

Einführung in die Raumplanung

Baubewilligung / Bauen ausserhalb der Bauzone

Karine Markstein Schmidiger, Juristin, und Raumplanerin MAS ETH, EspaceSuisse



Baubewilligung | Bauen ausserhalb der Bauzone

Karine Markstein Schmidiger, lic.iur.HSG, Raumplanerin MAS ETH

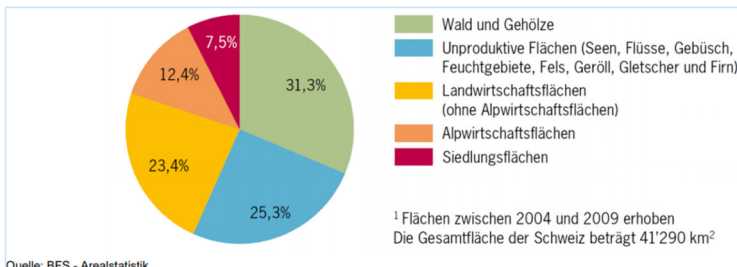
24. November 2021

Inhaltsübersicht

1. Einleitung
2. Baubewilligung
3. Bauen ausserhalb der Bauzonen

1. Einleitung

Trennungsgrundsatz



Art. 75 Raumplanung

¹ Der Bund legt Grundsätze der Raumplanung fest. Diese obliegt den Kantonen und dient der zweckmässigen und haushälterischen Nutzung des Bodens und der geordneten Besiedlung des Landes.

² Der Bund fördert und koordiniert die Bestrebungen der Kantone und arbeitet mit den Kantonen zusammen.

³ Bund und Kantone berücksichtigen bei der Erfüllung ihrer Aufgaben die Erfordernisse der Raumplanung.

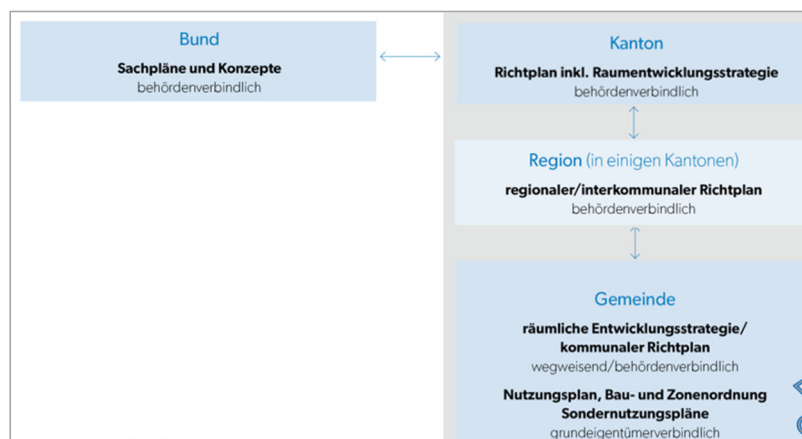
Art. 1 Ziele

¹ Bund, Kantone und Gemeinden sorgen dafür, dass der Boden haushälterisch genutzt und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet getrennt wird. ¹ Sie stimmen ihre raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander ab und verwirklichen eine auf die erwünschte Entwicklung des Landes ausgerichtete Ordnung der Besiedlung. Sie achten dabei auf die natürlichen Gegebenheiten sowie auf die Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft.

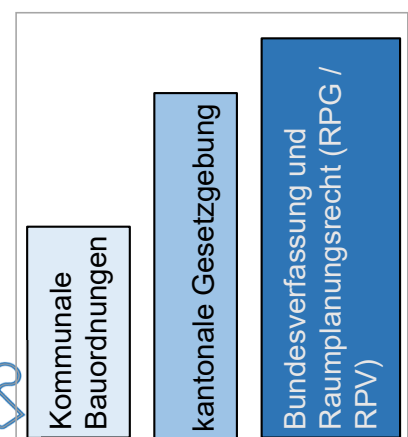
1. Einleitung

Kurzer Rückblick

Instrumente der Raumplanung



Rechtlicher Rahmen



Baubewilligung

1. Einleitung

Definition Bauten und Anlagen

«...sind mindestens jene **künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Einrichtungen**, die in bestimmter **fester Beziehung zum Erdboden** stehen und geeignet sind, die Vorstellung über die Nutzungsordnung zu beeinflussen, sei es, dass sie den **Raum äusserlich erheblich verändern**, die Erschliessung belasten oder die **Umwelt beeinträchtigen**». (BGE 113 Ib 314 E. 2b, Unterägeri, ES Nr. 2028)

1. Einleitung

Definition Bauten und Anlagen



Landwirtschaftliche Terrainveränderungen ausserhalb von Bauzonen



Inhaltsübersicht

1. Einleitung
2. Baubewilligung
3. Bauen ausserhalb der Bauzonen

2. Baubewilligung

Definition nach Bundesrecht

- Art. 22 Baubewilligung

¹ Bauten und Anlagen dürfen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden.

² Voraussetzung einer Bewilligung ist, dass:

- a. die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen; und
- b. das Land erschlossen ist.

³ Die übrigen Voraussetzungen des Bundesrechts und des kantonalen Rechts bleiben vorbehalten.



2. Baubewilligung

Definition nach Bundesrecht



Innerhalb der Bauzone: Das Bauprojekt muss den Vorgaben des kommunalen Nutzungsplans und des zugehörigen Baureglements (als auch dem kantonalen Recht) entsprechen (**Zonenkonformität**).

Baubewilligungsbehörde ist i.d.R. die dafür zuständige Fachstelle der **Gemeinde** oder Regierungsstatthalterämter (BE) / Oberämter (FR).

2. Baubewilligung

Definition nach Bundesrecht



Ausserhalb der Bauzone: Bauprojekt muss den strengen und abschliessenden Vorgaben des Bundesrechts (**Zonenkonformität LwZ / Weiler / 18er-Zone / Ausnahmegewilligung nach RPG und RPV**) entsprechen.

Baubewilligungsbehörde ist die dafür zuständige **kantonale Fachstelle** (resp. deren Zustimmung muss vorliegen).

2. Baubewilligung

Baubewilligungspflicht – Übung

Welche dieser Bauten und Anlagen unterstehen einer Baubewilligungspflicht?



2. Baubewilligung

Baubewilligungspflicht

Fazit: was baubewilligungspflichtig ist, bestimmt sich nach:

- dem Bundesrecht (Artikel 22 / 16a RPG)
- der Rechtsprechung

Die Kantone können nicht von der Bewilligungspflicht ausnehmen was nach Artikel 22 RPG einer Bewilligung bedarf...

2. Baubewilligung

Baubewilligungspflicht


... Aber: Sie können in ihrem kantonalen Recht die baubewilligungspflichtigen und / oder die baubewilligungsfreien Vorhaben aufzählen, siehe:

- **Artikel 34 und 35 BauG VS** als auch Artikel 16 und 17 BauV VS resp.
- **Artikel 135 RPBG FR** und Artikel 84 ff. Ausführungsreglement zum RPBR FR

2. Baubewilligung

Baubewilligungspflicht

Ausserhalb der Bauzone gilt abschliessend Bundesrecht (Artikel 16a und 24ff). Kantonale Abweichungen sind nicht möglich, ausser strengere Massnahmen siehe Artikel 27a RPG:

-  **Art. 27a⁷³ Einschränkende Bestimmungen der Kantone zum Bauen ausserhalb der Bauzonen**

Auf dem Weg der kantonalen Gesetzgebung können einschränkende Bestimmungen erlassen werden zu den Artikeln 16a Absatz 2, 24b, 24c und 24d.

2. Baubewilligung

Die Funktion der Baubewilligung

Die Baubewilligung ist das wichtigste **Instrument der Umsetzung von Nutzungsplänen**: Mit der Baubewilligung wird **festgestellt**, dass das Vorhaben den geltenden Vorschriften (Planungs-, Bau- und Umweltrecht / Zweck der Nutzungszone) entspricht.

- **Innerhalb der Bauzone**: Was schreibt das Zonenreglement für bspw. Wohn- / Gewerbe- / Industriezonen / Kernzone etc. vor?
- **Ausserhalb der Bauzone**: Was schreibt das Bundesrecht für das Nichtbaugebiet (LWZ / Weiler etc.) vor?

2. Baubewilligung

Die Rechtsnatur der Baubewilligung

- Die Baubewilligung ist **eine Verfügung**, welche mit entsprechenden Rechtsmittel angefochten werden kann.
- **Innerhalb der Bauzonen** erteilt die kommunale Baubehörde die Baubewilligung.
- **Ausserhalb der Bauzone** muss zwingend die Zustimmung des Kantons vorliegen resp. die dafür zuständige kantonale Behörde ist für die Erteilung der Baubewilligung zuständig.

2. Baubewilligung

Gegenstand der Baubewilligung

- Die Baubewilligung bezieht sich auf den **jeweiligen Einzelfall**, d.h. sie muss für den konkreten Fall formuliert werden, somit auch konkrete Massnahmen und Auflagen enthalten.
- Als sachbezogene Bewilligung ist sie nicht an eine bestimmte Person gebunden, sondern **bezieht sich auf ein Grundstück**.

2. Baubewilligung

Elemente der Baubewilligung

- **Identifikation:** Subjekt (Eigentümer / Bauherrschaft) und Objekt (Parzelle / Grundbuchblatt)
- **Verfahrensschritte:** öffentliche Auflage / Einsprachen / verfahrensleitende Verfügungen / allfällige externe Gutachten
- **(Gesamt)Entscheid:** sämtliche behördliche Anordnungen müssen sichtbar sein, die für das Vorhaben massgebend sind.

2. Baubewilligung

Elemente der Baubewilligung

- Nebenbestimmungen: **Bedingungen** (*Voraussetzungen, die erfüllt sein müssen, damit die Baubewilligung ausgenutzt werden darf oder Vorbehalte, deren Eintritt den Wegfall der Bewilligung zur Folge haben, sog. Resolutivbedingungen*)
- Nebenbestimmungen: **Auflagen** (=mit der Bewilligung verbundene Pflichten / Forderungen zu einem Tun, Dulden oder Unterlassen) **Revers** (=Erklärung des Bauherrn, dass er unter bestimmten Voraussetzungen auf die Ausübung eines Rechts verzichtet, welches ihm per Ausnahme eingeräumt wurde)

2. Baubewilligung

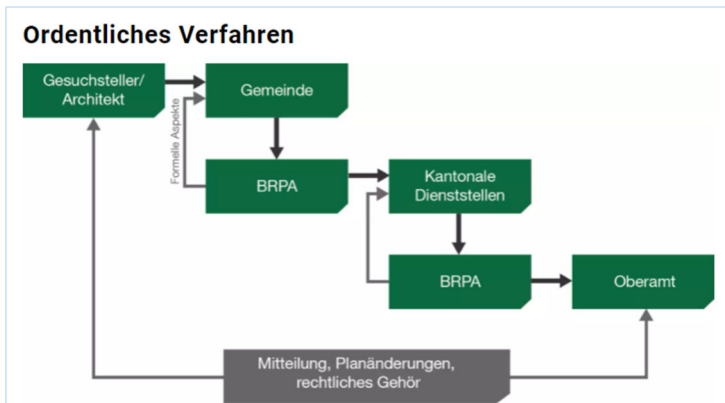
Elemente der Baubewilligung

- Nebenbestimmungen: **Befristung** (= *Begrenzung der zeitlichen Geltung*)
- **Einsprachebehandlung**: Einsprachen und deren Behandlung – Gutheissung oder Abweisung – sind zu begründen.
- **Kosten**
- **Rechtsmittelbelehrung**

2. Baubewilligung

Das Baubewilligungsverfahren

innerhalb der Bauzone FR/VS



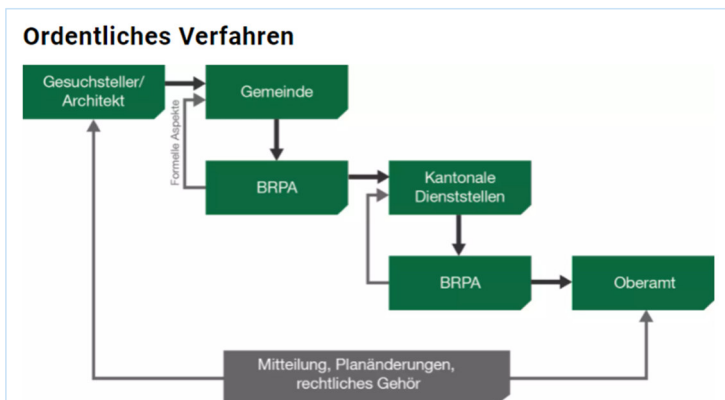
EspaceSuisse

21

2. Baubewilligung

Das Baubewilligungsverfahren

ausserhalb der Bauzone FR/VS



Bauten ausserhalb der Bauzone

Das Errichten von Bauten ausserhalb der Bauzone ist durch die einschlägigen Bundesbestimmungen geregelt (Art. 16a und 22 ff. RPG) (Verfahrensschema). Sowohl im Rahmen des ordentlichen als auch des vereinfachten Verfahrens ist eine Sonderbewilligung der RUBD nötig. Nicht immer verlangt das Gemeindebaureglement ein Vorprüfungsgesuch. Empfehlenswert ist es jedoch auf jeden Fall.



22

2. Baubewilligung

Die Ausnahmebewilligung

- **Ausnahmen innerhalb der Bauzone** regelt das kantonale Recht (Artikel 23 RPG).
- **Ausnahmen ausserhalb der Bauzonen** regelt abschliessend das Bundesrecht (Artikel 24 ff. RPG).

Um eine Ausnahme zu erteilen, braucht es eine (kantonal)gesetzliche Grundlage.

2. Baubewilligung

Kontrolle der Bauarbeiten

Nach Abschluss der Arbeiten ist eine Baukontrolle durchzuführen (= **Bauabnahme**).

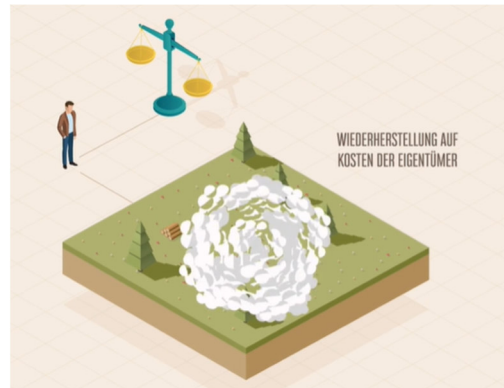
Die Baupolizeibehörden sind zudem verpflichtet, **regelmässig Kontrollen** vorzunehmen, **um unbewilligte bauliche Veränderungen feststellen zu können** und allenfalls ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren einzuleiten.

Sanktionen: **Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes**, allenfalls verbunden mit strafrechtlichen Massnahmen.

2. Baubewilligung

Bauen ohne Baubewilligung

Vom nachträglichen Baubewilligungsverfahren zur schlimmstenfalls Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes:



Inhaltsübersicht

1. Einleitung
2. Baubewilligung
- 3. Bauen ausserhalb der Bauzonen**

3. Bauen ausserhalb der Bauzonen

Einleitung – «Bauboom»

Grosse regionale Unterschiede

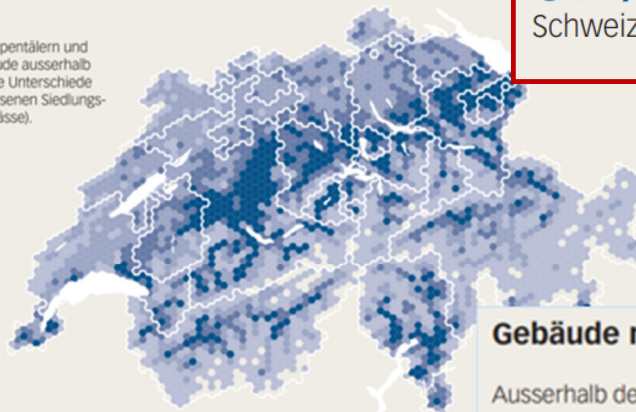
Im höheren Mittelland, den Voralpen, den Alpentälern und im Tessin finden sich besonders viele Gebäude ausserhalb der Bauzonen. Es bestehen grosse regionale Unterschiede in der Bauweise und den historisch gewachsenen Siedlungsstrukturen (Weiler, Streusiedlungen, Maiensässe).

595 000 Gebäude in der Schweiz stehen ausserhalb der Bauzone, das sind

19 % aller Gebäude.

Gebäude ausserhalb der Bauzonen pro Sechseck (13,9 km²)

- über 400
- 250 bis 400
- 100 bis 250
- 1 bis 100
- keine Gebäude



Quelle: Faktenblatt zum Bauen ausserhalb der Bauzonen, ARE, 1/2020

119 000 ha oder
37 % aller Siedlungsflächen in der Schweiz liegen ausserhalb der Bauzonen.

Gebäude mit und ohne Wohnnutzung

Ausserhalb der Bauzonen befinden sich rund

402 000 Gebäude ohne Wohnnutzung und

193 000 Gebäude mit Wohnnutzung.

3. Bauen ausserhalb der Bauzonen

Einleitung – «Bauboom»

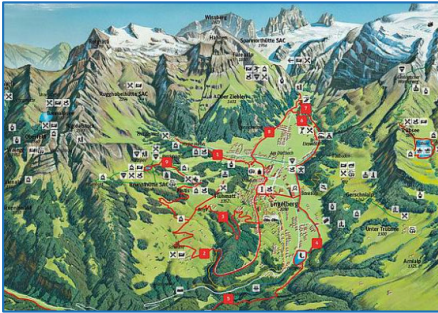
Mögliche Ursachen: 1. Strukturwandel in der Landwirtschaft



3. Bauen ausserhalb der Bauzonen

Einleitung – «Bauboom»

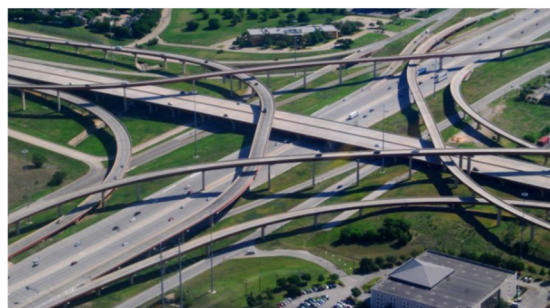
Mögliche Ursachen: 2. Freizeitgesellschaft



3. Bauen ausserhalb der Bauzonen

Einleitung – «Bauboom»

Mögliche Ursachen: 3. Infrastrukturbauten



3. Bauen ausserhalb der Bauzonen

Übersicht



Kapitel 1

Was bedeutet bauen ausserhalb der Bauzonen ?

Kapitel 2

Zonenkonforme Bauten ausserhalb der Bauzonen

Kapitel 3

Ausnahmen für Bauten ausserhalb der Bauzonen

Kapitel 4

Widerrechtliche Bauten ausserhalb der Bauzonen

3. Bauen ausserhalb der Bauzonen

Übersicht



3. Bauen ausserhalb der Bauzonen

Zonenkonformität

Generelle Voraussetzungen, welche erfüllt sein müssen:

1. längerfristige Existenzfähigkeit des Landwirtschaftsbetriebs
2. keine entgegenstehende Interessen (Landschaftsschutz / FFF / ...)
3. gewinnorientierte Erwerbstätigkeit (keine Freizeitlandwirtschaft)
4. alle Baubewilligungen ausserhalb der Bauzone müssen von einer kantonalen Behörde erteilt oder wenigstens von ihr genehmigt werden.

3. Bauen ausserhalb der Bauzonen

Zonenkonformität

Als zonenkonform gelten Bauten und Anlagen für die **landwirtschaftliche Bewirtschaftung**, das sind **Ökonomiebaute wie** Remise, Stall, Schopf, Unterstände etc. und unter bestimmten Voraussetzungen ein **Wohnhaus**.



3. Bauen ausserhalb der Bauzonen

Zonenkonformität

Voraussetzungen:

- boden**ab**hängige Bewirtschaftung
- **betriebliche Notwendigkeit** / betriebswirtschaftlich objektiv nötig (Art. 34 Abs. 4 RPV)
- haushälterischen Bodennutzung (Konzentrationsprinzip / Ersatzbau vor Neubau) und Landschaftsschutz (Einsehbarkeit, aber auch Materialwahl / Gestaltung der Baute)
- bei Tierhaltung: Geruchsabstände zur Bauzone berücksichtigen
- **bei Wohnbauten: Gewerbegrenze nach BGBB massgebend**

3. Bauen ausserhalb der Bauzonen

Zonenkonformität

Auswahl bundesgerichtlicher Rechtsprechung zum Thema Wohnraum:

- Grundsatzurteil (Urteil BGer 1C_67/2007 vom 20.9.2007)
- Wohnraum bei Pferdehaltung (Urteil BGer 1C_319/2018 vom 7.2.2019)
- Weinbetrieb (Urteil BGer 1C_647/2012 vom 3.9.2014)
- Dammhirschzucht (Urteil BGer 1C_408/2012 vom 19.8.2013)
- Selbstverschulden (Urteil BGer 1C_227/2014 vom 11.5.2014)

3. Bauen ausserhalb der Bauzonen

Zonenkonformität

Als **zonenkonform** gelten Bauten und Anlagen für die Lagerung, die Aufbereitung und der Verkauf («**Hoflädeli**»)

→ **Aber:** Wo ist die Grenze zum «industriell-gewerblich» nach Artikel 34 Absatz 2 RPV?



EspaceSuisse

37

3. Bauen ausserhalb der Bauzonen

Zonenkonformität

Als **zonenkonform** gelten Bauten und Anlagen für die **innere Aufstockung** (d.h. dem Betrieb untergeordneter bodenunabhängiger Betriebsteil)

L4	Bauten und Anlagen der inneren Aufstockung Art. 16a Abs. 2 Raumplanungsgesetz (RPG) und Art. 36 + 37 Raumplanungsverordnung (RPV)	1
-----------	---	----------

Mit einer inneren Aufstockung können einem überwiegend bodenabhängig geführten Landwirtschaftsbetrieb Bauten und Anlagen für die bodenunabhängige Produktion landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Erzeugnisse angegliedert werden.

EspaceSuisse

Quelle: Themenblätter JGK Bern

38

3. Bauen ausserhalb der Bauzonen

Zonenkonformität


Als **zonenkonform** gelten Bauten und Anlagen für die **innere Aufstockung** (d.h. dem Betrieb untergeordneter bodenunabhängiger Betriebsteil)





- Bei der **Tierhaltung**: Futtermittel werden zugekauft (keine genügend betriebseigene Futtermittel)
- Bei der **Gemüseproduktion**: „Hors-sol-Anbau“
- Grenze der inneren Aufstockung nach Artikel 34, 36 und 37 RPV

3. Bauen ausserhalb der Bauzonen

Zonenkonformität

Als **zonenkonform** gelten Bauten und Anlagen für die **Gewinnung von Energie** (Biogasanlage)

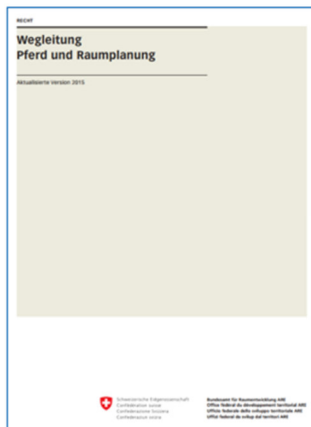


11.3728 MOTION Bewilligungsverfahren für neue erneuerbare Energien Eingereicht von:  BRUNDER HANS Fraktion BD Bürgerlich-Demokratische Partei Schweiz Eingereicht am: 17.06.2011 Eingereicht im: Nationalrat Stand der Beratungen: Erledigt	08.2082 MOTION Transport von Wärmeenergie aus Landwirtschaftsbetrieben in die Bauzone zulassen Eingereicht von:  LUGINBÖHL WERNER Fraktion BD Bürgerlich-Demokratische Partei Schweiz Eingereicht am: 13.03.2008 Eingereicht im: Ständerat Stand der Beratungen: Abgeschlossen
19.3254 INTERPELLATION Hofdünger-Biogasanlagen. Wie weiter? Eingereicht von:  GROSSEN JÜRIG Grünliberale Fraktion Grünliberale Partei Eingereicht am: 21.03.2019 Eingereicht im: Nationalrat Stand der Beratungen: Im Rat noch nicht behandelt	11.3382 INTERPELLATION Anlagen für die Produktion erneuerbarer Energie versus Landschafts-, Natur- und Heimatschutz. Koordinierende Kriterien Eingereicht von:  FLURI KURT FDP-Liberale Fraktion FDP.Die Liberalen Eingereicht am: 14.04.2011 Eingereicht im: Nationalrat Stand der Beratungen: Erledigt

3. Bauen ausserhalb der Bauzonen

Zonenkonformität

Als zonenkonform gelten Bauten und Anlagen für die **Haltung und Nutzung von Pferden** (Pferdepenion)



3. Bauen ausserhalb der Bauzonen

Zonenkonformität – Zusammenfassung



3. Bauen ausserhalb der Bauzonen

Exkurs – Freizeitlandwirtschaft



Als **nicht zonenkonform** gelten Bauten und Anlagen für die **Freizeitlandwirtschaft**

3. Bauen ausserhalb der Bauzonen

Ausnahmebewilligung – Übersicht



3. Bauen ausserhalb der Bauzonen

Ausnahmebewilligung – Übersicht

- **Grundsätzlich:** Baute entspricht nicht dem Zweck der Landwirtschaftszone (sie ist nicht zonenkonform), erfordert aber einen Standort ausserhalb der Bauzone
- **Das Bundesrecht regelt abschliessend**, in welchen Fällen eine Ausnahmebewilligung erteilt werden kann – aber: die Fülle an Ausnahmetatbeständen ist unübersichtlich und komplex
- Die **Ausnahmebewilligungen müssen** – wie alle Baubewilligungen ausserhalb der Bauzone – **von einer kantonalen Behörde erteilt** oder wenigstens von ihr genehmigt werden.

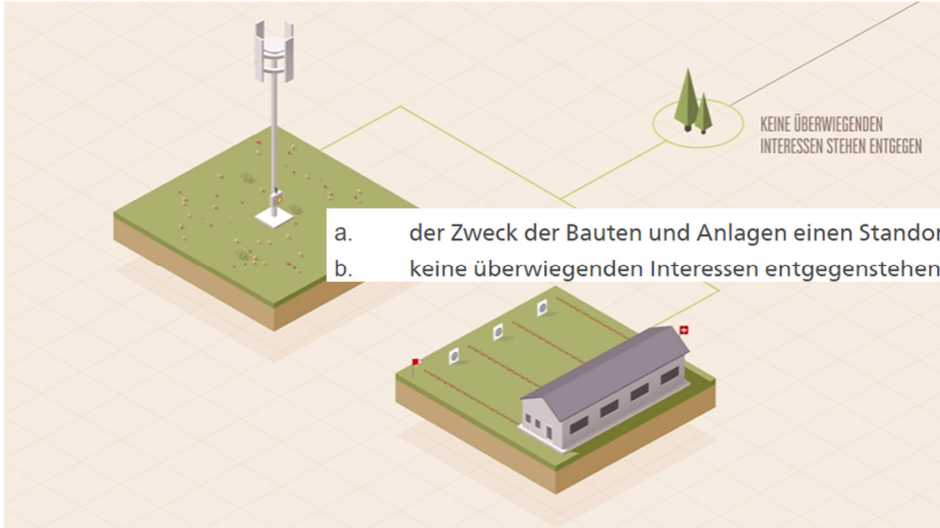
3. Bauen ausserhalb der Bauzonen

Ausnahmebewilligung – Übersicht

Bewilligungstatbestände ausserhalb der Bauzone						
RPG 1979	RPV 1989	RPG 1998	RPG 2007	RPG 2011	RPG 2013	ab 2018 zusätzlich
»RPG 24.1: standortgebundene Bauten	»RPG 24.1/RPV: Strassenfluchtgebiete und landschaftsprägende Bauten	»RPG 24.1/RPV: Strassenfluchtgebiete und landschaftsprägende Bauten	»RPG 24.1/RPV: Strassenfluchtgebiete und landschaftsprägende Bauten	»RPG 24.1/RPV: Strassenfluchtgebiete und landschaftsprägende Bauten	»RPG 24.1/RPV: Strassenfluchtgebiete und landschaftsprägende Bauten	+24c: Zweckänderung und Erweiterung bestehender Hotel- und Tourismusbauten (Motion 15.4087, UREK-SR, ursprünglich Motion SR Schmid, von beiden Räten angenommen)
»RPG 24.8: teilweise Änderung	»RPG 24.8: teilweise Änderung	RPG 24: standortgebundene Bauten	RPG 24: standortgebundene Bauten	RPG 24: standortgebundene Bauten	RPG 24: standortgebundene Bauten	+24c: Umnutzung nicht mehr benötigter landwirtschaftlicher Bauten zur Wohnnutzung, aufgrund richtplanerischer Grundlage und bei guter Gesamtbilanz (Motion 17.3358, UREK-S, ursprünglich Standesinitiativen GR und VS, von beiden Räten angenommen)
	RPG 24c: ohne Bauliche Massnahmen	RPG 24c: ohne Bauliche Massnahmen	RPG 24c: ohne Bauliche Massnahmen	RPG 24c: ohne Bauliche Massnahmen	RPG 24c: ohne Bauliche Massnahmen	+24c: Umnutzung nicht mehr benötigter landwirtschaftlicher Bauten (Motion 17.3358, UREK-S, ursprünglich Standesinitiativen GR und VS, von beiden Räten angenommen)
	RPG 24b: nicht-landwirtschaftliche Nebenbetriebe mit engem Bezug (Agrarbetriebe)	RPG 24b: nicht-landwirtschaftliche Nebenbetriebe mit engem Bezug (Agrarbetriebe)	RPG 24b: nicht-landwirtschaftliche Nebenbetriebe mit engem Bezug (Agrarbetriebe)	RPG 24b: nicht-landwirtschaftliche Nebenbetriebe mit engem Bezug (Agrarbetriebe)	RPG 24b: nicht-landwirtschaftliche Nebenbetriebe mit engem Bezug (Agrarbetriebe)	+24c: Umnutzung nicht mehr benötigter landwirtschaftlicher Bauten (Postulat 10.3483, NR Hassler, überwiesen)
	RPG 24a: teilweise Änderung altrechtlicher Gewerbebauten	RPG 24a: teilweise Änderung altrechtlicher Gewerbebauten	RPG 24a: teilweise Änderung altrechtlicher Gewerbebauten	RPG 24a: teilweise Änderung altrechtlicher Gewerbebauten	RPG 24a: teilweise Änderung altrechtlicher Gewerbebauten	+24c: Verbesserung der Rahmenbedingungen für den Agrotourismus (Postulat 10.3483, NR Imoberdorf, überwiesen)
	RPG 24a.1: vollständige Zweckänderung von Wohnbauten	RPG 24a.1: vollständige Zweckänderung von Wohnbauten	RPG 24a.1: vollständige Zweckänderung von Wohnbauten	RPG 24a.1: vollständige Zweckänderung von Wohnbauten	RPG 24a.1: vollständige Zweckänderung von Wohnbauten	+24c: Erleichterung der Umnutzung ungenutzter Bauten zu Wohnzwecken und für den Agrotourismus (Motion 11.3285, NR Zemp, vom NR angenommen, SR noch ausstehend)
	innere Aufstockung	RPG 24a.1: vollständige Zweckänderung von Schutzobjekten	RPG 24a.1: vollständige Zweckänderung von Schutzobjekten	RPG 24a.1: vollständige Zweckänderung von Schutzobjekten	RPG 24a.1: vollständige Zweckänderung von Schutzobjekten	+24c: Erleichterung der Umnutzung ungenutzter Bauten zu Wohnzwecken und für den Agrotourismus (Motion 11.3285, NR Zemp, vom NR angenommen, SR noch ausstehend)
	RPG 24a: Bsp. vollständige Zweckänderung für Hobbymässige Tierhaltung	RPG 24a: Bsp. vollständige Zweckänderung für Hobbymässige Tierhaltung	RPG 24a: Bsp. vollständige Zweckänderung für Hobbymässige Tierhaltung	RPG 24a: Bsp. vollständige Zweckänderung für Hobbymässige Tierhaltung	RPG 24a: Bsp. vollständige Zweckänderung für Hobbymässige Tierhaltung	+24c: Maximale Nutzung des Gebäudevolumens ausserhalb der Bauzone (Motion 16.3697, NR Page, vom NR angenommen, SR noch ausstehend)
	innere Aufstockung Bogenanlagen	innere Aufstockung Bogenanlagen	innere Aufstockung Bogenanlagen	innere Aufstockung Bogenanlagen	innere Aufstockung Bogenanlagen	+24c: Erleichterung der hobbymässigen Kleintierhaltung (Motion 16.3622, UREK-S, von RS angenommen, vom NR präzisiert, ursprünglich SR Bischof)
						(+) Ermöglichung von Wohnraum für Tierhalter beim Stall (Motion 15.3997, NR Müller Leo, vom NR angenommen, SR noch ausstehend)

3. Bauen ausserhalb der Bauzonen

Errichtung neuer Bauten und Anlagen (Art. 24 RPG)

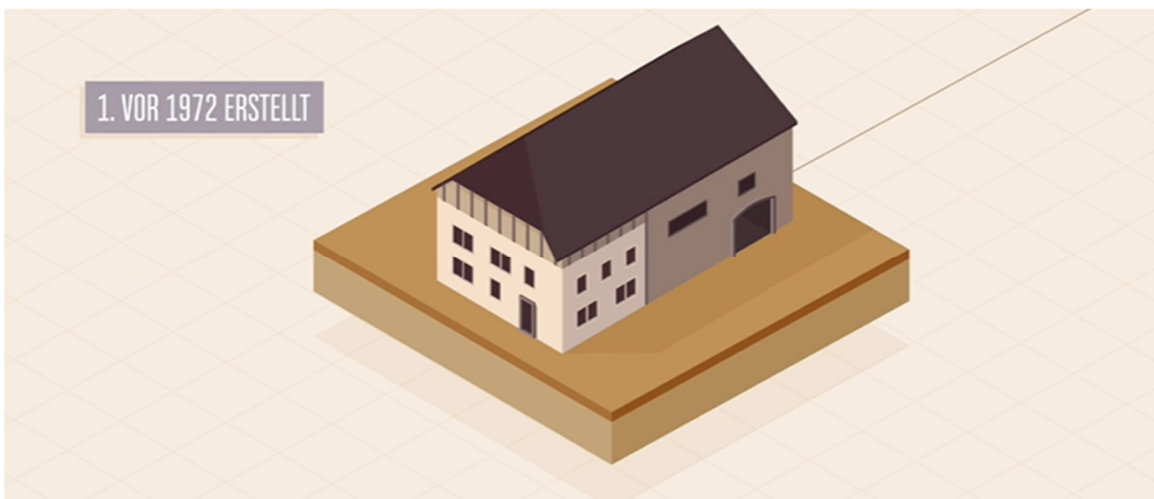


EspaceSuisse

47

3. Bauen ausserhalb der Bauzonen

(altrechtlich) bestehende Bauten und Anlagen (Art. 24c RPG)



EspaceSuisse

48

3. Bauen ausserhalb der Bauzonen

(altrechtlich) bestehende Bauten und Anlagen (Art. 24c RPG)

- Dürfen: um- und ausgebaut, abgebrochen und wieder aufgebaut werden
- sofern **rechtmässig** – vor 1. Juli 1972, d.h. vor Trennung Bau-/ Nichtbaugebiet – erstellt
- Voraussetzungen:
 - bestimmungsgemäss nutzbar (keine Ruine)
 - keine entgegenstehenden Interessen
 - Wahrung der ursprünglichen Identität
- Artikel 41 und 42 Raumplanungsverordnung (RPV)

EspaceSuisse

49

3. Bauen ausserhalb der Bauzonen

(altrechtlich) bestehende Bauten und Anlagen (Art. 24c RPG)

Identität gewahrt? Massvolle Erweiterung? Erneuerung / teilweise Änderung?



Quelle: Kanton SZ Planungshilfe: Bauen in der Landschaft

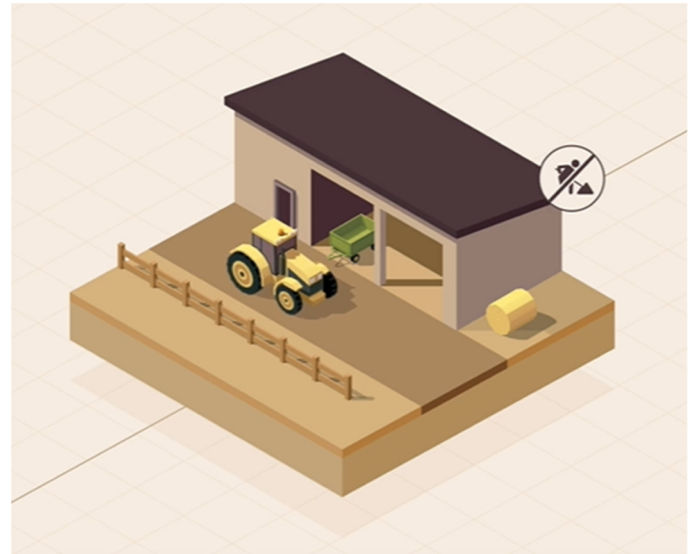
EspaceSuisse

50

3. Bauen ausserhalb der Bauzonen

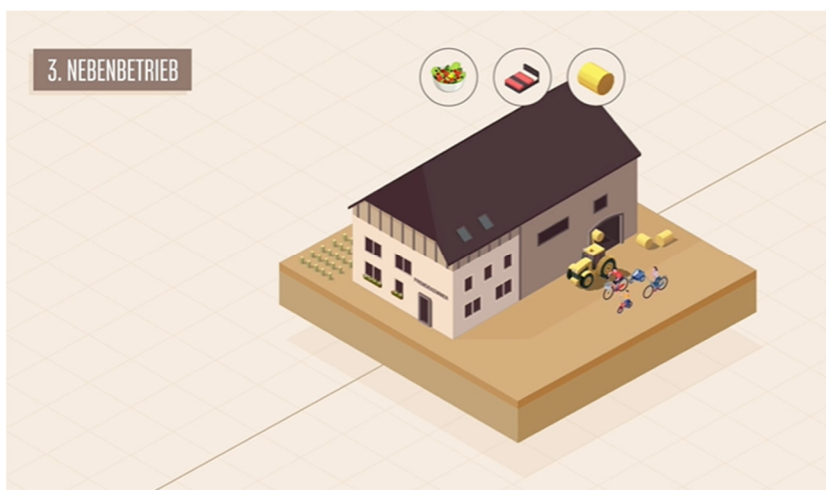
Umnutzung ohne bauliche Massnahmen (Art. 24a RPG)

Beispiel: Umnutzung einer Remise in ein stilles Lager
siehe auch Urteil Bger
1C_131/2018 vom 27.08.2018:
„Umnutzung einer Scheune zu
Lagerraum für Skiliftbetrieb“
(US EspaceSuisse Nr. 5548)



3. Bauen ausserhalb der Bauzonen

Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe (Art. 24b RPG)



3. Bauen ausserhalb der Bauzonen

Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe (Art. 24b RPG)

- bestehendes landwirtschaftliche Gewerbe
- zwecks Erwirtschaftung eines **Zusatzeinkommens**
- mit engem sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe (**Agrotourismus**)
- ohne engen sachliche Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe (Schreinerei)
- Artikel 40 RPV

3. Bauen ausserhalb der Bauzonen

Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe

Der Juckerhof ist der Erlebnisbauernhof am Pfäffikersee von der Familie Jucker. Angefangen hat alles mit dem Kürbis, heute ist der Hof viel mehr als das. Es gibt viel Platz zum Entspannen, eine atemberaubende Aussicht, einen Hofladen, eine Hofbäckerei, ein Restaurant, einen Geisslipark, eine Strohburg zum Rumhüpfen, Heidelbeeren zum Selberpflücken, einen Naturspielplatz und ein riesiges Apfellabyrinth mit Barfusserlebnis.



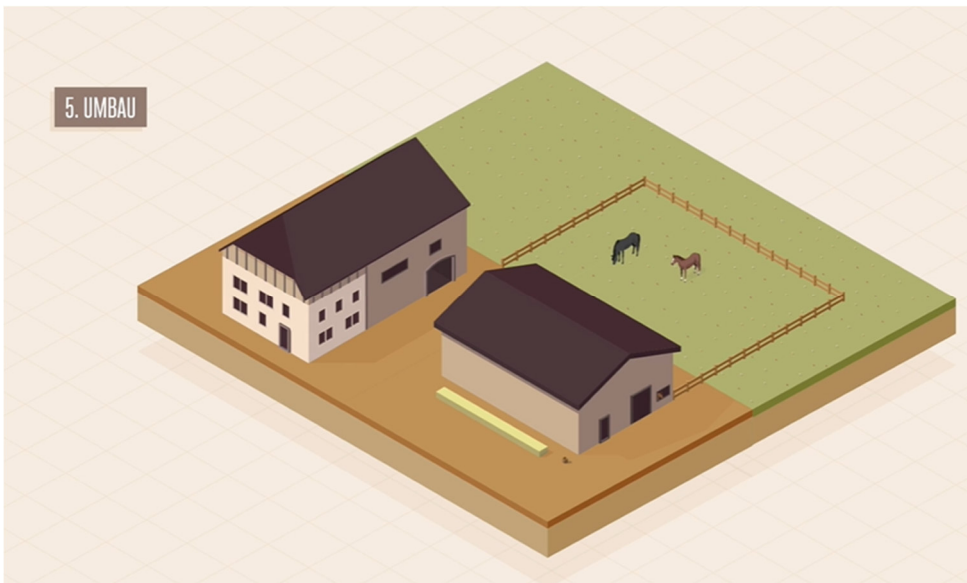
Entscheid 3986

Lead

Ein nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb, vorliegend ein Kulturlokal (Heubüni), kann nicht bewilligt werden, wenn aus dem landwirtschaftlichen Gewerbe insgesamt – aus landwirtschaftlicher und zulässiger nichtlandwirtschaftlicher Nebennutzung – Einkünfte erzielt werden können, welche die Bedürfnisse der Bewirtschafterfamilie zu decken vermögen.

3. Bauen ausserhalb der Bauzonen

Hobbymässige Tierhaltung (Art. 24e RPG)



EspaceSuisse

55

3. Bauen ausserhalb der Bauzonen

Hobbymässige Tierhaltung (Art. 24e RPG)

Hobbymässige Pferdehaltung in der Landwirtschaftszone

(Art. 24e RPG¹ i.V.m. Art. 42b RPV²)



In unbewohnten Gebäuden oder Gebäude-
teilen können hobbymässig Pferde gehalten
werden, wenn die Tierhalter in einer
nahe gelegenen Wohnbaute wohnen und
die Erweiterungsmöglichkeiten dieser
Wohnbaute nicht ausgeschöpft sind.

EspaceSuisse

56

3. Bauen ausserhalb der Bauzonen

Weiterführende Infos



www.espacesuisse.ch >
Raumplanung > Bauen
ausserhalb Bauzonen

karine.markstein@espacesuisse.ch

EspaceSuisse

57

Merci viu Mau



EspaceSuisse

58