

Gemeindehausplatz 1
Postfach
6048 Horw
www.horw.ch

An die Mitglieder
des Einwohnerrates
der Gemeinde Horw

Kontakt Markus Bachmann
Telefon 041 349 12 90
Telefax 041 349 14 85
E-Mail markus.bachmann@horw.ch

23. April 2013 G1.04.04

Schriftliche Beantwortung Einfache Anfrage Nr. 136/2013 von Ruth Strässle, FDP: Bautätigkeit auf Chnolligen

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Am 5. April 2013 ist von Ruth Strässle, FDP, folgende Einfache Anfrage eingereicht worden:

"Auf dem Bauernhofgebiet Chnolligen in der Landwirtschaftszone wurde vor geraumer Zeit ein grosser Stall neu gebaut und vor kurzem der alte abgerissen. Dies schien für mich der normale Verlauf. Doch im Moment ist feststellbar, dass der alte Ort des abgerissenen Stalls, mit einem neuen klar grösseren Gebäude ersetzt wird. Somit wird ein zusätzliches Gebäude auf dieser Liegenschaft zu stehen kommen.

Das BZR konnte mir meine Fragen nicht abschliessend beantworten, deshalb möchte ich mit einer einfachen Anfrage die offenen Fragen noch ins Detail beantwortet bekommen.

1. Früher war man der Meinung, dass ein Gebäude in der Landwirtschaftszone abgerissen werden kann, damit ein gleichwertiges neues gebaut werden darf. Wie wird dies heute gehandhabt, welche Bedingungen und Bewilligungen sind nötig, um ein zusätzliches Gebäude auf eine Liegenschaft in der Landwirtschaftszone zu bauen?
2. Gibt es Unterschiede zwischen bewohnten Gebäuden und Betriebsgebäuden?
3. Wie sieht dies im konkreten Fall Chnolligen aus? Ist bei dieser Liegenschaft alles zonenkonform und baubewilligungstechnisch korrekt abgelaufen?

Ich bitte Sie, mich zu diesen Fragen zu informieren.

Zu den Fragen nehmen wir wie folgt Stellung:

- Zu 1. Früher war man der Meinung, dass ein Gebäude in der Landwirtschaftszone abgerissen werden kann, damit ein gleichwertiges neues gebaut werden darf. Wie wird dies heute gehandhabt, welche Bedingungen und Bewilligungen sind nötig, um ein zusätzliches Gebäude auf eine Liegenschaft in der Landwirtschaftszone zu bauen?

Das Bauen ausserhalb der Bauzone ist im Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern in § 182 wie folgt geregelt: Der Regierungsrat bestimmt in der Verordnung die kantonale Behörde, die bei allen Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen entscheidet, ob diese zonenkonform sind oder ob für sie eine Ausnahmegewilligung gemäss den §§ 180 oder 181 erteilt werden kann. Fehlt der Entscheid der zuständigen kantonalen Behörde, ist die Baubewilligung nichtig. Im Übrigen gelten die Vorschriften des Baubewilligungsverfahrens (§§ 188 ff).

Gemäss §§ 58 Planungs- und Bauverordnung entscheidet die Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation bei allen Bauvorhaben ausserhalb

Schalteröffnungszeiten:

Montag bis Freitag 8.00 - 11.45 und 14.00 - 17.00 Uhr oder nach Vereinbarung sowie jeden 1. Dienstag im Monat bis 18.30 Uhr

der Bauzonen, ob sie zonenkonform sind oder ob für sie eine Ausnahmegewilligung gemäss den §§ 180 oder 181 PBG erteilt werden kann. Vorbehalten bleibt § 192a Absätze 3-5 PBG.

Zu 2. Gibt es Unterschiede zwischen bewohnten Gebäuden und Betriebsgebäuden?

Ja, wobei die Thematik komplex ist. Da die Entscheidbefugnis darüber nicht bei der Gemeinde liegt und Horw zudem eine "nichtländliche Gemeinde" ist, besteht keine Veranlassung, uns diesbezüglich spezielle Kompetenzen zu erarbeiten. Grundsätzlich plädieren wir aber in Horw für eine zurückhaltende, aber die Bedürfnisse der Landwirtschaft berücksichtigende Bautätigkeit ausserhalb der Bauzone. Massgebend ist aber die Gesetzgebung des Bundes, welche wir Ihnen gerne auszugsweise wiedergeben:

Aus dem Raumplanungsgesetz:

Art. 16a Zonenkonforme Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone

1 Zonenkonform sind Bauten und Anlagen, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind. Vorbehalten bleibt eine engere Umschreibung der Zonenkonformität im Rahmen von Artikel 16 Absatz 3.

1bis Bauten und Anlagen, die zur Gewinnung von Energie aus Biomasse oder für damit im Zusammenhang stehende Kompostanlagen nötig sind, können auf einem Landwirtschaftsbetrieb als zonenkonform bewilligt werden, wenn die verarbeitete Biomasse einen engen Bezug zur Landwirtschaft sowie zum Standortbetrieb hat. Die Bewilligungen sind mit der Bedingung zu verbinden, dass die Bauten und Anlagen nur zum bewilligten Zweck verwendet werden dürfen. Der Bundesrat regelt die Einzelheiten.

2 Bauten und Anlagen, die der inneren Aufstockung eines landwirtschaftlichen oder eines dem produzierenden Gartenbau zugehörigen Betriebs dienen, sind zonenkonform. Der Bundesrat regelt die Einzelheiten.

3 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.

Art. 16b Benutzungsverbot und Beseitigung

1 Bauten und Anlagen, die nicht mehr zonenkonform verwendet werden und für die eine Nutzung im Sinne der Artikel 24 – 24d nicht zulässig ist, dürfen nicht mehr benutzt werden. Dieses Verbot entfällt, sobald sie wieder zonenkonform genutzt werden können.

2 Wurde die Bewilligung befristet oder mit einer auflösenden Bedingung erteilt, so sind die Bauten und Anlagen bei Wegfall der Bewilligung zu beseitigen, und der frühere Zustand ist wiederherzustellen.

Art. 24 Ausnahmen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen

Abweichend von Artikel 22 Absatz 2 Buchstabe a können Bewilligungen erteilt werden, Bauten und Anlagen zu errichten oder ihren Zweck zu ändern, wenn:

- a. der Zweck der Bauten und Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert; und
- b. keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Art. 24a Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen ausserhalb der Bauzonen

1 Erfordert die Änderung des Zwecks einer Baute oder Anlage ausserhalb der Bauzonen keine baulichen Massnahmen im Sinne von Artikel 22 Absatz 1, so ist die Bewilligung zu erteilen, wenn:

- a. dadurch keine neuen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt entstehen; und
- b. sie nach keinem anderen Bundeserlass unzulässig ist.

2 Die Ausnahmegewilligung ist unter dem Vorbehalt zu erteilen, dass bei veränderten Verhältnissen von Amtes wegen neu verfügt wird.

Art. 24b Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe ausserhalb der Bauzonen

1 Können landwirtschaftliche Gewerbe im Sinne des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht ohne ein Zusatzeinkommen nicht weiter bestehen, so können bauliche Massnahmen zur Einrichtung eines betriebsnahen nicht landwirtschaftlichen Nebenbetriebs in bestehenden Bauten und Anlagen bewilligt werden. Die Anforderung nach Artikel 24 Buchstabe a muss nicht erfüllt sein.

1bis Unabhängig vom Erfordernis eines Zusatzeinkommens können Nebenbetriebe mit einem engen sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe bewilligt werden; dafür können massvolle Erweiterungen zugelassen werden, sofern in den bestehenden Bauten und Anlagen kein oder zu wenig Raum zur Verfügung steht.

1ter Bei temporären Betriebszentren können bauliche Massnahmen nur in den bestehenden Bauten und Anlagen und nur für gastwirtschaftliche Nebenbetriebe bewilligt werden.

1quater Um Wettbewerbsverzerrungen zu vermeiden, müssen nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe den gesetzlichen Anforderungen und Rahmenbedingungen genügen wie Gewerbebetriebe in vergleichbaren Situationen in den Bauzonen.

2 Der Nebenbetrieb darf nur vom Bewirtschafter oder von der Bewirtschafterin des landwirtschaftlichen Gewerbes beziehungsweise von der Lebenspartnerin oder dem Lebenspartner geführt werden. Personal, das überwiegend oder ausschliesslich für den Nebenbetrieb tätig ist, darf nur für Nebenbetriebe nach Absatz 1bis angestellt werden. In jedem Fall

muss die in diesem Betriebsteil anfallende Arbeit zum überwiegenden Teil durch die Bewirtschafterfamilie geleistet werden.

3 Die Existenz des Nebenbetriebs ist im Grundbuch anzumerken.

4 Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe bilden Bestandteile des landwirtschaftlichen Gewerbes und unterstehen dem Realteilungs- und Zerstückelungsverbot nach den Artikeln 58–60 des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht.

5 Die Bestimmungen des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht betreffend die nichtlandwirtschaftlichen Nebengewerbe finden auf die Nebenbetriebe keine Anwendung.

Art. 24c Bestehende zonenwidrige Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen

1 Bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen, die nicht mehr zonenkonform sind, werden in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt.

2 Solche Bauten und Anlagen können mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind.

3 Dies gilt auch für landwirtschaftliche Wohnbauten sowie angebaute Ökonomiebauten, die rechtmässig erstellt oder geändert worden sind, bevor das betreffende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugesbietes im Sinne des Bundesrechts wurde. Der Bundesrat erlässt Vorschriften, um negative Auswirkungen auf die Landwirtschaft zu vermeiden.

4 Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild müssen für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder eine energetische Sanierung nötig oder darauf ausgerichtet sein, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern.

5 In jedem Fall bleibt die Vereinbarkeit mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung vorbehalten

Art. 24d Landwirtschaftsfremde Wohnnutzung, hobbymässige Tierhaltung und schützenswerte Bauten und Anlagen

1 In landwirtschaftlichen Wohnbauten, die in ihrer Substanz erhalten sind, können landwirtschaftsfremde Wohnnutzungen zugelassen werden.

1bis Bauliche Massnahmen können zugelassen werden in unbewohnten Gebäuden oder Gebäudeteilen, wenn sie Bewohnern oder Bewohnerinnen einer nahe gelegenen Wohnbaute zur hobbymässigen Tierhaltung dienen und eine besonders tierfreundliche Haltung gewährleisten. Neue Aussenanlagen können zugelassen werden, soweit sie für eine tiergerechte Haltung notwendig sind. Der Bundesrat legt fest, in welchem Verhältnis die Änderungsmöglichkeiten nach diesem Absatz zu denjenigen nach Absatz 1 und nach Artikel 24c stehen.

2 Die vollständige Zweckänderung von als schützenswert anerkannten Bauten und Anlagen kann zugelassen werden, wenn:

a. diese von der zuständigen Behörde unter Schutz gestellt worden sind; und

b. ihre dauernde Erhaltung nicht anders sichergestellt werden kann.

3 Bewilligungen nach diesem Artikel dürfen nur erteilt werden, wenn:

a. die Baute oder Anlage für den bisherigen Zweck nicht mehr benötigt wird, für die vorgesehene Nutzung geeignet ist und keine Ersatzbaute zur Folge hat, die nicht notwendig ist;

b. die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur im Wesentlichen unverändert bleiben;

c. höchstens eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Erschliessung notwendig ist und sämtliche Infrastrukturkosten, die im Zusammenhang mit der vollständigen Zweckänderung der Bauten und Anlagen anfallen, auf deren Eigentümer überwälzt werden;

d. die landwirtschaftliche Bewirtschaftung des umliegenden Grundstücks nicht gefährdet ist;

e. keine überwiegenden Interessen entgegenstehen

Aus der Raumplanungsverordnung

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

c. der landwirtschaftliche oder gartenbauliche Charakter des Standortbetriebs gewahrt bleibt.

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.

Art. 42 Änderung altrechtlicher Bauten und Anlagen

- 1 Eine Änderung gilt als teilweise und eine Erweiterung als massvoll, wenn die Identität der Baute oder Anlage einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt. Verbesserungen gestalterischer Art sind zulässig.
- 2 Massgeblicher Vergleichszustand für die Beurteilung der Identität ist der Zustand, in dem sich die Baute oder Anlage im Zeitpunkt der Zuweisung zum Nichtbaugebiet befand.
- 3 Ob die Identität der Baute oder Anlage im Wesentlichen gewahrt bleibt, ist unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen. In jedem Fall gelten folgende Regeln:
 - a. Innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens darf die anrechenbare Bruttogeschossfläche nicht um mehr als 60 Prozent erweitert werden, wobei das Anbringen einer Aussenisolation als Erweiterung innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens gilt.
 - b. Unter den Voraussetzungen von Artikel 24c Absatz 4 RPG kann eine Erweiterung ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens erfolgen; die gesamte Erweiterung darf in diesem Fall sowohl bezüglich der anrechenbaren Bruttogeschossfläche als auch bezüglich der Gesamtfläche (Summe von anrechenbarer Bruttogeschossfläche und Brutto-Nebenfläche) weder 30 Prozent noch 100 m² überschreiten; die Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens werden nur halb angerechnet.
 - c. Bauliche Veränderungen dürfen keine wesentlich veränderte Nutzung ursprünglich bloss zeitweise bewohnter Bauten ermöglichen.
- 4 Eine Baute oder Anlage darf nur wieder aufgebaut werden, wenn sie im Zeitpunkt der Zerstörung oder des Abbruchs noch bestimmungsgemäss nutzbar war und an ihrer Nutzung ein ununterbrochenes Interesse besteht. Das Gebäudevolumen darf nur so weit wieder aufgebaut werden, dass es die nach Absatz 3 zulässige Fläche umfassen kann. Absatz 3 Buchstabe a ist nicht anwendbar. Sofern dies objektiv geboten erscheint, darf der Standort der Ersatzbaute oder -anlage von demjenigen der früheren Baute oder Anlage geringfügig abweichen.

Art. 42a Änderung neuerechtlicher landwirtschaftlicher Wohnbauten (Art. 24d Abs. 1 RPG)

- 1 Im Rahmen von Artikel 24d Absätze 1 und 3 RPG sind Erweiterungen zulässig, welche für eine zeitgemässe Wohnnutzung unumgänglich sind.
- 3 Der Wiederaufbau kann nach Zerstörung durch höhere Gewalt zugelassen werden.

Art. 42b Änderung unbewohnter Gebäude oder Gebäudeteile zwecks hobbymässiger Tierhaltung (Art. 24d Abs. 1bis RPG)

- 1 Die hobbymässige Tierhaltung gilt als Erweiterung der Wohnnutzung der nahe gelegenen Wohnbaute.
- 2 Sie ist an allfällige Möglichkeiten zur Erweiterung der Wohnbaute nach Artikel 42 Absatz 3 anzurechnen.

Art. 43 Altrechtliche gewerbliche Bauten und Anlagen (Art. 37a RPG)

- 1 Zweckänderungen und Erweiterungen von zonenwidrig gewordenen gewerblichen Bauten und Anlagen, können bewilligt werden, wenn:
 - a. die Baute oder Anlage rechtmässig erstellt oder geändert worden ist;
 - b. keine wesentlichen neuen Auswirkungen auf Raum und Umwelt entstehen;
 - c. die neue Nutzung nach keinem anderen Bundeserlass unzulässig ist;
- 2 Die zonenwidrig genutzte Fläche darf um 30 Prozent erweitert werden; Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens werden nur zur Hälfte angerechnet.
- 3 Soll die zonenwidrig genutzte Fläche ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens um mehr als 100 m² erweitert werden, so darf dies nur dann bewilligt werden, wenn die Erweiterung für die Fortführung des Betriebs erforderlich ist.

Art. 43a Gemeinsame Bestimmungen

- Bewilligungen nach diesem Abschnitt dürfen nur erteilt werden, wenn:
- a. die Baute für den bisherigen zonenkonformen oder standortgebundenen Zweck nicht mehr benötigt wird oder sichergestellt wird, dass sie zu diesem Zweck erhalten bleibt;
 - b. die neue Nutzung keine Ersatzbaute zur Folge hat, die nicht notwendig ist;
 - c. höchstens eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Erschliessung notwendig ist und sämtliche Infrastrukturkosten, die im Zusammenhang mit der bewilligten Nutzung anfallen, auf die Eigentümerin oder den Eigentümer überwälzt werden;
 - d. die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der umliegenden Grundstücke nicht gefährdet ist;
 - e. keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Zu 3. Wie sieht dies im konkreten Fall Chnolligen aus? Ist bei dieser Liegenschaft alles zonenkonform und baubewilligungstechnisch korrekt abgelaufen?

Ja.

Freundliche Grüsse



Markus Hool
Gemeindepräsident



Daniel Hunn
Gemeindeschreiber

Versand: Aufschaltung Portal 23. April 2013 / Abgabe an Einwohnerratssitzung 25. April 2013