

**EspaceSuisse**

Verband für Raumplanung  
Association pour l'aménagement du territoire  
Associazione per la pianificazione del territorio  
Associazioni per la pianificazione del territorio

# Raum & Umwelt

Dossier zur Raumentwicklung

September 3/2020

**Bauen ausserhalb der Bauzonen  
Begriffe von A bis Z**

## Impressum

### **Raum & Umwelt, EspaceSuisse**

Dossier zur Raumentwicklung für Mitglieder des Verbands für Raumplanung EspaceSuisse. Raum & Umwelt erscheint viermal jährlich in deutscher und französischer Sprache.

### **Herausgeberin**

EspaceSuisse  
Verband für Raumplanung  
Association pour l'aménagement du territoire  
Associazione per la pianificazione del territorio  
Associazion per la planisaziun dal territori  
Sulgenrain 20  
CH-3007 Bern  
Tel. +41 31 380 76 76  
espacesuisse.ch

### **Redaktion**

Damian Jerjen, Direktor  
Samuel Kissling, Leiter Recht  
Monika Zumbrunn, Leiterin Kommunikation

### **Korrektorat**

Andrea Weibel

### **Bildredaktion/-bearbeitung**

Felix Wyss, Kommunikation

### **Titelfoto**

Die Baselbieter Feldscheune «Rieden» in Arboldswil.  
Foto: Simon Mader, feldscheunen.ch

### **Gestaltung**

Ludwig Zeller

### **Druck**

Galledia AG, 9442 Berneck

Die verwendeten Bilder unterstehen dem Copyright und sind Eigentum der aufgeführten Quellen. Der Nachdruck von Texten und Bildern von EspaceSuisse ist unter Angabe der Quelle erlaubt.

# Bauen ausserhalb der Bauzonen

## Begriffe von A bis Z

Ausgabe 2020

Die Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet ist ein fundamentaler Grundsatz der Raumplanung in der Schweiz: Das Nichtbaugebiet soll möglichst frei gehalten werden von Bauten und Anlagen. Dieser Grundsatz trägt massgeblich dazu bei, eine attraktive Landschaft mit hohem Erholungswert sowie den Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu erhalten. Die Trennung sorgt zudem für tiefe Bodenpreise für Landwirtschaftsland.

Das Dossier Raum & Umwelt zum Bauen ausserhalb der Bauzonen erfreut sich als Nachschlagewerk für die Praxis und für die Rechtsprechung grosser Beliebtheit. Knapp zwei Jahre nach dem Erscheinen der letzten Ausgabe sind die gedruckten Exemplare vergriffen. Da neue, wegweisende Bundesgerichtsurteile vorliegen – so zu den Weilerzonen, zur inneren Aufstockung oder zur Besitzstandsgarantie im Gewässerraum –, hat sich EspaceSuisse für eine Neuauflage entschieden.

Im vorliegenden Dossier finden die Leserinnen und Leser nicht nur die aktuelle Rechtsprechung, sondern auch einige neue Stichworte wie die «längerfristige Existenzfähigkeit» oder die «Resolutivbedingung», aber auch Ergänzungen und Präzisierungen, beispielsweise zu den schützenswerten Bauten.

# Inhalt

Agrotourismus . . . . .	6
Altrechtliche Bauten und Anlagen . . . . .	7
Altrechtliche gewerbliche Bauten und Anlagen . . . . .	7
Aufbereitung landwirtschaftlicher Produkte . . . . .	9
Aufstockung . . . . .	10
Ausnahmegewilligung . . . . .	10
Bäuerliches Bodenrecht . . . . .	11
Besitzstandsgarantie . . . . .	12
Betriebs- und Betriebszweiggemeinschaft . . . . .	14
Bewilligungsverfahren . . . . .	15
Bewirtschaftung naturnaher Flächen . . . . .	15
Biogasanlagen . . . . .	16
Bodenunabhängige Landwirtschaft . . . . .	16
Deckungsbeitrag . . . . .	17
Energiegewinnung aus Biomasse . . . . .	17
Erschliessung . . . . .	19
Erweiterung einer zonenwidrigen Nutzung . . . . .	21
Ferien auf dem Bauernhof . . . . .	22
Ferienwohnung . . . . .	22
Freizeit- und Sportanlagen . . . . .	24
Freizeitlandwirtschaft . . . . .	25
Fruchtfolgeflächen (FFF) . . . . .	26
Gartenbau . . . . .	27
Gewässerraum . . . . .	28
Gewerbe . . . . .	29
Identität . . . . .	29
Innere Aufstockung . . . . .	30
Intensivlandwirtschaftszone . . . . .	31
Interessenabwägung . . . . .	33
Lagerung landwirtschaftlicher Produkte . . . . .	34
Landschaftsprägend geschützte Bauten . . . . .	34
Landwirtschaftliches Gewerbe . . . . .	36
Landwirtschaftszone: Begriff und Multifunktionalität . . . . .	36
Landwirtschaftszone: Zonenkonformität . . . . .	38
Längerfristige Existenzfähigkeit . . . . .	40
Lohnunternehmen . . . . .	41
Mobilfunkanlagen . . . . .	41
Nebenerwerbslandwirtschaft . . . . .	42
Nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb: Allgemeines . . . . .	43
Nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb: ohne engen sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe . . . . .	44

Nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb: mit engem sachlichem Bezug	
zum landwirtschaftlichen Gewerbe . . . . .	45
Ökologische Ausgleichsfläche . . . . .	46
Ökonomiegebäude . . . . .	46
Pilzproduktion . . . . .	47
Pferdehaltung. . . . .	48
Planungspflicht . . . . .	49
Raubeobachtung . . . . .	50
Reitsport. . . . .	51
Resolutivbedingung . . . . .	51
Schützenswerte Bauten: Zweckänderung . . . . .	51
Schützenswerte Bauten: Gewerbe . . . . .	52
Schützenswerte Bauten: Schutzwürdigkeit . . . . .	53
Solaranlagen . . . . .	54
Speziallandwirtschaftszone: Allgemeines . . . . .	54
Speziallandwirtschaftszone: Planungsgrundsätze und -ziele . . . . .	55
Speziallandwirtschaftszone: Rechtsnatur und Zonenkonformität . . . . .	56
Standardarbeitskraft (SAK). . . . .	56
Standortgebundenheit . . . . .	57
Streusiedlungsgebiet: Definition . . . . .	58
Streusiedlungsgebiet: Gewerbe . . . . .	59
Streusiedlungsgebiet: Wohnen . . . . .	59
Teilweise Änderung: Anwendungsbereich . . . . .	60
Teilweise Änderung: Umfang . . . . .	61
Tierhaltung . . . . .	63
Tierhaltung, hobby-mässige . . . . .	64
Trockensubstanzpotenzial. . . . .	65
Verkauf landwirtschaftlicher Produkte . . . . .	66
Weiler- und Erhaltungszonen . . . . .	67
Wesensgleichheit . . . . .	68
Wettbewerbsverzerrung . . . . .	68
Wiederaufbau . . . . .	68
Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes . . . . .	70
Wohnen: Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone . . . . .	71
Wohnen, nichtlandwirtschaftliches: Dauerwohnsitz . . . . .	72
Wohnen, nichtlandwirtschaftliches: Zweitwohnung . . . . .	73
Zonenkonformität . . . . .	74
Zweckänderung von landwirtschaftlichen Bauten . . . . .	74
Literaturauswahl . . . . .	77
Gesetzliche Grundlagen: Bauen in der Landwirtschaftszone . . . . .	78
Gesetzliche Grundlagen: Abkürzungen. . . . .	80
Glossar . . . . .	81



# Agrotourismus

## Agritourisme

Agrotourismus ist ein touristisches Angebot auf einem Landwirtschaftsbetrieb. Darunter fallen unter anderem Besenwirtschaften, Schlafen im Stroh oder Gästezimmer auf dem Bauernhof. Mit dem Ziel, der Landwirtschaft mehr unternehmerischen Spielraum einzuräumen, wurden 1998 und 2007 im Raumplanungsgesetz (RPG) die entsprechenden gesetzlichen Grundlagen geschaffen. Unter den folgenden Voraussetzungen sind agrotouristische Angebote möglich:

- Es muss ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne der Artikel 5 oder 7 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht vorliegen (BGBB).
- Für das agrotouristische Angebot sind nur bestehende Bauten nutzbar, die landwirtschaftlich nicht mehr benötigt werden. Allfällige Ausbauten sind bis zu maximal 100 m<sup>2</sup> erlaubt. Diese sind zwingend unmittelbar an einer bestehenden Baute zu erstellen. Fahrnisbauten, Tipis, Zelte und dergleichen sind wie Anbauten anzurechnen.
- Die Aktivität oder Dienstleistung hat sich dem Hauptbetrieb baulich und betrieblich unterzuordnen. Es muss eine enge Verknüpfung mit dem Landwirtschaftsbetrieb bestehen. Ausschlaggebend ist, dass eine Aktivität oder Dienstleistung einzig

von einem landwirtschaftlichen Gewerbe angeboten werden kann. Das heisst, dass gewerbliche Betriebe kein solches Angebot ausserhalb der Bauzonen anbieten können. Zur Präzisierung: Bei Besenwirtschaften muss ein namhafter Teil des Angebots aus selbst produzierten Lebensmitteln bestehen, bei Übernachtungsangeboten sollen die Gäste am Leben auf dem Landwirtschaftsbetrieb teilhaben und bei den Gästezimmern ist ein Standard zu wählen, der nicht auf eine Dauervermietung einer unabhängigen Wohneinheit abzielt. So ist bei Letzterem konsequent auf eine Kochgelegenheit zu verzichten. Eine Dauervermietung von Zimmern oder Wohnungen ist unter dem Titel Agrotourismus nicht erlaubt. → [Ferienwohnung](#)

- Die anfallende Arbeit muss überwiegend von der Familie der Betriebsleitung ausgeübt werden. Die Anstellung von Arbeitskräften für die agrotouristische Aktivität ist aber möglich.

Die weiteren allgemeinen Voraussetzungen sind unter → [Nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb: Allgemeines](#) näher ausgeführt. Sind die Bewilligungsvoraussetzungen nicht mehr erfüllt, fällt die Bewilligung von Gesetzes wegen dahin. → [Resolutivbedingung](#)

In temporären Betriebszentren sind gastwirtschaftliche Nebenbetriebe (Bewirtung und Beherbergung) in bestehenden Bauten möglich. Der Betrieb beschränkt sich auf die Zeit, während



Feste feiern auf dem Bauernhof, auch das ist Agrotourismus. Foto: L. Bühlmann, EspaceSuisse

der die Tiere auf der Alp sind. Wintertourismusangebote, zum Beispiel Après-Ski-Bars, sind deshalb unter dieser Bestimmung nicht zulässig. Bei solchen Angeboten ist zu prüfen, ob sie als standortgebunden bewilligt werden können.

→ **Standortgebundenheit**

#### Quellen

Art. 24b RPG; Art. 40 RPV.

Erweiterung Wohnraum für Agrotourismus: BGer Urteil 1C\_461/2016 vom 28.02.2017 (Entlebuch LU) in Urteilsammlung (US) EspaceSuisse Nr. 5283; Restauration auf Rebbaubetrieb: Urteil der Baurekurskommission des Kantons Zürich vom 6.11.2007 (Kanton ZH) in US Espace-Suisse Nr. 3803 ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, IV Ziff. 2.4.2; ARE, Erläuterungen zur Revision der RPV vom 4. Juli 2007, Art. 40.

MUGGLI, Praxiskommentar RPG: BaB, Art. 24b.

## Altrechtliche Bauten und Anlagen

### Constructions et installations érigées selon l'ancien droit

Als altrechtlich gelten alle Bauten und Anlagen, die rechtmässig erstellt oder geändert wurden, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebiets im Sinne des Bundesrechts wurde, die weiterhin bestimmungsgemäss nutzbar sind (Art. 41 Abs. 1 RPV). Darunter fallen alle Gebäude, die am 1. Juli 1972 bereits bestanden: Dann trat das Gewässerschutzgesetz (GSchG) in Kraft und führte damit erstmals eine klare Trennung zwischen Bau- und Nichtbaugebiet ein. Unter den Begriff «altrechtlich» fallen auch nach diesem Stichtag entstandene Gebäude, wenn das Grundstück bei der Erstellung in einer Bauzone liegt, später aber einer Nichtbauzone zugewiesen wird, beispielsweise weil eine Gemeinde ihre überdimensionierten Bauzonen reduziert. Werden Bauten, die bei der Trennung zwischen Bau- und Nichtbaugebiet bereits bestanden, noch landwirtschaftlich genutzt, fallen

sie nicht unter den Begriff der altrechtlichen Bauten und Anlagen, denn sie wurden durch die Trennung nicht zonenwidrig.

→ **Teilweise Änderung: Anwendungsbereich**

Seit der Revision im Jahr 2000 existiert für → **altrechtliche gewerbliche Bauten und Anlagen** ein separater Artikel (Art. 37a RPG).

#### Quellen

Art. 24c RPG; Art. 37a RPG; Art. 41 RPV; Art. 42 RPV.

Stichtag 1. Juli 1972: Urteil BGer 1C\_22/2019, 1C\_476/2019 vom 6.4.2020 (Saas-Balen VS) in US EspaceSuisse Nr. 5798; Urteil BGer 1C\_655/2015, 1C\_17/2016, 1C\_27/2016 vom 16.11.2016 (Neuenkirch LU) in US EspaceSuisse Nr. 5223; Urteil BGer 1C\_415/2014 vom 1.10.2015 (Walchwil ZG) in US Espace-Suisse Nr. 4942; landwirtschaftlich genutzte Bauten fallen nicht unter den Begriff der altrechtlichen Bauten und Anlagen: Urteil BGer 1C\_145/2019 vom 20.5.2020 (Laupersdorf SO) in US EspaceSuisse Nr. 5807.

ARE, Erläuterungen zur Revision der Raumplanungsverordnung vom 10. Oktober 2012.

MUGGLI, Praxiskommentar RPG: BaB, Art. 24c; MUGGLI RUDOLF/PFLÜGER MICHAEL, Bestehende Wohnbauten ausserhalb der Bauzonen, in: EspaceSuisse (VLP-ASPAN), Raum & Umwelt 1/2013.

## Altrechtliche gewerbliche Bauten und Anlagen

### Constructions et installations à usage commercial érigées selon l'ancien droit

Artikel 37a RPG ist das Pendant zu Artikel 24c für altrechtliche gewerbliche Bauten. Die Regeln über die Zweckänderung zonenwidrig gewordener gewerblicher Bauten weichen etwas ab von den Vorschriften für die nichtgewerblichen Bauten. → **Teilweise Änderung: Anwendungsbereich** Die erweiterte Besitzstandsgarantie von Artikel 37a RPG und Artikel 43 RPV betrifft zwei besondere Kategorien gewerblicher Bauten: Die vor dem 1. Januar 1980 (dem Inkrafttreten des RPG) rechtmässig erstellten Bauten und die später in der Bauzone zonenkonform erstellten, aber infolge Zonen-



Gewerbebetriebe ausserhalb der Bauzone, wie diese Garage in Bäch SZ, dürfen nur beschränkt erweitert werden.  
Foto: Markus Hägi

planänderung zonenwidrig gewordenen Bauten (z. B. durch Rückzonung infolge zu gross dimensionierter Bauzonen). Der vom Gesetzgeber unzutreffenderweise genannte Abgrenzungzeitpunkt des 1. Januar 1980 verkennt, dass schon seit dem 1. Juli 1972 ausserhalb der Bauzonen keine Gewerbebauten mehr zonenkonform erstellt werden konnten. Der Vergleich von Artikel 24c RPG mit 37a RPG zeigt, dass der Gesetzgeber bei altrechtlichen gewerblichen Bauten eine grosszügigere Änderungspraxis ermöglichen wollte.

Im Gegensatz zu Artikel 24c RPG (→ [Glossar](#)) können altrechtliche gewerbliche Bauten vollständig geändert werden. Voraussetzung ist, dass in den Bauten ein aktives Gewerbe betrieben wird. Statt auf das Erfordernis der → [Identität](#) stellt der Artikel 43 RPV vor allem auf die Auswirkungen auf Raum und Umwelt ab, insbesondere aber auf die Erschliessung. Es gilt somit nicht der Grundsatz «ein Gewerbe bleibt ein Gewerbe», weil die Auswirkungen auf Raum und Umwelt je nach Tätigkeit sehr unterschiedlich sein können. Die Voraussetzungen sind in Artikel 43 Absatz 1

Buchstaben b bis c und in Artikel 43a RPV aufgelistet. → [Ausnahmebewilligung](#) Im Widerspruch zu Wortlaut und Systematik des Gesetzes lässt die Verordnung bei altrechtlichen Gewerbebauten Erweiterungen im Umfang von 30 Prozent der zonenwidrig genutzten Fläche zu. Innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens werden diese nur zur Hälfte angerechnet. Ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens ist eine Erweiterung um mehr als 100 m<sup>2</sup> nur zulässig, wenn sie für die Fortführung des Betriebs objektiv erforderlich ist.

Die Privilegien für die zonenwidrig gewordenen aktiven Gewerbebetrieben gehen auf eine lange Debatte im eidgenössischen Parlament zurück. Die Sonderregelung erlaubt diesen aktiven Gewerbebetrieben mehr Flexibilität, um konkurrenzfähig zu bleiben. Dies trägt dazu bei, die Ausscheidung von Kleinbauzonen zu vermeiden. Eine Verlegung in die Bauzone ist erst erforderlich, wenn eine grössere Flächenausdehnung ansteht. Die Sonderregelung trägt der Tatsache Rechnung, dass im ländlichen Raum bis zum Inkrafttreten des RPG zahlreiche isolierte



Gewerbetriebe entstanden sind. Spätestens seit dem Inkrafttreten des RPG sind sie ausserhalb der Bauzonen zonenwidrig.

Im Unterschied zu Artikel 24c sind gestützt auf Artikel 37a RPG auch weitergehende Zweckänderungen zulässig, nicht aber der Abbruch und Wiederaufbau. Letzterer richtet sich nach dem Grundtatbestand von Artikel 24c RPG.

→ **Altrechtliche Bauten und Anlagen** Allerdings ist die Umwandlung von Gewerbebauten in Wohnbauten mit der Absicht des Gesetzgebers nicht vereinbar: Es ging ihm bei Artikel 37a um den Entwicklungsspielraum für aktive Gewerbebetriebe ausserhalb der Bauzone und nicht um die Umnutzung funktionslos gewordener Gewerbebauten. Solche Umnutzungen richten sich folglich ebenfalls nach dem Grundtatbestand von Artikel 24c (→ **Altrechtliche Bauten und Anlagen**) und nicht nach der Sonderregel für gewerbliche Bauten, wie es Artikel 37a erlaubt.

Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe im Sinne von Artikel 24b RPG fallen als Bestandteil eines → **landwirtschaftliches Gewerbe** nicht unter Artikel 37a RPG. Für altrechtliche gewerbliche Bauten und Anlagen im → **Gewässerraum** ist das Gewässerschutzgesetz (GSchG) massgebend.

## Quellen

Art. 24c RPG; Art. 37a RPG; Art. 43 RPV; Art. 43a RPV.  
Anwendungsbereich, eigenständiger Betrieb: Urteil BGer 1A.186/2004 vom 12.05.2005 (Marthalen ZH) in US EspaceSuisse Nr. 3028; Kein Abbruch und Wiederaufbau für Gewerbe: Urteil BGer 1C\_382/2016 vom 6.4.2017 (Obersaxen Mundaun GR) in US EspaceSuisse Nr.5292; Erweiterungen, Änderungen abgelehnt: Bauunternehmen, Urteil BGer 1C\_655/2015, 1C\_17/2016, 1C\_27/2016 vom 16.11.2016 (Neuenkirch LU) in US EspaceSuisse Nr. 5223; Zweckänderung in Wohnraum, BGE 140 II 509 (Mels SG) in US EspaceSuisse Nr. 5164; Änderung von Schlachtklokal zu Fleischproduktion: Urteil BGer 1C\_243/2008 vom 16.10.2008 (Hirzel ZH) in US EspaceSuisse Nr. 3721; Erweiterung Altautoverwertungsbetrieb erlaubt: Urteil BGer 1A.289/2004 vom 7.6.2005 (Uster ZH) in US EspaceSuisse Nr. 3027; Zum Anwendungsbereich bei einem eigenständigen Betrieb: Urteil BGer 1A.186/2004 vom 12.5.2005 (Marthalen ZH) in US EspaceSuisse Nr. 3028.  
ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, IV Ziff. 2.4.5.

MUGGLI, Praxiskommentar RPG: BaB, Art. 37a;  
BÜHLMANN LUKAS, Gewerbe in der Landwirtschaftszone – konfliktträchtig und problematisch, in: EspaceSuisse (VLP-ASPAN), Inforum 5/2012, S. 8 ff.

## Aufbereitung landwirtschaftlicher Produkte

### Préparation de produits agricoles

Die Aufbereitung (Verarbeitung) der eigenen Landwirtschaftsprodukte auf dem Landwirtschaftsbetrieb ist bis zu einer bestimmten Verarbeitungstiefe zonenkonform. Die erlaubte Grenze wird überschritten, wenn die Aufbereitung einen gewerblich-industriellen Charakter annimmt oder wenn mit ihr der landwirtschaftliche beziehungsweise gartenbauliche Charakter des Standortbetriebs nicht mehr gewahrt bleibt (Art. 34 Abs. 2 RPV). Industriell-gewerblich ist eine Aufbereitung, wenn beispielsweise bedeutende Investitionen in den Maschinenpark oder in grösserem Umfang Personal für die Verarbeitung notwendig sind. Dies gilt grundsätzlich auch für Bauten und Anlagen in → **Speziallandwirtschaftszonen**.

Die Aufbereitung umfasst regelmässig die erste Verarbeitungsstufe, beispielsweise das Waschen und Rüsten von Gemüse. Nicht dazu gehört die Veredelung und Weiterverarbeitung der Produkte, zum Beispiel die Herstellung von Fertigfondue oder Kartoffelchips.

Wenn möglich ist für die Aufbereitung bereits vorhandenes Bauvolumen zu nutzen. Allfällige Neubauten müssen hinsichtlich des Standorts und der Ausgestaltung grundsätzlich in einer unmittelbaren funktionalen Beziehung zum Landwirtschaftsbetrieb stehen. Eine Grenze besteht auch bezüglich der Grösse der Baute: Die Auswirkungen auf Raum und Umwelt müssen sich im Rahmen des Zwecks der Landwirtschaftszone bewegen (Art. 34 Abs. 4 Bst. b RPV). Zonenkonform ist somit eine «traditionell-handwerkliche

Verarbeitung». Drittprodukte dürfen nach Artikel 34 Absatz 2 RPV für die Aufbereitung (sowie für den → Verkauf landwirtschaftlicher Produkte und die → Lagerung landwirtschaftlicher Produkte) dazugekauft werden, sofern sie weniger als die Hälfte der verwendeten Produkte ausmachen. Produkte von mehreren, zu einer formlosen Produktionsgemeinschaft zusammengeschlossenen Produzenten zählen als eigene Produkte. Die Fremdprodukte müssen indessen immer aus der Region stammen.

#### Quellen

Art. 16a RPG; Art. 34 Abs. 2 und 4 RPV; Art. 34a RPV.

Zu den Begriffen funktionale Betriebsnähe, betriebs-eigene Erzeugnisse: Urteil BGer 1C\_54/2016 vom 28.6.2017 (Blonay VD) in US EspaceSuisse Nr. 5386; Urteil BGer 1A.226/2003 vom 27.5.2004 (Murten FR) in US EspaceSuisse Nr. 2799; Urteil BGer 1A.133/2004 vom 22.9.2004 (Trélex VD) in US EspaceSuisse Nr. 2819; Zulässige Verarbeitungstiefe bei Kräuterproduzent: BGE 125 II 278 (Boppelsen ZH) in US EspaceSuisse Nr. 1833; Definition der Region, Bauten in Rebbauzone: BGE 129 II 413 (Grandvaux VD) in US EspaceSuisse Nr. 2667.

ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, IV Ziff. 2.3.1.

MUGGLI, Praxiskommentar RPG: BaB, Vorbem. zu den Art. 16 bis 16b N 46; HOFER, Kommentar BGGB, Vorbem. zu den Art. 6 bis 10; HOFER, Kommentar BGGB, Art. 6; BOLZ MARCEL, Zonenkonforme Bauten in der Landwirtschaftszone – neue Aspekte, ZBI 2001 281.

Verarbeitung landwirtschaftlicher Produkte: Weisungen und Erläuterungen vom 1. Januar 2019 zur Verordnung über die Strukturverbesserungen in der Landwirtschaft (Strukturverbesserungsverordnung, SVV; SR 913.1) vom 7. Dezember 1998 (Stand am 31. Oktober 2018), S. 12 f.

## Aufstockung

### Développement interne

#### → Innere Aufstockung

## Ausnahmebewilligung

### Autorisation exceptionnelle

Im Nichtbauggebiet dürfen – vor dem Hintergrund des Trennungsgrundsatzes – neue, nicht-landwirtschaftliche Bauten und Anlagen nur mit grösster Zurückhaltung bewilligt werden. Auch die Umnutzung bestehender Bauten ausserhalb der Bauzonen ist nur unter strengen Voraussetzungen möglich. Bauten, die nicht zonenkonform sind, können deswegen nur ausnahmsweise erstellt oder verändert werden.

Das Bundesrecht regelt abschliessend, in welchen Fällen eine Ausnahmebewilligung erteilt werden kann. Kantone haben aber gewisse Einflussmöglichkeiten. Sie können auf dem Weg der kantonalen Gesetzgebung einschränkende Bestimmungen zu den Artikeln 16a Absatz 2, 24b, 24c Absatz 2 und 24d erlassen (Art. 27a RPG). Die Einschränkungen sollen in Bereichen möglich sein, in denen sie sich aus besonderen Gründen oder aufgrund der örtlichen Verhältnisse aufdrängen. In der Praxis wurde von dieser Möglichkeit kaum Gebrauch gemacht. Artikel 27a RPG erlaubt nur Einschränkungen: Es ist den Kantonen nicht erlaubt, weitergehende Lockerungen zu beschliessen.

Die Ausnahmebewilligungen unterliegen einer Reihe von allgemeinen Voraussetzungen, welche die Konflikte zwischen der landwirtschaftlichen Nutzung und den allgemeinen Raumplanungszielen in Grenzen halten wollen (Art. 43a RPV):

- Soll eine bestehende Baute umgenutzt werden, muss sichergestellt sein, dass sie für die ursprüngliche landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr notwendig ist und aus diesem Grund auch später kein Ersatzbau erforderlich sein wird (Art. 43a Bst. a und b RPV), denn dies widerspräche dem Trennungsgrundsatz.
- Ein Neubau oder eine Umnutzung darf höchstens zu einer geringfügigen Erweiterung der bestehenden Erschliessung führen.

## Bäuerliches Bodenrecht

### Droit foncier rural

- Zudem sind sämtliche Infrastrukturkosten auf den Eigentümer zu überwälzen (Art. 43a Bst. c RPV). Voraussetzung für eine Bewilligung ist also eine ausreichende oder nur geringfügig erweiterungsbedürftige Erschliessung.
- Die Bewirtschaftung der umliegenden Landwirtschaftsflächen darf durch einen Neubau oder durch eine Umnutzung nicht gefährdet werden – dies unabhängig davon, ob das Grundstück, auf dem das Gebäude steht, aus dem bäuerlichen Bodenrecht entlassen wurde oder nicht (Art. 43a Bst. d RPV). Daraus ergeben sich namentlich Einschränkungen für Sitzplätze, Autoabstellplätze, Hecken und Zäune sowie Terrainveränderungen (Emissionen der Landwirtschaft, Behinderung landwirtschaftlicher Bewirtschaftung).

Den Bau- und Umnutzungsvorhaben dürfen keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Art. 43a Bst. e RPV), was auf die umfassende → **Interessenabwägung** hinweist.

Die Ausnahmebewilligungen müssen – wie alle Baubewilligungen ausserhalb der Bauzone – von einer kantonalen Behörde erteilt oder wenigstens von ihr genehmigt werden. → **Bewilligungsverfahren** Die kantonale Instanz sorgt dafür, dass das Bundesrecht kantonsweit einheitlich angewandt wird.

#### Quellen

Art. 24-24d RPG; Art. 25 RPG; Art. 27a RPG; Art. 37a RPG.

Von einer unzuständigen Behörde erteilte Bewilligung ist nichtig: Urteil BGer 1C\_655/2015, 1C\_17/2016, 1C\_27/2016 vom 16.11.2016 (Neuenkirch LU) in US EspaceSuisse Nr. 5223; Urteil BGer 1C\_486/2015 vom 24.5.2016 (Leysin VD) in US EspaceSuisse Nr. 5136; Urteil BGer 1A.43/2002 vom 6.6.2002 (Salvan VS) in US EspaceSuisse Nr. 2409; Delegation der Bewilligungskompetenz an Bezirksbehörden ist unzulässig: BGE 128 I 254 (Kanton BE) in US EspaceSuisse Nr. 2512.

RUCH, Praxiskommentar RPG: Rechtsschutz und Verfahren, Art. 25.

Das Raumplanungsrecht verweist an einigen Stellen auf das Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB). Das BGBB regelt, wer unter welchen Voraussetzungen landwirtschaftliche Grundstücke und Gewerbe erwerben kann. Auch Bestimmungen über die Teilung, Verpfändung und Zerstückelung der Landwirtschaftsflächen sind im BGBB enthalten. So dürfen von landwirtschaftlichen Gewerben, die eine wirtschaftliche Einheit bilden, grundsätzlich keine einzelnen Grundstücke abgetrennt und verkauft werden. Ziel des BGBB ist, dass die bäuerlichen Familienbetriebe geschützt werden, denn sie bilden die Grundlage einer leistungsfähigen, auf eine nachhaltige Bodenbewirtschaftung ausgerichteten Landwirtschaft. Ferner will das BGBB die Stellung des Selbstbewirtschafters und des Pächters beim Erwerb landwirtschaftlicher Gewerbe und Grundstücke stärken. Selbstbewirtschafteter ist, wer den landwirtschaftlichen Boden selbst bearbeitet und wer ein landwirtschaftliches Gewerbe – sofern es sich um ein solches handelt – persönlich leitet (Art. 9 Abs. 1 BGBB). Weiter will das BGBB auch übersetzte Preise für den landwirtschaftlichen Boden verhindern. Das Raumplanungsrecht unterscheidet zwischen → **landwirtschaftlichem Gewerbe** im Sinne des BGBB und Landwirtschaftsbetrieben unterhalb dieser Gewerbegrenze. Das heisst: Als landwirtschaftliches Gewerbe gilt ein Betrieb dann, wenn er mindestens eine → **Standardarbeitskraft (SAK)** erreicht (Art. 7 BGBB). Die Kantone können die Schwelle für Betriebe, die eine SAK nicht erreichen, auf 0,6 SAK herabsetzen (Art. 5 Bst. a BGBB). Die Freizeitlandwirtschaft gilt nicht als Landwirtschaftsbetrieb. → **Freizeitlandwirtschaft**

Nur landwirtschaftliche Gewerbe (Gewerbe nach Art. 7 BGBB) können neue landwirtschaftliche Wohnbauten errichten, neue Bauten und Anlagen zur Haltung von Pferden erstellen und

einen → nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieb angliedern.

Für die Errichtung neuer → Ökonomiegebäude ist die Gewerbegrenze nach BGBB irrelevant. Die Vorschriften des bäuerlichen Bodenrechts sind einerseits anwendbar auf einzelne Grundstücke. Andererseits auch auf Grundstücke, die zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe (Art. 7 BGBB, Art. 5 Bst. a BGBB) gehören, für die eine landwirtschaftliche Nutzung zulässig ist und die grundsätzlich ausserhalb der Bauzone liegen (Art. 2 BGBB). Das BGBB ist daher auf die ganze Landwirtschaftszone anwendbar, auch für die → Speziallandwirtschaftszone.

Wer landwirtschaftliche Gewerbe oder Grundstücke erwerben will, braucht eine Bewilligung (Art. 61 Abs. 1 BGBB). Die Bewilligungspflicht soll sicherstellen, dass ein solcher Erwerb mit den Zielsetzungen des BGBB in Einklang steht, namentlich mit dem Selbstbewirtschaftsprinzip.

Raumplanerisch problematisch ist das Entlassen einzelner Bauten aus dem BGBB, insbesondere von Wohnbauten, die nicht mehr zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt werden. Bei allfälligen Nutzungsänderungen müssen die kantonalen Behörden vorab eine raumplanungsrechtliche Verfügung erlassen. Damit stellen sie die Rechtmässigkeit der nicht mehr benötigten Baute fest. Danach erfolgt der Entscheid darüber, ob das Grundstück mit der Baute aus dem bäuerlichen Bodenrecht entlassen werden kann (Art. 4a Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht [VBB]). Bei der Abparzellierung ursprünglich landwirtschaftlich genutzter Bauten und Anlagen und der meist darauffolgenden Umnutzung in eine landwirtschaftsfremde Nutzung ist sicherzustellen, dass damit nicht neue Bedürfnisse nach landwirtschaftlichen Neubauten geschaffen werden. Nur Wohnraum, der nicht betriebsnotwendig ist, kann vom landwirtschaftlichen Gewerbe abgetrennt und aus dem Geltungsbereich des BGBB entlassen werden. Dabei ist eine an den raumplanungsrechtlichen Vorgaben orientierte, zukunftsgerichtete Beurteilung vorzunehmen.

## Quellen

Art. 24b Abs. 4 RPG; Art. 49 RPV; Art. 7 BGBB; Art. 4a VBB.

Abparzellierungen: Urteil BGer 1C\_262/2018 vom 3.12.2018 (Küssnacht am Rigi SZ) in US EspaceSuisse Nr. 5604; Urteil BGer 2C\_729/2016 vom 7.4.2017 (Kanton GE) in US EspaceSuisse Nr. 5336; BGE 139 III 327 (Kanton GE) in US EspaceSuisse Nr. 4591; BGE 125 III 175 (Schwende AI) in US EspaceSuisse Nr. 1819.

ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, Ziff. III; Agrarpolitik 2011, BBI 2006 6337; Agrarpolitik 2014 – 2017, BBI 2012 2075.

MUGGLI, Praxiskommentar RPG: BaB, Vorbem. zu Art. 16 bis 16b; SCHMID-TSCHIRREN CHRISTINA/BANDLI CHRISTOPH, Kommentar BGBB, Art. 5; HOFER, Kommentar BGBB, Art. 7, Landwirtschaftliches Gewerbe; HOFER, Kommentar BGBB, Art. 9 Selbstbewirtschaftler; WASSERFALLEN ANDREAS, Bäuerliches Bodenrecht, in: NORER ROLAND (Hrsg.), Handbuch zum Agrarrecht, Bern 2017, S. 331 ff.; ZÜRCHER FRANÇOIS, Koordination zwischen Raumplanung und bäuerlichem Bodenrecht, in: EspaceSuisse (VLP-ASPAN), Raum & Umwelt 2004, S. 1 ff.

## Besitzstandsgarantie

### Garantie de la situation acquise

Die Bestandes- oder Besitzstandsgarantie ist Ausfluss der Eigentumsgarantie (Art. 26 BV). Sie hält fest, dass eine durch Rechts- oder Planänderung rechtswidrig gewordene Baute erhalten und erneuert werden darf. In der Bauzone wird diese verfassungsrechtlich definierte Bestandesgarantie häufig vom kantonalen Recht ausgeweitet. So darf nicht nur die ursprünglich rechtmässig errichtete Baute bestehen bleiben. Zugelassen sind auch gewisse Veränderungen und Erweiterungen. Beim Bauen ausserhalb der Bauzonen definiert der Bundesgesetzgeber diese erweiterte Bestandesgarantie abschliessend in Artikel 24c, 24d und 37a RPG sowie in Artikel 41–43 RPV.

Eine erweiterte Besitzstandsgarantie geniessen die → **altrechtlichen Bauten**. Diese Kategorie umfasst Bauten, die vor dem Stichtag der bundesrechtlichen Trennung von Bauzonen und Nichtbauzonen (1. Juli 1972) erstellt oder später durch Rückzonung der Nichtbauzone zugewie-



Bestehende Wohnhäuser ausserhalb der Bauzone, wie dieses Wohnhaus in Gspson VS, unterliegen einer erweiterten Besitzstandsgarantie. Foto: R. Muggli, EspaceSuisse

sen wurden. Letzteres kann beispielsweise der Fall sein, wenn Gemeinden zu gross dimensionierte Bauzonen verkleinern müssen. Für die altrechtlichen Bauten sind die Artikel 24c RPG und 42 RPV anwendbar (bzw. für [altrechtliche gewerbliche Bauten und Anlagen](#) Art. 37a RPG/43 RPV). Für die Privilegierung spricht, dass diese Bauten in den meisten Fällen vor der erstmaligen strengen Trennung von Bauzone und Nichtbauzone rechtmässig erstellt wurden. Der Grundsatz von Treu und Glauben legt nahe, bei deren Weiterverwendung trotz des Bauverbots ausserhalb der Bauzonen eine gewisse Flexibilität walten zu lassen.

Der 2012 neu eingeführte Artikel 24c Absatz 3 RPG sieht für alle ehemals landwirtschaftlichen Wohnbauten eine erweiterte Besitzstandsgarantie vor – unabhängig davon, ob sie am Stichtag des 1. Juli 1972 noch landwirtschaftlich genutzt wurden oder nicht. Sie können über die verfassungsmässige Besitzstandsgarantie hinaus an die Bedürfnisse eines zeitgemässen Wohnens angepasst, freiwillig abgebrochen und wieder aufgebaut werden, sofern die [Identität](#) der Baute in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt (Art. 42 RPV). Bauten, die bei der Trennung des Bau- vom Nichtbaugebiet bereits bestanden und sowohl damals wie heute landwirtschaftlich genutzt werden, fallen nicht unter den Begriff der altrechtlichen Bauten und Anlagen, denn sie

wurden durch die Trennung nicht zonenwidrig (Urteil Laupersdorf SO).

Die erweiterte Besitzstandsgarantie lässt unter gewissen Voraussetzungen auch die hobby-mässige Tierhaltung in unbewohnten Gebäuden oder Gebäudeteilen zu (Art. 24e RPG [→ Tierhaltung, hobby-mässige](#)). Nutzungen, die sich darauf stützen, sind bei den Erweiterungsmöglichkeiten gemäss Artikel 42 und 42a RPV zu berücksichtigen (Art. 42b RPV).

Sonderfälle der Besitzstandsgarantie bestehen auch für [→ schützenswerte Bauten](#) (Art. 24d Abs. 2 RPG), für Bauten in [→ Streusiedlungsgebiet](#) (Art. 39 Abs. 1 RPV) und in [→ Weiler- und Erhaltungszonen](#) (Art. 33 RPV) sowie für [→ landschaftsprägend geschützte Bauten](#) (Art. 39 Abs. 2 RPV). Für Bauten und Anlagen im [→ Gewässerraum](#) ist das Gewässerschutzgesetz massgebend.

Zu erwähnen ist in diesem Zusammenhang auch Artikel 24a RPG, der die Zweckänderung bestehender Bauten erlaubt, sofern damit keine bewilligungspflichtigen Massnahmen im Sinne von Artikel 22 Absatz 1 RPG verbunden sind. Die Zweckänderung darf aber nur erfolgen, wenn damit keine neuen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt entstehen. Solche Auswirkungen ergeben sich in der [→ Landwirtschaftszone](#) jedoch sehr schnell, da landwirtschaftliche Bauten oft nur bescheiden erschlossen sind und Konflikte mit dem Natur- und Landschaftsschutz häufiger vorkommen als in der Bauzone.

#### Quellen

Art. 26 BV; Art. 24a RPG; Art. 24c RPG; Art. 24d RPG; Art. 24e RPG; Art. 37a RPG; Art. 33 RPV; Art. 39 RPV; Art. 42 RPV; Art. 42a RPV; Art. 43 RPV; Art. 43a RPV.

Keine Besitzstandsgarantie für illegale Bauten: Urteil BGer 1C\_171/2017 vom 3.10.2017 (Einsiedeln SZ) in US EspaceSuisse Nr. 5344; Urteil BGer 1C\_514/2011 vom 6.6.2012 (Maladers GR) in US EspaceSuisse Nr. 4384; Keine Besitzstandsgarantie für Wohnbaute, deren Abbruch verfügt wurde: Urteil 1C\_49/2019 vom 11.11.2019 (Schüpfheim LU) in US EspaceSuisse Nr. 5750; Bestimmungsgemässe Nutzbarkeit verneint: Urteil BGer 1C\_325/2018 vom 15.3.2019 (Flums SG) in



US EspaceSuisse Nr. 5654; Urteil BGer 1C\_207/2015 vom 9.9.2015 (Chésopelloz FR) in US EspaceSuisse Nr. 4932; Urteil BGer 1C\_356/2010 vom 21.2.2011 (Matzendorf SO) in US Espace Suisse Nr. 4094; Erhaltungszone: Urteil BGer 1C\_62/2018 vom 12.12.2018 (Arosa GR) in US EspaceSuisse Nr. 5600; zu 24a RPG: Urteil BGer 1C\_283/2017 vom 23.8.2017 (Hochwald SO) in US EspaceSuisse Nr. 5412.

MUGGLI, Praxiskommentar RPG: BaB, Art. 24c N 11 mit Hinweis auf GRIFFEL; RUCH ALEXANDER, Die erweiterte Besitzstandsgarantie und die wichtigen Anliegen der Raumplanung, in: BENOÎT BOVAY (Hrsg.), *Mélanges Pierre Moor*, 2005, S. 747; MUGGLI RUDOLF/PFLÜGER MICHAEL, Bestehende Wohnbauten ausserhalb der Bauzonen, in: EspaceSuisse (VLP-ASPAN), *Raum & Umwelt 1/2013*; BÜHLMANN LUKAS, Ställe dürfen nur in wenigen Ausnahmefällen umgenutzt werden, in: EspaceSuisse, *Infoforum*, 2/2019, S. 19 ff.

## Betriebs- und Betriebszweiggemeinschaft

### Communauté et communauté partielle d'exploitation

Die Betriebsgemeinschaft (BG) ist ein Zusammenschluss von zwei oder mehr Betrieben zu einem einzigen Betrieb unter gemeinschaftlicher Führung der beteiligten Gesellschafter. In aller Regel ist sie als einfache Gesellschaft (Art. 10 Landwirtschaftliche Begriffsverordnung [LBV]) organisiert. Mit der Gründung einer Betriebsgemeinschaft übertragen die einzelnen Betriebe entweder ihren Tierbestand oder ihre Maschinen



Beispiel einer gemeinschaftlichen Stallbaute in Einsiedeln SZ. Foto: B. Jud, EspaceSuisse

der Gemeinschaft. Betriebsgemeinschaften können ihre Tiere in einem Gemeinschaftsstall oder im Stall eines Gesellschafters halten.

Es gilt zwischen einer Betriebsgemeinschaft und einer Betriebszweiggemeinschaft zu unterscheiden: Bei Letzterer halten mehrere Betriebsleiter einen Teil ihrer Nutztiere oder führen einen Teil ihrer Betriebszweige gemeinsam. Das Ziel ist ein rationeller Einsatz der Produktionsfaktoren.

Bei beiden Gemeinschaften müssen die Betriebszentren der beteiligten Betriebe innerhalb einer Fahrdistanz von 15 km liegen. Zudem muss jeder der beteiligten Betriebe vor dem Zusammenschluss einen Mindestarbeitsaufwand von 0,2 SAK (→ **Standardarbeitskraft**) erreichen.

Neue Gemeinschaftsställe können unter Einhaltung der Voraussetzungen von Artikel 35 RPV errichtet werden: Es muss eine amtlich anerkannte Betriebs- beziehungsweise Betriebszweiggemeinschaft vorliegen, die über einen Gemeinschaftsvertrag mit mindestens zehn Jahren Gültigkeitsdauer verfügt. Diese Voraussetzung soll Missbräuche verhindern (Schein- oder Pseudogemeinschaften).

Bewilligungen nach Artikel 35 RPV sind unter der → **Resolutivbedingung** zu erteilen: Das heisst, die Bewilligung fällt automatisch dahin, wenn die Gemeinschaft aufgelöst wird. In diesem Fall sind die bewilligten Bauten und Anlagen von Gesetzes wegen zu beseitigen (Art. 16b Abs. 2 RPG) –, es sei denn, der Standortbetrieb erreiche in der Zwischenzeit allein die Grösse eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder schliesse sich mit einem anderen Betrieb zu einer neuen, anerkannten Gemeinschaft zusammen.

### Quellen

Art. 34 Abs. 2 RPV; Art. 35 RPV; Art. 10 LBV.

Folgen der Auflösung einer Betriebsgemeinschaft: Urteil BGer 1C\_431/2015 vom 14.03.2016 (Kanton LU).

ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, IV Ziff. 2.3.1 und 2.3.2.

HOFER, Kommentar BGG, Art. 7 N 9a; Schweizerischer Bauernverband, Agriexpert: Beispielvertrag Betriebsgemeinschaften, abrufbar unter [agridea.ch](http://agridea.ch) > Liste nach

Themen > Unternehmen und Familie > Zahlen: Betriebs- und Hauswirtschaft, Rechtsfragen > Betriebsgemeinschaft, Beispielverträge.

## Bewilligungsverfahren

### Procédure d'autorisation

Über Bewilligungen für das Bauen ausserhalb der Bauzone entscheidet eine kantonale Behörde – unabhängig davon, ob das Vorhaben zonenkonform ist oder nicht (Art. 25 Abs. 2 RPG). Anstelle einer formellen Baubewilligung genügt auch eine blossе Zustimmung durch den Kanton. In diesem Fall erteilt die Gemeinde die Bewilligung. Verlangt wird jedoch eine zentrale kantonale Behörde, welche die Gesamtverantwortung übernimmt. Dies soll in den Kantonen einen einheitlichen Gesetzesvollzug gewährleisten. Der Kanton darf die Aufgabe, Baugesuche zu beurteilen, nicht an eine Bezirksbehörde übertragen. Die Bewilligungsbehörden haben nicht nur die Voraussetzungen zu prüfen, ob eine Baubewilligung ausserhalb der Bauzone erteilt werden kann. Nach erteilter Bewilligung müssen sie kontrollieren, ob die Vorgaben der Baubewilligung erfüllt wurden. Dies erfolgt meist im Rahmen der Bauabnahme. Werden Abweichungen festgestellt, ist unter Umständen ein baupolizeiliches Verfahren einzuleiten. → [Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes](#) Weiter geht Artikel 40 Absatz 5 der RPV: Wenn eine oder mehrere Voraussetzungen für einen nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieb wegfällt, ist auch die Bewilligung von Gesetzes wegen dahin.

→ [Resolutivbedingung](#)

#### Quellen

Art. 25 Abs. 2 RPG; Art. 40 Abs. 5 RPV.

BGE 128 I 254 (Kanton BE) in US EspaceSuisse Nr. 2512.

RUCH, Praxiskommentar RPG: Rechtsschutz und Verfahren, Art. 25.



Ökologische Ausgleichsfläche bei Alten ZH.

Foto: A. Straumann, EspaceSuisse

## Bewirtschaftung naturnaher Flächen

### Exploitation de surfaces proches de leur état naturel

Artikel 34 Absatz 1 Buchstabe b RPV erklärt die Bewirtschaftung naturnaher Flächen als zonenkonform. Deren Pflege ist eine landwirtschaftliche Tätigkeit, selbst wenn sie kein eigentliches landwirtschaftliches Erzeugnis abwirft, sondern vor allem einen ökologischen Nutzen schafft. Dieser Nutzen wird mit Beiträgen (Direktzahlungsverordnung) entschädigt.

#### Quellen

Art. 16 Abs. 1 RPG; Art. 34 RPV; Art. 34 Abs. 5 RPV.

Zonenkonformität Badeweiher: Urteil BGer 1A.93/1999 vom 16.8.1999 (Nennigkofen SO) in US EspaceSuisse Nr. 1866.

ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, Ziff. IV 2.3.1.

NUSSBERGER NICOLE, Ökologische Ausgleichsflächen in der Landwirtschaftszone, Diss. Zürich, 2005; Die Ausscheidung ökologischer Ausgleichsflächen in der Landwirtschaftszone, BIAR 2006 3.

# Biogasanlagen

## Installations de biogaz

→ Energiegewinnung aus Biomasse

# Bodenunabhängige Landwirtschaft

## Agriculture non dépendante du sol

Bodenunabhängig ist eine landwirtschaftliche Betriebsform, die keinen ausreichenden Bezug zum Boden hat. Die Bodenbewirtschaftung ist also nicht ein zentraler Produktionsfaktor. Dies ist der Fall, wenn bei der Tierhaltung die betriebs-eigene Futtergrundlage fehlt und beim Gemüse-beziehungsweise Gartenbau der Boden als Produktionsgrundlage durch technische Hilfsmittel ersetzt wird (z. B. Hors-sol-Kulturen, Containerpflanzen). Als bodenabhängige Landwirtschaft gilt demgegenüber die pflanzliche oder tierische Produktion, soweit dafür der natürliche Boden genutzt wird (Ackerbau und Futteranbau, namentlich Graswirtschaft, Gemüse- und Obstbau, Beeren-, Heilkräuterpflanzungen, Rebbaubau usw.).



Bodenunabhängige Tomatenproduktion in Kerzers FR.

Foto: M. Ramseyer, EspaceSuisse

Die Unterscheidung spielt eine Rolle bei der Frage der Zonenkonformität. → **Landwirtschaftszone: Zonenkonformität** Weil die Landwirtschaftszone von Bauten möglichst freizuhalten ist (Art. 16 Abs. 1 RPG), sollen nur jene Bauten zugelassen werden, die von ihrer Funktion her am Ort der Bodenbewirtschaftung nötig – also standortgebunden – sind. Dieser Grundsatz wurde mit der RPG-Revision 1998 innerhalb klar definierter Grenzen gelockert, um moderne landwirtschaftliche Produktionsformen zu ermöglichen. → **Innere Aufstockung** → **Speziallandwirtschaftszone** Mit der Teilrevision 2007 kam es zu einer weiteren Lockerung, indem bei der inneren Aufstockung nicht mehr nachgewiesen werden muss, dass der Betrieb auf das Zusatzeinkommen aus bodenunabhängiger Produktion angewiesen ist.

Allein schon die Verwendung technischer Hilfsmittel (künstliches Licht, Heizung) genügt, um der Produktion landwirtschaftlicher Erzeugnisse die Bodenabhängigkeit abzusprechen (Urteil Golaten BE).

### Quellen

Art. 16 Abs. 3 RPG; Art. 38 RPV.

Tierhaltung: Urteil B 2018/46 des Verwaltungsgerichts St. Gallen vom 24.10.2019 (Kanton SG) in US EspaceSuisse Nr. 5726; Urteil BGer 1C\_426/2016 vom 23.8.2017 (Waldkirch SG) in US EspaceSuisse Nr. 5381; Urteil B 2015/32 des Verwaltungsgerichts St. Gallen vom 19.7.2016 (Waldkirch SG) in US EspaceSuisse Nr. 5440; Urteil BGer 1C\_221/2016 vom 10.7.2017 (Bonfol JU) Urteil BGer 1C\_71/2015 vom 23.6.2015 (Schönerholzwilen TG) in US EspaceSuisse Nr. 4866; Folientunnel: Urteil BGer 1C\_193/2013 vom 4.12.2014 (Golaten BE) in US EspaceSuisse Nr. 4742; BGer Urteil 1C\_561/2012 vom 4.10.2013 (Nennigkofen SO) in US EspaceSuisse Nr. 4526; Verwaltungsgericht des Kantons Bern Urteil VGE 22210 vom 24.10.2005 (Golaten BE) in US EspaceSuisse Nr. 3105.

ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, IV Ziff. 2.3.1; ARE, Erläuterungen zur Revision der Raumplanungsverordnung vom 4. Juli 2007, Art. 34a, 36 und 37.

MUGGLI, Praxiskommentar RPG: BaB, Art. 16; RUCH/MUGGLI, Praxiskommentar RPG: BaB, Art. 16a.

# Deckungsbeitrag

## Marge brute

Der Deckungsbeitrag (DB) ist die Differenz zwischen dem Umsatz und den variablen Kosten eines Produktionszweiges. Er muss die Fixkosten decken. Der DB spielt eine Rolle bei der Frage, in welchem Rahmen ein überwiegend bodenabhängiger Landwirtschaftsbetrieb in der Landwirtschaftszone eine bodenunabhängige Tierhaltung betreiben darf. → [Innere Aufstockung](#)  
→ [Bodenunabhängige Landwirtschaft](#)

Die Zonenkonformität eines Tierhaltungsbetriebes in der Landwirtschaftszone (ausgenommen die → [Speziallandwirtschaftszone](#)) hängt von der ausreichenden eigenen Futtergrundlage ab. Im Rahmen der inneren Aufstockung sind jedoch unter bestimmten Bedingungen Tierhaltungen ebenfalls zonenkonform, auch wenn sie über keine eigene Futtergrundlage verfügen: Sie müssen einen untergeordneten Teil eines bodenabhängigen Landwirtschaftsbetriebes sein. Bis zu welcher Grenze die Zonenkonformität gegeben ist, bestimmt sich gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (Urteil Waldkirch SG) sowohl nach der Höhe des DB als auch nach dem Umfang des → [Trockensubstanzpotenzials](#).

Die Konferenz der Landwirtschaftsämtler der Schweiz (KOLAS) bietet für die Berechnung des Deckungsbeitrags Tabellen an, die regelmässig aktualisiert werden. Diese erlauben es, den Einkommensanteil aus der bodenunabhängigen Landwirtschaft im Voraus nach einem standardisierten Rechnungsmodell zu bestimmen.

### Quellen

Art. 36 RPV.

Überwiegende Bodenabhängigkeit verneint: Urteil Verwaltungsgericht St. Gallen B 2018/46 vom 24.10.2019 (Kanton SG) in US EspaceSuisse Nr. 5726; BGer Urteil 1C\_426/2016 vom 23.8.2017 (Waldkirch SG) in US EspaceSuisse Nr. 5381; Urteil B 2015/32 des Verwaltungsgerichts St. Gallen vom 19.7.2016 (Waldkirch SG) in US EspaceSuisse Nr. 5440; Urteil BGer 1C\_221/2016

vom 10.7.2017 (Bonfol JU); BGE 133 II 370 (Böttstein AG) in US EspaceSuisse Nr. 3426.

ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, Ziff. IV 2.3.3; ARE, Neues Raumplanungsrecht, Deckungsbeitrags- und Trockensubstanzkriterium nach Artikel 36 RPV, 2001; Agridea Lindau und Lausanne, FiBL, Deckungsbeiträge (jeweils neueste Auflagen); Konferenz der Landwirtschaftsämtler der Schweiz KOLAS, Arbeitsblatt DB/TS Tabellenkalkulation, abrufbar unter [ldk-cdca.ch](http://ldk-cdca.ch) > KOLAS/COSAC > Geschäfte > Landwirtschaftliches Bauen.

RUCH/MUGGLI, Praxiskommentar RPG: BaB, Art. 16a.

## Energiegewinnung aus Biomasse

### Production d'énergie à partir de biomasse

Unter Biomasse wird sämtliches durch Photosynthese direkt oder indirekt erzeugtes organisches Material verstanden, das nicht über geologische Prozesse verändert wurde. Sie enthält also die Masse aller Lebewesen, der abgestorbenen Organismen und die organischen Stoffwechselprodukte. Biomasse zählt zu den erneuerbaren und klimaneutralen Energiequellen.

Energiegewinnung aus Biomasse ist ein Veredelungsprozess: Die bestehende Energie der Biomasse wird in eine besser verfügbare, besser transportierbare, besser lagerbare und/oder hochwertigere Form umgewandelt. Die Nutzung von Biomasse kann in der Schweiz einen wesentlichen Beitrag zur CO<sub>2</sub>-Reduktion leisten. Die meistverbreitete und traditionsreichste Art, Biomasse als Energieträger zu nutzen, ist die Nutzung von Brennholz. Die Anlagen zur Energiegewinnung aus Biomasse und damit zusammenhängende Kompostanlagen können seit der Teilrevision des RPG 2007 – unter bestimmten Voraussetzungen – in der Landwirtschaftszone als zonenkonform bewilligt werden.

Nicht nur → [landwirtschaftliche Gewerbe](#) im Sinne des Bundesgesetzes über das → [bäuerliche Bodenrecht](#) (BGBB) dürfen Bauten und Anlagen zur Energiegewinnung aus Biomasse

erstellen. Diese Möglichkeit steht auch Betrieben offen, welche die Gewerbegrenze nicht erreichen.

Artikel 34a Absatz 1 RPV präzisiert, welche Bauten und Anlagen konkret gestützt auf Artikel 16a Absatz 1<sup>bis</sup> RPG zulässig sind. Vorausgesetzt wird, dass ein gewisser Anteil der Biomasse aus der Landwirtschaft sowie aus dem Standortbetrieb stammen muss. Wie hoch der Anteil landwirtschaftlicher Substrate mindestens sein muss, woher sie genau stammen und welchen Energiegehalt sie aufweisen müssen, ist in der Raumplanungsverordnung geregelt (Art. 34a Abs. 2 RPV). Damit die Biomasse nicht über weite Distanzen hin- und hertransportiert wird, legt die Verordnung bei Substraten von anderen Landwirtschaftsbetrieben eine Begrenzung der Fahrdistanz von in der Regel 15 km fest. Die Quellen der restlichen Substrate (insbesondere nichtlandwirtschaftliche Cosubstrate) müssen innerhalb einer Fahrdistanz von in der Regel 50 km liegen (Art. 34a Abs. 2 RPV). Ausnahmsweise können längere Fahrdistanzen bewilligt werden. Die ganze Anlage muss sich dem Landwirtschaftsbetrieb unterordnen (Art. 34a Abs. 3 RPV). Zudem sind die Voraussetzungen von Artikel 34 Absatz 4 RPV zu beachten (→ [längerfristige Existenzsicherheit](#) des Betriebs; keine entgegenstehenden, überwiegenden Interessen etc.). Mit Blick auf die möglichen Auswirkungen auf Raum und Umwelt sind insbesondere die Transportfahrten hervorzuheben. Namentlich ist zu klären, ob sie in Bezug auf die gesetzten Energie- und Umweltziele verhältnismässig sind.

Zur Frage der Unterordnung nach Artikel 34a Absatz 3 RPV ist gesamthaft zu prüfen, wie sich die Anlage in den Gesamtbetrieb einordnet. Bauten und Anlagen zur Energiegewinnung aus Biomasse sollten sich dem gesamten Landwirtschaftsbetrieb nicht nur in räumlicher, sondern auch in wirtschaftlicher Hinsicht unterordnen. Diese Sichtweise teilt auch das Bundesgericht: Stammt das Einkommen eines Landwirtschaftsbetriebs mehrheitlich aus der Energiegewinnung



Biogasanlagen wie hier in Ittigen BE sind in der Landwirtschaftszone unter gewissen Voraussetzungen zonenkonform. Foto: M. Ramseyer, EspaceSuisse

oder wird die Anlage durch Dritte finanziert, ist das Kriterium der Unterordnung nicht mehr erfüllt. Die Unterordnung ist aus zwei Gründen wichtig: Einerseits soll dem Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbaugelände Rechnung getragen werden, damit nicht auf «günstigem» Landwirtschaftsland grosse – von Dritten finanzierte – eigentliche Heizzentralen entstehen; andererseits sollen → [Wettbewerbsverzerrungen](#) bzw. ungleiche Bedingungen zwischen diesen und in der Bauzone ansässigen Gewerbebetrieben vermieden werden.

Nach Bundesrecht spielt es – nach der entsprechenden Anpassung der Raumplanungsverordnung von 2012 – keine Rolle mehr, wohin die erzeugte Wärme transportiert wird: Leitungen für den Energietransport sind grundsätzlich zulässig (Art. 34a Abs. 1 Bst. d RPV). Ursprünglich waren solche Transporte nur zur Versorgung von Bauten zulässig, welche zusammen mit dem Hofbereich eine Gebäudegruppe bilden. Heute ist eine Versorgung von Gebäuden auch über eine grössere Distanz möglich, solange die Anlage den aktuellen Standards hoher Energieeffizienz Rechnung trägt. Als Basis dienen die Mustervorschriften der Kantone im Energiebereich (MuKE). Beigezogen werden kann auch die detailliertere SIA-Norm 384 «Heizungsanlagen in Gebäuden».



Die Bewilligungen für Biogasanlagen sind an die Bedingung (→ **Resolutivbedingung**) zu koppeln, dass sie nur zum bewilligten Zweck verwendet werden. Fällt der Bedarf weg, ist die Anlage zu beseitigen (Art. 16a Abs. 1<sup>bis</sup> Satz 2 RPG).

### Quellen

Art. 16a Abs. 1<sup>bis</sup> RPG ; Art. 34 RPV; Art. 34a RPV.

Unterordnung: Urteil BGer 1C\_416/2011 vom 2.4.2012 (Bedigliora TI) in US EspaceSuisse Nr. 4349; KGE-JU ADM 148/2010 vom 29.4.2012; Standortevaluation: Urteil BGer 1C\_437/2009 vom 16.6.2010 (Thayngen SH) in US EspaceSuisse Nr. 3980.

ARE, Erläuterungen zur Revision der Raumplanungsverordnung vom 4. Juli 2007, Art. 34a; ARE, Erläuterungen zur Revision der Raumplanungsverordnung vom 10. Oktober 2012.

RUCH/MUGGLI, Praxiskommentar RPG: BaB, Art. 16a; BÜHLMANN LUKAS/KISSLING SAMUEL, Energiegewinnung aus Biomasse, in: EspaceSuisse (VLP-ASPAN), Raum & Umwelt 4/2010; BLIND SONIA, Biogasanlagen: Enger Bezug zum Standortbetrieb, in: EspaceSuisse (VLP-ASPAN), Inforum 6/2012, S. 10 ff.

## Erschliessung

### Équipement

Eine zeitgemässe Erschliessung einer Baute umfasst ihren Anschluss an das Strassennetz, die Wasserversorgung, die Kanalisation oder das Stromnetz. In der Bauzone ist das Gemeinwesen verantwortlich für die Erschliessung. Es darf die Kosten aber ganz oder teilweise auf die Nutzniesser überwälzen (Art. 19 RPG). Ausserhalb der Bauzone hat das Gemeinwesen keine Pflicht zur Erschliessung. Dort werden die Erschliessungskosten in der Regel ganz von den Privaten getragen (Weggenossenschaften usw.). Beiträge der öffentlichen Hand sind dabei möglich, sofern ein öffentliches Interesse besteht (z. B. im Rahmen von landwirtschaftlichen Strukturverbesserungen). Bei altrechtlichen, in ihrem Bestand geschützten Wohnbauten ausserhalb der Bauzone, kann aus der → **Besitzstandsgarantie** kein Anspruch auf eine zeitgemässe Erschliessung



Wohnbauten ausserhalb der Bauzone können der Gemeinde zusätzliche Kosten verursachen, beispielsweise durch Schultransporte. Foto: A. Straumann, EspaceSuisse

abgeleitet werden. Die Anforderungen an die Zonenkonformität einer durch die Landwirtschaftszone führenden Erschliessungsstrasse sind die gleichen wie jene für landwirtschaftliche Gebäude. Demnach sind Weganlagen nur zonenkonform, wenn sie hinsichtlich Standort und Ausgestaltung in einer unmittelbaren funktionellen Beziehung zum Landwirtschaftsbetrieb stehen beziehungsweise in ihrer konkreten Ausgestaltung notwendig und nicht überdimensioniert sind. Dient eine Erschliessungsstrasse nur teilweise der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung, zur Hauptsache jedoch der Erschliessung nicht landwirtschaftlich genutzter Häuser, ist sie nicht zonenkonform (Urteil Saanen BE 2005).

Seit der Teilrevision des RPG 2012 erlaubt Artikel 43a RPV bei sämtlichen Ausnahmebewilligungen ausserhalb der Bauzone höchstens einen geringfügigen Ausbau der bestehenden Erschliessungen. Gehen diese über punktuelle Strassenausbauten und neue Kanalisationen hinaus, sind sie unzulässig – selbst wenn sie sich finanzieren liessen. Die Eigentümerschaft der umgenutzten Bauten soll die mit solchen Umnutzungen und Zweckänderungen verbundenen Infrastrukturkosten möglichst selber tragen (Erschliessung, Schneeräumung, Abfall-



Die Hubelstrasse in der Gemeinde Saanen BE erschliesst rund 90 Gebäude, die hauptsächlich in der Erhaltungs- und in der Ferienhauszone liegen. Der geplante Strassenausbau war überdimensioniert und hätte zu viel Landwirtschaftsland verbraucht. Foto: Google

beseitigung, Schulbus usw.). Damit wird vermieden, dass die in den Bauzonen wohnhafte Bevölkerung die ausserhalb wohnhafte, nicht in der Landwirtschaft tätige Bevölkerung subventioniert. Der verfassungsmässige Anspruch auf unentgeltlichen Grundschulunterricht (Art. 62 BV) kann jedoch Gemeindebeiträge an Schülertransporte zur Folge haben. Der Kanton Jura sieht zur Finanzierung solcher Leistungen einen Mehrwertausgleich von 30 Prozent für die Umnutzung bestehender Bauten ausserhalb der Bauzone vor (Art. 111a und 111b LCAT).

Die Erschliessung der Bauzone kann in der Regel nicht über die Landwirtschaftszone erfolgen. Eine Erschliessungsstrasse gilt ausserhalb der Bauzone als nicht standortgebunden, falls sie über die Bauzone geführt werden kann.

#### Quellen

Art. 19 RPG; Art. 43a RPG.

Erschliessung über Nichtbaugebiet: Urteil 1C\_74/2018 du 12.4.2019 (Collex-Bossy GE) in US EspaceSuisse Nr. 5706; Urteil BGer 1C\_501/2018 vom 15.5.2019 (Saanen BE) in US EspaceSuisse Nr. 5668; Urteil BGer 1C\_350/2014 vom 13.10.2015 (Wollerau SZ) in US EspaceSuisse Nr. 4961; Urteil BGer 1A.49/2006 vom 19.7.2006 (Zollikon ZH) in US EspaceSuisse Nr. 3218; Urteil BGer 1A.232/2005 vom 13.6.2006 (Meggen LU) in US EspaceSuisse Nr. 3208; Urteil BGer 1A.246/2005

vom 31.3.2006 (Zürich ZH) in US EspaceSuisse Nr. 3139; Urteil BGer 1A.256/2004 vom 31.8.2005 (Saanen BE) in US EspaceSuisse Nr. 3019; BGE 118 Ib 497 (Alpnach OW) in US EspaceSuisse Nr. 515; Kein Anrecht auf Erschliessung aus Besitzstandsgarantie: Urteil BGer 5A\_713/2017 vom 7.6.2018 (Kanton GL) in US EspaceSuisse Nr. 5572; Schülertransport: VGE-BE vom 11.11.2002 (Guggisberg BE) in US EspaceSuisse Nr. 2510; Entscheid des Bundesrates vom 17. Februar 1999, VPB 64.56, in US EspaceSuisse Nr. 2589.

JEANNERAT, Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Art. 19; MUGGLI, Praxiskommentar RPG: BaB, Art. 24d; MARKSTEIN SCHMIDIGER KARINE, Die Gemeindeautonomie hat Grenzen, in: EspaceSuisse, Inforum 4/2019, S. 10 ff.; GMÜNDER MARKUS, Treiber des Bauens ausserhalb der Bauzonen, in EspaceSuisse (VLP-ASPAN), Raum & Umwelt 1/2016; BÜHLMANN LUKAS, Keine Bauzonenerschliessung über das Nichtbaugebiet, in: EspaceSuisse (VLP-ASPAN), Inforum 1/2007; VON REDING DIETER, Baulanderschliessung und deren Finanzierung, in: EspaceSuisse (VLP-ASPAN), Schriftenfolge 72, Bern 2006.

## Erweiterung einer zonenwidrigen Nutzung

### Extension d'une utilisation non conforme à l'affectation de la zone agricole

Die Erweiterung einer zonenwidrigen Nutzung kann innerhalb eines bestehenden Gebäudes erfolgen – beispielsweise in den landwirtschaftlichen Ökonomieteil hinein – oder unter Ausweitung der Bauhülle. Eine Erweiterung ist grundsätzlich möglich, wenn sie

- wie die ursprüngliche Baute standortgebunden ist (Art. 24 RPG → [Standortgebundenheit](#)),
- bei altrechtlichen Bauten die Voraussetzungen von Artikel 24c RPG erfüllt (→ [Teilweise Änderung: Anwendungsbereich](#)),
- bei vollständig zweckgeänderten neurechtlichen Bauten (Art. 24d Abs. 1 RPG) lediglich zeitgemässe Wohnverhältnisse ermöglicht (Art. 42a Abs. 1 RPV),
- bei schützenswerten Bauten nach Artikel 24d Absatz 2 RPG mit dem Schutzzweck zu vereinbaren ist,
- bei altrechtlichen gewerblichen Bauten die Anforderungen von Artikel 37a RPG erfüllt (→ [Altrechtliche gewerbliche Bauten und Anlagen](#)) oder wenn sie
- Bewohnerinnen und Bewohnern einer nahe gelegenen Wohnbaute die hobbymässige → [Tierhaltung](#) (→ [Freizeitlandwirtschaft](#) → [Pferdehaltung](#)) in unbewohnten Gebäuden oder Gebäudeteilen ermöglicht (Art. 24e RPG).

Eine Erweiterung über die bestehende Bausubstanz hinaus ist für → [nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe ohne engen sachlichen Bezug](#) zum landwirtschaftlichen → [Gewerbe](#) ausgeschlossen (Art. 24b Abs. 1 RPG). Bei → [nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieben mit engem sachlichem Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe](#) sind Anbauten oder Fahrnisbauten

bis zu einer Fläche von 100 m<sup>2</sup> zugelassen, sofern in den bestehenden Bauten oder Anlagen kein oder zu wenig Raum zur Verfügung steht (Art. 24b Abs. 1<sup>bis</sup> RPG, Art. 40 Abs. 4 RPV).

Erweiterungen neurechtlicher landwirtschaftlicher Wohnbauten sind im Rahmen von Artikel 24d Absätze 1 und 3 RPG zulässig, sofern sie für eine zeitgemässe Wohnnutzung unumgänglich sind. Damit wird dem Ziel des Gesetzgebers Rechnung getragen, solche ehemaligen landwirtschaftlichen Wohnbauten einer sinnvollen Weiterverwendung zuzuführen. Es kann bei diesem Ausnahmetatbestand allerdings nicht darum gehen, weitere Wohnungen einzubauen, sondern bloss darum, zeitgemäßes Wohnen zu ermöglichen. Zu denken ist etwa an ungenügende Sanitärräume, zu geringe Raumhöhen oder zu knappe Platzverhältnisse in der bestehenden Wohnung.

Das zulässige Mass der Erweiterung von altrechtlichen Bauten (Art. 24c RPG) ist in Artikel 42 RPV geregelt. → [Teilweise Änderung: Umfang](#) Erweiterungen ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens nach Artikel 24c RPG dürfen seit der Teilrevision 2012 nur noch erfolgen, wenn eine der drei folgenden Voraussetzungen erfüllt ist (Art. 24c Abs. 4 RPG): Sie müssen

- für eine zeitgemässe Wohnnutzung nötig sein oder
- für eine energetische Sanierung unabdingbar sein oder
- darauf ausgerichtet sein, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern.

Die Verschärfung führt dazu, dass Erweiterungen gegen aussen nur noch in den seltensten Fällen bewilligt werden können. In einem solchen Fall darf die gesamte Erweiterung bezüglich der anrechenbaren Bruttogeschossfläche und der Gesamtfläche (= Summe von anrechenbarer Bruttogeschossfläche und Brutto-Nebenfläche) weder 30 Prozent noch 100 m<sup>2</sup> überschreiten. Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens werden dabei nur halb angerechnet. In jedem Fall muss darauf geachtet werden, dass



Bestehende zonenwidrige Bauten ausserhalb der Bauzone können teilweise gändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden. Foto: B. Jud, EspaceSuisse

die → **Identität** der Baute einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt (Art. 42 Abs. 1 RPV). Vor allem die Umgebungsgestaltung mit Bepflanzungen, Sitzplätzen, Grillstellen oder Einzäunungen sind miteinander zu beiziehen, wenn geprüft wird, ob die Identität gewahrt bleibt.

Bei altrechtlichen, bloss zeitweise bewohnten Bauten dürfen bauliche Veränderungen nicht zu einer Dauerwohnnutzung führen (Art. 42 Abs. 3 Bst. c RPV).

Bei der unter Artikel 24e RPG erlaubten hobbymässigen → **Tierhaltung** (→ **Freizeitlandwirtschaft** → **Pferdehaltung**) in unbewohnten Gebäuden oder Gebäudeteilen ist zu beachten, dass diese als Erweiterung der Wohnnutzung der nahe gelegenen Wohnbaute gilt und an allfällige Erweiterungen nach Artikel 42 Absatz 3 RPV anzurechnen ist.

Allgemein zu beachten sind die Voraussetzungen von Artikel 43a RVP.

→ **Ausnahmebewilligung**

#### Quellen

Art. 24b RPG; Art. 24c RPG; Art. 24d RPG; Art. 37a RPG; Art. 40 RPV; Art. 42 RPV; Art. 42a RPV; Art. 42b RPV; Art. 43 RPV; Art. 43a RPV.

Mass der Erweiterung: Entscheid B2019/62 des Verwaltungsgerichts St. Gallen vom 26.9.2019 (Eichberg SG) in US EspaceSuisse Nr. 5752; Urteil BGer 1C\_48/2017 vom 22.12.2017 (Grindelwald BE) in US EspaceSuisse Nr. 5474; Urteil BGer 1C\_382/2016 vom 6.4.2017 (Obersachsen-Mundaun GR) in US EspaceSuisse Nr. 5292; Urteil

BGer 1C\_312/2016 vom 3.4.2017 (Degersheim SG) in US EspaceSuisse Nr. 5304; Urteil BGer 1C\_247/2015 vom 14.1.2016 (Kanton GE) in US EspaceSuisse Nr. 4974; Urteil BGer 1C\_347/2014 vom 16.1.2015 (Uster ZH) in US EspaceSuisse Nr. 4767; Urteil BGer 1C\_351/2011 vom 7.3.2012 (Wädenswil ZH) in US EspaceSuisse Nr. 4321; Urteil BGer 1C\_559/2010 vom 18.5.2011 (Vex VS) in US EspaceSuisse Nr. 4166; Urteil BGer 1C\_391/2010 vom 19.1.2011 (Betten VS) in US EspaceSuisse Nr. 4077; Urteil BGer 1C\_191/2009 vom 7.10.2009 (Niederrohrdorf AG) in US EspaceSuisse Nr. 3884; Urteil BGer 1A.290/2004 vom 7.4.2005 (Herisau AR) in US EspaceSuisse Nr. 3069; keine Erweiterung rechtswidriger Bauten: Urteil BGer 1C\_486/2015 vom 24.5.2016 (Leysin VD) in US EspaceSuisse Nr. 5136; Urteil BGer 1C\_514/2011 vom 6.6.2012 (Maladers GR) in US EspaceSuisse Nr. 4384; zeitgemässe Wohnnutzung, energetische Sanierung, bessere Eingliederung in Landschaft: BGer Urteil 1C\_284/2017 vom 1.3.2018 (Kriens LU) in US EspaceSuisse Nr. 5463; Urteil VGE 100.2014.322 des Verwaltungsgerichts Kanton Bern vom 3.5.2016 (Schwarzenburg BE) in US EspaceSuisse Nr. 5343.

ARE, Erläuterungen zur Revision der Raumplanungsverordnung vom 10. Oktober 2012; ARE, Empfehlungen, V: Bewilligungen nach Artikel 24c RPG: Änderungen an zonenwidrig gewordenen Bauten und Anlagen; ARE, Erläuterungen zur Revision der Raumplanungsverordnung vom 4. Juli 2007 mit Berechnungsbeispielen; eine Berechnungstabelle für Erweiterungen nach Artikel 42 Absatz 3 RPV ist abrufbar unter: are.admin.ch > Raumentwicklung & Raumplanung > Raumplanungsrecht > Bauen ausserhalb der Bauzonen.

MUGGLI, Praxiskommentar RPG: BaB, Art. 24 bis 24e; MUGGLI RUDOLF/PFLÜGER MICHAEL, Bestehende Wohnbauten ausserhalb der Bauzonen, in: EspaceSuisse (VLP-ASPAN), Raum & Umwelt 1/2013.

## Ferien auf dem Bauernhof

### Vacances à la ferme

→ **Agrotourismus**

## Ferienwohnung

### Logement de vacances

Für Ferienwohnungen in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 Prozent ist die Gesetzgebung über → **Zweitwohnungen** zu berücksichtigen. Mit Blick auf die Trennung

von Baugebiet und Nichtbaugebiet gelten für sämtliche Ferienwohnungen zudem folgende Vorschriften der Raumplanungsgesetzgebung: Ferienwohnungen sind ausserhalb der Bauzonen nicht zonenkonform und nicht standortgebunden. Sie können aber allenfalls unter folgenden Titeln als Ausnahme bewilligt werden:

- Die → **Zweckänderung von landwirtschaftlichen Bauten** im Sinne von 24d Absatz 1 RPG für nichtlandwirtschaftliche Wohnnutzungen kann zur Schaffung von Ferienwohnungen führen. Dabei sind die Einschränkungen von Artikel 43a RPV bzw. 24d Absatz 3 RPG zu beachten. Denkbar ist die Vermietung von vorübergehend nicht mehr benötigtem landwirtschaftlichem Wohnraum an Feriengäste, weil die im Stöckli wohnenden Eltern ins Pflegeheim gezogen sind. Finden keine baulichen Veränderungen statt, kommt auch Artikel 24a RPG in Frage.
- Die vollständige Zweckänderung von → **schützenswerten Bauten** bzw. von → **landschaftsprägenden geschützten Bauten** im Sinne von Artikel 24d Absatz 2 RPG beziehungsweise Artikel 39 Absatz 2 RPV kann ebenfalls zur Schaffung von Ferienwohnungen führen. Hier sind neben den Schutzanforderungen die Einschränkungen von Artikel 24d Absatz 3 RPG beziehungsweise Artikel 39 Absatz 3 RPV bedeutsam. Es gilt, den geschützten Charakter des Gebäudes zu erhalten (äussere Erscheinung und Grundstruktur). Dies ist nicht immer mit dem heutigen Standard von Ferienwohnungen zu vereinbaren (erschwerete bauliche Eingriffe sowie Einschränkungen beim Ausbau von → **Erschliessung**).
- In traditionellen → **Streusiedlungsgebieten** ist die Umnutzung von bestehenden Wohnbauten zu landwirtschaftsfremden Wohnzwecken grundsätzlich nur für das ganzjährige Wohnen zulässig (Art. 39 Abs. 1 RPV). In diesen Gebieten steht nämlich die Umnutzungsmöglichkeit nach Artikel 24d

Absatz 1 und 2 RPG zur Verfügung, für die allerdings die Grenzen in quantitativer Hinsicht enger gezogen sind.

Für die vor dem 1. Juli 1972 rechtmässig bewilligten Ferienhäuser, die durch die nachträgliche Änderung von Plänen oder Erlassen zonenwidrig geworden sind, gilt die erweiterte → **Besitzstandsgarantie** nach Artikel 24c RPG und Artikel 41 sowie 42 RPV.



Dieses Maiensäss in Furna GR wird als Ferienhaus vermietet. Seine ursprüngliche Identität wurde gewahrt.

Foto: F. Wyss, EspaceSuisse

## Quellen

Art. 24a RPG; Art. 24b RPG; Art. 24c RPG; Art. 24d RPG; Art. 39 RPV; Art. 41 RPV; Art. 42 RPV.

Umnutzung Stall in Ferienwohnung abgelehnt: Urteil BGER 1C\_62/2018 vom 12.12.2018 (Arosa, GR), in US EspaceSuisse Nr. 5600; Änderung Ferienhaus in Wohnhaus abgelehnt: Urteil BGER 1C\_312/2016 vom 3.4.2017 (Degersheim SG) in US EspaceSuisse Nr. 5304; Änderung Personalunterkunft in Ferienwohnungen abgelehnt: Urteil BGER 1C\_488/2010 vom 8.9.2011 (St. Moritz GR) in US EspaceSuisse Nr. 4209.

ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, IV Ziff. 2.4.2; ARE, Erläuterungen zur Revision der Raumplannungsverordnung vom 4. Juli 2007, Art. 40; ARE, Bundesgesetz über Zweitwohnungen (Entwurf) vom 26. Juni 2013 und Erläuterungen.

MUGGLI, Praxiskommentar RPG: BaB, Art. 24 bis 24d; WOLF STEPHAN/PFAMMATER ARON (Hrsg.), Zweitwohnungsgesetz (ZWG) – unter Einbezug der Zweitwohnungsverordnung (ZVV), Bern 2017; BÜHLMANN LUKAS, Ställe dürfen nur in wenigen Ausnahmefällen umgenutzt werden, in: EspaceSuisse, Inforum 2/2019, S. 19 ff.; siehe auch: Stiftung Ferien im Baudenkmal ferienimbauendekmal.ch.





Bei einem Modellflugplatz ist je nach dessen Grösse und Auswirkungen auf die Umgebung allenfalls eine Spezialzone erforderlich. Foto: A. Straumann, EspaceSuisse

## Freizeit- und Sportanlagen

### Installations de sports et loisirs

Freizeit- und Sportanlagen sind in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform. Ihre Errichtung ist normalerweise planungspflichtig, benötigt also eine besondere Zone nach Artikel 18 RPG oder einen Sondernutzungsplan. Die besondere Zone oder der Sondernutzungsplan dienen dazu,

- ein Gelände freizuhalten, beispielsweise für den Reit-, Golf- oder Skisport, und/oder
- eine beschränkte bauliche Nutzung zuzulassen.

Die Zonen nach Artikel 18 RPG können als Überlagerung der Landwirtschaftszone ausgestaltet werden. Solche «beschränkten oder besonderen Bauzonen» sind bundesrechtlich nur zulässig, wenn sie sich auf eine umfassende Abwägung raumplanerischer Interessen abstützen und die raumplanerischen Ziele nicht unterlaufen: den Boden haushälterisch nutzen, die Siedlungstätigkeit in Bauzonen zusammenfassen und die Streubauweise verhindern. Die Interessen der Sporttreibenden, des Tourismus und des Landschaftsschutzes sowie das Anliegen, die → [Fruchtfolgefächern](#) zu schonen, sind gegeneinander abzuwägen.

Nur wenn Freizeit- und Sportanlagen keine bedeutenden Auswirkungen auf Raum, Umwelt und die Erschliessung haben, können sie unter Umständen mit einer Ausnahmegewilligung nach Artikel 24 RPG bewilligt werden. Dies war laut Rechtsprechung beispielsweise der Fall bei einem Seilpark, bei verschiedenen Modellflugplätzen und bei einem Hängegleiterlandeplatz.

### Quellen

Art. 18 RPG; Art. 24 RPG.

Modellflugbahn: Urteil BGER 1C\_477/2014 vom 22.5.2015 (Rheinfelden AG) in US EspaceSuisse Nr. 4981; Urteil BGER 1C\_107/2010 vom 17.6.2010 (Küsnacht ZH) in US EspaceSuisse Nr. 3992; Urteil 2A 04 68 und 2A 04 80 des Kantonsgerichts Freiburg vom 27.4.2006 (Misery-Courtion FR) in US EspaceSuisse Nr. 3628; Tribüne für Schwingplatz: 1C\_344/2017 vom 17.4.2018 (Heimiswil BE) in US EspaceSuisse Nr. 5539; Seilpark: Urteil 100.2012.456 des Verwaltungsgerichts Kanton Bern vom 11.6.2014 (Bern BE) in US EspaceSuisse Nr. 4920; Verkehrssicherheitscenter für Sport- und Freizeitaktivitäten: BGE 137 II 254 (Vendlincourt JU) in US EspaceSuisse Nr. 4087; Skipiste: BGE 134 II 97 (Wolfenschiessen NW) in US EspaceSuisse Nr. 3583; Golfplatz: BGE 114 Ib 312 (Morschach SZ) in US EspaceSuisse Nr. 94; Hundeausbildungsplatz: Urteil BGER 1C\_254/2009 vom 25.9.2009 (Baar ZG) in US EspaceSuisse Nr. 3877; Skizone: Urteil BGER 1A.183/2004 vom 25.7.2005 (Champéry VS) in US EspaceSuisse Nr. 3192; Hängegleiterlandeplatz: BGE 119 Ib 222 (Ingenbohl SZ) in US EspaceSuisse Nr. 693; Jagd- und Tontaubenschiesanlage: Urteil BGER 1A.183/2001 vom 18.9.2002 (Waldkirch SG) in US EspaceSuisse Nr. 2527.

ARE, Wegleitung «Pferd und Raumplanung», aktualisierte Version 2015.

MUGGLI, Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Art. 18; BLIND BURI SONIA, Zonen für Kleinsiedlungen ausserhalb der Baugebietes und Kleinbauzonen, in: EspaceSuisse (VLP-ASPAN), Raum & Umwelt 4/2014; KISSLING SAMUEL, Freizeitaktivitäten ausserhalb der Bauzonen, in: EspaceSuisse (VLP-ASPAN), Raum & Umwelt 3/2009; SPORI NIKLAUS, Heikle Kleinbauzonen ausserhalb des Siedlungsgebiets, in: EspaceSuisse (VLP-ASPAN), Inforum 3/2008, S. 6 ff.; WIDMER DREIFUSS THOMAS, Planung und Realisierung von Sportanlagen, Diss. Zürich, 2002; vgl. auch diverse Unterlagen zur Planung von Sportanlagen auf der Webseite des Bundesamtes für Sport: [baspo.admin.ch](http://baspo.admin.ch) > Dokumentation > Schriftenreihe Sportanlagen.

# Freizeitlandwirtschaft

## Agriculture pratiquée en tant que loisir

Bauten und Anlagen für die Freizeitlandwirtschaft sind nicht zonenkonform (Art. 34 Abs. 5 RPV). Schon vor der Teilrevision des RPG im Jahr 2000 war ein Bauvorhaben nicht mehr zonenkonform, wenn die landwirtschaftliche Produktion in den Hintergrund trat und andere Nutzungen, etwa die hobbymässige Tierhaltung, ihren Hauptzweck bildeten. Die hobbymässige Nutzung von Gras- und Weideland macht aus einer Tierhaltung – beispielsweise einer Pferde- oder Schafhaltung – noch keinen Landwirtschaftsbetrieb im Sinne des Raumplanungsrechts. Merkmale einer nicht bloss als Freizeitbeschäftigung betriebenen Landwirtschaft sind neben der Eigenschaft und Befähigung des Betriebsinhabers ein dauernder, auf Wirtschaftlichkeit ausgerichteter und organisierter Einsatz von Kapital und Arbeit in einem wirtschaftlich bedeutsamen Umfang. Die Abgrenzung hat sich stets am Einzelfall zu orientieren. Der Bundesrat hat darauf verzichtet, in der RPV starre Grenzen zu setzen. Die fehlende Gewinn- oder Ertragsorientierung, das Nichterreichen einer gewissen Mindestgrösse oder der marginale Arbeitsbedarf auf dem Betrieb können Indizien dafür sein, dass es sich um eine freizeitlandwirtschaftliche Nutzung handelt. Weder der Zeitaufwand für sich alleine genommen noch die Standardsarbeitskraft-Werte beziehungsweise die Schwelle für Direktzahlungen sind massgebend für die Beurteilung der Frage, ob ein Landwirtschaftsbetrieb vorliegt (Urteil Nuglar-St. Pantaleon SO).

In unbewohnten Gebäuden oder Gebäudeteilen werden unter bestimmten Voraussetzungen bauliche Massnahmen für die hobbymässige Tierhaltung zugelassen, wenn die Tierhalterin beziehungsweise der Tierhalter in der Nähe wohnt.

→ Tierhaltung, hobbymässige



Hühner werden auch gerne hobbymässig gehalten.

Foto: J. Poux, EspaceSuisse

### Quellen

Art. 24e RPG; Art. 34 Abs. 5 RPV; Art. 42b RPV; Art. 42c RPV; Art. 43a RPV.

Als hobbymässig beurteilt: Rebbau, Urteil BGER 1C\_516/2016 vom 5.12.2017 (Luzern LU) in US EspaceSuisse Nr. 5475; Urteil BGER 1C\_398/2014 vom 10.9.2014 (Bioggio TI) in US EspaceSuisse Nr. 4853; Damhirschezucht, Urteil BGER 1A.64/2006 vom 7.11.2006 (Wattwil SG) in US EspaceSuisse Nr. 3269; Hühnerhaltung, Urteil BGER 1A.134/2002 vom 17.7.2003 (Aedermannsdorf SO) in US EspaceSuisse Nr. 2756; Gemüse- Beeren- und Obstanbau: Urteil BGER 1A.266/1999 vom 28.6.2000 (Düdingen FR) in US EspaceSuisse Nr. 2088; Obstanlage: Urteil BGER 1C\_8/2010 vom 29.9.2010 (Nuglar-St. Pantaleon SO) in US EspaceSuisse Nr. 3998; Verpachtung Freizeit-Pferdestall: Urteil BGER 1C\_400/2010 vom 16.2.2011 (Lommiswil SO) in US EspaceSuisse Nr. 4090.

ARE, Wegleitung «Pferd und Raumplanung», aktualisierte Version 2015; ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, Ziff. IV 2.3.1; ARE, Erläuterungen zur Revision der Raumplanungsverordnung vom 4. Juli 2007, Art. 42b und 42c; ARE, Erläuterungen zur Revision der Raumplanungsverordnung vom 10. Oktober 2012.

MUGGLI, Praxiskommentar RPG: BaB, Art. 24e; BÜHLMANN LUKAS, Wann sprechen wir von Hobbylandwirtschaft?, in: EspaceSuisse (VLP-ASPAN), Inforum 2/2007, S. 8 ff.; HOFER, Kommentar BGGB, Art. 9 N 23 ff.

# Fruchtfolgefleichen (FFF)

## Surfaces d'assolement (SDA)

Fruchtfolgefleichen (FFF) sind die wertvollsten Landwirtschaftsflächen der Schweiz. Sie umfassen das ackerfähige Kulturland – vorab Ackerland –, die Kunstwiesen in Rotation sowie ackerfähige Naturwiesen. Diese Flächen sind nötig, um in Fällen von gestörter Zufuhr (Natur- und Umweltereignisse, kriegerische, politische und wirtschaftliche Geschehnisse) eine ausreichende Versorgung unseres Landes mit Nahrungsmitteln zu gewährleisten. Sie sind vollumfänglich dem Landwirtschaftsgebiet zuzuweisen.

Seit der Teilrevision des RPG, die am 1. Mai 2014 in Kraft trat (RPG 1), wird in den Planungsgrundsätzen des RPG explizit erwähnt, dass die Fruchtfolgefleichen zu schonen sind (Art. 3 Abs. 2 Bst. a RPG). Die RPV gibt vor, dass FFF nur bei wichtigen kantonalen Anliegen eingezont werden dürfen und nur unter der Voraussetzung, dass die Flächen optimal genutzt werden (Art. 30 Abs. 1<sup>bis</sup> RPV). Neueinzonungen von FFF für Einfamilienhäuser oder einstöckige Gewerbebauten sind demnach nicht mehr möglich. Fruchtfolgefleichen in eine Speziallandwirtschaftszone nach Artikel 16a Absatz 3 RPG einzubeziehen, ist gemäss einer Arbeitshilfe des Bundesamtes für Raumentwicklung (ARE) nicht grundsätzlich ausgeschlossen, aber unerwünscht. Denn die Fruchtfolgefleichen büssen durch die Ausweisung als Speziallandwirtschaftszone in der Regel ihre hohe Bodenqualität ein. Flächen in Gewächshäusern und unter ganzjährigen Folientunneln werden nicht an das FFF-Inventar angerechnet. Eine allfällige Anrechnung ist nur dann möglich, wenn wissenschaftliche Untersuchungen deren Bodenqualität als FFF ausweisen. Die Fläche darf folglich nicht mehr im kantonalen Kontingent der Fruchtfolgefleichen aufgeführt werden, obwohl sie immer noch als Landwirtschaftszone ausgewiesen wird (Art. 30 Abs. 1 RPV).



Fruchtfolgefleichen umfassen die wertvollen Ackerböden. Foto: B. Jud, EspaceSuisse

Für die FFF gelten spezielle Schutzbestimmungen. Aufgrund ihrer Lage und Topografie wären FFF meist auch für die Siedlungsentwicklung besonders gut geeignet. Um diese Flächen für die landwirtschaftliche Produktion zu schützen, wurde der Sachplan Fruchtfolgefleichen 1992 vom Bundesrat verabschiedet. Er hat zum Ziel, mindestens 438'460 ha des besten Landwirtschaftslandes zu erhalten. Jeder Kanton hat ein Kontingent zu sichern. Der Bundesrat legte diese Kontingente 1992 fest und bestätigte sie 2020 anlässlich der Überarbeitung des Sachplans FFF. Die Kantone müssen die FFF kartografisch und in Zahlen erfassen und dokumentieren.

Der 2020 überarbeitete Sachplan soll den Vollzug einheitlicher regeln. So sind neu Anforderungen zur Kompensation der FFF festgelegt. Auch werden die Kriterien für die Erhebung neuer FFF und für die Anrechnung von FFF bei Spezialfällen wie beispielsweise Reben oder Golfplätzen verdeutlicht. Wenn → [Gewässerräume](#) auf Fruchtfolgefleichen ausgeschieden werden, bleiben die FFF der Landwirtschaft grundsätzlich erhalten (extensive Bewirtschaftung).

### Quellen

Art. 26 ff. RPV.

FFF in Gewässerräumen: Urteil BGer 1C\_15/2019 vom 13.12.2019 (Bubendorf BL) in US EspaceSuisse Nr. 5743; Ablehnung Einzonung für Einfamilienhäuser: Urteil

BGer 1C\_494/2016 vom 26.11.2018 (Develier JU) in US EspaceSuisse Nr. 5617; Ablehnung Entlassung FFF aus Inventar: Urteil Verwaltungsgericht des Kantons Bern 100.2019.210U vom 24.3.2020 (Ittigen BE) in US EspaceSuisse Nr. 5788; Richtplanbeschluss bei Verringerung FFF: Urteil BGer 1C\_57/2016 vom 13.10.2016 (Melligen AG) in US EspaceSuisse Nr. 5216; Abparzellierung von FFF nur bei wichtigen Gründen: Urteil BGer 1C\_94/2016 vom 7.10.2016 (Founex VD) in US EspaceSuisse Nr. 5214; Interessenabwägung bei FFF: Urteil BGer 1C\_429/2015 vom 28.9.2016 (Winkel ZH) in US EspaceSuisse Nr. 5215; Urteil BGer 1C\_183/2014 vom 28.1.2015 (Glarus Nord GL) in US EspaceSuisse Nr. 4770; Urteil BGer 1C\_255/2013 vom 24.6.2013 (Jonschwil SG) in US EspaceSuisse Nr. 4487; Urteil BGer 1C\_491/2011 vom 5.7.2012 (Bülach ZH) in US EspaceSuisse Nr. 4376; Prüfung Alternativstandorte bei FFF: Urteil BGer 1C\_312/2012 vom 17.4.2013 (Muhen AG) in US EspaceSuisse Nr. 4444.

ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, Ziff. IV.1; ARE, Ausschcheidung von Zonen nach Artikel 16a Absatz 3 RPG in Verbindung mit Artikel 38 RPV – Leitgerüst Interessenabwägung; Sachplan Fruchtfolgeflächen unter are.admin.ch > Raumentwicklung und Raumplanung > Strategie und Planung > Konzepte und Sachpläne > Sachpläne des Bundes > Fruchtfolgeflächen.

TSCHANNEN, Praxiskommentar RPG: Richt- und Sachplanung, Art. 3; MUGGLI, Praxiskommentar RPG: BaB, Vorbemerkungen zu den Art. 16 bis 16b; Art. 16b; RUCH/MUGGLI, Praxiskommentar RPG: BaB, Art. 16.

## Gartenbau

### Horticulture

Der produzierende Gartenbau ist raumplanungsrechtlich dem landwirtschaftlichen Pflanzenbau gleichgestellt (Art. 16 RPG). Die Unterscheidung in bodenabhängige Betriebsformen (zonenkonform in der → **Landwirtschaftszone**) und bodenunabhängige Betriebsformen (zonenkonform im Rahmen der → **inneren Aufstockung** oder in einer → **Speziallandwirtschaftszone**) gilt auch für den Gartenbau. Unterschiede bestehen bei der inneren Aufstockung, weil dort die Grenzen für die → **Tierhaltung**, für den Gemüsebau sowie für den produzierenden Gartenbau mit verschiedenen Parametern umschrieben werden. Der produzierende Gartenbau ist abzugrenzen von den

gartenbaulichen Verarbeitungs-, Handels- und Dienstleistungsbetrieben. Solche Dienstleistungsteile sind nur im engen Rahmen von Artikel 34 Absatz 2 RPV zonenkonform. → **Aufbereitung landwirtschaftlicher Produkte** → **Lagerung landwirtschaftlicher Produkte** → **Verkauf landwirtschaftlicher Produkte** Vorstellbar ist – zur Existenzsicherung eines bestehenden Betriebs – eine Angliederung nichtlandwirtschaftlicher Dienstleistungsteile in Form eines → **nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebes** (Art. 24b RPG), sofern die Tätigkeit innerhalb der bestehenden Gebäude erfolgt. Eine bescheidene Verkaufsstelle für Gartenartikel ist somit denkbar.

#### Quellen

Art. 16a RPG; Art. 24b RPG; Art. 34 RPV.

Zonenkonformität Folientunnel: BGer Urteil 1C\_561/2012 vom 4.10.2013 (Nennigkofen SO) in US EspaceSuisse Nr. 4526; Verwaltungsgericht des Kantons Bern Urteil VGE 22210 vom 24.10.2005 (Golaten BE) in US EspaceSuisse Nr. 3105; Zonenkonformität Baumschule und Humusdeponie: Urteil BGer 1C\_257/2012 vom 6.9.2012 (Egg ZH) in US EspaceSuisse Nr. 5188; Verbotene Kleinbauzone: Urteil BGer 1C\_774/2013, 1C\_778/2013 vom 16.7.2014 (Ballwil LU) in US EspaceSuisse Nr. 4685.

ARE, Erläuterungen zur Revision der Raumplanungsverordnung vom 4. Juli 2007, Art. 40.

RUCH/MUGGLI, Praxiskommentar RPG: BaB, Art. 16; MUGGLI, Praxiskommentar RPG: BaB, Vorbemerkungen zu den Art. 16 bis 16b; Art. 16b; Art. 24b.



Bodenabhängig produzierender Gartenbau in Kerzers BE.

Foto: M. Ramsayer, EspaceSuisse



# Gewässerraum

## Espace réservé aux eaux

Tiere und Pflanzen am und im Wasser benötigen nicht nur sauberes Wasser, sie sind auch auf ausreichend grossen, natürlichen Gewässerraum angewiesen. Gemäss Gewässerschutzverordnung (GSchV) sind die Kantone ausdrücklich verpflichtet, den erforderlichen Raumbedarf der oberirdischen Gewässer planerisch festzulegen,



Der Gewässerraum ist streng geschützt. Für einen landwirtschaftlich genutzten Kiesweg in Ufernähe braucht es eine Ausnahmegewilligung. Foto: F. Wyss, EspaceSuisse

damit die natürlichen Funktionen der Gewässer, des Hochwasserschutzes und der Gewässernutzung gewährleistet sind (Art. 36a GSchG). Die Kantone und Gemeinden müssen in ihrer Richt- und Nutzungsplanung den Gewässerraum berücksichtigen und dafür sorgen, dass er extensiv gestaltet und bewirtschaftet wird. Bis spätestens am 31. Dezember 2018 war gemäss Verordnung der Gewässerraum festzulegen. Für noch nicht festgelegte Gewässerräume gelten die Abstände gemäss den direkt anwendbaren Übergangsbestimmungen des Bundes.

Die Arbeitshilfe zur Festlegung und Nutzung des Gewässerraums in der Schweiz (Teil-

modul M 3.1) zeigt auf, welche Nutzungen und Bewirtschaftungen im Gewässerraum erlaubt sind und was für bestehende Bauten und Anlagen im Gewässerraum gilt. Im Teilmodul M 3.3 derselben Arbeitshilfe ist aufgeführt, welcher Handlungsspielraum für die landwirtschaftliche Nutzung im bereits festgelegten Gewässerraum besteht. Dabei werden Fragen zum Umgang mit Anlagen im Gewässerraum und zu den möglichen Formen der landwirtschaftlichen Nutzung (Landwirtschaftliche Nutzfläche [LN], → [Fruchtfolgefleichen](#) [FFF], Bewirtschaftung) geklärt. So können beispielsweise mit einer Ausnahmegewilligung land- und forstwirtschaftliche Spur- und Kieswege mit einem Abstand von mindestens 3 m von der Uferlinie des Gewässers erlaubt werden, wenn topografisch beschränkte Platzverhältnisse vorliegen (Art. 41c Abs.1 Bst. b GSchV). Der Gewässerraum kann unter bestimmten Bedingungen zudem landwirtschaftlich extensiv genutzt werden: So muss die Nutzung den Anforderungen der Direktzahlungsverordnung (DZV) an bestimmte Biodiversitätsförderflächen (BFF) entsprechen (Art. 41c Abs. 4 GSchV).

Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Anlagen im Gewässerraum ausserhalb der Bauzonen sind gemäss Artikel 41c Absatz 2 GSchV in ihrem Bestand geschützt. Das bedeutet, dass die bestehenden Bauten und Anlagen im Gewässerraum nicht entfernt werden müssen und der notwendige Unterhalt zulässig ist. Gemeint sind damit bauliche Massnahmen, welche die Anlage in ihrem hergebrachten Zustand schützen, nicht aber vergrössern, in ihrer Zweckbestimmung ändern oder ihren Erhalt über die normale Lebensdauer hinaus sichern (Urteil Saas-Balen VS).

Wenn Gewässerräume auf Fruchtfolgefleichen ausgeschieden werden, bleiben die Flächen grundsätzlich landwirtschaftlich nutzbar (extensive Bewirtschaftung). Sie können gesondert zum Kontingent der Fruchtfolgefleichen ausgewiesen werden und müssen nicht kompensiert werden.



## Quellen

Urteil BGer 1C\_22/2019, 1C\_476/2019 vom 6.4.2020 (Saas-Balen VS) in US EspaceSuisse Nr. 5798; Urteil BGer 1C\_15/2019 vom 13.12.2019 (Bubendorf BL) in US EspaceSuisse Nr. 5743; Urteil BGer 1C\_130/2017 vom 19.10.2018 (Port-Valais VS) in US EspaceSuisse Nr. 5596; Urteil des Baurekursgerichts Zürich BRGE III Nr. 0117/2013 vom 25.9.2013 (Kanton ZH) in US EspaceSuisse Nr. 4936.

BPUK, LDK, BAFU, ARE, BLW (Hrsg.) 2019: Gewässerraum. Modulare Arbeitshilfe zur Festlegung und Nutzung des Gewässerraums in der Schweiz unter [bpuk.ch](http://bpuk.ch) > Dokumentation > Merkblätter > Arbeitshilfe Gewässerraum; FRITZSCHE/BÖSCH/WIPF/KUNZ: Zürcher Planungs- und Baurecht, 6. Aufl., Wädenswil 2019 S. 1021 f.

## Gewerbe

### Activités artisanales et commerciales

- Landwirtschaftliches Gewerbe
- Altrechtliche gewerbliche Bauten und Anlagen

## Identität

### Identité

Eine Änderung ist nur dann eine teilweise Änderung (→ **Teilweise Änderung: Umfang**) und eine Erweiterung nur dann massvoll (→ **Erweiterung einer zonenwidrigen Nutzung**), wenn die Identität oder Wesensgleichheit der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt (Art. 42 Abs. 1 RPV). Identität meint dabei nicht die völlige Gleichheit, sondern die Vergleichbarkeit von Alt und Neu. Dabei geht es aus raumplanerischer Sicht um wichtige Merkmale des Objekts wie den Umfang, die Bestimmung und die äussere Erscheinung der Baute sowie um deren Auswirkungen auf Raum, Umwelt und Erschliessung. Ob die so verstandene Identität noch gewahrt bleibt, ergibt sich nicht nur aufgrund der in Artikel 42 Absatz 3 RPV festgelegten Begrenzungen

(→ **Erweiterung einer zonenwidrigen Nutzung**), sondern ist aufgrund aller Umstände zu beurteilen. In diese Gesamtbeurteilung einzu beziehen sind das äussere Erscheinungsbild, die Nutzungsart und das Nutzungsmass, die Anzahl Wohneinheiten, die Erschliessung, die wirtschaftliche Zweckbestimmung, die Auswirkungen auf Raum und Umwelt. Auf Letzteres wirkt sich auch die Umgebungsgestaltung aus: Bepflanzungen, Sitzplätze, Grillstellen oder Einzäunungen sind zu berücksichtigen, wenn



Dieses Wohnhaus in der Gemeinde Saanen BE wurde massvoll erweitert.

Foto: B. Jud, EspaceSuisseFoto: B. Jud, EspaceSuisse

die Wahrung der Identität geprüft wird (Urteile Eichberg SG und Althofen LU). Auch die Änderungskosten sind von Bedeutung, denn diese widerspiegeln häufig den Umfang der Änderungen. Ist das zulässige Erweiterungsmass (Art. 42 Abs. 3 Bst a und b RPV) überschritten, fehlt es in jedem Fall an der notwendigen Wahrung der Identität.

Was die äussere Erscheinung betrifft, so ist – ebenfalls im Sinne der Identitätswahrung – eine kritische Auseinandersetzung mit den örtlichen Traditionen und Gegebenheiten gefragt. Um- und Neubauten müssen sich entsprechend in Bezug auf Baustil, Ausrichtung, Material- und Farbwahl sowie Aussenraumgestaltung an der bisherigen Bauweise, der Landschaft und ihrer Topografie orientieren. Gleichzeitig sollen sie

den veränderten Nutzungsbedürfnissen Rechnung tragen. Der Abbruch eines Kleinbauernhauses und dessen Ersatz durch ein modernes Ferienhaus würde beispielsweise die Identität nicht wahren.

In den letzten Jahren haben verschiedene Kantone, Institutionen und Organisationen Empfehlungen und Richtlinien zur Gestaltung von Bauten ausserhalb der Bauzone erarbeitet (siehe Kasten «Wegleitungen zum Bauen in der Landwirtschaftszone», S. 39).

### Quellen

Art. 24c RPG; Art. 24d RPG; Art. 42 Abs. 3 RPV.

Identität verneint: Architektur und Umgebungsgestaltung, Entscheid B2019/62 des Verwaltungsgerichts Kanton St. Gallen vom 26.9.2019 (Eichberg SG) in US EspaceSuisse Nr. 5752; Urteil BGer 1C\_128/2018 vom 28.9.2018 (Altshofen LU) in US EspaceSuisse Nr. 5558; Einbau von WC/Dusche und Sauna in Scheune: Urteil BGer 1C\_171/2017 vom 3.10.2017 (Einsiedeln SZ) in US EspaceSuisse Nr. 5384; Anbringen von Solarpanels an Maschendrahtzaun: Urteil 1C\_99/2017 vom 20.6.2017 (Mettmenstetten ZH) in US EspaceSuisse Nr. 5344; Ersatz eines Sommerhauses durch Wohnhaus: Urteil BGer 1C\_312/2016 vom 3.4.2017 (Degersheim SG) in US EspaceSuisse Nr. 5304; Erhöhung Maschendrahtzaun: Urteil BGer 1C\_330/2012 vom 22.4.2013 (Adliswil ZH) in US EspaceSuisse Nr. 4446; Ersatz eines begrünten Dachs durch Dachziegel: Urteil BGer 1C\_335/2012 vom 19.3.2013 (Bavois VD) in US EspaceSuisse Nr. 4452; Ersatz eines Chalets durch modernes Haus, Urteil BGer 1C\_268/2010 vom 25.11.2010 (Weggis LU) in US EspaceSuisse Nr. 4064; Zweckänderung von Wohnbaute zu Restaurant: Urteil BGer 1A.78/2004 vom 16.7.2004 (Schwyz SZ) in US EspaceSuisse Nr. 2800; Umwandlung Bienenhaus in Wochenendhaus: Urteil BGer 1A.238/2003 vom 17.6.2004 (Zell ZH) in US EspaceSuisse Nr. 2801.

Identität bejaht: Umnutzung Schützenhaus in Jugendtreff: Urteil BGer 1C\_281/2015 vom 28.6.2016 (Eschlikon TG) in US EspaceSuisse Nr. 5112; Umnutzung Altersheim in Flüchtlingsheim: Urteil BGer 1C\_178/2015 und 1C\_168/2015 vom 11.05.2016 (Fischbach LU) in US EspaceSuisse Nr. 5056.

ARE, Empfehlungen, V: Bewilligungen nach Artikel 24c RPG; Änderungen an zonenwidrig gewordenen Bauten und Anlagen.

MUGGLI, Praxiskommentar RPG: BaB, Art. 24c, Art. 24d; MUGGLI RUDOLF/PFLÜGER MICHAEL, Bestehende Wohnbauten ausserhalb der Bauzonen, in: EspaceSuisse (VLP-ASPAN), Raum & Umwelt 1/2013.

## Innere Aufstockung

### Développement interne

Bei der inneren Aufstockung wird einem überwiegend bodenabhängig geführten Landwirtschaftsbetrieb erlaubt, seinen Betrieb mit einer bodenunabhängigen Produktion zu erweitern (zur Unterscheidung zwischen bodenabhängiger und bodenunabhängiger Produktion → [Bodenunabhängige Landwirtschaft](#)).

Folgende Voraussetzungen müssen für eine innere Aufstockung bei der Tierhaltung erfüllt sein:

- Der aus der Aufstockung resultierende → [Deckungsbeitrag](#) ist kleiner als jener aus der bodenabhängigen Landwirtschaftsproduktion und
- das → [Trockensubstanzpotenzial](#) des eigenen Pflanzenbaus entspricht einem Anteil von mindestens 70 Prozent des Trockensubstanzbedarfs des Tierbestandes.

Gemäss Raumplanungsverordnung muss nur eine der beiden Voraussetzungen erfüllt sein, damit die innere Aufstockung als zonenkonform gilt. Das Bundesgericht hat im Jahr 2017 im Urteil Waldkirch (SG) jedoch festgehalten, dass beide Voraussetzungen erfüllt sein müssen.

Beim Gemüsebau und beim produzierenden Gartenbau müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- die bodenunabhängig bewirtschaftete Fläche beträgt höchstens 35 Prozent der gemüse- oder gartenbaulichen Anbaufläche und
- die bodenunabhängig bewirtschaftete Fläche macht höchstens 5'000 m<sup>2</sup> aus.

Als Anbaufläche gilt die tatsächlich mit Gemüse- und Gartenbau kultivierte Fläche. Die übrigen Bewirtschaftungsflächen gehören nicht dazu.

Der → [Deckungsbeitrag](#) wird aufgrund von Standardtabellen der landwirtschaftlichen For-



Bis zu bestimmten Grenzen können Landwirte, die bodenabhängig produzieren, ihren Betrieb mit einer bodenunabhängigen Produktion – wie zum Beispiel Folientunneln – erweitern. Foto: B. Jud, EspaceSuisse

schungsanstalten errechnet. Es handelt sich um eine landwirtschaftliche Einkommensgrösse. Das → **Trockensubstanzpotenzial** bemisst sich ebenfalls nach solchen Tabellen.

Für eine innere Aufstockung muss nicht zwingend ein → **landwirtschaftliches Gewerbe** nach BGBB vorliegen. → **Bäuerliches Bodenrecht** Auch wenn der Betrieb seit der Teilrevision des RPG 2007 nicht mehr nachweisen muss, dass er auf das Einkommen der bodenunabhängigen Produktion angewiesen ist, gilt weiterhin die generelle Voraussetzung nach Artikel 34 Absatz 4 Buchstabe c RPV: Die Bewilligung darf nur erteilt werden, wenn «der Betrieb voraussichtlich längerfristig bestehen kann». → **Längerfristige Existenzfähigkeit** Dies ist im Einzelfall mit einem Betriebskonzept nachzuweisen.

Wie bei allen landwirtschaftlichen Bauten wird auch ein Neubau für eine innere Aufstockung nur bewilligt, wenn keine Möglichkeit besteht, den bodenunabhängigen Betriebszweig

in bestehenden, nicht mehr benötigten Bauten unterzubringen und wenn der Neubau nicht überdimensioniert ist. Ausserdem dürfen dem Bauvorhaben keine überwiegenden Interessen wie der Landschaftsschutz oder der Schutz der → **Fruchtfolgefleichen** entgegenstehen.

Die Kantone können Vorschriften erlassen, mit denen sie die innere Aufstockung einschränken (Art. 27a RPG).

→ **Ausnahmebewilligung**

#### Quellen

Art. 16a Abs. 2 RPG; Art. 34 RPV; Art. 36 RPV; Art. 37 RPV.

Zum Betriebskonzept: Urteil BGER 1C\_517/2014 vom 09.3.2016 (Böttstein AG) in US EspaceSuisse Nr. 5027; Urteil BGER 1A.86/2001 vom 21.5.2002 (Bezirk Glâne FR) in US EspaceSuisse Nr. 2404; zur oberen Grenze der Aufstockung: Urteil Verwaltungsgericht St. Gallen B 2018/46 vom 24.10.2019 (Kanton SG) in US EspaceSuisse Nr. 5726; Urteil BGER 1C\_426/2016 vom 23.8.2017 (Waldkirch SG) in US EspaceSuisse Nr. 5381; Urteil BGER 1C\_221/2016 vom 10.7.2017 (Bonfol JU); Urteil BGER 1C\_71/2015 vom 23.6.2015 (Schönerholzwillen TG) in US EspaceSuisse Nr. 4866; Urteil BGER 1A.67/1999 vom 30.11.1999 (Vilters-Wangs SG) in US EspaceSuisse Nr. 1904; Änderungen, die den Umfang einer inneren Aufstockung erreichen, unterliegen der Baubewilligungspflicht: Urteil BGER 1C\_120/2012 vom 22.8.2012 (Goldach SG) in US EspaceSuisse Nr. 4402; innere Aufstockung als standortgebunden beurteilt BGE 117 Ib 270 (Steinen SZ) in US EspaceSuisse Nr. 324.

ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, IV Ziff. 2.3.3 und 2.3.4; ARE, Erläuterungen zur Revision der Raumplanungsverordnung vom 4.7.2007, Art. 36 und 37.

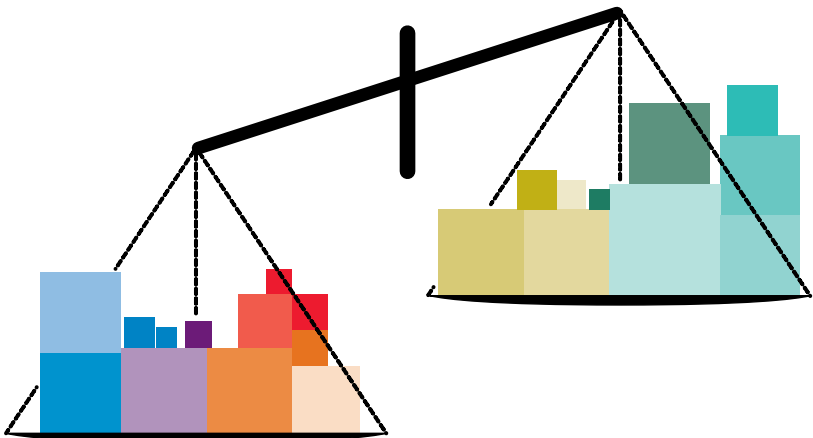
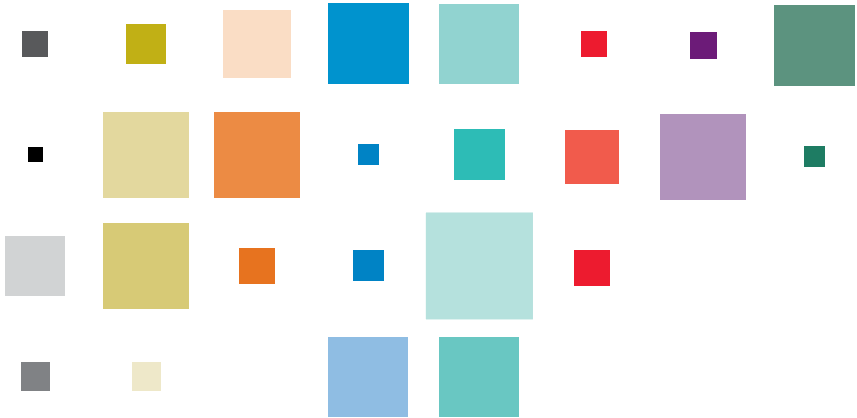
RUCH/MUGGLI, Praxiskommentar RPG: BaB, Art. 16a N 34 ff.; HOFER, Kommentar BGBB, Vorbem. zu Art. 6 bis 10 N 38 ff.

Deckungsbeitrag/Trockensubstanzpotential: Konferenz der Landwirtschaftsämter der Schweiz KOLAS, Arbeitsblatt DB/TS Tabellenkalkulation, abrufbar unter [ldk-cdca.ch](http://ldk-cdca.ch) > KOLAS/COSAC > Geschäfte > Landwirtschaftliches Bauen.

## Intensivlandwirtschaftszone

Zone agricole diversifiée

→ **Speziallandwirtschaftszone**



Interessen ermitteln, bewerten und abwägen. Grafik: F. Wyss, EspaceSuisse

# Interessenabwägung

## Pesée des intérêts

Eine umfassende Abwägung der Interessen ist charakteristisch für raumplanerische Entscheidungen und kommt

- bei der Richt- und Nutzungsplanung (→ **Speziallandwirtschaftszone: Planungsgrundsätze und -ziele**),
- bei der Erteilung von → **Ausnahmebewilligungen** (etwa bei der → **Standortgebundenheit**: Art. 24 RPG) und
- bei Baubewilligungen für zonenkonforme Bauten und Anlagen in der → **Landwirtschaftszone** (Art. 16a RPG, Art. 34 Abs. 4 Bst. b RPV) zur Anwendung.

Wo das Gesetz davon spricht, es dürften dem Bauvorhaben keine «überwiegenden Interessen entgegenstehen» oder «die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung» bleibe vorbehalten, ist immer eine Interessenabwägung erforderlich.

Zuerst wird eine Auslegeordnung aller Entscheidungselemente und berührten Interessen erstellt. Dazu zählen alle rechtlich anerkannten und sachlich durch die gegebene Situation relevanten Interessen. Massstab hierfür sind unter anderem die Ziele und Grundsätze des Raumplanungsgesetzes (Art. 1 und 3 RPG). So sind einerseits die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser sowie der Wald und die Landschaft zu schützen, andererseits gilt es beispielsweise, die ausreichende Versorgungsbasis des Landes zu sichern. Zu berücksichtigen sind auch die öffentlichen Interessen ausserhalb der Raumplanung sowie private Interessen.

In einem zweiten Schritt sind die ermittelten Interessen zu bewerten und zu gewichten. Es ist danach zu fragen, welchen Stellenwert ein Interesse im konkreten Fall hat und inwieweit es anderen Interessen vorzuziehen ist. Dabei wird auf Wertmassstäbe zurückgegriffen, die der

Gesetzgeber vorgibt: Das Gesetz gewichtet bestimmte Interessen höher als andere. Dies trifft unter anderem auf die Schutzbestimmungen des Natur- und Heimatschutzgesetzes zu, auf die in Inventaren bezeichneten schutzwürdigen Objekte, auf die → **Fruchtfolgefleichen** (gemäss den Vorschriften zum Schutz des Kulturlandes) und auf die → **Gewässerräume** (Gewässerschutzvorschriften).

In Ergänzung gesetzlicher Wertmassstäbe oder strategischer Grundlagen – oder wenn diese fehlen – muss die zuständige Behörde die sich teilweise widersprechenden Interessen anhand allgemeiner Werthaltungen und übergeordneter rechtlicher Prinzipien (Willkürfreiheit, Verhältnismässigkeit) aufeinander abstimmen. Hilfreich ist dabei, sich zu überlegen, wie sich denkbare Entscheide auf Raum und Umwelt auswirken können (Präjudizwirkung, Schadenswirkung, finanzielle Aspekte, Möglichkeit, eine Massnahme rückgängig zu machen).

In einem dritten Schritt folgt das gegenseitige Abwägen der verschiedenen Interessen mit Blick auf die Entscheidungsfindung. Dabei ist das Gewicht zu berücksichtigen, das den verschiedenen Interessen bei der Bewertung zugemessen wurde. Interessen, die sich in der Bewertung als nebensächlich erwiesen haben, dürfen für diesen letzten Schritt aus der Argumentation entlassen werden. Das Ziel ist, dass die wichtigen Interessen am Ende möglichst umfassend wirksam werden können.

Im Rahmen der Interessenabwägung sind immer auch Alternativen und Varianten der Vorhaben zu prüfen. Diese helfen mit, die einzelnen Interessen zu bewerten und gegeneinander abzuwägen. Das strukturierte Vorgehen schafft Objektivität, ermöglicht eine Gesamtsicht und erhöht die Legitimität der Entscheide.

Die Raumplanungsverordnung verlangt von den Behörden, dass sie die Interessenabwägung in der Begründung ihrer Beschlüsse darlegen (Art. 3 Abs. 2 RPV). Die nachvollziehbare, dokumentierte und nach aussen kommunizierte



Interessenabwägung erhöht die Akzeptanz der Entscheidungen und erleichtert die Arbeit aller Genehmigungs- und Beschwerdebehörden.

#### Quellen

Art. 24 Abs. 1 RPG; Art. 24c Abs. 5 RPG; Art. 24d Abs. 3 RPG; Art. 3 RPV; Art. 34 Abs. 4 RPV; Art. 39 Abs. 4 RPV; Art. 43 Abs. 1 RPV; Art. 43a RPV.

Fehlende Interessenabwägung: Urteil BGER 1 C\_170/2019, 1C\_171/2019 vom 9.4.2020 (Corminboeuf FR); Interessenabwägung bei Milchviehstall: Urteil Baurekursgericht Zürich BRGE III Nr. 0017\_2019 und 0018\_2019 vom 6.2.2019 (Kanton ZH) in US EspaceSuisse Nr. 5727; Interessenabwägung bei Aussiedlung: Urteil BGER 1C\_17/2015 vom 16.12.2015 (Thundorf TG) in EspaceSuisse Nr. 4959; Urteil BGER 1C\_408/2012 vom 19.8.2013 (Oberiberg SZ) in US EspaceSuisse Nr. 4497; Urteil BGER 1C\_67/2007 vom 20.9.2007 (Nusshof BL) in US EspaceSuisse Nr. 3448; Interessenabwägung bei Boxenlaufstall: BGER Urteil 1C\_165/2016 vom 27.3.2017 (Buchs ZH) in US EspaceSuisse Nr. 4834; Interessenabwägung bei Erschliessung ausserhalb der Bauzone: Urteil BGER 1C\_501/2018 vom 15.5.2019 (Saanen BE) in US EspaceSuisse Nr. 5668; Urteil BGER 1C\_279/2008 vom 6.2.2009 (Zollikon ZH) in US EspaceSuisse Nr. 3766; Urteil BGER 1A.82/2006 vom 5.9.2006 (Kriens LU) in US EspaceSuisse Nr. 3259; Interessenabwägung bei Mobilfunkantenne ausserhalb der Bauzone: (statt vieler) Urteil BGER 1C\_200/2012 vom 17.12.2012 (Falera GR) in US EspaceSuisse Nr. 4407; Interessenabwägung bei einem Modellflugplatz: Urteil BGER 1C\_107/2010 vom 17.6.2010 (Küsnacht ZH) in US EspaceSuisse Nr. 3992.

TSCHANNEN, Praxiskommentar RPG: Richt- und Sachplanung, Art. 3 N 22 ff.; MUGGLI, Praxiskommentar RPG: BaB, Vorbem. zu den Art. 24 bis 24e RPG N 33; Art. 24 N 9 f., 19 ff.; BLIND SONIA/PERREGAUX DUPASQUIER CHRISTA, Interessenabwägung, in EspaceSuisse, Raum & Umwelt 1/2020, S. 13.

## Lagerung landwirtschaftlicher Produkte

### Stockage de produits agricoles

Hier gelten die unter [→ Aufbereitung landwirtschaftlicher Produkte](#) gemachten Ausführungen (Art. 34 Abs. 2 RPV).

Gebäude für die Lagerung der auf dem Betrieb (oder in der [→ Betriebs- oder Betriebszweiggemeinschaft](#)) produzierten landwirt-

schaftlichen Erzeugnisse sind grundsätzlich zonenkonform. Die Landwirtschaftszone darf aber nicht für eigentliche Lagerhäuser geöffnet werden. Diese sind an einem geeigneten Standort in einer Bauzone zu errichten, sinnvollerweise direkt beim Grossverteiler.

#### Quellen

Art. 34 RPV.

Urteil BGER 1C\_58/2017 vom 18.10.2018 (Mathod VD) in US EspaceSuisse Nr. 5704.

ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, IV Ziff. 2.3.1.

MUGGLI, Praxiskommentar RPG: BaB, Vorbemerkungen zu den Art. 16 bis 16b, N 46; BOLZ MARCEL, Zonenkonforme Bauten in der Landwirtschaftszone – neue Aspekte, ZBl 2001 281.

## Landschaftsprägend geschützte Bauten

### Constructions protégées en tant qu'éléments caractéristiques du paysage

Landschaftsprägende Bauten bilden zusammen mit einer traditionellen Kulturlandschaft eine schützenswerte Einheit. Sie sollen daher unter besonderen Voraussetzungen umgenutzt werden können, wenn dies ihrem Erhalt dient (z. B. Rustici im Tessin). Die dabei erfolgende Zweckänderung gilt als besondere Form der [→ Standortgebundenheit](#) (Art. 24 RPG). Das Verhältnis zwischen den schutzwürdigen Bauten im Sinne von Artikel 24d Absatz 2 RPG und den als landschaftsprägend geschützten Bauten nach Artikel 39 Absatz 2 RPV ist umstritten.

Nach der hier vertretenen Auffassung sind die landschaftsprägend geschützten Bauten ein Anwendungsfall von Artikel 24d Absatz 2 RPG. Für den Fall, dass Artikel 24d Absatz 2 RPG auch auf Bauten anwendbar ist, die mit einer traditionellen Kulturlandschaft eine schützenswerte Einheit bilden, dann wohl nur unter der Bedingung, dass auch die Voraussetzungen von Artikel 39 Absätze 2–5 RPV eingehalten werden.

Die Voraussetzungen für die Privilegierung der als landschaftsprägend geschützten Bauten (Art. 39 RPV) sind allerdings strenger als jene für andere schützenswerte Bauten gemäss Artikel 24d Absatz 2 und 3 RPG. Bei den landschaftsprägenden Bauten müssen Baute und Landschaft als Einheit schützenswert und im Nutzungsplan ausgewiesen sein. Der kantonale Richtplan legt die Kriterien fest, welche die Landschaften und Bauten als schutzwürdig definieren (Art. 39 Abs. 2 Bst. d RPV). Umgekehrt ist Artikel 24d RPG Absatz 3 Buchstabe a insofern strenger, als die Baute oder Anlage für die vorgesehene Nutzung geeignet sein muss. Aber auch im Anwendungsbereich von Art. 39 Abs. 2 RPV ist einer Umnutzung enge Grenzen gesetzt: Denn auch bei den als landschaftsprägend geschützten Bauten müssen das äussere Erscheinungsbild und die bauliche Grundstruktur im Wesentlichen erhalten bleiben (Art. 39 Abs. 3 RPV). Ausserdem muss die dauernde Erhaltung der Baute in ihrer Schutzwürdigkeit sichergestellt sein (Art. 39 Abs. 2 Bst. a und c RPV). In beiden Fällen bildet der Schutzzweck die Grenze für bauliche Eingriffe. Die Zweckänderung soll die besonderen Qualitäten der Baute nicht wesentlich beeinträchtigen und schon gar nicht zerstören.

Der Begriff der «als landschaftsprägend geschützten Bauten» ist nicht nur formell zu verstehen. Wie erwähnt, sind im kantonalen Richtplan strenge Kriterien für die Schutzwürdigkeit der Landschaften und der Bauten notwendig. Diese müssen auch in der Nutzungsplanung konsequent angewendet werden. Bereits aufgrund der Vorgaben im Richtplan muss die Umsetzbarkeit plausibel erscheinen. Im Kanton Tessin ist nach wie vor eine Beschwerde des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE) hängig: Umstritten ist noch ein Teil des vom Grossen Rat ausgeschiedenen Perimeters der landschaftsprägenden Rustici. Im unbestrittenen Teil dieses Perimeters können Umnutzungsbewilligungen erteilt werden, seitdem der Grosse Rat die Nutzungsvorschriften verschärft hat. Allerdings muss auch



Rustici wie auf dem Monti di Rima TI sind landschaftsprägend geschützte Bauten.

Foto: Archibild Fonds Landschaft Schweiz (FLS), Nicole Käsermann

im Baubewilligungsverfahren nochmals geprüft werden, ob Baute und Landschaft als Einheit den notwendigen Schutzwert aufweisen und ob die Baute ein unverzichtbares Element dieses Schutzwerts ist. Zudem schreiben die Vorschriften den Eigentümern von Rustici genau vor, wie Mauern, Türen, Fenster und Dächer beim Umbau dieser ehemaligen Ökonomiegebäude in Wohnungen zu behandeln und erhalten sind. Hinzu kommt, dass die Besitzer zur landschaftlichen Pflege des Umlands verpflichtet sind.

#### Quellen

Art. 24d RPG; Art. 39 Abs. 2 RPV.

ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, Ziff. IV 2.4.1; ARE, Kriterien für die Festlegung der Schutzwürdigkeit von Bauten und Anlagen nach Artikel 24d Absätze 2 und 3 RPG sowie Artikel 39 Absätze 2 und 3 RPV.

MUGGLI, Praxiskommentar RPG: BaB, Art. 24, Art. 24d; BÜHLMANN LUKAS, Ställe dürfen nur in wenigen Ausnahmefällen umgenutzt werden, in: EspaceSuisse, Inforum 2/2019, S. 19 ff.

Anpassung Richtplan des Kantons Tessin, Objektblatt 8.5, Rustici, Prüfungsbericht ARE vom 30.1.2002 zu finden auf der Website des ARE unter [are.admin.ch](http://are.admin.ch) > Raumentwicklung & Raumplanung > Strategie und Planung > Kantonale Richtpläne > Tessin.

# Landwirtschaftliches Gewerbe

## Entreprise agricole

Das Raumplanungsrecht enthält sowohl den Begriff des «landwirtschaftlichen Betriebs» als auch des «landwirtschaftlichen Gewerbes». Es bezieht sich damit einerseits auf das Landwirtschaftsrecht (insbesondere auf die landwirtschaftliche Begriffsverordnung) und andererseits auf das bäuerliche Bodenrecht. → **Bäuerliches Bodenrecht: Anwendbarkeit** Die beiden Begriffe sind nicht nur sprachlich, sondern auch inhaltlich verschieden.

Als landwirtschaftlicher Betrieb gilt ein landwirtschaftliches Unternehmen, das Pflanzenbau oder Nutztierhaltung oder beides betreibt. Der Betrieb kann eine oder mehrere Produktionsstätten umfassen, die während des ganzen Jahres bewirtschaftet werden. Rechtlich, wirtschaftlich, organisatorisch und finanziell muss es sich um einen selbstständigen Betrieb handeln, der ein eigenes Betriebsergebnis ausweisen kann (Art. 6 LBV). Im Unterschied zum landwirtschaftlichen Gewerbe erfordert ein landwirtschaftlicher Betrieb kein bestimmtes Mass an Arbeitsaufwand. Um nicht als → **Freizeitlandwirtschaft** zu gelten, muss der Betriebsinhaber aber geeignet und fähig sein, den Betrieb zu führen. Zudem muss ein dauernder, auf Wirtschaftlichkeit ausgerichteter und organisierter Einsatz von Kapital und Arbeit in einem wirtschaftlich bedeutsamen Umfang vorhanden sein.

Als landwirtschaftliches Gewerbe gilt die Einheit von landwirtschaftlichen Grundstücken, Bauten und Anlagen, die der landwirtschaftlichen Produktion dient und zu deren Bewirtschaftung mindestens eine → **Standardarbeitskraft (SAK)** nötig ist (Art. 7 Abs. 1 und Art. 5 BGGb).

Der Begriff des landwirtschaftlichen Gewerbes ist im RPG von grosser Bedeutung. Nur landwirtschaftliche Betriebe, welche die Gewerbezgrenze erreichen, kommen in den Genuss von

bestimmten zonenkonformen Neubaumöglichkeiten (Art. 16a<sup>bis</sup> RPG → **Pferdehaltung**, Art. 34 Abs. 3 RPV: Wohnen; Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone) und von zusätzlichen Erwerbsmöglichkeiten (Art. 24b RPG → **Nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb**) in der Landwirtschaftszone.

### Quellen

Art. 5 BGGb; Art. 7 BGGb.

BGE 140 II 233; Urteil BGer 2C\_342/2014 vom 17.4.2015 (Kanton LU).

MUGGLI, Praxiskommentar RPG: BaB, Vorbemerkungen zu den Art. 16 bis 16b; SCHMID-TSCHIRREN/BANDLI, Kommentar BGGb, Art. 5; HOFER, Kommentar BGGb, Art. 7.

## Landwirtschaftszone: Begriff und Multifunktionalität

### Zone agricole: définition et multifonctionnalité

Der Begriff und damit der Zweck der Landwirtschaftszone basiert auf das Bundesrecht. Die Kantone können ihn höchstens punktuell einschränken, sei es über eine restriktive Formulierung der → **inneren Aufstockung** (Art. 27a RPG) oder über Vorschriften zum Schutz der Landschaft (siehe unten). Sie können also beispielsweise nicht festlegen, dass in der Landwirtschaftszone Ferienhäuser oder Golfplätze zonenkonform sind.

Dagegen sind die Kantone verpflichtet, in ihren Planungen im bundesrechtlich definierten Rahmen den verschiedenen Funktionen der Landwirtschaftszone Rechnung zu tragen (Art. 16 Abs. 3 RPG). Sie müssen insbesondere die → **Speziallandwirtschaftszonen** bezeichnen (Art. 16a Abs. 3 RPG). Den Kantonen steht zudem – wie erwähnt – die Möglichkeit offen, den Katalog der in der Landwirtschaftszone zonenkonformen Aktivitäten, Bauten und Anlagen ein-

zuschränken, wenn sie die Landschaft oder die Erhaltung des wertvollen Kulturlandes (Fruchtfolgefleichen) stärker schützen wollen (Art. 16a Abs. 1 Satz 2 RPG). Dies kann durch die Überlagerung mit grundeigentümerverbindlichen Schutzzonen (Landschaftsschutzzone) oder durch Festlegungen im kantonalen Richtplan geschehen (Vorranggebiete «Landschaft» oder «Landwirtschaft», vgl. dazu etwa den kantonalen Richtplan Thurgau, Kapitel 2.3. Landschaft: Gebiete mit Vorrang Landschaft, Stand 2009). Die Zonenkonformität hängt somit innerhalb des bundesrechtlichen Zwecks zusätzlich davon ab, welche Funktion der Kanton der Landwirtschaftszone zuweist.



Die Konzentration von Speziallandwirtschaftszonen an einem Standort ist sinnvoll.

Foto: N. Waechter, Reportair, Illustration: J. Poux, EspaceSuisse

Die Landwirtschaftszone ist multifunktional: Sie ist die Produktionsgrundlage für die Landwirtschaft («langfristige Sicherung der Ernährungsbasis»), schützt die Kulturlandschaft und den Erholungsraum und sichert den ökologischen Ausgleich. Der raumplanungsrechtliche Begriff «Landwirtschaft» deckt sich grundsätzlich mit jenem des Landwirtschaftsgesetzes und dessen Ausführungserlassen (Art. 3 Abs. 1 LWG).

Die verschiedenen Zweckbestimmungen können miteinander in Konflikt geraten. Für konkrete Entscheide muss also eine Interessenabwägung vorgenommen werden. Eine raumplanerische

Zuweisung der verschiedenen Funktionen durch die Kantone bleibt somit unerlässlich (Art. 16 Abs. 3 RPG). Entscheidend für die → **Interessenabwägung** sind die Verfassungsgrundsätze der haushälterischen Bodennutzung und der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet (Art. 75 BV). Auch die Planungsgrundsätze von Artikel 1 und 3 RPG sowie die Vorgaben des kantonalen Richtplanes fallen als Leitlinien ins Gewicht. Bodenverändernde Nutzungen sind deshalb mit grösster Zurückhaltung und konzentriert an dafür geeigneten Orten vorzusehen. → **Speziallandwirtschaftszone** (Art. 16a Abs. 3 RPG) → **Standortgebundenheit** (Art. 24 RPG) Auch Artikel 16 Absatz 1 RPG hält ausdrücklich fest, dass die Landwirtschaftszone «weitgehend» von Überbauungen freizuhalten ist.

Nach Artikel 16 Absatz 2 RPG sind – soweit möglich – grössere zusammenhängende Flächen auszuscheiden. Verfassung und Gesetz verlangen eine Sicherung der Ernährungsbasis. Der Sachplan → **Fruchtfolgefleichen** des Bundes und die Umsetzung desselben in der Richt- und Nutzungsplanung der Kantone erfüllen diese Forderungen.

#### Quellen

Art. 16 RPG 16; Art. 3 LWG.

ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, IV Ziff. 2.3.1; ARE, Sachplan Fruchtfolgefleichen FFF – Vollzugshilfe 2006 Richtplan Kanton TG 2017, einsehbar unter raumentwicklung.tg.ch > Themen > Kantonaler Richtplan; MUGGLI, Praxiskommentar RPG: BaB, Vorbemerkungen zu Art. 16 bis 16b; RUCH, Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Art. 27 N 37; STALDER BEAT, Kommentar BGGB, Vorbem. zu Art. 61 bis 69 N 21 f.; RUCH/MUGGLI, Praxiskommentar RPG: BaB, Art. 16a; KEHRLI JEANNETTE, Der Begriff der Landwirtschaft im Raumplanungsrecht des Bundes, Diss. Luzern/Zürich 2015, S. 57 ff.

## Landwirtschaftszone: Zonenkonformität

### Zone agricole: conformité à l'affectation de la zone

Ob Neubauten zonenkonform sind, folgt angesichts der Multifunktionalität der Landwirtschaftszone nicht ohne Weiteres aus dem Zonenzweck (Art. 16 RPG). Die Landwirtschaftszone ist aufgeteilt in einen «traditionellen» Teil, welcher der bodenbewirtschaftenden Nutzung vorbehalten ist (mit Ausnahme der → **Inneren Aufstockung**), und in einen Teil für die bodenunabhängige Nutzung. → **Speziallandwirtschaftszone**

Zonenkonform sind die betrieblich objektiv erforderlichen Bauten und Anlagen, wenn ihnen am Standort keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Art. 34 Abs. 1 und 4 RPV). Das können Bauten für den Wohnbedarf (Art. 34 Abs. 3 RPV) inklusive jenen der abtretenden Generation («Stöckli») oder Ökonomiegebäude (Art. 34 Abs. 1 RPV) sein. Wer ein Baugesuch stellt, muss nachweisen, dass die Bauten betrieblich nötig und nicht überdimensioniert sind. Ferner muss aufgezeigt werden, dass der Betrieb längerfristig überlebensfähig ist (Art. 34 Abs. 4 Bst. c RPV). → **Längerfristige Existenzfähigkeit** Das erfolgt in der Regel mit einem Betriebskonzept.

Neue Wohnbauten sind nur für → **landwirtschaftliche Gewerbe** im Sinne des BGGB zulässig (Art. 34 Abs. 3 RPV). → **Bäuerliches Bodenrecht** → **Wohnen: Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone** Neue Ökonomiegebäude dagegen sind mit den erwähnten betrieblichen Nachweisen und bei fehlenden entgegenstehenden Interessen für jeden Landwirtschaftsbetrieb möglich. Für die → **Freizeitlandwirtschaft** können allerdings wegen fehlender Zonenkonformität keine Neubauten bewilligt werden (Art. 34 Abs. 5 RPV).

Seit der Gesetzesänderung vom 22. März 2013 werden neue Bauten und Anlagen zur Haltung von Pferden in einem bestehenden land-



Ökonomiegebäude und Wohnraum für die Betriebsleiterfamilie dürfen unter strengen Auflagen in die Landwirtschaftszone gebaut werden. Foto: Plantteams.ch AG

wirtschaftlichen Gewerbe als zonenkonform bewilligt. Voraussetzung ist, dass dieses Gewerbe über eine überwiegend betriebseigene Futtergrundlage und Weiden für die → **Pferdehaltung** verfügt (Art. 16a<sup>bis</sup> RPG).

Bauten und Anlagen für die → **Energiegewinnung aus Biomasse** oder für damit im Zusammenhang stehende Kompostieranlagen können unter bestimmten Voraussetzungen auf einem Landwirtschaftsbetrieb als zonenkonform bewilligt werden (Art. 16a Abs. 1<sup>bis</sup> RPG, nähere Voraussetzungen unter Art. 34a RPV).

Die Anforderungen an Neubauten in der Landwirtschaftszone sind berechtigterweise sehr hoch. Es braucht eine umfassende → **Interessenabwägung**. Vor allem Gründe des Landschaftsschutzes oder der Umstand, dass → **Fruchtfolgefleichen** gesichert werden müssen, können gegen eine Baute oder Anlage in der Landwirtschaftszone sprechen. Es besteht kein Anspruch, ein grundsätzlich zonenkonformes Projekt irgendwo in der Landwirtschaftszone aufstellen zu dürfen. Der Raumplanungsartikel der Bundesverfassung (Art. 75 BV), die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), der Zweck der Landwirtschaftszone (Art. 16 RPG) sowie die Bestimmungen der Richt- und Nutzungspläne können verlangen, dass für eine Baute ein anderer Standort gewählt oder die Gestaltung der Umgebung angepasst wird.



---

## Wegleitungen zum Bauen in der Landwirtschaftszone

Verschiedene Kantone und Organisationen stellen entsprechende Arbeitshilfen und weitere Unterlagen zur Verfügung. Hier eine Auswahl, die online unter dem entsprechenden Titel zu finden ist:

- AG «Landwirtschaftliche Bauten ausserhalb der Bauzone. Empfehlungen zur Gestaltung und Eingliederung in die Landschaft» (2016)
- AI «Baukulturelles Leitbild Appenzell Innerrhoden» (2018)  
«Einpassung und Gestaltung landwirtschaftlicher Ökonomiebauten in Appenzell Innerrhoden» (2012)
- AR «Umgebungsgestaltung ausserhalb Bauzone» (2013)  
«Landwirtschaftliches Bauen in Appenzell Ausserrhoden» (2007)  
«Baugestaltung ausserhalb der Bauzone» (2001)
- BE «Bauen ausserhalb Bauzonen, Zonenkonformität und Ausnahmen» (2012)
- GR «Landwirtschaftliches Bauen in Graubünden» (2006)
- JU «Guide pour la construction de bâtiments à vocation agricole hors zones à bâtir» (2011)
- LU «Wegleitung für das Bauen ausserhalb der Bauzonen» (2016)
- NW «Nidwaldner Richtlinien für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen» (2016)
- OW «Praxishandbuch Bauen ausserhalb der Bauzone» (2016)
- SG «Bauentwurf im ländlichen Raum. Leitfaden für das Obertoggenburg» (2018)
- SZ «Bauen in der Landschaft – Planungshilfe» (2017)
- UR «Bauen ausserhalb der Bauzone» (2019) und «Bauen in der Landschaft» (2012)
- VD «Construire des bâtiments agricoles: qualité architecturale et intégration paysagère», Waadtländer Beilage zur Broschüre «Ratschläge zur landschaftlichen Integration der landwirtschaftlichen Gebäude» des Ministeriums der Wallonischen Region (2003)
- ZG «Gestaltung von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone – Leitfaden» (2016)  
«Bauen ausserhalb der Bauzonen, Anwendung des Bundesgesetzes über die Raumplanung im Kanton Zug» (2015)

Stiftung Landschaftsschutz Schweiz (Hrsg.), Landschaftsverträgliche Ställe, Leitfaden für eine verbesserte Baukultur bei der Planung und Realisierung von landwirtschaftlichen Nutzbauten, Bern 2020.

Interreg Alpenrhein Bodensee Hochrhein (Hrsg.), Landwirtschaftliches Bauen und Landschaft (BAULA), FAT-Schriftenreihe Nr. 69, 2006.

Das Konzentrationsprinzip gilt überdies auch in der Landwirtschaftszone, wie die Bundesgerichtsentscheide Puplinge GE und Golaten BE zeigen. In den letzten Jahren haben verschiedene Kantone, Institutionen und Organisationen Empfehlungen und Richtlinien zur Gestaltung und landschaftlichen Einordnung von Bauten ausserhalb der Bauzone erarbeitet (siehe Kas- ten «Wegleitungen zum Bauen in der Landwirt- schaftszone», S. 39).

Zusätzliche Anforderungen gelten für die Zonenkonformität von Bauten und Anlagen für die → **Aufbereitung landwirtschaftlicher Produk- te**, für die → **Lagerung landwirtschaftlicher Produk- te** und den → **Verkauf landwirtschaftlicher Produkte** im Sinne der Landwirtschaftsgesetzge- bung (Art. 34 Abs. 2 RPV).

#### Quellen

Art. 16a RPG ; Art. 34 ff.

Fehlende Interessenabwägung: Urteil BGER 1 C\_170/2019, 1C\_171/2019 vom 9.4.2020 (Cormin- boeuf FR); Aussiedlung: Urteil BGER 1C\_408/2012 vom 19.8.2013 (Oberberg SZ) in US EspaceSuisse Nr. 4497; Urteil BGER 1C\_67/2007 vom 20.9.2007 (Nusshof BL) in US EspaceSuisse Nr. 3448; Existenzfähigkeit: Urteil BGER 1C\_516/2016 vom 5.12.2017 (Luzern LU) in US EspaceSuisse Nr. 5475; Urteil BGER 1C\_535/2008 vom 26.3.2009 (Chamoson VS) in US EspaceSuisse Nr. 3838; überdimensionierte Baute: Urteil BGER 1C\_457/2017, 1C\_463/2017, 1C\_471/2017 vom 25.03.2019 (Horw LU) in US EspaceSuisse Nr. 5692; Urteil BGER 1C\_647/2012 vom 03.09.2014 (Horw LU) in US EspaceSuisse Nr. 4705; Urteil BGER 1A.131/2002 vom 22.11.2002 (Coeuve JU) in US EspaceSuisse Nr. 2572; Hangar: Urteil BGER 1A.213/2005 vom 27.3.2006 (Coeuve JU) in US EspaceSuisse Nr. 3174; Folientunnel: BGER Urteil 1C\_561/2012 vom 4.10.2013 (Nennigkofen SO) in US EspaceSuisse Nr. 4526; Verwal- tungsgesicht des Kantons Bern Urteil VGE 22210 vom 24.10.2005 (Golaten BE) in US EspaceSuisse Nr. 3105; Balkon für Blumenproduktion: Urteil BGER 1C\_110/2010 vom 26.10.2010 (Sarmenstorf AG) in US EspaceSuisse Nr. 4062; Umzäunung Hobby-Obstanlage: Urteil BGER 1C\_8/2010 vom 29.9.2010 (Nuglar-St. Pantaleon SO) in US EspaceSuisse Nr. 3998; Werkzeuglager für nichtlandwirtschaftliche Tätigkeiten: Urteil BGER 1C\_266/2009 vom 12.3.2010 (Wünnewil-Flamatt FR) in US EspaceSuisse Nr. 3949; Kunstgegenstände: Urteil BGER 1C\_529/2012 vom 29.1.2013 (Lostorf SO) in US EspaceSuisse Nr. 4437; Konzentrationsprinzip:

Urteil BGER 1C\_892/2013 vom 1.4.2015 (Puplinge GE) in US EspaceSuisse Nr. 4854; Urteil BGER 1C\_193/2013 vom 4.12.2014 (Golaten BE) in US EspaceSuisse Nr. 4742.

ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, IV Ziff. 2.3.1; ARE, Erläuterungen zur Revision der Raumplanungsver- ordnung vom 4. Juli 2007, Art. 34a; Parlamentarische Ini- tiative Pferdehaltung in der Landwirtschaftszone, Bericht der Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Nationalrates vom 24. April 2012, BBI 2012 6586.

RUCH/MUGGLI, Praxiskommentar RPG: BaB, Art. 16a; BEURET ALAIN, Gebäude in die Landschaft einordnen: Leitfäden helfen dabei, in: EspaceSuisse (VLP-ASPAN), Inforum 1/2018, S. 4 ff.; PERREGAUX DUPASQUIER CHRISTA, Auch in der Landwirtschaftszone muss Boden gesparrt werden, in: EspaceSuisse (VLP-ASPAN), Inforum 3/2015, S. 16 f.; JUD BARBARA, Das Konzen- trationsprinzip gilt auch ausserhalb der Bauzonen, in: EspaceSuisse (VLP-ASPAN), Inforum 2/2015, S. 10 ff.; BÜHLMANN LUKAS, Hohe Anforderungen an die Bewilligung von Bauten in der Landwirtschaftszone, in: EspaceSuisse (VLP-ASPAN), Inforum 5/2009, S. 3 ff.; KEHRLI JEANNETTE, Der Begriff der Landwirtschaft im Raumplanungsrecht des Bundes, Diss. Luzern, Zürich 2015, S. 187 ff.

## Längerfristige Existenzfähigkeit

### Viabilité de l'exploitation à long terme

Bei der Bewilligung von neuen Wohn- wie auch von Ökonomiebauten ist die wirtschaftliche Ren- tabilität und Überlebensfähigkeit des Betriebs erforderlich, wie dies in Artikel 34 Absatz 4 Buchstabe c RPV verankert ist. Beim Betrieb kann es sich um einen Haupt- oder Nebenerwerbs- betrieb handeln. Ob die längerfristige Existenz- fähigkeit erfüllt ist, muss im Einzelfall geprüft werden. Dabei sind die Betriebsstruktur und die Grösse wie auch die lokalen Verhältnisse zu be- rücksichtigen. Bei grösseren Bauvorhaben muss die Gesuchstellerin bzw. Gesuchsteller zudem ein Betriebskonzept vorweisen.

Damit will der Gesetzgeber Neubauten in der Landwirtschaftszone verhindern, die kurze Zeit später nicht mehr benötigt werden und leer stehen, weil der Landwirtschaftsbetrieb aufge-

löst wurde. Das längerfristige Überleben eines Landwirtschaftsbetriebs ist beispielsweise dann fraglich, wenn die Verzinsung der Schulden (d.h. wenn die Schulden nicht mit dem Betriebsertrag finanziert werden können, sondern Eigenkapital dafür aufgebracht wird) und die nötigen Abschreibungen nicht sichergestellt sind. Einzelne Kantone wie Luzern, aber auch landwirtschaftliche Betriebsberater stellen zu dieser Frage Formulare und Rechenmodelle zur Verfügung.

#### Quellen

Art. 34 Abs. RPV.

Urteil BRGE III Nr. 0017\_2019 und 0018\_2019 des Baurekursgerichts Zürich vom 6.2.2019 (Kanton ZH) in US EspaceSuisse Nr. 5727; Urteil BGer 1C\_58/2017 vom 18.10.2018 (Mathod VD) in US EspaceSuisse Nr. 5704; Urteil BGer 1C\_517/2014 vom 9.3.2016 (Böttstein AG) in US EspaceSuisse Nr. 5027; Urteil BGer 1A.312/2005 vom 27.9.2006 (Gränichen AG) in US EspaceSuisse Nr. 3250.

BBl 1996 III 531 f. zu Art. 16a RPG.

Zur Beurteilung der längerfristigen Existenz siehe die Excel-Tabelle des Kantons Luzern unter [lawa.lu.ch](http://lawa.lu.ch) > suche nach «Prüfung der längerfristigen Existenz von Landwirtschaftsbetrieben».

## Lohnunternehmen

### Entreprise de services agricoles

Dienstleistungen gelten nicht als landwirtschaftliche Produktion im Sinne des RPG. Ein Unternehmen, das landwirtschaftliche Maschinen überwiegend für Dritte einsetzt (Lohnunternehmen), ist deshalb raumplanungsrechtlich kein Landwirtschaftsbetrieb. Die dafür erforderlichen Bauten und Anlagen können nicht zonenkonform bewilligt werden. Einzig im Rahmen von Artikel 24b RPG (→ **Nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb: ohne engen sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe**) können solche Tätigkeiten ausnahmsweise angeboten werden. Es ist auch möglich, als → **Betriebs- oder Betriebszweiggemeinschaften** sogenannte

Maschinenringe zu bilden. Damit können Maschinen überbetrieblich eingesetzt werden. Selbst der Bau einer gemeinsamen Maschinenhalle kann bewilligt werden. Professionelle Lohnunternehmen sind jedoch in einer Gewerbe- oder Industriezone anzusiedeln.

#### Quellen

Art. 16a RPG; Art. RPV 34.

Urteil BGer 1C\_482/2014 vom 4.9.2015 (Villmergen AG) in US EspaceSuisse Nr. 4916; Urteil BGer 1A.110/2001 vom 4.12.2001 (Boswil/Bünzen AG) in US EspaceSuisse Nr. 2368; Urteil BGer 1C\_429/2015 vom 28.9.2016 (Winkel ZH) in US EspaceSuisse Nr. 5215.

MUGGLI, Praxiskommentar RPG: BaB, Art. 16a.

## Mobilfunkanlagen

### Installations de téléphonie mobile

Soll eine Mobilfunkanlage ausserhalb der Bauzone neu erstellt werden, gelten die Voraussetzungen der → **Standortgebundenheit**.

Eine neu zu erstellende Mobilfunkanlage ausserhalb der Bauzone kann bewilligt werden, wenn:

- die neue Anlage der Beseitigung einer belegten funktchnischen Deckungs- oder Kapazitätslücke dient;
- eine Prüfung von Alternativstandorten (Standortevaluation) durchgeführt wurde, die Folgendes ergab:
  - eine Erweiterung einer bereits bestehenden Anlage ist nicht möglich;
  - die Deckungs- oder Kapazitätslücke kann mit einem oder mehreren Standorten innerhalb der Bauzone nicht genügend beseitigt werden;
  - der geplante Standort ausserhalb der Bauzonen erzielt insgesamt einen so wichtigen Abdeckungsvorteil, dass dieser gegenüber den Standorten innerhalb der Bauzone als viel vorteilhafter erscheint; und

- der Bewilligung stehen keine überwie- genden Interessen entgegen (Immissions- vorschriften nach Art. 13 und Anhang 2 NISV, Gefahrenzone 1, Grundwasserschutz, Schutz der Oberflächengewässer, Landschafts- schutz, Naturschutz, Waldinteressen etc.).



Mit dieser Mobilfunkantenne in Falera GR auf dem Masten eines Sässellift befaste sich auch das Bundesgericht.  
Foto: B. Jurd, EspaceSuisse

Dabei ist die Mobilfunkanlage möglichst auf bereits bestehenden Bauten und Anlagen wie Hochspannungsmasten, Beleuchtungskandelabern und weiteren vergleichbaren Infrastruktur- anlagen sowie an landwirtschaftlichen Gebäu- den und Anlagen zu realisieren.

Auch beim Umbau oder bei der Erweiterung einer bestehenden Mobilfunkantenne ausser- halb der Bauzone ist laut bundesgerichtlicher Rechtsprechung eine umfassende Interessenab- wägung und insbesondere eine Standortevalua- tion notwendig. Die Begründung: Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich die für die ursprüng- liche Beurteilung der Standortgebundenheit massgebenden Umstände in der Zwischenzeit geändert haben (Urteil Falera GR).

#### Quellen

Art. 24 RPG.

BGer 1C\_11/2016 vom 10.6.2016 (Walterswil BE) in US EspaceSuisse Nr. 5180; Urteil BGer 1C\_265/2014 vom 22.4.2015 (Bichelsee-Balterswil TG) in US Espace-

Suisse Nr. 4865; Urteil BGer 1C\_200/2012 vom 17.12.2012 (Falera GR) in US EspaceSuisse Nr. 4407; Urteil BGer 1C\_227/2012 vom 27.11.2012 (La Folliaz FR) in US EspaceSuisse Nr. 4563; Urteil BGer 1C\_478/2008 vom 28.8.2009 (Nesslau-Krummenau SG) in US Espace- Suisse Nr. 3880; Urteil BGer 1C\_14/2008 vom 25.2.2009 (Uitikon ZH) in US EspaceSuisse Nr. 3784; Urteil BGer 1C\_345/2008 vom 29.1.2009 (Fieschertal VS) in US EspaceSuisse Nr. 3760.

BAFU u. a. (Hrsg.), Leitfaden Mobilfunk für Gemeinden und Städte. Bundesamt für Umwelt, Bern 2010.

## Nebenerwerbs- landwirtschaft

### Activité agricole accessoire

Die Nebenerwerbslandwirtschaft zeichnet sich dadurch aus, dass der Betriebsleiter weniger als 50 Prozent seiner Erwerbstätigkeit für den Landwirtschaftsbetrieb aufbringt (Arbeitszeit oder Einkommen). Die für den Landwirtschafts- betrieb aufgewendete Arbeit muss trotzdem ein- nen namhaften Anteil ausmachen, damit sich die Nebenerwerbslandwirtschaft von der → **Frei- zeitlandwirtschaft** abgrenzt. Die Nebenerwerbs- landwirtschaft nimmt wegen der sinkenden Ein- kommen und der oft zu geringen Betriebsgrösse in der ganzen Schweiz zu. Nebenerwerbsbetrie- be, die nicht die Grösse eines → **landwirtschaft- lichen Gewerbes** im Sinne des BGBB erreichen, können keine neuen Wohnbauten errichten (→ **Wohnen: Zonenkonformität in der Landwirt- schaftszone**) oder → **nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe** führen. Sie können jedoch neue Ökonomiegebäude erstellen, wenn ihr Fort- bestand voraussichtlich längerfristig gesichert ist (Art. 34 Abs. 4 Bst. c RPV). Landwirtschaftliche innere Aufstockungen sind im Prinzip auch der Nebenerwerbslandwirtschaft zugänglich. → **Innere Aufstockung**

#### Quellen

Art. 16a RPG; Art. 24b RPG; Art. 34 RPV.

Rebbau: Urteil BGer 1C\_516/2016 vom 5.12.2017 (Luzern LU) in US EspaceSuisse Nr. 5475; Urteil BGer

1C\_398/2014 vom 10.9.2014 (Bioggio TI) in US EspaceSuisse Nr. 4853; Verpachtung Freizeit-Pferdestall: Urteil BGer 1C\_400/2010 vom 16.2.2011 (Lommiswil SO) in US EspaceSuisse Nr. 4090; Umzäunung Hobby-Obstanlage: Urteil BGer 1C\_8/2010 vom 29.9.2010 (Nuglar-St. Pantaleon SO) in US EspaceSuisse Nr. 3998; Damhirschzucht: Urteil BGer 1A.64/2006 vom 7.11.2006 (Wattwil SG) in US EspaceSuisse Nr. 3269; Hühnerhaltung: Urteil BGer 1A.134/2002 vom 17.7.2003 (Aedermannsdorf SO) in US EspaceSuisse Nr. 2756; Gemüse-Beeren- und Obstanbau: Urteil BGer 1A.266/1999 vom 28.6.2000 (Düdingen FR) in US EspaceSuisse Nr. 2088. ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, IV Ziff. 2.3.1. RUCH/MUGGLI, Praxiskommentar RPG: BaB, Art. 16 N 24 f.; HOFER, Kommentar BGG, Art. 6 N 16a und 20d, Art. 7 N 6; BÜHLMANN LUKAS, Wann sprechen wir von Hobbylandwirtschaft?, in: EspaceSuisse (VLP-ASPAN), Inforum 2/2007, S. 8 ff.

## Nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb: Allgemeines

### Activité accessoire non agricole: généralités

Die Möglichkeit, einen nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieb zu führen, steht grundsätzlich einem landwirtschaftlichen Gewerbe im Sinne des Bundesgesetzes über das → **bäuerliche Bodenrecht** zu. → **Landwirtschaftliches Gewerbe** Das bäuerliche Bodenrecht erlaubt es den Kantonen, landwirtschaftliche Betriebe, welche die Voraussetzungen der → **Standardarbeitskräfte (SAK)** nicht erfüllen, als landwirtschaftliches Gewerbe zu behandeln – unter der Bedingung, dass die minimale Betriebsgrösse von 0,6 Standardarbeitskräfte nicht unterschritten wird (Art. 5 Bst. a BGG). Dies öffnet vor allem kleineren Betrieben im Berg- und Hügellgebiet neue Erwerbsmöglichkeiten.

Seit der Teilrevision des RPG 2007 wird unterschieden zwischen → **nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieben mit engem sachlichem Bezug** zum → **landwirtschaftlichen Gewerbe** und solchen, bei denen dieser enge Konnex fehlt.

→ **Nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb: ohne engen sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe** Erstere erhalten gewisse Privilegien (Verzicht auf das Erfordernis des Zusatzeinkommens, massvolle Erweiterungen, Anstellung von Personal für den Nebenbetrieb).

Beide Betriebe unterstehen als Gesamtheit dem → **bäuerlichen Bodenrecht**. Der nichtlandwirtschaftliche Nebenbetrieb kann folglich nicht vom landwirtschaftlichen Gewerbe abgetrennt werden: Sie bilden eine rechtliche Einheit. Wird das landwirtschaftliche Gewerbe nicht weitergeführt, hat auch der nichtlandwirtschaftliche Nebenbetrieb keine weitere rechtliche Existenzgrundlage mehr. Darauf verweist der obligatorische Grundbucheintrag (Art. 24b Abs. 3–5 RPG). Die Führung mehrerer nichtlandwirtschaft-



Diese in ein Kulturlokal umgenutzte Heubühne in Kirchlindach BE konnte nicht bewilligt werden.

Foto: L. Bühlmann, EspaceSuisse

licher Nebenbetriebe ist zwar nicht ausgeschlossen, jedoch darf die Funktion des landwirtschaftlichen Gewerbes als Hauptbetrieb nicht in Frage gestellt werden (Art. 40 Abs. 1 RPV).

Auch in temporären Betriebszentren (Alp- bzw. Sömmerungsbetriebe) kann grundsätzlich von der Möglichkeit eines nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebs Gebrauch gemacht werden (Art. 24b Abs. 1<sup>ter</sup> RPG). Allerdings sollen die zulässigen betrieblichen Aktivitäten auf gastwirtschaftliche Angebote (Bewirtung, Beherbergung) beschränkt bleiben und nur dann



stattfinden, wenn die Tiere auf der Alp sind. Zudem dürfen entsprechende Nebenbetriebe nur innerhalb der bestehenden Gebäude eingerichtet werden.

In Artikel 24b Absatz 1<sup>quater</sup> RPG ist das Gebot der Wettbewerbsneutralität festgehalten. Um → [Wettbewerbsverzerrungen](#) zu vermeiden, müssen nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe den gleichen gesetzlichen Anforderungen und Rahmenbedingungen genügen wie Gewerbebetriebe in der Bauzone (beispielsweise bezüglich Hygiene und Sicherheit).

#### Quellen

Art. 24b RPG; Art. 40 RPV.

Urteil BGer 1C\_376/2009 vom 30.7.2010 (Kirchlindach BE) in US EspaceSuisse Nr. 3986; BGE 143 II 485 (Blonay, VD) vom 26.6.2017 in US EspaceSuisse Nr. 5386.

ARE, Erläuterungen zur Revision der Raumplanungsverordnung vom 4. Juli 2007, Art. 40.

MUGGLI, Praxiskommentar RPG: BaB, Art. 24b; BÜHLMANN LUKAS, Kulturlokal als nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb?, in: EspaceSuisse (VLP-ASPAN), Inforum 6/2010, S. 8 ff.

## Nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb: ohne engen sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe

### Activité accessoire non Agricole: sans lien étroit avec l'entreprise agricole

Bei landwirtschaftlichen Gewerben im Sinne des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB), die ohne Zusatzeinkommen nicht weiterbestehen könnten, kann der Bewirtschafter einen betriebsnahen nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieb innerhalb der bestehenden Bauten führen (Beispiele weiter unten). Eine Grössenbegrenzung ist nicht vorgesehen. Der



Ein Brunch auf dem Bauernhof hat in der Regel einen engen sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe. Foto: L. Bühlmann, EspaceSuisse

Begriff «Betriebsnähe» verweist jedoch insofern auf eine Grenze, als der Nebenbetrieb neben dem landwirtschaftlichen Gewerbe im Sinne des BGBB von der Person, die den Betrieb bewirtschaftet, oder von deren Lebenspartnerin bzw. -partner geführt werden muss. Auch der Betriebscharakter als landwirtschaftlicher Betrieb darf nicht verändert werden (Art. 24b RPG, Art. 40 Abs. 1 RPV). Der Nebenbetrieb muss ferner im Hofbereich des landwirtschaftlichen Gewerbes liegen: Er kann also nicht in einem entfernten, leer stehenden Gebäude ausgeübt werden. Die funktionale Einschränkung liegt darin, dass der Nebenbetrieb die Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Gewerbes nicht beeinträchtigen darf. Die Führung des Nebenbetriebs muss also problemlos im Nebenamt möglich sein. Ob das der Fall ist, hängt vom konkreten Betriebskonzept ab. Der Landwirt muss zudem auf das Einkommen aus dem Nebenbetrieb angewiesen sein.

Als nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe ohne engen sachlichen Bezug gelten beispielsweise dem landwirtschaftlichen Gewerbe untergeordnete → [Lohnunternehmen](#), kleingewerbliche Handwerksbetriebe wie Nähateliers und Kunsthandwerk, sowie kleingewerbliche

Dienstleistungen wie Buchhaltung und Softwareentwicklung, ein lokaler Detailhandel vorab mit Lebensmitteln, die nicht überwiegend auf dem Betrieb produziert wurden (Art. 34 Abs. 2 RPV), Reitstunden oder Hippotherapie.

Ein nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb kann sowohl in der traditionellen → **Landwirtschaftszone** als auch in der → **Speziallandwirtschaftszone** eingerichtet werden.

#### Quellen

Art. 24b Abs. 1; Art. 40 RPV.

ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, Ziff. IV 2.4.2; ARE, Erläuterungen zur Revision der Raumplanungsverordnung vom 4. Juli 2007, Art. 40.

MUGGLI, Praxiskommentar RPG: BaB, Art. 24b; BÜHLMANN LUKAS, Kulturlokal als nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb?, in: EspaceSuisse (VLP-ASPAN), Inforum 6/2010, S. 8 ff.

## Nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb: mit engem sachlichem Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe

### Activité accessoire non agricole: étroitement liée à l'entreprise agricole

Grundsätzlich ist ein nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb mit engem sachlichem Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe (Art. 24b Abs. 1<sup>bis</sup> RPG) an dieselben Voraussetzungen geknüpft wie ein → **nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb** ohne einen solchen Bezug:

- Es muss ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne des BGGb vorliegen.  
→ **Landwirtschaftliches Gewerbe**
- Die Aktivität oder Dienstleistung hat innerhalb der bestehenden, für die landwirtschaftliche Tätigkeit nicht mehr verwendeten, Gebäuden oder Anlagen des Landwirtschaftsbetriebs zu erfolgen.

- Die Aktivität oder Dienstleistung hat sich dem Hauptbetrieb baulich und betrieblich unterzuordnen.
- Es muss eine enge Verknüpfung, eine sogenannte «Betriebsnähe», zum Landwirtschaftsbetrieb bestehen.

Das heisst, die Produkte und Dienstleistungen müssen eng mit der landwirtschaftlichen Produktion zusammenhängen. Ausschlaggebend ist, dass eine Aktivität oder Dienstleistung einzig von einem landwirtschaftlichen Gewerbe angeboten werden kann. → **Agrotourismus** Ausdrücklich privilegiert werden auch sozialtherapeutische und pädagogische Angebote, bei denen das Leben und, soweit möglich, die Arbeit auf dem Bauernhof einen wesentlichen Bestandteil der Betreuung ausmachen. Eigentliche Therapieeinrichtungen würden jedoch den Rahmen des unter Artikel 24b RPG Zulässigen sprengen.

Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe mit engem sachlichem Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe werden gegenüber den Nebenbetrieben ohne sachlichen Bezug in dreifacher Hinsicht privilegiert behandelt: Zunächst steht die Einrichtung derartiger Nebenbetriebe auch → **landwirtschaftlichen Gewerben** offen, deren Existenz nicht von einem zusätzlichen Einkommen abhängt. Im Weiteren sind in den Fällen, in denen in den bestehenden Gebäuden kein oder wenig Raum zur Verfügung steht, auch massvolle Erweiterungen möglich. Dabei sind Anbauten oder Fahrnisbauten bis zu einer Fläche von 100 m<sup>2</sup> zugelassen (Art. 40 Abs. 4 RPV). Unter der Voraussetzung, dass die im Nebenbetrieb anfallende Arbeit zum überwiegenden Teil durch die Bewirtschafterfamilie geleistet wird, darf schliesslich auch Personal angestellt werden, das nur im nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieb arbeitet.

#### Quellen

Art. 24b Abs. 1<sup>bis</sup> RPG; Art. 40 RPV.

Sachlicher Bezug verneint: Snackbar, Urteil BGer 1C\_54/2016 vom 28.6.2017 (Blonay VD) in US

EspaceSuisse Nr. 5386; Spenglerei: Urteil BGer 1C\_84/2015 vom 16.2.2016 (Bottens VD) in US EspaceSuisse Nr. 5001; Schreinerei: Urteil Verwaltungsgericht Kanton Bern VGE 100.2008.23513 vom 6.4.2009 (Kanton BE) in US EspaceSuisse Nr. 3935; BRKE II Nrn. 0230 und 0231/2007 vom 6.11.2007 (Rebbaubetrieb ZH) in US EspaceSuisse Nr. 3803; fehlende Unterordnung: Urteil BGer 1C\_376/2009 vom 30.7.2010 (Kirchlindach BE) in US EspaceSuisse Nr. 3986; erforderliches Zusatzkommen: Urteil BGer 1A.126/2005 vom 2.8.2005 (Risch/Rotkreuz ZG) in US EspaceSuisse Nr. 3039; örtliche Nähe verneint: BGE 128 II 222 (Oberägeri ZG) in US EspaceSuisse Nr. 2439.

ARE, Erläuterungen zur Revision der Raumplanungsverordnung vom 4. Juli 2007, Art. 40.

MUGGLI, Praxiskommentar RPG: BaB, Art. 24b.

## Ökologische Ausgleichsfläche

### Surface de compensation écologique

→ Bewirtschaftung naturnaher Flächen

## Ökonomiegebäude

### Bâtiment d'exploitation

Neue landwirtschaftliche Ökonomiegebäude sind zonenkonform, sofern sie für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung objektiv notwendig sind. → **Landwirtschaftszone: Zonenkonformität** Im Gegensatz zu neuen Wohngebäuden (→ **Wohnen: Zonenkonformität**) in der Landwirtschaftszone erfordert der Neubau eines Ökonomiegebäudes nicht die Existenz eines → **landwirtschaftlichen Gewerbes** im Sinne des BGGB.

Bestehende Ökonomiegebäude, die nachweislich landwirtschaftlich nicht mehr genutzt werden, können unter bestimmten, vom Gesetz und der Verordnung detailliert beschriebenen Voraussetzungen – mit oder ohne baulichen Massnahmen – für nicht zonenkonforme Zwecke umgenutzt werden. Solche Umnutzungen dür-

fen aber nicht dazu führen, dass neue Ökonomiegebäude erstellt werden müssen.

Für Landwirtinnen und Landwirte besteht kein Anspruch, neue Ökonomiegebäude an einem beliebigen Standort in der Landwirtschaftszone zu errichten. Aus Gründen der haushälterischen Bodennutzung sind solche grundsätzlich in der Nähe des Betriebszentrums zu errichten (Konzentration der Besiedlung). Auch sind deren Flächen zu beschränken. Massgebend sind hier insbesondere die Vorgaben gemäss FAT-Bericht Nr. 590 von 2002. Zusätzlich kann die Bewilligungsbehörde aufgrund des Landschaftsschutzes (Exponiertheit des Standorts) Standortvorgaben machen. Dasselbe gilt für die Gestaltung der Bauten (Einordnung in die Umgebung).

Wegen möglicher Geruchsemissionen müssen bei Tierhaltungsbetrieben gewisse Abstände zu bewohnten Gebieten eingehalten werden.

### Quellen

Art. 16a RPG; Art. 34 RPV.

Standort bejaht: Urteil BGer 1C\_165/2016 vom 27.3.2017 (Buchs ZH) in US EspaceSuisse Nr. 4834; Urteil BGer 1C\_266/2013 du 9.10.2013 (Founex VD) in US EspaceSuisse Nr. 5171; Standort verneint: Urteil BGer 1C\_289/2018 vom 08.7.2019 (Werthenstein LU) in US EspaceSuisse Nr. 5716; Urteil BGer 1C\_17/2015 vom 16.12.2015 (Thundorf TG) in US EspaceSuisse Nr. 4959; Urteil BGer 1C\_550/2009 vom 9.9.2010 (Wohlen BE) in US EspaceSuisse Nr. 4063; Grösse Ökonomiegebäude bejaht: Urteil BGer 1C\_482/2014 vom 4.9.2015 (Villmergen AG) in US EspaceSuisse Nr. 4916; überdimensionierte Ökonomiegebäude: Urteil BGer 1C\_457/2017, 1C\_463/2017, 1C\_471/2017 vom 25.03.2019 (Horw LU) in US EspaceSuisse Nr. 5692; Urteil BGer 1C\_58/2017 vom 18.10.2018 (Mathod VD) in US EspaceSuisse Nr. 5704; Urteil BGer 1C\_567/2015 vom 29.8.2016 (Bussnang TG) in US EspaceSuisse Nr. 5166; Urteil BGer 1C\_565/2008 vom 19.6.2009 (Buchs ZH) in US EspaceSuisse Nr. 3839; Urteil BGer 1A.213/2005 vom 27.3.2006 (Coeuve JU) in US EspaceSuisse Nr. 3174; Urteil BGer 1A.131/2002 vom 22.11.2002 (Coeuve JU) in US EspaceSuisse Nr. 2572; VGE-VD vom 5.3.2002 (Chavornay VD) in US EspaceSuisse Nr. 2430; Verwaltungsgericht des Kantons Bern Urteil VGE 22210 vom 24.10.2005 (Golaten BE) in US EspaceSuisse Nr. 3105.

ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, Ziff. IV 2.3.1; Mindestabstände, Richtlinien der eidgenössischen Forschungsanstalt für Agrarwirtschaft und Landtechnik;



Ökonomiegebäude wie der abgebildete Laufstall sind in der Landwirtschaftszone zonenkonform, wenn die Landwirtin bzw. der Landwirt nachweisen kann, dass der Bau für den Betrieb nötig ist. Foto: B. Jud, EspaceSuisse

siehe STEINER BEAT, KECK MARGRET, FREI MATTHIAS, Grundlagen zu Geruch und dessen Ausbreitung für die Bestimmung von Abständen bei Tierhaltungsanlagen, Agroscope Science, 59, 2018, S. 1–44, welche die FAT-RL 476 von 1995 ablöst.

RUCH/MUGGLI, Praxiskommentar RPG: BaB, Art. 16a; BÜHLMANN LUKAS, Hohe Anforderungen an die Bewilligung von Bauten in der Landwirtschaftszone, in: EspaceSuisse (VLP-ASPAN), Inforaum 5/2009, S. 3 ff.; ZEINDLER CAROLE, Umnutzung landwirtschaftlicher Ökonomiebauten ausserhalb der Bauzonen, Beleuchtung der Vollzugspraxis von Art. 24a des Bundesgesetzes über die Raumplanung, Nachdiplomarbeit ETH Zürich, 2006; Raumbedarf für Remisen nach FAT-Bericht 590 – Kalkulation unter ldk-cdca.ch > KOLAS/COSAC > Geschäfte > Landwirtschaftliches Bauen.

## Pilzproduktion

### Production de champignons

Pilze sind weder Pflanzen noch Tiere, wobei die Pilzproduktion traditionell dem Pflanzenbau zugerechnet wird. Gemäss der Stellungnahme des Bundesrats zur Motion Hess (Vorstoss 10.3388 Pilzproduktion) handelt es sich bei Pilzen um ein landwirtschaftliches Erzeugnis. In Artikel 15 Absatz 1 LBV werden sie den landwirtschaftlichen Spezialkulturen zugeordnet.

Erfolgt die Pilzproduktion in geschlossenen Gebäuden unter kontrollierten Bedingungen und auf speziellen Substraten, gilt diese Art der Produktion unbestrittenermassen als bodenunabhängig. Die dafür benötigten Bauten und Anlagen sind in der normalen Landwirtschaftszone nur dann zonenkonform, wenn die Voraussetzungen der → **innere Aufstockung** erfüllt sind. Wenn diese Voraussetzungen nicht oder nicht mehr erfüllt sind, müssen die Bauten und Anlagen in einer → **Speziallandwirtschaftszone** errichtet werden.

Artikel 37 RPV legt für den bodenunabhängigen Gemüse- und den produzierenden Gartenbau flächenmässige Maximalwerte fest. Unklar ist, wie weit diese, relativ hohen Werte für die Pilzproduktion in geschlossenen Räumen angemessen sind. Diesbezüglich hat sich noch keine Praxis entwickelt. Bei der Beurteilung der Zonenkonformität von Bauten und Anlagen für die Pilzproduktion sind auch die in Artikel 34 RPV aufgeführten generellen Bewilligungsvoraussetzungen zu prüfen.

Neben der Pilzproduktion in geschlossenen Räumen sind Produktionsmethoden im Freiland bekannt. Das heisst Produktionsarten, bei denen die Pilze in natürlicher Umgebung gezüchtet werden. Solche Produktionsarten sind selten und bis heute gibt es hierzu keine Praxis und Rechtsprechung. Grundsätzlich sind sie aber als bodenabhängig zu beurteilen. Sind für die Produktion bauliche Vorkehrungen nötig (wie beispielsweise Holzstämme, die mit Pilzmycel beimpft werden), unterliegt die entsprechende Produktionsart einer Baubewilligungspflicht.

#### Quellen

Art. 16a RPG; Art. 37 RPV; Art. 34 RPV; Art. 15 Abs. 1 LBV.

Motion Hess vom 8.6.2010 (10.3388 Pilzproduktion. Ergänzung des Landwirtschaftsgesetzes).

# Pferdehaltung

## Détention de chevaux

Mit der Gesetzesänderung vom 22. März 2013 wurde ein eigenständiger Artikel zur Haltung von Pferden in der Landwirtschaftszone geschaffen. Voraussetzung für die Bewilligung von Bauten und Anlagen für Pferde ist, dass es sich um ein → **landwirtschaftliches Gewerbe** handelt und dass dieses über eine überwiegend betriebseigene Futtergrundlage und Weiden für die Pferdehaltung verfügt (Art. 16a<sup>bis</sup> RPG). Sind diese Voraussetzungen erfüllt, ist auch die Haltung von Pensionspferden zonenkonform. Das Gesetz lässt zudem «für die Nutzung der auf dem Betrieb gehaltenen Pferde Plätze mit befestigtem Boden (zu)» (Art. 16a<sup>bis</sup> Abs. 2 RPG). Das heisst, es können auch ein Allwetterauslauf und Reitplätze erstellt werden. Die Raumplanungsverordnung präzisiert die Anforderungen an solche Nebenanlagen (Art. 34b RPV).

Reithallen und Springgärten sind hingegen nicht zonenkonform. Sie gehören in die Bauzone. Auch die hobbymässige Pferdehaltung (→ **Tierhaltung, hobbymässige**) ist in der → **Landwirtschaftszone** nicht zonenkonform.

Für Betriebe, welche die Gewerbegrenze nicht erreichen, ist die Pferdehaltung nur dann möglich, wenn diese sowohl über bestehende Bauten und Anlagen als auch über eine überwiegend betriebseigene Futtergrundlage verfügen und auch Weiden für die Pferdehaltung vorhanden sind (Art. 34b Abs. 2 RPV). Neubauten für die Pferdehaltung sind in diesen Fällen nicht erlaubt. Für eine tiergerechte Haltung können die notwendigen Aussenanlagen (Allwetterausläufe, Mistlager, Fütterungseinrichtungen im Aussenbereich und Zäune) als zonenkonform bewilligt werden. Gemeinschaftliche Bauten und Anlagen sind erlaubt, wenn die beteiligten Betriebe eine anerkannte → **Betriebs- oder Betriebszweiggemeinschaft** bilden.



Die Möglichkeiten zur Pferdehaltung ausserhalb der Bauzonen wurden erweitert. Im Bild ein Betrieb in Bretzwil BL. Foto: A. Straumann, EspaceSuisse

Die allgemeinen Voraussetzungen für die hobbymässige Pferdehaltung werden in Artikel 24e RPG und Artikel 42b RPV festgelegt. → **Tierhaltung, hobbymässige** → **Ausnahmebewilligung** Bezogen auf die hobbymässige Pferdehaltung sind die für eine tiergerechte Haltung notwendigen Aussenanlagen (Allwetterauslauf, Mistplatz, Zäune) erlaubt. Diese dürfen jedoch weder überdacht noch umwandet sein. Auch Reitplätze sind nicht erlaubt. Allwetterausläufe müssen unmittelbar an den Stall angrenzen. Vom Stall abgesetzte Allwetterausläufe sind in Ausnahmefällen nur dort gestattet, wo ein unmittelbarer Anschluss aus zwingenden Gründen (z. B. starke Hangneigung) nicht realisierbar ist. Die Grösse des Allwetterauslaufs richtet sich nach Artikel 34b Absatz 3 Buchstabe b RPV.

Gemäss Artikel 42b Absatz 3 RPV dürfen nur so viele Tiere gehalten werden, wie die Hobbytierhalter eigenhändig, das heisst ohne Hilfe von Drittpersonen für deren Betreuung, bewältigen können. Bei Pferden gilt, dass sie nach den Vor-



gaben des Tierschutzes mindestens zu zweit gehalten werden müssen. Stellt sich heraus, dass der Betreuungsaufwand nicht ohne Dritthilfe bewältigt werden kann, fällt die Bewilligung automatisch dahin. → [Resolutivbedingung](#)

Zu den Voraussetzungen der Pferdehaltung ausserhalb der Bauzone hat das Bundesamt für Raumentwicklung unter dem Titel «Pferd und Raumplanung» eine Wegleitung herausgegeben.

#### Quellen

Art. 16a Abs. 1 RPG; Art. 16a<sup>bis</sup> RPG; Art. 24e RPG; Art. 34 RPV; Art. 34b RPV; Art. 36 RPV; Art. 42b RPV; Art. 42c RPV; Art. 43a RPV.

Landwirtschaftliche Pferdehaltung: Urteil BGER 1C\_319/2018 vom 7.2.2019 (Wölflinswil AG) in US EspaceSuisse Nr. 5615; Urteil BGER 1C\_302/2016 vom 18.1.2017 (La Chaux-de-Fonds NE) in US EspaceSuisse Nr. 5316; Urteil BGER 1C\_144/2013 vom 29.9.2014 (Schänis SG) in US EspaceSuisse Nr. 4758; hobbymässige Pferdehaltung: Urteil BGER 1C\_272/2019 vom 28.1.2020 (Villmergen AG) in US EspaceSuisse Nr. 5761; Urteil BGER 1C\_347/2017 vom 23.3.2018 (Gontenschwil AG) in US EspaceSuisse Nr. 5489; Urteil BGER 1C\_179/2013 vom 15.8.2013 (Mühleberg BE) in US EspaceSuisse Nr. 4494; Pferdezzucht: Urteil BGER 1C\_404/2014 vom 24.3.2015 (Vuarrens VD) in US EspaceSuisse Nr. 4807; Spezialzone für Reitsport: Urteil BGER 1C\_234/2014 vom 6.10.2014 (St. Antoni FR) in US EspaceSuisse Nr. 4693.

Urteile vor Gesetzesänderung 2014: Erweiterung Pferdesportanlage Urteil BGER 1A.16/2006 vom 26.7.2006 (Wädenswil ZH) in US EspaceSuisse Nr. 3230; Spezialzone für Reitsport: Urteil BGER 1C\_153/2007 vom 6.12.2007 (Wetzikon ZH) in US EspaceSuisse Nr. 3551; Hobbylandwirtschaft Urteil BGER 1A.256/2005 vom 20.3.2006 (Brenles VD) in US EspaceSuisse Nr. 3153; Urteil BGER 1A.312/2005 vom 27.9.2006 (Gränichen AG) in US EspaceSuisse Nr. 3250; Pferdezzucht: Urteil BGER 1A.84/2006 vom 26.1.2007 (Hilfikon AG) in US EspaceSuisse Nr. 3293; Pensionspferdehaltung BGE 122 II 160 (Wittenbach SG) in US EspaceSuisse Nr. 1342.

ARE, Wegleitung «Pferd und Raumplanung», aktualisierte Version 2015, einsehbar unter [are.admin.ch](http://are.admin.ch) > Raumentwicklung & Raumplanung > Raumplanungsrecht > Bauen ausserhalb der Bauzonen > Dokumente; ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, Ziff. IV 2.3.1; ARE, Erläuterungen zur Revision der Raumplanungsverordnung vom 4. Juli 2007, Art. 42b und 42c; Parlamentarische Initiative Pferdehaltung in der Landwirtschaftszone, Bericht der Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Nationalrates vom 24. April 2012, BBl 2012 6586.

MUGGLI, Praxiskommentar RPG: BaB, Art. 16a<sup>bis</sup>; BLIND BURI SONIA, Zonen für Kleinsiedlungen ausserhalb der Baugebietes und Kleinbauzonen, in: EspaceSuisse (VLP-ASPAN), Raum & Umwelt 4/2014; KISSLING SAMUEL, Freizeitaktivitäten ausserhalb der Bauzonen, in: EspaceSuisse (VLP-ASPAN), Raum & Umwelt 3/2009; SPORI NIKLAUS, Heikle Kleinbauzonen ausserhalb des Siedlungsgebiets, in: EspaceSuisse (VLP-ASPAN) Inforum 3/2008, S. 6 ff.

## Planungspflicht

### Obligation de planifier

Planungspflichtig sind Vorhaben, die sich erheblich auf Raumordnung und Umwelt auswirken. Sie können daher nur mit einem Planungsverfahren, das heisst über die Ausscheidung einer Spezialzone (nach Art. 18 RPG und Art. 16a Abs. 3 RPG), sachgerecht beurteilt und räumlich abgestimmt werden. Indizien dafür, dass sich ein Projekt erheblich auf Raum und Umwelt auswirkt, sind etwa eine Umweltverträglichkeitsprüfung, weitreichende Erschliessungsanlagen oder die Beanspruchung grosser Flächen. Dies ist meist für Deponie- oder Materialabbaustandorte gegeben, aber auch für Golfplätze. Für den bodenunabhängigen Gemüse- und Gartenbau sieht die Raumplanungsverordnung ab einem Schwellenwert von 5'000 m<sup>2</sup> eine → [Speziallandwirtschaftszone](#) vor (Art. 37 Abs. 1 RPV).

Der Bundesgesetzgeber hält die Kantone dazu an, den verschiedenen Funktionen der Landwirtschaftszone in ihren Planungen Rechnung zu tragen (Art. 16 Abs. 3 RPG). → [Landwirtschaftszone: Zonenkonformität](#) Neben Speziallandwirtschaftszonen (Art. 16a Abs. 3 RPG) können für bestimmte Vorhaben und Nutzungen wie erwähnt Zonen nach Artikel 18 RPG ausgeschieden werden, so auch Zonen für Kleinsiedlungen. → [Weiler und Erhaltungszonen](#)

#### Quellen

Art. 2 RPG; Art. 16 Abs. 3 RPG; Art. 16a RPG; Art. 38 RPV.



Vorhaben wie diese Kiesgrube in Rubigen BE sind planungspflichtig. Foto: F. Wyss, EspaceSuisse

Planungspflicht bejaht: Solarinseln auf Neuenburgersee: Urteil BGer 1C\_405/2016 vom 30.05.2018 (Neuenburg NE) in US EspaceSuisse Nr. 5583; Tierhandelsgrossbetrieb: Urteil BGer 1C\_71/2015 vom 23.06.2015 (Schönholzerswilen TG) in US EspaceSuisse Nr. 4866; Spezialzone für Verkehrssicherheitszentrum: Urteil BGer 1A.230/2005 vom 4.4.2006 (Schafisheim AG) in US EspaceSuisse Nr. 3131; Deponie: BGE 124 II 252 (Mühleberg BE) in US EspaceSuisse Nr. 1584.

Planungspflicht verneint: Hafenprojekt: Urteil BGer 1A.73/2002 vom 6.10.2003 (Kesswil TG) in US EspaceSuisse Nr. 2797; Erweiterung Gewächshausfläche: BGE 120 Ib 266 (Boppelsen ZH) in US EspaceSuisse Nr. 950 Art. 24 RPG oder Planungspflicht?: Urteil BGer 1C\_616/2014 vom 12.10.2015 (Vispertenminen VS) in US EspaceSuisse Nr. 4960; Urteil BGer 1C\_81/2008 vom 20.6.2008 (Fiesch VS), in US EspaceSuisse Nr. 3683; Urteil BGer 1P.576/2005 vom 4.4.2006 (Dotzigen BE) in US EspaceSuisse Nr. 3141.

ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, II.

TSCHANNEN, Praxiskommentar RPG: Richt- und Sachplanung, Art. 2; BLIND SONIA, Zonen für Kleinsiedlungen ausserhalb der Baugebietes und Kleinbauzonen, in: EspaceSuisse (VLP-ASPAN), Raum & Umwelt 4/2014; JUD BARBARA, Der Abbau von Steinen und Erden, in: EspaceSuisse (VLP-ASPAN), Raum & Umwelt 5/2012; SPORI NIKLAUS, Heikle Kleinbauzonen ausserhalb des Siedlungsgebietes, in: EspaceSuisse (VLP-ASPAN), Info-raum 3/2008, S. 6 ff.; MARTI ARNOLD, Planungspflicht für grössere Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen – wegleitende Rechtsprechung des Bundesgerichts, in ZBI 2005 353; SCHMID GIAN, Projektbezogene Nutzungsplanung im Gebiet ausserhalb der Bauzonen, Diss. Zürich, 2001.

## Raumbeobachtung

### Observation du territoire

Artikel 45 RPV beauftragt das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) zu prüfen, wie sich die Bestimmungen über das Bauen ausserhalb der Bauzone auf die räumliche Entwicklung und die Landschaft auswirken. Die Kantone werden ihrerseits verpflichtet, die nötigen Auskünfte zu erteilen.

Um das Ausmass der Bau- und Umbautätigkeit ausserhalb der Bauzonen zu bestimmen, wertet das ARE regelmässig verschiedene Daten aus, zum Beispiel das Gebäude- und Wohnregister des Bundesamts für Statistik (BFS) oder die Bauzonenstatistik. Auch die digitalen Landeskarten von Swisstopo werden als Grundlage herangezogen, um die Verteilung von Gebäuden inner- und ausserhalb der Bauzonen zu eruieren.

Die jüngsten Ergebnisse hat das ARE 2019 erneut in einem Bericht zusammengefasst (Standbericht zum Monitoring ausserhalb der Bauzonen). Dieser zeigt, dass im Landesmittel 5 Prozent der Bevölkerung ausserhalb der Bauzone wohnen. Gesamtschweizerisch liegen 11,1 Prozent aller Wohngebäude und 5,8 Prozent aller Wohnungen ausserhalb der Bauzone. In den ländlichen Gemeindetypen bewegen sich die Zahlen deutlich über dem Landesdurchschnitt: Hier liegen bis zu 25 Prozent aller Wohnungen im Nichtbaugelände. Während die Zahl der Neubauten ausserhalb der Bauzone in den Jahren 2011 bis 2015 laufend angestiegen ist, war 2016 bis 2018 ein rückläufiger Trend zu verzeichnen. Die Zahl der Abbrüche verlief in etwa nach dem gleichen Muster. Per Saldo entstanden in den drei letzten Jahren (2016 bis 2018) ausserhalb der Bauzonen pro Jahr gegen 200 neue Gebäude mit Wohnnutzung.

#### Quellen

Art. 45 RPV.

ARE, Monitoring Bauen ausserhalb der Bauzonen, Standbericht 2019, Bern 2019; über den aktuellsten Stand der

Raumb Beobachtung nach Artikel 45 RPV informiert das ARE unter [are.admin.ch](http://are.admin.ch) > Raumentwicklung & Raumplanung > Grundlagen und Daten > Raumb Beobachtung > Monitoring Bauen ausserhalb Bauzonen.

## Reitsport

### Équitation

Bauten und Anlagen für den Pferdesport und die gewerbliche Pferdehaltung (Reitschulen, Reitsportzentren, Pferdehandel, Kutschenbetriebe usw.) gehören grundsätzlich in die Bauzone oder in eine Spezialzone nach Artikel 18 RPG.

→ [Pferdehaltung](#)

→ [Tierhaltung, hobbymässige](#)

→ [Freizeit- und Sportanlagen](#)

#### Quellen

Art. 15 RPG; Art. 18 RPG.

Urteil BGer 1C\_347/2017 vom 23.3.2018 (Gontenschwil AG) in US EspaceSuisse Nr. 5489; Urteil BGer 1A.84/2006 vom 26.1.2007 (Hilfikon AG) in US EspaceSuisse Nr. 3293; Regierungsratsbeschluss Nr. 566/1998 des Kantons Basel-Landschaft vom 17.3.1998 (Binningen BL) in US EspaceSuisse Nr. 3497.

## Resolutivbedingung

### Condition résolutoire

Das RPG und die RPV sehen bei diversen Ausnahmegewilligungen explizit eine Resolutivbedingung vor (Art. 16a Abs. 1<sup>bis</sup> RPG, Art. 35 RPV, Art. 40 Abs. 5 RPV, Art. 42b Abs. 7 RPV). Das bedeutet: Fällt mindestens eine der Voraussetzungen für die erteilte Bewilligung weg, ist die Bewilligung von Gesetzes wegen aufgehoben und die für diesen Zweck errichteten Bauten und Anlagen sind zu beseitigen. Gleiches gilt für befristete Bewilligungen.

Die zuständige Behörde stellt in einer Verfügung fest, dass die Bewilligung dahingefallen ist

und ordnet die Wiederherstellung des früheren Zustandes an. Artikel 16b Absatz 2 RPG zudem sieht die Möglichkeit vor, sämtliche Baubewilligungen für Vorhaben ausserhalb der Bauzonen – zonenkonform oder mittels Ausnahmegewilligung – mit einer Resolutivbedingung oder einer Befristung zu versehen. Damit soll eine spätere Umnutzung der Gebäude zu einem anderen als dem ursprünglich bewilligten Zweck verhindert werden.

Die Kantone können in ihrer eigenen Gesetzgebung auch solche Resolutivbedingungen vorsehen. Ein Beispiel hierfür findet sich im Aargauer Baugesetz (§ 44 Abs. 1 BauG AG).

#### Quellen

Urteil BGer 1C\_514/2019 vom 2.4.2020 (Birmensdorf AG) in US EspaceSuisse Nr. 5796; Urteil BGer 1C\_587/2018 vom 18.09.2019 (Reichenburg SZ) in US EspaceSuisse Nr. 5713.

Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen des Kantons Aargau (Baugesetz, BauG) vom 19.1.1993, 713.100.

## Schützenswerte Bauten: Zweckänderung

### Constructions dignes d'être protégées: changement d'affectation

Als schützenswert anerkannte Bauten können in einem eng begrenzten Rahmen teilweise oder vollständig geändert werden (Art. 24d Abs. 2 RPG). Dahinter steht die Überlegung, dass solche Bauten meist nur auf diese Weise (wirtschaftlich) erhalten werden können.

Damit Schutzobjekte umgenutzt werden können, muss die zuständige Behörde sie formell unter Schutz stellen. Ihre dauernde Erhaltung darf zudem nicht auf andere (z. B. zonenkonforme) Weise möglich sein. Die formelle Unterschutzstellung muss zudem im Rahmen des (für die Zweckänderung erforderlichen) Baubewilligungsverfahrens materiell überprüft werden, damit nicht Scheunen und Ställe ohne



Schützenswerte Bauten ausserhalb der Bauzone, wie diese Trinkhalle in Tarasp GR, können umgenutzt werden.

Foto: B. Jud, EspaceSuisse

ausreichende Schutzqualität in Ferienhäuser umgewandelt werden können.

Ein Sonderfall der schützenswerten Bauten sind die → **landschaftsprägend geschützten Bauten** gemäss Artikel 39 Absatz 2 RPV, die zusammen mit einer traditionellen Kulturlandschaft eine schützenswerte Einheit bilden. Sie können nach Erfüllung besonderer Kriterien zur Erhaltung umgenutzt werden (z. B. Rustici im Tessin). Das Verhältnis zwischen den schutzwürdigen Bauten im Sinne von Artikel 24d Absatz 2 RPG und den als landschaftsprägend geschützten Bauten nach Artikel 39 Absatz 2 RPV ist umstritten. Schutzwürdig im Sinne von Artikel 24d Absatz 2 RPG können nämlich auch Bauten sein, die zusammen mit einer traditionellen Kulturlandschaft eine schützenswerte Einheit bilden. Um eine landschaftsprägend geschützte Baute zu verändern (Art. 39 RPV), gelten strengere Voraussetzungen als für schützenswerte Bauten gemäss Artikel 24d Absatz 2 und 3 RPG (Unterschutzstellung in der Nutzungsplanung, Kriterien im kantonalen Richtplan). Bauliche Eingriffe werden in beiden Fällen durch das Vorliegen eines Schutzzwecks begrenzt. Strenger ist aber Artikel 24d Absatz 2 beziehungsweise 3 RPG insofern, als sich die schützenswerte Einzelbaute für die neue Nutzung eignen muss (Art. 24d Abs. 3 Bst.

a RPG). Ein reiner Speicher oder Heustall kann nur zum Ferienhaus umgebaut werden, wenn er sich bereits ursprünglich für eine Wohnnutzung eignete – dieser Nachweis dürfte in den wenigsten Fällen gelingen.

Im Weiteren müssen bei beiden Arten von Schutzobjekten eine Reihe von Anforderungen erfüllt sein, damit sie umgenutzt werden können (Art. 24d Abs. 3 RPG, Art. 39 Abs. 3 RPV). Die kumulativ einzuhaltenden Anforderungen sind zudem einer umfassenden → **Interessenabwägung** zu unterziehen beziehungsweise gegen alle anderen Anliegen abzuwägen (Art. 24d Abs. 3 Bst. e: «keine überwiegenden Interessen entgegenstehen»).

#### Quellen

Art. 24d Abs. 2 RPG; Art. 24d Abs. 3 RPG; Art. 39 Abs. 2 und 3 RPV.

Urteil BGer 1C\_397/2011 vom 9.1.2014 (Zürich ZH) in US EspaceSuisse Nr. 4632; Urteil BGer 1A.20/2005 vom 4.8.2005 (Gorgier NE) in US EspaceSuisse Nr. 2992.

ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, IV Ziff. 2.4.1; ARE, Kriterien für die Festlegung der Schutzwürdigkeit von Bauten und Anlagen nach Artikel 24d Absätze 2 und 3 RPG sowie Artikel 39 Absätze 2 und 3 RPV; MUGGLI, Praxiskommentar RPG: BaB, Art. 24d; BÜHLMANN LUKAS, Ställe dürfen nur in wenigen Ausnahmefällen umgenutzt werden, in EspaceSuisse, Inforum 2/2019, S. 19 ff.

## Schützenswerte Bauten: Gewerbe

### Constructions dignes d'être protégées: activités artisanales et commerciales

Schützenswerte Einzelobjekte gemäss Artikel 24d Absatz 2 RPG (z. B. alte Mühlen, Bauernhäuser oder Objekte des Industriezeitalters) können auch gewerbliche Aktivitäten beherbergen. Die Möglichkeiten einer Umnutzung sind breit (Kleingewerbe, Gastgewerbe, Ferienwohnung usw.). Sämtliche Nutzungsänderungen müssen sich aber dem Schutzzweck unterordnen. Ferner un-

terliegen die Zweckänderungen schutzwürdiger Einzelobjekte den Einschränkungen des Artikels 24d Absatz 3 RPG, namentlich bezüglich Erhaltung der baulichen Grundstruktur, Erschliessung und Übernahme der Infrastrukturkosten.

#### Quelle

Art. 24d Abs. 2 RPG ; Art. 24d Abs. 3 RPG.  
MUGGLI, Praxiskommentar RPG: BaB, Art. 24d.

## Schützenswerte Bauten: Schutzwürdigkeit

### Constructions dignes d'être protégées: critères

Nicht jedes Gebäude ausserhalb der Bauzone ist schutzwürdig. Als Bestandteil einer schutzwürdigen Kulturlandschaft bilden einige von ihnen deshalb zusammen mit ihrer Umgebung ein Schutzobjekt (Art. 39 Abs. 2 RPV, aber auch Art. 24d Abs. 2 RPG). → **Landschaftsprägend geschützte Bauten** Andere sind für sich allein – wegen ihrer architektonischen Qualität oder als Zeugen eines Baustils beziehungsweise einer Baukultur – geschützt. Die in Artikel 24d Absatz 2 RPG ermöglichte vollständige Zweckänderung bildet die (ökonomische) Grundlage für die Weiterexistenz der Bauten, sofern diese nicht mehr für landwirtschaftliche Zwecke benötigt werden. Die Zweckänderung darf indessen ihr Ziel – den Erhalt des Schutzobjekts – nicht gefährden. Deshalb muss das Schutzobjekt im Wesentlichen unverändert bleiben (Art. 24d Abs. 3 Bst. b RPG).

Um Missbräuche und eine rechtsungleiche Behandlung zu vermeiden, sollten die Kantone festlegen, welche Kriterien eine Baute zu einer schutzwürdigen Baute machen, obwohl das Bundesrecht dies nicht verlangt. Ein Kriterienkatalog im kantonalen Richtplan ist hierfür ein geeignetes Instrument. Noch mehr Rechtssicherheit schafft ein umfassendes kantonales Inventar der Schutz-

objekte wie es zum Beispiel das Baugesetz des Kantons Bern vorsieht.

Die Möglichkeiten zur Zweckänderung von Artikel 39 Absatz 2 RPV (als landschaftsprägend geschützte Bauten) und Artikel 24d Absatz 2 RPG (schützenswerte Bauten) decken sich nicht ganz, wie das ARE in seinen Erläuterungen zur RPV schreibt. Dies, obwohl der Gesetzgeber unter Artikel 24d Absatz 2 RPG auch landschaftsprägende Bauten subsumiert hat. → **Schützenswerte Bauten: Zweckänderung** Der Unterschied liegt einerseits in den höheren Anforderungen, die Artikels 39 Absatz 2 RPV (Unterschutzstellung in der Nutzungsplanung, Kriterien im kantonalen Richtplan), und andererseits im etwas anderen Schutzziel .



Dieser alte Speicher ist im Bauinventar des Kantons Bern als wertvolle Rarität aufgeführt. Foto: Adrian Wyss

Der Begriff der Schutzwürdigkeit ist nicht nur formell zu verstehen (Unterschutzstellung). Die Baute muss effektiv über schutzwürdige Qualitäten verfügen. Diese Anforderung ist im Bewilligungsverfahren auch bei rechtskräftiger Unterschutzstellung durch die zuständige kantonale Behörde materiell zu prüfen (Art. 24d Abs. 2 RPG: «als schutzwürdig anerkannt»).

#### Quellen

Art. 24d Abs. 2 RPG; Art. 39 Abs. 2 RPV; Art. 10a ff. BauG BE.  
ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, Ziff. 2.4.1.  
MUGGLI, Praxiskommentar RPG: BaB, Art. 24d.



# Solaranlagen

## Installations solaires

Seit dem 1. Mai 2014 sind gemäss Artikel 18a RPG jene Solaranlagen, die in Bau- und Landwirtschaftszonen genügend in Dächer angepasst werden, grundsätzlich bewilligungsfrei. Das heisst, sie bedürfen keiner Baubewilligung und müssen der zuständigen Behörde lediglich gemeldet werden (Art. 18a RPG). Die Kantone sind allerdings berechtigt, in Schutzzonen eine Bewilligungspflicht vorzusehen.



Die Vorschriften für die Erstellung von Solaranlagen auf landwirtschaftlichen Bauten wurden gelockert. Im Bild eine Scheune in St. Ursen FR. Foto: J. Poux, EspaceSuisse

Solaranlagen auf Kultur- und Naturdenkmälern von kantonal oder nationaler Bedeutung benötigen stets eine Baubewilligung und dürfen die Schutzziele nicht beeinträchtigen. In Artikel 32a RPV werden die Kriterien aufgeführt, ab wann eine Solaranlage als «genügend angepasst» im Sinne des Artikels 18a RPG gilt. Eine [Interessenabwägung](#) ist dennoch immer nötig.

### Quellen

Art. 18a RPG.

Solarinseln auf Neuenburgersee: Urteil BGer 1C\_405/2016 vom 30.5.2018 (Neuenburg NE) in US EspaceSuisse Nr. 5583; Solaranlage auf Maschendrahtzaun: Urteil BGer 1C\_99/2017 vom 20.6.2017 (Mettmenstetten ZH) in US EspaceSuisse Nr. 5334; Solaranlage auf geschützter Ökonomiebaute: Urteil BGer 1C\_179/2015 und 1C\_180/2015 vom 11.5.2016

(Lungern OW) in US EspaceSuisse Nr. 5066; Solaranlage auf Bootshaus: Urteil BGer 1C\_311/2012 vom 28.8.2013 (Zürich ZH) in US EspaceSuisse Nr. 4498; freistehende Solaranlage bei Alphütte: Urteil BGer 1C\_391/2010 vom 19.1.2011 (Betten VS) in US EspaceSuisse Nr. 4077.

JÄGER, Praxiskommentar RPG: Rechtsschutz und Verfahren, Art. 18a; JÄGER CHRISTOPH. Solaranlagen, in: EspaceSuisse (VLP-ASPAN), RAUM & UMWELT 6/2014.

## Speziallandwirtschaftszone: Allgemeines

### Zone agricole spéciale: généralités

Die Landwirtschaftszone nach Artikel 16 und 16a RPG ist mindestens in zwei Bereiche aufgeteilt: In Zonen für die traditionelle Landwirtschaft, die den Boden bewirtschaftet, und in Zonen, die von den Kantonen in einem Planungsverfahren für die bodenunabhängige Landwirtschaft «freigegeben» werden (Speziallandwirtschaftszone, auch Intensivlandwirtschaftszone genannt). Alles, was über einen den Boden bewirtschaftenden Landwirtschaftsbetrieb und eine [innere Aufstockung](#) hinausgeht, ist in der traditionellen Landwirtschaftszone nicht mehr zonenkonform. Entsprechende Nutzungen müssen im Rahmen von kantonalen oder kommunalen Nutzungsplänen einer Speziallandwirtschaftszone zugewiesen werden (Art. 16a Absatz 3 RPG; Art. 38 RPV). Der Nutzungsplan sollte die nötigen Baupolizeivorschriften (z. B. über maximale Gebäudedimensionen, Erschliessung, Ortsbild- und Landschaftsschutz) enthalten. Die Kantone legen in ihrem Planungs- und Baugesetz und/oder im kantonalen Richtplan die Anforderungen für die Ausscheidung von Speziallandwirtschaftszonen fest.

Die Vorschriften des [bäuerlichen Bodenrechts](#) gelten auch in der Speziallandwirtschaftszone.

## Quellen

Art. 16a Abs. 3 RPG; Art. 38 RPV.

ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, IV Ziff. 2.3.5;  
ARE, Ausscheidung von Zonen nach Artikel 16a Absatz  
3 RPG in Verbindung mit Artikel 38 RPV - Leitgerüst  
Interessenabwägung.

RUCH/MUGGLI, Praxiskommentar RPG: BaB, Art. 16a  
N 38 ff.

BE: AGR, Intensivlandwirtschaftszonen: Planungshilfe für  
Zonen nach Art. 16a Abs. 3 RPG, Bern 2001.

## Speziallandwirtschafts- zone: Planungsgrundsätze und -ziele

### Zone agricole spéciale: but et principes de la planification

Speziallandwirtschaftszonen müssen nach den Grundsätzen einer geordneten Besiedelung und haushälterischen Bodennutzung ausgedehnt werden. Bauliche Nutzungen in der Landwirtschaftszone müssen zusammengefasst und den bestehenden Siedlungsflächen sowie Erschliessungen zugeordnet werden. In der Landschaft verstreute Speziallandwirtschaftszonen mit ihren – den Gewerbezononen ähnlichen – Baumöglichkeiten widersprechen den Planungsgrundsätzen, auch wenn das Verbot von «Kleinbauzonen» nicht so streng und umfassend wie für Bauzonen nach Artikel 15 RPG gelten kann. Zur Sicherung der → **Fruchtfolgefächern** (Art. 30 RPV) sollten Speziallandwirtschaftszonen kein hochwertiges, für die ackerbauliche Nutzung sehr gut geeignetes Land beanspruchen.

Die Kantone legen in ihrem Planungs- und Baugesetz und/oder im kantonalen Richtplan die Anforderungen für die Ausscheidung von Speziallandwirtschaftszonen fest. Dabei können sie entweder bestimmen, wo Bauten und Anlagen für die bodenunabhängige Produktion (→ **Bodenunabhängige Landwirtschaft**) grundsätzlich zulässig sind (Positiv-Planung), oder um-



Grosse Gewächshäuser wie hier in Kerzers FR gehören in eine Speziallandwirtschaftszone.

Foto: M. Ramseyer, EspaceSuisse

gekehrt jene Gebiete festhalten, in denen solche Bauvorhaben ausgeschlossen sind (Negativ-Planung). Sie haben auch dafür zu sorgen, dass die regionale Koordination spielt, denn es braucht nicht notwendigerweise in jeder Gemeinde eine Speziallandwirtschaftszone. Es kann sinnvoll sein, solche regional zusammenzufassen.

## Quellen

Art. 16a RPG; Art. 38 RPV.

Keine Speziallandwirtschaftszone für Ringkuh Kampfarena: Urteil BGER 1C\_49/2017, 1C\_61/2017 vom 26.9.2017 (Raron VS) in US EspaceSuisse Nr. 5379; Konzentrationsprinzip: Urteil BGER 1C\_193/2013 vom 4.12.2014 (Golaten BE) in US EspaceSuisse Nr. 4742; Kleinbauzone: Urteil BGER 1C\_774/2013, 1C\_778/2013 vom 16.7.2014 (Ballwil LU) in US EspaceSuisse, Nr. 4685.

ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, IV Ziff. 2.3.5;  
ARE, Ausscheidung von Zonen nach Artikel 16a Absatz  
3 RPG in Verbindung mit Artikel 38 RPV – Leitgerüst  
Interessenabwägung.

RUCH/MUGGLI, Praxiskommentar RPG: BaB, Art. 16a;  
Umsetzung in den Kantonen: GEISSBÜHLER SUSANNA,  
Intensivlandwirtschaftszone, eine Zone für Bauten und  
Anlagen, die über eine innere Aufstockung hinausgehen  
– Umsetzung in den Kantonen, Nachdiplomarbeit ETH  
Zürich, 2003.

# Speziallandwirtschaftszone: Rechtsnatur und Zonenkonformität

## Zone agricole spéciale: nature juridique et conformité à l'affectation de la zone

Die Speziallandwirtschaftszone ist eine bundesrechtliche Nutzungszone ausserhalb des Baugebietes. Unter Umständen kann sie jedoch so dicht überbaut werden, dass sie faktisch zu einer «landwirtschaftlichen Bauzone» wird. Trotzdem gehört die Speziallandwirtschaftszone zum Nichtbaugebiet. Die Gemeinden sind deshalb nicht zu einer Erschliessung verpflichtet (Art. 19 RPG). Ausnahmen von den Vorschriften der Speziallandwirtschaftszone können nur nach Artikel 24 ff. RPG erteilt werden. Die Gemeinde kann somit keine Umnutzung einer nicht mehr benötigten Tiermasthalle in einen Lagerraum für nichtlandwirtschaftliche Zwecke bewilligen. → [Bewilligungsverfahren](#)

Speziallandwirtschaftszonen sind gleich zu behandeln wie andere ausserhalb der Baugebiete liegende Spezialzonen zu behandeln (Abbau- und Deponiezonen, Golfplatzzonen etc.).

In der Speziallandwirtschaftszone sind alle Bauten und Anlagen zonenkonform, die – unabhängig von der Produktionsmethode – dazu dienen, Landwirtschaftsprodukte herzustellen. Das kann ein Gewächshaus mit Hors-sol-Kulturen sein, aber auch eine Masthalle für die Tierzucht. Selbstverständlich ist auch die den Boden bewirtschaftende Landwirtschaft zulässig. In der Speziallandwirtschaftszone sind alle unter das Landwirtschaftsgesetz fallenden Aktivitäten zugelassen. Es ist demnach jener Teil der bundesrechtlichen Landwirtschaftszone, in dem das sogenannte «Produktmodell» uneingeschränkt umgesetzt werden kann. Die Kantone und Gemeinden können den Katalog der bundesrechtlich zulässigen Nutzungen nicht erweitern, aber einschränken (Art. 16a Abs. 3 RPG; Art. 27a RPG).

## Quellen

Art. 16 Abs. 3; Art. 16a Abs. 3; Art. 27a RPG;  
Art. 34 Abs. 1 RPV; Art. 38 RPV.

Ringkühkampfarena: Urteil BGer 1C\_49/2017, 1C\_61/2017 vom 26.9.2017 (Raron VS) in US EspaceSuisse Nr. 5379; Speziallandwirtschaftszone Gemüse- und Gartenbau: Urteil BGer 1C\_157/2009 vom 26.11.2009 (Wikon LU) in US EspaceSuisse Nr. 3921; Abbau- und Deponiezone: Urteil des BGr. 1A\_50/2001 vom 11.9.2001 (Ufhusen LU) in US EspaceSuisse Nr. 2286.

RUCH/MUGGLI, Kommentar RPG: BaB, Art. 16a N 42; ARE, Erläuterungen und Empfehlungen PRV, IV Ziff. 2.3.1.

BOLZ MARCEL, Zonenkonforme Bauten in der Landwirtschaftszone – neue Aspekte, ZBl 2001 281.

## Standardarbeitskraft (SAK)

### Unité de main-d'œuvre standard (UMOS)

Die Standardarbeitskraft (SAK) ist eine Einheit zur Bemessung der Grösse eines landwirtschaftlichen Betriebs (→ [Bäuerliches Bodenrecht](#)), berechnet anhand von standardisierten Faktoren. Die SAK erlaubt eine umfassendere Bemessung der Betriebsgrösse – dies im Vergleich zu einer Berechnung beispielsweise nur aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzfläche in Hektaren oder der Anzahl Tiere in Grossvieheinheiten. Die Forschungsanstalt Agroscope stellt Grundlagen zu verschiedenen landwirtschaftlichen Aktivitäten zur Verfügung (Pflanzenbau, Tierhaltung). Auf Basis dieser Daten wird die Arbeitszeit bei landesüblicher Bewirtschaftung und Mechanisierung für eine landwirtschaftliche Aktivität berechnet, zum Beispiel die Arbeitszeit für die Bewirtschaftung einer Hektare Weizen. Diese Arbeitszeit wird dann durch 2'600 Stunden geteilt, um sie in SAK umzurechnen. Die SAK erlaubt damit eine umfassende Bemessung der Betriebsgrösse.

Die in SAK bestimmte Betriebsgrösse wird im bäuerlichen Bodenrecht (→ [Landwirtschaftliches Gewerbe](#)) und damit auch in der Raumplanung und in verschiedenen Bereichen des Landwirtschaftsrechts (Direktzahlungen, Strukturverbes-

serungsmassnahmen) als Kriterium verwendet. Die standardisierten Faktoren finden sich in der Landwirtschaftlichen Begriffsverordnung (LBV) und in der Strukturverbesserungsverordnung (SSV).

#### Quellen

Zur Standardarbeitskraft: blw.admin.ch > Instrumente > Grundlagen und Querschnittsthemen > SAK .

## Standortgebundenheit

### Implantation imposée par la destination de la construction

Nicht zonenkonforme Neubauten und ausserhalb des Anwendungsbereichs der Artikel 24a–e RPG fallende Änderungen dürfen ausnahmsweise bewilligt werden, wenn ihr Zweck den Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert und wenn dem keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. → [Interessenabwägung](#)

Das Bundesgericht verwendet folgende Formel zur Standortgebundenheit: «Die Standortgebundenheit [...] ist [...] zu bejahen, wenn eine Anlage aus technischen oder betriebswirtschaftlichen Gründen oder wegen der Bodenbeschaffenheit auf einen Standort ausserhalb der Bauzone angewiesen ist (positive Standortgebundenheit) oder wenn ein Werk aus bestimmten Gründen in einer Bauzone ausgeschlossen ist (negative Standortgebundenheit) [...] Dabei ist nicht erforderlich, dass überhaupt kein anderer Standort in Betracht fällt; es müssen jedoch besonders wichtige und objektive Gründe vorliegen, die den vorgesehenen Standort gegenüber anderen Standorten innerhalb der Bauzone als viel vorteilhafter erscheinen lassen.»

Mit dem letzten Satz der Formel wird die sogenannte relative Standortgebundenheit umschrieben. Nur objektive Gründe können die Standortgebundenheit rechtfertigen. Dies kann etwa für Bergrestaurants, Wasserreservoirs oder

→ [Mobilfunkantennen](#) gelten (positive Standortgebundenheit). Eine negative Standortgebundenheit kann vorliegen für Bauten, die wegen ihrer Immissionen in der Bauzone ausgeschlossen sind oder nicht sinnvoll betrieben werden können, wie etwa ein kleiner Schiessstand.



Seilbahnstationen und Bergrestaurants wie hier auf dem Chäserrugg im Toggenburg SG sind oft standortgebunden. Foto: A. Straumann, EspaceSuisse

Bei der Beurteilung der Standortgebundenheit kann weder auf die subjektiven Vorstellungen und Wünsche des Einzelnen noch auf die persönliche Zweckmässigkeit oder Bequemlichkeit abgestellt werden. Auch finanzielle Gründe vermögen keine Standortgebundenheit zu begründen, weil sie in praktisch jedem Fall geltend gemacht werden könnten. Dass das Land ausserhalb der Bauzone billiger ist als in den Bauzonen, ist eine Konsequenz des Bauverbots ausserhalb der Bauzonen und somit kein Grund für eine Ausnahmebewilligung. Selbst standortgebundene Bauten können unzulässig sein, wenn die → [Interessenabwägung](#) zeigt, dass ihnen überwiegende Interessen (beispielsweise des Landschaftsschutzes) entgegenstehen. Standortgebundene Bauten und Anlagen mit

bedeutenden Auswirkungen auf Raum, Umwelt und Erschliessung unterliegen einer → [Planungspflicht](#).

#### Quellen

Art. 24 RPG.

Standortgebundenheit bejaht: Bauschuttzubereitungsanlage: Urteil BGer 1C\_561/2016 vom 14.11.2017 (Warth-Weiningen TG) in US EspaceSuisse Nr. 5402; Mobilfunkantennen: BGE 141 II 245 (Bichelsee-Balterswil TG) in US EspaceSuisse Nr. 4865; BGE 138 II 570 (La Folliaz FR) in US EspaceSuisse Nr. 4563; Urteil BGer 1C\_478/2008 vom 28.8.2009 (Nesslau-Krummenau SG) in US EspaceSuisse Nr. 3880; Bergrestaurant: Urteil BGer 1C\_533/2010 vom 20.7.2011 (Glarus Süd GL) in US EspaceSuisse Nr. 4169; Parkplatz: Urteil BGer 1C\_36/2009 vom 14.7.2009 (Altendorf SZ) in US EspaceSuisse Nr. 3861.

Standortgebundenheit verneint: Werkzeugschuppen: Materialschuppen: Urteil BGer 1C\_284/2017 vom 1.3.2018 (Kriens LU) in US EspaceSuisse Nr. 5463; Urteil BGer 1C\_188/2016 vom 20.10.2016 (Icogne VS) in US EspaceSuisse Nr. 5217; Abend- und Nachtbetrieb eines Pistenrestaurants: Urteil BGer 1C\_640/2015 vom 20.9.2016 (Davos GR) in US EspaceSuisse Nr. 5228; Trafostation: Urteil BGer 1C\_604/2014 vom 12.5.2015 (Sirnach TG) in US EspaceSuisse Nr. 4826; Aussenmöblierung Üetliberg: Urteil BGer 1C\_610/2012 vom 20.2.2014 (Stallikon ZH) in US EspaceSuisse Nr. 4621; Tierheim: Urteil BGer 1C\_312/2012 vom 17.4.2013 (Muhen AG) in US EspaceSuisse Nr. 4444; Hotelbetrieb: Urteil BGer 1C\_328/2010 vom 7.3.2011 (Stallikon ZH) in US EspaceSuisse Nr. 4089; Kapelle: Urteil BGer 1C\_203/2009 vom 1.12.2009 (Törbel VS) in US EspaceSuisse Nr. 3882.

Abgrenzung von Art. 22 und 24 RPG: Urteil BGer 1P.291/2005 vom 10.11.2005 (Samnaun GR) in US EspaceSuisse Nr. 3089.

MUGGLI, Praxiskommentar RPG: BaB, Art. 24.

## Streusiedlungsgebiet: Definition

**Territoire à habitat traditionnellement dispersé: définition**

Zu den vom Raumplanungsgesetz privilegierten Streusiedlungsgebieten (Art. 39 Abs. 1 RPV) zählen nur Gebiete, in denen verstreute Einzelbauten einer traditionellen (landwirtschaftlichen) Siedlungsform entsprechen, nicht aber solche, die in neuerer Zeit nach und nach entstanden sind. Mit den Umnutzungserleichterungen soll in diesen Gebieten die raumplanerisch erwünschte Dauerbesiedelung gefördert werden. Die Streusiedlungsgebiete sind gemäss Artikel 39 RPV im kantonalen Richtplan räumlich festzulegen. Die → [Zweckänderungen](#) zu Wohn- und gewerblichen Zwecken sind standortgebunden (Art. 39 Abs. 1 RPV). → [Standortgebundenheit](#)

Streusiedlungsgebiete ausgeschieden haben beispielsweise die Kantone AI, BE, GR, JU, LU, NE, SG, TG, TI, VD und ZH.



Das Toggenburg SG ist ein typisches Streusiedlungsgebiet. Foto: B. Jud, EspaceSuisse



## Quellen

Art. 39 Abs. 1.

ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, IV Ziff. 2.4.1.

MUGGLI, Praxiskommentar RPG: BaB, Vorbem. zu den Art. 24 bis 24e und 37a, Art. 24 N 34 ff.

## Streusiedlungsgebiet: Gewerbe

**Territoire à habitat traditionnellement dispersé: activités artisanales et commerciales**

In traditionellen Streusiedlungsgebieten können nicht mehr benötigte landwirtschaftliche Bauten oder Gebäudekomplexe, die Wohnungen enthalten, für das örtliche Kleingewerbe umgenutzt werden (Art. 39 Abs. 1 Bst. b RPV). Im Gegensatz zu den **→ nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieben** im Sinne von Artikel 24b RPG ist die Fläche «in der Regel» auf die Hälfte des Gebäudes oder des Gebäudekomplexes beschränkt.

Die betriebswirtschaftlichen Einschränkungen eines nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebs gelten für diesen Ausnahmetatbestand dagegen nicht. Der Betrieb kann somit auch von einer Drittperson geführt werden. Voraussetzungen sind indessen, dass der Kanton diese Umnutzungsmöglichkeiten zulässt und die zu fördernden Streusiedlungsgebiete in seinem Richtplan räumlich festgelegt hat. Zusätzlich gelten eine Reihe von Voraussetzungen, wie sie auch bei den **→ Zweckänderungen** nach Artikel 24d RPG erfüllt sein müssen (etwa bezüglich äusserer Erscheinung, Erschliessung usw.).

## Quellen

Art. 39 RPV.

Zulässige Flächenbeanspruchung des Kleingewerbes: BGE 132 II 21 (Turbenthal ZH) in US EspaceSuisse Nr. 3092.

ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, IV Ziff. 2.4.1.

MUGGLI, Praxiskommentar RPG: BaB, Vorbem. zu den Art. 24 bis 24e und 37a; Art. 24 N 34 ff.

## Streusiedlungsgebiet: Wohnen

**Territoire à habitat traditionnellement dispersé : habitation sans rapport avec l'agriculture**

In traditionellen Streusiedlungsgebieten sind auch Umnutzungen von landwirtschaftlichen Gebäuden mit Wohnungen zum dauerhaften, ganzjährigen nichtlandwirtschaftlichen Wohnen möglich (Art. 39 Abs. 1 Bst. a RPV). Dafür kommen nur Bauten in Frage, in denen bereits Wohnungen vorhanden sind. Schlafstellen für gelegentliches Übernachten, wie sie in manchen Ställen oder Scheunen vorhanden sind, stellen keine Wohnungen in diesem Sinne dar. Sind die Wohnungen und der Ökonomieteil zusammengebaut, dürfen auch im Ökonomieteil einer solchen Baute Wohnräume eingebaut werden.



Anders als in Art. 24c RPG ist keine flächenmässige Begrenzung der Erweiterungsmöglichkeiten innerhalb des Gebäudes vorgesehen (Art. 42 Abs. 3 RPV). Die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur müssen aber im Wesentlichen unverändert bleiben. Neubauähnliche Umgestaltungen oder gar der Abbruch und der Wiederaufbau in moderner Form sind deshalb ausgeschlossen (Art. 39 Abs. 3 RPV, vgl. dazu die gleiche Regelung bei Art. 24d Abs. 3 Bst. b RPG).

Die Ausnahmegewilligung nach Artikel 39 Absatz 1 RPV unterliegt zusätzlich einer Reihe von allgemeinen Voraussetzungen. Diese sollen die Konflikte mit der landwirtschaftlichen Nutzung und den allgemeinen Raumordnungszielen in Grenzen halten (Art. 43a RPV).

→ [Ausnahmegewilligung](#)

#### Quellen

Art. 39 RPV.

Kein Abbruch und Wiederaufbau: Urteil BGER 1C\_382/2010 vom 13.4.2011 (Oberegg AI) in US EspaceSuisse Nr. 4108; Ökoschwimmteich nicht bewilligungsfähig: Urteil des Verwaltungsgerichts Bern VGE 100.2010.245 vom 03.08.2011 (Rüeggisberg BE) in US EspaceSuisse Nr. 4365.

ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, Ziff. IV 2.4.1.

MUGGLI, Praxiskommentar RPG: BaB, Vorbem. zu den Art. 24 bis 24e und 37a; Art. 24 N 35 ff.

## Teilweise Änderung: Anwendungsbereich

### Transformation partielle: champ d'application

Nicht alle Bauten ausserhalb der Bauzonen profitieren von der erweiterten → [Besitzstandsgarantie](#) nach Artikel 24c RPG und können entsprechend teilweise geändert oder erweitert werden. Die Privilegierung (→ [Teilweise Änderung: Umfang](#)) ist → [altrechtlichen Bauten und Anlagen](#) vorbehalten. Darunter fallen Bauten,

- die vor dem 1. Juli 1972 rechtmässig erstellt wurden (Inkrafttreten des Gewässerschutzgesetzes 1972, mit erstmaliger Trennung der Bauzone von der Nichtbauzone), oder
- die später rechtmässig erstellt, jedoch nachträglich einer Nichtbauzone zugewiesen wurden (meistens als Folge einer Verkleinerung der Bauzone).

Auch Bauten und Anlagen, die am 1. Juli 1972 noch landwirtschaftlich genutzt wurden (→ [altrechtliche Bauten und Anlagen](#)) profitieren seit der Revision 2012 von der erweiterten Besitzstandsgarantie nach Artikel 24c RPG, sofern die landwirtschaftliche Nutzung in der Zwischenzeit aufgegeben wurde. Werden die Bauten weiterhin landwirtschaftlich genutzt, fallen sie nicht unter den Begriff der altrechtlichen Bauten und Anlagen von Artikel 24c RPG und können deshalb nicht unter diesem Titel geändert werden (Urteil Laupersdorf SO).

Neurechtliche landwirtschaftliche Wohnbauten können nur nach Artikel 24d Absatz 1 RPG einer nichtlandwirtschaftlichen Wohnnutzung zugeführt werden. In diesen Fällen erlaubt Artikel 42a Absatz 1 RPV bauliche Anpassungen, um ein zeitgemässes Wohnen zu ermöglichen.

→ [Erweiterung einer zonenwidrigen Nutzung](#)

Den Bewohnerinnen oder Bewohnern einer nahen Wohnbaute wird unter gewissen Voraussetzungen erlaubt, in unbewohnten Gebäuden



Art. 24c RPG setzt voraus, dass die Baute vorher noch bestimmungsgemäss nutzbar und keine Ruine war.

Foto: L. Bühlmann, EspaceSuisse

oder Gebäudeteilen bauliche Massnahmen für die hobbymässige → **Tierhaltung** vorzunehmen (Art. 24e RPG, Art. 42b RPV).

Allein stehende, landwirtschaftlich genutzte Ökonomiebauten oder nach der massgeblichen Rechtsänderung (1. Juli 1972) errichtete standortgebundene Bauten (→ **Standortgebundenheit**) können nicht nach Artikel 24c RPG beziehungsweise Artikel 42 RPV geändert werden. Für sie gelten ausschliesslich die Voraussetzungen von Artikel 16a bzw. 24 RPG

### Quellen

Art. 24c RPG; Art. 24e RPG; Art. 41 ff. RPV.

Landwirtschaftlich genutzte Bauten fallen nicht unter Artikel 24c RPG: Urteil BGer 1C\_145/2019 vom 20.5.2020 (Laupersdorf SO) in US EspaceSuisse Nr. 5807; Umnutzung Schützenhaus in Jugendtreff: Urteil BGer 1C\_281/2015 vom 28.6.2016 (Eschlikon TG) in US EspaceSuisse Nr. 5112; Umnutzung Altersheim in Flüchtlingsheim: Urteil BGer 1C\_178/2015 und 1C\_168/2015 vom 11.5.2016 (Fischbach LU) in US EspaceSuisse Nr. 5056; Wohnnutzung einer Heubarge abgelehnt: Urteil BGer 1C\_514/2011 vom 6.6.2012 (Maladers GR) in US EspaceSuisse Nr. 4384.

ARE, Erläuterungen zur Revision der Raumplanungsverordnung vom 10. Oktober 2012; ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, Ziff. V 5.2; ARE, Erläuterungen zur Revision der Raumplanungsverordnung vom 4. Juli 2007, Art. 42, 42b und 42c; ARE, Empfehlungen, V: Bewilligungen nach Artikel 24c RPG; Änderungen an zonenwidrig gewordenen Bauten und Anlagen.

MUGGLI, Praxiskommentar RPG: BaB, Art. 24c N 22 ff., Art. 24d, Art. 24e; MUGGLI RUDOLF/PFLÜGER MICHAEL, Bestehende Wohnbauten ausserhalb der Bauzonen, in: EspaceSuisse (VLP-ASPAN), Raum & Umwelt 1/2013.

## Teilweise Änderung: Umfang

### Transformation partielle: conditions

Sollen an einem altrechtlichen Gebäude Änderungen vorgenommen werden, ist zuerst zu prüfen, ob dafür eine Baubewilligung notwendig ist. Dies ergibt sich aus dem kantonalen und aus dem eidgenössischen Recht. Bauliche Massnahmen an nicht zonenkonformen Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone können bewilligungspflichtig sein, selbst wenn es nur um geringfügige Änderungen wie den Einbau von Dachflächenfenstern geht. Der blosser Unterhalt und eine Renovation ohne Erhöhung des Nutzwertes (z. B. Ersatz bestehender Fenster, Erneuerung der sanitären Einrichtungen) fallen hingegen unter die → **Besitzstandsgarantie** (Art. 26 BV) und sind bewilligungsfrei.

Eine baubewilligungspflichtige teilweise Änderung gemäss Artikel 24c RPG setzt voraus, dass die → **Identität** der Baute einschliesslich ihrer Umgebung im Wesentlichen gewahrt wird. Gemessen wird die Veränderung am Zustand, der zur Zeit der Rechts- oder Planänderung bestand, also am 1. Juli 1972 oder am Datum anlässlich einer späteren Zuweisung zum Nichtbaugebiet. → **Teilweise Änderung: Anwendungsbereich** Seit der Gesetzesrevision im Jahr 2012 fallen auch Gebäude (→ **Wohnen, nichtlandwirtschaftliches: Dauerwohnsitz**), die am Stichtag des 1. Juli 1972 noch landwirtschaftlich genutzt wurden, unter Artikel 24c RPG.

Der Begriff der «massvollen Erweiterung» (Art. 24c Abs. 2 RPG) wird in Artikel 42 RPV präzisiert. Die Identität ist unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen. Für die quantitative Erweiterung gelten aber folgende Regeln:

- Innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens darf die anrechenbare Bruttogeschossfläche bis zu maximal 60 Prozent erweitert werden (Art. 42 Abs. 3 Bst. a RPV).

- Unbewohnte Nebennutzflächen wie Keller-, Estrich-, Heizungs- und Garagenräume werden nicht angerechnet. Nachträgliche Aussenisolationen gelten als innerhalb des Gebäudes gelegene Flächen. Damit die Nebennutzflächen nicht nach und nach zu Wohnraum werden, müssen diese stets unbeheizt sein. Es darf keine spezielle Isolation angebracht werden. Zudem sind auch alle Einrichtungen zu unterlassen, die einer Umnutzung Vorschub leisten könnten. Dies zu prüfen, ist keine leichte Aufgabe für die Vollzugsbehörden.



Ein Maiensäss oberhalb der Gemeinde Grüsch GR wurde teilweise geändert. Foto: B. Jud, EspaceSuisse

- Für Erweiterungen, die teilweise ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens erfolgen, dürfen die anrechenbare Bruttogeschossfläche und die Gesamtfläche (= Summe von anrechenbarer Bruttogeschossfläche und Brutto-Nebenfläche) weder 30 Prozent noch 100 m<sup>2</sup> überschreiten. Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens werden dabei nur zur Hälfte angerechnet (Art. 42 Abs. 3 Bst. b RPV).
- Seit der Teilrevision 2012 dürfen Erweiterungen ausserhalb des Gebäudevolumens nur noch vorgenommen werden, wenn mindes-

tens eine der drei folgenden Voraussetzungen erfüllt ist (Art. 24c Abs. 4 RPV):

- Die Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild müssen
  - für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder
  - eine energetische Sanierung nötig oder
  - darauf ausgerichtet sein, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern.

Die Verschärfung führt dazu, dass Erweiterungen gegen aussen nur noch in den seltensten Fällen bewilligt werden können.

Für den Wiederaufbau ist Absatz 3 Buchstabe a (Erweiterung innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens) nicht anwendbar (Art. 42 Abs. 4 RPV). Unabhängig davon, ob die Nutzflächen erweitert oder bei einer Erweiterung die flächenmässigen Grenzen eingehalten werden, ist eine Gesamtbeurteilung der Identität der Baute vorzunehmen.

Damit von den Ausnutzungsprivilegien des Artikels 24c RPV Gebrauch gemacht werden darf, dürfen dem Vorhaben keine wichtigen Anliegen der Raumplanung – beispielsweise der Landschafts- oder Umweltschutz – entgegenstehen. → [Interessenabwägung](#) Weiter enthält Artikel 43a RPV seit der Revision des RPV 2012 Voraussetzungen, die bei sämtlichen Änderungen bestehender Bauten einzuhalten sind.

#### → [Ausnahmebewilligung](#)

«Teilweise Änderungen» nicht mehr zonenkonformer gewerblicher Bauten können nur bewilligt werden, wenn sie die besonderen Voraussetzungen nach Artikel 37a RPV beziehungsweise Artikel 43 RPV erfüllen. → [Altrechtliche gewerbliche Bauten und Anlagen](#)

#### Quellen

Art. 24c RPV; Art. 41 RPV; Art. 42 RPV; Art. 43a RPV.  
 Erweiterungsmass: Urteil BGer 1C\_48/2017 vom 22.12.2017 (Grindelwald BE) in US EspaceSuisse Nr. 5474; Urteil BGer 1C\_382/2016 vom 6.4.2017 (Obersaxen Mundaun GR) in US EspaceSuisse Nr. 5292; Urteil BGer 1C\_247/2015 vom 14.1.2016 (Kanton GE) in US EspaceSuisse Nr. 4974; Urteil BGer 1C\_415/2014

vom 1.10.2015 (Walchwil ZG) in US EspaceSuisse Nr. 4942; Urteil BGer 1C\_429/2014 vom 17.07.2015 (Kanton GE) in US EspaceSuisse Nr. 4918; Urteil BGer 1C\_347/2014 vom 16.1.2015 (Uster ZH) in US EspaceSuisse Nr. 4767; Unterhalt einer Pergola: Urteil BGer 1C\_196/2016 du 13.2.2017 (Le Landeron NE) in US EspaceSuisse Nr. 5269; Isolierung Estrich: Urteil BGer 1C\_157/2011 vom 21.7.2011 (Stetten AG) in US EspaceSuisse Nr. 4177; für weitere Entscheide → **Identität**.

ARE, Erläuterungen zur Revision der Raumplanungsverordnung vom 10. Oktober 2012; ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, Ziff. IV 2.4.3. f.; ARE, Empfehlungen, V: Bewilligungen nach Artikel 24c RPG: Änderungen an zonenwidrig gewordenen Bauten und Anlagen; ARE, Erläuterungen zur Revision der Raumplanungsverordnung vom 4. Juli 2007, Art. 42.

MUGGLI, Praxiskommentar RPG: BaB, Art. 24c N 22 ff., Art. 37a; BÜHLMANN LUKAS, Ställe dürfen nur in wenigen Ausnahmefällen umgenutzt werden, in: EspaceSuisse, Inforum 2/2019, S. 19 ff.; MUGGLI RUDOLF/PFLÜGER MICHAEL, Bestehende Wohnbauten ausserhalb der Bauzonen, in: EspaceSuisse (VLP-ASPAN), Raum & Umwelt 1/2013.

## Tierhaltung

### Détention d'animaux

Auf einem Landwirtschaftsbetrieb ist die Tierhaltung neben dem Pflanzenbau grundsätzlich eine zonenkonforme landwirtschaftliche Tätigkeit, sofern landwirtschaftliche Nutztiere gehalten werden (Art. 27 LBV und Anhang LBV). Aus Sicht der Raumplanung ist zu unterscheiden zwischen

- der Tierhaltung, die auf einer ausreichenden eigenen Futtergrundlage beruht und in der Landwirtschaftszone generell zonenkonform ist, und
- der Tierhaltung, der die eigene Futtergrundlage fehlt und die nur in Form einer → **inneren Aufstockung** oder in der → **Speziallandwirtschaftszone** zonenkonform ist.

Auch die Tierhaltung im Nebenerwerb (→ **Nebenerwerbslandwirtschaft**) berechtigt dazu, zonenkonforme Ställe zu bauen, wenn die Tierhaltung landwirtschaftlich bedeutend ist.



In der Nähe von Burgdorf BE züchtet ein Bauer im ehemaligen Schweinestall Garnelen. Wie bei einer Fischzucht handelt es sich dabei um einen nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieb ohne engen sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe.

Foto: Aemme Shrimp

→ **Ökonomiegebäude** Dazu muss die Tierhaltung in grösserem (Arbeits-)Umfang betrieben werden und ein ansehnliches Erwerbseinkommen erzielen.

Davon zu unterscheiden ist die Haltung von Tieren, die nach landwirtschaftlicher Gesetzgebung nicht als landwirtschaftliche Nutztiere qualifiziert werden – namentlich die Fischzucht und die Bienenhaltung.

Da Fische gemäss der Landwirtschaftsgesetzgebung nicht zu den Nutztieren gezählt werden, sind Bauten und Anlagen für die Fischzucht in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform. Zonenkonform sind hier nur Bauten und Anlagen, die der Produktion von verwertbaren Erzeugnissen aus dem Pflanzenbau und aus der Nutztierhaltung dienen (Art. 34 Abs. 1 Bst. a RPV). Anlagen für die Fischzucht gehören in eine Bauzone oder in eine dafür speziell geschaffene Zone nach Artikel 18 RPG. Allenfalls kann eine Fischzuchtanlage – bei Erfüllung der entsprechenden Voraussetzungen – als → **nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb: ohne engen sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe** zugelassen werden (Art. 24b Abs. 1 RPG). Die Bienenhaltung erfolgt überwiegend als Freizeitbeschäftigung und in aller Regel auch



nicht zwingend auf einem landwirtschaftlichen Betrieb. Gemäss Artikel 34 Absatz 5 RPV gelten Bauten und Anlagen für die → **Freizeitlandwirtschaft** nicht als zonenkonform. Bauten und Anlagen für Bienen können ausserhalb der Bauzonen gegebenenfalls standortgebunden sein. Eine allfällige Standortgebundenheit betrifft nur Bauten, die für die Haltung der Bienen unbedingt notwendig sind, das heisst Bienenkästen oder -häuser. Räumlichkeiten für die Gewinnung, Verarbeitung oder Lagerung des Honigs sind nicht standortgebunden. Isolationen, Heizungen, Wasser- oder Elektroanschlüsse sind von vornherein nicht bewilligungsfähig.

Vorhaben im Wald oder in unmittelbarer Waldesnähe unterliegen der Waldgesetzgebung. Die hobbymässige Tierhaltung (Freizeitlandwirtschaft) zählt nicht zur Landwirtschaft (Art. 34 Abs. 5 RPV) und dafür bestimmte Bauten sind nicht zonenkonform. Allerdings kann die hobbymässige Tierhaltung in leerstehenden Gebäuden unter gewissen Voraussetzungen ausnahmsweise bewilligt werden (Art. 24e RPG).

→ **Tierhaltung, hobbymässige**

#### Quellen

Art. 16a RPG; Art. 18 RPG; Art. 24 RPG; Art. 24b RPG; Art. 35 RPV; Art. 40 RPV; Art. 3 LwG; Art. 27 LBV; Anhang LBV.

Mutterschafhaltung: Urteil BGer 1C\_27/2008 vom 26.6.2008 (Confignon GE) in US EspaceSuisse Nr. 3670; Standortfrage: Urteil BGer 1C\_306/2010 vom 2.12.2010 (Schötz LU) in US EspaceSuisse Nr. 4056; Futtergrundlage: Urteil BGer 1A.103/2000 vom 9.4.2001 (Maules FR) in US EspaceSuisse Nr. 2111; Futterküche für ausserbetriebliche Tierhaltung: Urteil BGer 1C\_127/2008 vom 4.12.2008 (Kriens LU) in US EspaceSuisse Nr. 3745; für weitere Entscheide → **Innere Aufstockung** → **Freizeitlandwirtschaft**; Bienenhaus im Wald: Urteil BGer 1A.277/1999 vom 25.5.2000 (Zeihen AG) in US EspaceSuisse Nr. 2019.

ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, Ziff. IV 2.3.1 und 2.3.2.

RUCH/MUGGLI, Praxiskommentar RPG: BaB, Art. 16a; BOLZ MARCEL, Zonenkonforme Bauten in der Landwirtschaftszone – neue Aspekte, ZBI 2001 281.

Vorstoss 14.1089 Anfrage Schelbert Louis vom 27.11.2014, Fischzuchtanlagen in landwirtschaftlichen

Betrieben, zu finden unter [parlament.ch](http://parlament.ch) > Ratsbetrieb > Suche Curia Vista.

Vorstoss 99.3110, Interpellation Oehrli Fritz Abraham vom 19.2.1999, Schweizer Landwirtschaft, Bienezucht, zu finden unter [parlament.ch](http://parlament.ch) > Ratsbetrieb > Suche Curia Vista.

## Tierhaltung, hobbymässige

### Détention d'animaux à titre de loisir

Seit der Teilevision 2013 ist Artikel 24e RPG Grundlage für die hobbymässige Tierhaltung. Für eine Ausnahmegewilligung müssen die Voraussetzungen von Artikel 24d Absatz 3 RPG erfüllt sein (Wahrung der Grundstruktur oder höchstens geringfügige Erweiterung der bestehenden Erschliessung). Es muss insbesondere feststehen, dass für die betreffende Baute kein landwirtschaftlicher Bedarf mehr besteht. Abbruchreife Bauten fallen als Umnutzungsobjekte ausser Betracht.

In den unbewohnten Gebäuden oder Gebäudeteilen sind nebst den eigentlichen Ställen auch notwendige Nebenräume wie eine Sattelkammer zulässig. Neue Aussenanlagen sind zugelassen, wenn sie für eine tiergerechte Haltung gemäss Tierschutzgesetzgebung notwendig sind. Als Aussenanlagen gelten offene, nicht überdachte Bauten und Anlagen. Aussenanlagen dürfen «im Interesse einer tierfreundlichen Haltung» über die gesetzlichen Mindestmasse hinaus vergrössert werden, wenn dies mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbar ist und die Anlage reversibel ist. Daraus lässt sich allerdings kein Anspruch ableiten, Aussenanlagen in der gemäss Tierschutzgesetzgebung empfohlenen Dimension zu erstellen. Der Umstand, dass im Interesse einer tierfreundlichen Haltung grössere Aussenanlagen erwünscht sind, bedeutet nicht, dass die empfohlenen Flächen zwingend bewilligt werden müssen. Es ist in jedem Fall eine Interessenabwägung vorzunehmen (Urteil



Für die hobbymässige Tierhaltung sind befestigte Aussenanlagen erlaubt. Foto: M. Ramseyer, EspaceSuisse

Mühleberg BE). Zäune sind auch dann zulässig, wenn die Tiere innerhalb der Bauzone gehalten, aber ausserhalb der Bauzone weiden. Voraussetzung ist, dass die Einzäunung der Beweidung dient. Die Einzäunung darf sich nicht nachteilig auf die Landschaft auswirken. Es sollen zudem keine auffälligen Materialien oder Farben verwendet werden. Zu beachten ist, dass auch die Art der Einzäunung nicht landschaftsverträglich sein kann (z. B. Maschendrahtgehege). Bei den zugelassenen Aussenanlagen müssen ebenfalls die Voraussetzungen von Artikel 24d Absatz 3 RPG erfüllt sein.

Die geforderte Nähe zwischen der Wohnbaute und der Baute, in der hobbymässig Tiere gehalten werden, ist bei jenen Bauten gegeben, die sich innerhalb eines ehemaligen Hofbereichs befinden (Art. 40 Abs. 1 Bst. a RPV). Denkbar ist auch, dass die Wohnbaute in der Bauzone liegt und sich das umzunutzende Gebäude auf einer unmittelbar angrenzenden Parzelle in der Landwirtschaftszone befindet. Die Bewohnerinnen und Bewohnern der nahen Wohnbaute müssen die Tiere ohne fremde Hilfe betreuen können.

Die hobbymässige Tierhaltung gemäss Artikel 24e RPG gilt als Erweiterung der Wohnnutzung der nahe gelegenen Wohnbaute und ist an die rechtlich mögliche Erweiterung dieser

Wohnbaute anzurechnen (Art. 42b RPV). Tierställe in ungeheizter Umgebung sind bei den Berechnungen nach Artikel 42 Absatz 3 RPV den Nebenflächen zuzuordnen.

#### Quellen

Art. 24e RPG; Art. 42b RPV; Art. 42c RPV; Anhang I Tabelle 7 TSchV.

Aussenanlagen: Urteil BGer 1C\_302/2016 vom 18.1.2017 (La Chaux-de-Fonds NE) in US EspaceSuisse Nr. 5316; Urteil BGer 1C\_587/2014 vom 23.7.2015 (Cuarny VD) in US EspaceSuisse Nr. 4914; Urteil BGer 1C\_179/2013 vom 15.8.2013 (Mühleberg BE) in US EspaceSuisse Nr. 4494; Umzäunung: Urteil BGer 1C\_5/2015 vom 28.4.2015 (Herrliberg ZH) in US EspaceSuisse Nr. 4823; für weitere Entscheide → [Freizeitlandwirtschaft](#).

ARE, Wegleitung «Pferd und Raumplanung», aktualisierte Version 2015 einsehbar unter: [are.admin.ch](http://are.admin.ch) > Raumentwicklung & Raumplanung > Raumplanungsrecht > Bauen ausserhalb der Bauzonen > Dokumente; ARE, Erläuterungen zur Revision der Raumplanungsverordnung vom 4. Juli 2007, Art. 42b und 42c; Parlamentarische Initiative Pferdehaltung in der Landwirtschaftszone, Bericht der Kommission für Umwelt, Raumplanung und Energie des Nationalrates vom 24. April 2012, BBl 2012 6586.

MUGGLI, Praxiskommentar RPG: BaB, Art. 24e.

## Trockensubstanzpotenzial

### Potentiel en matières sèches

Die Trockensubstanz ist jener Teil des pflanzlichen Ausgangsproduktes, der zurückbleibt, wenn ihm alles Wasser entzogen wird. Die Trockensubstanz ist eine bekannte Grösse im Pflanzenbau und in der Tierernährung.

Das Trockensubstanzpotenzial (TS) spielt eine Rolle bei der Festlegung des Umfangs, in dem ein überwiegend vom Boden abhängiger Landwirtschaftsbetrieb zonenkonform eine bodenunabhängige → [Tierhaltung](#) betreiben kann (Art. 36 RPV → [Innere Aufstockung](#)).

Die Tierhaltung in der Landwirtschaftszone ist im Grundsatz dann zonenkonform, wenn der Betrieb selbst ausreichend Futter produziert



Wird frisch geschnittenem Gras das Wasser entzogen, entsteht Heu – ein typisches Beispiel für die Trockensubstanz. Foto: B. Jud, EspaceSuisse

(Ausnahme → [Speziallandwirtschaftszone](#)). Im Rahmen der inneren Aufstockung sind Betriebe mit Tierhaltung jedoch auch dann zonenkonform, wenn sie nicht über eine ausreichende eigene Futtergrundlage verfügen. Bis zu welcher Grenze die Zonenkonformität noch gegeben ist, bestimmt sich anhand des Vergleichs des → [Deckungsbeitrags](#) (Art. 36 Abs. 1 Bst. a RPV) und des Trockensubstanzpotenzials. Beim Vergleich im Sinne von Artikel 36 Absatz 1 RPV Buchstabe b wird der Trockensubstanzbedarf der Tierhaltung mit dem Trockensubstanzpotenzial des betriebs-eigenen Pflanzenanbaus verglichen. Beträgt das Trockensubstanzpotenzial mindestens 70 Prozent des Bedarfs für die Tierhaltung, so gilt der Betrieb noch als überwiegend bodenabhängig und ist damit in der Landwirtschaftszone zonenkonform.

Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung muss jedoch auch bei erfüllttem TS-Kriterium sichergestellt sein, dass der bodenunabhängige Betriebsteil gegenüber der bodenabhängigen Produktion von untergeordneter Bedeutung bleibt.

#### Quellen

Art. 36 RPV.

BGer Urteil 1C\_426/2016 vom 23.8.2017 (Waldkirch SG) in US EspaceSuisse Nr. 5381; BGE 133 II 370 (Böttstein AG) in US EspaceSuisse Nr. 3426.

ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, IV Ziff. 2.3.3; ARE, Neues Raumplanungsrecht, Deckungsbeitrags- und Trockensubstanzkriterium nach Artikel 36 RPV, 2001; Konferenz der Landwirtschaftsämter der Schweiz KOLAS, Arbeitsblatt DB/TS Tabellenkalkulation, abrufbar unter: [ldk-cdca.ch](http://ldk-cdca.ch) > KOLAS/COSAC > Geschäfte > Landwirtschaftliches Bauen.

## Verkauf landwirtschaftlicher Produkte

### Vente de produits agricoles

Hier gelten die Ausführungen unter → [Aufbereitung landwirtschaftlicher Produkte](#) (Art. 34 Abs. 2 RPV). Grundsätzlich ist der Verkauf eigener Produkte zonenkonform.

Eigentliche landwirtschaftliche Frischwarenmärkte oder Gartenzentren mit grossem Sortiment und einem grossen Bedarf an Parkplätzen sind auf einem Bauernhof nicht zonenkonform. → [Landwirtschaftszone](#) Sie gehören in eine Bauzone, weil mit einem solchen Betrieb der landwirtschaftliche oder gartenbauliche Charakter des Standortbetriebes nicht mehr gewahrt ist. Kleinere Verkaufsstellen, in denen nebst eigenen



Eigene landwirtschaftliche Produkte können vor Ort in der Landwirtschaftszone angeboten werden.

Foto: B. Jud, EspaceSuisse

überwiegend fremde Produkte verkauft werden, können als → nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe: ohne engen sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe (Art. 24b RPG) bewilligt werden.

#### Quellen

Art. 16a RPG; Art. 24b RPG; Art. 34 Abs. 2 RPV.

ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, IV Ziff. 2.3.1.

RUCH/MUGGLI, Praxiskommentar RPG: BaB, Art. 16a; MUGGLI, Praxiskommentar RPG: BaB, Art. 24b; RAVEL MARIE-FRANCE, Wann darf man in der Landwirtschaftszone landwirtschaftliche Erzeugnisse lagern, verarbeiten oder verkaufen?, in: EspaceSuisse (VLP-ASPAN), Informationsdienst 6/2003; BOLZ MARCEL, Zonenkonforme Bauten in der Landwirtschaftszone – neue Aspekte, ZBl 2001 281.

## Weiler- und Erhaltungszonen

### Zones de hameaux et de maintien de l'habitat rural

Für den Erhalt bestehender, historisch gewachsener Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone können Spezialzonen nach Artikel 18 RPG in Verbindung mit Artikel 33 RPV ausgeschieden werden (Weiler- oder Erhaltungszonen). Solche Kleinsiedlungen erfüllen in der Regel die Bauzonenkriterien von Artikel 8a und Artikel 15 RPG nicht.

Nicht jede Gebäudegruppe gilt jedoch als Kleinsiedlung. Unter einer Kleinsiedlung im Sinne der Raumplanungsverordnung versteht man eine Baugruppe von mindestens fünf bewohnten Gebäuden, die ein geschlossenes Siedlungsbild sowie eine räumliche Zäsur zu anderen Siedlungen aufweisen und über eine ausreichende Erschliessung verfügen. Die Kantone legen verbindlich Weiler- oder Erhaltungszonen in ihren Richtplankarten oder -texten fest. Weil diese Zonen die Anforderungen an Bauzonen nicht erfüllen, müssen die Kantone solche Zo-



Weiler wie Herrlisberg in der Gemeinde Wädenswil ZH gehören zum Nichtbaugebiet. Foto: B. Jud, EspaceSuisse

nen im Richtplan dem Nichtbaugebiet zuweisen. Bauvorhaben in Zonen für Kleinsiedlungen nach Artikel 33 RPV benötigen die Zustimmung einer kantonalen Behörde (Art. 25 Abs. 2 RPG). Vor dem Hintergrund, dass Weilerzonen Nichtbauzonen sind, ist dort auch die Erstellung von Neubauten grundsätzlich ausgeschlossen. Einzig landwirtschaftlich bedingte Neubauten sind – nach Massgabe des Bundesrechts und der kommunalen (Schutz-)Bestimmungen – zulässig. Das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) hat dies in neueren Prüfungsberichten zu Richtplangenehmigungen wiederholt festgehalten. Bei den Weilerzonen geht es wie bei den übrigen Zonen für Kleinsiedlungen, im Wesentlichen darum, historisch wertvolle Siedlungen für die ständige Wohnbevölkerung zu erhalten. Die Umnutzung und Erhaltung der bestehenden Bausubstanz soll daher möglich sein, nicht aber eine bauliche Dynamik wie in den Bauzonen mit

unerwünschten Auswirkungen auf die Raumordnung, Erschliessung und Umwelt. Vor dem Hintergrund des Trennungsgrundsatzes ist in diesen Zonen auch das Füllen von Baulücken oder die Umnutzung von Ökonomiebauten zu Ferienwohnungen unzulässig.

#### Quellen

Art. 33 RPV.

BGE 145 II 83 (Arosa GR) in US EspaceSuisse Nr. 5600; BGE 123 II 289 (Rickenbach ZH) in US EspaceSuisse Nr. 1453; BGE 119 Ia 300 (Zauggenried BE) in US EspaceSuisse Nr. 673; Urteil BGer 1C\_79/2008 vom 29.9.2008 (Bösingen FR) in US EspaceSuisse Nr. 3709.

MUGGLI, Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Art. 18 N 24 ff.; AEMISEGGER, Praxiskommentar RPG; Rechtsschutz und Verfahren, Art. 34 N 164 ff.; BÜHLMANN LUKAS, Ställe dürfen nur in wenigen Ausnahmefällen umgenutzt werden, in: EspaceSuisse, Inforum 2/2019, S. 19 ff. BÜHLMANN LUKAS, Massgeschneiderte Lösungen für Kleinsiedlungen im ländlichen Raum, in: EspaceSuisse (VLP-ASPAN), Raum & Umwelt 1999, S. 37.

Zahlreiche Kantone haben Bestimmungen zu Weilern in ihre Baugesetze oder Richtpläne aufgenommen. Einige Kantone haben Arbeitshilfen zu den Weilern herausgegeben: BE, Weilerzonen, Grundlagen für die Abgrenzung von Weilerzonen nach Art. 33 RPV, Bern 2012 (aktualisierte Version); SG, Wegleitung zur Ausscheidung von Weilerzonen, St. Gallen 1998; ZH, Merkblatt Weilerkernzonen, Zürich 2016.

## Wesensgleichheit

### Identité

→ Identität

## Wettbewerbsverzerrung

### Distorsion de concurrence

Das Gebot der Wettbewerbsneutralität ist in Artikel 24b Absatz 1<sup>quater</sup> RPG festgehalten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass tiefe Bodenpreise für landwirtschaftliche Grundstücke und mögliche Quersubventionierungen über land-

wirtschaftliche Direktzahlungen bereits Wettbewerbsvorteile darstellen. Um weitere Wettbewerbsverzerrungen zu vermeiden, müssen → nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe den gleichen gesetzlichen Anforderungen und Rahmenbedingungen genügen wie Gewerbebetriebe in der Bauzone (beispielsweise bezüglich Hygiene und Sicherheit).

#### Quellen

MUGGLI, Praxiskommentar RPG: BaB, Art. 24b N 26.

## Wiederaufbau

### Reconstruction

Der Wiederaufbau ist ein Anwendungsfall der erweiterten → Besitzstandsgarantie. Bei einem landwirtschaftlichen Gebäude ist die Frage, ob es wiederaufgebaut werden darf, anhand der Regeln über die → Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone zu beurteilen. Bei standortgebundenen Bauten gilt Artikel 24 RPG. → Standortgebundenheit

→ Altrechtliche Bauten und Anlagen (zonenwidrig gewordene Bauten und Anlagen) sowie altrechtliche landwirtschaftliche Wohnbauten und angebaute Ökonomie Teile können gemäss Artikel 24c RPG wiederaufgebaut werden, wenn sie freiwillig abgebrochen oder durch höhere Gewalt zerstört wurden (z. B. durch ein Feuer). Die Voraussetzungen dazu werden in Artikel 42 Absatz 4 RPV präzisiert. Die Baute muss vor der Zerstörung beziehungsweise vor dem Abbruch noch bestimmungsgemäss nutzbar gewesen sein. An ihrer Nutzung muss ausserdem ein ununterbrochenes Interesse bestanden haben. Geringfügige Abweichungen vom alten Standort sind zulässig, wenn dies objektiv geboten erscheint. Der Neubau muss das Kriterium der → Identität erfüllen (Art. 42 Abs. 2 RPV). Artikel 24c Absatz 4 RPG gibt vor, in welchem Umfang es erlaubt ist, den Neubau im Vergleich zur alten Baute zu vergrössern (zeitgemässe Wohn-





Ist ein Ökonomiegebäude abgebrannt, ist zu prüfen, ob der Wiederaufbau zonenkonform ist.

Foto: Feuerwehr Urtenen Schönbühl

nutzung, energetische Sanierung oder bessere Einpassung in die Landschaft). → **Teilweise Änderung: Umfang** Absatz 3 Buchstabe a ist dabei nicht anwendbar. Der Wiederaufbau muss ferner kurz nach dem Abbruch oder der Zerstörung der alten Baute erfolgen und mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbar sein. → **Interessenabwägung** → **Teilweise Änderung: Anwendungsbereich** Weiter sind die allgemeinen Voraussetzungen gemäss Artikel 43a RPV zu beachten. → **Ausnahmebewilligung** Werden Bauten, die bei die Trennung zwischen Bau- und Nichtbaugebiet bereits bestanden, noch landwirtschaftlich genutzt, fallen sie nicht unter den Begriff der altrechtlichen Bauten und Anlagen nach Artikel 24c RPG und ein Wiederaufbau unter diesem Titel ist nicht möglich (Urteil Laupersdorf SO).

Neurechtliche landwirtschaftliche Wohngebäude, die gestützt auf Artikel 24d Absatz 1 RPG umgenutzt wurden, können nur nach Zerstörung durch höhere Gewalt wiederaufgebaut werden (Art. 42a Abs. 3 RPV). Die Grundsätze von Artikel 42 Absatz 4 RPV dürften sinngemäss gelten. Es ist nicht erlaubt, das alte Gebäude abzurechnen

und einen Ersatzbau zu errichten, wie dies bei altrechtlichen Bauten nach Artikel 24c RPG zulässig ist.

Sollen gewerbliche Bauten und Anlagen wiederaufgebaut werden, ist Artikel 24c RPG anzuwenden, weil Artikel 37a RPG diese Möglichkeit nicht vorsieht. → **Altrechtliche gewerbliche Bauten und Anlagen**

Den Wiederaufbau schutzwürdiger Bauten hat der Gesetzgeber in Artikel 24d Absatz 2 RPG beziehungsweise Artikel 39 Absatz 2 RPV nicht geregelt. Ein Wiederaufbau kommt mit Blick auf den Schutzzweck jedoch kaum in Frage. Mit Sicherheit ausgeschlossen ist der freiwillige Abbruch und Wiederaufbau.

#### Quellen

Art. 24c RPG; Art. 24d RPG; Art. 41 RPV; Art. 42 RPV; Art. 42a RPV; Art. 43a RPV.

Landwirtschaftlich genutzte Bauten fallen nicht unter Artikel 24c RPG: Urteil BGER 1C\_145/2019 vom 20.5.2020 (Laupersdorf SO) in US EspaceSuisse Nr. 5807; Bleiben nur knapp 50 m<sup>2</sup> der ursprünglichen Baute bestehen, handelt es sich um einen Wiederaufbau: Urteil BGER 1C\_382/2016 vom 6.4.2017 (Obersaxen Mundaun GR) in US EspaceSuisse Nr. 5292; Bestimmungsgemässe Nutzbarkeit: Urteil 1C\_374/2017 vom 1.11.2017 (Hauteville FR) in US EspaceSuisse Nr. 5425; Standortverschiebung: Urteil BGER 1C\_415/2014 vom 1.10.2015 (Walchwil ZG) in US EspaceSuisse Nr. 4942; Urteil BGER 1A. 216/2006 vom 23.3.2007 (Unterseen BE) in US EspaceSuisse Nr. 3333; Identität: Bau eines modernen Einfamilienhauses anstelle eines traditionellen Chalets: Urteil BGER 1C\_268/2010 vom 25.11.2010 (Weggis LU) in US EspaceSuisse Nr. 4064; Ersatz Bienenhäuschen durch ein Wochenendhaus: Urteil BGER 1A.238/2003 vom 17.6.2004 (Zell ZH) in US EspaceSuisse Nr. 2801; Kein Anspruch auf Wiederaufbau einer rechtswidrig erstellten Baute: Urteil BGER 1A.17/2004 vom 19.5.2004 (Mellikon AG) in US EspaceSuisse Nr. 2786.

ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPG, V Ziff. 5.6 und 5.7.2; ARE, Erläuterungen zur Revision der Raumplanungsverordnung vom 4. Juli 2007, Art. 42; ARE, Erläuterungen zur Revision der Raumplanungsverordnung vom 10. Oktober 2012; ARE, Empfehlungen, V: Bewilligungen nach Artikel 24c RPG: Änderungen an zonenwidrig gewordenen Bauten und Anlagen.

MUGGLI, Praxiskommentar RPG: BaB, Art. 24c; Art. 24d; MUGGLI RUDOLF/PFLÜGER MICHAEL, Bestehende Wohnbauten ausserhalb der Bauzonen, in: EspaceSuisse (VLP-ASPAN), Raum & Umwelt 1/2013.

# Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes

## Rétablissement de la situation conforme au droit

Wenn eine Baute ohne vorgängige Bewilligung oder in Überschreitung einer Bewilligung errichtet wird, kann die Bauherrin beziehungsweise der Bauherr ein Gesuch für eine nachträgliche Bewilligung einreichen, um die Baute zu legalisieren. Entspricht sie den massgebenden Vorschriften, wird die Baubewilligung nachträglich erteilt und in der Regel eine Ordnungsbusse verhängt. Kann die Baute nachträglich nicht bewilligt werden, prüft die Behörde mit Blick auf das öffentliche Interesse und die Verhältnismässigkeit, ob die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands angeordnet werden muss. Die Gerichte räumen dem öffentlichen Interesse an einer rechtskonformen Bautätigkeit und dem erheblichen öffentlichen Interesse an der Freihaltung der Nichtbauzone einen sehr hohen Stellenwert ein. Wer ohne oder entgegen einer Bewilligung baut, muss deshalb in den meisten Fällen mit einer Abbruchverfügung rechnen.

Die Kantone können die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands und damit die Durchsetzung des Bundesrechts nicht dem Ermessen der Gemeinden überlassen (Art. 25 Abs. 2 RPG). Sie haben dafür zu sorgen, dass das Bundesrecht auf ihrem Gebiet vollzogen wird. Denn wenn dem Raumplanungsgesetz widersprechende Bauten längere Zeit geduldet werden, droht der Trennungsgrundsatz als verfassungsmässiges Prinzip unterlaufen zu werden. Gleichzeitig wird zu rechtswidrigem Verhalten ermutigt. Die reichhaltige Rechtsprechung zu Wiederherstellungsverfahren zeigt, wie nötig es ist, gegen illegales Bauen vorzugehen.

Der Wiederherstellungsanspruch des Staates verwirkt laut bundesgerichtlicher Praxis nach 30 Jahren. Eine Wiederherstellung kann zudem bereits nach kürzerer Zeit gegen den

Grundsatz von Treu und Glauben verstossen, wenn die Behörden den rechtswidrigen Zustand jahrelang im Wissen um den Baurechtsverstoss geduldet haben. Auf Treu und Glauben kann sich indessen nur berufen, wer selbst in gutem Glauben gehandelt hat. Vor dem Hintergrund des zentralen Trennungsgrundsatzes, erscheint es bedauerlich, dass die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands einer Frist unterworfen wird. Immerhin berücksichtigt das Gericht Fälle, in denen eine Baute oder Anlage im Laufe der 30 Jahre laufend verändert und/oder erweitert wird. Dann tritt keine Verwirkung ein, weil mit jeder wesentlichen Veränderung und Erweiterung erneut ein rechtswidriger Zustand geschaffen wird, der die Verwirkungsfrist auslöst.

### Quellen

Rückbau Weidestall: Urteil 1C\_204/2019 vom 8.4.2020 (Sennwald SG) in US EspaceSuisse Nr. 5797; Urteil 1C\_514/2019 vom 2.4.2020 (Birmenstorf AG) in US EspaceSuisse Nr. 5796; Rückbau Materialablagerungen und Bauten: Urteil BGer 1C\_22/2019, 1C\_476/2019 vom 6.4.2020 (Saas-Balen VS) in US EspaceSuisse Nr. 5798; Rückbau Pferdefurderwandbox und Unterstand: Urteil BGer 1C\_272/2019 vom 28.1.2020 (Villmergen AG) in US EspaceSuisse Nr. 5761; Rückbau von Umgebungsgestaltung: Urteil 1C\_439/2018 vom 13.3.2020 (Richterswil ZH) in US EspaceSuisse Nr. 5795; Entscheid B2019/62 des Verwaltungsgerichts Kanton St. Gallen vom 26.9.2019 (Eichberg SG) in US EspaceSuisse Nr. 5752; Verzicht auf Rückbau Natursteinmauer: Urteil BGer 1C\_444/2018 vom 3.7.2019 (Wollerau SZ) in US EspaceSuisse Nr. 5690; Abbruch Wohnhaus: Urteil BGer 1C\_325/2018 vom 15.3.2019 (Flums SG) in US EspaceSuisse Nr. 5654; Entfernung abgelagerter Aushub: Urteil BGer 1C\_198/2018 vom 19.2.2019 (Hemberg SG) in US EspaceSuisse Nr. 5623; Rückbau Schwimmbad und ausgebauter Speicher: Urteil BGer 1C\_233/2017 vom 19.9.2018 (Vechigen BE) in US EspaceSuisse Nr. 5560; Nicht nur Umgebungsarbeiten, auch Umbau im Innern müssen entfernt werden: Urteil BGer 1C\_61/2018 vom 13.8.2018 (Zofingen AG) in US EspaceSuisse Nr. 5547; Rückbau Metallkonstruktion über Schwingplatz: Urteil BGer 1C\_344/2017 vom 17.4.2018 (Heimiswil BE) in US EspaceSuisse Nr. 5539; Rückbau Holzlagerunterstand: Urteil BGer 1C\_284/2017 vom 1.3.2018 (Kriens LU) in US EspaceSuisse Nr. 5463; Frist 30 Jahre: Urteil BGer 1C\_150/2016 vom 20.9.2016 (La Baroche JU) in US EspaceSuisse Nr. 5189; Urteil BGer 1C\_254/2016 vom 24.8.2016 (Schneisingen AG) in US EspaceSuisse Nr. 5155; Urteil BGer 1C\_726/2013 vom 24.11.2014 (Ballwil LU) in US EspaceSuisse Nr. 4717.

MUGGLI, Praxiskommentar RPG: BaB, Vorbemerkungen zu den Art. 24 bis 24e und 37a N 35 ff.; JOBIN VINCENT, Bauen ohne Bewilligung, in: EspaceSuisse (VLP-ASPAN) Raum & Umwelt 1/2018; DE QUERVAIN CHRISTOPH, Verjähren die Ansprüche auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes generell nach 30 Jahren? in: EspaceSuisse (VLP-ASPAN), Raum & Umwelt 5/2004; WALDMANN BERNHARD, Rechtliches Regime von rechtswidrigen Bauten und Anlagen, in: GRIFFEL ALAIN et al. (Hrsg.), Fachhandbuch Öffentliches Baurecht, Zürich 2016, S. 579–610.

## Wohnen: Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone

### Habitation: conformité à l'affectation de la zone

Neue Wohnbauten sind in der Landwirtschaftszone (alle Typen) zonenkonform, wenn

- sie einem landwirtschaftlichen Gewerbe im Sinne von Artikel 7 BGGB dienen;
- dieses Gewerbe voraussichtlich längerfristig bestehen kann;
- die Wohnbauten betriebswirtschaftlich für die dort arbeitende Familie und die Angestellten sowie für die abtretende Generation unentbehrlich sind und
- ihnen keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Es bedarf somit eines funktionalen Bezuges zwischen zonenkonformer Landwirtschaft und Wohnraum. Laut Artikel 34b Absatz 5 RPV ist die Errichtung neuer Wohnbauten im Zusammenhang mit der Haltung und Nutzung von Pferden allgemein unzulässig. Das Recht, ausserhalb der Bauzone zu wohnen, bleibt einem relativ engen Personenkreis vorbehalten. → **Wohnen, nichtlandwirtschaftliches: Dauerwohnsitz** Dazu zählen nur Leute, die als Betriebsinhaber oder Hilfskräfte unmittelbar in der Landwirtschaft tätig sind, sowie Familienangehörige und die abtretende Generation, die ein Leben lang in der Landwirtschaft tätig war. In jedem einzelnen

Fall ist nach objektiven Kriterien aufgrund einer gesamthaften Betrachtungsweise zu beurteilen, ob eine betriebliche Notwendigkeit besteht, ausserhalb der Bauzonen Wohnsitz zu nehmen. Subjektive Vorstellungen und Wünsche oder die persönliche Zweckmässigkeit und Bequemlichkeit sind nicht zu beachten. Das Bundesgericht verweist in diesem Zusammenhang auf Richtwerte, welche das ARE 2001 in einem Rundschreiben den Kantonen mitgeteilt hat. So erachtet das ARE für die Betriebsleiterwohnung (inkl. Büro) einen Flächenbedarf von 180 m<sup>2</sup> und für den Anteil einen von 100 m<sup>2</sup> als angemessen.



Dieses widerrechtlich erstellte Wohnhaus im Kanton Bern darf nicht an Personen vermietet werden, die nicht in der Landwirtschaft tätig sind. Foto: J. Poux, EspaceSuisse

Erforderlich ist eine dauernde Anwesenheit auf dem Betrieb. Ob diese nötig ist, hängt ab von der Art und dem Umfang der betriebsnotwendigen Überwachungsaufgaben, von der Distanz zur nächsten Wohnzone und davon, ob das Gewerbe hauptberuflich ausgeübt wird. Ist ein Wohnbedarf nachgewiesen, so ist er in erster Linie innerhalb der vorhandenen Bausubstanz zu decken. Ein neuer Bedarf kann nicht dadurch gerechtfertigt werden, dass bestehende Wohnungen an Nichtlandwirte vermietet oder im Wohnrecht abgegeben werden.

In bestehenden, für die Landwirtschaft nicht mehr benötigten Wohnbauten ist das nichtland-

wirtschaftliche Wohnen nicht zonenkonform, aber es kann mittels Ausnahmegewilligung nach Artikel 24a (Zweckänderung ohne bauliche Massnahmen), 24c (altrechtliche Bauten) oder 24d Absatz 1 (neurechtliche Bauten) bewilligt werden. → **Zweckänderung von landwirtschaftlichen Bauten**

#### Quellen

Art. 16a RPG; Art. 34 Abs. 3 RPV; Art. 34 Abs. 4 RPV.

Landwirtschaftlich genutzte Bauten fallen nicht unter Artikel 24c RPG: Urteil BGer 1C\_145/2019 vom 20.5.2020 (Laupersdorf SO) in US EspaceSuisse Nr. 5807; Fehlende Interessenabwägung: Urteil BGer 1C\_170/2019, 1C\_171/2019 vom 9.4.2020 (Corninboeuf JU); Kein neuer Wohnraum bei Pferdehaltung: Urteil BGer 1C\_319/2018 vom 7.2.2019 (Wölfinswil AG) in US EspaceSuisse Nr. 5615; Neubau einer Wohnbaute: Urteil BGer 1C\_135/2016 vom 1.9.2016 (Forst-Längenbühl BE) in US EspaceSuisse Nr. 5165; Urteil BGer 1C\_408/2012 vom 19.8.2013 (Oberiberg SZ) in US EspaceSuisse Nr. 4497; Urteil BGer 1C\_67/2007 vom 20.9.2007 (Nussdorf BL) in US EspaceSuisse Nr. 3448; Urteil BGer 1A.19/2001 vom 22.8.2001 (Risch ZG) in US EspaceSuisse Nr. 2140; Objektive Notwendigkeit von zusätzlichem Wohnraum verneint: RRB-AG Nr. 2014-000900 vom 20.8.2014 (Boswil AG) in US EspaceSuisse Nr. 4707; Urteil BGer 1C\_806/2013 vom 4.6.2014 (Horw LU) in US EspaceSuisse Nr. 4648; Urteil BGer 1A.184/2006 vom 15.2.2007 (Walchwil ZG) in US EspaceSuisse Nr. 3298; Urteil BGer 1A.78/2006 vom 1.12.2006 (Bubendorf BL) in US EspaceSuisse Nr. 3274; Ausbau Dachgeschoss: Urteil BGer 1C\_127/2009 vom 2.9.2009 (Hüttikon ZH) in US EspaceSuisse Nr. 3912.

ARE, Erläuterungen RPG, Ziff. IV 2.3.1.

RUCH/MUGGLI, Praxiskommentar RPG: BaB, Art. 16a; BÜHLMANN LUKAS, Neubau Bauernhaus, in: EspaceSuisse (VLP-ASPAN), Inforum 4/2016, S. 20 ff.; BÜHLMANN LUKAS, Hohe Anforderungen an die Bewilligung von Bauten in der Landwirtschaftszone, in: EspaceSuisse (VLP-ASPAN), Inforum 5/2009, S. 3 ff.

## Wohnen, nichtlandwirtschaftliches: Dauerwohnsitz

### Habitation sans rapport avec l'agriculture: logement pour habitat permanent

Wenn die nichtlandwirtschaftliche Bevölkerung in der Landwirtschaftszone wohnen will, stehen verschiedene Ausnahmebestimmungen zur Verfügung. Artikel 24a RPG stellt die rechtliche Grundlage dar, wenn bestehender landwirtschaftlicher Wohnraum ohne bauliche Massnahmen und ohne neue Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt von Nichtlandwirten genutzt wird.

In nicht mehr benötigten landwirtschaftlichen Wohnbauten ist unter bestimmten Voraussetzungen nichtlandwirtschaftliches Wohnen zugelassen. Dabei wird unterschieden, ob es sich um → **altrechtliche Bauten und Anlagen** (Art. 24c Abs. 3 RPG, Art. 42 RPV) oder um **neurechtliche Bauten** handelt (Art. 24d Abs. 1 und 3 RPG, Art. 42a RPV). Werden Bauten, die bei der Trennung zwischen Bau- und Nichtbaugebiet bereits bestanden, noch landwirtschaftlich genutzt, fallen sie nicht unter den Begriff der altrechtlichen Bauten und Anlagen nach Artikel 24c RPG und eine Zweckänderung in nichtlandwirtschaftliches Wohnen ist unter diesem Titel nicht möglich (Urteil Laupersdorf SO). Artikel 24d Absatz 2 ermöglicht in → **schützenswerten Bauten** nichtlandwirtschaftliches Wohnen (vollständige → **Zweckänderung**). In traditionellen Steusiedlungsgebieten sind in bestehenden Bauten nichtlandwirtschaftliches Wohnen und die Erweiterung bestehenden Wohnraums in angrenzende Ökonomieteilen möglich, wenn die Bauten nach der Änderung ganzjährig bewohnt werden (Art. 39 RPV). Die Schaffung von Zweitwohnungen ist ausgeschlossen.

→ **Streusiedlungsgebieten: Wohnen**

## Quellen

Art. 24a RPG; Art. 24c RPG; Art. 39 RPV; Art. 42 RPV;  
Art. 42a RPV; Art. 43a RPV.

Landwirtschaftlich genutzte Bauten fallen nicht unter Artikel 24c RPG: Urteil BGER 1C\_145/2019 vom 20.5.2020 (Laupersdorf SO) in US EspaceSuisse Nr. 5807; Neurechtliches Wohnhaus nach Bau nichtlandwirtschaftlich genutzt: Urteil BGER 1C\_135/2016 vom 1.9.2016 (Forst-Längenbühl BE) in US EspaceSuisse Nr. 5165; vergrößerter Wiederaufbau nach Brand: BGE 129 II 396 (Adligenswil LU) in US EspaceSuisse Nr. 2609; Isolation Estrich als Erweiterung Wohnraum: Urteil BGER 1C\_157/2011 vom 21.7.2011 (Stetten AG) in US EspaceSuisse Nr. 4177; Ein Büro gehört nicht zum zeitgemässen Wohnen: Urteil BGER 1A\_290/2004 vom 7.4.2005 (Herisau AR) in US EspaceSuisse Nr. 3069; Streusiedlungsgebiet: BGE 137 II 338 (Oberegg AI) in US EspaceSuisse Nr. 4108.

ARE, Erläuterungen zur Revision der Raumplanungsverordnung vom 10. Oktober 2012.

MUGGLI, Praxiskommentar RPG: BaB, Art. 24c und Art. 24d; MUGGLI RUDOLF/PFLÜGER MICHAEL, Bestehende Wohnbauten ausserhalb der Bauzonen, in: EspaceSuisse (VLP-ASPAN), Raum&Umwelt 1/2013.

## Wohnen, nichtlandwirtschaftliches: Zweitwohnung

### Habitation sans rapport avec l'agriculture: résidence secondaire

Am 11. März 2012 wurde der Verfassungsartikel über Zweitwohnungen angenommen (Art. 75b BV). Er beschränkt den Anteil von Zweitwohnungen am Gesamtbestand der Wohneinheiten und der für Wohnzwecke genutzten Bruttogeschossfläche einer Gemeinde auf höchstens 20 Prozent. Am 1. Januar 2016 sind das Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG, SR 702) und die Zweitwohnungsverordnung (ZWV, SR 702.1) in Kraft getreten, welchen den Verfassungsartikel umsetzen.

Erstwohnungen innerhalb oder ausserhalb der Bauzone, die am Tag der Annahme des Verfassungsartikels (11. März 2012) bestanden, können gemäss dieser Ausführungsgesetzgebung

weiterhin in Zweitwohnungen umgenutzt werden – unabhängig davon, wie hoch der Anteil an Zweitwohnungen in einer Gemeinde ist (Art. 11 ZWG). Für bestehende Bauten ausserhalb der Bauzone gilt jedoch die Raumplanungsgesetzgebung des Bundes. Dies bedeutet, dass Erstwohnungen nur auf der Basis von drei Ausnahmetatbeständen in Zweitwohnungen umgenutzt werden können. Es sind dies:

- Artikel 24a RPG: Umnutzungen von Erst- in Zweitwohnungen ohne bauliche Veränderungen;
- Artikel 24c RPG: Umnutzungen nichtlandwirtschaftlicher Erstwohnungen in Zweitwohnungen. → **Teilweise Änderung**  
Hier sind unter strengen Voraussetzungen auch Erweiterungen zulässig (Art. 42 Abs. 3 Bst. a RPV → **Erweiterung einer zonenwidrigen Nutzung**);
- Artikel 24d Absatz 1 RPG: Umnutzungen von bisher landwirtschaftlich genutzten, aber für die Landwirtschaft nicht mehr benötigten Erstwohnungen in Zweitwohnungen.

Artikel 11 Absatz 3 ZWG hält die Erweiterungsmöglichkeiten für Zweitwohnungen fest. Ausserhalb der Bauzonen bleiben Erweiterungen im Rahmen der Vorschriften über das Bauen ausserhalb der Bauzonen zulässig.

Ausserhalb der Bauzonen sind Umnutzungen in Zweitwohnungen jedoch nur zulässig, wenn die bestehende Erschliessung «höchstens geringfügig» erweitert wird und die Voraussetzungen nach Artikel 24d Absatz 3 RPG beziehungsweise Artikel 43a RPV erfüllt sind. Mit Blick auf den Verfassungsartikel über Zweitwohnungen (Art. 75b BV) und gestützt auf die Vorschrift, dass den oben erwähnten Ausnahmen «keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (dürfen)» (Art. 24d Abs. 3 Bst. e RPG und Art. 43a Bst. e RPV), sind solche Bewilligungen zurückhaltend zu erteilen.

Neue Zweitwohnungen sind schliesslich auch in geschützten Bauten ausserhalb der



Bauzonen möglich. Dies gilt für schützenswerte Bauten (Art. 24d Abs. 2 RPG → **Schützenswerte Bauten: Zweckänderung**) und → **Landschaftsprägend geschützte Bauten** (Art. 39 Abs. 2 RPV). Unzulässig sind Zweitwohnungen jedoch in traditionellen → **Streusiedlungsgebieten** (Art. 39 Abs. 1 Bst. a RPV), weil dort die Dauerbesiedlung gestärkt werden soll. In → **Weiler- und Erhaltungszonen** (Art. 33 RPV) sind Zweitwohnungen mit besonderer Sorgfalt zu bewilligen (bauliche Dynamik). Aber auch in diesen Gebieten können sie gestützt auf Artikel 24c Absatz 3 RPG (→ **Teilweise Änderung: Anwendungsbereich**) oder Artikel 24d Absatz 2 RPG erstellt werden, sofern die entsprechenden Voraussetzungen erfüllt sind.

#### Quellen

Art. 24a RPG; Art. 24b RPG; Art. 24c RPG; Art. 24d RPG; Art. 39 RPV; Art. 40 RPV; Art. 42 RPV; Art. 42a RPV; Art. 9 ZWG; Art. 11 ZWG.

Umnutzung Stall in Ferienwohnung abgelehnt: Urteil BGer 1C\_62/2018 vom 12.12.2018 (Arosa, GR), in US EspaceSuisse Nr. 5600; Keine Möglichkeit anstelle einer Personalunterkunft neu Zweitwohnungen zu realisieren: Urteil BGer 1C\_488/2010 vom 8.9.2011 (St. Moritz GR) in US EspaceSuisse Nr. 4209.

ARE, Bundesgesetz über Zweitwohnungen (Entwurf) vom 26. Juni 2013 und Erläuterungen.

MUGGLI, Praxiskommentar RPG: BaB, Art. 24a bis 24d; STALDER BEAT, Stämpflis Handkommentar SHK, Art. 9 ZWG; PFAMMATER ARON, Stämpflis Handkommentar SHK, Art. 11; BÜHLMANN LUKAS, Ställe dürfen nur in wenigen Ausnahmefällen umgenutzt werden, in EspaceSuisse, Inforum 2/2019, S. 19 ff.

## Zonenkonformität

### Conformité à l'affectation de la zone

- **Landwirtschaftszone: Zonenkonformität**
- **Speziallandwirtschaftszone: Rechtsnatur und Zonenkonformität**

## Zweckänderung von landwirtschaftlichen Bauten

### Changement d'affectation de constructions agricoles

Zweckänderungen von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen sind immer bewilligungspflichtig. Nicht mehr benötigte landwirtschaftliche Gebäude können unter zahlreichen Ausnahmetatbeständen umgenutzt (d. h. in ihrer Zweckbestimmung geändert) werden.

Eine Zweckänderung ist zum Beispiel möglich, wenn keine baulichen Massnahmen nötig sind und keine neuen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt entstehen sowie wenn kein anderer Bundeserlass dieser Zweckänderung entgegensteht (Art. 24a RPG). Möglich ist also etwa, dass eine nicht mehr benötigte Scheune umgenutzt wird in eine Einstellhalle für Wohnwagen und andere Geräte.

#### → **Besitzstandsgarantie**

Weiter kann unter den Voraussetzungen von Artikel 24b RPG in einem bestehenden Gebäude ein → **nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb** eingerichtet werden.

Altrechtliche Bauten und Anlagen können im Sinne von Artikel 24c RPG teilweise geändert werden, was eine teilweise Zweckänderung mitbeinhalten kann. → **Teilweise Änderung** Dies erlaubt es zum Beispiel, ein Bauernhaus in einem bestimmten Umfang innerhalb des angebauten Ökonomietrakts zu erweitern (Art. 42 Abs. 3 RPV) → **Erweiterung einer zonenwidrigen Nutzung** → **Wiederaufbau** Werden Bauten, die bei die Trennung zwischen Bau- und Nichtbaugelände bereits bestanden, noch landwirtschaftlich genutzt, fallen sie nicht unter den Begriff der altrechtlichen Bauten und Anlagen nach Artikel 24c RPG und eine Zweckänderung unter diesem Titel ist nicht möglich (Urteil Laupersdorf SO).

Neurechtliche landwirtschaftliche Wohnbauten, die in ihrer Substanz erhalten sind, können dem nichtlandwirtschaftlichen Wohnen

zugeführt werden (Art. 24d Abs. 1 und 3 RPG).  
→ **Wohnen, nichtlandwirtschaftliches** Das Gleiche gilt für die als schützenswert anerkannten Gebäude (Art. 24d Abs. 2 und 3 RPG, Art. 39 Abs. 2 RPV). → **Schützenswerte Bauten: Zweckänderung** Die Ausdehnung des Wohnteils in den (angebauten) Ökonomieteil hinein ist für altrechtliche Wohnbauten, wie oben erwähnt, bis zu den Grenzen von Artikel 42 Absatz 3 RPV möglich. → **Erweiterung einer zonenwidrigen Nutzung** Für neurechtliche Wohnbauten ist eine solche Ausdehnung nur zulässig, wenn sie für ein zeitgemässes Wohnen unumgänglich ist (Art. 42a Abs. 1 RPV). → **Erweiterung** Bei schutzwürdigen Bauten bildet in erster Linie der Schutzzweck die Grenze des Erlaubten (Art. 24d Abs. 2 und 3 RPG, Art. 39 Abs. 2 RPV).

In unbewohnten Gebäuden oder Gebäudeteilen sind unter bestimmten Voraussetzungen bauliche Massnahmen für die hobbymässige → **Tierhaltung** zugelassen, wenn diese von Bewohnerinnen und Bewohnern in einer nahen Wohnbaute ausgeübt wird (Art. 24e RPG).

#### → **Freizeitlandwirtschaft**

Zweckänderungsmöglichkeiten sieht Artikel 39 RPV in traditionellen, im kantonalen Richtplan bezeichneten → **Streusiedlungsgebieten** vor.

Für alle Zweckänderungen von Bauten ausserhalb der Bauzonen gelten seit der Revision 2012 die gemeinsamen Bestimmungen von Artikel 43a RPV.

#### → **Ausnahmebewilligung**

#### **Quellen**

Art. 24a RPG; Art. 24c RPG; Art. 24d RPG; Art. 24e RPG; Art. 39 ff. RPV.

Landwirtschaftlich genutzte Bauten fallen nicht unter Artikel 24c RPG: Urteil BGer 1C\_145/2019 vom 20.5.2020 (Laupersdorf SO) in US EspaceSuisse Nr. 5807; Umgehung von Artikel 24a: Urteil BGer 1C\_135/2016 vom 1.9.2016 (Forst-Längenbühl BE) in US EspaceSuisse Nr. 5165; Urteil BGer 1C\_28/2011 vom 11.4.2011 (Cham ZG) in US EspaceSuisse, Nr. 4102; unbewilligte Besenbeiz: Urteil BGer 1C\_326/2011 vom 22.3.2012 (Affoltern ZH) in US EspaceSuisse Nr. 4334; Eigenständige neue Wohnung in Ökonomieteil: Urteil BGer 1C\_351/2011 vom 7.3.2012 (Wädenswil ZH) in

US EspaceSuisse Nr. 4321; Maschinenhalle für Lohnunternehmen: Urteil BGer 1C\_72/2009 vom 15.12.2009 (Givirns VD) in US EspaceSuisse Nr. 4242.

ARE, Erläuterungen/Empfehlungen RPV, IV Ziff. 2.4.3; ARE, Empfehlungen, V: Bewilligungen nach Artikel 24c RPG: Änderungen an zonenwidrig gewordenen Bauten und Anlagen; ARE, Erläuterungen zur Revision der Raumplanungsverordnung vom 4. Juli 2007; ARE, Erläuterungen zur Revision der Raumplanungsverordnung vom 10. Oktober 2012.

MUGGLI, Praxiskommentar RPG: BaB, Art. 24 bis 24e; MUGGLI RUDOLF/PFLÜGER MICHAEL, Bestehende Wohnbauten ausserhalb der Bauzonen, in: EspaceSuisse (VLP-ASPAN), Raum&Umwelt 1/2013.



## Literaturauswahl

Bundesamt für Raumentwicklung (ARE), Neues Raumplanungsrecht, Bern 2001 (Ordner):

- I: Erläuterungen zur RPV.
- II: Ausscheidung von Zonen nach Art. 16a Abs. 3 RPG in Verbindung mit Art. 38 RPV – Leitgerüst Interessenabwägung.
- III: Kriterien für die Festlegung der Schutzwürdigkeit von Bauten und Anlagen nach Art. 24d Abs. 2 und 3 RPG sowie Art. 39 Abs. 2 und 3 RPV.
- IV: Deckungsbeitrags- und Trockensubstanzkriterium nach Art. 36 RPV.
- V: Bewilligungen nach Art. 24c RPG, Änderungen an zonenwidrig gewordenen Bauten und Anlagen.

Bundesamt für Raumentwicklung (ARE), Erläuterungen zu Art. 42a RPV, August 2003.

Bundesamt für Raumentwicklung (ARE), Erläuterungen zur Revision der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 4. Juli 2007

Bundesamt für Raumentwicklung (ARE), Erläuterungen zur Revision der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 10. Oktober 2012.

Bundesamt für Raumentwicklung (ARE), Wegleitung «Pferd und Raumplanung», aktualisierte Version 2015.

AEMISEGGER HEINZ/MOOR PIERRE/RUCH ALEXANDER/TSCHANNEN PIERRE (Hrsg.), Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone, Zürich/Basel/Genf 2017; zitiert jeweils als AUTOR, Praxiskommentar RPG: BaB.

AEMISEGGER HEINZ/MOOR PIERRE/RUCH ALEXANDER/TSCHANNEN PIERRE (Hrsg.), Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Zürich/Basel/Genf 2016; zitiert jeweils als AUTOR, Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung.

AEMISEGGER HEINZ/MOOR PIERRE/RUCH ALEXANDER/TSCHANNEN PIERRE (Hrsg.), Praxiskommentar RPG: Richt- und Sachplanung, Interessenabwägung, Zürich/Basel/Genf 2019, zitiert jeweils als AUTOR, Praxiskommentar RPG: Richt- und Sachplanung.

AEMISEGGER HEINZ/MOOR PIERRE/RUCH ALEXANDER/TSCHANNEN PIERRE (Hrsg.), Praxiskommentar RPG: Baubewilligung, Rechtsschutz und Verfahren, Zürich/Basel/Genf 2020, zitiert jeweils als AUTOR, Praxiskommentar RPG: Rechtsschutz und Verfahren.

WALDMANN BERNHARD/HÄNNI PETER, Handkommentar RPG, 2006.

Schweizerischer Bauernverband (Hrsg.), Das bäuerliche Bodenrecht, 2. Auflage, Brugg 2011; zitiert jeweils als AUTOR, Kommentar BGBB.

MUGGLI RUDOLF/PFLÜGER MICHAEL, Bestehende Wohnbauten ausserhalb der Bauzonen, in: EspaceSuisse (VLP-ASPAN), Raum & Umwelt 1/2013.

JOBIN VINCENT, Bauen ohne Bewilligung, in: EspaceSuisse (VLP-ASPAN) Raum & Umwelt 1/2018.

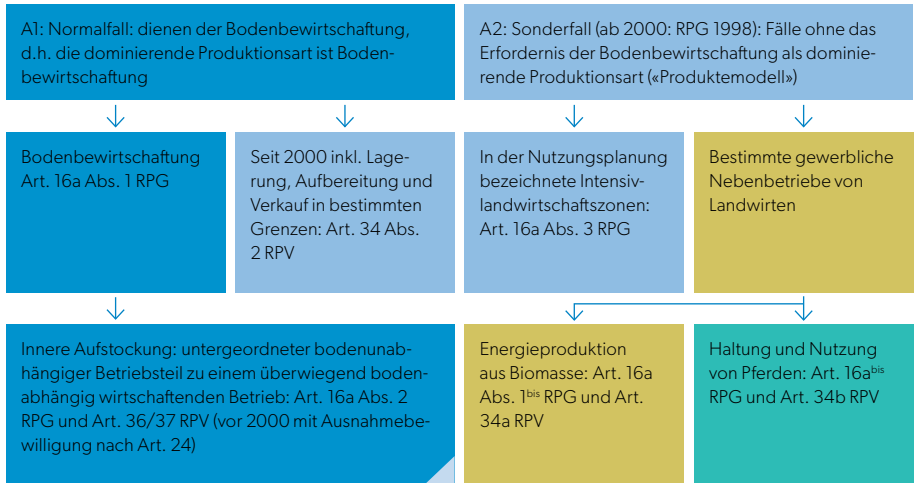
# Gesetzliche Grundlagen: Bauen in der Landwirtschaftszone

Wichtigste Grundsätze:

- Multifunktional: Konkurrierende sowie überlagernde Aufgaben: Ernährungsbasis (Produktionsgrundlage für die Landwirtschaft)/Landschaftsschutz/Erholungsraum/ökologischer Ausgleich
- Nichtbauzone: Die Zone soll möglichst von Bauten und Anlagen freigehalten werden

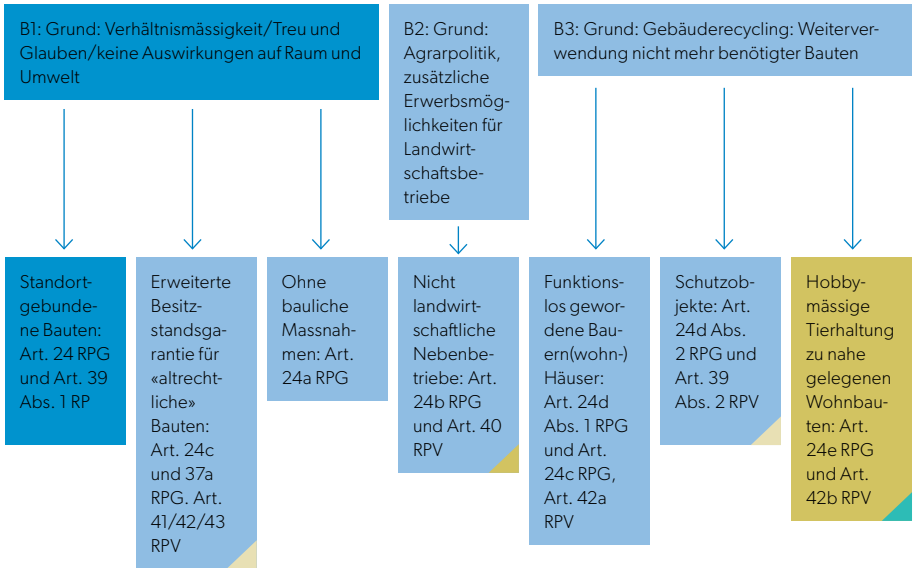
(nur die objektiv nötigen Bauten in den nachweisbar benötigten Dimensionen, es ist eine umfassende Interessenabwägung zu Standort und Dimensionierung erforderlich, es gilt der Konzentrationsgrundsatz)

- Sinngemäss anwendbar für andere Nichtbauzonen («übriges Gebiet», unproduktives Land, Gewässer, Freihaltezonen usw.)

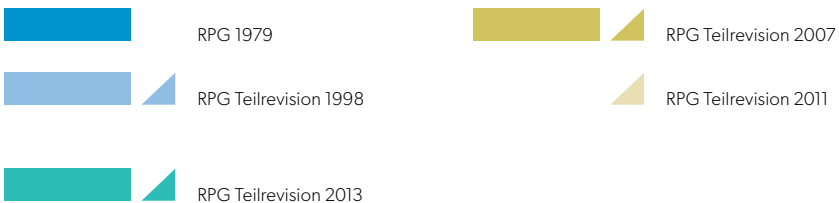


(A) zonenkonforme Bauten (vgl. Art. 16a N. 1 ff. RPG)





(B) Ausnahmewilligungen (Abweichungen vom Bauverbot, vgl. Vorbemerkungen zu Art. 24 bis 24e und 37a N. 4 ff. RPG)



Quelle: Praxiskommentar RPG: Bauen ausserhalb der Bauzone S. 146–147

---

## Gesetzliche Grundlagen: Abkürzungen

---

BGGB	Bundesgesetz vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht (SR 211.412.11)
BV	Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft vom 18. April 1999 (SR 101)
DZV	Verordnung über die Direktzahlungen an die Landwirtschaft vom 23. Oktober 2013 (Direktzahlungsverordnung, SR 910.13)
aGSchG	Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer gegen Verunreinigungen vom 8. Oktober 1971 (Gewässerschutzgesetz, SR 814.20), aufgehoben durch GSchG vom 24. Januar 1991
GSchG	Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer vom 24. Januar 1991 (Gewässerschutzgesetz, SR. 814.20)
GSchV	Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (SR 814.201) vom 28. Oktober 1998
LBV	Verordnung über landwirtschaftliche Begriffe und die Anerkennung von Betriebsformen vom 7. Dezember 1998 (Landwirtschaftliche Begriffsverordnung, SR 910.91)
LwG	Bundesgesetz über die Landwirtschaft vom 29. April 1998 (Landwirtschaftsgesetz, SR 910.1)
NISV	Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung vom 23. Dezember 1999 (SR 814.710)
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz, SR 700)
RPV	Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (SR 700.1)
SVV	Verordnung über die Strukturverbesserungen in der Landwirtschaft vom 7. Dezember 1998 (Strukturverbesserungsverordnung, SR 913.1).
TschV	Tierschutzverordnung vom 23. April 2008 (SR 455.1)
VBB	Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1993 (SR 211.412.110)

---

## Glossar

Agrotourismus	Agritourisme
Altrechtliche Bauten und Anlagen	Constructions et installations érigées selon l'ancien droit
Altrechtliche gewerbliche Bauten und Anlagen	Constructions et installations à usage commercial érigées selon l'ancien droit
Aufbereitung landwirtschaftlicher Produkte	Préparation de produits agricoles
Aufstockung	Développement interne
Ausnahmebewilligung	Autorisation exceptionnelle
Bäuerliches Bodenrecht	Droit foncier rural
Besitzstandsgarantie	Garantie de la situation aquis
Betriebs- und Betriebszweiggemeinschaft	Communauté et communauté partielle d'exploitation
Bewilligungsverfahren	Procédure d'autorisation
Bewirtschaftung naturnaher Flächen	Exploitation de surfaces proches de leur état naturel
Biogasanlagen	Installations de biogaz
Bodenunabhängige Landwirtschaft	Agriculture non dépendante du sol
Deckungsbeitrag	Marge brute
Energiegewinnung aus Biomasse	Production d'énergie à partir de biomasse
Erschliessung	Équipement
Erweiterung einer zonenwidrigen Nutzung	Extension d'une utilisation non conforme à l'affectation de la zone
Ferien auf dem Bauernhof	Vacances à la ferme
Ferienwohnung	Logement de vacances
Freizeit- und Sportanlagen	Installations de sports et loisirs
Freizeitlandwirtschaft	Agriculture pratiquée en tant que loisir
Fruchtfolgeflächen (FFF)	Surfaces d'assolement (SDA)
Gartenbau	Horticulture
Gewässerraum	Espace réservé aux eaux
Gewerbe	Activités artisanales et commerciales
Identität	Identité
Innere Aufstockung	Développement interne
Intensivlandwirtschaftszone	Zone agricole diversifiée
Interessenabwägung	Pesée des intérêts
Lagerung landwirtschaftlicher Produkte	Stockage de produits agricoles

# Glossar

Landschaftsprägend geschützte Bauten	Constructions protégés en tant qu'éléments caractéristiques du paysage
Landwirtschaftliches Gewerbe	Entreprise agricole
Landwirtschaftszone: Begriff und Multifunktionalität	Zone agricole: définition et multifonctionnalité
Landwirtschaftszone: Zonenkonformität	Zone agricole: conformité à l'affectation de la zone
Längerfristige Existenzfähigkeit	Viabilité de l'exploitation à long terme
Lohnunternehmen	Entreprise de services agricoles
Mobilfunkanlagen	Installations de téléphonie mobile
Nebenerwerbslandwirtschaft	Activité agricole accessoire
Nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb: Allgemeines	Activité accessoire non agricole: généralités
Nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb: ohne engen sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe	Activité accessoire non agricole: sans lien étroit avec l'entreprise agricole
Nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb: mit engem sachlichem Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe	Activité accessoire non agricole: étroitement liée à l'entreprise agricole
Ökologische Ausgleichsfläche	Surface de compensation écologique
Ökonomiegebäude	Bâtiment d'exploitation
Pilzproduktion	Production de champignons
Pferdehaltung	Détention de chevaux
Planungspflicht	Obligation de planifier
Raubeobachtung	Observation du territoire
Reitsport	Équitation
Resolutivbedingung	Condition résolutoire
Schützenswerte Bauten: Zweckänderung	Constructions dignes d'être protégées: changement d'affectation
Schützenswerte Bauten: Gewerbe	Constructions dignes d'être protégées: activités artisanales et commerciales
Schützenswerte Bauten: Schutzwürdigkeit	Constructions dignes d'être protégées: critères
Solaranlagen	Installations solaires
Speziallandwirtschaftszone: Allgemeines	Zone agricole spéciale: généralités
Speziallandwirtschaftszone: Planungsgrundsätze und -ziele	Zone agricole spéciale: but et principes de la planification
Speziallandwirtschaftszone: Rechtsnatur und Zonenkonformität	Zone agricole spéciale: nature juridique et conformité à l'affectation de la zone
Standardarbeitskraft (SAK)	Unité de main-d'œuvre standard (UMOS)

Standortgebundenheit	Implantation imposée par la destination de la construction
Streusiedlungsgebiet: Definition	Territoire à habitat traditionnellement dispersé: définition
Streusiedlungsgebiet: Gewerbe	Territoire à habitat traditionnellement dispersé: activités artisanales et commerciales
Streusiedlungsgebiet: Wohnen	Territoire à habitat traditionnellement dispersé : habitation sans rapport avec l'agriculture
Teilweise Änderung: Anwendungsbereich	Transformation partielle: champ d'application
Teilweise Änderung: Umfang	Transformation partielle: conditions
Tierhaltung	Détention d'animaux
Tierhaltung, hobbymässige	Détention d'animaux à titre de loisir
Trockensubstanzpotenzial	Potentiel en matières sèches
Verkauf landwirtschaftlicher Produkte	Vente de produits agricoles
Weiler- und Erhaltungszonen	Zones de hameaux et de maintien de l'habitat rural
Wesensgleichheit	Identité
Wettbewerbsverzerrung	Distorsion de concurrence
Wiederaufbau	Reconstruction
Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes	Rétablissement de la situation conforme au droit
Wohnen: Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone	Habitation: conformité à l'affectation de la zone
Wohnen, nichtlandwirtschaftliches: Dauerwohnsitz	Habitation sans rapport avec l'agriculture: logement pour habitat permanent
Wohnen, nichtlandwirtschaftliches: Zweitwohnung	Habitation sans rapport avec l'agriculture: résidence secondaire
Zonenkonformität	Conformité à l'affectation de la zone
Zweckänderung von landwirtschaftlichen Bauten	Changement d'affectation de constructions agricoles



---

## Autorinnen



**Barbara Jud** ist wissenschaftliche Mitarbeiterin von EspaceSuisse in Bern. Als Juristin berät sie Kantone, Städte und Gemeinden sowie Planungs- und andere

Fachleute bei raumplanerischen, bau- und umweltrechtlichen Problemen. Zudem verfasst sie Beiträge für die Publikationen Inforum und Raum & Umwelt, hält Vorträge an Weiterbildungsveranstaltungen von EspaceSuisse und betreut die Urteilssammlung des Verbands.



**Karine Markstein Schmidiger** ist wissenschaftliche Mitarbeiterin von EspaceSuisse in Bern. Als Juristin und Raumplanerin ETH berät sie Kantone, Städte und

Gemeinden sowie Planungs- und andere Fachleute bei raumplanungsrechtlichen Fragestellungen. Zudem verfasst sie Beiträge für die Publikationen Inforum und Raum & Umwelt und hält Vorträge an Weiterbildungsveranstaltungen von EspaceSuisse.

Die vorliegende Arbeit entstand auf der Grundlage früherer Übersichten zum Bauen ausserhalb der Bauzonen, die von Ruedi Muggli, Niklaus Spori und Samuel Kissling erstellt wurden.

# Urteilssammlung EspaceSuisse



Einen umfassenden Überblick über die aktuelle Rechtsprechung zum Bauen ausserhalb der Bauzonen bietet die Urteilssammlung (US) von EspaceSuisse. Sie enthält aktuell über 5'500 Entscheide, davon rund 800 Entscheide zum Bauen ausserhalb der Bauzonen.

Sie können die Urteilssammlung abonnieren und erhalten damit online Zugriff auf die Urteile. Diese werden von EspaceSuisse in der Originalsprache zusammengefasst und auf Deutsch und Französisch verschlagwortet. Mit einem selbst gewählten Stichwort können Sie rasch nach einem Thema oder Urteil suchen. Dies ermöglicht es Ihnen, sich in der umfangreichen schweizerischen Rechtsprechung rasch zurechtzufinden. Die gefundenen Urteile können Sie über die allgemeine Druckfunktion des Internetbrowsers in einer ansprechenden Darstellung ausdrucken oder das Suchresultat als PDF speichern.

Weitere Informationen zur Urteilssammlung finden Sie unter: [espacesuisse.ch](http://espacesuisse.ch) > Beratung > Rechtsberatung > Urteilssammlung

# Praxiskommentar RPG

Der Praxiskommentar RPG ist ein Standardwerk – nun liegt er komplett überarbeitet vor.

Die vier Bände kommentieren erstmals umfassend das revidierte Raumplanungsgesetz RPG. Die Herausgeber und Autoren sind namhafte Juristen des Bau-, Planungs- und Umweltrechts, die das Werk in Zusammenarbeit mit EspaceSuisse verfasst und aktualisiert haben. In der Fachwelt breit anerkannt, wirkt der aktualisierte Kommentar damit auf einen landesweit einheitlichen Vollzug hin.



## **Band 1:** **Nutzungsplanung**

Die Nutzungsplanung ist der Schlüssel zur Innenentwicklung. Mit dem revidierten RPG sind vor allem die Gemeinden gefordert, die Städte und Dörfer in ihrem Innern zu entwickeln.

## **Band 2:** **Bauen ausserhalb der Bauzone**

Die Bestimmungen zum Bauen ausserhalb der Bauzonen sind komplex. Der Band dient als Wegweiser durch den Regelungsdschungel.

## **Band 3:** **Richt- und Sach- planung, Interes- senabwägung**

Die Ziele und Grundsätze der Raumplanung sind die Basis für die Interessenabwägung. Zudem werden die Planungsinstrumente des Bundes und der Kantone im Detail vorgestellt.

## **Band 4:** **Baubewilligungen, Verfahren und Rechtsschutz**

Der letzte Band erörtert das Instrument der Baubewilligung und alle bundesrechtlichen Verfahrens- und Rechtsschutzregeln. Er fördert damit das Verständnis für die heutige Raumplanung.

## **Mitglieder von EspaceSuisse profitieren von 10 Prozent Rabatt.**

Bestellungen via Online-Shop von [schulthess.com](http://schulthess.com) > suchen unter «Praxiskommentar RPG» oder mit Bestelltalon via [espacesuisse.ch](http://espacesuisse.ch) > Publikationen > Praxiskommentar RPG



EspaceSuisse

Sulgenrain 20 3007 Bern +41 31 380 76 76 [info@espacesuisse.ch](mailto:info@espacesuisse.ch) [espacesuisse.ch](http://espacesuisse.ch)