

Zeitschrift: Schweizer Ingenieur und Architekt
Herausgeber: Verlags-AG der akademischen technischen Vereine
Band: 115 (1997)
Heft: 18

Artikel: Landwirtschaftszone, Kleinbauzone und viele Ausnahmen: wie weiter ausserhalb der Bauzonen?: zur Revision des Raumplanungsgesetzes
Autor: Glatthard, Thomas
DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-79231>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

Download PDF: 15.05.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

Thomas Glatthard, Luzern

Landwirtschaftszone, Kleinbauzone und viele Ausnahmen

Wie weiter ausserhalb der Bauzonen? Zur Revision des Raumplanungsgesetzes

Die Diskussion um das Bauen ausserhalb der Bauzonen ist in eine entscheidende Phase getreten. Der Entwurf des Bundesrates zur Revision des Raumplanungsgesetzes fordert Raumplaner und Politiker heraus.

«Im Interesse einer wirtschaftlich gesunden, modernen schweizerischen Landwirtschaft», verlangte die 1991 von den eidgenössischen Räten überwiesene Motion Zimmerli, «die in der Landwirtschaftszone als zonenkonform geltenden Nutzungen zeitgemäss neu zu umschreiben und eine flexiblere Ordnung der Ausnahmen für Bauten ausserhalb der Bauzonen zu schaffen.» Der Bundesrat setzte 1992 eine Expertenkommission unter der Leitung des Obwaldner Baudirektors Adalbert Durrer zur Vorbereitung einer Teilrevision des Raumplanungsrechtes in den Bereichen Landwirtschaft und Landschaft ein. Die Kommission stellte im März 1994 ihre Leitvorstellungen bezüglich den erweiterten Nutzungsmöglichkeiten in der Landwirtschaftszone der Öffentlichkeit vor. Im Juni wurden die leicht überarbeiteten Expertenvorschläge in die Vernehmlassung gegeben.

Der Entwurf enthielt als zentrale Neuerung: Existenzfähige Bauernbetriebe sollen alle für Produktion, Lagerung und Verkauf notwendigen Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen erstellen dürfen, unabhängig davon, ob ihre Produkte aus der Bodenbearbeitung stammen oder nicht; das bisherige Kriterium der Bodenabhängigkeit entfällt. Damit würde das Anliegen der Bauern verwirklicht, alle Bauten zu erstellen, die nach der derzeitigen Marktsituation erforderlich sind. Für bestehende, nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bausubstanz schlug die Expertenkommission weitergehende Umnutzungsmöglichkeiten als heute vor: Auch Gewerbe als Ergänzungseinkommen für einen Landwirtschaftsbetrieb soll zulässig werden, und in gewissen Fällen soll eine Wohnnutzung für nicht in der Landwirtschaft Tätige möglich werden, was ebenfalls zu einer Einkommensverbesserung der Bauern führen soll.

Scharfe Kritik kam vor allem von Seiten der Raumplanung und des Landschaftsschutzes: Sie befürchteten eine schleichende Zerstörung der Landschaft. Die Landwirtschaftszone drohe zu einer Bauzone mit Masthallen, Glashäusern, Lagerräumen und Stöckli-Wohnungen zu werden. Landwirtschaftliche Verkaufsstellen, Gartencenter, Grossmetzgereien usw. mit entsprechendem Verkehr und Parkplätzen unterliefen die Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet. Der landwirtschaftliche Strukturwandel werde mit der Förderung der bodenunabhängigen Produktion in eine falsche Richtung gelenkt; vielmehr sei – in Übereinstimmung mit der Agrarpolitik – eine Extensivierung und Ökologisierung der Landwirtschaft sowie Schutz und Pflege der Landschaft nötig.

Ende September 1995 wurde die Auswertung zur Vernehmlassung publiziert. Das Fazit: Die Mehrheit der Kantone war skeptisch eingestellt gegenüber weitge-

henden Änderungen beim Bauen ausserhalb der Bauzonen. Abgelehnt wurden sie auch von allen Planungs- und Umweltverbänden. Der Bundesrat stellte gestützt auf die Ergebnisse der Vernehmlassung für die Ausarbeitung einer Vorlage zur Teilrevision des Raumplanungsgesetzes folgende Richtlinien auf:

- Differenzierte Behandlung des Landschaftsraumes durch Planungsinstrumente (u.a. für die bodenunabhängige Landwirtschaftsproduktion)
- Bestehende Bausubstanz: Denkbar sind vollständige Umnutzungen für landwirtschaftsnahe gewerbliche Zwecke sowie für Wohnzwecke. Dabei sind die Schranken für die Umnutzung bestehender Bauten zu überprüfen und gegebenenfalls zu verstärken, sicher aber zu präzisieren.

Wünschenswert sei die «innere Aufstockung». Wenn ein Landwirt Ferien auf dem Bauernhof anbieten will, so müsse er sein Haus für diesen Zweck ausbauen können. Der Biobauer, der ab Hof verkaufen will, müsse Verkaufs- und Vertriebsanlagen sowie Lagerungsmöglichkeiten schaffen können. Auch für Reparaturen am eigenen Maschinenpark sollen geeignete Installationen zugelassen werden.

Die Botschaft des Bundesrates an die eidgenössischen Räte zur Revision des Raumplanungsgesetzes liegt seit einigen Monaten vor. Sie verzichtet auf einige der

Landwirtschaftszone

geltendes RPG 1989

Zonenkonform:

Bauten, die einer überwiegend bodenbewirtschaftenden Nutzung dienen

«Aufstockung»:

Ergänzung um bodenunabhängige landwirtschaftliche Betriebsteile mittels Ausnahmebewilligung möglich, sofern dies der Erhaltung eines überlebensfähigen, überwiegend bodenbewirtschaftenden Betriebs dient

Bestehende Bausubstanz

geltendes RPG 1989

Standortgebundene Bauten, zusätzliche Möglichkeiten in Streubaugebieten und bei geschützten Bauten

die Kantone können gestatten:

Erneuerung
teilweise Änderung
Wiederaufbau

Botschaft des Bundesrates vom 22.5.1996

Zonenkonform:

Bauten, die für die Produktion, Lagerung, Aufbereitung überwiegend eigener landwirtschaftlicher Produkte im Sinne der Landwirtschaftsgesetzgebung dienen

«Erweiterte Aufstockung»:

Ergänzung um ein landwirtschaftsnahe Gewerbe mittels Ausnahmebewilligung möglich, sofern innerhalb bestehender Bausubstanz und sofern dies der Erhaltung eines überlebensfähigen landwirtschaftlichen Betriebs dient

Botschaft des Bundesrates vom 22.5.1996

Standortgebundene Bauten, neu: erweiterte Aufstockung = standortgebunden

Erneuerung
teilweise Änderung
Wiederaufbau

vollständige Umnutzung landwirtschaftlicher Wohnbauten zu Wohnzwecken

vollständige Umnutzung geschützter Bauten zu ihrer dauernden Erhaltung (zu gewerblichen oder Wohnzwecken)

Vergleich geltendes Recht/Botschaft des Bundes

umstrittensten Vorschläge. Das Erfordernis der bodenabhängigen Produktion wird jedoch fallengelassen (sogenanntes Produktmodell entsprechend dem Landwirtschaftsgesetz: eine Tomate ist ein landwirtschaftliches Produkt, unabhängig davon, wie sie produziert wird). Die Kantone können allerdings aus Landschaftsschutzgründen Gebiete bezeichnen, in denen Betriebsbauten für die bodenunabhängige Landwirtschaft ausgeschlossen sind. Neu gegenüber dem Vernehmlassungsentwurf ist die Zulassung nur noch von «landwirtschaftsnahem» Gewerbe, das «unlösbar» mit dem Landwirtschaftsbetrieb verknüpft ist.

Konflikte vorprogrammiert

Die Konflikte sind dennoch vorprogrammiert: Die (unzulässige) Umnutzung von neuen Hochbauten wird nicht immer ausgeschlossen werden können. Die Untrennbarkeit von Landwirtschaftsbetrieb und Annexgewerbe wird nicht immer gesichert werden können. Die Dynamik eines erfolgreichen Gewerbes bringt es mit sich, dass aus einem «Nebenbetrieb» ein (unzulässiger) «Hauptbetrieb» werden kann. Die Konkurrenz zum Bauzonengewerbe wird viele ländliche Gemeinden schwächen statt stärken. Die Zweckänderung von schutzwürdigen Bauten eröffnet ein immenses spekulatives Potential.

Die Revision wird voraussichtlich die parlamentarische Hürde nehmen. Anschliessend untersteht sie dem fakultativen Referendum. Es ist zu hoffen, dass in der parlamentarischen Behandlung noch Verbesserungen erreicht werden können. Die Schweizerische Vereinigung für Landesplanung (VLP) plädiert mindestens für folgende Präzisierungen:

- der grossflächigen Agroindustrie sind wirksame Riegel zu schieben, z.B. durch eine flächenmässige Begrenzung für agroindustrielle Anlagen, ab der eine Sondernutzungsplanung erforderlich ist, wie z.B. bei Deponien;
- die nichtlandwirtschaftliche Aufstockung muss klar erkennbare Grenzen haben; es muss auch klar sein, was geschieht, wenn der Bauernbetrieb nicht mehr existiert;
- es ist zu gewährleisten, dass die Umnutzung schutzwürdiger Bauten nicht ausufert und die Landschaft vor lauter «geschützter Bausubstanz» zerstört wird; allenfalls helfen kantonale Inventare.

Die Kantone sind jedenfalls gefordert, die Auswirkungen auf ihre Landwirtschaftszonen zu prüfen und die kantonalen Optionen gezielt zu nutzen. In vielen Fällen wird sich auch eine Diskussion um Kleinbauzonen ergeben.

Landwirtschaftszone	Bauzone
<i>Lage</i> stadtnahes Gebiet mit grosser Nachfrage nach Wohn- und Gewerberäumen und genügend Entwicklungsmöglichkeiten in bestehenden Bauzonen	ländliches Gebiet, welches zur Erhaltung funktionaler Aufgaben (wie Schule, Versorgung) einer Stützbevölkerung bedarf
<i>Grösse, Geschlossenheit, Bedeutung der Bauten und des Ortsbildes</i> nur wenige bewohnte oder für das Ortsbild bedeutende Gebäude meist weit auseinanderliegende Einzelbauten mit grossen Gebäudeabständen	zahlreiche bewohnte oder für das Ortsbild bedeutende Gebäude geschlossenes Siedlungsbild
<i>Funktion</i> mehrheitlich landwirtschaftliche Nutzung	vorwiegend nicht landwirtschaftliche Nutzung zentralörtliche Funktion (z.B. Schule, Versorgung, lokales Gewerbe) traditionell eigenständiger Ort
kein eigenständiger Ort	
<i>Perspektiven der Landwirtschaft</i> mehrheitlich existenzfähige Landwirtschaftsbetriebe	mehrheitlich kleinere Landwirtschaftsbetriebe mit ungewisser Zukunft
<i>Bevölkerungsstruktur</i> alteingesessene, auf Landwirtschaft ausgerichtete Dorfgemeinschaft eher geringe Einwohnerzahl, Einwohnerzuwachs nicht speziell erforderlich oder erwünscht	durchmischte, nicht mehrheitlich auf Landwirtschaft ausgerichtete Bevölkerung Einwohnerzahl so, dass durch Abwanderung bestehende Infrastruktur (z.B. Schule) gefährdet wäre
<i>Infrastruktur</i> mit öffentlichem Verkehr schlecht erschlossene Lage keine Schule und Versorgung mit Konsumgütern weitgehend fehlende Erschliessung mit Strassen, Wasser, Energie, Abwasserbeseitigung	mit öffentlichem Verkehr gut erschlossene Lage Schule und Versorgungsmöglichkeiten mit Konsumgütern vorhanden Erschliessung mit Strassen, Wasser, Energie, Abwasserbeseitigung weitgehend vorhanden

Entscheid zwischen Landwirtschaftszone und Bauzone (aus RZU: Bauzonen für Kleinsiedlungen, 1996)

Kleinbauzonen

Für Weiler, abgelegene Kleinsiedlungen und andere Gebäudegruppen, die nicht oder nur teilweise landwirtschaftlich genutzt werden, können z.B. im Kanton Zürich die Gemeinden Bauzonen auscheiden, die die Kleinsiedlung eng umgrenzen. Um den Entscheid zwischen Landwirtschaftszone und Bauzone zu fällen, müssen die Vorteile einer Bauzone (klare Erweiterungs- und Umnutzungsmöglichkeiten) sorgfältig und situationsbezogen gegen mögliche unerwünschte Folgen wie Verdrängung der Landwirtschaft, Beeinträchtigung des Orts- bzw. Landschaftsbildes, hohe Infrastrukturkosten usw. abgewogen werden. Grundsätzlich weisen dabei einige Voraussetzungen eher in Richtung Landwirtschaftszone, andere eher in Richtung Bauzone. Die Regionalplanung Zürich und Umgebung (RZU) hat dazu kürzlich eine Planungshilfe vorgestellt (vgl. Tabelle).

Fällt der Entscheid zugunsten einer Bauzone, sollten die Zonenabgrenzung und die Bauvorschriften sorgfältig auf die Situation und die Entwicklungsabsichten abgestimmt werden. Nicht genügend eng

bemessene Bauzonen und zu lockere Bauvorschriften können zu unerwünscht grosser Bautätigkeit führen. Einer Umzonung in die Bauzone sollten deshalb klare Entwicklungsvorstellungen und eine detaillierte Klärung der örtlichen Verhältnisse zugrundeliegen. Da in der Regel das Ortsbild der Kleinsiedlung in seiner Eigenart erhalten werden soll, sollte die Kleinsiedlung einer Ortsbildschutzzone (Kanton Zürich: Kernzone, § 50 PBG) zugewiesen werden, welche eine differenzierte Anpassung der Baumöglichkeiten an die Absichten zulässt.

Adresse des Verfassers:

Thomas Glatthard, dipl. Ing. ETH/SIA, Brambergstrasse 48, 6004 Luzern

Literatur

Botschaft zu einer Teilrevision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Mai 1996 (Bezug: EDMZ, 3000 Bern).

Regionalplanung Zürich und Umgebung (RZU): Bauzonen für Kleinsiedlungen - wo und wie sind sie zweckmässig? Zürich 1996 (Bezug: RZU, Seefeldstrasse 329, 8008 Zürich).