

Zonenkonforme Bauten und Anlagen ausserhalb Bauzonen

<p>Bauten und Anlagen für bodenabhängige Landwirtschaft</p> 	<p>Scheunen, Ställe, Jauchegruben, Einstell- und Lagerräume für landw. Produkte, Treibhäuser: die zulässige Fläche hängt von Betriebsgrösse und Art des Betriebes ab. Bauvorhaben für Bewirtschaftung naturnaher Flächen. Für Nebenbetriebe mit weniger als 5 ha: Remise/Werkstatt max. 100m² i.d.R. Fachbericht LANAT erforderlich.</p> <p>Voraussetzungen für Gemeinschaftliche Stallbauten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Betrieb muss längerfristig bestehen können (Betriebskonzept notwendig) • Keine unerwünschten Auswirkungen (Erschliessung, Parkierung usw.) • Einbettung in Landschaft • Gemeinschaftsvertrag <p style="text-align: right;">Art. 16a RPG; Art. 34/1 RPV; Art. 35 RPV</p>
<p>Bauten für Aufbereitung, Lagerung, Verkauf landwirtschaftlicher Produkte</p> 	<p>Voraussetzungen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Betrieb muss längerfristig bestehen können (Betriebskonzept notwendig) • Keine unerwünschten Auswirkungen (Erschliessung, Parkierung usw.) • Min. 50% eigene Produkte, Rest aus der Region • Keine industrielle Verarbeitung (bspw. Kartoffelverarbeitung zu Pommes Chips) <p style="text-align: right;">Art. 16a/1 RPG; Art. 34/2 RPV</p>
<p>Betriebsbedingte Wohnbauten</p> 	<p>Richtflächen für Wohnungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Betriebsleiter 180m² • Stöckli (abtretende Generation) 100m² • Angestellter 140m² <p>Voraussetzungen sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Betrieb muss längerfristig bestehen können (Betriebskonzept notwendig) • Keine unerwünschten Auswirkungen (Erschliessung, Parkierung usw.) • landw. Gewerbe nach Art. 5 oder 7 BGG <p style="text-align: right;">Art. 16a RPG; Art. 34/3 RPV</p>
<p>Innere Aufstockung Tierhaltung, Garten- und Gemüsebau</p> 	<p>Voraussetzungen: Tierhaltung (evt. UVP-Pflicht)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Deckungsbeitrag bodenunabhängig kleiner als 50% oder • Trockensubstanzpotential min. 70% <p style="text-align: right;">Art. 36 RPV</p> <p>Voraussetzungen: Garten- und Gemüsebau</p> <ul style="list-style-type: none"> • bodenunabhängig bewirtschaftete Fläche • kleiner als 35% der gesamten Anbaufläche max. 5000 m² <p style="text-align: right;">Art. 37 RPV</p> <p>Allgemeine Voraussetzungen: Tierhaltung, Garten- und Gemüsebau</p> <ul style="list-style-type: none"> • Betrieb muss längerfristig bestehen können (Betriebskonzept notwendig) • Keine unerwünschten Auswirkungen (Erschliessung, Parkierung usw.) <p>Wenn über innere Betriebsaufstockung hinausgehend:</p> <p style="text-align: right;">Art. 16a RPG Art. 34 RPV</p>
<p>Bauten und Anlagen zur Energiegewinnung</p> 	<p>Bauten und Anlagen zur Gewinnung von Energie aus Biomasse (Biogasanlagen). Erzeugung von Brenn- und Treibstoffen, Holzheizungen und Kleinwärmeverbund, Feldrandkompostieranlagen</p> <p>Voraussetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bauten und Anlagen innerhalb Hofbereich • verarbeitete Substrate zu mehr als 50% vom Standortbetrieb oder • aus Landwirtschaftsbetrieben innerhalb 15 km, restliche Substrate innerhalb 50 km Fahrdistanz • dem Hauptbetrieb untergeordnet • Betrieb muss längerfristig überlebensfähig sein <p style="text-align: right;">Art. 16a RPG Art. 34a RPV</p>
<p>Intensivlandwirtschaftszone</p> 	<p>Vorhaben (Glashäuser für hors-sol, Mastbetriebe) die über eine innere Aufstockung hinausgehen, benötigen einen Nutzungsplan (entweder Überbauungsordnung, oder spezielle Zone)</p> <p>Voraussetzung: Regionales Konzept oder Richtplan oder materiell genügende kommunale Planung</p> <p style="text-align: right;">Art. 16a RPG; Art. 38 RPV; Art. 80a, 80b, 80c BauG Planungshilfe des AGR</p>



Bauen ausserhalb der Bauzonen

Zonenkonformität und Ausnahmen

Hinweis:
Die nachfolgend aufgeführten Beispiele sind weder vollständig noch geben sie Anspruch auf Erteilung einer Bewilligung. Es wird empfohlen, mit dem AGR frühzeitig Kontakt aufzunehmen. Detailliertere Hinweise sind im Internet zu finden unter www.jgk.be.ch/agr

Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion
Amt für Gemeinden und Raumordnung

Ausnahmen für Bauten und Anlagen ausserhalb Bauzonen

<p>Standortgebundene Bauten und Anlagen</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • SAC-Hütten • Berggasthöfe • Schiessanlagen • Technische Anlagen (z.B. Wasserreservoir, Mobilfunk) • Strassen, Wege • Hornusserhütten • Hunde- / Tierheime <p style="text-align: right;">Art. 24 RPG</p>
<p>Standortgebundene Bauten und Anlagen; Abbau und Deponie</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Abbauvorhaben weniger als 20'000m³ sowie für Abschlussetappen (zeitlich beschränken) mit Ausnahmebewilligung möglich • Terrainauffüllungen: nur für Verbesserung der landwirtschaftlichen Nutzung: i.d.R. zonenkonform, evtl. Ausnahmebewilligung • Sortierplätze für Bauabfälle: mit Ausnahmebewilligung in der Regel nicht möglich. Kompostieranlage bis 1000 m³ <p style="text-align: right;">Art. 24 RPG</p>
<p>Freizeitlandwirtschaft und hobbymässige Tierhaltung</p> 	<p>Für Neubauten i.d.R. keine Ausnahmebewilligung möglich Ausnahme: Unterstand für Schafe.</p> <p style="text-align: right;">Art. 24 RPG</p> <p>Frei stehende Ökonomiebauten und -teile können für die hobbymässige Tierhaltung durch Bewohner einer nahe gelegenen Wohnbaute umgenutzt werden.</p> <p style="text-align: right;">Art. 24d RPG; Art. 42b RPV</p>
<p>Zweckänderung ohne bauliche Massnahmen</p> 	<p>Zweckänderung ist baubewilligungspflichtig. Nur wenn eine Zweckänderung weitgehend ohne bauliche Massnahmen realisiert werden kann.</p> <p>Voraussetzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Keine neuen Auswirkungen auf Raum, Umwelt und Erschliessung <p style="text-align: right;">Art. 24a RPG</p>
<p>Einbauten und Bauten für nicht landw. Nebenbetriebe</p> 	<p>Nebenerwerbsbetrieb mit engem sachlichem Zusammenhang Voraussetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Landw. Gewerbe nach Art. 5 oder 7 BGBB • Innerhalb Hofbereich • enger Bezug zum landw. Betrieb (Bsp. Agrotourismus) • Erweiterung Nutzfläche bis 100m² auch ausserhalb Volumen zulässig • Nur innerhalb Volumen: keine Flächenbegrenzung • Nebenbetrieb muss überwiegend durch Bewirtschafterfamilie geführt werden (Anstellung Personal möglich) • Grundbucheintrag <p>Achtung: bei Aufgabe des Landwirtschaftsbetriebes muss Nebenbetrieb ebenfalls aufgegeben werden. Art. 24b RPG; Art. 40 RPV</p>
<p>Einbauten für nicht landw. Nebenbetriebe</p> 	<p>Nebenerwerbsbetrieb ohne engen sachlichem Zusammenhang Voraussetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Landw. Gewerbe nach Art. 5 oder 7 BGBB • Betriebsleiter ist auf Zusatzeinkommen angewiesen • Vom Betriebsleiter geführt (Anstellung Personal nur beschränkt möglich) • Innerhalb Hofbereich • Nur innerhalb bestehender Bauten • Für Landwirtschaft funktionslos gewordenes Volumen (Strukturwandel) • Neubauten und spätere Erweiterungen ausgeschlossen • Grundbucheintrag <p>Achtung: bei Aufgabe des Landwirtschaftsbetriebes muss Nebenbetrieb ebenfalls aufgegeben werden. Art. 24b RPG; Art. 40 RPV</p>

<p>Erweiterung von Gewerbebauten</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Gewerbebau muss vor dem 1.1.1980 rechtmässig erstellt worden sein • max. 30% der ausgewiesenen Fläche (innerhalb best. Volumen nur zur Hälfte anrechnen) • Ergeben die 30% mehr als 100m² muss die Erweiterung für die Fortführung des Betriebes erforderlich sein • Vollständige Zweckänderung möglich <p style="text-align: right;">Art. 24c RPG; Art. 37a RPG; Art. 43 RPV</p>
<p>Altrechtliche zonenwidrige Bauten und Anlagen</p> 	<p>Bauten die am 1.7.1972 zonenfremd genutzt wurden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ausgangslage bildet die am 1.7.1972 vorhandene zonenwidrige Fläche • Volumenerweiterungen 30% jedoch höchstens bis 100m² (Erweiterungen innerhalb werden nur 50% angerechnet) • Erweiterungen innerhalb des bestehenden Volumens bis 60% • Nebenflächen grundsätzlich unbeheizt • Abbruch/Wiederaufbau ist möglich • Nebenbauten wenn möglich als Anbauten • körperlicher Zusammenhang muss gegeben sein • Zweiseitig offene Anbauten werden nicht in jedem Fall angerechnet <p>Achtung: Wahrung der Identität der Baute einschliesslich der Umgebung</p> <p style="text-align: right;">Art. 24c RPG; Art. 42 RPV</p>
<p>Landwirtschaftsfremde Wohnnutzung</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Um- und Ausbauten zugunsten Wohnnutzung innerhalb allen Teilen des Gebäudevolumens bis maximal 60% möglich • Keine neue Nebenbauten • Keine Volumenerweiterung möglich • Freiwilliger Abbruch und Wiederaufbau ist nicht gestattet • Nebenräume integrieren • Garagierung Motorfahrzeuge/Fahrräder und dgl. in freistehende bestehende Ökonomiegebäude bewilligungsfähig, wenn nicht anders möglich <p>Achtung: Äussere Erscheinung und bauliche Grundstruktur wahren; Keine Ersatzbauten und Volumenerweiterung, wenn bereits mit Art. 24 Abs. 2 aRPG ausgebaut wurde, muss dies angerechnet werden. Art. 24d/1 RPG; Art. 42a RPV</p>
<p>Schützenswerte Bauten und Anlagen</p> 	<p>Vollständige Zweckänderung möglich, wenn Erhaltung nicht sichergestellt ist. Vor Erteilung der Ausnahme erforderlich: Unterschutzstellung durch Amt für Kultur (Vertrag, Grundbuch)</p> <p style="text-align: right;">Art. 24d/2 RPG; Art. 83/2 BauG; Art. 13 und 14 DPG</p> <p>Achtung: Wahrung äussere Erscheinung und bauliche Grundstruktur; Keine Ersatzbauten und Volumenerweiterung. Art. 24d/2 RPG</p>
<p>Streusiedlungsgebiet: Wohnen</p> 	<p>Gebäude mit Wohnungen können ganz zu Wohnen ausgebaut werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Keine Ferienwohnungen • Keine Volumenvergrösserungen • Kein Abbruch und Wiederaufbau • Keine zusätzlichen Nutzungsebenen • Grundbucheintrag • Im Kantonalen Richtplan als Streusiedlungsgebiet bezeichnet <p>Achtung: Wahrung äussere Erscheinung und bauliche Grundstruktur; Keine Ersatzbauten. Keine wesentliche Erweiterung der Erschliessung. Art. 39/1a RPV</p>
<p>Streusiedlungsgebiet: Arbeiten</p> 	<p>Gebäudekomplex mit Wohnnutzungen: i.d.R. können nicht mehr als 50% der Bauten in "örtliches Kleingewerbe" umgebaut werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Im Kantonalen Richtplan als Streusiedlungsgebiet bezeichnet <p>Achtung: Wahrung äussere Erscheinung und bauliche Grundstruktur; Keine Ersatzbauten und Volumenerweiterung; Keine wesentliche Erweiterung der Erschliessung. Art. 39/1b RPV</p>