

# Bauen, umbauen oder umnutzen

**KNACKNÜSSE IM RAUMPLANUNGSRECHT** Für die meisten Bauern sind die Bauvorschriften ein Buch mit sieben Siegeln. Dies trifft insbesondere beim Bauen ausserhalb der Bauzonen zu. Ein wichtiges Kriterium für die Bewilligungspraxis ist dabei die Einstufung, ob es sich um ein landwirtschaftliches Gewerbe nach bürgerlichem Bodenrecht handelt oder nicht.



Hansueli Schaub

Als landwirtschaftlich und damit zonenkonform gelten grundsätzlich sämtliche Bauten und Anlagen, die für die Erzeugung, der Aufbereitung/Verarbeitung, der Lagerung oder dem Verkauf landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Produkte erforderlich sind. Bei letzteren gilt, dass die Produkte in der Region und zu mehr als der Hälfte auf dem Standortbetrieb erzeugt werden.

**Zonenkonform** Ebenfalls landwirtschaftlich zonenkonform sind Bauten und Anlagen für die Energieproduktion aus Biomasse (mit Einschränkungen bei verholzter Biomasse). Unter bestimmten Voraussetzungen ist auch die Pferdehaltung in der Landwirtschaftszone konform (landwirtschaftliches Gewerbe nach BGG, genügende Raufutterbasis, nur Bauten für die Tierhaltung, Haupteinkommen aus Landwirtschaft).

Von innerer Aufstockung wird bei einem überwiegend bodenabhängig geführten Betrieb, dem Bauten und Anlagen für die bodenunabhängige Produktion angegliedert werden, gesprochen. Dabei kann es sich um Tierhaltungen, in denen die Tiere vor allem mit zugekauftem Futter ernährt werden, oder Hors-sol-Gewächshäuser handeln.

## Was sind die Voraussetzungen

Bewilligungen werden nur erteilt, wenn die Baute für die in Frage stehende Bewirtschaftung nötig ist, am vorgesehenen Standort keine überwiegenden Interessen entgegenstehen und der Betrieb voraussichtlich längerfristig bestehen kann. Bauten und Anlagen, die der Freizeitlandwirtschaft dienen, gelten nicht als zonenkonform. Die Kriterien Arbeitsbedarf, Bewirtschaftungsumfang, Eignung der bestehenden Bauten und Einkommen aus der landwirtschaftlichen Tätigkeit (meist: mehr als 10000 Fr. landwirtschaftliches Einkommen pro Jahr) werden regelmässig zur Beurteilung

hinzugezogen ob eine Freizeit- oder eine Nebenerwerbslandwirtschaft vorliegt.

**Wohnbauten** Wohnbauten sind zonenkonform, wenn sie für den landwirtschaftlichen Betrieb unentbehrlich sind, das heisst, wenn die dauernde Anwesenheit der betreffenden Personen auf dem Hof zwingend ist. Dabei wird auf objektive Kriterien abgestellt, die subjektiven Vorstellungen und Wünsche der Gesuchsteller sind nicht massgebend. Als betrieblich unentbehrlich gilt grundsätzlich auch der Wohnbedarf der abtretenden Generation. Hingegen dürfen Wohnbauten nur für landwirtschaftliche Gewerbe nach BGG bewilligt werden. Entsprechend eines Bundesgerichtsentscheides ist für einen Mutterkuhhaltungsbetrieb mit rund 40 GVE und einer Distanz von ca. 250m zum Baugebiet die Wegdistanz zu gering, um entsprechenden Wohnraum als unentbehrlich geltend zu machen.

Am 1. November 2012 ist eine Teilrevision des Raumplanungsrechtes in Kraft gesetzt worden, die auf eine Standesinitiative des Kantons St. Gallen zurückgeht. Bemängelt wurde die Ungleichbehandlung von so genannt altrechtlichen Wohnbauten. «Altrechtlich» bedeutet im raumplanungsrechtlichen Sinn, dass die Baute bereits vor dem 1. Juli 1972 rechtmässig bestanden hat. Neu ist, dass bei altrechtlichen Bauten nicht mehr unterschieden wird, ob es sich um einen aktiven Landwirtschaftsbetrieb handelt oder nicht. Bei altrechtlichen Bauten, welche noch landwirtschaftlich genutzt werden, stellt sich die Frage, ob die Wohnbauten unter dem Titel der Zonenkonformität

**Zonenkonform Bauen in der Landwirtschaftszone hängt von Bewilligungen ab.**



Tabelle: **Übersicht Anwendungsbereiche des Raumplanungsgesetzes**

Wohnen		Arbeiten			Übriges		
landwirtschaftlich zonenkonform	nicht landwirtschaftlich zonenfremd *	landwirtschaftlich zonenkonform	nicht landwirtschaftlich zonenfremd *	Energieerzeugung zonenkonform	zonenfremd *		
<b>Wohnbauten</b> Art. 16a, Abs. 1, RPG Art. 34, Abs. 3, RPV	<b>Neu-, Um-, An- und Aufbauten von bestehenden altrechtlichen Wohnbauten</b> <i>(vor 1.7.1972 erstellt)</i> Art. 24c, RPG Art. 41, 42, 43a, RPV	<b>Bauten/Anlagen für die bodenabhängige Bewirtschaftung, Aufbereitung, Lagerung oder Verkauf landwirtschaftlicher und gartenbaulicher Produkte</b> Art. 16a, Abs. 1+2, RPG Art. 34, Abs. 1+2, RPV Art. 35, RPV	<b>Zweckänderung von Bauten/Anlagen ohne bauliche Massnahmen</b> Art. 24a, RPG	<b>Bauten/Anlagen für die Energiegewinnung aus Biomassen</b> Art. 16a, Abs. 1, RPG	<b>Bauten/Anlagen mit positiver oder negativer Standortgebundenheit</b> Art. 24, RPG		
			<b>Umbauten für Nebenbetrieb ohne engem sachlichen Bezug zur Landwirtschaft</b> Art. 24b, RPG Art. 40, Abs. 1, 2+5, RPV			<b>Solar- und Photovoltaikanlagen</b> Art. 18a, RPG	<b>Bauten/Anlagen für die hobbymässige Tierhaltung</b> Art. 24d, Abs. 1 <sup>bis</sup> , RPV Art. 42b+42c, RPV
			<b>Umbauten für Nebenbetrieb mit engem sachlichem Bezug zur Landwirtschaft</b> Art. 24b, RPG Art. 40, Abs. 1, 3, 4+5, RPV			<b>Windenergieanlagen</b> Art. 16a, Abs. 1, RPG Art. 34, Abs 1, RPV	<b>Zweckänderung von anerkannten schützenswerten Bauten/Anlagen</b> Art. 24d, Abs. 2, RPG Art. 39, Abs. 2+3, RPV
	<b>Umbauten und Umnutzung von bestehenden neurechtlichen zonenfremden Bauten</b> <i>(nach dem 1.7.1972 erstellte Bauten, deren landwirtschaftliche Nutzung nach der Erstellung weggefallen ist)</i> Art. 24d, Abs. 1+3, RPG Art. 42a + 43a, RPV	<b>Bauten/Anlagen für die innere Aufstockung</b> <i>(bodenunabhängige Tierhaltung und bodenunabhängigem Gemüse- oder Gartenau)</i> Art. 16a, Abs. 2, RPG Art. 36+37, RPV	<b>Umbauten für Nebenbetrieb mit engem sachlichem Bezug zur Landwirtschaft</b> Art. 24b, RPG Art. 40, Abs. 1, 3, 4+5, RPV	<b>Bauten/Anlagen in Streusiedlungsgebieten</b> Art. 24 lit. a RPG Art. 39, Abs. 1+3, RPV			
		<b>Bauten/Anlagen für bodenunabhängige Produktion</b> <i>(Spezial-Landwirtschaftszone)</i> Art. 16a, Abs. 3, RPG Art. 38, RPV	<b>Um-, An- und Aufbauten von bestehenden zonenfremden Gewerbebauten</b> <i>(vor 1.1.1980 rechtmässig erstellt, geändert oder seither eingezont)</i> Art. 37a, RPG Art. 43+43a, RPV				

\* Ausnahmegewilligung

oder auf dem Ausnahmeweg (Besitzstand altrechtlicher Wohnbauten) beantragt werden sollen. Die Anwendung des Besitzstandes hat den Vorteil, dass der bei zonenkonformen Wohnbauten erforderliche Bedarfsnachweis wegfällt (Überwachungsfunktion, Distanz zu Bauzone, Betriebsnachfolge, Nachweis längerfristige Existenzfähigkeit, Grundbuchanmerkungen). Der Nachteil ist, dass Erweiterungen ausserhalb der bestehenden Gebäudehülle kaum mehr möglich sind und die Erweiterung in Prozenten und teilweise auch in m<sup>2</sup> begrenzt ist.

Wohnbauten von Landwirtschaftsbetrieben, die nach dem 1. Juli 1972 baubewilligt oder erstellt wurden, gelten als so genannt neuerechtlich. Wurde seit der Erstellung der Wohnbaute die landwirtschaftliche Tätigkeit soweit reduziert, dass der Betrieb kein landwirtschaftliches Gewerbe nach BGGB mehr darstellt

oder die geforderte Überwachungspflicht nicht mehr gegeben ist, so fallen bauliche Massnahmen am Wohnbau unter diesen Rechtstitel. Dies bedeutet, dass grundsätzlich keine Erweiterungen des Wohnraumes, weder innerhalb noch ausserhalb des Gebäudes, zulässig sind. Erweiterungen sind nur möglich, wenn dies für eine zeitgemässe Wohnnutzung unumgänglich ist. Die Kantone legen die zeitgemässe Wohnnutzung sehr restriktiv aus.

**Zweckänderungen** Zweckänderungen von Bauten oder Anlagen, auch wenn keine baulichen Massnahmen erforderlich sind (Nutzung einer Scheune als Lagerraum für nichtlandwirtschaftliche Waren), sind ebenfalls baubewilligungspflichtig und nur als Ausnahme bewilligungsfähig. Die Bewilligung wird nur erteilt, wenn durch die Zweckänderung keine negativen Auswirkungen auf

Raum, Erschliessung und Umwelt entstehen und sie nach keinem anderen Bundeserlass unzulässig ist (also z.B. nicht Gewässerschutzauflagen zuwiderläuft). Die Kantone wenden diese Ausnahme äusserst zurückhaltend an.

**Nebenbetriebe** Die nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebe sind aufgeteilt in Nebenbetriebe ohne engen sachlichen Bezug zur Landwirtschaft (kleine Schreinerei, kleine mechanische Werkstatt für Landmaschinen) und solche mit engem sachlichem Bezug (Paralandwirtschaft wie Agrotourismus oder sozialtherapeutische Angebote). Um eine solche Ausnahmegewilligung für den nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieb zu erhalten, muss es sich um ein Gewerbe gemäss BGGB handeln. Kleinbetriebe sind von dieser Möglichkeit ausgeschlossen. Er darf nur in jenen Bauten und Anlagen eingerichtet werden, die



**Jetzt anmelden!**  
**Webinar: Durchblick im Raumplanungsrecht**

Im Webinar vom 21. Januar 2014 informiert Hansueli Schaub, Fachverantwortlicher Raumplanung beim schweizerischen Bauernverband, über Knacknüsse im Raumplanungsrecht. Die Teilnehmer können Fragen zum Voraus einreichen. Ein Webinar ist ein Seminar, das im Web stattfindet und bei welchem die Teilnehmer daheim von ihrem Computer aus teilnehmen. Das Webinar findet am 21. Januar 2014 statt und dauert von 19.30 bis ca. 20.00 Uhr. Anmelden via E-Mail an [anna.steindl@ufarevue.ch](mailto:anna.steindl@ufarevue.ch), Betreff Raumplanung. Fragen können mit der Anmeldung zum Voraus eingereicht werden. Der PC muss über einen Lautsprecher verfügen und der Flash Player muss installiert sein. Das Login wird nach der Anmeldung zugestellt. Die Teilnahme ist gratis.

nicht mehr für den bisherigen landwirtschaftlichen Zweck benötigt werden (Neu- und/oder Ersatzbauten sind nicht möglich).

Der nichtlandwirtschaftliche Nebenbetrieb muss innerhalb des Hofbereichs

des landwirtschaftlichen Gewerbes liegen und so beschaffen sein, dass die Bewirtschaftung des Gewerbes gewährleistet bleibt (die landwirtschaftliche Tätigkeit muss im Vordergrund bleiben). Auch muss der Hofcharakter im We-

**Agrotourismus zählt raumplanerisch gesehen zu den nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieben mit engem sachlichen Bezug zur Landwirtschaft. Um eine Ausnahmegewilligung für einen nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieb zu erhalten, müssen viele Auflagen erfüllt werden.**



sentlichen unverändert bleiben und muss die gleichen gewerbepolizeilichen, umweltschutzrechtlichen oder gesundheitspolizeilichen Vorschriften erfüllen, wie ein entsprechender Gewerbebetrieb in der Bauzone.

Bei Ersteren muss das landwirtschaftliche Gewerbe zu seinem Weiterbestand auf das Zusatzeinkommen, das aus dem nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieb erzielt wird, angewiesen sein (Nachweis mittels Betriebskonzept). Er darf nur vom Bewirtschafter des landwirtschaftlichen Gewerbes geführt werden (Betriebsleiter oder Ehefrau müssen die notwendigen fachlichen Qualifikationen haben). Es dürfen keine Personen angestellt werden, die überwiegend für den nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieb tätig sind (ausser Anstellungen für zeitlich befristete Arbeitseinsätze). Für die Errichtung ist höchstens eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Erschliessung möglich. Der Errichtung dürfen keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

**Paralandwirtschaft** Bei der Paralandwirtschaft dürfen die Gebäude umgenutzt und auch erweitert werden (max. 100m<sup>2</sup>). Die Bedingung des «Wirtschaftlich-Angewiesenseins» gilt für diese Art Nebenbetrieb nicht. Auch bei den Arbeitskräften gilt, dass der Betriebsleiter und seine Familie den überwiegenden Teil der Arbeit erledigen müssen. Um diese beiden letzten Punkte prüfen zu können, verlangen die Behörden regelmässig ein Konzept über die paralandwirtschaftliche Tätigkeit.

Die Bewilligung fällt für den Nebenbetrieb dahin, sobald die Bewilligungsvoraussetzungen nicht mehr erfüllt sind (Aufgabe der landwirtschaftlichen Tätigkeit, Nebenbetrieb nicht mehr durch Bewirtschafter geführt). ■

**Autor** Hansueli Schaub ist Fachverantwortlicher Raumplanung beim schweizerischen Bauernverband. SBV Agriexpert, Laurstrasse 10, 5201 Brugg. Auskunftstelefon Agriexpert ☎ 056 462 52 71

**INFOBOX**

[www.ufarevue.ch](http://www.ufarevue.ch)

1 · 14