

Begriffe zum Bauen ausserhalb der Bauzone

Ausgabe August 2000

SCHWEIZERISCHE VEREINIGUNG FÜR LANDESPLANUNG (VLP), 3011 BERN, SEILERSTRASSE 22, TEL. 031 380 76 76, FAX 031 380 76 77

Das teilrevidierte Raumplanungsgesetz vom 20. März 1998 und die totalrevidierte Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 haben beim Bauen ausserhalb der Bauzonen wichtige neue Regeln geschaffen. Die Vorschriften sind allerdings unübersichtlich geworden, die Systematik ist für Bauwillige und Gemeindebehörden nicht leicht zu verstehen. Die Schweizerische Vereinigung für Landesplanung hat sich deshalb entschlossen, die neuen Regeln über die gängigsten Begriffe zu erschliessen. Die vorliegende, noch auf die wenigen heute verfügbaren Unterlagen gestützte Ausgabe der Begriffserläuterungen soll die Anwendung der neuen, auf den 1. September 2000 in Kraft getretenen Vorschriften erleichtern. Die ab diesem Datum einsetzende kantonale Gesetzgebung und Praxis, die Rechtsprechung und weitere Publikationen zum Thema werden laufend aufgearbeitet. Die jeweils aktuelle Ausgabe der «Begriffe zum Bauen ausserhalb der Bauzone» wird periodisch neu gedruckt und in elektronischer Form der interessierten Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Für Hinweise und Kritik zur vorliegenden ersten Ausgabe vom August 2000 sind die Autoren dankbar.

Inhaltsverzeichnis

<i>Aufbereitung, Weiterverarbeitung</i>		<i>Freizeit- und Sportanlagen</i>	
- landwirtschaftlicher Produkte; Zonenkonformität in der LWZ	42	- Zonenkonformität in der LWZ	47
<i>Aufstockung</i>		<i>Fruchtfolgefläche</i>	47
- gewerbliche	42	<i>Gartenbau</i>	
<i>Aufstockung</i>		- Zonenkonformität in der LWZ	47
- innere; landwirtschaftliche	42	<i>Gastwirtschaft</i>	
<i>Ausnahmebewilligung</i>		- Zonenkonformität in der LWZ	47
- Zuständigkeit	43	<i>Gewerbe</i>	
<i>Bäuerliches Bodenrecht</i>		- Zonenkonformität in der LWZ	47
- Anwendbarkeit	43	<i>Hobbylandwirtschaft</i>	
<i>Bauten und Anlagen, gewerbliche</i>		- Zonenkonformität in der LWZ	48
- Anwendungsbereich von Art. 37a RPG	44	<i>Intensivlandwirtschaftszone</i>	
<i>Bauten und Anlagen, gewerbliche</i>		- Allgemeines	48
- Zweckänderung, Erweiterung	44	- Erschliessung	48
<i>Bestandesgarantie</i>		- Planungsgrundsätze	48
- beim Bauen ausserhalb der Bauzone	44	- Planungsmethode	49
<i>Betriebsgemeinschaft</i>		- Rechtsnatur	49
- landwirtschaftliche	45	- Zonenkonformität	49
<i>Bodenunabhängige Landwirtschaft</i>		<i>Interessenabwägung</i>	
- Begriff	45	- überwiegende Interessen	
<i>Deckungsbeitrag</i>	45	der Raumplanung	50
<i>Erschliessung</i>		<i>Lagerung</i>	
- ausserhalb der Bauzonen	45	- Zonenkonformität in der LWZ	50
<i>Erweiterung</i>		<i>Landschaftstypische Baute</i>	
- einer zonenwidrigen Nutzung	46	- Schutzwürdigkeit	50
<i>Ferien auf dem Bauernhof</i>		<i>Landwirtschaftszone</i>	
- Zonenkonformität in der LWZ	46	- Begriff	50
<i>Ferienhaus</i>		- Zonenkonformität	50
- Zonenkonformität in der LWZ	46	- Zonenzweck	51
		<i>Nebenerwerbslandwirtschaft</i>	
		- Zonenkonformität in der LWZ	51

<i>Nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb</i>		<i>Teilweise Änderung</i>	
- Gewerbe	52	- Renovation einer nicht zonenkonformen Baute	55
<i>Ökologischer Ausgleich</i>	52	- Anwendungsbereich	55
<i>Ökonomiegebäude</i>		- Voraussetzungen	55
- landwirtschaftliches	52	<i>Tierhaltung</i>	
<i>Pferdehaltung</i>	52	- Zonenkonformität in der LWZ	56
<i>Planungspflicht</i>		<i>Trockensubstanzpotenzial</i>	56
- in der LWZ	52	<i>Verfahren</i>	
<i>Raumbeobachtung</i>	53	- Bewilligungen ausserhalb der Bauzonen	56
<i>Reitsport</i>		<i>Verkauf</i>	
- Zonenkonformität in der LWZ	53	- Zonenkonformität in der LWZ	57
<i>Schutzwürdige Bauten</i>		<i>Weiler</i>	57
- Zweckänderung	53	<i>Wiederaufbau</i>	57
- Gewerbe	54	<i>Wohnen</i>	
- Schutzwürdigkeit	54	- Zonenkonformität in der LWZ	57
<i>Standortgebundenheit</i>	54	- nichtlandwirtschaftliches, Dauerwohnsitz	58
<i>Streusiedlungsgebiet, traditionelles</i>		- nichtlandwirtschaftliches, Zweitwohnung	58
- Nichtlandwirtschaftliches Wohnen	55	<i>Zonenkonformität</i>	58
- Definition	56	<i>Zweckänderung</i>	
- Gewerbe	56	- von landwirtschaftlichen Bauten	58

Aufbereitung, Weiterverarbeitung landwirtschaftlicher Produkte; Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone préparation de produits agricoles

Die Weiterverarbeitung der eigenen Landwirtschaftsprodukte auf dem Landwirtschaftsbetrieb ist bis zu einer bestimmten Verarbeitungstiefe zonenkonform. Die Grenze der Verarbeitungstiefe liegt dort, wo der Verarbeitungsbetrieb gewerblich-industriellen Charakter annimmt oder der landwirtschaftliche bzw. gartenbauliche Charakter des Standortbetriebs nicht mehr gewahrt bleibt (Art. 34 Abs. 2 RPV). Industriell-gewerblich ist eine Verarbeitung, wenn Maschinen zum Einsatz kommen, die einen erheblichen Kapitaleinsatz voraussetzen. Zonenkonform dürfte somit eine traditionell-handwerkliche Weiterverarbeitung sein, wie man sie etwa bei kleingewerblichen Schnapsbrennereien, Metzgereien usw. kennt. Drittprodukte dürfen nach Art. 34 Abs. 2 RPV für die Weiterverarbeitung (sowie den → Verkauf und die Lagerung) dazuerworben werden, sofern sie weniger als die Hälfte der verwendeten Produkte ausmachen. Produkte einer → Betriebsgemeinschaft zählen als eigene. Die Fremdprodukte müssen indessen immerhin aus der «Region» stammen. Das Beispiel der Kräuterproduzenten in BGE 125 II 278 illustriert, was gemeint ist.

RPG 16a, RPV 34,2

zulässige Verarbeitungsstufe unter altem Recht: BGE 125 II 278

ARE, Erläuterungen RPV, Ziff. IV 2.3.1

Aufstockung, gewerbliche activité accessoire, non agricole

Die «gewerbliche Aufstockung» lehnt sich begrifflich an die → landwirtschaftliche innere Aufstockung. Gemeint ist die Ergänzung eines landwirtschaftlichen Gewerbes im Sinne von Art. 7 BGGB um einen betriebsnahen → nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieb, um dem Hauptbetrieb die Weiterexistenz zu ermöglichen (Art. 24b RPG). Eine Kumulation von landwirtschaftlicher und gewerblicher Aufstockung erscheint nicht ausgeschlossen, wenn alle Voraussetzungen erfüllt sind (ARE, Erläuterungen RPV, Ziff. IV 2.3.3). Die gewerbliche Aufstockung ist nur landwirtschaftlichen Gewerben im Sinne von Art. 7 BGGB zugänglich, die landwirtschaftliche Aufstockung dagegen grundsätzlich jedem Landwirtschaftsbetrieb.

RPG 24b, RPV 40

Aufstockung, innere; landwirtschaftliche développement interne

Bei der landwirtschaftlichen inneren Aufstockung werden einem überwiegend bodenabhängig geführten Betrieb Bauten und Anlagen für die bodenunabhängige Produktion angegliedert, um auf diese Weise dessen Existenzfähigkeit zu sichern (zum Begriff der bodenabhängigen Produktion → Landwirtschaftszone, Zonenkonformität). Seit dem BGE Steinen 117 Ib 270 galten diese Erweiterungen in einem bestimmten Rahmen als standortgebunden (Art. 24 Abs. 1 aRPG, Art. 24 RPG → Standortgebundenheit). Die

Rechtsprechung argumentierte, mit einem untergeordneten bodenunabhängigen Teil, der höchstens 30 - 35% zum Betriebseinkommen beitrage, bleibe der Betrieb «überwiegend bodenabhängig». Zweck der Rechtsprechung war es, den seit dem Erlass des RPG im Jahr 1979 veränderten Produktionsbedingungen Rechnung zu tragen.

Nach dem neuen Art. 16a RPG ist die landwirtschaftliche innere Aufstockung nun zonenkonform, es bedarf also keiner Ausnahmegewilligung mehr. Das ändert verfahrensrechtlich indessen wenig (→ Verfahren). Der Rahmen für eine Aufstockung wird in Art. 36 RPV für die Tierhaltung und in Art. 37 RPV für den produzierenden Gartenbau definiert und gegenüber der bisherigen Rechtsprechung ausgeweitet. Dieser gegenüber der bundesgerichtlichen Rechtsprechung erheblich ausgedehnte Rahmen dürfte mit dem RPG kaum vereinbar sein, berief sich der Bundesrat doch in der Parlamentsdebatte ausdrücklich auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung (Amtl. Bulletin NR 1.10.1997 S. 1853). Voraussetzungen für die Zulässigkeit einer landwirtschaftlichen inneren Aufstockung sind nach Art. 36 und 37 RPV

- dass der Landwirtschaftsbetrieb (auch Nebenerwerbsbetrieb, es braucht sich nicht um ein landwirtschaftliches Gewerbe zu handeln → bäuerliches Bodenrecht) nur mit dem Zusatzeinkommen aus der inneren Aufstockung längerfristig bestehen kann, was eine im konkreten Einzelfall zu bestimmende Mindest- sowie eine Höchstbetriebsgrösse ergibt, sowie zusätzlich
- dass bei der Tierhaltung der aus der Aufstockung resultierende → Deckungsbeitrag kleiner ist als jener aus der bodenabhängigen Landwirtschaftsproduktion oder das → Trockensubstanzpotential des eigenen Pflanzenbaus mindestens 70% des Trockensubstanzbedarfs für die Tierhaltung entspricht (Art. 36 Abs. 1 RPV)
- dass beim Gemüse- und produzierenden Gartenbau die bodenunabhängig bewirtschaftete Fläche höchstens 35% der gemüse- oder gartenbaulichen Anbaufläche, höchstens aber 5'000 m² beträgt. Die Anbaufläche ist die tatsächlich mit Gemüse- und Gartenbau kultivierte Fläche, die übrigen Bewirtschaftungsflächen fallen ausser Betracht (vgl. zu den Definitionen: ARE, Erläuterungen RPV, Ziff. 2.3.4). Der → Deckungsbeitrag wird aufgrund von Standardtabellen der landwirtschaftlichen Forschungsanstalten errechnet. Es handelt sich um eine landwirtschaftliche Einkommensgrösse. Das → Trockensubstanzpotential rechnet sich ebenfalls nach solchen Tabellen.

RPG 16a,2, RPV 36, RPV 37

LBL: Deckungsbeitragskatalog; ARE: Erläuterungen RPV, Ziff. 2.3.3 und 2.3.4, Trockensubstanzpotential: Blätter für Agrarrecht 1999 S. 195

Ausnahmegewilligung; Zuständigkeit Autorisation exceptionnelle

Nicht zonenkonforme Bauten in der Landwirtschaftszone können nur mit Ausnahmegewilligung erstellt werden. Das Bundesrecht regelt die Ausnahmetatbestände abschliessend, lässt jedoch den Kantonen bei einem Teil der Tatbestände die Wahl, ob sie sie einführen wollen oder nicht. Der Begriff der → teilweisen Änderung im Sinne von Art. 24c RPG (teilweise Änderung, massvolle Erweiterung und Wiederaufbau) ist ein bundesrechtlicher, der von den Kantonen nicht verändert werden kann. Dagegen obliegt es den Kantonen die in Art. 24d RPG umschriebene Zweckänderung landwirtschaftlicher Wohnbauten und die vollständige → Zweckänderung von als schützenswert anerkannten Bauten in ihrem Gebiet zuzulassen oder nicht (→ schutzwürdige Bauten). Kantonalrechtliche Ausführungsbestimmungen sind ferner erforderlich zu den Tatbeständen von Art. 39 RPV (→ Streusiedlungsgebiet, → landschaftsprägende Baute).

RPG 24 bis 24d, RPG 25

Bäuerliches Bodenrecht; Anwendbarkeit

droit foncier rural

Die RPV unterscheidet streng zwischen landwirtschaftlichem Gewerbe im Sinne von Art. 7 BGGB und gewöhnlichen Landwirtschaftsbetrieben. Nur landwirtschaftlichen Gewerben ist die Errichtung neuer landwirtschaftlicher Wohnbauten und die Angliederung eines → nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebes zugänglich. Die Vorschriften des bäuerlichen Bodenrechts (Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht, BGGB SR 211.412.11) sind anwendbar für einzelne oder zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe (Art. 7 BGGB) gehörende landwirtschaftliche Grundstücke, die ausserhalb einer Bauzone liegen und für welche die landwirtschaftliche Nutzung zulässig ist (Art. 2 Abs. 1 BGGB). Nach Auffassung der Bundesverwaltung übernimmt das BGGB automatisch den Landwirtschaftsbegriff nach dem teilrevidierten RPG (→ Landwirtschaftszone, Begriff). Der Landwirtschaftsbegriff des BGGB bestimmt sich ihrer Meinung nach somit nicht nach dem Recht, das zur Zeit der Entstehung des BGGB galt. Damit wäre das BGGB integral für die ganze neudefinierte Landwirtschaftszone anwendbar, selbst für die → Intensivlandwirtschaftszone, die für landwirtschaftliche Zwecke überbaut werden kann. Andere Auffassun-

gen lehnen dies ab, weil das BGG den Grundbesitz des bodenbewirtschaftenden Familienbetriebs für den Selbstbewirtschafter bewahren wollte und seine starken Eigentumsbeschränkungen (u.a. Bevorzugung des Selbstbewirtschafters im Erbrecht, Belehnungsgrenze, Preiskontrollen) nicht ohne weiteres auf die kapitalintensiven, bodenunabhängigen und «industriellen» Formen der Landwirtschaft ausgedehnt werden können. Der Gesetzgeber hat diese wichtige Frage offen gelassen. Die Rechtsprechung wird entscheiden müssen, welche Auffassung richtig ist.

→ Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe unterstehen - obwohl gewerblicher Natur - integral dem bäuerlichen Bodenrecht und können nicht vom Hauptbetrieb abgetrennt werden (Art. 24b Abs. 4 RPG). Mit der Erteilung einer Ausnahmegewilligung für eine nichtlandwirtschaftliche Nutzung im Sinne des Art. 24 (→ standortgebundene Bauten) sowie 24d (→ Zweckänderung) wird gleichzeitig auch eine Entlassung aus dem bäuerlichen Bodenrecht stattfinden müssen. Die beiden Verfahren sind zu koordinieren (BGE 125 II 175, Art. 49 RPV und 4a der Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht).

RPG 24b,4, RPV 49

Koordinationsgebot bei Abparzellierungen: BGE 125 II 175; BIAR 2000 77

ARE: Erläuterungen RPV, Ziff. III; Anwendbarkeit des BGG in der Intensivlandwirtschaftszone: R&U 2000 S. 1 ff., BIAR 2000 3, 43

ARE: Erläuterungen RPV, Ziff. III, Schnittstelle BGG - RPG: BR/DC 2/99 35

Landwirtschaftliches Gewerbe: Hofer Eduard, Kommentar BGG, Art. 7

Bauten und Anlagen, gewerbliche; Anwendungsbereich von Art. 37a RPG

Constructions et installations à usage commercial

Die Regeln über die Zweckänderung und Erweiterung zonenwidrig gewordener gewerblicher Bauten und Anlagen deckt sich nicht ganz mit den Vorschriften für die nicht-gewerblichen Bauten (→ teilweise Änderung, Anwendbarkeit). Die erweiterte Bestandesgarantie von Art. 37a RPG und Art. 43 RPV betrifft zwei besondere Kategorien gewerblicher Bauten: Die vor dem 1.1.1980 (dem Inkrafttreten des RPG z.B. als zonenkonform oder standortgebunden im Sinne des damaligen Art. 20 GSchG) rechtmässig erstellten und die später in der Bauzone zonenkonform erstellten, aber zufolge Zonenplanänderung zonenwidrig gewordenen Bauten (z.B. durch Auszonung oder «Nichteinzonung»). Die vom Gesetzgeber unzutreffenderweise genannte Abgrenzungszeitpunkt des 1.1.1980 verkennt, dass schon seit dem 1.7.1972 ausserhalb der Bauzonen keine Gewerbebauten mehr zo-

nenkonform erstellt werden konnten (→ Zweckänderung landwirtschaftlicher Bauten). Aus dem Vergleich zwischen Art. 24c und 37a RPG folgt, dass der Gesetzgeber die gewerblichen Bauten bevorzugen wollte.

RPG 37a, RPV 43

ARE: Erläuterungen RPV, Ziff. 2.4.5

Bauten und Anlagen, gewerbliche; Zweckänderung, Erweiterung

Constructions et installations à usage commercial

Im Gegensatz zu Art. 24c RPG (→ teilweise Änderung), können zonenwidrig gewordene gewerbliche Bauten vollständig geändert werden. Statt auf das Erfordernis der Identität wird auf die Auswirkungen auf Raum und Umwelt, insbesondere aber auf die Erschliessung abgestellt. 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. Es gilt daher sorgfältig abzuwägen (→ Interessenabwägung), ob die Voraussetzungen von Art. 43 Abs. 1 Bst. b bis f RPV erfüllt sind. Bei der Erweiterung dieser Bauten gibt es ebenfalls gewichtige Unterschiede zur teilweisen Änderung nicht-gewerblicher Bauten (Art. 24c RPG): Die Grenze beträgt zwar ebenfalls 30% der zonenwidrig genutzten Fläche und die Erweiterung im bestehenden Gebäudevolumen wird ebenfalls nur zur Hälfte angerechnet. Die Grenze von 100m², die bei Art. 24c RPG gilt, bezieht sich jedoch bei den gewerblichen Bauten nur auf Flächen ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens und kann ferner überschritten werden, wenn dies für die Fortführung des Betriebes erforderlich ist. Die zonenwidrig gewordenen Gewerbebetrieben eingeräumten Privilegien gehen auf eine ausführliche Debatte im Parlament zurück (vgl. dazu Raum&Umwelt 1998 S. 68).

RPG 37a, RPV 43

Raum&Umwelt 1998 S. 68

Bestandesgarantie; beim Bauen ausserhalb der Bauzone

garantie des droits acquis

Die Bestandes- oder Besitzstandsgarantie ist Ausfluss der Eigentumsgarantie (Art. 26 BV, ferner wiederholt in vielen Kantonsverfassungen). Im Baurecht wird der Umfang der Bestandesgarantie häufig vom kantonalen Recht ausgeweitet, indem nicht nur der rechtmässig errichtete Bestand aufrechterhalten werden darf, sondern auch gewisse Veränderungen und Erweiterungen zugelassen sind. Beim Bauen ausserhalb der Bauzonen definiert der Bundesgesetzgeber

diese baurechtliche Bestandesgarantie abschliessend in Art. 24c und 37a RPG sowie Art. 41 - 43 RPV. Einer Umsetzung im kantonalen Recht wie beim früheren Art. 24 Abs. 2 aRPG bedarf es nicht mehr.

BV 26

Betriebsgemeinschaft, landwirtschaftliche

Communauté d'exploitation

Nach Art. 10 der landwirtschaftlichen Begriffsverordnung LBV gelten Zusammenschlüsse von zwei oder mehr Landwirtschaftsbetrieben (Betriebsgemeinschaften) landwirtschaftsrechtlich als ein einziger Betrieb. Inwieweit dies auch raumplanungsrechtlich gilt, kann nicht generell beantwortet werden. Die Frage stellt sich beispielsweise bei einer landwirtschaftlichen oder gewerblichen → Aufstockung, bei der Anforderungen an den Betrieb oder an den Betriebsleiter gestellt werden. Zonenkonform sind gemeinschaftliche Stallbauten, die im Alleineigentum einer Person stehen, nur bei Nachweis einer anerkannten Betriebs- oder Tierhaltungsgemeinschaft im Sinne der Landwirtschaftlichen Begriffsverordnung LBV (Art. 35 RPV, → Tierhaltung). Betriebsgemeinschaften können aber auch eine sachenrechtliche Grundlage, beispielsweise Miteigentum, haben oder in die Form einer Aktiengesellschaft gekleidet sein.

RPV 35

Bodenunabhängige Landwirtschaft; Begriff

agriculture non dépendante du sol

Bodenunabhängig ist eine landwirtschaftliche Betriebsform, die keinen ausreichenden Bezug zum Boden hat. Bei der Tierhaltung fehlt die betriebseigene Futtergrundlage. Beim Gemüse- bzw. Gartenbau wird der Boden als Produktionsgrundlage durch technische Hilfsmittel ersetzt (z.B. Hors-sol-Betriebsformen). Die bodenabhängige Landwirtschaft stellt demgegenüber die Erzeugung von pflanzlichen oder tierischen Produkten dar, soweit dafür der Boden als natürlicher Produktionsfaktor benötigt und verwendet wird (Ackerbau und Futteranbau, namentlich Graswirtschaft, Gemüse- und Obstbau, Beeren-, Heilkräuterpflanzungen, Rebbau usw.). Die Unterscheidung spielt eine Rolle bei der Frage der Zonenkonformität (→ Landwirtschaftszone, Zonenkonformität).

Deckungsbeitrag

Marge brute

Der Deckungsbeitrag ist eine in Franken pro ha gerechnete Einkommensgrösse. Er spielt eine Rolle bei der Beantwortung der Frage, in welchem Rahmen ein überwiegend bodenabhängiger Landwirtschaftsbetrieb in der «traditionellen» Landwirtschaftszone bodenunabhängige Tierhaltung betreiben darf (→ innere Aufstockung, landwirtschaftliche; Art. 36 RPV). Die Zonenkonformität eines Tierhaltungsbetriebes in der Landwirtschaftszone (exkl. → Intensivlandwirtschaftszone) hängt von der ausreichenden eigenen Futtergrundlage ab. Im Rahmen der → inneren Aufstockung sind nach Art. 16a Abs. 2 RPG Tierhaltungsbetriebe ebenfalls noch zonenkonform, die nur über keine vollständige eigene Futtergrundlage verfügen. Bis zu welcher Grenze die Zonenkonformität noch gegeben ist, bestimmt entweder aus einem Einkommensvergleich (Art. 36 Abs. 1 Bst. a RPV) oder aus dem Trockensubstanzpotential (Art. 36 Abs. 1 Bst. b RPV). Der Deckungsbeitragsvergleich nach den ständig aktualisierten Tabellen der landwirtschaftlichen Forschungsanstalten (z.B. LBL, SRVA, FiBL) erlaubt, den auf die bodenunabhängige Landwirtschaft entfallenden Einkommensanteil im voraus nach einem standardisierten Rechnungsmodell zu bestimmen.

RPV 36

Blätter für Agrarrecht 1999 S. 195; FiBL, SRVA, LBL: Deckungsbeiträge, Ausgabe 1999

Erschliessung; ausserhalb der Bauzonen équipement

Eine zeitgemässe Erschliessung umfasst den Strassen-, Wasserversorgungs-, Kanalisations- und Elektrizitätsversorgungsanschluss. In der Bauzone ist das Gemeinwesen verantwortlich für die Erschliessung, was nicht heisst, dass es die Kosten nicht ganz oder teilweise an die Nutzniesser überwälzen könnte (Art. 19 RPG). Ausserhalb der Bauzone trifft das Gemeinwesen keine Erschliessungspflicht (Jomini, Kommentar RPG, Art. 19 Rz. 33). Auch werden dort die Erschliessungskosten von den Privaten getragen (Weggenossenschaften usw.), wobei je nach öffentlichem Interesse Beiträge der öffentlichen Hand möglich sind (z.B. im Rahmen von Meliorationen). Art. 24d RPV untersagt einen mehr als geringfügigen Ausbau der bestehenden Erschliessungen für die Umnutzung nicht mehr benötigter landwirtschaftlicher Wohnbauten und die vollständige Zweckänderung schutzwürdiger Bauten. Mehr als punktuelle Strassenausbauten sowie neue Kanalisationen sind somit unzulässig, selbst wenn sie sich finanzieren lassen. Die mit solchen Umnutzungen und Zweckänderungen ver-

bundenen Infrastrukturkosten (Erschliessung, Schneeräumung, Abfallbeseitigung, Schulbus usw.) sind somit deren Eigentümer anzulasten. Der Gesetzgeber wollte vermeiden, dass die in den Bauzonen wohnende Bevölkerung die ausserhalb wohnende subventioniert (vgl. dazu Raum&Umwelt 1998 S. 65).

Die Erschliessung der Bauzone kann in der Regel nicht über die Landwirtschaftszone erfolgen. Eine Erschliessungsstrasse ist ausserhalb der Bauzone nicht standortgebunden, wenn sie grundsätzlich über die Bauzone geführt werden kann (vgl. z.B. BGE 118 Ib 497; JT 1994 I 439).

RPG 24d,3

Raum&Umwelt 1998 S. 65

Erweiterung; einer zonenwidrigen Nutzung

Agrandissement

Eine Erweiterung ist möglich, wenn sie

- wie die ursprüngliche Baute standortgebunden ist (Art. 24 RPG, → Standortgebundenheit), oder
- massiv ist und die Bedingungen von Art. 24c bzw. 37a RPG erfüllt (→ teilweise Änderung).

Eine Erweiterung über die bestehende Bausubstanz hinaus ist für die → nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebe ausgeschlossen (Art. 24b RPG). Auch die Erweiterung von unter dem Titel der Art. 24d vollständig zweckgeänderten Bauten ist im Prinzip ausgeschlossen (Botschaft Ziff. 208.42, BBl 1996 III S. 544). Eine Erweiterung des Wohnteils in den Ökonomieteil hinaus ist dagegen in gewissem Rahmen möglich (→ Zweckänderung, von landwirtschaftlichen Bauten).

RPG 24c, RPG 37a, RPV 42, RPV 43

Ferien auf dem Bauernhof, Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone

vacances à la ferme

Die Ermöglichung der Beherbergung von Feriengästen war einer der meistgenannten Gründe für die Teilrevision des Raumplanungsgesetzes vom 20. März 1998. Allerdings waren in der kantonalen Praxis solche Nebenerwerbe schon vorher als → teilweise Änderung (Art. 24 Abs. 2 aRPG) eines bestehenden landwirtschaftlichen Wohnhauses zugelassen worden. Heute ist solches unter Art. 24c RPG nicht mehr möglich. Unter dem geänderten RPG stehen dafür mehrere Möglichkeiten offen:

- Als → nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb (Art. 24b RPG, → Aufstockung, gewerbliche) kommt unter den gesetzlichen Voraussetzungen auch der

Einbau einer Ferienwohnung in bestehende, für die Landwirtschaft langfristig nicht mehr benötigte Räume in Frage.

- Die → Zweckänderung landwirtschaftlicher Wohnbauten im Sinne von Art. 24d Abs. 1 RPG für nichtlandwirtschaftliche Wohnnutzungen kann unter anderem zur Schaffung von Ferienwohnungen führen. Dabei sind allerdings die Einschränkungen von Art. 24d Abs. 3 zu beachten. Unter diese Bestimmung fällt auch die Vermietung von vorübergehend nicht mehr benötigtem landwirtschaftlichem Wohnraum an Feriengäste (z.B. weil die das Stöckli belegenden Eltern ins Pflegeheim gezogen sind). Finden keine baulichen Veränderungen statt, kommt sogar 24a RPG in Frage.
- Die vollständige Zweckänderung von → schützenswerten bzw. landschaftstypischen Bauten im Sinne von Art. 24d Abs. 2 RPG kann ebenfalls zur Schaffung von Ferienwohnungen führen. Hier sind die Einschränkungen von Art. 24d Abs. 3 RPG bedeutsam, gilt es doch, den geschützten Charakter des Gebäudes zu erhalten, was häufig nicht mit dem heutigen Standard von Ferienwohnungen zu vereinbaren ist (vgl. insbesondere die Beschränkungen bei baulichen Eingriffen sowie die Schranken des Ausbaus von → Erschliessungen).

In traditionellen → Streusiedlungsgebieten ist die Umnutzung von bestehenden Wohnbauten zu landwirtschaftsfremden Wohnzwecken nur scheinbar bloss für das ganzjährige Wohnen zulässig (Art. 39 RPV, mit grösseren Möglichkeiten, Ökonomieteile umzunutzen → teilweise Änderung). In diesen Gebieten steht nämlich selbstredend ebenfalls die Möglichkeit nach Art. 24d Abs. 1 und 2 RPG zur Verfügung.

Ferienhaus; Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone

maison de vacances

Selbständige Ferienhäuser sind ausserhalb der Bauzonen nicht zonenkonform. Sie können nur durch → Zweckänderung von nicht mehr benötigten landwirtschaftlichen Wohnhäusern (Art. 24d Abs. 1 RPG, in Streusiedlungsgebieten auch Art. 39 Abs. 1 RPV) und durch → vollständige Zweckänderung von schützenswerten bzw. landschaftstypischen Bauten (Art. 24d Abs. 2 RPG) geschaffen werden. Für bestehende Ferienhäuser, die durch nachträgliche Änderung von Plänen oder Erlassen (z.B. durch das Inkrafttreten des RPG am 1.1.1980) zonenwidrig geworden sind, gilt die Umschreibung der → Bestandesgarantie nach Art. 24c RPG und Art. 41 sowie 42 RPV.

Freizeit- und Sportanlagen; Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone installation de loisirs et de sport

Freizeit und Sportanlagen sind in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform; denn das Ergebnis ist kein «Landwirtschaftsprodukt». Ihre Einrichtung ist normalerweise planungspflichtig, benötigt also eine besondere Zone nach Art. 18 RPG (z.B. für einen Golfplatz, eine grössere Schiessanlage, grössere Beschneigungseinrichtungen usw.). Auf dem Ausnahmewege sind gewisse untergeordnete Aktivitäten möglich:

- Als → nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb (Art. 24b RPG) sind unter den gesetzlichen Voraussetzungen auch Freizeit- und Sporteinrichtungen denkbar. Insbesondere dürften Pferdepensionen und Reitbetriebe unter diesem Titel möglich sein. Eine Reithalle oder ein Springgarten sprengen diesen Rahmen (→ Reitsport).
- Bestimmte Anlagen können → standortgebunden im Sinne von Art. 24 RPG sein (kleine Schiessanlage, Hängegleiterlandeplatz, Beschneigungsanlage, Bergrestaurant usw.).

Golfplatz: BGE 114 Ib 312; kleine Schiessanlage: BGE 119 Ib 439; Golfübungsanlage: BGE Lindau vom 21.10.1996 i.S. G

ARE: Erläuterungen RPV, Ziff. 2.4.2

Fruchtfolgefläche Surfaces d'assolement

An den Bestimmungen über die Sicherung der Fruchtfolgeflächen hat die neue RPV materiell nichts geändert (ARE: Erläuterungen RPV, Ziff. IV.1). Der Einbezug in eine Intensivlandwirtschaftszone ist nach der Arbeitshilfe des Bundesamtes für Raumentwicklung ARE zu Art. 16a Abs. 3 RPG nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Die Fruchtfolgeflächen gehen indessen durch die Ausscheidung einer Intensivlandwirtschaftszone verloren, weil diese ja für landwirtschaftliche Zwecke vollständig überbaut werden können.

RPV 26 ff.

BGE 115 Ia 358 ff., 115 Ib 350; JdT 1991 I 434

ARE: Erläuterungen RPV, Ziff. IV.1; ARE: Wegleitung/ Vollzugshilfe zur Ausscheidung von Gebieten nach Art. 16a Abs. 3 RPG

Gartenbau; Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone horticulture

Die Raumplanungsverordnung definiert den Gartenbau nicht, stützt sich aber auf Art. 3 Abs. 2 LWG ab.

Der produzierende Gartenbau kann raumplanungsrechtlich mit dem landwirtschaftlichen Pflanzenbau gleichgesetzt werden. Die Unterscheidung in bodenabhängige (zonenkonform in der → Landwirtschaftszone) und in bodenunabhängige Betriebsformen (zonenkonform im Rahmen der → inneren Aufstockung oder sonst in der → Intensivlandwirtschaftszone) gilt für den Gartenbau genauso wie für die übrige Landwirtschaft. Unterschiede bestehen im Bereich der → inneren Aufstockung, weil dort die Grenzen für die → Tierhaltung und für den Gemüsebau sowie den produzierenden Gartenbau mit unterschiedlichen Parametern umschrieben werden. Der produzierende Gartenbau ist abzugrenzen von den gartenbaulichen Verarbeitungs-, Handels- und Dienstleistungsbetrieben. Solche Dienstleistungsteile sind nur im engen Rahmen des Art. 34 Abs. 2 RPV zonenkonform (→ Lagerung, → Verarbeitung, → Verkauf). Denkbar ist dafür eine Angliederung nichtlandwirtschaftlicher Dienstleistungsteile bei sonst nicht überlebensfähigen Betrieben in bestehenden Gebäuden im Rahmen eines (gewerblichen) → nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebes gemäss Art. 24b RPG. Ein bescheidenes Gartencenter erscheint somit nicht ausgeschlossen.

RPV 16a, RPV 34

Gastwirtschaft; Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone

Hôtellerie

→ Gewerbe, Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone; → Ferien auf dem Bauernhof, → nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb

Gewerbe; Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone artisanat

Nichtlandwirtschaftliche Gewerbe sind in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform. Abzugrenzen sind sie von der zonenkonformen → Aufbereitung, → Lagerung und vom → Verkauf von überwiegend betriebseigenen Landwirtschaftsprodukten, die noch zu den zonenkonformen landwirtschaftlichen Aktivitäten zählen (Art. 34 Abs. 2 RPV).

Ausnahmsweise zulässig ist ein nichtlandwirtschaftliches Gewerbe im Sinne von → nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieben gemäss Art. 24b RPG. Bestimmte Gewerbe können auch → standortgebunden sein (Art. 24 RPG). Hier ist etwa an Bergrestaurants, SAC-Hütten, Seilbahnstationen und dergleichen zu denken.

Unter die → Bestandesgarantie fallen bisherige, früher einmal rechtmässig bewilligte nichtlandwirtschaftliche Gewerbe in der Landwirtschaftszone. Sind sie als Folge von Änderungen der Zonengrenze oder von Rechtsänderungen zonenwidrig geworden, geniessen sie eine erweiterte Bestandesgarantie im Sinne von Art. 37a RPG und 43 RPV (→ Bauten und Anlagen, gewerbliche, Anwendungsbereich von Art. 37a RPG).

RPG 24b, RPG 37a, RPV 40, RPV 43

Kräuterverpackung in der Landwirtschaftszone: BGE 125 II 278

Hobbylandwirtschaft; Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone agriculture au titre de hobby

Bauten und Anlagen für die Hobbylandwirtschaft sind nicht zonenkonform (Art. 34 Abs. 5 RPG). Schon gemäss bisheriger Rechtsprechung war ein Bauvorhaben dann nicht mehr zonenkonform, wenn die landwirtschaftliche Produktion in den Hintergrund trat und andere Nutzungen, etwa die hobbymässige Tierhaltung, ihren Hauptzweck bildeten. Der blosser Umstand also, dass das zu einem hobbymässigen Mastbetrieb gehörende Land als Gras- und Weideland genutzt wird, macht aus einer Tierhaltung - beispielsweise eine Pferde- oder Schafhaltung - noch keinen Landwirtschaftsbetrieb im Sinne von Art. 16 und 16a RPG. Merkmal einer nicht mehr bloss als Freizeitbeschäftigung betriebenen Landwirtschaft sind die Ertragsorientierung und erheblicher Arbeitseinsatz (vgl. dazu BGE Vilters-Wangs vom 20.5.1998; VLP-Entscheidungssammlung Nr. 1626). Der Bundesrat hat darauf verzichtet, in der RPV starre Grenzen zu setzen, wie er dies in der Vernehmlassungsvorlage mit den Standard-Arbeitstagen noch vorgeschlagen hatte. Die bisherige Rechtsprechung des Bundesgerichts dürfte damit weiterhin massgebend sein.

RPV 34,5

Abgrenzung zum Hobbybetrieb: BGE Vilters-Wangs vom 20.5.1998, BGE Tägerig vom 30.5.1995, ZBl 1994 S.81, BGE 112 Ib 404

ARE: Erläuterungen RPV, Ziff. IV 2.3.1

Intensivlandwirtschaftszone; Allgemeines

zone agricole diversifiée

Die Landwirtschaftszone nach Art. 16 und 16a RPG ist mindestens in zwei Teilgebiete aufzuteilen: Die bisherige, traditionelle und der bodenbewirtschaftenden Landwirtschaft vorbehaltene und diejenige, die von den Kantonen in einem Planungsverfahren für die nicht bodenbewirtschaftende Landwirtschaft freigegeben wird («Intensivlandwirtschaftszone»). Die-

se Zweiteilung ergibt sich aus Art. 16a Abs. 3 RPG und dem Zusammenhang. Art. 16a Abs. 3 RPG und Art. 38 RPV sprechen nur von Bauten und Anlagen, «die über eine innere Aufstockung hinausgehen». Damit wird gesagt, dass alles, was mehr ist als ein bodenbewirtschaftender Landwirtschaftsbetrieb und dessen → innere Aufstockung, in der traditionellen Landwirtschaftszone nicht mehr zonenkonform ist. Solches muss in einem besonderen planerisch ausgeschiedenen Teil, nämlich der Intensivlandwirtschaftszone, angesiedelt werden.

Ob die Vorschriften des bürgerlichen Bodenrechts integral auch in der Intensivlandwirtschaftszone gelten, ist umstritten (→ bürgerliches Bodenrecht).

RPG 16a,3

ARE: Erläuterungen RPV, Ziff. IV 2.3.5; Wegleitung / ARE: Vollzugshilfe zur Ausscheidung von Gebieten nach Artikel 16a Absatz 3 RPG «Leitgerüst Interessenabwägung» zur Zonenausscheidung und Standortplanung

Intensivlandwirtschaftszone; Erschliessung

zone agricole diversifiée

Intensivlandwirtschaftszonen liegen ausserhalb der Bauzonen, obwohl sie unter Umständen dicht überbaut werden können. Das Gemeinwesen trifft somit keine Erschliessungspflicht im Sinne von Art. 19 RPG. Die Kosten der → Erschliessung sind von den Privaten zu tragen. Dagegen hat das Gemeinwesen dafür zu sorgen, dass die von den Privaten vorzunehmende Erschliessung sich zweckmässig in Landschaft und Raum einordnet (mit Erschliessungsplänen, Meliorationen, Baubewilligungsverfahren). Bei der Ausscheidung von Intensivlandwirtschaftszonen wird die Gemeinde darauf achten, dass sie einfach und kostengünstig erschliessbar sind (→ Intensivlandwirtschaftszone, Planungsgrundsätze).

RPG 16a,3

ARE: Erläuterungen RPV, Ziff. IV 2.3.5; ARE: Wegleitung / Vollzugshilfe zur Ausscheidung von Gebieten nach Artikel 16a Absatz 3 RPG, «Leitgerüst Interessenabwägung» zur Zonenausscheidung und Standortplanung

Intensivlandwirtschaftszone; Planungsgrundsätze

zone agricole diversifiée

Intensivlandwirtschaftszonen müssen nach den allgemeinen, sich auf die Bundesverfassung, das Raumplanungsgesetz sowie die kantonalen Planungs- und Baugesetze abstützenden Planungsgrundsätze ausgeschieden werden. Wichtige Grundsätze verlangen

eine geordnete Besiedelung und eine häusliche Bodennutzung. Sie besagen hier, dass bauliche Nutzungen auch in der Landwirtschaftszone zusammengefasst und bestehenden Siedlungsflächen sowie Erschliessungen zugeordnet werden müssen. Verstreute Intensivlandwirtschaftszonen mit ihren Überbaumöglichkeiten widersprechen somit den Planungsgrundsätzen, auch wenn das strikte Verbot von «Kleinbauzonen» nicht gleichermassen wie für Bauzonen im Sinne nach Art. 15 RPG gilt. Die Kantone müssen im übrigen in ihrem Planungs- und Baugesetz und / oder im kantonalen Richtplan die Anforderungen für die Ausscheidung der Intensivlandwirtschaftszonen festlegen. Sie werden dabei vorzugsweise im Richtplan Kriterien aufstellen und Ausschlussgebiete festlegen. Sie werden auch dafür sorgen, dass eine regionale Koordination spielt; denn es braucht nicht notwendigerweise in jeder Gemeinde eine Intensivlandwirtschaftszone. Es kann durchaus sinnvoll sein, solche regional zusammenzufassen.

Die Frage wird sich stellen, ob jedem Landwirt auf Vorrat auf seinem Land eine Intensivlandwirtschaftszone zugeteilt werden soll. So etwas wäre zweifellos keine Planung im Sinne des Bundesgesetzgebers. Eine Planung muss unter umfassender Abwägung aller involvierten Interessen die optimale Lösung festlegen. Das, was für einen bestimmten Privaten ideal ist, muss es nicht auch aus gesamtheitlicher Sicht sein.

RPG 16a, RPV 38

Kleinbauzonen: BGE St. Antönien vom 12.4.2000

ARE: Erläuterungen RPV, Ziff. IV 2.3.5; ARE: Wegleitung / Vollzugshilfe zur Ausscheidung von Gebieten nach Artikel 16a Absatz 3 RPG, «Leitgerüst Interessenabwägung» zur Zonenausscheidung und Standortplanung

Intensivlandwirtschaftszone; Planungsmethode

zone agricole diversifiée

Intensivlandwirtschaftszonen sind «in einem Planungsverfahren» auszuscheiden (Art. 16 Abs. 3 RPG). Da es sich um eine parzellenscharfe und grundeigentümerverschlingende Festlegung handelt, kommt dafür nur eine Nutzungsplanung auf kantonaler oder kommunaler Stufe in Frage, die auch mit Rechtsmitteln angefochten werden kann. Die Nutzungsplanung sollte die nötigen Baupolizeivorschriften z.B. über maximale Gebäudedimensionen, Erschliessung, Ortsbild- und Landschaftsschutz enthalten. Sinnvollerweise werden diese Nutzungsplanungen jedoch auf Richtplanstufe vorbereitet und koordiniert: Der Kantonale Richtplan wird die Planungsgrundsätze festlegen und dafür in Frage kommende Gebiete textlich oder kartografisch bezeichnen. Gleiches wird auf unterer Stufe der regionale Richtplan tun, wobei er sich auf eine

regionale Landschaftsplanung bzw. ein Landschaftskonzept stützen wird. Innerhalb der Gemeinde bilden ebenfalls die Landschaftsrichtplanung bzw. das Landschaftsentwicklungskonzept Grundlage für die Ausscheidung von Intensivlandwirtschaftszonen im Zonenplan (Bau- und Zonenordnung) oder in Sondernutzungsplänen (Gestaltungspläne, Bebauungspläne, Überbauungsordnungen usw.).

Die Bauvorschriften für Intensivlandwirtschaftszonen können aus überwiegenden öffentlichen Interessen auch Einschränkungen bei der Art der Nutzung vorsehen (z.B. Ausschluss von Tierhaltung in der Nähe von Wohnzonen).

RPG 16a

Intensivlandwirtschaftszone; Rechtsnatur

zone agricole diversifiée

Die Intensivlandwirtschaftszone ist eine bundesrechtliche Nutzungszone ausserhalb des Baugebietes. Es ist jedoch unverkennbar, dass sie sogar sehr dicht überbaut werden kann. Es handelt sich deshalb faktisch um eine «Bauzone», selbst wenn die bundesrechtliche Systematik sie zu den Nichtbauzonen zählt. Aus der Rechtsnatur als Nichtbauzone ergibt sich, dass das Gemeinwesen keine Erschliessungspflicht nach Art. 19 RPG trifft. Aus der Rechtsnatur als Nichtbauzone (ausserhalb des Siedlungsgebietes) folgt ferner, dass Ausnahmen nur nach Art. 24 bis 24d erteilt werden können. Die Gemeinde kann somit keine Umnutzung einer Tiermasthalle in einen Lagerraum für nichtlandwirtschaftliche Zwecke bewilligen (→ Verfahren). Weiter kann daraus abgeleitet werden, dass die Intensivlandwirtschaftszone dem → bäuerlichen Bodenrecht untersteht. Diese Folgerung ist allerdings stark umstritten (Blätter für Agrarrecht 2000, S. 1 ff.).

RPG 16,3

Kuttler Alfred, in «Das Recht in Raum und Zeit - Festschrift für Martin Lendi», Zürich 1998, S. 351 ff.

Intensivlandwirtschaftszone; Zonenkonformität

zone agricole diversifiée

In der Intensivlandwirtschaftszone sind alle Bauten und Anlagen zonenkonform, die der Herstellung eines Landwirtschaftsproduktes unabhängig von der Produktionsmethode dienen. Das kann ein Gewächshaus mit Hors-sol-Kulturen sein, aber auch eine Industriehalle für die Zucht von Champignons. Selbstverständlich ist auch die bodenbewirtschaftende Landwirtschaft zulässig. Die Intensivlandwirtschaftszone ist somit jener Teil der bundesrechtlichen Land-

wirtschaftszone, der alle unter das Landwirtschaftsgesetz fallenden Aktivitäten zulässt. Die Kantone und Gemeinden können diesen Katalog nicht erweitern, aber einschränken (Art. 16 a Abs. 3 RPG). Zonenkonform sind im Rahmen von Art. 34 Abs. 2 bis 4 RPV auch die entsprechenden → Verarbeitungs-, → Lagerungs- und Verkaufsanlagen sowie die Wohnbauten (→ Wohnen, Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone).

*RPG 16a,3, RPV 34,1, 38
Raum&Umwelt 1998 S. 58*

Interessenabwägung; überwiegende Interessen der Raumplanung

Pesée des intérêts

Eine umfassende Abwägung der Interessen ist ein Merkmal raumplanerischer Entscheidungen und kommt sowohl

- bei der Nutzungsplanung (→ Intensivlandwirtschaftszone, Planungsgrundsätze) wie
- bei der Erteilung von → Ausnahmegewilligungen (etwa bei → Standortgebundenheit: Art. 24 RPG) als schliesslich auch
- bei Baubewilligungen für zonenkonforme Bauten in der Landwirtschaftszone (Art. 16a RPG, Art. 34 Abs. 2 Bst. c RPV) zur Anwendung.

Leitlinien der Interessenabwägung sind insbesondere die Ziele und Grundsätze der Raumplanung gemäss Art. 1 und 3 RPG sowie Art. 3 RPV.

*RPG 24c, RPG 24, RPG 24d,3, RPV 3
Tschannen, Kommentar RPG, Art. 3 Rz. 18 ff.*

Lagerung; Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone

stockage

Hier gilt das unter → Aufbereitung, Weiterverarbeitung Gesagte (Art. 34 Abs. 2 RPV). Eigentliche landwirtschaftliche Lagerhäuser (z.B. für eine landwirtschaftliche Genossenschaft) auf dem Bauernhof sind nicht zonenkonform, sie gehören in eine Bauzone (Art. 34 Abs. 2 Bst. b und c RPV).

RPV 34

Landschaftstypische Baute, Schutzwürdigkeit

Bâtiments protégés en tant qu'éléments caractéristiques du paysage

→ schutzwürdige Bauten, Schutzwürdigkeit

RPG 24d,2, RPV 39,2

*Entscheid der Bau-, Verkehrs- und Energiedirection des Kantons Bern vom 22.2.2000, in VLP-Entscheidensammlung Nr. 1934
BBl 1996 III 513 Ziff. 208.3*

Landwirtschaftszone; Begriff zone agricole

Der Begriff und damit der → Zweck der Landwirtschaftszone ist ein bundesrechtlicher, die Kantone können sie nicht ändern. Die Kantone können also beispielsweise nicht festlegen, dass in der Landwirtschaftszone auch neue Ferienhäuser zonenkonform seien. 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 → Intensivlandwirtschaftszonen bezeichnen (Art. 16a Abs. 3 RPG). Den Kantonen steht die Möglichkeit offen, den Katalog der in der Landwirtschaftszone zonenkonformen Aktivitäten, Bauten und Anlagen z.B. aus Landschaftsschutzgründen einzuschränken (Art. 16a Abs.1 2. Satz RPG). Die Zonenkonformität hängt somit innerhalb des bundesrechtlichen Zwecks davon ab, welche Funktion der Kanton zuweist.

*RPG 16
Kurzkomentar RPG: Raum&Umwelt 1998 S. 56 ff.*

Landwirtschaftszone; Zonenkonformität

zone agricole

Was an Neubauten zonenkonform ist, folgt angesichts der Multifunktionalität der Landwirtschaftszone nicht ohne weiteres aus dem Zonenzweck (Art. 16 RPG). Die Landwirtschaftszone ist neu zweigeteilt: in einen «traditionellen», abgesehen von den → inneren Aufstockungen den bodenbewirtschaftenden Betrieben vorbehaltenen Teil sowie der → Intensivlandwirtschaftszone (Art. 16 Abs. 3 RPG). Für den traditionellen Teil bleibt die konstante Rechtsprechung des Bundesgerichts gültig (vgl. dazu die jeweilige Zusammenfassung der bundesgerichtliche Rechtsprechung des Vorjahres in Raum&Umwelt).

Zonenkonform sind die betriebswirtschaftlich erforderlichen Bauten und Anlagen, sofern 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. Der Baugesuchssteller hat nachzuweisen, dass die Bauten betriebswirtschaftlich nötig und nicht überdimensioniert sind. Nachzuweisen ist ferner, dass der

Betrieb längerfristig überlebensfähig ist (Art. 34 Abs. 4 Bst. c RPV). Das erfolgt in der Regel mit einem Betriebskonzept.

Neue Wohnbauten sind nur für landwirtschaftliche Gewerbe im Sinne von Art. 7 BGG (Vollerwerbsbetriebe mit 2100 Jahresarbeitsstunden einer bäuerlichen Familie → bäuerliches Bodenrecht) zulässig (Art. 34 Abs. 3 RPV). Neue Ökonomiegebäude dagegen sind mit den erwähnten betrieblichen Nachweisen und bei fehlenden entgegenstehenden Interessen für jeden Landwirtschaftsbetrieb (der am Standort zulässigen Betriebsform) möglich.

Unter entgegenstehenden Interessen können vor allem solche des Landschaftsschutzes gemeint sein. Es besteht kein Anspruch, ein grundsätzlich zonenkonformes Projekt nach Belieben irgendwo in der Landwirtschaftszone aufzustellen. Bundesverfassung (Art. 75 BV), die Ziele und Zwecke der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), der Zweck der Landwirtschaftszone (Art. 16 RPG) sowie Richt- und Nutzungspläne können die Verschiebung des Standorts und eine angepasste Gestaltung verlangen.

Zusätzliche Anforderungen gelten für die Zonenkonformität von Bauten für die → Aufbereitung, → Lagerung und den → Verkauf von Landwirtschaftsprodukten im Sinne der Landwirtschaftsgesetzgebung (Art. 34 Abs. 2 RPV). Diese Tätigkeiten dürfen zu keinen industriell-gewerblichen Betriebsformen führen (Art. 34 Abs. 2 Bst. b RPV).

*RPG 16a, RPV 34, RPV 35, RPV 36, RPV 37, RPV 38
Kurzkommentar RPG: R&U 1998 S. 56 ff.; ARE: Erläuterungen RPV, Ziff. IV 2.3.1*

Landwirtschaftszone, Zonenzweck zone agricole

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

Die verschiedenen Zweckbestimmungen können miteinander in Konflikt geraten, für konkrete Entscheidung muss also abgewogen werden und eine raumplanerische Zuweisung der verschiedenen Funktionen durch die Kantone bleibt unerlässlich (Art. 16 Abs. 3 RPG). Entscheidend für die Interessenabwägung sind die Verfassungsgrundsätze der Nachhaltigkeit (Art. 72 BV), der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet sowie der häuslicher Bodennutzung (Art. 75 BV). Bodenverändernde Nutzungen sind deshalb

mit grösster Zurückhaltung und konzentriert an dafür geeigneten Orten vorzusehen (→ Intensivlandwirtschaftszone, RPG 16a Abs. 3, → standortgebundene Bauten, RPG 24). Art. 16 Abs. 1 RPG erwähnt im Einklang damit ausdrücklich, dass die Landwirtschaftszone «weitgehend» von Überbauungen freigehalten werden soll. Nach Art. 16 Abs. 2 sind soweit möglich grössere zusammenhängende Flächen auszuscheiden - ein «Leopardenfell» aus überbauten (→ Intensivlandwirtschaftszone, → innere Aufstockung) und unüberbauten Teilen der Landwirtschaftszone widersprüche nicht nur Art. 75 BV, sondern auch Art. 16 RPG. Der Zweck der Sicherung der Ernährungsbasis wird durch den Sachplan → «Fruchtfolgefleichen» des Bundes und die Umsetzung desselben in der Nutzungsplanung der Kantone erfüllt (Art. 26 ff. RPV, Ruch, Kommentar RPG, Art. 27 N. 37).

Zur Frage, was im Lichte dieses Zwecks als zonenkonform bewilligt werden kann → Landwirtschaftszone, Zonenkonformität.

RPG 16, LWG 3

Zweck der Landwirtschaftszone: Raum&Umwelt 1998 S. 56; Konzentrationsprinzip: Tschannen, Kommentar RPG, Art. 1 N. 16; Sicherung von Fruchtfolgefleichen: Ruch, Kommentar RPG, Art. 27 N. 37; Landwirtschaft und Raumplanung: Ruch, Kommentar RPG, Einleitung N. 62

Nebenerwerbslandwirtschaft; Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone activité agricole à temps partiel

Nebenerwerbslandwirtschaft bietet nur zusammen mit einem nichtlandwirtschaftlichen Haupterwerb eine genügende Existenzgrundlage (Art. 80 Landwirtschaftsgesetz). Im Raumplanungsrecht ist dagegen die Unterscheidung in landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne von Art. 7 BGG (benötigt für den Betrieb mindestens die halbe Arbeitskraft einer bäuerlichen Familie = 2·100 Jahresarbeitsstunden) und den übrigen Landwirtschaftsbetrieben von Bedeutung. Auch die der Nebenerwerbslandwirtschaft dienenden Bauten sind in der Landwirtschaftszone zonenkonform, wenn der Aktivität ein eigentlicher „landwirtschaftlicher“ Stellenwert zukommt. Dazu muss sie in grösserem Umfang betrieben werden und zu einem ansehnlichen Erwerbseinkommen führen (vgl. dazu die Abgrenzung zur → Hobbylandwirtschaft). Die Nebenerwerbslandwirtschaft nimmt wegen der sinkenden Einkommen und der oft zu geringen Betriebsgrösse in der ganzen Schweiz zu. Nebenerwerbsbetriebe, die nicht die Grösse eines landwirtschaftlichen Gewerbes im Sinne von Art. 7 BGG erreichen, sind von der Erstellung neuer Wohnbauten (→ Wohnen) und von der gewerblichen → inneren Aufstockung ausgeschlossen (Art. 34 Abs. 3 RPV,

Art. 24b RPG). Sie können jedoch neue Ökonomiegebäude erstellen, sofern ihr Fortbestand voraussichtlich längerfristig gesichert ist (Art. 34 Abs. 4 Bst. c RPV). Landwirtschaftliche → innere Aufstockungen sind im Prinzip auch für Nebenerwerbs-Landwirtschaftsbetriebe möglich.

RPG 24b, RPV 34,4, RPV 34,3

Abgrenzung Nebenerwerb/Hobby: AGVE 1996 Nr. 45 S. 357 ff.

Landwirtschaftliches Gewerbe: Hofer Eduard, Kommentar BGG, Art. 7

Nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb; Gewerbe

Activité accessoire non agricole

Bei landwirtschaftlichen Gewerben im Sinne von Art. 7 BGG, die ohne Zusatzeinkommen nicht weiterbestehen könnten, kann der Bewirtschafter einen betriebsnahen nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieb innerhalb der bestehenden Bauten führen. Eine Flächenbegrenzung ist nicht vorgesehen, jedoch liegt im Begriff der «Betriebsnähe» insofern eine Grenze, als der Nebenbetrieb neben dem landwirtschaftlichen Gewerbe (Art. 7 BGG) vom Bewirtschafter persönlich geführt werden muss und der Betriebscharakter als landwirtschaftlicher Hof nicht verändert werden darf (Art. 24b RPG, Art. 40 Abs. 2 RPV). Der Nebenbetrieb muss ferner im Hofbereich des landwirtschaftlichen Gewerbes liegen, er kann nicht in einem entfernt liegenden leerstehenden Gebäude ausgeübt werden. Ein sachlicher Zusammenhang zwischen den beiden Betrieben ist nicht erforderlich, so dass eine breite Palette von Nebenbetrieben in Frage kommt: Schlosserei, Schreinerei, Werkstätte für Landwirtschaftsmaschinen, Coiffeursalon, Kosmetikinstitut, Versicherungsagentur, Gastwirtschaft, Bäckerei, Metzgerei, Käserei, Mosterei, Verpackerei für Landwirtschaftsprodukte, Schlachtraum, Pferdepension usw.).

Ein nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb kann sowohl in der traditionellen → Landwirtschaftszone als auch in der → Intensivlandwirtschaftszone eingerichtet werden. Grundsätzlich ist somit ein kleines Gartencenter beispielsweise zu einer Produktion von Gemüsesetzlingen zulässig.

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. Darauf weist der obligatorische

Grundbucheintrag hin (zum Ganzen: Art. 24b Abs. 2 bis 5 RPG).

Die Kumulation mehrerer Nebenerwerbsbetriebe erscheint nicht ausgeschlossen, jedoch darf die Funktion des landwirtschaftlichen Gewerbes als Hauptbetrieb nicht beeinträchtigt werden.

RPG 24b, RPV 40

Raum&Umwelt 1998 S. 60; ARE: Erläuterungen RPV, Ziff. 2.4.2

Ökologischer Ausgleich compensation écologique

Die Pflege ökologischer Ausgleichsflächen ist eine landwirtschaftliche Tätigkeit, selbst wenn sie keinen Ertrag abwirft. Wird sie hobbymäßig betrieben, so fällt sie dagegen nicht mehr unter den Landwirtschaftsbegriff (→ Hobbylandwirtschaft).

RPV 34,1, RPV 34,5

ARE: Erläuterungen RPV, Ziff. IV 2.3.1

Ökonomiegebäude; landwirtschaftliches

Bâtiment d'exploitation

Neue landwirtschaftliche Ökonomiegebäude sind zonenkonform, soweit sie betriebswirtschaftlich für die am Standort zulässige landwirtschaftliche Betriebsform objektiv nötig sind (→ Landwirtschaftszone, Zonenkonformität). Im Gegensatz zu neuen Wohngebäuden (→ Wohnen) erfordert der Neubau nicht die Existenz eines landwirtschaftlichen Gewerbes im Sinne von Art. 7 BGG. Bestehende Ökonomiegebäude können unter bestimmten, vom Gesetz und der Verordnung detailliert umschriebenen Voraussetzungen für nicht zonenkonforme Zwecke umgenutzt werden (insbesondere → nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb Art. 24b, → Zweckänderungen, vollständige, 24d RPG).

Pferdehaltung

Cheval

→ Reitsport, → Freizeit- und Sportanlagen

Planungspflicht; Planungspflicht in der Landwirtschaftszone

Obligation de planifier

Planungspflichtig sind alle Vorhaben, die sich erheblich auf Raumordnung und Umwelt auswirken (vgl. z.B. BGE 124 II 252). Ein Indiz dafür ist etwa die Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Der Bundesgesetzgeber hat für die Landwirtschaftszone auch insofern eine Planungspflicht vorgesehen, als er die Kantone dazu anhält, den verschiedenen Funktionen der Landwirtschaftszone in ihren Planungen Rechnung zu tragen (Art. 16 Abs. 3 RPG, → Landwirtschaftszone, Zonenzweck). Dies geschieht etwa mit der Ausscheidung von Schutzzonen, von Skiabfahrtszonen und weiteren besonderen Nichtbauzonen im Sinne von Art. 18 RPG. Auch die Festsetzung von → Intensivlandwirtschaftszonen ist eine Ausprägung der Planungspflicht (Art. 16a Abs. 3 RPG).

RPG 2, RPG 16,3, RPG 16a,3

BGE 124 II 252

ARE: Erläuterungen RPV Ziff. II am Ende

Raubeobachtung

Observation du territoire

Das Verfolgen der räumlichen Entwicklung war bisher weitgehend Sache der Kantone. Der Bund wusste wenig darüber. Die Raumplanungsverordnung vom 28.6.2000 beauftragt das Bundesamt für Raumentwicklung, die Konsequenzen der mit der Teilrevision vom 20.3.1998 erfolgten Liberalisierung zu verfolgen. Die Kantone werden dementsprechend verpflichtet, die dafür nötigen Auskünfte zu erteilen, mithin ihrerseits eine Statistik aufzubauen, soweit eine solche noch nicht existiert. Inskünftig sollten somit Daten zur Verfügung stehen, die eine Beurteilung der Auswirkungen der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes erlauben.

RPV 45

Reitsport; Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone

Equitation

Bauten und Anlagen für den Reitsport werden nach den üblichen Regeln über die Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone beurteilt (→ Landwirtschaftszone, Zonenkonformität). Das Parlament hat es abgelehnt, Reitsporteinrichtungen insgesamt als zonenkonform zu bezeichnen. Zonenkonform können somit sein die Haltung und die Aufzucht von Pferden, soweit es um Arbeitstiere oder einige wenige Pensionpferde geht und die eigene Futterbasis dafür ausreicht. Auch in der → Intensivlandwirtschaftszone sind indessen Reitsportbetriebe nicht zonenkonform, weil es nicht um ein Landwirtschaftsprodukt geht (→ Freizeit- und Sportanlagen). Reithallen, öffentlichen Springgärten und dergleichen sind weiterhin nur in einer dafür geeigneten Bauzone zulässig. Hobbymäßige Pferdehaltung ist im übrigen keine zonenkonforme landwirtschaftliche Tätigkeit (→ Hobbylandwirtschaft, ZBI 1994 S. 81).

Eine Pferdepension und auch die Vermietung von Reitpferden kann als nichtlandwirtschaftlicher Nebenerwerb im Sinne von Art. 24b RPG in bestehenden Räumlichkeiten ausgeübt werden. Eine Reithalle und ein Springgarten sind auch hier ausgeschlossen; denn sie kommen nicht mit dem bestehenden Raum aus. Solche Anlagen gehören in eine entsprechende Bauzone (Zone für Freizeitnutzungen usw.).

Reithalle: BVR 1993 S.97 ff.; Hobbylandwirtschaft: ZBI 1994 S. 81; Pferdehaltung: BGE vom 17.4.1996 i.S. L. gegen B. etc. =VLP-Entscheidung Nr. 1310
ARE: Erläuterungen RPV, Ziff. IV 2.3.1; Anderegg: Pferdehaltung aus raumplanungsrechtlicher Sicht: Umweltschutz SG 2/92 S. 16 ff

Schutzwürdige Bauten; Zweckänderung Constructions dignes d'être protégées

Schutzwürdige Bauten können in ihrem Zweck teilweise oder vollständig geändert werden. Die Voraussetzungen sind somit weniger streng als bei Art. 24 RPG (→ Standortgebundenheit). Die Anwendung der Vorschriften von Art. 24d Abs. 2 RPG und Art. 39 Abs. 2 RPV setzt eine entsprechende kantonale Gesetzgebung voraus (→ Ausnahmegewilligung, Zuständigkeit). Ausserdem müssen die Schutzobjekte von der dafür zuständigen Behörde formell unter Schutz gestellt worden sein, sie müssen materiell tatsächlich schutzwürdig sein und ihre dauernde Erhaltung darf nicht auf andere (z.B. zonenkonforme) Weise möglich sein.

Ein wesentlicher Unterschied zwischen den schutzwürdigen Bauten im Sinne von Art. 24d Abs. 2 RPG und den landschaftstypischen Bauten im Sinne von Art. 39 Abs. 2 RPV ist nicht ersichtlich. Art. 39 RPV formuliert strengere Voraussetzungen (insbesondere Unterschutzstellung in der Nutzungsplanung, Kriterien im kantonalen Richtplan) als Art. 24d Abs. 2 RPG. Grenze der Zweckänderung ist bei beiden der Schutzzweck. Ein landschaftstypischer Speicher oder Heustall kann somit nicht zum Ferienhaus umgebaut werden (Art. 24b Abs. 3 RPG: äussere Erscheinung und bauliche Grundstruktur müssen erhalten bleiben).

Im weiteren müssen solche Zweckänderungsvorhaben einer Reihe von qualitativen Anforderungen genügen, die in Art. 24d Abs. 3 RPG bzw. in Art. 39 Abs. 3 RPV aufgezählt sind. Diese kumulativ einzuhaltenden Anforderungen stellen Bedingungen dar, nach deren Erfüllung erst noch eine → Interessenabwägung vorgenommen wird (Art. 24d Abs. 3 Bst. e: «keine überwiegenden Interessen entgegenstehen»).

RPG 24d

Raum&Umwelt 1998 S. 63

schutzwürdige Bauten, Gewerbe **Constructions dignes d'être protégées**

Wenn der Kanton die vollständige Zweckänderung schutzwürdiger Bauten zulässt (→ Ausnahmegewilligung, Zuständigkeit) können schutzwürdige Objekte auch gewerbliche Aktivitäten beherbergen. Die Möglichkeiten sind breit (Kleingewerbe, Gastgewerbe, usw.). Es gilt jedoch zu berücksichtigen, dass die Rechtfertigung der vollständigen Zweckänderung die Erhaltung des Schutzobjektes ist und dass deshalb sämtliche folgenden Nutzungen sich diesem Schutzzweck unterzuordnen haben. Ferner unterliegen die Zweckänderungen nach Art. 24d Abs. 2 RPG den einschränkenden Voraussetzungen des Art. 24d Abs. 3 RPG namentlich bezüglich der Erschliessung.

RPG 24d,2, RPG 24d,3

Schutzwürdige Bauten; Schutzwürdigkeit

Constructions dignes d'être protégées

Nicht jedes Gebäude ausserhalb der Bauzone ist schutzwürdig. Einige bilden Bestandteil einer schutzwürdigen Kulturlandschaft, sie sind deshalb zusammen mit ihrer Umgebung Schutzobjekt (landschaftstypische Bauten: Art. 39 RPV). Andere sind für sich allein wegen ihrer architektonischen Qualität oder als Zeugen eines bestimmten Baustils bzw. einer bestimmten Baukultur geschützt. Die in Art. 24d Abs. 2 RPG ermöglichte vollständige Zweckänderung bildet (ökonomische) Grundlage für ihre Weiterexistenz, wenn sie nicht mehr für landwirtschaftliche Zwecke benötigt werden. Die Zweckänderung darf indessen ihr Ziel, die Erhaltung des Schutzobjektes, nicht verfehlen, weshalb das Schutzobjekt im wesentlichen unverändert bleiben muss (Art. 24d Abs. 3 Bst. b RPG).

Um Missbräuche und rechtsungleiche Behandlung zu vermeiden, sollten die Kantone die Anforderungen an die Schutzwürdigkeit festlegen. Ein Anforderungskatalog im kantonalen Richtplan ist ein geeignetes Instrument. Einfacher zum Ziel führt ein umfassendes kantonales Inventar der Schutzobjekte.

Die Zweckänderungsmöglichkeiten von Art. 39 RPV (landschaftstypische Bauten) und Art. 24d Abs. 2 RPG (schutzwürdige Bauten) decken sich nach der Meinung der Erläuterungen des Bundesamtes für Raumentwicklung zur RPV nicht, obwohl unter Art. 24d Abs. 2 vom Gesetzgeber auch landschaftstypische Bauten subsumiert wurden (→ schutzwürdige Bauten, Zweckänderung).

Der Begriff der Schutzwürdigkeit ist nicht nur ein rein formeller (Unterschutzzustellung), sondern die

Baute muss wirklich schutzwürdige Qualitäten haben (Raum&Umwelt 1998 S. 64). Diese Anforderung ist im Bewilligungsverfahren auch bei vorliegender Unterschutzzustellungsverfügung zu prüfen.

RPG 24d, RPV 39

ARE: Erläuterungen RPV, Ziff. 2.4.1

Standortgebundenheit

Implantation imposée par la destination de la construction

Der Gesetzgeber hat die Voraussetzungen für die Errichtung von nicht zonenkonformen, aber standortgebundenen Bauten und Anlagen gemäss Art. 24 Abs. 1 aRPG unverändert in Art. 24 RPG übernommen. Nicht zonenkonforme Neubauten sowie ausserhalb des Anwendungsbereichs der Art. 24a bis d RPG fallende Änderungen können ausnahmsweise bewilligt werden, wenn ihr Zweck den Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert und keine überwiegende Interessen entgegenstehen (→ Interessenabwägung). Nur objektive Gründe beispielsweise technischer oder topografischer Art vermögen die Standortgebundenheit zu begründen. Manchmal kann ein Gebäude nur an einem bestimmten Standort errichtet werden: Dies gilt etwa für Bergrestaurants, Bergbahnstationen, Wasserreservoirs usw. Eine negative Standortgebundenheit kann vorliegen für Bauten, die in der Bauzone aus objektiven Gründen nicht erstellt werden können wie etwa ein kleiner Schiessstand. Persönliche und finanzielle Gründe vermögen keine Standortgebundenheit zu begründen. Selbst standortgebundene Bauten können unzulässig sein, wenn die → Interessenabwägung zeigt, dass ihnen überwiegende Interessen beispielsweise des Landschaftschutzes entgegenstehen. Standortgebundene Bauten und Anlagen mit bedeutenden Auswirkungen auf Raum, Umwelt und Erschliessung unterliegen einer → Planungspflicht.

RPG 24

Prä 1997 Nr. 167; ZBl 1998 S. 332; RDAF 1999 p. 588

Streusiedlungsgebiet, traditionelles; Nichtlandwirtschaftliches Wohnen

Territoire à habitat traditionnellement dispersé

→ Wohnen, nichtlandwirtschaftliches, Dauerwohnsitz

RPV 39,1

Streusiedlungsgebiet, traditionelles; Definition

Territoire à habitat traditionnellement dispersé

Zu den traditionellen Streusiedlungsgebieten zählen nicht alle Gegenden mit Streubauten. Die besonderen Bestimmungen von Art. 39 Abs. 1 RPV gelten nur für Gebiete, in denen verstreute Einzelbauten (Hauptwohnsitze) einer traditionellen Siedlungsform entsprechen und die Stärkung dieser Dauerbesiedelung einem Anliegen der Raumplanung und des Kulturlandschaftschutzes entsprechen. Diese Gebiete sind auch nach der im wesentlichen unveränderten Regelung im kantonalen Richtplan zu bezeichnen. Die diesem raumplanerischen Ziel entsprechenden → Zweckänderungen in diesen Gebieten sind → standortgebunden (Art. 39 Abs. 1 RPV).

RPV 39,1

VLP-Schriftenreihe Nr. 53b (Art. 23 und 24 aRPV; 1991)

Streusiedlungsgebiet, traditionelles; Gewerbe

Territoire à habitat traditionnellement dispersé

In traditionellen Streusiedlungsgebieten können nicht mehr benötigte landwirtschaftliche Bauten oder Gebäudekomplexe, die Wohnungen enthalten, erleichtert für die Zwecke des örtlichen Kleingewerbes umgenutzt werden (Art. 39 Abs. 1 Bst. b RPV). Im Gegensatz zu den → nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieben im Sinne von Art. 24b RPG ist die Fläche auf «in der Regel» die Hälfte des Gebäudes oder des Gebäudekomplexes beschränkt. Die betriebswirtschaftlichen Einschränkungen eines → nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebs gelten dagegen nicht, der Betrieb kann durchaus von einem Dritten geführt werden und untersteht dem → bäuerlichen Bodenrecht nicht. Voraussetzungen sind indessen, dass der Kanton diese Möglichkeiten zulässt und die zu fördernden Streubaugebiete im Richtplan räumlich festlegt. Zusätzlich gelten Voraussetzungen, wie sie für die vollständigen → Zweckänderungen nach Art. 24d RPG vorgesehen sind (etwa bezüglich äusserer Erscheinung, Erschliessung usw.).

RPV 39

VLP-Schriftenreihe Nr. 53b (Art. 23 und 24 aRPV; 1991)

Teilweise Änderung; Renovation einer nicht zonenkonformen Baute

Transformation partielle

Bei einer Renovation ist vorerst zu prüfen, ob das Vorhaben einer Baubewilligung bedarf. Das bestimmt

sich nicht nur nach kantonalem, sondern auch nach eidgenössischem Recht. Bauliche Massnahmen an nicht zonenkonformen Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone können selbst bei geringfügigem Anlass bewilligungspflichtig sein (→ Zweckänderung). Der Unterhalt und die Renovation (ohne Erhöhung des Nutzwertes wie Einbau zusätzlicher Fenster, von sanitären Einrichtungen usw.) fällt unter die → Bestandesgarantie (Art. 26 der Bundesverfassung). Darüber hinausgehende Arbeiten können nur nach Art. 24, 24c, 24b und 24d RPG bzw. Art. 39 RPV bewilligt werden.

RPG 24, RPG 24b, RPG 24c, RPG 24d, RPV 39

ARE: Erläuterungen RPG, 2.4.3

Teilweise Änderung; Anwendungsbereich

Transformation partielle

Nicht alle Bauten ausserhalb der Bauzonen können unter dem Titel von Art. 24c RPG teilweise geändert (baulich oder bezüglich Zweckbestimmung) bzw. erweitert werden. Diese erweiterte → Bestandesgarantie ist Bauten vorbehalten, die als Folge einer Gesetzes- oder Zonenplanänderung nicht mehr zonenkonform sind. Darunter fallen etwa Bauten,

- die vor dem 1.7.1972 erstellt wurden (Inkrafttreten des Gewässerschutzgesetzes 1972 mit der erstmaligen Trennung der Bauzone von der Nichtbauzone), oder
- die später erstellt wurden, indessen danach einer Nichtbauzone zugewiesen wurden (meistes als Folge einer Verkleinerung der Bauzone).

Landwirtschaftliche und standortgebundene Bauten (→ Standortgebundenheit) können somit nicht nach Art. 24c RPG geändert werden.

RPG 24c, RPV 41

Teilweise Änderung; Voraussetzungen

Transformation partielle

Eine teilweise Änderung gemäss Art. 24c RPG setzt voraus, dass die Identität der Baute einschliesslich ihrer Umgebung im wesentlichen gewahrt wird. Gemessen wird die Veränderung am Zustand, der im Zeitpunkt der Rechts- oder Planänderung bestand (→ teilweise Änderung, Voraussetzungen). Bei der «massvollen Erweiterung» (Art. 24c Abs. 2 RPG) präzisiert Art. 41 RPV, dass die Identität als nicht mehr gewahrt gilt, wenn die zonenwidrig genutzte Fläche um mehr als 30% erweitert wird. Erweiterungen im bestehenden Gebäudevolumen werden dabei nur zur Hälfte angerechnet. Oberste Grenze ist auf jeden Fall eine Erweiterung innerhalb oder ausser-

halb des bestehenden Gebäudevolumens um 100 m². Im weiteren darf dem Vorhaben kein wichtiges Anliegen der Raumplanung - beispielsweise ein Anliegen des Landschafts- oder des Umweltschutzes - entgegenstehen (→ Interessenabwägung).

«Teilweise Änderungen» nicht mehr zonenkonformer gewerblicher Bauten unterliegen besonderen Voraussetzungen nach Art. 37a RPG/ Art. 43 RPV (→ Bauten und Anlagen, gewerbliche).

RPG 24c, RPV 42

BGE 124 II 538; RDAF 1999 p. 586 s.

Tierhaltung; Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone

Elevage

Tierhaltung ist neben dem Pflanzenbau eine der zonenkonformen landwirtschaftlichen Tätigkeiten. Zu unterscheiden ist zwischen

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

Nebenberufliche Tierhaltung berechtigt ebenfalls zur Erstellung zonenkonformer Ställe (→ Ökonomiebauten), wenn der Tierhaltung ein eigentlicher landwirtschaftlicher Stellenwert zukommt. Dazu muss die Tierhaltung in grösserem (Arbeits-)Umfang betrieben werden und zu einem ansehnlichen Erwerbseinkommen führen. Nebenberufliche Tierhaltung berechtigt jedoch nicht zum Neubau von Wohnungen (→ Nebenerwerbslandwirtschaft) und einem → nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieb. Hobbymässige Tierhaltung (→ Hobbylandwirtschaft) zählt nicht zur Landwirtschaft (Art. 34 Abs. 5 RPV).

Der Bau von Gemeinschaftsställen, die im Alleineigentum eines Vertragspartners stehen, setzt für die Zonenkonformität eine anerkannte landwirtschaftliche Betriebsgemeinschaft bzw. Tierhaltergemeinschaft mit mindestens 10 Jahren Gültigkeitsdauer voraus (Art. 35 RPV). Damit soll denkbaren Missbräuchen vorgebeugt werden, indem der geltend gemachte Raumbedarf gar nicht längerfristig besteht und nach kurzer Zeit für nichtlandwirtschaftliche Zwecke beansprucht wird. Sachenrechtliche, also nicht auf einer Betriebsgemeinschaft beruhende Zusammenarbeitsformen (Aktiengesellschaft, Miteigentum, usw.) sind allerdings auch möglich. Die Verhinderung von Missbräuchen dürfte hier schwierig sein.

RPG 16b, RPV 35

Abgrenzung zum Hobbybetrieb: BGE Vilters-Wangs vom 20.5.1998, BGE Tägerig vom 30.5.1995, ZBl 1994 S.81, BGE 112 Ib 404

Trockensubstanzpotenzial

Potential en matières sèches

Das Trockensubstanzpotential spielt eine Rolle bei der Festlegung des Rahmens, in dem ein überwiegend bodenabhängiger Landwirtschaftsbetrieb zonenkonform bodenunabhängige Tierzucht betreiben kann (→ innere Aufstockung, landwirtschaftliche; Art. 36 RPV).

Die Zonenkonformität eines Tierhaltungsbetriebes in der traditionellen Landwirtschaftszone (exklusive → Intensivlandwirtschaftszone) hängt von der ausreichenden eigenen Futtergrundlage ab. Im Rahmen der → inneren Aufstockung sind nach Art. 16a Abs. 2 RPG Tierhaltungsbetriebe ebenfalls noch zonenkonform, die über keine vollständige eigene Futtergrundlage verfügen. Bis zu welcher Grenze die Zonenkonformität noch gegeben ist, bestimmt sich entweder aus einem Einkommensvergleich (Art. 36 Abs. 1 Bst. a RPV) oder aus dem Trockensubstanzpotential (Art. 36 Abs. 1 Bst. b RPV). Die Trockensubstanz ist jener Teil des pflanzlichen Ausgangsproduktes, der bei vollständigem Entzug des Wassers zurückbleibt. Die Trockensubstanz ist eine gängige Referenzgrösse im Pflanzenbau und in der Tierernährung. Beim Trockensubstanzpotential im Sinne von Art. 36 Abs. 1 RPV wird der Trockensubstanzbedarf der Tierhaltung dem Ertragspotential des betriebseigenen Pflanzenbaus gegenübergestellt. Beträgt das Ertragspotential mindestens 70% des Bedarfs für die Tierhaltung, so gilt der Betrieb noch als überwiegend bodenabhängig und damit zonenkonform in der ganzen Landwirtschaftszone.

RPV 36

Blätter für Agrarrecht 1999 S. 195; ARE: Erläuterungen RPV, Ziff. 2.3.3.

Verfahren; Bewilligungen ausserhalb der Bauzonen

Procédure

Bewilligungen für das Bauen ausserhalb der Bauzone werden nach neuem, ab dem 1. September 2000 geltenden Raumplanungsrecht von einer (zentralen) kantonalen Behörde erteilt, dies unabhängig davon, ob das Vorhaben zonenkonform ist oder nicht (Art. 25 Abs. 2 RPG). Gemeint ist wegen der vom Bundesgesetzgeber angestrebten einheitlichen Anwendung eine zentrale Behörde, welche die Gesamtverantwortung übernimmt. Ein blosses Zustimmungsverfahren genügt wie bisher.

RPG 25,2

Raum&Umwelt 1998 S. 66; *Ruch, Kommentar RPG, Art. 25 Rz 26*

Verkauf; Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone

Vente

Hier gilt das unter → Aufbereitung, Weiterverarbeitung Gesagte (Art. 34 Abs. 2 RPV). Eigentliche landwirtschaftliche Frischwarenmärkte oder Garten-Center auf dem Bauernhof mit einem grossen Sortiment und besonderem Parkplatzbedarf sind nicht zonenkonform (traditionelle → Landwirtschaftszone und → Intensivlandwirtschaftszone). Sie gehören in eine Bauzone, weil mit einem solchen Betrieb der landwirtschaftliche oder gartenbauliche Charakter des Standortbetriebes nicht mehr gewahrt wäre.

Verkaufsläden können im Rahmen von → nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieben (Art. 24b RPG) zulässig sein.

RPG 16a, RPG 24b, RPV 34,2

Weiler hameau

Die Vorschriften über die Weilerzonen im Sinne von Art. 33 RPV wurden gegenüber dem bisherigen Recht nicht verändert.

Art. 33 RPV

Bühlmann Lukas: Massgeschneiderte Lösungen für Kleinsiedlungen im ländlichen Raum, in Raum&Umwelt 1999 S. 37

Wiederaufbau Reconstruction

Der Wiederaufbau ist ein Anwendungsfall der → Bestandesgarantie. Bei einem landwirtschaftlichen Gebäude beurteilt sich die Zulässigkeit des Wiederaufbaus nach den Regeln der → Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone. Bei nichtlandwirtschaftlichen Gebäuden sind die Vorschriften des Art. 24c RPG über nicht mehr zonenkonforme Bauten anwendbar. Im früheren Recht war der Wiederaufbau in Art. 24 Abs. 2 aRPG enthalten und Bestandteil der bisherigen, nunmehr obsoleten kantonalen Ausführungsgesetzgebung (→ Ausnahmegewilligung, Zuständigkeit).

Die Zulässigkeit einer Ausnahmegewilligung für den Wiederaufbau einer nichtlandwirtschaftlichen Baute beurteilt sich nach neuem Recht gleich wie nach dem bisherigen Art. 24 Abs. 2 aRPG, denn die Voraussetzungen der Rechtsprechung sind in Art. 42 Abs. 4 RPV übernommen worden. Die Baute muss vor der

Zerstörung bzw. dem Abbruch noch bestimmungsgemäss nutzbar gewesen sein und an ihrer Nutzung muss ein ununterbrochenes Interesse bestehen. Geringfügige Abweichungen vom alten Standort sind zulässig, wenn dies objektiv geboten erscheint. Ferner muss der Wiederaufbau mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbar sein (Art. 24c Abs. 2 RPG, → Interessenabwägung, → teilweise Änderung, Voraussetzungen).

Der Wiederaufbau gewerblicher Bauten und Anlagen fällt wie die Renovation nicht unter 37a RPG, sondern unter 24a RPG (→ Bauten und Anlagen, gewerbliche).

RPG 24c, RPG 37a, RPV 41, RPV 42

BGE 116 Ib 228 ; Pra 1991 Nr. 35 ; JT 1992 I 464

ARE: Erläuterungen RPG, Ziff. 2.4.5

Wohnen; Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone

Habitation

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

- einem landwirtschaftlichen Gewerbe im Sinne von Art. 7 BGGB dienen (Vollerwerbsbetrieb mit mindestens 2'100 Arbeitsstunden einer bäuerlichen Familie);
- dieses Gewerbe voraussichtlich längerfristig bestehen kann;
- die Wohnbauten betriebswirtschaftlich für die dort arbeitende Bevölkerung sowie für die abtretende Generation nötig sind und
- ihnen keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Es bedarf somit eines funktionalen Bezuges zwischen zonenkonformer Landwirtschaft und dem Wohnen. Das Recht, ausserhalb der Bauzone zu wohnen, bleibt wie bisher einem relativ engen Personenkreis vorbehalten. Dazu zählen nur Leute, die als Betriebsinhaber oder Hilfskräfte unmittelbar in der Landwirtschaft tätig sind, sowie die Familienangehörigen und die abtretende Generation, welche ein Leben lang in der Landwirtschaft tätig war. In jedem einzelnen Fall ist nach objektiven Kriterien aufgrund einer gesamthafter, mehr an qualitativen denn an quantitativen Faktoren anknüpfenden Betrachtungsweise zu beurteilen, ob eine betriebliche Notwendigkeit besteht, ausserhalb der Bauzonen Wohnsitz zu nehmen (bzw. die dauernde Anwesenheit auf dem Betrieb nötig ist), und ob damit das Wohnen in der Landwirtschaftszone als zonenkonform bezeichnet werden kann. Nachgewiesener Wohnbedarf ist in erster Linie in der vorhandenen Bausubstanz zu befriedigen. Ein neuer Bedarf

kann nicht dadurch erzeugt werden, dass bestehende Wohnungen an Nichtlandwirte vermietet oder im Wohnrecht abgegeben werden.

In bestehenden, für die Landwirtschaftszone nicht mehr benötigten Bauten ist das nichtlandwirtschaftliche Wohnen nicht zonenkonform, aber es kann mittels Ausnahmegewilligung nach Art. 24d bewilligt werden (→ Zweckänderung).

→ *Wohnen, nichtlandwirtschaftliches*
RPG 16a, RPV 34,3, RPV 34,4
BGE Armi 121 II 307; JT 1996 I 463

Wohnen, nichtlandwirtschaftliches; Dauerwohnsitz

Habitation sans rapport avec l'agriculture

Mit der Teilrevision wurden erweiterbare Möglichkeiten für dauernde Wohnsitznahme der nichtlandwirtschaftlichen Bevölkerung in der Landwirtschaftszone geschaffen.

Art. 24a RPG stellt die Grundlage dar, wenn bestehender landwirtschaftlicher Wohnraum ohne bauliche Massnahmen und ohne neue Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt an Nichtlandwirte vermietet wird.

Hinzu kommt die den Kantonen offenstehende Möglichkeit, unter bestimmten Voraussetzungen in nicht mehr benötigten landwirtschaftlichen Wohnbauten nichtlandwirtschaftliches Wohnen zuzulassen (Art. 24d Abs. 1 und 3 RPG).

Weiter können die Kantone unter dem Titel der vollständigen → Zweckänderung → schutzwürdiger Bauten nichtlandwirtschaftliches Wohnen zulassen (Art. 24d Abs. 2 und 3 RPG).

In traditionellen → Streusiedlungsgebieten ist nichtlandwirtschaftliches Wohnen durch Zweckänderung bestehender Bauten, die Wohnungen erhalten, möglich, allerdings nicht für Zweitwohnungen (Art. 39 RPV). Dennoch dürfte die Möglichkeit vollständiger Zweckänderungen nach Art. 24d Abs. 1 und 2 zusätzlich auch in Streusiedlungsgebieten offenstehen.

Schliesslich bietet die → teilweise Änderung im Sinne von Art. 24c RPG Möglichkeiten nichtlandwirtschaftlichen Wohnens, wenn diese Wohnbauten seinerzeit rechtmässig erstellt oder im Zweck geändert wurden und nun durch Gesetzes- oder Planänderung nicht mehr zonenkonform sind (→ Bestandesgarantie).

RPG 24a, RPG 24b, RPG 24c, RPG 24d, RPV 39, RPV 40

Wohnen, nichtlandwirtschaftliches; Zweitwohnung

Habitation sans rapport avec l'agriculture

Zweitwohnungen in bestehenden landwirtschaftlichen Gebäuden sind unter den gleichen Voraussetzungen möglich, unter denen Dauerwohnen zulässig ist (→ Wohnen, nichtlandwirtschaftliches, Hauptwohnsitz). Eine diesbezügliche Einschränkung ist nur in traditionellen → Streusiedlungsgebieten vorgesehen, weil dort die Dauerbesiedlung gestärkt werden soll (Art. 39 Abs. 1 Bst. a RPV). Indessen kann auch in traditionellen Streusiedlungsgebieten eine Zweitwohnung unter dem Titel von Art. 24b RPG / 40 RPV (z.B. Ferien auf dem Bauernhof), 24d Abs. 1 RPG (vollständige Zweckänderung von Wohnbauten) und Art. 24d Abs. 2 RPG (schutzwürdige Bauten) eingerichtet werden, sofern die entsprechenden Voraussetzungen erfüllt sind.

RPG 24a, RPG 24b, RPG 24c, RPG 24d, RPV 39, RPV 40, RPV 42

Zonenkonformität

Conformité à la zone agricole

Der Begriff der Zonenkonformität meint, dass eine bestimmte Tätigkeit mit den Vorschriften einer Nutzungszone vereinbar ist. Vgl. dazu → Landwirtschaftszone, Zonenkonformität, → Intensivlandwirtschaftszone, Zonenkonformität.

Zweckänderung; von landwirtschaftlichen Bauten

Changement d'affectation

Nicht mehr benötigte landwirtschaftliche Gebäude können unter mehreren Titeln und Voraussetzungen umgenutzt werden.

Eine Zweckänderung ist einmal möglich, wenn keine bauliche Massnahmen nötig sind und keine neuen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt entstehen sowie kein anderer Bundeserlass dieser Zweckänderung entgegensteht (Art. 24a RPG). Ein Beispiel ist etwa das Einstellen von Wohnwagen und anderen Geräten in nicht benötigte Scheunen.

Weiter kann unter den Voraussetzungen des Art. 24b RPG ein → nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb eingerichtet werden.

Landwirtschaftliche Wohnbauten, die in ihrer Substanz erhalten sind, können - falls der Kanton dies zulässt (→ Ausnahmegewilligung, Zuständigkeit) - nichtlandwirtschaftlichem Wohnen geöffnet werden (Art. 24d Abs. 1 und 3 RPG). Das gleiche gilt für die

als schützenswert anerkannten Gebäude (Art. 24d Abs. 2 und 3 RPG, → schutzwürdige Bauten). Die Ausdehnung des Wohnteils in den (zusammengebauten) Ökonomieteil ist eine Zweckänderung. Sie ist wahrscheinlich in gewissem Umfang möglich, sofern die Identität des Gebäudes unverändert bleibt (Art. 24d Abs. 1 RPG) bzw. der Schutzzweck gewahrt ist (Art. 24d Abs. 2 RPG; vgl. zu diesem noch nicht ganz geklärten Thema Raum&Umwelt 1998 S. 63, Botschaft Ziff. 208.2 BBl 1996 III s. 541; auslegendes Schreiben des Bundesrates an den Regierungsrat des Kt. Bern vom 28. Juni 2000).

Gegenüber Art. 24a bis d RPG in gewissem Sinne erweiterte Zweckänderungsmöglichkeiten sieht Art. 39 RPV in traditionellen → Streusiedlungsgebieten vor, die im kantonalen Richtplan bezeichnet werden.

Die erweiterung → Bestandesgarantie des Art. 24c RPG (→ teilweise Änderung, Anwendbarkeit) gilt entgegen einer früheren Praxis nicht für zonenkonforme, aber heute nicht mehr benötigte landwirtschaftliche Gebäude. Bisher zonenkonform landwirtschaftlich genutzte Gebäude können also nur unter den Voraussetzungen der Art. 24a, b und d umgenutzt werden.

RPG 24a, RPG 24b, RPG 24c, RPG 24d, RPV 39, RPV 40, RPV 41, RPV 42

ARE, Erläuterungen RPV, Ziff. 2.4.3; Raum&Umwelt 1998 S.59 ff.

AutorInnen:

Florence Meyer Stauffer, Rechtsanwältin, VLP, Bern

Rudolf Muggli, Fürsprecher, VLP, Bern

Literaturauswahl zum Thema:

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
www.planning.ch/documents.html

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

Kurzkomentar zum Entwurf für eine Änderung des Raumplanungsgesetzes vom 20. März 1998, Raum&Umwelt 1998 S. 56 ff. oder auf der VLP-Homepage
www.planning.ch/documents.html

Aemisegger, Kuttler, Moor, Ruch (Hrsg.): Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Zürich 1999

Kuttler Alfred: Wann ist für die Bewilligung von Bauten und Anlagen Art. 24 RPG anzuwenden? in Festschrift für Martin Lendi, Zürich 1998, S. 351 ff.

Schweizerischer Bauernverband (Hrsg.): 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)