

LUZERN



Wegleitung

*für das Bauen
ausserhalb der Bauzonen*

Einleitung

Mit Beschluss vom 3. Februar 2010 hat das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) für die Beurteilung von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen neue Richtlinien erlassen und gleichzeitig die Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) beauftragt, diesbezüglich eine Wegleitung als Arbeitshilfe zu erarbeiten.

Die Dienststelle Raum und Wirtschaft überprüfte ihre bisherige Beurteilungspraxis und erarbeitete in Zusammenarbeit mit seinen Partnern in den Fachverbänden, den Partnern der Verwaltung und weiteren Fachpersonen aus dem Bereich Bauen ausserhalb der Bauzonen die vorliegende, praxisnahe Arbeitshilfe.

Für Landwirte, Projektverfasser und Planer ist die vorliegende Wegleitung eine Hilfe bei der Realisierung von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen. Sie ist jedoch nicht abschliessend und kann insbesondere den Blick in die formellen gesetzlichen Erlasse nicht ersetzen. Im Weiteren dient sie den kantonalen und kommunalen Behörden als Praxishandbuch und Wegleitung für die Beurteilung von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen.

Mit der Revision des Planungs- und Baugesetzes vom 1. Januar 2018 hat sich die Berechnungsweise der Wohnflächen (aGF) grundlegend geändert. Mit der vorliegenden Anpassung wird dieser Neuregelung Rechnung getragen.

Die anrechenbare Geschossfläche (aGF) bei zonenkonformen Wohnbauten ist die Bruttogeschossfläche der abgeschlossenen Räume ohne die Aussenwände. Im Untergeschoss werden Nebennutzräume (z.B. Keller, Waschküche, Garage, etc.) nicht angerechnet.

Geschossflächenenerweiterungen innerhalb des schon vorbestehenden Gebäudevolumens werden bei altrechtlichen Wohnbauten (vor 1.7.1972 erstellt) nur mit dem Faktor $\frac{1}{2}$ als anrechenbare Geschossflächen eingerechnet.

Landwirtschaftliche Gewerbebetriebe mit bis zu 3 SAK dürfen gesamthaft über maximal 300 m² Geschossflächen (aGF) bei einem Neubauprojekt bzw. 350 m² bei einem Um- und Ausbauprojekt eines bestehenden Wohngebäudes sowie in der Regel höchstens 2 Wohneinheiten verfügen und solche mit mehr als 3 SAK maximal 350 m² Geschossflächen (aGF) bei einem Neubauprojekt bzw. 400 m² bei einem Um- und Ausbauprojekt eines bestehenden Wohngebäudes, sowie höchstens 3 Wohneinheiten verfügen.

Die angeführten Flächenbegrenzungen gelten in jedem Fall. Namentlich bleibt ohne Einfluss, ob im Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuchs die abtretende Generation bereits auf dem Hof leben, in absehbarer Zeit leben werden oder nicht.

Die im Kanton Luzern für die Umsetzung und den Vollzug der raumplanungsrechtlichen Bestimmungen zuständige Dienststelle Raum und Wirtschaft wird auch in Zukunft in enger Zusammenarbeit mit den weiteren betroffenen Dienststellen die Ermessensspielräume sorgfältig und bürgernah ausschöpfen und steht den Landwirten, Projektverfassern und Planer bei allen Fragen hinsichtlich der baulichen Möglichkeiten ausserhalb der Bauzonen sowie bei allen Verfahrensfragen gerne zur Verfügung.

Dr. iur. Sven-Erik Zeidler

Dienststellenleiter

Inhalt

Allgemein

Planungshinweise	4
Gestaltung und Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild	5
Gesetze und Begriffe	6
Übersicht der Anwendungsbereiche des Raumplanungsgesetzes	7

Anwendungsbereiche des Raumplanungsrechts

Zonenkonform

1. Zonenkonforme Wohnbauten	8
1.1 Häusliche Abwässer	10
2. Ökonomiebauten für die bodenabhängige Bewirtschaftung	11
2.1 Bauten und Anlagen für die Pferdehaltung	12
2.2 Bauten und Anlagen für die Aufbereitung, Lagerung und Verkauf von hofeigenen Produkten	13
2.3 Bauten und Anlagen für den Weinbau	14
3. Bauten und Anlagen für die innere Aufstockung	15
4. Speziallandwirtschaftszone	16
5. Bauten und Anlagen für die Energiegewinnung aus Biomasse	17
6. Solar- und Photovoltaikanlagen	18
7. Erschliessungsanlagen	19
8. Bodenverbesserungen	20
9. Fruchtfolgeflächen	21

Zonenfremd

10. Neu-, Um-, An-, Aufbauten sowie Umnutzung von bestehenden, altrechtlichen Bauten	22
11. Umbauten und Umnutzungen von bestehenden, neurechtlichen zonenfremden Wohnbauten	25
12. Zweckänderung von anerkannten schützenswerten Bauten und Anlagen	26
13. Bauten und Anlagen für die hobbymässige Tierhaltung	27
14. Umbauten für Nebenbetrieb mit engem sachlichen Zusammenhang zur Landwirtschaft	28
15. Umbauten für Nebenbetrieb ohne engen sachlichen Zusammenhang zur Landwirtschaft	29
16. Um-, An- und Aufbauten bei bestehenden zonenfremden Gewerbebauten	30
17. Zweckänderung von ehemaligen landwirtschaftlichen Ökonomiebauten	31
18. Bauten und Anlagen mit positiver oder negativer Standortgebundenheit	32
19. Bauten und Anlagen in Streusiedlungsgebieten	33

Impressum	34
-----------	----

Planungshinweise

Optimale Prozessabläufe von der Projektidee bis zur Ausführung garantieren gute Ergebnisse und sparen Baukosten. Das bedingt, dass die baurechtlichen Rahmenbedingungen, die Standortwahl, die Gebäudestruktur und die Gestaltung der Baute rechtzeitig geprüft werden. Für die notwendige Planungssicherheit zu erlangen wird empfohlen, Projekte im Rahmen der Erarbeitung via Bauamt der Gemeinde an die kantonale Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) zur Vorabklärung einzureichen. Dabei sollen partnerschaftliche Lösungen mit allen Beteiligten angestrebt werden. Für ein klärendes Erstgespräch steht die rawi gerne zur Verfügung.

Bezüglich der einzureichenden Baugesuchsunterlagen verweisen wir auf die Wegleitung „Baugesuch und Baulagen“ (Download unter www.rawi.lu.ch > Downloads > Bauwesen).

Projektphase	Bauherrschaft / Architekt	Gemeinde	Kanton (rawi, lawa)
Vorbereitung	Projektidee		
	Vorgaben für die Projektierung klären (Planungshilfen, gesetzliche Grundlagen), Rückfrage bei den Bewilligungsbehörden (Gemeinden / Kanton)	Stellungnahme bei Bedarf	Stellungnahme bei Bedarf
1. Entwurf / Vorprojekt	Qualifizierten Planer beauftragen		
	Bestandesaufnahme (Plangrundlagen, Fotos des Bauobjekts) Vorprojekt mit kurzem Projektbeschreibung zur Vorabklärung an die Gemeinde / Kanton	Eingangskontrolle und Erstbeurteilung, Zustellung der Unterlagen an den Kanton	Beurteilung des Vorprojekts, schriftlicher Bericht, Vorgaben für die Projektierung
Projektierung und Baueingabe	Umsetzung der Vorabklärung evt. Rücksprache mit der Gemeinde und dem Kanton		
	Bauprojekt ausarbeiten		
	Baueingabe an die Gemeinde	Vollständigkeitskontrolle und Erstbeurteilung Öffentliche Planaufgabe Unterlagen an den Kanton Materielle Prüfung des Gesuches	Materielle Prüfung des Gesuches Kantonaler Entscheid
Baubewilligung		Kommunale Baubewilligung	
Ausführung	Projektausführung nach Rechtskraft der Baubewilligung	Zustellung Baubewilligung (inkl. Kantonaler Entscheid)	

Gestaltung und Eingliederung in das Landschaftsbild



Um was geht es?

Bauten und Anlagen sind in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern, da sie diese prägen. Dabei ist der Material- und Farbwahl (wie z.B. die traditionelle Anwendung von Holz) besondere Bedeutung beizumessen, da diese einen wesentlichen Bestandteil zur Integration in das Landschaftsbild leisten.

Sie sind zu untersagen, wenn sie durch ihre Grösse, Proportion, Gestaltung, Bauart, Dachform oder Farbe das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen (§ 140 PBG).

Für die Beurteilung der Gestaltung und die Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild sowie deren Wesensgleichheit sind für zonenkonforme wie auch zonenfremde Bauten und Anlagen die gleichen Kriterien massgebend. Dabei erfolgt die Beurteilung von zonenkonformen Bauten durch die zuständige Gemeinde und die Beurteilung von zonenfremden Bauten durch die zuständige kantonale Dienststelle.

Was ist zu beachten?

Bei der Planung von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen helfen die nachfolgenden Fragen eine gründliche Auseinandersetzung mit dem Bauvorhaben in der Landschaft zu führen und sich ihrer architektonischen und kulturellen Bedeutung bewusst zu werden:

Neubau oder Umbau / -nutzung?

- Der Erhalt und die Umnutzung eines bestehenden Gebäudes sind anzustreben, insbesondere wenn dieses die Landschaft positiv prägt.

Lage, Gestaltung (Gebäude und Terrain), Materialisierung und Farbgebung?

- Bauten und Anlagen haben sich in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern. Für die Beurteilung der Gestaltung und die Eingliederung von Bauten und Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild sowie deren Wesensgleichheit sind insbesondere Kriterien wie die Nutzfläche, die Grundfläche und deren Veränderung, das Gebäudevolumen, die Geschossigkeit, die Dachform, die Materialisierung und die Terraingestaltung massgebend.

Bei baulichen Massnahmen an Kulturdenkmälern sind höhere Anforderungen an die Gestaltung zu berücksichtigen. Die zuständige Dienststelle (Denkmalpflege) ist daher frühzeitig in die Planung mit einzubeziehen.

Weitere Informationen können im Leitfaden „Gestaltung von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone“ des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements entnommen werden (Download unter www.rawi.lu.ch > Downloads > Bauwesen).

Wir verweisen auch auf die der Broschüre „Kriterien des Innerschweizerischen Heimatschutzes zur Förderung qualitativ vollen Bauens ausserhalb der Bauzonen“ des Innerschweizerischen Heimatschutzes (Download unter www.innerschweizer-heimatschutz.ch/ > Publikationen).

Gesetze und Begriffe

Gesetzliche Grundlagen

Bund

- Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 SR 700
- Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 SR 700.1
- BG über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) vom 4. Oktober 1991 SR 211.412.11

Kanton

- Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 1. Januar 2019 SRL 735
- Planungs- und Bauverordnung (PBV) vom 1. Januar 2019 SRL 736

Begriffe

> Zonenkonform

Die Baute oder Anlage bzw. deren Zweck entspricht der jeweiligen Nutzungszone.

> Zonenfremd

Die Baute oder Anlage bzw. deren Zweck widerspricht der jeweiligen Nutzungszone.

> anrechenbare Geschossfläche (aGF)

Alle heute bestehenden Wohnflächen und alle neu projektierten Flächen jedes Geschosses, die zum Wohngebrauch genutzt oder ausgebaut werden können (bei zonenkonformen Wohnbauten), exklusive der Aussenwände.

> anrechenbare Wohnfläche (aWF)

Alle heute bestehenden Flächen die zum Wohngebrauch genutzt werden und alle neu projektierten Flächen die zum Wohngebrauch genutzt oder ausgebaut werden können (bei zonenfremden Wohnbauten), exklusive der Aussenwände.

> anrechenbare Nebenfläche (aNf)

Alle Flächen die der Wohnnutzung nicht zugerechnet werden (bei zonenfremden Wohnbauten), exklusive der Aussenwände.

> Standardarbeitskraft (SAK)

Einheit für die Erfassung des gesamtbetrieblichen Arbeitszeitbedarfs mit Hilfe standardisierter Faktoren.

> Landwirtschaftliches Gewerbe

Ein landwirtschaftlicher Betrieb mit mindestens 1.0 SAK in der Talzone bzw. 0.8 SAK in der Hügelzone oder 0.6 SAK im Berggebiet gilt als landwirtschaftliches Gewerbe.

> Landwirtschaftlicher Betrieb

Landwirtschaftliche Betriebe mit einem jährlichen Arbeitsaufkommen von mehr als 0.2 Standardarbeitskräften (SAK) werden als landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe bezeichnet.

> Hobbybetrieb / Freizeitlandwirtschaft

Betriebe mit einem jährlichen Arbeitsaufkommen von weniger als 0.2 Standardarbeitskräften (SAK) werden als Freizeitlandwirtschaftsbetriebe bezeichnet. Dabei gelten die Normen gemäss landwirtschaftlicher Begriffsverordnung LBV (SR 910.91).

> Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe

Landwirtschaftliche Gewerbe können bauliche Massnahmen zur Einrichtung eines betriebsnahen nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebs bewilligt werden.

> Betriebskonzept

Das Betriebskonzept beschreibt und analysiert die gegenwärtige Situation des landwirtschaftlichen Unternehmens, definiert die Ziele der Betriebsleiterfamilie und zeigt die Entwicklungsperspektiven des Betriebes auf.

> Bodenabhängig

Als bodenabhängig produzierender Betrieb im Sinne des Raumplanungsgesetzes gilt, wenn der TS-Beitrag aus dem eigenen Pflanzenbau grösser als 50% und der Deckungsbeitrag bodenabhängig grösser als 50% ist.

Übersicht Anwendungsbereiche des Raumplanungsgesetzes

Wohnen		Arbeiten		Übriges
landwirtschaftlich	nicht landwirtschaftlich	landwirtschaftlich	nicht landwirtschaftlich	
zonenkonform <i>Feststellungsentscheid nach § 51 PBV</i>		zonenkonform <i>Feststellungsentscheid nach § 51 PBV</i>		zonenfremd <i>Ausnahmebewilligung nach §§ 180 + 181 PBG</i>
zonenfremd <i>Ausnahmebewilligung nach §§ 180 + 181 PBG</i>		zonenfremd <i>Ausnahmebewilligung nach §§ 180 + 181 PBG</i>		zonenfremd <i>Ausnahmebewilligung nach §§ 180 + 181 PBG</i>
Wohnbauten ☞ Art. 16a Abs. 1 RPG ☞ Art. 34 Abs. 3 RPV ☞ vgl. Ziffer 1	Neu-, Um-, An- und Aufbauten von bestehenden altrechtlichen Bauten und Anlagen (vor 1.7.1972 erstellt) ☞ Art. 24c RPG ☞ Art. 41, 42 + 43a RPV ☞ vgl. Ziffer 10	Bauten/Anlagen für die bodenabhängige Bewirtschaftung, Aufbereitung, Lagerung oder Verkauf landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Produkte ☞ Art. 16a Abs. 1 RPG ☞ Art. 16a ¹⁰ RPG ☞ Art. 34 Abs. 1 + 2 RPV ☞ Art. 35 RPV ☞ vgl. Ziffer 2, 7, 8, 9	Umbauten für Nebenbetrieb mit engem sachlichen Bezug zur Landwirtschaft ☞ Art. 24b RPG ☞ Art. 40 Abs. 1, 3, 4 + 5 RPV ☞ vgl. Ziffer 14	Zweckänderung von anerkannten schützenswerten Bauten/Anlagen ☞ Art. 24d Abs. 2 RPG ☞ Art. 39 Abs. 2 + 3 RPV ☞ vgl. Ziffer 12
	Umbauten und Umnutzungen von bestehenden neurechtlichen zonenfremden Bauten (nach dem 1.7.1972 erstellte Bauten, deren landwirtschaftliche Nutzung nach der Erstellung weggefallen ist) ☞ Art. 24d Abs. 1 + 3 RPG ☞ Art. 42a + 43a RPV ☞ vgl. Ziffer 11	Bauten/Anlagen für die innere Aufstockung mit bodenunabhängiger Tierhaltung und bodenunabhängigem Gemüse- oder Gartenbau ☞ Art. 16a Abs. 2 RPG ☞ Art. 36 + 37 RPV ☞ vgl. Ziffer 3	Umbauten für Nebenbetrieb ohne engen sachlichen Bezug zur Landwirtschaft ☞ Art. 24b RPG ☞ Art. 40 Abs. 1, 2 + 5 RPV ☞ vgl. Ziffer 15	Bauten/Anlagen für die hobbymässige Tierhaltung ☞ Art. 24e RPG ☞ Art. 42b RPV ☞ vgl. Ziffer 13
		Bauten/Anlagen für bodenunabhängige Produktion (Speziallandwirtschaftszone) ☞ Art. 16a Abs. 3 RPG ☞ Art. 38 RPV ☞ vgl. Ziffer 4	Um-, An- und Aufbauten von bestehenden zonenfremden Gewerbebauten (vor 1.1.1980 rechtmässig erstellt, geändert oder seither ausgezont) ☞ Art. 37a RPG ☞ Art. 43 + 43a RPV ☞ vgl. Ziffer 16	Bauten/Anlagen mit positiver oder negativer Standortgebundenheit ☞ Art. 24 RPG ☞ vgl. Ziffer 18
		Bauten/Anlagen für die Energiegewinnung aus Biomassen ☞ Art. 16a Abs. 1 ¹⁰ RPG ☞ Art. 34a RPV ☞ vgl. Ziffer 5	Zweckänderung von Bauten/Anlagen ohne bauliche Massnahmen ☞ Art. 24a RPG ☞ vgl. Ziffer 17	Bauten/Anlagen in Streusiedlungsgebieten ☞ Art. 24 lit. a RPG ☞ Art. 39 Abs. 1 + 3 RPV ☞ vgl. Ziffer 19
				Solar- und Photovoltaikanlagen ☞ Art. 18a RPG, §54 PBV ☞ Art. 24 RPG ☞ vgl. Ziffer 6
				Weitere Zonen ☞ Art. 18 RPG – Weilerzone – Abbauzonen – Spezialzonen Gemeinden

1. Zonenkonforme Wohnbauten



Um was geht es?

Das Recht ausserhalb der Bauzone zu wohnen ist und bleibt einem engen Personenkreis vorbehalten. Dazu zählen die Betriebsleiterfamilie und Hilfskräfte, die unmittelbar in der Landwirtschaft tätig sind sowie die abtretende Generation welche in der Landwirtschaft tätig war.

Was ist möglich?

Neue Wohnbauten sind in der Landwirtschaftszone zonenkonform und somit bewilligungsfähig, wenn sie einem bodenabhängigen landwirtschaftlichen Gewerbe im Sinne des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht dienen, der Betrieb längerfristig bestehen kann, die Wohnbauten betrieblich notwendig sind und ihnen keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Seit der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes vom 1.11.2012 dürfen alle altrechtlichen Wohnbauten (vor 1.7.1972 erstellt) nach den Vorgaben von Art. 24c RPG erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert und wieder aufgebaut werden. Dies gilt auch für landwirtschaftlich genutzte Wohnbauten.

Was ist zu beachten?

In den Baugesuchsunterlagen haben die Gesuchsteller den notwendigen Wohnbedarf auszuweisen. Wenn möglich, sinnvoll und zumutbar, ist der Wohnbedarf innerhalb der bestehenden Bausubstanz zu verwirklichen (Um- und Einbau vor Neubau). Für die Bemessung der Wohnflächen sind die aktuellen landwirtschaftlichen Bedürfnisse eines existenzfähigen Betriebes und dessen heute bestehenden Wohnbauten massgebend. Zum Betrieb gehörende Wohnbauten ausserhalb des Hofbereichs (z.B. durch Zukauf eines Landwirtschaftsbetriebes) werden in Abhängigkeit zur Distanz des Betriebszentrums beurteilt. Bei Ersatzneubauten kann die Gemeinde von der Bauherrschaft gestützt auf § 204 Planungs- und Baugesetz (PBG) vor Baubeginn (Auflage im Bauentscheid) eine Sicherheitsleistung (z.B. Sperrkonto, Bankgarantie) in der Höhe der vorgesehenen Abbruchkosten für das zu ersetzende Gebäude verlangen.

Die Richtwerte

Landwirtschaftliche Gewerbe mit

- bis zu 3 SAK dürfen gesamthaft über maximal 300 m² Geschossflächen bei Neubauprojekten bzw. 350 m² bei Ausbauprojekten bestehender Gebäuden und in der Regel höchstens 2 Wohneinheiten,
- mehr als 3 SAK dürfen gesamthaft über maximal 350 m² Geschossflächen bei Neubauprojekten bzw. 400 m² bei Ausbauprojekten bestehender Gebäuden und höchstens 3 Wohneinheiten verfügen.

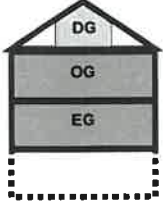
Damit Wohnraum zonenkonform bewilligt werden kann, muss der Betrieb sowohl zum Zeitpunkt des Gesuches wie auch im Durchschnitt der letzten drei Jahre die Gewerbegrösse erreichen. Eine Angestelltenwohnung ist in der Regel ab einer Grösse von 3 SAK möglich. Bei kleineren Betrieben ist der Wohnbedarf für einen Angestellten, Lehrling oder zusätzliche abtretende Generation auszuweisen.

Die Geschossflächen entsprechen den Wohnflächen und den ausbaubaren Nebennutzflächen sowie Lufträume, exklusive Aussenwände. **Geschossflächenenerweiterungen** innerhalb des schon vorbestehenden Wohnhausvolumens werden bei **altrechtlichen Wohnbauten** nur mit dem Faktor ½ als anrechenbare Geschossflächen eingerechnet. Bei **bestehenden Wohnbauten** werden die effektiv der Wohnnutzung dienenden Flächen wie auch die ausbaubaren Nebenflächen unabhängig ihres Erstellungszeitpunktes angerechnet.

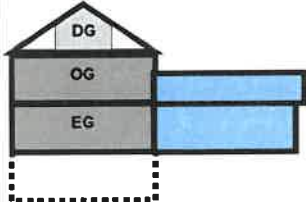
Wichtigste Beispiele

bestehend (Ausgangslage)	altrechtlich (vor 1.7.1972 erstellt)	neurechtlich (nach 1.7.1972 erstellt)
--------------------------	--------------------------------------	---------------------------------------

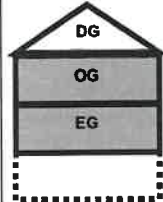
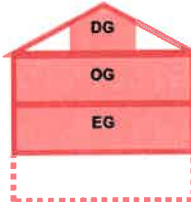
Um-, An- und Aufbau bestehendes Wohnhaus

 <p>200 m² aGF im EG und OG bestehend, 50 m² im DG zu Wohnzwecken ausbaubar (ab 1.5 m Raumhöhe).</p>	<p>max. 350 m²/400 m²</p> <p><u>Betrieb bis 3 SAK</u> Ausbau DG (50 m², Faktor 1/2 = 25 m²) und Anbau EG/OG (125 m²)</p> <p><u>Betrieb mehr als 3 SAK</u> Ausbau DG (50 m², Faktor 1/2 = 25 m²) und Anbau EG/OG (175 m²)</p>	<p><u>nur Ausbau</u> max. 350 / 400 m²</p> <p><u>Betrieb bis 3 SAK</u> Ausbau DG (50 m²) bis auf total 350 m²</p> <p><u>Betrieb mehr als 3 SAK</u> Ausbau DG (50 m²) bis auf total 400 m²</p> <p><u>An- und Ausbau</u> max. 300 / 350 m²</p> <p><u>Betrieb bis 3 SAK</u> Ausbau DG (50 m²) und Anbau EG/OG (50 m²)</p> <p><u>Betrieb mehr als 3 SAK</u> Ausbau DG (50 m²) und Anbau EG/OG (100 m²)</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

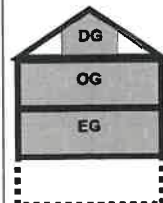
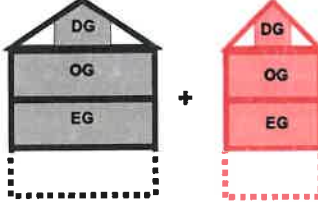
Um-, An- und Aufbau bestehendes Wohnhaus mit angebautem Ökonomieteil

 <p>200 m² aGF im EG und OG bestehend, 100 m² im DG zu Wohnzwecken ausbaubar (ab 1.5 m Raumhöhe)</p>	<p>max. 350 m²/400 m²</p> <p><u>Betrieb bis 3 SAK</u> Ausbau DG (100 m², Faktor 1/2 = 50 m²) und Einbau in Ökonomie (100 m², Faktor 1 = 100 m²)</p> <p><u>Betrieb mit mehr als 3 SAK</u> Ausbau DG (100 m², Faktor 1/2 = 50 m²) und Einbau in Ökonomie (150 m², Faktor 1 = 150 m²)</p>	<p>max. 350 m²/400 m²</p> <p><u>Betrieb bis 3 SAK</u> Ausbau DG (100 m²) und Ein-/Umbau in Ökonomieteil (50 m²)</p> <p><u>Betrieb mit mehr als 3 SAK</u> Ausbau DG (100 m²) und Ein-/Umbau in Ökonomieteil (100 m²)</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Ersatzneubau anstelle eines bestehenden abzubrechenden Wohnhauses

 <p>200 m² aGF im EG und OG bestehend, DG zu Wohnzwecken nicht ausbaubar, Gebäude in einem eher schlechten Zustand</p>	 <p><u>Betrieb bis 3 SAK</u> Neubau anstelle des abzubrechenden Wohnhauses mit maximal 300 m² aGF</p> <p><u>Betrieb mehr als 3 SAK</u> Neubau anstelle des abzubrechenden Wohnhauses mit maximal 350 m²</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Neubau „Stöckli“

 <p>160 m² aGF im EG und OG bestehend, DG vollständig ausgebaut (40 m², ab 1.5 m Raumhöhe)</p> <p>Erstellung eines separaten Wohngebäudes (Stöckli)</p>	 <p>maximal 300 m² / 350 m²</p> <p><u>Betrieb bis 3 SAK</u> Neubau „Stöckli“ (100 m²)</p> <p><u>Betrieb mehr als 3 SAK</u> Neubau „Stöckli“ (150 m²)</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

1.1 Häusliche Abwässer



Um was geht es?

Für die Entsorgung des häuslichen Abwassers gelten für landwirtschaftliche und nicht landwirtschaftliche Betriebe grundsätzlich dieselben Vorschriften. In gewissen Fällen können Landwirte von einer Sonderregelung profitieren und sie dürfen das häusliche Abwasser zusammen mit der Gülle vermischen und landwirtschaftlich verwerten.

Was ist möglich?

Innerhalb der Bauzone müssen alle Liegenschaften an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Ausserhalb der Bauzone gilt für Landwirtschaftsbetriebe je nach Situation eine Sonderregelung und das häusliche Abwasser darf zusammen mit der Gülle landwirtschaftlich verwertet werden. Voraussetzungen für die Verwertung des häuslichen Abwassers mit der betriebseigenen Gülle sind:

- Der Betrieb liegt ausserhalb der Bauzone
- Der Anteil (unverdünnten) Gülle beträgt mind. 25% der Gesamtmenge
- Es bestehen genügend Lagerkapazität für Hofdünger und Abwasser und diese befinden sich in einem guten Zustand
- Die Gebäude werden vom Landwirtschaftsbetrieb genutzt
- Bei Liegenschaften, bei welchen Güllebehälter und Stall oder Güllebehälter und landwirtschaftliche Nutzfläche verpachtet sind, die Abwässer mit über 25% Vollgülle gemischt werden. Dies setzt jedoch voraus, dass die Gülle und das Abwasser am gleichen Ort anfallen, die Güllegrube eine Kapazität von mindestens 200 m³ hat und sich diese in einem dichten Zustand befindet
- Liegt ein Betrieb im Bereich der öffentlichen Kanalisation gilt zusätzlich, dass das häusliche Abwasser mit Rinder- resp. Schweinegülle von mindestens 8 Düngergrossvieheinheiten (DGVE) vermischt wird

Was ist zu beachten?

Eine Liegenschaft ist im Bereich der öffentlichen Kanalisation, wenn der Anschluss an die Kanalisation zweckmässig und zumutbar ist. Zweckmässig bedeutet, dass eine bestehende Kanalisation in geringer Entfernung vorhanden ist und die Bauarbeiten sich problemlos durchführen lassen. Nach Auffassung der Gerichte sind Anschlusskosten bis CHF 8'400.00 pro Einwohnergleichwert als zumutbar zu beurteilen. Einzurechnen sind die Kosten der Kanalisationsleitung inklusive allfälliger Pumpwerke ab dem ersten Schacht vor dem Haus, Beiträge für den Einkauf in Privatleitungen und die kommunalen Anschlussgebühren. Nicht anrechenbar sind die Kosten für die Hausinstallation.

Sofern ein Anschluss an das öffentliche Kanalisationsnetz nachweislich nicht zumutbar ist, sind die häuslichen Abwässer entsprechend dem Stand der Technik (Kleinkläranlage, Stapelung in abflussloser Grube und Abtransport zu einer kommunalen oder regionalen Kläranlage) zu beseitigen. Abwasserabnahmeverträge zwischen Privaten und Landwirten sind verboten. Zu beachten gilt es, dass sowohl ein Kanalisationsanschluss wie auch eine Kleinkläranlage der Bewilligungspflicht unterliegen.

Da die gereinigten Abwässer der Kleinkläranlagen in der Regel in ein öffentliches Gewässer eingeleitet werden, benötigt die kostenpflichtige Einleitung (Sondernutzungsgebühr) eine wasserbau- und gewässerschutzrechtliche Bewilligung.

2. Bauten und Anlagen für die bodenabhängige Bewirtschaftung



Um was geht es?

Als zonenkonform sind Bauten und Anlagen zu beurteilen, wenn sie der bodenabhängigen Bewirtschaftung dienen. Dazu zählen insbesondere die Haltung von Raufutterverzehrem (Rindvieh, Schafe, Ziegen) und der Ackerbau.

Was ist möglich?

Die Erstellung von Ökonomiegebäuden zur **bodenabhängigen Bewirtschaftung** ist für die Produktion verwertbarer Erzeugnisse aus **Pflanzenbau** und **Nutztierhaltung** oder für die Bewirtschaftung naturnaher Flächen möglich.

Was ist zu beachten?

Ein neues zusätzliches Ökonomiegebäude kann nur bewilligt werden, wenn

- der Neubau für eine zweckmässige Bewirtschaftung notwendig ist und die gewünschten Ausmasse begründet sind (z.B. Tierschutzgesetz, Bedarfsnachweis),
- keine öffentlich-rechtlichen Bestimmungen entgegenstehen (z.B. Geruchs- und Lärmimmissionen).

Gebäude für Nebenbetriebe sind dann zonenkonform, wenn dem Nebenbetrieb ein ertragsorientierter Stellenwert zukommt. Dazu muss er in grösserem Umfang betrieben werden und zu einem ansehnlichen Erwerbseinkommen führen. Die Erstellung von Ökonomiebauten für reine Hobbybetriebe ist hingegen ausgeschlossen.

Landwirtschaftliche Ökonomiegebäude und Anlagen sind Ställe, Scheunen, Remisen, Silos zur Futterlagerung, Jauchebehälter, Einstellräume für Bewirtschaftungsgeräte, sowie Arbeitsräume für bodenabhängige Freilandgärtnerie oder Gartenbaubetriebe.

Feste Einrichtungen für Obstanlagen wie beispielsweise Hagelschutznetze sind baubewilligungspflichtig. Wandertunnels (von Blüte bis Ernte, max. 3 Mt.) sind bewilligungsfrei ausser in Landschaftsschutzzonen und Wildtierkorridoren.

2.1 Bauten und Anlagen für die Pferdehaltung



Um was geht es?

Die Pferdehaltung wird in der Landwirtschaft als zonenkonform beurteilt, unabhängig davon ob es sich um Pensions- oder Heimtiere handelt.

Was ist möglich?

Bei bestehenden bodenabhängigen landwirtschaftlichen Vollerwerbsbetrieben sind Stallungen zur Pferdehaltung, Futter- und Einstreulager sowie Mistlager, befestigte Aussenanlagen (Ausläufe, Plätze, Longierzirkel oder Führanlagen) und unmittelbar mit der Nutzung der Pferde zusammenhängende Einrichtungen wie Sattelkammern oder Umkleideräume zulässig. Neue Bauten und Anlagen für die Pferdehaltung dürfen nur von landwirtschaftlichen bodenabhängigen Gewerben im Sinne des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) errichtet werden. Landwirtschaftsbetriebe unterhalb der Gewerbegrenze können bestehende Bauten und Anlagen für die Pferdehaltung umnutzen. Bauten und Anlagen werden als zonenkonform bewilligt, wenn dieses Gewerbe über eine überwiegend betriebseigene Futtergrundlage und Weiden für die Pferdehaltung verfügt.

Was ist zu beachten?

Bei den landwirtschaftlichen Gewerben muss es sich in jedem Fall um bestehende Landwirtschaftsbetriebe handeln, die über eine überwiegend betriebseigene Futtergrundlage (70% Deckung des Bedarfs gemäss Suisse-Bilanz) und Weiden für die Pferdehaltung verfügen.

Bei Neubauten muss der Betrieb die Mindestgrösse gemäss BGBB (1.0 / 0.8 / 0.6 SAK) vor und nach der Realisierung des Bauprojekts erreichen.

Auf bestehenden Landwirtschaftsbetrieben, welche die Voraussetzungen nach BGBB hinsichtlich der Standardarbeitskräfte nicht erfüllen, können bauliche Massnahmen für die Haltung von Pferden in bestehenden Bauten und Anlagen sowie die für eine tiergerechte Haltung notwendigen Aussenanlagen bewilligt werden. Führanlagen, Weideunterstände und Reitplätze sind bei solchen Betrieben jedoch nicht zulässig.

Allwetterausläufe sind unmittelbar an den Stall angrenzend zu erstellen. Ist ein angrenzender Auslauf aus zwingenden Gründen (z.B. starke Hangneigung) nicht möglich, darf der Allwetterauslauf vom Stall abgesetzt errichtet werden. Für die Berechnung der zulässigen Fläche verweisen wir auf das Merkblatt «Ausläufe für Equiden / Allwetterausläufe» (Download unter www.rawi.lu.ch > Downloads > Bauwesen). In jedem Fall darf nur die Mindestfläche nach TSchV, d.h. 24 m² bzw. 36 m² als eigentliche Hartfläche, z.B. Beton, befestigt werden.

Bei der Haltung von mindestens 8 Pferden dürfen Reitplätze und Longierzirkel erstellt werden. Diese dürfen total eine maximale Fläche von höchstens 800 m² umfassen. Sie dürfen nur geringfügige Terrainveränderungen zur Folge haben, weder überdacht noch umwandet werden und müssen ohne grossen Aufwand wieder entfernt werden können. Sie können von mehreren Betrieben gemeinschaftlich genutzt werden und dürfen nur für die Nutzung der auf dem Betrieb gehaltenen Pferde verwendet werden. Bei Führanlagen ist eine Überdachung der Laufbahn zulässig. Bewilligungen für Reitplätze, Longierzirkel und Führanlagen werden mit einer Rückbauverfugung erteilt und gestützt auf Art. 44 Abs. 2 RPV im Grundbuch angemerkt.

Im Zusammenhang mit der Haltung und Nutzung von Pferden ist die Errichtung neuer Wohnbauten nicht zulässig. Beim baulichen Gewässerschutz gelten die Vorgaben in den Merkblättern der Dienststelle Landwirtschaft und Wald (www.lawa.lu.ch).

2.2 Aufbereitung, Lagerung und Verkauf von hofeigenen Produkten



Um was geht es?

Als zonenkonform gelten Bauten und Anlagen die für die Aufbereitung, Lagerung oder Verkauf landwirtschaftlicher Produkte dienen, wenn

- die Produkte in der Region und zu mehr als der Hälfte auf dem bodenabhängigen Standortbetrieb oder auf den in einer Produktionsgemeinschaft zusammengeschlossenen bodenabhängigen Betrieben erzeugt werden;
- die Aufbereitung, die Lagerung oder der Verkauf nicht industriell-gewerblicher Art ist; und
- der landwirtschaftliche oder gartenbauliche Charakter des Standortbetriebs gewahrt bleibt.

Was ist möglich?

Die Aufbereitung, Lagerung oder der Verkauf landwirtschaftlicher Produkte gilt als zonenkonform, wenn die Betriebsleiterfamilie ihre saisonal geernteten, überwiegend eigenen Rohstoffe sowie Erzeugnisse mehrheitlich aus ihrer Tierhaltung (Milch, Fleisch) verarbeitet und/oder verkauft. Die Anstellung von temporären Hilfskräften ist zulässig.

Erscheint das eingereichte Betriebskonzept glaubhaft, kann ein Produktionsraum (inkl. Lager) von 50 m² und ein Hofladen mit einer Fläche von 15 - 30 m² bewilligt werden. Für grössere Flächen, insbesondere Lagerflächen für Gebinde ist ein Bedarfsnachweis zu erbringen.

Was ist zu beachten?

Das Betriebskonzept soll aufzeigen, welche Produkte in welchen Mengen auf dem Hof erzeugt werden (z.B.: Getreide, Früchte, Obst, Gemüse, Milch, Fleisch) und welche Produkte der Betrieb in welchem Mengen herstellen wird. Ein neues zusätzliches Ökonomiegebäude kann nur bewilligt werden, wenn

- der Neubau für eine zweckmässige Bewirtschaftung notwendig ist und die gewünschten Ausmasse begründet sind und
- keine öffentlich-rechtlichen Bestimmungen entgegenstehen.

Aufbereitung, Lagerung und Verkauf der Erzeugnisse dürfen nicht industriell-gewerblicher Art sein. Entsprechende Bauten und Anlagen haben sich dem Landwirtschaftsbetrieb unterzuordnen. Als zonenkonform gilt das Waschen und Abpacken von Gemüse und Obst, das Herstellen von Trockenfrüchten, Konfitüre, Brot, Zopf, Sirup, Wein, Most, Essig, Schnaps, Glace, Joghurt, Käse, Fleischwaren, etc.

Nicht zonenkonform ist die Verarbeitung der Produkte mit einem hohen Spezialisierungsgrad, die Verwendung technischer Verfahren, der Einsatz von hohen Energie- und Kapitalkosten, eine hohe Produktivität und der Übergang zu standardisierter Massenproduktion. Die Beschäftigung von Festangestellten, die ausschliesslich im Bereich Aufbereitung und Verkauf der Produkte tätig sind, ist nicht zulässig. Insbesondere ist auch die Weiterverarbeitung der Produkte zu Convenience Food nicht zulässig.

Die Aufbereitung, Lagerung oder Verkauf landwirtschaftlicher Produkte ist für landwirtschaftliche Betriebe (mind. 0.2 SAK) zonenkonform, wenn dem Betrieb ein ertragsorientierter Stellenwert zukommt. Dazu muss er in grösserem Umfang betrieben werden und zu einem ansehnlichen Erwerbseinkommen führen. Für reine Hobbybetriebe ist die Aufbereitung, Lagerung oder Verkauf landwirtschaftlicher Produkte hingegen ausgeschlossen.

2.3 Bauten und Anlagen für den Weinbau



Um was geht es?

Als zonenkonform gelten Bauten und Anlagen für Pflanzung, Pflege, Ernte der Trauben, die Kelterung, Lagerung und Verkauf von Weinen, wenn

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

Aus betriebswirtschaftlicher Sicht lässt sich die Kelterung der Trauben und die Lagerung des Weines in Tanks und Fässern erst ab einer eigenen Rebfläche von 3 ha effizient betreiben. Die Trauben von kleineren Rebflächen werden praxisgemäss extern gekeltert.

Was ist möglich?

Neubauten für die Kelterung und die Lagerung des Weines in Tanks und Fässern sind ab einer Rebfläche von 3 ha möglich. Bei kleineren Rebflächen sind diese Nutzungen in bestehenden Gebäuden unterzubringen. Der Raumbedarf für das Weinlager (Flaschenlager), Kelterung, Tanklager, Barriquelager, Remisen, Lager für Gebinde und Netze, Degustation und Verkauf richtet sich nach der angebauten Rebfläche. Ein neues zusätzliches Ökonomiegebäude kann nur bewilligt werden, wenn

- der Neubau für eine zweckmässige Bewirtschaftung notwendig ist und die gewünschten Ausmasse begründet sind
- keine öffentlich-rechtlichen Bestimmungen entgegenstehen

Was ist zu beachten?

Der Weinbaubetrieb hat in jedem Fall ein detailliertes Betriebskonzept einzureichen. Für die maximal zulässigen Gebäudegrössen verweisen wir auf das Merkblatt «Bauten für den Weinbau - zulässige Grössen» (Download unter www.rawi.lu.ch > Downloads > Bauwesen).

Zonenkonformer Wohnraum für den Weinbau ist ab einer Grösse von 3 SAK möglich. Die Wohnfläche für den Betriebsleiter beträgt maximal 200 m² und für die abtretende Generation 100 m². Für die Beurteilung des Wohnraums ist ein separates Betriebskonzept einzureichen.

3. Zonenkonforme Bauten und Anlagen für die innere Aufstockung



Um was geht es?

Bei der inneren Aufstockung werden einem überwiegend bodenabhängig geführten Betrieb Bauten und Anlagen für die bodenunabhängige Produktion angegliedert. Es handelt sich um eine landwirtschaftliche Aufstockung.

Was ist möglich?

Die Errichtung von Bauten und Anlagen für die **bodenunabhängige Tierhaltung** (Art. 36 RPV) gilt unter folgenden Voraussetzungen als innere Aufstockung und kann bewilligt werden (z.B. Neubauten für Geflügel- und Schweinemast, usw.):

- Es muss sich um einen landwirtschaftlichen Betrieb handeln (ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne des BGGB ist nicht erforderlich);
- Der aus der Aufstockung resultierende Deckungsbeitrag muss kleiner sein als jener aus der bodenabhängigen Landwirtschaftsproduktion und der Trockensubstanzbedarf des Tierbestandes in jedem Fall zu mindestens 50% durch das Trockensubstanzpotenzials des Pflanzenbaus des bestehenden Betriebes gedeckt sein.

Nach dem Bundesgerichtsurteil 1C_426/2016 vom 23.08.2017 darf das Trockensubstanzkriterium (Art. 36 Abs. 1 lit.b) für sich alleine nicht mehr angewandt werden. Der Deckungsbeitrag der bodenabhängigen Produktion hat in jedem Fall mind. 50% zu betragen.

Die Errichtung von Bauten und Anlagen für den **bodenunabhängigen Gemüsebau und des produzierenden Gartenbaus** (Art. 37 RPV) gilt unter folgenden Voraussetzungen als innere Aufstockung und kann bewilligt werden (z.B. Gewächshäuser, Blumenproduktion, usw.):

- Die bodenunabhängig bewirtschaftete Fläche darf höchstens 35% der gemüse- oder gartenbaulichen Anbaufläche, höchstens aber 5'000 m² betragen.

Nach dem Bundesgerichtsurteil 1C_561/2012 vom 04.10.2013 gelten auch im gewachsenen Boden produzierte Pflanzen in Folientunneln oder Gewächshäusern als innere Aufstockung.

Was ist zu beachten?

Der Trockensubstanz- und Deckungsbeitragsvergleich wird mit der Tabelle DB-TS-Kalkulation der Arbeitsgruppe KOLAS gerechnet. Die Deckungsbeiträge werden jährlich nach dem Durchschnitt der vergangenen drei Jahre aktualisiert.

Aufgrund der Art und Grösse der Bauten und Anlagen für die bodenunabhängige Tierhaltung bleiben Rückbauverfügungen und Nutzungsbeschränkungen dieser Bauten und Anlagen vorbehalten.

4. Speziallandwirtschaftszone



Um was geht es?

In sogenannten Speziallandwirtschaftszonen sind alle Bauten und Anlagen zonenkonform, die der Herstellung eines Landwirtschaftsproduktes unabhängig von der Produktionsmethode dienen. Solche Gebiete werden im Nutzungsplanverfahren (Zonenplanverfahren) ausgeschieden.

Was ist möglich?

In Speziallandwirtschaftszonen können beispielsweise Gewächshäuser mit Hors-sol-Kulturen oder Tierhaltungsanlagen erstellt werden.

Was ist zu beachten?

Die Speziallandwirtschaftszonen haben sich in einen zusammenhängenden Landschaftsraum unter Berücksichtigung der unterschiedlichen räumlichen Ansprüchen gesamthaft verträglich einzuordnen. Dabei sind auch die Anliegen des ökologischen Ausgleichs und des Orts- und Landschaftsschutzes zu berücksichtigen.

Besonderes

Die Ausscheidung von Speziallandwirtschaftszonen unterliegt einer umfassenden Interessenabwägung in den gesetzlich vorgesehenen Vorprüfungs- und Genehmigungsverfahren. In der Regel sind verschiedene Standortmöglichkeiten zu prüfen und gegeneinander abzuwägen. Eine frühzeitige Vorabklärung bei der Gemeinde und der Dienststelle rawi hilft unnötigen Verfahrensaufwand zu vermeiden.

Siehe auch Empfehlung zur Behandlung von Speziallandwirtschaftszonen im Rahmen der Regionalplanung und Ortsplanungen (Download unter www.rawi.lu.ch > Downloads > Raumentwicklung).

5. Bauten und Anlagen für die Energiegewinnung aus Biomasse



Um was geht es?

Erstellung von Bauten und Anlagen zur Gewinnung von Energie (Brenn- oder Treibstoffen) aus Biomasse, welche einen engen Bezug zur Landwirtschaft sowie zum Standortbetrieb hat. Beispiele sind die landwirtschaftliche Biogasanlage, Kompostanlage oder Holz-Feuerungsanlage.

Was ist möglich?

Zulässig sind Bauten und Anlagen, welche benötigt werden für:

- die Gewinnung von Brenn- oder Treibstoffen;
- die wärmegekoppelte Produktion von Strom aus den gewonnenen Brenn- oder Treibstoffen;
- Leitungen für den Transport der Energie zu geeigneten Abnehmern sowie für die Zuführung der Biomasse und den Abtransport der nach der Energiegewinnung anfallenden Stoffe;
- die Aufbereitung der zugeführten Biomasse und der nach der Energiegewinnung anfallenden Stoffe.
- für die Produktion von Wärme aus verholzter Biomasse, wenn die notwendigen Installationen in bestehenden, landwirtschaftlich nicht mehr benötigten Bauten innerhalb des Hofbereichs des Standortbetriebs untergebracht werden und die einzelnen Anlagenteile den jeweils aktuellen Standards hoher Energieeffizienz entsprechen.

Was ist zu beachten?

Die ganze Anlage muss sich dem Landwirtschaftsbetrieb unterordnen und einen Beitrag dazu leisten, dass die erneuerbaren Energien effizient genutzt werden. Bewilligungen können nur für bodenabhängige Landwirtschaftsbetriebe erteilt werden, welche voraussichtlich längerfristig bestehen können.

Die verarbeiteten Substrate müssen zu mehr als der Hälfte ihrer Masse vom Standortbetrieb oder aus Landwirtschaftsbetrieben stammen, die innerhalb einer Fahrdistanz von in der Regel 15 km liegen. Dieser Teil muss mindestens 10 Prozent des Energieinhalts der gesamten verarbeiteten Substrate ausmachen. Die Quellen der restlichen Substrate müssen innerhalb einer Fahrdistanz von in der Regel 50 km liegen. Ausnahmsweise können längere Fahrdistanzen bewilligt werden.

Anlagen mit mehr als 5'000 Tonnen Kapazität Frischsubstanz sind auf ihre Umweltverträglichkeit zu prüfen.

Anlagen, in denen Abfälle (Grüngut, Speisereste, usw.) vergoren werden, sind als Abfallanlagen im Sinne der Umweltschutzgesetzgebung zu betrachten.

Weitere Informationen können den „Merkblätter Erneuerbare Energie“ entnommen werden (www.rawi.lu.ch > Downloads > Raumentwicklung).

6. Solar- und Photovoltaikanlagen



Um was geht es?

Erstellung von Solaranlagen zur Warmwassererzeugung und /oder Heizungsunterstützung (Solarthermie) sowie zur Stromerzeugung (Photovoltaik).

Was ist möglich?

In der Landwirtschaftszone sind in die Dach- und Fassadenflächen integrierte, genügend angepasste Solaranlagen bewilligungsfrei, wenn keine Kultur- und Naturdenkmäler von kantonaler oder nationaler Bedeutung oder Schutzzonen beeinträchtigt werden (Art. 18a RPG). Solaranlagen auf Kultur- und Naturdenkmälern von kantonaler oder nationaler Bedeutung und in Schutzzonen bedürfen stets einer Baubewilligung.

Solaranlagen mit Anschluss an das Stromnetz können ausserhalb der Bauzone standortgebunden sein (Art. 32c RPV). Für solche baubewilligungspflichtige Anlagen bedarf es eine umfassende Interessenabwägung.

Solaranlagen können entweder konventionell mit Montagesystemen auf Schräg- und Flachdächern oder als Gestaltungselement zum Beispiel an Balkonen, Fassaden oder Überdachungen montiert werden. Um eine bessere Eingliederung in die Landschaft zu erreichen wird empfohlen, sichtbare Metallkonstruktionen an die Elementfarbe anzupassen.

Was ist zu beachten?

Solaranlagen gelten als auf einem Dach genügend angepasst, wenn sie:

- die Dachfläche im rechten Winkel höchstens 20 cm überragen;
- von vorne und von oben gesehen nicht über die Dachfläche hinausragen;
- nach dem Stand der Technik reflexionsarm ausgeführt werden; und
- als kompakte Fläche zusammenhängen.

Bewilligungsfreie Vorhaben sind vor Baubeginn der Baubewilligungsbehörde zu melden. Das kantonale Recht legt die Frist sowie die Pläne und Unterlagen, die der Meldung beizulegen sind, fest.

Bei baulichen Massnahmen an Kulturdenkmälern sind höhere Anforderungen an die Gestaltung zu berücksichtigen. Die zuständige Dienststelle (Denkmalpflege) ist daher frühzeitig in die Planung mit einzubeziehen.

Weitere Informationen können dem Merkblatt „Richtlinien Solaranlagen“ entnommen werden (www.rawi.lu.ch > Downloads > Bewilligungen > Richtlinien Solaranlagen).

7. Erschliessungsanlagen



Um was geht es?

Grundsätzlich ist zu unterscheiden zwischen

- Erschliessungsanlagen die für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung notwendig sind
- Erschliessungen von zonenfremden Bauten

Was ist möglich?

Zur Erschliessung von landwirtschaftlichen Flächen, Bauten und Anlagen können Erschliessungsstrassen und Wege erstellt werden, sofern keine überwiegenden Interessen wie z.B. Vorgaben des Natur- und Landschaftsschutzes dagegen sprechen. Im Weiteren haben sich die Erschliessungsanlagen in ihrer Ausgestaltung in die bestehende Landschaft zu integrieren.

Was ist zu beachten?

Landwirtschaftliche Erschliessungsstrassen und Bewirtschaftungswege sind grundsätzlich als Kieswege zu erstellen. Spurwege und Hartbeläge können nur in begründeten Ausnahmefällen erstellt werden.

Hofzufahrten bei landwirtschaftlichen Gewerben können grundsätzlich mit Hartbelägen erstellt werden. Erhöhte Anforderungen in Natur- und Landschaftsschutzgebieten (z.B. in Mooregebieten) bleiben vorbehalten. Führt über die heute bekieste Strasse ein Wanderweg, so ist dieser Wanderweg zu verlegen. Wir empfehlen frühzeitig mit der Geschäftsstelle der Luzerner Wanderwege Kontakt aufzunehmen.

Aus der Bestandesgarantie von zonenfremden Wohnbauten ausserhalb der Bauzonen kann kein Anspruch auf eine neue zeitgemässe Erschliessung abgeleitet werden. Bestehende Erschliessungen von zonenfremden Wohnbauten dürfen daher bei Bedarf lediglich geringfügig erweitert werden.

8. Terrainveränderungen im Sinne der Bodenverbesserung



Um was geht es?

Verbesserung der landwirtschaftlichen Nutzungseignungsklasse eines Bodens durch

- Auftrag von zugeführtem Oberbodenmaterial und/oder
- Einbau von zugeführtem Unterbodenmaterial (nach vorgängiger Abhumusierung).

Was ist möglich?

Nach der Verordnung über Belastungen des Bodens (VBBo) muss die standorttypische Bodenfruchtbarkeit erhalten bleiben. Deshalb gilt, dass Bodenverbesserungen in der Regel nicht an Standorten mit natürlichen, in ihrem Aufbau ungestörten Böden in Frage kommen. Auch nicht wenn die Böden

- natürlicherweise nass, steinreich oder flachgründig sind, oder
- sich in natürlichen Senken-, Mulden- oder Hanglagen befinden.

Primär kommen Standorte für Bodenverbesserungen in Frage, deren Aufbau bzw. Schichtung durch menschliche Eingriffe entstanden ist, wie

- bestehende, aber unbefriedigende Rekultivierungen und Terrainveränderungen, z.B. bei ehemaligen Materialentnahmestellen, Ablagerungsstandorten, Gewässerkorrekturen oder grossen Infrastrukturbauten (Autobahnen),
- degradierte (entwässerte, gesackte) organische Böden, die ackerbaulich genutzt werden,
- durch Hochwasser, Murgänge oder Hangrutsche geschädigte Böden.

Was ist zu beachten?

Bei der Einreichung eines Baugesuchs muss ein Konzept über den Umfang der Terrainveränderung eingereicht werden. Für Bodenverbesserungen kommt als zugeführtes Material im Normalfall nur Oberboden (Humus oder A-Horizont) und Unterboden (B-Horizont) in Frage. Untergrundmaterial (eigentlicher „Aushub“ bzw. C-Horizont) ist für Bodenverbesserungen nicht geeignet.

Bodenverbesserungen müssen nach den Vorgaben im Merkblatt „Terrainveränderungen ausserhalb der Bauzone zum Zweck von Bodenverbesserungen“ (siehe auch unter www.uwe.lu.ch) erfolgen, insbesondere ist eine bodenkundliche Fachperson zur Begleitung herbeizuziehen.

Terrainveränderungen, welche keine Bodenverbesserung bezwecken sind selten bewilligungsfähig und im Merkblatt „Entsorgung von Aushub“ (ZUDK, 2000) beschrieben.

9. Bauten und Anlagen in Fruchtfolgeflächen



Um was geht es?

Boden ist eine nicht erneuerbare Ressource und eine unserer wichtigsten Lebensgrundlagen. Fruchtfolgeflächen (FFF) sind unsere besten, ertragsreichsten Böden. Sie umfassen das ackerfähige Kulturland, vorab das Ackerland und die Kunstwiesen in Rotation sowie die ackerfähigen Naturwiesen. Der Bund legte im Sachplan FFF kantonsweise den Mindestumfang an Fruchtfolgeflächen fest. Um die vom Bund vorgegebene Mindestfläche künftig einhalten zu können und den Handlungsspielraum des Kantons zu bewahren, müssen Fruchtfolgeflächen als Kulturlandflächen für die landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben.

Was ist möglich?

Grundsätzlich sind neue Bauten und Anlagen ausserhalb der Fruchtfolgeflächen zu erstellen. Lässt sich ein Projekt nach der umfassenden Interessenabwägung nur unter Beanspruchung von FFF realisieren, ist die Standortwahl durch den Gesuchsteller mittels einer Standortevaluation zu begründen und darzulegen, weshalb ein Ausweichen auf Flächen ausserhalb der FFF nicht möglich ist. Bei Bauprojekten mit einer „gesamthaft beanspruchten Fläche“ von mehr als 1'500 m² (unabhängig ob FFF oder nicht) ist seitens der Bauherrschaft ein separates Boden-Gutachten durch eine bodenkundliche Fachperson beizulegen und für die verwertbaren Mengen an A- und B-Böden ein Verwertungsprojekt aufzuzeigen.

Was ist zu beachten?

Falls sich aufgrund des Bodengutachtens zeigt, dass beim Projekt insgesamt mehr als 1'500 m² FFF verloren gehen, sind mit der Verwertung des ausgehobenen Bodens, im Sinne einer Kompensation, neue FFF im Mindestumfang der verlorenen FFF zu generieren. Eine Kompensation der verlorenen FFF durch „Neuerhebung/Kartierung“ ist für solche Projekte nicht zulässig. Weitere Informationen können dem „Merkblatt für das Vorgehen bei Einzonungsbegehren“ und der „Arbeitshilfe Kompensationsprojekte für Fruchtfolgeflächen“ entnommen werden (<http://www.fruchtfolgeflaechen.lu.ch/>).

10. Altrechtliche Wohnbauten



Um was geht es?

Bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen, die nicht mehr zonenkonform sind und alle Wohnbauten, die vor dem 1.7.1972 rechtmässig erstellt wurden (z.B. Wohnbauten, zusammengebaute landwirtschaftliche Wohn- und Ökonomiegebäude, Schützenhäuser, Schulhäuser, militärische Bauten, usw.), dürfen gemäss Art. 24c RPG erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert und wieder aufgebaut werden. Dies gilt nicht für alleinstehende unbewohnte landwirtschaftliche Bauten und Anlagen.

Was ist möglich?

Die Fläche der Baute darf innerhalb des erhalten bleibenden Wohnteils um maximal 60% erweitert werden. Erweiterungen in einen angrenzenden Ökonomieteil sind nur dann zulässig, wenn für diesen kein landwirtschaftlicher Bedarf besteht und das mögliche Erweiterungspotential innerhalb der bestehenden Wohnbaute bereits ausgeschöpft wurde. Aufgrund der Wesensart der angrenzenden Ökonomieteile werden Einbauten von Wohnflächen in Ökonomieteile als Erweiterung ausserhalb des Wohnteils beurteilt und vollständig angerechnet. Ersatzbauten haben die zum massgeblichen Zeitpunkt vorhanden Gebäudeabmessungen zu übernehmen. 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. Als zeitgemässe Wohnnutzung gelten Anpassungen der Raumhöhen bei Ersatz- und Umbauten, Anbauten von Garagen und Erschliessungen, sofern heute bestehende Wohnungen über eine andere Wohnung erschlossen werden. Weiter sind, sofern erforderlich, Anbauten für ein zeitgemässes Bad, WC oder eine Küche zulässig. Sofern diese Kriterien erfüllt werden, darf das bestehende Gebäudevolumen nach aussen erweitert werden. Bei kombinierten Erweiterungen inner- und ausserhalb des Gebäudevolumens darf die Fläche max. 30 % jedoch nicht mehr als um 100 m² erweitert werden, wobei Erweiterungen im bestehenden Gebäudevolumen der Wohnbaute nur zur Hälfte angerechnet werden. Als Vergleichszustand wird die bestehende anrechenbare Wohnfläche (aWF) sowie die bestehende anrechenbare Geschossnebenfläche (aNf) wie z.B. Estrich, Keller usw. von 1. Juli 1972 ermittelt. Die Erweiterungen dürfen in Etappen erfolgen, wobei frühere Erweiterungen oder zonenkonforme Stöcklineubauten beim Erweiterungspotential gemäss § 42 RPV mitberücksichtigt werden müssen. Der Einbau einer zusätzlichen Wohnung ist gestützt auf das Gebot der Wesensgleichheit i.d.R. nur bei sehr grossen Gebäudevolumen denkbar.

Was ist zu beachten?

Ein Wiederaufbau eines Gebäudes ist dann zulässig, wenn das Gebäude zum Zeitpunkt des Ersatzes bestimmungsgemäss nutzbar war und an seiner Nutzung ein ununterbrochenes Interesse bestand. Der Wiederaufbau hat sich dabei an den Gebäudeabmessungen der bestehenden Baute zu orientieren. Ein unbewohnbares oder zerfallenes Gebäude (Bauruine) darf nicht mehr ersetzt werden. Vollständige Zweckänderungen sind nicht zulässig. Bei Gebäuden, welche innerhalb des Perimeters einer kantonalen Schutzverordnung stehen, gelten die strengeren Schutzbestimmungen.

Der **Wesensgleichheit, Gestaltung und Eingliederung in das Landschaftsbild** ist besondere Beachtung zu schenken. Der Neubau muss am Standort des bestehenden und abzubrechenden Gebäudes erstellt werden. Geringfügige Standortverschiebungen sind nur aufgrund von öffentlich-rechtlichen Vorschriften (z.B. Strassen-, Wald-, Gewässerabstand und Abstand zu Hochspannungsleitungen) zulässig.

Für deren Beurteilung sind insbesondere die zum massgeblichen Zeitpunkt bestehenden Gebäudeabmessungen, die Flächen, der Grundflächenverbrauch, das Gebäudevolumen, die Geschossigkeit, die Dachform, die Materialisierung und das bestehende Terrain massgebende Kriterien (siehe Hinweise Seite 5).

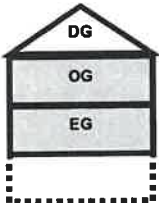
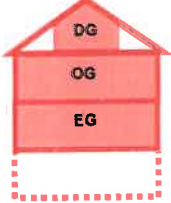
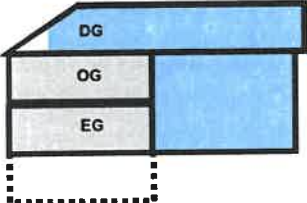
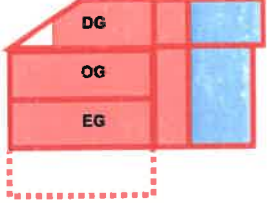
Bei Gebäuden, welche nicht landwirtschaftlich genutzt werden, besteht kein Anspruch auf eine neue zeitgemässe Erschliessung. Erschliessungen dürfen bei Bedarf lediglich geringfügig erweitert werden (siehe Hinweis Seite 19). Zudem dürfen die baulichen Veränderungen keine wesentlich veränderte Nutzung ursprünglich bloss zeitweise bewohnter Bauten ermöglichen.

Bei baulichen Massnahmen an Kulturdenkmälern sind höhere Anforderungen an die Gestaltung zu berücksichtigen. Die zuständige Dienststelle (Denkmalpflege) ist daher frühzeitig in die Planung mit einzubeziehen.


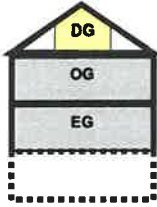
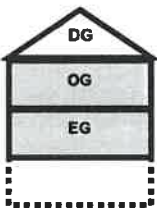
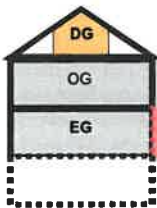
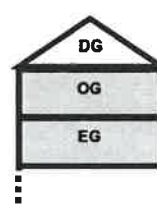

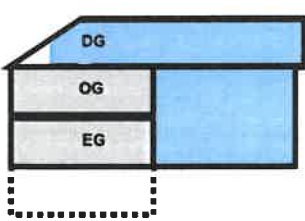
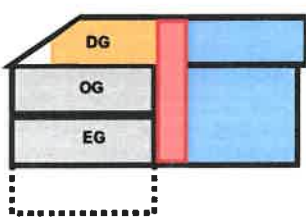
Grundsätzlich muss das Gebäude an das öffentliche Kanalisationsnetz angeschlossen werden, wenn es nicht landwirtschaftlich genutzt wird (siehe Seite 10).

Wichtigste Beispiele

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 Ökonomiegebäude</p>	 <p>Ersatzneubau mit Ausbau DG mit 30 m² und Umbau im Übergangsbereich Wohnen/ Ökonomie mit 24 m², (max. 30% von 180 m², jedoch nicht mehr als 100 m²) Total 234 m²</p>	<p>Einbau Wohnraum im Wohn- und Ökonomie teil wird vollständig angerechnet</p> <p>Der Ökonomie teil darf soweit wieder aufgebaut werden, als er für die Wohnneben nutzungen (z.B. Garage) notwendig ist.</p>

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>	<p>Ausbau Dachgeschoss als Erweiterung innerhalb des bestehenden Volumens</p>
 <p>220 m² aWF bestehend im EG und OG</p>	 <p>Ausbau DG mit 60 m² aBGF (nur zur Hälfte angerechnet) und Anbau für zeitgemässe Wohnnutzung max. 36 m² (insgesamt 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 Ökonomiegebäude</p>	 <p>Ausbau DG mit 30 m² und Umbau im Übergangsbereich Wohnen/Ökonomie mit 39 m², total 54 m² (max. 30% von 180 m², jedoch nicht mehr als 100 m²).</p>	<p>Erweiterung in Wohnhaus und in Ökonomieteil</p> <p>Einbau Wohnraum im Wohnteil wird zur Hälfte, im Ökonomieteil vollständig angerechnet</p>

11. Neurechtliche zonenfremde Wohnbauten



Um was geht es?

In Wohnbauten, welche nach dem 1. Juli 1972 zonenkonform erstellt wurden und deren landwirtschaftliche Nutzung weggefallen ist, können landwirtschaftsfremde Wohnnutzungen bewilligt werden.

Was ist möglich?

Bei neurechtlichen Bauernhäusern (erstellt nach 1.7.1972) sind lediglich geringfügige bauliche Massnahmen für eine zeitgemässe Wohnnutzung möglich. Dabei handelt es sich in der Regel um bauliche Massnahmen (Um-, An-, und Aufbauten) für ein zeitgemässes Bad, WC oder eine Küche.

Was ist zu beachten?

Die landwirtschaftliche Wohnbaute muss in ihrer Substanz erhalten sein (keine Bauruine). Ein freiwilliger Ersatzneubau des Gebäudes ist **nicht zulässig**. Nach Schäden infolge höherer Gewalt (Sturm, Feuer, etc.) kann ein Wiederaufbau mit der gleichen anrechenbaren Geschossfläche (aWF + aNF) und einem ähnlichen Erscheinungsbild des Gebäudes bewilligt werden. Grundsätzlich muss das Gebäude an das öffentliche Kanalisationsnetz angeschlossen werden (siehe Seite 10).

Ein **freiwilliger Abbruch** und Wiederaufbau (Ersatzneubau) ist **nicht zulässig**. Es besteht kein Anspruch auf eine neue zeitgemässe Erschliessung. Erschliessungen von zonenfremden Wohnbauten dürfen bei Bedarf lediglich geringfügig erweitert werden.

Beispiel

Vorher	Nachher	Beachte
<p>220 m² aWF bestehend im EG und OG</p>	<p>Anbau für die Schaffung zeitgemässer Nassräume oder Küche (z.B. Bad/WC max. 6m², Küche max. 10-12m²)</p>	<p>Anbau als Erweiterung ausserhalb des bestehenden Volumens</p> <p>Wohnflächenerweiterungen und Anbau nur wenn für zeitgemässes Wohnen unumgänglich!</p>

12. Zweckänderung von anerkannten schützenswerten Bauten



Um was geht es?

Vollständige Zweckänderungen von Bauten und Anlagen sind dann zulässig, wenn diese im kantonalen Inventar der Kulturobjekte eingetragen sind und ihre dauernde Erhaltung nicht anders sichergestellt werden kann.

Was ist möglich?

Möglich sind sowohl Wohn- als auch **Gewerbenutzungen** die nichts mit Landwirtschaft zu tun haben. Die verschiedenen Umnutzungsmöglichkeiten sind zweckmässigerweise mit der dafür zuständigen Dienststellen Denkmalpflege (da) sowie Raum und Wirtschaft (rawi) abzuklären.

Was ist zu beachten?

Es dürfen nur Umnutzungsbewilligungen erteilt werden, wenn:

- die Baute oder Anlage für den bisherigen Zweck nicht mehr benötigt wird;
- die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur im Wesentlichen unverändert bleiben;
- höchstens eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Erschliessung notwendig ist;
- die landwirtschaftliche Bewirtschaftung des umliegenden Grundstücks nicht gefährdet ist; und
- keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Besonderes

Die Baute oder Anlage muss im kantonalen Bauinventar als Schutzobjekt (erhaltens- oder schützenswerte Baute) erfasst sein. Wir empfehlen die zuständige Dienststelle (Denkmalpflege) frühzeitig in die Planung einzubeziehen.

13. Bauten und Anlagen für die hobbymässige Tierhaltung



Um was geht es?

Unbewohnte Gebäude und ehemalige Ökonomiegebäude, die für die Landwirtschaft nicht mehr benötigt werden, dürfen zur hobbymässigen Tierhaltung um- und ausgebaut werden, wenn die Tierhaltung durch die Bewohner oder Bewohnerinnen einer nahe gelegenen Wohnbaute erfolgt und eine tierfreundliche Haltung gewährleistet ist.

Was ist möglich?

Um- und Ausbauten von Ökonomiegebäuden innerhalb ihrer bestehenden Volumen sowie neue Aussenanlagen (Allwetterausläufe, Mistlager, Zäune), welche für eine tiergerechte Haltung notwendig sind, werden gestattet. Bauliche Erweiterungen des Gebäudevolumens (Anbauten und Aufbauten) und Ersatzbauten sind jedoch nicht zulässig. So kann zum Beispiel eine ehemalige Scheune zur Haltung von Pferden um- und ausgebaut sowie durch einen Auslauf für die Pferde erweitert werden.

Was ist zu beachten?

Bei der hobbymässigen Tierhaltung handelt es sich um eine Freizeitgestaltung, welche keiner ertragsorientierten Tierhaltung dient. Da die Tierhaltung (Aufwand für Pflege und Betreuung) durch die Bewohnerinnen und Bewohner der nahe gelegenen Wohnbaute erfolgen muss, ergibt sich eine Beschränkung der Anzahl der Tiere. Es dürfen daher nur so viele Tiere gehalten werden, wie die Bewohnerinnen und Bewohner der nahe gelegenen Wohnbaute selber betreuen können. Für die Pferdehaltung bedeutet dies, dass in der Regel zwischen 2 – 4 Pferde gehalten werden dürfen. Bauliche Veränderungen und Erweiterungen sind nur dann zulässig wenn

- die Ausläufe unmittelbar an den Stall angrenzen und den Mindestanforderungen der Tierschutzverordnung entsprechen;
- 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 äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur im Wesentlichen unverändert bleiben;
- höchstens eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Erschliessung notwendig ist und sämtlichen Infrastrukturkosten, die im Zusammenhang mit der Zweckänderung der Bauten und Anlagen anfallen, auf deren Eigentümer überwälzt werden;
- die landwirtschaftliche Bewirtschaftung des umliegenden Grundstücks nicht gefährdet ist; und
- keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Die Wohnbaute und die Baute, in welcher eine hobbymässige Tierhaltung gehalten werden soll, müssen nahe beieinander liegen. Damit wird erreicht, dass eine einfache Überwachung und Betreuung der Tiere sichergestellt ist. Nebenräume wie Toiletten (mit Einrichtung zur Aufbereitung von warmem Wasser), heizbare Räume oder gar Räume, die einen längeren Aufenthalt dienen, sind nicht zulässig.

Die Haltung von Tieren kann Aussenanlagen nach sich ziehen. Zulässig sind zum Beispiel Mistlager, Zäune oder Ausläufe. Der Allwetterauslauf darf nur aus zwingenden Gründen abgesetzt vom Stall errichtet werden. Für die Berechnung der zulässigen Fläche wird auf das Merkblatt «Ausläufe für Equiden / Allwetterausläufe» verwiesen (Download unter www.rawi.lu.ch > Downloads > Bauwesen). In jedem Fall darf nur die Mindestfläche nach TSchV, d.h. 24 m² bzw. 36 m² als eigentliche Hartfläche, z.B. Beton, befestigt werden.

Anlagen wie Reitplätze, Übungsplätze für Hunde sowie Weidunterstände sind nicht zulässig. Sind die Voraussetzungen für eine Bewilligung nach Artikel 24e RPG nicht mehr erfüllt, so fällt die Bewilligung dahin. Die zuständige Behörde stellt dies durch Verfügung fest.

14. Nebenbetrieb mit engem Zusammenhang zur Landwirtschaft



Um was geht es?

Bei landwirtschaftlichen Gewerben kann der Bewirtschafter einen betriebsnahen nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieb (z.B. Ferien auf dem Bauernhof, Gastwirtschaft, Pferdetrecking) in der Regel innerhalb der bestehenden Gebäuden führen. Als Nebenbetriebe mit einem engen sachlichen Bezug zur Landwirtschaft gelten insbesondere Angebote im Agrotourismus (Besenwirtschaften, Schlafen im Stroh, Gästezimmer usw.) sowie sozialtherapeutische und pädagogische Angebote bei denen das Leben und soweit möglich die Arbeit auf dem Bauernhof einen wesentlichen Bestandteil der Betreuung ausmachen.

Was ist möglich?

Der Nebenbetrieb muss zwingend beim Betriebszentrum eingerichtet werden (Begriff betriebsnah). Neubauten und Erweiterungen bestehender Anlagen durch Anbauten oder Farnisbauten bis zu einer totalen Fläche von maximal 100 m² sind zulässig, sofern in bestehenden Gebäuden zu wenig Raum vorhanden ist. Bei temporären Betriebszentren sind lediglich saisonale gastwirtschaftliche Betriebe in bestehenden Bauten möglich (Alpbetrieb, Restaurant im Sommer).

Was ist zu beachten?

Folgende Voraussetzungen sind für die Führung eines nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebs mit engem sachlichen Zusammenhang zur Landwirtschaft zu erfüllen:

- der Stammbetrieb muss ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne vom BGGB darstellen (1.0 SAK Talgebiet / 0.8 SAK Hügelgebiet / 0.6 SAK Berggebiet)
- der Gesuchsteller hat einen Projektbescrieb (wer, was, wie, wann) einzureichen
- der Nebenbetrieb muss denselben gesetzlichen Anforderungen entsprechen wie ein vergleichbarer Gewerbebetrieb innerhalb der Bauzone
- die Existenz des Nebenbetriebs ist im Grundbuch anzumerken
- die Anstellung von Personal ist zulässig
- die Führung hat durch den Bewirtschafter oder dessen Partnerin zu erfolgen
- die maximale Fläche beträgt 100 m², wobei Flächen innerhalb des bestehenden Volumens zur Hälfte angerechnet werden

Beide Betriebe (Stammbetrieb und gewerblicher Nebenbetrieb) unterstehen als Gesamtheit dem bäuerlichen Bodenrecht. Der Gewerbebetrieb kann daher nicht vom landwirtschaftlichen Gewerbe abgetrennt werden. Wird das landwirtschaftliche Gewerbe nicht weitergeführt oder sind die Voraussetzungen für eine Bewilligung nach Artikel 24b RPG nicht mehr erfüllt, so fällt die Bewilligung dahin und der Nebenbetrieb ist aufzugeben. Die zuständige Behörde stellt dies durch Verfügung fest. Darauf weist der obligatorische Grundbucheintrag hin.

Da nach dem Grundsatz im Bereich des Bauens ausserhalb der Bauzonen Bewilligungstatbestände nicht kumuliert werden können, müssen Gästezimmer grundsätzlich in bestehenden, nach Artikel 24c RPG erstellten Wohnräumen eingerichtet werden. Sofern auf dem Betrieb zudem Wohnraum besteht, welcher nicht landwirtschaftlich genutzt wird, sind allfällige agrotouristische Tätigkeiten im Bereich „Ferien auf dem Bauernhof“ mit diesem Wohnraum abzudecken.

15. Nebenbetriebe ohne engen Zusammenhang zur Landwirtschaft



Um was geht es?

Bei landwirtschaftlichen Gewerben nach dem bäuerlichen Bodenrecht, die ohne Zusatzeinkommen nicht weiterbestehen könnten, kann der Bewirtschafter einen betriebsnahen nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieb ohne engen sachlichen Bezug (z.B. kleine Schreinerei oder Schlosserei, Lohnunternehmen usw.) innerhalb der bestehenden Bauten im Hofbereich führen.

Was ist möglich?

Der Nebenbetrieb muss innerhalb des Hofbereichs liegen und es dürfen dafür keine Neu-, Ersatzneu- oder Erweiterungsbauten erstellt werden. Analog zu den Nebenbetrieben mit einem engen sachlichen Zusammenhang zur Landwirtschaft gilt eine Flächenbegrenzung von 200 m². Jedoch darf der Betriebscharakter des landwirtschaftlichen Hofes nicht verändert werden.

Was ist zu beachten?

Folgende Voraussetzungen sind für die Führung eines nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebs ohne engen sachlichen Zusammenhang zur Landwirtschaft zu erfüllen:

- der Stammbetrieb muss ein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne vom BGGB darstellen (1.0 SAK Talgebiet / 0.8 SAK Hügelgebiet / 0.6 SAK Berggebiet)
- der Gesuchsteller hat ein Betriebskonzept (Beschreibung der Aktivität, Arbeitszeitbedarf; Einkommensverhältnis Landwirtschaft / Nichtlandwirtschaft, usw.) einzureichen
- der Nebenbetrieb muss denselben gesetzlichen Anforderungen entsprechen wie ein vergleichbarer Gewerbebetrieb innerhalb der Bauzone
- die Existenz des Nebenbetriebs ist im Grundbuch anzumerken
- die Anstellung von Personal ist nicht zulässig
- die Führung hat durch den Bewirtschafter oder dessen Ehegattin zu erfolgen

Besonderes

Beide Betriebe (Stammbetrieb und gewerblicher Nebenbetrieb) unterstehen als Gesamtheit dem bäuerlichen Bodenrecht. Der Gewerbebetrieb kann daher nicht vom landwirtschaftlichen Gewerbe abgetrennt werden. Wird das landwirtschaftliche Gewerbe nicht weitergeführt oder sind die Voraussetzungen für eine Bewilligung nach Artikel 24b RPG nicht mehr erfüllt, so fällt die Bewilligung dahin und der Nebenbetrieb ist aufzugeben. Die zuständige Behörde stellt dies durch Verfügung fest. Darauf weist der obligatorische Grundbucheintrag hin.

16. Altrechtliche zonenfremde Gewerbebauten



Um was geht es?

Artikel 43 der Raumplanungsverordnung (RPV) umschreibt die Zweckänderungs- und Erweiterungsmöglichkeiten von Gewerbebauten, die vor dem 1. Januar 1980 erstellt wurden oder seither aus der Bauzone ausgezont worden sind.

Was ist möglich?

Die bestehende Bruttogeschossfläche darf um 30% erweitert werden, wobei Erweiterungen im bestehenden Gebäudevolumen nur zur Hälfte angerechnet werden. Soll die Fläche ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens um mehr als 100 m² erweitert werden, darf dies nur dann bewilligt werden, wenn die Erweiterung für die Fortführung des altrechtlichen Betriebes erforderlich ist.

Was ist zu beachten?

Die Gewerbenutzung muss rechtmässig bewilligt sein. Es gilt der Grundsatz „ein Gewerbe bleibt nicht ein Gewerbe“, weil die Auswirkungen auf Raum und Umwelt massgebend sind. Die im Zeitpunkt der Gesuchseinreichung vorhandene Erschliessung muss für die neue Nutzung grundsätzlich ausreichen, kann jedoch bei ausgewiesenem Bedarf geringfügig angepasst werden. Möglich ist zum Beispiel die Umnutzung einer ehemaligen Käserei in ein Atelier oder Büro.

Grundsätzlich muss das Gebäude an das öffentliche Kanalisationsnetz angeschlossen werden.

17. Zweckänderung ehemalige landwirtschaftliche Ökonomiebauten



Um was geht es?

Ehemalige Ökonomiegebäude, die für die Landwirtschaft nicht mehr benötigt werden, dürfen nur zu Lagerzwecken ohne gewerblichen Charakter umgenutzt werden.

Was ist möglich?

Eine teilweise Zweckänderung ohne bauliche Massnahmen (baulicher Unterhalt ist zulässig) zu reinen Lagerzwecken ist gestattet. Bauliche Erweiterungen (Anbauten und Aufbauten) sind ebenso wie der Ersatzbau ausgeschlossen. Möglich ist zum Beispiel die Nutzung einer Scheune als Materiallager (ohne gewerblichen Charakter und ohne Arbeitsplätze) oder Militärbauten zu Lagerzwecken sowie die Einstellung von Booten oder Campingwagen.

Was ist zu beachten?

Zweckänderungen bei bestehenden Bauten, die für die Landwirtschaft nicht mehr benutzt werden, sind zulässig, wenn die Fragen des Gewässerschutzes, der Umgebung und des Verkehrs gelöst werden können. Also wenn:

- kein oder nur mässiger Zufahrtsverkehr verursacht wird, der im Rahmen der üblichen landwirtschaftlichen Nutzung liegt;
- die Umweltbelastung durch Emissionen, Abwasser usw. das Mass der nach Art und Umfang üblichen landwirtschaftlichen Nutzung nicht übersteigen;
- keine gefährlichen Materialien gelagert werden;
- keine ständigen Arbeitsplätze geschaffen werden; und
- das Gebäude jederzeit ohne weiteres in den ursprünglichen Zustand rückführbar ist.

18. Standortgebundene Bauten und Anlagen



Um was geht es?

Standortgebundene Bauten und Anlagen sind infolge einer technischen oder betrieblichen Notwendigkeit auf einen Standort ausserhalb der Bauzonen angewiesen (positive Standortgebundenheit) oder lassen sich aufgrund ihrer Auswirkungen in einer Bauzone nicht realisieren (negative Standortgebundenheit). Es dürfen keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Was ist möglich?

Zur Frage der Standortgebundenheit gibt es eine umfassende und seit dreissig Jahren gefestigte Praxis des Bundesgerichts und der Kantonsgerichte. Als standortgebundene Bauten und Anlagen zählen zum Beispiel Grundwasserfassungen, Antennen, Trafostationen, Bienenhäuser (maximale Grundfläche 18 m²) usw.

Als nicht zonenkonform und auch nicht standortgebunden in der Landwirtschaftszone gelten generell Swimmingpools oder Bauten und Anlagen für die hobbymässige Tierhaltung. Letztere sind nach Art. 24e RPG zu beurteilen (vgl. Ziffer 13).

Was ist zu beachten?

Die Voraussetzungen für eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG müssen kumulativ erfüllt sein. Insbesondere für Antennenanlagen ist eine Standortevaluation zwingend erforderlich.

19. Bauten und Anlagen in Streusiedlungsgebieten



Abbildung
Gebiete mit traditioneller
Streusiedlungsbauweise
und Abwanderungstendenz

Um was geht es?

In Gebieten mit traditioneller Streubauweise, in denen seit 1998 tendenziell eine Abwanderung stattgefunden hat, will der Kanton die Dauerbesiedlung gezielt stärken. Es soll vertieft geprüft werden, wo eine Stärkung der Dauerbesiedlung ausserhalb der Bauzone sinnvoll ist und wo diese eher die Bauzonen konkurrenzieren würde.

Was ist möglich?

Die regionalen Entwicklungsträger müssen aufzeigen, wo erleichterte Ausnahmegewilligungen für bestehende Gebäudekomplexe, die Wohnungen enthalten, möglich sein sollen. Ausgenommen sind:

- Nahbereiche von Bauzonen
- Temporär bewohnte Gebiete
- Durch Naturgefahren stark gefährdete Gebiete
- Schutzzonen.

Folgende Umnutzungen können nach der Festlegung der Gebiete bewilligt werden:

- bestehende Bauten, die Wohnungen enthalten, zu landwirtschaftsfremden Wohnzwecken umgenutzt werden, wenn sie nach der Änderung **ganzjährig bewohnt** werden.
- bestehende Bauten oder Gebäudekomplexe, die Wohnungen enthalten, zu Zwecken des **örtlichen Kleingewerbes** (beispielsweise Käserei, holzverarbeitende Betriebe, mechanische Werkstätten, Schlossereien, Detailhandelsläden, Wirtshäuser) umgenutzt werden. Der Gewerbeanteil darf in der Regel nicht mehr als die Hälfte der Bauten oder des Gebäudekomplexes beanspruchen und die Erweiterung der anrechenbaren Geschosswohnfläche darf 60% der bestehenden Geschosswohnfläche nicht überschreiten.

Was ist zu beachten?

Da das Streusiedlungsgebiet im Kanton Luzern noch nicht abschliessend festgesetzt ist und noch räumlich festgelegt werden muss, können vorderhand keine Bewilligungen nach Art. 39 Abs. 1 RPV erteilt werden.

Die Umnutzungsmöglichkeiten beschränken sich auf bestehende Gebäude oder Gebäudekomplexe, die für den bisherigen Zweck (Landwirtschaft) nicht mehr benötigt werden. Die Umnutzung darf keine Ersatzbaute zur Folge haben, die äussere Erscheinung muss im Wesentlichen unverändert bleiben und die bestehende Erschliessung darf höchstens geringfügig und unter Kostenfolge zu Lasten der Bauherrschaft erweitert werden. Zudem dürfen nur ganzjährig bewohnte Wohnungen und keine Ferienwohnungen entstehen.

