



STICHWORTE ZUM BAUEN AUSSERHALB DER BAUZONEN



Stichworte zum Bauen ausserhalb der Bauzonen

Fassung 2013

Die bundesrechtlichen Bestimmungen zum Bauen ausserhalb der Bauzone wurden in jüngster Zeit mehrfach geändert, letztmals im Jahre 2012. Die nächste Änderung steht bereits vor der Tür: Die Bestimmungen zur Pferdehaltung sind gelockert worden. Mit dem Inkrafttreten der neuen Bestimmungen ist im Frühjahr 2014 zu rechnen. Die verschiedenen Neuerungen sind für die VLP-ASPAN Anlass, die letztmals im Jahr 2007 herausgegebene Broschüre «Stichworte zum Bauen ausserhalb der Bauzonen» einer Überarbeitung zu unterziehen. Die nachfolgende Übersicht stützt sich auf die Gesetzesmaterialien sowie die Erläuterungen des Bundesamtes für Raumentwicklung ARE und trägt der aktuellen Rechtsprechung sowie der kantonalen Gesetzgebung und Praxis Rechnung. Einen umfassenden Überblick über die aktuelle Rechtsprechung zum Bauen ausserhalb der Bauzonen bietet im Übrigen die Entscheidsammlung der VLP-ASPAN.

Stichwortverzeichnis

Agrotourismus	4
Altrechtliche Bauten und Anlagen	4
Aufbereitung, Weiterverarbeitung landwirtschaftlicher Produkte	4
Aufstockung, innere	5
Ausnahmebewilligung; Zuständigkeit	6
Bäuerliches Bodenrecht; Anwendbarkeit	7
Bestandesgarantie; beim Bauen ausserhalb der Bauzone	8
Betriebsgemeinschaft, landwirtschaftliche	9
Biogasanlagen	9
Bodenunabhängige Landwirtschaft; Begriff	9
Deckungsbeitrag	10
Energiegewinnung aus Biomasse, Biogasanlagen; Begriff	10
Energiegewinnung aus Biomasse, Biogasanlagen; Zonenkonformität	11
Erschliessung; ausserhalb der Bauzonen	12
Erweiterung; einer zonenwidrigen Nutzung	12
Ferien auf dem Bauernhof	14
Ferienwohnung, Ferienhaus	14
Freizeit- und Sportanlagen	15
Fruchtfolgeflächen	15
Gartenbau	16
Gastwirtschaft	16
Gewerbe	17
Gewerbliche Bauten und Anlagen; Anwendungsbereich von Artikel 37a RPG	17
Gewerbliche Bauten und Anlagen; Zweckänderung, Erweiterung	17
Hobbylandwirtschaft	18
Identität	19
Intensivlandwirtschaftszone	20

Interessenabwägung; überwiegende Interessen der Raumplanung	20
Lagerung landwirtschaftlicher Produkte	20
Landschaftsprägende Baute	20
Landwirtschaftszone; Begriff	21
Landwirtschaftszone; Zonenkonformität	22
Landwirtschaftszone; Zonenzweck	23
Nebenerwerbslandwirtschaft	26
Nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb; Gewerbe	26
Nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb; mit engem sachlichem Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe	28
Nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb; ohne engen sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe	27
Ökologischer Ausgleich	28
Ökonomiegebäude; landwirtschaftliches	29
Pferdehaltung	29
Planungspflicht; Planungspflicht in der Landwirtschaftszone	30
Raumeobachtung	31
Reitsport	31
Schützenswerte Bauten, Gewerbe	32
Schützenswerte Bauten; Schutzwürdigkeit	32
Schützenswerte Bauten; Zweckänderung	31
Solaranlagen	33
Speziallandwirtschaftszone; Allgemeines	33
Speziallandwirtschaftszone; Planungsgrundsätze	34
Speziallandwirtschaftszone; Planungsinstrumente	34
Speziallandwirtschaftszone; Rechtsnatur	35
Speziallandwirtschaftszone; Zonenkonformität	35
Standortgebundenheit	36
Streusiedlungsgebiet; Definition	36

Streusiedlungsgebiet; Gewerbe	37
Streusiedlungsgebiet; Nichtlandwirtschaftliches Wohnen	36
Teilweise Änderung; Anwendungsbereich	37
Teilweise Änderung; Renovation einer nicht zonenkonformen Baute	37
Teilweise Änderung; Umfang	38
Tierhaltung	39
Tierhaltung hobbymässig; Ausnahmegewilligung	40
Trockensubstanzpotenzial	41
Verfahren; Bewilligungen ausserhalb der Bauzonen	41
Verkauf landwirtschaftlicher Produkte	42
Weiler	42
Wesensgleichheit	42
Wiederaufbau	42
Wohnen, nichtlandwirtschaftliches; Dauerwohnsitz	44
Wohnen, nichtlandwirtschaftliches; Zweitwohnung	45
Wohnen; Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone	43
Zonenkonformität	45
Zweckänderung; von landwirtschaftlichen Bauten	45

Grafik: Gesetzliche Grundlagen	24
---------------------------------------	----

Literaturauswahl zum Thema	47
-----------------------------------	----

Agrotourismus

Agritourisme

Agrotourismus ist ein touristisches Angebot im ländlichen Raum, welches Aufenthalte mit Erlebnischarakter auf oder in der Nähe eines Agrarbetriebes zum Inhalt hat und der Landwirtschaft ein Zusatzeinkommen ermöglicht. Die Verbesserung der Erwerbsmöglichkeiten der Landwirtschaft im Bereich des Agrotourismus war ein Hauptgrund für die Gesetzesrevision von 2007. Die entsprechenden Nutzungsmöglichkeiten wurden ausgebaut. Mit Artikel 24b Absatz 1^{bis} RPG werden **>nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe mit einem engen sachlichen Zusammenhang zum landwirtschaftlichen Gewerbe** (Aktivitäten oder Dienstleistungen, welche nur von einem landwirtschaftlichen Gewerbe angeboten werden können) gefördert. So können etwa über das bestehende Gebäudevolumen hinaus massvolle Erweiterungen zugelassen werden (zu den Privilegien im Vergleich zu den Nebenbetrieben ohne diesen engen sachlichen Zusammenhang, vgl. **>nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb; mit engem sachlichem Zusammenhang zum landwirtschaftlichen Gewerbe**). Dies ist bei Angeboten des Agrotourismus wie Besenwirtschaften, Schlafen im Stroh, Gästezimmern auf dem Bauernhof oder Heubädern der Fall (Art. 40 Abs. 3 RPV). Von einem engen sachlichen Zusammenhang kann allerdings nur noch gesprochen werden, wenn diese Angebote eng mit der landwirtschaftlichen Produktion zusammenhängen. Bei Besenwirtschaften etwa soll ein namhafter Teil des Angebots aus selbst produzierten Lebensmitteln bestehen. Bei der Ausstattung von Gästezimmern ist ein Standard zu wählen, der nicht auf eine Dauervermietung einer unabhängigen Wohneinheit ausgerichtet ist. So ist etwa konsequent auf eine Kochgelegenheit zu verzichten. Eine Dauervermietung von Zimmern oder Wohnungen entspricht nicht dem Sinn dieser Bestimmung. (**>Ferienwohnung, Ferienhaus**).

RPG 24b; RPV 40

ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, IV Ziff. 2.4.2; ARE, Erläuterungen zur Revision der RPV vom 4. Juli 2007, Art. 40
DUPRÉ, Kommentar RPG, Art. 24b

Altrechtliche Bauten und Anlagen

Constructions et installations érigées selon l'ancien droit

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

RPG 24c; RPV 41; RPV 42

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

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

Aufbereitung, Weiterverarbeitung

landwirtschaftlicher Produkte

Préparation de produits agricoles

Die Weiterverarbeitung der eigenen Landwirtschaftsprodukte auf dem Landwirtschaftsbetrieb ist bis zu einer bestimmten Verarbeitungstiefe zonenkonform. Die Grenze ist da überschritten, wo der Verarbeitungsbetrieb gewerblich-industriellen Charakter annimmt oder der landwirtschaftliche bzw. gartenbauliche Charakter des Standortbetriebs nicht mehr gewahrt bleibt (Art. 34

Abs. 2 RPV). Industriell-gewerblich ist eine Verarbeitung, wenn beispielsweise bedeutende Investitionen in den Maschinenpark nötig werden oder in grösserem Umfange Personal für die Verarbeitung benötigt wird. Grundsätzlich muss die dazu erforderliche Baute hinsichtlich Standort und Ausgestaltung in einer unmittelbaren funktionalen Beziehung zum Landwirtschaftsbetrieb stehen. Eine Grenze besteht auch für die Grösse der Baute: Die Auswirkungen auf Raum und Umwelt müssen sich im Rahmen des Zwecks der Landwirtschaftszone bewegen (Art. 34 Abs. 4 Bst. b RPV). Zonenkonform ist somit eine traditionell-handwerkliche Weiterverarbeitung, wie man sie etwa bei kleingewerblichen Schnapsbrennereien, Metzgereien, Gemüsebaubetrieben usw. kennt. Drittprodukte dürfen nach Artikel 34 Absatz 2 RPV für die Weiterverarbeitung (sowie den >Verkauf und die >Lagerung) dazu erworben werden, sofern sie weniger als die Hälfte der verwendeten Produkte ausmachen. Produkte von mehreren zu einer formlosen «Produktionsgemeinschaft» (das ist keine >Betriebsgemeinschaft) zusammengeschlossenen Produzenten zählen als eigene. Die Fremdprodukte müssen indessen immerhin aus der Region stammen. Das Beispiel der Kräuterproduzenten in BGE 125 II 278 oder dasjenige der Verarbeitung von Weintrauben und des Weinhandels in BGE 129 II 413 illustrieren, was gemeint ist.

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

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

Zu den Begriffen funktionale Betriebsnähe, betriebseigene Erzeugnisse: Urteil BGE 1A.226/2003 vom 27.5.2004 (Murten FR); Urteil BGE 1A.133/2004 vom 22.9.2004 (Trélex VD); Zulässige Verarbeitungstiefe bei Kräuterproduzent: BGE 125 II 278 (Boppelsen ZH); Definition der Region, Bauten in Rebbauzone: BGE 129 II 413 (Grandvaux VD);

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

VLP-ASPAN, Informationsdienst Mai 2003, 6/2003, Artikel «Wann darf man in der Landwirtschaftszone landwirtschaftliche Erzeugnisse lagern, verarbeiten oder verkaufen?»; BOLZ MARCEL, Zonenkonforme Bauten in der Landwirtschaftszone – neue Aspekte, ZBl 2001 281

Aufstockung, innere Développement interne

Bei der landwirtschaftlichen inneren Aufstockung werden einem überwiegend bodenabhängig geführten Betrieb Bauten und Anlagen für die bodenunabhängige Produktion angegliedert (zur Unterscheidung zwischen bodenabhängiger und bodenunabhängiger Produktion >bodenunabhängige Landwirtschaft). Früher (BGE Steinen 117 Ib 270) galten diese Erweiterungen in einem bestimmten Rahmen als standortgebunden (Art. 24 Abs. 1 aRPG, Art. 24 RPG >Standortgebundenheit). Die Rechtsprechung argumentierte, mit einem untergeordneten bodenunabhängigen Teil, der höchstens 30-35 Prozent zum Betriebs-einkommen beitrage, bleibe der Betrieb «überwiegend bodenabhängig». Zweck der Rechtsprechung war es, den seit dem Erlass des RPG im Jahr 1979 veränderten Produktionsbedingungen Rechnung zu tragen. Seit der Revision 2000 ist die landwirtschaftliche innere Aufstockung unter den Voraussetzungen von Artikel 16a RPG zonenkonform; es bedarf also keiner Ausnahmebewilligung mehr. Der Rahmen für eine Aufstockung ist in Artikel 36 RPV für die Tierhaltung und in Artikel 37 RPV für den produzierenden Gartenbau unterschiedlich definiert und wurde entgegen den Verlautbarungen in der Parlamentsdebatte (Amtl. Bulletin NR 1.10.1997 S. 1853) gegenüber der Rechtsprechung zum alten RPG ausgeweitet. Grundsätzlich muss der bodenunabhängige im Vergleich zum bodenabhängigen Betriebsteil eine untergeordnete Rolle spielen.

Mit der Teilrevision 2007 erfuhr die innere Aufstockung eine weitere Lockerung. War eine solche früher nur zulässig, wenn der landwirtschaftliche Betrieb ohne ein Zusatzeinkommen nicht weiter bestehen konnte, so wird seit der Ände-

zung auf diese Voraussetzung verzichtet. Ein Betrieb muss nicht mehr nachweisen, dass er nur dank dem Zusatzeinkommen aus der inneren Aufstockung voraussichtlich längerfristig bestehen kann.

Voraussetzungen für die Zulässigkeit einer landwirtschaftlichen inneren Aufstockung sind nach Artikel 36 und 37 RPV, dass

- bei der Tierhaltung der aus der Aufstockung resultierende **>Deckungsbeitrag** kleiner ist als jener aus der bodenabhängigen Landwirtschaftsproduktion bzw. das **>Trockensubstanzpotential** des eigenen Pflanzenbaus einem Anteil von mindestens 70 Prozent des Trockensubstanzbedarfs des Tierbestandes entspricht (Art. 36 Abs. 1 RPV);
- beim Gemüse- und produzierenden Gartenbau die bodenunabhängig bewirtschaftete Fläche höchstens 35 Prozent der gemüse- oder gartenbaulichen Anbaufläche und höchstens 5'000 m² beträgt. Die Anbaufläche ist die tatsächlich mit Gemüse- und Gartenbau kultivierte Fläche, die übrigen Bewirtschaftungsflächen fallen ausser Betracht (vgl. zu den Definitionen: ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, IV Ziff. 2.3.4).

Der **>Deckungsbeitrag** wird aufgrund von Standardtabellen der landwirtschaftlichen Forschungsanstalten errechnet. Es handelt sich um eine landwirtschaftliche Einkommensgrösse. Das **>Trockensubstanzpotential** rechnet sich ebenfalls nach solchen Tabellen.

Auch Nebenerwerbsbetriebe können eine innere Aufstockung benötigen; es muss sich nicht zwingend um ein landwirtschaftliches Gewerbe nach BGGB handeln (**> bauerliches Bodenrecht**).

Auch wenn der Betrieb nicht mehr auf den Zusatzenerwerb aus der inneren Aufstockung angewiesen sein muss, so gilt weiterhin die generelle Voraussetzung nach Artikel 34 Absatz 4 Buchstabe c RPV, wonach die Bewilligung nur erteilt werden darf, wenn «der Betrieb voraussichtlich längerfristig bestehen kann». Dies ist im Einzelfall über ein Betriebskonzept konkret nachzuweisen. Damit will der Gesetzgeber Neubauten in der

Landwirtschaft verhindern, die wegen Aufgabe des Landwirtschaftsbetriebes kurze Zeit nach deren Erstellung nicht mehr benötigt werden und leer stehen. Das längerfristige Überleben eines Landwirtschaftsbetriebs ist z.B. dann fraglich, wenn die Verzinsung der Schulden und die nötigen Abschreibungen nicht sichergestellt sind und es zu einem Verzehr des Eigenkapitals kommt. Einzelne Kantone, aber auch landwirtschaftliche Betriebsberatungen haben zu dieser Frage Formulare und Rechenmodelle erarbeitet (vgl. für die Beurteilung der finanziellen Stabilität der Landwirtschaftsbetriebe die Klassifizierung nach De Rosa Raffaele, Neuorientierung der schweizerischen Agrarpolitik: Finanzanalyse und Verschuldung, Universität Freiburg, 1999).

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

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

Zum Betriebskonzept: Urteil BGER 1A.86/2001 vom 21.5.2002 (Kanton FR); Zur oberen Grenze der Aufstockung: Urteil BGER 1A.67/1999 vom 30.11.1999 (Wilters-Wangs SG); Änderungen, welche den Umfang der inneren Aufstockung betreffen, unterliegen der Baubewilligungspflicht: Urteil BGER 1C_120/2012 vom 22.8.2012 (Goldach SG)

ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, IV Ziff. 2.3.3 und 2.3.4; ARE, Erläuterungen zur Revision der Raumplanungsverordnung vom 4. Juli 2007, Art. 36 und 37;

Deckungsbeitrag/Trockensubstanzpotential: Konferenz der Landwirtschaftsämter der Schweiz KOLAS, Arbeitsblatt DB/TS Tabellenkalkulation, abrufbar unter <http://www.ldk-cdca.ch/de/kolas-cosac/Geschaefte/Landwirtschaftliches-Bauen> (Stand 10.10.2013)

Ausnahmebewilligung; Zuständigkeit

Autorisation exceptionnelle

Nicht zonenkonforme Bauten in der Landwirtschaftszone können nur mit einer Ausnahmebewilligung erstellt werden. Das Bundesrecht regelt die Ausnahmetatbestände abschliessend. Früher

liess das Bundesrecht den Kantonen bei einem Teil der Tatbestände die Wahl, ob sie diese einführen wollen oder nicht. So oblag es den Kantonen, die in Artikel 24d RPG umschriebene **>Zweckänderung** landwirtschaftlicher Wohnbauten (**>Wohnen**) und die vollständige **>Zweckänderung** von als schützenswert anerkannten Bauten in ihrem Gebiet zuzulassen oder nicht (**>schutzwürdige Bauten**). Seit der Teilrevision 2007 ist Artikel 24d RPG nicht mehr als Kompetenznorm ausgestaltet und daher von Bundesrechts wegen anwendbar. Gewisse Einflussmöglichkeiten der Kantone bleiben aber bestehen, indem sie auf dem Weg der kantonalen Gesetzgebung einschränkende Bestimmungen zu den Artikeln 16a Absatz 2, 24b, 24c Absatz 2 und 24d erlassen können (Art. 27a RPG). Einschränkungen sollen da möglich sein, wo sich dies aus besonderen Gründen oder auf Grund der örtlichen Verhältnisse aufdrängt. Diese Kompetenz kann indessen nicht dahingehend interpretiert werden, dass die Kantone auch weiter gehende Lockerungen beschliessen dürfen.

Für die Tatbestände von Artikel 39 RPV (**>Streusiedlungsgebiet**, **>landschaftsprägende Baute**) ist eine Vorgabe im kantonalen Richtplan erforderlich.

Die Ausnahmegewilligungen müssen wie alle Baubewilligungen ausserhalb der Bauzone von einer kantonalen Behörde erteilt oder wenigstens von ihr genehmigt werden (**>Verfahren**). Die Aufgabe muss, um eine kantonal einheitliche Rechtsanwendung zu gewährleisten, einer zentralen kantonalen Instanz übertragen werden. Regionale, vom Volk gewählte Bezirksbehörden sind keine «kantonalen Behörden».

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

Delegation der Bewilligungskompetenz an Bezirksbehörden ist unzulässig; BGE 128 I 254 (Kanton BE); von unzuständiger Behörde erteilte Bewilligung ist nichtig; Urteil BGer 1A.43/2002 vom 6.6.2002 (Salvan VS)

RUCH, Kommentar RPG, Art. 25

Bäuerliches Bodenrecht; Anwendbarkeit

Droit foncier rural

Das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht BGBB (SR 211.412.11) regelt, wer unter welchen Voraussetzungen landwirtschaftlichen Boden erwerben kann und unter welchen Voraussetzungen dieser mit Pfandrechten belastet und in Stücke aufgeteilt werden darf. Damit sollen die Familienbetriebe als Grundlage einer leistungsfähigen, auf eine nachhaltige Bodenbewirtschaftung ausgerichteten Landwirtschaft geschützt werden. Ferner will das BGBB die Stellung des Selbstbewirtschafters und des Pächters beim Erwerb landwirtschaftlicher Gewerbe und Grundstücke stärken und übersetzte Preise für landwirtschaftlichen Boden verhindern. Die RPV unterscheidet zwischen landwirtschaftlichem Gewerbe im Sinne des BGBB und gewöhnlichen Landwirtschaftsbetrieben. Nur landwirtschaftlichen Gewerben ist die Errichtung neuer landwirtschaftlicher Wohnbauten (Gewerbe nach Art. 7 BGBB) und die Angliederung eines **>nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebes** (Gewerbe nach Art. 5 oder 7 BGBB) möglich. Ökonomiegebäude können dagegen für alle Landwirtschaftsbetriebe erstellt werden. Nicht als Landwirtschaftsbetrieb gilt ein Hobbybetrieb (**>Hobbylandwirtschaft**). Die Vorschriften des bäuerlichen Bodenrechts sind anwendbar für einzelne oder zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe (Art. 7 BGBB, Art. 5 Bst. a BGBB) gehörende landwirtschaftliche Grundstücke, die ausserhalb einer Bauzone liegen und für welche die landwirtschaftliche Nutzung zulässig ist (Art. 2 Abs. 1 BGBB). Damit übernimmt das BGBB automatisch den Landwirtschaftsbegriff nach dem RPG (**>Landwirtschaftszone, Begriff**). Das BGBB ist daher für die ganze Landwirtschaftszone anwendbar, selbst für die **>Speziallandwirtschaftszone**, die für landwirtschaftliche Zwecke überbaut werden kann.

>Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe unterstehen – obwohl gewerblicher Natur – integral

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

RPG 24b, 4; RPV 49

Koordinationsgebot bei Abparzellierungen (s.a. BIAR 2000 77): BGE 125 III 175 (Kanton AI)

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

HOFER EDUARD, Kommentar BGGB, Art. 7, Landwirtschaftliches Gewerbe; ZÜRCHER FRANÇOIS, Koordination zwischen Raumplanung und bäuerlichem Bodenrecht, in: VLP-ASPAN, RAUM & UMWELT Januar 2004; HOTZ REINHOLD, Auswirkungen der Teilrevision des RPG auf das BGGB, in: BIAR 2000 3

Bestandesgarantie; beim Bauen ausserhalb der Bauzone

Garantie des droits acquis

Die Bestandes- oder Besitzstandsgarantie ist Ausfluss der Eigentumsgarantie (Art. 26 BV). Sie bestimmt, inwieweit eine durch Rechts- oder Planänderung rechtswidrig gewordene Baute erhalten, periodisch unterhalten oder geändert werden darf. In der Bauzone wird der Umfang der verfassungsrechtlich definierten Bestandesgarantie häufig vom kantonalen Recht ausgeweitet, indem nicht nur der ursprünglich rechtmässig errichtete Bestand aufrechterhalten werden darf, sondern auch gewisse Veränderungen und Erweiterungen zugelassen sind. Beim Bauen ausserhalb der Bauzonen definiert der Bundesgesetzgeber diese baurechtliche Bestandesgarantie abschliessend in Artikel 24c, 24d und 37a RPG sowie Artikel 41 – 43 RPV. Bezüglich der Artikel 24b, 24c und 24d RPG haben die Kantone die Möglichkeit, auf dem Weg der kantonalen Gesetzgebung einschränkende Bestimmungen zu erlassen (Art. 27a RPG).

Eine erweiterte Bestandesgarantie geniessen die

> **altrechtlichen Bauten**, d.h. die vor der bundesrechtlichen Trennung von Bauzonen und Nichtbauzonen (1. Juli 1972) erstellten sowie die später durch Umzonung/Auszonung der Nichtbauzone zugewiesenen Bauten. Für sie ist Artikel 24c RPG/42 RPV (bzw. für gewerbliche Bauten und Anlagen Art. 37a RPG/43 RPV) anwendbar (> **gewerbliche Bauten und Anlagen**). Für die Privilegierung spricht, dass diese Bauten vor der strengen Trennung von Bauzone und Nichtbauzone erstellt wurden und der Grundsatz von Treu und Glauben nahelegt, ihnen trotz des Bauverbots ausserhalb der Bauzonen eine gewisse Flexibilität bei der Weiterverwendung einzuräumen. Der 2012 neu eingeführte Artikel 24c Absatz 3 RPG sieht für alle ehemals landwirtschaftlichen Wohnbauten eine erweiterte Bestandesgarantie vor, unabhängig davon, ob sie am Stichtag des 1. Juli 1972 noch landwirtschaftlich genutzt wurden oder nicht. Sie können über die verfassungsmässige Bestandesgarantie hinaus an die Bedürfnisse zeitgemässen Wohnens angepasst, freiwillig abgebrochen und wiederaufgebaut werden, sofern die > **Identität** der Baute in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt (Art. 42 RPV). Vor dieser Gesetzesänderung war in den Fällen, in denen die Wohnbaute auch nach dem Stichtag vom 1. Juli 1972 noch landwirtschaftlich genutzt wurde, nur ein Wiederaufbau nach einer Zerstörung durch höhere Gewalt erlaubt. Dies wurde mit der Teilrevision 2007 geändert.

Die erweiterte Besitzstandsgarantie lässt unter gewissen Voraussetzungen auch die hobbymässige Tierhaltung in unbewohnten Gebäuden oder Gebäudeteilen zu (Art. 24d Abs. 1^{bis} RPG; > **Tierhaltung hobbymässig**) Gestützt darauf erfolgende Nutzungen sind in die Erweiterungsmöglichkeiten gemäss Artikel 42 und 42a RPV miteinzubeziehen (Art. 42b RPV).

Sonderfälle der Bestandesgarantie gelten auch für > **schützenswerte Bauten** (Art. 24d Abs. 2 RPG) und Bauten in > **Streusiedlungsgebieten** (Art. 39 Abs. 1 RPV). Zu erwähnen ist in diesem Zusammenhang auch Artikel 24a RPG, der die Zweckänderung bestehender Bauten erlaubt, so-

fern damit keine baulichen Massnahmen im Sinne von Artikel 22 Absatz 1 RPG verbunden sind und die Zweckänderung keine neuen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt zeitigt. Letztere Anforderung muss im Lichte der Zweckbestimmung der **>Landwirtschaftszone** beurteilt werden und schränkt die Möglichkeiten stark ein.

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

Keine Bestandesgarantie für illegale Bauten: Urteil BGer 1C_514/2011 vom 6.6.2012 (Maladers GR); Bestimmungsgemässe Nutzbarkeit: Urteil BGer 1C_356/2010 vom 21.2.2011 (Matzendorf SO)

RUCH ALEXANDER, Die erweiterte Besitzstandsgarantie und die wichtigen Anliegen der Raumplanung, in: Mélanges Pierre Moor, 2005, S. 747; MUGGLI RUDOLF / PFLÜGER MICHAEL, Bestehende Wohnbauten ausserhalb der Bauzonen, in: VLP-ASPAN, RAUM & UMWELT 1/2013.

Betriebsgemeinschaft, landwirtschaftliche

Communauté d'exploitation

Nach Artikel 10 der landwirtschaftlichen Begriffsverordnung LBV (SR 910.91) gelten Zusammenschlüsse von zwei oder mehr Landwirtschaftsbetrieben (Betriebsgemeinschaften) unter gewissen Voraussetzungen (Art. 10 Abs. 1 Bst. a-h LBV) landwirtschaftsrechtlich als ein einziger Betrieb. Inwieweit dies auch raumplanungsrechtlich gilt, kann nicht generell beantwortet werden. Die Frage stellt sich insbesondere bei **>nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieben**, wo Anforderungen an den Betrieb und an den Betriebsleiter gestellt werden. Zonenkonform sind gemeinschaftliche Stallbauten, die im Alleineigentum einer Person stehen, wenn die Betriebe eine von der zuständigen kantonalen Amtsstelle anerkannte Betriebs- oder Betriebszweiggemeinschaft bilden (Art. 35 RPV, **>Tierhaltung**). Sie dürfen daher nur im Rahmen der anerkannten landwirtschaftlichen Zusammenarbeitsformen gemäss Artikel 10 und 11 LBV als Einheit betrachtet werden. Betriebsgemeinschaften können aber auch eine sachenrechtliche Grundlage, beispielsweise Miteigen-

tum, haben oder in die Form einer Aktiengesellschaft gekleidet sein.

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

RPV 34, 2; RPV 35

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

Biogasanlagen Installations de biogaz

>Energiegewinnung aus Biomasse, Biogasanlagen.

Bodenunabhängige Landwirtschaft; Begriff Agriculture non dépendante du sol

Bodenunabhängig ist eine landwirtschaftliche Betriebsform, die keinen ausreichenden Bezug zum Boden hat, bei der die Bodenbewirtschaftung also nicht mehr zentraler Produktionsfaktor ist: Bei der Tierhaltung fehlt die betriebseigene Futtergrundlage und beim Gemüse- bzw. Gartenbau wird der Boden als Produktionsgrundlage durch technische Hilfsmittel ersetzt (z.B. Horsol-Betriebsformen). Als bodenabhängige Landwirtschaft gilt demgegenüber die Erzeugung von pflanzlichen oder tierischen Produkten, soweit dafür der Boden als natürlicher Produktionsfaktor verwendet wird (Ackerbau und Futteranbau, namentlich Graswirtschaft, Gemüse- und Obstbau, Beeren-, Heilkräuterpflanzungen, Rebbaue usw.). Die Unterscheidung spielt eine Rolle bei der Frage der Zonenkonformität (**>Landwirtschaftszone, Zonenkonformität**). Raumplanungs-

rechtlich bleibt die Unterscheidung trotz der 1998 eingeführten Neudefinition der **>Landwirtschaftszone** bedeutsam: Weil diese von Bauten möglichst frei zu halten ist (Art. 16 Abs. 1 RPG), sollten nur jene Bauten zugelassen werden, die von ihrer Funktion her am Ort der Bodenbewirtschaftung nötig – also standortgebunden – sind. Dieser Grundsatz wurde mit der RPG-Revision 1998 zur Ermöglichung moderner landwirtschaftlicher Produktionsformen innerhalb klar definierter Grenzen gelockert (**>Aufstockung, >Speziallandwirtschaftszone**). Mit der Teilrevision 2007 kam es zu einer weiteren Lockerung, indem bei der inneren Aufstockung (**>Aufstockung, innere**) auf das Erfordernis des Angewiesenseins auf das Zusatzeinkommen verzichtet wurde.

Vom Bundesgericht noch nicht geklärt ist die Frage, ob allein schon die Verwendung technischer Hilfsmittel (künstliches Licht, Heizung) genügt, um der Produktion landwirtschaftlicher Erzeugnisse die Bodenabhängigkeit abzusprechen. Das Verwaltungsgericht des Kantons Bern hat die Frage bejaht (VGE-BE Golaten BE vom 24.10.2005).

RPG 16a,3; RPV 38

VGE-BE vom 24.10.2005 (Golaten BE)

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

Deckungsbeitrag

Marge brute

Der Deckungsbeitrag (DB) ist die Differenz zwischen Leistung und variablen Kosten eines Produktionszweiges. Er muss die Fixkosten abdecken. Der DB spielt eine Rolle bei der Beantwortung der Frage, in welchem Rahmen ein überwiegend bodenabhängiger Landwirtschaftsbetrieb in der «traditionellen» Landwirtschaftszone bodenunabhängige Tierhaltung betreiben darf (**>Aufstockung, innere, landwirtschaftliche**; Art. 36 RPV). Die Zonenkonformität eines Tierhal-

tungsbetriebes in der Landwirtschaftszone (ausgenommen die **>Speziallandwirtschaftszone**) hängt von der ausreichenden eigenen Futtergrundlage ab. Im Rahmen der **>inneren Aufstockung** sind nach Artikel 16a Absatz 2 RPG jedoch Tierhaltungen, die über keine eigene Futtergrundlage verfügen, ebenfalls zonenkonform, sofern sie untergeordneter Teil eines traditionellen bodenbewirtschaftenden Betriebes sind. Seit der Teilrevision 2007 muss die innere Aufstockung allerdings nicht mehr zur Existenzsicherung des Betriebs erforderlich sein. Bis zu welcher Grenze die Zonenkonformität gegeben ist, bestimmt sich entweder aus einem Deckungsbeitrags- oder **>Trockensubstanzpotentialvergleich** (Art. 36 Abs. 1 Bst. a und b RPV). Der Deckungsbeitragsvergleich nach den ständig aktualisierten Tabellen der landwirtschaftlichen Forschungsanstalten (z.B. Agridea Lindau und Lausanne, Forschungsinstitut für biologischen Landbau FiBL) erlaubt, den auf die bodenunabhängige Landwirtschaft entfallenden Einkommensanteil im Voraus nach einem standardisierten Rechnungsmodell zu bestimmen.

RPV 36

ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, Ziff. IV 2.3.3; ARE, Neues Raumplanungsrecht, Deckungsbeitrags- und Trockensubstanzkriterium nach Artikel 36 RPV, 2001; Agridea Lindau und Lausanne, FiBL, Deckungsbeiträge (jeweils neueste Auflagen); Konferenz der Landwirtschaftsämter der Schweiz KO-LAS, Arbeitsblatt DB/TS Tabellenkalkulation, abrufbar unter www.ldk-cdca.ch/de/kolas-cosac/Geschaefte/Landwirtschaftliches-Bauen (Stand 10.10.2013)

Energiegewinnung aus Biomasse, Biogasanlagen; Begriff

Production d'énergie à partir de biomasse

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

und klimaneutralen Energiequellen. Als Gewinnung von Energie aus Biomasse wird ein Prozess angesehen, in welchem die in der Biomasse gebundene Energie in eine besser verfügbare, besser transportierbare, besser lagerbare und/oder hochwertigere Form umgewandelt wird (Veredelung). Die Nutzung von Biomasse kann einen wesentlichen Beitrag zur CO₂-Reduktion in der Schweiz leisten. Die wichtigste und traditionsreichste Nutzung aus Biomasse als Energieträger besteht in der Nutzung von Brennholz. Die entsprechenden Anlagen zur Energiegewinnung aus Biomasse und damit im Zusammenhang stehende Kompostanlagen können seit der Teilrevision 2007 unter bestimmten Voraussetzungen in der Landwirtschaftszone als zonenkonform bewilligt werden (Art. 16a Abs. 1^{bis} RPG > **Energiegewinnung aus Biomasse**; Zonenkonformität).

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

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

BÜHLMANN LUKAS / KISSLING SAMUEL, Energiegewinnung aus Biomasse, in: VLP-ASPAN, RAUM & UMWELT 4/2010; VLP-ASPAN, INFORAUM 6/2012, S. 10 ff., Artikel «Biogasanlagen: Enger Bezug zum Standortbetrieb»

Energiegewinnung aus Biomasse, Biogasanlagen; Zonenkonformität **Production d'énergie à partir de biomasse**

Seit der Teilrevision 2007 werden Bauten und Anlagen zur Energiegewinnung aus Biomasse (> **Energiegewinnung aus Biomasse, Biogasanlagen; Begriff**) und damit im Zusammenhang stehende Kompostanlagen ausdrücklich als zonenkonform in der > **Landwirtschaftszone** bewilligt, wenn die auf einem Landwirtschaftsbetrieb verarbeitete Biomasse einen hinreichend engen Bezug zum Landwirtschaftsbetrieb hat (Art 16a Abs. 1^{bis} RPG). Artikel 34a Absatz 1 RPV präzisiert, welche Bauten und Anlagen konkret gestützt auf Artikel 16a Absatz 1^{bis} RPG zulässig sind. Vorausgesetzt wird, dass ein gewisser Anteil der Biomasse aus der Landwirtschaft stammen muss. Der Minde-

steilteil landwirtschaftlicher Substrate wird bezüglich Herkunft und Energiegehalt auf Verordnungsstufe geregelt (vgl. Art. 34a Abs. 2 RPV). Damit die zu verarbeitende Biomasse nicht über weite Distanzen herangeführt wird, legt die Verordnung bei Substraten, welche von anderen Landwirtschaftsbetrieben stammen, eine Begrenzung der Fahrdistanz von in der Regel 15 km fest. Die Quellen der restlichen Substrate (insbesondere nichtlandwirtschaftliche CO-Substrate) müssen innerhalb von einer Fahrdistanz von in der Regel 50 km liegen (Art. 34a Abs. 2 RPV). Ausnahmsweise können längere Fahrdistanzen bewilligt werden. Die ganze Anlage muss sich jedoch dem Landwirtschaftsbetrieb unterordnen (Art. 34a Abs. 3 RPV). Zudem sind die Voraussetzungen von Artikel 34 Absatz 4 RPV (Existenzsicherheit des Betriebs, keine entgegenstehenden, überwiegenden Interessen etc.) zu beachten.

Nicht nur landwirtschaftliche Gewerbe im Sinne des Bundesgesetzes über das > **bäuerliche Bodenrecht** BGGB dürfen Bauten und Anlagen zur Energiegewinnung aus Biomasse erstellen. Diese Möglichkeit steht auch Betrieben unterhalb der im BGGB definierten Schwellenwerte offen.

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

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

Urteil BGER 1C_437/2009 vom 16.6.2010 (Kanton SH); Urteil BGER 1C_416/2011 vom 2.4.2012 (Bedigliora TI); KGE-JU ADM 148/2010 vom 29.4.2012

ARE, Erläuterungen zur Revision der Raumplanungsverordnung vom 4. Juli 2007, Art. 34a; ARE, Erläuterungen zur Revision der Raumplanungsverordnung vom 10. Oktober 2012;

RUCH, Kommentar RPG, Art. 16a; BÜHLMANN LUKAS / KISSLING SAMUEL, Energiegewinnung aus Biomasse, in: VLP-ASPAN, RAUM

& UMWELT 4/2010; VLP-ASPAN, INFORAUM 6/2012, S. 10 ff., Artikel «Biogasanlagen: Enger Bezug zum Standortbetrieb»

Erschliessung; ausserhalb der Bauzonen

Equipement

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

Bei altrechtlichen Wohnbauten ausserhalb der Bauzone, die in ihrem Bestand geschützt sind, kann aus der Bestandesgarantie kein Anspruch auf eine zeitgemässe Erschliessung abgeleitet werden. Die Anforderungen an die Zonenkonformität einer durch die Landwirtschaftszone führenden Erschliessungsstrasse sind die gleichen wie jene für landwirtschaftliche Gebäude. Demnach sind Weganlagen nur zonenkonform, wenn sie hinsichtlich Standort und Ausgestaltung in einer unmittelbaren funktionellen Beziehung zum Landwirtschaftsbetrieb stehen bzw. in ihrer konkreten Ausgestaltung notwendig und nicht überdimensioniert sind. Dient eine Erschliessungsstrasse nur teilweise der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung, zur Hauptsache jedoch der Erschliessung nicht landwirtschaftlich genutzter Häuser, ist sie nicht zonenkonform (Urteil BGER 1A.256/2004 vom 31.8.2005).

Seit der Teilrevision 2012 untersagt Artikel 43a RPV bei sämtlichen Ausnahmebewilligungen ausserhalb der Bauzone einen mehr als geringfü-

gigen Ausbau der bestehenden Erschliessungen. Erschliessungen, die über punktuelle Strassenausbauten und neue Kanalisationen hinausgehen, sind somit unzulässig, selbst wenn sie sich finanzieren liessen. Die mit solchen Umnutzungen und Zweckänderungen verbundenen Infrastrukturkosten (Erschliessung, Schneeräumung, Abfallbeseitigung, Schulbus usw.) sind den Eigentümern der umgenutzten Bauten anzulasten. Damit soll vermieden werden, dass die in den Bauzonen wohnende Bevölkerung die ausserhalb wohnende nichtlandwirtschaftliche Bevölkerung subventioniert. Der verfassungsmässige Anspruch auf unentgeltlichen Grundschulunterricht (Art. 62 BV) kann jedoch Gemeindebeiträge an Schülertransporte zur Folge haben. Die Erschliessung der Bauzone kann in der Regel nicht über die Landwirtschaftszone erfolgen. Eine Erschliessungsstrasse ist ausserhalb der Bauzone nicht standortgebunden, wenn sie über die Bauzone geführt werden kann.

RPV 43a

Erschliessung über Nichtbaugebiet: Urteil BGER 1C_279/2008 vom 6.2.2009 (Zollikon ZH); BGE 118 Ib 497; Urteil BGER 1A.49/2006 vom 19.7.2006 (Zollikon ZH); Urteil BGER 1A.232/2005 vom 13.6.2006 (Meggen LU); Urteil BGER 1A.246/2005 vom 31.3.2006 (Zürich ZH); Urteil BGER 1A.256/2004 vom 31.8.2005 (Saanen BE); Schülertransport: VGE-BE vom 11.11.2002 (Guggisberg BE)

JOMINI, Kommentar RPG, Art. 19; DUPRÉ, Kommentar RPG, Art. 24d; VLP-ASPAN, INFORAUM 1/2007, S. 3 ff., Artikel «Keine Bauzonenerschliessung über das Nichtbaugebiet»; VLP-ASPAN, Schriftenfolge 72, Baulanderschliessung und deren Finanzierung

Erweiterung; einer zonenwidrigen Nutzung

Agrandissement

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

- wie die ursprüngliche Baute standortgebunden ist (Art. 24 RPG, > Standortgebundenheit),

- bei altrechtlichen Bauten die Bedingungen von Artikel 24c RPG erfüllt (> teilweise Änderung),
- bei vollständig zweckgeänderten neurechtlichen Bauten (Art. 24d Abs. 1 RPG) bloss die Herstellung zeitgemässer Wohnverhältnisse bezweckt (Art. 42a Abs. 1 RPV),
- bei schützenswerten Bauten nach Artikel 24d Absatz 2 RPG ausnahmsweise mit dem Schutzzweck zu vereinbaren ist, oder
- bei altrechtlichen gewerblichen Bauten die Anforderungen von Artikel 37a RPG erfüllt (> Bauten und Anlagen, gewerbliche; Zweckänderung, Erweiterung).
- Bewohnerinnen und Bewohnern einer nahe gelegenen Wohnbaute zur hobbymässigen >Tierhaltung (>Hobbylandwirtschaft, >Pferdehaltung) in unbewohnten Gebäuden oder Gebäudeteilen dienen (Art. 24d Abs. 1^{bis} RPG).

Eine Erweiterung über die bestehende Bausubstanz hinaus ist für die >nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebe ohne engen sachlichen Zusammenhang zum landwirtschaftlichen Gewerbe ausgeschlossen (Art. 24b Abs. 1 RPG). Bei >nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieben mit engem sachlichem Zusammenhang zum landwirtschaftlichen Gewerbe sind Anbauten oder Fahrnisbauten bis zu einer Fläche von 100 m² zugelassen, sofern in den bestehenden Bauten oder Anlagen kein oder zu wenig Raum zur Verfügung steht (Art. 24b Abs. 1^{bis} RPG, Art. 40 Abs. 4 RPV). Erweiterungen neurechtlicher landwirtschaftlicher Wohnbauten sind im Rahmen von Artikel 24d Absätze 1 und 3 RPG zulässig, sofern sie für eine zeitgemässe Wohnnutzung unumgänglich sind. Damit wird dem Ziel des Gesetzgebers, solche ehemaligen landwirtschaftlichen Wohnbauten einer sinnvollen Weiterverwendung zuzuführen, Rechnung getragen. Es kann bei diesem Ausnahmetatbestand allerdings nicht darum gehen, den Besitzstand durch den Einbau weiterer Wohnungen zu mehren, sondern bloss darum, zeitgemässes Wohnen zu ermöglichen. Zu denken ist etwa an ungenügende Sanitäräume, zu geringe Raumhöhen oder zu knappe Platzverhältnisse in der bestehenden Wohnung.

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

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

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

Die gesamte Erweiterung darf in diesem Fall bezüglich der anrechenbaren Bruttogeschossfläche und der Gesamtfläche (Summe von anrechenbarer Bruttogeschossfläche und Brutto-Nebenfläche) weder 30 Prozent noch 100 m² überschreiten; Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens werden dabei nur halb angerechnet. In jedem Fall muss darauf geachtet werden, dass die Identität der Baute einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt (Art. 42 Abs. 1 RPV).

Bei altrechtlichen, bloss zeitweise bewohnten Bauten dürfen bauliche Veränderungen nicht zu einer Dauerwohnnutzung führen (Art. 42 Abs. 3 Bst. c RPV).

Bei der unter Artikel 24d Absatz 1^{bis} RPG erlaubten hobbymässigen >Tierhaltung (>Hobbylandwirtschaft, >Pferdehaltung) in unbewohnten Gebäuden oder Gebäudeteilen ist zu beachten, dass diese als Erweiterung der Wohnnutzung der nah gelegenen Wohnbaute gilt und an allfällige

Erweiterungsmöglichkeiten nach Artikel 42 Absatz 3 oder Artikel 42a Absatz 2 RPV anzureichen ist (Art. 42b RPV).

Seit der letzten Teilrevision 2012 enthält Artikel 43a RPV gemeinsame Voraussetzungen, welche bei sämtlichen Ausnahmen für bestehende Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone einzuhalten sind.

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

Mass der Erweiterung: Urteil BGer 1C_351/2011 vom 7.3.2012 (Wädenswil ZH); Urteil BGer 1C_559/2010 vom 18.5.2011 (Vex VS); Urteil BGer 1C_391/2010 vom 19.01.2011 (Betten VS); Urteil BGer 1C_191/2009 vom 7.10.2009 (Niederrohrdorf AG); Urteil BGer 1A.10/2005 vom 13.7.2005 (Confignon GE); Urteil BGer 1A.290/2004 vom 7.4.2005 (Herisau AR); Urteil BGer 1A.161/2004 vom 1.2.2005 (Versoix GE); Urteil BGer 1A.190/2001 vom 20.6.2002 (Confignon GE); keine Erweiterung rechtswidriger Bauten: Urteil BGer 1C_514/2011 vom 6.6.2012 (Maladers GR)

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

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

Ferien auf dem Bauernhof

Vacances à la ferme

> Agrotourismus

Ferienwohnung, Ferienhaus

Maison de vacances

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

Selbständige Ferienwohnungen sind ausserhalb der Bauzonen nicht zonenkonform und auch

nicht standortgebunden. Sie können aber allenfalls unter folgenden Titeln auf dem Ausnahmeweg bewilligt werden:

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

die allerdings die Grenzen in quantitativer Hinsicht enger gezogen sind.

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

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

Urteil BGer 1C_488/2010 vom 8.9.2011 (St. Moritz GR)

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

Kommentar RPG, Art. 24a bis 24d; siehe auch: Schweizer Heimatschutz, Stiftung Ferien im Baudenkmal

Freizeit- und Sportanlagen

Installation de sports et loisirs

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

- Zu einem **>nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieb** (Art. 24b RPG) sind in bestehenden Räumen unter den gesetzlichen Voraussetzungen gewisse Freizeit- und Sporteinrichtungen wie Reitbetriebe möglich. Bei Nebenbetrieben mit engem sachlichem Zusammenhang zum landwirtschaftlichen Gewerbe (Heubäder, Mais-Labyrinth, Besenbeizen, Partyräume usw.) sind zudem massvolle Erweiterungen der bestehenden Bauten und Anlagen zulässig (maximal 100 m²). Bauten und Anlagen für die Haltung und Nutzung von Pferden auf einem Landwirtschaftsbetrieb werden mit der Änderung des Raumplanungsgesetzes vom 22. März 2013 unter gewissen Voraussetzungen als zonenkonform anerkannt. Zugelassen werden auch befestigte Plätze (Art. 16a^{bis} RPG/2013). Grös-

sere Anlagen wie Reithallen oder Springgärten sprengen jedoch diesen Rahmen (**>Pferdehaltung**).

- In unbewohnten Gebäuden oder Gebäudeteilen sind unter bestimmten Voraussetzungen bauliche Massnahmen für die hobbymässige **>Tierhaltung** von Bewohnern einer nahe gelegenen Wohnbaute zugelassen (Art. 24d Abs. 1^{bis} RPG, **>Hobbylandwirtschaft**). Dabei sind in einem gewissen Umfang auch Aussenanlagen möglich. Dies aber nur, soweit sie für eine tiergerechte Haltung notwendig sind (bei Pferden z.B. ein Auslauf, nicht aber Reitplätze). Mit der Gesetzesänderung vom 22. März 2013 werden auch diese Vorschriften gelockert (**>Pferdehaltung**). Weiter müssen die Voraussetzungen von Artikel 24d Absatz 3 Buchstaben a-e RPG erfüllt sein.
- Bestimmte Anlagen können **>standortgebunden** im Sinne von Artikel 24 RPG sein (kleine kommunale Schiessanlage, Hängegleiterlandeplatz, Beschneigungsanlage, Bergrestaurant usw.).

RPG 24; RPG 24b; RPG 24d

Skipiste: BGE 134 II 97 (Wolfenschienen NW); Golfplatz: BGE 114 Ib 312 (Morschach SZ); kleine Schiessanlage: BGE 119 Ib 439 (Seewen SZ); Hundeausbildungsplatz: Urteil BGer 1C_254/2009 vom 25.9.2009 (Baar ZG); Skizzone: Urteil BGer 1A.183/2004 vom 25.7.2005 (Champéry VS); Jagd- und Tontaubenschussanlage: Urteil BGer 1A.183/2001 vom 18.9.2002 (Waldkirch SG); Golfübungsanlage: Urteil BGer 1A.206/1996 vom 21.10.1996 (Lindau ZH)

ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, IV Ziff. 2.4.2 ARE, Erläuterungen zur Revision der Raumplanungsverordnung vom 4. Juli 2007, Art. 40, Art. 42b, Art. 42c

DUPRÉ, Kommentar RPG, Art. 24b und 24d; VLP-ASPAN, INFO-RAUM 3/2008, S. 6 ff., Artikel «Heikle Kleinbauzonen ausserhalb des Siedlungsgebiets»; WIDMER DREIFUSS THOMAS, Planung und Realisierung von Sportanlagen, Diss. Zürich, 2002; KISSLING SAMUEL, Freizeitaktivitäten ausserhalb der Bauzonen, in: VLP-ASPAN, RAUM & UMWELT 3/2009

Fruchtfolgeflächen

Surfaces d'assolement

Als Fruchtfolgefläche wird das am besten geeignete, ackerfähige Kulturland bezeichnet, etwa

Ackerland, Kunstwiesen und ackerfähige Naturwiesen. Diese Flächen sind nötig, um in Fällen von gestörter Zufuhr (Natur-, Umwelt-, kriegsrische, politische und wirtschaftliche Ereignisse) eine ausreichende Versorgung unseres Landes mit Nahrungsmitteln zu gewährleisten. Sie sind vollumfänglich dem Landwirtschaftsgebiet zuzuweisen.

An den Bestimmungen über die Sicherung der Fruchtfolgeflächen haben die letzten Revisionen materiell nichts geändert. Der Einbezug von Fruchtfolgeflächen in eine Speziallandwirtschaftszone nach Artikel 16a Absatz 3 RPG ist gemäss einer Arbeitshilfe des Bundesamtes für Raumentwicklung ARE nicht grundsätzlich ausgeschlossen, aber unerwünscht; denn die Fruchtfolgeflächen büssen durch die Ausscheidung als Speziallandwirtschaftszone in der Regel ihre hohe Bodenqualität ein. Die Fläche darf folglich, obwohl immer noch als Landwirtschaftszone ausgewiesen (Art. 30 Abs. 1 RPV), im kantonalen Kontingent der Fruchtfolgeflächen nicht mehr aufgeführt werden.

RPV 26 ff.

BGE 115 Ia 358 (Pratteln BL); Urteil BGer 1C_491/2011 vom 5.7.2012 (Bülach ZH); Urteil BGer 1A.271/2005 vom 26.4.2006 (Herlirberg ZH)

ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, Ziff. IV.1; ARE, Ausscheidung von Zonen nach Artikel 16a Absatz 3 RPG in Verbindung mit Artikel 38 RPV - Leitgerüst Interessenabwägung; ARE, 10 Jahre Sachplan Fruchtfolgeflächen (FFF): Erfahrungen der Kantone, Erwartungen an den Bund, Bern 2003; ARE, Sachplan Fruchtfolgeflächen FFF - Vollzugshilfe 2006

RUCH, Kommentar RPG, Art. 16

Gartenbau Horticulture

Der produzierende Gartenbau ist raumplanungsrechtlich dem landwirtschaftlichen Pflanzenbau gleichgestellt (Art. 16 RPG). Die Unterscheidung in bodenabhängige (zonenkonform in der >Landwirtschaftszone) und in bodenunabhängige Betriebsformen (zonenkonform im Rahmen der >inneren Aufstockung oder in einer >Spe-

ziallandwirtschaftszone) gilt auch für den Gartenbau. Unterschiede bestehen bei der >inneren Aufstockung, weil dort die Grenzen für die >Tierhaltung und für den Gemüsebau sowie den produzierenden Gartenbau mit verschiedenen Parametern umschrieben werden. Der produzierende Gartenbau ist abzugrenzen von den gartenbaulichen Verarbeitungs-, Handels- und Dienstleistungsbetrieben. Solche Dienstleistungsteile sind nur im engen Rahmen des Artikels 34 Absatz 2 RPV zonenkonform (>Lagerung, >Aufbereitung, >Verkauf). Denkbar ist – zur Existenzsicherung eines bestehenden Betriebs – eine Angliederung nichtlandwirtschaftlicher Dienstleistungsteile in Form eines >nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebes (Art. 24b RPG), sofern die Tätigkeit innerhalb der bestehenden Gebäude erfolgt. Eine bescheidene Verkaufsstelle für Gartenartikel ist somit denkbar. Nicht profitieren können derartige Nutzungen allerdings von den Privilegien für >nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe mit engem sachlichem Zusammenhang zum landwirtschaftlichen Gewerbe (Verzicht auf Erfordernis des Zusatzeinkommens, massvolle Erweiterungen, Anstellung von Personal für den Nebenbetrieb). Es besteht zwar ein gewisser Bezug zur Landwirtschaft. Die Tätigkeit ist jedoch nicht zwingend an das Vorhandensein eines landwirtschaftlichen Gewerbes gebunden, wie dies für die entsprechende Privilegierung vorausgesetzt wird.

RPG 16a; RPG 24b; RPV 34

Zonenkonformität Folienhohtunnel: VGE-BE vom 24.10.2005 (Golaten BE)

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

RUCH, Kommentar RPG, Art. 16a

Gastwirtschaft Hôtellerie

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

Gewerbe

Artisanat

Nichtlandwirtschaftliche Gewerbe sind in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform. Abzugrenzen sind sie von der zonenkonformen >Aufbereitung, >Lagerung und vom >Verkauf von überwiegend betriebseigenen Produkten eines Landwirtschaftsbetriebes, die noch zu den zonenkonformen Aktivitäten zählen (Art. 34 Abs. 2 RPV). Ein Unternehmen, das landwirtschaftliche Maschinen überwiegend für Dritte einsetzt (Lohnunternehmen), ist raumplanungsrechtlich kein Landwirtschaftsbetrieb (vgl. aber >Betriebsgemeinschaften). Ausnahmsweise zulässig ist ein nichtlandwirtschaftliches Gewerbe im Sinne von >nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieben gemäss Artikel 24b RPG. Bestimmte Gewerbe können auch >standortgebunden sein (Art. 24 RPG: Bergrestaurants, SAC-Hütten und dergleichen). Von einer erweiterten >Bestandesgarantie profitieren altrechtliche, rechtmässig bewilligte nichtlandwirtschaftliche Gewerbe in der Landwirtschaftszone (Art. 37a RPG und 43 RPV, >gewerbliche Bauten und Anlagen, Anwendungsbereich von Art. 37a RPG).

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

Kräuterverpackung in der Landwirtschaftszone: BGE 125 II 278 (Boppelsen ZH); Lohnunternehmen: Urteil BGer 1A.110/2001 vom 4.12.2001 (Bünzen/Boswil AG); Bestandesschutz bei zonenwidrig gewordener Gewerbebaute: Urteil des BGr. 1A.12/2003 vom 2.7.2003 (Cornaux NE)

ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, IV Ziff. 2.3.1

MUGGLI, Kommentar RPG, Art. 37a; VLP-ASPAN, INFORAUM 5/2012, S. 8 ff., Artikel «Gewerbe in der Landwirtschaftszone»

Gewerbliche Bauten und Anlagen; Anwendungsbereich von Artikel 37a RPG

Constructions et installations à usage commercial; champs d'application

Artikel 37a RPG ist das Gegenstück zu Artikel 24c für altrechtliche gewerbliche Bauten. Die Regeln über die Zweckänderung zonenwidrig gewor-

dener gewerblicher Bauten weichen von den Vorschriften für die nichtgewerblichen Bauten etwas ab (>teilweise Änderung, Anwendbarkeit). Die erweiterte Bestandesgarantie von Artikel 37a RPG und Artikel 43 RPV betrifft zwei besondere Kategorien gewerblicher Bauten: Die vor dem 1. Januar 1980 (dem Inkrafttreten des RPG) rechtmässig erstellten und die später in der Bauzone zonenkonform erstellten, aber infolge Zonenplanänderung zonenwidrig gewordenen Bauten (z.B. durch Auszonung). Der vom Gesetzgeber unzutreffenderweise genannte Abgrenzungzeitpunkt des 1. Januar 1980 verkennt, dass schon seit dem 1. Juli 1972 ausserhalb der Bauzonen keine Gewerbebauten mehr zonenkonform erstellt werden konnten (>Zweckänderung landwirtschaftlicher Bauten). Aus dem Vergleich zwischen Artikel 24c und 37a RPG folgt, dass der Gesetzgeber bei altrechtlichen gewerblichen Bauten eine grosszügigere Änderungspraxis ermöglichen wollte (>gewerbliche Bauten und Anlagen, Zweckänderung, Erweiterung).

RPG 37a; RPV 43; RPV 43a

Anwendungsbereich, eigenständiger Betrieb: Urteil BGer 1A.186/2004 vom 12.05.2005 (Marthalen ZH)

ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, IV Ziff. 2.4.5

MUGGLI, Kommentar RPG, Art. 37a VLP-ASPAN, INFORAUM 5/2012, S. 8 ff., Artikel «Gewerbe in der Landwirtschaftszone»

Gewerbliche Bauten und Anlagen; Zweckänderung, Erweiterung Constructions et installations à usage commercial; changement d'affectation

Im Gegensatz zu Artikel 24c RPG (>teilweise Änderung), können altrechtliche gewerbliche Bauten vollständig geändert werden. Statt auf das Erfordernis der >Identität wird bei Artikel 43 RPV vor allem auf die Auswirkungen auf Raum und Umwelt, insbesondere aber auf die Erschliessung abgestellt. Es gilt somit nicht der Grundsatz «ein Gewerbe bleibt ein Gewerbe», weil die Auswirkungen auf Raum und Umwelt je nach der konkreten Tätigkeit sehr unterschiedlich sein können

nen. Die Voraussetzungen sind in Artikel 43 Absatz 1 Buchstaben b bis c und Artikel 43a RPV aufgezählt. Im Widerspruch zu Wortlaut und Systematik des Gesetzes lässt die Verordnung Erweiterungen dieser Bauten im Umfang von 30 Prozent der zonenwidrig genutzten Fläche zu. Innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens werden diese nur zur Hälfte angerechnet. Ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens ist eine Erweiterung um mehr als 100 m² nur zulässig, wenn sie für die Fortführung des Betriebs erforderlich ist.

Die den zonenwidrig gewordenen Gewerbebetrieben eingeräumten Privilegien gehen auf eine lange Debatte im Parlament zurück (vgl. dazu RAUM & UMWELT 1998 S. 68). Mit dieser Sonderregelung wird altrechtlichen Gewerben die nötige Flexibilität zur Wahrung ihrer Konkurrenzfähigkeit eingeräumt und damit die Ausscheidung von Kleinbauzonen vermieden. Eine Verlegung in die Bauzone wird erst erforderlich, wenn eine grössere Flächenausdehnung ansteht. Die Sonderregelung trägt der Tatsache Rechnung, dass im ländlichen Raum bis zum Inkrafttreten des RPG viele isolierte Gewerbebetriebe entstanden sind. Spätestens seit dem Inkrafttreten des RPG sind sie ausserhalb der Bauzonen zonenfremd.

Im Unterschied zu Artikel 24c sind grundsätzlich auch vollständige Zweckänderungen zulässig. Die Umwandlung von Gewerbebauten in Wohnbauten ist hingegen gemäss Kommentar RPG mit der Absicht des Gesetzgebers nicht vereinbar; denn es ging ihm bei Artikel 37a um den Entwicklungsspielraum für bestehende Gewerbebetriebe ausserhalb der Bauzone und nicht um die Umnutzung funktionslos gewordener Gewerbebauten im Sinne einer Absicherung bzw. Aufwertung von früher getätigten Investitionen. Solche Umnutzungen richten sich folglich nach dem Grundtatbestand von Artikel 24c und nicht nach der Sonderregel für gewerbliche Bauten.

Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe im Sinne von Artikel 24b RPG fallen als Bestandteil eines landwirtschaftlichen Gewerbes selbstredend nicht unter Artikel 37a RPG.

RPG 37a; RPV 43; RPV 43a

Schlachtlokal: Urteil BGer 1C_243/2008 vom 16.10.2008 (Hirzel ZH); Altautoverwertungsbetrieb: Urteil BGer 1A.289/2004 vom 7.6.2005 (Uster ZH); Lagergebäude: Urteil BGer 1A.227/2004 vom 6.4.2005 (Littau LU)

ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, IV Ziff. 2.4.5

MUGGLI, Kommentar RPG, Art. 37a; VLP-ASPAN, INFORAUM 5/2012, S. 8 ff., Artikel «Gewerbe in der Landwirtschaftszone»

Hobbylandwirtschaft Agriculture à titre de loisir

Bauten und Anlagen für die Hobbylandwirtschaft sind nicht zonenkonform (Art. 34 Abs. 5 RPV). Schon vor der Teilrevision des RPG im Jahr 2000 war ein Bauvorhaben dann nicht mehr zonenkonform, wenn die landwirtschaftliche Produktion in den Hintergrund trat und andere Nutzungen, etwa die hobbymässige Tierhaltung, ihren Hauptzweck bildeten. Die hobbymässige Nutzung von Gras- und Weideland macht aus einer Tierhaltung – beispielsweise einer Pferde- oder Schafhaltung – noch keinen Landwirtschaftsbetrieb im Sinne von Artikel 16 und 16a RPG. Merkmale einer nicht mehr bloss als Freizeitbeschäftigung betriebenen Landwirtschaft sind neben der Eignung und Befähigung des Betriebsinhabers ein dauernder, auf Wirtschaftlichkeit ausgerichteter und organisierter Einsatz von Kapital und Arbeit in einem wirtschaftlich bedeutsamen Umfang. Die Abgrenzung hat sich stets am Einzelfall zu orientieren. Die fehlende Gewinn- oder Ertragsorientierung, das Nichterreichen einer gewissen Mindestgrösse oder der marginale Arbeitsbedarf auf dem Betrieb können dabei Indizien für das Vorliegen einer blossen freizeitlandwirtschaftlichen Nutzung bilden. Der Bundesrat hat darauf verzichtet, in der RPV starre Grenzen zu setzen.

Seit der Teilrevision 2007 werden in unbewohnten Gebäuden oder Gebäudeteilen unter bestimmten Voraussetzungen bauliche Massnahmen für die hobbymässige Tierhaltung von Bewohnern und Bewohnerinnen einer nahe gelegenen Wohnbaute zugelassen (vgl. dazu und zur Gesetzesänderung vom 22. März 2013 > [Tierhal-](#)

ung **hobbymässig**; **Ausnahmebewilligung**). Neue Aussenanlagen können unter diesem Titel zugelassen werden, soweit sie für eine tiergerechte Haltung notwendig sind. (bei Pferden z.B. ein Auslauf, nicht aber Reitplätze; **> Pferdehaltung**). Massgebend ist damit vorab die Tierchutzgesetzgebung. Im Übrigen müssen die Voraussetzungen von Artikel 24d Absatz 3 Buchstaben a-e RPG erfüllt sein. So muss insbesondere feststehen, dass für die betreffende Baute kein landwirtschaftlicher Bedarf mehr besteht. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass die hobbymässige Tierhaltung als **> Erweiterung der Wohnnutzung** der nahe gelegenen Wohnbaute gilt und an die Erweiterungsmöglichkeiten gemäss Artikel 42 Absatz 3 oder 42a RPV anzurechnen ist (Art. 42b Abs. 2 RPV).

RPG 24d, 1^{bis}; RPV 34,5; RPV 42b; RPV 42c; RPV 43a

Abgrenzung Hobbybetrieb: Damhirschzucht Urteil BGer 1A.64/2006 vom 7.11.2006 (Wattenwil BE); Hühnerhaltung Urteil BGer 1A.134/2002 vom 17.07.2003 (Aedermannsdorf SO); Gemüse- Beeren- und Obstanbau Urteil BGer 1A.266/1999 vom 28.6.2000 (Düdingen FR); Schafhaltung Urteil BGer 1A.296/1997 vom 20.5.1998 (Vilters-Wangs SG); Gerätehäuschen: BGE 112 Ib 404 (Allschwil BL); Umzäunung Hobby-Obstanlage: Urteil BGer 1C_8/2010 vom 29.9.2010 (Nuglar – St. Pantaleon SO); Verpachtung Freizeit-Pferdestall: Urteil BGer 1C_400/2010 vom 16.2.2011 (Lommiswil SO)

ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, Ziff. IV 2.3.1; ARE, Erläuterungen zur Revision der Raumplanungsverordnung vom 4. Juli 2007, Art. 42b und 42c; ARE, Erläuterungen zur Revision der Raumplanungsverordnung vom 10. Oktober 2012

DUPRÉ, Kommentar RPG, Art. 24d; VLP-ASPAN, INFORAUM 2/2007, S. 8 ff., Artikel: «Wann sprechen wir von Hobbylandwirtschaft?»

Die jeweils gültigen Voraussetzungen für den Bezug von Direktzahlungen finden sich auf der Homepage des Bundesamtes für Landwirtschaft: www.blw.admin.ch.

Identität

Identität

Eine Änderung ist nur dann eine teilweise (**> Teilweise Änderung**; **Umfang**) und eine Erweiterung nur dann massvoll (**> Erweiterung**; **einer zonenwidrigen Nutzung**), wenn die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt (Art. 42 Abs. 1 RPV). Identität meint dabei nicht völlige

Gleichheit, sondern Vergleichbarkeit von Alt und Neu hinsichtlich der aus raumplanerischer Sicht wichtigen Merkmale des Objekts, wie Umfang, Bestimmung und äussere Erscheinung der Baute sowie Auswirkungen auf Raum, Umwelt und Erschliessung. Ob die so verstandene Identität noch gewahrt wird, ergibt sich nicht nur aus den zahlenmässigen Grenzen von Artikel 42 Absatz 3 RPV, sondern ist unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen. In diese Gesamtbeurteilung einzubeziehen sind namentlich das äussere Erscheinungsbild, die Nutzungsart und das Nutzungsmass, die Anzahl Wohneinheiten, die Erschliessung, die wirtschaftliche Zweckbestimmung, die Auswirkungen auf die Raumordnung und die Umwelt sowie die Änderungskosten; denn diese widerspiegeln häufig den Umfang der Änderungen. Ist das zulässige Erweiterungsmass (Art. 42 Abs. 3 Bst a und b RPV) überschritten, fehlt es in jedem Fall an der Identität.

Bezüglich der äusseren Erscheinung ist unter dem Gesichtspunkt der Identitätswahrung eine kritische Auseinandersetzung mit den örtlichen Traditionen und Gegebenheiten gefragt. Um- und Neubauten sind entsprechend in Bezug auf Baustil, Ausrichtung, Material- und Farbwahl sowie Aussenraumgestaltung an der bisherigen Bauweise, der Landschaft und ihrer Topografie zu orientieren. Gleichzeitig sollen sie den veränderten Nutzungsbedürfnissen Rechnung tragen. Zeitgemässe Architektur ist damit nicht ausgeschlossen und einer einfalllosen Kopie bisheriger Bauten grundsätzlich vorzuziehen.

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

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

Identität der Baute: Urteil BGer 1C_268/2010 vom 25.11.2010 (Weggis LU); Urteil BGer 1A.238/2003 vom 17.6.2004 (Zell ZH); Urteil BGer 1A.175/2000 vom 30.10.2000 (Risch ZG); Zweckänderung von Wohnbaute zu Restaurant geht zu weit: Urteil BGer 1A.78/2004 vom 16.7.2004 (Schwyz SZ); Ersatz eines begrünten Dachs durch Dachziegel: Urteil BGer 1C_335/2012 vom

19.3.2013 (Bavois VD); Erhöhung Maschendrahtzaun: Urteil BGER 1C_330/2012 vom 22.4.2013 (Adliswil ZH); Verlängerung Böschungsmauer: VGE-SG vom 19.8.2008; Freistehende Baute: VGE-SG vom 5.11.2008

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

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

Intensivlandwirtschaftszone

Zone agricole diversifiée

> Speziallandwirtschaftszone

Interessenabwägung; überwiegende Interessen der Raumplanung

Pesée des intérêts

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

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

Wo das Gesetz davon spricht, es dürften dem Bauvorhaben keine «überwiegenden Interessen entgegenstehen» oder «die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung» bleibe vorbehalten, ist immer eine Interessenabwägung erforderlich. Leitlinien der Interessenabwägung sind insbesondere die Ziele und Grundsätze der Raumplanung gemäss Artikel 75 Absatz 1 BV, Artikel 1 und 3 RPG sowie Artikel 3 RPV.

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

Interessenabwägung bei Aussiedlung: Urteil BGER 1C_408/2012 vom 19.8.2013 (Oberiberg SZ); Urteil BGER 1C_67/2007 vom 20.9.2007 (Nusshof BL); Urteil BGER 1A.55/1996 vom 24.3.1997 (Wangen-Brüttsellen ZH); Interessenabwägung bei Erschliessung ausserhalb der Bauzone: Urteil BGER 1C_279/2008 vom 6.2.2009 (Zollikon ZH); Urteil BGER 1A.82/2006 vom 5.9.2006 (Kriens LU); Interessenabwägung bei Mobilfunkantenne ausserhalb der Bauzone: statt vieler Urteil BGER 1C_200/2012 vom 17.12.2012 (Faleria GR); Interessenabwägung bei einem Modellflugplatz: Urteil BGER 1C_107/2010 vom 17.6.2010 (Küsnacht ZH)

TSCHANNEN, Kommentar RPG, Art. 3 Rz. 18 ff.; MUGGLI, Kommentar RPG, Art. 24

Lagerung landwirtschaftlicher Produkte

Stockage de produits agricoles

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

RPV 34

ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, IV Ziff. 2.3.1

VLP-ASPAN, Informationsdienst Mai 2003, 6/2003, Artikel «Wann darf man in der Landwirtschaftszone landwirtschaftliche Erzeugnisse lagern, verarbeiten oder verkaufen?»; BOLZ MARCEL, Zonenkonforme Bauten in der Landwirtschaftszone – neue Aspekte, ZBl 2001 281

Landschaftsprägende Baute

Bâtiments protégés en tant qu'éléments caractéristiques du paysage

Landschaftsprägende Bauten gemäss Artikel 39 Absatz 2 RPV sind ein Sonderfall der > **schützenswerten Bauten**. Sie bilden zusammen mit einer traditionellen Kulturlandschaft eine schützenswerte Einheit und sollen daher zur Erhaltung umgenutzt werden können (z.B. Rustici im Tessin). Die dabei – unter bestimmten Voraussetzungen – erfolgende Zweckänderung gilt als besondere Form der > **Standortgebundenheit** (Art. 24 RPG). Ein wesentlicher sachlicher Unterschied zwischen

den schutzwürdigen Bauten im Sinne von Artikel 24d Absatz 2 RPG und den landschaftstypischen Bauten nach Artikel 39 Absatz 2 RPV ist nicht ersichtlich; denn schutzwürdig im Sinne von Artikel 24d Absatz 2 RPG können auch Bauten sein, die zusammen mit einer traditionellen Kulturlandschaft eine schützenswerte Einheit bilden. Die Voraussetzungen für die Privilegierung landschaftsprägender Bauten (Art. 39 RPV) sind allerdings strenger als jene für die schützenswerten Bauten gemäss Artikel 24d Absatz 2 und 3 RPG. Bei den landschaftsprägenden Bauten müssen Baute und Landschaft als Einheit schützenswert und über nutzungsplanerische Massnahmen ausgewiesen sein. Der kantonale Richtplan legt die Kriterien für schützenswerte Landschaften fest. Grenze der baulichen Eingriffe bildet in beiden Fällen der Schutzzweck; denn die Zweckänderung soll nicht die besonderen Qualitäten der Baute zerstören. Bezüglich des Schutzziels unterscheidet sich die landschaftsprägende Baute (Art. 39 Abs. 2 RPV) von der schützenswerten Einzelbaute (Art. 24d Abs. 2 RPG) darin, dass bei den landschaftsprägenden Bauten (Art. 39 Abs. 2 RPV) die explizite Voraussetzung der «Eignung für die vorgesehene Nutzung» fehlt. Letztlich müssen aber auch sie für die neue Nutzung geeignet sein. Der Begriff der «als landschaftsprägend geschützten Bauten» ist nicht nur formell zu verstehen. Es braucht, wie erwähnt, Kriterien für die Schutzwürdigkeit der Landschaften und Bauten im kantonalen Richtplan. Diese müssen auch auf der Ebene der Nutzungsplanung konsequent angewendet werden. Im Kanton Tessin hatte das Bundesamt für Raumentwicklung eine Überarbeitung des kantonalen Nutzungsplans «Landschaften mit schützenswerten Bauten» (PUC-PEIP) verlangt. Dieser hätte die Umnutzung von ungefähr 11'000 Rustici ausserhalb der Bauzonen ermöglicht. Vorsorglich reichte das ARE gegen den PUC-PEIP Beschwerde beim kantonalen Verwaltungsgericht ein. Aus Bundessicht bedurfte der Tessiner Nutzungsplan einiger Präzisierungen (vgl. Prüfungsbericht des ARE zur Anpassung des Richtplans des Kantons Tessin, Objekt-

blatt 8.5/rustici). Die Vorschriften für den Umbau der Rustici wurden vom Kanton nun präzisiert. Sie schreiben den Eigentümern der ehemaligen Ökonomiegebäude genau vor, wie Mauern, Türen, Fenster und Dächer beim Umbau der Rustici in Wohnungen zu behandeln und erhalten sind. Zudem werden sie zur landschaftlichen Pflege des Umlands verpflichtet. Aufgrund dieser Verbesserungen hat der Bund seine Beschwerde zurückgezogen.

RPV 39,2

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

MUGGLI, Kommentar RPG, Art. 24

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

Landwirtschaftszone; Begriff

Zone agricole, définition

Der Begriff und damit der Zweck der Landwirtschaftszone (> **Landwirtschaftszone**; Zonen-zweck) ist ein bundesrechtlicher. Die Kantone können ihn höchstens punktuell einschränken, sei es über eine restriktive Formulierung der inneren Aufstockung (Art. 27a RPG) oder über Vorschriften zum Schutz der Landschaft (siehe unten). Sie können also beispielsweise nicht festlegen, dass in der Landwirtschaftszone Ferienhäuser oder Golfplätze zonenkonform sind. Dagegen sind die Kantone verpflichtet, in ihren Planungen im bundesrechtlich definierten Rahmen den verschiedenen Funktionen der Landwirtschaftszone Rechnung zu tragen (Art. 16 Abs. 3 RPG). Sie müssen insbesondere die > **Speziallandwirtschaftszonen** bezeichnen (Art. 16a Abs. 3 RPG). Den Kantonen steht zudem – wie erwähnt – die Möglichkeit offen, den Katalog der in der Landwirtschaftszone zonenkonformen Aktivitäten, Bauten und Anlagen aus Gründen des Landschaftsschutzes oder der Erhaltung wertvollen Kulturlandes (Fruchtfolgefleichen) einzu-

schränken (Art. 16a Abs. 1 Satz 2 RPG). Das kann durch die Überlagerung mit grundeigentümerverbindlichen Schutzzonen (Landschaftsschutzzone) oder durch Festlegungen im kantonalen Richtplan geschehen (Vorranggebiete «Landschaft» oder «Landwirtschaft», vgl. dazu etwa den kantonalen Richtplan Thurgau, Kapitel Landschaft, Gebiete mit Vorrang Landschaft). Die Zonenkonformität hängt somit innerhalb des bundesrechtlichen Zwecks zusätzlich davon ab, welche Funktion der Kanton der Landwirtschaftszone zuweist.

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

RPG 16

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

RUCH, Kommentar RPG, Art. 16

Landwirtschaftszone; Zonenkonformität

Zone agricole, conformité à la zone

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

Zonenkonform sind die betriebswirtschaftlich erforderlichen Bauten und Anlagen, sofern ihnen am Standort keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Art. 34 Abs. 1 und 4 RPV). Das können Bauten für den Wohnbedarf (Art. 34 Abs. 3 RPV) inklusive jenen der abtretenden Generation («Stöckli») oder Ökonomiegebäude (Art. 34 Abs. 1 RPV) sein. Der Baugesuchsteller

hat nachzuweisen, dass die Bauten betriebswirtschaftlich nötig und nicht überdimensioniert sind. Nachzuweisen ist ferner, dass der Betrieb längerfristig überlebensfähig ist (Art. 34 Abs. 4 Bst. c RPV). Das erfolgt in der Regel mit einem Betriebskonzept.

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

Mit der Gesetzesänderung vom 22. März 2013 (Inkrafttreten voraussichtlich im Frühjahr 2014) werden Bauten und Anlagen, die zur Haltung von Pferden zu einem bestehenden landwirtschaftlichen Gewerbe nötig sind, als zonenkonform bewilligt. Voraussetzung ist, dass dieses Gewerbe über eine überwiegend betriebseigene Futtergrundlage und Weiden für die > **Pferdehaltung** verfügt (Art. 16a^{bis} RPG/2013).

Bauten und Anlagen, die zur > **Energiegewinnung** aus Biomasse oder für damit im Zusammenhang stehende Kompostieranlagen nötig sind, können bei einem engen landwirtschaftlichen und betrieblichen Bezug zu der zu verarbeitenden Biomasse unter bestimmten Voraussetzungen als zonenkonform bewilligt werden (Art. 16a Abs. 1^{bis} RPG, nähere Voraussetzungen unter Art. 34a RPV).

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

75 BV), die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), der Zweck der Landwirtschaftszone (Art. 16 RPG) sowie Bestimmungen der Richt- und Nutzungspläne können eine Verschiebung des Standorts oder eine der Umgebung angepasste Gestaltung erfordern. In den letzten Jahren haben verschiedene Kantone, Institutionen und Organisationen Empfehlungen und Richtlinien zur Gestaltung und landschaftlichen Einordnung von Bauten ausserhalb der Bauzone erarbeitet (siehe unten Wegleitungen zum Bauen in der Landwirtschaftszone).

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

RPG 16a; RPV 34 ff.

Aussiedlung: Urteil BGer 1C_408/2012 vom 19.8.2013 (Oberberg SZ); Urteil BGer 1C_67/2007 vom 20.9.2007 (Nusshof BL); Existenzfähigkeit: Urteil BGer 1C_535/2008 vom 26.3.2009 (Chamoson VS); überdimensionierte Baute: Urteil BGer 1A.131/2002 vom 22.11.2001 (Coeuve JU); Hangar: Urteil BGer 1A.213/2005 vom 27.3.2006 (Coeuve JU); Folienhohtunnel: VGE-BE vom 24.10.2005 (Golaten BE); Balkon für Blumenproduktion: Urteil BGer 1C_110/2010 vom 26.10.2010 (Sarmenstorf AG); Umzäunung Hobby-Obstanlage: Urteil BGer 1C_8/2010 vom 29.9.2010 (Nuglar - St. Pantaleon SO); Werkzeuglager für nichtlandwirtschaftliche Tätigkeiten: Urteil BGer 1C_266/2009 vom 12.3.2010 (Wünnewil-Flamatt FR); Kunstgegenstände: Urteil BGer 1C_529/2012 vom 29.1.2013 (Lostorf SO)

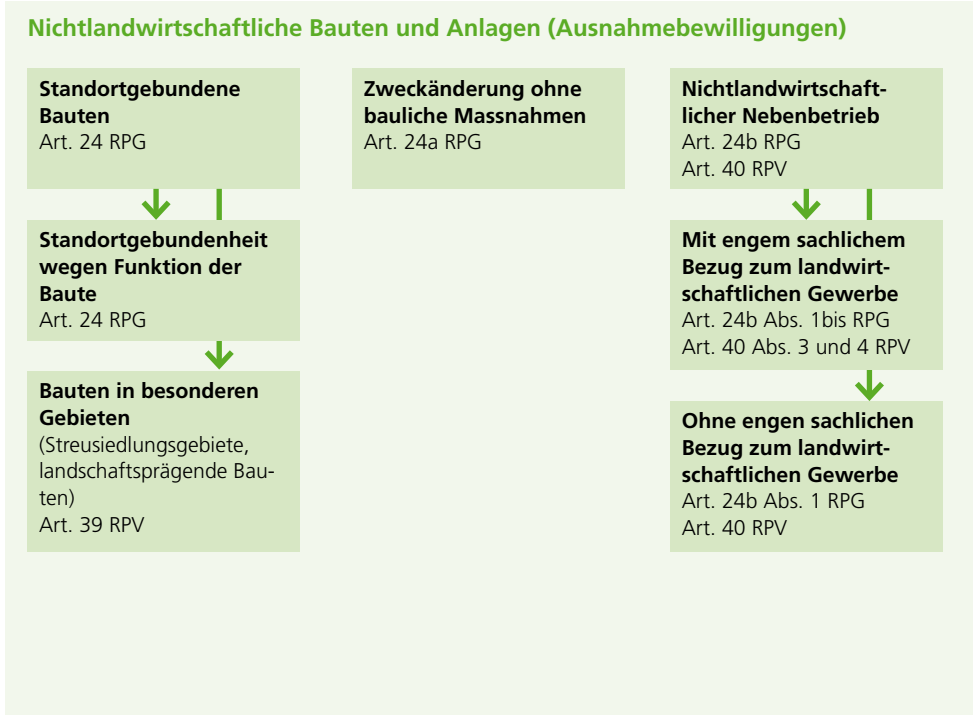
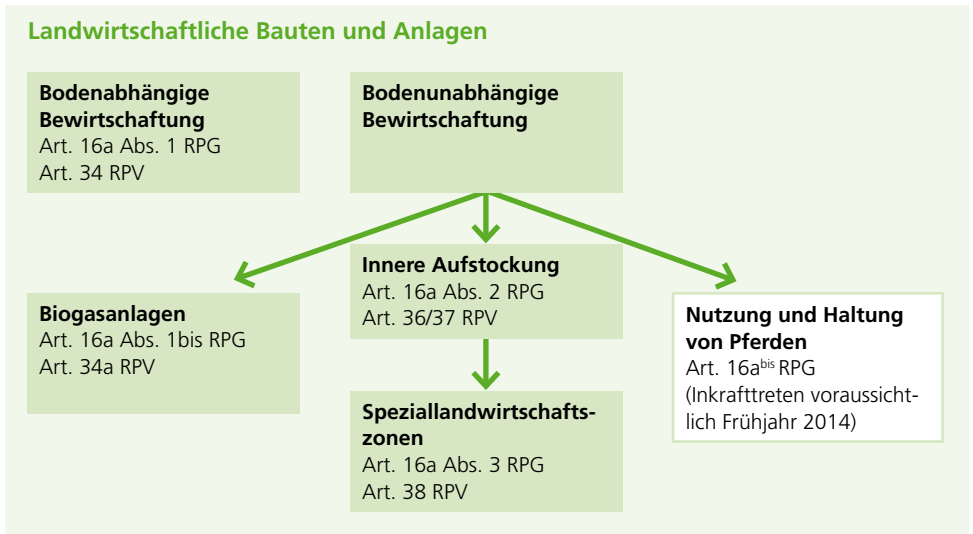
ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, IV Ziff. 2.3.1; ARE, Erläuterungen zur Revision der Raumplanungsverordnung vom 4. Juli 2007, Art. 34a; Parlamentarische Initiative Pferdehaltung in der Landwirtschaftszone, Bericht der Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Nationalrates vom 24. April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

RUCH, Kommentar RPG, Art. 16a; VLP-ASPAN, INFORAUM 5/2009, S. 3 ff., Artikel «Hohe Anforderungen an die Bewilligung von Bauten in der Landwirtschaftszone»; Wegleitungen zum Bauen in der Landwirtschaftszone: INTERREG, Landwirtschaftliches Bauen und Landschaft (BAULA), FAT-Schriftenreihe Nr. 69, 2006; Innerschweizer Heimatschutz, Kriterien zur Förderung qualitativollen Bauens ausserhalb der Bauzone, 2009; AR, Baugestaltung ausserhalb der Bauzonen, 2001; AR, Umgebungsgestaltung ausserhalb Bauzone, 2013; UR, Bauen in der Landschaft, 2012; GR, Landwirtschaftliches Bauen in Graubünden, 2006; VD, Qualité architecturale et intégration paysagère, 2003; JU, Guide pour la construction de bâtiments à vocation agricole hors zones à bâtir, 2011

Landwirtschaftszone; Zonenzweck Zone agricole; buts

Die Landwirtschaftszone ist multifunktional: Sie sichert die Produktionsgrundlage für die Landwirtschaft («langfristige Sicherung der Ernährungsbasis»), schützt die Kulturlandschaft und den Erholungsraum und sichert den ökologischen Ausgleich. Der raumplanungsrechtliche Begriff der Landwirtschaft deckt sich grundsätzlich mit jenem des Landwirtschaftsgesetzes und dessen Ausführungserlassen (Art. 3 Abs. 1 LWG). Die verschiedenen Zweckbestimmungen können miteinander in Konflikt geraten. Für konkrete Entscheide muss also eine Interessenabwägung vorgenommen werden; eine raumplanerische Zuweisung der verschiedenen Funktionen durch die Kantone bleibt unerlässlich (Art. 16 Abs. 3 RPG). Entscheidend für die **>Interessenabwägung** sind die Verfassungsgrundsätze der behälterischen Bodennutzung und der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet (Art. 75 BV). Auch die Planungsgrundsätze von Artikel 1 und 3 RPG sowie die Vorgaben des kantonalen Richtplanes fallen als Leitlinien ins Gewicht. Bodenverändernde Nutzungen sind deshalb mit grösster Zurückhaltung und konzentriert an dafür geeigneten Orten vorzusehen (**>Speziallandwirtschaftszone**, Art. 16a Abs. 3 RPG, **>standortgebundene Bauten**, Art. 24 RPG); dies auch unter dem Gesichtspunkt von Artikel 16 Absatz 1 RPG, welcher ausdrücklich festhält, dass die Landwirtschaftszone «weitgehend» von Überbauungen freizuhalten ist. Nach Artikel 16 Absatz 2 sind soweit möglich grössere zusammenhängende Flächen auszuscheiden – ein «Leopardenfell» aus überbauten (**>Speziallandwirtschaftszone**, **>innere Aufstockung**) und unüberbauten Flächen widerspräche nicht nur Artikel 75 BV, sondern auch Artikel 16 RPG. Die in Verfassung und Gesetz geforderte Sicherung der Ernährungsbasis wird durch den Sachplan **>Fruchtfolgefleichen** des Bundes und die Umsetzung desselben in der Nutzungsplanung der Kantone erfüllt (Art. 26 ff. RPV, Ruch, Kommentar RPG, Art. 27 Rz. 37).

Gesetzliche Grundlagen



Besitzstandsgarantie bestehender altrechtlicher Bauten

Art. 24c RPG
Art. 41/42 RPV



Zweckänderungen für bestehende Gewerbebauten

Art. 37a RPG
Art. 43 RPV

Gebäudeumnutzungen

Art. 24d RPG



Neurechtliche landwirtschaftliche Wohnbauten

Art. 24d Abs. 1 RPG
Art. 42a RPV



Hobbymässige Tierhaltung in unbewohnten Gebäuden

Art. 24d Abs. 1^{bis} RPG
Art. 42b/c RPV



Hobbymässige Tierhaltung in unbewohnten Gebäuden

Art. 24e RPG
(ersetzt Art. 24d Abs. 1^{bis} RPG; Inkrafttreten voraussichtlich Frühjahr 2014)



Schützenswert anerkannte Bauten

Art. 24d Abs. 2 RPG
Art. 42a RPV

RPG 16; LWG 3

ARE: Sachplan Fruchtfolgeflächen FFF - Vollzugshilfe 2006

RUCH, Kommentar RPG, Art. 16

Nebenerwerbslandwirtschaft

Activité agricole à temps partiel

Unter die Nebenerwerbslandwirtschaft gehören Landwirtschaftsbetriebe, bei welchen der Anteil der Erwerbstätigkeit des Betriebsleiters (Arbeitszeit oder Einkommen) für den Landwirtschaftsbetrieb weniger als 50 Prozent seiner gesamten Erwerbstätigkeit beträgt, trotzdem aber einen namhaften Anteil ausmacht (um sich so von der **>Hobbylandwirtschaft** abzugrenzen). Auch die der Nebenerwerbslandwirtschaft dienenden Bauten sind in der Landwirtschaftszone zonenkonform, wenn der Aktivität ein eigentlicher «landwirtschaftlicher» Stellenwert zukommt. Die Nebenerwerbslandwirtschaft nimmt wegen der sinkenden Einkommen und der oft zu geringen Betriebsgrösse in der ganzen Schweiz zu. Nebenerwerbsbetriebe, die nicht die Grösse eines landwirtschaftlichen Gewerbes im Sinne des BGGB erreichen, sind von der Erstellung neuer Wohnbauten (**>Wohnen**) und von der Errichtung **>nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetriebe** ausgeschlossen (Art. 34 Abs. 3 RPV, Art. 24b RPG). Sie können jedoch neue Ökonomiegebäude erstellen, sofern ihr Fortbestand voraussichtlich längerfristig gesichert ist (Art. 34 Abs. 4 Bst. c RPV). Landwirtschaftliche **>innere Aufstockungen** sind im Prinzip auch der Nebenerwerbslandwirtschaft zugänglich.

RPG 16a; RPG 24b; RPV 34

ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, IV Ziff. 2.3.1

Abgrenzung Nebenerwerb/Hobby: vgl. Entscheide unter **>Hobbylandwirtschaft**; VLP-ASPAN, INFORAUM 2/2007, S. 8 ff., Artikel: «Wann sprechen wir von Hobbylandwirtschaft?»; Landwirtschaftliches Gewerbe: HOFER EDUARD, Kommentar BGGB, Art. 7

Nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb; Gewerbe

Activité accessoire non agricole

Die Möglichkeit, einen nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieb zu führen, steht grundsätzlich einem «landwirtschaftlichen Gewerbe im Sinne des Bundesgesetzes über das **>bäuerliche Bodenrecht**» zu. Diese mit der Teilrevision 2007 eingeführte Formulierung ist gegenüber dem früheren Recht, nach dem es sich um ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne von Artikel 7 BGGB handeln musste, offener. Es sollen auch landwirtschaftliche Betriebe von Artikel 24b RPG profitieren, die von den Kantonen den Bestimmungen über die landwirtschaftlichen Gewerbe unterstellt wurden (wobei die minimale Betriebsgrösse die Hälfte einer Standardarbeitskraft nicht unterschreiten darf, Art. 5 Bst. a BGGB). Diese Formulierung eröffnet kleineren Betrieben im Berg- und Hügelland neue Erwerbsmöglichkeiten.

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

Grundsätzlich ist ein betrieblicher Zusammenhang zwischen Haupt- und Nebenbetrieb nicht erforderlich, so dass eine breite Palette von möglichen Nebenbetrieben in Frage kommt: Schlosserei, Schreinerei, Werkstätte für Landwirtschaftsmaschinen, Coiffeursalon, Versicherungsagentur, Bäckerei, Metzgerei, Käserei, Mosterei, Schlachtraum usw. Ein nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb kann sowohl in der traditionellen **>Landwirtschaftszone** als auch in der **>Speziallandwirtschaftszone** eingerichtet werden.

Beide Betriebe unterstehen als Gesamtheit dem **>bäuerlichen Bodenrecht**. Der nichtlandwirt-

schaftliche Nebenbetrieb kann folglich nicht vom landwirtschaftlichen Gewerbe abgetrennt werden – sie bilden eine rechtliche Einheit. Wird das landwirtschaftliche Gewerbe nicht weitergeführt, hat auch der nichtlandwirtschaftliche Nebenbetrieb keine weitere rechtliche Existenzgrundlage. Darauf weist der obligatorische Grundbucheintrag hin (zum Ganzen: Art. 24b Abs. 3 - 5 RPG). Die Kumulation mehrerer nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetriebe ist nicht ausgeschlossen, jedoch darf die Funktion des landwirtschaftlichen Gewerbes als Hauptbetrieb nicht in Frage gestellt werden (Art. 40 Abs. 1 RPV).

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

In Artikel 24b Absatz 1^{quater} RPG ist das Gebot der Wettbewerbsneutralität festgehalten. Danach müssen nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe, um Wettbewerbsverzerrungen zu vermeiden, den gleichen gesetzlichen Anforderungen und Rahmenbedingungen genügen wie Gewerbebetriebe in vergleichbaren Situationen in der Bauzone. Der Grundsatz der Wettbewerbsneutralität ist nicht bloss als Bewilligungserfordernis zu verstehen. Es handelt sich vielmehr um eine Bestimmung, die auch ausserhalb des Bewilligungsverfahrens durchsetzbar sein muss.

RPG 24b; RPV 40

Urteil BGer 1C_376/2009 vom 30.7.2010 (Kirchlindach BE)

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

DUPRÉ, Kommentar RPG, Art. 24b; VLP-ASPAN, INFORAUM 6/2010, S. 8 ff., Artikel «Kulturlokal als nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb?»

Nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb; ohne engen sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe

Activité accessoire non agricole

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

RPG 24b; RPV 40

Betriebsnähe: BGE 128 II 222 (Oberägeri ZG); Existenzsicherung, Betriebskonzept: Urteil des BGr. 1A.126/2005 vom 2.8.2005 (Risch/Rotkreuz ZG); Unterordnung: Urteil BGer 1C_376/2009 vom 30.7.2010 (Kirchlindach BE)

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

DUPRÉ, Kommentar RPG, Art. 24b; VLP-ASPAN, INFORAUM 6/2010, S. 8 ff, Artikel «Kulturlokal als nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb?»

Nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb; mit engem sachlichem Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe

Activité accessoire non agricole

Grundsätzlich ist ein nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb mit engem sachlichem Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe (Art. 24b Abs. 1^{bis} RPG) an dieselben Voraussetzungen geknüpft wie ein **>nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb** ohne solchen Bezug. So dürfen auch die Nebenbetriebe nach Artikel 24b Absatz 1^{bis} RPG nicht den Charakter eines Hauptbetriebs annehmen. Allerdings werden sie gegenüber den Nebenbetrieben ohne sachlichen Bezug in dreifacher Hinsicht privilegiert: Zunächst steht die Einrichtung derartiger Nebenbetriebe neu auch landwirtschaftlichen Gewerben offen, deren Existenz nicht von einem zusätzlichen Einkommen abhängt. Im Weiteren sind in den Fällen, in welchen in den bestehenden Gebäuden kein oder wenig Raum zur Verfügung steht, auch massvolle Erweiterungen möglich. Dabei sind Anbauten oder Fahrnisbauten bis zu einer Fläche von 100 m² zugelassen (Art. 40 Abs. 4 RPV). Schliesslich darf unter der Voraussetzung, dass die im Nebenbetrieb anfallende Arbeit zum überwiegenden Teil durch die Bewirtschafterfamilie geleistet wird, auch Personal angestellt werden, das nur im nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieb arbeitet. Der für die privilegierte Behandlung notwendige «enge sachliche Zusammenhang» ist dann gegeben, wenn eine Aktivität oder Dienstleistung von einem landwirtschaftlichen Gewerbe angeboten wird und damit zwingend an das Vorhandensein eines solchen anknüpft. Dies ist gemäss Artikel 40 Absatz 3 RPV insbesondere bei Angeboten

des Agrotourismus wie Besenwirtschaften, Schlafen im Stroh, Gästezimmern auf dem Bauernhof oder Heubädern der Fall. Diese Angebote müssen eng mit der landwirtschaftlichen Produktion zusammenhängen (bei Besenwirtschaften etwa soll ein namhafter Teil des Angebots aus selbst produzierten Lebensmitteln bestehen, bei Gästezimmern ist ein Standard zu wählen, der nicht auf Dauervermietung einer unabhängigen Wohneinheit ausgerichtet ist, **>Agrotourismus**). Ausdrücklich privilegiert werden auch sozialtherapeutische und pädagogische Angebote, bei denen das Leben und soweit möglich die Arbeit auf dem Bauernhof einen wesentlichen Bestandteil der Betreuung ausmachen. Eigentliche Therapieeinrichtungen würden jedoch den Rahmen des unter Artikel 24b RPG Zulässigen sprengen. Keinen engen sachlichen Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Gewerbe weisen jene Nebenbetriebe auf, die zwar einen direkten oder indirekten Bezug zur Landwirtschaft haben, jedoch nicht zwingend an das Vorhandensein eines landwirtschaftlichen Gewerbes anknüpfen (z.B. Landmaschinenwerkstätten, landwirtschaftliche Lohnunternehmungen).

RPG 24b; RPV 40

Entscheid BRK-ZH vom 6.11.2007(Kanton ZH), BEZ 2008 Nr. 8

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

DUPRÉ, Kommentar RPG, Art. 24b

Ökologischer Ausgleich Compensation écologique

Die Pflege ökologischer Ausgleichsflächen ist eine landwirtschaftliche Tätigkeit, selbst wenn sie keinen Ertrag abwirft. Die dafür erforderlichen Bauten und Anlagen sind zonenkonform. Im Sinne der Multifunktionalität der Landwirtschaftszone, welche den ökologischen Ausgleich miterfasst, können auch Nutzungen wie die Schaffung neuer Wasserflächen (Weiher, Biotop) als zonenkonform betrachtet werden (vgl. Urteil BGer 1A.93/1999 vom 16.8.1999).

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

Zonenkonformität Badeweiher: Urteil BGer 1A.93/1999 vom 16.8.1999 (Nennigkofen SO)

ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, Ziff. IV 2.3.1

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

Ökonomiegebäude; landwirtschaftliches

Bâtiment d'exploitation

Neue landwirtschaftliche Ökonomiegebäude sind zonenkonform, soweit sie betriebswirtschaftlich für die am Standort zulässige landwirtschaftliche Betriebsform objektiv nötig sind (> **Landwirtschaftszone, Zonenkonformität**). Im Gegensatz zu neuen Wohngebäuden (> **Wohnen**) erfordert der Neubau nicht die Existenz eines landwirtschaftlichen Gewerbes im Sinne des BGG. Bestehende Ökonomiegebäude können unter bestimmten, vom Gesetz und der Verordnung detailliert umschriebenen Voraussetzungen für nicht zonenkonforme Zwecke umgenutzt werden (insbesondere > **nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb** Art. 24b, > **Zweckänderungen**, vollständige, 24d RPG). Es besteht kein Anspruch, neue Ökonomiegebäude an einem beliebigen Standort in der Landwirtschaftszone zu errichten. Aus Gründen der häuslicher Bodennutzung (Konzentration der Besiedlung) und des Landschaftsschutzes (Einsehbarkeit) können gewisse Standortvorgaben gemacht werden (> **Landwirtschaftszone, Zonenzweck**). Dasselbe gilt für die Gestaltung der Bauten (Einordnung). Bei Tierhaltungsbetrieben müssen gewisse Abstände zu bewohnten Gebieten eingehalten werden (Luftreinhalte-Verordnung LRV, Anhang 2, 512: Mindestabstände, Richtlinien der eidgenössischen Forschungsanstalt für Agrarwirtschaft und Landtechnik).

RPG 16a; RPV 34

Standortfrage: Urteil BGer 1C_550/2009 vom 9.9.2010 (Wohlen AG); Bedarf: Urteil BGer 1C_565/2008 vom 19.6.2009 (Buchs ZH); überdimensioniertes Ökonomiegebäude: Urteil BGer

1A.131/2002 vom 22.11.2001 (Coeuve JU); Urteil BGer 1A.213/2005 vom 27.3.2006 (Coeuve JU); VGE-VD vom 5.3.2002 (Chavornay VD); VGE-BE vom 24.10.2005 (Golaten BE)

ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, Ziff. IV 2.3.1

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

Pferdehaltung

Détention de chevaux

Die Zonenkonformität von Bauten und Anlagen für die Pferdehaltung beurteilt sich nach den allgemeinen Regeln für die Landwirtschaftszone (> **Landwirtschaftszone, Zonenkonformität**). Zonenkonform ist somit nur, was der Herstellung eines Landwirtschafts- oder Gartenbauproduktes dient («Produktmodell»). Reitsport als Freizeitbeschäftigung oder Therapieangebote für die nichtlandwirtschaftliche Bevölkerung gehören zweifellos nicht dazu. Als zonenkonform können somit Einrichtungen gelten, die der Pferdehaltung für die Zwecke des Landwirtschaftsbetriebes dienen (Haltung von Arbeitspferden, Pferdezucht, Freizeitbeschäftigung für die landwirtschaftliche Bevölkerung, Fleischproduktion). Nach der Rechtsprechung kann auch das Halten einer beschränkten Anzahl von Pensionspferden als zonenkonform bezeichnet werden, sofern der Landwirtschaftsbetrieb über eine genügende Futtergrundlage für die Pferde verfügt (BGE 122 II 160 ff.). Dies ist nicht unproblematisch, weil die Pensionspferdehaltung an sich kein «landwirtschaftliches Produkt» darstellt und somit jede gewerbliche Tätigkeit mit Tieren (Freizeitaktivitäten, Kleinzoo) auf der Basis einer betriebseigenen Futtergrundlage als zonenkonform anerkannt werden könnte.

Mit der Gesetzesänderung vom 22. März 2013 werden einem bestehenden landwirtschaftlichen Gewerbe neu alle Bauten und Anlagen, die zur Haltung von Pferden nötig sind, als zonenkonform bewilligt. Voraussetzung ist, dass dieses Ge-

werbe über eine überwiegend betriebseigene Futtergrundlage und Weiden für die Pferdehaltung verfügt (Art. 16a^{bis} RPG/2013). Damit ist auch die Pensionspferdehaltung im Grundsatz zonenkonform. Die Voraussetzungen von Artikel 43 RPV müssen dabei erfüllt sein. Mit einer Inkraftsetzung dieser Bestimmung ist im Frühling 2014 zu rechnen.

Reithallen und Springgärten sind hingegen, auch mit der neusten Gesetzesänderung, nicht zonenkonform und gehören in die Bauzone. Der Gesetzgeber hat solche Nutzungen in der Landwirtschaftszone bisher immer abgelehnt. Im revidierten Gesetz werden jedoch neu, neben einem Allwetterauslauf, «für die Nutzung der auf dem Betrieb gehaltenen Pferde Plätze mit befestigtem Boden bewilligt» (Art. 16a^{bis} Abs. 2 RPG/2013). Damit können unter dem Titel der Zonenkonformität auch Reitplätze erstellt werden. Die einschränkenden Voraussetzungen werden in der Raumplanungsverordnung geregelt (voraussichtlich Art. 34b RPV).

Als Freizeitbeschäftigung (> **Hobbylandwirtschaft**) ist die Pferdehaltung in der Landwirtschaftszone nach wie vor nicht zonenkonform und somit berechtigt sie nicht zur Erstellung entsprechender Bauten und Anlagen. Für die Bewohner und Bewohnerinnen nahe gelegener Wohnbauten sind jedoch in unbewohnten Gebäuden oder Gebäudeteilen unter bestimmten Voraussetzungen bauliche Massnahmen für die hobbymässige Pferdehaltung zugelassen (Art. 24d Abs. 1^{bis} RPG > **Tierhaltung hobbymässig**; Ausnahmegewilligung). Zu den Voraussetzungen der Zonenkonformität der Pferdehaltung vgl. die Wegleitung «Pferd und Raumplanung» des Bundesamtes für Raumentwicklung.

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

Hobbytierhaltung: Urteil BGer 1C_179/2013 vom 15.8.2013 (Mühleberg BE); Spezialzone für Reitsport: Urteil BGer 1C_153/2007 vom 6.12.2007 (Wetzikon ZH); Urteile vor Änderung 2014: Reitsport- und Therapiezentrum Urteil BGer 1A.210/2000 vom 1.5.2001 (Duillier VD); Erweiterung Pferdesportanlage Urteil BGer 1A.16/2006 vom 26.7.2006 (Wädenswil ZH); Hobbylandwirtschaft Urteil BGer 1A.256/2005 vom

20.3.2006 (Brenles VD); Urteil BGer 1A.312/2005 vom 27.9.2006 (Gränichen AG); Pferdezüchtung Urteil BGer 1A.129/1994 vom 17.4.1996 (Freienbach SZ); Urteil BGer 1A.84/2006 vom 26.1.2007 (Hilfikon AG); Pensionspferdehaltung BGE 122 II 160 (Wittenbach SG)

ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, Ziff. IV 2.3.1; ARE, Erläuterungen zur Revision der Raumplanungsverordnung vom 4. Juli 2007, Art. 42b und 42c; ARE, Wegleitung «Pferd und Raumplanung», 2011; Parlamentarische Initiative Pferdehaltung in der Landwirtschaftszone, Bericht der Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Nationalrates vom 24. April 2012, BBl 2012 6586

VLP-ASPAN, INFORAUM 3/2008, S. 6 ff., Artikel «Heikle Kleinbauzonen ausserhalb des Siedlungsgebiets»

Planungspflicht; Planungspflicht in der Landwirtschaftszone

Obligation de planifier

Planungspflichtig sind alle Vorhaben, die sich erheblich auf Raumordnung und Umwelt auswirken (vgl. z.B. BGE 124 II 252). Indizien dafür sind etwa die Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder eine Flächenbeanspruchung von über 5'000 m² (Art. 37 Abs. 1 Bst. b RPV). Der Bundesgesetzgeber hat für die Landwirtschaftszone insofern eine Planungspflicht vorgesehen, als er die Kantone dazu anhält, den verschiedenen Funktionen der Landwirtschaftszone in ihren Planungen Rechnung zu tragen (Art. 16 Abs. 3 RPG, > **Landwirtschaftszone, Zonenzweck**, > **Speziallandwirtschaftszone**). Auch die Festsetzung von > **Speziallandwirtschaftszonen** ist eine Ausprägung der Planungspflicht (Art. 16a Abs. 3 RPG). Für bestimmte Vorhaben und Nutzungen können Spezialzonen im Sinne von Artikel 18 RPG ausgeschieden werden, wie etwa Golfplatzzonen, Kiesabbauzonen oder Zonen für Kleinsiedlungen (Weiler- oder Maiensässzonen).

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

BGE 124 II 252 (Mühleberg BE), BGE 120 Ib 266 (Kanton ZH); Spezialzone für Verkehrssicherheitszentrum: Urteil BGer 1A.230/2005 vom 4.4.2006 (Schafisheim AG); Planungspflicht eines Hafensprojekts (verneint): Urteil BGer 1A.73/2002 vom 6.10.2003 (Kesswil TG); Umgehung von Art. 24 RPG?: Urteil BGer 1C_81/2008 vom 20.6.2008 (Fiesch VS); Urteil BGer 1P.576/2005 vom 4.4.2006 (Dotzigen BE)

ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, II

TSCHANNEN, Kommentar RPG, Art. 2 Rz. 2 ff.; VLP-ASPAN, INFO-RAUM 3/2008, S. 6 ff., Artikel «Heikle Kleinbauzonen ausserhalb des Siedlungsgebiets»; MARTI ARNOLD, Planungspflicht für grössere Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen - begleitende Rechtsprechung des Bundesgerichts, in ZBI 2005 353; SCHMID GIAN, Projektbezogene Nutzungsplanung im Gebiet ausserhalb der Bauzonen, Diss. Zürich, 2001

Raumbeobachtung

Observation du territoire

Artikel 45 RPV beauftragt das Bundesamt für Raumentwicklung ARE, die Auswirkungen der Bestimmungen über das Bauen ausserhalb der Bauzone auf die räumliche Entwicklung und die Landschaft zu überprüfen. Die Kantone werden dementsprechend verpflichtet, die dafür nötigen Auskünfte zu erteilen.

Um das Ausmass der Bau- und Umbautätigkeit ausserhalb der Bauzonen zu messen, wertet das ARE verschiedene Grundlagen aus, zum Beispiel das Gebäude- und Wohnregister des Bundesamts für Statistik BFS oder die Bauzonenstatistik. Neu werden auch die digitalen Landeskarten von swisstopo als Grundlage herangezogen, um die aktuelle Verteilung von Gebäuden inner- und ausserhalb der Bauzonen zu eruieren. Die Ergebnisse der Auswertung wurden 2011 in einem Bericht (Standbericht zum Monitoring ausserhalb der Bauzonen) zusammengefasst. Dieser hält fest, dass im Landesmittel 12 Prozent der Bevölkerung ausserhalb der Bauzone wohnen. Weiter liegen gesamtschweizerisch 24 Prozent aller Wohngebäude und 7 Prozent aller Wohnungen ausserhalb der Bauzone. Die Anteile in den touristischen und in den Agrargemeinden bewegen sich deutlich über dem Landesdurchschnitt; hier liegen bis zu 50 Prozent der Wohngebäude und 20 Prozent aller Wohnungen im Nichtbaugelände. Rund 2-3 Prozent aller Gebäude und Wohnungen ausserhalb der Bauzone stammen aus den Jahren 2000 bis 2010.

RPV 45

ARE, Monitoring Bauen ausserhalb der Bauzonen, Standbericht 2011, Bern 2012; ARE und BFS, Bericht und Kantonsübersichten «Gebäude, Wohnungen und Bevölkerung ausserhalb der Bauzone,

Auswertung der Volkszählung 2000, Vergleich mit 1990, Bern 2006; über den aktuellsten Stand der Raumbeobachtung nach Artikel 45 RPV informiert das ARE auf seiner Internetseite (www.are.admin.ch) unter der Rubrik «Themen», «Raumordnung/Raumplanung», «Raumbeobachtung»

Reitsport

Equitation

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

Schützenswerte Bauten; Zweckänderung

Constructions dignes d'être protégées

Als schützenswert anerkannte Bauten können in eng begrenztem Rahmen teilweise oder vollständig geändert werden (Art. 24d Abs. 2 RPG). Dahinter steht die Überlegung, dass ihre Erhaltung meist nur auf diesem Weg (wirtschaftlich) gesichert werden kann.

Die Anwendung der Vorschriften von Artikel 24d Absatz 2 RPG setzt seit der Teilrevision vom 23. März 2007 keine kantonale Einführungsgesetzgebung mehr voraus (Art. 24d Abs. 1 RPG). Die Kantone haben aber die Möglichkeit, auf dem Weg der kantonalen Gesetzgebung einschränkende Bestimmungen zu erlassen (Art. 27a RPG). Die Schutzobjekte müssen, um von den Umnutzungsprivilegien zu profitieren, von der dafür zuständigen Behörde formell unter Schutz gestellt sein und ihre dauernde Erhaltung darf nicht auf andere (z.B. zonenkonforme) Weise möglich sein. Die formelle Unterschutzstellung muss zudem im Rahmen des (für die Zweckänderung erforderlichen) Baubewilligungsverfahrens materiell überprüft werden, damit nicht Scheunen und Ställe ohne ausreichende Schutzqualität in Ferienhäuser umgewandelt werden können.

Ein Sonderfall der schützenswerten Bauten sind die >landschaftsprägenden Bauten gemäss Artikel 39 Absatz 2 RPV, die zusammen mit einer traditionellen Kulturlandschaft eine schützenswerte

Einheit bilden und daher zur Erhaltung umgenutzt werden können (z.B. Rustici im Tessin). Ein wesentlicher sachlicher Unterschied zwischen den schutzwürdigen Bauten im Sinne von Artikel 24d Absatz 2 RPG und den landschaftstypischen Bauten nach Artikel 39 Absatz 2 RPV ist nicht ersichtlich; denn schutzwürdig im Sinne von Artikel 24d Absatz 2 RPG können auch Bauten sein, die zusammen mit einer traditionellen Kulturlandschaft eine schützenswerte Einheit bilden. Die Voraussetzungen für die Privilegierung landschaftsprägender Bauten (Art. 39 RPV) sind allerdings strenger als jene für die schützenswerten Bauten gemäss Artikel 24d Absatz 2 und 3 RPG (Unterschutzzstellung in der Nutzungsplanung, Kriterien im kantonalen Richtplan). Grenze der baulichen Eingriffe bildet in beiden Fällen der Schutzzweck; denn die Zweckänderung soll nicht die besonderen Qualitäten der Baute zerstören. Bezüglich des Schutzziels unterscheidet sich die schützenswerte Einzelbaute (Art. 24d Abs. 2 RPG) von der landschaftsprägenden Baute (Art. 39 Abs. 2 RPV) darin, dass sie sich für die vorgesehene neue Nutzung eignen muss (Art. 24d Abs. 3 Bst. a RPG). Ein reiner Speicher oder Heustall kann somit nicht zum Ferienhaus umgebaut werden (äussere Erscheinung und bauliche Grundstruktur müssen erhalten bleiben). Im Weiteren müssen bei beiden Arten von Schutzobjekten eine Reihe von Anforderungen erfüllt sein, damit sie umgenutzt werden können (Art. 24d Abs. 3 RPG, Art. 39 Abs. 3 RPV). Die kumulativ einzuhaltenden Anforderungen sind zudem einer umfassenden **>Interessenabwägung** mit allen andern Anliegen zu unterziehen (Art. 24d Abs. 3 Bst. e: «keine überwiegenden Interessen entgegenstehen»).

RPG 24d, 2; RPG 24d,3

Urteil BGer 1A.20/2005 vom 4.8.2005 (Gorgier NE)

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

DUPRÉ, Kommentar RPG, Art. 24d

Schützenswerte Bauten, Gewerbe Constructions dignes d'être protégées

Schützenswerte Einzelobjekte gemäss Artikel 24d Absatz 2 RPG (z.B. alte Mühlen, Bauernhäuser oder Objekte des Industriezeitalters) können auch gewerbliche Aktivitäten beherbergen. Die Möglichkeiten sind breit (Kleingewerbe, Gastgewerbe, Ferienwohnung usw.). Es gilt jedoch zu berücksichtigen, dass die Rechtfertigung der vollständigen Zweckänderung in der Erhaltung des Schutzobjektes liegt und sich deshalb sämtliche Nutzungsänderungen diesem Schutzzweck unterzuordnen haben. Ferner unterliegen die Zweckänderungen schutzwürdiger Einzelobjekte den Einschränkungen des Artikels 24d Absatz 3 RPG namentlich bezüglich Erhaltung der baulichen Grundstruktur, Erschliessung und Tragung der Infrastrukturkosten.

RPG 24d, 2; RPG 24d, 3

Schützenswerte Bauten; Schutzwürdigkeit Constructions dignes d'être protégées

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

Um Missbräuche und eine rechtsungleiche Behandlung zu vermeiden, sollten die Kantone die Anforderungen an die Schutzwürdigkeit dieser Bauten festlegen, obwohl das Bundesrecht dies nicht verlangt. Ein Anforderungskatalog im kantonalen Richtplan ist hierfür ein geeignetes Instrument. Mehr Rechtssicherheit schafft ein umfassendes kantonales Inventar der Schutzobjekte (z.B. Art. 10a ff. BauG-BE).

Die Zweckänderungsmöglichkeiten von Artikel 39 Absatz 2 RPV (landschaftstypische Bauten) und Artikel 24d Absatz 2 RPG (schützenswerte Bauten) decken sich nach den Erläuterungen des Bundesamtes für Raumentwicklung zur RPV nicht ganz, obwohl unter Artikel 24d Absatz 2 RPG vom Gesetzgeber auch landschaftstypische Bauten subsumiert wurden (> **schützenswerte Bauten, Zweckänderung**). Der Unterschied liegt einerseits in den höheren Anforderungen des Artikels 39 Absatz 2 RPV (Unterschutzstellung in der Nutzungsplanung, Kriterien im kantonalen Richtplan) und andererseits im etwas anderen Schutzziel. Bei den > **landschaftsprägenden Bauten** (Art. 39 Abs. 2 RPV) fehlt die Anforderung der «Eignung für die vorgesehene Nutzung».

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

RPG 24d, 2; RPV 39, 2

ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, Ziff. 2.4.1

DUPRÉ, Kommentar RPG, Art. 24d

Solaranlagen

Installations solaires

Gemäss Artikel 18a RPG sind sorgfältig in Dach- und Fassadenflächen integrierte Solaranlagen in Bau- und Landwirtschaftszonen zu bewilligen,

sofern keine Kultur- und Naturdenkmäler von kantonaler oder nationaler Bedeutung beeinträchtigt werden. Mit der von den Stimmberechtigten am 3. März 2013 gutgeheissenen Gesetzesänderung (Inkraftsetzung voraussichtlich im Frühjahr 2014) werden solche Anlagen grundsätzlich bewilligungsfrei. Das heisst, sie bedürfen keiner Baubewilligung mehr und müssen der zuständigen Behörde lediglich gemeldet werden (Art. 18a RPG/2012). Die Kantone sind allerdings berechtigt, in Schutzzonen eine Bewilligungspflicht vorzusehen. Solaranlagen auf Kultur- und Naturdenkmälern von kantonaler oder nationaler Bedeutung bedürfen stets einer Baubewilligung. Die revidierte Raumplanungsverordnung wird voraussichtlich in einer abschliessenden Liste festlegen, welches die Kulturdenkmäler von kantonaler oder nationaler Bedeutung sind. Ebenfalls in der Verordnung werden Kriterien aufgeführt, ab wann eine Solaranlage als «genügend angepasst» im Sinne des neuen Artikels 18a RPG/2012 zu gelten hat. Eine > **Interessenabwägung** wird auch mit der neuen Bestimmung nötig sein.

RPG 18a

Urteil BGER 1C_311/2012 vom 28.8.2013 (Zürich ZH); Urteil BGER 1C_391/2010 vom 19.1.2011 (Betten VS)

JÄGER, Kommentar RPG, Art. 18a

Speziallandwirtschaftszone; Allgemeines

Zone agricole spéciale; généralités

Die Landwirtschaftszone nach Artikel 16 und 16a RPG ist mindestens in zwei Teilgebiete aufzuteilen: Die traditionelle, der bodenbewirtschaftenden Landwirtschaft vorbehaltene und diejenige, die von den Kantonen in einem Planungsverfahren für die bodenunabhängige Landwirtschaft «freigegeben» wird (Speziallandwirtschaftszone, auch Intensivlandwirtschaftszone genannt). Diese Zweiteilung ergibt sich aus Artikel 16a Absatz 3 RPG. Artikel 16a Absatz 3 RPG und Artikel 38 RPV sprechen zwar nur von Bau-

ten und Anlagen, «die über eine innere Aufstockung hinausgehen». Damit wird aber gemeint, dass alles, was über einen bodenbewirtschaftenden Landwirtschaftsbetrieb und eine > **innere Aufstockung** hinausgeht, in der traditionellen Landwirtschaftszone nicht mehr zonenkonform ist. Entsprechende Nutzungen müssen über ein besonderes Verfahren (Nutzungsplanung), einer Speziallandwirtschaftszone zugewiesen werden. Die Vorschriften des bäuerlichen Bodenrechts gelten auch in der Speziallandwirtschaftszone (> **bäuerliches Bodenrecht**).

RPG 16a, 3; RPV 38

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

RUCH, Kommentar RPG, Art. 16a

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

Speziallandwirtschaftszone; Planungsgrundsätze

Zone agricole spéciale; planification

Speziallandwirtschaftszonen müssen nach den allgemeinen, sich auf die Bundesverfassung, das Raumplanungsgesetz sowie die kantonalen Planungs- und Baugesetze abstützenden Planungsgrundsätze ausgeschieden werden. Die zentralen Grundsätze verlangen eine geordnete Besiedelung und eine haushälterische Bodennutzung. Sie besagen hier, dass bauliche Nutzungen auch in der Landwirtschaftszone zusammengefasst und bestehenden Siedlungsflächen sowie Erschliessungen zugeordnet werden müssen. In der Landschaft verstreute Speziallandwirtschaftszonen mit ihren den Gewerbezononen ähnlichen Baumöglichkeiten widersprechen den Planungsgrundsätzen, auch wenn das Verbot von «Kleinbauzonen» nicht so streng und umfassend wie für Bauzonen nach Artikel 15 RPG gelten kann. Zur Sicherung der > **Fruchtfolgefleichen** (Art. 30 RPV) sollten Speziallandwirtschaftszonen möglichst kein hochwertiges, für die ackerbauliche

Nutzung sehr gut geeignetes Land beanspruchen.

Die Kantone legen in ihrem Planungs- und Baugesetz und/oder im kantonalen Richtplan die Anforderungen für die Ausscheidung von Speziallandwirtschaftszonen fest. Dabei können sie neben der Formulierung von Planungsgrundsätzen entweder bestimmen, wo Bauten und Anlagen für die > **bodenunabhängige Produktion** grundsätzlich zulässig sind (Positiv-Planung) oder umgekehrt jene Gebiete festhalten, in denen solche Bauvorhaben ausgeschlossen sind (Negativ-Planung). Sie haben auch dafür zu sorgen, dass eine regionale Koordination spielt; denn es braucht nicht notwendigerweise in jeder Gemeinde eine Speziallandwirtschaftszone. Es kann durchaus sinnvoll sein, solche regional zusammenzufassen. Wenig sinnvoll dürfte es sein, auf Vorrat Speziallandwirtschaftszonen auszuscheiden. Es gilt aufgrund umfassender Interessenabwägungen optimale Lösungen zu finden. Dazu gehören neben den raumplanerischen Überlegungen auch die Bedürfnisse der einzelnen Landwirte.

RPG 16a; RPV 38

Kleinbauzonen: Urteil BGer 1A.256/1999 vom 12.4.2000 (St. Antonien GR)

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

RUCH, Kommentar RPG, Art. 16a; Umsetzung in den Kantonen: GEISSBÜHLER SUSANNA, Intensivlandwirtschaftszone, eine Zone für Bauten und Anlagen, die über eine innere Aufstockung hinausgehen – Umsetzung in den Kantonen, Nachdiplomarbeit ETH Zürich, 2003

Speziallandwirtschaftszone; Planungsinstrumente

Zone agricole spéciale; planification

Speziallandwirtschaftszonen sind «in einem Planungsverfahren» auszuscheiden (Art. 16a Abs. 3 RPG). Da es sich um eine parzellenscharfe und grundeigentümergebundene Festlegung handelt, kommt dafür nur eine Nutzungsplanung auf kantonomer oder kommunaler Stufe in Frage, die auch mit Rechtsmitteln nach den Mindestanfor-

derungen von Artikel 33 RPG angefochten werden kann. Die Nutzungsplanung sollte die nötigen Baupolizeivorschriften z.B. über maximale Gebäudedimensionen, Erschliessung, Ortsbild- und Landschaftsschutz enthalten. Sinnvollerweise werden diese Nutzungsplanungen jedoch auf Richtplanstufe vorbereitet und koordiniert: Der kantonale Richtplan wird die Planungsgrundsätze festlegen und dafür in Frage kommende Gebiete textlich oder kartografisch bezeichnen. Gleiches wird auf unterer Stufe der regionale Richtplan tun, wobei er sich auf eine regionale Landschaftsplanung bzw. ein Landschaftskonzept stützen wird. Innerhalb der Gemeinde bilden – soweit vorhanden – Landschaftsrichtpläne oder Landschaftsentwicklungskonzepte wichtige Grundlagen für die Ausscheidung von Speziallandwirtschaftszonen, welche in Sondernutzungsplänen (Gestaltungspläne, Bebauungspläne, Überbauungsordnungen usw.) konkretisiert werden können.

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

RPG 16a

RUCH, Kommentar RPG, Art. 16a

Speziallandwirtschaftszone; Rechtsnatur

Zone agricole spéciale; natur juridique

Die Speziallandwirtschaftszone ist gemäss Gesetzssystematik eine bundesrechtliche Nutzungszone ausserhalb des Baugebietes. Unter Umständen kann sie jedoch so dicht überbaut werden, dass sie faktisch zu einer «landwirtschaftlichen Bauzone» wird. Aus der systematischen Einordnung als Nichtbauzone ergibt sich, dass das Gemeinwesen keine Erschliessungspflicht nach Artikel 19 RPG trifft. Ferner folgt daraus, dass Ausnahmen von den Vorschriften der Spezialland-

wirtschaftszone nur nach Artikel 24 ff. RPG erteilt werden können. Die Gemeinde kann somit keine Umnutzung einer nicht mehr benötigten Tiermasthalle in einen Lagerraum für nichtlandwirtschaftliche Zwecke bewilligen (> [Verfahren](#)). Speziallandwirtschaftszonen sind gleich wie andere, ausserhalb der Baugebiete gelegene Spezialzonen zu behandeln (vgl. Abbau- und Deponiezone: Urteil des BGr. 1A.50/2001 (Ufhusen LU), 11.9.2001, in Pra 2002 Nr. 67, Bündner Erhaltungszone BGE 118 IA 446 (Alvaneu GR), 9.9.1992).

Sonderbauzone Gemüse- und Gartenbau: Urteil BGer 1C_157/2009 vom 26.11.2009 (Wikon LU)

RPG 16, 3

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

Speziallandwirtschaftszone; Zonenkonformität

Zone agricole spéciale; conformité à la zone

In der Speziallandwirtschaftszone sind alle Bauten und Anlagen zonenkonform, die – unabhängig von der Produktionsmethode – der Herstellung eines Landwirtschaftsproduktes dienen. Das kann ein Gewächshaus mit Horssol-Kulturen sein, aber auch eine Masthalle für die Tierzucht. Selbstverständlich ist auch die bodenbewirtschaftende Landwirtschaft zulässig. Die Speziallandwirtschaftszone ist somit jener Teil der bundesrechtlichen Landwirtschaftszone, der alle unter das Landwirtschaftsgesetz fallenden Aktivitäten zulässt und somit das so genannte «Produktmodell» uneingeschränkt umgesetzt. Die Kantone und Gemeinden können den Katalog der bundesrechtlich zulässigen Nutzungen nicht erweitern, aber einschränken (Art. 16a Abs. 3 RPG). Zonenkonform sind im Rahmen von Artikel 34 Absatz 2 - 4 RPV auch die entsprechenden > [Aufberei-](#) [tungs-](#), > [Lagerungs-](#) und > [Verkaufsanlagen](#) sowie die betriebsnotwendigen Wohnbauten (> [Wohnen](#), [Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone](#)).

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

ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, IV Ziff. 2.3.1

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

Standortgebundenheit

Implantation imposée par la destination de la construction

Nicht zonenkonforme Neubauten sowie ausserhalb des Anwendungsbereichs der Artikel 24a - d RPG fallende Änderungen können ausnahmsweise bewilligt werden, wenn ihr Zweck den Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (> **Interessenabwägung**). Nur objektive Gründe beispielsweise technischer, betrieblicher oder topografischer Art vermögen die Standortgebundenheit zu begründen. Dies kann etwa für Bergrestaurants, Wasserreservoirs, Mobilfunkantennen usw. gelten (positive Standortgebundenheit). Eine negative Standortgebundenheit kann vorliegen für Bauten, die wegen ihrer Immissionen in der Bauzone ausgeschlossen sind oder nicht sinnvoll betrieben werden können, wie etwa ein kleiner Schiessstand. Bei der Beurteilung der Standortgebundenheit kann weder auf die subjektiven Vorstellungen und Wünsche des Einzelnen noch auf die persönliche Zweckmässigkeit oder Bequemlichkeit abgestellt werden. Auch finanzielle Gründe vermögen keine Standortgebundenheit zu begründen, weil sie in praktisch jedem Fall geltend gemacht werden könnten. Dass das Land ausserhalb der Bauzone billiger ist als in den Bauzonen, ist eine Konsequenz des Bauverbots ausserhalb der Bauzonen und somit kein Grund für eine Ausnahmegewilligung. Selbst standortgebundene Bauten können unzulässig sein, wenn die > **Interessenabwägung** zeigt, dass ihnen überwiegende Interessen (beispielsweise solche des Landschaftsschutzes) entgegenstehen. Standortgebundene Bauten und Anlagen mit bedeutenden Auswirkungen auf Raum, Umwelt und Erschliessung unterliegen einer > **Planungspflicht**.

RPG 24

Mobilfunkantennen: statt vieler BGE 133 II 409 (Sool GL); BGE 128 I 59 (Worb BE); Urteil BGER 1A.284/2004 vom 10.3.2006 (Roggwil BE); Urteil BGER 1A.186/2002 vom 23.5.2003 (Vaz/Oberbaz GR); Erweiterung Mobilfunkantenne: Urteil BGER 1C_200/2012 vom 17.12.2012 (Falera GR); Urteil BGER 1C_478/2008 vom 28.8.2009 (Nesslau-Krummenau SG); Bergrestaurant: Urteil BGER 1C_533/2010 vom 20.7.2011 (Glarus Süd); Erweiterung Bergrestaurant: Urteil BGER 1C_496/2011 vom 20.9.2012 (Davos GR); Tierheim: Urteil BGER 1C_312/2012 vom 17.4.2013 (Muhen AG); Hotelbetrieb: Urteil BGER 1C_328/2010 vom 7.3.2011 (Stallikon ZH); Kapelle: Urteil BGER 1C_203/2009 vom 1.12.2009 (Töbel VS); Parkplatz: Urteil BGER 1C_36/2009 vom 14.7.2009 (Altendorf SZ); Abfalllagerplatz: Urteil BGER 1A.80/2001 vom 31.5.2001 (Perroy VD); Urteil BGER 1A.50/2001 vom 11.9.2001 (Ufhusen LU); Ferienlager: BVR 2002 102; Schiessanlage: Urteil BGER 1A.183/2001 vom 18.9.2002 (Waldkirch/Wittenbach SG); Lagerraum für Wasserzisternen: Urteil BGER 1A.32/2005 vom 8.12.2005 (Ormont-Dessus VD); Materialschuppen: Urteil BGER 1A.15/2005 vom 11.11.2005 (Vullierens VD); Zufahrt zu Tiefgarage: Urteil BGER 1A.49/2006 vom 19.7.2006 (Zollikon ZH); Schulhaus: Urteil BGER 1A.69/2004 vom 11.8.2005 (Bardonnex GE); Abgrenzung von Art. 22 und 24 RPG: Urteil BGER 1P.291/2005 vom 10.11.2005 (Samnaun GR)

MUGGLI, Kommentar RPG, Art. 24

Streusiedlungsgebiet; Nichtlandwirtschaftliches Wohnen Territoire à habitat dispersé

> Wohnen, nichtlandwirtschaftliches, Dauerwohnsitz

RPV 39, 1

Streusiedlungsgebiet; Definition Territoire à habitat dispersé; définition

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

lichen Zwecken sind > **standortgebunden** (Art. 39 Abs. 1 RPV).

RPV 39, 1

ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, Ziff. IV 2.4.1

MUGGLI, Kommentar RPG, Art. 24

Streusiedlungsgebiet; Gewerbe Territoire à habitat dispersé

In traditionellen Streusiedlungsgebieten können nicht mehr benötigte landwirtschaftliche Bauten oder Gebäudekomplexe, die Wohnungen enthalten, für die Zwecke des örtlichen Kleingewerbes umgenutzt werden (Art. 39 Abs. 1 Bst. b RPV). Im Gegensatz zu den > **nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieben** im Sinne von Artikel 24b RPG ist die Fläche «in der Regel» auf die Hälfte des Gebäudes oder des Gebäudekomplexes beschränkt. Die betriebswirtschaftlichen Einschränkungen eines > **nicht-landwirtschaftlichen Nebenbetriebs** gelten für diesen Ausnahmetatbestand dagegen nicht. Der Betrieb kann somit auch von einer Drittperson geführt werden. Voraussetzungen sind indessen, dass der Kanton diese Umnutzungsmöglichkeiten zulässt und die zu fördernden Streubaugebiete in seinem Richtplan räumlich festlegt. Zusätzlich gelten eine Reihe von Voraussetzungen, wie sie auch bei den > **Zweckänderungen** nach Artikel 24d RPG erfüllt sein müssen (etwa bezüglich äusserer Erscheinung, Erschliessung usw.).

RPV 39

Zulässige Flächenbeanspruchung des Kleingewerbes: BGE 132 II 21 (Turbenthal ZH)

ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, Ziff. IV 2.4.1

MUGGLI, Kommentar RPG, Art. 24

Teilweise Änderung; Renovation Transformation partielle, rénovation

Bei einer Renovation ist zuerst zu prüfen, ob das Vorhaben überhaupt einer Baubewilligung be-

darf. Das bestimmt sich nicht nur nach kantonalem, sondern auch nach eidgenössischem Recht. Bauliche Massnahmen an nicht zonenkonformen Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone können selbst bei geringfügigem Anlass bewilligungspflichtig sein (ZBl 1998 S. 332). Der Unterhalt und die Renovation (ohne Erhöhung des Nutzwertes wie beim Einbau zusätzlicher Fenster, neuer sanitärer Einrichtungen) fällt unter die > **Bestandesgarantie** (Art. 26 BV). Darüber hinausgehende Arbeiten können nur nach den Ausnahmetatbeständen der Artikel 24, 24c, 24b, 24d und 37a RPG bzw. Artikel 39 RPV bewilligt werden.

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

Urteil BGer 1C_157/2011 vom 21.7.2011 (Stetten AG)

ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPG, Ziff. IV 2.4.3

MUGGLI, Kommentar RPG, Vorbemerkungen zu Art. 24 – 24d und 37a; MUGGLI, Kommentar RPG, Art. 24a

Teilweise Änderung; Anwendungsbereich

Transformation partielle; champs d'application

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

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

Auch bestehende, am Stichtag des 1. Juli 1972 noch landwirtschaftlich genutzte > **altrechtliche Wohnbauten** profitieren seit der Revision 2012 von der erweiterten > **Bestandesgarantie** nach Artikel 24c RPG. Insofern ist die Überschrift zu

Artikel 24c «Bestehende zonenwidrige Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen» nicht mehr korrekt. Unter die Bestimmung können im Unterschied zu früher auch zonenkonform genutzte Wohnbauten fallen.

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

Den Bewohnerinnen oder Bewohnern einer nahe gelegenen Wohnbaute werden unter gewissen Voraussetzungen in unbewohnten Gebäuden oder Gebäudeteilen bauliche Massnahmen für die hobbymässige > **Tierhaltung** erlaubt (Art. 24d Abs. 1^{bis} RPG, Art. 42b und 42c RPV).

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

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

Urteil BGer 1C_514/2011 vom 6.6.2012 (Maladers GR); VGE-ZH vom 23.8.2007 (Kanton ZH)

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

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

Teilweise Änderung; Umfang

Transformation partielle; conditions

Eine teilweise Änderung gemäss Artikel 24c RPG setzt voraus, dass die > **Identität** der Baute einschliesslich ihrer Umgebung im Wesentlichen ge-

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

Der Begriff der «massvollen Erweiterung» (Art. 24c Abs. 2 RPG) wird in Artikel 42 RPV präzisiert. Diese Verordnungsbestimmung erfährt mit der Revision 2012 in Bezug auf die Erweiterungsmöglichkeiten einige Änderungen. Wie bis anhin ist die > **Identität** unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen. Für die quantitative Erweiterung gelten aber folgende Regeln: Innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens darf die anrechenbare Bruttogeschossfläche generell bis zu maximal 60 Prozent erweitert werden (Art. 42 Abs. 3 Bst. a RPV). Eine Begrenzung der Nebenflächen (z.B. Waschküchen, Estrich- und Kellerräume, Abstellräume) als auch der anrechenbaren Bruttogeschossfläche auf maximal 100 m² gibt es hingegen nicht mehr. Damit es zu keiner schleichenden Umnutzung von Nebenflächen zu Wohnraum kommt, müssen solche Nebenflächen in jedem Fall unbeheizt sein; es darf keine spezielle Isolation angebracht werden und es sind alle anderen Einrichtungen zu unterlassen, welche einer Umnutzung Vorschub leisten könnten. Dies ist keine leichte Aufgabe für die Vollzugsbehörden! Klargestellt wird in Buchstabe a, dass das Anbringen einer Aussenisolation als Erweiterung innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens gilt. Für Erweiterungen, die zumindest teilweise ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens erfolgen, gelten weiterhin die bisherigen Grenzen: So darf eine Erweiterung bezüglich der anrechenbaren Bruttogeschossfläche

als auch der Gesamtläche (Summe von anrechenbarer Bruttogeschossfläche und Brutto-Nebenfläche) weder 30 Prozent noch 100 m² überschreiten; Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens werden dabei nur zur Hälfte angerechnet (Art. 42 Abs. 3 Bst. b RPV). Neu dürfen Erweiterungen ausserhalb des Gebäudevolumens nur noch vorgenommen werden, wenn mindestens eine von drei abschliessend genannten Voraussetzungen erfüllt ist (Art. 24c Abs. 4 RPG): Die Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild sind

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

Für den Wiederaufbau ist die Privilegierung von Absatz 3 Buchstabe a (Erweiterung innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens) nicht anwendbar (Art. 42 Abs. 4 RPV). Unabhängig von der Erweiterung der Nutzflächen und auch bei Einhaltung der Grenzen gilt wie bisher, dass eine Gesamtbeurteilung der **> Identität** der Baute vorgenommen werden muss.

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

«Teilweise Änderungen» nicht mehr zonenkonformer gewerblicher Bauten unterliegen besonderen Voraussetzungen nach Artikel 37a RPG und Artikel 43 RPV (**> Gewerbliche Bauten und Anlagen**).

RPG 24c; RPV 42; RPV 43a

Mass: Urteil BGer 1A.10/2005 vom 13.7.2005 (Confignon GE); Urteil BGer 1A.298/2004 vom 5.7.2005 (Presinge GE); Urteil BGer 1A.161/2004 vom 1.2.2005 (Versoix GE); Urteil BGer 1A.190/2001 vom 20.6.2002 (Confignon GE); VGE-VD vom 23.8.2001 (Lutry VD); für weitere Entscheide vgl. **> Identität**

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

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

Tierhaltung

Détention d'animaux

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

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

Auch die Tierhaltung im **> Nebenerwerb** berechtigt zur Erstellung zonenkonformer Ställe (**> Ökonomiebauten**), wenn der Tierhaltung ein eigentlicher landwirtschaftlicher Stellenwert zukommt. Dazu muss die Tierhaltung in grösserem (Arbeits-)Umfang betrieben werden und zu einem ansehnlichen Erwerbseinkommen führen. Hobbymässige Tierhaltung (**> Hobbylandwirtschaft**) zählt nicht zur Landwirtschaft (Art. 34 Abs. 5 RPV) und dafür bestimmte Bauten sind nicht zonenkonform. Allerdings kann für die hobbymässige Tierhaltung in leer stehenden Gebäuden unter gewissen Voraussetzungen eine Ausnahmewilligung erteilt werden (Art. 24d Abs. 1^{bis} RPG **> Tierhaltung** hobbymässig; Ausnahmewilligung).

Der Bau von Gemeinschaftsställen, die im Alleineigentum eines Vertragspartners stehen, setzt für die Zonenkonformität eine anerkannte landwirtschaftliche **> Betriebs- oder Betriebszweiggemeinschaft** mit mindestens 10 Jahren Gültigkeitsdauer voraus (Art. 35 RPV). Damit soll Miss-

bräuchen (Schein- oder Pseudogemeinschaften) vorgebeugt werden. Sachenrechtliche, also nicht auf einer Betriebsgemeinschaft beruhende Zusammenarbeitsformen (Aktiengesellschaft, Mit-eigentum usw.) sind ebenfalls möglich.

RPG 16a; RPV 35

Urteil BGer 1C_27/2008 vom 26.6.2008 (Confignon GE); Standortfrage: Urteil BGer 1C_306/2010 vom 2.12.2010 (Schötz LU); Futtergrundlage: Urteil BGer 1A.103/2000 vom 9.4.2001 (Maules FR); Futterküche für ausserbetriebliche Tierhaltung: Urteil BGer 1C_127/2008 vom 4.12.2008 (Kriens LU); für weitere Entscheide vgl. >Aufstockung, innere und >Hobbylandwirtschaft

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

RUCH, Kommentar RPG, Art. 16a; BOLZ MARCEL, Zonenkonforme Bauten in der Landwirtschaftszone – neue Aspekte, ZBl 2001 281

Tierhaltung hobbymässig; Ausnahmebewilligung

Détention d'animaux à titre de hobby

Der mit der Teilrevision 2007 in Kraft gesetzte Artikel 24d Absatz 1^{bis} RPG gibt Bewohnerinnen und Bewohnern einer nahe gelegenen Wohnbaute die Möglichkeit, frei stehende >Ökonomiebauten für die hobbymässige Tierhaltung zu nutzen, wenn eine besonders tierfreundliche Haltung (Art. 42c RPV) gewährleistet wird. Für die Erteilung einer Ausnahmebewilligung müssen die Voraussetzungen von Artikel 24d Absatz 3 RPG erfüllt sein (Wahrung der Grundstruktur, höchstens geringfügige Erweiterung der bestehenden Erschliessung usw.). Es muss insbesondere feststehen, dass für die betreffende Baute kein landwirtschaftlicher Bedarf mehr besteht.

In den unbewohnten Gebäuden oder Gebäudeteilen sind nebst den eigentlichen Ställen auch notwendige Nebenräume, wie beispielsweise eine Sattelkammer, zulässig. Neue Aussenanlagen sind zugelassen, wenn sie für eine tiergerechte Haltung notwendig sind (Tierschutzgesetzgebung). Unter Aussenanlagen sind dabei offene, nicht überdachte Bauten und Anlagen zu verstehen. Bei Pferden zählen zu den tiergerechten Aussenanlagen namentlich Ausläufe (auch allwettertaugliche, vgl. für die Dimensi-

onen Tierschutz-Richtlinie 800.106.06), nicht aber Plätze, die primär der menschlichen Beschäftigung mit dem Pferd – insbesondere dem Reiten – dienen. Auch bei den zugelassenen Aussenanlagen müssen die Voraussetzungen von Artikel 24d Absatz 3 RPG erfüllt sein. Die geforderte Nähe zwischen der Wohnbaute und der Baute, in welcher hobbymässig Tiere gehalten werden, ist namentlich bei jenen Bauten gegeben, die sich innerhalb eines ehemaligen Hofbereichs befinden (vgl. Art. 40 Abs. 1 Bst. a RPV). Denkbar ist auch, dass die Wohnbaute in der Bauzone liegt und sich das umzunutzende Gebäude auf einer unmittelbar angrenzenden Parzelle innerhalb der Landwirtschaftszone befindet. Durch das Erfordernis der nahe gelegenen Wohnbaute ergibt sich auch eine Beschränkung der Anzahl Tiere, denn der Aufwand für die Pflege und Betreuung der Tiere muss von den Bewohnerinnen und Bewohnern der nahe gelegenen Wohnbaute bewältigt werden können.

Die hobbymässige Tierhaltung gemäss Artikel 24d Absatz 1^{bis} RPG gilt als >Erweiterung der Wohnnutzung der nahe gelegenen Wohnbaute und ist an allfällige Möglichkeiten zur Erweiterung dieser Wohnbaute nach Artikel 42 Absatz 3 oder Artikel 42a Absatz 2 RPV anzurechnen (Art. 42b RPV). Tierställe in ungeheizter Umgebung sind bei den Berechnungen nach Artikel 42 Absatz 3 RPV den Nebenflächen zuzuordnen.

Mit der Änderung des Raumplanungsgesetzes vom 22. März 2013 wird die hobbymässige Tierhaltung in einem eigenständigen Artikel (Art. 24e RPG/2013) geregelt. Dies ist aus Gründen der Übersichtlichkeit zu begrüssen. Am Grundsatz, dass die hobbymässige Tierhaltung in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform ist, ändert sich nichts. Neu wird festgehalten, dass für die Hobbytierhaltung nur unbewohnte Gebäude oder Gebäudeteile in Frage kommen, die in ihrer Substanz erhalten sind. Abbruchreife Bauten fallen damit als Umnutzungsobjekte ausser Betracht. Aussenanlagen dürfen «im Interesse einer tierfreundlichen Haltung» über die gesetzlichen Mindestmasse hinaus dimensioniert werden,

wenn dies mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbar ist und die Anlage reversibel ist. Daraus lässt sich allerdings – wie bisher – kein Anspruch darauf ableiten, Aussenanlagen in der gemäss Tierschutzgesetzgebung empfohlenen Dimension zu erstellen. Der Umstand, dass im Interesse einer tierfreundlichen Haltung grössere Aussenanlagen zugelassen werden können, bedeutet – wie das Bundesgericht festhält – nicht, dass die empfohlenen Flächen zwingend zugelassen werden müssen. Es ist in jedem Fall eine Interessenabwägung vorzunehmen (Urteil BGer 1C_179/2013 vom 15.8.2013).

Bisher durften für hobbymässig gehaltene Tiere nur dann Zäune errichtet werden, wenn sich der Stall in der Landwirtschaftszone befindet. Mit der Gesetzesänderung vom 22. März 2013 sollen Zäune auch dann zulässig sein, wenn die Tiere innerhalb der Bauzone gehalten, aber ausserhalb geweidet werden. Voraussetzung ist, dass die Einzäunung der Beweidung dient. Die Einzäunung darf nicht mit nachteiligen Auswirkungen auf die Landschaft verbunden sein. Es sollen keine auffälligen Materialien oder Farben verwendet werden. Je nachdem kann sich auch die Art der Einzäunung als nicht landschaftsverträglich erweisen (z. B. Maschendrahtgehege). Diese Gesetzesänderung wird voraussichtlich im Frühjahr 2014 in Kraft treten.

RPG 24d, 1^{bis}; RPV 42b; RPV 42c

Urteil BGer 1C_179/2013 vom 15.8.2013 (Mühleberg BE)

ARE, Erläuterungen zur Revision der Raumplanungsverordnung vom 4. Juli 2007, Art. 42b und 42c; Wegleitung «Pferd und Raumplanung», 2011; Parlamentarische Initiative Pferdehaltung in der Landwirtschaftszone, Bericht der Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Nationalrates vom 24. April 2012, BBl 2012 6586; Bundesamt für Veterinärwesen Tierschutz-Richtlinie 800.106.06

DUPRÉ, Kommentar RPG, Art. 24d

Trockensubstanzpotenzial

Potentiel en matières sèches

Das Trockensubstanzpotential spielt bei der Festlegung des Rahmens, in dem ein überwiegend

bodenabhängiger Landwirtschaftsbetrieb zonenkonform bodenunabhängige Tierzucht betreiben kann, eine Rolle (>Aufstockung, innere; landwirtschaftliche; Art. 36 RPV).

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

RPV 36

BGE 133 II 370 (Böttstein AG)

ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, Ziff. IV 2.3.3.; ARE, Neues Raumplanungsrecht, Deckungsbeitrags- und Trockensubstanzkriterium nach Artikel 36 RPV, 2001; Konferenz der Landwirtschaftsämter der Schweiz KOLAS, Arbeitsblatt DB/TS Tabellenkalkulation, abrufbar unter www.ldk-cdca.ch/de/kolas-cosac/Geschaefte/Landwirtschaftliches-Bauen (Stand 10.10.2013)

Verfahren; Bewilligungen ausserhalb der Bauzonen

Procédure

Über Bewilligungen für das Bauen ausserhalb der Bauzone entscheidet eine kantonale Behörde,

unabhängig davon, ob das Vorhaben zonenkonform ist oder nicht (Art. 25 Abs. 2 RPG). Neben der Erteilung einer Baubewilligung genügt auch eine blosser Zustimmung durch den Kanton. Verlangt wird jedoch, wegen dem vom Bundesgesetz angestrebten einheitlichen Gesetzesvollzug, eine zentrale Behörde, die die Gesamtverantwortung übernimmt. Die Übertragung dieser Aufgabe an eine Bezirksbehörde ist nicht zulässig.

RPG 25, 2

BGE 128 I 254 (Kanton BE)

RUCH, Kommentar RPG, Art. 25 Rz 26

Verkauf landwirtschaftlicher Produkte

Vente de produits agricoles

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

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

Urteil BGer 1A.126/2005 vom 2.8.2005 (Risch ZG)

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

VLP-ASPAN, Informationsdienst Mai 2003, 6/2003, Artikel «Wann darf man in der Landwirtschaftszone landwirtschaftliche Erzeugnisse lagern, verarbeiten oder verkaufen?»; BOLZ MARCEL, Zonenkonforme Bauten in der Landwirtschaftszone – neue Aspekte, ZBl 2001 281

Weiler

Hameau

Weilerzonen gemäss Artikel 33 RPV dienen der Erhaltung bestehender Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen. Sie stellen besondere Bauzonen nach Artikel 18 RPG dar und bezwecken die traditionellen bäuerlichen Wohnstrukturen unter Gewährung gewisser Umnutzungsprivilegien zu erhalten. Die Kantone sind zur Schaffung solcher Zonen berechtigt, wenn der kantonale Richtplan dies in der Karte oder im Text vorsieht. Unter Kleinsiedlungen versteht man eine als geschlossene Einheit in Erscheinung tretende Baugruppe von fünf bis höchstens zehn bewohnten Gebäuden, in offener oder geschlossener Bauweise. Als Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen können auch Gebäudegruppen, die nicht ganzjährig bewohnt werden, gelten (Maiensässzone VS, Erhaltungszone GR).

RPV 33

BGE 123 II 289 (Rickenbach ZH); BGE 119 Ia 300 (Zauggenried BE); Urteil BGer 1C_79/2008 vom 29.9.2008 (Bösingen FR)

BRANDT / MOOR, Kommentar RPG, Art. 18 Rz. 27 ff.; BÜHLMANN LUKAS, Massgeschneiderte Lösungen für Kleinsiedlungen im ländlichen Raum, in: VLP-ASPAN, RAUM & UMWELT 1999, S. 37

Zahlreiche Kantone haben Bestimmungen in ihre Baugesetze oder Richtpläne aufgenommen und Arbeitshilfen herausgegeben.

Wesensgleichheit

Identité

> Identität

Wiederaufbau

Reconstruction

Der Wiederaufbau ist ein Anwendungsfall der **> Bestandesgarantie**. Bei einem landwirtschaftlichen Gebäude beurteilt sich die Zulässigkeit des Wiederaufbaus grundsätzlich nach den Regeln über die **> Zonenkonformität** in der Landwirtschaftszone, bei standortgebundenen Bauten nach Artikel 24 RPG (**> Standortgebundenheit**).

> **Altrechtliche** nichtlandwirtschaftliche Gebäude (zonenwidrig gewordene Bauten und Anlagen) sowie altrechtliche landwirtschaftliche Wohnbauten und angebaute Ökonomieteile können gemäss Artikel 24c RPG nach freiwilligem Abbruch oder nach Zerstörung durch höhere Gewalt wieder aufgebaut werden. Die Voraussetzungen dazu werden in Artikel 42 Absatz 4 RPV präzisiert. Die Baute muss vor der Zerstörung bzw. dem Abbruch noch bestimmungsgemäss nutzbar gewesen sein und an ihrer Nutzung muss ein ununterbrochenes Interesse bestanden haben. Geringfügige Abweichungen vom alten Standort sind zulässig, wenn dies objektiv geboten erscheint. Der Neubau hat dem Kriterium der > **Identität** zu genügen (Art. 42 Abs. 2 RPV). Eine Erweiterung gegenüber der alten Baute ist nur in dem durch Artikel 24c Absatz 4 RPG erlaubten Umfang zulässig (zeitgemässe Wohnnutzung, energetische Sanierung oder bessere Einpassung in die Landschaft; > **teilweise Änderung, Umfang**). Absatz 3 Buchstabe a ist dabei nicht anwendbar. Der Wiederaufbau muss ferner innert nützlicher Frist an die Hand genommen werden und er muss mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbar sein (> **Interessenabwägung, teilweise Änderung, Anwendungsreich**). Weiter sind die allgemeinen Voraussetzungen gemäss Artikel 43a RPV zu beachten.

Neurechtliche landwirtschaftliche Wohngebäude, die einer Zweckänderung nach Artikel 24d Absatz 1 RPG unterzogen wurden, können nur nach Zerstörung durch höhere Gewalt wieder aufgebaut werden (Art. 42a Abs. 3 RPV). Die Grundsätze von Artikel 42 Absatz 4 RPV dürften sinngemäss gelten. Der freiwillige Abbruch und die Erstellung einer Ersatzbaute anstelle des alten Gebäudes, wie dies bei altrechtlichen Bauten nach Artikel 24c RPG zulässig ist, bleiben ausgeschlossen.

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

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

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

Bestimmungsgemässe Nutzbarkeit: Urteil BGer 1C_125/2012 vom 30.10.2012 (Chermignon VS); Kein Wiederaufbau für ein vor mehr als 20 Jahren abgebrochenes Gebäude: BGE 116 Ib 228 (Schlossrued AG); Standortverschiebung: BGE 127 II 209 (Inwil LU); Urteil BGer 1A. 216/2006 vom 23.3.2007 (Unterseen BE); Identität: Bau eines modernen Einfamilienhauses anstelle eines traditionellen Chalets Urteil BGer 1C_268/2010 vom 25.11.2010 (Weggis LU); Bau von zwei Containern an der Stelle eines abgebrochenen Gartenhäuschen Urteil BGer 1A.13/2004 vom 14.4.2004 (Haut-Intyamou FR); Ersatz Bienenhäuschen durch ein Wochenendhaus Urteil BGer 1A.238/2003 vom 17.6.2004 (Zell ZH); Kein Anspruch auf Wiederaufbau einer rechtswidrig erstellten Baute: Urteil BGer 1A.17/2004 vom 19.5.2004 (Mellikon AG)

ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPG, Ziff. V 5.6 und 5.7.2; ARE, Erläuterungen zur Revision der Raumplanungsverordnung vom 4. Juli 2007, Art. 42; ARE, Erläuterungen zur Revision der Raumplanungsverordnung vom 10. Oktober 2012; ARE, Empfehlungen, V: Bewilligungen nach Artikel 24c RPG: Änderungen an zonenwidrig gewordenen Bauten und Anlagen

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

Wohnen; Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone

Habitation; conformité

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

- einem landwirtschaftlichen Gewerbe im Sinne von Artikel 7 BGGB dienen;
- dieses Gewerbe voraussichtlich längerfristig bestehen kann;
- die Wohnbauten betriebswirtschaftlich für die dort arbeitende Bevölkerung sowie für die abtretende Generation unentbehrlich sind und
- ihnen keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Es bedarf somit eines funktionalen Bezuges zwischen zonenkonformer Landwirtschaft und zu bewilligendem Wohnraum. Das Recht, ausser-

halb der Bauzone zu wohnen, bleibt einem relativ engen Personenkreis vorbehalten (> **Wohnen, nichtlandwirtschaftliches**). Dazu zählen nur Leute, die als Betriebsinhaber oder Hilfskräfte unmittelbar in der Landwirtschaft tätig sind, sowie die Familienangehörigen und die abtretende Generation, welche ein Leben lang in der Landwirtschaft tätig waren. In jedem einzelnen Fall ist nach objektiven Kriterien aufgrund einer gesamthafter Betrachtungsweise zu beurteilen, ob eine betriebliche Notwendigkeit besteht, ausserhalb der Bauzonen Wohnsitz zu nehmen. Subjektive Vorstellungen und Wünsche oder die persönliche Zweckmässigkeit und Bequemlichkeit sind nicht zu beachten. Erforderlich ist eine dauernde Anwesenheit auf dem Betrieb. Diese Beurteilung hängt insbesondere von Art und Umfang der betriebsnotwendigen Überwachungsaufgaben, von der Distanz zur nächsten Wohnzone sowie von der Frage ab, ob das Gewerbe hauptberuflich ausgeübt wird. Nachgewiesener Wohnbedarf ist in erster Linie innerhalb der vorhandenen Bausubstanz zu befriedigen. Ein neuer Bedarf kann nicht dadurch gerechtfertigt werden, dass bestehende Wohnungen an Nichtlandwirte vermietet oder im Wohnrecht abgegeben werden. In bestehenden, für die Landwirtschaftszone nicht mehr benötigten Bauten ist das nichtlandwirtschaftliche Wohnen nicht zonenkonform, aber es kann mittels Ausnahmegewilligung nach Artikel 24c (altrechtliche Bauten) oder 24d (neurechtliche Bauten) bewilligt werden (> **Zweckänderung**).

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

Neubau einer Wohnbaute: Urteil BGer 1C_408/2012 vom 19.8.2013 (Oberberg SZ); Urteil BGer 1C_67/2007 vom 20.9.2007 (Nusshof BL); Urteil BGer 1A.19/2001 vom 22.8.2001 (Risch ZG); Allgemeine Voraussetzungen: BGE 121 II 307 (Arni BE); Objektive Notwendigkeit von zusätzlichem Wohnraum verneint: Urteil BGer 1A.184/2006 vom 15.2.2007 (Walchwil ZG); Urteil BGer 1A.78/2006 vom 1.12.2006 (Bubendorf BL); Ausbau Dachgeschoss: Urteil BGer 1C_127/2009 vom 2.9.2009 (Hüttikon ZH)

ARE, Erläuterungen RPG, Ziff. IV 2.3.1

RUCH, Kommentar RPG, Art. 16a; VLP-ASPAN, INFORAUM 5/2009, S. 3 ff., Artikel «Hohe Anforderungen an die Bewilligung von Bauten in der Landwirtschaftszone»

Wohnen, nichtlandwirtschaftliches; Dauerwohnsitz

Habitation sans rapport avec l'agriculture; logement pour habitat permanent

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

RPG 24a; RPG 24c; RPG 24d; RPV 39; RPV 42, RPV 42a; RPV 43a BGE 129 II 396 (Adligenswil LU); Urteil BGer 1C_157/2011 vom 21.7.2011 (Stetten AG); Urteil BGer 1A.20/2005 vom 4.8.2005 (Gorgier NE); Urteil BGer 1A.290/2004 vom 7.4.2005 (Herisau AR); Streusiedlungsgebiet: BGE 137 II 338 (Oberegg AI)

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

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

Wohnen, nichtlandwirtschaftliches; Zweitwohnung

Habitation sans rapport avec l'agriculture; résidence secondaire

Zweitwohnungen in bestehenden landwirtschaftlichen Gebäuden sind unter den gleichen Voraussetzungen möglich, unter denen Dauerwohnen zulässig ist (> Wohnen, nichtlandwirtschaftliches, Dauerwohnsitz). Eine diesbezügliche Einschränkung besteht in traditionellen > Streusiedlungsgebieten, weil dort die Dauerbesiedlung gestärkt werden soll (Art. 39 Abs. 1 Bst. a RPV). Indessen kann auch in traditionellen Streusiedlungsgebieten eine Zweitwohnung unter dem Titel von Artikel 24c Absatz 3 (vollständige Zweckänderung von Wohnbauten) oder Artikel 24d Absatz 2 RPG (schutzwürdige Bauten) eingerichtet werden, sofern die entsprechenden Voraussetzungen erfüllt sind.

Nach der am 11. März 2012 angenommenen Verfassungsbestimmung über Zweitwohnungen (Art. 75b BV) wird der Anteil von Zweitwohnungen am Gesamtbestand der Wohneinheiten und der für Wohnzwecke genutzten Bruttogeschossfläche einer Gemeinde auf höchstens 20 Prozent beschränkt. Die Möglichkeiten zur Erstellung von Ferienwohnungen in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von mehr als 20 Prozent werden somit deutlich eingeschränkt. Gemäss Entwurf des Bundesgesetzes über Zweitwohnungen (Art. 10) dürfte jedoch in > schützenswerten und > landschaftsprägenden Bauten die Erstellung von Zweitwohnungen trotz Überschreitung der 20-prozentigen Zweitwohnungsquote weiterhin möglich sein.

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

Urteil BGer 1C_488/2010 vom 8.9.2011 (St. Moritz GR)

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

Kommentar RPG, Art. 24a bis 24d

Zonenkonformität

Conformité à la zone agricole

- > Landwirtschaftszone, Zonenkonformität,
- > Speziallandwirtschaftszone, Zonenkonformität.

Zweckänderung; von landwirtschaftlichen Bauten

Changement d'affectation

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

Eine Zweckänderung ist zum Beispiel möglich, wenn keine baulichen Massnahmen nötig sind und keine neuen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt entstehen sowie kein anderer Bundeserlass dieser Zweckänderung entgegensteht (Art. 24a RPG). Dies gilt etwa für das Einstellen von Wohnwagen und anderen Geräten in nicht benötigten Scheunen (> Bestandesgarantie).

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

Altrechtliche Bauten und Anlagen können im Sinne von Artikel 24c RPG teilweise geändert werden, was eine teilweise Zweckänderung mitbeinhalten kann (> teilweise Änderung). Dies erlaubt bei einem Bauernhaus beispielsweise die Erweiterung in den angebauten Ökonomietrakt in bestimmten Grenzen (Art. 42 Abs. 3 RPV, vgl. auch > Erweiterung, > Wiederaufbau).

Neurechtliche landwirtschaftliche Wohnbauten, die in ihrer Substanz erhalten sind, können nichtlandwirtschaftlichem > Wohnen zugeführt werden (Art. 24d Abs. 1 und 3 RPG). Das Gleiche gilt für die als schützenswert anerkannten Gebäude (Art. 24d Abs. 2 und 3 RPG, Art. 39 Abs. 2 RPV, > schützenswerte Bauten). Die Ausdehnung des Wohnteils in den (angebauten) Ökonomieteil ist für altrechtliche Wohnbauten – wie oben er-

wähnt – bis zu den Grenzen von Artikel 42 Absatz 3 RPV möglich (> **Erweiterung**). Für neurechtliche Wohnbauten ist eine solche Ausdehnung nur zulässig, wenn sie für eine zeitgemässe Wohnnutzung unumgänglich ist (Art. 42a Abs. 1 RPV; > **Erweiterung**). Bei schutzwürdigen Bauten bildet in erster Linie der Schutzzweck die Grenze des Erlaubten (Art. 24d Abs. 2 und 3 RPG, Art. 39 Abs. 2 RPV).

In unbewohnten Gebäuden oder Gebäudeteilen sind unter bestimmten Voraussetzungen bauliche Massnahmen für die hobbymässige > **Tierhaltung** durch Bewohner einer nahe gelegenen Wohnbaute zugelassen (Art. 24d Abs. 1^{bis} RPG, > **Hobbylandwirtschaft**).

Zweckänderungsmöglichkeiten sieht Art. 39 RPV in traditionellen, im kantonalen Richtplan bezeichneten, > **Streusiedlungsgebieten** vor.

Für alle Zweckänderungen von Bauten ausserhalb der Bauzonen gelten seit der Revision 2012 die gemeinsamen Bestimmungen von Artikel 43a RPV.

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

Urteil BGer 1C_326/2011 vom 22.3.2012 (Affoltern ZH); Urteil BGer 1C_351/2011 vom 7.3.2012 (Wädenswil ZH); Urteil BGer 1C_72/2009 vom 15.12.2009 (Givrins VD); Umgehung von Artikel 24a: Urteil BGer 1C_28/2011 vom 11.4.2011 (Cham ZG)

ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, Ziff. IV 2.4.3; ARE, Empfehlungen, V: Bewilligungen nach Artikel 24c RPG: Änderungen an zonenwidrig gewordenen Bauten und Anlagen; ARE, Erläuterungen zur Revision der Raumplanungsverordnung vom 4. Juli 2007; ARE, Erläuterungen zur Revision der Raumplanungsverordnung vom 10. Oktober 2012;

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



Samuel Kissling, MLaw, VLP-ASPAN

Überarbeitung auf der Grundlage früherer Übersichten zum Bauen ausserhalb der Bauzonen von Ruedi Muggli und Niklaus Spori.

Literaturauswahl zum Thema

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

Impressum

RAUM & UMWELT, VLP-ASPAN

Materialien zur Raumentwicklung für Mitglieder der Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung, erscheint sechsmal jährlich in deutscher und französischer Sprache

Redaktionelle Verantwortung

Lukas Bühlmann, Direktor VLP-ASPAN

Gestaltung

Ludwig Zeller

Titelbild

VLP-ASPAN (Pferdehaltung im Sand, Kerzers FR)

Druck

Multicolor Print, Baar

Nachdruck von Texten und Bildern

unter Angabe der Quelle erlaubt



VLP-ASPAN 

Schweizerische Vereinigung
für Landesplanung
Sulgenrain 20, CH-3007 Bern
Tel. +41 (0)31 380 76 76
Fax +41 (0)31 380 76 77
info@vlp-aspan.ch
www.vlp-aspan.ch