

Einführung in die Raumplanung

Kurs spezifisch für Behörden und Planende des Kantons Luzern

Bauen ausserhalb der Bauzone

Daniel Albisser, Leiter Team ABZ II (Hof), rawi

Bauen ausserhalb der Bauzonen

Trennungsgrundsatz, Zonenkonformität, Vollzug
Daniel Albisser, Bereichsleiter Baubewilligungen

23.09.2021

Raum und Wirtschaft | rawi.lu.ch

Einleitung



Quelle: Kanton Bern, Direktion für Inneres und Justiz, Baubewilligungen (www.jgk.be.ch)

Einleitung



Quelle: Kanton Bern, Direktion für Inneres und Justiz, Baubewilligungen (www.jgk.be.ch)

3

Raum und Wirtschaft | rawi.lu.ch

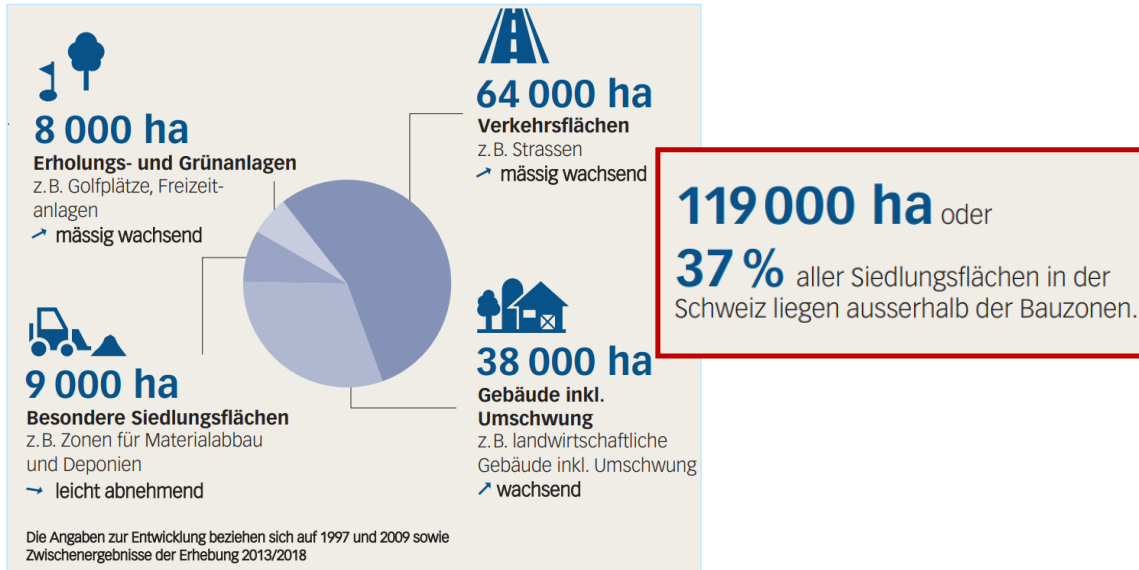
Übersicht

- Trennung des Bau- vom Nichtbaugebiet
- Zonenkonforme Bauten und Anlagen (ABZ)
- Ausnahmegewilligungen für Bauten und Anlagen (ABZ)
- Vollzug bei illegalen Bauten und Anlagen

4

Raum und Wirtschaft | rawi.lu.ch

Nutzungen ausserhalb der Bauzonen

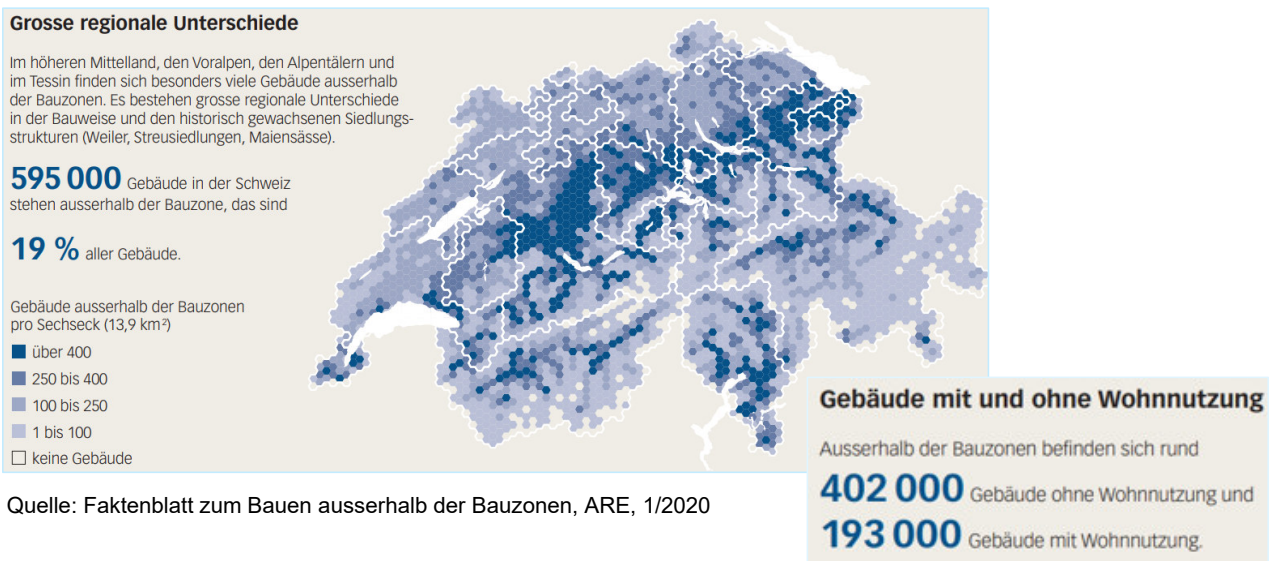


Quelle: Faktenblatt zum Bauen ausserhalb der Bauzonen, ARE, 1/2020

5

Raum und Wirtschaft | rawi.lu.ch

Nutzungen ausserhalb der Bauzonen



Quelle: Faktenblatt zum Bauen ausserhalb der Bauzonen, ARE, 1/2020

6

Raum und Wirtschaft | rawi.lu.ch

Trennung des Bau- vom Nichtbaugebiet

Verfassungsmässiger Grundsatz

- Art. 75 Raumplanung

¹ Der Bund legt Grundsätze der Raumplanung fest. Diese obliegt den Kantonen und dient der zweckmässigen und haushälterischen Nutzung des Bodens und der geordneten Besiedlung des Landes.

² Der Bund fördert und koordiniert die Bestrebungen der Kantone und arbeitet mit den Kantonen zusammen

³ Bund und Kantone b Art. 1 Ziele

Erfordernisse der Raur

¹ Bund, Kantone und Gemeinden sorgen dafür, dass der Boden haushälterisch genutzt und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet getrennt wird.⁵ Sie stimmen ihre raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander ab und verwirklichen eine auf die erwünschte Entwicklung des Landes ausgerichtete Ordnung der Besiedlung. Sie achten dabei auf die natürlichen Gegebenheiten sowie auf die Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft.]

7

Raum und Wirtschaft | rawi.lu.ch

Trennung des Bau- vom Nichtbaugebiet

Verfassungsmässiger Grundsatz

- Zweckmässige und haushälterische Nutzung des Bodens
- Schutz des Kulturlandes als Grundlage für die produzierende Landwirtschaft
- Schutz der natürlichen Lebensgrundlage, des Waldes und der Landschaft

8

Raum und Wirtschaft | rawi.lu.ch

Trennung des Bau- vom Nichtbauggebiet

Zuständigkeit der Beurteilung von Bauvorhaben ABZ

- Art. 25 Kantonale Zuständigkeiten

¹ Die Kantone ordnen Zuständigkeiten und Verfahren.

^{1bis} Sie legen für alle Verfahren zur Errichtung, Änderung Zweckänderung von Bauten und Anlagen Fristen und d fest.⁷⁰

² Die zuständige kantonale Behörde entscheidet bei alle ausserhalb der Bauzonen, ob sie zonenkonform sind od Ausnahmebewilligung erteilt werden kann.⁷¹

§ 39d* Erhaltung und Aufwertung des Landschaftsraumes

¹ Kanton und Gemeinden sorgen ausserhalb der Bauzonen für die Einschränkung der Zersiedelung und für die Erhaltung und Aufwertung der Landschaft.

² Sie treffen zu diesem Zweck insbesondere folgende Massnahmen:

- a. Berücksichtigung der Anliegen des Natur-, des Landschafts- und des Kulturlandschutzes bei Planungen und Projektierungen,

§ 51 Abs. 1 (geändert), Abs. 2 (neu)

¹ Die Dienststelle Raum und Wirtschaft entscheidet bei allen Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen, ob sie zonenkonform sind oder ob für sie eine Ausnahmebewilligung gemäss den §§ 180 oder 181 PBG erteilt werden kann. Sie prüft die gute Eingliederung von Bauten, Anlagen und Nutzungen ins Landschaftsbild gemäss § 39d PBG. Vorbehalten bleibt § 192a Absätze 3 und 4 PBG.

wertvoller Natur- und Landschaftsräume, Bauten und Anlagen in das Landschaftsbild, in bestehender Bauten gegenüber

und Gestaltung der ausserhalb der gen, die insbesondere im

⁴ Der Regierungsrat erlässt Ausführungsvorschriften. Er bezeichnet insbesondere die Dienststelle, die für die Umsetzung der Vorgaben zur Biodiversität und zur Eingliederung von Bauten und Anlagen in das Landschaftsbild zuständig ist.

9

Raum und Wirtschaft | rawi.lu.ch

Zonenkonforme Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen

Nichtbauzone?

Go to

www.menti.com

Enter the code

3462 2363



10

Raum und Wirtschaft | rawi.lu.ch

Zonenkonforme Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen

Nichtbauzonen

- Landwirtschaftszone (Art. 16 RPG)
- Wald (Art. 18 RPG → (K)WaG)
- Weilerzone (Art. 18 RPG)
- Übrige Gebiete (Art. 18 RPG, → Art. 16 RPG)
- Reservezone (Art. 18 RPG)
- Deponiezone (Art. 18 RPG)
- Abbauzone (Art. 18 RPG)
- Gefahrenzone (Art. 17 RPG)
- Schutzzone (Art. 17 RPG)
- Freihaltezone (Art. 18 RPG)

11

Raum und Wirtschaft | rawi.lu.ch

Zonenkonforme Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen

Landwirtschaftszone

- Sicherstellung Ernährungsbasis
- Erhaltung der Landschaft, des Erholungsraums oder des ökologischen Ausgleichs
- Eignet sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau
- Als grössere zusammenhängende Fläche auszuscheiden

12

Raum und Wirtschaft | rawi.lu.ch

Zonenkonforme Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen

Zonenkonform in der Landwirtschaftszone



Ausgabe 1. Juni 2020

Raum und Wirtschaft | rawi.lu.ch

Wohnen		Arbeiten		Übriges
landwirtschaftlich	nicht landwirtschaftlich	landwirtschaftlich	nicht landwirtschaftlich	
zonenkonform Anbau nach § 51 RPV	zonenfremd Anbau nach §§ 180 + 181 RPV	zonenkonform Anbau nach § 51 RPV	zonenfremd Anbau nach §§ 180 + 181 RPV	zonenfremd Anbau nach §§ 180 + 181 RPV
Wohnbauten = Art. 16a Abs. 1 RPV = Art. 34a RPV = vgl. Ziffer 1	Neu-, Um-, An- und Aufbauten von bestehenden alldirektlichen Bauten und Anlagen = Art. 24b RPV = Art. 43 Abs. 2, 4, 5 RPV = vgl. Ziffer 10	Bauten/Anlagen für die bodenabhängige Bewirtschaftung, Aufbereitung, Lagerung oder Verkauf landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Produkte = Art. 16a Abs. 1 RPV = Art. 16a RPV = Art. 34 Abs. 1 + 2 RPV = Art. 35 RPV = vgl. Ziffer 7, 8, 9	Umbauten für den Nebenbetrieb mit engem sachlichen Bezug zur Landwirtschaft = Art. 24b RPV = Art. 43 Abs. 1, 3, 4, 5 RPV = vgl. Ziffer 14	Zweckänderung von anerkannten schützenswerten Bauten/Anlagen = Art. 24b Abs. 2 RPV = Art. 24b Abs. 3 RPV = vgl. Ziffer 12
Umbauten und Umnutzungen von bestehenden zonenfremden Bauten (nach dem 1.2.1972 erbaute Bauten, deren landwirtschaftliche Nutzung nach der Erstellung verfallen ist) = Art. 24b Abs. 1 + 3 RPV = Art. 43 Abs. 1a RPV = vgl. Ziffer 11	Bauten/Anlagen für die innere Auflockerung mit bodenunabhängiger Tierhaltung und bodenunabhängigem Gemüse- oder Gartenbau = Art. 16a Abs. 2 RPV = Art. 35 Abs. 2 RPV = vgl. Ziffer 3	Umbauten für den Nebenbetrieb ohne engen sachlichen Bezug zur Landwirtschaft = Art. 24b RPV = Art. 43 Abs. 2 + 3 RPV = vgl. Ziffer 15	Umbauten für den Nebenbetrieb mit positiver oder negativer Standortgebundenheit = Art. 24b RPV = vgl. Ziffer 18	Bauten/Anlagen für die hobbymäßige Tierhaltung = Art. 24b RPV = vgl. Ziffer 13
	Bauten/Anlagen für bodenunabhängige Produktion (Speziallandwirtschaftszone) = Art. 16a Abs. 3 RPV = Art. 38 RPV = vgl. Ziffer 4	Umbauten von bestehenden zonenfremden Gewerbebauten vor 1.1.1980 rechtsnässig erstellt, genehmigt oder selber ausgestellt = Art. 27a RPV = Art. 43 Abs. 4, 5 RPV = vgl. Ziffer 16	Bauten/Anlagen mit positiver oder negativer Standortgebundenheit in Streulandungsgebieten = Art. 24 Abs. 4 RPV = Art. 39 Abs. 1 + 3 RPV = vgl. Ziffer 19	Bauten/Anlagen in Streulandungsgebieten = Art. 24 Abs. 4 RPV = Art. 39 Abs. 1 + 3 RPV = vgl. Ziffer 19
	Bauten/Anlagen für die Energiegewinnung aus Biomasse = Art. 16a Abs. 1b RPV = Art. 37a RPV = vgl. Ziffer 5	Zweckänderung von Bauten/Anlagen ohne bauliche Massnahmen = Art. 24b RPV = vgl. Ziffer 17	Solar- und Photovoltaikanlagen = Art. 18 RPV = Weiterzone = Abbauzone = Spezialzonen Gemeinden	Weitere Zonen = Art. 18 RPV = Weiterzone = Abbauzone = Spezialzonen Gemeinden

Zonenkonforme Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone

Zonenkonform in der Landwirtschaftszone

- Art. 34 RPV ➤ Wohn- und Ökonomiegebäude (bodenabhängig)
- Art. 34a RPV ➤ Energiegewinnung aus Biomasse
- Art. 34b RPV ➤ Pferdehaltung
- Art. 35 RPV ➤ Gemeinschaftliche Stallbauten
- Art. 36 RPV ➤ Innere Aufstockung - Tierhaltung
- Art. 37 RPV ➤ Innere Aufstockung – Gemüse- u. Gartenbau
- Art. 38 RPV ➤ Speziallandwirtschaftszone

Zonenkonforme Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone

Zonenkonform in der Landwirtschaftszone

- Grundsatz:
 - Bodenabhängige Bewirtschaftung
 - Betrieblich notwendig
 - Der Betrieb längerfristig existenzfähig
 - Keine überwiegenden entgegenstehenden Interessen
 - Dies beinhaltet auch die Eingliederung in die Landschaft!

15

Raum und Wirtschaft | rawi.lu.ch

Zonenkonforme Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone

Wohnbaute

– Art. 34 Allgemeine Zonenkonformität von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone (Art. 16a Abs. 1–3 RPG)

¹ In der Landwirtschaftszone zonenkonform sind Bauten und Anlagen, wenn sie der bodenabhängigen Bewirtschaftung oder der inneren Aufstockung dienen oder – in den dafür vorgesehenen Gebieten gemäss Artikel 16a Absatz 3 RPG – für eine Bewirtschaftung benötigt werden, die über eine innere Aufstockung hinausgeht, und wenn sie verwendet werden für:

- a. die Produktion verwertbarer Erzeugnisse aus Pflanzenbau und Nutztierhaltung;
- b. die Bewirtschaftung naturnaher Flächen.

² Zonenkonform sind zudem Bauten und Anlagen, die der Aufbereitung, der Lagerung oder dem Verkauf landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Produkte dienen, wenn:

- a. die Produkte in der Region und zu mehr als der Hälfte auf dem Standortbetrieb oder auf den in einer Produktionsgemeinschaft zusammengeschlossenen Betrieben erzeugt werden;
- b. die Aufbereitung, die Lagerung oder der Verkauf nicht industriell-gewerblicher Art ist; und

³ Zonenkonform sind schliesslich Bauten für den Wohnbedarf, der für den Betrieb des entsprechenden landwirtschaftlichen Gewerbes unentbehrlich ist, einschliesslich des Wohnbedarfs der abtretenden Generation.

⁴ Die Bewilligung darf nur erteilt werden, wenn:

- a. die Baute oder Anlage für die in Frage stehende Bewirtschaftung nötig ist;
- b. der Baute oder Anlage am vorgesehenen Standort keine überwiegenden Interessen entgegenstehen; und
- c. der Betrieb voraussichtlich längerfristig bestehen kann.

⁵ Bauten und Anlagen für die Freizeitlandwirtschaft gelten nicht als zonenkonform.



16

Raum und Wirtschaft | rawi.lu.ch

Zonenkonforme Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone

Wohnbaute

- Gewerbsgrenze (0.6, 0.8, 1.0 SAK)
- Aufsichtspflicht gegeben
- Maximal zulässig (bei Neubauten):
 - bis 3.0 SAK: 300 m² aGF und 2 Wohneinheiten
 - ab 3.0 SAK: 350 m² aGF und 3 Wohneinheiten

17

Raum und Wirtschaft | rawi.lu.ch

Zonenkonforme Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone

Scheunen und Remisen



18

Raum und Wirtschaft | rawi.lu.ch

Zonenkonforme Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone

Ökonomiegebäude

- Betriebswirtschaftlich notwendig
- Gewerbegrenze nicht erforderlich
- Auf eine ertragsorientierte Bewirtschaftung ausgerichtet
- Die Standortwahl gemäss dem Konzentrationsprinzip
- Geruchsthematik nicht ausser acht lassen

19

Zonenkonforme Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone

Hofladen



Weinbau



Lager und Aufbereitung



20

Zonenkonforme Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone

Innere Aufstockung (bodenunabhängig)



21

Raum und Wirtschaft | rawi.lu.ch

Zonenkonforme Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone

Innere Aufstockung - Tierhaltung

- bodenunabhängige Tierhaltung
 - Scheine, Hühner, Mastkälber (Milchpulver)
- Gem. Art. 36 RPV
 - TS min. 70 % oder DB 50 % und TS 50 %
 - Kt. LU immer DB min. 50 %

22

Raum und Wirtschaft | rawi.lu.ch

Zonenkonforme Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone

Innere Aufstockung – Gemüse- und Gartenbau

- Produktion nicht im Boden
 - Hors Sol
 - Gewächshäuser
 - Folientunnel
- Höchstens 35 % der bodenabhängigen Produktion
- Maximal 5'000 m²
- Gem. BGE 1C_561/2012 sind Produktionen in Gewächshäusern oder Folientunnels als bodenunabhängig zu beurteilen, auch wenn die Pflanzung im Boden erfolgt.

23

Raum und Wirtschaft | rawi.lu.ch

Zonenkonforme Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone

Pferdehaltung



24

Raum und Wirtschaft | rawi.lu.ch

Zonenkonforme Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone

Pferdehaltung

- LW Gewerbe → Neubauten, Plätze zur Nutzung
- LW Betrieb → Einbau in bestehendes Volumen
- Hobbymässig → Einbau in Bestand, max. 4 Equiden

25

Raum und Wirtschaft | rawi.lu.ch

Zonenkonforme Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone

Energieproduktion - Biomasse



26

Raum und Wirtschaft | rawi.lu.ch

Zonenkonforme Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone

Energieproduktion - Biomasse

- Muss sich dem landwirtschaftlichen Betrieb unterordnen
- Das Substrat muss einen engen Bezug zum Standort sowie zur Landwirtschaft aufweisen
- Effiziente Energienutzung gewährleistet sein

27

Zonenkonforme Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone

Erschliessungsanlagen



28

Zonenkonforme Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone

Erschliessungsanlagen - zonenkonform

- Zur Erschliessung von landwirtschaftlichen Flächen
- Grundsätzlich unbefestigt
- Spurwege und Hartbeläge nur in begründeten Fällen
- Überwiegende Interessen bei der Linienwahl berücksichtigen

29

Raum und Wirtschaft | rawi.lu.ch

Zonenkonforme Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone

Fragen?



30

Raum und Wirtschaft | rawi.lu.ch

Pause

Ausnahmebewilligungen für Bauten und Anlagen ABZ Ausnahmen in der Landwirtschaftszone



Wegleitung
für das Bauen
ausserhalb der Bauzonen

Wohnen		Arbeiten		Übriges
landwirtschaftlich	nicht landwirtschaftlich	landwirtschaftlich	nicht landwirtschaftlich	
zonenkonform Anmeldeverfahren nach § 51 RV	zonenfremd Anmeldeverfahren nach §§ 180 + 181 RSt	zonenkonform Anmeldeverfahren nach § 51 RV	zonenfremd Anmeldeverfahren nach §§ 180 + 181 RSt	zonenfremd Anmeldeverfahren nach §§ 180 + 181 RSt
Wohnbauten = Art. 169 Abs. 1 RSt = Art. 24 Abs. 3 RSt = vgl. Ziffer 1	Neu-, Um-, An- und Aufbauten von bestehenden altsiedlichen Bauten und Anlagen (bis 1.7.1972 erstellt) = Art. 246 RSt = Art. 41, 42 + 43a RSt = vgl. Ziffer 10	Bauten/Anlagen für die bodenabhängige Bewirtschaftung, Aufbereitung, Lagerung oder Verkauf landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Produkte = Art. 169 Abs. 1 RSt = Art. 169 RSt = Art. 34 Abs. 1 + 2 RSt = Art. 35 RSt = vgl. Ziffer 2, 7, 8, 9	Umbauten für Nebenbetrieb mit engem sachlichen Bezug zur Landwirtschaft = Art. 246 RSt = Art. 40 Abs. 1, 3, 4 + 5 RSt = vgl. Ziffer 14	Zweckänderung von anerkannten Bauten/Anlagen = Art. 246 Abs. 2 RSt = Art. 246 RSt = Art. 42 RSt = vgl. Ziffer 12
Umbauten und Nutzungen von bestehenden neuerechten zonenfremden Bauten (nach dem 1.7.1972 erstellt), deren landwirtschaftliche Nutzung nach der Erstellung weggefallen ist = Art. 246 Abs. 1 + 3 RSt = Art. 42a + 43a RSt = vgl. Ziffer 11	Bauten/Anlagen für die innere Auflockerung mit bodenunabhängiger Tierhaltung und bodenunabhängiger Gemüse- oder Getreidebau = Art. 169 Abs. 2 RSt = Art. 35 + 37 RSt = vgl. Ziffer 3	Umbauten für Nebenbetrieb ohne engen sachlichen Bezug zur Landwirtschaft = Art. 246 RSt = Art. 40 Abs. 2 + 3 RSt = vgl. Ziffer 15	Bauten/Anlagen für die hobbymässige Tierhaltung = Art. 246 RSt = Art. 42 RSt = vgl. Ziffer 13	Bauten/Anlagen mit positiver oder negativer Standortgebundenheit = Art. 246 RSt = vgl. Ziffer 18
	Bauten/Anlagen für bodenunabhängige Produktion (Speziallandwirtschaftszone) = Art. 169 Abs. 3 RSt = Art. 38 RSt = vgl. Ziffer 4	Umbauten von bestehenden oder selber ausgebauten vor 1.1.1980 nicht mehr erstellt, geändert oder selber ausgebauten zonenfremden Gewerbebauten = Art. 37a RSt = Art. 43 + 43a RSt = vgl. Ziffer 16	Bauten/Anlagen in Streusiedlungsgebieten = Art. 246 Abs. 4 RSt = Art. 37 Abs. 1 + 3 RSt = vgl. Ziffer 19	Bauten/Anlagen in Streusiedlungsgebieten = Art. 246 Abs. 4 RSt = Art. 37 Abs. 1 + 3 RSt = vgl. Ziffer 19
	Bauten/Anlagen für die Energiegewinnung aus Biomassen = Art. 169 Abs. 1 RSt = Art. 36a RSt = vgl. Ziffer 5	Zweckänderung von Bauten/Anlagen ohne bauliche Massnahmen = Art. 246 RSt = vgl. Ziffer 17	Solar- und Photovoltaikanlagen = Art. 18 RSt = Art. 18 Abs. 1 RSt = vgl. Ziffer 6	Solar- und Photovoltaikanlagen = Art. 18 RSt = Art. 18 Abs. 1 RSt = vgl. Ziffer 6
			Weitere Zonen = Art. 18 RSt = Weizenzone = Abkürzungen = Spezialzonen Gemeinden	

Ausnahmebewilligungen für Bauten und Anlagen ABZ

Ausnahmebewilligungen ABZ

- Art. 24 RPG ➤ standortgebundene Bauten und Anlagen
- Art. 24a RPG ➤ Zweckänderung ohne bauliche Massnahmen
- Art. 24b RPG ➤ nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe
- Art. 24c RPG ➤ altrechtliche Bauten
- Art. 24d RPG ➤ neurechtliche Wohnbaute, geschützte Baute
- Art. 24e RPG ➤ hobbymässige Tierhaltung
- Art. 37a RPV ➤ altrechtliches Gewerbe
- Art. 39 RPG ➤ Bauten in Streusiedlungsgebieten

33

Raum und Wirtschaft | rawi.lu.ch

Ausnahmebewilligungen für Bauten und Anlagen ABZ

Ausnahmebewilligungen ABZ

- Grundsatz:
 - Die Baute oder Anlage entspricht nicht dem Zweck der Landwirtschaftszone, erfordert dennoch einen Standort ausserhalb der Bauzone
 - Zulässigkeit wird durch Bundesrecht geregelt und durch den Kanton beurteilt

34

Raum und Wirtschaft | rawi.lu.ch

Ausnahmebewilligungen für Bauten und Anlagen ABZ

Bewilligungstatbestände ausserhalb der Bauzone

RPG 1979	RPV 1989	RPG 1998	RPG 2007	RPG 2011	RPG 2013	ab 2018 zusätzlich
Art. 10. zonenkonforme Bauten und Anlagen	Art. 10. zonenkonforme Bauten und Anlagen	Art. 10a. zonenkonforme Bauten und Anlagen	Art. 10a. zonenkonforme Bauten und Anlagen	Art. 10a. zonenkonforme Bauten und Anlagen	Art. 10a. zonenkonforme Bauten und Anlagen	Art. 10a. zonenkonforme Bauten und Anlagen
aRPG 24.1. standortgebundene Bauten	aRPG 24.1./RPV. Streusiedlungsgebiete und landschaftsprägende Bauten	aRPG 24.1./RPV. Streusiedlungsgebiete und landschaftsprägende Bauten	aRPG 24.1./RPV. Streusiedlungsgebiete und landschaftsprägende Bauten	aRPG 24.1./RPV. Streusiedlungsgebiete und landschaftsprägende Bauten	aRPG 24.1./RPV. Streusiedlungsgebiete und landschaftsprägende Bauten	aRPG 24.1./RPV. Streusiedlungsgebiete
aRPG 24.1i. teilweise Änderung	aRPG 24.1i. standortgebundene Bauten aRPG 24.1j. teilweise Änderung	RPG 24. standortgebundene Bauten RPG 24a. ohne Bauliche Massnahmen	RPG 24. standortgebundene Bauten RPG 24a. ohne Bauliche Massnahmen	RPG 24. standortgebundene Bauten RPG 24a. ohne Bauliche Massnahmen	RPG 24. standortgebundene Bauten RPG 24a. ohne Bauliche Massnahmen	RPG 24a. ohne Bauliche Massnahmen RPG 24a.1. nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe mit engem Bezug (Agrotourismus)
		RPG 24b. nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe	RPG 24b.1. nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe mit engem Bezug (Agrotourismus)	RPG 24b.1. nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe mit engem Bezug (Agrotourismus)	RPG 24b.1. nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe mit engem Bezug (Agrotourismus)	RPG 24b.1. nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe ohne engem Bezug RPG 24c. bestehende zonenwidrige Bauten. Ausdehnung des Anwendungsbereichs
		RPG 24c. teilweise Änderung altrechtlicher Bauten	RPG 24b.1b. nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe ohne engem Bezug	RPG 24b.1b. nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe ohne engem Bezug	RPG 24b.1b. nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe ohne engem Bezug	+24c: Zweckänderung und Erweiterung bestehender Hotel- und Tourismusbauten (Motion 15.4087, UREK SR, ursprünglich Motion SR Schmid, von beiden Filzen angenommen)
		RPG 37a. teilweise Änderung altrechtlicher Gewerbetbauten	RPG 24c. teilweise Änderung altrechtlicher Bauten. Ausdehnung des Anwendungsbereichs	RPG 24c. bestehende zonenwidrige Bauten. Ausdehnung des Anwendungsbereichs	RPG 24c. bestehende zonenwidrige Bauten. Ausdehnung des Anwendungsbereichs	+24c: Umsetzung nicht mehr benötigter landwirtschaftlicher Bauten zur Wohnnutzung, aufgrund nichtplanmässiger Grundflur und bei guter Gesamtsituation (Motion 17.3258, UREK SR, ursprünglich Standesratsherr SR und PS)
		RPG 244. I. vollständige Zweckänderung von Wohnbauten	RPG 37a. teilweise Änderung altrechtlicher Gewerbetbauten	RPG 37a. teilweise Änderung altrechtlicher Gewerbetbauten	RPG 37a. teilweise Änderung altrechtlicher Gewerbetbauten	+24c: Umsetzung nicht mehr benötigter landwirtschaftlicher Bauten (Postulat 10.3483, SR Hasser, überweisen)
		RPG 244.II. vollständige Zweckänderung von Schutzobjekten	RPG 244. I. vollständige Zweckänderung von Wohnbauten	RPG 244. I. vollständige Zweckänderung von Wohnbauten	RPG 244. I. vollständige Zweckänderung von Wohnbauten	+24c: Verbesserung der Rahmenbedingungen für den Agrotourismus (Postulat 10.3483, SR Hasser, überweisen)
		innere Aufstockung	RPG 244.II. vollständige Zweckänderung von Schutzobjekten	RPG 244.II. vollständige Zweckänderung von Schutzobjekten	RPG 244.II. vollständige Zweckänderung von Schutzobjekten	+24c: Verbesserung der Rahmenbedingungen für den Agrotourismus (Postulat 10.3483, SR Hasser, überweisen)
			RPG 244. Iiia. vollständige Zweckänderung für hobbymässige Tierhaltung	RPG 244. Ii. vollständige Zweckänderung für hobbymässige Tierhaltung	RPG 244. I. vollständige Zweckänderung von Wohnbauten	+24c: Maximale Nutzung des Gebäudevolumens ausserhalb der Bauzone (Motion 16.2697, MR Page, vom MR angenommen, SR noch ausstehend)
			innere Aufstockung Biogasanlagen	innere Aufstockung Biogasanlagen	innere Aufstockung Biogasanlagen	RPG 37a. teilweise Änderung altrechtlicher Gewerbetbauten
						RPG 244. I. vollständige Zweckänderung von Wohnbauten
						RPG 244.II. vollständige Zweckänderung von Schutzobjekten
						RPG 24a. vollständige Zweckänderung für hobbymässige Tierhaltung
						+24c: Errichtung der hobbymässigen Tierhaltung (Motion 16.2622, UREK SR, von SR angenommen, vom MR präzisiert, ursprünglich SR Bischoff)
						innere Aufstockung Biogasanlagen Pferdehaltung
						Ermöglichung von Wohnraum für Tierhalter beim Stall (Motion 15.3993, MR Müller Leu, vom MR angenommen, SR noch ausstehend)

© Exzerptausgabe auf der Grundlage von Rudolf Maggli, ADVOCATE

- neue Tatbestände für Ausnahmen
- neue zonenkonforme Nutzungen

Ausnahmebewilligungen für Bauten und Anlagen ABZ

Standortgebundenheit - positiv



Ausnahmebewilligungen für Bauten und Anlagen ABZ

Standortgebundenheit - negativ



Tierhotel
Snoopy

37

Raum und Wirtschaft | rawi.lu.ch

Ausnahmebewilligungen für Bauten und Anlagen ABZ

Zweckänderung ohne bauliche Massnahmen

- Kein landwirtschaftlicher Bedarf
 - Keine neuen Auswirkungen auf Raum und Umwelt
 - Keine gefährlichen Materialien gelagert
 - Kein Arbeitsplatz geschaffen werden
-
- Stilles Lager
 - Einstellen von Booten und Wohnwagen

38

Raum und Wirtschaft | rawi.lu.ch

Ausnahmebewilligungen für Bauten und Anlagen ABZ

Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe mit engem sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe

- Muss sich dem landwirtschaftlichen Gewerbe unterordnen
- Führung durch Betriebsleiterpaar, Anstellungen zulässig
- Neubau max. 100 m²
- Innerhalb des Hofbereiches



39

Raum und Wirtschaft | rawi.lu.ch

Ausnahmebewilligungen für Bauten und Anlagen ABZ

Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe ohne engen sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe

- Muss sich dem landwirtschaftlichen Gewerbe unterordnen
 - Führung durch Betriebsleiterpaar, Anstellung **unzulässig**
 - Nur Einbau möglich, max. 200 m²
 - Innerhalb des Hofbereiches
 - Nachweis, dass ein Zusatzeinkommen erforderlich ist
- z.B. Partyraum, Lohnunternehmung, Schreinerei, Coiffeursaloon

40

Raum und Wirtschaft | rawi.lu.ch

Ausnahmebewilligungen für Bauten und Anlagen ABZ

Altrechtliche zonenwidrige Bauten und Anlagen



41

Raum und Wirtschaft | rawi.lu.ch

Ausnahmebewilligungen für Bauten und Anlagen ABZ

Altrechtliche zonenwidrige Bauten und Anlagen

- Voraussetzung einer baulichen Veränderung:
 - Vor dem 01. Juli 1972 rechtmässig erstellt oder danach von einer Rückzoning betroffen
 - Keine alleinstehende unbewohnte Ökonomiebaute
 - Die Identität der Baute bleibt gewahrt

42

Raum und Wirtschaft | rawi.lu.ch

Ausnahmebewilligungen für Bauten und Anlagen ABZ

Altrechtliche zonenwidrige Bauten und Anlagen

- Zulässige baulichen Veränderung:
 - Veränderung am Erscheinungsbild:
 - Zeitgemässe Wohnnutzung
 - Energetische Sanierung
 - Verbesserte Einpassung in die Landschaft
 - Massvolle Erweiterung
 - Ersatzneubau:
 - bestimmungsgemäss nutzbar
 - ununterbrochenes Interesse

Ausnahmebewilligungen für Bauten und Anlagen ABZ

Altrechtliche zonenwidrige Bauten und Anlagen

Um- und Ausbauprojekte

Vorher	Nachher	Beachte
<p>220 m² aWF bestehend im EG und OG</p>	<p>Ausbau DG mit 132 m² aWF innerhalb des bestehenden Volumens (maximal 60% von 220 m², ohne Obergrenze)</p>	Ausbau Dachgeschoss als Erweiterung innerhalb des bestehenden Volumens
<p>220 m² aWF bestehend im EG und OG</p>	<p>Ausbau DG mit 60 m² aWF (nur zur Hälfte angerechnet) und Anbau für zeitgemässe Wohnnutzung max. 30% von 220 m², jedoch nicht mehr als 100 m²</p>	<p>Erweiterung teilweise innerhalb und ausserhalb des bestehenden Volumens</p> <p>Erweiterung ausserhalb nur wenn für zeitgemässe Wohnnutzung oder energetische Sanierung nötig oder für die bessere Einpassung in die Landschaft</p>
<p>220 m² aWF bestehend im EG und OG</p>	<p>Anbau für zeitgemässe Wohnnutzung (Küche, Bad, Treppe, Garage) max. 30% von 220 m², jedoch nicht mehr als 100 m²</p>	<p>Anbau als Erweiterung ausserhalb des bestehenden Volumens</p> <p>Erweiterung ausserhalb nur wenn für zeitgemässe Wohnnutzung oder energetische Sanierung nötig oder für die bessere Einpassung in die Landschaft</p>
<p>180 m² aWF bestehend im EG und OG und angebautes Ökononomiegebäude</p>	<p>Ausbau DG mit 30 m² und Umbau im Übergangsbereich Wohnen/Ökononomie mit 39 m², total 54 m² (max. 30% von 180 m², jedoch nicht mehr als 100 m²)</p>	<p>Erweiterung in Wohnhaus und in Ökonometeil</p> <p>Einbau Wohnraum im Wohnteil wird zur Hälfte, im Ökonometeil vollständig angerechnet</p>

Ersatzneubauprojekte

Vorher	Nachher	Beachte
<p>220 m² aWF bestehend im EG und OG</p>	<p>Ersatzneubau mit Ausbau DG mit 66 m² aWF (voll angerechnet), (max. 30% von 220 m², jedoch nicht mehr als 100 m²) Total 286 m²</p>	<p>Ersatzneubauten sind nur im gleichen Volumen möglich, keine generelle Volumenergrösserung</p> <p>Anpassung der Raumhöhen für zeitgemässes Wohnen möglich</p>
<p>180 m² aWF bestehend im EG und OG und angebautes Ökononomiegebäude</p>	<p>Ersatzneubau mit Ausbau DG mit 30 m² und Umbau im Übergangsbereich Wohnen/Ökononomie mit 24 m², (max. 30% von 180 m², jedoch nicht mehr als 100 m²) Total 234 m²</p>	<p>Einbau Wohnraum im Wohn- und Ökonometeil wird vollständig angerechnet</p> <p>Der Ökonometeil darf soweit wieder aufgebaut werden, als er für die Wohnbenutzungen (z.B. Garage) notwendig ist.</p>

Ausnahmebewilligungen für Bauten und Anlagen ABZ

Altrechtliche zonenwidrige Bauten und Anlagen



45

Ausnahmebewilligungen für Bauten und Anlagen ABZ

Schützenswerte Bauten



46

Ausnahmebewilligungen für Bauten und Anlagen ABZ

Schützenswerte Baute

- Als schützenswert anerkannt
- Vollständige Zweckänderung zulässig
- Umbau, nicht aber Ersatzneubau zulässig
- Der schützenswerte Charakter muss erhalten bleiben

47

Raum und Wirtschaft | rawi.lu.ch

Ausnahmebewilligungen für Bauten und Anlagen ABZ

Hobbymässige Tierhaltung



48

Raum und Wirtschaft | rawi.lu.ch

Ausnahmebewilligungen für Bauten und Anlagen ABZ

Hobbymässige Tierhaltung

- Umnutzung einer Baute zulässig
 - Landwirtschaftlich nicht mehr benötigt
 - Die Tierhaltenden wohnen in der Nähe
 - Die Baute lässt eine tiergerechte Haltung zu
- Aussenanlagen sind zulässig, sofern diese für eine tiergerechte Haltung erforderlich sind
- Nur so viele Tiere zulässig, wie selber betreut werden könnten (Equiden max. 4 Stk.)

49

Raum und Wirtschaft | rawi.lu.ch

Ausnahmebewilligungen für Bauten und Anlagen ABZ

Altrechtliche Gewerbe



50

Raum und Wirtschaft | rawi.lu.ch

Ausnahmebewilligungen für Bauten und Anlagen ABZ

Altrechtliche Gewerbe

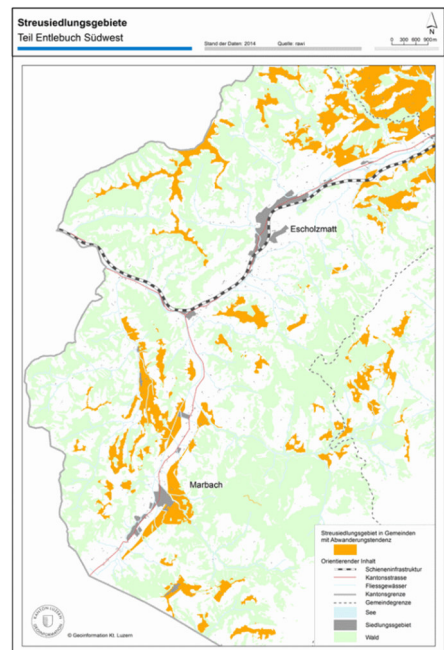
- Spezialanwendung von Art. 24c RPG
- Massgebender Zeitpunkt, 01. Januar 1980
- Umnutzungen oder Erweiterungen dürfen keine wesentlichen neuen Auswirkungen auf Raum und Umwelt zur Folge haben.
- Erweiterungen zulässig, maximal 30 %
- Erweiterungen ausserhalb des Volumens müssen ab 100 m² für die Fortführung des Betriebes erforderlich sein

51

Ausnahmebewilligungen für Bauten und Anlagen ABZ

Streusiedlung

- Keine Anwendung im Kanton Luzern, da keine rechtskräftige Ausscheidung einer Streusiedlung vorliegt



52

Ausnahmebewilligungen für Bauten und Anlagen ABZ

Planungspflicht

«Das Ausnahmebewilligungsverfahren verfügt weder über das sachlich nötige Instrumentarium, noch ist es bezüglich Rechtsschutz und demokratischer Legitimation geeignet, den Nutzungsplan im Ergebnis zu ergänzen oder zu ändern. Für Bauten und Anlagen, die ihrer Natur nach nur in einem Planungsverfahren angemessen erfasst werden können, dürfen keine Ausnahmebewilligungen erteilt werden.»

BGE 114 Ib 312 (Morschach SZ)

53

Raum und Wirtschaft | rawi.lu.ch

Ausnahmebewilligungen für Bauten und Anlagen ABZ

Fragen?



54

Raum und Wirtschaft | rawi.lu.ch

Vollzug



Quelle: Kanton Bern, Direktion für Inneres und Justiz, Baubewilligungen (www.jgk.be.ch)

55

Raum und Wirtschaft | rawi.lu.ch

Vollzug

Illegale Baute oder Anlage

1. Prüfung auf nachträgliche Bewilligungsfähigkeit
2. Wiederherstellung verfügen
3. Prüfung der Verhältnismässigkeit
 - Gemäss BGer 1C_469/2019 vom 28. April 2021
 - ABZ: keine Verwirkung mehr nach 30 Jahren
 - Die Verhältnismässigkeit bezieht sich auf die Zeit welche für eine Wiederherstellung gewährt wird
 - Eine zeitlich unbegrenzte Duldung ist nicht zulässig!

56

Raum und Wirtschaft | rawi.lu.ch

Vollzug

Wiederherstellung



57

Vollzug

Wiederherstellung → Bewilligung Umbau



58

Vollzug

Wiederherstellung → Feststellung Abbruch bis auf EG



59

Raum und Wirtschaft | rawi.lu.ch

Vollzug

Wiederherstellung → Keine Bewilligung für Neubau



60

Raum und Wirtschaft | rawi.lu.ch

Hilfsmittel



Angabe 1, Juni 2020

Raum und Wirtschaft | rawi.lu.ch



Februar 2019

Bau-, Umwelt- und
Wirtschaftsdepartement | buwd.lu.ch