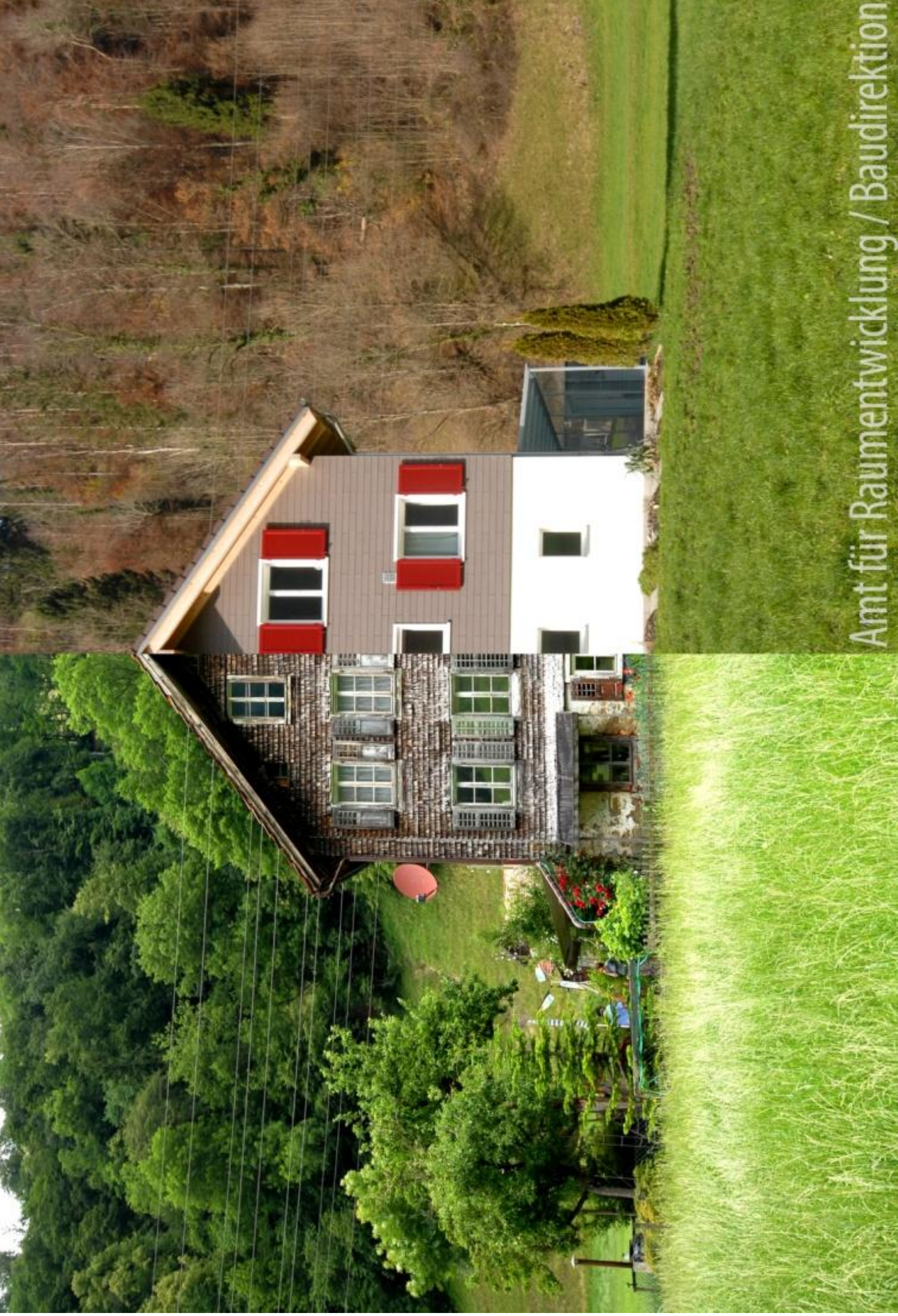


**Nidwaldner Richtlinien für Bauten  
und Anlagen ausserhalb Bauzonen**





Amt für Raumentwicklung / Baudirektion



## Inhalt

|   |    |  |    |
|---|----|--|----|
| 1. Einleitung   | 5  | 20. Bauten und Anlagen zur Energiegewinnung (Solaranlagen)   | 24 |
| 2. Schutz der Natur und Landschaft  | 5  | 21. Standortgebundene Bauten und Anlagen   | 25 |
| 3. Bewilligungspflicht  | 6  | 22. Forst und Jagd   | 26 |
| 4. Zonenkonform landwirtschaftliche Wohnbauten (Neu- & Umbaute)   | 6  | 23. Schutzhütten   | 26 |
| 5. Zonenkonform landwirtschaftliche Ökonomiebauten (Neu- & Umbauten)                                    | 8  | 24. Fahrnisbauten  | 27 |
| 6. Neubauten für die innere Aufstockung   | 10 | 25. Zweckänderung von Ökonomiegebäuden ohne bauliche Massnahmen  | 27 |
| 7. Neubauten für bodenunabhängige Produktion die über eine innere Aufstockung hinausgehen               | 11 | 26. Umnutzung neurechtlicher, ehemals landwirtschaftlicher Wohnbauten (nach 1972 erstellt)               | 28 |
| 8. Landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe   | 11 | 27. Altrechtliche, zonenfremde Wohnbauten und ehemals landwirtschaftliche Wohnbauten (vor 1972 erstellt) | 29 |
| 9. Zonenkonforme Haltung und Nutzung von Pferden  | 12 | 28. Bauliche Aspekte der hobbymässigen Tierhaltung   | 32 |
| 10. Gestaltung landwirtschaftlicher Bauten  | 13 | 29. Umnutzung kantonal geschützter Bauten  | 34 |
| 11. Terrainveränderungen  | 16 | 30. Abparzellierungen  | 35 |
| 12. Viehtriebwege   | 17 | 31. Flächen- und Volumenberechnung   | 36 |
| 13. Befahrbare Bewirtschaftungswege   | 17 | 32. Anhang Berechnungsweise  | 37 |
| 14. Güterstrassen, Hofzufahrten, Transportseile, Alperschliessungen                                     | 18 |  |    |
| 15. Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe ohne engen sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe | 19 |  |    |
| 16. Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe mit engem sachlichem Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe  | 20 |  |    |
| 17. Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe bei temporären Betriebszentren                               | 21 |  |    |
| 18. Betriebskonzept zum nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieb  | 22 |  |    |
| 19. Bauten und Anlagen zur Energiegewinnung (Biogasanlagen, Holzschnitzelheizungen)                     | 23 |  |    |

## 1. Einleitung

<sup>1</sup>Die rechtlichen Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 sowie der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 haben in den letzten Jahren wiederholt Veränderungen erfahren. Die RPV wurde per 1. November 2012 umfassend abgepasst, die letzten Änderungen traten am 1. Mai 2014 in Kraft.

<sup>2</sup>Die Richtlinien zeigen die gängige Bewilligungspraxis der Baudirektion und die geltenden gesetzlichen Bestimmungen auf. Sie haben keine eigene Rechtskraft. Diese Richtlinie soll den zuständigen Behörden, Planern und Bauherrschaften als Planungs- und Entscheidungsgrundlage dienen und Klarheit schaffen, welche Möglichkeiten die massgeblichen Artikel des RPG und der RPV eröffnen und wo deren Grenzen liegen.

<sup>3</sup>Vorbehalten bleiben immer der Entscheid im Einzelfall und die Bedingungen und Auflagen weiterer Amtsstellen und Behörden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. Neben der raumplanerischen Beurteilung können je nach Projekt auch andere Fachentscheide nötig sein, zu denken ist hier an Rodungen, gewässerschutzrechtliche Entscheide und andere mehr. Diese sind nicht Teil dieser Richtlinie.

<sup>4</sup>Zu beurteilende Unterlagen haben das Projekt so darzustellen, dass die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen umfassend überprüft werden kann. Daraus ergibt sich, dass in Einzelfällen, zu den „üblichen“ Baugesuchsunterlagen allenfalls zusätzliche Unterlagen einzureichen sind.

## 2. Schutz der Natur und Landschaft



<sup>1</sup>Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone müssen hinsichtlich Natur- und Landschaftsschutz erhöhten Anforderungen gerecht werden. Gemäss Artikel 3 RPG gilt als Planungsgrundsatz,

dass die Landschaft zu schonen ist und sich Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft einzuordnen haben. Das gleiche Ziel verfolgt Artikel 164 BauG, bzw. Art. 131 PBG wonach Bauten und Anlagen in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern sind. Sie sind zu verbieten, sofern sie durch ihre Grösse, Proportion, Gestaltung, Bauart, Dachform oder Farbe das Orts- und Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen.

<sup>2</sup>Im Gegensatz zu Projekten innerhalb Bauzone, ist das Gebiet ausserhalb Bauzone (Nichtbauzone) mit so wenigen Bauten/Volumen wie nötig und so landschaftsverträglich wie möglich zu bebauen. Es ist zu beachten, dass insbesondere ausserhalb der Bauzonen neben den Bedürfnissen der Bauherrschaft ein erhebliches öffentliches Interesse an der Schonung der Landschaft und an der unauffälligen Eingliederung von Bauten ins Landschaftsbild besteht.

<sup>3</sup> Zu beachten ist, dass es sich bei allen Bauvorhaben, die über eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24ff RPG zu beurteilen sind, um Bundesaufgaben im Sinne des Natur- und Heimatschutzgesetzes des Bundes handelt. Besteht die Gefahr einer erheblichen Beeinträchtigung des BLN<sup>1</sup> oder stellen sich grundsätzliche Fragen, ist ein Gutachten der ENHK<sup>2</sup> einzuholen. In der Regel werden solche Vorhaben aber über die kant. Fachstelle Natur- und Landschaftsschutz oder die kant. Natur- und Landschaftsschutzkommission abgewickelt.

<sup>1</sup> (Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung)

<sup>2</sup> Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommission

### 3. Bewilligungspflicht



<sup>1</sup>Art. 22 RPG regelt, dass Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet und geändert werden dürfen.

<sup>2</sup>Bauten und Anlagen im Sinne von Art. 22 Abs.1 RPG sind jene künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Einrichtungen, die in fester Beziehung zum Erdboden stehen und geeignet sind, die Vorstellung über die Nutzungsordnung zu beeinflussen, sei es, dass sie den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen.

<sup>3</sup>Ausserhalb Bauzone sind also u.a. alle baulichen Massnahmen die optisch in Erscheinung treten, die Zufuhr oder Verarbeitung von Baumaterialien bedingen, eine Veränderung des gewachsenen Geländeverlaufs mit sich bringen, eine veränderte Nutzung von Bauten, Anlagen oder Flächen vorsehen oder eine zonenwidrige Nutzung von bisher zonenkonformen Bauten, Anlagen oder Flächen umfassen (oder umgekehrt), raumplanerisch zu beurteilen. Zu denken ist dabei neben den „üblichen“ baulichen und nutzungsmässigen Veränderungen auch an Farb- und Materialveränderungen an Fassaden oder Dachflächen, Belagsänderungen bei Fuss- und Bewirtschaftungswegen und Strassen, Nutzungsintensivierungen auf Flächen zB. durch fixe Feuerstellen, Klettersteige, aber auch an Steinschlagschutznetze und Anderes mehr.

<sup>4</sup>Es ist davon auszugehen, dass eine Vielzahl von Bauten und Anlagen nur unter dem Vorbehalt bewilligt werden, dass diese zu entfernen sind, wenn sie für den vorgezeigten Zweck nicht mehr benötigt werden.

### 4. Zonenkonform landwirtschaftliche Wohnbauten (Neu- & Umbaute)



#### **RPG Art. 16a Zonenkonforme Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone**

<sup>1</sup>Zonenkonform sind Bauten und Anlagen, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind. Vorbehalten bleibt

eine engere Umschreibung der Zonenkonformität im Rahmen von Artikel 16 Absatz 3.

#### **RPV Art. 34 Allgemeine Zonenkonformität von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone**

<sup>3</sup>Zonenkonform sind schliesslich Bauten für den Wohnbedarf, der für den Betrieb des entsprechenden landwirtschaftlichen Gewerbes unentbehrlich ist, einschliesslich des Wohnbedarfs der abtretenden Generation.

<sup>4</sup>Die Bewilligung darf nur erteilt werden, wenn:

- a. die Baute oder Anlage für die in Frage stehende Bewirtschaftung nötig ist;
- b. der Baute oder Anlage am vorgesehenen Standort keine überwiegenden Interessen entgegenstehen; und
- c. der Betrieb voraussichtlich längerfristig bestehen kann.

#### **Grundsätzliches**

<sup>1</sup>Neubauten, Ersatzbauten oder Erweiterungen werden zugestanden, wenn es sich um siedlungsgerechte und architektonisch qualitätsvolle Objekte handelt, die sich bezüglich Lage, Form, Materialisierung, Farbgebung und Umgebungsgestaltung in die bauliche und landschaftliche Umgebung und in die Gebäudegruppe eingliedern.

<sup>2</sup>Wohnbauten sind in der Landwirtschaftszone zonenkonform, wenn sie einem landwirtschaftlichen Gewerbe im Sinne von Artikel 7 des BGG<sup>3</sup> (Landwirtschaftsbetrieb mit min. 1,0 SAK<sup>4</sup>) dienen und aus arbeitstechnischen Gründen (zum Beispiel Tierhaltung) eine dauernde Anwesenheit auf dem Betrieb zwingend erforderlich ist. Anspruch auf Wohnraum haben der Betriebsleiter und dessen Familie, die abtretenden Generationen, sofern diese den überwiegenden Teil ihres Lebens auf dem Betrieb tätig und wohnhaft waren, und Angestellte, wenn diese gestützt auf die

<sup>3</sup> Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (Stand am 1. September 2008, SR 211.412.11)

<sup>4</sup> Standardarbeitskraft gemäss landwirtschaftliche Begriffsverordnung (SR 910.91)

Berechnung der Standardarbeitskräfte (SAK) begründet werden können.

<sup>3</sup>Falls bisher auf dem Betrieb keine Wohnbaute bestand, auf deren Besitzstand Bezug genommen werden kann und gleichzeitig in vertretbarer Distanz zum Betriebszentrum eine Bauzone besteht, ist auch landwirtschaftlich begründeter Wohnraum in der Bauzone zu realisieren.

### **Praxis**

<sup>4</sup>Flächen: Die Bruttogeschossfläche (BGF) beträgt maximal 350 m<sup>2</sup>. Diese wird idR. auf zwei Vollgeschosse und ein Dach- bzw. Untergeschoss verteilt. Darin nicht einzurechnen sind unbeheizte / wenig belichtete Neben- und Technikräume in Untergeschossen. Innen- und Aussentrepfen, die Wohnflächen erschliessen, werden angerechnet.

<sup>5</sup>Erweiterungen bestehender Wohnbauten: Bei internen Erschliessungsproblemen hinsichtlich Raumeinteilung, Statik sowie Problemen bezüglich Einbau von Sanitärräumen und zwingenden Brandschutzvorgaben können bei altrechtlichen Bauten Erweiterungen über die 350m<sup>2</sup> BGF hinaus zugestanden werden. Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild müssen aber für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder eine energetische Sanierung nötig oder darauf ausgerichtet sein, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern. Möglichkeiten und Einschränkungen sind in den Ausnahmebestimmungen Art. 24c RPG und Art. 42 RPV bundesrechtlich fixiert, diese gelten seit 2012 auch für zonenkonforme Wohnbauten.

<sup>6</sup>Zusätzliche Wohneinheiten / Wohnflächen: Im Grundsatz werden max. drei Wohneinheiten zugestanden. Nur im begründeten Einzelfall können zusätzliche Wohneinheiten oder eine Erhöhung der Gesamtwohnfläche bewilligt werden (ab 3 SAK).

### **Ersatzwohnbauten, Wiederaufbauten**

<sup>7</sup>Beim Ersatz kleinerer, zonenkonform landwirtschaftlicher Wohnbauten auf einem landwirtschaftlichen Gewerbe ist eine Erweiterung bis hin zur „350m<sup>2</sup>-Praxis“ zulässig.

<sup>8</sup>Abbruch Altbaute: Ersetzte Wohnhäuser müssen nach Bezug der Ersatzbaute innerhalb einer gesetzten Frist abgebrochen werden (idR. innert 4 Monaten).

### **Stöcklibauten**

<sup>9</sup>Stöcklibauten sind im Kanton Nidwalden nicht typisch. Solche Bauten können nur in Ausnahmefällen und nur nach eingehender Interessenabwägung zugestanden werden. Eine Kontaktnahme mit dem Amt für Raumentwicklung vor Beginn der Planungsarbeiten ist unerlässlich.

<sup>10</sup>Die Ausgangslage für eine Stöcklibaute kann insbesondere dann gegeben sein, wenn die Hauptwohnbaute unter Denkmalschutz steht und diese aus Gründen des Denkmalschutzes nicht sinnvoll erweitert werden kann oder soll. In diesen Fällen ist eine Stöcklibaute denkbar, wobei deren Lage und Grösse mit dem Amt für Raumentwicklung und der Denkmalpflege abgesprochen werden müssen. In der Regel wird die Wohnfläche des Denkmalobjekts, je nach Zustand und Bewohnbarkeit, zwischen einem Drittel und der Hälfte an die maximal mögliche Wohnfläche angerechnet. Dabei kann davon ausgegangen werden, dass Bauten, die saisonal unbewohnbar sind und bezüglich Sanitäreinrichtungen, Küchen und interner Erschliessung aus heutiger Sicht als unzumutbar zu bezeichnen sind, mit einem Drittel angerechnet werden; Bauten, die ganzjährig bewohnbar sind und über Sanitäreinrichtungen, Küchen und eine interne Erschliessung verfügen, die aus heutiger Sicht als zumutbar zu bezeichnen ist, werden zur Hälfte angerechnet.

### **Mindestanforderung an ein Baugesuch**

<sup>11</sup>Zusätzlich zu den Unterlagen gemäss §42ff PBV<sup>5</sup> sind vollständige Angaben über Wohnflächen und die Anzahl Wohneinheiten in bereits bestehenden Wohnbauten der Bauherrschaft (inkl. Bauten innerhalb Bauzone) in Gehdistanz zum Betriebszentrum oder einem allfälligen Nebenbetriebszentrum (Stufenbetriebe) einzureichen, falls solche bestehen.

<sup>5</sup> Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz (Planungs- und Bauverordnung, Stand am 25. November 2014, NG 611.11)

## Was zu beachten ist

<sup>12</sup>Wohnraum kann an Dritte vermietet werden, wenn dieser vorübergehend nicht für Angehörige der Bewirtschafterfamilie oder der abtretenden Generationen benötigt wird. Es darf dabei höchstens eine Wohneinheit zonenwidrig genutzt werden. Auch eine Nutzung als nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb, z.B. für Agrotourismus gemäss den Vorgaben und Möglichkeiten in Art. 24b RPG und Art. 40 RPV, ist zulässig. Sobald wieder zonenkonformer Bedarf besteht, ist der Wohnraum entsprechend zu nutzen.

## 5. Zonenkonform landwirtschaftliche Ökonomiebauten (Neu- & Umbauten)



### RPG Art. 16a Zonenkonforme Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone

<sup>1</sup> Zonenkonform sind Bauten und Anlagen, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind. Vorbehalten bleibt

eine engere Umschreibung der Zonenkonformität im Rahmen von Artikel 16 Absatz 3.

### RPV Art. 34 Allgemeine Zonenkonformität von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone

<sup>1</sup> In der Landwirtschaftszone zonenkonform sind Bauten und Anlagen, wenn sie der bodenabhängigen Bewirtschaftung oder der inneren Aufstockung dienen oder - in den dafür vorgesehenen Gebieten gemäss Artikel 16a Absatz 3 RPG - für eine Bewirtschaftung benötigt werden, die über eine innere Aufstockung hinausgeht, und wenn sie verwendet werden für:

a. die Produktion verwertbarer Erzeugnisse aus Pflanzenbau und Nutztierhaltung;

b. die Bewirtschaftung naturnaher Flächen.

<sup>2</sup> Zonenkonform sind zudem Bauten und Anlagen, die der Aufbereitung, der Lagerung oder dem Verkauf landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Produkte dienen, wenn:

a. die Produkte in der Region und zu mehr als der Hälfte auf dem Standortbetrieb oder auf den in einer Produktionsgemeinschaft zusammengeschlossenen Betrieben erzeugt werden;

b. die Aufbereitung, die Lagerung oder der Verkauf nicht industriell-gewerblicher Art ist; und

c. der landwirtschaftliche oder gartenbauliche Charakter des Standortbetriebs gewahrt bleibt.

<sup>4</sup> Die Bewilligung darf nur erteilt werden, wenn:

a. die Baute oder Anlage für die in Frage stehende Bewirtschaftung nötig ist;

b. der Baute oder Anlage am vorgesehenen Standort keine überwiegenden Interessen entgegenstehen; und

c. der Betrieb voraussichtlich längerfristig bestehen kann.

<sup>5</sup> Bauten und Anlagen für die Freizeitlandwirtschaft gelten nicht als zonenkonform

## Grundsätzliches

<sup>1</sup> Ökonomiebauten sind in der Landwirtschaftszone zonenkonform, wenn sie für die bodenabhängige Bewirtschaftung notwendig sind, der inneren Aufstockung eines landwirtschaftlichen Gewerbes dienen und einem begründbaren und längerfristigen Bedarf entsprechen. Als Ökonomiebauten gelten: Viehställe, Scheunen, Jauchebehälter, Remisen für landwirtschaftli-



che Maschinen und Gerätschaften, Silos, Futter- und Materiallager, Milch- und Kühlräume. Ebenfalls zonenkonform sind Bauten für den bodenabhängig produzierenden Gartenbau sowie Bauten für die Aufbereitung, Lagerung und den Verkauf regional hergestellter Erzeugnisse. Als Region kann dabei in der Regel das Kantonsgebiet von Nidwalden und benachbarte Gemeinden bezeichnet werden. Die Erzeugnisse müssen zu mehr als 50 % auf dem eigenen Betrieb traditionell / handwerklich hergestellt werden (industriell / gewerbliche Produktion ist nicht gestattet).

<sup>2</sup>Bei landwirtschaftlichen Ökonomiebauten handelt es sich um funktionale, technische Bauten, an die bezüglich Flexibilität höhere Anforderungen gestellt werden, als an Wohnbauten. Das äussere Erscheinungsbild hat sich mehr an der Funktion, weniger an historischen Gebäudeformen zu orientieren. Die optimale Integration ins Landschaftsbild ist hingegen grundsätzlich zu gewährleisten. Dies bezieht sich insbesondere auf die Materialisierung, Farbgebung, Umgang mit der Topografie, Integration ins Gebäudeensemble, kaschierende Bepflanzungen usw.

<sup>3</sup>Flächen- und Volumenerweiterungen sind zu begründen und werden durch das Amt für Raumentwicklung, in Absprache mit dem Amt für Landwirtschaft, auf ihre Notwendigkeit hin überprüft.

### Praxis

<sup>4</sup>Die Grösse der Bauten bemisst sich an den bewirtschafteten Flächen (Eigenflächen und Pachtflächen). Bei zusätzlichen Remisenflächen ist ein Bedarfsnachweis, bestehend aus Raumprogramm, Maschinen- und Gerätelisten mit Flächen- und Volumenangaben gemäss FAT<sup>6</sup>-Richtlinie zu erbringen. In das Raumprogramm sind sämtliche bestehenden Ökonomiebauten mit einzubeziehen und deren künftige Nutzung aufzuzeigen.

<sup>5</sup>Ökonomiebauten, die infolge Neubaus für die landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr benötigt werden oder deren Umnutzung gestützt auf Artikel 24a des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) nicht möglich ist, sind abzurechnen.

<sup>6</sup>**Temporäre Bauten:** Es ist jeweils zu prüfen, ob ein Raumbedürfnis auch mit einer temporären Baute befriedigt werden kann.

<sup>7</sup>Die Tendenz zu weniger Betriebszentren, dafür grösseren Betrieben hält an. Landwirtschaftliche Betriebe sind gefordert, kurzfristig auf ändernde Marktverhältnisse reagieren zu können. Neubauten sind entsprechend flexibel zu gestalten, damit der Bewirtschafter auf neue Rahmenbedingungen reagieren kann, ohne grosse Investitionen tätigen zu müssen. Temporäre Ökonomiebauten sind dabei investitionsintensiven dauerhaften Bauten vorzuziehen, wobei auch temporäre Ökonomiebauten bezüglich Farbe und Materialwahl ins Landschaftsbild und ins Hofareal integriert werden müssen.

<sup>8</sup>Temporäre Bauten werden mit einer befristeten Bewilligung versehen.

### Mindestanforderung an ein Baugesuch

<sup>9</sup>Zusätzlich zu den Unterlagen gemäss §42ff PBV sind Angaben zum Gesamtbestand der Ökonomiebauten auf dem Betrieb (inkl. Ökonomiebauten auf Pachtliegenschaften) einzureichen.

### Was zu beachten ist

<sup>10</sup>Über die künftige Nutzung bestehender Ökonomiebauten, die infolge eines Neubaus nicht mehr für landwirtschaftliche Zwecke benötigt werden, ist gleichzeitig mit dem Baubewilligungsverfahren für den Neubau zu befinden.

<sup>11</sup>Neue Ökonomiebauten werden in der Regel nur noch unter der Auflage bewilligt, dass diese, wenn kein zonenkonformer Bedarf mehr besteht, wieder abzurechnen sind.

<sup>6</sup> Eidg. Forschungsanstalt für Agrarwirtschaft und Landtechnik

## 6. Neubauten für die innere Aufstockung



### **RPG Art. 16a Zonenkonforme Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone**

<sup>2</sup>Bauten und Anlagen, die der inneren Aufstockung eines landwirtschaftlichen oder eines dem produzierenden Gartenbau zugehörigen Betriebs dienen, sind

zonenkonform. Der Bundesrat regelt die Einzelheiten

### **RPV Art. 36 Innere Aufstockungen im Bereich der Tierhaltung**

<sup>1</sup>Als innere Aufstockung gilt die Errichtung von Bauten und Anlagen für die bodenunabhängige Tierhaltung, wenn:

a. der Deckungsbeitrag der bodenunabhängigen Produktion kleiner ist als jener der bodenabhängigen Produktion; oder

b. das Trockensubstanzpotenzial des Pflanzenbaus einem Anteil von mindestens 70 Prozent des Trockensubstanzbedarfs des Tierbestandes entspricht.

<sup>2</sup>Deckungsbeitrags- und Trockensubstanzvergleich sind anhand von Standardwerten vorzunehmen. Sofern Standardwerte fehlen, ist auf vergleichbare Kalkulationsdaten abzustellen.

<sup>3</sup>Führt das Deckungsbeitragskriterium zu einem höheren Aufstockungspotenzial als das Trockensubstanzkriterium, so müssen in jedem Fall 50 Prozent des Trockensubstanzbedarfs des Tierbestandes gedeckt sein.

### **RPV Art. 37 Innere Aufstockungen im Bereich des Gemüsebaus und des produzierenden Gartenbaus**

<sup>1</sup>Als innere Aufstockung gilt die Errichtung von Bauten und Anlagen für den bodenunabhängigen Gemüse- und Gartenbau, wenn die bodenunabhängig bewirtschaftete Fläche 35 Prozent der gemüse- oder gartenbaulichen Anbaufläche des Betriebs nicht übersteigt und nicht mehr als 5000 m<sup>2</sup> beträgt.

<sup>2</sup>Als bodenunabhängig gilt die Bewirtschaftung, wenn kein hinreichend enger Bezug zum natürlichen Boden besteht.

### **Grundsätzliches**

<sup>1</sup>Bei der inneren Aufstockung handelt es sich um landwirtschaftliche Nebenbetriebe (Tierzucht oder Garten- und Gemüsebau), die einem überwiegend bodenabhängig produzierenden Betrieb zur Existenzsicherung angegliedert werden. Es ist mit einem Betriebskonzept aufzuzeigen, dass der Betrieb nur mit der inneren Aufstockung längerfristig existieren kann.

<sup>2</sup>Der aus der inneren Aufstockung erwirtschaftete Ertrag muss kleiner sein als der aus bodenabhängiger Produktion.

### **Praxis**

<sup>3</sup>Zur inneren Aufstockung zählen zum Beispiel Hors-Sol Gewächshäuser für Gemüsebauern, Geflügelmasthallen, Bauten für Topfpflanzen für den Betrieb von Baumschulen, Fischzuchtanlagen oder ein Blumenladen für den Verkauf der hofeigenen Produkte aus dem bodenabhängigen Gartenbau.

### **Mindestanforderung an ein Baugesuch**

<sup>4</sup>Zusätzlich zu den Unterlagen gemäss §42ff PBV sind Angaben zur Einkommenssituation sowie ein Betriebskonzept einzureichen.

### **Was zu beachten ist**

<sup>5</sup>Die Möglichkeit einer inneren Aufstockung kann auch von einem Landwirtschaftsbetrieb, der nach dem BGG kein landwirtschaftliches Gewerbe darstellt, in Anspruch genommen werden.

<sup>6</sup>Neue Ökonomiebauten werden in der Regel nur noch unter der Auflage bewilligt, dass diese, wenn kein zonenkonformer Bedarf mehr besteht, wieder abzurechen sind.

## 7. Neubauten für bodenunabhängige Produktion die über eine innere Aufstockung hinausgehen

### **RPV Art. 38 Bauten und Anlagen, die über eine innere Aufstockung hinausgehen**

Der Kanton legt im Rahmen seiner Richtplanung oder auf dem Wege der Gesetzgebung die Anforderungen fest, die bei der Ausscheidung von Zonen nach Artikel 16a Absatz 3 RPG zu beachten sind; massgebend sind dabei die Ziele und Grundsätze nach den Artikeln 1 und 3 RPG.

### **Grundsätzliches**

<sup>1</sup>Neubauten gemäss Art. 38 RPV für die bodenunabhängige Produktion, die über eine innere Aufstockung hinausgeht, können nur in speziellen Landwirtschaftszonen erstellt werden. Entsprechende Bauzonen bestehen in Nidwalden derzeit nicht.

<sup>2</sup>Die Ausscheidung entsprechender Intensivlandwirtschaftszonen in den Nutzungsplanungen der Gemeinden ist im kant. Richtplan, in der Koordinationsaufgabe L1.1 geregelt.

## 8. Landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe



### **RPV Art. 16a Zonenkonforme Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone**

<sup>1</sup>Zonenkonform sind Bauten und Anlagen, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind. Vorbehalten bleibt eine engere Umschreibung der Zonenkonformität im Rahmen von Artikel 16 Absatz 3.

bleibt eine engere Umschreibung der Zonenkonformität im Rahmen von Artikel 16 Absatz 3.

### **RPV Art. 34 Allgemeine Zonenkonformität von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone**

<sup>1</sup>In der Landwirtschaftszone zonenkonform sind Bauten und Anlagen, wenn sie der bodenabhängigen Bewirtschaftung oder der inneren Aufstockung dienen oder - in den dafür vorgesehenen Gebieten gemäss Artikel 16a Absatz 3 RPG - für eine Bewirtschaftung benötigt werden, die über eine innere Aufstockung hinausgeht, und wenn sie verwendet werden für:

a. die Produktion verwertbarer Erzeugnisse aus Pflanzenbau und Nutztierhaltung;

b. die Bewirtschaftung naturnaher Flächen.

<sup>2</sup>Zonenkonform sind zudem Bauten und Anlagen, die der Aufbereitung, der Lagerung oder dem Verkauf landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Produkte dienen, wenn:

a. die Produkte in der Region und zu mehr als der Hälfte auf dem Standortbetrieb oder auf den in einer Produktionsgemeinschaft zusammengeschlossenen Betrieben erzeugt werden;

b. die Aufbereitung, die Lagerung oder der Verkauf nicht industriell-gewerblicher Art ist; und

c. der landwirtschaftliche oder gartenbauliche Charakter des Standortbetriebs gewahrt bleibt.

<sup>4</sup>Die Bewilligung darf nur erteilt werden, wenn:

a. die Baute oder Anlage für die in Frage stehende Bewirtschaftung nötig ist;

b. der Baute oder Anlage am vorgesehenen Standort keine überwiegenden Interessen entgegenstehen; und

c. der Betrieb voraussichtlich längerfristig bestehen kann.

<sup>5</sup>Bauten und Anlagen für die Freizeitlandwirtschaft gelten nicht als zonenkonform

### **Grundsätzliches**

<sup>1</sup>Neue Ökonomiegebäude für Nebenerwerbsbetriebe können als zonenkonform anerkannt werden, Bauten und Anlagen der Freizeitlandwirtschaft sind gemäss Art. 34 Abs. 5 RPV jedoch nicht zonenkonform. Freizeitlandwirtschaft liegt dann vor, wenn ein Betrieb nicht gewinn- und ertragsorientiert bewirtschaftet wird. Dies wird in der Regel dann gegeben sein,

wenn der Betrieb unter 0,25 SAK liegt. Im Bereich zwischen 0,25 und 1,00 SAK, ist die Gewinn- und Ertragsorientierung mit einem Betriebskonzept nachzuweisen. Es ist dabei aufzuzeigen, dass der Betrieb längerfristig bestehen kann, einen erheblichen Teil des Einkommens aus der landwirtschaftlichen Tätigkeit generiert und dass folglich die geplanten Investitionen aus dem zu erwartenden Gewinn und Ertrag der landwirtschaftlichen Tätigkeit getragen werden können.

<sup>2</sup>Landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe mit einem SAK-Wert zwischen 0,25 und 1.0 haben grundsätzlich keinen Anspruch auf zusätzliche Wohneinheiten. Bestehende Wohnbauten können im Rahmen von Art. 24c RPG erneuert, erweitert oder abgebrochen und wieder aufgebaut werden.

<sup>3</sup>**Freizeitlandwirtschaft:** Bauten für die Freizeitlandwirtschaft (unter 0,25 SAK) sind nicht zonenkonform.

### Mindestanforderung an ein Baugesuch

<sup>4</sup>Zusätzlich zu den Unterlagen gemäss §42ff PBV sind Angaben zum Gesamtbestand der Ökonomiebauten auf dem Betrieb (inkl. Ökonomiebauten auf Pachtliegenschaften) sowie Aussagen zur Einkommenssituation einzureichen.

### Was zu beachten ist

<sup>5</sup>Über die künftige Nutzung bestehender Ökonomiebauten, die infolge eines Neubaus nicht mehr für landwirtschaftliche Zwecke benötigt werden, ist gleichzeitig mit dem Baubewilligungsverfahren für den Neubau zu befinden.

<sup>6</sup>Neue Ökonomiebauten werden in der Regel nur noch unter der Auflage bewilligt, dass diese, wenn kein zonenkonformer Bedarf mehr besteht, wieder abzubauen sind.

<sup>7</sup>Die Bestimmungen von Artikel 24b RPG und Artikel 40 RPV über die nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebe gelangen bei landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieben **nicht** zur Anwendung.

## 9. Zonenkonforme Haltung und Nutzung von Pferden



### RPG Art. 16a<sup>bis</sup> Bauten und Anlagen für die Haltung und Nutzung von Pferden

1 Bauten und Anlagen, die zur Haltung von Pferden nötig sind, werden auf einem bestehenden landwirtschaftlichen Gewerbe im Sinne des BGGB als zonenkon-

form bewilligt, wenn dieses Gewerbe über eine überwiegend betriebseigene Futtergrundlage und Weiden für die Pferdehaltung verfügt.

2 Für die Nutzung der auf dem Betrieb gehaltenen Pferde können Plätze mit befestigtem Boden bewilligt werden.

3 Mit der Nutzung der Pferde unmittelbar zusammenhängende Einrichtungen wie Sattelskammern oder Umkleieräume werden bewilligt.

### Art. 34b Bauten und Anlagen für die Haltung und Nutzung von Pferden

1 Als landwirtschaftliche Gewerbe gelten Gewerbe im Sinne von Artikel 5 oder 7 des BGGB.

2 Auf bestehenden Landwirtschaftsbetrieben, welche die Voraussetzungen nach Artikel 5 oder 7 BGGB hinsichtlich der Standardarbeitskräfte nicht erfüllen, können bauliche Massnahmen für die Haltung von Pferden in bestehenden Bauten und Anlagen sowie die für eine tiergerechte Haltung notwendigen Aussenanlagen bewilligt werden, wenn eine überwiegend betriebseigene Futtergrundlage und Weiden für die Pferdehaltung vorhanden sind.

3 Das für den täglichen Auslauf wettertauglich eingerichtete Gehege nach Art.2 Abs.3 Bst.f der Tierschutzverordnung (Allwetterauslauf) muss folgende Voraussetzungen erfüllen:

a. Der Allwetterauslauf muss unmittelbar an den Stall angrenzen. Wo dies nicht möglich ist, dient ein allfälliger Platz für die Nutzung der Pferde zugleich als Allwetterauslauf. Verlangt die Anzahl Pferde eine zusätzliche Auslaufläche, so darf diese vom Stall abgesetzt sein.

b. Soweit der Allwetterauslauf die Mindestfläche gemäss Tierschutzgesetzgebung überschreitet, muss die Bodenbefestigung ohne grossen Aufwand wieder entfernt werden können. Der Allwetterauslauf darf jedoch die empfohlene Fläche gemäss Tierschutzgesetzgebung nicht überschreiten.

4 Die Plätze für die Nutzung der Pferde wie beispielsweise Reitplätze, Longierzirkel oder Führanlagen:

a. dürfen nur für die Nutzung der auf dem Betrieb gehaltenen Pferde verwendet werden;

b. können von mehreren Betrieben gemeinschaftlich genutzt werden;

c. dürfen eine Fläche von höchstens 800 m<sup>2</sup> umfassen; Führanlagen werden nicht an die Fläche angerechnet;

d. sind in unmittelbarer Nähe der betrieblichen Bauten und Anlagen zu errichten;

- e. dürfen weder überdacht noch umwandelt werden; bei Führanlagen ist eine Überdachung der Laufbahn zulässig;
  - f. können mit einer angemessenen Beleuchtungsanlage ausgestattet werden;
  - g. dürfen nicht mit Lautsprechern ausgestattet werden;
  - h. müssen ohne grossen Aufwand wieder entfernt werden können.
- 5 Im Zusammenhang mit der Haltung und Nutzung von Pferden ist die Errichtung neuer Wohnbauten nicht zulässig.
- 6 Im Übrigen müssen die Voraussetzungen von Artikel 34 erfüllt sein.

### Grundsätzliches

<sup>1</sup>Die Haltung von Pferden auf landwirtschaftlichen Gewerben und auf gewinn- und ertragsorientierten Landwirtschaftsbetrieben in der Landwirtschaftszone (ohne Freizeitlandwirtschaft) ist zonenkonform, wenn eine genügende Futtermittelbasis (Produktion des Futters zu min. 75 % auf dem Hof) vorhanden ist und die notwendigen Weideflächen bestehen.

<sup>2</sup>Es sind auf Landwirtschaftsbetrieben, die die Gewerbegrenze nicht erreichen, nur Räume in bestehenden Bauten und Anlagen bewilligungsfähig, sowie nur Räume die mit der Nutzung der Pferde unmittelbar zusammenhängen (zB. Sattelkammer, Umkleideraum). Nebenräume wie Toiletten, heizbare Räume oder gar Räume die einen längeren Aufenthalt dienen, sind nicht zulässig.

<sup>3</sup>Der Allwetterauslauf muss in der Regel unmittelbar an den Stall angrenzen. Die Fläche darf dabei die empfohlene Fläche gemäss Tierschutzgesetzgebung nicht überschreiten.

<sup>4</sup>Eine angemessene Beleuchtung des Platzes für die Pferdenutzung ist zulässig, nicht aber eine Lautsprecheranlage.

### Mindestanforderung an ein Baugesuch

<sup>5</sup>Unterlagen gemäss §42ff PBV.

## 10. Gestaltung landwirtschaftlicher Bauten



<sup>1</sup>Die Gestaltungsbestimmungen gelten vorab für die Beurteilung von zonenkonform landwirtschaftlichen Bauten, dies nachdem die Ausnahmebestimmungen

für zonenwidrige Bauten mit der Wahrung der Identität seit dem 1. Nov. 2012 klare gestalterische Vorgaben fixieren.

<sup>2</sup>Speziell im BLN-Gebiet (Bundesinventar der schützenswerten Landschaften und Naturdenkmäler) und in kant. Landschaftsschutzzonen können die untenstehenden Bestimmungen gestützt auf Begutachtungen der kantonalen Natur- und Landschaftsschutzkommission angepasst werden.

### An- und Umbauten

**Lage:** (Lage einer Anbaute zur Hauptbaute)

<sup>3</sup>Grössere Anbauten müssen der Hauptbaute bezüglich Höhe, Breite, Volumen, Fassadengestaltung, Firsthöhe und Proportionen deutlich untergeordnet werden.

<sup>4</sup>Wohnbauten: Die Hauptfassade und der vordere Bereich der angrenzenden Seitenfassaden bleiben in der Regel unverbaut von Anbauten. Balkone im Bereich der Hauptfassade sind zulässig, sofern das architektonische Gesamterscheinungsbild nicht beeinträchtigt wird.

<sup>5</sup>Anbauten sind hinten oder im hinteren Bereich der Seitenfassaden anzuordnen.

<sup>6</sup>Ökonomiebauten: Anbauten sind so anzuordnen, dass sie nicht übermässig in Erscheinung treten. Störende Anlageteile sind zu begrünen oder durch Vorpflanzungen in die Landschaft einzubinden.

### Umgebung:

<sup>7</sup>Bauten haben auf den gewachsenen Geländeverlauf Rücksicht zu nehmen. Die bestehende Erschliessung ist nach Möglichkeit zu erhalten.

<sup>8</sup>Bauliche Massnahmen haben bestehende Hofsituationen zu erhalten oder zu verbessern (Anordnung um einen Hauptplatz,

Gebäudegruppen statt verstreute Einzelbauten).

<sup>9</sup>Die Umgebungsgestaltung ist in die Kulturlandschaft einzupassen (Geländeveränderungen, Bepflanzung, Einfriedung).

#### **Baukörper:**

<sup>10</sup>Für Anbauten ist sowohl „Ergänzen im bestehenden Baustil“ wie auch „Weiterbauen in zeitgenössischer Architektursprache“ möglich.

<sup>11</sup>Bauliche Massnahmen haben sich bezüglich Form, Farbe, Materialisierung, Konstruktionsart und Umgebungsgestaltung in die Kulturlandschaft einzufügen, sie dürfen aus der Fernsicht nicht störend oder auffällig in Erscheinung treten.

<sup>12</sup>Wohnbauten: Das bestehende Objekt soll in seiner Identität bestmöglich gewahrt werden und nur falls nötig durch massvolle, sich dem Hauptbau unterordnende Zubauten ergänzt werden. Balkone und Terrassen sollen bezüglich Grösse, Materialisierung und Farbgebung das Erscheinungsbild der Hauptbaute nicht beeinträchtigen.

<sup>13</sup>Bei Umbauten sind Fenster in Grösse und Einteilung so an die restliche Baute anzupassen, dass ein stimmiges Gesamtbild entsteht.

<sup>14</sup>Lukarnen, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster in bescheidenem Ausmass sind zulässig, sofern das Gesamterscheinungsbild nicht beeinträchtigt wird. Dachaufbauten (zB. Kollektoranlagen) sind an die Dachneigung anzupassen.

#### **Materialisierung und Farbgebung:**

<sup>15</sup>Sockel: Beton, Naturstein oder Verputz, weiss oder grau, keine bunte Farbe.

<sup>16</sup>Fassade: Holz, Eternit, evtl. teilweise Verputz, Farbton dunkel und zurückhaltend oder unbehandeltes Holz.

<sup>17</sup>Fenster, Fensterläden, Storen sind farblich so an die Fassade und den Sockel anzupassen, dass ein stimmiges Gesamtbild entsteht.

<sup>18</sup>Dacheindeckung: Tonziegel, Eternitschiefer oder Betonziegel, Farbton dunkel und zurückhaltend.

<sup>19</sup>Geländer: Dunkel, filigran, durchsichtig und nicht reflektierend.

<sup>20</sup>Wesentliche Materialien und Farben sind zu beschreiben oder zu bemustern.

<sup>21</sup>Bei Ökonomiebauten ist in der Regel Holz als Fassadenmaterial zu verwenden. Weitere Oberflächen sind in einer dunklen, nicht reflektierenden Farbe zu gestalten.

#### **Neu- und Ersatzbauten**

##### **Lage, Umgebung:**

<sup>22</sup>Ersatzbauten dürfen vom Standort der Altbaute nur dann geringfügig abweichen, wenn dies objektiv geboten erscheint und wenn der neue Standort eine landschaftliche Verbesserung bringt. Aspekte wie betriebliche Abläufe, Kosten; bei Stallbauten auch Tierwohl, Besonnung und Querlüftung, sind dabei in die Beurteilung einzubeziehen.

<sup>23</sup>Neubauten haben durch geeignete Positionierung und Gestaltung sicherzustellen, dass das Gesamtbild nicht beeinträchtigt wird.

<sup>24</sup>Die bestehende Erschliessung ist nach Möglichkeit in ihrer Linienführung beizubehalten. Eine, der Betriebsgrösse angemessene Erschliessung und Manövriertfläche ist zu gewährleisten.

<sup>25</sup>Bauten haben auf den gewachsenen Geländeverlauf Rücksicht zu nehmen.

<sup>26</sup>Die Umgebungsgestaltung ist in die Kulturlandschaft einzupassen (Geländeveränderungen, Bepflanzung, Einfriedung).

##### **Baukörper:**

<sup>27</sup>Ersatzbauten haben sich bezüglich Form, Farbe, Firstrichtung, Materialisierung und Umgebungsgestaltung in die Kulturlandschaft einzufügen, sie dürfen aus der Fernsicht nicht störend oder auffällig in Erscheinung treten. Projekte werden vorab anhand ihrer Wirkung in der Landschaft und weniger bezüglich der Wahrung eines traditionellen Baustils beurteilt.

<sup>28</sup>Die Volumengestaltung kann sich entweder an der traditionellen lokalen ländlichen Bauweise orientieren oder diese in einer zeitgemässen Architektursprache neu interpretieren.

<sup>29</sup>Bauten müssen in der Regel in der traditionellen Fassadengliederung („massiver“

Sockel, „weiche“ Wohngeschosse) in Erscheinung treten.

<sup>30</sup>Bei Wohnbauten wird das Sockelgeschoss hauptsächlich von Nebenräumen belegt und verfügt über eine kleinformatige Befensterung.

<sup>31</sup>Die Grundrissform der Baute ist rechteckig mit einem maximalen Seitenverhältnis von ca. 3:4.

<sup>32</sup>Neu- und Ersatzbauten werden von einem Satteldach mit einer Dachneigung von mindestens 24° bedeckt. Andere Dachformen sind möglich, wenn sie sich in die Landschaft einpassen.

<sup>33</sup>Wohnbauten: Die Hauptfassade und der vordere Teil der angrenzenden Seitenfassaden bleiben in der Regel unverbaut von aus dem Volumen kragenden Balkonen und Anbauten. Balkone im Bereich der Hauptfassade sind möglich, sofern das Gesamterscheinungsbild nicht beeinträchtigt wird. Sie sind durch eine durchlässige und filigrane Konstruktion so zu gestalten, dass das dahinterliegende Gebäudevolumen aus der Fernsicht nicht beeinträchtigt wird. Auf helle, reflektierende und glänzende Materialien ist zu verzichten.

<sup>34</sup>Lukarnen, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster in bescheidenem Ausmass sind zulässig, sofern das Gesamterscheinungsbild nicht beeinträchtigt wird. Dachaufbauten (zB. Kollektoranlagen) sind an die Dachneigung anzupassen.

#### **Materialisierung und Farbgebung:**

<sup>35</sup>Sockel: Beton, Naturstein oder Verputz, weiss oder grau, keine bunte Farbe.

<sup>36</sup>Fassade: Holz, Eternit, evt. teilweise Verputz, Farbton dunkel und zurückhaltend oder unbehandeltes Holz.

<sup>37</sup>Fenster, Fensterläden, Storen sind farblich so an die Fassade und den Sockel anzupassen, dass ein stimmiges Gesamtbild entsteht.

<sup>38</sup>Dacheindeckung: Tonziegel, Eternit-schiefer, oder Betonziegel, Farbton dunkel und zurückhaltend.

<sup>39</sup>Geländer : Dunkel, filigran, durchsichtig und nicht reflektierend..

<sup>40</sup>Wesentliche Materialien und Farben sind zu beschreiben oder zu bemustern.

<sup>41</sup>Bei Ökonomiebauten ist in der Regel Holz als Fassadenmaterial zu verwenden.

Bei ausgeprägter Wetterexposition können einzelne Fassaden mit anderen Materialien versehen werden, diese sind in einer dunklen, nicht reflektierenden Farbe zu gestalten.

## 11. Terrainveränderungen



### RPG Art. 16a Zonenkonforme Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone

<sup>1</sup>Zonenkonform sind Bauten und Anlagen, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind. Vorbehalten bleibt

eine engere Umschreibung der Zonenkonformität im Rahmen von Artikel 16 Absatz 3.

### Grundsätzliches

<sup>1</sup>Terrainveränderungen sind gemäss den Merkblättern „Entsorgung von Aushub“ und „Umgang mit Boden“ der Zentralschweizer Umweltdirektionen (ZUDK) zu realisieren. Diese fixieren die Mindestanforderungen bezüglich des Bodenschutzes.

Unter dem Begriff Terrainveränderungen wird der Auf- und Abtrag von Boden- und Aushubmaterial verstanden. Fachgerecht ausgeführte Terrainveränderungen auf geeigneten Flächen können Böden beispielsweise für die landwirtschaftliche Nutzungen verbessern. Nicht fachgerechte, unregelmässige Ablagerungen von Bodenaushub hingegen führen zu Bodenbelastungen am Aufbringstandort, mit möglichen Auswirkungen auf andere Umweltkompartimente. Die standorttypische Bodenfruchtbarkeit muss erhalten bleiben. Um die natürliche Bodenbeschaffenheit zu erhalten, dürfen Standorte mit ursprünglichen, in ihrem Aufbau ungestörten Böden in der Regel nicht verändert werden. Dies trifft auch zu, wenn es sich um nasse, steinreiche oder flachgründige Böden handelt, oder sie sich in Senken-, Mulden- oder Hanglagen befinden. Für Terrainveränderungen geeignet sind Böden, deren Aufbau durch menschliche Eingriffe entstanden sind. Beispiele dafür sind bestehende, unbefriedigende Rekultivierungen und Terrainveränderungen, als auch abgetragene und geschädigte Böden.

Bei Bodenverbesserungen muss das Ziel eine Verbesserung der standorttypischen Bodenfruchtbarkeit sein. Dieses Ziel kann durch eine Verbesserung der Bodenfunktionen (Wasser-Speicherfähigkeit, Durchlässigkeit usw.) erreicht werden. Notwendigkeit und Art der Bodenverbesserung sind durch eine bodenkundliche Fachper-

son in Form eines Gutachtens nachzuweisen.

<sup>2</sup> Unverschmutztes Aushubmaterial ist in folgender Prioritätenordnung zu verwerten oder zu entsorgen:

1. Priorität: Verwertung an Ort und Stelle (Hinterfüllungen oder Umgebungsgestaltungen)

2. Priorität: Verwertung als Rohstoff (Zement- oder Ziegelindustrie, Verwertung Bauindustrie)

3. Priorität: Verwertung für die Wiederauffüllung von Materialentnahmestellen (Rekultivierung von Steinbrüchen)

4. Priorität: Verwertung für bewilligte Terrainveränderungen etc.

<sup>3</sup>Wenn Geländeänderungen zu einer Banalisierung der Topografie und somit des Landschaftsbildes beitragen, können ökologische und landschaftliche Ausgleichsmassnahmen eingefordert werden.

### Ausschlusskriterien

<sup>4</sup>In Naturschutzgebieten, Flachmooren, Hochmooren, Landschaftsschutzgebieten, Pflanzenschutzgebieten und Biotopen, also in allen Gebieten, die den Boden in seiner Form, seinem Aufbau und seinem Bewuchs schützen, sowie an Standorten, bei denen eine Terrainaufschüttung die Überdeckung oder die Eindolung von Fließgewässern zur Folge hat, sind landwirtschaftliche Bodenverbesserungen nicht zulässig.

### Mindestanforderung an ein Baugesuch

<sup>5</sup>Zusätzlich zu den Unterlagen gemäss §42ff PBV ist das Formular zur Begründung von Terrainveränderungen einzureichen. [www.nw.ch](http://www.nw.ch) Suchbegriff: „Geländeänderung“



## 12. Viehtriebwege



### RPG Art. 16a Zonenkonforme Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone

<sup>1</sup>Zonenkonform sind Bauten und Anlagen, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind. Vorbehalten bleibt

eine engere Umschreibung der Zonenkonformität im Rahmen von Artikel 16 Absatz 3.

### Grundsätzliches

<sup>1</sup>Viehtriebwege, insbesondere der Ausbau bestehender Wege für den Viehtrieb sind zonenkonform, wenn sie für die Bestosung eines Alp- oder Weidegebiets mit Rindvieh notwendig und zweckmässig sind. Die Eingriffe in die Landschaft sind auf das absolut Notwendige zu beschränken. Die Wegoberflächen sind naturnah zu gestalten. Soweit geeignetes Material vor Ort vorhanden ist, soll kein Fremdmaterial zugeführt werden. Die Verwendung von Asphaltgranulat ist aus ökologischen Gründen nur gemischt mit Bitumen, als kompakter Belag vertretbar. Eine entsprechende Oberflächenänderung ist bewilligungspflichtig und dürfte in der Regel für einen Viehtriebweg nicht nötig und damit nicht zulässig sein.

<sup>2</sup>Viehtriebwege sind in der Regel nicht für das Befahren mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen vorgesehen. Sie dienen ausschliesslich dem Viehtrieb. Die Breite beträgt max. 1,6 Meter (exkl. Bankette).

### Praxis

<sup>3</sup>Viehtriebwege die aufgrund der geplanten Breite und Linienführung offensichtlich vorwiegend der mechanischen Bewirtschaftung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche dienen, sind als fahrbare Bewirtschaftungswege zu deklarieren.

### Mindestanforderung an ein Baugesuch

<sup>4</sup>Unterlagen gemäss §42ff PBV, allenfalls Unterlagen zur Umweltverträglichkeit.

### Was zu beachten ist

<sup>5</sup>Bei Anlage und Ausbau von Viehtriebwegen sind die touristischen Anliegen (zB. Wanderwegnetz) zu berücksichtigen.

## 13. Befahrbare Bewirtschaftungswege



### RPG Art. 16a Zonenkonforme Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone

<sup>1</sup>Zonenkonform sind Bauten und Anlagen, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind. Vorbehalten bleibt

eine engere Umschreibung der Zonenkonformität im Rahmen von Artikel 16 Absatz 3.

### Grundsätzliches

<sup>1</sup>Bewirtschaftungswege sind zonenkonform, wenn sie für die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Nutzflächen notwendig und zweckmässig sind. Die Wegoberflächen sind zu begrünen. Auf technisch schwierigen Abschnitten können befestigte Fahrspuren bewilligt werden. Es ist ein Massenausgleich anzustreben.

<sup>2</sup>Bewirtschaftungswege sind in der Regel betriebsintern und erschliessen keine neuen Geländekammern oder Liegenschaften. Die Wegbreite beträgt max. 3 Meter.

<sup>3</sup>Der Bau von Bewirtschaftungswegen darf nicht dazu führen, dass naturnahe Flächen intensiviert werden. Sie dienen vorwiegend der Bewirtschaftung und werden für betriebsinterne Transporte und für den Viehtrieb genutzt.

### Praxis

<sup>4</sup>Bewirtschaftungswege, die offensichtlich der mechanischen Bewirtschaftung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche dienen, werden bewilligt, wenn dem Vorhaben keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Bewirtschaftungswege müssen zweckmässig und bautechnisch korrekt angelegt werden.

### Mindestanforderung an ein Baugesuch

<sup>5</sup>Unterlagen gemäss §42ff PBV, allenfalls Unterlagen zur Umweltverträglichkeit.

### Was zu beachten ist

<sup>6</sup>Hoferschliessungen und Zufahrtstrassen zu abgelegenen Betriebsteilen und betriebsübergreifende, längere Strassenstücke mit entsprechenden, maschinellen Eingriffen gelten nicht als Bewirtschaftungswege.

## 14. Güterstrassen, Hofzufahrten, Transportseile, Alperschliessungen



### RPG Art. 24 Ausnahmen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen

Abweichend von Artikel 22 Absatz 2 Buchstabe a können Bewilligungen erteilt werden, Bauten und Anlagen zu errichten oder ihren Zweck zu ändern,

wenn:

- a. der Zweck der Bauten und Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert; und
- b. keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

### Grundsätzliches

<sup>1</sup>Güterstrassen, Hofzufahrten und Transportseilanlagen sind in der Landwirtschaftszone standortgebunden, wenn sie für eine zeitgemässe Erschliessung einer oder mehrerer landwirtschaftlicher Liegenschaften notwendig sind.

<sup>2</sup>Erschliessungen, die mit Bundesgeldern mitfinanziert werden, sind insbesondere auch mit Blick auf andere Bundesaufgaben (zum Beispiel dem NHG unter Beizug der ENHK) zu beurteilen.

Bei so mitfinanzierten Anlagen wird als Bedingung und Auflage in der Bewilligung fixiert, dass die Strasse mit einem öffentlichen Fusswegrecht im Grundbuch zu versehen ist. Unabhängig davon, ob unmittelbar davon Gebrauch gemacht wird.

Die Verwendung von Asphaltgranulat ist aus ökologischen Gründen nur gemischt mit Bitumen, als kompakter Belag vertretbar.

Alperschliessungen werden restriktiv beurteilt. Eine Doppelperschliessung ist in der Regel objektiv betrachtet nicht notwendig. Wenn eine Seilbahn besteht, spricht dies idR. gegen die Bewilligung einer Strasse.

Als Alternative zum Bau neuer Alperschliessungen ist jeweils auch der Erhalt oder der Bau von Transportseilanlagen zu prüfen.

### Mindestanforderung an ein Baugesuch

<sup>3</sup>Unterlagen gemäss §42ff PBV, allenfalls Unterlagen zur Umweltverträglichkeit.

### Was zu beachten ist

<sup>4</sup> Eine Baubewilligungspflicht besteht bei Transportseilanlagen nur, wenn permanente Bauten (Berg-, Talstation oder Masten) erstellt werden. Temporäre Transportseilanlagen (Holzerseile, Materialeile) sind bewilligungsfrei, brauchen aber eine Luftfahrthindernismeldung/-bewilligung.

## 15. Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe ohne engen sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe



### **RPG Art. 24b Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe ausserhalb der Bauzonen**

<sup>1</sup>Können landwirtschaftliche Gewerbe im Sinne des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht ohne ein Zusatzeinkommen nicht

weiter bestehen, so können bauliche Massnahmen zur Einrichtung eines betriebsnahen nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebs in bestehenden Bauten und Anlagen bewilligt werden. Die Anforderung nach Artikel 24 Buchstabe a muss nicht erfüllt sein.

<sup>1</sup>quater Um Wettbewerbsverzerrungen zu vermeiden, müssen nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe den gleichen gesetzlichen Anforderungen und Rahmenbedingungen genügen wie Gewerbebetriebe in vergleichbaren Situationen in den Bauzonen.

<sup>2</sup>Der Nebenbetrieb darf nur vom Bewirtschafter oder von der Bewirtschafterin des landwirtschaftlichen Gewerbes beziehungsweise von der Lebenspartnerin oder dem Lebenspartner geführt werden. ...In jedem Fall muss die in diesem Betriebsteil anfallende Arbeit zum überwiegenden Teil durch die Bewirtschafterfamilie geleistet werden.

<sup>3</sup>Die Existenz des Nebenbetriebs ist im Grundbuch anzumerken.

<sup>4</sup>Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe bilden Bestandteile des landwirtschaftlichen Gewerbes und unterstehen dem Realteilungs- und Zerstückelungsverbot nach den Artikeln 58-60 des BGG.

<sup>5</sup>Die Bestimmungen des BGG betreffend die nichtlandwirtschaftlichen Nebengewerbe finden auf die Nebenbetriebe keine Anwendung.

### **RPV Art. 40 Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe**

<sup>1</sup>Die Bewilligung eines nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebs setzt voraus, dass:

- a. dieser innerhalb des Hofbereichs des landwirtschaftlichen Gewerbes liegt;
- b. dieser so beschaffen ist, dass die Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Gewerbes gewährleistet bleibt;
- c. der Hofcharakter im Wesentlichen unverändert bleibt;
- d. es sich um ein Gewerbe i.S. von Artikel 5 o. 7 des BGG handelt.

<sup>2</sup>Der Nachweis, dass ein Betrieb auf ein Zusatzeinkommen angewiesen ist (Art.24b Abs.1 RPG), ist mit einem Betriebskonzept zu erbringen.

<sup>3</sup>Sind die Voraussetzungen für eine Bewilligung nach Artikel 24b RPG nicht mehr erfüllt, so fällt die Bewilligung dahin. Die zuständige Behörde stellt dies durch Verfügung fest. Auf Gesuch hin ist in einem neuen Bewilligungsverfahren zu entscheiden, ob der nichtlandwirt-

schaftliche Nebenbetrieb gestützt auf eine andere Bestimmung bewilligt werden kann.

### **Grundsätzliches**

<sup>1</sup>Bei landwirtschaftlichen Gewerben, die ohne Zusatzeinkommen nicht weiter bestehen können, darf der Betriebsleiter einen betriebsnahen, nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieb innerhalb der bestehenden Gebäude führen. Der Nebenbetrieb muss zwingend beim Betriebszentrum eingerichtet werden (Begriff betriebsnah).

<sup>2</sup>Als Nebenbetrieb ohne engen sachlichen Bezug zur Landwirtschaft gelten zum Beispiel: mechanische Werkstätte, Sägerei, landwirtschaftliche Lohnarbeiten usw.

Sollte die Baute / der Raum dereinst wieder zonenkonform landwirtschaftlich benötigt werden, geht der landwirtschaftliche Bedarf dem Nebenbetrieb vor. Es kann entsprechend kein neues, landwirtschaftlich begründetes Gebäudevolumen bewilligt werden, wenn geeignetes Volumen bereits besteht und als Nebenbetrieb genutzt wird.

### **Mindestanforderung an ein Baugesuch**

<sup>3</sup>Unterlagen gemäss §42ff PBV, Begründung zum erforderlichen Zusatzeinkommen (Betriebskonzept)

### **Was zu beachten ist**

<sup>4</sup>Anspruch auf einen nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieb haben nur Betriebe, die nach BGG als Gewerbe eingestuft sind, mindestens 1.0 SAK aufweisen und ohne Zusatzeinkommen nicht weiter existieren können.

Entsprechende Betriebe haben die gleichen gesetzlichen Vorgaben zu erfüllen, wie vergleichbare Betriebe in Bauzonen.

Die Unterteilung, was als Nebenbetrieb mit und ohne engen sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe zu beurteilen ist, ergibt sich aus dem Gesetzestext.

Bei der Verarbeitung, Aufbereitung, Veredelung von hofeigenen Produkten wird in vielen Fällen von Zonenkonformität ausgegangen werden können, also einer Beurteilung anhand von Art. 16a RPG und Art. 34 Abs. 2 RPV (siehe Kapitel 5).

## 16. Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe mit engem sachlichem Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe



### RPG Art. 24b Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe ausserhalb der Bauzonen

<sup>1</sup> Können landwirtschaftliche Gewerbe im Sinne des BGGB ohne ein Zusatzeinkommen nicht weiter bestehen, so können bauliche Massnahmen zur Ein-

richtung eines betriebsnahen nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebs in bestehenden Bauten und Anlagen bewilligt werden. Die Anforderung nach Artikel 24 Buchstabe a muss nicht erfüllt sein.

<sup>1bis</sup> Unabhängig vom Erfordernis eines Zusatzeinkommens können 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.

<sup>1quater</sup> Um Wettbewerbsverzerrungen zu vermeiden, müssen nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe den gleichen gesetzlichen Anforderungen und Rahmenbedingungen genügen wie Gewerbebetriebe in vergleichbaren Situationen in den Bauzonen.

<sup>2</sup> Der Nebenbetrieb darf nur vom Bewirtschafter oder von der Bewirtschafterin des landwirtschaftlichen Gewerbes beziehungsweise von der Lebenspartnerin oder dem Lebenspartner geführt werden. Personal, das überwiegend oder ausschliesslich für den Nebenbetrieb tätig ist, darf nur für Nebenbetriebe nach Absatz 1<sup>bis</sup> angestellt werden. In jedem Fall muss die in diesem Betriebsteil anfallende Arbeit zum überwiegenden Teil durch die Bewirtschafterfamilie geleistet werden.

<sup>3</sup> Die Existenz des Nebenbetriebs ist im Grundbuch anzumerken.

<sup>4</sup> Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe bilden Bestandteile des landwirtschaftlichen Gewerbes und unterstehen dem Realteilungs- und Zerstückelungsverbot nach den Artikeln 58-60 des BGGB.

<sup>5</sup> Die Bestimmungen des BGGB betreffend die nichtlandwirtschaftlichen Nebengewerbe finden auf die Nebenbetriebe keine Anwendung.

### RPV Art. 40 Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe

<sup>1</sup> Die Bewilligung eines nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebs setzt voraus, dass:

- dieser innerhalb des Hofbereichs des landwirtschaftlichen Gewerbes liegt;
- dieser so beschaffen ist, dass die Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Gewerbes gewährleistet bleibt;
- der Hofcharakter im Wesentlichen unverändert bleibt;
- es sich um ein Gewerbe im Sinne von Artikel 5 oder 7 des BGGB handelt.

<sup>2</sup> Der Nachweis, dass ein Betrieb auf ein Zusatzeinkommen angewiesen ist, ist mit einem Betriebskonzept zu erbringen.

<sup>3</sup> Als Nebenbetrieb mit einem engen sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe gelten insbesondere:

a. Angebote des Agrotourismus wie Besenwirtschaften, Schlafen im Stroh, Gästezimmer auf dem Bauernhof, Heubäder;

b. sozialtherapeutische und pädagogische Angebote, bei denen das Leben und soweit möglich die Arbeit auf dem Bauernhof einen wesentlichen Bestandteil der Betreuung ausmachen.

<sup>4</sup> Steht für die Einrichtung eines nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebs nach Artikel 24b Absatz 1<sup>bis</sup> RPG in den bestehenden Bauten und Anlagen kein oder zu wenig Raum zur Verfügung, so dürfen Anbauten oder Fahrnisbauten bis zu einer Fläche von 100 m<sup>2</sup> zugelassen werden.

<sup>5</sup> Sind die Voraussetzungen für eine Bewilligung nach Artikel 24b RPG nicht mehr erfüllt, so fällt die Bewilligung dahin. Die zuständige Behörde stellt dies durch Verfügung fest. Auf Gesuch hin ist in einem neuen Bewilligungsverfahren zu entscheiden, ob der nichtlandwirtschaftliche Nebenbetrieb gestützt auf eine andere Bestimmung bewilligt werden kann.

### Grundsätzliches

<sup>1</sup> Bei landwirtschaftlichen Gewerben darf der Betriebsleiter einen betriebsnahen, nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieb innerhalb der bestehenden Gebäude führen. Der Nebenbetrieb muss zwingend beim Betriebszentrum eingerichtet werden.

<sup>2</sup> Als Nebenbetrieb mit einem engen sachlichen Bezug zur Landwirtschaft gelten insbesondere Angebote im Agrotourismus oder sozialtherapeutische und pädagogische Angebote bei denen das Leben und, soweit möglich, die Arbeit auf dem Bauernhof einen wesentlichen Bestandteil der Betreuung ausmachen.

<sup>3</sup> Steht für die Einrichtung des Nebenbetriebes zu wenig Raum zur Verfügung, können Anbauten oder Fahrnisbauten bis max. 100 m<sup>2</sup> zugelassen werden. Der Bau zusätzlicher Schlafzimmer, Aufenthaltsräume und Nasszellen ist nur zulässig, wenn die allf. zweite und dritte „zonenkonforme“ Wohneinheit auch tatsächlich zonenkonform benötigt werden.

Agrotouristisch genutzte Räume in Wohnbauten werden als Wohnfläche gerechnet.

Sollte die Baute / der Raum dereinst wieder zonenkonform landwirtschaftlich benö-

tigt werden, geht der landwirtschaftliche Bedarf dem Nebenbetrieb vor. Es kann entsprechend kein neues, landwirtschaftlich begründetes Gebäudevolumen bewilligt werden, wenn geeignetes Volumen bereits besteht und als Nebenbetrieb genutzt wird.

### Mindestanforderung an ein Baugesuch

<sup>4</sup>Unterlagen gemäss §42ff PBV

### Was zu beachten ist

<sup>5</sup>Anspruch auf einen nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieb haben nur Betriebe, die nach BGGB als Gewerbe eingestuft sind und mindestens 1.0 SAK aufweisen. Das Erfordernis des Zusatzeinkommens entfällt. Die Existenz des nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebes ist zwingend im Grundbuch anzumerken.

Entsprechende Betriebe haben die gleichen gesetzlichen Vorgaben zu erfüllen, wie vergleichbare Betriebe in Bauzonen.

Die Unterteilung, was als Nebenbetrieb mit und ohne engen sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe zu beurteilen ist, ergibt sich aus dem Gesetzestext.

Bei der Verarbeitung, Aufbereitung, Veredelung von hofeigenen Produkten wird in vielen Fällen von Zonenkonformität ausgegangen werden können, also einer Beurteilung anhand von Art. 16a RPG und Art. 34 Abs. 2 RPV (siehe Kapitel 5).

## 17. Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe bei temporären Betriebszentren



### RPG Art. 24b Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe ausserhalb der Bauzonen

<sup>1</sup>Können landwirtschaftliche Gewerbe im Sinne des BGGB ohne ein Zusatzeinkommen nicht weiter bestehen, so können bauliche Massnahmen zur Ein-

richtung eines betriebsnahen nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebs in bestehenden Bauten und Anlagen bewilligt werden. Die Anforderung nach Artikel 24 Buchstabe a muss nicht erfüllt sein.

<sup>1ter</sup> Bei temporären Betriebszentren können bauliche Massnahmen nur in den bestehenden Bauten und Anlagen und nur für gastwirtschaftliche Nebenbetriebe bewilligt werden.

<sup>2</sup> Der Nebenbetrieb darf nur vom Bewirtschafter oder von der Bewirtschafterin des landwirtschaftlichen Gewerbes beziehungsweise von der Lebenspartnerin oder dem Lebenspartner geführt werden. In jedem Fall muss die in diesem Betriebsteil anfallende Arbeit zum überwiegenden Teil durch die Bewirtschafterfamilie geleistet werden.

<sup>3</sup> Die Existenz des Nebenbetriebs ist im Grundbuch anzumerken.

<sup>4</sup> Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe bilden Bestandteile des landwirtschaftlichen Gewerbes und unterstehen dem Realteilungs- und Zerstückelungsverbot nach den Artikeln 58-60 des BGGB.

<sup>5</sup> Die Bestimmungen des BGGB betreffend die nichtlandwirtschaftlichen Nebengewerbe finden auf die Nebenbetriebe keine Anwendung.

### RPV Art. 40 Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe

<sup>1</sup> Die Bewilligung eines nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebs setzt voraus, dass:

b. dieser so beschaffen ist, dass die Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Gewerbes gewährleistet bleibt;

c. der Hofcharakter im Wesentlichen unverändert bleibt;

d. es sich um ein Gewerbe im Sinne von Artikel 5 oder 7 des BGGB handelt.

<sup>2</sup> Der Nachweis, dass ein Betrieb auf ein Zusatzeinkommen angewiesen ist, ist mit einem Betriebskonzept zu erbringen.

<sup>3</sup> Sind die Voraussetzungen für eine Bewilligung nach Artikel 24b RPG nicht mehr erfüllt, so fällt die Bewilligung dahin. Die zuständige Behörde stellt dies durch Verfügung fest. Auf Gesuch hin ist in einem neuen Bewilligungsverfahren zu entscheiden, ob der nichtlandwirtschaftliche Nebenbetrieb gestützt auf eine andere Bestimmung bewilligt werden kann.

### Grundsätzliches

<sup>1</sup>Der Betriebsleiter eines landwirtschaftlichen Gewerbes darf in seinem temporär

genutzten Betriebszentrum (Alpbetrieb) einen agrotouristischen Nebenbetrieb führen. Dieser beschränkt sich auf ein gastwirtschaftliches Angebot (Bewirtung, Beherbergung) welcher grundsätzlich innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens einzurichten ist. Die Bewirtung von Gästen ist nur während der Dauer des Alpbetriebes zulässig. Die Anstellung von Teilzeitpersonal zur Abdeckung von Spitzenbelastungen ist gestattet. In jedem Fall muss die im Zusammenhang mit dem Nebenbetrieb anfallende Arbeit zum überwiegenden Teil durch die Bewirtschafterfamilie geleistet werden.

#### **Mindestanforderung an ein Baugesuch**

<sup>2</sup> Unterlagen gemäss §42ff PBV, sowie Betriebskonzept (Produkte, Angebote, Belegungszahlen, Marketingstrategie, Investitionen usw.)

#### **Was zu beachten ist**

<sup>3</sup>Die Existenz des nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebes ist im Grundbuch anzumerken. Dies um die Zugehörigkeit des Nebenbetriebes zum landwirtschaftlichen Gewerbe auf Dauer zu gewährleisten. Bei Aufgabe eines landwirtschaftlichen Gewerbes, oder wenn dieses seinen Status als solches verliert (zum Beispiel durch Kündigung von Pachtflächen) darf der nichtlandwirtschaftliche Nebenbetrieb nicht weiter geführt werden.

<sup>4</sup>Bei allen agrotouristischen Angeboten steht die persönliche Betreuung der Gäste durch die Betriebsleiterfamilie und die Konsumation hofeigener Produkte im Vordergrund.

## **18. Betriebskonzept zum nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieb**

<sup>1</sup>Das Betriebskonzept beinhaltet Angaben zum Nebenbetrieb und dessen wirtschaftliche Bedeutung für den Landwirtschaftsbetrieb. Neben Angaben über die finanziellen und personellen Aufwendungen sind insbesondere auch detaillierte Angaben über die geplanten Investitionen, die Preise der eigenen Produkte, den Belegungsplan, eine Beschreibung der Angebote, die Marketingstrategie usw., zu machen. Das Betriebskonzept ist durch eine ausgewiesene Fachperson zu erstellen. Aussagen zum möglichen Inhalt finden Sie unter [www.nw.ch](http://www.nw.ch) Suchbegriff: „Nebenbetrieb“.

## 19. Bauten und Anlagen zur Energiegewinnung (Biogasanlagen, Holzsnitzelheizungen)

### **RPG Art. 16a Zonenkonforme Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone**

<sup>1bis</sup> Bauten und Anlagen, die zur Gewinnung von Energie aus Biomasse oder für damit im Zusammenhang stehende Kompostanlagen nötig sind, können auf einem Landwirtschaftsbetrieb als zonenkonform bewilligt werden, wenn die verarbeitete Biomasse einen engen Bezug zur Landwirtschaft sowie zum Standortbetrieb hat. Die Bewilligungen sind mit der Bedingung zu verbinden, dass die Bauten und Anlagen nur zum bewilligten Zweck verwendet werden dürfen. Der Bundesrat regelt die Einzelheiten.

### **RPV Art. 34a Bauten u. Anlagen zur Energiegewinnung aus Biomasse**

<sup>1</sup> Zulässig sind Bauten und Anlagen, welche benötigt werden für:

- a. die Gewinnung von Brenn- oder Treibstoffen;
- b. die wärmegekoppelte Produktion von Strom aus den gewonnenen Brenn- oder Treibstoffen;
- d. Leitungen für den Transport der Energie zu geeigneten Abnehmern sowie für die Zuführung der Biomasse und den Abtransport der nach der Energiegewinnung anfallenden Stoffe;
- e. die Aufbereitung der zugeführten Biomasse und der nach der Energiegewinnung anfallenden Stoffe.

<sup>1bis</sup> Zulässig sind ferner Bauten und Anlagen, die benötigt werden für die Produktion von Wärme aus verholzter Biomasse und die Verteilung dieser Wärme, wenn:

- a. die notwendigen Installationen in bestehenden, landwirtschaftlich nicht mehr benötigten Bauten innerhalb des Hofbereichs des Standortbetriebs untergebracht werden; und
- b. die einzelnen Anlageteile den jeweils aktuellen Standards hoher Energieeffizienz entsprechen.

<sup>2</sup> 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 15km liegen. Dieser Teil muss mindestens 10% des Energieinhalts der gesamten verarbeiteten Substrate ausmachen. Die Quellen der restlichen Substrate müssen innerhalb einer Fahrdistanz von in der Regel 50km liegen. Ausnahmsweise können längere Fahrdistanzen bewilligt werden.

<sup>3</sup> Die ganze Anlage muss sich dem Landwirtschaftsbetrieb unterordnen und einen Beitrag dazu leisten, dass die erneuerbaren Energien effizient genutzt werden.

<sup>4</sup> Die Voraussetzungen von Artikel 34 Absatz 4 müssen erfüllt sein.

winnung aus Biomasse und damit im Zusammenhang stehende Kompostanlagen auf einem Landwirtschaftsbetrieb als zonenkonform bewilligt werden. Der Transport von überschüssiger Wärmeenergie aus einem Landwirtschaftsbetrieb in die nahe gelegene Bauzone ist unter bestimmten Voraussetzungen zulässig. Möglich ist unter diesem Titel auch die Einrichtung und der Betrieb von Holzsnitzelheizungen. Diese müssen allerdings zwingend innerhalb bestehender, für die Landwirtschaft nicht mehr benötigter Bauten erstellt werden.

### **Mindestanforderung an ein Baugesuch**

<sup>2</sup>Unterlagen gemäss §42ff PBV, sowie Abnahmeverträge

### **Was zu beachten ist**

<sup>3</sup>Die zu verarbeitende Biomasse darf nicht über weite Distanzen herangeführt werden.

<sup>4</sup>Für Biomasse aus landwirtschaftlicher Produktion gelten 15 km, für alle anderen Biomassen, insbesondere für nichtlandwirtschaftliche Co-Substrate 50 km als maximal zulässige Fahrdistanz.

## **Grundsätzliches**

<sup>1</sup>Unter bestimmten Voraussetzungen können Bauten und Anlagen zur Energiege-

## 20. Bauten und Anlagen zur Energiegewinnung (Solaranlagen)

### RPG Art. 18a Solaranlagen

1 In Bau- und in Landwirtschaftszonen bedürfen auf Dächern genügend angepasste Solaranlagen keiner Baubewilligung nach Artikel 22 Abs. 1. Solche Vorhaben sind lediglich der zuständigen Behörde zu melden.

2 Das kantonale Recht kann:

a. bestimmte, ästhetisch wenig empfindliche Typen von Bauzonen festlegen, in denen auch andere Solaranlagen ohne Baubewilligung erstellt werden können;

b. in klar umschriebenen Typen von Schutzzonen eine Baubewilligungspflicht vorsehen.

3 Solaranlagen auf Kultur- und Naturdenkmälern von kantonaler oder nationaler Bedeutung bedürfen stets einer Baubewilligung. Sie dürfen solche Denkmäler nicht wesentlich beeinträchtigen.

4 Ansonsten gehen die Interessen an der Nutzung der Solarenergie auf bestehenden oder neuen Bauten den ästhetischen Anliegen grundsätzlich vor.

### RPV Art. 32a Bewilligungsfreie Solaranlagen

1 Solaranlagen gelten als auf einem Dach genügend angepasst, wenn sie:

a. die Dachfläche im rechten Winkel um höchstens 20 cm überragen;

b. von vorne und von oben gesehen nicht über die Dachfläche hinausragen;

c. nach dem Stand der Technik reflexionsarm ausgeführt werden; und

d. als kompakte Fläche zusammenhängen.

2 Konkrete Gestaltungsvorschriften des kantonalen Rechts sind anwendbar, wenn sie zur Wahrung berechtigter Schutzanliegen verhältnismässig sind und die Nutzung der Solarenergie nicht stärker einschränken als Absatz 1.

3 Bewilligungsfreie Vorhaben sind vor Baubeginn der Baubewilligungsbehörde oder einer anderen vom kantonalen Recht für zuständig erklärten Behörde zu melden. Das kantonale Recht legt die Frist sowie die Pläne und Unterlagen, die der Meldung beizulegen sind, fest.

### RPV Art. 32b Solaranlagen auf Kulturdenkmälern

Als Kulturdenkmäler von kantonaler oder nationaler Bedeutung gelten:

a. Kulturgüter von internationaler, nationaler oder regionaler Bedeutung gemäss Artikel 2 Buchstaben a–c der Kulturgüterschutzverordnung vom 17. Oktober 1984;

b. Gebiete, Baugruppen und Einzelelemente gemäss Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung mit Erhaltungsziel A;

c. Kulturgüter von nationaler oder regionaler Bedeutung, die in einem anderen Inventar verzeichnet sind, das der Bund gestützt auf das Bundesgesetz vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG) beschlossen hat;

d. Kulturgüter von nationaler oder regionaler Bedeutung, für die Bundesbeiträge im Sinne von Artikel 13 NHG zugesprochen wurden;

e. Bauten und Anlagen, die aufgrund ihres Schutzes unter Artikel 24d Absatz 2 RPG oder unter Artikel 39 Absatz 2 dieser Verordnung fallen;

f. Objekte, die im vom Bund genehmigten Richtplan als Kulturdenkmäler von kantonaler Bedeutung im Sinn von Artikel 18a Absatz 3 RPG bezeichnet werden.

## Grundsätzliches

<sup>1</sup>Die geplante Realisierung einer Solaranlage ist der kommunalen Baubehörde in jedem Fall vorgängig zu melden. Diese überprüft in Absprache mit dem Amt für Raumentwicklung und gegebenenfalls mit der Fachstelle Natur- und Landschaftsschutz oder der Natur- und Landschaftsschutzkommission, ob die geplante Anlage genügend angepasst ist. Die Vorgaben, ob eine Anlage bewilligungspflichtig oder bewilligungsfrei ist, ist im Verordnungstext umschrieben. Neben Denkmalschutzobjekten betrifft die Bewilligungspflicht im Kanton Nidwalden Bauten die in Gebieten des ISOS<sup>7</sup> oder in einer kant. Landschaftsschutzzone liegen. In der Regel sind Solaranlagen dann problemlos, wenn sie flächenparallel (nicht aufgeständert) auf oder in bestehende oder neue Dachflächen eingebaut werden, wenn sie als durchgehende, dunkle Fläche in Erscheinung treten, also über dunkle Rahmen- und Befestigungsteile verfügen und Dachrandabschlüsse sorgfältig ausgeführt werden.

## Mindestanforderung an ein Baugesuch oder an die Meldung des Bauvorhabens

<sup>2</sup>Baugesuch (Schutzobjekt): Unterlagen gemäss §42ff PBV

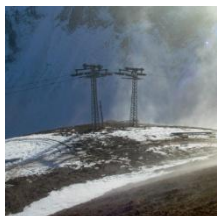
<sup>3</sup>Meldung (kein Schutzobjekt): relevante Ansichten, Schnitt, Angaben zur Farbgebung

<sup>7</sup> Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung



## 21. Standortgebundene Bauten und Anlagen

vorgezeigten Zweck nicht mehr benötigt werden.



### **RPG Art. 24 Ausnahmen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen**

Abweichend von Art. 22 Abs. 2 Buchstabe a können Bewilligungen erteilt werden, Bauten und Anlagen zu errichten oder ihren Zweck zu ändern, wenn:

- a. der Zweck der Bauten und Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert; und
- b. keine überwiegenden Interessen entgegenstehen

### **Grundsätzliches**

<sup>1</sup>Nicht zonenkonforme Bauten und Anlagen können bewilligt werden, wenn deren Zweck einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert und keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

<sup>2</sup>Unter der Voraussetzung einer positiven Interessensabwägung können beispielsweise als standortgebunden gelten: Quellwasserfassungen und Reservoirs, Schutzbauten, Trafostationen, Bergrestaurants in touristischen Intensivnutzungsgebieten, Güterstrassen, Seilbahnstationen, Zeigerstände, Schiessanlagen, Wanderwege, Bikewege, Anlagen zur Naturgefahrenabwehr, Feuerstellen, Klettersteige, Seilpärke, Themenwege usw.

<sup>3</sup>Je nach Lage des Bauvorhabens können sich Interessen, die einer Bewilligung entgegenstehen, zB. aus den Bestimmungen des Waldes, des Gewässerschutzes, des Natur- oder Landschaftsschutzes, des Bodenschutzes oder des Schutzes vor Naturgefahren ergeben.

<sup>4</sup>Die Standortgebundenheit kann sich zB. aus technischen, betrieblichen oder topografischen Gründen ergeben, subjektive Gründe wie persönliche Vorteile, Bequemlichkeit oder finanzielle Aspekte sind nicht relevant.

### **Mindestanforderung an ein Baugesuch**

<sup>5</sup>Unterlagen gemäss §42ff PBV

### **Was zu beachten ist**

<sup>6</sup>Es ist davon auszugehen, dass entsprechende Bauten und Anlagen nur unter dem Vorbehalt bewilligt werden, dass diese zu entfernen sind, wenn sie für den

## 22. Forst und Jagd



### **RPG Art. 24 Ausnahmen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen**

Abweichend von Art. 22 Abs. 2 Buchstabe a können Bewilligungen erteilt werden, Bauten und Anlagen zu errichten oder ihren Zweck zu ändern, wenn:

- a. der Zweck der Bauten und Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert; und
- b. keine überwiegenden Interessen entgegenstehen

### **Grundsätzliches**

<sup>1</sup>Alle Bauten und Anlagen im Waldareal sind bewilligungspflichtig. Sie können als zonenkonform bewilligt werden, wenn sie für die Waldbewirtschaftung notwendig sind und das Amt für Wald und Energie die Zonenkonformität anerkennt. Diese Vorhaben benötigen keine Rodungsbewilligung.

<sup>2</sup>Bauten und Anlagen die sowohl aus forstlicher als auch aus raumplanerischer Sicht als standortgebunden anerkannt werden können, aber nicht für die Waldbewirtschaftung nötig sind, benötigen zusätzlich zur raumplanerischen Ausnahmebewilligung eine Rodungsbewilligung oder, sofern es sich um eine Kleinbaute handelt, eine Ausnahmbewilligung gemäss Artikel 4 Buchstabe a der Waldverordnung des Bundes (WaV). Die Bewilligungspflicht umfasst auch Hochsitze, Unterstände, Gerätehütten usw..

### **Waldabstand:**

<sup>3</sup>Waldabstände und Ausnahmeregelungen dazu sind im PBG definiert.

### **Mindestanforderung an ein Baugesuch**

<sup>4</sup>Unterlagen gemäss §42ff PBV, allenfalls ein Rodungsgesuch

### **Was zu beachten ist**

<sup>5</sup>Eine Baubewilligungspflicht besteht bei Transportseilanlagen nur, wenn permanente Bauten (Berg-, Talstation oder Masten) erstellt werden. Temporäre Transportseilanlagen (Holzerseile, Materialeile) sind bewilligungsfrei, brauchen aber eine Luftfahrthindernismeldung/-bewilligung.

## 23. Schutzhütten



### **RPG Art. 24 Ausnahmen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen**

Abweichend von Art. 22 Abs. 2 Buchstabe a können Bewilligungen erteilt werden, Bauten und Anlagen zu errichten oder ihren Zweck zu ändern, wenn:

- a. der Zweck der Bauten und Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert; und
- b. keine überwiegenden Interessen entgegenstehen

### **Grundsätzliches**

<sup>1</sup>Schutzhütten sind einfache Bauten, die je nach Nutzungsart auf Dauer oder nur über einen bestimmten Zeitraum erstellt werden. Sie sind weder am Strom- noch am Trinkwassernetz angeschlossen. Schutzhütten dürfen insbesondere auch nicht mit Heizungs- und Kocheinrichtungen ausgestattet werden. Sie dienen einzig dem Schutz vor Gewittern sowie als notdürftige Unterkunft. Entlang von Wanderwegen können öffentlich zugängliche Wetter- und Unterstände als standortgebunden bewilligt werden.

### **Mindestanforderung an ein Baugesuch**

<sup>2</sup>Unterlagen gemäss §42ff PBV, sowie Aussagen über die Nutzung und die Vorhaltdauer.

## 24. Fahrnisbauten



### RPG Art. 24 Ausnahmen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen

Abweichend von Art. 22 Abs. 2 Buchstabe a können Bewilligungen erteilt werden, Bauten und Anlagen zu errichten oder ihren Zweck zu ändern, wenn:

- a. der Zweck der Bauten und Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert; und
- b. keine überwiegenden Interessen entgegenstehen

### Grundsätzliches

<sup>1</sup>Fahrnisbauten sind Bauten, bei denen die Absicht einer bleibenden, festen Verbindung mit dem Boden fehlt. Sie werden im Grundbuch nicht erfasst und sind grundsätzlich immer zeitlich befristet. Das heisst, sie werden in der Regel während eines überschaubaren Zeitrahmens ortsfest oder saisonal eingesetzt. Zu denken ist dabei zB. an: Tipi-Zelte, Wohnwagen, Materialcontainer, mobile WC-Anlagen, Messstationen usw.

<sup>2</sup>Fahrnisbauten ausserhalb der Bauzone können nur bewilligt werden, wenn sie entweder zonenkonform sind oder wenn sie aus objektiven Gründen auf einen Standort ausserhalb der Bauzone angewiesen sind.

<sup>3</sup>Die Dauer der Befristung und die Art der Bewilligung richten sich nach dem Zweck der Baute.

### Mindestanforderung an ein Baugesuch

<sup>4</sup>Unterlagen gemäss §42ff PBV, sowie Aussagen über die Nutzung und die Vorhaltdauer.

## 25. Zweckänderung von Ökonomiegebäuden ohne bauliche Massnahmen



### RPG Art. 24a Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen ausserhalb der Bauzonen

<sup>1</sup>Erfordert die Änderung des Zwecks einer Baute oder Anlage ausserhalb der Bauzonen keine baulichen Massnahmen im Sinne von Artikel 22 Absatz 1, so ist

die Bewilligung zu erteilen, wenn:

- a. dadurch keine neuen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt entstehen; und
- b. sie nach keinem anderen Bundeserlass unzulässig ist.

<sup>2</sup>Die Ausnahmebewilligung ist unter dem Vorbehalt zu erteilen, dass bei veränderten Verhältnissen von Amtes wegen neu verfügt wird.

### Grundsätzliches

<sup>1</sup>Ökonomiegebäude, die für die Landwirtschaft nicht mehr benötigt werden, dürfen unter bestimmten Voraussetzungen umgenutzt werden. Bauliche Erweiterungen, freiwilliger Abbruch mit anschliessendem Ersatzneubau sowie Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild sind nicht möglich. Zulässig sind nur Massnahmen im bescheidenen Rahmen wie das Anbringen einer einfachen Innenwandverkleidung oder der Einbau eines neuen Bodens zwecks Trockenhaltung von eingelagerten Waren. Die Massnahmen müssen sich auf den Erhalt der Baute beschränken (Unterhalt, Reparatur, Sanierung). Bei veränderten Verhältnissen muss von Amtes wegen neu verfügt werden.

<sup>2</sup>Die Installation fester Einrichtungen die ein längeres Verweilen vor Ort ermöglichen, namentlich sanitäre Einrichtungen oder der Einbau von Heizungsanlagen und Kaminen, sind nicht gestattet. Weiter spielt auch der Standort der Baute, die umgenutzt werden soll, eine wichtige Rolle. In weit abgelegenen Ökonomiegebäuden sind die Möglichkeiten mit Blick auf die Erschliessung und das Verkehrsaufkommen zusätzlich eingeschränkt.

<sup>3</sup>Es gilt der Grundsatz „Arbeiten bleibt Arbeiten, Wohnen bleibt Wohnen“. Eine Umnutzung von ehemaligen Arbeits- zu Wohnräumen ist nicht zulässig. Geänderte Nutzungen dürfen grundsätzlich keine neuen Auswirkungen auf Raum, Er-

schliessung und Umwelt haben (Zu- und Wegfahrten, allf. Lärm, usw.). Es ist nicht möglich in Remisen-, Stall- oder Lager-räumen neu wohnliche Nutzungen einzu-bauen. Wobei wohnliche Nutzungen nicht nur Wohnräume im engeren Sinn umfas-sen, sondern alle Räume mit einschliesst, die für den dauernden Aufenthalt von Menschen geeignet sind, also auch Büros, Aufenthaltsräume, beheizte Lagerräume, Sanitärräume. Hinweise auf eine bewilli-gungspflichtige Nutzungsänderung können zB. die Möblierung, heiztechnische Ein-richtungen, der vermehrte Aufenthalt von Personen im Gebäude und elektrische Installationen (mit Ausnahme einer Grundbeleuchtung) geben.

### Mindestanforderung an ein Baugesuch

<sup>4</sup>Unterlagen gemäss §42ff PBV, sowie Angaben über die zukünftige Nutzungsart, Nutzungszeiten, Auswirkungen auf die Erschliessung und nutzende Personen.

### Was zu beachten ist

<sup>5</sup>Bei nicht mehr benötigten landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden, die in ihrer bau-lichen Substanz noch intakt sind, wird idR. eine Umnutzung innerhalb des bestehen- den Gebäudevolumens in stille Lager zu- gelassen. Als „stilles Lager“ kann eine Raumnutzung dann bezeichnet werden, wenn ein nicht mehr landwirtschaftlich benötigter Raum für die private oder ge- werbliche Lagerung ungefährlicher Güter verwendet wird, wenn dabei die Erschlies- sungsstrasse nur durch wenige Zu- und Wegfahrten belastet wird (i.d.R. 1-2 pro Woche) und andere Beeinträchtigungen der Umgebung ausbleiben. Als mögliche bauliche Veränderungen sind werterhal- tende Reparaturen und Sanierungen denkbar, wertvermehrnde und komfort- steigernde Veränderungen sind hingegen ebenso nicht erwünscht wie Veränderun- gen des äusseren Erscheinungsbildes und ein Ausbau der Erschliessung. Die Grund- struktur und das äussere Erscheinungsbild sind zu erhalten. Die Regelung gilt nicht für Bauten, die dem Zerfall nahe sind oder die aufgrund des baulichen Zustandes nicht mehr bestimmungsgemäss nutzbar sind.

## 26. Umnutzung neurechtlicher, ehemals landwirtschaftlicher Wohnbauten (nach 1972 erstellt)

### RPG Art. 24d Landwirtschaftsfremde Wohnnutzung und schützenswerte Bauten und Anlagen

<sup>1</sup>In landwirtschaftlichen Wohnbauten, die in ihrer Substanz erhalten sind, können landwirt- schaftsfremde Wohnnutzungen zugelassen werden.

<sup>3</sup>Bewilligungen nach diesem Artikel dürfen nur erteilt werden, wenn:

- a. die Baute oder Anlage für den bisherigen Zweck nicht mehr benötigt wird, für die vorge- sehene Nutzung geeignet ist und keine Ersatz- baute zur Folge hat, die nicht notwendig ist;
- b. die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur im Wesentlichen unverändert bleiben;
- c. höchstens eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Erschliessung notwendig ist und sämtliche Infrastrukturkosten, die im Zusam- menhang mit der vollständigen Zweckänderung der Bauten und Anlagen anfallen, auf deren Ei- gentümer überwältzt werden;
- d. die landwirtschaftliche Bewirtschaftung des umliegenden Grundstücks nicht gefährdet ist;
- e. keine überwiegenden Interessen entgegenste- hen

### RPV Art. 42a Änderung neurechtlicher landwirtschaftlicher Wohnbauten

<sup>1</sup>Im Rahmen von Artikel 24d Absätze 1 und 3 RPG sind Erweiterungen zulässig, welche für eine zeitgemässe Wohnnutzung unumgänglich sind.

<sup>3</sup>Der Wiederaufbau kann nach Zerstörung durch höhere Gewalt zugelassen werden.

### Grundsätzliches

<sup>1</sup>In ehemals landwirtschaftlich genutzten Wohnbauten, die nach 1972 erstellt wur- den, können landwirtschaftsfremde Wohn- nutzungen bewilligt werden.

<sup>2</sup>Erweiterungen sind zulässig, sofern die- se für eine zeitgemässe Wohnnutzung unumgänglich sind. Der freiwillige Abbruch und Wiederaufbau ist ausgeschlossen.

<sup>3</sup>Erweiterungen ausserhalb des beste- henden Gebäudevolumens sind nur zuläs- sig, wenn diese für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder eine energetische Sa- nierung nötig oder darauf ausgerichtet sind, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern. Denkbare Veränderungen für eine zeitgemässe Wohnnutzung sind bei- spielsweise die Verschiebung innen lie- gender Treppen, zur klaren Trennung ein- zelner Wohnungen; die Verschiebung von Sanitärräumen aus der „alten“ Substanz

oder die Schaffung von gedeckten Fahrzeug-Abstellplätzen. Es ist Sache der Bauherrschaft, die unumgängliche Erweiterung zu begründen.

<sup>4</sup>Eine ganz oder teilweise Übertragung der zulässigen Erweiterung der Wohnfläche zu Gunsten der Nebenflächen ist zulässig. Der Umkehrschluss, auf Bruttonebenflächen zu Gunsten der Wohnflächenerweiterung zu verzichten, ist ausgeschlossen.

### Mindestanforderung an ein Baugesuch

<sup>5</sup>Unterlagen gemäss §42ff PBV, sowie gegebenenfalls Begründung unumgänglicher Erweiterungen.

### Was zu beachten ist

<sup>6</sup>Freiwilliger Abbruch und Wiederaufbau sind nicht zulässig.

<sup>7</sup>Es ist höchstens eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Erschliessung möglich. Sämtliche Infrastrukturkosten, die im Zusammenhang mit der vollständigen Zweckänderung anfallen, werden auf den Eigentümer überwält.

## 27. Altrechtliche, zonenfremde Wohnbauten und ehemals landwirtschaftliche Wohnbauten (vor 1972 erstellt)



### <sup>0</sup>-RPG Art. 24c Bestehende zonenwidrige Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen

<sup>1</sup>Bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, werden in ihrem Bestand<sup>8</sup> grundsätzlich geschützt.

<sup>2</sup>Solche Bauten und Anlagen können mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert<sup>9</sup>, teilweise geändert, massvoll erweitert oder<sup>10</sup> wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind.

<sup>3</sup>Dies gilt auch für landwirtschaftliche Wohnbauten sowie angebaute Ökonomiebauten, die rechtmässig erstellt oder geändert worden sind, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebietes im Sinne des Bundesrechts wurde. Der Bundesrat erlässt Vorschriften, um negative Auswirkungen auf die Landwirtschaft zu vermeiden.

<sup>4</sup>Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild müssen<sup>11</sup> für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder eine energetische Sanierung nötig oder darauf ausgerichtet sein, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern.<sup>12</sup>

<sup>5</sup>In jedem Fall bleibt die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten.

### RPV Art. 41 Anwendungsbereich von Artikel 24c RPG

<sup>1</sup>Artikel 24c RPG ist anwendbar auf Bauten und Anlagen, die rechtmässig erstellt oder geändert worden sind, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebiets im Sinne des Bundesrechts wurde (altrechtliche Bauten und Anlagen).

<sup>2</sup>Er ist nicht anwendbar auf allein stehende, unbewohnte landwirtschaftliche Bauten und Anlagen.

### RPV Art. 42 Änderung altrechtlicher Bauten und Anlagen

<sup>1</sup>Eine Änderung gilt als teilweise und eine Erweiterung als massvoll, wenn die Identität<sup>13</sup> der

<sup>8</sup> Das Objekt in seiner räumlichen Dimension, Nutzung und Wirkung in der Landschaft.

<sup>9</sup> „Erneuerung“ meint bauliche Vorkehren, welche Bauten und Anlagen instandhalten, instandstellen oder an die Erfordernisse der Zeit angleichen, ohne dass Umfang, Erscheinung und Bestimmung verändert werden, weshalb sie keine Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild nach sich ziehen.

<sup>10</sup> Erweiterung **oder** Ersatz

<sup>11</sup> Zwingende Voraussetzung

<sup>12</sup> Zusätzliche Hürde seit Nov. 2012, einer der drei Punkte muss zusätzlich zur Wahrung der Identität erfüllt sein

<sup>13</sup> Identität meint nicht völlige Gleichheit, sondern Vergleichbarkeit von Alt und Neu hinsichtlich der aus raumplanerischer Sicht wichtigen Merkmale des Objekts (Nutzungsfläche, Volumen,

Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt. Verbesserungen gestalterischer Art sind zulässig<sup>14</sup>.

<sup>2</sup> Massgeblicher Vergleichszustand für die Beurteilung der Identität ist der Zustand, in dem sich die Baute oder Anlage im Zeitpunkt der Zuweisung zum Nichtbaugebiet befand.

<sup>3</sup> Ob die Identität der Baute oder Anlage im Wesentlichen gewahrt bleibt, ist unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen<sup>15</sup>. In jedem Fall gelten folgende Regeln:

a. Innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens<sup>16</sup> darf die anrechenbare Bruttogeschossfläche nicht um mehr als 60 Prozent erweitert werden, wobei das Anbringen einer Aussenisolation als Erweiterung innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens gilt.

b. Unter den Voraussetzungen von Artikel 24c Absatz 4 RPG kann eine Erweiterung ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens<sup>17</sup> erfolgen; die gesamte Erweiterung darf in diesem Fall sowohl bezüglich der anrechenbaren Bruttogeschossfläche als auch bezüglich der Gesamtfläche (Summe von anrechenbarer Bruttogeschossfläche und Brutto-Nebenfläche) weder 30 Prozent noch 100 m<sup>2</sup> überschreiten<sup>18</sup>; die Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens werden nur halb angerechnet.

c. Bauliche Veränderungen dürfen keine wesentlich veränderte Nutzung ursprünglich bloss zeitweise bewohnter Bauten ermöglichen<sup>19</sup>.

<sup>4</sup> Eine Baute oder Anlage darf nur wieder aufgebaut werden, wenn sie im Zeitpunkt der Zerstörung oder des Abbruchs noch bestimmungsgemäss nutzbar war und an ihrer Nutzung ein ununterbrochenes Interesse<sup>20</sup> besteht. Das Gebäudevolumen darf nur so weit wieder aufgebaut werden, dass es die nach Absatz 3 zulässige Fläche umfassen kann. Absatz 3

---

Nutzung, Wohneinheiten, äussere Erscheinung, Auswirkungen auf Raum, Umwelt und Erschliessung) Identität wird auch als Wesensgleichheit bezeichnet.

<sup>14</sup> Sofern ein Objekt dadurch verschönert wird, nicht aber, wenn dadurch ein gänzlich anderes Objekt entsteht.

<sup>15</sup> Veränderungen der Flächen sind nur einer der relevanten Aspekte, die letztendlich in die Entscheidung einfließen.

<sup>16</sup> Innerhalb meint zB. die Erweiterung des Wohnraums in einen bisherigen Estrich, eines Wohnteils in einen zusammengebauten Stallteil.. Das „bestehende Gebäudevolumen“ ist das Volumen innerhalb der best. Fassadenoberflächen.

<sup>17</sup> Ausserhalb kann nur erweitert werden für energetische Sanierung oder zeitgemässe Wohnnutzung oder bessere Einpassung in die Landschaft und auch dann nur, wenn die Identität, die Wesensgleichheit gewahrt ist.

<sup>18</sup> Die zahlenmässige Grenze schafft keinen absoluten Anspruch auf eine Vergrösserung im max. Umfang. Wenn die Identität durch die Erweiterung massgeblich verändert würde, darf diese nicht im angebotenen Mass bewilligt werden. Je mehr die Identität der Baute verändert wird, desto mehr muss das Mass der Erweiterung reduziert werden.

<sup>19</sup> zB. kein Ausbau von Alphütten zu Dauerwohnsitzen o. Ferienhäusern.

<sup>20</sup> Das Interesse ist idR. dann unterbrochen, wenn die Baute mehr als 5 Jahre nicht mehr bestimmungsgemäss genutzt wurde, also zB. kein Bewohner bei der Gemeinde gemeldet war.

Buchstabe a ist nicht anwendbar. Sofern dies objektiv geboten erscheint, darf der Standort der Ersatzbaute oder -anlage von demjenigen der früheren Baute oder Anlage geringfügig abweichen<sup>21</sup>.

#### **RPV Art. 43a Gemeinsame Bestimmungen**

Bewilligungen nach diesem Abschnitt dürfen nur erteilt werden, wenn:

a. die Baute für den bisherigen zonenkonformen oder standortgebundenen Zweck nicht mehr benötigt wird oder sichergestellt wird, dass sie zu diesem Zweck erhalten bleibt;

b. die neue Nutzung keine Ersatzbaute zur Folge hat, die nicht notwendig ist;

c. höchstens eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Erschliessung notwendig ist und sämtliche Infrastrukturkosten, die im Zusammenhang mit der bewilligten Nutzung anfallen, auf die Eigentümerin oder den Eigentümer überwält werden;

d. die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der umliegenden Grundstücke nicht gefährdet ist;

e. keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

#### **Grundsätzliches**

<sup>1</sup>Bestimmungsgemäss nutzbare, bewohnte Bauten, die vor 1972 erstellt worden sind und heute nicht landwirtschaftlich genutzt werden, sind im Bestand, den sie 1972 hatten, bezüglich Bruttogeschossfläche, Kubatur und Wohneinheiten, geschützt. Sie können erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wieder aufgebaut werden. Abbruch und Neubau sind zulässig (erweiterte Besitzstandsgarantie). Es gilt dabei der Grundsatz: „Entweder Ersatz oder Erweiterung“.

<sup>2</sup>Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild müssen in jedem Fall für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder eine energetische Sanierung nötig oder darauf ausgerichtet sein, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern. Denkbare Veränderungen für eine zeitgemässe Wohnnutzung sind beispielsweise die Verschiebung innen liegender Treppen, zur klaren Trennung einzelner Wohnungen; die Verschiebung von Sanitärräumen aus der „alten“ Substanz oder die Schaffung von gedeckten Fahrzeug-Abstellplätzen.

<sup>3</sup>Änderungen sind nur dann zulässig, wenn die Identität (Wesensgleichheit) der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen

---

<sup>21</sup> Wichtig sind der Erhalt von Gebäudegruppen, keine zus. Belastung der Landschaft, keine zus. versiegelten Flächen, wenn möglich eine Verbesserung bzgl. Naturgefahren. Ein Ersatz ist idR. im Bereich der Altbaute zu erstellen.

gewahrt bleibt. Verbesserungen architektonischer und gestalterischer Art sind zulässig.

<sup>4</sup>Gemäss Erläuterungen zur Raumplanungsverordnung betrifft die Wahrung der Identität insbesondere: Vergrösserungen der Nutzfläche, Volumenveränderungen, innere Umbauten und Nutzungsänderungen, Veränderungen des äusseren Erscheinungsbildes, Erweiterungen der Erschliessung aber auch Komfortsteigerungen. Wichtige Kriterien zur Wahrung der Identität sind weiter: Gleicher Standort, Aufteilung in Sockel und Obergeschosse, Übernehmen der Volumengliederung, gleiche Firstrichtung, gleichmässige Fensteranordnung in der Hauptfassade, Übernehmen der Umgebungs- und Geländegestaltung. Materialisierung und Farbgebung der von aussen sichtbaren Bauteile.

<sup>5</sup>Grenzen: Bei bestmöglicher Wahrung der Identität kann die Bruttogeschossfläche und die Nebenfläche bei bestehenden Bauten um je max. 30 %, zusammen höchstens aber um 100 m<sup>2</sup> erweitert werden. Erweiterungen über das bestehende Gebäudevolumen hinaus sind aber nur dann zulässig, wenn sie für eine zeitgemässe Wohnnutzung *oder* eine energetische Sanierung nötig sind *oder* die Einpassung in die Landschaft verbessern.

<sup>6</sup>Die in der Raumplanungsverordnung aufgeführten 30% Flächenerweiterung schafft keinen Anspruch auf eine Vergrösserung im maximalen Umfang. Wenn beispielsweise die Identität der Baute durch eine Erweiterung massgeblich verändert würde, darf diese nicht im angebehrten Mass bewilligt werden.

Die genannten Erweiterungsmöglichkeiten gelten neben der BGF sinngemäss auch für das umbaute Volumen über dem gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain, für Nebenraumflächen (Heizung, Garage, Keller usw.) und für Veränderungen an der Erschliessung

<sup>7</sup>**Ersatzneubauten:** Der Umbau eines bestehenden Objektes, hin zu zeitgemäßem Wohnen, ist in aller Regel aufwändig. Zudem gehen von bestehenden Strukturen verschiedene Einschränkungen aus. Diese Erschwernisse bestehen bei einem Ersatzneubau nicht. Im Gegensatz zum Umbau eines bestehenden Objekts be-

steht bei einem Ersatzneubau die Möglichkeit, die neue Fläche einfacher einer massgeschneiderten und zeitgemässen Wohnnutzung zuzuführen. Eine Erweiterung nach aussen (aus Gründen des zeitgemässen Wohnens, der energetischen Sanierung oder der Einpassung in die Landschaft) ist deshalb bei Ersatzneubauten nur in stark untergeordnetem Masse bewilligungsfähig. Grundsätzlich gilt, dass bei Ersatzbauten maximal die bestehende Nettowohnfläche im Ersatzbau wieder realisiert werden kann. Dass dies zur Konsequenz hat, dass Flächen der Ersatzbaute leicht zunehmen (dickere Wände) wird toleriert.

<sup>8</sup>Es wird in diesen Fällen die massgebliche Berechnungsweise angepasst, indem bei Ersatzbauten nur die Fläche der Wohngeschosse, ohne Aussenwände, angerechnet und im Ersatzneubau, bei Wahrung der Identität, wieder in gleichem Masse zugestanden wird.

<sup>9</sup>Ebenfalls als Massnahme des zeitgemässen Wohnens wird jene Volumenerweiterung zugestanden, die sich aufgrund der heute grösseren Raumhöhen, bei gleicher Wohnfläche, ergeben.

### **Temporäre Wohnbauten**

<sup>10</sup>Eingeschränkt anwendbar sind die Bestimmungen von Artikel 24c RPG bei temporär genutzten Bauten (z. B. Alphütten und Hütten mit Stallanteil). Hier gilt der Grundsatz «Erhalt der Bausubstanz». Erweiterungen der Wohnnutzung ausserhalb des bestehenden Bauvolumens sind nur ausnahmsweise und ausschliesslich zur Errichtung einer WC Anlage zulässig.

### **Mindestanforderung an ein Baugesuch**

<sup>11</sup>Unterlagen gemäss §42ff PBV

### **Was zu beachten ist**

<sup>12</sup>Zerstörte oder abgebrochene Wohngebäude dürfen nur wieder aufgebaut werden, wenn sie zum Zeitpunkt der Zerstörung bestimmungsgemäss genutzt worden sind.

<sup>13</sup>Mit der Bewilligung können Auflagen zu Farbe, Materialisierung, Gebäudeform oder Standort verbunden sein.

<sup>14</sup>Die Besitzstandsgarantie nach Art. 24c RPG erlischt, wenn kein ununterbroche-

nes Interesse mehr an einer rechtmässigen Nutzung der Baute oder Anlage besteht (idR. 5 Jahre). Sie bezieht sich zudem nicht auf allein stehende, unbewohnte, landwirtschaftliche Bauten und Anlagen.

<sup>15</sup>Zusätzliche Wohneinheiten können bei bestehenden Wohnbauten nur im begründeten Einzelfall bewilligt werden.

<sup>16</sup>Die im Zusammenhang mit einer Erweiterung oder einem Ersatz stehenden, zusätzlichen Infrastrukturkosten (Erschliessung, Abwasser, etc.) müssen vom Eigentümer übernommen werden.

<sup>17</sup>Artikel 24c RPG ist nicht anwendbar auf allein stehende, unbewohnte landwirtschaftliche Bauten und Anlagen.

## 28. Bauliche Aspekte der hobby-mässigen Tierhaltung



### **RPG Art. 24e Hobbymässige Tierhaltung**

1 Bauliche Massnahmen werden bewilligt in unbewohnten Gebäuden oder Gebäudeteilen, die in ihrer Substanz erhalten sind, wenn sie Bewohnern oder Bewohnerinnen einer nahe gelegenen Wohnbaute zur hobbymässigen Tierhaltung dienen und eine tierfreundliche Haltung gewährleisten.

2 Im Rahmen von Absatz 1 werden neue Aussenanlagen bewilligt, soweit sie für eine tiergerechte Haltung notwendig sind. Im Interesse einer tierfreundlichen Haltung können solche Anlagen grösser als die gesetzlichen Mindestmasse dimensioniert werden, soweit dies mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbar ist und die Anlage reversibel erstellt wird.

3 Die Aussenanlagen können für die hobbymässige Beschäftigung mit den Tieren genutzt werden, soweit damit keine baulichen Änderungen verbunden sind und keine neuen Auswirkungen auf Raum und Umwelt entstehen.

4 Einzäunungen, die der Beweidung dienen und nicht mit nachteiligen Auswirkungen auf die Landschaft verbunden sind, werden auch dann bewilligt, wenn die Tiere in der Bauzone gehalten werden.

5 Bewilligungen nach diesem Artikel dürfen nur erteilt werden, wenn die Voraussetzungen von Artikel 24d Absatz 3 erfüllt sind.

6 Der Bundesrat regelt die Einzelheiten. Er legt namentlich fest, in welchem Verhältnis die Änderungsmöglichkeiten nach diesem Artikel zu denjenigen nach Artikel 24c und nach Artikel 24d Absatz 1 stehen.

### **RPV Art. 42b Änderung unbewohnter Gebäude oder Gebäudeteile zwecks hobbymässiger Tierhaltung**

<sup>1</sup>Die hobbymässige Tierhaltung gilt als Erweiterung der Wohnnutzung der nahe gelegenen Wohnbaute.

<sup>2</sup>Sie ist an allfällige Möglichkeiten zur Erweiterung der Wohnbaute nach Artikel 42 Absatz 3 anzurechnen

<sup>3</sup>Es dürfen nur so viele Tiere gehalten werden, wie die Bewohnerinnen und Bewohner der nahe gelegenen Wohnbaute selber betreuen können.

<sup>4</sup>Wo das Bundesrecht über die Tierschutzgesetzgebung hinausgehende Anforderungen an eine tierfreundliche Haltung festlegt, müssen die Einrichtungen in den Gebäuden diese Anforderungen erfüllen. Davon ausgenommen ist die in Anhang 6 Buchstabe A Ziffer 2.1 Buchstabe a der Direktzahlungsverordnung vom 23. Oktober 2013 vorgesehene Gruppenhaltung von Pferden.

<sup>5</sup>Als Aussenanlagen gelten Anlagen, die für eine tiergerechte Haltung notwendig und weder überdacht noch umwandelt sind, namentlich



Allwetterausläufe, Mistlager oder Zäune. Nicht darunter fallen insbesondere:

a. Anlagen, die ausschliesslich der hobby-mässigen Beschäftigung mit den Tieren dienen, wie Reit- oder Übungsplätze;

b. Weideunterstände.

<sup>6</sup> Der Allwetterauslauf darf nur aus zwingenden Gründen abgesetzt vom Stall errichtet werden. Für die zulässige Fläche gilt Artikel 34b Absatz 3 Buchstabe b.

<sup>7</sup> Sind die Voraussetzungen für eine Bewilligung nach Artikel 24e RPG nicht mehr erfüllt, so fällt die Bewilligung dahin. Die zuständige Behörde stellt dies durch Verfügung fest.

## Grundsätzliches

<sup>1</sup>Die hobby-mässige Haltung von Tieren in ehemaligen Ökonomiebauten, die in ihrer Substanz erhalten sind, ist im Rahmen von Artikel 24e RPG in Verbindung mit Artikel 42b RPV zulässig. Dabei muss eine besonders tierfreundliche Haltung gewährleistet sein und die Tierhaltung muss Bewohnern einer nahe gelegenen Wohnbaute dienen. Es dürfen nur so viele Tiere gehalten werden, wie diese Bewohner selber betreuen können. Mit der Forderung nach räumlicher Nähe soll verhindert werden, dass Bedarf nach Sanitär- und Aufenthaltsräumen entsteht und dass die Erschliessung zusätzlich belastet wird. Sanitär- und Aufenthaltsräumen sind in entsprechenden Ökonomiebauten nicht zulässig. Die Tierhaltung wird zudem als Erweiterung der Nebenfläche der Wohnbaute angerechnet.

<sup>2</sup>Reversibel konstruierte Aussenanlagen wie Mistlager oder Ausläufe, angrenzend an das Ökonomiegebäude, ohne Überdachung und ohne Umwandung werden bewilligt, sofern sie für die tiergerechte Haltung nötig sind. Aussenanlagen können für die hobby-mässige Beschäftigung mit den Tieren genutzt werden. Nicht bewilligungsfähig sind hingegen Reit- und Übungsplätze, Weideunterstände oder andere zusätzliche Bauten oder Gebäudeteile.

## Mindestanforderung an ein Baugesuch

<sup>3</sup>Unterlagen gemäss §42ff PBV, sowie Angaben über die zukünftige Nutzungsart, Anzahl Tiere, Auswirkungen auf die Erschliessung und nutzende Personen (Adresse).

## Was zu beachten ist

<sup>4</sup>Das äussere Erscheinungsbild und die Grundstruktur müssen unverändert bleiben.

<sup>5</sup>Es dürfen keine überwiegenden raumplanerische Interessen entgegenstehen.

<sup>6</sup>Es sind nur geringfügige Erweiterungen der Erschliessung zulässig.

<sup>7</sup>Die Fläche ist als Nebenfläche an die Erweiterungsmöglichkeiten der nahe gelegenen Wohnbaute des Tierhalters anzurechnen. Eine besonders tierfreundliche, artgerechte Haltung ist vorgeschrieben.

## 29. Umnutzung kantonal geschützter Bauten



**RPG Art. 24d** Landwirtschaftsfremde Wohnnutzung und schützenswerte Bauten und Anlagen

<sup>2</sup>Die vollständige Zweckänderung von als schützenswert anerkannten Bauten und Anlagen kann zugelassen werden,

wenn:

- a. diese von der zuständigen Behörde unter Schutz gestellt worden sind; und
- b. ihre dauernde Erhaltung nicht anders sichergestellt werden kann.

<sup>3</sup>Bewilligungen nach diesem Artikel dürfen nur erteilt werden, wenn:

- a. die Baute oder Anlage für den bisherigen Zweck nicht mehr benötigt wird, für die vorgesehene Nutzung geeignet ist und keine Ersatzbaute zur Folge hat, die nicht notwendig ist;
- b. die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur im Wesentlichen unverändert bleiben;
- c. höchstens eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Erschliessung notwendig ist und sämtliche Infrastrukturkosten, die im Zusammenhang mit der vollständigen Zweckänderung der Bauten und Anlagen anfallen, auf deren Eigentümer überwält werden;
- d. die landwirtschaftliche Bewirtschaftung des umliegenden Grundstücks nicht gefährdet ist;
- e. keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

### Grundsätzliches

<sup>1</sup>Schützenswerte Bauten und Anlagen, die von der zuständigen Behörde unter Schutz gestellt worden sind, dürfen in ihrem Zweck vollständig geändert werden, wenn der Erhalt der Baute anders nicht sichergestellt werden kann. So kann zum Beispiel eine Alphütte, die in ihrem Bestand geschützt ist, für zivile Zwecke umgenutzt werden.

<sup>2</sup>Die Kriterien nach Artikel 24d Absatz 3 RPG, namentlich, dass sich die Baute für die vorgesehene Nutzung eignet und das äussere Erscheinungsbild im Wesentlichen unverändert bleibt, sind zwingend zu beachten.

<sup>3</sup>Die baulichen Massnahmen müssen auf den Erhalt der Bausubstanz beschränkt werden. Zulässig sind höchstens kleinere Änderungen die jedoch gegen aussen nicht in Erscheinung treten dürfen und wenn dies für die künftige Nutzung zwingend erforderlich ist. Massnahmen die

Schutzzielen zuwiderlaufen sind von vornherein ausgeschlossen.

### Praxis

<sup>4</sup>Als geschützte Bauten gelten kantonale Denkmalobjekte. An die Sanierung und die Umnutzung solcher Bauten werden strenge Auflagen geknüpft.

<sup>5</sup>Im Vordergrund stehen immer der Erhalt schützenswerter Bausubstanz und allenfalls die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes, wie zum Beispiel die Entfernung von Blechdächern und die Neueindeckung mit Schindeln oder der Abbruch von Anbauten.

### Mindestanforderung an ein Baugesuch

<sup>6</sup>Unterlagen gemäss §42ff PBV.

### Was zu beachten ist

<sup>7</sup>Der Erhalt schützenswerter Bausubstanz und allenfalls die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes steht im Vordergrund, Abbruch und Wiederaufbau sind ausgeschlossen.

## 30. Abparzellierungen



**RPG Art. 24d Landwirtschaftsfremde Wohnnutzung** und schützenswerte Bauten und Anlagen

<sup>1</sup> In landwirtschaftlichen Wohnbauten, die in ihrer Substanz erhalten sind, können landwirtschaftsfremde Wohnnutzungen

zugelassen werden.

<sup>3</sup> Bewilligungen nach diesem Artikel dürfen nur erteilt werden, wenn:

a. die Baute oder Anlage für den bisherigen Zweck nicht mehr benötigt wird, für die vorgesehene Nutzung geeignet ist und keine Ersatzbaute zur Folge hat, die nicht notwendig ist;

b. die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur im Wesentlichen unverändert bleiben;

c. höchstens eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Erschliessung notwendig ist und sämtliche Infrastrukturkosten, die im Zusammenhang mit der vollständigen Zweckänderung der Bauten und Anlagen anfallen, auf deren Eigentümer überwälzt werden;

d. die landwirtschaftliche Bewirtschaftung des umliegenden Grundstücks nicht gefährdet ist;

e. keine überwiegenden Interessen entgegenstehen

**RPV Art. 42a Änderung neurechtlicher landwirtschaftlicher Wohnbauten**

<sup>1</sup> Im Rahmen von Artikel 24d Absätze 1 und 3 RPG sind Erweiterungen zulässig, welche für eine zeitgemässe Wohnnutzung unumgänglich sind.

<sup>3</sup> Der Wiederaufbau kann nach Zerstörung durch höhere Gewalt zugelassen werden.

Auch: Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB)

Auch: Verordnung über das bäuerliche Bodenrecht (VBB)

### Grundsätzliches

<sup>1</sup> Gemäss BGBB darf ein landwirtschaftliches Gewerbe nicht aufgeteilt und ein landwirtschaftliches Grundstück nicht unter ein bundesrechtliches Mindestmass von 2'500 m<sup>2</sup> zerstückelt werden.

<sup>2</sup> Die Behörde kann Ausnahmen bewilligen, wenn eine der Voraussetzungen nach Artikel 60 BGBB gegeben ist.

### Verfahren

<sup>3</sup> Gesuche um Abparzellierung eines Teils einer landwirtschaftlichen Liegenschaft sind beim Amt für Landwirtschaft einzureichen. Das Amt für Landwirtschaft stellt im BGBB-Verfahren der für den raumplanungsrechtlichen Entscheid zuständigen Behörde (Baudirektion, Amt für Raument-

wicklung) die Akten zum Erlass einer Verfügung zu, wenn auf dem betroffenen Grundstück ausserhalb der Bauzone eine Baute oder Anlage besteht. Aus raumplanungsrechtlicher Sicht kann einer Abparzellierung in der Regel zugestimmt werden, wenn der damit verbundene zukünftige Verwendungszweck mit dem Raumplanungsrecht zu vereinbaren ist (gemäss Art. 24ff RPG). Die Fläche die abparzelliert wird, soll dabei dem künftigen Nutzungszweck entsprechend festgelegt werden.

<sup>4</sup> Artikel 60 Absatz 1 Buchstabe d BGBB gibt indes keinen Anspruch darauf, unbezogen des konkreten Verwendungszwecks die maximale Fläche von 1000 m<sup>2</sup> zu arrondieren.

### Mindestanforderung an ein Baugesuch

<sup>5</sup> Gesuchsunterlagen, Situationsplan mit abzutrennender Fläche.

### Was zu beachten ist

<sup>6</sup> Die Abparzellierung einer Wohnbaute hat in der Regel zur Folge, dass im Grundbuch der abzutrennenden Parzelle (Parzelle mit Wohnhaus) eine Anmerkung im Grundbuch zu erfolgen hat: „Nutzungseinschränkung gemäss RPG“. Im Grundbuch der Stammparzelle (Parzelle mit Nebengebäude und landwirtschaftlichen Flächen) erfolgt eine Anmerkung, wonach die Schaffung von Wohnraum untersagt ist.

### 31. Flächen- und Volumenberechnung



<sup>1</sup>Die Flächen der Wohn-geschosse werden der BGF zugeordnet (Aus-senmasse inkl. Treppenaufgang). (Schema im Anhang)

<sup>2</sup>Die Flächen im Dachgeschoss, die eine lichte Höhe von mehr als 1.50 m aufweisen, werden zur BGF gerechnet.

<sup>3</sup>Räume in Untergeschossen, die über eine Fensterfläche von 0,8 m<sup>2</sup> und mehr verfügen, werden zur BGF gerechnet. Sanitär-räume werden dann nicht angerechnet, wenn sie nur von aussen zugänglich sind.

Innen- und Aussentreppen, die Wohnflächen erschliessen, werden angerechnet.

<sup>4</sup>Für die Volumenberechnung ist das gesamte umbaute Volumen über dem gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain relevant.

<sup>5</sup>Einseitig vollständig offene Unterstände werden halb angerechnet.

<sup>6</sup>Neue Stützbauwerke werden angemessen in die Volumenberechnung einbezogen.

Eine Ausnahme bei der Berechnungsweise gilt einzig bei Ersatzneubauten nach Art. 24c RPG. Hier wird die Fläche der Wohn-geschosse ohne Aussenwände angerechnet (und im Ersatzneubau, bei Wahrung der Identität, wieder zugestanden).

#### Weitere Informationen:

Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz RPG) und Raum-planungsverordnung (RPV):  
[www.admin.ch/ch/d/sr/70.html#70](http://www.admin.ch/ch/d/sr/70.html#70)

Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht (BGBB) und Verordnung über das bürgerliche Bodenrecht (VBB):  
[www.admin.ch/ch/d/sr/21.html#211.412.1](http://www.admin.ch/ch/d/sr/21.html#211.412.1)

Schweizerische Vereinigung für Landesplanung (VLP-ASPAN): [www.vlp.ch](http://www.vlp.ch)

Bundesamt für Raumentwicklung:  
[www.are.admin.ch](http://www.are.admin.ch)

## 32. Anhang Berechnungsweise

