

Wo kann ich mich weiter informieren lassen ?

Texte des Bundesgesetzes über die Raumplanung und der Raumplanungsverordnung: publiziert in der Amtlichen Sammlung des Bundesrechts AS, verfügbar im Internet auf der Homepage der Bundeskanzlei

www.admin.ch/ch/d/as/2000/index0_33.html

Botschaft zur Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Art. 16/24 RPG), BBl 1996 III 513 ff.

Ratsprotokolle zur Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung, verfügbar im Internet auf der VLP-Homepage

<http://www.vlp-aspan.ch/d/documents.php>

Bundesamt für Raumentwicklung: Totalrevision der Verordnung über die Raumplanung, Erläuternder Bericht, Juni 2000, verfügbar im Internet auf der Homepage des Bundesamtes für Raumentwicklung

www.raumentwicklung.admin.ch

Aemisegger, Kuttler, Moor, Ruch: Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Zürich 1999

Schweizerischer Bauernverband: Das bäuerliche Bodenrecht, Brugg 1995

Wegleitung / Vollzugshilfe des Bundesamtes für Raumentwicklung zur Ausscheidung von Gebieten nach Artikel 16a Absatz 3 RPG; „Leitgerüst Interessenabwägung“ zur Zonenausscheidung und Standortplanung (Entwurf)

Bundesamt für Raumentwicklung: 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 (Entwurf)

Auskünfte, Hilfestellung und Beratung bei allen Fragen zum RPG sowie zu den Verfahrensfragen erhalten Sie beim Bauamt Ihrer Gemeinde oder beim Raumplanungsamt des Kantons Luzern, Murbacherstrasse 21, 6002 Luzern (Tel. 041 / 228 51 83, E-Mail rpa@lu.ch).

- Bei schriftlichen Vorabklärungen ist der Antrag und die Unterlagen bei der Gemeinde einzureichen
- Besprechungen sind auf Voranmeldung während den Bürozeiten möglich

Merkblatt

Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen



Aufgrund des geänderten Raumplanungsgesetzes (RPG) welches am 1. September 2000 in Kraft gesetzt wurde und der am 1. Januar 2002 in Kraft getretenen Änderung des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

Begriffe / Abkürzungen

Gesetze / Verordnungen:

RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (SR 700)
RPV	Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (SR 700.1)
PBG	Planungs- und Baugesetz vom 7. März 1989 (SRL 735)
PBV	Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz vom 3. Januar 1990

Begriffe:

Zonenkonform	Die Baute oder Anlage bzw. deren Zweck entspricht der jeweiligen Nutzungszone (siehe Seite 4)
Zonenfremd	Die Baute oder Anlage bzw. deren Zweck widerspricht der jeweiligen Nutzungszone (siehe Seite 4)
BGF	Bruttogeschossfläche
SAT	Standardarbeitstage
Landwirtschaftliches Gewerbe	Betriebe die gemäss bürgerlichem Bodenrecht mehr als 210 SAT (Berggebiet 168 SAT) nachweisen können
Nebenerwerbsbetrieb	Betriebe welche mindestens 90 SAT aufweisen
Hobbybetrieb / Freizeitlandwirtschaft	Betriebe die weniger als 90 SAT aufweisen
Betriebskonzept	Angaben zur bisherigen und künftigen Betriebsführung
Deckungsbeitrag	Differenz zwischen Leistung (Ertrag) und variablen Kosten eines Produktionszweiges
Trockensubstanz	Teil des pflanzlichen Ausgangsprodukts, der bei vollständigem Entzug des Wassers zurückbleibt

Herausgeber

Raumplanungsamt
des Kantons Luzern
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern
Telefon 041 - 228 51 83
Telefax 041 - 228 64 93
rpa@lu.ch / www.lu.ch/rpa
Download:
<http://www.lu.ch/rpa/index/arbeitshilfen.htm>

Hinweise und Tipps

Was habe ich meinem Baugesuch alles beizulegen ?

Bei allen Bauvorhaben:

§ 188 kantonales Planungs- und Baugesetz, § 62 kantonale Planungs- und Bauverordnung

Dem Baugesuch sind mindestens in dreifacher Ausfertigung beizulegen:

- ein vollständig ausgefülltes **Baugesuchsformular**. (Erhältlich auf der Gemeindekanzlei oder im Internet unter <http://www.lu.ch/rpa/index/arbeitshilfen.htm>)
- ein aktueller Situationsplan (Auszug aus dem **nachgeführten Grundbuchplan**), in der Regel im Massstab 1:500
- die Grundrisse aller Geschosse mit Keller- und Dachgeschoss und die Schnitt- und Fassadenpläne im Mindestmassstab 1:100
- ein Plan über die **Umgebungsgestaltung** im Massstab 1:100
- die Pläne mit den erforderlichen Angaben über künstliche Belüftungen
- die detaillierte Berechnung der vorgeschriebenen Bauziffern mit den entsprechenden Grundrisschemata
- die Pläne für die Abwasseranlagen im Massstab 1:100

Bei Um- und Erweiterungsbauten sind bestehende Bauteile schwarz oder grau, neue rot und abzubrechende gelb zu kennzeichnen.

Die Beilagen sind zu datieren und die Pläne mit einer Nummer zu versehen. **Beilagen und Pläne sind vom Bauherrn, vom Verfasser und vom Grundeigentümer zu unterzeichnen.**

Der Gemeinderat und die von ihm bezeichnete Stelle können weitere Unterlagen, wie Pläne, Fotografien, Modelle, Grundbuchauszug usw. verlangen, soweit es zur Überprüfung des Projektes auf seine Übereinstimmung mit den Bau- und Nutzungsvorschriften notwendig ist.

Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone:

Neben den oben erwähnten Beilagen sind bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone folgende Punkte zu beachten:

- Im Baugesuchsformular Seite 2 unter 8. Nutzung vor allem die Angaben betreffend **Anzahl Wohnungen mit Bruttogeschossflächen sowie die landwirtschaftlichen Nutzflächen.**
- In der Landwirtschaftszone sind **sämtliche Terrainveränderungen** (auch unter 1.5 m Höhe) baubewilligungspflichtig. Sie sind deshalb auf den Plänen deutlich einzuzeichnen.
- **Veränderungen** der bestehenden **Erschliessungsstrassen** wie Belagseinbauten und Verbreiterungen sind im Formular und auf dem Situationsplan anzugeben.
- Für **Wohnbauten** wird als **Vergleichsgrösse** immer die **Bruttogeschossfläche (BGF) Wohnen** berechnet. Zur Bruttogeschossfläche zählen alle Flächen, die als Wohnraum genutzt werden inklusive den Aussenwänden. Kellerräume sowie Dachräume, gemessen ab einer lichten Höhe von 1.5 m, mit einer Fensterfläche von einem Zehntel der Bodenfläche zählen zur BGF. Keller und Estrichräume, welche zum Beurteilungszeitpunkt nicht bewohnt sind und nicht dem Wohnen dienen werden als Nebenräume separat berechnet.
- Je nach Bauvorhaben ist ein Betriebskonzept, Angaben über die vorhandenen Gebäude auf der Liegenschaft und deren Nutzung, ein Grundbuchauszug oder Ähnliches notwendig.

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis / Grundlagen	3
Was ist neu am geänderten Raumplanungsgesetz ?	5
Zonenkonform / Zonenfremd	6
Neubauten in der Landwirtschaftszone	
☞ Wohnbauten	7
☞ Ökonomiegebäude	8
☞ Neubauten für die innere Aufstockung	10
☞ Neubauten für die bodenunabhängige Produktion die über innere Aufstockung hinausgehen	12
☞ Standortgebundene Bauten und Anlagen	13
Umnutzungen bestehender Bauten und Anlagen	
☞ Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe	14
☞ Umnutzungsmöglichkeiten in Streusiedlungsgebieten	16
☞ Umnutzung schützenswerter Gebäude	17
☞ Umnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Wohnbauten	18
☞ Zweckänderung von Ökonomiegebäuden ohne bauliche Massnahmen	19
☞ Altrechtliche zonenfremde Bauten	20
☞ Altrechtliche zonenfremde Gewerbebauten	21
Hinweise und Tipps für das Baubewilligungsverfahren	
☞ Was habe ich meinem Baugesuch alles beizulegen ?	22
☞ Begriffe / Abkürzungen	23
☞ Wo kann ich mich weiter informieren lassen ?	24

Grundlagen

- ☞ Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG, SR 700)
- ☞ Verordnung über die Raumplanung (RPV, SR 700.1)
- ☞ Planungs- und Baugesetz (PBG, SRL 735)
- ☞ Verordnung zum Planungs- und Baugesetz (PBV, SRL 736)

Umnutzungen bestehender Bauten und Anlagen

Altrechtliche zonenfremde Gewerbebauten

Art. 37a RPG / Art. 43 RPV / § 180 lit. e PBG / § 58 PBV



Um was geht es ?

Art. 43 RPV umschreibt die Zweckänderungs- und Erweiterungsmöglichkeiten von **Gewerbebauten**, die vor dem **1. Januar 1980** erstellt wurden oder seither aus der Bauzone aus-
zont worden sind.

Was ist möglich ?

Die bestehende Bruttogeschossfläche darf um 30% erweitert werden, wobei Erweiterungen im bestehenden Gebäudevolumen nur zur Hälfte angerechnet werden. Soll die Fläche ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens um mehr als 100 m² erweitert werden, darf dies nur dann bewilligt werden, wenn die Erweiterung für die Fortführung des Betriebes erforderlich ist.

Was ist zu beachten ?

Die Gewerbenutzung muss rechtmässig bewilligt sein. Es gilt der Grundsatz „ein Gewerbe bleibt nicht ein Gewerbe“, weil die Auswirkungen auf Raum und Umwelt massgebend sind. Die im Zeitpunkt der Gesuchseinreichung vorhandene Erschliessung muss für die neue Nutzung grundsätzlich ausreichen. Möglich ist zum Beispiel die Umnutzung einer ehemaligen Käserei in ein Atelier oder Büro.

Umnutzungen bestehender Bauten und Anlagen

Altrechtliche zonenfremde Bauten

Art. 24c RPG / Art. 42 RPV / § 180 lit. d PBG / § 58 PBV



Um was geht es ?

Bauten, die **vor dem 1. Juli 1972** erstellt und bereits damals **zonenfremd** (also nicht landwirtschaftlich) genutzt wurden, dürfen gemäss Art. 24c RPG erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert und wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt worden sind.

Was ist möglich ?

Das bestehende Gebäudevolumen darf maximal 30% resp. maximal 100 m² erweitert werden. Als Vergleichszustand wird die bestehende Bruttogeschossfläche z.B. Wohnen sowie die bestehende Bruttogeschossfläche Nebenräume (Estrich, Keller usw.) von 1. Juli 1972 ermittelt. Beide Flächen dürfen maximal 30% erweitert werden. Wobei die gesamte Erweiterung (Wohn- und Nebenflächen) maximal 100 m² betragen darf. Erweiterungen im bestehenden Gebäudevolumen werden nur zur Hälfte angerechnet. Die Erweiterungen dürfen in Etappen erfolgen, wobei frühere Erweiterung zu den 30% beziehungsweise zu den 100 m² zählen. Der Einbau einer zusätzlichen Wohnung sowie ein Ersatzbau ist zulässig.

Was ist zu beachten ?

Ein Wiederaufbau eines Gebäudes kommt nur in Frage, wenn das Gebäude zum Zeitpunkt des Ersatzes bestimmungsgemäss nutzbar war und an seiner Nutzung ein ununterbrochenes Interesse bestand. Ein unbewohnbares oder zerfallenes Gebäude (Bauruine) darf nicht mehr ersetzt werden. Vollständige Zweckänderungen sind nicht zulässig. Bei Gebäuden, welche innerhalb des Perimeters einer kantonalen Schutzverordnung stehen (beispielsweise ein Ferienhaus am Sempachersee), dürfen in der Regel keine Volumenerweiterungen bewilligt werden.

Die Praxis

Wohnbauten, Schützenhäuser, Schulhäuser, militärische Bauten.

Was ist neu am geänderten Raumplanungsgesetz ?

Anfangs September 2000 sind die neuen Gesetzes- und Verordnungsbestimmungen des Bundes zum Bauen ausserhalb der Bauzonen in Kraft getreten. Mit der vorliegenden Informationsbrochure möchten wir Ihnen aufzeigen, welche Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone neu gebaut werden können und welche Spielräume das neue Recht bei der Umnutzung bestehender, für die Landwirtschaft nicht mehr benötigter Bauten eröffnet.

Bundesgesetzgeber und Bundesrat wollten mit den neuen Bestimmungen vor allem zusätzliche Handlungsspielräume für landwirtschaftliche Gewerbe schaffen, damit innovative Ideen zur langfristigen Sicherung der bäuerlichen Betriebe in der Praxis umgesetzt werden können. Folglich bringen die neuen Bewilligungsmöglichkeiten in erster Linie Vorteile für Bauern und deren Familie, welche nach wie vor mindestens die Hälfte der Arbeitskraft in die Bewirtschaftung des eigenen Betriebes investieren (sogenannte landwirtschaftliche Gewerbe). So ergeben sich neu zusätzliche Bewilligungsmöglichkeiten beim Neubau von Bauten und Anlagen für die Lagerung, Aufbereitung, Vermarktung und Verkauf von regional hergestellten landwirtschaftlichen Produkten (beispielsweise Produkte mit dem Label „Regio pur“). Aber auch die Betriebserweiterungen mit den Bewirtschaftungsmethoden der inneren Aufstockung können unter dem geänderten Recht grosszügiger bewilligt werden (so beispielsweise bei der Tiermast und beim bodenunabhängigen Pflanzenbau). Im weiteren führt das neue Raumplanungsgesetz erstmals die Möglichkeit ein, auf dem bestehenden Betrieb ein nichtlandwirtschaftliches Gewerbe im Sinne eines Nebenbetriebs zu eröffnen und so durch das neue Zusatzeinkommen das landwirtschaftliche Hauptgewerbe langfristig zu sichern.

Demgegenüber sind die Möglichkeiten von Umnutzungen von Bauten und Anlagen, welche nicht mehr zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehören, im Vergleich zur früheren Beurteilungspraxis im Kanton Luzern eher etwas eingeschränkt worden. Zwar sind nach wie vor bauliche Massnahmen zur nichtlandwirtschaftlichen Wohnnutzung innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens möglich und auch Umnutzungen ehemaliger Ökonomiegebäude zu Lagerzwecken sind erlaubt. Der freiwillige Abbruch eines nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Gebäudes und dessen Ersatz durch einen – mehr oder weniger modernen – Neubau ist jedoch nicht mehr bewilligungsfähig.

Das im Kanton Luzern für die Umsetzung und den Vollzug der neuen Bestimmungen zuständige Raumplanungsamt wird auch in Zukunft die Ermessensspielräume sorgfältig und bürgernah ausschöpfen und ist Ihnen bei allen Fragen der baulichen Möglichkeiten ausserhalb der Bauzonen sowie bei allen Verfahrensproblemen gerne behilflich.

Dr. iur. Sven-Erik Zeidler
Raumplanungsamt
Amtsvorsteher

Zonenkonform

Der Begriff **zonenkonform** sagt aus, dass eine Baute oder Anlage der jeweiligen Nutzungszone entspricht. In der Landwirtschaftszone sind deshalb folgende Bauten und Anlagen zonenkonform:

- Wohnbauten für die Betriebsleiterfamilie, die abtretende Generation sowie allfällig notwendige Angestellte (siehe Seite 7)
- Ökonomiegebäude für die bodenabhängige Bewirtschaftung (siehe Seite 8)
- Neubauten für die innere Aufstockung (bodenunabhängige Tierhaltung oder bodenunabhängiger Pflanzenbau), (siehe Seite 10)
- Neubauten für weitgehend bodenunabhängige Produktion in speziell dafür ausgeschiedenen Zonen (siehe Seite 12)

Die Bewilligung für zonenkonforme Bauten und Anlagen darf nur erteilt werden, wenn die Baute oder Anlage für die in Frage stehende Bewirtschaftung nötig ist, der Baute oder Anlage am vorgesehenen Standort keine überwiegenden Interessen entgegenstehen und der Betrieb voraussichtlich längerfristig bestehen kann. Bauten und Anlagen für die Freizeitlandwirtschaft gelten nicht als zonenkonform.

Zonenfremd

Zonenfremd sind Bauten und Anlagen, deren Zweck nicht der jeweiligen Nutzungszone entsprechen. In der Landwirtschaftszone können folgende zonenfremden Bauten und Anlagen mit einer **Ausnahmebewilligung** bewilligt werden:

- Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe zu landwirtschaftlichen Gewerben in bestehenden Gebäuden (siehe Seite 12)
- Standortgebundene Neubauten, wenn der Zweck der Baute und Anlage einen Standort ausserhalb der Bauzone erfordern und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (siehe Seite 13)
- Umnutzungen von bestehenden Bauten in Streusiedlungsgebieten (siehe Seite 16)
- Zweckänderungen an schützenswerten Bauten und Anlagen (siehe Seite 17)
- Zweckänderungen von bestehenden Bauten ohne bauliche Massnahmen (siehe Seite 19)
- Änderungen an altrechtlichen zonenfremden Bauten und Anlagen (siehe Seite 20 und 21)
- Bauliche Änderungen und Umnutzungen in ehemals landwirtschaftlich genutzten Wohnbauten (siehe Seite 18)

Umnutzungen bestehender Bauten und Anlagen

Zweckänderungen von Ökonomiegebäuden ohne bauliche Massnahmen

Art. 24a RPG / § 180 lit. b PBG / § 58 PBV



Um was geht es ?

Ehemalige Ökonomiegebäude, die für die Landwirtschaft nicht mehr benötigt werden, dürfen nur zu Lagerzwecken ohne gewerblichen Charakter umgenutzt werden.

Was ist möglich ?

Eine teilweise Zweckänderung ohne bauliche Massnahmen (baulicher Unterhalt) zu reinen Lagerzwecken ist gestattet. Bauliche Erweiterungen (Anbauten und Aufbauten) sind ebenso wie der Ersatzbau ausgeschlossen. Möglich ist zum Beispiel die Nutzung einer Scheune als Materiallager (ohne gewerblichen Charakter) oder Militärbauten zu Lagerzwecken sowie die Einstellung von Booten oder Campingwagen.

Was ist zu beachten ?

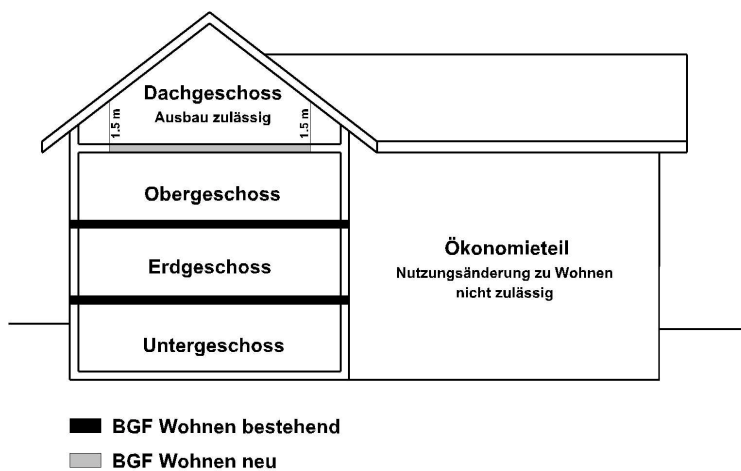
Zweckänderungen bei bestehenden Bauten, die für die Landwirtschaft nicht mehr benutzt werden, sind zulässig, wenn die Fragen des Gewässerschutzes, der Umgebung und des Verkehrs gelöst werden können. Also wenn:

- kein oder nur Zufahrtsverkehr verursacht wird, der im Rahmen der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung liegt
- die Umweltbelastung durch Emissionen, Abwasser usw. das Mass der nach Art und Umfang üblichen landwirtschaftlichen Nutzung nicht übersteigen
- keine gefährlichen Materialien gelagert werden
- und keine ständigen Arbeitsplätze geschaffen werden
- das Gebäude jederzeit ohne weiteres in ursprünglichen Zustand rückführbar ist

Umnutzungen bestehender Bauten und Anlagen

Umnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Wohnbauten

Art. 24a und Art. 24d RPG / § 180 lit. b und § 181 Abs. 1 lit. a PBG / § 58 PBV



Um was geht es ?

In Wohnbauten, deren **landwirtschaftliche Nutzung nach 1972** weggefallen ist, können landwirtschaftsfremde Wohnnutzungen bewilligt werden.

Was ist möglich ?

In diesen Gebäuden sind bauliche Erneuerungsmassnahmen sowie Umbaumasnahmen **innerhalb des bestehenden Wohnhausvolumens** möglich. Dies umfasst auch den Ausbau des Dachgeschosses oder anderer ehemaliger Nebenflächen (sogar als zusätzliche Wohneinheit). Ein Wohnungsausbau in den angebauten Ökonomieteil ist jedoch nicht zulässig. Die Bruttogeschossfläche Wohnen des Ausbaus darf jedoch 30% der bestehenden Bruttogeschossfläche Wohnen nicht überschreiten.

Was ist zu beachten ?

Die landwirtschaftliche Wohnbaute muss in ihrer Substanz erhalten sein (keine Bauruine). Ein **Ersatzbau** des Gebäudes ist **nicht mehr zulässig**. Nach Schäden infolge höherer Gewalt (Sturm, Feuer, etc.) kann ein Wiederaufbau mit der gleichen Bruttogeschossfläche Wohnen und einem ähnlichen Erscheinungsbild des Gebäudes bewilligt werden.

Merkmale

- Die Wohnflächenerweiterung muss im bestehenden Wohnhausvolumen erfolgen und darf maximal 30% der bestehenden Bruttogeschossfläche Wohnen, jedoch maximal 100 m² betragen
- Ein Ersatzbau ist nicht zulässig

Neubauten in der Landwirtschaftszone

Wohnbauten

Art. 16a Abs. 1 RPG / Art. 34 Abs. 3 RPV / § 54 PBG / § 58 PBV



Um was geht es ?

Das Recht, ausserhalb der Bauzone zu wohnen, bleibt wie bisher einem engen Personenkreis vorbehalten. Dazu zählen die Betriebsleiterfamilie und Hilfskräfte die unmittelbar in der Landwirtschaft tätig sind sowie die abtretende Generation, welche ein Leben lang in der Landwirtschaft tätig war.

Was ist möglich ?

Neue Wohnbauten sind in der Landwirtschaftszone zonenkonform und somit bewilligungsfähig, wenn:

- sie einem **landwirtschaftlichen Gewerbe** im Sinne von Art. 7 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht dienen (Vollerwerbsbetrieb mit mindestens **210 Standardarbeitstagen (SAT)** einer bäuerlichen Familie im Mittelland bzw. **168 SAT** im Berggebiet)
- die Wohnbauten betriebswirtschaftlich nötig sind und die dauernde Anwesenheit auf dem Betrieb erforderlich ist
- ihnen keine überwiegenden Interessen entgegenstehen

Was ist zu beachten ?

In den Baugesuchsunterlagen haben die Gesuchsteller den notwendigen Wohnbedarf auszuweisen. Wenn möglich und zumutbar, ist der Wohnbedarf innerhalb der bestehenden Baubsubstanz zu verwirklichen. Für die Bemessung der Wohnflächen sind die aktuellen landwirtschaftlichen Bedürfnisse eines existenzfähigen Betriebes massgebend. Kriterien für Berechnung der Wohnfläche siehe Seite 22.

Die Praxis

Für Neubauten gelten folgende Richtwerte:

Wohnfläche (BGF) für Betriebsleiter (inkl. Familie)	200 m ²
Wohnfläche (BGF) für Altenteil im gleichen Gebäude	100 m ²
Wohnfläche (BGF) für separates „Stöckli“	150 m ²
Wohnfläche (BGF) Angestelltenwohnung (je nach Bedarf)	max. 180m ²

Neubauten in der Landwirtschaftszone

Ökonomiegebäude

Art. 16a Abs. 1 RPG / Art. 34 Abs. 1 und 2 RPV / § 54 PBG / § 58 PBV



Um was geht es ?

Als zonenkonform sind Bauten und Anlagen zu beurteilen, wenn sie:

- der bodenabhängigen Bewirtschaftung oder
- der inneren Aufstockung dienen (siehe Seite 10 und 11) oder
- in den dafür ausgeschiedenen Zonen für eine Bewirtschaftung benötigt werden, die über eine innere Aufstockung hinausgeht (siehe Seite 12)

Was ist möglich ?

Die Erstellung von Ökonomiegebäuden zur **bodenabhängigen Bewirtschaftung** ist möglich für die:

- Produktion verwertbarer Erzeugnisse aus **Pflanzenbau** und **Nutztierhaltung** oder für die Bewirtschaftung naturnaher Flächen und
- **neu**: für die Aufbereitung, Lagerung und Verkauf regional hergestellter Erzeugnisse
- (mehr als 50% auf dem eigenen Betrieb hergestellt); z.B. Direktvermarktung auf dem Bauernhof

Was ist zu beachten ?

Ein neues Ökonomiegebäude kann nur bewilligt werden, wenn:

- der Neubau für eine zweckmässige Bewirtschaftung notwendig ist
- die gewünschten Ausmasse begründet sind (z.B. Tierschutzgesetz, Bedarfsnachweis)
- keine öffentlich-rechtlichen Interessen entgegenstehen (beispielsweise Geruchs- und Lärmimmissionen)
- Aufbereitung, Lagerung oder Verkauf der Erzeugnisse müssen traditionell-handwerklicher und dürfen nicht maschinell-gewerblicher Art sein

Umnutzungen bestehender Bauten und Anlagen

Umnutzung schützenswerter Gebäude

Art. 24d Abs. 2 RPG / Art. 39 Abs. 2 RPV / § 181 Abs. 1 lit. b PBG / § 58 PBV



Um was geht es ?

Vollständige Zweckänderungen von Bauten und Anlagen sind dann zulässig, wenn diese **formell unter Schutz** gestellt wurden und ihre dauernde Erhaltung nicht anders sichergestellt werden kann.

Was ist möglich ?

Möglich sind sowohl **Wohn- als auch Gewerbenutzungen** die nichts mit Landwirtschaft zu tun haben. Die verschiedenen Umnutzungsmöglichkeiten sind zweckmässigerweise bereits im Unterschutzstellungsverfahren abzuklären.

Was ist zu beachten ?

Es dürfen nur Umnutzungsbewilligungen erteilt werden, wenn:

- die Baute oder Anlage für den bisherigen Zweck nicht mehr benötigt wird
- die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur im Wesentlichen unverändert bleiben
- höchstens eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Erschliessung notwendig ist
- die landwirtschaftliche Bewirtschaftung des umliegenden Grundstücks nicht gefährdet ist
- und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen

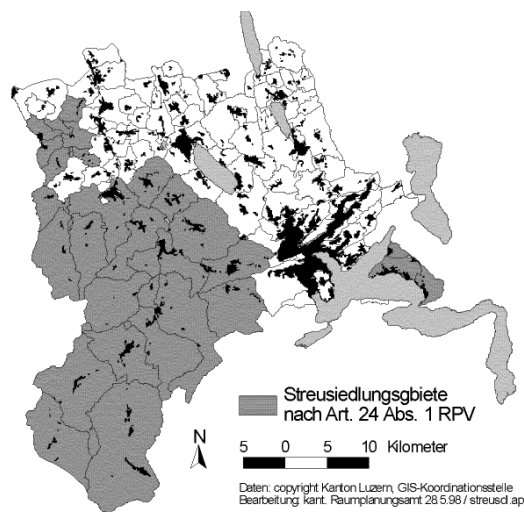
Merkmale

Die Baute oder Anlage muss ein kommunales oder kantonales Schutzobjekt sein. Anhaltspunkte für mögliche Kriterien der Schutzwürdigkeit können auf der Homepage des Bundesamtes für Raumentwicklung unter folgender Adresse eingesehen werden:
http://www.raumentwicklung.admin.ch/raumplanungsrecht/vh_rpg_24d_rpv_39.pdf

Umnutzungen bestehender Bauten und Anlagen

Umnutzungsmöglichkeiten in Streusiedlungsgebieten

Art. 24 Bst. a RPG / Art. 39 RPV / § 181 Abs. 1 lit. c PBG / § 58 PBV



Um was geht es ?

In den traditionellen Streusiedlungsgebieten entsprechen verstreute Einzelbauten (Hauptwohnsitze) einer traditionellen Siedlungsform. Hier entspricht die Stärkung der Dauerbesiedlung einem Anliegen der Raumplanung und des Kulturlandschaftsschutzes. Im Richtplan des Kantons Luzern sind die Streusiedlungsgebiete bezeichnet.

Was ist möglich ?

Damit in den Streusiedlungsgebieten die Dauerbesiedlung gestärkt werden kann, lässt der Gesetzgeber Nutzungen zu, die in den übrigen Landwirtschaftszonen nicht möglich sind (Art. 39, Abs. 1 RPV). In den traditionellen Streusiedlungsgebieten dürfen:

- bestehende Bauten, die Wohnungen enthalten, zu landwirtschaftsfremden Wohnzwecken umgenutzt werden, wenn sie nach der Änderung **ganzjährig bewohnt** werden
- bestehende Bauten oder Gebäudekomplexe, die Wohnungen enthalten, zu Zwecken des **örtlichen Kleingewerbes** (beispielsweise Käserei, Holzverarbeitende Betriebe, mechanische Werkstätten, Schlossereien, Detailhandelsläden, Wirtshäuser) umgenutzt werden. Der Gewerbeanteil darf in der Regel nicht mehr als die Hälfte der Bauten oder des Gebäudekomplexes beanspruchen

Was ist zu beachten ?

Die Umnutzungsmöglichkeiten beschränken sich auf **bestehende Gebäude oder Gebäudekomplexe**, die für den bisherigen Zweck (Landwirtschaft) nicht mehr benötigt werden, die Umnutzung keine Ersatzbaute zur Folge hat, die äussere Erscheinung im Wesentlichen unverändert bleibt und die bestehende Erschliessung höchstens geringfügig erweitert werden muss. Zudem dürfen nur ganzjährig bewohnte Wohnungen und keine Ferienwohnungen entstehen.

Merkmale

Ökonomiegebäude für Nebenerwerbsbetriebe sind dann zonenkonform, wenn dem Nebenerwerb ein ertragsorientierter Stellenwert zukommt. Dazu muss er in grösserem Umfang betrieben werden und zu einem ansehnlichen Erwerbseinkommen führen (mindestens 90 SAT). Die Erstellung von Ökonomiebauten für reine Hobbybetriebe ist hingegen ausgeschlossen.

Die Praxis

Ställe, Scheunen, Remisen, Silos zur Futterlagerung, Jauchebehälter sind landwirtschaftliche Ökonomiegebäude. Auch Einstellräume für Bewirtschaftungsgeräte, Kühl- und Lagerräume für Obst, Gemüse, Samen, Dünger usw. sowie Arbeitsräume für bodenabhängige Freilandgärtnerei oder Gartenbaubetriebe.

Neubauten in der Landwirtschaftszone

Neubauten für die innere Aufstockung

Art. 16a Abs. 2 RPG / Art. 36 + 37 RPV / § 54 PBG / § 58 PBV



Um was geht es ?

Bei der inneren Aufstockung werden einem überwiegend bodenabhängig geführten Betrieb Bauten und Anlagen für die bodenunabhängige Produktion angegliedert, um auf diese Weise dessen Existenzfähigkeit zu sichern. Es handelt sich um eine landwirtschaftliche Aufstockung.

Was ist möglich ?

Innere Aufstockung im Bereich der **Tierhaltung** (Art. 36 RPV)

Die Errichtung von Bauten und Anlagen für die bodenunabhängige Tierhaltung gilt unter folgenden Voraussetzungen als innere Aufstockung:

- Es muss sich um einen landwirtschaftlichen Betrieb handeln → ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne des bäuerlichen Bodenrechts ist nicht erforderlich → auch ein Betrieb, welcher weniger als 210 SAT aufweist (mindestens 90 SAT), kann von der inneren Aufstockung Gebrauch machen
- Nur mit dem Zusatzeinkommen aus der inneren Aufstockung kann der Betrieb längerfristig bestehen → dies ist in einem **Betriebskonzept** darzulegen
- Der aus der Aufstockung resultierende **Deckungsbeitrag** muss **kleiner** sein als jener aus der bodenabhängigen Landwirtschaftsproduktion **oder**
- Das **Trockensubstanzpotenzial** des eigenen Pflanzenanbaus muss **mindestens 70%** des **Trockensubstanzbedarfs für die Tierhaltung** entsprechen
- Bei der Deckungsbeitragsmethode muss der Trockensubstanzbedarf des Tierbestandes **in jedem Fall zu mind. 50%** durch das Trockensubstanzpotenzials des Pflanzenbaus des bestehenden Betriebes gedeckt sein

Bei Vorliegen dieser Voraussetzungen sind Neubauten für innere Aufstockungen beispielsweise für Geflügelmast und Schweinemast möglich.

Merkmale

Beide Betriebe (Stammbetrieb und gewerblicher Nebenbetrieb) unterstehen als Gesamtheit dem bäuerlichen Bodenrecht. Der Gewerbebetrieb kann daher nicht vom landwirtschaftlichen Gewerbe abgetrennt werden. Wird das landwirtschaftliche Gewerbe nicht weitergeführt, hat auch der nichtlandwirtschaftliche Nebenbetrieb keine weitere rechtliche Existenzgrundlage und ist deshalb aufzugeben. Darauf weist der obligatorische Grundbucheintrag hin.

Die Praxis

Schreinerei, Schlosserei, Werkstätte für Landwirtschaftsmaschinen, Ferien auf dem Bauernhof, Gastwirtschaft, Pferdepenion, Mosterei, Käserei

Umnutzungen bestehender Bauten und Anlagen

Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe

Art. 24b RPG / Art. 40 RPV / § 180 lit. c PBG / § 58 PBV



Um was geht es ?

Bei landwirtschaftlichen Gewerben, die ohne Zusatzeinkommen nicht weiterbestehen könnten, kann der Bewirtschafter einen betriebsnahen nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieb innerhalb der **bestehenden Bauten** im Hofbereich führen.

Was ist möglich ?

Der Nebenbetrieb muss innerhalb des Hofbereichs liegen und es dürfen dafür keine Neu- oder Erweiterungsbauten erstellt werden. Eine Flächenbegrenzung ist nicht vorgesehen, da der Nebenbetrieb nur innerhalb von bestehenden Bauten möglich ist. Jedoch liegt im Begriff der „Betriebsnähe“ insofern eine Grenze, als dass der Betriebscharakter des landwirtschaftlichen Hofes nicht verändert werden darf.

Was ist zu beachten ?

Folgende Voraussetzungen sind für die Führung eines nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebs zu erfüllen:

- der Stammbetrieb muss ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne von Art. 7 BGGB darstellen (210 SAT / 168 SAT Berggebiet)
- der Gesuchsteller hat ein **Betriebskonzept** einzureichen
- der Nebenbetrieb muss vom **Landwirt** oder dessen **Ehegatten geführt** werden; die erforderliche berufliche Qualifikation ist darzulegen
- Angestellte und Personal sind nur für **zeitlich befristete Einsätze** zulässig
- der Nebenbetrieb muss denselben gesetzlichen Anforderungen entsprechen wie ein vergleichbarer Gewerbebetrieb innerhalb der Bauzone
- die Existenz des Nebenbetriebs ist **im Grundbuch anzumerken**

Innere Aufstockung im Bereich des **Gemüsebaus und des produzierenden Gartenbaus** (Art. 37 RPV)

Unter folgenden Voraussetzungen gilt die Errichtung von Bauten und Anlagen als innere Aufstockung:

- Nur mit dem Zusatzeinkommen aus der inneren Aufstockung kann der Betrieb längerfristig bestehen → ein **Betriebskonzept** ist einzureichen
- Die bodenunabhängig bewirtschaftete Fläche darf höchstens **35%** der gemüse- oder gartenbaulichen Anbaufläche, höchstens aber **5'000 m²** betragen

Merkmale

Auch Nebenerwerbsbetriebe (mindestens 90 SAT) können bei Vorliegen der obgenannten Voraussetzungen von der inneren Aufstockung Gebrauch machen.

Der Deckungsbeitrag wird aufgrund von Standardtabellen der landwirtschaftlichen Forschungsanstalten errechnet. Es handelt sich um eine landwirtschaftliche Einkommensgrösse.

Die Trockensubstanz ist jener Teil des pflanzlichen Ausgangsproduktes, der bei vollständigem Entzug des Wassers zurückbleibt.

Die Praxis

Bauten für Geflügel oder Schweinemastbetriebe, Hors-sol Gewächshaus für Gemüsegärtner, Bauten für Topfpflanzen für Baumschule, Blumenladen für Gärtnerei.

Neubauten in der Landwirtschaftszone

Neubauten für bodenunabhängige Produktion, die über eine innere Aufstockung hinausgehen

Art. 16a Abs. 3 RPG / Art. 38 RPV / § 54 PBG / § 58 PBV



Um was geht es ?

In sogenannten Speziallandwirtschaftszonen sind alle Bauten und Anlagen zonenkonform, die der Herstellung eines Landwirtschaftsproduktes unabhängig von der Produktionsmethode dienen. Solche Gebiete werden im Nutzungsplanverfahren (Zonenplanverfahren) ausgetrennt.

Was ist möglich ?

In Speziallandwirtschaftszonen können beispielsweise Gewächshäuser mit Hors-sol-Kulturen oder Bauten und Anlagen für die Zucht von Champignons erstellt werden.

Was ist zu beachten ?

Die Speziallandwirtschaftszonen haben sich in einen zusammenhängenden Landschaftsraum unter Berücksichtigung der unterschiedlichen räumlichen Ansprüchen gesamthaft verträglich einzuordnen. Dabei sind insbesondere die Anliegen des ökologischen Ausgleichs und des Orts- und Landschaftsschutzes zu berücksichtigen.

Merkmale

Die Ausscheidung von Speziallandwirtschaftszonen unterliegt einer umfassenden Interessenabwägung in den gesetzlich vorgesehenen Vorprüfungs- und Genehmigungsverfahren. In der Regel sind verschiedene Standortmöglichkeiten zu prüfen und gegeneinander abzuwägen. Eine frühzeitige Vorabklärung bei der Gemeinde und dem Raumplanungsamt hilft unnötigen Verfahrensaufwand zu vermeiden.

Neubauten in der Landwirtschaftszone

Standortgebundene Bauten und Anlagen

Art. 24 RPG / § 180 lit. a PBG / § 58 PBV



Um was geht es ?

Standortgebundene Bauten und Anlagen sind infolge einer technischen oder betrieblichen Notwendigkeit auf einen Standort ausserhalb der Bauzonen angewiesen (positive Standortgebundenheit) oder lassen sich aufgrund ihrer Auswirkungen in einer Bauzone nicht realisieren (negative Standortgebundenheit). Es dürfen keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Was ist möglich ?

Zur Frage der Standortgebundenheit gibt es eine umfassende und seit zwanzig Jahren gefestigte Praxis vom Bundesgericht und den Verwaltungsgerichten. Die neuen Bestimmungen bringen grundsätzlich keine Änderung. Dazu zählen zum Beispiel Grundwasserfassungen, Antennen, Trafostationen, Bienenhäuser usw.

Was ist zu beachten ?

Die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG müssen kumulativ erfüllt sein.