

# Agrarpolitik an der Liebegg

## Raumplanung - Wo liegen die Grenzen für innovative Betriebe?

11. Januar 2017

Felicitas Siebert  
Abteilungsleiterin Abteilung für Baubewilligungen



# Inhaltsverzeichnis

- **Anwendbare gesetzliche Vorschriften**  
- **wichtigste Bestimmungen**
- **Verfahren**  
- **Gemeinden**  
- **Kanton**
- **Einzelfragen**
- **Do's und don'ts**

# Gesetzliche Grundlagen Bund

- **Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) SR 700**
- **Raumplanungsverordnung (RPV) SR 700.1**
- **Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) SR 451**
- **Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) SR 814.200**
- **Gewässerschutzverordnung (GSchV) SR 814.201**
- **Bundesgesetz über den Umweltschutz (USG) SR 814**
- **Luftreinhalteverordnung (LRV) SR 814.318.142.1**
- **weitere Spezialgesetzgebungen**

# Gesetzliche Grundlagen Kanton Gemeinden sowie weitere Unterlagen

- **Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen (Baugesetz, BauG) SAR 713.100**
- **Bauverordnung (BauV) SAR 712.121**
- **BNO-Bestimmungen**
- **Spezialgesetzgebungen insbesondere in den Bereichen Umwelt**
- **Spezialbestimmungen in Dekretsgebieten (RhD, RUS, HSG, Wasserschlossdekret, Lägernschutzdekret etc.)**
- **Weitere definierte Schutzzonen (Bund / Kanton / Gemeinden)**
- **Merkblätter → [www.ag.ch/baubewilligungen.ch](http://www.ag.ch/baubewilligungen.ch)**

# Baugesetz und Bauverordnung

- **Bautenbegriff: § 6 BauG; Baubewilligungspflicht: § 59 f BauG**
- **Verfahren: §§ 60 – 63 BauG, Geltungsdauer: § 65 BauG**
- **Beseitigungsrevers: § 44 BauG**
- **Verwaltungszwang: §§ 159, 160 BauG**
- **Abstandsvorschriften: § 48 BauG, Strassenabstand: § 111 BauG, Gewässerabstand: § 127**
- **Ökologischer Ausgleich und Einpassung: §§ 40a, 42 BauG**
- **Befreiung von der Baubewilligungspflicht: § 49 BauV**
- **Inhalt des Baugesuchs: § 51 BauV**

## Verfahren (ohne UVP-Verfahren)

- **Baugesuche sind bei der Gemeinde einzureichen. Sie ist die Bewilligungsbehörde und die Baupolizeibehörde.**
- **Für die kantonalen Belange ist das kantonale Formular zu benutzen. Die Anzahl der Exemplare ergibt sich aufgrund der Prüfbelange.**
- **Das Gesuch ist in der Gemeinde 30 Tage öffentlich aufzulegen.**
- **Einwendungen sind von der Gemeinde zu erledigen.**
- **Der kommunale Entscheid umfasst ebenfalls den kantonalen Teilentscheid.**
- **Der Entscheid der Gemeinde kann mit Beschwerde innerhalb von 30 Tagen an den Regierungsrat angefochten werden.**
- **Ein allfälliger negativer Entscheid kann an das Verwaltungsgericht weitergezogen werden.**

# Vorgehen

- **Vor der Einreichung eines Baugesuchs ist zu prüfen, ob die allgemeinen Rahmenbedingungen erfüllt sind, insb.**
  - **grundsätzliche Zulässigkeit des Vorhabens (Zonierung, Schutz-zonen, Wildtierkorridor, Siedlungstrenngürtel?)**
  - **zonenkonforme Baute oder Ausnahme**
  - **"Baureife" des Grundstücks, Erschliessung (-> Bodenverbrauch)**
  - **Einpassung der Baute in die Landschaft (vorgängige Standort-evaluation zwingend)**
- **Gegebenenfalls vor der Ausarbeitung des Gesuchs mit den Behörden Kontakt aufnehmen.**

# Unterlagen

**Als Faustregel gilt: Das Gesuch muss mit den mitgelieferten Unterlagen beurteilt werden können.**

**Details sind zu finden unter:**

**[www.ag.ch/baubewilligungen](http://www.ag.ch/baubewilligungen)**

**s. Formulare, Merkblätter, Musterbriefe → Baugesuchsformular**

**→ Checkliste für die Baugesuchsunterlagen**



# Spezialfälle

## ➤ Keine Kumulation von Ausnahmebestimmungen

**Bei der Inanspruchnahme von Ausnahmeregelungen (z.B. Wohnraumerweiterung für ein zonenkonformes landwirtschaftliches Gewerbe ohne Aufsichtspflicht unter dem Titel von 24 c RPG kann nicht kombiniert werden mit Flächenbegehren für nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe mit engem sachlichen Bezug)**

# Spezialfälle

## ➤ Solaranlagen

**Genügend angepasste Solaranlagen auf Dächern sind nicht bau-  
bewilligungs- sondern nur noch meldepflichtig. Nicht anwendbar  
ist diese Bestimmung, wenn Dächer so ausgeführt werden, dass  
sie eine besonders grossflächige Eindeckung mit Solarzellen er-  
lauben (übergrosse Dächer) oder wenn künstlich, nicht landwirt-  
schaftlich bedingte Neigungswinkel gewählt werden. Solche  
Bauten sind nicht betriebsnotwendig und können somit auch  
nicht Träger von Solaranlagen sein.**

# Solaranlagen



Neue Lichtplatten einbauen



Dach Fahrsilo verlängern

# Spezialfälle

## ➤ Weiden im Gewässerraum

**Der Weidegang ist zulässig, ebenso sind baubewilligungsfreie Zäune möglich (Höhe max. 1.50), andernfalls ist ein Baugesuch einzureichen. Nicht zulässig sind Tränken bzw. der direkte Zugang in das Gewässer.**

**Ein entsprechendes Merkblatt ist in Ausarbeitung und wird im Mai 2017 auf der kantonalen Homepage aufgeschaltet.**

## ➤ Camping auf dem Bauernhof

**Aufgrund der räumlichen Ausdehnung kann einem Campingplatz auf einem landwirtschaftlichen Gewerbe selbst dann nicht zugestimmt werden, wenn die übrigen Voraussetzungen des nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebs mit engem sachlichen Bezug erfüllt sind.**

# Camping



# Spezialfälle

## ➤ Terrainveränderungen

**Terrainveränderungen sind nur zulässig, wenn damit entweder eine Bodenverbesserung oder eine Bewirtschaftungserleichterung erzielt werden kann. Die Entsorgung von Aushub aus einem Bauvorhaben ist unzulässig. Ausgenommen sind einzig Anpassungsarbeiten im Nahbereich des Bauvorhabens (10 m). Es darf kein Material zugeführt werden.**



# Terrainveränderung



# Do's und dont's

➤ **Erwünscht sind:**

- **Vorgängige Anfragen, gegebenenfalls ein Anfragegesuch (via Gemeinde)**
- **Berücksichtigung der Rahmenbedingungen (insb. Zone, Einpassung in die Landschaft)**
- **Proaktive Information über geplante Entwicklungen (keine "rollende Planung" während des Verfahrens)**



# Dos und don'ts

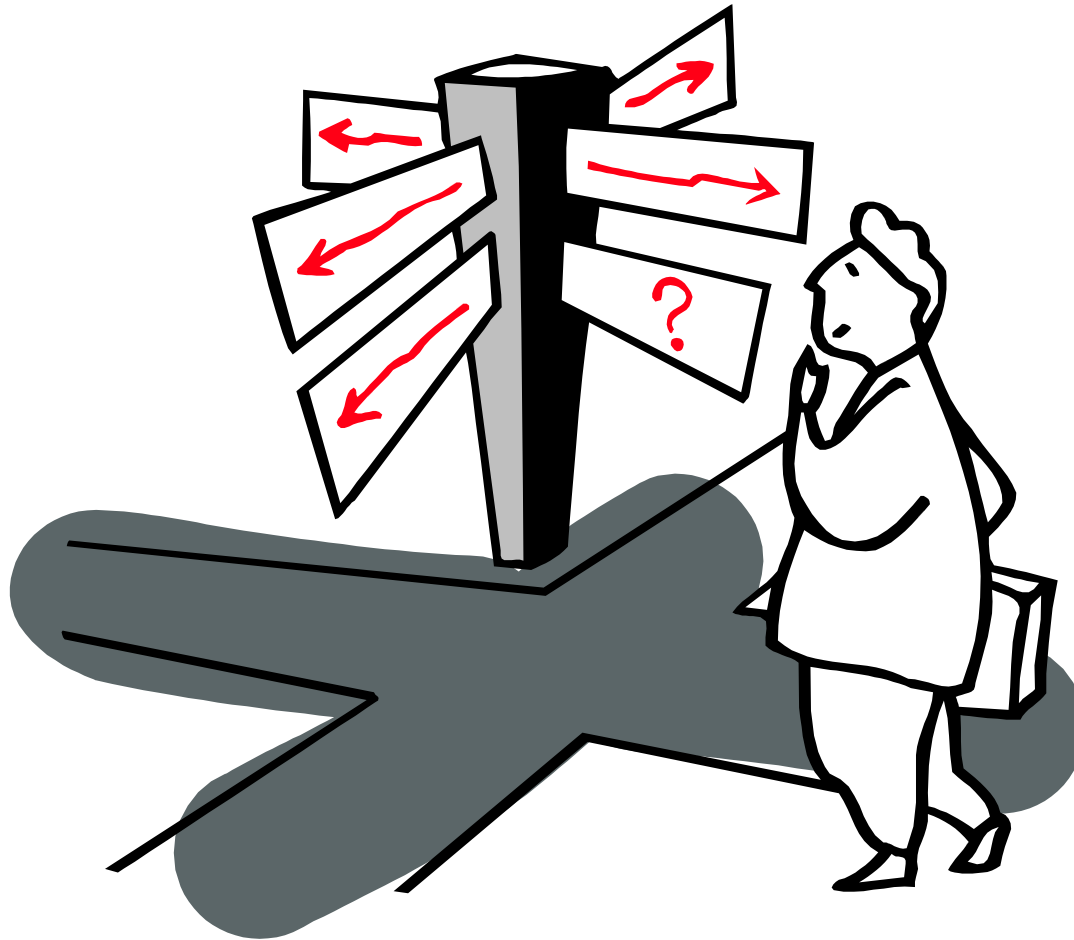
## ➤ Unerwünscht sind:

- Bauen ohne Baubewilligung oder vor Erhalt der Baubewilligung
- Von der Baubewilligung abweichendes Bauen
- Nachträgliche Umnutzungen ohne entsprechendes Verfahren
- Schaffen von Fakten

## ➤ Zu beachten ist weiter:

**Innovation ist kein Privileg des Bauernstandes. Landwirtschaftliche Aktivitäten dürfen das einheimische Gewerbe in der Bauzone nicht konkurrenzieren. Gartenbauunternehmen, Schreinereien, Werkstätten für Maschinen ziehen ihren Marktvorteil aus der Verfügbarkeit von günstigem Land. Dies führt zu einer Wettbewerbsverzerrung.**

# Fragen / Diskussion





**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit**