

Bauen in der Landwirtschaftszone: Eine gute Vorbereitung ist die halbe Miete

Im Raumplanungsrecht gilt der sog. Trennungsgrundsatz, wonach Baugebiet und Nichtbaugebiet klar voneinander zu trennen sind. Dies bedeutet jedoch nicht, dass ausserhalb der Bauzone keinerlei Bautätigkeiten stattfinden dürfen. Insbesondere in der Landwirtschaftszone sind Bauten zulässig.



Bautätigkeiten in der Landwirtschaftszone benötigen eine gute Vorbereitung. Bild: ALN, M.A. Senti

Gemäss Bundesgesetz über die Raumplanung (fortan RPG) sollen Landwirtschaftszonen der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis der Schweiz, der Erhaltung der Landschaft, des Erholungsraumes und des ökologischen Ausgleichs dienen. Dementsprechend sind sie von Überbauungen weitgehend freizuhalten. Zu den Landwirtschaftszonen gehört das Land, welches für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau geeignet ist und für die Erfüllung der landwirtschaftlichen Aufgaben benötigt wird.

Entsprechend dem Zweck der Landwirtschaftszonen sind Bauten und Anlagen dann zonenkonform, wenn sie der bodenabhängigen Bewirtschaftung

(landwirtschaftliche Bewirtschaftung/produzierender Gartenbau) oder der inneren Aufstockung dienen. Bauten für den Wohnbedarf sind zonenkonform, wenn sie für den Betrieb eines landwirtschaftlichen Gewerbes im Sinne von Art. 7 BGG (Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht) unentbehrlich sind. Gemäss Bundesgericht ist dies nur dann der Fall, wenn die ständige Anwesenheit des Bewirtschafters auf dem Betrieb erforderlich ist und der Betrieb nicht von einer Bauzone aus bewirtschaftet werden kann, da dieser zu weit entfernt oder nur schwer erreichbar ist. Zu beachten gilt es jedoch Fol-

gendes: Bei zonenkonformen Bauvorhaben in der Bauzone besteht ein Rechtsanspruch auf Erteilung der Bewilligung, sofern alle einschlägigen Vorschriften eingehalten sind (im Wesentlichen: Zonenkonformität, Erschliessung des Landes, Einhalten der technischen Vorschriften von Bund und Kantonen, Art. 22 RPG). Die Entscheidung über die Erteilung der Bewilligung liegt somit nicht im Ermessen der zuständigen Behörde. Etwas schwieriger sieht es für Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone aus: Hier setzt die Erteilung einer Baubewilligung für eine zonenkonforme Baute neben den allge-

«Damit eine Verweigerung der Baubewilligung nicht zur existenziellen Bedrohung wird, sollte bei landwirtschaftlichen Bauvorhaben immer auch an einem Plan B gearbeitet werden.»

meinen Voraussetzungen (Art. 22 RPG) immer den Nachweis der Notwendigkeit (Bedürfnisnachweis) sowie eine Interessenabwägung (keine überwiegenden entgegenstehenden Interessen, Betrieb kann voraussichtlich längerfristig bestehen) voraus (Art. 34 Abs. 4 Raumplanungsverordnung).

Im Rahmen des Bedürfnisnachweises und der Interessenabwägung gilt es etwa, zu belegen, dass das Bauvorhaben den Bedürfnissen des Betriebes angepasst ist, dass die vorgesehene Nutzung in einer bereits vorhandenen Baute nicht tragbar ist und dass keine besseren verfügbaren Standorte in Betracht kommen. Der Bauherr ist somit in seiner Entscheidung bezüglich Grös-

se, Standort usw. stark eingeschränkt. Das bedeutet, dass auch bei Vorliegen sämtlicher einschlägiger Vorschriften kein Anspruch auf Erteilung einer Baubewilligung besteht.

Die Besonderheiten der Landwirtschaftszone geben dem landwirtschaftlichen Baubewilligungsverfahren somit eine politische Note. Hier sind die kommunikativen Fähigkeiten des landwirtschaftlichen Bauherrn besonders gefragt.

Bauvorhaben in der Landwirtschaftszone stellen den Bauherrn insgesamt vor ganz besondere Herausforderungen. Ob eine Baubewilligung erteilt wird, entscheidet sich oft erst nach langwierigen, aufwendigen und riskanten Verfahren. Dies setzt umso mehr eine professionelle Vorbereitung und einen Plan B für den Fall voraus, dass die Bewilligung schlussendlich verweigert wird. ■

Lisa Käser, Juristin/
Anwaltsassistentin
Niklaus Rechtsanwälte
Dübendorf

