

Ruine oder Garage – Was gehört in die Landwirtschaftszone und was nicht?

Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet

Der Leserschaft werden die Voraussetzungen, unter denen einer Baute in der Landwirtschaftszone die Baubewilligung erteilt werden kann, weitgehend bekannt sein. Das wesentlichste Element stellt die Zonenkonformität dar. Nach der Raumplanungsgesetzgebung des Bundes gilt eine Baute oder Anlage in der Landwirtschaftszone grundsätzlich nur dann als zonenkonform, wenn sie der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder dem produzierenden Gartenbau dient. Dies umfasst auch den für den Bauernbetrieb notwendigen Wohnbedarf einschliesslich jenem der abtretenden Generation (Stöckli).

Die Einschränkung entspringt einem fundamentalen Grundgedanken der Schweizer Raumplanung, dass Baugebiet und Nichtbaugebiet konsequent getrennt bleiben sollen. Dadurch bleiben die Bodenpreise in der Landwirtschaftszone tief, wodurch es der Landwirtschaft erleichtert wird, kostendeckend zu produzieren. Andererseits können damit Fruchtfolgefleichen erhalten werden, weshalb das Trennprinzip auch der Versorgungssicher-

heit dient. Schliesslich wirkt der Grundsatz der fortschreitenden Zersiedelung entgegen und sorgt für attraktive Naherholungsräume.

Strenger Massstab für die Beurteilung der Zonenkonformität

Der Grundsatz der Trennung kann dort zum Problem werden, wo eine rein landwirtschaftliche Nutzung einer Baute nicht oder nicht mehr sinnvoll möglich ist. So musste ein Innerschweizer Landwirt, der eine Remise umbauen und erweitern wollte, sein Bauprojekt um fast 20 Prozent reduzieren, um die notwendige Baubewilligung zu erhalten. Sein ursprüngliches Ansinnen, neben den landwirtschaftlichen Fahrzeugen des eigenen Betriebes auch noch betriebsfremde Fahrzeuge einzustellen, wurde ihm verweigert. Sowohl das Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz als auch das Bundesgericht stellten sich auf den Standpunkt, dass der Umbau der Remise soweit als zonenkonform zu beurteilen sei, als dass betriebsnotwendige Fahrzeuge und Maschinen eingestellt werden. Nach unserem Dafürhalten schliesst das sowohl betriebsfremde Landwirtschaftsmaschinen (z.B. von

Nachbarn), als auch eigene nichtlandwirtschaftliche Fahrzeuge (z.B. Motorräder) aus; ob diese restriktive Einschränkung Sinn macht, sei vorliegend dahingestellt...

In einem anderen Entscheid wurde der Umbau komplett verweigert. Der Eigentümer einer Scheune wollte diese als Garage sowie Lagerraum für seine Werkzeuge und Materialien benutzen. Hier bestand das Problem darin, dass der Bauherr nicht als Landwirt tätig war und der Lagerraum einem nichtlandwirtschaftlichen Gewerbe gedient hätte. Die Behörden kannten keine Gnade und verweigerten die Baubewilligung. Der Bauherr hatte vergeblich darauf hingewiesen, dass er immerhin Schafe auf seinem Grundstück halte. Dieses Argument half dem Bauherrn deshalb nicht viel, weil er diese Tierhaltung nur als Hobby betrieb: die sog. Freizeitlandwirtschaft entspricht nicht der Landwirtschaft i.S. der Raumplanung!

Die Ausnahmestimmungen des RPG – Bauen ausserhalb des Baugebiets

Das Raumplanungsgesetz sah ursprünglich nur einen Tatbestand vor, bei dem ein Abweichen vom Erfordernis der Zonenkonformität

zulässig war: dort wo der Zweck von Bauten und Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzonen erforderte und dem Bauprojekt keine überwiegenden Interessen gegenüberstehen. Dieser Grundtatbestand wurde 1998 und 2007 durch verschiedene Spezialatbestände erweitert: Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen, nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe (v.a. Agrotourismus), die sog. Besitzstandsgarantie oder die Wohnnutzung nicht mehr benötigter Gebäude.

Die praktische Erfahrung hat bislang gezeigt, dass die Behörden nach wie vor am Grundsatz der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet festhalten und die erwähnten Ausnahmestimmungen nur sehr zurückhaltend gewähren. Erst vor zwei Monaten hat das Bundesgericht in einem Fall aus dem Bündnerland entschieden, dass ein ehemaliger Stall nicht als Wohnbaute genutzt werden dürfe, obwohl der Bau nachweislich bereits seit über 30 Jahren nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden konnte. Weil der Stall immer noch in der Landwirtschaftszone lag, musste die Zonenkonformität verneint werden. Eine Ausnahmestimmungen konnte

ebenfalls nicht erteilt werden, weil der Bauherr selber nicht mehr über ein landwirtschaftliches Gewerbe verfügte.

Ehrlich währt i.d.R. doch am längsten...

Wer in der Landwirtschaftszone eine Baute oder Anlage erstellen will, muss sich oft auf ein längeres Hin und Her mit den kantonalen Behörden einstellen. Auf den Umfang der Baute kommt es dabei nicht unbedingt an, sodass bereits ein improvisierter Parkplatz als bewilligungspflichtige Anlage gilt, wenn er über einen längeren Zeitraum hinweg bestehen soll. Es ist aber davon abzuraten, bewilligungspflichtige bauliche Massnahmen in der Landwirtschaftszone im Geheimen durchzuführen, um sich ein Verfahren zu ersparen, denn in der Regel kommt der Gesetzesverstoss irgendwann doch ans Licht; hierfür kann schon ein vorläufiger Nachbar ausreichen. In diesem Fall drohen nicht nur eine Rückbau- oder Abbruchverfügung, sondern auch Bussgelder (im Kanton Zürich bis zu CHF 50000).

RA lic. iur. Raphael Meyer
Niklaus Rechtsanwälte, Dübendorf