

Raumplanung, was man wissen muss!

RAUMPLANUNG UND BAUEN Raumplanerisch ist zu unterscheiden zwischen Bauzone und Nichtbauzone. Im Raumplanungsartikel 75 der Bundesverfassung sind zudem der Schutz von Boden, Luft, Wasser, Wald und Landschaft festgehalten.

**Soll ein
neuer Stall
entstehen,
muss man die
Raumplanung
verstehen.**

**Oft werden
Gesuche
abgelehnt,
weil nicht
stimmig
argumentiert
wird.**



Rechtserlasse beim Bauen

Raumplanungsgesetz

Tierschutzgesetz und -verordnung

Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht

Gewässerschutzgesetz und -verordnung

Direktzahlungs- verordnung

Luftreinhalte- verordnung

Umweltschutzgesetz

Landwirtschaftliche Begriffsverordnung

Dies hat zur Folge, dass bei einem Baugesuch nicht nur die raumplanerischen Rahmenbedingungen überprüft werden und einzuhalten sind, sondern auch weitere Rechtserlasse zu beachten sind. Dass bei dieser Dichte von einzuhaltenen Ordnungen der Bauer und Bauherr überfordert sein kann, erstaunt deshalb wenig.

Auch bestehen für Bauten auf Landwirtschaftsland meist keine eindeutigen Masszahlen, wie Ausnützungsziffer oder maximale Gebäudehöhe. Die Dimension eines Gebäudes richtet sich nach dem tatsächlichen Bedarf und beinhaltet Ermessensspielraum. Damit dieser Spielraum genutzt werden kann, muss der Bedarf mit korrekten Begründungen glaubhaft gemacht werden können.

Baubewilligungspflicht Grundsätzlich unterstehen sämtliche bauli-

Baugesuchsvorbereitung

- Was soll gebaut werden?
- Unter welchen Rechtstitel fällt mein Bauvorhaben?
- Welche rechtlichen Rahmenbedingungen gelten?
- Ist meine Argumentation stimmig?
- Soll ich vorgängig die Nachbarn informieren?
- Ist das Baugesuch vollständig, stimmig, Pläne verständlich und in genügender Anzahl?

chen Massnahmen oder Nutzungsänderungen der Baubewilligungspflicht. Dazu gehören regelmässig auch bauliche Anpassungen in Gebäuden, die von aussen nicht erkennbar oder ersichtlich sind. Ja, selbst die Zweckänderung an Gebäuden und Grundstücken kann ei-

ner Baubewilligung bedürfen! Letztere insbesondere dann, wenn die neue Nutzung Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt zeitigt (mehr Verkehr, Lärm, Geruch, verändertes Landschaftsbild). Auch haben einzelne Kantone bestimmte Bauten ausserhalb von Schutzzonen von der Baubewilligungspflicht befreit.

Planung Was machen, wenn die Familie wächst und der Wohnraum knapp wird? Was planen bei Neuerungen von Tier- und Gewässerschutzvorschriften? Wie ändern, wenn man den Betrieb aufstocken will, den Stall vergrössern oder alte Gebäude einer neuen Nutzung zuführen möchte? Nicht immer können alle Vorhaben auf einmal reali-

Landwirtschafts- gesetz



Kantonale und Kommunale Bauordnungen

sirt werden. Der Bauer muss sich somit gut überlegen, welches Ziel erreicht werden soll und kann. Bei grösseren Bauvorhaben wird der Betriebsleiter mit einem Betriebskonzept die geplante Entwicklung aufzeigen und die Realisierbarkeit prüfen. Dieses Konzept soll den gewünschten Endzustand aufgrund der heutigen Kenntnisse und betrieblichen Faktorausstattung darstellen. Das Betriebskonzept muss einen Zeithorizont von 15 bis 20 Jahren abdecken, um Fehlinvestitionen und konzeptlose Investitionen zu vermeiden. Die lange Zeitdauer ist durch die lange Nutzungsdauer der Gebäude und die Amortisation des Fremdkapitals bedingt.

Aus seinem Konzept heraus entsteht eine erste Projektidee, die mit einem

Architekten ausgearbeitet wird. Dabei lohnt es sich, einen Planer mit fundierten Kenntnissen im landwirtschaftlichen Bauen beizuziehen. Vor allem im Stallbau wirken sich Fehler in der Planung negativ auf den täglichen Arbeitsablauf, das Herdenmanagement oder das Stallklima aus. Nachträgliche Korrekturen sind aufwändig, kostspielig und nervenaufreibend. Meistens bleibt ein Flickwerk zurück. Es braucht für ein gutes Projekt viele Betriebsbesichtigungen, eingehende Diskussionen und häufig mehrere Projektvarianten. Wer genau weiss, was er umsetzen will, kann allerdings die Planungskosten tiefer halten.

Baugesuchungsverfahren Der Ablauf des Baugesuchungsverfahrens ist in den meisten Kantonen so festgelegt, dass die Baueingabe bei der Gemeinde erfolgt (*Grafik*). Nach einer ersten Prüfung leitet die Gemeinde das Gesuch an die kantonalen Stellen weiter. Teilweise gleichzeitig oder dann im Anschluss erfolgt die öffentliche Auflage mit Einsprachefrist (in der Regel 20 Tage). Bei Einsprachen erfolgt eine Einspracheverhandlung. Nach Vorliegen des kantonalen Entscheides wird durch die Gemeinde der Baubewilligungsentscheid gefällt. Gegen diesen kann Beschwerde (Rekurs) geführt werden. Erst nach ungenutztem Ablauf dieser meist 30-tägigen Frist tritt die Baubewilligung in Rechtskraft. Mit dem Bau darf erst anschliessend begonnen werden!

Wichtig nach Erhalt der Baubewilligung ist, die Bewilligungsvoraussetzungen und Auflagen genau zu prüfen. Sofern der Bewilligungsempfänger mit dem Entscheid oder den Auflagen nicht einverstanden ist, sind die Rechtsmittel zu prüfen und die in der Rechtsmittelbelehrung aufgeführten Fristen genau einzuhalten (Nachweis mit Kopie des Zustellkuverts erforderlich). Die rasche Orientierung des Beraters oder Anwalts ist in diesen Fällen äusserst wichtig.

Was ist zulässig? Viele kantonale Verwaltungen stellen die Richtlinien

oder Vollzugshilfen zum Bauen ausserhalb der Bauzonen als Download auf ihre Internetseiten. In diesen sind die Bewilligungsvoraussetzungen, allfällige Auflagen und Bewilligungsgrössen (beim Wohnraum) dargelegt. Die Details, respektive die spezifische Auslegung, kennt jedoch oft nur der versierte Fachmann oder die beurteilende Behörde selbst.

Gemäss den Bestimmungen im Raumplanungsgesetz und der -verordnung sind all jene Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone zonenkonform, die für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau notwendig sind und die der boden-

Innere Aufstockung – und darüber hinaus

Als innere Aufstockungen im raumplanungsrechtlichen Sinn werden eine Tierhaltung bezeichnet, für die das Futter nicht auf dem eigenen Betrieb produziert wird oder eine Pflanzenproduktion beurteilt, bei der die Pflanzen nicht im gewachsenen Boden wurzeln (Hors-sol-Produktion). Bis zu einer bestimmten Grenze ist diese bodenunabhängige Produktion auch in der Landwirtschaftszone zulässig. Wird die jeweilige Grenze unterschritten, so erfordert dies die Ausscheidung einer speziellen Zone. Zur Ausscheidung einer solchen Spezial-Landwirtschaftszone ist ein Planungsverfahren durchzuführen (je nach Kanton: Umzonung, Gestaltungsplanverfahren, Überbauungsordnung). Dieses Verfahren erfordert in der Regel einen Gemeindeversammlungsbeschluss und eine kantonale Genehmigung.

abhängigen, gewinn- und ertragsorientierten Produktion verwertbarer Erzeugnisse aus Pflanzenbau und Nutztierhaltung sowie der Bewirtschaftung naturnaher Flächen dienen. Zudem sind Bauten für die Aufbereitung, Lagerung und den Verkauf von landwirtschaftlichen Produkten sowie gemeinschaftliche Stallbauten (Vertrag noch 10 Jahre Laufdauer) zulässig. Seit der Revision im Jahr 2007 sind zudem Anlagen zur Gewinnung von Energie aus Biomasse sowie Solaranlagen zonenkonform.

Aufgrund verschiedener agrarpolitischer Lenkungsmaßnahmen (Höchsttierbestand) und des Prinzips des Nachweises der Betriebsnotwendigkeit (Raumplanungsgesetz) werden die Raumprogramme von den Behörden einer Prüfung unterzogen. Es dürfen keine unbegründeten Raumreserven eingeplant und realisiert werden. Die Begründung für die Raumprogramme ergibt sich vor allem aus der Betriebsgrösse, der Betriebsart und der vorhandenen Produktionsrechte. Zur Ermittlung der Raumprogramme dienen gewässerschützerische Vorgaben (Gülle-/Mistlagervolumen, kantonale Formulare), Tierschutzgesetz und Ethoprogramme oder Labelvorgaben, Richtlinien der Forschungsanstalten (Agroscope Reckenholz Tänikon ART) und weitere. Es erscheint auch wirtschaftlich wenig sinnvoll, Raumkapazitäten zu planen und zu realisieren, welche keinen betriebswirtschaftlichen Erfolg versprechen (zum Beispiel teure Kuhplätze für die Produktion von Milch zur Mehrmengenproduktion). Wichtiger ist, kostengünstige Erweiterungsoptionen offen zu halten oder entsprechende Vorverträge für die Mehrproduktion vorzuweisen.

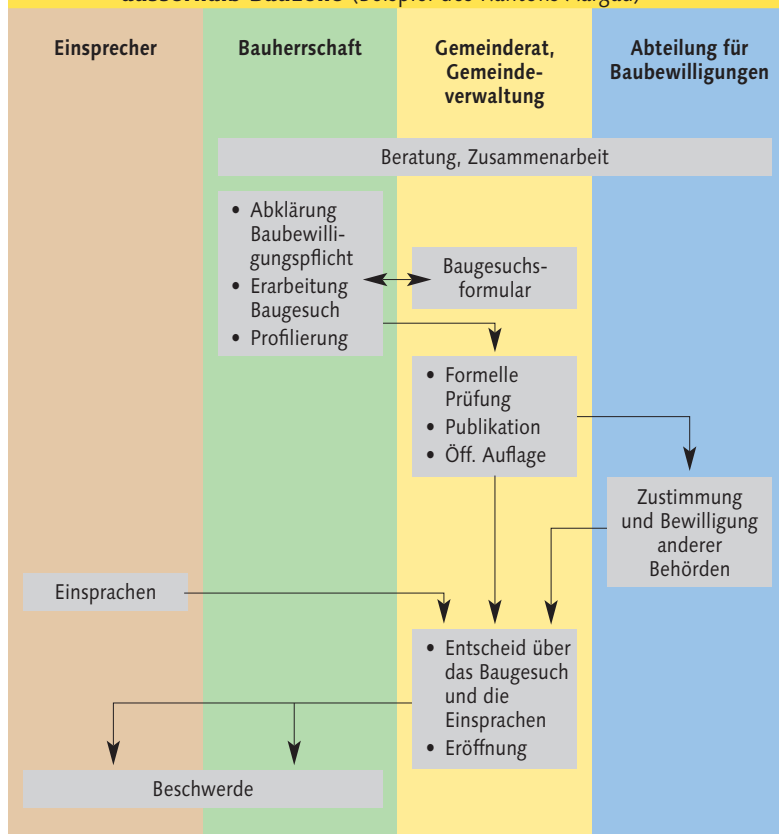
Schlafen im Stroh und Co.

Agrotouristische Angebote wie Ferien auf dem Bauernhof, Schlafen im Stroh, Besenbeizli, Camping à la ferme erfreuen sich immer mehr Beliebtheit. Raumplanerisch sind sie allerdings nur als Ausnahme



bewilligungsfähig und haben verschiedene Rahmenbedingungen einzuhalten. So können sie nur auf landwirtschaftlichen Gewerben nach bauerlichem Bodenrecht, nur in unmittelbarer Hofnähe, vorab in bestehenden Gebäuden (Erweiterung um maximal 100 m² möglich) eingerichtet werden und dieser Nebenbetrieb ist vom Betriebsleiter oder dessen Lebenspartnerin zu führen. Meist muss detailliert dargelegt werden, mit wie vielen Übernachtungen zu rechnen ist, wie die Anbindung an das touristische Angebot der Region erfolgt, wie die Öffnungszeiten und das Angebot vorgesehen sind usw. Dies interessiert meist auch die Nachbarn, die von zusätzlichem Verkehr, nächtlichem Lärm, nicht mehr passierbaren Hof- und Feldzufahrten wegen parkierten Autos beeinträchtigt werden. Weiter sind bei diesen Angeboten auch brandschutz-, lebensmittelhygiene- und wirtschaftsrechtliche sowie versicherungstechnische Aspekte respektive Auflagen zu berücksichtigen.

Grafik: **Ablaufschema Baugesuchsverfahren Bauvorhaben ausserhalb Bauzone** (Beispiel des Kantons Aargau)



Der Betrieb soll mit dem Vorhaben längerfristig bestehen können. Bei grösseren Projekten wird zur Beurteilung dieses Kriteriums immer häufiger ein Betriebskonzept (Businessplan) verlangt, allenfalls sogar der Nachweis der Tragbarkeit. Die Gewinn- und Ertragsorientierung sowie der Nachweis der längerfristigen Existenzfähigkeit, der Bewirtschaftungsumfang, die Direktzahlungsberechtigung oder das Fachwissen stellen Indizien zur Unterscheidung von Freizeit- und Nebenerwerbslandwirtschaft dar. Die Grenze wird denn auch von Kanton zu Kanton verschieden ausgelegt. Freizeitlandwirte sind nicht berechtigt Neubauten zu erstellen. Nebenerwerbslandwirte können hingegen betriebsnotwendige Ökonomiegebäude neu erstellen oder alte ersetzen. Wohnraum oder nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe wie zum Beispiel agrotouristische Angebote setzen ein landwirtschaftliches Gewerbe nach bauerlichem Bodenrecht (1 Standardarbeitskraft SAK, kantonale Ausnahmen!) voraus, weshalb Nebenerwerbsbetriebe regelmässig keine Baubewilligung für solche Vorhaben erhalten.

Seit dem Bundesgerichtsentscheid 1.C 67/2007, wonach ein Mutterkuhhaltungsbetrieb keiner zwingenden Überwachung bedarf, sind die Anforderungen an die Erstellung von Wohnraum zu einem Landwirtschaftsbetrieb erhöht worden. Verschiedene Kantone bejahen die Betriebsnotwendigkeit und damit die Baubewilligungsfähigkeit von Wohnraum nur noch auf Milchvieh-, Schweinezucht- und allenfalls Legehenbetrieben, die zudem eine genügende Distanz zur nächsten Wohnzone aufweisen müssen. ■

Autor Hansueli Schaub, Schweizerischer Bauernverband, Treuhand und Schätzungen.

Layout, Bilder: Layout: AMW, UFA-Revue, L. Collet Grangeneuve

Informationen Die Abteilung Treuhand und Schätzungen des schweizerischen Bauernverbands berät Bauherren bei der Baugesuchsvorbereitung und begleitet sie im Baugesuchsverfahren. Ein Anruf unter ☎ 056 462 51 11 oder eine E-Mail an info@sbv-treuhand.ch

INFOBOX

www.ufarevue.ch

9 · 10