



bellaria
raum
entwicklung

Mehr Pragmatismus und Handlungsspielräume dank der Speziallandwirtschaftszone?

Tagung EspaceSuisse Zentralschweiz, 28. Oktober 2022

Lukas Bühlmann, Dr. h.c., lic. iur., Bellaria Raumentwicklung

Speziallandwirtschaftszone

Der Grundgedanke

Art. 16a Abs. 3 RPG

Bauten und Anlagen, die über eine innere Aufstockung hinausgehen, können als zonenkonform bewilligt werden, wenn sie in einem Gebiet der Landwirtschaftszone erstellt werden sollen, das vom Kanton in einem Planungsverfahren dafür freigegeben wird.

- vorwiegend oder ausschliesslich bodenunabhängige Bewirtschaftung
- Planungspflicht
- Anpassung des Nutzungsplans, Ausscheidung einer Spezialzone

Grundgedanke der Speziallandwirtschaftszone

Art der Nutzung

«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.»

Bauen ausserhalb der Bauzone, Begriffe von A-Z, EspaceSuisse 2020, S. 56

→ Art. 36 RPV: Innere Aufstockung im Bereich der Tierhaltung

→ Art. 37 RPV: Innere Aufstockung im Bereich des Gemüsebaus und produzierenden Gartenbaus (Spezialkulturen wie Beeren, Pilze, Fische)

Speziallandwirtschaftszone

Die (bodenunabhängigen) Bäume wachsen nicht in den Himmel!

Beschränkter Handlungsspielraum aus zwei Gründen

1. Eigentums- und wettbewerbsrechtliche Gründe
2. Raumplanerische Gründe

Beschränkter Handlungsspielraum

Eigentums- und wettbewerbsrechtliche Gründe

«Speziallandwirtschaftszonen unterstehen kraft ausdrücklicher Entscheidung des Gesetzgebers dem landwirtschaftlichen Bodenrecht mit allen daraus entstehenden Konsequenzen.»

Praxiskommentar RPG, Bauen ausserhalb der Bauzone, Rudolf Muggli, Art. 16a RPG N. 44

Geteilter Bodenmarkt zum Schutz ertragsschwacher Nutzungen (Sicherung günstiger Produktionsbedingungen, Schutz landwirtschaftlicher Familienbetriebe)

→ **Selbstbewirtschafterprinzip**

→ **Preiskontrolle (Ausrichtung auf den Ertragswert)**

Beschränkter Handlungsspielraum

Vermeidung von Wettbewerbsverzerrungen

Wirtschaftsfreiheit (Art. 94 Abs. 1 BV) und Gebot der Gleichbehandlung (Art. 8 Abs. 1 BV)

Das bäuerliche Bodenrecht stellt einen nicht unerheblichen staatlichen Eingriff in den Bodenmarkt dar und führt zu einer Privilegierung landwirtschaftlicher Familienbetriebe.

Der Boden wird dabei als Produktionsfaktor vorausgesetzt. Dies rechtfertigt die Privilegierung.

→ Je weiter sich die Nutzungen in den Speziallandwirtschaftszonen von der bodenabhängigen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung entfernen, umso weniger haltbar ist der Schutz landwirtschaftlicher Familienbetriebe und die Ausgrenzung anderer Wettbewerbsteilnehmer.

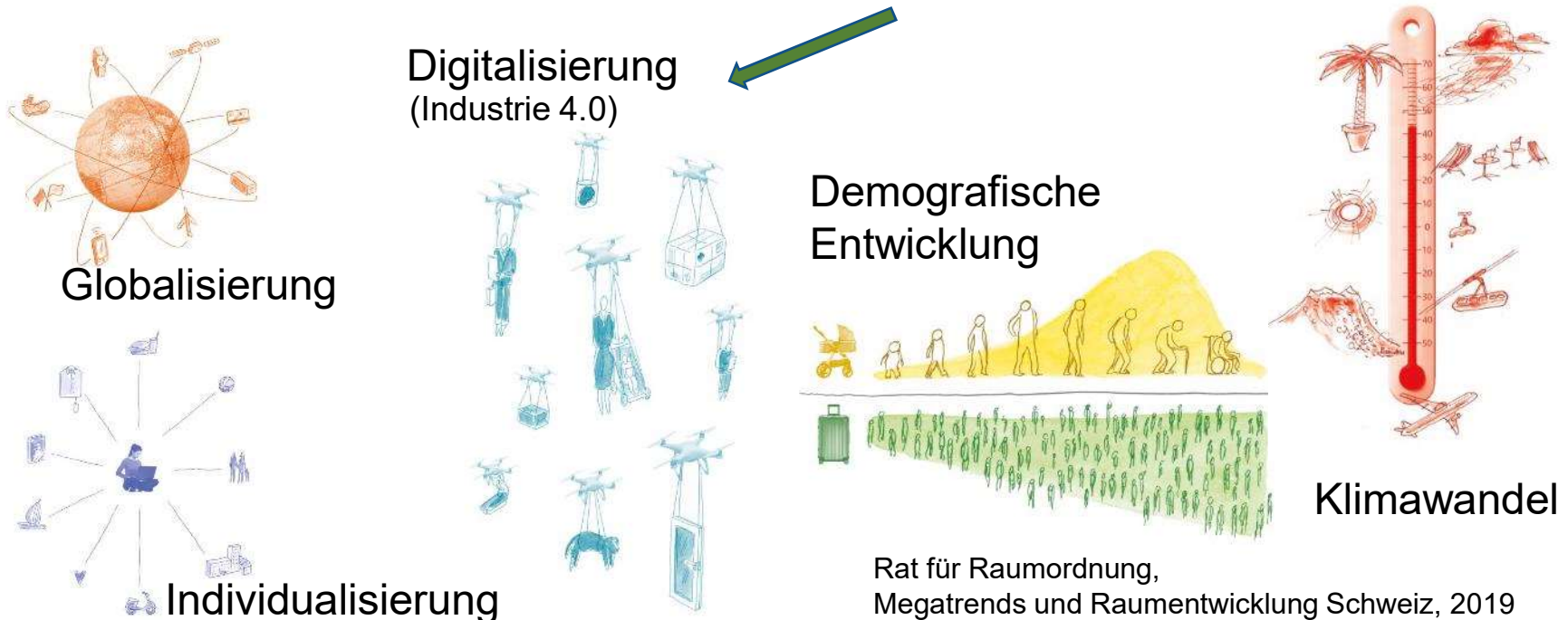
Beschränkter Handlungsspielraum

Vermeidung von Wettbewerbsverzerrungen

- Ohne direkten Bodenbezug führt die eigentumsrechtliche Privilegierung (BGBB) – ergänzt mit Direktzahlungen – zu einer Wettbewerbsverzerrung.
- Das Produktmodell (Erzeugung landwirtschaftlicher Güter) lässt sich in seiner Reinform in der Speziallandwirtschaftszone nicht umsetzen.
- Je stärker der industriell-gewerbliche Charakter der Produkteherstellung ist, umso mehr bietet sich ein Standort im Siedlungsgebiet an (Bauzone); dies gilt insb. auch für die Verarbeitung der Produkte.

Megatrends und Raumentwicklung

Neue bodenunabhängige Produktionsformen



→ Die bodenunabhängige Produktion landwirtschaftlicher Güter gehört grundsätzlich in die Industrie- und Gewerbezone bzw. Arbeitszone.

Rat für Raumordnung,
Megatrends und Raumentwicklung Schweiz, 2019

Beschränkter Handlungsspielraum

Raumplanerische Gründe

Für die Ausscheidung von Speziallandwirtschaftszonen « (...) gelten die gleichen Ziele und Grundsätze wie für jede räumliche Planung. Insbesondere sind das Gebot der haushälterischen Bodennutzung und daraus abgeleitet der Konzentrationsgrundsatz zu respektieren.»

Praxiskommentar RPG, Bauen ausserhalb der Bauzone, Rudolf Muggli, Art. 16a RPG N. 44 mit Hinweis auf BGE 141 II 50 Erw. 2.5

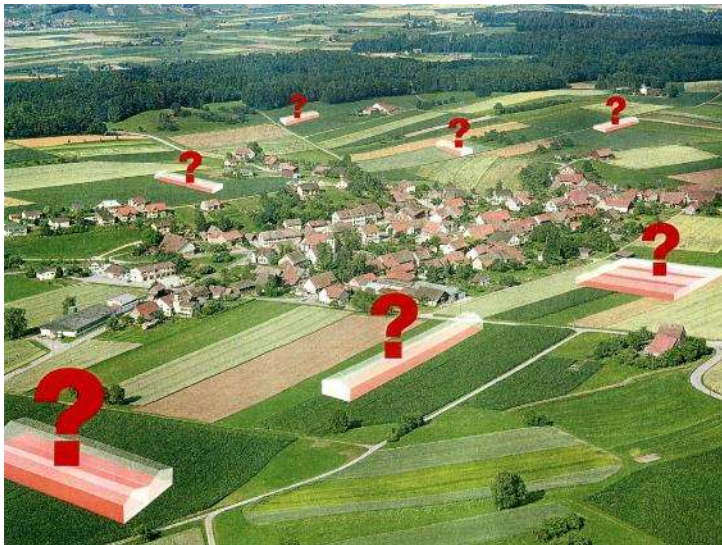
- Nähe zum Siedlungsgebiet
- Keine Zerschneidung von Kulturland, Schutz der Fruchtfolgeflächen
- Berücksichtigung von Landschafts- und Naturwerten
- Vermeidung von Erschliessungskosten.

Beschränkter Handlungsspielraum

Konzentrationsprinzip gilt auch für Speziallandwirtschaftszonen

- Urteil BGer 1C_193/2013 vom 4. Dezember 2014 (Golaten BE),
- Urteil BGer 1C_892/2013 vom 1. April 2015 (Puplinge GE)

Die Realität ist oft anders...



Konzentrationsprinzip

Standortoptimierungen im Rahmen von Meliorationen

Nutzung von Meliorationen für die raumplanerisch sinnvolle Ansiedlung bodenunabhängiger Betriebe (Momentaufnahmen!)



Die Folge fehlender Nutzungskonzentration
**Durchlöcherung des Trennungsgrundsatzes
von Bau- und Nichtbauggebiet**



Bodenunabhängige Landwirtschaft

Mehr Pragmatismus und Handlungsspielräume?

Diskussionsvorschlag: Schaffung spezieller Gewerbe- bzw. Arbeitszonen für landwirtschaftliche Nutzungen, die den Rahmen von Speziallandwirtschaftszonen sprengen?

Gebot der Rückzonung überdimensionierter Bauzonen (Art. 15 Abs. 2 RPG) betrifft auch Gewerbe- und Arbeitszonen.

Umnutzung einzelner solcher Zonen in Zonen für ertragsschwache, bodenunabhängige landwirtschaftliche Nutzungen?



Mehr Pragmatismus und Handlungsspielräume

Landwirtschaftliche Bauzonen

Im Rahmen solcher Zonen wären auch mehrgeschossige Nutzungen bzw. Kombinationen von Nutzungen möglich.

Beispiel aus Bad Ragaz SG:
Fischzucht im Erdgeschoss
Gemüsebau auf dem Dach
angesiedelt in ordentlicher Gewerbezone



Blick in die Zukunft

Lockerungen im Rahmen der laufenden Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG 2)?

Gemäss dem vorliegenden Entwurf des Ständerats sind keine Lockerungen für bodenunabhängige landwirtschaftliche Nutzungen ausserhalb der Bauzone zu erwarten.

Es sei denn, für bodenunabhängige Nutzungen lassen sich im Einzelfall – bei Vorliegen besonderer Umstände (Verbesserung der Gesamtsituation im betreffenden Gebiet) und verbunden mit Kompensations- und Aufwertungsmassnahmen – **spezielle Zonen** ausscheiden, **in denen nicht standortgebundene Nutzungen zulässig sind** (Art. 18 a in Verbindung mit Art. 8c RPG-Entwurf).

Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG 2) **Stabilisierungsziel und Landwirtschaft**

Es gibt aber auch keine nennenswerten Verschärfungen, trotz des mit dem Gesetzesvorschlag enthaltenen Stabilisierungsziels, wonach die Zahl der Gebäude und die Bodenversiegelung ausserhalb der Bauzonen nicht weiter zunehmen soll.

Landwirtschaftliche Bodenversiegelungen werden – neben touristisch bedingten Versiegelungen – vom Stabilisierungsziel ausgenommen (Art. 1 Abs. 2 Bst. b^{ter} und b^{quater} RPG).



Vielen Dank für ihre Aufmerksamkeit