



# Bauen ausserhalb der Bauzonen

## Themenblatt A7

### A7 Nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb (ohne engen sachlichen Bezug zur Landwirtschaft)

Art. 24b Raumplanungsgesetz (RPG), Art. 40 Raumplanungsverordnung (RPV)

Für landwirtschaftliche Gewerbe können unter gewissen Bedingungen nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe bewilligt werden.



Artikel 24b RPG regelt die Voraussetzungen für die Bewilligung von nicht-landwirtschaftlichen Nebenbetrieben. Es ist zu unterscheiden zwischen Nebenbetrieben, die einen engen sachlichen Bezug zur Landwirtschaft<sup>1</sup> haben und solchen, bei denen ein derartiger Zusammenhang fehlt<sup>2</sup>.

Dieses Merkblatt befasst sich mit den Nebenbetrieben *ohne* engen sachlichen Bezug.

#### Bewilligungsverfahren

Die Bauvorhaben nach diesen Bedingungen sind nie zonenkonform. Allfällige Bewilligungen gelten somit als Ausnahmegewilligungen. Zuständig für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung ist das AGR<sup>3</sup>.

#### Anwendbarkeit von Art. 24b RPG für einen Nebenbetrieb ohne engen sachlichen Bezug

Können landwirtschaftliche Gewerbe im Sinne des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht ohne ein Zusatzeinkommen nicht weiterbestehen, so können bauliche Massnahmen zur Einrichtung eines betriebsnahen nicht-landwirtschaftlichen Nebenbetriebs in bestehenden Bauten und Anlagen bewilligt werden.

Für die Einrichtung der Nebenbetriebe dürfen nur Bauten verwendet werden, die für die Landwirtschaft funktionslos geworden sind. Anbauten und andere Nebenbauten sowie spätere Erweiterungen ausserhalb bestehender Gebäude sind ausgeschlossen. Neue Bauten dürfen also keine erstellt werden.

<sup>1</sup> Artikel 24b<sup>1bis</sup> RPG

<sup>2</sup> Artikel 24b Abs. 1 RPG

<sup>3</sup> Artikel 24b RPG, Artikel 40 RPV, Artikel 84 Abs. 1 BauG

## A7 Nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb (ohne engen sachlichen Bezug zur Landwirtschaft)

Art. 24b Raumplanungsgesetz (RPG), Art. 40 Raumplanungsverordnung (RPV)

### Beispiele für Nebenerwerbe ohne engen sachlichen Bezug zur Landwirtschaft:

- Landmaschinenwerkstätte
- Lohnunternehmen
- Schreinerei
- Coiffeursalon
- Konzertlokal

### Im Rahmen einer Voranfrage oder eines Baugesuches sind folgende Voraussetzungen zu prüfen:

- Es handelt sich um ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne von Art. 7 BGG (eine Standardarbeitskraft, 1,0 SAK) oder Art. 5 Bst. a BGG (0,6 SAK bei landwirtschaftlichen Betrieben im Hügel- und Berggebiet, 0,85 SAK im Talgebiet). Diese Voraussetzung muss auch nach dem Einrichten des Nebenbetriebs erfüllt bleiben. Die Bewilligung fällt sonst dahin<sup>4</sup>.
- Der Nebenbetrieb muss für die Existenzsicherung erforderlich sein. Der Landwirtschaftsbetrieb muss also auf das Zusatzeinkommen aus dem Nebenbetrieb angewiesen sein. Die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller hat dies mit einem Betriebskonzept nachzuweisen<sup>5</sup>.
- Der Nebenbetrieb darf nur vom Betriebsleiter oder der Betriebsleiterin geführt werden. Personal, das ausschliesslich oder überwiegend für den Nebenbetrieb tätig ist, darf nicht angestellt werden<sup>6</sup>.
- Der Nebenbetrieb darf nur in Bauten und Anlagen eingerichtet werden, die als Folge des Strukturwandels für den bisherigen, landwirtschaftlichen Zweck funktionslos geworden sind und nicht mehr benötigt werden<sup>7</sup>.
- Der Nebenerwerb muss den gleichen gesetzlichen Anforderungen genügen wie vergleichbare Gewerbebetriebe in den Bauzonen, d.h. er genießt keinen Sonderstatus bezüglich der

gewerbe- und gesundheits-polizeilichen sowie umweltschutzrechtlichen Bestimmungen<sup>8</sup>

- Der Nebenbetrieb liegt innerhalb des Hofbereichs des landwirtschaftlichen Gewerbes und bildet mit diesem eine Einheit. In Gebäuden fernab des Betriebszentrums darf kein Nebenbetrieb eingerichtet werden<sup>9</sup>.
- Der Hofcharakter bleibt trotz des Nebenbetriebs in den wesentlichen Zügen gewahrt. Der Nebenbetrieb darf sich nicht derart in den Vordergrund drängen, dass unbefangene Dritte auf einen eigentlichen Gewerbebetrieb und nicht mehr auf einen Bauernhof schliessen müssen<sup>10</sup>.
- Der Nebenbetrieb und die damit verbundene gewerbliche Tätigkeit müssen so beschaffen sein, dass die Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Gewerbes nicht gefährdet ist und gewährleistet bleibt. Dies ist etwa dann nicht mehr gegeben, wenn der Nebenbetrieb mit regelmässigen, länger dauernden Ortsabwesenheiten verbunden ist<sup>11</sup>.

### Folgen einer Bewilligung nach Art. 24b RPG:

- Die Existenz des nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebes ist im Grundbuch anzumerken. Eine entsprechende Anmerkung ist mit der Baubewilligung zu verfügen<sup>12</sup>.
- Der nichtlandwirtschaftliche Nebenbetrieb bildet Bestandteil des landwirtschaftlichen Gewerbes und untersteht dem Realteilungs- und Zerstückelungsverbot nach den Art. 58 – 60 BGG<sup>13</sup>.
- Die Bewilligung zum Einrichten eines nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebs fällt dahin, sobald die Bewilligungsvoraussetzungen nicht mehr erfüllt sind. Die Baubewilligungsbehörde hat die Nebenbetriebe dahingehend zu kontrollieren und bei Nichterfüllen entsprechend zu verfügen. Auf Gesuch hin ist in einem neuen Bewilligungsverfahren zu entscheiden, ob der

<sup>4</sup> Artikel 40 Abs. 1 Lit. d RPV, Artikel 7 BGG, Artikel 5 BGG, Artikel 1 BPG, Artikel 40 Abs. 5 RPV

<sup>5</sup> Artikel 24b Abs. 1 RPG, Artikel 40 Abs. 2 RPV

<sup>6</sup> Artikel 24b Abs. 2 RPG

<sup>7</sup> Artikel 24b Abs. 1 RPG

<sup>8</sup> Artikel 24b<sup>1</sup>quater RPG

<sup>9</sup> Artikel 40 Abs. 1 Lit. a RPV

<sup>10</sup> Artikel 40 Abs. 1 Lit. c RPV

<sup>11</sup> Artikel 40 Abs. 1 Lit. b RPV

<sup>12</sup> Artikel 24b Abs. 3 RPG, Artikel 44 RPV

<sup>13</sup> Artikel 24b Abs. 4 RPG

## **A7 Nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb (ohne engen sachlichen Bezug zur Landwirtschaft)**

Art. 24b Raumplanungsgesetz (RPG), Art. 40 Raumplanungsverordnung (RPV)

nichtlandwirtschaftliche Nebenbetrieb gestützt auf andere Bestimmungen allenfalls bewilligt werden kann.

### **Problematische Tätigkeiten**

Problematisch sind Tätigkeiten, die mit einem relativ grossen Bedarf an Abstell- und Lagerflächen oder mit einem grossen Publikumsverkehr

verbunden sind und daher einen nicht unwesentlichen Einfluss auf Raum und Umwelt haben. Solche Tätigkeiten sind nur schwer in bestehenden Bauten und Anlagen zu integrieren und verändern den Hofcharakter des Landwirtschaftsbetriebes. Gewerbliche Lager- und Abstellplätze ausserhalb von bestehenden Gebäuden können nicht bewilligt werden.

Beispiele:

Sägerei, Autoreparatur- und Karosseriewerkstatt, Hoch- und Tiefbaubetrieb, Gastgewerbe mit mehr als 30 Plätzen.

Mit einem entsprechenden Betriebskonzept inkl. Umgebungsplan kann dargelegt werden, dass die Voraussetzungen erfüllt werden können.

---

### **Hinweis:**

Wenn Sie sich mit einem Um- oder Ausbau Ihrer Liegenschaft befassen, empfehlen wir Ihnen, sich frühzeitig mit der Gemeindeverwaltung, auf deren Hoheitsgebiet sich Ihre Liegenschaft befindet, in Verbindung zu setzen. Allenfalls drängt sich ein Gespräch mit der zuständigen Bauinspektorin oder dem zuständigen Bauinspektor des AGR vor Ort auf, an dem die Eckpunkte für einen Um- und Ausbau festgelegt werden können. Sie ersparen sich dadurch Planungskosten und unnötige Umtriebe!

07.22

---

### **Zusätzliche Informationen zum Thema finden Sie unter folgenden Links:**

- [Startseite AGR, Abt. Bauen](#)
- [AGR, Abt. Bauen / Bauen ausserhalb der Bauzonen](#)
- [Raumplanungsgesetz \(RPG\) \(SR 700\)](#)
- [Raumplanungsverordnung \(RPV\) \(SR 700.1\)](#)
- [Gestaltungsgrundsätze](#)