

Vergleich Baumöglichkeiten in der Landwirtschaftszone / in der Kernzone

Vergleich

Folgender Vergleich zeigt die Möglichkeiten für das Bauen und Umnutzen in der Landwirtschaftszone und in der Weilerkernzone.

- Neubau für landwirtschaftsfremdes Wohnen
- Neubau für Landwirtschaft
- Umnutzung von Bauten (Ökonomieteil) die Wohnungen enthalten
 - zu Wohnen
 - zu Kleingewerbe
 - Erweiterung innerhalb/ Mass:
 - Erweiterung ausserhalb/ Mass:
- Umnutzung geschützter Bauten
- Abbruch und Wiederaufbau altrechtlicher Bauten
- Umnutzung nicht mehr benötigter reiner Ökonomiegebäude
 - zu Wohnen
 - zu Kleingewerbe
 - für Hobbylandwirtschaft

Landwirtschaftszone Art. 24 ff RPG	Landwirtschaftszone Streusiedlungsgebiet Art. 39 RPV	Weilerkernzone
Nein	Nein	Nein
Ja	-	Nein
Beschränkt Nein	Ja Ja	Ja Ja
Erweiterungsmass durch prozentualen und absoluten Maximalwert begrenzt	Erweiterungsmass eingeschränkt durch die Anforderung „im Wesentlichen unverändertes Erscheinungsbild“. Jedoch kein definierter prozentualer und / oder absoluter Maximalwert.	Ja, je nach Bestimmung*
Erweiterung nach Aussen begrenzt möglich (+30%)	Keine Erweiterung nach Aussen zulässig	eher nein**
Ja	Ja	Ja
Ja, zu max. 130% der bisherigen BGF für Wohnen	Nein	Ja, je nach Bestimmung, aber in der Regel nicht mehr als der Bestand**
Nein	Nein	Ja, je nach Bestimmung*
Nein	als Nebenbetrieb ja	Ja
Ja	Ja	Ja

* Erweiterungen innerhalb (Praxis ARE: 80% des Bestandesvolumens)

Grundsätzlich ist eine Entwicklung oder eine andernorts propagierte „bauliche Verdichtung“ die zu mehr Wohneinheiten führt in den Weilern nicht erwünscht. Die Verdichtung soll an gut erschlossenen Lagen stattfinden und nicht in den oftmals abgelegenen Weilern, in welchen die Bewohner in der Regel auf ein Auto angewiesen sind. Das ARE wirkt daher darauf hin, dass die Erweiterungen auch innerhalb bestehender Volumen nur beschränkt zugelassen werden.

** Erweiterungen nach Aussen

Gemäss Vorprüfungsbericht des ARE zu Weilerkernzonen 2017 werden Erweiterungen nach aussen als „Neubauten“ und daher als gemäss kantonalem Richtplan unzulässig klassiert. Diese Beurteilung ist störend, da in der Landwirtschaftszone eine Erweiterung nach aussen bis max. 30% zulässig sein kann und somit das Bauen in der Kernzone stärker eingeschränkt wird als in der Landwirtschaftszone.

Hinweis Tiefgaragen (integrative Rampenlösungen)

Gemäss Vorprüfungsbericht des ARE zu Weilerkernzonen 2017 wurden Tiefgaragen in Weilerkernzonen als nicht zulässig klassiert. Die Rechtsgrundlage für diese Beurteilung ist unklar. In späteren Beurteilungen wurden primär Tiefgaragenrampen als unzulässig beurteilt. Tiefgaragen mit Autoliften wären demnach denkbar.