

BAUEN (2/2): Wie erhalte ich eine Baubewilligung ausserhalb der Bauzone?

Bauprojekt richtig aufgleisen

Eine Auslegeordnung der Ist-Situation ist entscheidend für den Start in ein Bauprojekt ausserhalb der Bauzone. Eine stimmige Begründung des Bauvorhabens beim Baugesuch ist von zentraler Bedeutung.

JÜRIG WEBER

Der Wunsch, an den Wohnbauten oder Ökonomiebauten eines Landwirtschaftsbetriebes bauliche Veränderungen vorzunehmen oder zusätzliche Bauten zu erstellen, kann die unterschiedlichsten Ursachen haben. Am besten wird der Bauwunsch als Erstes mit einem in Landwirtschafts- und Raumplanungsfragen erfahrenen Berater besprochen.

Abklärungen tätigen

Geht es um umfassende, betriebliche Veränderungen, z. B. mit neuen Stallbauten, kann der Umfang der Absichten (z. B. Tierzahlen) die nächsten Schritte bestimmen (Betriebskonzepte, Standortvarianten, Wahl eines geeigneten Stallbauplaners, Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung).

Geht es um familiäre Veränderungen (Hofübergabe geplant, Platznot für dritte Generation) oder um den Bedarf für Wohnraum von Angestellten, ist die aktuelle Grösse des landwirtschaftlichen Gewerbes zu klären

Der tatsächliche Bedarf an Wohnraum muss zwingend nachgewiesen werden können.



Bevor gebaut werden kann, gibt es viel Vorarbeit zu erledigen. Auch eine Vorabklärung kann sich lohnen. (Bild: Agrarfoto)

Fehlen diese fallspezifischen Grundlagen, müssen diese zuerst beschafft oder erarbeitet werden. Vorher ergibt die Aufzeichnung eines Wunschprojektes keinen Sinn. Mit diesem schrittweisen Vorgehen können unnötige Planungskosten vermieden werden.

Baugesuch einreichen

In Fällen, bei welchen die Auslegeordnung eine klare, einfache Ausgangslage ergibt, kann anschliessend direkt ein Bauprojekt erstellt und die übrigen Gesuchsunterlagen vorbereitet werden.

Bei Bauabsichten, in denen die rechtliche Ausgangslage nicht eindeutig ist, oder für Vorhaben, bei welchen Standort- oder andere Varianten im Hinblick auf eine Interessenabwägung nötig sind

(z. B. Landschaftsschutz, Immissionen, Bodenschutz, Gewässerabstände/-räume etc.), kann es sich lohnen, zuerst eine Vorabklärung bei der kantonalen Behörde durchzuführen. Diese Verfahren haben in den einzelnen Kantonen sehr unterschiedliche Bezeichnungen und haben betreffend Verbindlichkeit unterschiedliche Wirkungen. Auch hier ist es wichtig, die Zweckmässigkeit im Einzelfall zusammen mit einem erfahrenen Berater abzuwägen und gezielt Fragen zu stellen.

Sowohl bei einer Vorabklärung als auch beim bereinigten Baugesuch ist neben Bauprojektplänen und korrekten, vollständigen Angaben auf den geforderten Baugesuchsformularen eine stimmige Begründung des Bau-

vorhabens von zentraler Bedeutung. Dies ergibt die besten Chancen, um eine Bewilligung ausserhalb der Bauzonen zu er-

Bauten ohne Baubewilligung werden streng beurteilt.

halten und auch um allfällige Einsprachen abwenden zu können.

In der Praxis wird vermehrt festgestellt, dass Bauvorhaben von Bauherrschaften, die ohne Baubewilligung Bauten erstellen oder Nutzungen ändern oder anders als baubewilligt gebaut haben, streng(er) beurteilt werden (siehe unten stehende Box).

FOKUS BAUEN



In einer zweiteiligen Serie vertieft Jürg Weber, Architekt HTL und Sachverständiger bei Agriexpert, das Thema Bauen. Im ersten Teil der Serie (Ausgabe vom 29. Juli) thematisierte er die geplante Revision des Raumplanungsgesetzes. Am 15. August 2020 wird im «Schweizer Bauer» zudem ein Dossier zum Thema «Bauen ausserhalb der Bauzone» erscheinen. hal

und die bestehenden Wohnbauten müssen ausreichend dokumentiert sein. Der tatsächliche Bedarf muss zwingend nachgewiesen und belegt werden können.

Auch der Bauzustand und/oder unzweckmässige Raumeinteilungen und Raumhöhen der bestehenden Bauten können Auslöser für ein Bauvorhaben sein. Insbesondere bei nicht landwirtschaftlich genutzten Bauten, welche nach Bestimmungen des Besitzstandes beurteilt werden, ist die Dokumentation bzw. der Nachweis, dass ein Gebäude noch bestimmungsgemäss nutzbar ist, Voraussetzung für Änderungen oder Ersatzbauten.

ILLEGALE BAUTEN ODER NUTZUNGEN

Noch immer weit verbreitet ist die Ansicht, dass z.B. Bau-massnahmen im Gebäudein-nern und Zweckänderungen keiner Baubewilligung bedür-fen. Dies trifft nicht zu. Es ist eine Tatsache, dass die Schwelle, was als baubewilligungsfrei galt oder als Unterhaltsmass-nahme betrachtet wurde, auf-grund der immer höheren An-forderungen, insbesondere im Umweltrecht, in den letzten Jahrzehnten stetig gesunken ist. Sowohl bei dieser Praxis als auch bei der Praxis betreffend Überprüfung, ob ein bestehen-der Zustand rechtmässig be-willigt wurde, bestehen bis

heute grosse Unterschiede in den einzelnen Kantonen und Gemeinden. Hingegen bewirkt die Digitalisierung, dass heute schnell und effizient auf Luft-bilder und Kartenwerke sowie StreetView in genau datierten Zeitpunkten zurückgegriffen werden kann. Die Beweislast eines rechtmässigen Zustandes liegt in erster Linie beim Grundeigentümer. Mit der ge-planten Verschärfung sollen einheitlicher, schneller und konsequenter illegale Zustän-de behoben werden können. Il-legales Bauen lohnt sich des-halb heute sicherlich nicht mehr. Mit den vorgesehenen

Vollzugs- und Strafbestimmun-gen drohen zahlreiche, unge-rechtfertigte Entscheide und längere Gerichtsverfahren. Immer wieder kommt es vor, dass im Nachhinein (evtl. Jahrzehn-te später) nicht mehr belegbar ist, seit wann eine Nutzung ge-nau besteht und ob damals eine Behörde (schriftlich) bestätig-te, dass keine Bewilligung er-forderlich war. Diesbezüglich ist auch besonders bei neuen Bauentscheiden darauf zu ach-ten, was die Behörden über den bestehenden Zustand und frü-here Veränderungen festhal-ten. Sobald von einem «nicht rechtmässigen Zustand» und

von «Tolerierungen» anstelle von «Bewilligung» gesprochen wird, empfiehlt es sich, einen Entscheid überprüfen zu las-sen, bevor dieser akzeptiert wird. Damit kann späteren Vollzugsanordnungen und Straf-massnahmen vorgebeugt werden. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass unabhängig vom weiteren Ver-lauf der Diskussion betreffend Raumplanungsrevision 2. Etappe in erster Linie eine sorgfältige Planung mit erfah-renen Partnern und korrektes Vorgehen vor unliebsamen späteren Überraschungen schützen. *wy*