

Z1 - Z4: Grundsätzlich zonenkonforme Bauten und Anlagen

Ref.	RPG	RPV	Umschreibung (vorbehältlich Z8)	Anforderungen Bedingungen	Einschränkungen Besonderes	Beispiele Bauvorhaben	Grundlagen / Nachweise										
							X = notwendig; g = grössere										
							Nachweis landwirtsch. Nutzfläche (Eigen-/ Pacht- Land)	Betriebskonzept	Betriebsvoranschlag	Arbeitsvoranschlag (Arbeitskräftebedarf)	Nachweis Produktherkunft	Deckungsbeitragsberechnung	Trockensubstanz: - Bedarf - Potenzial	Gemeinschafts- Vertrag	Nachweis Emissions- abstand	Umweltverträglich- keitsbericht (UVB)	
Z1	16a Abs. 1	34 Abs. 1 Abs. 4	Bauten und Anlagen die der bodenabhängigen Bewirtschaftung dienen und verwendet werden für die Produktion verwertbarer Erzeugnisse aus Pflanzenbau und Nutztierhaltung und die Bewirtschaftung naturnaher Flächen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baute/Anlage muss für die in Frage stehende Bewirtschaftung nötig sein.</li> <li>- landwirtschaftlicher oder gartenbau-licher Betrieb, der voraussichtlich längerfristig bestehen kann.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es dürfen keine über- wiegenden Interes- sen entgegenstehen (z.B. Landschafts- / Ortsbild).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Landwirtschaftliche Siedlungen (für Wohn- bauten s. Z3)</b></li> <li>- <b>Stallbauten</b></li> <li>- <b>Ökonomiebauten</b></li> <li>- <b>Remisen</b></li> <li>- <b>Jauchegruben</b></li> <li>- <b>Silos</b></li> <li>- <b>Laufhöfe/Allwetter- plätze</b></li> <li>- <b>Wetterschutzeinrich- tungen (Obstanlagen)</b></li> <li>- <b>Zäune (feste)</b></li> <li>- <b>Erschliessungen</b></li> </ul>	X	X	X	X						X	Wenn mehr als (Plätze): 125 Gross- vieh 100 Mast- kälber 75 Mutter- schweine 500 Mast- schweine 6000 Lege- hennen 6000 Mast- poulets 1500 Mast- puten
Z2	16a Abs. 1	34 Abs. 2 Abs. 4	Bauten und Anlagen, die der Aufbereitung, der Lagerung oder dem Verkauf landwirtschaftlicher oder gartenbau-licher Produkte dienen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Produkte müssen in Region und zu mehr als ½ auf Standortbetrieb oder in Produktionsgemeinschaft erzeugt werden.</li> <li>- Betrieb muss voraussichtlich länger- fristig bestehen können.</li> <li>- Landwirtschaftlicher / gartenbau-licher Charakter von Standortbetrieb muss gewahrt bleiben.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufbereitung, Lage- rung, Verkauf darf nicht industriell-ge- werblicher Art sein (keine hohen Inves- titionen).</li> <li>- Es dürfen keine über- wiegenden Interes- sen entgegen stehen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Lagerräume</b></li> <li>- <b>Rüsträume</b></li> <li>- <b>Kühlräume</b></li> <li>- <b>Verkaufsräume</b></li> </ul>		X	X		X						
Z3	16a Abs. 1	34 Abs. 3 Abs. 4	Bauten für den Wohn- bedarf.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne Art. 7 Abs. 1 BGG → Voller- werbsbetrieb mit 2'100 Jahresar- beitsstunden.</li> <li>- Wohnraum muss für das landwirt- schaftliche Gewerbe (am Ort) unent- behrlich sein.</li> <li>- Gewerbe muss voraussichtlich längerfristig bestehen können.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es dürfen keine über- wiegenden Interes- sen entgegenstehen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Betriebsleiterwohnung</b></li> <li>- <b>Altenwohnung(en)</b></li> <li>- <b>Angestelltenwohnung</b></li> </ul>	X			X							
Z4		34 Abs. 5	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Bauten und Anlagen für die Freizeitlandwirtschaft gelten nicht als zonenkonform.</b></li> <li>- Die der <b>Nebenerwerbslandwirtschaft</b> dienenden Bauten sind in der Landwirtschaftszone <b>zonenkonform</b>, wenn der Aktivität ein eigentlicher „landwirtschaftlicher“ Stellenwert zukommt. Dazu muss sie in einem grösseren Umfang betrieben werden und zu einem ansehnlichen Erwerbseinkommen führen. Nebenerwerbsbetriebe unterhalb der Grösse eines Gewerbes i.S. von Art. 7 BGG sind von der Erstellung neuer Wohnbauten und der Errichtung nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetriebe ausgeschlossen, können jedoch neue Ökonomiegebäude erstellen, sofern der Fortbestand des Betriebes voraussichtlich längerfristig gesichert ist.</li> </ul>														

**Z5: Gemeinschaftliche Stallbauten**

Ref.	RPG	RPV	Umschreibung (vorbehältlich Z8)	Anforderungen Bedingungen	Einschränkungen Besonderes	Beispiele Bauvorhaben	Grundlagen / Nachweise x = notwendig; g = grössere									
							Nachweis landwirtsch. Nutzfläche (Eigen-/ Pacht- Land)	Betriebskonzept	Betriebsvoranschlag	Arbeitsvoranschlag (Arbeitskräftebedarf)	Nachweis Produkteherkunft	Deckungsbeitragsbe- rechnung	Trockensubstanz: - Bedarf - Potenzial	Gemeinschafts- Vertrag	Nachweis Emissions- abstand	Umweltverträglich- keitsbericht (UVB)
Z5		35	Bauten und Anlagen für die gemeinsame Tierhaltung.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Betriebe müssen anerkannte Betriebs- oder Tierhaltungsgemeinschaft gemäss landwirtschaftlicher Begriffsverordnung bilden.</li> <li>- Gemeinschaftsvertrag muss von allen Mitgliedern unterzeichnet sein.</li> <li>- Vertrag muss noch für mindestens 10 Jahre Gültigkeit haben.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es dürfen keine überwiegenden Interessen entgegen stehen.</li> <li>- Weitere Anforderungen / Bedingungen wie übrige Stallbauten (Z1 - Z3).</li> </ul>	- <b>Gemeinschaftliche Stallbauten</b>	X	X						X	X	Wenn mehr als (Plätze): 125 Grossvieh 100 Mastkälber 75 Mutterschweine 500 Mastschweine 6000 Legehennen 6000 Mastpoulets 1500 Mastputen

Z6 / Z7: Innere Aufstockung

Ref.	RPG	RPV	Umschreibung (vorbehältlich Z8)	Anforderungen Bedingungen	Einschränkungen Besonderes	Beispiele Bauvorhaben	Grundlagen / Nachweise X = notwendig; g = grössere										
							Nachweis landwirtsch. Nutzfläche (Eigen-/ Pacht- Land)	Betriebskonzept	Betriebsvoranschlag	Arbeitsvoranschlag (Arbeitskräftebedarf)	Nachweis Produkteherkunft	Deckungsbeitragsbe- rechnung	Trockensubstanz: - Bedarf - Potenzial	Gemeinschafts- Vertrag	Nachweis Emissions- abstand	Umweltverträglich- keitsbericht (UVB)	
Z6	16a Abs. 2	36	Bauten und Anlagen für die innere Aufstockung durch bodenunabhängige Tierhaltung.	- Der Betrieb kann nur mit dem Zusatzeinkommen voraussichtlich längerfristig bestehen.	- Deckungsbeitrag bodenunabhängige Produktion kleiner als Deckungsbeitrag bodenabhängige Produktion. oder - Trockensubstanzpotenzial deckt mind. 70 % Trockensubstanzbedarf Tierbestand. - Wenn Aufstockungspotenzial mit Deckungsbeitragskriterium höher als mit Trockensubstanzkriterium, muss mind. 50 % Trockensubstanzbedarf Tierbestand gedeckt sein.	- Mastställe	X	X	X	X		X	X		X	Wenn mehr als (Plätze): 125 Grossvieh 100 Mastkälber 75 Mutterschweine 500 Mastschweine 6000 Legehennen 6000 Mastpoulets 1500 Mastputen	
Z7		37	Bauten und Anlagen für die innere Aufstockung durch bodenunabhängigen Gemüse- und Pflanzenbau.	- Der Betrieb kann nur mit dem Zusatzeinkommen voraussichtlich längerfristig bestehen.	- Bodenunabhängig bewirtschaftete Fläche max. 35 % der gemüse- oder gartenbaulichen Anbaufläche des Betriebes, maximal aber 5'000 m <sup>2</sup> .	- Gewächshäuser	X	X	X	X		X					

**Z8: Bauten und Anlagen für die bodenunabhängige Produktion**

Ref.	RPG	RPV	Umschreibung (vorbehältlich Z8)	Anforderungen Bedingungen	Einschränkungen Besonderes	Beispiele Bauvorhaben	Grundlagen / Nachweise									
							x = notwendig; g = grössere									
							Nachweis landwirtsch. Nutzfläche (Eigen-/ Pacht-Land)	Betriebskonzept	Betriebsvoranschlag	Arbeitsvoranschlag (Arbeitskräftebedarf)	Nachweis Produkteherkunft	Deckungsbeitragsbe- rechnung	Trockensubstanz: - Bedarf - Potenzial	Gemeinschafts- Vertrag	Nachweis Emissions- abstand	Umweltverträglich- keitsbericht (UVB)
<b>Z8</b>	16a Abs. 3	38	Bauten und Anlagen für die ganz oder weitgehend bodenunabhängige Produktion von verwertbaren Erzeugnissen aus Pflanzenbau und Nutztierhaltung, die über eine innere Aufstockung hinausgehen.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Richtplan vorgesehen</li> <li>- Gebiet muss mittels Gestaltungsplan für spezielle Landwirtschaftsnutzung ausgedehnt sein.</li> <li>- Nur bei ausgewiesenem Bedarf.</li> <li>- Ersatz- und Ausgleichsmassnahmen nach Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) sind sicherzustellen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eignung.</li> <li>- Es dürfen keine überwiegenden Interessen entgegen stehen.</li> <li>- Die Landschaft ist zu schonen (Art. 3 Abs. 2 RPG).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Mastställe</b></li> <li>- <b>Gewächshäuser</b></li> </ul>									<b>X</b>	Wenn mehr als (Plätze): 125 Grossvieh 100 Mastkälber 75 Mutterschweine 500 Mastschweine 6000 Legehennen 6000 Mastpoulets 1500 Mastputen

**A1: Standortgebundene Bauten und Anlagen**

Ref.	RPG	RPV	Umschreibung	Anforderungen Bedingungen	Einschränkungen Besonderes	Beispiele Bauvorhaben	Grundlagen / Nachweise
A1	24		<b>Standortgebundene Bauten und Anlagen</b>	<p>Art. 24 PRG: „Abweichend von Artikel 22 Absatz 2 Buchstabe a können Bewilligungen erteilt werden, Bauten und Anlagen zu errichten oder ihren Zweck zu ändern, wenn:</p> <p>a. Der Zweck der Baute und Anlage einen Standort ausserhalb der Zone erfordert; und</p> <p>b. keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.“</p> <p>Der Wortlaut entspricht Art. 24 Abs. 1 RPG a.F. → Es werden keine neuen Tatbestände der Standortgebundenheit eingeführt.</p>	<p>Mit der Erteilung einer Ausnahmebewilligung für eine landwirtschaftsfremde Nutzung wird gleichzeitig auch eine Entlassung aus dem bäuerlichen Bodenrecht stattfinden müssen.</p>	<p><b>Standortgebunden können sein:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Transportanlagen</b></li> <li>- <b>Energiegewinnungsanlagen</b></li> <li>- <b>Bergrestaurant</b></li> <li>- <b>SAC-Hütte</b></li> <li>- <b>300 m-Schiessanlage</b></li> <li>- <b>Tierheim</b></li> <li>- <b>Hochwasserschutzbauten</b></li> <li>- <b>Wasserreservoir</b></li> </ul>	<p>Nachweis der positiven oder negativen Standortgebundenheit durch den Gesuchsteller.</p>

**A2 / A3: Weilerzone, Erhaltungszone / Kleinsiedlung**

Ref.	RPG	RPV	Umschreibung	Anforderungen Bedingungen	Einschränkungen Besonderes	Beispiele Bauvorhaben	Grundlagen / Nachweise
<b>A2</b>	8 18	33	<b>Weilerzone</b>	<p>§ 37ter PBG SO  <u>Def:</u> Weiler sind eigenständige, historisch gewachsene Gebäudegruppen mit unterschiedlicher Nutzungsdurchmischung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Historisch gewachsene Weiler mit einem hohen Anteil landwirtschaftlicher Bauten;</li> <li>- Rein landwirtschaftliche Gebäudegruppen;</li> <li>- Gemischt genutzte oder überwiegend aus Wohnbauten bestehende Weiler.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>→ <b>Zuweisung in die <u>landwirtschaftliche Kernzone</u></b></li> <li>→ <b><u>Landwirtschaftszone</u></b></li> <li>→ <b><u>Weilerzone: Umnutzungen, An- und Ausbauten sowie Neubauten (nur zur Schliessung von Baulücken) in beschränktem Umfang möglich (kann in den Zonenvorschriften ausgeschlossen werden). Erweiterungen, Umbauten oder Nutzungsänderungen können u.U. weitergehen als die Ausnahmeregelungen von Art. 24 - 24d RPG).</u></b></li> </ul>	<p><b>Gewerbebetriebe</b> (in einer gemischt genutzten Weilerzone), <b>Dienstleistungsbetriebe</b> und <b>Wohnen</b> wie Ref. A3.</p>	<p>Im Richtplan eingetragen.</p> <p>Die Weilerzone ist eine <b>Bauzone mit eingeschränkter Nutzung</b>, weshalb für das Baubewilligungsverfahren die örtliche Baubehörde zuständig ist.</p>
<b>A3</b>	8 18	33	<b>Erhaltungszone Kleinsiedlungen</b>	<p>§ 37ter PBG SO  <u>Def. RP SO:</u> Kleinsiedlungen stehen in enger räumlicher, funktionaler und verkehrsmässigen Verbindung zum eigentlichen Siedlungsgebiet.</p> <p><u>Anforderungen:</u>  formell:  - Vorgabe im Richtplan  materiell:  - mind. 5 - 10 Gebäude;  - geschlossenes Siedlungsbild;  - klare Trennung vom Hauptsiedlungsgebiet;  - kulturgeschichtlich begründeter Siedlungsansatz / keine Baugebiets-erweiterung aus jüngster Zeit;  - Erhaltungs- oder Schutzwürdigkeit der vorhandenen Bauten;  - vorhandene und für neue Nutzungen ausreichende Erschliessung mit Strassen, Wasser, Energie; in der Regel Kanalisationsanschluss;  - vorwiegend nichtlandwirtschaftliche Nutzung, durchmischte Bevölkerung.</p>	<p>Ziel ist die massvolle Nutzung und Erhaltung bestehender und im Richtplan bezeichneten Gebäudegruppen. Diese werden einer eng begrenzten <u>Bauzone</u> zugeordnet.</p> <p>Die Nutzung muss dem Charakter der Kleinsiedlung entsprechen.</p> <p>Neue Bauten und Anlagen sind gemäss Art. 37ter Abs. 2 PBG SO zulässig (kann in den Zonenvorschriften ausgeschlossen werden).</p>	<p>Vor allem <b>Wohnen</b> für die nichtlandwirtschaftliche Bevölkerung.</p> <p>Mässig störendes Kleingewerbe mit wenig Publikumsverkehr:  - <b>landwirtschaftsnahe Betriebe (Verkauf und Verarbeitung über Art. 34 Abs. 2 RPV [Ref. Z2] hinausgehend)</b>  - <b>Gärtnereien</b>  - <b>Schreinereien</b>  - <b>Reparaturbetriebe für landwirtschaftliche Maschinen.</b></p> <p>Kleine Dienstleistungsbetriebe mit wenig Publikumsverkehr:  - <b>Arzt- oder Tierarztpraxis</b>  - <b>Architekturbüro</b>  - <b>Computerbüro</b>  - <b>Treuhandbüro.</b></p> <p>Betriebe mit mehreren Angestellten gehören in eine ordentliche Bauzone!</p>	<p>Im Richtplan eingetragen.</p> <p>Die Erhaltungszone ist eine <b>Bauzone mit eingeschränkter Nutzung</b>, weshalb für das Baubewilligungsverfahren die örtliche Baubehörde zuständig ist.</p>

**A4: Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe**

Ref.	RPG	RPV	Tatbestand	Anforderungen Bedingungen	Einschränkungen Besonderes	Beispiele Bauvorhaben	Grundlagen / Nachweise
A4	24b	40	<b>Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe</b>	<p>Das Einkommen aus Landwirtschaft bzw. Gartenbau ist nicht existenzsichernd.</p> <p>Nur <b>innerhalb des Volumens</b> von landwirtschaftlich nicht mehr benötigten Bauten und Anlagen.</p> <p>Landwirtschaftliches Gewerbe gemäss Art. 7 Abs. 1 BGGB.</p> <p>Def. "Betriebsnah": verlangt wird die örtliche und nicht die sachliche Nähe des Nebenbetriebs. Entsprechende Bauten müssen also im Betriebszentrum liegen (= Wohnhaus und Mehrzahl der Ökonomiegebäude).</p> <p>Die Bewirtschaftung des landwirtschaftlichen Gewerbes (ca. 2'100 Stunden/ Jahr) darf vom Nebenbetrieb nicht gefährdet werden, sie muss im Jahresmittel überwiegen.</p> <p>Der Hofcharakter muss im Wesentlichen erhalten bleiben → für unbefangene Dritte muss der Bauernhof im Vordergrund stehen, der Nebenbetrieb muss sich "im Hintergrund" halten.</p>	<p>Gleichbehandlung mit entsprechenden Betrieben in der Bauzone (Gewerbepolizei, Umweltschutz, Gesundheitsschutz, etc.)</p> <p>Fachliche Qualifikation zur Führung des Nebenbetriebs muss beim Betriebsleiter (oder dessen Ehegatten) vorhanden sein; diesbezüglich ist eine Vertretung durch Dritte oder andere Familienangehörige nicht möglich.</p> <p>Keine Anstellung von Personal, das überwiegend für den Nebenbetrieb tätig ist. Aushilfe von Personal des Landwirtschaftsbetriebes und zeitlich befristete Anstellungen sind möglich.</p> <p>Bei Wegfallen der Voraussetzungen fällt die Bewilligung dahin → Kontrolle ist eine ständige Aufgabe der Baupolizeibehörden.</p> <p>Ist eine Bewilligung gemäss Art. 24 b RPG nicht mehr möglich, muss auf Gesuch hin geprüft werden, ob der Nebenbetrieb allenfalls gestützt auf die Grundsatzbestimmung der Standortgebundenheit (Ref. A1) bewilligt werden kann.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Kleine Schreinerei (in der nicht nur Holz aus dem eigenen Wald verarbeitet wird).</b></li> <li>- <b>Kleine mechanische Werkstätte für Landmaschinen.</b></li> <li>- <b>„Ferien auf dem Bauernhof“: Zu diesem Zweck darf auch eine zusätzliche Wohneinheit eingebaut werden, die aber nicht dauervermietet werden darf. Für den Einbau darf auch der Ökonomieteil in Anspruch genommen werden.</b></li> <li>- <b>Restaurationsbetrieb</b></li> <li>- <b>Metzgerei / Schlachtraum</b></li> <li>- <b>Käserei</b></li> <li>- <b>Bäckerei</b></li> <li>- <b>Mosterei</b></li> <li>- <b>Pferde: Pension und Vermietung an Dritte (kein Reitsport).</b></li> <li>- <b>Gemeinsame Nutzung der auf einem Hof vorhandenen Infrastruktur durch mehrere Landwirte, um die von ihnen selbst erzeugten landwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Produkte zu verarbeiten, zu lagern oder zu verkaufen, ohne dass der Hofbesitzer selbst mehr als die Hälfte der gemeinsam vermarkteten Produkte erzeugt (vgl. Art. 34 Abs. 2 + 4 RPV [Ref. Z2]).</b></li> <li>- <b>Verkaufslokale, die über Ref. Z2 hinausgehen.</b></li> <li>- <b>Coiffeursalons</b></li> <li>- <b>Kosmetikinstitut</b></li> </ul>	Betriebskonzept

**A5: Zweckänderung ohne bauliche Massnahmen**

Ref.	RPG	RPV	Umschreibung	Anforderungen Bedingungen	Einschränkungen Besonderes	Beispiele Bauvorhaben	Grundlagen/Nachweise
A5	24a		<b>Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen</b>	Es dürfen keine baulichen Massnahmen erforderlich sein. D.h. keine künstlich geschaffene, auf Dauer angelegte Einrichtung, die in bestimmter fester Beziehung zum Erdboden steht und die Nutzungsordnung zu beeinflussen vermag. Dazu zählen auch Fahrnisbauten, welche über längere Zeit ortsfest verwendet werden sowie erhebliche Geländeänderungen.	Keine neuen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt (insb. keine höhere Erschliessungsbelastung).  Nicht nach anderem Bundeserlass unzulässig.  Keine nichtlandwirtschaftliche Gewerbe- und Hobbynutzung leerstehender Ställe und Scheunen. Dies ist nur nach Art. 24d Abs. 2RPG (Ref. A9) möglich.	- <b>Nichtlandw. Dauerwohnsitz oder Feriendomizil in ehemals landw. genutzten Wohnräumen.</b>  - <b>Umwandlung einer Scheune in einen Lagerraum.</b>	



**A6 / A7: Erneuerung, Änderung, Erweiterung und Wiederaufbau bestehender zonenwidrig gewordener Bauten und Anlagen**

Ref.	RPG	RPV	Umschreibung	Anforderungen Bedingungen	Einschränkungen Besonderes	Beispiele Bauvorhaben	Grundlagen/Nachweise
<b>A6</b>	24c Abs. 2  (24c Abs. 1 für Bestan- desga- rantie)	41 42 Abs. 1 bis 3	<b>Erneuerung, teilweise Änderung, massvolle Erweiterung bestehender, zonenwidrig gewordener Bauten</b>  <b>(Erneuerung / Änderung / Erweiterung mit Wiederaufbau kumulierbar)</b>	Zonenwidrigkeit ist Resultat: - einer Planänderung oder - einer Erlassänderung (i.d.R. 1.7.72 = Inkrafttreten Gewässerschutzgesetz).  Baute wurde rechtmässig erstellt oder geändert.  Identität der Baute (Umfang, Erscheinung, Bestimmung) einschliesslich Umgebung muss gewahrt bleiben. Massgeblich für den Vergleich ist der Zeitpunkt der Plan- / Erlassänderung.  Mit wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbar.	Bestimmung <b>nicht</b> anwendbar für die im Moment der Rechtsänderung landw. genutzten Bauten/Anlagen. Auch dann nicht, wenn Zonenwidrigkeit Resultat einer Aufgabe der zonenkonformen Nutzung seit 1.7.72 ist. Solche Fälle richten sich nach den Ref. A1, A4, A5, A8 und A9.  Rechtswidrig erstellte Bauten/Anlagen auch dann nicht nach 24c Abs. 2 RPG, wenn Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes nicht mehr durchgesetzt werden kann.  <b>Maximale Erweiterung um 30% der zonenwidrig genutzten Fläche. Erweiterungen innerhalb Gebäudevolumen werden nur zur Hälfte angerechnet. Obergrenze insgesamt 100m<sup>2</sup>.</b>  Sämtliche Änderungen/Erweiterungen sind als Einheit zu beurteilen und an das maximal Zulässige anzurechnen.  Änderungen/Erweiterungen können in zeitlicher Hinsicht etappiert werden.	- <b>Wohnräume (für Gewerberäume gilt Art. 37a RPG).</b>	
<b>A7</b>	24c Abs.2	41 42 Abs. 4	<b>Wiederaufbau bestehender, zonenwidrig gewordener Bauten</b>  <b>(Wiederaufbau mit Änderung / Erneuerung / Erweiterung kumulierbar)</b>	Zonenwidrigkeit ist Resultat: - einer Planänderung oder - einer Erlassänderung (i.d.R. 1.7.72 = Inkrafttreten Gewässerschutzgesetz).  Baute wurde rechtmässig erstellt.  Baute war vor Zerstörung / Abriss bestimmungsgemäss nutzbar und das Interesse an der Nutzung ist dokumentiert.  Geringe Abweichung vom bisherigen Standort nur, wenn wegen Landschafts- oder Ortsbild objektiv geboten.  Mit wichtigen Anliegen der Raumplanung vereinbar.	Der Wiederaufbau kann mit einer Erweiterung verbunden werden. In diesem Fall beträgt das zulässige maximale Mass der Erweiterung 30% der ursprünglich zonenwidrig genutzten Fläche, bzw. maximal 100 m <sup>2</sup> . (Bauten und Anlagen auf der Abbruchfläche gelten also nicht als Erweiterung innerhalb des Gebäudevolumens und sind voll anzurechnen).		

**A8: Umwidmung einer landwirtschaftlichen in eine landwirtschaftsfremde Wohnnutzung**

Ref.	RPG	RPV	Umschreibung	Anforderungen Bedingungen	Einschränkungen Besonderes	Beispiele Bauvorhaben	Grundlagen/Nachweise
<b>A8</b>	24d Abs. 1 und 24d Abs. 3	§ 38 PBG	<b>Landwirtschaftsfremde Wohnnutzung in Bauten, die bisher der landwirtschaftlichen Wohnnutzung dienen</b>	<p>Baute muss in ihrer Substanz erhalten sein (Fundamente, tragende Wände, Böden, Dachkonstruktion in gutem Zustand oder nur zu kleinem Teil erneuerungsbedürftig).</p> <p><b>Zusätzl. Vorauss. 24d Abs. 3 RPG:</b> Baute ist für Wohnnutzung geeignet und wird nach objektiven Kriterien für den bisherigen Zweck nicht mehr benötigt. Die verbleibenden Raumkapazitäten genügen für die gegenwärtigen/künftigen landw. Bedürfnisse.</p> <p>Äussere Erscheinung und bauliche Grundstruktur bleibt unverändert (zulässig ist neue Raumeinteilung).</p> <p>Bestehende oder nur geringfügige Erweiterung der Erschliessung. Infrastrukturkosten im Zusammenhang mit Zweckänderung zulasten Grundeigentümer.</p> <p>Landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Umgebung darf nicht gefährdet werden.</p> <p>Keine überwiegenden entgegenstehenden Interessen.</p>	<p>Erweiterung der Wohnnutzung sowohl im bestehenden Volumen des Wohnhauses wie auch in der bis anhin nicht genutzten Fläche unter dem Dach. Eine Erweiterung der Wohnfläche ist auch in den, an den Wohnteil unmittelbar angrenzenden Bereichen möglich (Bsp: im Tenn, nicht aber im Stall).</p> <p>Nicht möglich ist eine landwirtschaftsfremde Wohnnutzung in Stallungen und anderen eigenständig wirkenden Ökonomiegebäuden, selbst wenn diese mit der Wohnbaute zusammengebaut sind.</p> <p>Keine Gewerbenutzung.</p> <p>Damit die Tatbestände nach Art. 24c (Ref. A6) gegenüber Art. 24d nach wie vor privilegiert bleiben, darf eine Vergrösserung der Wohnfläche das nach Art. 24c zulässige Mass (30% der zonenwidrigen Fläche, bei hälftiger Anrechnung des internen Volumens; max. jedoch 100 m<sup>2</sup>) nicht erreichen.</p> <p>Keine An-, Aufbauten, Aufstockungen, Reitställe oder Schwimmbäder.</p> <p>Keine Strassenneubauten, Strassenverbreiterung nur punktuell zulässig.</p> <p>Landwirtschaftlich geprägte Umgebung darf nicht durch Einzäunung, Terrassenbau, Parks etc. beeinträchtigt werden.</p> <p>Mit der Zweckänderung wird gleichzeitig auch die Entlassung aus dem bäuerlichen Bodenrecht erfolgen müssen.</p>	<p><b>Dauerwohnungen/Ferienwohnungen im Wohnteil, respektive in den daran angrenzenden Ökonomiegebäuden, welche nicht als eigenständige Ökonomieteile gelten.</b></p>	

**A9: Vollständige Zweckänderung von Bauten und Anlagen**

Ref.	RPG	RPV	Umschreibung	Anforderungen Bedingungen	Einschränkungen Besonderes	Beispiele Bauvorhaben	Grundlagen/Nachweise
<b>A9</b>	24d Abs. 2 und 24d Abs. 3	§ 38 PBG	<b>Vollständige Zweckänderung von Bauten / Anlagen</b>	<p>Baute ist unter Schutz gestellt worden.</p> <p>Die dauernde Erhaltung der Baute kann nicht anders sichergestellt werden.</p> <p>Baute ist für Wohnnutzung geeignet und wird nach objektiven Kriterien für den bisherigen Zweck nicht mehr benötigt. Die verbleibenden Raumkapazitäten genügen für die gegenwärtigen/künftigen landw. Bedürfnisse.</p> <p>Äussere Erscheinung und bauliche Grundstruktur bleibt unverändert (zulässig ist neue Raumeinteilung).</p> <p>Bestehende oder nur geringfügige Erweiterung der Erschliessung. Infrastrukturkosten im Zusammenhang mit Zweckänderung zulasten Grundeigentümer.</p> <p>Landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Umgebung darf nicht gefährdet werden.</p> <p>Keine überwiegenden entgegenstehenden Interessen.</p>	<p>Mit der Zweckänderung wird gleichzeitig auch die Entlassung aus dem bäuerlichen Bodenrecht erfolgen müssen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Wohnungen (auch in Ökonomiebauten)</b></li> <li>- <b>Gewerberäume</b></li> <li>- <b>Büroräume</b></li> </ul>	<p>Schutzverfügung (§ 122 PBG)</p>

**A10: Vollständige Zweckänderung und Erweiterung von zonenfremden gewerblichen Bauten und Anlagen**

Ref.	RPG	RPV	Umschreibung	Anforderungen Bedingungen	Einschränkungen Besonderes	Beispiele Bauvorhaben	Grundlagen/Nachweise
A10	37a	43	<p><b>Vollständige Zweckänderung und Erweiterung zonenfremder gewerblicher Bauten und Anlagen</b></p> <p><b>(Die Erneuerung und Wiederaufbau gewerblicher Bauten richtet sich nach 24c RPG)</b></p>	<p>Zonenwidrigkeit ist Resultat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- einer Planänderung oder</li> <li>- einer Erlassänderung (1.1.1980 = Inkrafttreten des Raumplanungsgesetzes)</li> </ul> <p>Baute wurde rechtmässig erstellt oder geändert.</p> <p>Keine neuen wesentlichen Auswirkungen auf Raum und Umwelt.</p> <p>Neue Nutzung nicht nach anderem Bundeserlass unzulässig.</p> <p>Bestehende oder nur geringfügige Erweiterung der Erschliessung. Infrastrukturkosten im Zusammenhang mit Zweckänderung zulasten Grundeigentümer. Subventionsrückzahlungen beachten.</p> <p>Keine entgegenstehenden Anliegen der Raumplanung.</p>	<p>Maximale Erweiterung um 30% der zonenwidrig genutzten Fläche. Erweiterungen innerhalb Gebäudevolumen werden nur zur Hälfte angerechnet. Erweiterung um mehr als 100 m<sup>2</sup> möglich, wenn dies für Fortführung des Betriebes erforderlich ist.</p>		<p>Betriebskonzept, falls Erweiterung um mehr als 100 m<sup>2</sup>.</p>