf den Eigentümer überwälzt werden;
f. keine wichtigen Anliegen der Raumplanung entgegenstehen.

[2] Die zonenwidrig genutzte Fläche darf um 30 Prozent erweitert werden; Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens werden nur zur Hälfte angerechnet.

[3] Soll die zonenwidrig genutzte Fläche ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens um mehr als 100 m2 erweitert werden, so darf dies nur dann bewilligt werden, wenn die Erweiterung für die Fortführung des Betriebs erforderlich ist.

5. Abschnitt: Anmerkung im Grundbuch

Art. 44

[1] Die zuständige kantonale Behörde lässt bei Bewilligungen im Zusammenhang mit Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen im Grundbuch auf dem betroffenen Grundstück anmerken:

a. die Existenz eines nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebs (Art. 24b RPG);

b. auflösende Bedingungen, unter denen eine Bewilligung erteilt worden ist;

c. die Verpflichtung zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands.

[2] Sie kann weitere Eigentumsbeschränkungen, insbesondere Nutzungs- und Verfügungsbeschränkungen, sowie Bedingungen und Auflagen anmerken lassen.

[3] Das Grundbuchamt löscht eine Anmerkung von Amtes wegen, wenn das Grundstück rechtskräftig in eine Bauzone einbezogen wurde. In den anderen Fällen darf das Grundbuchamt die Anmerkung nur löschen, wenn die zuständige Behörde verfügt hat, dass die Voraussetzungen für die Anmerkung dahingefallen sind.

6. Abschnitt: Raumbeobachtung und Berichterstattung

Art. 45 Raumbeobachtung

[1] Das Bundesamt überprüft, wie sich die Anwendung der Bestimmungen über das Bauen ausserhalb der Bauzonen auf die räumliche Entwicklung und die Landschaft auswirkt.

[2] Die Kantone erteilen dem Bundesamt die zu diesem Zweck erforderlichen Auskünfte.

Art. 46 Mitteilungen der Kantone über die Änderung von Nutzungsplänen

Die Kantone teilen dem Bundesamt rechtzeitig die Änderung von Nutzungsplänen mit, wenn Fruchtfolgeflächen um mehr als drei Hektaren vermindert oder Landschaften, Biotope und Stätten von nationaler Bedeutung beeinträchtigt werden.

Art. 47 Berichterstattung gegenüber der kantonalen Genehmigungsbehörde

[1] Die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde (Art. 26 Abs. 1 RPG) Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigen und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen.

[2] Insbesondere legt sie dar, welche Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet bestehen und wie diese Reserven haushälterisch genutzt werden sollen.

6. Kapitel: Schlussbestimmungen

Art. 48 Aufgaben und Kompetenzen des Bundesamtes

[1] Das Bundesamt nimmt zu raumwirksamen Vorhaben des Bundes Stellung.

[2] Es erarbeitet Grundlagen für die Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten des Bundes, für die Zusammenarbeit mit den Kantonen und für die Förderung der Raumplanung in den Kantonen.

[3] Es leitet das vom Bundesrat eingesetzte bundesinterne Koordinationsorgan.

[4] Es ist im Bereich der Raumplanung zur Beschwerde nach den allgemeinen Bestimmungen über die Bundesrechtspflege berechtigt.

Art. 49 Verfahrenskoordination

Die Pflicht zur Verfahrenskoordination durch die für den Entscheid über Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen zuständige kantonale Behörde (Art. 25 Abs. 2 RPG) besteht sinngemäss nach Artikel 4a der Verordnung vom 4. Oktober 1993 über das bäuerliche Bodenrecht, wenn sie nicht ausschliessen kann, dass die Bewilligung einer Ausnahme vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot nach Artikel 60 des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht oder der Erlass einer Feststellungsverfügung nötig ist, wonach das betroffene Grundstück nicht dem Geltungsbereich des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht untersteht.

Art. 50 Aufhebung bisherigen Rechts

Die Verordnung vom 2. Oktober 1989 über die Raumplanung wird aufgehoben.

Art. 51 Änderung bisherigen Rechts

Die Verordnung vom 4. Oktober 1993 über das bäuerliche Bodenrecht wird wie folgt geändert:
Gliederungstitel vor Art. 4a
...
Art. 4a
...
Gliederungstitel vor Art. 5
Aufgehoben
Art. 5 Sachüberschrift
...

Art. 52 Übergangsbestimmungen

[1] Verfahren, die bei Inkrafttreten dieser Verordnung und der RPG-Änderung vom 20. März 1998 hängig sind, werden nach neuem Recht beurteilt.

[2] Hängige Beschwerdeverfahren werden nach bisherigem Recht zu Ende geführt, sofern das neue Recht für den Gesuchsteller oder die Gesuchstellerin nicht günstiger ist.

Art. 53 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 1. September 2000 in Kraft.

Weitere Gesetze und Verordnungen

Eidgenössische Gesetze

SR 101
Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft
vom 18. April 1999 (Stand am 1. Januar 2008)

SR 700
Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG)
vom 22. Juni 1979 (Stand am 1. Januar 2008)

SR 700.1
Raumplanungsverordnung (RPV)
vom 28. Juni 2000 (Stand am 1. September 2007)

SR 211.412.11
Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991

SR 211.412.210
Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1993

SR 814.20
Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG)
vom 24. Januar 1991 (Stand am 1. Juni 2008)

SR 814.201
Gewässerschutzverordnung (GSchV)
vom 28. Oktober 1998 (Stand am 1. Januar 2008)

SR 814.01
Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG)
vom 7. Oktober 1983 (Stand am 1. Juni 2008)

SR 921.0
Bundesgesetz über den Wald (Waldgesetz, WaG)
vom 4. Oktober 1991 (Stand am 1. Januar 2008)

SR 921.01
Verordnung über den Wald (Waldverordnung, WaV)
vom 30. November 1992 (Stand am 1. Januar 2008)

Kantonale Gesetze (Kanton AG)

SAR 713.100
Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen (Baugesetz, BauG)
vom 19. Januar 1993

SAR 713.111
Allgemeine Verordnung zum Baugesetz (ABauV)
vom 23. Februar 1994

SAR 497.110
Dekret über den Schutz von Kulturdenkmälern (Denkmalschutzdekret)
vom 14. Oktober 1975

Gemeinde (Gränichen AG)

Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Gränichen
vom 31. August 1998 (Änderung vom 10. August 2005 und 8. November 2005)

Kapitel 5

Anhang

Adressen von Fachstellen und Organisationen 127
Literaturhinweise 129
Publikationen Studienarbeiten (vlp-aspan) 130
Glossar 132
Schlusswort 133
Vollzugshilfe zum Bauen ausserhalb Bauzone (Dep. BVU Kt. AG)
Merkblatt „Pferd und Raumplanung“ (are)

Adressen (Raumentwicklung/Raumplanung)

Bundesstellen

Bundesamt für Raumentwicklung
Mühlestrasse 2
3063 Ittigen
031 322 40 60
www.are.admin.ch

Organisationen

Schweizerische Vereinigung für Landesplanung VLP-ASPAN
Seilerstrasse 22
3011 Bern
031 380 76 76
www.vlp-aspan.ch

Kantonale Ansprechstellen

AARGAU
Abteilung Raumentwicklung
Koordinationsstelle Baugesuche
Entfelderstrasse 22
5001 Aarau
062 835 32 90
www.ag.ch/raumentwicklung

APPENZELL-AUSSERHODEN
Planungsamt
Kasernenstrasse 17A
9102 Herisau
071 353 67 90
www.ar.ch

APPENZELL-INNERRHODEN
Bau- und Umweltdepartement
Fachstelle Raumplanung
Gaiserstrasse 8
9050 Appenzell
071 788 93 42
www.ai.ch

BASEL-LANDSCHAFT
Bauinspektorat
Rheinstrasse 29
4410 Liestal
061 925 67 77
www.baselland.ch

BASEL-STADT
Bauinspektorat
Rittergasse 4
4001 Basel
061 267 92 00
www.stadtentwicklung.ch

GRAUBÜNDEN
Amt für Raumplanung
Grabenstrasse 1
7001 Chur
081 257 23 23
www.gr.ch

JURA
Département de l'environnement et de l'équipement. Service de l'amégement du territoire
Section de permis de construire
Rue des Moulins 2
2800 Delémont
032 420 53 10

LUZERN
Raumplanungsamt
Baugesuchszentrale
Murbacherstrasse 21/23
6002 Luzern
041 228 51 83
www.rawi.lu.ch

NEUCHÂTEL
Service de l'aménagement du territoire
Tivoli 22
2003 Neuchâtel
032 889 47 47

NIDWALDEN
Amt für Raumplanung
Breitenhaus
6371 Stans
041 618 72 16
www.nidwalden.ch

URI
Amt für Raumplanung
Rathausplatz 5
6460 Altdorf
041 875 24 36

SOLOTHURN
Amt für Raumplanung
Werkhofstrasse 59
4509 Solothurn
032 627 25 61
www.so.ch

TICINO
Uffucion dele domande di costruzione e dell'esame dell'impatto ambientale
Viale Franscini 17
6501 Bellinzona
091 814 36 70

THURGAU
Amt für Raumplanung
Abteilung Ortsplanung
Verwaltungsgebäude
Promenade
8510 Frauenfeld
052 724 25 27
www.tg.ch/arp

VAUD
Service de l'aménagement du territoire
rue de l'Université 3
1014 Lausanne
021 316 74 28
www.dinf.vd.ch

BERN
Amt für Gemeinden und Raumordnung
Nydeggasse 11/13
3011 Bern
031 633 77 30
ww.jgk.be.ch

FRIBOURG
Direction de l'amégement, de l'environnement et des constructions
rue des Chanoines 17
1701 Fribourg
026 305 36 04
www.fr.ch

GENÈVE
Département de l'aménagement de l'équipement et du logement
Police des constructions
rue David-Dufour 5
1211 Genève 8
022 327 50 00

GLARUS
Baudirektion
Rathaus
8750 Glarus
055 646 64 00
www.gl.ch

OBWALDEN
Koordinationsstelle Baubewilligungen
Dorfplatz 4a
6061 Sarnen
041 666 64 89

ST. GALLEN
Amt für Raumentwicklung
Abteilung Bauen ausserhalb der Bauzone
Lämmlisbrunnenstrasse 54
9001 St. Gallen
071 229 46 47
www.sg.ch

SCHAFFHAUSEN
Planungs- und Naturschutzamt
Beckenstube 11
8200 Schaffhausen
052 632 73 87
www.raumplanung.sh.ch

SCHWYZ
Amt für Raumplanung
Bahnhofstrasse 9
6431 Schwyz
041 819 20 19
www.sz.ch/raumordnung

WALLIS/VALAIS
Commission cantonale des constructions (CCC)
rue des Cèdres 11
1950 Sion
027 606 80 81

ZÜRICH
Amt für Raumordnung und Vermessung
Abteilung Baubewilligungen
Stampfenbachstrasse 12
8090 Zürich
043 259 30 48
www.arv.zh.ch

ZUG
Amt für Raumplanung
Aabachstrasse 5
6301 Zug
041 728 54 87
www.zug.ch/raumplanung

Links zum Themen Raumplanung:

www.hsr.ch	Fachhochschule Rapperswil HSR, die einzige Fachhochschule der Schweiz mit einem Raumplanungsstudium
www.fwr.unisg.ch	Hochschule St. Gallen – Institut für Wirtschaftsgeografie und Raumplanung
www.geo.unizh.ch	Universität Zürich – Geografie und Raumplanung
www.nebis.ch	Netzwerk von über 80 Bibliotheken und Informationsstellen in der Schweiz (Hochschulen, Kantonsbibliotheken, Forschungsanstalten, etc.). Online-Bestellungen möglich.
www.ethbib.ethz.ch	Bibliothek der ETH Zürich
www.snl.ch	Schweizerische Landesbibliothek

Literaturhinweise

Raumplanung in der Schweiz – Kurzeinführung. Schweiz. Vereinigung für Landesplanung, VLP-ASPAN, Bern.

Dossier – 1.07. Neue Wohngebäude und Wohnungen ausserhalb der Bauzonen im Zeitraum 2001-2005, Bundesamt für Raumentwicklung.

Kommentar zum Bundesgesetz über Ramplanung, Aemisegger/Kuttler/Moor/Ruch, Schulthess Polygrafischer Verlag/VLP-ASPAN, 1999, ISBN 3 7255 3837 9.

Kommunale Raumplanung in der Schweiz, Gilgen, Kurt. vdf Hochschulverlag AG, Zürich, 2005, ISBN 978-3-7281-2946-8

Einführung in die Raumplanung, VLP-ASPAN, Bern 2004, ISBN 3-908703-57-3.6

Raumplanung in der Gemeinde, Raumplanung im Kanton AR, AI, TG und SG, VLP-ASPAN, 2004

Raumplanung in der Gemeinde, Raumplanung im Kanton AG, VLP-ASPAN, 2002
Raumplanung in der Gemeinde, Raumplanung im Kanton LU, VLP-ASPAN, 2002
Raumplanung in der Gemeinde, Raumplanung im Kanton ZH, VLP-ASPAN, 2001

Begriffe zur Raumplanung, Huser, Bühlmann, Muggli, Elsasser, Koch, Lendi, Wolf
Ein Nachschlagewerk für die Praxis, VLP-ASPAN, Bern 1997, ISBN 3-908703-34-4.

Scheunen ungenutzt – umgenutzt. Denkmalpflege des Kantons Thurgau, 2001, Band 2/2001, Verlag Huber + Co. Frauenfeld, ISBN 3-7193-1249-6.

INFORAUM, Publikationsreihe der Schweiz. Vereinigung für Landesplanung, VLP-ASPAN, Bern.

RAUM&UMWELT, Publikationsreihe der Schweiz. Vereinigung für Landesplanung, VLP-ASPAN, Bern. In dieser Pubikationsreihe sind u.a. erschienen:

- Stichworte zum Bauen ausserhalb der Bauzonen
- Rechtsschutz in der Raumplanung

Erläuterungen zu Artikel 42a der Raumplanungsverordnung, Bundesamt für Raumentwicklung.

Neues Raumplanungsrecht. Erläuterungen zur Raumplanungsrevision und Empfehlungen für den Vollzug, Bundesamt für Raumentwicklung (2000/01)

Bauen ausserhalb der Bauzone – Das neue Raumplanungsgesetz in der Praxis, Grundzüge und Vollzugspraxis in Graubünden. InfoARP 3/01, Amt für Raumplanung Graubünden.

Erläuterungen zur Revision der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 4. Juli 2007, Bundesamt für Raumentwicklung.

Teilrevision des Raumplanungsgesetzes, Dokumentation im Rahmen der Infomationsveranstaltung vom 25. Oktober 2007 des Dep. BVU des Kantons Aargau, Christoph des Quervain, are.

Richtlinie zur Entwässerung landwirtschaftlicher Liegenschaften, mit Beiblätter Hofdünger und Entwässerungsanlagen, Erhebung für die Abwasser- und Hofdüngerverwertung, Kanton Aargau, Abteilung Umwelt, Abteilung Landwirtschaft.

Erläuterungsbericht zur Revision der Ortsplanung der Gemeinde Gränichen, besondere Hinweise zur Weilerzone, 2004, Bericht des Ortsplaners Hugo Wandeler, Zürich.

Wegleitung „Pferd und Raumplanung“ Bundesamt für Raumentwicklung, Mai 2003.

Publikationen

Arbeiten VLP-ASPAN
Studienarbeiten in der Raumplanung

Mit dieser Seite schafft die VLP-ASPAN eine Plattform, auf der Diplomarbeiten, Semesterarbeiten, Dissertationen etc. zu raumplanungsrelevanten Themen einem interessierten Publikum zugänglich gemacht werden können. An Universitäten, Fachhochschulen, der ETH-Zürich oder Lausanne sowie andern Bildungsinstitutionen erscheint eine grosse Anzahl an wertvollen Arbeiten im Bereich der Raumplanung. Viele dieser Arbeiten werden nie veröffentlicht, obwohl sie für Raumplanungsfachleute oder Entscheidungsträger in der Raumplanung von grossem Interesse sein könnten.

Bauten ausserhalb der Bauzonen im Kanton Thurgau

Eine Übersicht über die Veränderungen von 1993-2002
Universität Zürich
Monika Henry, 2004

Seit 1950 hat sich die überbaute Fläche in der Schweiz mehr als verdoppelt. Von diesem Flächenverbrauch sind nicht nur die Bauzonen betroffen, auch ausserhalb der Bauzonen wird gebaut. Bis anhin bestand kein Monitoring-System für diese Bautätigkeit im Kanton Thurgau. Die vorliegende Arbeit soll einen Vorschlag liefern, wie dies überwacht werden könnte. Es werden verschiedene Indikatoren erarbeitet und überprüft. Zudem wird das Monitoring-System bereits einem ersten Test unterzogen, indem die Daten von 1993-2002 ausgewertet werden.

Gestaltung und Einordnung von Bauten ausserhalb der Bauzone im regionalen Kontext

Exposé im MAS Raumplanung ETH Zürich
Stefan Macciacchini, 2006

Aktuelle Beispiele im ursprünglich ländlich geprägten Raum werfen erneut die Frage auf, wie sich Bauten ausserhalb des Siedlungsgebietes einzuordnen und mit welchen Mitteln Neu- und Umbauten unter Berücksichtigung der veränderten Nutzungsansprüche der Eigenart der Landschaft und der bauhistorisch-kulturellen Geschichte des Ortes gerecht werden können. Aufgrund einer Analyse der veränderten Nutzungsansprüche an den ländlichen Raum, einer Beschreibung der Landschaftstypologien und einer kategorischen Untersuchung der wesentlichen Merkmale einer Baute in ihrem kulturhistorischen Kontext werden Möglichkeiten für Richtlinien zur Gestaltung im Umgang mit bestehenden Bauten wie auch Neubauten im Nichtsiedlungsgebiet unter besonderer Berücksichtigung des regionalen und landschaftlichen Zusammenhangs aufgezeigt. Die Anwendung der Methodik wurde auf das Untersuchungsgebiet eines Teilgebietes des Kantons Zürich beschränkt.

Umnutzung landwirtschaftlicher Ökonomiebauten ausserhalb der Bauzonen.

Beleuchtung der Vollzugspraxis von Artikel 24a des Bundesgesetzes über die Raumplanung. Exposé im MAS Raumplanung, ETH Zürich
Carole Zeindler, 2006

Mit der Möglichkeit zur Umnutzung von landwirtschaftlichen Ökonomiebauten sollte u.a. die Rechtsbasis geschaffen werden, um den Strukturwandel in der Landwirtschaft zu erleichtern und die vorhandene Gebäudesubstanz zu erhalten. Das Spektrum der landwirtschaftlichen Ökonomiebauten ist breit und das Umnutzungspotenzial bei der Aufgabe der Bauten entsprechend gross. Die Arbeit zeigt auf, wie die heutige Umsetzungspraxis in Bezug auf die Umnutzungen und den Vollzug aussieht und welche offenen Fragestellungen bestehen.

Zukunft Zürcher Berggebiet 2030

Strategie für eine nachhaltige räumliche Entwicklung
Abschlussarbeit MAS in Raumplanung ETH Zürich
Annette Spoerri, 2007

Das Zürcher Berggebiet ist ein voralpines Hügelland am Rand des Metropolitanraums Zürich, das sich über drei Kantone, fünf Bezirke und vier Planungsregionen erstreckt. Es ist dünn besiedelt, verfügt über grosse

Natur- und Landschaftsqualitäten, ein vielfältiges Freizeitangebot, spezifische Wohnstandortqualität, finanzschwache Gemeinden und ein mittelmässiges OeV-Angebot. Die Herausforderungen der Zukunft sind gross: Berglandwirtschaft im Strukturwandel, Siedlungsdruck, zunehmende Freizeitgesellschaft, Klimawandel, wachsende Mobilität. Die Vision für das Zürcher Berggebiet bis 2030 zeichnet das Bild einer multifunktionalen, ländlichen Modellregion mit leicht wachsender Bevölkerung, innovativer Landwirtschaft, einer kleinen, auf Nischen spezialisierten Wirtschaft, einer haushälterischen, regional koordinierten Raumnutzung, innovativ in Wert gesetzter Natur und Landschaft sowie gut genutzter einheimischer, erneuerbarer Energien. Die Strategie, die für die nachhaltige räumliche Entwicklung vorgeschlagen wird, basiert auf den Schlüsselprojekten: Umsetzung Mehrjahresprogramm der Neuen Regionalpolitik, Reform der Gebietsstrukturen, Regionaler Naturpark, Räumliches Entwicklungskonzept sowie ein Modellvorhaben Erneuerbare Energien.

Toggenburg 2026 – leer stehende Einfamilienhäuser?

Abschlussarbeit MAS in Raumplanung ETH Zürich
Patrick Rösch, 2007

Seit längerer Zeit ist im ländlichen Raum der Schweiz ein eigentlicher Boom beim Bau von Einfamilienhäusern festzustellen. Zahlreiche Einfamilienhaussiedlungen in abgelegenen, ländlichen Gemeinden sind Zeugen hiervon. Fachleute warnen davor, dass infolge demographischer Veränderungen die Nachfrage nach diesen Liegenschaften bereits in zwanzig Jahren deutlich kleiner sein könnte. Im Rahmen der vorliegenden Arbeit wird geprüft, ob diese Befürchtung für die Gemeinden im Toggenburg gerechtfertigt ist und folglich mit einer zunehmenden Anzahl leer stehender Einfamilienhäuser gerechnet werden muss. Vertiefte Untersuchungen über die künftige Bevölkerungsentwicklung und die damit verbundene Nachfrage nach ständig bewohnten Einfamilienhäusern zeigen, dass sich bis 2026 nicht nur - aber vor allem - die Zentren (Wattwil, Ebnat-Kappel, Nesslau-Krummenau) sowie die Gemeinde Lichtensteig mit einer zunehmenden Anzahl leer stehender Einfamilienhäuser konfrontiert sehen werden. Diese vier Gemeinden zeigen nämlich bereits ab 2005 eine rückläufige Nachfrage nach ständig bewohnten Einfamilienhäusern. In allen anderen Gemeinden des Toggenburgs wird hingegen die Nachfrage nach ständig bewohnten Einfamilienhäusern, trotz rückläufiger Bevölkerungsentwicklung, vorerst noch ansteigen. Die Zunahme der leer stehenden Einfamilienhäuser bis 2026 ist in diesen Gemeinden entsprechend weniger gross. Nach 2026 werden sich jedoch alle Gemeinden im Toggenburg mit einer zunehmenden Anzahl leer stehender Einfamilienhäuser konfrontiert sehen. In Anbetracht dieser langfristigen Prognose ist in allen Gemeinden im Toggenburg bei Einzonungen für Einfamilienhäuser äusserste Zurückhaltung geboten. Zudem ist bei noch nicht erschlossenem Bauland für Einfamilienhäuser auch eine allfällige Auszonung in Betracht zu ziehen. Im Gegenzug gilt es die Dorfkerne zu stärken. Diesbezüglich ist ein angemessenes Angebot an zentral gelegenen, zeitgemässen Wohnungen für ältere Personen zur Verfügung zu stellen. Zur Unterstützung der Ortsplanung könnte zudem ein Wohngebäude-Monitoring, beispielsweise bei der kantonalen Gebäudeversicherungsanstalt, eingerichtet werden.

Glossar

Die Auflistung erklärt übliche Abkürzungen aus meiner Praxisarbeit, wie sie im Schriftverkehr der Baubehörden verwendet werden.

aBGF	Die anrechenbare Bruttogeschossfläche resultiert aus der Summer aller Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte, die dauerhaft für das Wohnen genutzt werden können. Nicht angerechnet werden Flächen mit einer lichten Höhe von weniger als 1 m sowie die Nebenflächen (NBF). Als aBGF zählen die Teile der Nutzfläche eines Gebäudes, die für das Wohnen und Arbeiten bestimmt sind sowie die für die Erschliessung dienenden Verkehrsflächen wie Flure, Korridore, Treppen und Aufzüge.
ABauV	Allgemeine Verordnung zum Baugesetz des Kantons Aargau vom 23. Februar 1994 (SAR 713.111)
are	Bundesamt für Raumentwicklung
Art.	Artikel von Bundesgesetzen, (§=Kantons-, Gemeindegesetze)
AZ	Ausnützungsziffer (Bruttogeschossfläche)
BauG	Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen des Kantons Aargau (Baugesetz) vom 19. Januar 1993
BGBB	Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (SR 211.412.11)
BNO	Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Gränichen vom 31. August 1998 (Änderung vom 10. August 2005 und 8. November 2005)
BV	Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999, Stand am 1. Januar 2008 (SR101)
Dep. BVU	Departement Bau Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau
NBF	Nebenfläche wie zu Wohnungen gehörende Keller, Estrich- und Trockenräume, Waschküchen, Abstellräume, Fahrzeugeinstellräume, Schutzräume und Kehrichträume, Heizungs- und Tankräume, Haustechnikräume, offene Erdgeschosshallen, überdeckte offene Dachterrassen, offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen, Ställe und Futterlagerflächen für die Hobbytierhaltung.
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz, SR 700) vom 22. Juni 1979, Stand am 1. Januar 2008.
RPV	Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (SR 700.1) vom 28. Juni 2000, Stand am 1. September 2007
SAR ...	Systematische Sammlung des Aarg. Rechts
SAK	Standardarbeitskraft (BGBB)
SR	Schutzraum (Zivilschutz)
SR ...	Systematische Sammlung des Bundesrechts
VBB	Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1993 (SR 211.412.210)

Schlusswort

Mit dem Handbuch „Bauen ausserhalb Bauzone - BaB“ können anhand der Flussdiagramme (Matrix A - G) und der Textbeilagen Baugesuche klar abgegrenzt werden und einer bestimmten Nutzungsart zugewiesen werden. Möglich sind auch Kombinationen von Nutzungsweisen.

Die Literatur die ich für die Erarbeitung des Grundlagenwissens verwendet habe, ist in Kapitel 5 aufgelistet. Zahlreiche Akten der Gemeinde Gränichen, der Abteilung für Baubewilligungen des Departementes Bau Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau, aus Verwaltungs- und Bundesgericht, etc. haben praxisbezogene Hinweise für die vorliegende Arbeit vermittelt.

Zum Schluss möchte ich mich für die Unterstützung und Zugang zu Informationen beim Gemeinderat Gränichen bedanken, wie auch beim Departement Bau Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau, beim Bundesamt für Raumentwicklung, Bern und bei der Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung VLP-ASPAN, Bern.

Franz von Matt

Gränichen, im Juni 2008 und August 2009

© 2009, Franz von Matt, 5722 Gränichen

Anhang

- **Interne Vollzugshilfe des Departementes Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau zum Bauen ausserhalb der Bauzone**
  (Stand: April 2008)

- **Wegleitung „Pferd und Raumplanung“ des Bundesamtes für Raumentwicklung**
  (Stand: Mai 2003)

KANTON AARGAU

Departement
Bau, Verkehr und Umwelt
Abteilung für Baubewilligungen

Postfach
Telefon 062 835 33 00
Telefax 062 835 33 09

5001 Aarau, 13. Februar 2003

Interne Vollzugshilfe des Departements Bau, Verkehr und Umwelt zum Bauen ausserhalb der Bauzone

(Stand: April 2008)

Seit 1. September 2007 sind die neuen Änderungen des eidgenössischen Raumplanungsrechts (RPG[1] und RPV[2]) in Kraft. Bei den nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieben sollen künftig Tätigkeiten, die einen engen sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe aufweisen (z.B. Schlafen im Stroh), gegenüber dem bisherigen Recht privilegiert werden. Soweit ein hinreichend enger Bezug zur Landwirtschaft besteht, sollen künftig unter bestimmten Voraussetzungen auch Bauten und Anlagen zonenkonform sein, die für die Produktion von Energie aus Biomasse erforderlich sind. Schliesslich sollen bestehende Gebäude, die für die Landwirtschaft nicht mehr benötigt werden, künftig besser genutzt werden können, sei dies für das nichtlandwirtschaftliche Wohnen, sei dies für die hobbymässige und artgerechte Tierhaltung.

Für die vorliegende Vollzugshilfe gilt:

Massgebend sind in erster Linie das Gesetz und die Rechtsprechung der Gerichte, konkret das Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 und die Praxis des Bundesgerichts. Das kantonale Baugesetz hat nur wenig Spielraum. Zu berücksichtigen sind ebenfalls Bereiche des Umweltschutz und Natur- und Landschaftsschutzes. Vor allem die Rechtsprechung verändert sich laufend. Die Behörden müssen sich entsprechend anpassen.

Die Vollzugshilfe enthält Weisungen für die Mitarbeitenden der kantonalen Verwaltung, anhand derer die massgeblichen Vorschriften des Bundes und des Kantons betreffend das Bauen ausserhalb der Bauzonen verwaltungsintern ausgelegt werden. Weil die gesetzlichen Vorschriften immer als Ausgangslage dienen, wird die Vollzugshilfe der Rechtsprechung der kantonalen und eidgenössischen Gerichte periodisch angepasst.

Die Gliederung der Vollzugshilfe richtet sich grundsätzlich nach derjenigen des Raumplanungsgesetzes. Soweit sich die Artikel der RPV inhaltlich mit derselben Thematik befassen, sind sie in einer zweiten Spalte den Artikeln des RPG zugeordnet. Die kantonale Auslegung findet sich in der dritten Spalte.

[1] Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz).
[2] Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000.

Inhaltsverzeichnis

1. Zonenkonform

1.1. Zonenkonforme Bauten und Anlagen S. 3
- Allgemeine Zonenkonformität
- Ökonomiebauten
- Tierhaltung
- Bauten und Anlagen für die Aufbereitung, die Lagerung oder den Verkauf landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Produkte
- Bauten und Anlagen zur Energiegewinnung aus Biomasse
- Gemeinschaftliche Stallbauten
- Wohnbauten

1.2. Innere Aufstockung S. 6
- Innere Aufstockung im Bereich Tierhaltung
- Innere Aufstockung im Bereich Gemüse- oder Gartenbau
- Landwirtschaftliche Tätigkeit (keine Freizeitlandwirtschaft)

1.3. Bauten und Anlagen, die über die innere Aufstockung hinausgehen S. 7

1.4. Benutzungsverbot und Beseitigung S. 7

2. Zonenfremd

2.1. Standortgebundene Bauten und Anlagen S. 7

2.2. Zweckänderung ohne bauliche Massnahmen S. 8

2.3. Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe S. 8

2.4. Bestehende zonenwidrige Bauten und Anlagen S. 9
- Änderungen und Erweiterungen
- Ersatzbau

2.5. Landwirtschaftsfremde Wohnnutzung und hobbymässige Tierhaltung S. 11

2.6. Zonenfremde gewerbliche Bauten und Anlagen S. 13
- Zweckänderungen und Erweiterungen
- Abstellflächen
- Umgebungsgestaltung und Terrainveränderungen

Grundlagen

- Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG)
- Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV)
- Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB)
- Gesetz über Raumplanung, Umweltschutz und Bauwesen vom 19. Januar 1993 (Baugesetz, BauG)
- Allgemeine Verordnung zum Baugesetz vom 23. Februar 1994 (ABauV)
- Wegleitung "Pferd- und Raumplanung" des ARE (Bundesamt für Raumentwicklung) vom 5. 2003, http://www.news-service.admin.ch/NSBSubscriber/message/attachments/1263.pdf

1. Zonenkonform

1.1. Zonenkonforme Bauten und Anlagen

Art. 16a Abs. 1 und 1bis RPG

Art. 34 Abs. 1 RPV

Allgemeine Zonenkonformität

Zonenkonform sind grundsätzlich Bauten und Anlagen, die der bodenabhängigen Bewirtschaftung und der Produktion verwertbarer Erzeugnisse aus Pflanzenbau und Nutztierhaltung oder der Bewirtschaftung naturnaher Flächen dienen. Neu sind auch Bauten und Anlagen zur Energiegewinnung aus Biomasse zonenkonform.

Ökonomiebauten

Zonenkonform sind Ökonomiebauten und -anlagen die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind. Im produzierenden Gartenbau werden Pflanzensamen gesät oder Setzlinge gepflanzt und gross gezogen. Er ist zu unterscheiden von den nicht zonenkonformen gestalterischen Gartenbaubetrieben. Grundlegender Prozess sowohl bei der Landwirtschaft als auch beim produzierenden Gartenbau ist der Gewinn von organischer Substanz insbesondere durch Photosynthese und Tageslicht. Dies gilt indirekt auch für die Nutztierhaltung, da auch das Tierfutter direkt oder indirekt pflanzlichen Ursprungs ist.
Voraussetzung für die Zonenkonformität von Bauten und Anlagen ist zudem, dass die Bauten nicht der sogenannten Freizeitlandwirtschaft dienen (siehe unten Ziff. 1.2).

Generell gilt als bodenabhängig eine Bewirtschaftung, bei der ein enger Bezug zum natürlichen Boden besteht (keine Trennschicht zum natürlichen Boden).

Tierhaltung

Bezüglich Tierhaltung ist die Bodenabhängigkeit gegeben, wenn für die auf dem Landwirtschaftsbetrieb gehaltenen Tiere der tatsächlich betriebene Futteranbau als Futterbasis in wesentlichem Mass (mindestens $^{2}/_{3}$) ausreicht. Ob genügend eigenes Futter produziert wird, ist für jede auf dem Betrieb gehaltene Tierkategorie (Rindvieh, Schweine, Geflügel, Pferde usw.) anhand einer Trockensubstanzberechnung separat zu prüfen. Der totalisierte Futterbedarf wird hierauf mit der betriebseigenen Futterproduktionsmöglichkeit verglichen.

Die Bauten und Anlagen sind auf den objektiv erforderlichen Umfang zu beschränken. Als Beurteilungsbasis werden insbesondere folgende Arbeitspapiere und Hilfsmittel beigezogen:
FAT – bzw. ART-Berichte (ehemals Forschungsanstalt Tänikon, jetzt Agroscope ART Reckenholz-Tänikon)
LBL – bzw. Agridea-Normen (ehemals Landwirtschaftliche Beratungszentrale Lindau, jetzt Agridea)
BUL – Unterlagen (Beratungsstelle für Unfallverhütung in der Landwirtschaft)
SIA – Normen (Schweiz. Architekten- und Ingenieur-Verein)
VSA – Normen (Verband Schweizer Abwasser- und Gewässerschutzfachleute)
VSS – Normen (Schweiz. Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute)

Auf das Kriterium der Produktion verwertbarer Erzeugnisse wird dort verzichtet, wo die Bauten und Anlagen für die Bewirtschaftung naturnaher Flächen angegehrt werden. In der Regel wird die vorerwähnte Bewirtschaftungsmethode bei Vertragsflächen vorgenommen (Direktzahlungen Bund oder Ökoflächenbeiträge des Kantons). Sie kommt aber auch sonst vor. Bauten und Anlagen in diesem Zusammenhang werden nur zugestanden, wenn es sich nicht um Freizeitlandwirtschaft handelt (vgl. nachstehend Art. 16a Abs. 2 RPG i.V.m. mit Art. 34 Abs. 4 und 5 RPV).

	Art. 34 Abs. 2 RPV	**Bauten und Anlagen für die Aufbereitung, die Lagerung oder den Verkauf landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Produkte** Zonenkonform sind im weiteren Ökonomiebauten und -anlagen, die der Aufbereitung, der Lagerung oder dem Verkauf landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Produkte dienen, wenn die Produkte in der Region und zu mehr als der Hälfte auf dem Standortbetrieb oder auf den in einer Produktionsgemeinschaft zusammengeschlossenen Betrieben erzeugt werden. Als „Region" wird in Anlehnung an die Praxis bei der Zulässigkeit von Betriebsgemeinschaften eine Fahrdistanz von ca. 15 km verstanden. Die Aufbereitung, die Lagerung und der Verkauf dürfen zudem nicht industriell-gewerblicher Art sein, und es muss der landwirtschaftliche oder gartenbauliche Charakter des Standortbetriebs gewahrt bleiben. Ob diese Voraussetzungen eingehalten sind, ist mit folgenden Kriterien zu überprüfen: Räumliche Dimensionierung der Baute/Anlage (inkl. Erschliessungsbedürfnisse) im Vergleich zu den vorhandenen Bauten des Standortbetriebs; es darf nicht der Eindruck eines Verarbeitungsbetriebs oder Lagerhauses entstehen / keine maschinellen und mit hohen Investitionskosten verbundenen Verarbeitungsstufen / kein (permanenter) Einsatz von Fremd-Arbeitskräften.
	Art. 34a RPV	**Bauten und Anlagen zur Energiegewinnung aus Biomasse** Zonenkonform sind auch Bauten und Anlagen zur Energiegewinnung aus Biomasse oder damit im Zusammenhang stehende Kompostanlagen. Im Vordergrund steht die eigentliche Gewinnung von Brenn- und Treibstoffen, aber auch die wärmegekoppelte Produktion von Strom. Zulässig sind auch jene Bauten und Anlagen, welchen eine Hilfsfunktion zukommt, wie Leitungen für den Transport der Energie zu den Abnehmern etc. Schliesslich sind gewisse Bauten und Anlagen zulässig, welche zur Vorbehandlung der Biomasse notwendig sind. Voraussetzung ist, dass ein gewisser Anteil der Biomasse aus dem Standortbetrieb oder aus Landwirtschaftsbetrieben in dessen Umgebung stammt (Art. 34a Abs. 2 RPV). ’ Herkunft der Substrate: – Mindestanteil landwirtschaftliche Substrate aus max. 15 km Fahrdistanz ’ mindestens **10%** Energie und mehr als **50%** Frischmasse – Rest: max. 50 km Fahrdistanz – Ausnahmen von Fahrdistanzen möglich Die Bauten oder Anlagen müssen sich dem Landwirtschaftsbetrieb unterordnen und dazu beitragen, dass die erneuerbaren Energien effizient genutzt werden.
	Art. 35 RPV	**Gemeinschaftliche Stallbauten** Gemeinschaftliche Stallbauten für mehrere Betriebe können in einer Form des Miteigentums erstellt werden. Sie dürfen aber unter bestimmten Voraussetzungen auch im Alleineigentum einer natürlichen Person entstehen. Dies, wenn der Eigentümer Teil einer von der Abteilung Landwirtschaft anerkannten Betriebs- oder Tierhaltungsgemeinschaft ist, deren Vertragsdauer noch eine Laufzeit von mind. 10 Jahren umfasst. Im Baubewilligungsverfahren ist der Gemeinschaftsvertrag beizulegen. Für die zulässige Grösse massgeblich ist das Total derjenigen Ökonomieflächen, welche jedem Betrieb separat zustehen würden. Beim Standortbetrieb ist in erster Linie das bestehende Volumen auszunützen. Neubauten, auch für bisher eigentlich abgedeckte eigene Bedürfnisse, sind dann möglich, wenn ein Ein- oder Erweiterungsbau technisch nicht machbar oder finanziell unzumutbar ist. Das aufgrund des Eingehens einer Betriebsgemeinschaft nicht mehr ursprünglich genutzte Ökonomievolumen beim „Nichtstandortbetrieb" muss in erster Linie zur Deckung anderer berechtigter Ökonomiebautenansprüche ver-

		wendet werden. Werden die anerkennbaren Ansprüche (noch) nicht ausgenutzt oder bereits anders abgedeckt, kann in der frei werdenden Fläche ein nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb eingerichtet werden. ***Auflösung*** Bei einer vorzeitigen Vertragsauflösung ist weiterhin eine zonenkonforme Nutzung sicherzustellen.
	Art. 34 Abs. 3 RPV	**Wohnbauten** Zonenkonform sind Bauten für den Wohnbedarf, der für den Betrieb des entsprechenden landwirtschaftlichen Gewerbes unentbehrlich ist. Massgeblich ist hierfür, dass die Bewilligung von zonenkonformem Wohnraum nur für landwirtschaftliche Gewerbe im Sinne von Art. 7 BGBB in Frage kommt und dass die Baute oder Anlage für die in Frage stehende Bewirtschaftung nötig ist. Wohnraum ist in der Landwirtschaftszone nur bewilligbar, wenn für ein ordnungsgemässes, zonenkonformes Bewirtschaften des Bodens ein dauerndes Verweilen am betreffenden Ort erforderlich ist und dieser von der nächstgelegenen Wohnzone weit entfernt liegt (BGE 121 II 307). Als Richtwert für die erforderliche Grösse gelten: - 180 m^2 BGF für die Betriebsleiterwohnung - und 150 m^2 BGF für das Altenteil. Die effektive Unterteilung in die beiden Wohneinheiten wird jedoch dem Betrieb anheimgestellt. Auch allfälliger Wohnraum für die dritte Generation ist in der Regel in den insgesamt möglichen 330 m^2 BGF zu schaffen. Sitzplätze: Handhabung analog Ziffer 2.4 Bestehende zonenwidrige Bauten und Anlagen (S. 10). Garagen: Maximal sind zwei Garagenplätze (im Sinne von einem Platz pro Wohnung) sowie ein Garagenplatz für ein Betriebsauto bewilligungsfähig. Der für den Landwirtschaftsbetrieb notwendige Wohnraum ist, sofern dies möglich und zumutbar ist, im bestehenden Wohnhaus einzubauen. Ein aus technischen Gründen als freistehendes Stöckli bewilligbares Altenteil muss jedenfalls in unmittelbarer Nähe zum Betriebsleiterwohnhaus errichtet werden. Ein solches Stöckli darf nur zusammen mit dem Hof veräussert werden, weshalb im Grundbuch ein Realteilungsverbot (Betrieb soll als Ganzes erhalten bleiben) angemerkt wird. (vgl. als weitere Bewilligungsvoraussetzung auch Art. 34 Abs. 4 RPV nachstehend)
	Art. 34 Abs. 4 RPV	***Voraussetzung*** Eine weitere Voraussetzung der Zulässigkeit der Erstellung zonenkonformer Bauten und Anlagen ist die Anforderung, dass der Betrieb voraussichtlich längerfristig bestehen kann. Die Beurteilung, die primär von der Abteilung Landwirtschaft vorgenommen wird, ist bei grösseren Bauvorhaben anhand eines Betriebskonzepts vorzunehmen. Dabei ist auf die individuellen betrieblichen und standortspezifischen Gegebenheiten abzustützen. Es wird bei der Beurteilung hilfsweise die Zehnjahresfrist von Art. 35 lit. c RPV beigezogen, auch wenn diese Zeitdauer die Amortisationszeit der Bauten tendenziell unterschreitet.

Art. 16a Abs. 2 RPG	**1.2. Innere Aufstockung**	
		Bauten und Anlagen, die der inneren Aufstockung eines landwirtschaftlichen oder eines dem produzierenden Gartenbau zugehörigen Betriebs dienen, sind ebenfalls zonenkonform. Es ist nicht mehr erforderlich, dass der Betrieb nur mit dem Zusatzeinkommen längerfristig bestehen kann.
	Art. 34 Abs. 1 RPV	Die Zonenkonformität von Ökonomiebauten und -anlagen, die der inneren Aufstockung dienen, besteht ebenfalls nur dann, wenn sie verwendet werden für die Produktion verwertbarer Erzeugnisse aus Pflanzenbau und Nutztierhaltung oder die Bewirtschaftung naturnaher Flächen.
	Art. 36 RPV	**Innere Aufstockung im Bereich der Tierhaltung** Eine innere Aufstockung im Bereich der Tierhaltung ist die Errichtung von Bauten und Anlagen für Tiere, für die auf dem Landwirtschaftsbetrieb der tatsächlich betriebene Futteranbau als Futterbasis nicht im wesentlichen Mass (< $^{2}/_{3}$) ausreicht. Es ist unter diesem Rechtstitel anhand einer standardisierten Trockensubstanz(TS)-Berechnung abstrakt zu prüfen, ob der Betrieb über eine genügende landwirtschaftliche Nutzfläche verfügt, damit er die Tiere mit eigenem Futter ernähren könnte. Gesamthaft betrachtet muss die Bewirtschaftung überwiegend als bodenabhängig beurteilt werden können (TS-Abdeckung mind. 50%). Liegt die TS-Abdeckung zwischen 50 und 70%, muss zusätzlich das Deckungsbeitragskriterium erfüllt werden. Zur Bemessung des Deckungsbeitrags wird auf den Deckungsbeitragskatalog der Agridea abgestellt. Für die Pensionspferdehaltung ist gestützt auf den tatsächlich betriebenen Futteranbau eine ausreichende Futterbasis auszuweisen (>100%). Für die übrigen Tiere gelten die Bestimmungen der bodenabängigen Produktion bzw. der inneren Aufstockung.
	Art. 37 RPV	**Innere Aufstockung im Bereich Gemüse- oder Gartenbau** Die Errichtung einer Baute oder Anlage für den bodenunabhängigen Gemüse- oder Gartenbau gilt dann als zonenkonform, wenn die bodenunabhängig bewirtschaftete Fläche 35 Prozent der gemüse- oder gartenbaulichen Anbaufläche des Betriebs nicht übersteigt und nicht mehr als 5'000 m^2 beträgt. (Vgl. zur Frage der Bodenabhängigkeit die Ausführungen zu Art. 34 Abs. 1 RPV.)
	Art. 34 Abs. 5 RPV	**Landwirtschaftliche Tätigkeit (keine Freizeitlandwirtschaft)** Bauten und Anlagen für die Freizeitlandwirtschaft sind in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform. Freizeitlandwirtschaft liegt vor, wenn: - eine Gewinn- und Ertragsorientierung (wesentliche Wertschöpfung aus der Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte) fehlt und - der Arbeitskräftebedarf aus der Primärproduktion (ohne Verarbeitung, Verkauf und hobbymässige Pferdehaltung usw.) unter 0.2 Standardarbeitskräften (SAK) liegt. Die Haltung von 4 Pferden, auch die Haltung von Pensionspferden in diesem Umfang, wird als Hobby und nicht als Landwirtschaft betrachtet und bei der SAK-Berechnung entsprechend nicht berücksichtigt. Darüber liegt eine gewerbliche Tätigkeit vor.

Art. 16a Abs.3 RPG	**1.3. Bauten und Anlagen, die über die innere Aufstockung hinausgehen**	
	Art. 38 RPV	Keine Frage des Baubewilligungsverfahrens, sondern der Planung
	Art. 39 RPV	**Streusiedlungsgebiete** Streusiedlungsgebiete bestehen im Kanton Aargau keine; auch Unterschutzstellungen von Landschaft und Gebäuden als Gesamtheit und die entsprechenden Richtplankriterien bestehen bis anhin nicht.
Art. 16b RPG	**1.4. Benutzungsverbot und Beseitigung**	
		Bauten und Anlagen, die nicht mehr zonenkonform verwendet werden, bedürfen für jegliche weitere Nutzung oder Nutzungsänderungen einer Bewilligung. Liegt keine bewilligte Nachnutzung vor, untersteht die Baute einem Benutzungsverbot. Wurde die Bewilligung befristet oder mit einer auflösenden Bedingung erteilt, so sind die Bauten und Anlagen bei Wegfall der Bewilligung zu beseitigen, und der frühere Zustand ist wiederherzustellen.

2. Zonenfremd

Art. 24 RPG	**2.1. Standortgebundene Bauten und Anlagen**	
		Bauten und Anlagen und deren Zweckänderungen können ausserhalb der Bauzone als standortgebunden bewilligt werden, wenn der neue Zweck einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Positive Standortgebundenheit liegt vor, wenn eine Nutzung bzw. die dafür bestimmte Baute aus naturbedingt-technischen, betrieblichen oder aus anderen in ihrem sachlichen, objektiven Zweck liegenden Gründen ausreichend stark auf eine bestimmte Lage angewiesen ist. Negativ standortgebunden sind Bauten, deren Auswirkungen die allgemeine Siedlungsnutzung so intensiv beeinträchtigen, dass diese überhaupt nicht oder nur noch unter übermässig erschwerten Bedingungen ausgeübt werden kann. Die Errichtung neuer Bauten für die hobbymässige Tierhaltung (Schafe oder andere Robusthaltung) ist möglich, wenn für die Tiere ein auf höchstens 3 Seiten geschlossener Unterstand errichtet wird und die Tiere ganzjährig draussen gehalten werden. Die Bauten sind in einfacher Konstruktionsweise zu erstellen. Für Schafhaltung werden bspw. 1.5 m^2 pro Mutterschaf als ausreichend erachtet. Es wird verfügt, dass sie bei Aufgabe der Nutzung zu beseitigen oder einer anderen bewilligbaren Nutzung zuzuführen sind. Notwendige Zäune sind i. d. R. als baubewilligungsfreie Weidezäune zu erstellen. Es darf nicht der Eindruck von Einfriedigungen entstehen. Für die Grösse von Bienenhäusern wird hilfsweise auf den Katalog der Biene AG zurückgegriffen. Schleuderräume werden bei einer grossen Distanz zur Wohnliegenschaft oder ab einer Anzahl von 20 Völkern zugestanden. Als Fundamente sind nur sogenannte Ameisensockel zugelassen. Bienenhaltung zu einem Landwirtschaftsbetrieb ist in der Landwirtschaftszone zonenkonform.

Art. 24a RPG	**2.2. Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen**	
		Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen sind ausserhalb der Bauzonen bewilligungsfähig, wenn dadurch keine neuen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt entstehen und sie nach keinem anderen Bundeserlass unzulässig sind. Reine Unterhaltsarbeiten werden nicht als bauliche Massnahmen im Sinne von Art. 24a RPG verstanden. Ob neue Auswirkungen entstehen, ist im Einzelfall abzuklären. Bereits merklich intensivierter Zufahrtsverkehr kann zur Einstufung als neue Auswirkung auf die Umwelt führen.
Art. 24b Abs. 1 RPG	**2.3. Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe**	
	Art. 40 Abs. 1 + 2 RPV	Die Einrichtung eines nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebs in bestehenden Bauten ist ausschliesslich für landwirtschaftliche Gewerbe gemäss Art. 7 BGBB möglich. ***Voraussetzungen*** Bewilligungsfähigkeit besteht nur dann, wenn - das landwirtschaftliche Gewerbe auf die zusätzliche Einkommensquelle angewiesen ist. Grundlage für die Beurteilung bildet ein Betriebskonzept. - der Nebenbetrieb innerhalb des Hofbereichs des landw. Gewerbes und zwar in bestehenden Bauten und Anlagen eingerichtet wird. Betriebsnähe wird hauptsächlich im Sinne der örtlichen Nähe des Betriebszentrums, der Konzentration der landwirtschaftlichen Gebäude verstanden. Obwohl Gesetz und Verordnungstext von der Einrichtung „in“ Bauten und Anlagen sprechen, ist auch z.B. das Lagern von Materialien auf Bauten und Anlagen unter der nachgenannten Bedingung zulässig. - trotz Einrichtung des Nebenbetriebs für den unbefangenen Betrachter der Eindruck eines landwirtschaftlichen Betriebs besteht. - die Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Gewerbes gewährleistet bleibt, also z.B. keine regelmässigen, länger dauernden Ortsabwesenheiten damit verbunden sind.
Art. 24b Abs. 1bis und 1ter	Art. 40 Abs. 3 und 4	Nebenbetriebe mit einem engen sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe können unabhängig vom Erfordernis eines Zusatzeinkommens bewilligt werden. Es können hierfür massvolle Erweiterungen in Form von Anbauten oder Fahrnisbauten zugelassen werden, sofern in den bestehenden Bauten und Anlagen kein oder zu wenig Raum zur Verfügung steht. Die Erweiterung ausserhalb des Gebäudevolumens darf eine Fläche von 100 m^2 nicht überschreiten. Beispiele für Nebenbetriebe mit einem engen sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe: - Angebote des Agrotourismus wie Besenwirtschaften, Schlafen im Stroh, Gästezimmer auf dem Bauernhof (ohne Kochgelegenheit; mit Standard, der nicht auf Dauervermietung einer unabhängigen Wohneinheit ausgerichtet ist), Heubäder. - Sozialtherapeutische und pädagogische Angebote, bei denen das Leben und die Arbeit auf dem Bauernhof einen wesentlichen Bestandteil der Betreuung ausmachen. - Bei Betrieben mit landwirtschaftlicher Pferdehaltung: Reiterstübli Keinen engen sachlichen Bezug haben demgegenüber: - Landmaschinenwerkstätten - Landwirtschaftliche Lohnunternehmen - Landwirtschaftliches Treuhandbüro

Art. 24b Abs. 1 quater		**Wettbewerbsverzerrung** Hinsichtlich Umweltschutz, Arbeitnehmerschutz, Brandschutz, Lebensmittelhygiene usw. gelten bei den Nebenbetrieben die gleichen Voraussetzungen wie bei vergleichbaren Betrieben in den Bauzonen.
Art. 24b Abs. 2 RPG		Der Nebenbetrieb darf nur vom Bewirtschaftenden des landwirtschaftlichen Gewerbes oder dessen Lebenspartnerin oder Lebenspartner geführt werden. Der Betriebsleiter oder sein Lebenspartner muss die entsprechende fachliche Qualifikation mitbringen. Die allfällige Qualifikation anderer Familienangehörigen oder Dritter ist nicht massgeblich. Personal, das überwiegend oder ausschliesslich für den Nebenbetrieb tätig ist, darf nur für Nebenbetriebe nach Absatz 1bis angestellt werden. In jedem Fall muss die in diesem Betriebsteil anfallende Arbeit zum überwiegenden Teil durch die Bewirtschafterfamilie gewährleistet sein.
	Art. 40 Abs. 5 RPV	**Bewilligungsvoraussetzungen nicht mehr erfüllt** Wenn die Bewilligungsvoraussetzungen nicht mehr erfüllt sind, stellt dies die Bewilligungsbehörde (Gemeinde) mittels Verfügung fest. Die allfällige Fortführung unter einem anderen Titel erfordert ein neues Gesuch. Wenn nach Einrichtung eines nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebs zusätzlicher landwirtschaftlicher Raumbedarf entsteht, muss regelmässig in diesem Rahmen der nichtlandwirtschaftliche Nebenbetrieb eingeschränkt werden. Voraussetzung ist jedoch, dass der Umbau/die Umnutzung der für den Nebenerwerbsbetrieb genutzten Flächen und Räume für den geltend gemachten landwirtschaftlichen Bedarf möglich und zumutbar ist.
		Nebenanlagen der Pferdehaltung Siehe Wegleitung "Pferd und Raumplanung" des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE); abrufbar unter http://www.news-service.admin.ch/NSBSubscriber/message/attachments/1263.pdf
Art. 24b Abs. 3 + 4 RPG		**Grundbuchanmerkung** Die zwingende Grundbuchanmerkung des nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebs, der überdies dem Realteilungsverbot nach Art. 58 bis 60 BGBB untersteht, wird durch die Abteilung für Baubewilligungen verfügt und veranlasst. Werden unter altem Recht bewilligte Nebenerwerbsaktivitäten bewilligungsfähig geändert oder erweitert, wird der ganze Nebenerwerbsbetrieb dem Realteilungsverbot unterstellt (i.d.R. sämtliche Grundstücke).
Art. 24c RPG	**2.4. Bestehende zonenwidrige Bauten und Anlagen**	
	Art. 41 + 42 Abs. 1-3 RPV	**Änderungen und Erweiterungen** Bestehende, bestimmungsgemäss nutzbare Bauten ausserhalb der Bauzonen, die in Übereinstimmung mit dem materiellen Recht erstellt oder geändert wurden und in der Folge durch eine nachträgliche Änderung von Erlassen oder Plänen zonenwidrig geworden sind, unterstehen der Besitzstandsgarantie. Die kantonale Praxis richtet sich nach der Vollzugshilfe zu Art. 24c RPG des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE). Für die Berechnung ist die bisherige kantonale Definition der Bruttogeschossfläche massgebend. Es wird für die Beurteilung der Zulässigkeit einer Erweiterung die vom ARE zur Verfügung gestellte Berechnungshilfe (Excel-Tabelle) verwendet. ***Art. 41 RPV*** *Anwendungsbereich von Artikel 24c RPG* *Artikel 24c RPG ist anwendbar auf Bauten und Anlagen, die seinerzeit in Übereinstimmung mit dem materiellen Recht erstellt oder geändert wurden, durch die nachträgliche Änderung von Erlassen oder Plänen jedoch zonenwidrig geworden sind.*

		Art. 42 RPV *Änderungen an zonenwidrig gewordenen Bauten und Anlagen* *[1] Änderungen an Bauten und Anlagen, auf die Art. 24c RPG anwendbar ist, sind zulässig, wenn die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt. Verbesserungen gestalterischer Art sind zulässig.* *[2] Massgeblicher Vergleichszustand für die Beurteilung der Identität ist der Zustand, in dem sich die Baute oder Anlage im Zeitpunkt der Erlass- oder Planänderung befand.* *[3] Ob die Identität der Baute oder Anlage im Wesentlichen gewahrt bleibt, ist unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen. In jedem Fall gelten folgende Regeln:* *a. Innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens darf die anrechenbare Bruttogeschossfläche nicht um mehr als 60 Prozent erweitert werden.* *b. Ist eine Erweiterung innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens nicht möglich oder nicht zumutbar, so kann sie außerhalb erfolgen; die gesamte Erweiterung darf in diesem Fall weder 30 Prozent der zonenwidrig genutzten Fläche (BNF wird auch berücksichtigt) noch 100 m^2 überschreiten; die Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens werden nur halb angerechnet.* Das ARE ist der Ansicht, dass es vermehrt Situationen geben wird, in denen zwar die rechnerischen Grenzen eingehalten sind, die Identität der Baute aber nicht mehr in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt und daher die Bewilligung zu verweigern ist. Nicht fix anrechenbare Erweiterungen (offene Bauteile; z.B. Balkon, offener Autounterstand, Sitzplatz, Verkehrsflächen) werden zum einen in einer Gesamtbetrachtung gewichtet und beurteilen sich andererseits unter Berücksichtigung vergleichbarer Situationen innerhalb der Bauzonen. Sofern die geltend gemachten Bedürfnisse objektiv betrachtet in bestehenden Bauten gedeckt werden könnten, sind die Erweiterungen generell anrechenpflichtig. Als nicht fix anrechenbare überdachte Erweiterung steht pro Wohnung ein mindestens einseitig offener Sitzplatz von rund 20 m^2 Grösse im Vordergrund. Ein gedeckter Sitzplatz kann zugestanden werden, wenn die dazugehörige Wohnung einen direkten Zugang auf diesen aufweist. Dieser kann zugleich – ohne Anrechnung – als Balkon dienen. Das Bedürfnis nach baulicher Aussenraumgestaltung für Wohnungen in oberen Stockwerken ist über Balkone/ Dacheinschnitte usw. zu decken. Für andere Bedürfnisse (Autounterstand, Holzlager) ist die Limite der Anrechenbarkeit bei rund 25 m^2 grundrissprojektierter Dachfläche pro Wohnung zu ziehen. Ausgangsbasis für das Zugeständnis der Nichtanrechenbarkeit ist eine Minimalwohnungsgrösse von rund 70 m^2. Mit Ausnahme der Sitzplätze ist zudem massgeblich für die Nichtanrechenbarkeit eine mindestens zweiseitige Nichteinwandung.
	Art. 42 Abs. 4 RPV	**Ersatzbau** Die Bewilligung eines Ersatzbaus kommt nur in Betracht, wenn die fragliche Baute oder Anlage vor der Zerstörung oder dem Abbruch noch bestimmungsgemäss nutzbar gewesen ist. Bestimmungsgemäss nutzbar ist eine Baute, wenn sie - gemessen an ihrer Zwecksetzung - noch betriebstüchtig ist. Ein Wohnhaus muss in der Regel als unbewohnbar und somit nicht mehr betriebstüchtig eingestuft werden, wenn es beispielsweise weder über eine funktionsfähige oder sanierungswürdige Heizung noch entsprechende Sanitäreinrichtungen, Kanalisation, Stromversorgung, Kücheneinrichtung bzw. Wasserversorgung verfügt und das Haus weitestgehend ausgehöhlt werden müsste. Für verfallene oder über mehrere Jahre verlassene Bauten kommt ein Wiederaufbau nicht in Betracht. Neben der Betriebstüchtigkeit muss die Bauherrschaft auch nachweisen, dass der Rohbau I der Baute von der Bausubstanz her noch intakt ist. Für die Frage, ob ein ununterbrochenes Interesse an der Liegenschaft besteht, kann i.d.R. auf die unter altem Recht für den Wiederaufbau geltende 5-Jahresfrist zurückgegriffen werden.

		Bei einem Wiederaufbau ist zwar eine Erweiterung der Nutzung möglich, aber die Grenzen von 30 Prozent und 100 m^2 werden – gleich wie für Erweiterungen ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens – grundsätzlich beibehalten. Absatz 3 Buchstabe a von Art. 42 RPV ist bei Ersatzbauten nicht anwendbar
Art. 24d RPG	**2.5. Landwirtschaftsfremde Wohnnutzung und hobbymässige Tierhaltung**	
	Art. 42a RPV	**Landwirtschaftsfremde Wohnnutzungen** Art. 24d Abs. 1 RPG regelt, in welchem Ausmass landwirtschaftliche Wohngebäude ausserhalb der Bauzonen verändert werden können, wenn der landwirtschaftliche Bedarf weggefallen ist. Dazu werden drei Grundsätze aufgestellt: - Generell sind Erweiterungen zulässig, die für eine zeitgemässe Wohnnutzung unumgänglich sind. - Für landwirtschaftliche Wohngebäude, die vor dem 1. Juli 1972 erstellt wurden, gelten innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens die grosszügigeren Grenzwerte, wie sie auch für die anderen damals rechtmässig bestehenden Wohngebäude gelten: Die anrechenbare Bruttogeschossfläche kann, unter Einhaltung der gesetzlichen Voraussetzungen, um bis zu 60 % erweitert werden. - Wurden Gebäude durch höhere Gewalt zerstört, dürfen sie wieder aufgebaut werden.
Art. 24d Abs. 1^{bis} RPG	Art. 42b und 42c RPV	**Hobbymässige Tierhaltung** In unbewohnten Gebäuden oder Gebäudeteilen können bauliche Massnahmen zugelassen werden, wenn sie Bewohnern oder Bewohnerinnen einer nahe gelegenen Wohnbaute (im Regelfall bis 100 m Wegdistanz) zur hobbymässigen Tierhaltung dienen und eine besonders tierfreundliche Haltung gewährleisten. Als hobbymässig ist diejenige Tierhaltung anzusehen, welche nicht auf die Erzielung eines Erwerbseinkommens ausgerichtet ist, sondern durch die Eigentümer der Tiere aus Liebhaberei ausgeübt wird und der Freizeitgestaltung dient. Der Aufwand für Pflege und Betreuung der Tiere muss durch die Bewohnerinnen oder Bewohner der nahe gelegenen Wohnbaute bewältigt werden können. Die Wohnbaute kann ausnahmsweise auch innerhalb der Bauzonen liegen, wenn ein unbewohntes Gebäude an die Wohnzone grenzt. Die Grenzen für die zulässigen baulichen Massnahmen ergeben sich insbesondere aus Art. 24d Abs. 3 RPG. Die hobbymässige Tierhaltung gilt als Erweiterung der Wohnnutzung der nahe gelegenen Wohnbaute. Sie ist an allfällige Möglichkeiten zur Erweiterung der Wohnbaute nach Artikel 42 Abs. 3 oder Artikel 42a Absatz 2 RPV anzurechnen. Tierställe in ungeheizter Umgebung sind bei den Berechnungen nach Art. 42 Abs. 3 RPV den Nebenflächen zuzuordnen. Aussenanlagen sind als offene Bauteile im Flächenvergleich nicht fix einzurechnen, dürfen aber die Identität der Baute nicht massgeblich verändern und können so berücksichtigt werden, dass das Mass der zulässigen Erweiterung angemessen reduziert wird.

	Besitzstandsgarantie **(Grundsätzlich ist die Besitzstandsgarantie ausserhalb der Bauzonen vom Bundesrecht abschliessend geregelt.)**	
	§ 68 BauG Kantonale Besitzstandsgarantie Rechtmässig erstellte Bauten, die den geltenden Plänen oder Vorschriften widersprechen, dürfen a) unterhalten und zeitgemäss erneuert werden. Die Nutzungsordnung kann für bestimmte Schutzzonen die zeitgemässe Erneuerung einschränken oder verbieten; b) angemessen erweitert, umgebaut oder in ihrem Zweck geändert werden, wenn dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht wesentlich verstärkt wird und keine besonderen Nutzungsvorschriften entgegenstehen; c) bei Zerstörung durch Brand oder andere Katastrophen wieder aufgebaut werden, wenn an ihrer Nutzung ein ununterbrochenes Interesse besteht und keine überwiegenden Anliegen der Raumplanung entgegenstehen. Der Wiederaufbau hat der zerstörten Baute hinsichtlich Art, Umfang und Lage zu entsprechen. Eine Änderung ist möglich, sofern damit der bisherige Zustand verbessert wird.	Was eine wesentliche Verstärkung der Rechtswidrigkeit ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Massgebend ist hierbei, ob das mit der Rechtsnorm angestrebte Schutzziel erstens weiter beeinträchtigt wird, und ob zweitens diese weitere Beeinträchtigung völlig untergeordneter Natur ist, oder doch ein bestimmtes Mass annimmt. Es gilt, der gleiche Massstab wie bei den unter den bundesrechtlichen Besitzstand gestellten Bauten.
Art. 24d RPG	**§ 69 BauG** Kantonalrechtliche Ausnahmen für Bauten ausserhalb der Bauzonen [1] In landwirtschaftlichen Wohnbauten werden im Rahmen des Bundesrechts landwirtschaftsfremde Wohnnutzungen bewilligt. [2] Unter Schutz gestellte Bauten ausserhalb der Bauzonen dürfen im Rahmen des Bundesrechts geändert werden. Art. 24d RPG ist neu eine Bewilligungsnorm und nicht mehr eine Kompetenznorm.	Mit Inkrafttreten des Gewässerschutzgesetzes am 1. Juli 1972 wurde erstmals eine strenge Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet vorgenommen. Massgeblicher Zeitpunkt für die Ausgangslage hinsichtlich bestehender Flächen und Volumen ist der 1.7.72. Wurde zu einem Landwirtschaftsbetrieb eine Wohnraumerweiterung oder eine Stöcklibaute nach diesem Zeitpunkt zugestanden, gilt dies als Erweiterung, die ihm Rahmen der baulichen Möglichkeiten des Besitzstandes zu berücksichtigen ist. Auch eine Erweiterung in nach dem 1.7.72 erstellten Ökonomieraum gilt als Erweiterung innerhalb des bestehenden Volumens. Als Abgrenzung zur Frage, ob die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur im wesentlichen unverändert bleibt (Art. 24d Abs. 3 RPG) wird der folgende Massstab angewandt, wobei die Überprüfung im Einzelfall vorbehalten bleibt: Als bauliche Aktivitäten zulässig sind die bewilligungsfähigen Massnahmen nach Art. 24c RPG, mit der Einschränkung, dass keine Erweiterungen des bestehenden Gebäudevolumens erfolgen dürfen.

Art. 37a RPG	**2.6. Zonenfremde gewerbliche Bauten und Anlagen**	
	Art. 43 RPV	**Zweckänderungen und Erweiterungen** Für die Beurteilung von Erneuerungen und Wiederaufbauten bei zonenwidrig gewordenen gewerblichen Bauten und Anlagen sind die Art. 24c RPG und Art. 41 und 42 RPV massgeblich. Zweckänderungen oder Erweiterungen bei zonenwidrig gewordenen gewerblichen Bauten und Anlagen werden hingegen unter den Voraussetzungen von Art. 37a RPG und Art. 43 RPV beurteilt. Hierbei ist zunächst der 1. Januar 1980 der massgebliche Zeitpunkt für die Frage der Privilegierung, wobei von dieser auch diejenigen Gewerbebetriebe profitieren, die später die Zonenkonformität verloren haben. Der bauliche Zustand im entsprechenden Zeitpunkt ist Basis für das Ausmass der zulässigen Erweiterungen. Bei den fraglichen Bauten dürfen keine wesentlichen neuen Auswirkungen auf Raum und Umwelt entstehen. Das Störpotential bezüglich Drittinteressen darf sich nicht in belästigender Weise erhöhen. Nutzungskonflikte dürfen weder neu entstehen noch sich massgeblich verstärken. Mit der Zweckänderung oder Erweiterung darf zudem höchstens eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Erschliessung verbunden sein. Welcher Natur eine Erweiterung ist, ist im Einzelfall zu entscheiden. Die Erstellung einer Ausweichstelle entlang einer Strasse wird in der Regel als geringfügig eingestuft werden können, nicht aber der Einbau eines Strassenkoffers in eine Strasse mit Oberflächenteerung. Eine Strassenverbreiterung von rund ½ m ist zumindest dann problematisch, wenn diese auf mehreren Hundert Metern stattfindet. **Abstellflächen** Die Erweiterung von nicht gedeckten Abstellflächen wird, analog der Auslegung von Art. 24c RPG nicht fix angerechnet, jedoch in die Gesamtbetrachtung miteinbezogen. Virtuelle Gewerbeflächen auf üblicher Geschosshöhe werden nicht angerechnet. Die Begrenzung des Volumens wird über die Identität der Baute usw. vorgenommen. Als Schranke der Erweiterung beim Vorliegen einer Existenzgefährdung gilt der Maximalwert von 30%.

Umgebungsgestaltung und Terrainveränderungen

Umgebungsgestaltungen und Terrainveränderungen müssen in jedem Fall entweder zonenkonform, standortgebunden oder im Rahmen der Besitzstandsgarantie zulässig sein (vgl. § 30 Abs. 3 ABauV). Bei der Umgebungsgestaltung ist einer landschaftsgerechten Einordnung besondere Beachtung zu schenken. Gartengestaltungen (Umgebungsveränderungen) im Zusammenhang mit Bauarbeiten ausserhalb der Bauzone sind auf das Notwendige zu beschränken und in den Baugesuchsunterlagen planlich auszuweisen. Wesentliche Veränderungen des Terrains (Aufschüttungen oder Abgrabungen grösser als 100 m^2 oder höher/tiefer als 80 cm) sind baubewilligungspflichtig. Dem Gesuch ist eine ausführliche Begründung der Notwendigkeit des Vorhabens beizulegen. Kunstbauten und Oberflächenbefestigungen sind auf das Minimum zu beschränken.

Eidgenössisches Departement für Umwelt,
Verkehr, Energie und Kommunikation UVEK

Bundesamt für Raumentwicklung
Office fédéral du développement territorial
Ufficio federale dello sviluppo territoriale
Federal Office for Spatial Development

Wegleitung «Pferd und Raumplanung»

Impressum

Herausgeber
Bundesamt für Raumentwicklung (ARE)
Eidg. Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (UVEK)

Produktion
Stabsstelle Information ARE

An der Erarbeitung dieser Wegleitung haben mitgewirkt
Borer Franziska, Nationalgestüt Avenches
Brodmann Christian, Baudepartement des Kantons Aargau
Häberli Peter, Schweizerischer Verband für Pferdesport (SVPS)
Howald Michelle, Bundesamt für Veterinärwesen (BVET)
Meyer Stauffer Florence, Service de l'aménagement du territoire du canton de Neuchâtel
Perregaux du Pasquier Christa, Schweizerische Vereinigung für Landesplanung (VLP/ASPAN)
Rickenbach Andreas, Baudepartement des Kantons Aargau
Rohrbach Rudolf, Bundesamt für Raumentwicklung (ARE)
Ryser Ulrich, Schweizerischer Bauernverband (SBV)
Scheidegger Stephan, Bundesamt für Raumentwicklung (ARE)
Schaub Hans-Ulrich, Finanzdepartement Aargau, Abteilung Landwirtschaft
Steiner Anne-Marie, Bundesamt für Raumentwicklung (ARE)
Steinmann Christian, Schweizerischer Verband für Berufsreiter und Reitschulbesitzer (SVBR)
Sutter Andreas, Amt für Raumplanung des Kantons Thurgau
Wüthrich Hansruedi, Verband Schweizerischer Pferdezuchtorganisationen (VSP)

Grafische Gestaltung
Desk Design, Hinterkappelen
Atelier Grünig, Bern

Fotos
Desk Design, Hinterkappelen; Fritz Heinze, Herisau; Nationalgestüt, Avenches; Ruth Pfefferli, Grenchen
Die Fotos wurden grösstenteils bei Familie Hossle, Hof Bürten, Reigoldswil aufgenommen.

Bezugsquelle
BBL, Vertrieb Publikationen, 3003 Bern, Fax 031 325 50 58,
www.bbl.admin.ch/bundespublikationen, Art.-Nr. 812.032.d. Auch französisch und italienisch erhältlich

5.2003 1500 95958

Wegleitung
«Pferd und Raumplanung»

Vorwort

Wo dürfen welche Bauten und Anlagen für die Pferdehaltung erstellt werden? Die Beantwortung dieser Frage bereitet den rechtsanwendenden Behörden immer wieder Schwierigkeiten. Aber auch jene, die entsprechende Bauten realisieren wollen, sind häufig unsicher, welche Möglichkeiten ihnen das geltende Raumplanungsrecht bietet. Die vorliegende Wegleitung will einen Beitrag zur Beseitigung dieser Unsicherheiten leisten. Sie will den rechtsanwendenden Behörden aber auch den Weg hin zu einer möglichst einheitlichen Praxis weisen.

Mit der vorliegenden Wegleitung sollen sachgerechte, mit dem geltenden Recht im Einklang stehende Lösungen aufgezeigt werden. Zum Teil wurden bestehende Spielräume bewusst ausgeschöpft.

Die Wegleitung wurde zusammen mit einer repräsentativ zusammengesetzten Arbeitsgruppe erarbeitet. Innerhalb der Arbeitsgruppe blieben mit Bezug auf die Thematik der Pensionspferdehaltung Meinungsverschiedenheiten mit der Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung (VLP) bestehen.

Wir hoffen, dass die Wegleitung für alle, die mit Bauten und Anlagen für die Pferdehaltung zu tun haben, zu einem nützlichen Wegbegleiter wird. All jenen, die bei der Erarbeitung der Wegleitung mitgewirkt haben, danken wir bestens.

Prof. Pierre-Alain Rumley
Direktor des Bundesamtes für Raumentwicklung

A Einleitung 6

1 Warum eine Wegleitung? 6

2 Raumplanungsrechtliche Ausgangslage 6

3 Bauten und Anlagen für die Pferdehaltung 7
3.1 Bauten und Anlagen in den Bauzonen 7
3.2 Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone 7
3.2.1 Zonenkonforme Bauten und Anlagen 7
3.2.2 Nicht zonenkonforme Bauten und Anlagen 8
3.3 Bauten und Anlagen in Spezialzonen 8

B Pferdehaltung auf Landwirtschaftsbetrieben in der Landwirtschaftszone 9

1 Vorbemerkungen 9

2 Pferdezucht 9
2.1 Vorbemerkungen 9
2.2 Begriffsumschreibung 10
2.3 Bodenabhängige Bewirtschaftung – Betriebseigene Futtergrundlage 10
2.4 Merkmale landwirtschaftlicher Pferdezucht 10
2.5 Bauten und Anlagen für die landwirtschaftliche Pferdezucht 11
2.6 Rechtsgrundlagen 11

3 Haltung von Pferden als landwirtschaftliche Arbeitstiere oder zum Zweck der Fleisch- oder Stutenmilchproduktion 11

4 Pferdepension 12

5 Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe rund um das Pferd 13
5.1 Begriffsumschreibung und Erscheinungsformen 13
5.2 Fehlende Zonenkonformität 13
5.3 Pferdepension und nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb 13
5.4 Umnutzung bestehender Bauten und Anlagen 14
5.5 Rechtsgrundlage 14

C Nichtlandwirtschaftliche Pferdehaltung 15

1 Vorbemerkungen 15

2 Gewerbliche Pferdehaltung 15
2.1 Vorbemerkungen 15
2.2 Fehlende Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone 15
2.3 Bauten und Anlagen auf gewerblichen Pferdebetrieben 15
2.4 Bestehende zonenwidrige Pferdebetriebe in der Landwirtschaftszone (Art. 37a RPG) 15

3 Hobbymässige Pferdehaltung 16
3.1 Begriffsumschreibung 16
3.2 Hobbymässige Pferdehaltung in der Bauzone 16
3.3 Hobbymässige Pferdehaltung in der Landwirtschaftszone 16

4 Pferdesport 17

D Einzelfragen 19

1 In welchen Fällen darf in der Landwirtschaftszone Wohnraum bewilligt werden? 19

2 Wie viele Pferde können in der Wohnzone zugelassen werden? 19

3 Reitschäden an Weg und Flur 19

Anhang 1:
Pferdehaltung auf Landwirtschaftsbetrieben 21
Nichtlandwirtschaftliche Pferdehaltung 21

Anhang 2:
Bauliche Anforderungen an die tierschutzkonforme Pferdehaltung 22

Anhang 3:
Speziell zu beachtende Punkte bei zonenkonformen Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone 26

Anhang 4:
Aussenanlagen (insbesondere Ausläufe und Ausbildungsplätze) 27

Anhang 5:
Umweltschutzrechtliche Aspekte 29

Anhang 6:
Zusammenstellung der relevanten Bundesgerichtsentscheide 30

Anhang 7:
Massgebliche Rechtsvorschriften des Bundes 31

Anhang 8:
Zusammenstellung der kantonalen Ansprechstellen 35

A Einleitung

1 Warum eine Wegleitung?

→ Die raumplanungsrechtliche Beurteilung fällt je nach Verwendungszweck des Pferdes und je nach Art der Zone unterschiedlich aus.

Pferde sind vielseitig verwendbare Tiere. Sie können gleichermassen landwirtschaftliche Nutztiere (Zucht, Stutenmilch- oder Fleischproduktion, Arbeitstiere), hoch sensible Rennpferde oder hobbymässig gehaltene Haustiere sein, um nur einige Beispiele zu nennen.

Heute ist das Pferd überwiegend im Sport- und Freizeitbereich anzutreffen, was entsprechende Bauten und Infrastrukturanlagen nach sich zieht. Das Interesse am Pferd hat auch Rückwirkungen auf die Landwirtschaft. Auf vielen Bauernhöfen werden heute Pensionspferde gehalten.

Je nach Verwendungszweck des Pferdes und je nach Art der Zone kann sich die bau- und planungsrechtliche Situation völlig unterschiedlich präsentieren. In der Landwirtschaftszone gelten andere Rahmenbedingungen als in einer Gewerbezone. Diese wiederum unterscheidet sich wesentlich von einer Wohnzone. Bauinteressenten und Bewilligungsinstanzen sind oftmals verunsichert, was raumplanungsrechtlich zulässig ist und was nicht. Mit der vorliegenden Wegleitung soll verständlich gemacht werden, wo gestützt auf welche Bestimmungen welche Bauten und Anlagen für die Pferdehaltung realisiert werden können. Zugleich möchte die Wegleitung einen Beitrag leisten zur einheitlicheren Anwendung der Regeln zum Bauen ausserhalb der Bauzonen.

2 Raumplanungsrechtliche Ausgangslage

→ Die Trennung von Bauzonen und Landwirtschaftszone ist eine wichtige Errungenschaft der Raumplanung. Die Landwirtschaftszone ist weitgehend von Überbauungen freizuhalten.

Im Bereich der Raumplanung sind die Aufgaben zwischen Bund und Kantonen wie folgt aufgeteilt:

- Der *Bund* legt die Grundsätze der Raumplanung fest. Er ist dieser Aufgabe mit dem Raumplanungsgesetz (RPG, SR 700) und der Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) nachgekommen.

- Die *Kantone* erlassen im Rahmen der bundesrechtlichen Grundsätze ihre eigenen Bau- und Planungsgesetze und sorgen für den Vollzug sowohl des eidgenössischen als auch des kantonalen Raumplanungsrechts.

Ein zentraler Grundsatz der schweizerischen Raumplanung ist die Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet. Die Errichtung von Bauten im Nichtbaugebiet (das Bauen ausserhalb der Bauzonen) wird vom Bund detailliert und abschliessend geregelt.

Die Gemeinden trennen das Baugebiet vom Nichtbaugebiet, indem sie Zonenpläne erlassen und darin die Bauzone festsetzen. Bauzonen umfassen Land, das sich für die Überbauung eignet und weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird. Die weitere Unterteilung der Bauzonen hinsichtlich Art und Intensität der Nutzung (Wohnzonen, Gewerbezonen, Industriezonen, gemischte Zonen [z.B. Wohn-/Gewerbezone] usw.) ist Sache der Kantone und Gemeinden.

Das Land ausserhalb der Bauzone wird im Allgemeinen, sofern es landwirtschaftlich nutzbar ist, der Landwirtschaftszone zugewiesen. Als Nichtbauzone ist die Landwirtschaftszone weitgehend von Überbauungen freizuhalten. Der Bund hat den Zweck der Landwirtschaftszone und die dort zonenkonformen Bauten und Anlagen in den Artikeln 16 und 16a RPG sowie in den Artikeln 34–38 RPV geregelt.

3 Bauten und Anlagen für die Pferdehaltung

Wie alle Bauten und Anlagen sind auch jene für die Pferdehaltung nur insoweit zulässig, als sie den massgeblichen raumplanungs- und baurechtlichen Vorschriften genügen. Zusätzliche Anforderungen an derartige Bauten ergeben sich aus dem Tierschutzrecht (vgl. hierzu Anhang 2). Im Zusammenhang mit der Pferdehaltung ist überdies spezifischen umweltschutzrechtlichen Aspekten Rechnung zu tragen (vgl. hierzu Anhang 5).

Raumplanerische Grundvoraussetzung für die Erteilung von Baubewilligungen ist, dass die Baute oder Anlage dem Zweck der Zone, in der sie erstellt werden soll, entspricht (Art. 22 Abs. 2 Bst. a RPG).

3.1 Bauten und Anlagen in den Bauzonen

→ **Die verschiedenen Zonen (Gewerbezone, Wohnzone, Industriezone usw.) sind in den kantonalen Planungs- und Baugesetzen sowie in den kommunalen Zonenplänen und Reglementen umschrieben.**

Innerhalb der Bauzonen ist die Festlegung der Zonen und Zonenvorschriften Sache der Kantone und Gemeinden. Die entsprechenden Bestimmungen finden sich zum einen in den kantonalen Planungs- und Baugesetzen, zum anderen in den kommunalen Zonenplänen und -reglementen. Die Gemeinden haben bezüglich der näheren Ausgestaltung der Bauzonen in den meisten Kantonen einen relativ erheblichen Gestaltungsspielraum.

Bauten und Anlagen für Pferde sind mit Immissionen verbunden (Lärm, Geruch, Ungeziefer, Staub usw.). Es muss deshalb jeweils im Einzelfall abgeklärt werden, ob das Bauvorhaben mit dem Zweck der in Frage stehenden Zone vereinbar ist oder nicht (vgl. hierzu die Ausführungen unter D.2). Je nach Art der Zone kann es sich als zonenkonform oder zonenwidrig erweisen.

Für Reitzentren oder Pferdesportanlagen kann sich die Schaffung einer speziellen, auf die spezifischen Bedürfnisse des Reitsports zugeschnittenen Zone als zweckmässig erweisen (vgl. hierzu die Ausführungen unter A.3.3).

3.2 Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone

3.2.1 Zonenkonforme Bauten und Anlagen

→ **In der Landwirtschaftszone sind nur jene Bauten zonenkonform, die der Landwirtschaft dienen.**

Gemäss Artikel 16a RPG und Artikel 34 RPV sind in der Landwirtschaftszone diejenigen Bauten und Anlagen zonenkonform, die für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung, d.h. für die Produktion verwertbarer Erzeugnisse aus Pflanzenbau und Nutztierhaltung, nötig sind. Die Zonenkonformität setzt weiter voraus, dass die Bauten und Anlagen in einer unmittelbaren funktionellen Beziehung zu einem Landwirtschaftsbetrieb stehen. Sodann müssen landwirtschaftliche Bauten hinsichtlich ihrer Ausgestaltung für die konkret in Frage stehende Bewirtschaftung nötig sein; sie dürfen insbesondere nicht überdimensioniert sein. Dort, wo die landwirtschaftliche Bewirtschaftung in den Hintergrund tritt und andere Nutzungen – namentlich hobbymässige oder gewerbliche – den Hauptzweck der Baute bilden, entfällt die Zonenkonformität. Mit

Bezug auf die Freizeitlandwirtschaft wird dies in Artikel 34 Absatz 5 RPV ausdrücklich festgehalten. Der Errichtung einer landwirtschaftlichen Baute dürfen ausserdem am vorgesehenen Standort keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Dies ist etwa der Fall, wenn die vorgesehene Baute das bestehende Orts- oder Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen würde.

3.2.2 Nicht zonenkonforme Bauten und Anlagen

→ **Ausnahmsweise können bestehende Bauten für nichtlandwirtschaftliche Zwecke verwendet werden.**

In den Artikeln 24–24d RPG hat der Gesetzgeber geregelt, in welchen Fällen zonenfremde Bauten und Anlagen ausnahmsweise in der Landwirtschaftszone errichtet oder umgenutzt werden können. Mit Bezug auf die Pferdehaltung kommen vorab *Umbauten* bzw. *Umnutzungen* schon *bestehender Bauten* und *Anlagen* in Betracht. Die entsprechenden Ausnahmebestimmungen werden im Folgenden kurz beleuchtet.

- *Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe (Art. 24b RPG)*

Es handelt sich hier um eine Umnutzungsmöglichkeit, die ausschliesslich dem Inhaber oder der Inhaberin eines *landwirtschaftlichen Gewerbes* offen steht, welches ohne zusätzliche Einkommensquelle nicht weiter bestehen kann. Ist dies der Fall und sind die in Artikel 24b RPG und in Artikel 40 RPV ausdrücklich aufgeführten Voraussetzungen erfüllt, dann können – in bereits bestehenden Bauten und Anlagen, für deren Nutzung kein landwirtschaftlicher Bedarf mehr besteht – bauliche Massnahmen zur Einrichtung eines nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebs bewilligt werden (vgl. hierzu die Ausführungen unter B.5).

Beispiele: Einbau eines Reiterstüblis im Zusammenhang mit der Haltung von Pensionspferden, Pferdevermietung, Pferde-Trekking

- *Umnutzung besitzstandsgeschützter Bauten und Anlagen (Art. 24c RPG)*

Gegenstand der Umnutzung können hier all jene Bauten ausserhalb der Bauzone bilden, die rechtmässig bestanden, durch die nachträgliche Änderung von Erlassen oder Plänen jedoch zonenwidrig geworden sind. Solche Bauten können unter anderem teilweise geändert und massvoll erweitert werden. Diese Änderungsmöglichkeiten können etwa für die hobbymässige Pferdehaltung in Betracht kommen (vgl. hierzu die Ausführungen unter C.3.3).

- *Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen (Art. 24a RPG)*

Artikel 24a RPG ermöglicht Zweckänderungen von Bauten und Anlagen, sofern die neue Nutzung keine baulichen Massnahmen erfordert und keine neuen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt nach sich zieht. Im Bereich der Pferdehaltung kommt als praktischer Anwendungsfall einzig die Umwandlung eines vorbestehenden zonenkonformen Pferdestalls in einen Hobbypferdestall in Betracht. Die Umnutzung von Kuh- oder Schweineställen in Pferdeställe ist unweigerlich mit baulichen Massnahmen und überdies mit neuen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt verbunden. In verstärktem Mass gilt dies auch für die Umnutzung einer Ökonomiebaute, in der nie Tiere gehalten wurden. Als bauliche Massnahme ist insbesondere die Installation von Pferdeboxen anzusehen. Das Gleiche gilt für neue Fensteröffnungen, Türvergrösserungen, Mistlager, befestigte Ausläufe, Isolationen, das Einziehen oder Abbrechen von Mauern oder Decken. All diese Vorkehren können nicht gestützt auf Artikel 24a RPG bewilligt werden.

3.3 Bauten und Anlagen in Spezialzonen

→ **In Spezialzonen können massgeschneiderte Lösungen für Freizeit und Sport geschaffen werden.**

Für Reitzentren oder Pferdesportanlagen lassen sich unter Umständen in bestehenden Bauzonen keine geeigneten Standorte finden. Ein Ausweichen in die Landwirtschaftszone fällt ausser Betracht, da Bauten für Freizeit- und Sportaktivitäten dort nicht zulässig sind. Für solche Fälle haben die Gemeinden die Möglichkeit, Spezialzonen auszuscheiden (z. B. Pferdesportzone). Solche Spezialzonen sind wenn möglich und sinnvoll innerhalb des bestehenden Baugebietes oder am Rande der Bauzonen vorzusehen.

B Pferdehaltung auf Landwirtschaftsbetrieben in der Landwirtschaftszone

1 Vorbemerkungen

In der Landwirtschaftszone ist von entscheidender Bedeutung, ob Pferde auf einem *Landwirtschaftsbetrieb* gehalten werden oder nicht.

Das Raumplanungsrecht des Bundes umschreibt den Begriff des Landwirtschaftsbetriebs nicht explizit, stellt aber verschiedene Anforderungen an das Vorhandensein eines Betriebs:

- Begriffswesentliches Merkmal eines Landwirtschaftsbetriebs ist die Produktion verwertbarer Erzeugnisse aus *Pflanzenbau* oder *Nutztierhaltung* (vgl. Art. 34 Abs. 1 Bst. a RPV; Art. 6 Abs. 1 Bst. a Landwirtschaftliche Begriffsverordnung [LBV, SR 910.91]).
  Pferde sind Raufutter verzehrende Tiere und gelten in der *Landwirtschaftsgesetzgebung* grundsätzlich als landwirtschaftliche Nutztiere (vgl. Art. 27 Abs. 2 LBV). *Raumplanungsrechtlich* gilt aber nicht jedes Pferd als landwirtschaftliches Nutztier, kommt es doch hier auf den Verwendungszweck an. Die landwirtschaftliche Nutztierhaltung dient der Produktion verwertbarer Erzeugnisse (vgl. Art. 34 Abs. 1 Bst. a RPV). Dies sind in erster Linie Fleisch und Milch. Beide Erzeugnisse spielen bei der Pferdehaltung eine untergeordnete Rolle.

- Ein Landwirtschaftsbetrieb setzt einen *dauernden*, auf *Wirtschaftlichkeit* (Gewinnerzielung) ausgerichteten und *organisierten* Einsatz von *Kapital* und *Arbeit* in einem *wirtschaftlich bedeutsamen Umfang* voraus.
  Dies grenzt den Landwirtschaftsbetrieb von der blossen Freizeit- bzw. Hobbylandwirtschaft ab. Ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht wird die oben erwähnten Voraussetzungen in der Regel erfüllen.

- Der Landwirtschaftsbetrieb muss längerfristig existenzfähig sein (Art. 34 Abs. 4 Bst. c RPV).
  Der Vergleich der Betriebsstruktur (Nutzfläche, Milchkontingent, Anzahl Grossvieheinheiten, Gebäudezustand, Parzellenverteilung usw.) mit andern Betrieben des gleichen Typs und der gleichen Region lässt erste Rückschlüsse auf die Existenzfähigkeit eines Landwirtschaftsbetriebs zu. Bei Zweifeln sind vertieftere Abklärungen hinsichtlich der finanziellen Verhältnisse vorzunehmen. In jedem Fall muss längerfristig ein erheblicher Beitrag zur Existenzsicherung auf dem Landwirtschaftsbetrieb erzielt werden können.

2 Pferdezucht

→ **Landwirtschaftliche Zuchtbetriebe verfügen über anerkannte Zuchttiere und marktgerechte Jungtiere. Die Pferde werden überwiegend mit betriebseigenem Futter ernährt.**

2.1 Vorbemerkungen

Die landwirtschaftliche Pferdezucht wurde in den vergangenen Jahren durch die Liberalisierung der Importpraxis (Importeure ausländischer Pferde

sind nicht mehr verpflichtet, Inlandprodukte zu übernehmen) und wegen der verminderten Nachfrage nach Pferden von Seiten der Armee mit erheblichen Strukturänderungen konfrontiert.

Der Markt verlangt heute nach seriös ausgebildeten Reit- und Fahrpferden für Sport und Freizeit. Will der landwirtschaftliche Pferdezüchter diese Nachfrage befriedigen, braucht er eine entsprechende Infrastruktur, um seinen Tiere eine angemessene Grundausbildung geben zu können.

2.2 Begriffsumschreibung

Unter den Begriff der landwirtschaftlichen Pferdezucht kann man zwei Erscheinungsformen subsumieren:

Zucht: Haltung von Zuchtstuten (und ggf. Zuchthengsten) und Aufzucht der aus eigener Zucht stammenden Fohlen.

Aufzucht: Aufzucht von fremden Fohlen, die beim Aufzuchtbetrieb in Pension gegeben werden.

Die Zucht bzw. Aufzucht kann auch die Grundausbildung (reiterliche bzw. fahrerische Erstausbildung) der Jungpferde bis zur Stufe «angeritten» und/oder «eingefahren» umfassen (z.B. bis zum so genannten «Feldtest», der mit den Pferden absolviert werden kann, wenn sie 3–4 jährig sind).

Nicht zur landwirtschaftlichen Pferdezucht gehören über die Grundausbildung hinausgehende *Spezialausbildungen*. So ist die Ausbildung von Renn- oder Springpferden keine landwirtschaftliche Tätigkeit.

2.3 Bodenabhängige Bewirtschaftung – Betriebseigene Futtergrundlage

Bauten und Anlagen können in der Landwirtschaftszone grundsätzlich dann als zonenkonform bewilligt werden, wenn sie der bodenabhängigen Bewirtschaftung dienen. Ein Tierhaltungsbetrieb produziert bodenabhängig, wenn er über eine ausreichende betriebseigene Futtergrundlage verfügt und die Tiere nicht überwiegend mit zugekauftem Futter ernährt werden.

2.4 Merkmale landwirtschaftlicher Pferdezucht

Der landwirtschaftliche bzw. bäuerliche Pferdezuchtbetrieb weist folgende Merkmale auf:

- Die Zucht erfolgt mit anerkannten Zuchttieren
  Zuchtstuten müssen in der Regel über Abstammungspapiere verfügen und im Herdebuch ihrer Rasse eingetragen sein. *Zuchthengste* müssen zur Zucht zugelassen sein.

- Der Betrieb kann aktuell oder künftig marktgerechte Nachzuchtprodukte, z.B. 6 Fohlen innerhalb von fünf Jahren nach Stallbezug, und entsprechende Erlöse vorweisen.

- Der Betriebsleiter bzw. die Betriebsleiterin verfügt über ausreichende Fachkenntnisse in der Pferdezucht.
  Das notwendige Fachwissen kann durch eine landwirtschaftliche Ausbildung oder durch den Besuch von Kursen erworben werden. Dass ausreichende Fachkenntnisse vorhanden sind, kann sich auch aus einem entsprechenden Erfahrungsnachweis ergeben.

Will ein Landwirtschaftsbetrieb neu in die Pferdezucht einsteigen, so hat er in einem Betriebskonzept darzulegen, wie sich der neue Betriebszweig in den bestehenden Landwirtschaftsbetrieb integriert.

2.5 Bauten und Anlagen für die landwirtschaftliche Pferdezucht

→ Neben den für Unterbringung, Fütterung und Auslauf nötigen Bauten kann Zuchtbetrieben auch ein Ausbildungsplatz zugestanden werden.

In der Landwirtschaftszone sind all jene Bauten und Anlagen zulässig, die für den Betrieb einer landwirtschaftlichen Pferdezucht nötig und damit bewilligungsfähig sind.

Dazu gehören die der *Haltung* (Unterbringung, Fütterung, Pflege) der *Zuchttiere* dienenden Bauten und Anlagen (vgl. zu den baulichen Anforderungen an die tierschutzkonforme Pferdehaltung, insbesondere auch bezüglich der Mindestflächen für Ausläufe, sowie zu einigen speziell zu beachtenden Punkten hinsichtlich Standort und Grösse der entsprechenden Bauten und Anlagen die Anhänge 2 und 3):
- Stallungen einschliesslich Auslauf
- Futter- und Einstreulager
- Mistlager
- Platz für die Pferdepflege (Putzen, Waschen, Beschlagen)
- Weidezäune

Für die Aufzucht von Fohlen und die Grundausbildung von Jungpferden bedarf es eines verfestigten Platzes ohne Hartbelag. Die Abmessungen solcher Ausbildungsplätze müssen kleiner als die Mindestturniermasse (20 x 40 m) sein. Möglich ist auch, dass zwar eine Fläche von 800 m^2 zugestanden wird, der Platz aber einseitig ein deutliches Untermass gegenüber den Turniermassen aufweist. Zudem kann die Überdachung des halben Ausbildungsplatzes zugestanden werden (max. 400 m^2).

Der Aufbewahrung von Sätteln und Zaumzeug dient eine *Sattel- und Geschirrkammer*.

Wenn dies nötig ist, um den Pferden ein hinreichendes Mass an Bewegung zu ermöglichen, kann unter Umständen auch eine *Führanlage* bewilligt werden.

2.6 Rechtsgrundlagen

Die unter Ziffer 2.5 aufgeführten Bauten und Anlagen können gestützt auf Artikel 16a RPG in Verbindung mit Artikel 34 RPV – zu beachten sind dabei insbesondere die allgemeinen Voraussetzungen nach Absatz 4 – in der Landwirtschaftszone als zonenkonform bewilligt werden. Die Bewilligungsbehörde kann allfällige Bedingungen und Auflagen, unter denen die Bewilligung erteilt wird, im Grundbuch auf dem betroffenen Grundstück anmerken lassen (Art. 44 Abs. 2 RPV). Auflösende Bedingungen sind zwingend anmerken zu lassen (Art. 44 Abs. 1 Bst. B RPV).

3 Haltung von Pferden als landwirtschaftliche Arbeitstiere oder zum Zweck der Fleisch- oder Stutenmilchproduktion

→ Fleisch- und Stutenmilchproduktion sowie das Halten von Arbeitspferden sind zonenkonform, wenn die Tiere überwiegend mit betriebseigenem Futter ernährt werden.

Wird ein Pferd auf einem Landwirtschaftsbetrieb als Arbeitstier (Zugtier) gehalten, dann handelt es sich dabei, sofern die Tiere überwiegend mit betriebseigenem Futter ernährt werden, um eine landwirtschaftliche Nutzung. Das Gleiche gilt für die Haltung von Pferden zum Zwecke der Fleisch- oder Stutenmilchproduktion.

Für diese Formen der Pferdehaltung genügen folgende Bauten und Anlagen (vgl. zu einigen speziell zu beachtenden Punkten hinsichtlich Standort und Grösse der entsprechenden Bauten und Anlagen den Anhang 3):
- Stallungen einschliesslich Auslauf
- Futter- und Einstreulager
- Mistlager
- Geschirrkammer
- Einrichtungen zur Milchgewinnung (nur bei entsprechend spezialisierten Betrieben)
- Platz für die Pferdepflege (Putzen, Waschen, Beschlagen)
- Weidezäune

Diese Bauten und Anlagen können gestützt auf Artikel 16a RPG in Verbindung mit Artikel 34 RPV – zu

beachten sind dabei insbesondere die allgemeinen Voraussetzungen nach Absatz 4 – in der Landwirtschaftszone als zonenkonform bewilligt werden.

4 Pferdepension

→ Unterbringung, Fütterung und Auslauf von Pensionspferden sind auf einem Landwirtschaftsbetrieb zonenkonform. Nicht zulässig sind Bauten und Anlagen für das Reiten.

Bei der *landwirtschaftlichen* Pferdepension stellt ein *Landwirtschaftsbetrieb* gegen Entgelt seine Stallungen für fremde Pferde (Freizeitpferde, rekonvaleszente Pferde, Gnadenbrotpferde usw.) zur Verfügung.

Die Pferdepension ist in dem Masse zonenkonform, in welchem sie der Haltung *landwirtschaftlicher Nutztiere* gleichgesetzt werden kann, d. h. insoweit, als es um *Unterbringung, Fütterung und Auslauf* der Tiere geht.

Um zu verhindern, dass die Landwirtschaft allmählich in den Hintergrund tritt und der Betrieb sich zu einem gewerblichen Pferdepensions- oder Reitbetrieb entwickelt, soll die zulässige *Anzahl* der Pensionspferde gestützt auf die nachstehenden Voraussetzungen beschränkt werden.

Damit von einer zonenkonformen Pferdepension gesprochen werden kann, müssen in jedem Fall folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- Die Pferdepension erfolgt auf einem *Landwirtschaftsbetrieb* (vgl. zum Begriff des Landwirtschaftsbetriebs die Ausführungen unter B.1).

- Der Landwirtschaftsbetrieb erfüllt auch *ohne Pensionspferde* die Anforderungen an ein *landwirtschaftliches Gewerbe* im Sinne von Art. 7 Abs. 1 BGBB (Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht, SR 211.412.11).

- Der Landwirtschaftsbetrieb verfügt über eine *ausreichende Futterbasis* für die eigenen Tiere und die Pensionspferde (vgl. hierzu die Ausführungen unter B.2.3).

- Der zusätzliche Arbeitsaufwand für die Pensionspferde ist mit dem bisherigen Personalbestand zu bewältigen.

- Die Pensionspferde sind, wenn immer möglich, in bestehenden Bauten unterzubringen. Neubauten sind nur zu gestatten, wenn keine Altbauten vorhanden sind, die für die Landwirtschaft nicht mehr benötigt werden und die durch bauliche Massnahmen für die Pferdehaltung nutzbar gemacht werden könnten.

- Zonenkonform sind nur jene Bauten und Anlagen, die der *Unterbringung, Fütterung oder dem Auslauf* der Pensionspferde dienen. Dazu zählen:
  – Stallungen einschliesslich Auslauf
  – Futter- und Einstreulager
  – Mistlager
  – Weidezäune

Die zonenkonformen Bauten und Anlagen können gestützt auf Artikel 16a RPG in Verbindung mit Artikel 34 RPV – zu beachten sind dabei insbesondere die allgemeinen Voraussetzungen nach Absatz 4 – in der Landwirtschaftszone bewilligt werden. Die Bewilligungsbehörde kann allfällige Bedingungen und Auflagen, unter denen die Bewilligung erteilt wird, im Grundbuch auf dem betroffenen Grundstück anmerken lassen (Art. 44 Abs. 2 RPV). Auflösende Bedingungen sind zwingend anmerken zu lassen (Art. 44 Abs. 1 Bst. b RPV).

Nicht zonenkonform sind demgegenüber all jene Bauten und Anlagen, die dem *Reiten* der Pferde dienen. Dazu gehören – neben den Reithallen – Aussenanlagen aller Art (Reitplätze, Springgärten, Rundbahnen usw.).

Ebenso wenig zonenkonform sind *Einrichtungen* für die *Reiter*. Dazu gehören Umkleideräume, Sattelkammern, Reiterstübli, Parkplätze usw.

Weiter zu beachtende Punkte:

- In der Umgebung müssen genügend Ausreitmöglichkeiten vorhanden sein.

- Die Haltung von Pensionspferden verursacht motorisierten Verkehr seitens der Pferdebesitzer. Der Landwirtschaftsbetrieb muss daher verkehrs-

mässig ausreichend erschlossen sein. Die Neuerrichtung von Parkplätzen ist unzulässig.

• Bei grösseren Bauvorhaben oder Betriebsumstellungen hat der Bewirtschafter ein *Betriebskonzept* vorzulegen, das sich insbesondere zum Verhältnis zwischen der Pferdepension und den übrigen Betriebszweigen äussert.

5 Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe rund um das Pferd

→ **Für gewerbliche Aktivitäten dürfen in der Landwirtschaftszone keine neuen Bauten errichtet werden. Hingegen können bestehende, für die Landwirtschaft nicht mehr benötigte Bauten unter gewissen Voraussetzungen für Nebenerwerbsaktivitäten rund um das Pferd genutzt werden.**

5.1 Begriffsumschreibung und Erscheinungsformen

Viele Landwirte gehen neben ihrem landwirtschaftlichen Haupterwerb einem *ausserlandwirtschaftlichen Nebenerwerb* nach. In der Regel stehen sie dabei in einem *unselbstständigen* Arbeitsverhältnis. Das Nebeneinkommen kann aber auch aus einer *selbstständigen* Erwerbstätigkeit stammen. Unter bestimmten, in Artikel 24b RPG und Artikel 40 RPV festgelegten Voraussetzungen kann eine solche selbstständige Erwerbstätigkeit in den *Gebäulichkeiten des Landwirtschaftsbetrieb* ausgeübt werden. Es handelt sich dann um einen so genannten *nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieb*.

Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe sind auch *rund um das Pferd* denkbar. Beispiele: Gîte d'étape, Kutschenfahrten, Pferde-Trekking, Vermietung eigener Pferde zu Reitzwecken (zum Verhältnis zwischen Pferdepension und nichtlandwirtschaftlichem Nebenbetrieb siehe nachfolgend Ziff. 5.3).

5.2 Fehlende Zonenkonformität

Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe weisen keinen unmittelbaren Bezug zur Produktion landwirtschaftlicher Erzeugnisse und zur Bodenbewirtschaftung auf. Der Umstand, dass Pferde involviert sind, ändert nichts daran, dass es sich um *gewerbliche* Aktivitäten handelt, die in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform sind.

5.3 Pferdepension und nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb

Der Unterschied zur *zonenkonformen* Pferdepension (vgl. oben B. 4) besteht darin, dass sich bei nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieben die Aktivitäten nicht auf Unterbringung, Fütterung und Auslauf der Pferde – grundsätzlich *landwirtschaftliche* Tätigkeiten – beschränken, sondern dass darüber hinausgehende, *gewerbliche* Tätigkeiten stattfinden (z. B. Anbieten von Übernachtungsmöglichkeiten und Gästeverpflegung bei der Gîte d'étape).

Es ist deshalb wichtig, dass bei der Pferdepension zwischen *zonenkonformen* und *zonenfremden*

Dienstleistungen unterschieden wird. Nur solange, als sich das Dienstleistungsangebot auf Unterbringung, Fütterung und Auslauf beschränkt, kann die Pferdepension einer landwirtschaftlichen Tätigkeit gleichgesetzt werden. Alle darüber hinausgehenden Dienstleistungen (z. B. Betrieb eines Reiterstüblis) sind zonenfremd. Sie sind deshalb nur unter den Voraussetzungen eines nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebs möglich.

5.4 Umnutzung bestehender Bauten und Anlagen

Entsprechend den allgemeinen Voraussetzungen für die Einrichtung von nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieben (vgl. Art. 24b RPG und Art. 40 RPV) dürfen die zonenfremden Aktivitäten nur in *bestehenden, für die Landwirtschaft nicht mehr benötigten Bauten* ausgeübt werden. Es dürfen somit *keine neuen Bauten oder Anlagen* erstellt werden. Dies gilt es insbesondere mit Blick auf allfällige Aussenanlagen (Reitplätze, Rundbahnen, Springparcours, Unterstände, Parkplätze usw.) zu beachten. Nebenbetriebe, die derartige Anlagen erfordern, fallen von Vornherein ausser Betracht. Wenn im Rahmen eines nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebs Pensionspferde gehalten werden, ist daher darauf zu achten, dass in der Umgebung genügend Ausreitmöglichkeiten bestehen und der Landwirtschaftsbetrieb verkehrsmässig hinreichend erschlossen ist.

Auf Landwirtschaftsbetrieben, die Raufutter verzehrende Nutztiere halten, kann davon ausgegangen werden, dass die Grundinfrastruktur für die Unterbringung, die Fütterung und den Auslauf von Pferden vorhanden ist. Bedarf es baulicher Anpassungen, dann haben sich diese an den Rahmen von Artikel 24b RPG zu halten. Sofern entsprechender Raum vorhanden ist, dürfen im Zusammenhang mit der Haltung von Pensionspferden auch Einrichtungen für die Pferdebesitzer (z.B. Umkleideräume, Reiterstübli, Sattelkammern, Toiletten) geschaffen werden.

Hervorzuheben ist, dass der nichtlandwirtschaftliche Nebenbetrieb nur vom Bewirtschafter des Landwirtschaftsbetriebs geführt werden darf. Es dürfen keine Personen angestellt werden, die überwiegend für den Nebenbetrieb tätig sind.

5.5 Rechtsgrundlagen

Für nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe rund ums Pferd kann einem *landwirtschaftlichen Gewerbe* eine Ausnahmebewilligung erteilt werden, sofern die Voraussetzungen von Artikel 24b RPG in Verbindung mit Artikel 40 RPV erfüllt sind. Die Bewilligungsbehörde muss den Nebenbetrieb im Grundbuch auf dem betroffenen Grundstück anmerken lassen (Art. 44 Abs. 1 Bst. a RPV). Darüber hinaus kann sie allfällige Bedingungen und Auflagen, unter denen die Bewilligung erteilt wird, anmerken lassen (Art. 44 Abs. 2 RPV). Auflösende Bedingungen sind zwingend anmerken zu lassen (Art. 44 Abs. 1 Bst. b RPV).

C Nichtlandwirtschaftliche Pferdehaltung

→ **Bauten und Anlagen für Gewerbe, Sport oder Hobby sind in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform.**

1 Vorbemerkungen

Aus Sicht der Raumplanungsgesetzgebung ist es entscheidend, ob die Pferdehaltung in der Landwirtschaftszone auf einem *Landwirtschaftsbetrieb* (vgl. zum Begriff oben B.1) erfolgt oder nicht:

- Werden die Pferde auf einem Landwirtschaftsbetrieb gehalten, dann ist zu unterscheiden, ob sie *zonenkonformen* (vgl. oben B. 2–B. 4) oder *zonenfremden* (vgl. oben B. 5) Zwecken dienen. *Zonenfremde* Tätigkeiten sind nur im Rahmen eines *nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebs* zulässig (vgl. oben B. 5).

- Fehlt es an einem Landwirtschaftsbetrieb, dann können Pferde nur in ganz bestimmten, im Raumplanungsgesetz ausdrücklich vorgesehenen *Ausnahmefällen* in der Landwirtschaftszone gehalten werden. Für alle andern Fälle stehen dem nichtlandwirtschaftlichen Pferdehalter die Bauzone oder eine allfällige Spezialzone (vgl. oben A. 3.3) offen.

2 Gewerbliche Pferdehaltung

→ **Reitbetriebe aller Art (Reitzentren, Reithöfe, Reitschulen usw.) und andere gewerbliche Pferdebetriebe (Pferdehandel, Pferdeverleih usw.) haben ihren Platz in der Bauzone oder in einer Spezialzone.**

2.1 Vorbemerkungen

Gewerbliche Pferdebetriebe sind in zweifacher Hinsicht abzugrenzen:

- Im Unterschied zu *Landwirtschaftsbetrieben* weisen gewerbliche Pferdebetriebe keinen unmittelbaren Bezug zur Produktion landwirtschaftlicher Erzeugnisse bzw. zur Bodenbewirtschaftung auf.

- Im Unterschied zu *Hobby*- bzw. *Freizeitaktivitäten* sind gewerbliche Pferdebetriebe auf die Erzielung eines Erwerbseinkommens ausgerichtet.

Beispiele für gewerbliche Tätigkeiten: Reitschule, Pferdepension, Hippotherapie, Pferdehandel, Ponyranch, Pferdevermietung usw.

Untergeordnete gewerbliche Aktivitäten sind auf Landwirtschaftsbetrieben möglich, sofern die Voraussetzungen eines nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebs erfüllt sind (vgl. hierzu die Ausführungen unter B.5).

2.2 Fehlende Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone

Gewerblichen Pferdebetrieben dienende Bauten und Anlagen sind in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform. Sie gehören in die Bauzone oder in eine entsprechende Spezialzone (vgl. hierzu die Ausführungen unter A.3.3).

2.3 Bauten und Anlagen auf gewerblichen Pferdebetrieben

Es gibt die verschiedensten Formen von gewerblichen Pferdebetrieben. Das Ausmass der baulichen Möglichkeiten hängt entscheidend von der in Frage stehenden Zonenart ab. Im Vordergrund stehen hier Gewerbezonen sowie die von etlichen Gemeinden ausgeschiedenen Zonen für Erholung und Sport.

Anders als in der Landwirtschaftszone sind in der Bauzone bzw. in Spezialzonen im Allgemeinen auch *Reithallen und Aussenanlagen aller Art* – und zwar auch solche, welche Turniermasse aufweisen – zulässig. Hinzu kommt die Möglichkeit, *Parkplätze für die Kundschaft* zu erstellen.

2.4 Bestehende zonenwidrige gewerbliche Pferdebetriebe in der Landwirtschaftszone (vgl. Art. 37a RPG)

Vor dem 1. Januar 1980 in der Landwirtschaftszone errichtete (oder seither als Folge von Zonenplanänderungen zonenwidrig gewordene) gewerbliche Pferdebetriebe können in baulicher Hinsicht unter den in Artikel 43 RPV genannten Voraussetzungen neuen Gegebenheiten angepasst werden.

3 Hobbymässige Pferdehaltung

→ Bauten und Anlagen für Hobby- und Freizeitaktivitäten haben ihren Platz nicht in der Landwirtschaftszone, sondern in der Bauzone oder in einer Spezialzone.

3.1 Begriffsumschreibung

Die hobbymässige Pferdehaltung ist nicht auf die Erzielung eines Erwerbseinkommens ausgerichtet. Sie wird aus Liebhaberei ausgeübt und dient der Freizeitgestaltung.

3.2 Hobbymässige Pferdehaltung in der Bauzone

→ Die hobbymässige Pferdehaltung ist in der Bauzone zwar nicht überall, aber doch in ausreichendem Mass möglich.

Innerhalb der Bauzone ist es Sache der Kantone und Gemeinden, die zulässigen Nutzungen festzulegen (vgl. hierzu die Ausführungen unter A. 3.1). Je nachdem können der Hobbypferdehaltung mehr oder weniger grosse Hindernisse im Wege stehen. Geruch, Lärm, Ungeziefer, Staub usw. können zu Problemen mit den Nachbarn führen. Dies gibt jedoch keinen Anspruch, in die Landwirtschaftszone auszuweichen. Der Hobbypferdehalter hat sich vielmehr innerhalb der Bauzone nach geeigneten Alternativen umzusehen. Es ist ihm auch durchaus zumutbar, sein Pferd in einem Pensionsstall einzustellen.

Häufig wird geltend gemacht, eine tiergerechte Haltung von Pferden erfordere genügend Auslauf- und Weideflächen, welche in der Bauzone entweder gar nicht vorhanden oder viel zu teuer und daher nicht realisierbar seien. Das Bundesgericht hat diese Sichtweise ausdrücklich verworfen. Ein Allwetterauslauf sei in der Bauzone nicht zum vornherein ausgeschlossen. Zwar sei eine tiergerechte Haltung von Pferden in der Bauzone teilweise schwierig und nicht überall möglich. Das ändere jedoch nichts daran, dass sie in ausreichendem Mass möglich sei.

3.3 Hobbymässige Pferdehaltung in der Landwirtschaftszone

→ Neue Bauten für die Hobbypferdehaltung sind in der Landwirtschaftszone unzulässig. Hingegen können bestehende Bauten unter bestimmten Voraussetzungen für die Haltung von Pferden genutzt werden.

Die hobbymässige Pferdehaltung ist in der Landwirtschaftszone weder zonenkonform (siehe Art. 34 Abs. 5 RPV) noch ist sie auf einen Standort in dieser Zone angewiesen (vgl. hierzu oben C.3.2). Die Errichtung von Bauten für die Hobbypferdehaltung ist deshalb in der Landwirtschaftszone nicht zulässig.

Mitunter wird von Hobbypferdezüchtern geltend gemacht, sie würden nicht bloss hobbymässig, sondern professionell Landwirtschaft betreiben; ihr Bauvorhaben sei deshalb in der Landwirtschaftszone zonenkonform. In solchen Fällen gilt es, die bloss hobbymässige von der landwirtschaftlichen Pferdezucht abzugrenzen. Wie unter B. 1 ausgeführt, unterscheidet sich der Hobbybetrieb vom echten *Landwirtschaftsbetrieb* dadurch, dass Letzterer auf einem *dauernden*, auf *Wirtschaftlichkeit (Gewinnerzielung)* ausgerichteten und organisierten Einsatz von *Kapital* und *Arbeit* in einem *wirtschaftlich bedeutsamen Umfang* beruht.
Das Erfordernis der *Wirtschaftlichkeit (Gewinnerzielung)* ist erfüllt, wenn die in Frage stehende Aktivität einen namhaften Beitrag an die Existenzsicherung zu leisten vermag. Die Praxis stellt diesbezüglich hohe Anforderungen. *Professionalität* und *Fachwissen* sind zwar notwendige, aber nicht hinreichende Voraussetzungen. Nicht massgebend ist der *Zeitaufwand*. Dies gilt es insbesondere bei nicht berufstätigen Personen im Auge zu behalten, die oftmals einen grossen Teil ihrer Zeit für ihr Hobby aufwenden. Anzumerken ist schliesslich, dass Hobbybetriebe ohnehin ausnahmslos am Kriterium der längerfristigen Existenzfähigkeit (Art. 34 Abs. 4 Bst. c RPV) scheitern würden.

Ausnahmsweise können Pferde auch in der Landwirtschaftszone hobbymässig gehalten werden, nämlich in gewissen Anwendungsfällen von Artikel 24a RPG (vgl. hierzu die Ausführungen unter A.3.2.2) sowie in *besitzstandsgeschützten Bauten*. Auf Letzteres ist im Folgenden näher einzugehen:

In besitzstandsgeschützten Bauten (vgl. hierzu Art. 24c RPG und Art. 41 RPV) können bestehende Räume in Pferdestallungen umgewandelt oder es kann ein Pferdestall angebaut werden, sofern die Identität der Baute gewahrt bleibt (vgl. hierzu Art. 42 Abs. 3 RPV). Voraussetzung ist aber, dass die Änderungsmöglichkeiten nicht schon durch Wohnraumerweiterungen oder anderweitige zonenwidrige Nutzungen ausgeschöpft wurde. Für ein Pferd wird man im Allgemeinen von einem Flächenbedarf von 20–25 m² ausgehen können (Boxe: ca. 10–12 m²; Futter-/Einstreulager: 10–15 m²). Darin nicht eingerechnet sind der Auslauf und das Mistlager. Als offene Bauteile unterstehen diese Anlagen besonderen Regeln, die nachfolgend zu beleuchten sind.

Von der besitzstandsgeschützten Stammbaute *losgelöste, freistehende* Bauten und Anlagen (z. B. Pferdeunterstände auf der Weide oder Sandvierecke) sind nach der Praxis des Bundesgerichts unzulässig.

Das Erfordernis des körperlichen Zusammenhangs wird von *unmittelbar an den Stall anschliessenden Ausläufen* gewahrt (vgl. zu den Ausläufen allgemein Anhang 4).

Als *offener Bauteil* braucht der Auslauf nicht fix in den Flächenvergleich nach Artikel 42 Abs. 3 RPV einbezogen zu werden. Er muss aber bei der Beurteilung, ob die Identität der Baute gewahrt bleibt, berücksichtigt werden.

Für das *Mistlager* gelten analoge Überlegungen wie für den Auslauf.

Der Flächenbedarf pro Pferd (rund 20–25 m², exklusive Auslauf und Mistlager) bewirkt, dass im Rahmen von Artikel 24c RPG maximal 3–4 Pferde hobbymässig gehalten werden können. Diese Anzahl deckt sich mit dem, was Hobbypferdehaltern in Wohnzonen zugestanden werden kann, und verhindert schleichende Umwandlungen in Pferdepensionen oder andere zonenwidrige Aktivitäten.

Wenn besitzstandsgeschützte Bauten für die Pferdehaltung genutzt werden sollen, müssen in der Umgebung genügend Ausreitmöglichkeiten bestehen.

Vgl. zum Ganzen die Erläuterungen zur Raumplanungsverordnung, S. 42 ff., sowie «Bewilligungen nach Artikel 24c RPG: Änderungen an zonenwidrig gewordenen Bauten und Anlagen» in: Bundesamt für Raumentwicklung: Neues Raumplanungsrecht. Erläuterungen zur Raumplanungsverordnung und Empfehlungen für den Vollzug.

4 Pferdesport

→ **Bauten und Anlagen für den Pferdesport (Reithallen, Reitplätze, Rundbahnen usw.) gehören in die Bauzone oder in eine Spezialzone.**

Die Ausübung des Pferdesports, ob Breitensport oder Spitzensport, und die Durchführung von Pferdesportveranstaltungen sind keine landwirtschaftlichen Tätigkeiten. Es ist deshalb konsequent, wenn auch die *Spezialausbildung* von Sportpferden (Rennpferde, Springpferde, Dressurpferde, Militarypferde usw.) nicht der landwirtschaftlichen Pferdezucht zugerechnet wird (vgl. hierzu die Ausführungen unter B.2). Ganz generell gehören dem Pferdesport dienende Bauten und Anlagen, ob öffentlich oder privat, nicht in die Landwirtschaftszone, sondern in die Bauzone oder in entsprechende Spezialzonen (vgl. hierzu die Ausführungen unter A.3.3).

Das Ausmass der baulichen Möglichkeiten hängt von der Umschreibung der in Frage stehenden Zone ab. In Pferdesportzonen können regelmässig auch *Reithallen* und *Aussenanlagen aller Art* – und zwar auch solche, welche Turniermasse aufweisen – erstellt werden. Hinzu kommt regelmässig die

Möglichkeit, *Parkplätze für die Kundschaft* zu erstellen.

D Einzelfragen

1 In welchen Fällen darf in der Landwirtschaftszone Wohnraum bewilligt werden?

Wohnraum ist in der Landwirtschaftszone nur dann zonenkonform, wenn er für den Betrieb des entsprechenden landwirtschaftlichen Gewerbes unentbehrlich ist (vgl. Art. 34 Abs. 3 und 4 RPV). Dies ist dann der Fall, wenn die ständige Anwesenheit des Bewirtschafters aus betrieblichen Gründen erforderlich und die nächst gelegene Wohnzone weit entfernt und schwer erreichbar ist. Bei einem gewerblichen Reitstall hat das Bundesgericht das Erfordernis der ständigen Anwesenheit verneint, weil mangels Zuchttätigkeit keine *trächtigen Stuten* und *Fohlen* zu betreuen waren. Deshalb und aus den nachstehend genannten Gründen wird die Pferdehaltung nur in seltenen Fällen einen berechtigten Anspruch auf neuen Wohnraum auslösen.

- Bei der *Pferdepension* wird sich die Frage nach neuem Wohnraum im Allgemeinen nicht stellen, da sie, um als zonenkonform zu gelten, auf einem *bestehenden Landwirtschaftsbetrieb* ausgeübt werden muss (siehe oben B. 4.1).

- Die *hobbymässige* Pferdehaltung ist in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform. Sie vermag genauso wenig ein Recht auf neuen Wohnraum zu begründen wie *nebenbetriebliche* Aktivitäten.

2 Wie viele Pferde können in der Wohnzone zugelassen werden?

Die Pferdehaltung ist mit Emissionen verbunden. Je grösser die Zahl der gehaltenen Pferde ist, desto intensiver sind die Lärm- und Geruchsimmissionen. Zudem kann bei Pferden, namentlich im Sommer und Herbst, ein Ungezieferproblem entstehen.

Die Zonenreglemente enthalten im Allgemeinen keine spezifischen Bestimmungen zur Pferdehaltung. Wie viele Pferde in einer Wohnzone gehalten werden dürfen, hängt von den in der betreffenden Zone zulässigen Aktivitäten und Immissionen ab. Realistischerweise dürfte die Zahl etwa bei drei bis vier Pferden liegen.

Allfälligen Problemen im Zusammenhang mit den Immissionen (z.B. Lärm oder Geruch) oder tierschutzrechtlichen Anforderungen kann mit geeigneten Bedingungen und Auflagen Rechnung getragen werden.

3 Reitschäden an Weg und Flur

Das Ausreiten von Pferden kann insbesondere bei schlechten Witterungsverhältnissen (durchnässter Boden) zu Weg- und Flurschäden führen. Baubewilligungsbehörden tun deshalb gut daran, diese Problematik im Auge zu behalten, wenn sie Bewilligungen für Reit- und Pensionsställe erteilen. Bei der Pferdepension sowie bei der Umnutzung bestehender Bauten ist das Vorhandensein genügender Ausreitmöglichkeiten ein speziell zu beachtender Punkt (vgl. hierzu die Ausführungen unter B.4 und C.3.3).

Der Reit- oder Pensionsstallbesitzer wird sich seinerseits frühzeitig mit der Thematik auseinandersetzen, um nicht mit unliebsamen Schadenersatzforderungen konfrontiert zu werden.

Es kann sich durchaus lohnen, das Thema auf planerischer Ebene anzugehen, beispielsweise mit dem Instrument eines kommunalen oder regionalen Reitwegkonzepts.

Anhang 1

Pferdehaltung auf Landwirtschaftsbetrieben

Landwirtschaftszone

Massgebend für die bau- und planungsrechtliche Beurteilung sind das *RPG* und die *RPV*. Subsidiär das kantonale und kommunale Recht.

Zonenkonform (RPG 16a, RPV 34) sind Bauten und Anlagen für:
- landwirtschaftliche Pferdezucht
- auf dem Betrieb eingesetzte Arbeitspferde
- Pferdefleisch- oder Stutenmilchproduktion
- Pferdepension (unter bestimmten Voraussetzungen)

Alle andern Aktivitäten rund um das Pferd sind *zonenwidrig* und nur im Rahmen sowie unter den Voraussetzungen eines *nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebs* (RPG 24b, RPV 40) möglich.

Bauzone

Massgebend für die bau- und planungsrechtliche Beurteilung sind das *kantonale* und das *kommunale* Recht.

Nichtlandwirtschaftliche Pferdehaltung

Bauzone

Massgebend für die bau- und planungsrechtliche Beurteilung sind das *kantonale* und das *kommunale* Recht.

Für Reitbetriebe oder Pferdesportanlagen bieten sich *Spezialzonen* als massgeschneiderte Lösungen an.

Landwirtschaftszone

Massgebend für die bau- und planungsrechtliche Beurteilung sind das *RPG* und die *RPV*. Subsidiär das kantonale und kommunale Recht.

Bauten und Anlagen für die nichtlandwirtschaftliche Pferdehaltung sind in der Landwirtschaftszone *zonenwidrig*.

In *bestehenden zonenwidrigen* Bauten und Anlagen können im Rahmen und unter den Voraussetzungen insbesondere von RPG 24a und 24c sowie von RPV 41 und 42 Pferde gehalten werden.

Anhang 2

Bauliche Anforderungen an die tierschutzkonforme Pferdehaltung

Die nachfolgend auszugsweise wiedergegebene Richtlinie des Bundesamts für Veterinärwesen (BVET) vom 23. April 2001 zur Haltung von Pferden, Ponys, Eseln, Maultieren und Mauleseln (Tierschutz-Richtlinie 800.106.06) basiert auf dem Tierschutzgesetz (TSchG) und der Tierschutzverordnung (TSchV). Die Richtlinie selbst hat keine rechtsverbindliche Kraft. Sie wird jedoch bei einer künftigen Revision der Tierschutzverordnung als Grundlage dienen.

1 Mindestanforderungen an die Haltungssysteme

Ställe müssen derart gestaltet sein, dass die Pferde *artgemäss abliegen, ruhen* und *aufstehen* können (vgl. Art. 6 TSchV). Haltungssysteme, zu denen auch die Aussenflächen gehören, müssen so gebaut und eingerichtet sein, dass die *Verletzungsgefahr gering* ist und die Tiere nicht entweichen können. Haltungssysteme, in denen sich Tiere dauernd oder überwiegend aufhalten, müssen so gross und so gestaltet sein, dass die Pferde sich *artgemäss bewegen* können (vgl. Art. 5 Abs. 2 und 3 TSchV).

11 Mindestdeckenhöhe

Die Mindestdeckenhöhe spielt einerseits für die Verletzungsgefahr der Pferde durch Anschlagen des Kopfes eine Rolle. Andererseits werden durch die Deckenhöhe der Luftraum begrenzt und damit die klimatischen Verhältnisse im Stall beeinflusst. Daraus leitet sich die Forderung nach einer möglichst grossen Deckenhöhe ab (Empfehlung: doppelte Widerristhöhe).

Mindestdeckenhöhe:
1.5 mal Widerristhöhe

Bei der Mindestdeckenhöhe wird vom grössten Pferd in einer Haltungseinheit ausgegangen.

12 Anbindehaltung

Das Anbinden von Pferden in Ständen oder in Boxen (z. B. Anbinden von Stuten mit Fohlen) schränkt deren Bewegungsfreiheit und Gesichtsfeld sehr stark ein, weshalb die permanente Anbindehaltung abzulehnen ist (vgl. Art. 3 Abs. 2 TSchG, Art. 1 Abs. 3 TSchV). Als permanent gilt jede Anbindehaltung, wenn für das betreffende Pferd kein anderes Haltungssystem vorhanden ist oder wenn ein solches nicht genutzt wird.

Bei Neu- und Umbauten ist auf Stände zu verzichten.

13 Einzelhaltung in Boxen

Die Mindestfläche dient dem Pferd zum Liegen, Fressen und Zirkulieren.

Mindestfläche:
(doppelte Widerristhöhe)^2

Abfohlboxen und Boxen für Stuten mit Saugfohlen, die älter als zwei Monate sind, müssen mindestens 130% der Mindestfläche aufweisen.

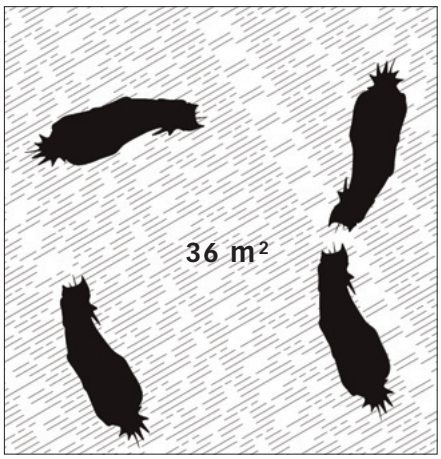
Mindestbreite für Boxen:
1.5 mal Widerristhöhe

Mindestflächen nach Widerristhöhe finden sich in der Tabelle am Schluss dieses Anhangs. Das Runden auf ganze Quadratmeter ist zulässig.

14 Gruppenhaltung

Der Flächenbedarf für die Gruppe entspricht der *Summe der Mindestflächen der einzelnen Pferde*. In grösseren Gruppen kann die Mindestfläche nach der durchschnittlichen Widerristhöhe einer Gruppe, multipliziert mit der Anzahl Pferde, berechnet werden. In harmonischen Gruppen (keine gehäuft auftretenden, aggressiven Auseinandersetzungen mit Verletzungsfolge) ab fünf Tieren kann die Gesamtfläche um maximal 20% reduziert werden.

Mindestfläche der Einraum-Gruppenboxe (nur für harmonische Gruppen geeignet!)
(ohne Raumteiler zwischen Fütterungs-, Liege- und Zirkulationsbereich):



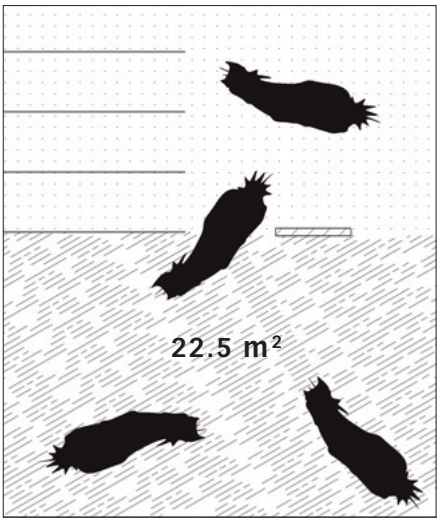
Einraum-Gruppenboxe für vier Pferde mit einer durchschnittlichen Widerristhöhe von 150 cm:
Liegen, fressen und zirkulieren in einem Raum.

Mindestfläche pro Pferd:
(doppelte Widerristhöhe)^2

Mindestfläche für die Gruppe:
n mal (doppelte Widerristhöhe*)^2

n = Anzahl Pferde,
* durchschnittliche Widerristhöhe der Gruppe.

Mindestliegefläche des Mehrraum-Gruppenlaufstalls
(Raumteiler zwischen Fütterungs- und Zirkulationsbereich einerseits und Liegebereich andererseits):



*Mindest*liege*fläche* (22.5 m²) für vier Pferde mit einer durchschnittlichen Widerristhöhe von 150 cm.

*Mindest*liege*fläche pro Pferd:*
2.5 mal Widerristhöhe*²

*Mindest*liege*fläche für die Gruppe:*
n mal (2.5 mal Widerristhöhe*²)

n = Anzahl Pferde,
* durchschnittliche Widerristhöhe der Gruppe.

15 Weitere bauliche Anforderungen bei Gruppenhaltung

Werden Haltungssysteme mit mehreren Tieren besetzt, so muss der Tierhalter dem Verhalten in der Gruppe Rechnung tragen, z.B. durch *Ausweich- und Rückzugsmöglichkeiten*. Für unverträgliche Tiere muss die Möglichkeit bestehen, sie *von der Gruppe abzutrennen* (vgl. Art. 5 Abs. 4 TSchV).

Es ist vorteilhaft, Gruppenboxen durch *Raumteiler* in einzelne Bereiche zu gliedern. Engpässe oder Sackgassen sind zwingend zu vermeiden. Frei zugängliche Öffnungen zwischen verschiedenen Funktionsbereichen, z. B. der Zugang zum Auslauf, müssen für Grosspferde mind. 250 cm breit sein oder es müssen mindestens zwei Durchgänge vorhanden sein. Dadurch wird verhindert, dass *Durchgänge* von ranghohen Tieren verstellt werden können.

Jedes Pferd muss *ungestört fressen* können. Bei der Gabe von rationiertem Futter müssen besondere Massnahmen getroffen werden. Als solche gelten Fressstände, kurzfristiges Anbinden oder Computerfütterung. Bei der Raufuttergabe kann die ungestörte Futteraufnahme beispielsweise durch Rundraufen sichergestellt werden.

Es muss jederzeit die Möglichkeit gegeben sein, einzelne Pferde von der Gruppe getrennt zu halten, so z. B. *kranke, neu einzugliedernde oder unverträgliche Tiere* oder Stuten kurz vor und während der Geburt. Dabei sind die Anforderungen an den Sozialkontakt einzuhalten.

2 Stallböden

Die Haltungssysteme und deren Böden müssen so beschaffen sein, dass die Gesundheit der Pferde nicht beeinträchtigt wird (vgl. Art. 5 Abs. 3 TSchV). *Stallböden* müssen leicht *gleitsicher und trocken* zu halten sein. Sie müssen im Liegebereich dem *Wärmebedürfnis* der Tiere entsprechen (Art. 13 Abs. 1 TSchV).

Stein-, Beton- oder Naturböden allein erfüllen diese Anforderungen nicht. Deshalb müssen das Wärmebedürfnis und die Anforderung der *Nässebindung* durch ausreichend geeignete Einstreu erfüllt werden. Bei wärmegedämmten Böden wie Böden mit Gummimatten oder Holzböden kann die Einstreuschicht dünner ausfallen, da sie nur die Nässebindung sicherstellen muss.

3 Auslauf

Als Auslauf gilt jede umzäunte Fläche, in der Pferden die Möglichkeit zur freien Bewegung gewährt wird.

31 Mindestflächen

Soll der Auslauf den Anforderungen für die freie Bewegung genügen, beträgt seine Mindestfläche:

für permanent zugängliche Ausläufe:
2 mal (doppelte Widerristhöhe)²

für alle anderen Ausläufe:
3 mal (doppelte Widerristhöhe)²

Die Mindestfläche für Gruppenausläufe entspricht der Summe der Mindestauslaufflächen der einzelnen Pferde. In grösseren Gruppen kann die Mindestfläche eines Gruppenauslaufs nach der durchschnittlichen Widerristhöhe einer Gruppe, multipliziert mit der Anzahl Pferde, berechnet werden. Bei harmonischen Gruppen (Fehlen von gehäuft auftretenden, aggressiven Auseinandersetzungen mit Verletzungsfolge) ab fünf Tieren kann sie um maximal 20% reduziert werden.

Ausläufe im Langrechteckformat bieten mehr Bewegungsanreiz als quadratische.

32 Anforderungen an die Böden

Die Gestaltung des Bodens von Ausläufen hängt von seiner Grösse, bzw. der Belegdichte sowie der witterungsabhängigen Nutzung und der Nutzungsintensität ab. Folgende Bedingungen müssen in jedem Auslauf gewährleistet sein:
– geringe Verletzungsgefahr;

– trittfester Bereich (kein Einsinken über den Kronsaum hinaus) für Ausläufe, in denen sich Pferde regelmässig über mehrere Stunden aufhalten;
– keine erheblichen Verunreinigungen, z.B. mit Kot oder Urin.

Grosse Ausläufe und insbesondere *Weiden* können ohne Befestigung betrieben werden, wenn sie die genannten Kriterien erfüllen.

Für kleine und intensiv genutzte Ausläufe [Grössenordnung zweimal (doppelte Widerristhöhe)^2] ist der Boden so zu gestalten, dass er *wasserabführend, trittsicher und leicht sauber* zu halten ist. Sandschüttungen, Holzschnitzel, griffiges Pflaster, übersandetes Holzpflaster, Kunststofflochplatten eignen sich unter anderem zur Oberflächengestaltung.

33 Zäune

Weiden und Ausläufe müssen so konstruiert sein, dass sich die Pferde möglichst nicht darin verletzen und nicht daraus entweichen können (vgl. Art. 5 Abs. 2 TSchV). Sie sind durch einen *gut sichtbaren, ausbruchsicheren Zaun* zu begrenzen, z. B. mit Elektrobändern oder Holzlatten. Beim Zäunen sind spitze Winkel zu vermeiden. Stacheldraht- und Knotengitterzäune sind abzulehnen, da sie zu schweren Verletzungen führen. Bei Ausläufen, deren Fläche unter den Mindestnormen nach Ziffer 31 liegt, ist auf stromführende Umzäunung zu verzichten. Ausnahmen sind für aneinander grenzende Ausläufe zulässig, um unverträgliche Tiere auseinander zu halten.

4 Klima

Pferdeställe müssen so gebaut, betrieben und gelüftet werden, dass ein den Tieren angepasstes Klima erreicht wird (vgl. Art. 7 Abs. 1 TSchV).

Durch geeignete Lüftungssysteme muss ausreichender Luftaustausch gewährleistet werden, damit die Stallluft hinsichtlich Temperatur, Luftfeuchtigkeit, Schadgas- und Staubkonzentration in etwa der *Qualität der Aussenluft* entspricht. In der Praxis kann der genügende Luftaustausch durch eine möglichst *offene Bauweise und durch permanent offene Fenster und Türen* erreicht werden.

5 Beleuchtung

Haustiere dürfen nicht dauernd im Dunkeln gehalten werden. Ställe, in denen sich Tiere dauernd oder überwiegend aufhalten, müssen wenn möglich durch natürliches Tageslicht beleuchtet sein. Die Beleuchtungsstärke im Bereich der Tiere muss tagsüber mindestens 15 Lux betragen.

Tageslicht ist zu fordern:
– bei Neu- und Umbauten,
– bei bestehenden Bauten, wenn bereits Fenster oder Fensteröffnungen vorhanden sind oder wenn solche ohne unverhältnismässigen Aufwand geschaffen werden können,
– bei bestehenden Bauten, welche nach Inkrafttreten der Tierschutzverordnung am 1. Juli 1981 neu erstellt oder umgebaut worden sind.

Als Richtwert gilt eine für Tageslicht durchlässige Gesamtfläche in Wänden oder Decke von mindestens einem Zehntel der Bodenfläche. In bestehenden Stallungen sind vorhandene oder mit verhältnismässigem Aufwand zu schaffende Möglichkeiten für eine ausreichende, natürliche Belichtung zu nutzen. Bei zu niedriger Beleuchtungsstärke muss Kunstlicht eingesetzt werden.

Tabelle Mindestmasse nach Rassen

(Abweichungen sind zulässig, sofern sie die exakt berechneten Mindestwerte nicht unterschreiten)

Rassenbeispiele	**Widerristhöhe [WH] in cm**	**Mindest-deckenhöhe** (1.5 WH), jedoch mindestens 1.8 m	**Mindestfläche pro Pferd**: (2 WH)^2 für **Einzelboxe** 1) 2) oder **Einraum-Gruppenboxe** 3)	**Mindestliege-fläche pro Pferd**: 2.5 WH^2 für **Mehrraum**-Laufstall 3)	Mindestfläche pro Pferd für die freie Bewegung in **permanent zugänglichen Ausläufen**: 2 (2 WH)^2 3)	**Mindestaus-lauffläche** für die freie Bewegung: 3 (2 WH)^2 3)
Shetlandpony, Zwergesel u.a.	**79–93**	1.8 m	3 m^2	1.5 m^2	6 m^2	9 m^2
	94–106	1.8 m	4 m^2	2.5 m^2	8 m^2	12 m^2
Ponys und Esel	**107–117**	1.8 m	5 m^2	3 m^2	10 m^2	15 m^2
	118–127	1.9 m	6 m^2	4 m^2	12 m^2	18 m^2
Haflinger, Island-, Mérens-, Fjord- und Camarguepferd, Maulesel, Connemarapony, Grossesel u.a.	**128–136**	2 m	7 m^2	4.5 m^2	14 m^2	21 m^2
	137–145	2.1 m	8 m^2	5 m^2	16 m^2	24 m^2
Freiberger, Araber, Friese, Andalusier, Quarterhorse, Pasopferde, Polopferde, Maultiere, Riesenesel u.a.	**146–154**	2.3 m	9 m^2	5.5 m^2	18 m^2	27 m^2
	155–162	2.4 m	10 m^2	6.5 m^2	20 m^2	30 m^2
Warmblut-Reit- und Fahrpferde, Englisches Vollblut, Traber u.a.	**163–169**	2.5 m	11 m^2	7 m^2	22 m^2	33 m^2
	170–176	2.6 m	12 m^2	7.5 m^2	24 m^2	36 m^2
Shire-Horse und andere, sehr grosse Pferde	**177–183**	2.7 m	13 m^2	8 m^2	26 m^2	39 m^2
	184–190	2.8 m	14 m^2	9 m^2	28 m^2	42 m^2
	191–196	2.9 m	15 m^2	9.5 m^2	30 m^2	45 m^2
	197–203	3 m	16 m^2	10 m^2	32 m^2	48 m^2

1) Mindestboxenbreite: 1.5 WH.
2) Abfohlboxen und Boxen für Stuten mit Fohlen, die älter als 2 Monate sind: mind. 130% der Mindestfläche.
3) Für harmonische Gruppen ab 5 Tieren kann die Gesamtfläche um max. 20% reduziert werden.

Anhang 3

Speziell zu beachtende Punkte bei zonenkonformen Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone

An *zonenkonforme* Bauten und Anlagen in der *Landwirtschaftszone* werden insbesondere hinsichtlich Standort und Grösse spezifische Anforderungen gestellt (siehe die Ausführungen unter A.3.2.1). Eine dieser Anforderungen lautet, dass die Bauten und Anlagen nicht überdimensioniert sein dürfen. Nachfolgend soll auf diesen Aspekt sowie einige andere zu beachtende Punkte eingegangen werden.

Bevor ein Neubau errichtet wird, ist in jedem Fall zu prüfen, ob nicht bestehende Raumreserven vorhanden sind, die durch Umbau für das Bauprojekt dienstbar gemacht werden können.

Grösse der Stallungen und des Auslaufs

Es gibt verschiedene Aufstallungssysteme. Die Richtlinie des Bundesamts für Veterinärwesen (BVET) vom 23. April 2001 zur Haltung von Pferden, Ponys, Eseln, Maultieren und Mauleseln (BVET-Tierschutz-Richtlinie 800.106.06) enthält in Ziffer III. 1 eine Übersicht. Im Unterschied zu den früher üblichen Ständen benötigen die heutigen Haltungssysteme (Boxen, Laufstall) mehr Platz, da sie den Pferden mehr Bewegungsfreiheit lassen.

Beim optimalen Aufstallungssystem schliesst unmittelbar an den Stall ein Auslauf an, der den Pferden in Schlechtwetterperioden, in denen der Weidegang nicht möglich ist, einen Aufenthalt im Freien und ein gewisses Mass an freier Bewegung erlaubt (Anhang 4 befasst sich eingehend mit dem Auslauf).

Die BVET-Tierschutz-Richtlinie 800.106.06 enthält Mindestabmessungen für die verschiedenen Aufstallungssysteme (vgl. Anhang 2). Aus Sicht des *Tierschutzes* ist es wünschenswert, wenn Stall und Auslauf nicht bloss diesen Minimalvorgaben entsprechen, sondern – wenn möglich – grosszügigere Dimensionen aufweisen. Diesem Anliegen wird sich die *Raumplanung* nicht verschliessen, solange sich das Haltungssystem am Tierwohl und nicht an sachfremden Gesichtspunkten orientiert und soweit sich die Abweichung von den Mindestabmessungen innerhalb eines sachlich und raumplanerisch vertretbaren Rahmens hält. Die Abweichung von den Mindestabmessungen darf jedenfalls nicht dazu führen, dass im Endeffekt mehr Pferde gehalten werden können als die in der Bewilligung zugestandene Anzahl Pferdeplätze.

Grösse des Futter- und Einstreulagers

Der Raumbedarf für die Lagerung von Futter und Einstreue hängt von der Anzahl Pferde, der Lagerdauer, der Lagerungsform, der Art des Futtermittels, der Stapelhöhe usw. ab. Die entsprechenden Richtwerte lassen sich der Fachliteratur entnehmen. Die notwendige Erfahrung und das erforderliche Fachwissen für die Beurteilung konkreter Bauprojekte sollten bei der für die Landwirtschaft zuständigen kantonalen Amtstelle vorhanden sein.

Platz für die Pferdepflege (Putzen, Waschen, Beschlagen)

Bei Landwirtschaftsbetrieben befindet sich der Platz für die Pferdepflege in der Regel im Freien oder unter einem Vordach. Voll ausgerüstete Pflegeplätze im Gebäudeinnern – allenfalls noch mit Solarien bestückt – wie sie mitunter bei gewerblichen Reit- oder gewerblichen Pensionsbetrieben anzutreffen sind, dürften für einen Landwirtschaftsbetrieb weder notwendig noch ökonomisch sinnvoll sein.

Sattelkammer, Geschirrkammer

Während gewerbliche Reit- oder gewerbliche Pensionsbetriebe Sattelkammern benötigen, die auf die spezifischen Bedürfnisse ihrer Kundschaft zugeschnitten sind, reicht für die landwirtschaftliche Pferdehaltung ein zweckmässiger Aufbewahrungsort. Ein solcher lässt sich auf Landwirtschaftsbetrieben – sofern nicht bereits vorhanden – im Allgemeinen problemlos in bestehenden Räumlichkeiten einrichten.

Ausbildungsplatz

Vgl. zu den Merkmalen des Ausbildungsplatzes vorne B.2.5 und Anhang 4.

Weidezaun

Zu den Abmessungen und Materialien kann auf die einschlägige Fachliteratur verwiesen werden.

Anhang 4

Aussenanlagen (insbesondere Ausläufe und Ausbildungsplätze)

Aussenanlagen

In der Pferdehaltung kommen die verschiedensten Aussenanlagen bzw. Aussenplätze zum Einsatz: Ausläufe, Reitplätze, Springgärten, Führanlagen, Hindernisparcours, Galoppbahnen usw. Während in der *Bauzone* und in *Spezialzonen* die Kantone bzw. Gemeinden bestimmen, welche Arten von Aussenanlagen erstellt werden dürfen, ist für die *Landwirtschaftszone* das Bundesrecht massgebend. Wie in Kapitel B und C ausgeführt, dürfen in der Landwirtschaftszone nur ganz bestimmte Bauten und Anlagen errichtet werden. Was die Aussenanlagen betrifft, fallen einzig *Ausläufe, Ausbildungsplätze* und – bei nachgewiesenem Bedarf – *Führanlagen* in Betracht. Alle andern Aussenanlagen sind in der Landwirtschaftszone unzulässig. Nachfolgend sollen der *Auslauf* und der *Ausbildungsplatz* näher beleuchtet werden.

Auslauf

Die Tierschutz-Richtlinie 800.106.06 umschreibt den Auslauf für Pferde wie folgt (vgl. Anhang 1, Ziff. 3):

- Jede umzäunte Fläche, in der Pferden die Möglichkeit zur freien Bewegung gewährt wird.

Die Verordnung über den regelmässigen Auslauf von Nutztieren im Freien (RAUS-Verordnung, SR 910.132.5) definiert den Auslauf für Pferde als:

- Aufenthalt auf einer Weide oder in einem Laufhof.

Der ideale Auslauf ist die Weide. Um die Grasnarbe zu schonen, muss aber zeitweise auf den Weidegang verzichtet werden. Es braucht deshalb neben der Weide einen zusätzlichen Auslauf mit künstlichem Boden, welcher den Pferden auch im Winter bzw. bei schlechter Witterung einen Aufenthalt im Freien und ein gewisses Mass an freier Bewegung erlaubt. Für diese Form des Auslaufs hat sich keine einheitliche Bezeichnung eingebürgert. In der Landwirtschaftsgesetzgebung wird der Begriff «Laufhof» verwendet (siehe RAUS-Verordnung). Gebräuchlicher sind die Ausdrücke «Auslaufplatz», «Allwetterauslauf» oder «Kleinauslauf».

Die RAUS-Verordnung und die Tierschutz-Richtlinie 800.106.06 stellen spezifische Anforderungen an die Beschaffenheit des mit einem künstlichen Boden versehenen Auslaufs:

- Die RAUS-Verordnung enthält für Pferde zwar keine Mindestlaufhoffläche. Sie bestimmt jedoch, dass mindestens 50% des Laufhofs unbedeckt sein müssen und mindestens 70% weder aus Spaltenboden noch aus Gittern bestehen dürfen.

- Gemäss Tierschutz-Richtlinie 800.106.06 müssen «kleine und intensiv genutzte Ausläufe» trittfest, wasserabführend, leicht zu reinigen und mit einem gut sichtbaren, ausbruchsicheren Zaun versehen sein. Zudem stellt die Tierschutz-Richtlinie Anforderungen an die Mindestfläche (vgl. Anhang 2).

Der Auslauf dient nicht dem Reiten der Pferde. Ausläufe sind mithin keine Reit- oder Trainingsplätze. Sie haben vielmehr den Zweck, den Pferden unabhängig vom Weidegang ein gewisses Mass an *freier* Bewegung *ausserhalb* des Stalls zu ermöglichen. Die Unterscheidung zwischen Ausläufen und anderen Aussenplätzen ist insbesondere in der *Landwirtschaftszone* wichtig, weil dort nur ganz bestimmte Aussenanlagen zonenkonform sind. Wenn in einem Baugesuch von einem «Allwetterplatz», «Schlechtwetterplatz» oder dergleichen die Rede ist, hat die Bewilligungsbehörde deshalb als Erstes zu klären, ob damit ein *Auslauf* im oben umschriebenen Sinn oder aber ein *sonstiger Aussenplatz* (insbesondere ein Reitplatz) gemeint ist. Weil es immer wieder zu Verwechslungen und Missverständnissen kommt, ist in der Baubewilligung Klarheit zu schaffen über Funktion und zulässigen Verwendungszweck der Baute.

Beim optimalen Aufstallungssystem schliesst der Auslauf *unmittelbar* an den Stall an. In der *Landwirtschaftszone* ist – nicht zuletzt, um Zweckentfremdungen vorzubeugen – wenn immer möglich diese Lösung anzustreben.

Ausbildungsplatz

Als Ausbildungsplatz wird in dieser Wegleitung ein Platz mit verfestigtem Boden (kein Hartbelag) bezeichnet, welcher auf landwirtschaftlichen Pferdezuchtbetrieben der Grundausbildung von Jungpferden dient (vgl. oben B.2.5).

In der *Landwirtschaftszone* zählen – abgesehen von Ausläufen und gegebenenfalls Führanlagen – einzig Ausbildungsplätze zu den zonenkonformen Aussenanlagen. Deshalb müssen Ausbildungsplätze von andern, zonenwidrigen Aussenanlagen abgegrenzt werden:

- Massgebend ist der zulässige Verwendungszweck und nicht die allenfalls wenig aussagekräftige Bezeichnung im Baugesuch bzw. in der Baubewilligung (z. B. «befestigter Platz»). Aus der Bewilligung muss klar hervorgehen, wofür der Platz verwendet werden darf.

- Die Abmessungen von Ausbildungsplätzen müssen kleiner als die Mindestturniermasse (20 x 40 m) sein; möglich ist, dass zwar eine Fläche von maximal

800 m^2 zugestanden wird, der Platz aber einseitig ein deutliches Untermass gegenüber den Mindestturniermassen aufweist. Falls gewünscht, kann die Überdachung des halben Ausbildungsplatzes (max. 400 m^2) zugestanden werden (siehe oben B.2.5).

- Ausbildungsplätze können kreisförmig («Longierzirkel») oder rechteckig («Dressurviereck») gestaltet sein. Oftmals sieht man einem Platz von aussen nicht an, welches seine Zweckbestimmung ist. In der Bewilligung ist deshalb die notwendige Klarheit zu schaffen (vgl. Punkt 1).

Anhang 5

Umweltschutzrechtliche Aspekte

Mistlagerung und Mistverwertung

Im Unterschied zu Rindern oder Schweinen fällt bei Pferden in den Ställen keine Jauche an. Für die Pferdehaltung bedarf es somit keiner Jauchegrube; ein Mistlager genügt.

Die Dimensionierung des Mistlagers hängt massgeblich von der Anzahl Pferde und der Lagerdauer ab.

Wegen der Gefahr des Abfliessens von Mistsickerwasser (Gülle) ins Umgelände bedarf das Mistlager neben der Baubewilligung einer gewässerschutzrechtlichen Bewilligung.

Der Mist ist pflanzen-, standort- und zeitgerecht einzusetzen (die massgebliche Rechtsgrundlage bildet hier die Stoffverordnung; SR 814.013).

Die Bauherrschaft hat der für die gewässerschutzrechtlichen Aspekte zuständigen kommunalen oder kantonalen Behörde aufzuzeigen, wie der Mist verwertet werden soll.

Mindestabstände

Von Bauten und Anlagen für die Pferdehaltung können Geruchsimmissionen ausgehen. Dies bedingt, dass sowohl gegenüber reinen Wohnzonen als auch gegenüber gemischten Zonen gewisse vorsorgliche Mindestabstände eingehalten werden müssen, und dass übermässige Geruchsimmissionen zu vermeiden sind. Massgebliche Rechtsgrundlage bildet hier die Luftreinhalte-Verordnung (LRV; SR 814.318.142.1). Zu beachten ist dabei insbesondere Anhang 2 Ziffer 51 (Tierhaltung; mit Verweis auf den FAT-Bericht Nr. 476, 1995).

Neue Stallanlagen müssen gegenüber reinen Wohnzonen einen vorsorglichen Mindestabstand einhalten. Bewohnten Zonen, in denen nebst der Wohnnutzung auch mässig störende Gewerbebetriebe zugelassen sind, darf dabei ein höheres Mass an Geruchsimmissionen zugemutet werden. Gegenüber diesen Gebieten (Wohn- und Gewerbezonen, Dorfzonen, Kernzonen, Weilerzonen usw.) müssen in der Regel nur 70% des Mindestabstandes eingehalten werden. Gegenüber Wohnbauten in der Landwirtschaftszone sind 50% des Mindestabstandes einzuhalten.

Bei bestehenden Stallanlagen gelten die vorsorglichen Mindestabstände nicht. Hier ist der bestehenden Geruchsbelastung grundsätzlich bei der Planung der angrenzenden Bauzonen Rechnung zu tragen. In der Praxis hat sich dabei gezeigt, dass bei der Unterschreitung der Mindestabstände häufig Geruchsprobleme auftreten.

Neue und bestehende Stallanlagen müssen ferner so errichtet und betrieben werden, dass keine übermässigen Geruchsimmissionen entstehen. Es wird in der Praxis vermutet, dass in der Regel keine übermässigen Geruchsimmissionen auftreten, wenn die halben Mindestabstände eingehalten sind.

Anhang 6

Zusammenstellung der relevanten Bundesgerichtsentscheide

Bei den nachfolgenden Entscheiden handelt es sich, soweit ersichtlich, um eine vollständige Liste aller in den genannten Bereichen gefällten Bundesgerichtsentscheide. Die Zusammenfassungen dieser Urteile können, von wenigen Ausnahmen abgesehen (*), in der Entscheidsammlung VLP-ASPAN nachgelesen werden.

Pferdehaltung auf Landwirtschaftsbetrieben in der Landwirtschaftszone

Urteil vom 30. Mai 1997
(Haltung eines eigenen Pferdes)

Urteil vom 28. Juni 1996; BGE 122 II 160
(Haltung von Pensionspferden)

Urteil vom 28. März 1994; ZBl 96/1995 178
(Haltung eines eigenen Pferdes)

Gewerbliche Pferdehaltung

Urteil vom 6. Mai 2002
(Sondernutzungszone, Siedlungszusammenhang)

Arrêt du 1er mai 2001
(keine Landwirtschaft)

Urteil vom 10. Juni 1998; BGE 124 II 391
(Zone für Sportanlagen, Siedlungszusammenhang)

Urteil vom 24. März 1995
(Kleinbauzone, unzulässig)

Arrêt du 18 août 1994
(keine Landwirtschaft)

Hobbymässige Pferdehaltung

Urteil vom 28. Januar 2002
(Wohnzone; Umweltschutzgesetzgebung)

Urteil vom 24. Juli 1998
(keine Landwirtschaft)

Urteil vom 9. September 1997
(Wohnzone; Umweltschutzgesetzgebung)

Urteil vom 31. Januar 1997
(keine Landwirtschaft; Tierschutzgesetzgebung)

Urteil vom 17. April 1996
(keine Landwirtschaft)

Urteil vom 15. Okt. 1993; ZBl 95/1994 81
(keine Landwirtschaft)

Arrêt du 3 février 1993
(keine Landwirtschaft)

Urteil vom 10. Dezember 1992*
(keine Landwirtschaft)

Urteil vom 27. Februar 1989*
(keine Landwirtschaft)

Urteil vom 15. September 1987
(keine Landwirtschaft)

Arrêt du 16 décembre 1986*
(keine Landwirtschaft)

Urteil vom 8. Mai 1985; BGE 111 Ib 213
(keine Landwirtschaft)

Anhang 7

Massgebliche Rechtsvorschriften des Bundes

In diesem Anhang werden die einschlägigen Artikel des Raumplanungsgesetzes (RPG) und der Raumplanungsverordnung (RPV) im Wortlaut wiedergegeben.

Zudem werden die Internet-Fundstellen von weiteren relevanten Bundeserlassen angegeben.

1. Raumplanungsgesetzgebung

Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) – Auszug

Der aktuelle Stand findet sich unter: www.admin.ch/ch/d/sr/c700.html

Art. 16 Landwirtschaftszonen

1 Landwirtschaftszonen dienen der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis des Landes, der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums oder dem ökologischen Ausgleich und sollen entsprechend ihren verschiedenen Funktionen von Überbauungen weitgehend freigehalten werden. Sie umfassen Land, das:

a. sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau eignet und zur Erfüllung der verschiedenen Aufgaben der Landwirtschaft benötigt wird; oder

b. im Gesamtinteresse landwirtschaftlich bewirtschaftet werden soll.

2 Soweit möglich werden grössere zusammenhängende Flächen ausgeschieden.

3 Die Kantone tragen in ihren Planungen den verschiedenen Funktionen der Landwirtschaftszone angemessen Rechnung.

Art. 16a Zonenkonforme Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone

1 Zonenkonform sind Bauten und Anlagen, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind. Vorbehalten bleibt eine engere Umschreibung der Zonenkonformität im Rahmen von Artikel 16 Absatz 3.

2 Bauten und Anlagen, die der inneren Aufstockung eines landwirtschaftlichen oder eines dem produzierenden Gartenbau zugehörigen Betriebs dienen, bleiben in jedem Fall zonenkonform.

3 Bauten und Anlagen, die über eine innere Aufstockung hinausgehen, können als zonenkonform bewilligt werden, wenn sie in einem Gebiet der Landwirtschaftszone erstellt werden sollen, das vom Kanton in einem Planungsverfahren dafür freigegeben wird.

Art. 22 Baubewilligung

1 Bauten und Anlagen dürfen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden.

2 Voraussetzung einer Bewilligung ist, dass

a. die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen und

b. das Land erschlossen ist.

3 Die übrigen Voraussetzungen des Bundesrechts und des kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.

Art. 24a Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen ausserhalb der Bauzonen

1 Erfordert die Änderung des Zwecks einer Baute oder Anlage ausserhalb der Bauzonen keine baulichen Massnahmen im Sinne von Artikel 22 Absatz 1, so ist die Bewilligung zu erteilen, wenn:

a. dadurch keine neuen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt entstehen; und

b. sie nach keinem anderen Bundeserlass unzulässig ist.

2 Die Ausnahmebewilligung ist unter dem Vorbehalt zu erteilen, dass bei veränderten Verhältnissen von Amtes wegen neu verfügt wird.

Art. 24b Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe ausserhalb der Bauzonen

1 Können landwirtschaftliche Gewerbe ohne eine zusätzliche Einkommensquelle nicht weiterbestehen, so können bauliche Massnahmen zur Einrichtung eines betriebsnahen nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebs in bestehenden Bauten und Anlagen bewilligt werden. Die Anforderung nach Artikel 24 Buchstabe a muss nicht erfüllt sein.

2 Der Nebenbetrieb darf nur vom Bewirtschafter des landwirtschaftlichen Gewerbes geführt werden.

3 Die Existenz des Nebenbetriebs ist im Grundbuch anzumerken.

4 Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe bilden Bestandteile des landwirtschaftlichen Gewerbes und unterstehen dem Realteilungs- und Zerstückelungsverbot nach den Artikeln 58–60 des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht.

[5] Die Bestimmungen des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht betreffend die nichtlandwirtschaftlichen Nebengewerbe finden auf die Nebenbetriebe keine Anwendung.

Art. 24c Bestehende zonenwidrige Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen

[1] Bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, werden in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt.

[2] Solche Bauten und Anlagen können mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind. In jedem Fall bleibt die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten.

Art. 37a Zonenfremde gewerbliche Bauten und Anlagen ausserhalb von Bauzonen

Der Bundesrat regelt, unter welchen Voraussetzungen Zweckänderungen gewerblich genutzter Bauten und Anlagen zulässig sind, die vor dem 1. Januar 1980 erstellt wurden oder seither als Folge von Änderungen der Nutzungspläne zonenwidrig geworden sind.

Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) – Auszug

Der aktuelle Stand findet sich unter: www.admin.ch/ch/d/sr/c700_1.html

Art. 34 Allgemeine Zonenkonformität von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone (Art. 16a Abs. 1–3 RPG)

[1] In der Landwirtschaftszone zonenkonform sind Bauten und Anlagen, wenn sie der bodenabhängigen Bewirtschaftung oder der inneren Aufstockung dienen oder – in den dafür vorgesehenen Gebieten gemäss Artikel 16a Absatz 3 RPG – für eine Bewirtschaftung benötigt werden, die über eine innere Aufstockung hinausgeht, und wenn sie verwendet werden für:

a. die Produktion verwertbarer Erzeugnisse aus Pflanzenbau und Nutztierhaltung;

b. die Bewirtschaftung naturnaher Flächen.

[2] Zonenkonform sind zudem Bauten und Anlagen, die der Aufbereitung, der Lagerung oder dem Verkauf landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Produkte dienen, wenn:

a. die Produkte in der Region und zu mehr als der Hälfte auf dem Standortbetrieb oder auf den in einer Produktionsgemeinschaft zusammengeschlossenen Betrieben erzeugt werden;

b. die Aufbereitung, die Lagerung oder der Verkauf nicht industriell-gewerblicher Art ist; und

c. der landwirtschaftliche oder gartenbauliche Charakter des Standortbetriebs gewahrt bleibt.

[3] Zonenkonform sind schliesslich Bauten für den Wohnbedarf, der für den Betrieb des entsprechenden landwirtschaftlichen Gewerbes unentbehrlich ist, einschliesslich des Wohnbedarfs der abtretenden Generation.

[4] Die Bewilligung darf nur erteilt werden, wenn:

a. die Baute oder Anlage für die in Frage stehende Bewirtschaftung nötig ist;

b. der Baute oder Anlage am vorgesehenen Standort keine überwiegenden Interessen entgegenstehen; und

c. der Betrieb voraussichtlich längerfristig bestehen kann.

[5] Bauten und Anlagen für die Freizeitlandwirtschaft gelten nicht als zonenkonform.

Art. 40 Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe (Art. 24b RPG)

[1] Die Möglichkeit, in landwirtschaftlich nicht mehr benötigten Bauten und Anlagen einen betriebsnahen nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieb einzurichten, steht ausschliesslich landwirtschaftlichen Gewerben im Sinne des bundesrechtlichen Begriffs gemäss Artikel 7 des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht offen. Diese müssen, um weiterbestehen zu können, auf das dadurch erzielte Zusatzeinkommen angewiesen sein. Die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller hat dies mit einem Betriebskonzept nachzuweisen.

[2] Als betriebsnah gilt ein nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb, wenn er:

a. innerhalb des Hofbereichs des landwirtschaftlichen Gewerbes liegt;

b. so beschaffen ist, dass die Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Gewerbes gewährleistet bleibt;

c. der Hofcharakter im Wesentlichen unverändert bleibt.

3 Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe müssen den gleichen gesetzlichen Anforderungen genügen wie vergleichbare Gewerbebetriebe in den Bauzonen.

4 Es dürfen keine Personen angestellt werden, die überwiegend für den nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieb tätig sind. Vorbehalten bleiben Anstellungen für zeitlich befristete Arbeitseinsätze.

5 Die Bewilligung fällt dahin, sobald die Bewilligungsvoraussetzungen nicht mehr erfüllt sind. Die zuständige Behörde stellt dies durch Verfügung fest. Auf Gesuch hin ist in einem neuen Bewilligungsverfahren zu entscheiden, ob der nichtlandwirtschaftliche Nebenbetrieb gestützt auf eine andere Bestimmung bewilligt werden kann.

Art. 41 Anwendungsbereich von Artikel 24c RPG

Artikel 24c RPG ist anwendbar auf Bauten und Anlagen, die seinerzeit in Übereinstimmung mit dem materiellen Recht erstellt oder geändert wurden, durch die nachträgliche Änderung von Erlassen oder Plänen jedoch zonenwidrig geworden sind.

Art. 42 Änderungen an zonenwidrig gewordenen Bauten und Anlagen

1 Änderungen an Bauten und Anlagen, auf die Artikel 24c RPG anwendbar ist, sind zulässig, wenn die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt. Verbesserungen gestalterischer Art sind zulässig.

2 Massgeblicher Vergleichszustand für die Beurteilung der Identität ist der Zustand, in dem sich die Baute oder Anlage im Zeitpunkt der Erlass- oder Planänderung befand.

3 Ob die Identität der Baute oder Anlage im Wesentlichen gewahrt bleibt, ist unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen. Sie ist jedenfalls dann nicht mehr gewahrt, wenn:

a. die zonenwidrig genutzte Fläche um mehr als 30 Prozent erweitert wird; Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens werden nur zur Hälfte angerechnet; oder

b. die zonenwidrig genutzte Fläche innerhalb oder ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens um insgesamt mehr als 100 m^2 erweitert wird.

4 Eine Baute oder Anlage darf nur wieder aufgebaut werden, wenn sie im Zeitpunkt der Zerstörung oder des Abbruchs noch bestimmungsgemäss nutzbar war und an ihrer Nutzung ein ununterbrochenes Interesse besteht. Sofern dies objektiv geboten erscheint, darf der Standort der Ersatzbaute oder -anlage von demjenigen der früheren Baute oder Anlage geringfügig abweichen.

Art. 43 Zonenwidrig gewordene gewerbliche Bauten und Anlagen (Art. 37a RPG)

1 Zweckänderungen und Erweiterungen von zonenwidrig gewordenen gewerblichen Bauten und Anlagen, können bewilligt werden, wenn:

a. die Baute oder Anlage rechtmässig erstellt oder geändert worden ist;

b. keine wesentlichen neuen Auswirkungen auf Raum und Umwelt entstehen;

c. die neue Nutzung nach keinem anderen Bundeserlass unzulässig ist;

d. höchstens eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Erschliessung notwendig ist;

e. sämtliche Infrastrukturkosten, die im Zusammenhang mit der Zweckänderung der Bauten und Anlagen anfallen, auf den Eigentümer überwälzt werden;

f. keine wichtigen Anliegen der Raumplanung entgegenstehen.

2 Die zonenwidrig genutzte Fläche darf um 30 Prozent erweitert werden; Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens werden nur zur Hälfte angerechnet.

3 Soll die zonenwidrig genutzte Fläche ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens um mehr als 100 m^2 erweitert werden, so darf dies nur dann bewilligt werden, wenn die Erweiterung für die Fortführung des Betriebs erforderlich ist.

Art. 44 Anmerkung im Grundbuch

1 Die zuständige kantonale Behörde lässt bei Bewilligungen im Zusammenhang mit Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen im Grundbuch auf dem betroffenen Grundstück anmerken:

a. die Existenz eines nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebs (Art. 24b RPG);

b. auflösende Bedingungen, unter denen eine Bewilligung erteilt worden ist;

c. die Verpflichtung zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands.

[2] Sie kann weitere Eigentumsbeschränkungen, insbesondere Nutzungs- und Verfügungsbeschränkungen, sowie Bedingungen und Auflagen anmerken lassen.

[3] Das Grundbuchamt löscht eine Anmerkung von Amtes wegen, wenn das Grundstück rechtskräftig in eine Bauzone einbezogen wurde. In den anderen Fällen darf das Grundbuchamt die Anmerkung nur löschen, wenn die zuständige Behörde verfügt hat, dass die Voraussetzungen für die Anmerkung dahingefallen sind.

2. Tierschutzgesetzgebung

Tierschutzgesetz (TSchG, SR 455)
www.admin.ch/ch/d/sr/c455.html

Tierschutzverordnung (TSchV, SR 455.1)
www.admin.ch/ch/d/sr/c455_1.html

3. Umweltschutzgesetzgebung

Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz, USG; SR 814.01)
www.admin.ch/ch/d/sr/c814_01.html

Luftreinhalte-Verordnung (LRV, SR 814.318.142.1)
www.admin.ch/ch/d/sr/c814_318_142_1.html

4. Gewässerschutzgesetzgebung

Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG; SR 814.20)
www.admin.ch/ch/d/sr/c814_20.html

Gewässerschutzverordnung (GSchV, SR 814.201)
www.admin.ch/ch/d/sr/c814_201.html

5. Landwirtschaftsgesetzgebung

Bundesgesetz über die Landwirtschaft (Landwirtschaftsgesetz, LwG; SR 910.1)
www.admin.ch/ch/d/sr/c910_1.html

Verordnung über landwirtschaftliche Begriffe und die Anerkennung von Betriebsformen (Landwirtschaftliche Begriffsverordnung, LBV; SR 910.91)
www.admin.ch/ch/d/sr/c910_91.html

6. Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB, SR 211.412.11)
www.admin.ch/ch/d/sr/c211_412_11.html

Anhang 8

Zusammenstellung der kantonalen Ansprechstellen

Nach Massgabe von Artikel 25 Absatz 2 RPG hat die zuständige kantonale Behörde bei allen Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen zu entscheiden, ob sie zonenkonform sind oder ob für sie eine Ausnahmebewilligung erteilt werden kann. Ausnahmebewilligungen müssen durch die zuständige kantonale Behörde oder zumindest mit deren Zustimmung erteilt werden.

Für Fragen im Zusammenhang mit Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen stehen die folgenden Behörden zur Verfügung:

Aargau
Abteilung Raumentwicklung
Koordinationsstelle Baugesuche
Entfelderstrasse 22
5001 Aarau
062 835 32 90

Appenzell-Ausserrhoden
Planungsamt
Kasernenstrasse 17A
9102 Herisau
071 353 67 90

Appenzell-Innerrhoden
Bau- und Umweltdepartement
Fachstelle für Raumplanung
Gaiserstrasse 8
9050 Appenzell
071 788 93 42

Basel-Landschaft
Bauinspektorat
Rheinstrasse 29
Postfach
4410 Liestal
061 925 67 77

Basel-Stadt
Bauinspektorat
Rittergasse 4
4001 Basel
061 267 92 00

Bern/Berne
Amt für Gemeinden und Raumordnung
Nydeggasse 11/13
3011 Bern
031 633 77 30

Freiburg/Fribourg
Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions
rue des Chanoines 17
case postale
1701 Fribourg
026 305 36 04

Genève
Département de l'aménagement de l'équipement et du logement
Police des constructions
rue David-Dufour 5
case postale 22
1211 Genève 8
022 327 50 00

Glarus
Baudirektion
Rathaus
8750 Glarus
055 646 64 00

Graubünden
Amt für Raumplanung
Grabenstrasse 1
7001 Chur
081 257 23 23

Jura
Département de l'environnement et de l'équipement
Service de l'aménagement du territoire
Section des permis de construire
rue des Moulins 2
2800 Delémont
032 420 53 10

Luzern
Raumplanungsamt
Baugesuchszentrale
Murbacherstrasse 21/23
6002 Luzern
041 228 51 83

Neuchâtel
Service de l'aménagement du territoire
Tivoli 22
case postale 46
2003 Neuchâtel
032 889 47 47

Nidwalden
Amt für Raumplanung
Breitenhaus
6371 Stans
041 618 72 16

Obwalden
Koordinationsstelle Baubewilligungen
Dorfplatz 4a
6061 Sarnen
041 666 64 89

St. Gallen
Amt für Raumentwicklung
Abteilung Bauen ausserhalb der Bauzone
Lämmlisbrunnenstrasse 54
9001 St. Gallen
071 229 46 47

Schaffhausen
Planungs- und Naturschutzamt
Beckenstube 11
8200 Schaffhausen
052 632 73 87

Schwyz
Meliorationsamt
Bahnhofstrasse 15
Postfach 1138
6431 Schwyz
041 819 18 25[1]

Amt für Raumplanung
Bahnhofstrasse 9
Postfach 1200
6431 Schwyz
041 819 20 19

Uri
Amt für Raumplanung
Rathausplatz 5
6460 Altdorf
041 875 24 36

Solothurn
Amt für Raumplanung
Werkhofstrasse 59
4509 Solothurn
032 627 25 61

Ticino
Ufficio delle domande di costruzione e
dell'esame dell'impatto ambientale
Viale Franscini 17
6501 Bellinzona
091 814 36 70

Thurgau
Amt für Raumplanung
Abteilung Ortsplanung
Verwaltungsgebäude
Promenade
8510 Frauenfeld
052 724 25 27

Uri
Amt für Raumplanung
Rathausplatz 5
6460 Altdorf
041 875 24 36

[1] Bewilligung: durch die Gemeinde. Zustimmung des Kantons durch das Meliorationsamt, sofern landwirtschaftliche Vorhaben betroffen sind (in der Regel > 4 ha), sonst durch das Raumplanungsamt. Baukontrolle als Koordinationsstelle im Amt für Raumplanung.

Vaud
Service de l'aménagement du territoire
rue de l'Université 3
1014 Lausanne
021 316 74 28

Wallis/Valais
Commission cantonale des
constructions (CCC)
rue des Cèdres 11
1950 Sion
027 606 80/81

Zürich
Amt für Raumordnung und Vermessung
Abteilung Baubewilligungen
Stampfenbachstrasse 12
8090 Zürich
043 259 30 48

Zug
Amt für Raumplanung
Aabachstrasse 5
6301 Zug
041 728 54 87

Bauen ausserhalb Bauzone – Handbuch BaB

Als Bauverwalter in der aargauischen Gemeinde Gränichen bin ich mit zahlreichen Bauten ausserhalb der Bauzone konfrontiert. Die Thematik „Bauen ausserhalb einer Bauzone betrifft 10-15% aller Baugesuche.
Da mir ausser der „Vollzugshilfe des Departementes Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau“ keine weiteren Hilfsmittel bekannt sind, war mein Ziel die Erarbeitung eines übersichtlichen Handbuches „Bauen ausserhalb der Bauzone“, das ich dem Gemeinderat, kommunalen Baubehörden, Planern und Bauherren als Arbeitsinstrument zur Verfügung stellen kann.

Meine Praxisarbeit gliedert sich in fünf Kapitel:

1. Grundlagen: Ziel meiner Praxisarbeit ist die also die Bereitstellung von Gesetzesgrundlagen, Hilfsmitteln, Checklisten, etc. für die Bauverwaltung, den Gemeinderat und für Planer.

2. Arbeitshilfen: Themenbezogene Flussdiagramme mögen die Anforderungen an Bauvorhaben erläutern. Mit Berechnungsbeispielen nach Art. 42 Abs. 3 des Raumplanungsgesetzes versuche ich die Möglichkeiten und Grenzen von Umnutzungen und Erweiterungen aufzuzeigen.

   Themen:
   - Bewilligungsfreie Bauten
   - Bauten in der Weilerzone
   - Nichtlandwirtschaftliche Wohnbauten
   - Hobbytierhaltung
   - Gewerbliche Bauten

   Landwirtschaftliche Bauten und Geschützte Bauten erwähne ich nur ansatzweise.
   Die Grundlagen habe ich auf die Revision von Raumplanungsgesetz und Verordnung vom Herbst 2007 gestützt.

3. Fallbeispiele: Die fünf aufgezeigten Beispiele stammen aus der Praxis in der Gemeinde Gränichen, die ich zur Zeit bearbeite.

4. Gesetze: Ich stelle das Raumplanungsgesetz (Stand 1. Januar 2008) und die Raumplanungsverordnung (Stand 1. September 2007) dar und gebe eine Übersicht von weiteren wichtigen Gesetzen, Verordnungen und Dekreten.

5. Anhang: Im Anhang enthalten sind: Adressen von eidgenössischen und kantonalen Fachstellen, Literaturhinweise und ein Glossar, die „Interne Vollzugshilfe des Departementes Bau, Verkehr und Umwelt des Kantons Aargau“ (Stand April 2008) und die Wegleitung „Pferd und Raumplanung“ des Bundesamtes für Raumentwicklung (Stand Mai 2003).

Franz von Matt