



## Umnutzung von Gebäuden ausserhalb der Bauzone

Braucht es wirklich noch mehr Ausnahmen?

# Ziele der Raumplanung

- Boden sinnvoll und angemessen nutzen
  - Kulturland schützen
  - Natürliche Lebensgrundlagen (Boden, Luft, Wasser), Wald und Landschaft schützen
- = Zersiedelung der Landschaft vermeiden

# Trennungsprinzip

Um diese Ziele zu erreichen, müssen Baugebiet und Nichtbaugebiet klar getrennt werden.

**Baugebiet  $\leftrightarrow$  Nichtbaugebiet** («ausserhalb der Zone»)

- Bauzone begrenzen
- Strenge Ausnahmeregelungen ausserhalb der Zone

Tagesthema

## Bestehende Gebäude

Das Trennungsprinzip verlangt, dass der Bau ausserhalb der Bauzone vermieden wird.

Wenn **Gebäude bereits existieren**, wird nichts Neues gebaut.

# Bestehende Gebäude

Nicht nur **die Fläche/das Volumen** eines Gebäudes betrachten,  
sondern auch die **Art der Nutzung:**

= **Auswirkungen** auf Raum, **die Erschliessung und die Umwelt**

**Eine verlassene Scheune hat nicht die gleiche Auswirkung wie ein Einfamilienhaus!**

# Ausserhalb der Zone – ein Gebiet unter Druck



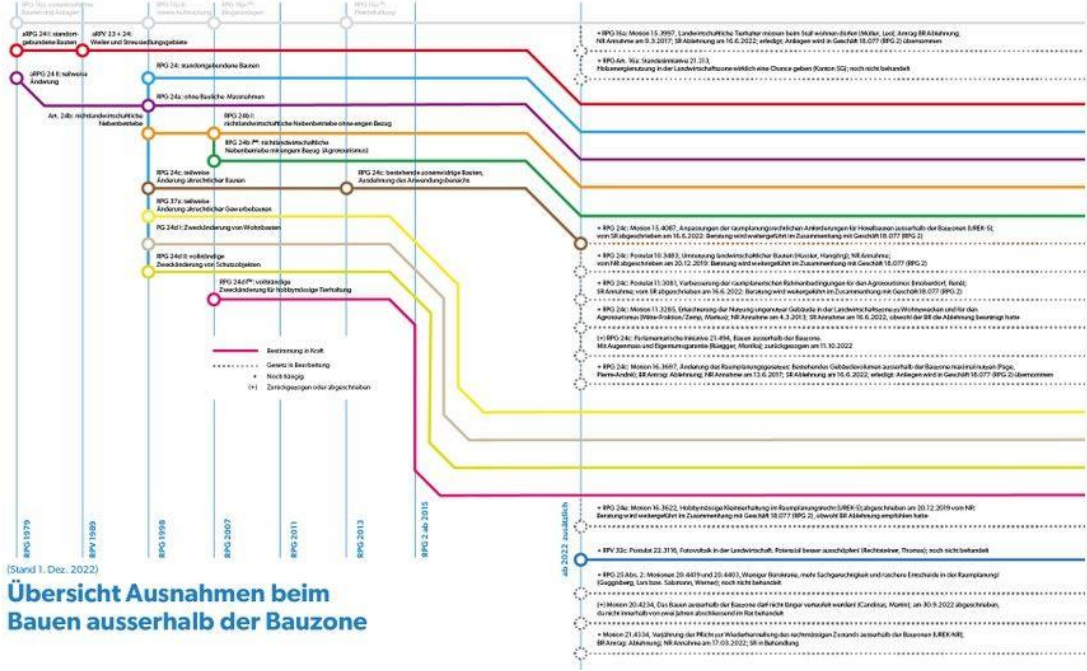
- Strukturwandel in der Landwirtschaft
- Freizeitgesellschaft
- Infrastruktur





# Ausufernde Ausnahmeregelung

Das Trennungsprinzip steht bereits ausreichend unter Druck...



# Wissenswertes übers Bauen ausserhalb der Bauzone

## Kurzfilme



[www.hzb-bab.ch/de](http://www.hzb-bab.ch/de)

[www.hzb-bab.ch/fr](http://www.hzb-bab.ch/fr)





Bestehende Möglichkeiten

## Erhaltung der Wohnsiedlungen

33 RPV\*

Weiler, Zonen zur  
Erhaltung der  
ländlichen Siedlungen

39 Absatz 1 RPV\*

Gebiete mit  
traditioneller  
Streubauweise

Es werden zusätzliche Möglichkeiten eingeräumt, damit die kleinen Siedlungen ausserhalb der Zone nicht verwahrlosen.

\* Benötigt eine Grundlage in der kantonalen Richtplanung

Bestehende Möglichkeiten

## Erhalt von schützenswerten Bauten

24d Absatz 2 RPG

Als schützenswert  
anerkannte Bauten

39 Absatz 2 RPV\*

Gebäude, die als  
landschaftsprägende  
Elemente geschützt sind

Auch hier werden zusätzliche Möglichkeiten eingeräumt, damit diese Bauten nicht verwaarlosten.

\* Benötigt eine Grundlage in der kantonalen Richtplanung

Bestehende Möglichkeiten

## Erweiterte Garantie des erworbenen Zustands

Erlaubt eine **partielle Umwandlung, eine Vergrößerung und den Wiederaufbau** eines rechtmässig errichteten Gebäudes, das der Nutzung der Zone widerspricht. Gilt für alle Gebäude, die vor 1972 gebaut wurden.

24c RPG

Bauten und Anlagen nach altem Recht

Bestehende Möglichkeiten

## Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen



24a RPG

Wenn keine Auswirkungen bestehen auf Raum, die Erschliessung und die Umwelt

Bestehende Möglichkeiten

## Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe



24b Absatz 1 RPG

Ohne engen Bezug zur Landwirtschaft

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

Aktivitäten, die einen engen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe haben ("Agrotourismus")



Andere bestehende Möglichkeiten

## «Wohnbauten bleiben Wohnbauten»



24d Absatz 1 RPG

Nutzung einer ehemals  
landwirtschaftlichen  
Wohnbaute durch  
Nichtlandwirte, die nach  
1972 gebaut wurde



Bestehende Möglichkeiten

## Hobbymässige Tierhaltung



24e RPG

Zulässige bauliche Massnahmen, um die Tierhaltung in der Nähe der nicht landwirtschaftlichen Wohnbaute zu ermöglichen



# Bauen ausserhalb der Zone

## Zusätzliche Informationen



[www.espacesuisse.ch](http://www.espacesuisse.ch) > Raumplanung > Bauen ausserhalb der Bauzone