



Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone

Was gilt es bei Bauvorhaben in der Landwirtschaftszone zu berücksichtigen?

Wer kennt sie nicht, die positiven und negativen Erfahrungsberichte von bauwilligen Berufskollegen im Zusammenhang mit Bauvorhaben in der Landwirtschaftszone. Der Beratungsdienst befasst sich oft mit Beratungsmandaten rund ums Bauen in der Landwirtschaftszone und kann sich daher auf grosse Erfahrung und reichhaltiges Wissen stützen. Nachfolgend werden daher die wichtigsten, projektspezifischen Voraussetzungen für erfolgreiches Bauen kurz erläutert.

Sobald man ausserhalb des Baugebietes, oftmals handelt es sich in diesem Falle um die Landwirtschaftszone, ein Bauvorhaben realisieren möchte, so ist dies nicht mehr ein Bewilligungsverfahren, welches alleinig über die Gemeinde abgehandelt werden kann. Obschon das Baugesuch beim Bauamt der zuständigen Gemeinde eingereicht werden muss, leitet der Bausekretär dieses zur Stellungnahme und Prüfung an die Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung, Abteilung Raumplanung zuhanden der Fachstelle Landschaft weiter. Dort angelangt wird es sodann im koordinierten Verfahren durch die verschiedenen zuständigen Ämter konsultiert. Das Baugesuch ist letztendlich nur dann bewilligungsfähig, wenn keines der befragten Ämter etwas Grundlegendes dagegen einzuwenden hat. Anhand dieser Komplexität erstaunt es wenig, dass grössere Bauvorhaben nicht bei allen Ämtern Begeisterung auslösen, insbesondere dann nicht, wenn es sich um grössere Tierhaltungsanlagen oder grossvolumige Bauten handelt. In den nachfolgenden Aufsätzen werden die wichtigsten Voraussetzungen für die Bewilligungsfähigkeit einzelner Bauvorhaben in der Landwirtschaftszone kurz erläutert.

Remisen und Lagerhallen

Eine wichtige Voraussetzung betreffend Bewilligungsfähigkeit von Bauten zum Einstellen von landwirtschaftlichen Fahrzeugen und Maschinen ist der betriebliche Bedarfsnachweis. Mit einer detaillierten Inventarliste sämtlicher betriebseigenen Maschinen und Fahrzeuge kann die dafür notwendige Fläche an Remisen ermittelt werden. Davon werden die bestehenden und tatsächlich nutzbaren Flächen abgezogen. Das verbleibende, fehlende Flächenangebot kann im Bagesuch zur Geltung gebracht werden. Im Weiteren sollte sich die Remise gut ins Landschaftsbild integrieren lassen, idealerweise werden diese im Hofzentrum angeordnet bzw. angrenzend zu bestehenden Bauten erstellt. Von der Materialisierung her werden seitens der Bewilligungsbehörden klar Holzbauten mit Holzverschalung empfohlen.

In Ausnahmesituationen im Sinne eines Härtefalles können neuerdings Rundbogenzelte für das Einstellen von Maschinen befristet bewilligt werden. Diese müssen sich jedoch den auf dem Betriebszentrum vorhandenen Gebäuden klar unterordnen. Im Weiteren gilt es generell für die Bewilligungsfähigkeit von Bauten in der Landwirtschaftszone zu berücksichtigen, dass...

– der Betrieb mindestens 0,66 SAK aufweist.



Ein Verkaufskiosk im Sinne einer Fahrnisbaute benötigt ebenfalls eine Baubewilligung. Bild: Lukas Baur

– der Betrieb längerfristig existieren kann, sprich der Baugesuchsteller jünger als 55-jährig ist.

Verkaufskiosk

Die Verarbeitung sowie der Verkauf von hofeigenen Produkten kann eine lukrative Einkommensquelle darstellen. Dies insbesondere an guter Verkehrslage und oder mit exklusivem Produktsortiment sowie entsprechendem Marketing. Aus der strengen Sicht der Raumplanung können jedoch Verkaufskioske in der Landwirtschaftszone nur auf dem Betriebszentrum bewilligt werden. Mobile Verkaufsstände auf Rändern, sogenannte Fahrnisbauten, welche dauerhaft an einem Standort platziert sind, bedürfen ebenfalls einer Baubewilligung.

Innere Aufstockung mit Geflügel oder Schweinen

Eine Stallbaute grösseren Ausmasses für Geflügel- oder Schweinehaltung verlangt in der heutigen Zeit eine umsichtige und professionelle Vorgehensweise. Denn nur, wer im Vorfeld alles minutiös und fein säuberlich abklärt, kann sein Bauvorhaben zur raumplanerischer Bewilligungsfähigkeit heranreifen lassen. Die nachfolgenden Schritte sind zwingend zu beachten.

Standortwahl für grosse Tierhaltungsanlagen

Als eine der grössten Herausforderungen in unserem Kantonsgebiet zeigt sich immer wieder die Findung des optimalen Standortes für eine grosse Stallbaute. Im Idealfall befindet sich diese neben bestehenden grösseren Bauten, wie beispielsweise dies bei einem bestehenden Betriebszentrum der Fall ist. Es kommt aber durchaus vor, dass wegen Einhaltung der Geruchsmindestabstände das angestammte Betriebszentrum zu nahe ans Siedlungsgebiet bzw. an eine Nachbarschaftsliegenschaft grenzt und daher als Standort nicht bewilligt werden kann. Das Neubauprojekt nun alternativ genügend weit entfernt in die offene Geländekammer zu bauen, ist wegen der Zersiedelung und zum Schutze von unüberbauten offenen Landschaften praktisch nicht mehr bewilligungsfähig. Nun sind kreative Lösungsansätze gesucht, indem beispielsweise Land unter Berufskollegen abgetauscht wird oder innert nützlicher Distanz das Projekt sich neben einer bestehenden Baute wie Kläranlagen, Bauten der Armee etc. realisieren lässt.

DB-TS Bilanz

Die Raumplanungsverordnung hält in ihren einschlägigen Bestimmungen fest, dass die Geflügel- und Schweineproduktion zur bodenunabhängigen Produktion zählen und somit nur eingeschränkt in der Landwirtschaftszone bewilligungsfähig sind. Als entscheidendes Kriterium kommt der Deckungsbeitrag (DB) zur Anwendung. Ist der DB der bodenabhängigen Produktion (Pflanzenbau, Raufutterverzehrer) grösser als derjenige aus der Geflügel- und oder Schweineproduktion des Baugesuchstellers, so muss der Betrieb kalkulatorisch mindestens 50 Prozent der TS-Futtergrundlage auf dem eigenen Betrieb produzieren können. Überwiegt jedoch der bodenunabhängige Deckungsbeitrag, so müssen mindestens 70 Prozent der TS-Futtergrundlage betriebs-eigen ausgewiesen werden können.

Sofern die oberwähnten Kriterien alle samt erfüllt werden können, stehen aus raumplanerischer Sicht kaum mehr weitere Hürden im Weg. Gerade bei grösseren Tierställen ist es jedoch

Interview zum Fachteil

Dr. Jürg Niklaus

Jahrgang 1970
Rechtsanwalt in Dübendorf

«Ein erfolgreiches Baubewilligungsverfahren setzt zu Beginn eine umsichtige und professionelle Planungsphase voraus.»



Dr. Jürg Niklaus ist Rechtsanwalt in Dübendorf und praktiziert in der Land- und Ernährungswirtschaft. Er ist seit 2008 IGAS-Geschäftsführer und unterrichtet an der ETH und am Strickhof in den Bereichen Agrarpolitik und Agrarrecht.

geht es um die öffentliche Akzeptanz des Vorhabens. Man braucht heute eine überzeugende Kommunikationsstrategie.

Sie werden häufig bei Bauvorhaben in der Landwirtschaftszone beigezogen. Welche Probleme und Tendenzen stellen Sie fest?

Die gesellschaftlichen Interessenkonflikte im Raum haben sich in den letzten Jahren deutlich verschärft. Der Landwirt oder die Landwirtin muss sich bei einem Bauvorhaben vermehrt rechtfertigen. So muss der betriebliche Bedarf ausgewiesen werden. Auch ist die Standortfrage zentral geworden.

Bei welchen Bauvorhaben empfiehlt sich die fachkundige Beratung durch Experten im Raumplanungsrecht?

Sie empfiehlt sich bei komplexeren Bauvorhaben mit einer gewissen Investitionssumme. Solche Vorhaben dienen der Absicherung der betrieblichen Zukunft. Die Beratung lohnt sich auch bei innovativen Projekten, bei denen sich neue Fragen stellen.

Welche Abklärungen soll ein Bauherr vor der Baueingabe treffen?

Einerseits sollte er sich frühzeitig Klarheit über die rechtlichen Voraussetzungen seines Vorhabens verschaffen. Das betrifft die Zonenkonformität, die Erschliessung sowie zahlreiche technische Fragen. Andererseits

Die anstehende RPG-Revision konfrontiert die Landwirtschaft mit etlichen Änderungen. Welche Auswirkungen haben diese auf Bauvorhaben?

Die besagten Interessenkonflikte werden sich vermehrt im Gesetz niederschlagen. Bauvorhaben werden unter noch grösserem Rechtfertigungsdruck stehen. Der Begriff der Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone definiert die unternehmerischen Spielräume und steht im Zentrum der Debatte. ■

sehr wichtig, dass Nachbarschaft und Gemeindebehörde frühzeitig direkt vom Bauherrn über das geplante Bauvorhaben informiert werden und allfällige Vorbehalte womöglich durch transparente und aufklärende Informationen rechtzeitig ausgeräumt wer-

den können. Potenzielle Gegner, welche mit Einsprachen ein Bauvorhaben um Jahre verzögern oder gar verunmöglichen, können so am wirkungsvollsten besänftigt und von deren Vorhaben abgebracht werden.

■ ZBV, Leiter Beratungsdienst, Lukas Baur



Kommentar der Woche

Zürcher Bauernverband ■ Lagerstrasse 14, 8600 Dübendorf ■ www.zbv.ch

Wildhüter statt Jäger – was soll das?

Am 23. September wird die eine Volksinitiative, welche unter dem harmlosen Titel «Wildhüter statt Jäger» den radikalen Umbau der Jagd zum Ziel hat, zur Abstimmung gelangen. Was wollen die Initianten? Zunächst soll das bewährte Jagdmilizsystem durch eine teure Staatsjagd ersetzt werden. Allerdings sollen die rund 90 vorgesehenen Staatsjäger nicht jagen, sondern in erster Linie dabei zusehen, wie sich der Wildbestand – so die Meinung der Initianten – auf wundersame Weise selber reguliert. Als Beleg für den Erfolg dieser neuen Art der Hege wird jeweils der Kanton Genf zitiert, welcher die Milizjagd 1974 abgeschafft hat. Allerdings haben auch die Genfer die Erfahrung machen müssen, dass das Wild in keinstreier Weise den Ideen der damaligen Initianten folgte, sondern sich munter vermehrte. Das auch, weil die natürli-

«Die Initiative ist abzulehnen.»

chen Fressfeinde für Wildschwein und Co. schlichtweg fehlen. In der Folge sahen und sehen sich die fünf oder sechs Genfer-Staatsjäger dazu gezwungen, pro Jahr verhältnismässig mehr Tiere zur Strecke zu bringen, als das im Kanton Zürich heute durch die rund 1300 Jäger getan wird. Wir können davon ausgehen, dass die Folgen im Kanton Zürich ähnlich wären. Zunehmende Verbiss- und Fegschäden werden der Naturverjüngung und damit den Waldbesitzern zu schaffen machen. Schäden an landwirtschaftlichen Kulturen werden zu noch höheren Ertragsausfällen führen, welche die Landwirte um den Lohn ihrer Mühen bringen.

Das Bestreben, diesen Folgen entgegenzuwirken, wird unweigerlich dazu führen, dass man Wiesen, Äcker und Wälder vermehrt mit Zäunen schützen müsste, was unserer Kulturlandschaft ein anderes – nicht wünschenswertes Gesicht – verleihen würde. Die Initiative leistet der Land- und Forstwirtschaft und auch den Wildtieren einen Bärendienst. Sie wird ein gut funktionierendes System, welches im Interessen aller Akteure ist, zerstören! Sie ist deshalb abzulehnen. ■

Samuel Ramseyer
Leiter Kommunikation
Jagd Zürich

