



Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone

Bauen in der Landwirtschaftszone



Landwirtschaftliche Gebäude sollen in die Umgebung passen. Bild: Amt für Raumentwicklung ARE

Bauen in der Landwirtschaftszone ist oftmals mit Auflagen verbunden. Nachfolgend soll ein Überblick über die Themen landwirtschaftliches Wohnen, Bau von Ökonomiegebäuden und Pferdehaltung gegeben werden.

Um eine Bewilligung für ein Bauvorhaben in der Landwirtschaftszone zu erhalten, ist grundsätzlich der betriebliche Bedarf auszuweisen. Weiter sollen sich die Bauten gut ins Landschaftsbild einfügen.

Landwirtschaftliches Wohnen

Als grundsätzliche Voraussetzung für eine Bewilligung zum Bau von Wohnraum in der Landwirtschaftszone gilt das Vorhandensein eines Gewerbes nach Art. 7 BGG (min. 1 SAK). Ferner muss das Betriebszentrum mehr als 300 m von der nächstgelegenen Bauzone entfernt sein und die dauernde Überwachung vor Ort betrieblich notwendig sein.

Für die Berechnung der zulässigen Wohnfläche ist die Bruttogeschossfläche relevant. Das sind alle Flächen (inkl. Aussenwände bis 35 cm Wandstärke), welche als Wohnraum genutzt werden können. Dazu zählen auch Büros im Wohnbereich oder Dachräume ab einer Höhe von 1 m und einer Fensterfläche von 1/10 der Bodenfläche. Hingegen zählen Keller, unbeheizte und nicht ausgebaute Dachräume, Garagen und Schmutzschleusen nicht zur Wohnfläche. Für die Betriebsleiterwohnung sind 220 m² und den Altenteil 120 m² aBGF bewilligungsfähig.

Altrechtliches Wohnen

Alternativ zum landwirtschaftlichen Wohnen kann nach altrechtlichen Bestimmungen gemäss Art. 24c Raumplanungsgesetz (RPG) eine Wohnraumerweiterung geltend gemacht werden. Dies unter der Voraussetzung, dass der Wohnraum schon vor 1.7.1972 rechtmässig existierte und seither keine relevante Erweiterung stattgefunden hat. So kann innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens die Wohnfläche um 60 Prozent bzw. mittels Anbauten um 30 Prozent, diesfalls maximal 100 m², gegenüber der Wohnfläche mit Stand 1.7.1972 ausgedehnt werden.

Bau von Ökonomiegebäude

Ein zonenkonformes, landwirtschaftliches Ökonomiegebäude muss einen direkten Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Produktion des Betriebes haben. Bauten und Anlagen für die Lagerung und den Verkauf von regionalen Produkten können bewilligt wer-

den, sofern die Rohstoffe und Produkte aus einem Umkreis von 15 km stammen. Zudem müssen mindestens 50 Prozent der Produkte vom eigenen Betrieb stammen.

Remisen für den Eigenbedarf von landwirtschaftlichen Betrieben ab 0.65 SAK können im Rahmen der FAT-Richtlinien (vgl. Bericht Nr. 590/2002, Richtlinien Kolas) erstellt werden. Bei Abweichungen vom Normbedarf muss eine detaillierte Maschinenliste mit dem Baugesuch eingereicht werden. Gerätschaften, welche für ausserbetriebliche Arbeiten verwendet werden (Lohnunternehmung), haben nach der neuesten bundesgerichtlichen Rechtsprechung keinen Remisenanspruch in der Landwirtschaftszone.

Nebenbetriebe und paralandwirtschaftliche Tätigkeiten

Nicht landwirtschaftliche Nebenbetriebe, wie z.B. eine mechanische Werkstätte, können auf einem Betrieb über 1 SAK ausserhalb der Bauzone bewilligt werden, sofern der Betrieb aus Existenzgründen darauf angewiesen ist und die Betriebsleiterfamilie diesen Nebenbetrieb ausschliesslich selber führt.

Landwirtschaftsnahe Nebenbetriebe auf einem Bauernhof mit mehr als 1 SAK wie Agrotourismus, Bed and Breakfast, Bauernhofspielgruppe etc. können ebenfalls mit einer raumplanerischen Bewilligung rechnen.

Bauten für Pferdehaltung

Neubauten für Pferdehaltung im Betriebszentrum eines landwirtschaftlichen Gewerbes werden grundsätzlich bewilligt, wenn der Betrieb über eine vorwiegend betriebseigene Futtergrundlage und Weiden für die Pferde verfügt (3 Pferde pro ha LN). Da die Pferdehaltung als zonenkonform gilt, wurde der vormals geltende Höchstbestand von 24 Pferden aufgehoben.

Betrieben mit 0,2–1 SAK können Stallungen in bestehenden Gebäuden, angrenzende Paddocks und eingezäunte Weidefläche bewilligt werden. Hingegen sind Neubauten und Sandvierecke nicht bewilligbar.

Entstehen neben Stallungen weitere Anlagen, welche erhebliche Auswirkungen auf Raum und Umwelt haben (z.B. Parkplätze oder Reithallen), gelten diese Betriebe als Reitzentren und fallen in eine entsprechende Spezialzone. In der Regel sind solche Betriebe nur in der Bauzone oder angrenzend zu einer Bauzone bewilligungsfähig.

Weitere Informationen und Merkblätter dazu finden Sie unter www.are.zh.ch, Raumplanung, Bauen ausserhalb Bauzone.

■ Beratungsdienst, Christian Weber und Lukas Baur

Interview zum Fachteil

Albert Kuhn

Albert Kuhn, 1955, Leiter Fachstelle Landschaft, Amt für Raumentwicklung, Baudirektion, Arbeitsort: Kanton Zürich, Landschaftsarchitekt HTL SIA MB

«Unvollständige Gesuchsunterlagen sind die häufigsten Fehlerquellen.»



Was ist der Planungsgrundsatz betreffend Landschaft gemäss RPG?

Die Landschaft ist zu schonen. U.a. sollen insbesondere der Landwirtschaft genügend Flächen geeigneten Kulturlandes erhalten bleiben. Siedlungen, Bauten und Anlagen sollen sich in die Landschaft einordnen. Naturnahe Landschaften und Erholungsräume sollen erhalten bleiben.

Wer ist zuständig für die Beurteilung von zonenkonformen landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone?

Die Beurteilung von Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen (Landwirtschaftszone, Freihaltezone, Reservezone und Wald) ist eine Bundesaufgabe deren Vollzug vom Bund an die Kantone delegiert worden ist. Dabei sind die bundesrechtlichen Vorgaben des RPG von den Kantonen bei der Beurteilung der Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen zwingend einzuhalten.

Welches sind die häufigsten Fehler, welche bei Baugesuchen in der Landwirtschaftszone begangen werden?

Das Einreichen von unvollständigen Unterlagen wie unklare/fehlende notwendige Anga-

ben in den Formularen zu den Baugesuchen oder in den Eingabeplänen.

Wie lauten daher die wichtigsten Erfolgskriterien für ein Bauprojekt in der Landwirtschaftszone?

Mit dem Baugesuch sind die vollständigen Unterlagen inkl. die dazugehörigen Formulare mit den erforderlichen Angaben dem Bausekretariat der Gemeinde einzureichen. Unter § 3 ff. der BVV (Baugesuch) sind die Anforderungen an ein Baugesuch festgehalten.

Dazu lohnt sich vorgängig der Baueingabe der Gang zur Gemeinde. Bei komplexen Bauvorhaben kann von Vorteil sein einen sachkundigen Berater oder Architekten hinzuzuziehen.

Innovative Betriebe kommen häufig mit dem RPG in Konflikt. Handelt es sich diesbezüglich effektiv um ein Dilemma?

Nach unserer Erfahrung kommen innovative Betriebe nicht häufig in Konflikt mit dem Raumplanungsgesetz. Konflikte entstehen nur dann, wenn sich die individuellen Vorstellungen nicht mit den geltenden bundesrechtlichen Vorgaben (RPG und BGG) vereinbaren lassen.

Betriebe, die kleiner als 2/3 SAK sind, dürfen keine Bauten in der Landwirtschaftszone mehr realisieren. Ebenso sind neue Bauten für Pferdehaltung, eine Besenbeiz oder nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieb nur für Betriebe mit mindestens 1 SAK erlaubt. Sollen kleinere Betriebe durch das RPG zur Betriebsaufgabe gezwungen werden?

Ziel des RPG ist nicht kleinere Betriebe zur Betriebsaufgabe zu zwingen. Das Bundesrecht sieht jedoch vor, landwirtschaftliche Gewerbe gegenüber kleinen, nicht zonenkonformen Landwirtschaftsbetrieben bezüglich Neubauten und Nebenbetrieben zu privilegieren.

Grosse Ställe sind ökonomisch sinnvoll, Abnehmer verlangen entsprechende Mengen und die heutigen Vorgaben fürs Tierwohl haben grosszügige Ausläufe zur Folge. Die Raumplanung verhält sich jedoch sehr restriktiv gegenüber solchen grossen Bauten in der Landwirtschaftszone. Wie soll man diesen Interessenskonflikt lösen?

Aus raumplanerischer Sicht sollten die landwirtschaftlich ausgewiesenen Flächenmasse bei Ställen angewendet werden, jedoch nicht darüber hinausgehend möglichst grosse Stallgebäude in die Landschaft gesetzt werden. Weiter gilt es auch die Vorgaben des Tierschutzes und die Einordnung der Neubauten in die Landschaft bei einer raumplanerischen Bewilligung zu berücksichtigen. Das Bundesgericht vertritt in seinen Urteilen ebenfalls klar diese Haltung.

Wohin geht die Entwicklung des RPG mit der anstehenden Revision II?

Dies ist momentan noch nicht erkennbar. Zurzeit ist die Revision II des RPG beim Bundesamt für Raumentwicklung noch in Bearbeitung und der National- und Ständerat haben noch nicht darüber befunden. ■



Kommentar der Woche

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

Nichts als leere Worthülsen

Die Gremien und die Geschäftsstelle des ZBV sind gegenwärtig daran, sich zum Verordnungspaket 17 der AP 14/17 vernemen zu lassen. Mehrere hundert Seiten warten darauf, gelesen und geprüft zu werden. Einmal mehr stellt man sich die Frage, ob sich dieser Aufwand überhaupt lohnt. Im Endergebnis wird vom BLW sowieso nur wenig oder oftmals auch gar nichts von unseren Vorschlägen übernommen. Dennoch erachten wir es als unsere Aufgabe, uns diesem Paket zu widmen. Und wer weiss, vielleicht gilt auch hier der Grundsatz: Steter Tropfen höhlt den Stein.

Um es vorweg zu nehmen: Grundsätzlich ist der ZBV enttäuscht, dass die vorgeschlagenen Änderungen einmal mehr keinen Beitrag zur administrativen Vereinfachung bringen. Hier stellt sich die Frage, wann das BLW endlich dazu bereit ist, die Versprechungen von Bundesrat Schneider-Ammann zu erfüllen. Der ZBV wehrt sich dagegen, ständig nur mit leeren Worthülsen vertröstet zu werden! Konzentriert man sich vor allem auf jene Änderungen,

«Die Jahre der Sandkastenspiele und Kosmetik müssen endlich vorbei sein.»

die gesamtlandwirtschaftlich Konsequenzen nach sich ziehen, dann bleibt nicht allzu sehr viel übrig. Es stellen sich die Fragen, welche Bäume wie gepflegt werden sollen; welche bäuerliche Ausbildung für die diversen Strukturmassnahmen vorausgesetzt wird; wie man das Problem löst, dass zu viele Flächen im QJ angemeldet werden etc.

Aber nirgends geht es tatsächlich um administrative Vereinfachungen, im Gegenteil: Wir müssen aufpassen, dass nicht zusätzliche Forderungen aus der Landwirtschaft wie zum Beispiel die Aufteilung der RAUS-Beiträge weitere administrative Aufwendungen und Kontrollen bedeuten. Wir sollten endlich den Mut aufbringen, den Rotstrich für Vereinfachungen zu fordern und über

Massnahmen zu reden, die tatsächlich etwas bringen.

Obwohl in jüngster Zeit genügend Beispiele veröffentlicht wurden, die aufzeigten, dass das bestehende Sanktionschema für Kürzungen der Direktzahlungen die Grundsätze der Verhältnismässigkeit verletzt, macht das BLW keine Vorschläge für Anpassungen. Selbst wenn diese in der Zwischenzeit auch von einzelnen kantonalen Verwaltungen eingefordert werden. Der ZBV hat sich bemüht, hier aktiv Vorschläge einzubringen. Nun hoffen wir, dass aufgrund der Erfahrungen die Zeit für Korrekturen gereift ist. Auch hier heisst es, dran zu bleiben und die Hoffnung nicht zu verlieren. ■

Ferdinand Hodel, Volken
Geschäftsführer ZBV

