



# Bauen in der Landwirtschaftszone

Fritz Oppliger, INFORAMA Beratung, Ressort Rütli-Seeland, 3052 Zollikofen

# Inhalt

1. Zonenkonforme Bauten
2. Wohnraum für die Betriebsleiterfamilie und Angestellte
3. Remisen, Maschineneinstellraum
4. Innere Aufstockung
5. Umnutzung von leerstehenden Oekonomieteilen

# 1. Zonenkonforme Bauten: Art. 16a RPG

bodenabhängige  
Produktion

Art. 16a Abs. 1 RPG

Gewinnung von  
Energie aus Biomasse

Art. 16a Abs. 1<sup>bis</sup> RPG

bodenunabhängige  
Bewirtschaftung

Pferdehaltung

Art. 16a<sup>bis</sup> RPG



Innere Aufstockung  
Tierhaltung /  
Pflanzenbau

Art. 16a Abs. 2 RPG

Speziallandwirt-  
schaftszone

Art. 16a Abs. 3 RPG

# Allgemeine Bewilligungsvoraussetzungen

- Betrieb besteht voraussichtlich längerfristig
- Bauten sind für die Bewirtschaftung nötig
- keinen überwiegenden Interessen entgegenstehend
- keine Freizeitlandwirtschaft (hobbymässige Landwirtschaft)

## 2. Wohnraum Betriebsleiterfamilie und Angestellte

- Landwirtschaftliches Gewerbe (1 SAK gem. Art. 7 BGG) )
- für den Betrieb unentbehrlich (Überwachung betreuungsintensiver Tiere)
- nur für landwirtschaftliche Bevölkerung (Betriebsleitende, Wohnung für abtretende Generation, Angestellte)
- Objektiv unmittelbarer Bedarf (→ Wohnraum für Generationenwechsel i.d.R. ab 60 Jahren, Hofübergabe absehbar)
- kein neuer Wohnraum, solange vorhandener Wohnraum fremd vermietet wird
- Der Raumbedarf ist vorab innerhalb der bestehenden Volumina zu erstellen (→ Umbau vor Neubau)
- keine Raumreserven
- Grösse des zulässigen Wohnraumes:
  - Betriebsleiterwohnung 180 m<sup>2</sup> BGF
  - Altenteilwohnung 100 m<sup>2</sup> BGF
  - Wohnraum 3. Generation, Angestellte 40 m<sup>2</sup> BGF
  - Wohnraum Lernende 20 m<sup>2</sup> BGF
- Motion Knutti: Alter 60 Jahre wird flexibler gehandhabt (Gesundheit,...)



# VGE 100.2021.80U «Belp»

- Aussiedlung Betrieb (Scheune und Wohnhaus)
- Bisherige Betriebsgebäude grenzen unmittelbar ans Siedlungsgebiet.
- Bauprojekt: Scheune für 46 Mutterkühe, Kälber, Futter-/Hofdüngerlager, Remise, Wohnhaus
- Baugesuch – Einsprachen - Projektänderungen
- Baubewilligung 2020 und Abweisung der Einsprachen
- Beschwerde – Abweisung der Beschwerde durch BVD 2021
- Beschwerde beim Verwaltungsgericht
- Beschwerde ist erfolgreich, Aufhebung Entscheid BVD, Baubewilligung wird für das ganze Projekt verweigert.

# Begründung Verwaltungsgericht

- 750 m Wegstrecke, ohne nennenswerten Höhenunterschied ist zumutbar
- Gesuchsteller verfügt bereits über ein Wohnhaus/Bauernhaus in einer zumutbaren Distanz (750 m)
- Auch ein grösserer Stall mit 46 Kuhplätzen kann mit technischen Hilfsmitteln fernüberwacht werden
- Mutterkuhhaltung ist weniger betreuungsintensiv als Milchviehhaltung
- Zuchtstier ist kein Argument

# 3. Remisen, Maschineneinstellraum

Berechnung Flächenbedarf nach FAT 590 bzw. KOLAS-Tool

Betriebstyp	Betriebsgrösse			
	15 ha	30 ha	45 ha	60 ha
<b>Futterbaubetrieb</b>	350 m <sup>2</sup>	550 m <sup>2</sup>	590 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>
<b>Gemischter Futter- / Ackerbaubetrieb</b>	450 m <sup>2</sup>	770 m <sup>2</sup>	950 m <sup>2</sup>	1080 m <sup>2</sup>
<b>Viehloser Ackerbaubetrieb</b>	350 m <sup>2</sup>	650 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>	780 m <sup>2</sup>



- Landw. begründete Mehrfläche ist mit Nachweis (Maschinenliste,...) möglich
- Bestehender Einstellraum wird angerechnet

# 4. Innere Aufstockung

**Art. 16a<sup>37</sup>** **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.<sup>39</sup>

<sup>3</sup> Bauten und Anlagen, die über eine innere Aufstockung hinausgehen, können als zonenkonform bewilligt werden, wenn sie in einem Gebiet der Landwirtschaftszone erstellt werden sollen, das vom Kanton in einem Planungsverfahren dafür freigegeben wird.



# RPV: DB-TS-Kriterium

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

<sup>1</sup> Als innere Aufstockung (Art. 16a Abs. 2 RPG) gilt die Errichtung von Bauten und Anlagen für die bodenunabhängige Tierhaltung, wenn:<sup>39</sup>

- 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.

# Betrieb Beispiel

- Talzone
- 25.79 ha LN
- Ackerbau: Weizen und Gerste je 4.0 ha, Kartoffeln 3.9 ha
- Gemüse: 0.1 ha
- Futterbau: 13.79 ha, davon 1.81 ha ext. Wiese
- 24 Milchkühe und 15 Stk. Jungvieh
- 18 säugende ZS / 38 Galtsauen
- 1 Eber
- 180 Ferkelaufzuchtplätze
- 20 Sauenaufzuchtplätze



# DB-TS-Kalkulation Beispiel

Ist-Zustand:

- DB bodenabhängig: 159'914 CHF
- DB bodenunabhängig: 82'066 CHF
- TS-Bedarf: 3'311 dt
- TS-Potenzial: 3'556 dt

**Schweinehaltung um 50% ausbauen: Innere Aufstockung?**

Berechnung Innere Aufstockung (nach Abzug Pferdehaltung)					
Zone	Kulturart (Potential)	tot. Fläche (LN) (ha) ink. "Pferde"	TS-Potential je Einheit (dt)	Bedarf Pferdehaltung (ha)	TS-Potential nach Pferde (dt)
31	Ackerland, Dauergrünland intensiv	23.98	140		3'357
31	übriges Dauergrünland	1.81	110		199
31	Fläche mit Dauerkulturen*		55		
41	Ackerland, Dauergrünland intensiv		120		
41	übriges Dauergrünland		100		
41	Fläche mit Dauerkulturen*		50		
51	Ackerland, Dauergrünland intensiv		110		
51	übriges Dauergrünland		90		
51	Fläche mit Dauerkulturen*		45		
52	Ackerland, Dauergrünland intensiv		100		
52	übriges Dauergrünland*		80		
53	Dauergrünland		70		
54	Dauergrünland		60		
<b>Total Landwirtschaftliche Nutzfläche (LN) / total TS-Potential nach Pferden</b>		<b>25.79</b>	<b>ha</b>		<b>3'556</b>

Sömmerung (Normalstösse)						
	TZ	HZ	BZ I	DB verwen nein	DB je Einheit	DB gesamt (Fr.)
Hochstammbäume (Anzahl)*						

\* Hochstammbäume werden à 0.5 Ären bei den Dauerkulturen angerechnet und entsprechend beim übrigen Dauergrünland abgezogen.

Pflanzenbau		Fläche (ha)	DB je Einheit	DB gesamt (Fr.)
Winterweizen	ÖLN intensiv	4.00	3'06	12'251
Sommerweizen	ÖLN intensiv		2'64	
Dinkel	ÖLN intensiv		2'60	
Roggen	ÖLN intensiv		2'52	
Triticale	ÖLN intensiv		2'55	
Wintergerste	ÖLN intensiv	4.00	2'67	10'697
Sommerhafer	ÖLN intensiv		1'95	
Ackerbohnen	ÖLN intensiv		2'11	
Erweisserbsen	ÖLN intensiv		2'19	
Sonnenblumen	ÖLN intensiv		2'91	
Raps	ÖLN intensiv		3'19	
Soja	ÖLN intensiv		1'88	
Körnermais	ÖLN intensiv		2'38	
Silomais	ÖLN intensiv stehend ab Feld		2'43	
Silomais	ÖLN intensiv, eingeführt		-1	
Zuckerrüben	ÖLN intensiv		4'43	
Futtrüben	ÖLN intensiv		5'09	
Speisekartoffeln	ÖLN intensiv Grosshandel	3.90	7'93	30'926
Kunstwiese	ÖLN intensiv, Futter eingeführt	11.98	-27	-3'259
Naturwiese	ÖLN intensiv, Futter eingeführt		27	
Naturwiese	ÖLN wenig intensiv, Futter eingeführt		64	
Naturwiese	ÖLN extensiv, Futter eingeführt	1.81	1'68	3'050
Buntbrache	4-jährig, ÖLN		3'06	
Rotationsbrache	ÖLN		2'61	
Hecke	bestehend		1'81	
Tafeläpfel	ÖLN, mit Hagelschutz		17'74	
Tafelbirnen	ÖLN, ohne Hagelschutz		18'44	
Tafelkirschen	ÖLN, Niederstamm, gedeckt		45'11	
Reben	ÖLN, Durchschnitt		21'56	
Erdbeeren	ÖLN, Flachkultur		47'25	
Freilandgemüse	Durchschnittswert	0.10	17'90	1'791

<b>Tierhaltung</b>		<b>Plätze</b>	<b>TS-Bedarf je Einheit (dt/J.)</b>	<b>TS-Bedarf gesamt (dt/J.)</b>	<b>DB je Einheit (Fr.)</b>	<b>DB gesamt (Fr.)</b>
<i>bodenabhängige Tierhaltung</i>						
Milchkuh	7'000 kg Silozone		69.4		3'637	
Milchkuh	> 7'000 kg Silozone	24	76.7	1'841	3'996	95'900
Milchkuh	6'000 kg verkäste Milch		62.1		4'093	
Milchkuh	8'000 kg verkäste Milch		76.7		5'009	
Mutterkuh (ohne Kälber)	Natura-Beef		46.1		2'154	
Kälber von Mutterkühen	unter 1-jährig		9.1			
Jungvieh > 730 Tage	eigene Aufzucht, > 2 J., trächtig	5	40.2	201	1'712	8'558
Jungvieh 365 - 730 Tage		5	25.6	128		
Jungvieh 160 - 365 Tage		3	16.4	49		
Aufzucht unter 160 Tage		2	9.1	18		
Aufzuchtvertrag	Erstkalbealter 26 Monate, pro Platz und Jahr		25.6		1'027	
Grossviehmast	Muni, je Platz + Jahr		20.1		1'015	
Grossviehmast	Rinder / Ochsen		20.1		776	
Kälber zu Grossviehmast	< 160 Tage		9.1			
Kälbermast	Vollmilchmast, je Platz und Jahr		-	-	-302	
Kälbermast	Kombi-Mast, je Platz und Jahr		6.0		-289	
Schafe	gemolken		9.1		907	
Schafe	Fleischschafe		6.6		270	
Widder	über 1-jährig		5.8		245	
Jungschafe	unter 1-jährig (weiblich und männlich)		4.4			
Ziegen	gemolken		7.3		931	
Ziegen	andere, weibliche Ziegen über 1-jährig		5.8			
Ziegenböcke	über 1-jährig		5.8			
Jungziegen	unter 1-jährig (weiblich und männlich)		3.7			
Damhirsche			5.3		165	
Rothirsche			10.5		230	
<i>bodenunabhängige Tierhaltung</i>						
Kälbermast	mit Nebenprodukten		6.00		239	
Zuchtschweine	säugend, inkl. Ferkel	27	20.00	540	1'400	37'787
Zuchtschweine	nicht säugend, über 6 Mt.	57	8.00	456	1'400	79'772
Abferkel-, Aufzuchtbetrieb	AFP		20.00		3'023	
Deckbetrieb	AFP		8.00		775	
Zuchteber		2	9.10	18	500	1'000
abgesetzte Ferkel		270	1.60	432		
Mastschweine/Remonten	inkl. Remonten	30	5.64	169	160	4'791
Zuchthennen und -hähne	Lege- und Mastlinien		0.37		23	
Legehennen	6'000 Plätze, BTS		0.37		20	
Legehennen	12'000 Plätze, BTS		0.37		21	
Junghennen	Aufzucht		0.11		7	
Mastpoulets	15 Stück / m2		0.24		8	
Truten	jeden Alters		0.68		7	

<b>Ergebnis: DB - Bilanz</b>	
DB bodenabhängig (Fr.)	DB bodenunabhängig (Fr.)
Fr. 159'914	Fr. 123'349
>	
Der TS-Deckungsgrad muss mind. 50 % aufweisen, da der DB bodenabhängig grösser ist als der DB bodenunabhängig.	
<b>Ergebnis: TS - Bilanz</b>	
TS - Potential (dt TS)	3'556
TS - Bedarf (dt TS)	3'853
	TS - Deckungsgrad (%)
	92.31%
<b>Beurteilung</b>	
Der Betrieb erfüllt (nach der Aufstockung) die Kriterien der inneren Aufstockung gemäss Art. 36 RPV.	

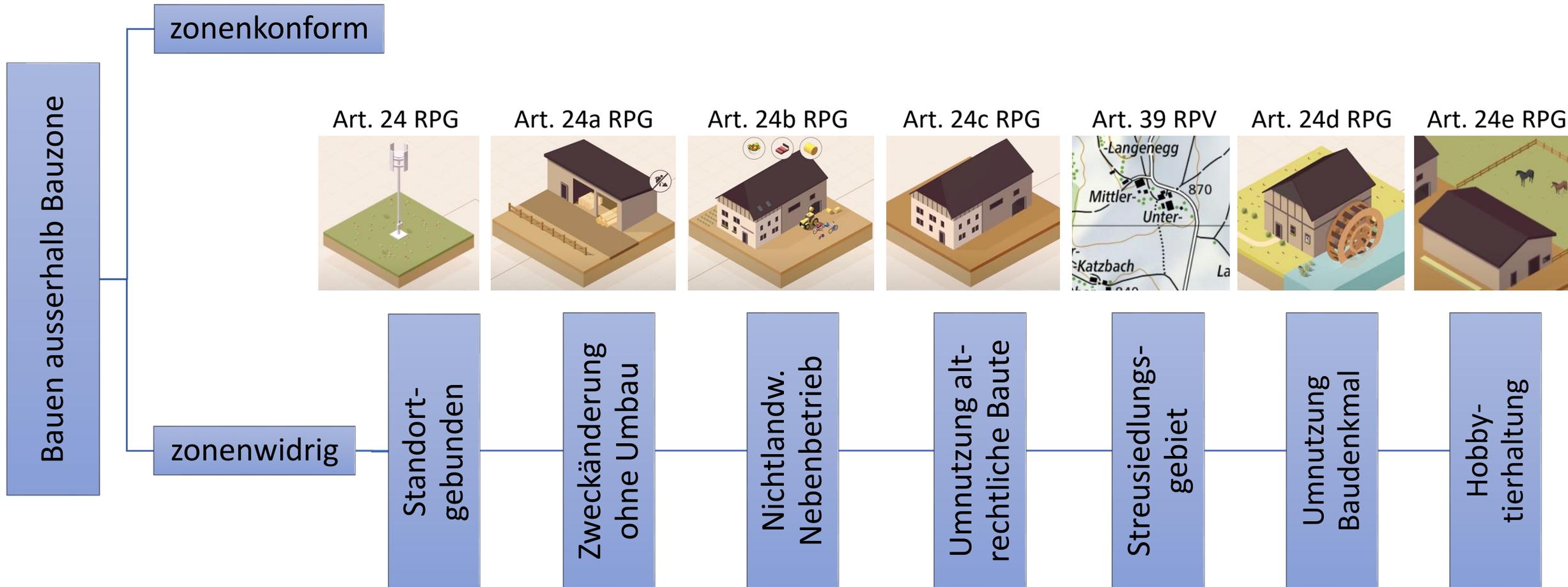
**⇒ Innere Aufstockung erfüllt d.h. Schweine +50% ist im Beispielbetrieb zonenkonform!**

# 5. Umbau von leer stehenden Scheunen

- Nur über eine Ausnahmegewilligung
- Es betrifft Bauernhäuser mit leer stehenden Scheunen. Das Wohnhaus muss noch bewohnbar sein.
- Freistehende Scheune: kein Umbau mit zonenwidriger Nutzung möglich
- Streusiedlungsgebiet: Umnutzung zu Wohnraum oder örtl. Kleingewerbe. Keine zusätzlichen Geschosse, Erscheinungsbild bewahren, kein Abbruch und Wiederaufbau.
- Ausserhalb Streusiedlungsgebiet werden aktuell prakt. keine Umbauten an leerstehenden Altbauten von aktiven Landwirtschaftsbetrieben bewilligt.
- Die Diskriminierung von aktiven Landwirtschaftsbetrieben soll mit der Revision RPG 2 beseitigt werden (Inkraft voraussichtlich im Sommer 2025).
- Abparzellierung und Nichtunterstellung BGGB als Alternative?



# Ausnahmebewilligung für zonenwidrige Bauten



# Erneuerung, Erweiterung altrechtlicher Bauten

- Bestandesschutz (Besitzstandsgarantie)
- Ausnahmewilligung nach Art. 24c RPG
- Rechtmässig erstellte, gemischt genutzte Bauten von 1972 oder älter
- Zonenwidrigkeit (keine landw. bzw. keine standortgebunden Nutzung)
- Erweiterung um 60% der BGF in bestehendem Gebäudevolumen (Scheune, Söller)
- Erweiterung bis 30% der BGF auch ausserhalb des bestehenden Wohnraum, falls dies für zeitgemässe Wohnnutzung notwendig ist
- Wiederaufbau (ohne Erweiterung) ist möglich



# BGE 147 II 25 Laupersdorf

- Ein Gebäude mit landwirtschaftlicher Wohnnutzung (Betriebsleiterwohnung, Altenteil...) kann keine Ausnahmegewilligung nach Art. 24c erhalten
- Ein praktizierender Landwirtschaftsbetrieb ist für eine zeitgemässe Wohnnutzung nicht auf eine Erweiterung eines altrechtlichen Gebäudes angewiesen.
- Ein leerstehender angebauter Ökonomieteil teilt das rechtliche Schicksal des Wohnteils, wenn dieser weiterhin landw. genutzt wird (=das Gebäude ist nicht zonenwidrig)
- Kein Anspruch auf Gleichbehandlung von Landwirt und Nichtlandwirt

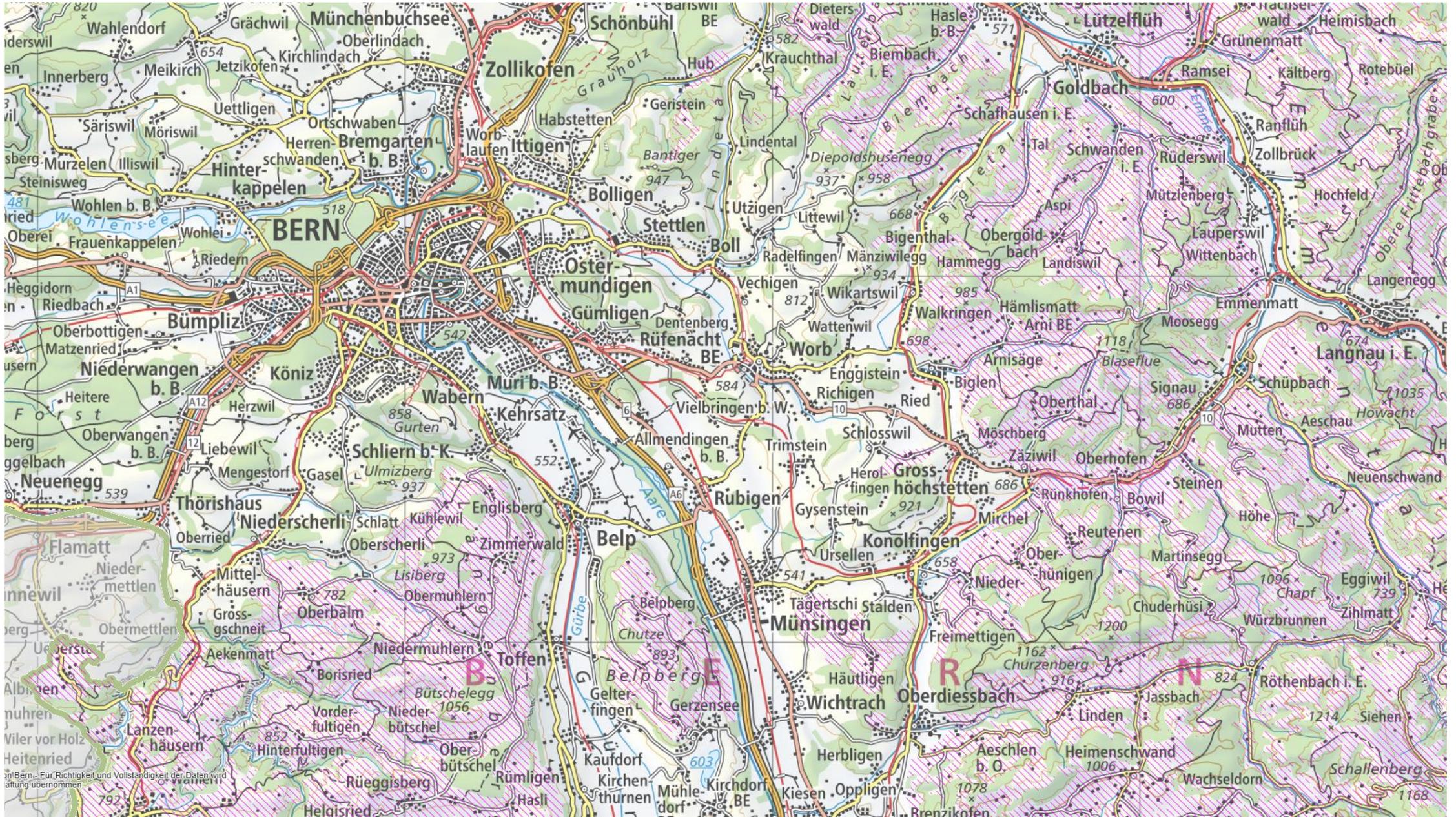
# Streusiedlung (neu im RPG, bisher RPV)

## *Art. 24c<sup>bis</sup>* Bauten in Streusiedlungsgebieten

<sup>1</sup> In Gebieten mit traditioneller Streubauweise, die im kantonalen Richtplan räumlich festgelegt sind und in denen die Dauerbesiedlung im Hinblick auf die anzustrebende räumliche Entwicklung gestärkt werden soll, können die Kantone bewilligen:

- a. die Änderung der Nutzung bestehender Bauten, die Wohnungen enthalten, zu landwirtschaftsfremden Wohnzwecken, wenn sie nach der Änderung ganzjährig bewohnt werden;
- b. die Änderung der Nutzung bestehender Bauten oder Gebäudekomplexe, die Wohnungen enthalten, zu Zwecken des örtlichen Kleingewerbes; als örtliches Kleingewerbe gelten insbesondere Käsereien, holzverarbeitende Betriebe, mechanische Werkstätten, Schlossereien, Detailhandelsläden, Wirtshäuser; der Gewerbeteil darf in der Regel nicht mehr als die Hälfte der Baute oder des Gebäudekomplexes beanspruchen.

# Streusiedlungsgebiet



© Bern - Für Richtigkeit und Vollständigkeit der Daten wird Haftung übernommen.

# Voraussetzungen für die Umnutzung im Streusiedlungsgebiet (neu Art. 24c<sup>bis</sup> RPG)

- Für bisherigen Zweck nicht mehr benötigt
- Kein Ersatzbau
- Äussere Erscheinung und bauliche Grundstruktur bleibt erhalten
- Höchstens geringfügige Erweiterung der Erschliessung
- Keine Gefährdung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung umliegender Grundstücke
- Keine überwiegende Interessen entgegenstehend



Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!



INFORAMA Beratung  
fritz.oppliger@be.ch