

## **Bauen ausserhalb der Bauzonen Anwendungen des Bundesgesetzes über die Raumplanung im Kanton Zug**



Überarbeitung aufgrund der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes vom 1. September 2007  
Fassung April 2009

## Impressum

---

Baudirektion des Kantons Zug  
Amt für Raumplanung  
Aabachstrasse 5  
Postfach 8057 6301 Zug  
Telefon 041 728 54 80  
Telefax 041 728 54 89  
info.arp@bd.zg.ch  
www.zug.ch/raumplanung

Projektleitung:  
Gilles Morf  
Konsul Nr. 10488

Beratung:  
Alex Müller  
Strittmatter Partner AG  
Raumplanung und Entwicklung  
Vadianstrasse 37  
9001 St. Gallen

---

## Inhalt

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Zonenkonforme Bauten und Anlagen</b>	<b>6</b>
2.1.	Landwirtschaftliche Wohnbauten (Art. 16a RPG; Art. 34 Abs. 3 RPV)	6
2.1.1.	Die Praxis	6
2.1.2.	Die Bestimmungen (Art. 34 Abs. 3 RPV)	8
2.2.	Ökonomiebauten für die bodenabhängige Bewirtschaftung inklusive Gartenbau (Art. 16a Abs. 1 RPG; Art. 34 RPV)	9
2.2.1.	Die Praxis	9
2.2.2.	Die Bestimmungen (Art. 16a RPG, Art. 34 RPV)	10
2.3.	Bauten und Anlagen für die Aufbereitung, die Lagerung und den Verkauf (Art. 16a Abs. 1 RPG; Art. 34 Abs. 2 RPV)	12
2.3.1.	Die Praxis	12
2.3.2.	Die Bestimmungen (Art. 16a Abs. 1 RPG, Art. 34 Abs. 2 RPV)	12
2.4.	Bauten und Anlagen zur Gewinnung von Energie aus Biomasse (Art. 16a Abs. 1bis RPG; Art. 34a RPV)	13
2.5.	Bauten und Anlagen der inneren Aufstockung (bodenunabhängige Produktion) (Art. 16a Abs. 2 RPG; Art. 36 und 37 RPV)	14
2.5.1.	Die Praxis	14
2.5.2.	Die Bestimmungen (Art. 16a Abs. 2 RPG, Art. 36 und 37 RPV)	14
2.6.	Landwirtschaft mit spezieller Produktion (Art. 16a Abs. 3 RPG; Art. 38 RPV)	16
<b>3.</b>	<b>Zonenwidrige, standortgebundene Bauten und Anlagen (Art. 24 RPG)</b>	<b>17</b>
<b>4.</b>	<b>Zonenwidrige, nicht standortgebundene Bauten und Anlagen</b>	<b>18</b>
4.1.	Benutzungsverbot und Beseitigung (Art. 16b RPG)	18
4.2.	Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen (Art. 24a RPG)	18
4.2.1.	Die Praxis	18
4.2.2.	Die Bestimmungen (Art. 24a RPG)	19
4.3.	Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe (Art. 24b RPG; Art. 40 RPV)	19
4.3.1.	Die Praxis	19
4.3.2.	Die Bestimmungen für Nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb ohne engen sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe (Art. 24b Abs. 1 RPG, Art. 40 RPV)	20
4.3.3.	Die Bestimmungen für nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb mit engem sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe (Art. 24b Abs. 1 <sup>bis</sup> RPG, Art. 40 RPV)	21
4.4.	Bestehende zonenwidrige Bauten und Anlagen (Bestandesgarantie, Erneuerung, teilweise Änderung, massvolle Erweiterung, Abbruch und Wiederaufbau) (Art. 24c RPG, Art. 41 und 42 RPV)	22
4.4.1.	Die Praxis zur erweiterten Bestandesgarantie inkl. Abbruch / Wiederaufbau	22

4.4.2.	Die Bestimmungen zur erweiterten Bestandesgarantie bei Wohnbauten (Art. 24 c RPG, Art. 41 und 42 RPV)	22
4.4.3.	Die Bestimmungen zum Abbruch / Wiederaufbau (Art. 24c Abs. 2 RPG, Art. 42 Abs. 4 RPV)	25
4.5.	Landwirtschaftsfremde Wohnnutzung (Art. 24d Abs. 1 und 3 RPG; Art. 42a RPV)	27
4.6.	Hobbymässige Tierhaltung (Art. 24d Abs. 1bis RPG; Art. 42b und 42c RPV)	29
4.7.	Bestehende zonenwidrige gewerbliche Bauten und Anlagen (Art. 37a RPG; Art. 43 RPV)	30
<b>5.</b>	<b>Schützenswerte Bauten und Anlagen (Art. 24d Abs. 2 RPG)</b>	<b>33</b>
5.1.	Die Praxis	33
5.2.	Die Bestimmungen (Art. 24d Abs. 2 und 3 RPG)	33
<b>6.</b>	<b>Anhang</b>	<b>35</b>
6.1.	Übersicht über die gesetzlichen Grundlagen des Bundes	35
6.2.	Zusammenfassung	36
6.3.	Beispiele für eine Erweiterung	38

## **1. Einleitung**

Das Amt für Raumplanung beurteilt seit Inkraftsetzung des kantonalen Baugesetzes im Jahre 1968 Baugesuche für Bauten und Anlagen ausserhalb des Baugebietes. Das Eidgenössische Gewässerschutzgesetz und ein dringlicher Bundesbeschluss regelten von 1972 bis 1980 neben den kantonalen Vorschriften das Bauen ausserhalb der Bauzonen. Am 1. Januar 1980 trat das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) in Kraft.

In der Referendumsabstimmung vom 7. Februar 1999 beschloss das Schweizer Stimmvolk im RPG neue Bestimmungen für das Bauen ausserhalb der Bauzonen. Am 1. September 2000 setzte der Bundesrat die Änderungen des RPG und die Raumplanungsverordnung (RPV) in Kraft.

Am 1. September 2007 erfolgte eine Teilrevision des Raumplanungsgesetzes und der Raumplanungsverordnung. Mit der aktuellen Teilrevision wird berechtigten Bedürfnissen nach besserer Nutzung von bestehenden Gebäuden ausserhalb der Bauzonen Rechnung getragen.

Das Amt für Raumplanung überprüfte an Hand der neuen Bestimmungen seine kantonale Praxis der Beurteilung von Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen und erarbeitete die vorliegende, praxiserklärende Broschüre. Sie zeigt die Möglichkeiten und Grenzen der Gesetze und dient als Arbeits- und Orientierungshilfe.

Für die Landwirte, Projektverfasser und Planer ist die Broschüre eine Hilfe bei der Realisierung von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen. Sie ist jedoch nicht abschliessend und kann insbesondere den Blick in die formellen gesetzlichen Erlasse nicht ersetzen. In jedem Einzelfall bleibt die Abwägung der Interessen und die Berücksichtigung weiterer gesetzlicher Bestimmungen vorbehalten. Der Kanton erlässt zusätzliche Bestimmungen.

Amt für Raumplanung

Zug, Februar 2001 / April 2009

## 2. Zonenkonforme Bauten und Anlagen

Der überwiegende Teil des Gebietes ausserhalb der Bauzonen liegt in der Landwirtschaftszone. Darin sind jene Bauten und Anlagen zonenkonform, die landwirtschaftlich bedingt sind. Sie stehen in direktem Zusammenhang mit einem den Boden bewirtschaftenden Landwirtschaftsbetrieb oder einem bodenabhängigen bzw. produzierenden Gartenbaubetrieb (Art. 16a Abs. 1 RPG).

Bauten und Anlagen, die für die Erzeugung landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Produkte erforderlich sind, können gemäss Art. 22 RPG als zonenkonform bewilligt werden. Dazu zählen auch Produkte, die ein Landwirtschaftsbetrieb innerhalb der herkömmlichen bodenabhängigen Bewirtschaftung bodenunabhängig produziert (Art. 16a Abs. 2 RPG).

Bauten und Anlagen zur Energiegewinnung aus Biomasse gelten als zonenkonform, wenn die auf einem Landwirtschaftsbetrieb verarbeitete Biomasse einen hinreichend engen Bezug zum Landwirtschaftsbetrieb hat (Art. 16a Abs. 1<sup>bis</sup> RPG).

### 2.1. Landwirtschaftliche Wohnbauten (Art. 16a RPG; Art. 34 Abs. 3 RPV)

Die Errichtung von betrieblich und landwirtschaftlich bedingtem Wohnraum ist möglich. Für die Bemessung der Wohnflächen in Bauernhäusern sind die aktuellen landwirtschaftlichen Bedürfnisse eines existenzfähigen Betriebes massgebend.

#### 2.1.1. Die Praxis

Für Neubauten gelten folgende Höchstwerte:

Wohnfläche (aBGF) für Betriebsleiter (inkl. Familie)	200 m <sup>2</sup>
Wohnfläche (aBGF) für Altenteil im gleichen Gebäude	100 m <sup>2</sup>
Wohnfläche (aBGF) für separates "Stöckli"	180 m <sup>2</sup>

Dabei bezeichnet die anrechenbare Bruttogeschossfläche (aBGF) alle dem Wohnen dienenden Geschossflächen (inkl. Wandquerschnitte von Innenräumen, jedoch ohne Aussenwände); Dachräume gemessen ab einer lichten Höhe von 1,5 m zählen zur aBGF. Flächen von Keller, Waschküche, Heizung, Garage zählen nicht zur aBGF und sind Bruttonebenflächen (BNF).

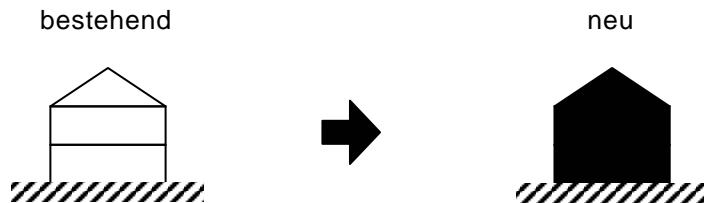


## Umbau, Aus- und Anbau sowie Neubau Bauernhaus:

### Wichtigste Beispiele:

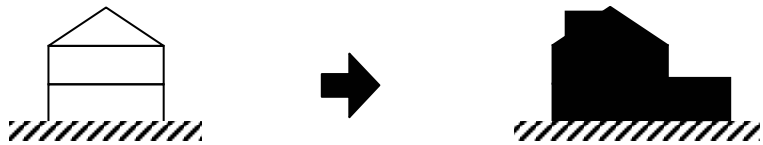
#### Umbau Bauernhaus

Unabhängig von seiner Grösse innerhalb Mauern und Dach möglich.



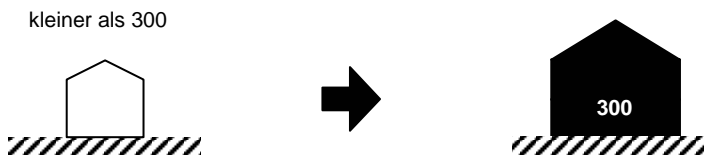
#### Aus- und Anbau Bauernhaus

Mögliche Erweiterung des Bauernhauses bis max. 300 m<sup>2</sup> aBGF (inkl. Altenteil).



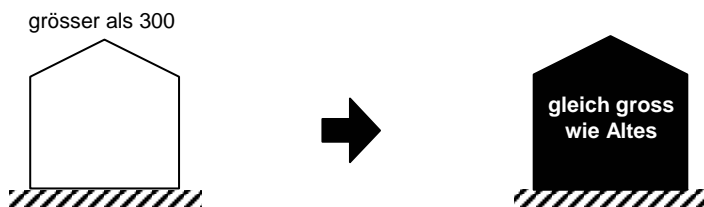
#### Neubau Bauernhaus anstelle Altbau

Max. 300 m<sup>2</sup> aBGF (inkl. Altenteil), wenn das Alte nicht mehr erneuert oder erweitert werden kann und abgebrochen wird. Kein Anspruch auf ein "Stöckli".



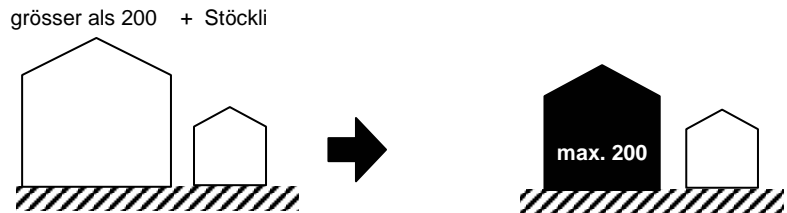
#### Neubau Bauernhaus gleich gross wie das Abzubrechende

Altbau mehr als 300 m<sup>2</sup> aBGF (inkl. Altenteil), dann Neubau bis zur Grösse des abzubrechenden Hauses möglich (Bestandesgarantie), wenn nicht schon ein "Stöckli" erstellt wurde.



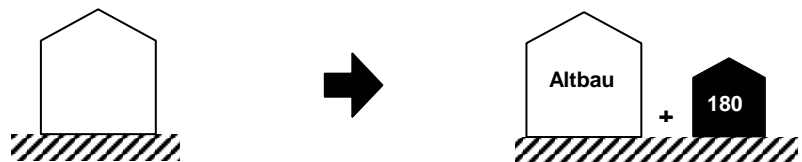
### Neubau Bauernhaus mit "Stöckli"

Wenn schon ein "Stöckli" erstellt wurde, Neubau Bauernhaus mit Betriebsleiterwohnung bis 200 m<sup>2</sup>.



### Bauernhaus und Neubau "Stöckli"

Ein "Stöckli" mit 180 m<sup>2</sup> ist möglich, wenn die Nachfolge des Betriebsleiters gesichert ist und eine separat zugängliche Wohneinheit in einem bestehenden Bauernhaus nicht geschaffen und das Gebäude nicht erweitert werden kann.



2.1.2. Die Bestimmungen (Art. 34 Abs. 3 RPV)

#### Landwirtschaftliches Gewerbe:

Die Bewilligung für neuen landwirtschaftlichen Wohnraum setzt das Vorhandensein eines landwirtschaftlichen Gewerbes im Sinne von Art. 7 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) voraus. Danach liegt ein landwirtschaftliches Gewerbe vor, wenn für die Bewirtschaftung mindestens eine Standardarbeitskraft erforderlich ist und die bei einer gesamtheitlichen Betrachtung notwendigen strukturellen Voraussetzungen gegeben sind.

#### Bewilligungsvoraussetzungen:

##### *Wohnraum für Betriebsleiter*

- landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne von Art. 7 BGBB
- funktionale Beziehung, zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörend
- ausgewiesener Bedarf (Grösse der Wohnbaute gemäss bisheriger Praxis)
- dauernde Anwesenheit auf dem Hof unentbehrlich (Überwachungsfunktion)

##### *Wohnraum für abtretende Generation*

- landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne von Art. 7 BGBB
- Neubau nur, wenn keine Erweiterung möglich ist

- ausgewiesener Bedarf (Grösse gemäss konstanter Praxis)
- Aktualität der Hofübergabe
- Abparzellierungsverbot

### Wesentliches:

- Anspruch auf zonenkonformen Wohnraum für landwirtschaftliche Gewerbe nach Art. 7 BGG.
- Der Wohnbedarf der abtretenden Generation gilt grundsätzlich als betrieblich unentbehrlich.

## 2.2. Ökonomiebauten für die bodenabhängige Bewirtschaftung inklusive Gartenbau (Art. 16a Abs. 1 RPG; Art. 34 RPV)

In der Landwirtschaftszone sind all jene Bauten und Anlagen zonenkonform, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind.

### 2.2.1. Die Praxis

Ställe, Scheunen, Remisen, Silos zur Futterlagerung oder Jauchesilos sowie Jauchekästen sind die eigentlichen landwirtschaftlichen Ökonomiebauten. Sie sind im engsten Sinne landwirtschaftlich bedingt. Grundlegende Voraussetzung für eine Bewilligung ist vorab die Existenz eines landwirtschaftlichen Betriebes.



Auch Einstellräume für Bewirtschaftungsgeräte, Kühl- und Lagerräume für Obst, Gemüse, Samen, Dünger und Ähnliches sowie Arbeitsräume für eine Freilandgärtnerei oder einen Gartenbaubetrieb, zugehörige Treibhäuser und Plastiktunnels zur Vorzucht zählen zu den zonenkonformen Bauten und Anlagen, wenn die Gärtnerei oder der Gartenbaubetrieb bodenabhängig produziert.

## 2.2.2. Die Bestimmungen (Art. 16a RPG, Art. 34 RPV)

### **Landwirtschaftliche Bewirtschaftung:**

Gestützt auf das Landwirtschaftsrecht fallen unter die landwirtschaftliche Bewirtschaftung:

- die Produktion verwertbarer Erzeugnisse aus Ackerbau und Nutztierhaltung
- die Bewirtschaftung von naturnahen Flächen
- die Aufbereitung, die Lagerung und der Verkauf der entsprechenden Erzeugnisse auf dem Produktionsbetrieb
- Energiegewinnung aus Biomasse

### **Produzierender Gartenbau:**

Betriebe des produzierenden Gartenbaus sind jene, die sähen oder pflanzen und grossziehen.

Der produzierende Gartenbau ist abzugrenzen gegenüber den Verarbeitungs-, Handels- und Dienstleistungsbetrieben (Blumenbörse, Blumengeschäft, Gemüsegrosshandel, Konservenfabrik, Werkhof eines Gartenbaubetriebes und ähnliches).



### **Bewilligungsvoraussetzungen:**

*Landwirtschaftliche Bewirtschaftung (Ställe, Scheunen, Silos und Jauchekästen)*

- Betriebsnotwendigkeit
- gesicherter längerfristiger Bestand des Betriebes (bei Bedarf Nachweis durch Betriebskonzept)
- Voll- oder Nebenerwerbsbetrieb, Betriebsgemeinschaft
- Grösse der Ökonomiebauten in angemessenem Verhältnis zur bewirtschafteten Bodenfläche und zur Betriebsart
- Grösse der Silos entsprechend dem Futterbedarf des zulässigen Tierbestandes
- Grösse der Jauchekästen entsprechend dem zulässigen Tierbestand, dem Aufstallungssystem, der erforderlichen Lagerdauer
- direkt der landwirtschaftlichen Bodenbewirtschaftung dienend
- keine entgegenstehenden überwiegenden Interessen, insbesondere des Natur- und Landschaftsschutzes, des Gewässerschutzes etc.

*Produzierender Gartenbau (Einstell-, Lagerräume, Treibhäuser, Folientunnel)*

- Betriebsnotwendigkeit
- gesicherter längerfristiger Bestand des Betriebes (bei Bedarf Nachweis durch Betriebskonzept)
- überwiegend der Aufzucht von Nutz- oder Zierpflanzen dienend bzw. für die Führung des Gartenbaubetriebes notwendig
- Unterglasflächen, wenn sie der Aufzucht von Setzlingen dienen, die dann auf dem Betrieb in den Boden gepflanzt werden; (ansonsten bodenunabhängig: Voraussetzungen der inneren Aufstockung oder der Intensivlandwirtschaft)
- keine überwiegenden entgegenstehenden Interessen, insbesondere des Natur- und Landschaftschutzes, des Gewässerschutzes etc.

**Wesentliches:**

- Betriebsnotwendigkeit und gesicherter Bestand des Betriebes (allenfalls Betriebskonzept) sind die wichtigsten Voraussetzungen.
- Bauten und Anlagen für die sogenannte Freizeitlandwirtschaft und von Reitsportbetrieben sind nicht zonenkonform und fallen unter die hobby-mässige Tierhaltung (vgl. Ziff. 4.6).

2.3. Bauten und Anlagen für die Aufbereitung, die Lagerung und den Verkauf (Art. 16a Abs. 1 RPG; Art. 34 Abs. 2 RPV)

2.3.1. Die Praxis

Der Kanton Zug trägt dem Aspekt der Eigenvermarktung Rechnung. Dies zeigt folgendes Beispiel wie der Verkauf ab Hof.



2.3.2. Die Bestimmungen (Art. 16a Abs. 1 RPG, Art. 34 Abs. 2 RPV)

Der Verkauf betriebseigener Produkte und die Verarbeitung (Aufbereitung) auf dem Betrieb bilden einen Bestandteil der Landwirtschaft. Bauten und Anlagen – auch Neubauten – sind zonenkonform.

**Bewilligungsvoraussetzungen:**

- in der Region hergestellte Produkte (kein Transport über grosse Distanzen)
- mehrheitlich auf dem Standortbetrieb erzeugt
- Aufbereitung, Lagerung oder Verkauf müssen traditionell handwerklich und dürfen nicht maschinell-gewerblicher Art sein (nicht industriell-gewerblicher Charakter)
- keine maschinellen und mit hohen Investitions- oder Personalkosten verbundenen Verarbeitungsstufen
- der Charakter des Betriebes darf nicht wesentlich verändert werden

**Wesentliches:**

- Die Verarbeitung und der Verkauf betriebseigener Produkte auf dem Betrieb sind Bestandteile der Landwirtschaft.
- Die für die Aufbereitung, die Lagerung und den Verkauf notwendige Infrastruktur und damit verbundene Neubauten sind zulässig.

#### 2.4. Bauten und Anlagen zur Gewinnung von Energie aus Biomasse (Art. 16a Abs. 1bis RPG; Art. 34a RPV)

Bauten und Anlagen werden zugelassen, die zur Gewinnung von Energie aus Biomasse dienen (Art. 16a Abs. 1<sup>bis</sup> RPG).

Bauten und Anlagen, die zur Gewinnung von Energie aus Biomasse oder für damit im Zusammenhang stehende Kompostanlagen nötig sind, gelten auf einem Landwirtschaftsbetrieb als zonenkonform, auch wenn kein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) vorliegt.

##### **Bewilligungsvoraussetzungen:**

- Die zu verarbeitende Biomasse muss einen engen Bezug zur Landwirtschaft sowie zum Standortbetrieb haben (Art. 16a Abs. 1<sup>bis</sup> RPG)
- Gewinnung von Brenn- oder Treibstoffen
- wärmegekoppelte Produktion von Strom aus den gewonnenen Brenn- oder Treibstoffen
- die Produktion von Wärme aus den gewonnenen Brenn- und Treibstoffen
- Leitungen für den Transport der Energie zu geeigneten Abnehmern
- Aufbereitung der zugeführten Biomasse und der nach der Energiegewinnung anfallenden Stoffe
- Die verarbeiteten Substrate müssen zu mehr als der Hälfte ihrer Masse vom Standortbetrieb oder aus Landwirtschaftsbetrieben stammen, die innerhalb einer Fahrdistanz von in der Regel nicht mehr als 15 km liegen. Dieser Teil muss mindestens 10 Prozent des Energieinhalts der gesamten verarbeiteten Substrate ausmachen.
- Die landwirtschaftlichen Substrate und nichtlandwirtschaftlichen Co-Substrate wie Grünabfälle oder organische Reststoffe aus der Nahrungsmittelindustrie, müssen innerhalb einer Fahrdistanz von in der Regel nicht mehr als 50 km liegen.

##### **Wesentliches:**

- Bauten und Anlagen zur Energiegewinnung aus Biomasse gelten als zonenkonform.
- Bauten und Anlagen zur Gewinnung von Energie aus Biomasse müssen einen engen Bezug zum Standortbetrieb haben und dürfen nur für den bewilligten Zweck verwendet werden.
- Bauten und Anlagen sind wieder zu beseitigen, wenn sie nicht mehr nach dem bewilligten Zweck genutzt werden oder der Bedarf weggefallen ist (Art. 16b Abs. 2 RPG).

2.5. Bauten und Anlagen der inneren Aufstockung (bodenunabhängige Produktion)  
(Art. 16a Abs. 2 RPG; Art. 36 und 37 RPV)

Neben der im Voralpenraum vorherrschenden Milchwirtschaft und Viehzucht haben viele Bauern im Kanton Zug ihrem Landwirtschaftsbetrieb einen bodenunabhängigen Betriebszweig angegliedert z. B. in Form von Tiermast wie Rinder-, Schweine- oder Geflügelmast und Pferdehaltung.

2.5.1. Die Praxis

Die innere Aufstockung als untergeordneter Teil des herkömmlichen Milch-, Viehzucht- und Ackerbaubetriebes gilt als zonenkonform (Art. 16a Abs. 2 RPG).

Das Vorliegen einer inneren Aufstockung wird dann bejaht, wenn diese in einem untergeordneten Verhältnis zum angestammten Betrieb steht (Art. 36 RPV).



2.5.2. Die Bestimmungen (Art. 16a Abs. 2 RPG, Art. 36 und 37 RPV)

Bauten und Anlagen, die der inneren Aufstockung eines landwirtschaftlichen oder eines dem produzierenden Gartenbau zugehörigen Betriebes dienen, gelten als zonenkonform.

Als innere Aufstockung gelten landwirtschaftsähnliche Betriebszweige der bodenunabhängigen Tierhaltung (z.B. Schweine-, Geflügelmast) und des bodenunabhängigen Pflanzenbaus (z. B.

Hors-sol). Andere Tätigkeiten fallen unter die Bestimmungen des nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebes.

Die innere Aufstockung ist auch zulässig, wenn ein Betrieb nicht auf ein Zusatzeinkommen angewiesen ist, um längerfristig bestehen zu können.

### **Bewilligungsvoraussetzungen:**

*Bei der Tierhaltung (Art. 36 RPV)*

- der bodenunabhängige Betriebsteil muss eine untergeordnete Bedeutung haben d.h. der Deckungsbeitrag der bodenunabhängigen Produktion muss kleiner sein, als jener der bodenabhängigen Produktion oder das Trockensubstanzpotenzial des Pflanzenbaus muss einem Anteil von mindestens 70 % des Trockensubstanzbedarfs des Tierbestandes entsprechen.
- die Jauche muss auf dem zum Betrieb gehörenden Boden ausgebracht werden können (§ 66 kant. GewG).
- die Bauten müssen räumlich den bestehenden Ökonomiegebäuden zugeordnet werden (kant. Praxis).

*Beim Gemüsebau und produzierenden Gartenbau (Art. 37 RPV)*

- die Aufstockung darf maximal 35 % der gemüse- oder gartenbaulichen Anbaufläche (tatsächlich kultivierte Fläche) betragen.
- es gilt eine absolute Obergrenze von 5'000 m<sup>2</sup>.
- die Bauten müssen räumlich an die bestehenden Betriebsgebäude angegliedert werden (kant. Praxis).

### **Beispiele:**

- Geflügel- oder Schweinemast
- Hors-sol für Gemüsegärtner
- Topfpflanzen für Baumschule
- Blumenladen für Gärtnerei
- und ähnlichem

### **Wesentliches:**

- Bauten und Anlagen zur inneren Aufstockung sind zonenkonform.
- Beurteilung entweder nach Einkommens- (Deckungsbeitrags-) oder Trockensubstanzkriterium.
- Beurteilung der inneren Aufstockung anhand von Standardwerten.
- Nichtlandwirtschaftliche "Aufstockungen" (Schreinereien, mechanische Werkstätten etc.) fallen nicht unter die innere Aufstockung.

## 2.6. Landwirtschaft mit spezieller Produktion (Art. 16a Abs. 3 RPG; Art. 38 RPV)

Der Kanton kann den Gemeinden im Richtplan die Möglichkeit geben, in den gemeindlichen Nutzungsplänen eine neue Zone für eine spezielle Art der Landwirtschaft zu schaffen. In den entsprechenden Zonen gelten die Bauten und Anlagen z. B. für eine bodenunabhängige Produktion als zonenkonform. Das Kriterium der Bodenabhängigkeit fällt in diesen Zonen weg (Art. 38 RPV).

Bauten und Anlagen gehen dann über eine innere Aufstockung hinaus, wenn sie der bodenunabhängigen Bewirtschaftung dienen und der in Frage stehende Betrieb überwiegend oder ausschliesslich bodenunabhängig produziert.

### **Bewilligungsvoraussetzungen:**

- Die Anforderungen für die Ausscheidung von Zonen sind im kantonalen Richtplan 2004 aufgeführt (Beschluss L 1.2 kant. Richtplan).
- In den im Richtplan bezeichneten Teilräumen können die Gemeinden Landwirtschaftszonen für die bodenunabhängige Landwirtschaft oder den produzierenden Gartenbau ausscheiden.
- Es muss ein konkretes Projekt vorliegen.
- Es ist aufzuzeigen, wie die Zonen mit folgenden Interessen abgestimmt sind:
  - a) Bestehende Erschliessung (Verkehr, Wasser, Abwasser, Energie)
  - b) Immissionen (Luft und Lärm) auf Wohngebiete
  - c) Schutz des Landschafts- und Ortsbildes (Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN), Naturschutz-, Landschaftsschongebiete, See-, Flussuferbereiche, Waldrandlagen)
  - d) Schutz von Kulturgütern und Denkmälern
  - e) Fruchtfolgeflächen (FFF)
- Die Ausscheidung der Zonen erfolgt im Gesamtinteresse.
- Vereinbarkeit unter anderem mit dem kantonalen Gesetz über die Gewässer (GewG) (insbesondere Hofdüngerverwertung auf der langfristig zu bewirtschaftenden Fläche).

### **Wesentliches:**

- eigene Kategorie der zonenkonformen landwirtschaftlichen Nutzung
- nur in bestimmten, dafür bezeichneten Bereichen zulässig, was erst nach einer Ergänzung der Richt- und Nutzungsplanung möglich wird
- Verwertung des Hofdüngers auf der langfristig zur Bewirtschaftung gesicherten Fläche (kant. GewG).

### 3. Zonenwidrige, standortgebundene Bauten und Anlagen (Art. 24 RPG)

#### Bewilligungsvoraussetzungen:

Bauten und Anlagen sind standortgebunden, wenn sie einen Standort ausserhalb der Bauzone erfordern. Sie sind infolge einer technischen oder betrieblichen Notwendigkeit auf einen solchen Standort angewiesen (positive Standortgebundenheit) oder lassen sich aufgrund ihrer Auswirkungen in einer Bauzone nicht verwirklichen (negative Standortgebundenheit). Zur Frage der Standortgebundenheit gibt es eine umfassende und seit zwanzig Jahren gefestigte Praxis vom Bundesgericht und den Verwaltungsgerichten.

#### Beispiele:

- Grund- und Quellwasserfassung
- Reservoir
- Schiessstand
- Skilift



#### Wesentliches:

- Standortgebundene Bauten und Anlagen sind zulässig.
- Es gilt die langjährige Rechtsprechung.

## 4. Zonenwidrige, nicht standortgebundene Bauten und Anlagen

### 4.1. Benutzungsverbot und Beseitigung (Art. 16b RPG)

Bauten und Anlagen, die nicht mehr zonenkonform verwendet werden und für die eine Nutzung im Sinne der Artikel 24 - 24d RPG nicht zulässig ist, dürfen nicht mehr benutzt werden. Dieses Verbot entfällt, sobald sie wieder zonenkonform genutzt werden können.

Wurde die Bewilligung befristet oder mit einer auflösenden Bedingung erteilt, so sind die Bauten und Anlagen bei Wegfall der Bewilligung zu beseitigen, und der frühere Zustand ist wieder herzustellen.

### 4.2. Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen (Art. 24a RPG)

#### 4.2.1. Die Praxis

Für Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen erteilt der Kanton eine Zustimmung. Es handelt sich dabei vorab um stilles Lager (z.B. Lagerung von Materialien eines Gewerbebetriebes, ohne dass es sich um den Betriebsstandort handelt, Einstellraum für Boote, Wohnwagen, Oldtimer etc.).



#### 4.2.2. Die Bestimmungen (Art. 24a RPG)

Art. 24a RPG ermöglicht die Bewilligung von Umnutzungen ohne bauliche Massnahmen. Das Erfordernis der Standortgebundenheit muss dabei nicht gegeben sein.

##### **Bewilligungsvoraussetzungen:**

- keine baulichen Massnahmen (baulicher Unterhalt zulässig)
- keine höhere Belastung der Erschliessung
- keine zusätzliche Umweltbelastung, z.B. Gewässerschutz, Luftreinhaltung
- kein Verstoß gegen andere Bestimmungen

##### **Beispiele:**

- Betrieb eines Büros / Praxis oder ähnlichem in den eigenen Wohnräumen.
- Einstellung von Booten oder Campingwagen in Scheunen / Remisen etc.

##### **Wesentliches:**

- Umnutzungen ohne bauliche Massnahmen sind bewilligungspflichtig, aber unabhängig vom Erfordernis der Standortgebundenheit grundsätzlich zulässig.
- Baulicher Unterhalt und Erneuerung sind zulässig.
- Es muss jederzeit möglich sein, das Gebäude ohne weiteres wieder seinem ursprünglichen Zweck zuzuführen.

#### 4.3. Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe (Art. 24b RPG; Art. 40 RPV)

Der nichtlandwirtschaftliche Nebenbetrieb soll jenen Betrieben, denen die landwirtschaftliche oder gartenbauliche Tätigkeit kein existenzsicherndes Einkommen mehr garantiert, eine Überlebenshilfe bieten.

##### 4.3.1. Die Praxis

Die nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebe sind eine Kategorie von zonenfremder Nutzung für landwirtschaftliches Gewerbe (gemäss Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht, BGBB). Dabei hat jeder Nebenbetrieb innerhalb des Hofbereiches zu liegen (betriebsnah).



Es wird unterschieden zwischen:

- nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe **ohne** engen sachlichen Bezug zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe (z.B. mechanische Werkstätten; Lohnunternehmen).
- nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe **mit** engem sachlichen Bezug zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe (z.B. Agrotourismus).

Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe mit einem engen sachlichen Bezug zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe, werden bevorzugt behandelt.

4.3.2. Die Bestimmungen für Nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb ohne engen sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe (Art. 24b Abs. 1 RPG, Art. 40 RPV)

**Keinen engen** sachlichen Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Gewerbe weisen jene Betriebe auf, die zwar einen Bezug zur Landwirtschaft haben können, jedoch nicht zwingend an das Vorhandensein eines landwirtschaftlichen Gewerbes anknüpfen. Dies gilt etwa für Landmaschinenwerkstätten oder landwirtschaftliche Lohnunternehmen. Sie fallen unter die Kategorie von Art. 24b Abs. 1 RPG.

#### **Bewilligungsvoraussetzungen:**

- landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne von Art. 7 BGGB (eine Standardarbeitskraft); Kleinbetriebe haben damit keine Möglichkeit für einen Nebenbetrieb im Sinne von Art. 24b Abs. 1 RPG.
- nur in bestehenden, nicht mehr benötigten Bauten (keine Neubauten)
- auf das Zusatzeinkommen für den Weiterbestand des landwirtschaftlichen Gewerbes angewiesen
- Betriebskonzept mit Nachweis für ein Zusatzeinkommen
- örtliche Nähe zum Betriebszentrum
- Einheit Landwirtschaft und Gewerbe (keine räumlich eigenständigen Nebenbetriebe)
- Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Gewerbes muss gewährleistet bleiben (keine längeren Ortsabwesenheiten)
- Hofcharakter muss erhalten bleiben
- Einhaltung aller übrigen gesetzlichen Anforderungen
- Führung durch Betriebsleiter oder Ehegatten (fachliche Qualifikation erforderlich)
- keine Angestellten, die überwiegend und dauernd für den nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieb zuständig sind.
- Anmerkung im Grundbuch

#### **Wesentliches:**

- Für landwirtschaftliche Gewerbe im Sinne von Art. 7 BGGB
- Betriebskonzept mit Nachweis, dass der Betrieb auf ein Zusatzeinkommen angewiesen ist (Art. 40 Abs. 2 RPV)
- keine Neubauten, keine Erweiterungen
- Führung des Nebenbetriebes nur durch den Bewirtschafter oder die Bewirtschafterin bzw. von der Lebenspartnerin oder dem Lebenspartner, deren Kindern oder der abtretenden Generation.
- keine Angestellten, die ausschliesslich oder überwiegend im nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieb arbeiten.

- keine Abparzellierung
- innerhalb des Hofbereiches liegend
- Anmerkung im Grundbuch

4.3.3. Die Bestimmungen für nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb mit engem sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe (Art. 24b Abs. 1<sup>bis</sup> RPG, Art. 40 RPV)

Unabhängig vom Erfordernis eines Zusatzeinkommens können nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe mit einem engen sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe bewilligt werden. Dafür können massvolle Erweiterungen zugelassen werden, sofern in den bestehenden Bauten und Anlagen kein oder zu wenig Raum zur Verfügung steht.

Als solche Nebenbetriebe gelten:

- Angebote des Agrotourismus wie Besenwirtschaften, Schlafen im Stroh, Gästezimmer auf dem Bauernhof, Heubäder
- sozialtherapeutische und pädagogische Angebote, bei denen das Leben und soweit möglich die Arbeit auf dem Bauernhof einen wesentlichen Bestandteil der Betreuung ausmachen.

Für solche Nebenbetriebe darf auch Personal angestellt werden, das ausschliesslich für den Nebenbetrieb tätig ist. Dies jedoch nur insofern, als die im Nebenbetrieb anfallende Arbeit zum überwiegenden Teil durch die Bewirtschafterfamilie geleistet wird.

#### **Bewilligungsvoraussetzungen:**

- örtliche Nähe zum Betriebszentrum
- Einheit Landwirtschaft und Gewerbe (keine räumlich eigenständigen Nebenbetriebe)
- Personal darf für den nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieb angestellt werden

#### **Wesentliches:**

- Betriebskonzept (Art. 40 Abs. 2 RPV)
- Anbauten bis zu einer Fläche von 100 m<sup>2</sup> sind zulässig, sofern in bestehenden Bauten kein Raum zur Verfügung steht (Art. 40 Abs. 4 RPV).
- keine Neubauten, jedoch Fahrnisbauten wie Tipis, Zelte, Wohnwagen oder Wohnmodule; diese sind an die Erweiterung anzurechnen.
- Führung des Nebenbetriebes nur durch den Bewirtschafter oder die Bewirtschafterin bzw. von der Lebenspartnerin oder dem Lebenspartner, deren Kindern oder der abtretenden Generation.
- Personal, das überwiegend oder ausschliesslich für den Nebenbetrieb tätig ist, darf angestellt werden. In jedem Fall muss die in diesem Betriebsteil anfallende Arbeit zum überwiegenden Teil durch die Bewirtschafterfamilie geleistet werden.
- Anmerkung im Grundbuch

- 4.4. Bestehende zonenwidrige Bauten und Anlagen (Bestandesgarantie, Erneuerung, teilweise Änderung, massvolle Erweiterung, Abbruch und Wiederaufbau) (Art. 24c RPG, Art. 41 und 42 RPV)

Die Bestandesgarantie gründet unmittelbar in der durch die Bundesverfassung gewährleisteten Eigentumsgarantie. Die Wirkung der Bestandesgarantie besteht in der Gewährleistung des Weiterbestandes und einer der bisherigen Zweckbestimmung entsprechenden Nutzung. Ein Recht auf eine Erneuerung oder einen Wiederaufbau von Bauten und Anlagen vermittelt die Eigentumsgarantie hingegen nicht. Somit geniessen nicht alle Bauten und Anlagen gestützt auf die Eigentumsgarantie einen erweiterten Bestandesschutz gemäss Art. 24c RPG.

- 4.4.1. Die Praxis zur erweiterten Bestandesgarantie inkl. Abbruch / Wiederaufbau

Bauten und Anlagen, die ausserhalb der Bauzonen liegen und nicht dem Zonenzweck der Landwirtschaftszone entsprechen, haben das Privileg des Bestandesschutzes bzw. der erweiterten Besitzstandsgarantie, wenn sie vor 1972 rechtmässig erstellt wurden. Sie können erneuert, teilweise geändert oder massvoll erweitert sowie nach einem Abbruch oder einer Zerstörung wieder aufgebaut werden.

Für bestehende zonenwidrige gewerbliche Bauten und Anlagen gelten spezielle Vorschriften (Art. 37a RPG und Art. 43 RPV).

- 4.4.2. Die Bestimmungen zur erweiterten Bestandesgarantie bei Wohnbauten (Art. 24 c RPG, Art. 41 und 42 RPV)

#### **Inhalt und Anwendungsbereich der erweiterten Bestandesgarantie:**

In Art. 24c RPG regelt der Bund abschliessend die Möglichkeiten zur Erweiterung, Umnutzung und zum Wiederaufbau für bestehende zonenwidrige Bauten und Anlagen. Art. 41 und 42 der RPV legen den Anwendungsbereich und das Mass der zulässigen Erweiterung von zonenwidrigen und nichtgewerblichen Bauten und Anlagen fest.

Die erweiterte Bestandesgarantie findet Anwendung auf Bauten und Anlagen, die

- vor dem 1. Juli 1972 rechtmässig erstellt wurden
- nach dem 1. Juli 1972 von einer Bauzone in eine Nichtbauzone zugewiesen wurden
- nach dem 1. Juli 1972 durch die Änderung von Erlassen zonenwidrig geworden sind

#### **Bewilligungsvoraussetzungen:**

- Wahrung der Identität
- keine überwiegenden entgegenstehenden Interessen, insbesondere des Natur- und Landschaftsschutzes, des Gewässerschutzes, der Gefährdung durch Naturgefahren etc.

### Wahrung der Identität

Voraussetzung für eine Bewilligung ist auf jeden Fall die Wahrung der Identität der Baute, einschliesslich der unmittelbaren Umgebung, was aufgrund einer Gesamtbetrachtung zu beurteilen ist (Art. 24c Abs. 2 RPG in Verbindung mit Art. 42 Abs. 1 RPV). Erweiterungen und andere bauliche Massnahmen haben sich somit dem bestehenden Haus unterzuordnen, insbesondere bezüglich Volumetrie, Gestaltung und Materialisierung (Verbesserungen des Gesamtbildes sind zulässig).

Beurteilungskriterien:

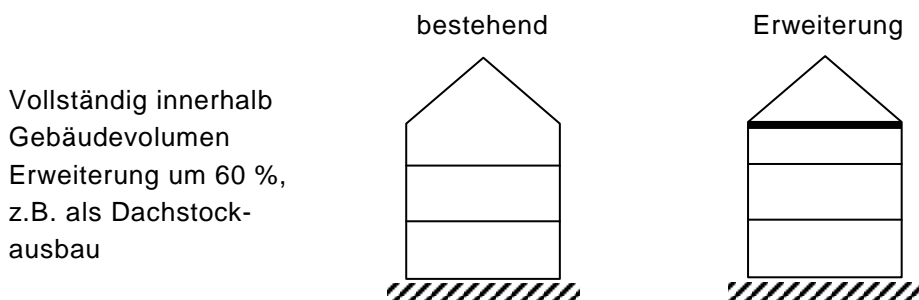
- Vergrösserung der Nutzfläche
- Volumenveränderungen
- Innerhalb des Gebäudevolumens vorgenommene Nutzungsänderungen und Umbauten
- Veränderungen des äusseren Erscheinungsbildes und der Umgebung
- Veränderungen der Grundstruktur
- Erneuerung und Anpassung der Erschliessung
- Komfortsteigerung

### Massvolle Erweiterung (quantitative Grenzen):

*Erweiterung vollständig innerhalb des bestehenden Volumens*

Bei einer Erweiterung **vollständig innerhalb** des bestehenden Volumens gilt Art. 42 Abs. 3 lit. a RPV:

- Erweiterung der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (aBGF) um max. 60 %
- Keine Obergrenze des Flächenmasses in m<sup>2</sup>

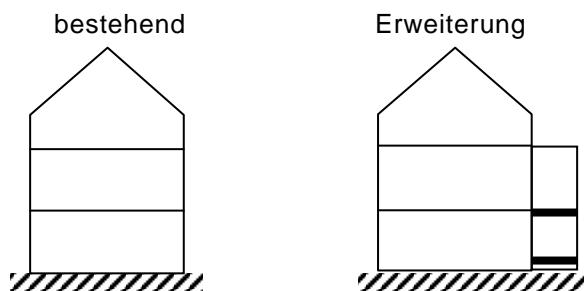


### Erweiterung teilweise oder vollständig ausserhalb des bestehenden Volumens

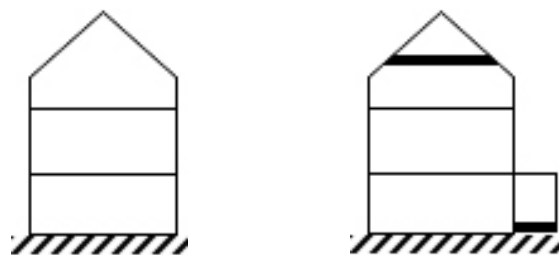
Bei einer Erweiterung **teilweise oder vollständig ausserhalb** des bestehenden Volumens gilt Art. 42 Abs. 3 lit. b RPV:

- die Erweiterung innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens ist nicht möglich oder nicht zumutbar.
- Erweiterung der Gesamtfläche (anrechenbare Bruttogeschossfläche aBGF und Bruttonebenfläche BNF) um max. 30 % und max. 100 m<sup>2</sup> der zonenwidrig genutzten Fläche.
- die Erweiterung der aBGF und BNF wird bezüglich Anteil und Fläche innerhalb des bestehenden Volumens bei der Berechnung nur zur Hälfte angerechnet.
- Die zonenwidrige Fläche eines Gebäudes umfasst sämtliche Geschossflächen (inkl. Innenwandquerschnitte), unabhängig von ihrer Nutzungsart (Keller, Nebenräume, Garage); Dachräume gemessen ab einer lichten Höhe von 1,5 m (kantonale Praxis).

a) vollständig ausserhalb Gebäudevolumen  
Erweiterung um 30 %, z.B. als Anbau (max. 100 m<sup>2</sup>)



b) teilweise innerhalb, teilweise ausserhalb Gebäudevolumen  
Erweiterung um 30 %, im Innern nur zur Hälfte angerechnet, z.B. Dachausbau und Anbau (max. 100 m<sup>2</sup>)



### Wesentliches zur Erweiterung:

#### Anwendungsbereich

- Art. 24c RPG findet nur Anwendung auf Bauten und Anlagen, die vor dem 1. Juli 1972 rechtmässig erstellt wurden sowie jene, die zu einem späteren Zeitpunkt von einer Bau- in eine Nichtbauzone umgezont oder durch die Änderung von Erlassen zonenwidrig wurden.
- Art. 24c RPG ist nicht anwendbar auf Bauten und Anlagen, insbesondere landwirtschaftliche Wohnbauten, die nach 1972 durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung zonenwidrig geworden sind. Diese fallen unter Art. 24d RPG (vgl. nachfolgend 4.5).

#### Wahrung der Identität

- Gesamtschweizerisches, einheitliches Höchstmass der Erweiterung
- Erweiterung der Wohnfläche (aBGF) vollständig innerhalb des bestehenden Volumens: maximal 60 %, ohne flächenmässige Begrenzung.
- Sofern die Erweiterung teilweise oder vollständig ausserhalb des bestehenden Volumens liegt: maximal 30 % oder 100 m<sup>2</sup>, im Innern nur zur Hälfte angerechnet.
- Erweiterung kann zu zusätzlichen Wohneinheiten führen.
- Beurteilung der Wahrung der Identität unabhängig von der Einhaltung der rechnerischen Grenzen.

#### 4.4.3. Die Bestimmungen zum Abbruch / Wiederaufbau (Art. 24c Abs. 2 RPG, Art. 42 Abs. 4 RPV)

##### **Inhalt und Anwendungsbereich zu Abbruch / Wiederaufbau:**

Eine Baute oder Anlage darf wieder aufgebaut werden, wenn sie im Zeitpunkt der Zerstörung oder des Abbruchs noch bestimmungsgemäss nutzbar war und an ihrer Nutzung ein ununterbrochenes Interesse besteht.

Um die Zulässigkeit des Wiederaufbaus beurteilen zu können, müssen der bauliche Zustand und die rechtmässige Nutzung vor der Zerstörung oder dem Abbruch eines Bauwerkes ermittelt werden. Für verfallene oder über mehrere Jahre verlassene Bauten kommt ein Wiederaufbau von vornherein nicht in Betracht; Bauruinen können nicht in Neubauten umgewandelt werden. Die Ersatzbaute muss grundsätzlich am alten Standort, in der gleichen Grösse und mit der bisherigen Zweckbestimmung errichtet werden. Der Standort darf, wenn es objektiv geboten erscheint, geringfügig verschoben werden.

Art. 42 Abs. 4 RPV bestimmt, dass Abs. 3 lit. a bei einem Wiederaufbau für die Erweiterung nicht anwendbar ist. Beim Wiederaufbau gilt der Grundsatz, wonach die Identität der Baute und Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen zu wahren ist. Die Grösse der zonenwidrig genutzten Gebäudegrundfläche und das Gebäudevolumen sind beizubehalten. Aus wohngygienischen Gründen kann das Volumen zur Einhaltung einer normgerechten Raumhöhe vergrössert werden. Die Erweiterung des Volumens darf jedoch 30 % nicht überschreiten. Zweckänderungen von Nebenflächen zu Wohnflächen sind im Einzelfall zu prüfen.

Betreffend die Zerstörung durch höhere Gewalt und den freiwilligen Abbruch gilt für Bauten (ausgenommen gewerblich genutzte Bauten) folgendes:

	nicht landwirtschaftliche Baute	landwirtschaftliche Baute	
		Wegfall der landw. Nutzung vor 1972	Wegfall der landw. Nutzung nach 1972
Abbruch <b>freiwillig</b> und Wiederaufbau	zulässig	zulässig	unzulässig
Abbruch <b>unfreiwillig (höhere Gewalt)</b> und Wiederaufbau	zulässig		

**Bewilligungsvoraussetzungen:**

- die Baute oder Anlage muss im Anwendungsbereich von Art. 24c RPG liegen, sie muss vor 1972 rechtmässig erstellt worden oder durch die Änderung eines Erlasses zonenwidrig geworden sein.
- die Baute muss ordentlich unterhalten und die Nutzung muss noch möglich sein: intaktes Dach, intakte Fenster, sanitäre Einrichtungen vorhanden etc. (einfacher Komfort genügt).
- die Baute muss bis vor dem Abbruch oder der Zerstörung bestimmungsgemäss genutzt worden sein (ununterbrochenes Interesse).
- die Identität der Baute muss grundsätzlich gewahrt bleiben:
  - Beibehaltung der zonenwidrigen Fläche
  - gleicher Gebäudetyp und gleicher Standort
- Abweichungen von der Identität bei besserer Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild sind zulässig.
- keine überwiegenden entgegenstehenden Interessen, insbesondere des Natur- und Landschaftschutzes

**Wesentliches zum Abbruch / Wiederaufbau:**

- Zonenwidrig genutzte Bauten und Anlagen sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt (Art. 24c RPG).

#### 4.5. Landwirtschaftsfremde Wohnnutzung (Art. 24d Abs. 1 und 3 RPG; Art. 42a RPV)

##### **Inhalt und Anwendungsbereich:**

In landwirtschaftlichen Wohnbauten, die in ihrer Substanz erhalten sind, können landwirtschaftsfremde Wohnnutzungen zugelassen werden (Art. 24d Abs. 1 RPG).

Bauernhäuser mit zusammengebauten Wohn- und Ökonomieteilen oder Stöckli können nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung weitergenutzt werden. Dabei sollen traditionell zusammengebaute Wohn- und Ökonomieteile nicht besser gestellt werden als traditionell getrennte Wohn- und Ökonomiebauten.

Art. 24d Abs.1 RPG findet auch auf jene Bauten und Anlagen für die Wohnnutzung Anwendung, die durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung nach 1972 zonenwidrig geworden sind. Der Artikel ist damit abzugrenzen gegenüber der erweiterten Bestandesgarantie von Art. 24c RPG in Kapitel 4.4.

Die Ausführungsbestimmung von Art. 42a RPV handelt von zwei Kategorien landwirtschaftlicher Wohnbauten:

- *Altrechtliche* Wohnbauten, die im Zeitpunkt der massgeblichen Erlass- oder Planänderung noch landwirtschaftlich genutzt wurden.
- *Neurechtliche* Wohnbauten, die infolge des Strukturwandels in der Landwirtschaft nicht mehr für landwirtschaftliche Wohnzwecke benötigt werden.

##### **Bewilligungsvoraussetzungen:**

- die Baute oder Anlage wird für den bisherigen Zweck nicht mehr benötigt.
- das Vorhaben darf keine Ersatzbaute zur Folge haben (z.B. Ausbau der Estrichräume zu Wohnzwecken nur, wenn kein Ersatz für fehlende Nebenflächen in einem Anbau realisiert wird).
- die äussere Erscheinung (inklusive Umgebung) und die bauliche Grundstruktur (statisch wichtige Teile) müssen im Wesentlichen gewahrt bleiben (für eine Wohnnutzung geeignet). Unter Einhaltung dieser Voraussetzung sind auch Erweiterungen möglich.
- die bestehende Erschliessung darf höchstens geringfügig erweitert werden (punktuelle Strassenverbreiterungen, Hausanschluss an Strasse und Kanalisation). Die Infrastrukturkosten sind vom Eigentümer zu tragen.
- die landwirtschaftliche Bewirtschaftung des umliegenden Grundstücks darf nicht beeinträchtigt werden.
- es dürfen keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, insbesondere des Natur-, Landschafts- und Umweltschutzes.

### Qualitative aber nicht quantitative Grenze:

Der Gesetzgeber hat im Unterschied zu Art. 24c RPG keine quantitativen Höchstmasse festgelegt, sondern in Art. 24d Abs. 3 RPG qualitative Grenzen gesetzt, deren Umsetzung in der Kompetenz des Kantons liegt.

Entscheidend ist nicht, ob die besagten Bauteile bis anhin landwirtschaftlich bewohnt wurden, sondern ob sich diese unter Einhaltung der Bewilligungsvoraussetzungen von Art. 24d Abs. 3 RPG (z.B. Eignung) einer landwirtschaftsfremden Wohnnutzung zuführen lassen.

Damit ist eine Beurteilung im Einzelfall notwendig, die nicht anhand von standardisierten quantitativen Werten erfolgen kann.

### Erweiterung:

Bezüglich altrechtlicher und neurechtlicher landwirtschaftlicher Wohnbauten gilt folgendes:

- für altrechtliche landwirtschaftliche Wohnbauten gilt mit Bezug auf die Erweiterung innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens die gleiche quantitative Grenze wie für die nichtlandwirtschaftlichen (Art. 42a Abs. 2 mit Verweis auf Art. 42 Abs. 3 RPV).
- neurechtliche landwirtschaftliche Bauten können insoweit erweitert werden, als dies für eine zeitgemässe Wohnnutzung unumgänglich ist (Art. 42a Abs. 1 RPV).

	Art. 24c RPG	Art. 24d Abs. 1 RPG	
	<b>Vor 1972 bestehend,</b> nicht landw. genutzte Wohnbaute  Art. 42 RPV	<b>Vor 1972 bestehend,</b> landw. genutzte Wohnbaute  Art. 42a Abs. 2 RPV	<b>Nach 1972 erstellt,</b> landw. genutzte Wohnbaute  Art. 42a Abs. 1 RPV
Erweiterung <b>innerhalb</b>	Bis 60 %, ohne absolute Obergrenze		Soweit für eine zeitgemässe
Erweiterung <b>ausserhalb</b>	Bis 30 %, max. 100 m <sup>2</sup>	Wohnnutzung unumgänglich	

### Beispiele:

- Umnutzung von Estrichräumen, Dachstock oder ähnlichem.
- Umnutzung des Übergangsbereiches vom Wohnteil zum Stall.

**Wesentliches:**

- Wohnbauten, die nach 1972 durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung frei werden, genießen nicht die erweiterte Bestandesgarantie von Art. 24c RPG, sondern fallen unter Art. 24d RPG.
- Es kommen nur Zweckänderungen für die Einrichtung von Wohnnutzungen in Frage.
- Art. 24d RPG findet keine Anwendung auf freistehende Ökonomiebauten.
- Die Beurteilung des Einzelfalls (qualitative, nicht quantitative Grenzen).
- Es sind keine Neu- oder Ersatzbauten für umgenutzte Nebenflächen zulässig.

**4.6. Hobbymässige Tierhaltung (Art. 24d Abs. 1bis RPG; Art. 42b und 42c RPV)****Inhalt und Anwendungsbereich:**

Als hobbymässig gilt jene Tierhaltung, welche nicht auf die Erzielung eines Erwerbseinkommens ausgerichtet ist, sondern durch die Eigentümerin und den Eigentümer der Tiere aus Liebhaberei ausgeübt wird und der Freizeitgestaltung dient.

Die hobbymässige Tierhaltung kann in unbewohnten Gebäuden oder Gebäudeteilen zugelassen werden, wenn sie Bewohnern oder Bewohnerinnen einer nahe gelegenen Wohnbaute dienen und eine besonders tierfreundliche Haltung gewährleisten.

Neue Aussenanlagen können zugelassen werden, soweit sie für eine tiergerechte Haltung notwendig sind.

**Bewilligungsvoraussetzungen:**

- Die hobbymässige Tierhaltung muss in naher räumlicher Distanz zur Wohnnutzung erfolgen.
- die Tierhaltung muss besonders tierfreundlich gemäss Tierschutzgesetzgebung erfolgen.
- Aussenanlagen sind nur soweit zulässig, als sie für eine tiergerechte Haltung notwendig sind.
- pro Pferd ist eine eigene Futterbasis von min. 3'000 m<sup>2</sup> erforderlich, mindestens 50 % der Futterbasis muss auf eigenem Land erwirtschaftet werden (kantonale Praxis).
- Gemäss Gewässerschutzgesetz sind im Entwässerungsgebiet des Zugersees pro ha max. 4 Pferde zulässig.

**Wesentliches:**

- unbeheizte Tierställe sind bei der Berechnung den Nebenflächen zuzuordnen.
- soweit keine Erweiterung ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens erfolgt, ist die Fläche nicht begrenzt.
- die Umnutzung bestehender Ökonomiebauten zur hobbymässigen Tierhaltung gilt als Erweiterung der Wohnnutzung innerhalb des bestehenden Volumens.
- Aussenanlagen werden nicht angerechnet; sie dürfen jedoch die Identität der Baute nicht wesentlich verändern.
- Aussenanlagen sind auf das vom Tierschutzrecht geforderte Minimum zu begrenzen.

4.7. Bestehende zonenwidrige gewerbliche Bauten und Anlagen (Art. 37a RPG; Art. 43 RPV)

**Lex specialis:**

Art. 43 RPV ist bezüglich Zweckänderung und Erweiterung eine Spezialregelung zu Art. 24c RPG und Art. 42 RPV. Kommt Art. 37a RPG bzw. Art. 43 RPV zur Anwendung, so schliesst er als lex specialis die Anwendbarkeit von Art. 24c RPG aus.

**Inhalt und Anwendungsbereich:**

Im Gegensatz zu den übrigen Bauten und Anlagen ist eine vollständige Zweckänderung zulässig, wenn folgende Bedingungen kumulativ erfüllt sind:

- Bauten wurden vor dem Inkrafttreten des Raumplanungsgesetzes rechtmässig erstellt oder sind bei der erstmaligen Schaffung einer RPG - konformen Nutzungsordnung zonenwidrig geworden.
- es resultieren keine wesentlichen neuen Auswirkungen auf Raum und Umwelt.
- die Zweckänderung steht auch mit anderen Bundeserlassen im Einklang.
- die vorhandene Erschliessung reicht für die neue Nutzung grundsätzlich aus; es sind lediglich geringfügige Erweiterungen zulässig.
- sämtliche Infrastrukturkosten trägt der Eigentümer.
- es stehen keine wichtigen Anliegen der Raumplanung entgegen

**Bewilligungsvoraussetzungen:**

*Erweiterung eines Gewerbebetriebes*

- Rechtmässig erstellt vor 1980
- Erweiterung um 30 %, innerhalb nur zur Hälfte angerechnet, ausserhalb in der Regel maximal 100 m<sup>2</sup>.
- keine wesentlichen Auswirkungen auf den Raum und die Umwelt.
- keine wesentliche Erweiterung der Erschliessung.
- Überwälzung der Infrastrukturkosten
- keine überwiegenden entgegenstehenden Interessen.

*Massvolle Erweiterung (Quantitativer Richtwert)*

- Erweiterung bis 30 % der zonenwidrig genutzten Fläche, wobei Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens nur zur Hälfte angerechnet werden.
- für die Erweiterung des Gebäudevolumens gilt eine Grenze von 100 m<sup>2</sup>. Eine weitergehende Erweiterung ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens ist dann zulässig, wenn es zur Existenzsicherung notwendig ist.

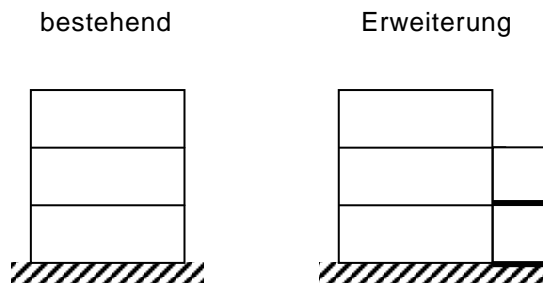
### Beispiel für eine Erweiterung:

Eine gewerbliche Baute umfasst eine zonenwidrig genutzte Fläche von 400 m<sup>2</sup>. Die zulässige Erweiterung von 30 % ergibt 120 m<sup>2</sup>. Dies ergibt folgende Möglichkeiten der Erweiterung:

- ausserhalb vom bestehenden Volumen: 100 m<sup>2</sup> als Richtwert oder mehr, wenn es zur Existenzsicherung notwendig ist.
- innerhalb vom bestehenden Volumen: 240 m<sup>2</sup> (da nur ½ angerechnet wird)

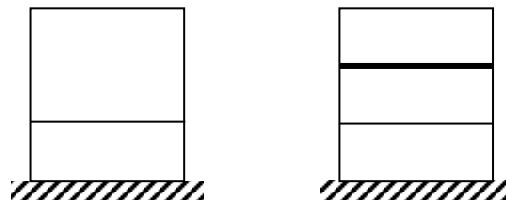
#### a) ausserhalb

Gebäudevolumen  
Erweiterung um 30 %,  
z. B. als Anbau; in der  
Regel nur 100 m<sup>2</sup>.  
Grösser zur Existenz-  
sicherung

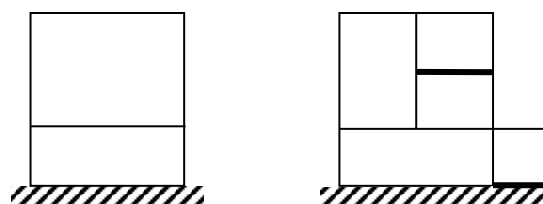


#### b) innerhalb

Gebäudevolumen  
Erweiterung um 60 %,  
z. B. Einbau von zu-  
sätzlichem Geschoss.



c) teilweise innerhalb,  
teilweise ausserhalb  
Gebäudevolumen  
Erweiterung um 30 %,  
innerhalb des  
Volumens nur zur  
Hälfte angerechnet;  
Erweiterung  
ausserhalb in der  
Regel um 100 m<sup>2</sup>,  
wenn zur Fortführung  
des Betriebs  
erforderlich, auch  
mehr, z. B. neues  
Geschoss sowie  
Anbau.



### **Vollständige Zweckänderung eines Gewerbebetriebes:**

- Rechtmässig erstellt vor 1980
- keine wesentlichen Auswirkungen auf den Raum und die Umwelt (Gewerbe ist nicht gleich Gewerbe)
- keine wesentliche Erweiterung der Erschliessung
- Überwälzung der Infrastrukturkosten
- keine überwiegenden entgegenstehenden Interessen

### **Wesentliches:**

- Anwendung auf Bauten, die vor dem Inkrafttreten des Raumplanungsgesetzes am 1. Januar 1980 rechtmässig erstellt wurden.
- Es gilt ein gesamtschweizerisch einheitliches Höchstmass der Erweiterung (quantitative Grenze von 30 %, innerhalb nur zur Hälfte angerechnet, ausserhalb in der Regel maximal 100 m<sup>2</sup>).
- weitergehende Erweiterung ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens zur Existenzsicherung möglich.
- Die vollständige Zweckänderung ist grundsätzlich zulässig. Sie muss sich aber an den Rahmen von Art. 43 Abs. 1 RPV halten. Es gilt damit nicht einfach "Gewerbe bleibt Gewerbe".
- Eine kombinierte Zweckänderung und Erweiterung ist zulässig. Es sind kumulativ die Bewilligungsvoraussetzungen für Erweiterungen und Zweckänderungen einzuhalten.

## 5. Schützenswerte Bauten und Anlagen (Art. 24d Abs. 2 RPG)

Viele Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen weisen eine wertvolle Bausubstanz auf, die aufgrund ihrer Einzigartigkeit, Entstehung und Geschichte im öffentlichen Interesse erhaltenswert sind. Dabei handelt es sich vorab um landwirtschaftliche Bauten, deren Nutzung nicht mehr aktuell bzw. nicht mehr erforderlich ist. Die Änderung der Nutzung zu Wohnzwecken soll die Erhaltung der Bausubstanz ermöglichen. Die Raumplanung lässt Zweckänderungen von solchen Bauten und Anlagen unter gewissen Bedingungen zu.

### 5.1. Die Praxis

Der Kanton Zug hat Richtlinien für die Zweckänderung von solchen Bauten und Anlagen erlassen. Es geht dabei um unter Schutz gestellte Gebäude (Denkmäler), Bauten und Anlagen in der Umgebung von Denkmälern und solchen in Ortsbildschutzzonen.



### 5.2. Die Bestimmungen (Art. 24d Abs. 2 und 3 RPG)

#### **Anwendungsbereich:**

Die Bestimmung findet Anwendung auf die vollständige Zweckänderung von Bauten und Anlagen. Sie müssen schutzwürdig und von der zuständigen Behörde in einem qualifizierten Verfahren grundeigentümerverbindlich, als schutzwürdig anerkannt oder unter Schutz gestellt sein oder in einem Ortsbild liegen. Die Zweckänderung ist nur möglich, wenn diese Bauten nicht anders erhalten werden können.

**Bewilligungsvoraussetzungen:**

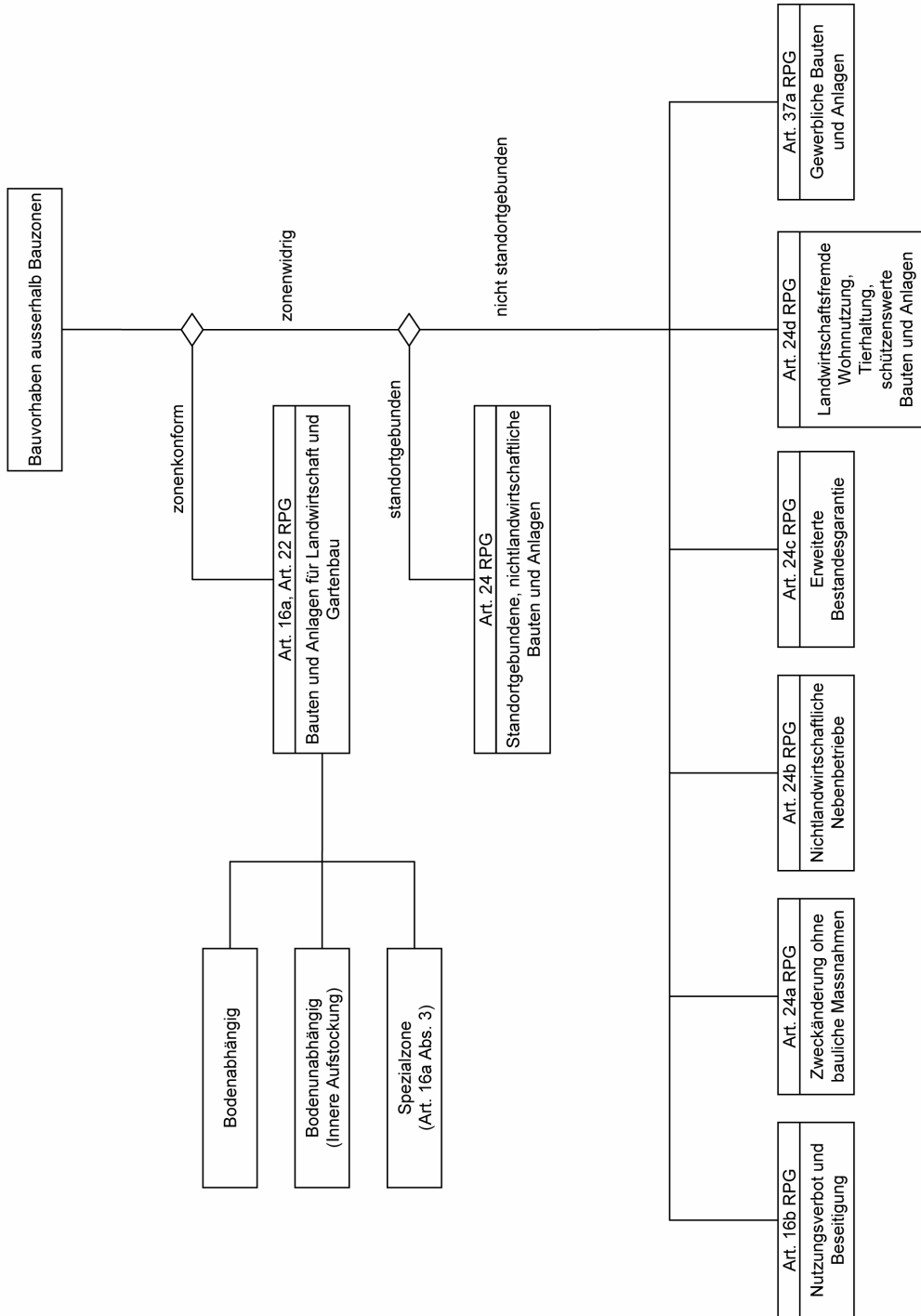
- Der neue Zweck sichert die Erhaltung der Baute oder Anlage.
- die Baute oder Anlage wird für den bisherigen Zweck nicht mehr benötigt.
- das Vorhaben darf keine Ersatzbaute zur Folge haben.
- die äussere Erscheinung (inklusive Umgebung) und die bauliche Grundstruktur (statisch wichtige Teile) müssen im Wesentlichen gewahrt bleiben.
- die bestehende Erschliessung darf höchstens geringfügig erweitert werden (punktuelle Strassenverbreiterungen, Hausanschluss an Strasse und Kanalisation).
- die Infrastrukturkosten sind vom Eigentümer zu tragen.
- die landwirtschaftliche Bewirtschaftung des umliegenden Grundstücks darf nicht gefährdet werden.
- es dürfen keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, insbesondere des Denkmalschutzes und der Raumplanung.

**Wesentliches:**

- Die Bestimmung findet Anwendung auf alle Arten von Bauten und Anlagen (Wohnbauten, landwirtschaftliche Bauten, Gewerbe- und Industriebauten etc.), die von der zuständigen Behörde nach dem Denkmalschutzgesetz als schützenswert anerkannt oder unter Schutz gestellt wurden oder in einem Ortsbild liegen.
- Umnutzungen zu allen nichtlandwirtschaftlichen, also auch zu gewerblichen Zwecken sind zulässig.
- Neu- oder Ersatzbauten sind nicht zulässig.

## 6. Anhang

### 6.1. Übersicht über die gesetzlichen Grundlagen des Bundes



6.2. Zusammenfassung

**Zonenkonforme Bauten und Anlagen:**

Vorhaben	Praxis	Gesetzliche Grundlagen	Wesentliches
Ökonomiebauten	Notwendige Ökonomiebauten für ein landwirtschaftliches Gewerbe	Art. 16a-16b RPG Art. 34-38 RPV	Betriebsnotwendigkeit, gesicherter Bestand des Betriebes; Bauten und Anlagen für die Freizeitlandwirtschaft sind nicht zonenkonform.
Bauten und Anlagen zur Gewinnung von Energie aus Biomasse.	Betriebe mit engem Bezug zur Landwirtschaft und dem Standortbetrieb	Art. 16a Abs. 1bis RPG Art. 34a RPV	Die verarbeiteten Substrate müssen zu mehr als der Hälfte ihrer Masse vom Standortbetrieb oder aus Landwirtschaftsbetrieben stammen, die innerhalb einer Fahrdistanz von 15 km. liegen.
Innere Aufstockung	Zonenkonform Tierhaltung: Deckungsbeitrag < 50 % Trockensubstanz-DB 70 % Gemüse- oder produzierender Gartenbau: max. 35 % der Anbaufläche, max. 5000m <sup>2</sup>	Art. 16a Abs. 2 RPG Art. 36 und 37 RPV	Landwirtschaftsähnliche Betriebszweige (Maat, Hors-sol) Standardwerte
Landwirtschaft mit spezieller Produktion	keine Planungsverfahren	Art. 16a Abs. 3 RPG Art. 38 RPV	Ergänzung der Nutzungsplanung. Nur in dafür bezeichneten Zonen Ausscheidung nicht nach Einzel-, sondern im Gesamtinteresse.
Aufbereitung / Lagerung / Verkauf	Bestandteil der Landwirtschaft, notwendige Infrastruktur und Neubauten zulässig	Art. 16a Abs. 1 RPG Art. 34 Abs. 2 RPV	In der Region hergestellte Produkte, mehrheitlich auf dem Standortbetrieb erzeugt; nicht industriell-gewerblich.
Wohnbauten	Landwirtschaftliches Gewerbe nach BGGB Bedarf der abtretenden Generation anerkannt Grösse gemäss kant. Richtlinien Landwirtschaftsfernde Wohnnutzung	Art. 16a Abs. 1 RPG Art. 34 Abs. 3 RPV Art. 24d Abs. 1 RPG Art. 42a RPV	Grösse gemäss bisheriger Praxis Notwendigkeit der dauernden Anwesenheit Stöckli wenn kein Einbau möglich ist

## Zonenwidrige Bauten und Anlagen:

Vorhaben	Praxis	Gesetzliche Grundlagen	Wesentliches
Standortgebundene Bauten und Anlagen	Auf Standort angewiesen (positiv / negativ)	Art. 24 RPG	Rechtsprechung
Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe	Unabhängig vom Erfordernis eines Zusatz Einkommens Nebenbetriebe mit engem sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe. Besenwirtschaften, Schlafen im Stroh, Gästezimmer, Heubäcker, sozialtherapeutische und pädagogische Angebote.	Art. 24b RPG Art. 40 RPV	Innerhalb Hofbereich Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Gewerbes muss gewährleistet bleiben. Darf nur vom Bewirtschafter des landwirtschaftlichen Gewerbes geführt werden. Anfallende Arbeit muss zum überwiegenden Teil durch die Bewirtschafterfamilie geleistet werden.
Änderungen bestehender zonenwidriger Bauten und Anlagen	Nebenbetriebe ohne engen sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe. Lohnunternehmen, Werkstätten u. ä. <b>Bei Wohnbauten:</b> - Landwirtschaftsfremde Wohnnutzung - Rechtmässig erstellt vor 1972 - Erweiterung innerhalb bestehenden Volumens: 60 % - Ausserhalb bestehendem Volumen: um 30 %, max. 100 m <sup>2</sup> Hobbymässige Tierhaltung	Art. 24b Abs. 1 RPG Art. 24c RPG Art. 41 und 42 RPV	In ungenutzten Bauten
Abbruch / Wiederaufbau	<b>Bei Gewerbebetrieben:</b> - Vollständige Zweckänderung zulässig - Erweiterung um 30%, max. 100 m <sup>2</sup> - Rechtmässig erstellt vor 1980 Rechtmässig erstellt vor 1972 oder zonenwidrig durch Änderung von Erlässen nach 1972.	Art. 24d RPG Art. 42b und 42c RPV Art. 37a RPG Art. 41 und 43 RPV	Anzurechnen an Erweiterung der Wohnnutzung Innerhalb des Volumens nur zur Hälfte anrechenbar Keine neuen Auswirkungen auf Raum, Umwelt und Erschliessung.
Vollständige Änderung von schützenswerten Bauten	Von zuständiger Behörde unter Schutz gestellt Wenn die dauernde Erhaltung nicht anders sichergestellt werden kann.	Art. 24c Abs. 2 RPG Art. 42 Abs. 4 RPV Art. 24d Abs. 2 und 3 RPG	"Ununterbrochenes Interesse" Wahrung der Identität (qualitative Verbesserungen sind zulässig), gleicher Standort Vollständige Zweckänderung auch zu gewerblichen Zwecken zulässig

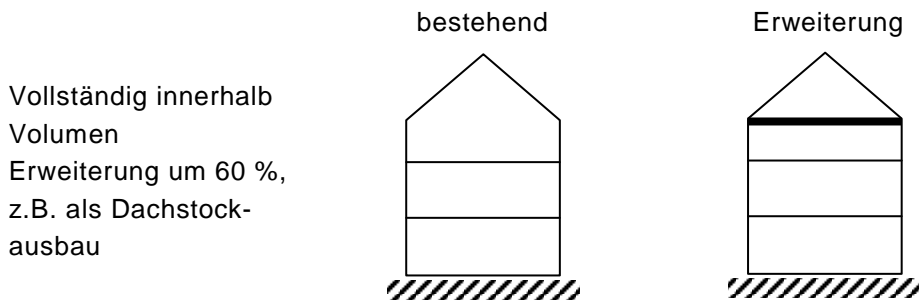
## Beispiele für eine Erweiterung

Ein Wohnhaus umfasst:

- eine Bruttogeschossfläche (BGF) von 240 m<sup>2</sup>
- eine Bruttonebenfläche (BNF) von 120 m<sup>2</sup>  
(Keller, Heizung, Waschküche)
- Total zonenwidrig genutzte Fläche (zGF = BGF + BNF) 360 m<sup>2</sup>

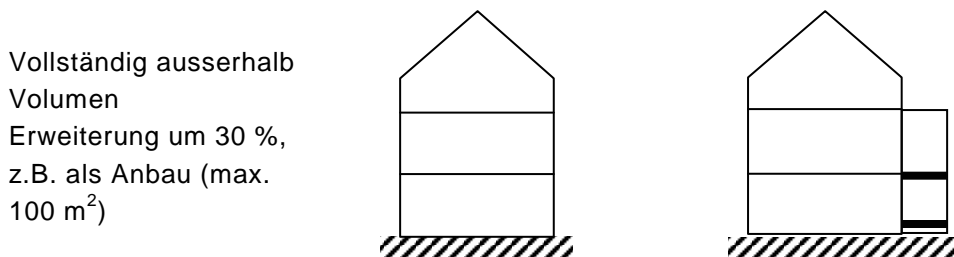
a) Erweiterung der zGF vollständig innerhalb des Volumens:

- Die zGF von 360 m<sup>2</sup> wird um 60 % oder 216 m<sup>2</sup> erweitert.



b) Erweiterung der zGF vollständig ausserhalb des Volumens:

- Die zGF von 360 m<sup>2</sup> wird um 30 % oder 108 m<sup>2</sup> erweitert bzw. max. 100 m<sup>2</sup>.



c) Erweiterung der zGF teilweise innerhalb / ausserhalb des Volumens:

- Die zGF wird innerhalb des Volumens um 108m<sup>2</sup> (anzurechnen mit 54 m<sup>2</sup>), ausserhalb um 46 m<sup>2</sup> erweitert.

