

Merkblatt 2**Bauen in der Landwirtschaftszone / ausserhalb der Bauzone (BaB)****Grundsätzliches**

Ein wichtiger Grundsatz in der Raumplanung ist die gesetzlich vorgeschriebene Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet (also Bauzonen und i.d.R. Landwirtschaftszonen). Ausserhalb der Bauzonen sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die den **Vorschriften der Landwirtschaftszone entsprechen**, insbesondere jene die nötig sind für:

- die landwirtschaftliche Bewirtschaftung und den produzierender Gartenbau,
- die innere Aufstockung eines Landwirtschaftsbetriebs (bodenunabhängige Tierhaltung/Gemüse- und Gartenbau),
- den dazugehöriger Wohnraum (für die aktive und abtretende Generation),
- die Gewinnung von Energie aus Biomasse.

Standortgebundene Bauten und Anlagen (z.B. Wasserreservoir, Telekommunikationsanlagen, u.ä.) sind ebenfalls konform in der Landwirtschaftszone, wenn sie nachweislich einen Standort in dieser verlangen.

Die Rahmenbedingungen und Vorschriften in der Landwirtschaftszone sind abschliessend auf der Stufe **Bundesgesetz** (Raumplanungsgesetz, Raumplanungsverordnung¹) geregelt. Die Anwendung (Anfragen, Bewilligungen) obliegt dem Kanton.

Kommunale Nutzungsplanung

Weil die Landwirtschaftszone auf Stufe Bundesgesetz geregelt ist, kann eine kommunale Nutzungsplanungsrevision den Grundeigentümern in den Zonen ausserhalb der Bauzone, d.h. in der Landwirtschaftszone, **keine wesentlichen zusätzlichen Spielräume** anbieten. Nachstehend wird dieser Spielraum kurz zusammengefasst.

¹ Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG, Art. 16 ff. und 24 ff, Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV), Art. 34 ff.

Bauliche Möglichkeiten in der Landwirtschaftszone

In Bezug auf die Landwirtschaftszone treten immer wieder Fragen auf betreffend den baulichen Erweiterungsmöglichkeiten in dieser Zone. Dabei muss unter folgenden Ausgangslagen unterschieden werden:

- Landwirtschaftlich genutzte Bauten (aktiver Landwirtschaftsbetrieb): Sie sind zonenkonform und unterstehen den Vorschriften der Landwirtschaftszone.
- Nichtlandwirtschaftliche Nutzungen (ehemalig landwirtschaftliche genutzte Bauten und alte Wohn- oder Gewerbebauten, vor 1972 erstellt): Sie unterliegen den Vorgaben von Art. 24 ff. RPG und Art. 39 RPV.

Zusammenfassend gelten folgende Prinzipien:

- Bestehende **Landwirtschaftsbetriebe**: Vorhaben von aktiven Landwirtschaftsbetrieben sind grundsätzlich möglich (Wohnungsausbauten, Betriebsbauten, Einrichtung eines nicht-landwirtschaftlichen Nebenbetriebs).
- Bestehende **Wohnbauten oder Gewerbebauten**, die vor 1972 erstellt wurden und nie zu einem Landwirtschaftsbetrieb gehörten: Diese sind im Prinzip nicht zonenkonform, unterliegen aber der Besitzstandgarantie. Erweiterungen sind im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben möglich². Neubauten sind grundsätzlich nicht zulässig.
- Bestehende **nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauten**: Sie können im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben umgenutzt werden (nichtlandwirtschaftliches Wohnen/Gewerbe), analog zu Punkt 2.
- Schaffung von neuen, kleinen **Bauzonen** (z.B. Wohnzone) in der Landwirtschaftszone: Diese sogenannten Kleinbauzonen (oder Briefmarkenzonen) sind bundesgesetzwidrig und daher nicht umsetzbar.
- Schaffung einer Spezialzone (**Weilerzone**): Wenn gewisse Rahmenbedingungen erfüllt sind (Grösse, Identität usw.) können Weilerzonen ausgeschieden werden. Im Kanton Aargau sind diese Standorte grundsätzlich abschliessend im Richtplan aufgeführt³. Gontenschwil besitzt demzufolge keinen Weiler.

Beispiele von zulässigen Umnutzungen von bestehenden Bauten

- Zweckänderung einer Baute ohne bauliche Massnahmen (z.B. Unterstellen von Wohnwagen in ehemaligem Ökonomiegebäude)
- Einrichten eines nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebs mit und ohne Bezug zum landwirtschaftlichen Betrieb (Art. 24b RPG; kein Hauptbetrieb, Arbeit zur Hauptsache von Landwirte-Familie; innerhalb der bestehenden Volumen, Anbauten bis 100 m²)

² Die Möglichkeiten an besitzstandsgeschützten Bauten bauliche Massnahmen zu ergreifen, sind in Art. 24c und 24d RPG sowie Art. 42 und 42a RPV geregelt. Innerhalb des bestehenden Volumens sind plus 60% der bisherigen Bruttogeschossfläche, ausserhalb plus max. 30% bzw. max. 100 m² möglich.

³ Bei der Ausscheidung der Weilerzone im kantonalen Richtplan wurden u.a. folgende Kriterien angewandt: mindestens fünf bewohnte Gebäude, historisches Ortsbild bzw. Zusammenhang der Häusergruppe, Stützpunktbauten wie eine Schule, ein Dorfladen oder eine Käserei.

metron

- Ehemals landwirtschaftliche Wohnbaute: Erweiterte Besitzstandsgarantie für nichtlandwirtschaftliches Wohnen, daher Anpassung an zeitgemässes Wohnen und Wiederaufbau möglich, z.B. Ausbau des Dachstocks (Art. 24d RPG, Art. 42a RPV)

Weiterführende Informationen

Da in allen Fällen der Kanton die Bewilligungsbehörde für Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone ist, wird hier auf die weiterführenden Publikationen und Merkblätter der zuständigen Kantonalen Stelle (Abteilung für Baubewilligungen) verwiesen:

www.ag.ch/de/bvu/bauen/baubewilligungen/bewilligungsablauf/bauen_ausserhalb_der_bauzone/bauen_ausserhalb_der_bauzone_1.jsp

Metron (DBA), 15. Juni 2012