

Umnutzung ohne bauliche Massnahmen

Jeder Fall ein Einzelfall

Es gibt viele Gründe, weshalb landwirtschaftliche Ökonomiebauten ausserhalb der Bauzonen für ihren ursprünglichen Zweck nicht mehr benötigt und neu genutzt werden. Auch Gelände und Anlagen können zusätzlichen Zwecken dienen. Im Einzelfall macht es Sinn, eine Bewilligung oder eine Zonenplanänderung anzustreben.



Jürg
Weber

Noch immer sind sich viele Eigentümer von Liegenschaften nicht bewusst, dass zumindest seit Inkrafttreten des Raumplanungsgesetzes (RPG) am 1. Juli 1980 in der ganzen Schweiz auch Umnutzungen innerhalb eines Gebäudes bewilligungspflichtig sind. Gleiches gilt auch bei einer erweiterten Nutzung von Grundstücken und Anlagen ausserhalb der Bauzone. Der massgebende Artikel 24 a des Raumplanungsgesetzes (RPG) über die «Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen ausserhalb der Bauzonen» ist erst im Rahmen der Teilrevision 1998 eingefügt worden und ermöglicht eine erleichterte Ausnahmegewilligung. Aus dem Wortlaut ergeben sich die Randbedingungen, welche erfüllt sein müssen, um für eine Umnutzung eine Bewilligung unter diesem Titel zu erhalten (siehe Infobox). Dabei ist ein spezielles Augenmerk auf die Auswirkungen zu legen, die bei einer Umnutzung entstehen können. Aktive Landwirtschaftsbetriebe sind für Nutzungen, welche als zonenkonform eingestuft werden, nicht auf

eine Bewilligung nach Artikel 24 a angewiesen. Ebenso wenig betroffen sind landwirtschaftliche Nebenbetriebe, die nach einem anderen Ausnahmetitel mit baulichen Massnahmen bewilligt werden können. Unter diesem Rechtstitel können umgenutzte Gebäude oder Teile davon nicht als Ersatzneubau geltend gemacht werden.

Aktuelle Situation ist entscheidend

Die Anforderung, dass keine neuen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt entstehen dürfen, erweist sich in der Praxis in vielen Fällen als sehr hohe Hürde. Wie die nachfolgenden Beispiele aufzeigen, kann aufgrund dieser Randbedingung keine generelle Aussage gemacht werden, was alles zulässig ist. Vielmehr muss die aktuelle Situation der bestehenden Bauten im Einzelfall mitberücksichtigt werden. Dabei ist zu klären, ob das Objekt mit einem Wohnhaus zusammengebaut ist, sich freistehend beim Betrieb, abseits an einem Feldweg oder direkt an einer Kantonsstrasse befindet und entsprechend gut oder schlecht erschlossen ist. Generell kann nur umschrieben werden, welche Nutzungen für eine solche Bewilligung in etwa in Frage kommen und welche ausgeschlossen sind, weil diese in jeder örtlichen Situation erhebliche Auswirkungen haben oder aufgrund anderer Erlasse in jedem Fall bauliche Massnahmen nach sich ziehen würden.

«Stille Lager» meist unproblematisch

Aufgrund des Strukturwandels und der notwendigen Rationalisierung auf Landwirtschaftsbetrieben wurden und werden je nach Landesregion und den dort ortsüblichen Bauweisen, freistehende oder unter einem grossen gemeinsamen Dach mit dem Wohnhaus zusammengebaute Ställe und Scheunen für die Landwirtschaft nicht mehr benötigt. Meist sind diese Gebäude mit grossen Toren ausgerüstet und haben unter dem Giebel viel flexibel nutzbares Volumen. Ein klassisches Beispiel für eine naheliegende Zweckänderung ohne bauliche Massnahmen und Investitionen ist

«Die Anforderung, dass keine neuen Auswirkungen entstehen dürfen, erweist sich als sehr hohe Hürde»

Jürg Weber

daher die Nutzung einer Scheune durch Private, Vereine oder durch Gewerbebetriebe als Materiallagerraum oder als Fahrzeugeinstellraum.

Meist unproblematisch sind also sogenannte «stille Lager», in denen selten bewegte Fahrzeuge (Wohnwagen, Boote) oder selten benötigtes Vereinsmaterial abgestellt werden, wie beispielsweise das einer Fastnachtsclique oder eines Schützenvereins. Auch Veranstaltungseinrichtungen wie Festbankgarnituren oder Abspergitter gehören zu dieser Kategorie. Diese Nutzungen benötigen meistens auch keine Brandschutzmassnahmen und sollten daher vielerorts möglich sein.

Auch Lager für Unternehmen des Baugewerbes für Gerüstmaterial,

Rechtsgrundlage (RPG)

Art. 24 a Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen ausserhalb der Bauzonen

- 1 Erfordert die Änderung des Zwecks einer Baute oder Anlage ausserhalb der Bauzonen keine baulichen Massnahmen im Sinne von Artikel 22 Absatz 1, so ist die Bewilligung zu erteilen, wenn:
 - a. dadurch keine neuen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt entstehen; und
 - b. sie nach keinem anderen Bundeserlass unzulässig ist.
- 2 Die Ausnahmegewilligung ist unter dem Vorbehalt zu erteilen, dass bei veränderten Verhältnissen von Amtes wegen neu verfügt wird.

Beispiele aus der Praxis

Beispiel 1: Das Bundesgericht hat im Kanton Zug (BGE 1C 254/2009) eine Bewilligung für einen Hundesausbildungsplatz aufgehoben, da es nicht massgebend ist, ob erhebliche oder bloss geringfügige Auswirkungen auf Erschliessung und Umwelt entstehen, eine Bewilligung nach Art. 24a RPG falle bei neuen Auswirkungen grundsätzlich ausser Betracht.

Beispiel 2: Beim von einer Flugschule benutzten Landeplatz im Kanton Schwyz (BGE 119 Ib 222) wies das Bundesgericht eine unter Art. 24a RPG erteilte Bewilligung an die Vorinstanz zurück, da ein Umwelteinfluss auf das direkt angrenzende Naturschutzgebiet (mit planungsrechtlicher Schutzverordnung) nicht verneint werden könne. Der angrenzende Landeplatz war in der Schutzverordnung bereits informativ erwähnt und die Zu- und Wegfahrten zum Landeplatz widersprächen dem angrenzenden Schutz und zudem handle es sich ebenfalls um eine neue Auswirkung.

Spezialteile oder Reservemaschinen sind denkbar, wenn der Lagerort nicht den Hauptumschlagplatz darstellt, sondern nur das in Spitzenzeiten oder bei Spezialaufträgen benötigte Material umfassen soll. Je nach Material und Menge zum Beispiel bei einem Pneu-Lager und bei Maschinen und Fahrzeugen mit Motoren können aber notwendige Brandschutzmassnahmen ebenso wie die Entstehung von erheblichem Mehrverkehr oder Lärm eine Bewilligung verhindern.

Kantone haben viel Spielraum

Ganz sicher ausgeschlossen ist die Schaffung eines eigentlichen Betriebsstandortes für einen Gewerbebetrieb, auch wenn dadurch keine baulichen Massnahmen erforderlich sind. Bereits mit aktiver Lagerbewirtschaftung und der Einrichtung von Arbeitsplätzen müsste mit relevantem, zusätzlichem Verkehr gerechnet werden, was Auswirkungen auf die

Umwelt und eventuell auf die Erschliessung mit sich zieht. Für gesetzeskonforme Arbeitsplätze müssten zudem wohl meist auch bauliche Massnahmen ergriffen werden in Bezug auf die Sicherheit und sanitären Anlagen.

Obwohl es sich um einen Artikel des Bundesrechts handelt, zeigen diese Ausführungen, dass die kantonalen Raumplanungsbehörden in der Praxis aufgrund der Auswirkungen auf Umwelt und Erschliessung einen erheblichen Ermessensspielraum haben. Verschiedene Kantone haben zu den Themen «Bauen ausserhalb der Bauzone allgemein» und «Umnutzung ohne bauliche Massnahmen» Merkblätter oder Wegleitungen auf ihrer Website aufgeschaltet, welche weitere Hinweise zur kantonalen Praxis geben. Aufgrund neuer Bundesgerichtsentscheide im Zusammenhang mit Umnutzungen dieser Art, müssen die Behörden ihre Praxis zudem laufend überprüfen.

Nutzung von Grundstücken für Anlagen

Nicht nur Gebäude können zu nichtlandwirtschaftlichen Zwecken umgenutzt werden, sondern auch unbebaute Grundstücke kommen eventuell für Bewilligungen ohne bauliche Massnahmen in Frage. Beispiele dafür sind Landeplätze für Hängegleiter oder Hundesausbildungsplätze. Auch für solche Zwecke kann eine Bewilligungspflicht gegeben sein, wenn diese Anlagen regelmässig genutzt werden.

Die Beispiele zeigen auf, dass es auch bei einer Einrichtung ohne bauliche Massnahmen im Einzelfall vorteilhafter sein kann, eine Zonenplanänderung oder eine Bewilligung nach Art. 24 RPG (positiv oder negativ standortgebunden) zu prüfen oder anzustreben. In jedem Fall empfiehlt es sich, vor der Einrichtung solcher Anlagen und vor der Einreichung eines Baugesuches einen diesbezüglich erfahrenen Berater beizuziehen. ■

Sicher gelandet: Ob bei einer regelmässigen Nutzung eine Weide als Landeplatz in Frage kommt, ist von den Auswirkungen auf die Umwelt und die Erschliessung abhängig. Bild: Flugschule Winwings



Autor

Jürg Weber, Sachverständiger
Bewertung & Recht bei Agriexpert,
Laurstrasse 10, 5201 Brugg