Praxishandbuch
Bauen ausserhalb der Bauzone

November 2016 (Stand: 1. Mai 2023)

Kanton
Obwalden

Bau- und Raumentwicklungsdepartement
in Zusammenarbeit mit den Fachstellen

Inhaltsverzeichnis

Einleitende Bemerkungen **3**

Wohnen **5**

1. Landwirtschaftlich begründetes, zonenkonformes Wohnen 5
2. Ändern von altrechtlichen Wohnbauten 9
3. Ändern von neurechtlichen Wohnbauten 15

Arbeiten **16**

1. Landwirtschaftliches Arbeiten **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
2. Nicht-landwirtschaftliches Arbeiten 18

Gestaltung **19**

1. Äussere Erscheinung / Eingliederung von Wohnbauten ausserhalb der Bauzone 19
2. Äussere Erscheinung / Eingliederung von Ökonomiebauten und Anlagen für die Landwirtschaft 23

Abstellplätze für Personenwagen **26**

1. Arten und Prioritäten 26
2. Anzahl 26
3. Grösse und Anrechnung an die Bruttonebenfläche (BNF) 27
4. Gestaltung und Materialisierung 28

Luftwärmepumpen **29**

Änderungsverzeichnis

Datum:	Gegenstand:
April 2013	Anpassung an revidiertes RPG
Februar 2015	Prüfliste für Art. 24c RPG
Februar 2016	Kriterien betr. Identität
November 2016	Neue Berechnungspraxis, Übernahme Artikel aus den Richtlinien über das Bauen ausserhalb der Bauzone, Ergänzung der Identitätsregeln in Landschaftsschutzgebieten", Integration des Merkblatts "Fragen und Antworten über das Bauen ausserhalb der Bauzonen"
Dezember 2018	Revision Ziff. 1 Bst. c. – f. (landwirtschaftlich begründetes, zonenkonformes Wohnen)
Mai 2019	Nachtrag Bewilligungspraxis Luftwärmepumpen
Juni 2019	Nachtrag Abstellplätze für Personenwagen
Januar 2020	Nachtrag Kapitel Gestaltung Ziff. 1 Bst. a. und b.
Mai 2023	Nachtrag Kapitel Gestaltung, Kapitel 2 (Gestaltung von landwirtschaftlichen Ökonomiebauten), Nachtrag Kapitel Arbeiten, Kapitel 1a (Voraussetzungen für landwirtschaftliches Arbeiten), Entfernung Kapitel Abparzellierungen (Ausgliederung in neues Merkblatt)

Einleitende Bemerkungen

Regelungen auf Bundesebene

Ausserhalb der Bauzonen dürfen Bauten und Anlagen nur errichtet, geändert oder umgenutzt werden, wenn sie dem Zweck der Zone entsprechen oder die Voraussetzungen für eine Ausnahmebewilligung erfüllt sind (Art. 16a und Art. 22 und Art. 24 ff. Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 [Raumplanungsgesetz; RPG; SR 700]).

Seit der grundsätzlichen Revision des Raumplanungsgesetzes und der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1) haben sich die bundesrechtlichen Grundlagen betreffend das Bauen ausserhalb der Bauzonen mehrfach geändert. Die letzte Revision des Raumplanungsrechts ist per 1. Mai 2014 in Kraft getreten.

Kantonale Rechtsgrundlagen

In weiten Bereichen sind die Kriterien für die Beurteilung, ob ein Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen zonenkonform ist bzw. ob dafür eine Ausnahmebewilligung erteilt werden kann, durch das Bundesrecht und die Erläuterungen des Bundesamtes für Raumentwicklung (ARE) zur Raumplanungsverordnung festgelegt. Die Kantone können teilweise den vom Bund vorgegebenen Rahmen durch Bestimmungen in kantonalen Erlassen eingrenzen. Dies gilt insbesondere im Bereich der landwirtschaftlichen Nebenerwerbstätigkeit. Dadurch kann den speziellen kantonalen Bedürfnissen Rechnung getragen werden.

Praxishandbuch Bauen ausserhalb der Bauzonen

In der Praxis stossen die mit dem Vollzug betrauten Behörden bei der Anwendung der bundesrechtlichen Normen über die Zonenkonformität oder die Erteilung einer Ausnahmebewilligung immer wieder auf Fragen, die weder von der Bundesgesetzgebung noch von der Rechtsprechung bis anhin beantwortet wurden. Zur Sicherstellung der einheitlichen Rechtsanwendung wurde deshalb ein Praxishandbuch geschaffen.

Das Praxishandbuch erläutert die kantonale Praxis und enthält Verweise auf anwendbare Rechtsnormen und die Rechtsprechung. Als Praxishilfe enthält es zudem Checklisten für die Hauptanwendungsfälle des Bauens ausserhalb der Bauzonen und Erläuterungen der dazu am häufigsten gestellten Fragen. Das Praxishandbuch richtet sich an die mit dem Bauen ausserhalb der Bauzonen betrauten kantonalen und kommunalen Behörden, an Planer sowie Bauwillige.

Das Praxishandbuch hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Es ersetzt weder die Auseinandersetzung mit den Gesetzes- und Verordnungstexten und den Erläuterungen des Bundesamtes für Raumentwicklung (ARE) zur RPV noch die Rechtsprechung im Einzelfall. Grundsätzlich und insbesondere bei allfälligen Widersprüchen gehen die Erlasse des Bundes sowie die kantonalen Gesetze, Verordnungen und Richtlinien vor.

Die nachfolgende Graphik schafft einen Überblick über einzelne Themen beim „Bauen ausserhalb der Bauzone“.

Das Baugesuch betrifft

Wohnen

landwirtschaftlich begründet, zonenkonform

landwirtschaftlich begründeter Wohnraum

Art. 16a RPG

=> vgl. Wohnen Ziff. 1.

nicht landwirtschaftlich begründet, zonenfremd

ändern, erweitern oder wieder aufbauen von am 01.07.1972 bestehenden altrechtlichen Wohnbauten

Art. 24c RPG

=> vgl. Wohnen Ziff. 2.

bauliche Massnahmen an nach dem 01.07.1972 erstellten neurechtlichen Bauten

Art. 24d RPG

=> vgl. Wohnen Ziff. 3.

Zweckänderung ohne baubewilligungspflichtige Massnahmen

Art. 24a RPG

Neubaute oder bestehende Baute ohne Wohnteil zu Wohnzwecken umwandeln

Art. 24 RPG

Arbeiten

landwirtschaftlich begründet, zonenkonform

Bauwerke für die innere Aufstockung

Art. 16a Abs. 2 RPG

=> vgl. Arbeiten Ziff. 1. Bst. a, b.

Bauten/Anlagen für die bodenabhängige Landwirtschaft

Art. 16a Abs. 1 RPG

=> vgl. Arbeiten Ziff. 1. Bst. c.

Bauten/Anlagen für die Aufbereitung, Lagerung und den Verkauf landwirtschaftlicher Produkte

Art. 16a RPG

=> vgl. Arbeiten Ziff. 1. Bst. d.

nicht landwirtschaftlich begründet, zonenfremd

Bauwerke für betriebsnahen, nicht landwirtschaftlichen Nebenbetrieb

Art. 24b RPG, Art. 40 RPV

=> vgl. Arbeiten Ziff. 2.

Änderungen nicht mehr zonenkonformer Gewerbebauten

Art. 24c, 37a RPG

Zweckänderungen ohne bewilligungspflichtige Massnahmen

Art. 24a RPG

Bauwerke für standortgebundene Arbeitszwecke

Art. 24 RPG

=> vgl. Arbeiten Ziff. 2.

Übriges

zonenfremd

standortgebundene Bauten/Anlagen

Art. 24 RPG

für Mobilfunkantennen vgl. den aktuellen Koordinationsbericht "Mobilfunkanlagen im Kanton Obwalden"

Wohnen

1. Landwirtschaftlich begründetes, zonenkonformes Wohnen

Landwirtschaftlich begründeter Wohnraum kann für die Betriebsleiterfamilie inkl. abtretende Generation sowie allenfalls für einen Angestellten zonenkonform geschaffen werden.

Rechtsgrundlagen: Art. 16a Abs. 1, Art. 22 RPG; Art. 34 Abs. 3 und 4 RPV; Art. 7 BGBB; Erläuterungen des ARE zur RPV und Empfehlungen für den Vollzug 2000/2001; Erläuterungen des ARE zu Art. 42a RPV vom 23. August 2004.

a. Bewilligungsverfahren

Bauvorhaben nach diesen Bestimmungen sind landwirtschaftlich begründet und damit zonenkonform. Für die Erteilung der raumplanerischen Feststellungsverfügung betreffend die Zonenkonformität ist der Kanton zuständig. Vorbehalten bleiben weitere kantonale Spezialbewilligungen sowie die Baubewilligung der Einwohnergemeinde.

b. Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein, damit landwirtschaftlich begründeter Wohnraum geschaffen werden kann?

Die Schaffung von Wohnraum in der Landwirtschaftszone kann für die Betriebsleiterfamilie inkl. abtretende Generation zonenkonform nach Art. 16a Abs. 1 i.V.m. Art. 34 Abs. 3 und 4 RPV (vgl. Ziff. 1. Bst. c.) sein, wenn:

(1)	**ein landwirtschaftliches Gewerbe vorliegt;** Für die Definition des landwirtschaftlichen Gewerbes nach RPV wird auf Art. 7 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (BGBB; SR 211.412.11) bzw. auf Art. 1 Abs. 1 der Ausführungsbestimmungen zum bäuerlichen Boden- und Pachtrecht vom 26. August 2008 (GDB 925.111) abgestellt. Demnach liegt ein landwirtschaftliches Gewerbe dann vor, wenn nach den einschlägigen Bestimmungen ein Arbeitsaufkommen von mindestens 0.8 Standardarbeitskraft (SAK) zur Bewirtschaftung nötig ist. Für die Berechnung der SAK wird auf die landesübliche Bewirtschaftung abgestellt, welche in Obwalden aufgrund der klimatischen und topografischen Bedingungen möglich ist. Dabei werden die eigene sowie die langfristig gesicherte zugepachtete landwirtschaftliche Nutzfläche, der entsprechende Nutztierbestand und Zuschläge für die Bewirtschaftung von Hang- und Steillagen, für biologischen Landbau, für Hochstammfeldobstbäume, die eigene Sömmerung und Weiteres gemäss Art. 2a der Verordnung über bäuerliches Bodenrecht vom 4. Oktober 1993 (VBB; SR 211.412.110) berücksichtigt. Flächen, die mit einem Bauverbot für Wohnraum belegt sind, werden nicht berücksichtigt (Art. 1 Abs. 2 Bst. b der Ausführungsbestimmungen zum bäuerlichen Boden- und Pachtrecht vom 26. August 2008.
(2)	**der Wohnraum hinsichtlich Standort und Ausgestaltung in einer unmittelbaren funktionalen Beziehung zum Betrieb steht und im Hinblick auf die in Frage stehende Bewirtschaftung nötig ist (funktionale Beziehung);** Dies hängt insbesondere von der Distanz zur nächstgelegenen Bauzone sowie von den betriebsnotwendigen Überwachungsaufgaben ab, welche die Person(en), die auf dem Betrieb Wohnraum nutzen möchte(n), wahrnehmen (vgl. hierzu insb. Bundesgerichtsentscheid, BGE 121 II 307 ff.).
(3)	**der Betrieb längerfristig bestehen kann;** Dies ist der Fall, wenn der Betrieb die Voraussetzungen für ein landwirtschaftliches Gewerbe erfüllt (vgl. Voraussetzung 1).
(4)	**der Wohnbaute am vorgesehenen Standort keine überwiegenden Interessen entgegenstehen**, z.B. Interessen betreffend Naturgefahren.

c. Wie viel Wohnfläche darf geschaffen werden?

Für jedes landwirtschaftliche Gewerbe kann ein Anspruch auf 320 m^2 aBGF Wohnraum geltend gemacht werden, sofern die Voraussetzungen gemäss S. 5, Ziff. 1. Bst. b. (1) bis (4) erfüllt sind.

Sofern zusätzlich die nachfolgenden Voraussetzungen (1) bis (4) für eine Angestelltenwohnung erfüllt sind, erhöht sich die Fläche auf 370 m^2 aBGF.

(1)	Der Betrieb muss eine Grösse von mindestens 2.3 SAK aufweisen (Ausnahmen siehe Kapitel Abparzellierung, Bst. d.)
(2)	Der Betriebsleiter hat nachzuweisen, dass der Wohnraum für einen Angestellten mittelfristig, d.h. für mindestens 6 Jahre (ohne Lehrlinge), benötigt wird.
(3)	Der Angestellte muss sich über die erforderlichen, beruflichen Qualifikationen ausweisen können.
(4)	Die vorhandene landwirtschaftliche Wohnfläche wird durch den Betriebsleiter und abtretende Generation(en) genutzt und es besteht keine Fremdvermietung (vgl. Ziff. 1. Bst. e.)

Auch bezogen auf den Angestellten muss der Wohnraum hinsichtlich Standort und Ausgestaltung in einer unmittelbaren, funktionalen Beziehung zum Betrieb stehen und im Hinblick auf die in Frage stehende Bewirtschaftung nötig sein.

d. Wie viele Wohneinheiten dürfen erstellt werden?

Jeder Landwirt darf auf den 320 m^2 aBGF Wohnfläche zwei Wohneinheiten erstellen. Eine Wohnung deckt den Bedarf der Betriebsleiterwohnung (inkl. Büro) und die zweite Wohnung den Bedarf der abtretenden Generation gemäss Art. 34 Abs. 3 RPV ab. Die Wohnung für die abtretende Generation darf auch dann erstellt werden, wenn noch keine abtretende Generation vorhanden oder in Aussicht ist (z.B. junger Betriebsleiter ohne Kinder, keine abtretende Generation). Es wird davon ausgegangen, dass der entsprechende Bedarf früher oder später entsteht.

Erfüllt der Betrieb die Voraussetzungen für die Schaffung von Wohnraum für einen Angestellten (vgl. Ziff. 1 Bst. c.), so kann zusätzlich zu den 320 m^2 eine Angestelltenwohnung mit einer Fläche von 50 m^2 erstellt werden (total 370 m^2 aBGF).

e. Zulässige Fremdvermietung

Die Wohnung für die abtretende Generation darf bewilligungsfrei fremdvermietet werden, wenn keine abtretende Generation vorhanden ist.

Betreffend Zweitwohnungen (Art. 75b und 197 Ziff. 8 Bundesverfassung) vgl. die Ausführungen zum nichtlandwirtschaftlichen Wohnen nach Art. 24c RPG (Ziff. 2 Bst. h) bzw. die dort aufgeführten Verweise auf die anzuwendenden Bundesnormen. Im Kanton Obwalden fällt derzeit einzig die Gemeinde Engelberg unter diese Bestimmungen.

f. Bestandesgarantie und Wahlrecht nach Art. 16a RPG oder Art. 24c RPG

Ein rechtmässig erstelltes, bestimmungsgemäss nutzbares altrechtliches (d.h. vor dem 1. Juli 1972 erbaut) Wohnhaus darf in jedem Fall mit derselben Fläche und derselben Anzahl Wohneinheiten wiederaufgebaut werden.

Jeder Landwirt kann sein altrechtliches Wohnhaus sodann optional auch nach Art. 24c RPG (nichtlandwirtschaftliches Wohnhaus) beurteilen lassen, anstatt nach Art. 16a RPG.

Ein Kumulieren der beiden Bestimmungen ist aber nicht möglich. Hat ein Landwirt sein Wohnhaus einmal nach Art. 24c RPG beurteilen lassen, ist eine Rückkehr zu einer Beurteilung nach Art. 16a RPG bei einem späteren Baugesuch ausgeschlossen.

Hinweis:

Ein Landwirt soll beim Wohnen ausserhalb der Bauzone nicht schlechter gestellt werden als ein Nichtlandwirt. Deshalb steht ihm die Möglichkeit offen, sein altrechtliches Wohnhaus alternativ zu Art. 16a RPG nach Art. 24c RPG beurteilen zu lassen. Wie der Nichtlandwirt bekommt auch der Landwirt, der sich nach Art. 24c RPG beurteilen lässt, eine zusätzliche Wohnung zur Anzahl der rechtmässig bestehenden Wohneinheiten per 1. Juli 1972, wenn sein landwirtschaftlicher Wohnraum seit dem 1. November 2012 nicht erweitert wurde und nicht erweitert wird. Denn seit in Kraft treten der Revision des RPG per 1. November 2012 dürfen nach Art. 24c RPG keine Erweiterungen des Wohnraums zwecks Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten bewilligt werden. Zulässig sind nur Erweiterungen, wenn sie für zeitgemässes Wohnen, eine energetische Sanierung oder für die bessere Eingliederung in die Landschaft nötig sind.

Gleichzeitig muss aber sichergestellt sein, dass diese noch landwirtschaftlich genutzten Wohnbauten dem landwirtschaftlichen Betrieb erhalten bleiben. Dem entsprechend darf die Erteilung einer Bewilligung nach Art. 24c RPG nicht automatisch dazu führen, dass eine Abparzellierung nach Art. 60 Abs. 1 Bst. a BGBB bewilligt wird.

g. Besteht bei aufgeteilten Betrieben mit mehreren Ökonomie- und Wohngebäuden (beispielsweise Betriebszentrum und Berggut) ein Wohnflächenanspruch je Betriebsteil?

Der ortsübliche Bewirtschaftungsbereich ist in Art. 6 Abs. 2 der Ausführungsbestimmungen über die Strukturverbesserungen mit Finanzhilfen vom 4. März 2008 (GDB 921.112) umschrieben. Teilbetriebe des gleichen Bewirtschafters innerhalb des ortsüblichen Bewirtschaftungsbereiches d.h. mit einer Fahrdistanz von weniger als zehn Kilometern ab dem Betriebszentrum werden als Einheit betrachtet. Demnach ergibt sich die maximal zulässige Wohnfläche aus der Gesamtheit des Betriebs und nicht pro Teilbetrieb.

Wie bis anhin zählen Wohnflächen auf Teilbetriebs-Standorten – traditionelle Berggüter, die regelmässig, aber nur für kurze Zeiten (z.B. Frühling und Herbst) bewohnt werden – nicht zur anrechenbare Bruttogeschossfläche (vgl. Erläuterungen des ARE zu Art. 42a RPV, Fassung vom 23. August 2004, S. 5). Ein Ausbau solcher Gebäude richtet sich nach den jeweiligen landwirtschaftlichen Bedürfnissen für diesen Teilbetrieb unter Berücksichtigung der Nutzungsdauer. Zu Ausbaumöglichkeiten für nicht landwirtschaftliche Zwecke vgl. Ziff. 2 Bst. e.

h. Wohnflächenanspruch von Betriebsgemeinschaften

Massgebend ist die Situation der Ausgangsbetriebe. Stellen diese je ein landwirtschaftliches Gewerbe dar, steht ihnen – unter Erfüllung der unter Ziffer 1. Bst. b. dargestellten Voraussetzungen – je die maximal zulässige anrechenbare Bruttogeschossfläche (aBGF) zu.

i. Bruttonebenfläche gemäss landwirtschaftlichem Bedarf

Es gibt keine ziffernmässige Beschränkung der Bruttonebenfläche (BNF). Ein landwirtschaftliches Wohnhaus soll aber grundsätzlich nicht mehr BNF aufweisen als ein nichtlandwirtschaftliches. Ein Landwirt darf BNF realisieren, soweit sie für die Bewirtschaftung seines Betriebs nötig ist (= entsprechend seinem landwirtschaftlichen Bedarf). Bedeutung erlangt die BNF somit vor allem in Bezug auf das landwirtschaftliche Arbeiten. Solche Nebenflächen sind primär in einem Ökonomiegebäude zu realisieren. Nebenflächen, die der Bewirtschaftung dienen, sind ausnahmsweise im Wohnhaus möglich, sofern dies zweckmässig erscheint (z.B. Käsekeller, Trocknungsraum etc.).

j. Äussere Erscheinung / Eingliederung der Wohnbaute in die Landschaft

Hinweise zur äusseren Erscheinung betreffend Wohnbauten nach Art. 16a RPG sind ab Seite 19 ff. zu finden. Betriebliche Notwendigkeiten und die Einheit von Ökonomieteil und Wohnhaus führen fallweise zu grösseren Freiheiten bei der Gestaltung.

k. Umnutzen von landwirtschaftlich begründeter Wohnfläche zur Führung eines nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebs

Die Möglichkeit, in landwirtschaftlich nicht mehr benötigten Bauten und Anlagen einen betriebsnahen nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieb einzurichten, steht ausschliesslich landwirtschaftlichen Gewerben zu und bedarf einer Bewilligung nach Art. 24b RPG i.V.m. Art. 40 RPV.

Benötigt die Betriebsleiterfamilie indessen für sich selber, für eine abtretende Generation oder für einen Angestellten zu einem späteren Zeitpunkt wieder mehr landwirtschaftliche Wohnfläche, so hat sie immer zuerst die nicht landwirtschaftlich genutzte Wohnfläche bzw. die für den nicht landwirtschaftlichen Nebenerwerb genutzte Fläche in landwirtschaftliche Wohnfläche zurückzuführen. Zusätzliche landwirtschaftlich begründete Wohnfläche wird nur zugestanden, wenn nach Rückführung der nicht landwirtschaftlich genutzten Fläche noch weiterer Bedarf nachgewiesen werden kann und die zonenkonforme, zulässige aBGF noch nicht ausgeschöpft ist.

l. Abbruch des alten Wohnhauses nach dem Erstellen einer Ersatzbaute

Der Altbau ist innerhalb von 18 Monaten nach Baubeginn des Ersatzbaus vollständig zu beseitigen. Die Beseitigungspflicht wird zusammen mit der Bewilligung der Ersatzbaute von der Gemeinde verfügt.

Ausnahmen von der Beseitigungspflicht innerhalb von 18 Monaten können nur bei Vorliegen ausserordentlicher Verhältnisse (z.B. Aufschub infolge höherer Gewalt) bewilligt werden. Ausserordentliche Verhältnisse liegen insbesondere nicht vor, wenn Wohnfläche der abtretenden Generation erhalten werden soll oder ein privatrechtliches Wohnrecht in einem abzubrechenden Wohnhaus besteht. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass viele Personen gezwungen sind, ihr angestammtes Heim im Alter zu verlassen, hat das Bundesgericht verschiedentlich festgehalten, ein Wohnungswechsel – praktisch am selben Standort – sei auch für betagte Personen zumutbar (vgl. Urteil des Bundesgerichts vom 16. Juli 1993, i.S. F. gegen Einwohnergemeinderat Alpnach und Regierungsrat Obwalden, Erw. 4; Urteil des Bundesgerichts vom 19. Juni 1992 i.S. B. gegen den Regierungsrat Obwalden, Erw. 2a).

2. Ändern von altrechtlichen Wohnbauten

Wohnbauten, die vor dem 1. Juli 1972 rechtmässig erstellt oder durch eine Planänderung zonenfremd geworden sind, dürfen gestützt auf Art. 24c RPG erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder ersetzt werden.

Rechtsgrundlagen: Art. 24c RPG; Art. 41, 42, 42a, 43a RPV; Erläuterungen des ARE zu Art. 24c RPG; Erläuterungen des ARE zur RPV und Empfehlungen für den Vollzug (2000/2001); Erläuterungen des ARE zu Art. 42a RPV vom 23. August 2004; Erläuterungen des ARE zur Teilrevision der Raumplanungsverordnung vom Oktober 2012.

a. Bewilligungsverfahren

Bauvorhaben nach diesen Bestimmungen sind nicht zonenkonform. Für die Erteilung der raumplanerischen Ausnahmebewilligung nach Art. 24c RPG ist der Kanton zuständig (Art. 25 Abs. RPG). Vorbehalten bleiben weitere kantonale Spezialbewilligungen sowie die Baubewilligung der Einwohnergemeinde.

b. Anwendungsbereich und Abgrenzung zu neurechtlichen Wohnbauten

Als altrechtliche Wohnbauten nach Art. 24c RPG gelten:

Altrechtliche Wohnbauten **Art. 24c RPG**	**Neurechtliche Wohnbauten** **Art. 24d RPG**
– Vor dem 1. Juli 1972 (d.h. vor Einführung der rechtlichen Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet) erstellte landwirtschaftliche Wohnbauten und angebaute Ökonomieräume, die per dieses Datum dem Nichtbaugebiet zugewiesen wurden und zwar unabhängig davon, ob sie zu diesem Zeitpunkt noch landwirtschaftlich genutzt wurden oder nicht. – Nach dem 1. Juli 1972 erstellte Wohnbauten, die dannzumal in einer Bauzone erstellt wurden und zu einem späteren Zeitpunkt einer Nichtbauzone zugewiesen wurden (Auszonung). – Landwirte mit Anspruch auf landwirtschaftlich begründeten Wohnraum nach Art. 16a RPG können wählen, ob bauliche Massnahmen am altrechtlichen Wohnhaus nach Art. 16a RPG oder nach Art. 24c RPG beurteilt werden sollen. Das Kumulieren der beiden Bestimmungen ist aber nicht möglich (vgl. Ziff. 1. Bst. f). – Nicht anwendbar ist Art. 24c RPG auf alleinstehende, unbewohnte landwirtschaftliche Bauten und Anlagen (Art. 41 Abs. 2 RPV).	Nach dem 1. Juli 1972 erstellte Wohnbauten.

c. Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein, damit eine altrechtliche Wohnbaute nach Art. 24c RPG geändert, erweitert oder ersetzt (Ersatzbau) werden kann?

Voraussetzungen:

*Alle mit **x** bezeichneten Voraussetzungen müssen erfüllt sein*

		Ersatzbau	Veränderung / Erweiterung ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens (= am äusseren Erscheinungsbild)	Veränderung / Erweiterung innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens (=Erneuerung, Sanierung)
(1)	**Es bestand ein ununterbrochenes Interesse an der Nutzung der Wohnbaute.** Für verfallene oder über längere Zeit verlassene Bauten kommt Wiederaufbau von vornherein nicht in Betracht; Bauruinen dürfen nicht in Neubauten umgewandelt werden (Art. 42 Abs. 4 RPV).	x		
(2)	Die bestehende Wohnbaute ist **im Bestand geschützt.** Bauliche Massnahmen sind grundsätzlich möglich. (Bei Ersatzbau muss auch (1) erfüllt sein). Es liegt eine altrechtliche Wohnbaute (vor 1.7.1972 bewilligt) vor, die zum Zeitpunkt der Eingabe des Baugesuchs bestimmungsgemäss nutzbar ist (baulicher Zustand) und rechtmässig erstellt oder geändert wurde (Art. 24c Abs. 1, 2 und 3 RPG, Art. 41 RPV).	x	x	x
(3)	Ein **qualifizierter Grund für die Veränderung ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens** (Veränderung am äusseren Erscheinungsbild) liegt vor. Gemäss Art. 24c Abs. 4 RPG sind Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild einer Baute zulässig, sofern sie für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder eine energetische Sanierung nötig sind oder darauf ausgerichtet sind, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern. Verbesserungen gestalterischer Art sind zulässig (Art. 42 Abs. 1 RPV).	x	x	
(4)	Die **Identität** der bestehenden Baute/Anlage inkl. Umgebung bleibt in den wesentlichen Zügen gewahrt. Vergleichbarkeit von Alt (per 1.7.1972) und Neu hinsichtlich der aus raumplanerischer Sicht wichtigen Umstände: Umfang (Berechnung aBGF/BNF (Veränderung seit 1.7.1972), Art der Nutzung, äussere Erscheinung und Auswirkungen auf Raum, Umwelt und Erschliessung. Die Wahrung der Identität ist unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen (Art. 42 Abs. 1, 2, 3 RPV, Rechtsprechung Bundesgericht). Berechnung aBGF/BNF bzw. Veränderung seit 1.7.1972, Verschiebung, Nutzungsänderung, äussere Erscheinung müssen zur Prüfung des Identitätskriteriums einbezogen werden.	x	x	x

	Zusammenfassend sind folgende Aspekte zu prüfen: (1) Flächen (max. 30 % / 100 m^2) (2) Volumen (Proportionalität hinsichtlich Altbau ist zu wahren) (3) Erscheinungsbild (Dach, Fassade etc.) (4) Umgebung (5) Nutzungsart / Nutzungsintensität			
(5)	Das Vorhaben steht mit den wichtigen Anliegen der Raumplanung in Einklang, d.h. dem Vorhaben stehen **keine überwiegenden öffentlichen Interessen** entgegen, z.B. Denkmalschutz, Naturgefahren, Landschaftsschutz, Zweitwohnungen (Art. 43a Bst. e. RPV).	x	x	x
(6)	Die **landwirtschaftliche Bewirtschaftung** der umliegenden Grundstücke darf **nicht beeinträchtigt** werden (Art. 43a Bst. d. RPV).	x	x	

d. Identität

Die „Identität bleibt in den wesentlichen Zügen gewahrt“ meint, die Vergleichbarkeit von Alt (Bestand per 1. Juli 1972) und Neu hinsichtlich der aus raumplanerischer Sicht wichtigen Aspekte des Objekts samt Umgebung. Nicht gefordert ist eine völlige Gleichheit von Alt und Neu. Im Rahmen der vorzunehmenden Gesamtwürdigung sind gemäss den Vorgaben der Bundesgesetzgebung und der Rechtsprechung des Bundesgerichts bei der Beurteilung des Einzelfalls insbesondere folgende Aspekte zu beurteilen:

(1)	**Wahrung der Identität hinsichtlich Umfang** Flächen, Volumen (vgl. Ziff. 2. Bst. e.)
(2)	**Wahrung der Identität hinsichtlich Art der Nutzung** Art und Intensität der Nutzung müssen vergleichbar sein. Eine vollständige Zweckänderung, wie z.B. die Umwandlung eines Wohnhauses in ein Restaurant, ist nicht zulässig. Nicht zulässig ist sodann eine wesentliche Veränderung der Nutzung bloss zeitweise bewohnter Gebäude, z.B. Alphütten, Berggüter, Maiensässe. Hier setzt der Bundesgesetzgeber in Art. 42 Abs. 3 Bst. c. RPV eine qualifizierte Schranke. Es soll verhindert werden, dass ursprünglich (per 1.7.1972) lediglich temporär bewohnte Gebäude der dauerhaften Wohnnutzung zugeführt werden. Ein Ersatzbau bei solchen Gebäuden ist in der Regel nicht zulässig (vgl. im Detail Erläuterungen des ARE zur Teilrevision der Raumplanungsverordnung vom Oktober 2012, S.10).
(3)	**Wahrung der Identität hinsichtlich äusserer Erscheinung und Auswirkungen der Baute auf Raum, Umwelt und Erschliessung** Betreffend Erschliessung hält der Bundesgesetzgeber explizit fest, dass sie nur geringfügig erweitert werden darf (Art. 43a Bst. c. RPV). Gebäudeform, Dachform, Fassade, Balkone, Lauben, Wintergärten, gedeckte Abstellplätze, Materialisierung und Farbwahl sind prägende Merkmale des äusseren Erscheinungsbildes. Bei mehreren Gebäuden (z.B. Wohnbaute und nicht mehr landwirtschaftlich benötigte Nebenbauten mit räumlichem Bezug zur Wohnbaute) ist eine stimmige Gesamtsituation herzustellen. Diese Anforderungen sind in Anlehnung an die traditionelle Bauweise umzusetzen.

Dient ein Wohnhaus der nichtlandwirtschaftlichen Wohnnutzung und verfügt dieses über keine Zufahrt, so ist der Bau einer Zufahrtsstrasse nicht bewilligungsfähig. Möglich wäre bloss die geringfügige Erweiterung einer bereits bestehenden Erschliessung; mehr als punktuelle Strassenausbauten sind jedoch nicht zulässig. Bei zonenfremden Wohnbauten, die in ihrem Bestand geschützt sind, kann somit aus der Bestandesgarantie kein Anspruch auf eine zeitgemässe Erschliessung abgeleitet werden (Bundesgerichtsurteil 1A.256/2004 vom 31.8.2005 [Saanen, BE]).

Regeln betr. Kapitel Gestaltung Ziff. 1 Bst. a. und b. finden sich auf S. 19 ff.

e. Zulässige Flächenerweiterung

Das Erweiterungspotenzial wird gestützt auf die Nutzfläche per 1. Juli 1972 bestimmt (Art. 42 Abs. 2 RPV). Die Berechnung der maximal zulässigen Erweiterung der aBGF und der BNF finden sich fortfolgend.

Maximale Erweiterung innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens:

- Innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens darf die anrechenbare Bruttogeschossfläche um maximal 60 Prozent erweitert werden (Art. 42 Abs. 3 Bst. a RPV).
- Das Anbringen einer Aussenisolation gilt dabei als Erweiterung innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens (Art. 42 Abs. 3 Bst. a RPV).
- Eine Erweiterung des Wohnraums in einem Anbau (angebaute ehemalige Ökonomiebaute) stellt eine Erweiterung innerhalb dar, sofern auch dieser Gebäudeteil vor dem 1. Juli 1972 erstellt wurde und mit dem Wohnhaus zusammengebaut ist.

Maximale Erweiterung ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens:

- Die gesamte Erweiterung (innerhalb und ausserhalb des Gebäudevolumens) sowohl bezüglich der anrechenbaren Bruttogeschossfläche als auch bezüglich der Gesamtfläche (Summe von anrechenbarer Bruttogeschossfläche und Bruttonebenfläche) darf weder 30 Prozent noch 100 m² überschreiten, wobei Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens nur halb angerechnet werden (Art. 42 Abs. 3 Bst. b RPG).
- Seit dem 1. November 2012 knüpft der Bundesgesetzgeber die Erweiterung einer altrechtlichen Wohnbaute ausserhalb des Gebäudevolumens zudem an das Vorliegen qualifizierter Gründe an: Die Erweiterung ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens muss für das zeitgemässe Wohnen oder für eine energetische Sanierung nötig sein oder darauf ausgerichtet sein, die Eingliederung in die Landschaft zu verbessern (Art. 24c Abs. 4 RPG), wobei Verbesserungen gestalterischer Art zulässig sind (Art. 42 Abs. 1 RPV).

Erweiterungen für ein zeitgemässes Wohnen können begründet werden mit unzulänglichen Küchen und Sanitärräumen, unpraktikablen inneren Erschliessungen oder geringen Geschosshöhen sowie mit Heizräumen und für Massnahmen zur energetischen Sanierung.

Der Standard des zeitgemässen Wohnens kann beim Neubau in der Regel erreicht werden, indem die Flächen neu organisiert werden. Geringfügige Erweiterungen kommen ausnahmsweise im Interesse einer guten Gesamtlösung in Frage.

Zulässige Volumenerweiterung

Für ein zeitgemässes Wohnen ist eine Erhöhung der Geschosse auf max. 2.75 m möglich. Die Proportionen des Gebäudes sind zu wahren, um der vom RPG geforderten Wesensgleichheit gerecht zu werden.

Die mit der Anhebung der Geschosshöhen verbundene Erhöhung des Volumens begründet keine Erweiterung der Fläche. Bei der Wahrung der Gebäudeproportionen gilt die Aufmerksamkeit in erster Linie der talwärts gerichteten resp. der landschaftsprägenden Fassade. Die Einhaltung der Proportionen ist auch im Lichte einer verbesserten Gesamtwirkung zu beurteilen.

Zusätzliche Wohneinheit

Im Rahmen der zur Verfügung stehenden Fläche kann zu den am 1. Juli 1972 bestehenden Wohneinheiten eine zusätzliche Wohneinheit erstellt werden.

Für zusätzliche Wohneinheiten können in der Regel keine Erweiterungen beansprucht werden.

f. Berechnungspraxis

Für die Berechnung der massgebenden Flächen (aBGF/BNF) bei Bauvorhaben nach Art. 24c RPG wurden Grundsätze erarbeitet. Gleichzeitig sollen sie die Regeln zur Gestaltung bezüglich Identität (vgl. Ziff. 2 Bst. d) und Wesensgleichheit (Art. 42 RPV) unterstützen und ergänzen.

Die nachfolgenden Regelungen kommen auch bei Bauvorhaben nach Art. 16a RPG zur Anwendung, soweit nicht die Vorgaben der Landwirtschaft massgebend sind.

Erfassung des Bestands per 1. Juli 1972

Für die Zuweisung der Flächen zur aBGF oder zur BNF wird beim Ausgangszustand im Sockel und in den Vollgeschossen auf die tatsächliche Nutzung abgestellt. Die Flächen im Dachgeschoss, die eine lichte Höhe von mehr als 1.50 m aufweisen, werden zur aBGF gerechnet.

Kommentar

Wohn- und Arbeitsräume im Sockelgeschoss werden zur aBGF gezählt. Arbeitsräume sind dann vorhanden, wenn diese einer (neben-)gewerblichen Nutzung dienten. Hinweise geben die Ausstattung (Geräte, Maschinen, Bodenbelag, Täfer). Waschküchen, Werkstätten für gelegentliche Reparaturen, Lauben und Balkone etc. zählen zur BNF.

Im Gebäudeinnern zählen Haupterschliessungen zur aBGF, Nebenerschliessungen zur BNF. Treppen im Aussenbereich werden nicht angerechnet, ebenso nicht von Lauben überdeckte Flächen im Freien. Treppen für die innere Erschliessung zählen je nach Nutzung zur aBGF oder zur BNF. Flächen im Dachgeschoss, welche eine lichte Höhe von weniger als 1.50 m aufweisen, zählen zur BNF. Grundsätzlich gilt, dass die Kriterien für die Zuordnung einer Fläche zu aBGF oder BNF beim Ausgangszustand gleich angewendet werden müssen, wie später bei einer Erweiterung bzw. einem Ersatzneubau.

Berechnung der Flächen

Für die Berechnung der aBGF/BNF gelten Aussenmasse. Eine Ausnahme bei der Berechnungsweise gilt einzig bei Ersatzneubauten. Hier wird die Fläche der Wohngeschosse beim bestehenden Gebäude und beim Ersatzneubau ohne Aussenwände gerechnet. Flächen, welche eine lichte Höhe von 5.5 m überschreiten, werden doppelt gezählt. Die Fläche des Treppenlaufs wird jeweils nur auf einem Geschoss gezählt.

Kommentar

Die Ausnahmeregelung für Ersatzneubauten ermöglicht es, die Nettowohnfläche beizubehalten (Wahrung des Besitzstands), unabhängig von der Dimensionierung der Aussenmauern. Wer sich aus Gründen der Energieeffizienz für dickere Aussenwände entscheidet, soll nicht mit weniger Nettofläche bestraft werden.

Abstellplätze für Personenwagen

Vgl. Praxishandbuch S. 26 ff.

Anmerkung zu Ferienhäusern:

Ferienhäuser ausserhalb der Bauzonen gelten als zeitweise bewohnte Bauten. Sie fallen unter die Bestimmung von Art. 42 Abs. 3 Bst. c. RPV und können nicht von den gleichen Erweiterungsmöglichkeiten profitieren, wie dauerhaft bewohnte Bauten.

g. Neuer Standort Ersatzbau und Abbruch Altbaute

Grundsätzlich hat der Wiederaufbau am Standort der abgerissenen Baute zu erfolgen. Eine geringfügige Abweichung vom bisherigen Standort ist möglich, sofern dies objektiv geboten ist (Art. 42 Abs. 4 RPV). In Frage kommen nebst Naturgefahren etwa polizeiliche (z.B. Strassen-, Wald-, Gewässerabstand und Abstand zu Hochspannungsleitungen) oder ästhetische (bessere Eingliederung in Landschaft) Gründe. Eine erhebliche Abweichung ist aber auch in solchen Fällen unzulässig.

h. Bauliche Massnahmen an Zweitwohnungen

Seit dem 1. Januar 2016 ist das Bundesgesetz über Zweitwohnungen (ZWG, SR 702) in Kraft. Die massgeblichen Bestimmungen dieses Bundesgesetzes kommen derzeit einzig für die Gemeinde Engelberg mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 % zur Anwendung.

Ausserhalb der Bauzonen beurteilt sich die Zulässigkeit von neuen Wohnungen in geschützten Bauten gemäss Art. 9 Abs. 2 ZWG ohne Nutzungsbeschränkungen im Sinne von Art. 7 Abs. 1 ZWG nach den Bestimmungen der Raumplanungsgesetzgebung. Dies sind entweder die Bestimmungen für landwirtschaftlich begründeten Wohnraum oder die Bestimmungen für die übrigen Wohnbauten (insbesondere Art. 24c RPG). Vorbehalten bleiben gemäss Art. 9 Abs. 3 ZWG die übrigen Voraussetzungen des Bundesrechts und des kantonalen Rechts.

Altrechtliche Wohnungen im Sinne des ZWG (d.h. rechtmässig bewilligt vor dem 11. März 2012) in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 % können gemäss Art. 11 Abs. 2 ZWG im Rahmen der vorbestandenen Hauptnutzfläche erneuert, umgebaut und wiederaufgebaut werden. Erweiterungen bleiben im Rahmen der Vorschriften über das Bauen ausserhalb der Bauzonen zulässig (Art. 11 Abs. 3 ZWG).

3. Ändern von neurechtlichen Wohnbauten

Landwirtschaftliche Bauten, die nach dem 1. Juli 1972 erstellt wurden, dürfen erweitert werden, sofern dies für das zeitgemässe Wohnen unumgänglich ist.

Rechtsgrundlagen: Art. 24d Abs. 1 und 3 RPG; Art. 42a, 43a RPV; Erläuterungen des ARE zur RPV und Empfehlungen für den Vollzug (2000/2001); Erläuterungen des ARE zu Art. 42a RPV vom 23. August 2004; Erläuterungen des ARE zur Teilrevision der Raumplanungsverordnung vom Oktober 2012.

a. Bewilligungsverfahren

Bauvorhaben nach diesen Bestimmungen sind nicht zonenkonform. Für die Erteilung der raumplanerischen Ausnahmebewilligung nach Art. 24d RPG ist der Kanton zuständig (Art. 25 Abs. 2 RPG). Vorbehalten bleiben weitere kantonale Spezialbewilligungen sowie die Baubewilligung der Einwohnergemeinde.

b. Anwendungsbereich und Abgrenzung zu altrechtlichen Wohnbauten

Landwirtschaftliche Wohnbauten inkl. angebaute Ökonomieräume, welche vor dem 1. Juli 1972 erstellt worden sind (altrechtliche Wohnbauten), können nach der per 1. November 2012 in Kraft getretenen RPG-Revision nach Art. 24c RPG geändert, erweitert oder wieder aufgebaut werden (vgl. Ziff. 2.).

Art. 24d RPG hat seither nur noch eine Bedeutung für neurechtliche (landwirtschaftliche) Wohnbauten, d.h. solche, die nach dem 1. Juli 1972 erstellt worden sind.

c. Erweitern von neurechtlichen Wohnbauten

Erweiterungen innerhalb und ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens sind zulässig, soweit sie für das zeitgemässe Wohnen unumgänglich sind (Art. 42a Abs. 1 RPV).

Eine Erweiterung ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens darf in jedem Fall nur erfolgen, wenn eine zeitgemässe Wohnnutzung nicht durch bauliche Massnahmen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens realisiert werden kann.

Nachdem Art. 24d RPG seit dem 1. November 2012 nur noch auf Wohnbauten, welche nach dem 1. Juli 1972 erstellt worden sind, zur Anwendung gelangt, ist der Spielraum für Erweiterungen ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens gering. Erweiterungen ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens können z.B. bewilligt werden für das Anbringen einer Aussenisolation, den Anbau eines Windfangs beim Hauseingang, einen Heizungsraum, sofern innerhalb des Gebäudevolumens keine geeignete Alternative besteht.

d. Wiederaufbau nur nach Elementarereignis

Wird eine neurechtliche Wohnbaute durch höhere Gewalt (z.B. Brand, Lawine, Sturm, Erdrutsch) zerstört, so darf sie – unter Wahrung der Identität in den wesentlichen Gesichtspunkten – im selben Gebäudevolumen wiederaufgebaut werden (Art. 42a Abs. 3 RPV). Verbesserungen gestalterischer Art sind zulässig. Ein freiwilliger Abbruch und Wiederaufbau ist nicht zulässig.

e. Äussere Erscheinung

Regeln betr. Kapitel Gestaltung Ziff. 1 Bst. a. und b. finden sich auf S. 19 ff.

Arbeiten

1. Landwirtschaftliches Arbeiten

Erstellen von Bauten oder Anlagen für die landwirtschaftliche Produktion

Rechtsgrundlagen: Art. 16a RPG; Art. 34 bis 37 RPV.

a. Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein, damit eine Baute oder Anlage zonenkonform nach Art. 16a RPG ist?

Bauten und Anlagen erweisen sich in der Landwirtschaft dann als zonenkonform, wenn sie der bodenabhängigen Bewirtschaftung, der inneren Aufstockung oder der Aufbereitung, Lagerung und dem Verkauf landwirtschaftlicher Produkte dienen. Sie können unter folgenden Voraussetzungen bewilligt werden. Zudem sind die Gestaltungsvorgaben auf Seite 23 ff. zu berücksichtigen.

(1)	**Die landwirtschaftliche Tätigkeit ist auf Wirtschaftlichkeit ausgerichtet.** Die landwirtschaftliche Tätigkeit muss mindestens einen Arbeitsaufwand von 0.2 SAK umfassen und einen gewerbsmässigen Charakter aufweisen. Für die Freizeitlandwirtschaft bzw. hobbymässige Landwirtschaft ohne gewerbsmässigen Charakter und für landwirtschaftliche Tätigkeiten unterhalb von 0.2 SAK können keine zonenkonformen Bauten und Anlagen bewilligt werden.
(2)	**Der Betrieb kann voraussichtlich längerfristig bestehen.** Bauten und Anlagen sind bewilligungsfähig, wenn sie einem Betrieb dienen, der voraussichtlich längerfristig bestehen kann.
(3)	**Die vorgesehene Baute oder Anlage ist für einen landwirtschaftlichen oder einen gartenbaulichen Zweck notwendig.** Zonenkonforme Bauten und Anlagen müssen für die Nutztierhaltung, für die Produktion verwertbarer Erzeugnisse aus dem Pflanzenbau oder für die Bewirtschaftung naturnaher Flächen nötig sein. Zudem können gemäss Art. 16a Abs. 1bis RPG Bauten und Anlagen für die Nutzung von Biomasse und gemäss Art. 16a^{bis} RPG Bauten und Anlagen für die Pferdehaltung als zonenkonform bewilligt werden.
(4)	**Die vorgesehene Baute oder Anlage ist betrieblich notwendig hinsichtlich Dimensionierung, Standort und Ausgestaltung.** Bauten und Anlagen müssen einem langfristig ausgerichteten Erwerbszweck dienen und in der geplanten Grösse notwendig sein. Bei der Erstellung von Neubauten werden bestehende Bauten soweit möglich zurückgebaut. Der Standort ist grundsätzlich in der Nähe des Betriebszentrums zu wählen (Konzentrationsgrundsatz). Die Grösse der Stallgebäude mit Futter- und Hofdüngerlager hat sich an der langfristig gesicherten Raufuttergrundlage mit einer Toleranz von 30 % (jedoch höchstens sechs Grossvieheinheiten) sowie an den Anforderungen der Tier- und Gewässerschutzgesetzgebung zu orientieren. Für die Bewilligungsfähigkeit von Remisen sind die Normwerte der Agroscope Tänikon (Richtlinie Nr. 590/2002) für vergleichbare Landwirtschaftsbetriebe oder der ausgewiesene Bedarf massgebend. Dabei sind alle bestehenden betriebseigenen oder gepachteten Einstellmöglichkeiten bzw. Unterstände mit einzubeziehen.
(5)	**Dem Vorhaben stehen keine überwiegenden Interessen entgegen.** Der Erstellung von Bauten und Anlagen für die Landwirtschaft dürfen keine überwiegenden Interessen wie Landschaftsschutz, Naturgefahren, Gewässerschutz, Abstandsvorschriften etc. entgegenstehen.

b. Warum muss ein altes Ökonomiegebäude nach dem Bau einer Ersatzbaute abgerissen werden und darf nicht weiter benutzt oder für andere Zwecke umgenutzt werden?

In der Landwirtschaftszone sind Ökonomiegebäude soweit zonenkonform, wie sie für die Bewirtschaftung des Betriebs unentbehrlich sind. Wird durch einen Ersatzbau neue Nutzfläche geschaffen und gleichzeitig kein zusätzlicher Bedarf an Ökonomiefläche nachgewiesen, der rechtfertigt, dass die alte Ökonomiebaute bestehen bleibt, so ist der Altbau nicht mehr unentbehrlich und der Bestandschutz fällt dahin.

Der Altbau ist innerhalb von 18 Monaten nach Baubeginn des Ersatzbaus vollständig zu beseitigen. Die Beseitigungspflicht wird zusammen mit der Bewilligung der Ersatzbaute von der Gemeinde verfügt. Ausnahmen von der Beseitigungspflicht innerhalb von 18 Monaten können nur bei Vorliegen ausserordentlicher Verhältnisse (z.B. Aufschub zufolge höherer Gewalt) bewilligt werden.

Erstellen von Bauten oder Anlagen für die bodenunabhängige Landwirtschaft im Rahmen der inneren Aufstockung

Rechtsgrundlagen: Art. 16a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 34 Abs. 1, Art. 36 und Art. 37 RPV

c. Welche Voraussetzungen müssen nach Art. 34 Abs. 1, Art. 36 und 37 RPV erfüllt sein, damit die Errichtung von Bauten und Anlagen für die bodenunabhängige Tierhaltung oder den bodenunabhängigen Gemüseanbau als innere Aufstockung gilt?

(1)	Es muss sich um einen landwirtschaftlichen Betrieb handeln, wobei nicht ein landwirtschaftliches Gewerbe gemäss Ziff. 1 Bst. b vorausgesetzt wird.
(2)	Der aus der inneren Aufstockung resultierende Deckungsbeitrag muss kleiner sein als jener aus der bodenabhängigen Landwirtschaftsproduktion.
(3)	Der Trockensubstanzbedarf des Tierbestands muss in jedem Fall zu mindestens 50 % durch das Trockensubstanzpotenzial des Pflanzenbaus des bestehenden Landwirtschaftsbetriebs gedeckt sein, oder das Trockensubstanzpotenzial des eigenen Pflanzenanbaus muss mindestens 70 % des Trockensubstanzbedarfs für die Tierhaltung entsprechen.
(4)	Bei der inneren Aufstockung im Bereich des Gemüsebaus (Art. 37 RPG) darf die bodenunabhängig bewirtschaftete Fläche höchstens 35 % der gemüse- oder gartenbaulichen Anbaufläche, höchstens aber 5000 m² betragen. Es sind sowohl Umbauten, Anbauten wie auch Neubauten möglich.
(5)	Dem Vorhaben stehen keine überwiegenden Interessen wie z.B. Landschaftsschutz entgegen.

Erstellen von Bauten oder Anlagen für die Aufbereitung, Lagerung oder den Verkauf landwirtschaftlicher Produkte.

Rechtsgrundlagen: Art. 16a RPG, Art. 34 Abs. 2 RPV

d. Welche Voraussetzungen müssen nach Art. 34 Abs. 2 RPG erfüllt sein?

(1)	Die landwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Produkte müssen in der Region und zu mehr als der Hälfte auf dem Standortbetrieb oder auf den in einer Produktionsgemeinschaft zusammengeschlossenen Betrieben erzeugt werden.
(2)	Der Betrieb darf nicht industriell-gewerblicher Art sein.
(3)	Der landwirtschaftliche bzw. gartenbauliche Charakter des Standortbetriebs muss gewahrt bleiben.

2. Nicht-landwirtschaftliches Arbeiten

Nutzen von Bauten für einen betriebsnahen, nicht-landwirtschaftlichen Nebenbetrieb

Rechtsgrundlagen: Art. 24b RPG; Art. 40, 43a RPV

a. Abgrenzung

Grundsätzlich gilt es zu unterscheiden zwischen:

- Umbauten für Nebenbetriebe mit engem sachlichem Zusammenhang zur Landwirtschaft (Art. 24b RPG, Art. 40 Abs. 1, 3, 4 und 5 RPV)
- Umbauten für Nebenbetriebe ohne engen sachlichen Zusammenhang zur Landwirtschaft (Art. 24 RPG, Art. 40 Abs. 1, 2 und 5 RPV)

Die Bewilligungspraxis richtet sich grundsätzlich nach dem Bundesrecht.

b. Folgende Voraussetzungen müssen für die Führung eines nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebs mit engem sachlichen Zusammenhang zur Landwirtschaft erfüllt sein:

- Der Stammbetrieb muss ein landwirtschaftliches Gewerbe gemäss Ziff. 1 Bst. b sein.
- Der Gesuchsteller hat einen Projektbeschrieb (wer, was, wie, wann) einzureichen.
- Der Nebenbetrieb muss in bestehenden Bauten und Anlagen im Hofbereich ausgeübt werden. Falls in den bestehenden Bauten und Anlagen kein oder zu wenig Platz zur Verfügung steht, kann massvoll d.h. höchstens um 100 m² erweitert werden.
- 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/die Bewirtschafter/Bewirtschafterin oder dessen/deren Ehegatten zu erfolgen.
- Die maximale Fläche beträgt 100 m², wobei Flächen innerhalb des bestehenden Volumens zur Hälfte angerechnet werden.

c. Folgende Voraussetzungen müssen für die Führung eines nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebs ohne engen sachlichen Zusammenhang zur Landwirtschaft erfüllt sein:

- Der Stammbetrieb muss ein landwirtschaftliches Gewerbe gemäss Ziff. 1 Bst. b sein.
- Der Gesuchsteller hat ein Betriebskonzept (Beschreibung der Aktivität, Arbeitszeitbedarf, Einkommensverhältnis Landwirtschaft/Nichtlandwirtschaft usw.) einzureichen.
- Er muss den Nachweis erbringen, dass er auf ein Zusatzeinkommen angewiesen ist.
- Der Nebenbetrieb muss innerhalb des Hofbereichs liegen und es dürfen dafür keine Neu-, Ersatzneu- oder Erweiterungsbauten erstellt werden.
- 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/die Bewirtschafterin oder dessen/deren Ehegatten zu erfolgen
- Besitzstandswahrung für bestehende, rechtmässig bewilligte Nebenbetriebe.

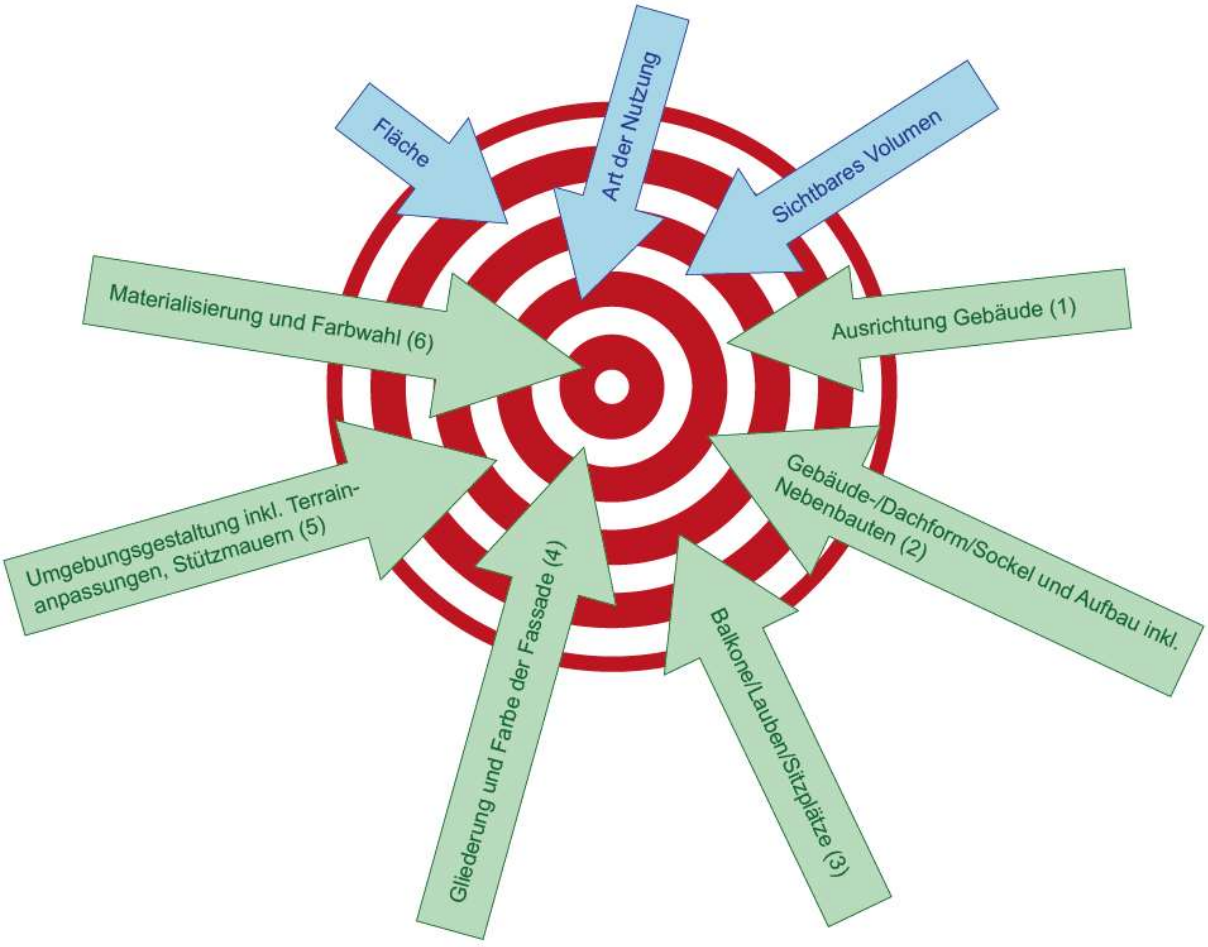
Gestaltung

1. Äussere Erscheinung / Eingliederung von Wohnbauten ausserhalb der Bauzone

Gestaltungshinweise und Beurteilungskriterien

Rechtsgrundlagen: Art 1 Abs. 2 RPG, Art. 3 Abs. 1 und 2 Bst. b RPG, Art. 24c Abs. 4 RPG, Art. 42 Abs. 1 und 3 RPV, Art. 43a Bst. e. RPV, Art. 24d Abs. 3 Bst. b RPG

a. Stimmiges Gesamtbild als Bewilligungsvoraussetzung



Zusammen mit den Kriterien:

- **Fläche**
- **Sichtbares Volumen**
- **Art und Intensität der Nutzung**

ergeben die nachfolgend beschriebenen **6 Gestaltungskriterien** ein stimmiges Gesamtbild. Ein stimmiges Gesamtbild ist Bewilligungsvoraussetzung.

b. 6 Kriterien für Wohnbauten hinsichtlich äusserer Erscheinung / Eingliederung in die Landschaft

Die nachfolgenden Regeln benennen die Kriterien, welche bei der Gestaltung eines Wohnhauses für die äussere Erscheinung und die Eingliederung in die Landschaft bestimmend sind, mit ausdrücklichem Bezug auf die Obwaldner Landschaft und ihre traditionelle Baukultur. Die Regeln sollen eine Entwertung der Landschaft durch beliebig gestaltete Bauwerke verhindern und zu einer geordneten Weiterentwicklung von Landschaft und Bauten im Sinne der Bundesvorgaben verhelfen. Sie gelten sowohl für zonenkonforme, landwirtschaftliche Wohnbauten (nach Art. 16a RPG) als auch für nicht zonenkonforme Wohnbauten (nach Art. 24c RPG und Art. 24d RPG). Betriebliche Notwendigkeiten, insbesondere die Einheit von Ökonomieteil und Wohnhaus, können bei zonenkonformen Wohnbauten nach Art. 16a RPG fallweise bei einzelnen Kriterien zu grösseren Freiheiten bei der Gestaltung führen.

Ausrichtung Gebäude (1)

Ausrichtung

Die Wohnbauten stehen traditionsgemäss mit dem Giebel zum Tal in der Landschaft. Sie zeigen ihr „Gesicht".

Regel

An Hanglagen stehen auch neue Bauten giebelständig in der Landschaft. In besonderen Situationen, in der Regel aufgrund der lokalen Topographie und einem fehlenden Kontext, kann ausnahmsweise von der Regel abgewichen werden. In den Talböden ist die Ausrichtung der Bauten frei.

Gebäude-/Dachform/Sockel und Aufbau inkl. Nebenbauten (2)

Sockel

Bauten und Landschaft bilden eine über Jahrhunderte gewachsene Einheit. Durch neue Bauten soll diese Einheit nicht auseinanderbrechen. Von Ferne erkennt man bei Wohnbauten in der Regel die Teilung zwischen Sockel und Aufbau.

Regel

Neue Bauten verfügen über einen hellen Sockel und einen dunkleren Aufbau.

Aufbau

Der Sockel einer Wohnbaute ist traditionsgemäss aus Mauerwerk, der Aufbau aus Holz. Ganze Gebäude aus Mauerwerk bilden die Ausnahme. Aus der Nähe soll der Materialwechsel zwischen Sockel und Aufbau einwandfrei erkennbar sein.

Regel

Bei einer neuen Baute erhebt sich über einem Sockel in Massivbauweise ein Aufbau aus Holz oder ein Aufbau in Massivbauweise mit einer Holzverschalung. Anstelle einer Holzverschalung sind auch kleinteilige Faserzementplatten in geschuppter Anordnung möglich.

In Landschaftsschutzgebieten sind Verschalungen mit Faserzementplatten nicht bewilligungsfähig.

Dachformen und Dachaufbauten

Das traditionelle Bauen kennt nur Satteldächer und ab Ende des 18. Jahrhunderts auch kleine Lukarnen. Gedeckt waren die Bauten einst mit Brettschindeln, später mit Ziegeln.

Regel

Neubauten weisen ein Satteldach mit mindestens 18° Neigung auf und sind mit reflexionsarmen Materialien gedeckt. Die Grösse von Lukarnen ist auf einen Drittel der Gebäudelänge beschränkt. Das Dach von Lukarnen ragt nicht über das Hauptdach hinaus.

Hinweis: Für Lukarnen in Verbindung mit Balkonen gelten besondere Regeln, vgl. hierzu nachfolgend Balkone/Lauben/Sitzplätze (3).

Anmerkung: Bei neuen Wohnbauten nach Art. 16 RPG ist auch ein Vollwalmdach möglich.

Balkone/Lauben/Sitzplätze (3)

Pro Wohneinheit ist die Erstellung eines Balkons oder eines ungedeckten Sitzplatzes möglich.

Bei Wohnbauten ohne ungedeckten Sitzplatz für eine Wohneinheit ist - neben einem Balkon pro Wohneinheit - die Erstellung eines von sämtlichen Wohnungen im Haus gemeinsam nutzbaren, ungedeckten Sitzplatzes möglich. Sitzplätze werden in der Regel seitlich angelegt. Insgesamt darf nur ein ungedeckter Sitzplatz erstellt werden.

Balkone/Lauben/Sitzplätze

Balkone prägen das Bild eines Gebäudes stark. Ihre Anordnung und Ausführung soll deshalb mit Zurückhaltung und mit Blick auf das gesamte Erscheinungsbild erfolgen.

Traditionsgemäss sind bei Obwaldner Bauernhäusern die Lauben seitlich angeordnet. Neuinterpretationen der traditionellen Lauben können zu guten Lösungen führen.

Keine Elemente der traditionellen Bauweise sind Wintergärten und überdachte Sitzplätze. Sie sind nicht bewilligungsfähig.

Brüstungen und Geländer aus Glas oder glänzendem Material sind nicht bewilligungsfähig; in Landschaftsschutzgebieten ist Holz zu verwenden, das farblich der Fassade angepasst ist.

Regel

Für die bauliche Umsetzung erwünscht:

- Balkone in den Baukörper integrieren (= innenliegende und/oder nur traufseitig bis zum Dachvorsprung auskragende Balkone).
- Balkone in der Art von traufseitig unter dem Dachvorsprung integrierten Lauben.
- Bei Umbauten können Balkone mit einer Lukarnenlösungen bis 1/3 der traufseitigen Fassadenlänge in Betracht gezogen werden. Sie müssen an wenig einsichtigen Stellen positioniert sein.
- Mit Ausnahme von traditionellen Bauernhäusern können bei Umbauten auch Balkonlösungen mit traufseitiger Dachverlängerung bis 1/3 der traufseitigen Fassadenlänge in Betracht gezogen werden. Die Dachverlängerung muss an wenig einsichtiger Stelle und im hintersten, d.h. von der Hauptfassade entfernten Teil der traufseitigen Fassade positioniert werden.
- Stimmige Proportionen und Grössenverhältnisse zwischen Hauptbaukörper, Balkon und Dachvorsprung.
- Der Fassade angepasste, zurückhaltende Materialisierung.

Für die bauliche Umsetzung nicht erwünscht:

- Balkone über mehr als eine Ecke.
- Nicht innenliegende Balkone an der Hauptfassade. Ausnahme: Wohnbauten, die bereits heute rechtmässig über einen nicht innenliegenden Balkon an der Hauptfassade verfügen; hier sind bei Ersatzneubauten Balkonlösungen an der Hauptfassade im selben Umfang bis zum Dachvorsprung möglich.
- Balkone, die nicht übereinander angeordnet sind.
- Übergrosse Dachvorsprünge.

Gliederung und Farbe der Fassade (4)

Gliederung und Farbe der Fassade

Die Obwaldner Landschaft ist geprägt von Holzbauten, die natürlich gealtert sind. Einheitliche Fenstergrössen, einzeln oder in Gruppen, bilden den Normalfall. Typisch sind an der Fassade sichtbare traditionelle Fensterläden.

Regel

Sich wiederholende Fenstergrössen in einer ruhigen Anordnung gliedern die Fassade neuer Bauten.

Fensterflügel sind hochformatig. Die Fassade ist nicht reflektierend und entweder in naturbelassenem Holz oder farblich in Erdtönen gehalten. Dachuntersichten stehen im Einklang zur Fassade, weisse Fensterleibungen sind möglich.

Im Landschaftsschutzgebiet sind nur Holzfassaden bewilligungsfähig.

Umgebungsgestaltung inkl. Terrainanpassungen, Stützmauern (5)

Stützmauern

Die Einpassung eines Gebäudes in die Landschaft soll nicht durch dominante Terrassen beeinträchtigt werden.

Regel

Stützmauern stehen zurückversetzt in der hinteren Gebäudehälfte und dürfen nicht höher als zwei Drittel des Sockelgeschosses sein. Sie sind aus Beton oder Natursteinen zu errichten.

In Landschaftsschutzgebieten müssen standortheimische Natursteine verwendet werden (Kalk- oder Kalksandstein, in Lungern auch Granit oder Gneis).

Terrainanpassungen

Vorhandene Materialien und fehlende Maschinen haben bis ins 20. Jh. hinein Terrainanpassungen stark eingeschränkt. Auch in Zukunft sollen Erdbewegungen zurückhaltend erfolgen und nicht zur Erweiterung von Spielflächen oder für die Gartengestaltung erfolgen. Je sanfter die Geländeübergänge, desto besser.

Regel

Ein Geländeabtrag dient primär der Verbesserung der Zugänglichkeit zu einem Gebäude. Aufschüttungen sind mit Zurückhaltung und ohne Stützmauern auszuführen. Das Terrain soll maschinell bewirtschaftet werden können.

Umgebung

In der landwirtschaftlich geprägten Landschaft reichen die bewirtschafteten Flächen meist bis unmittelbar an ein Wohnhaus. Auch wenn der veränderte Alltag in den vergangenen Jahrzehnten zu neuen Ansprüchen an die direkte Umgebung eines Wohnhauses führte, soll dieser Bereich nur mit Zurückhaltung umgestaltet werden.

Regel

Die Übergänge über Parzellengrenzen hinweg werden fliessend und ohne lineare Bepflanzungen entlang der Parzellengrenzen ausgestaltet. Als Elemente der Gliederung und des Sichtschutzes sind einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Einrichtungen wie Grillstellen oder Rankgerüste etc. konzentrieren sich in einem hausnahen Bereich. Einfache Zäune sind möglich.

Materialisierung und Farbwahl (6)

vgl. die Hinweise bei den Kriterien 1 bis 4.

2. Äussere Erscheinung / Eingliederung von Ökonomiebauten und Anlagen für die Landwirtschaft

Gestaltungshinweise und Beurteilungskriterien

Rechtsgrundlagen: Art. 1 Abs. 2 RPG, Art. 3 Abs. 1 und 2 Bst. b RPG, Art. 34 Abs. 4 Bst. b RPV. Die Gemeinden können weitergehende Vorschriften zur Gestaltung von landwirtschaftlichen Bauten und Anlagen erlassen.

a. Stimmiges Gesamtbild als Bewilligungsvoraussetzung

Landwirtschaftliche Ökonomiebauten und Anlagen prägen die Kulturlandschaft in Obwalden massgebend. Dazu gehören Ställe, Remisen, Futter- und Güllesilos, Siloballenplätze, Vorplätze etc. Die Mehrheit der Bauten und Anlagen ist aufgrund ihrer Lage in der Landschaft gut sichtbar. Die nachfolgend beschriebenen **4 Gestaltungskriterien** ergeben ein stimmiges Gesamtbild. Ein stimmiges Gesamtbild ist Bewilligungsvoraussetzung.

b. Gestaltungskriterien für landwirtschaftliche Ökonomiebauten und Anlagen

Dimension und Proportionen (1)

Mit dem Strukturwandel und den steigenden Anforderungen der Tierschutzgesetzgebung werden die Betriebseinheiten und damit auch die Ökonomiebauten und die Anlagen für die Landwirtschaft grösser.

Regel

Ökonomiebauten und Anlagen werden platzsparend und kulturlandschonend dimensioniert. Sie treten insbesondere in der Länge und in der Höhe nicht übermässig in Erscheinung und stehen in angemessenen Proportionen zueinander. Futtersilos werden bezüglich Höhe und Anzahl in stimmigen Proportionen ausgeführt.

Lage und Stellung (2)

Traditionellerweise bilden landwirtschaftliche Ökonomiebauten und Anlagen zusammen mit den landwirtschaftlichen Wohnbauten eine weilerartige Gebäudegruppe. Sie stehen idealerweise in einer harmonischen Stellung zueinander und werden von gemeinsamen Wegen und Vorplätzen erschlossen. In Hanglagen werden Ställe und Remisen quer zur Hangneigung ausgerichtet. Gut platzierte Futtersilos stehen an einer Gebäudefassade, oftmals in einer Gebäudegruppe.

Regel

Ställe und Remisen werden sorgfältig und zurückhaltend ins Terrain eingepasst, so dass in der Umgebung wenige Kunstbauten notwendig sind. Am gewählten Standort ergänzen sie bestehende Gebäudegruppen zu einem stimmigen Gesamtbild und ermöglichen eine kulturlandschonende Erschliessung inkl. Vorplätze. Mistplätze werden gut in das Hofbild integriert, insbesondere in Hanglagen. Futtersilos werden in Stallbauten integriert oder ausserhalb des Gebäudes an einer Fassade angeordnet, allenfalls in einer Gebäudegruppe; erhöhte und landschaftlich exponierte Lagen werden gemieden. Mehr als drei freistehende Silos werden in der Regel nicht in einer Reihe angeordnet.

Materialisierung und Farbe (3)

Ställe und Remisen werden in Obwalden traditionellerweise mit einem hellen Sockel aus Mauerwerk oder Beton roh und einem Holzaufbau mit einer Holzschalung erstellt.

Regel

Ställe und Remisen werden mit einem hellen Sockel aus Mauerwerk oder Beton roh und einem Holzaufbau mit einer Holzschalung erstellt. Das Dach wird mit Ziegeln, Profilblechen oder Eternit und farblich in einem Erdton eingedeckt. Ansprechende Ställe zeichnen sich durch eine regelmässige, wiederkehrende Gliederung der Fassade aus. Eine Abweichung von der traditionellen Bauweise ist im Einzelfall möglich, wenn Materialwahl, Farben und Fassadengestaltung zurückhaltend sind und sich gut in die Umgebung einpassen. Fertigbauten erfüllen diese Anforderungen in der Regel nicht. Futtersilos und Güllesilos treten in der Landschaft zurückhaltend in Erscheinung. Futtersilos werden farblich gut auf die bestehenden Bauten und die Umgebung abgestimmt.

Umgebung (4)

In der Umgebung von landwirtschaftlichen Ökonomiebauten befinden sich häufig Stützmauern, Vorplätze und weitere bauliche Elemente wie Zäune, ein Miststock oder Silos. Ansprechende Gebäude sind so in die Topografie und in eine allfällige Gebäudegruppe eingepasst, dass keine bzw. nur kleine Stützmauern und Erschliessungsanlagen notwendig sind. Eine Bepflanzung mit standortheimischen Bäumen und/oder Sträuchern hat in der Regel einen positiven Einfluss auf das Erscheinungsbild.

Regel

Notwendige Stützmauern werden so klein wie möglich dimensioniert und wo immer möglich als Trockensteinmauern mit einheimischen Steinen ausgebildet. Befestigte Vorplätze werden auf das betrieblich notwendige Minimum ausgelegt. Durch gezielte Anordnung mehrerer Gebäude oder betrieblicher Nutzungen werden befestigte Flächen mehrfach genutzt. Schotter- und Kiesflächen sind versiegelten Flächen vorzuziehen.

Abstellplätze für Personenwagen

1. Arten und Prioritäten

a. Arten

gedeckte Abstellplätze		nicht gedeckte Abstellplätze
Garagen	**Carports**	
Eine Garage ist eine auf drei Seiten dauernd geschlossene und auf der vierten Seite mit einem Tor verschliessbare Baute zum Abstellen von Personenwagen.	Ein Carport ist ein auf höchstens drei Seiten geschlossener, überdachter Abstellplatz für Personenwagen.	Nicht gedeckte, allseitig offene Abstellplätze für Personenwagen im Freien.

b. Prioritäten

Priorität 1: Bestehende Bauten und Anlagen zum Abstellen von Personenwagen verwenden

Gedeckte Abstellplätze für Personenwagen sind im Sockelgeschoss der Wohnbaute oder in rechtmässig bestehenden (Neben-)Bauten (z.B. Stall, Remise, Schopf) in der näheren Umgebung zu integrieren. Die (Neben-)Baute muss sich ohne Vornahme von grösseren baulichen Massnahmen (z.B. Eingriff in die Gebäudestruktur, Flächenerweiterungen) als Garage eignen; der Einbau eines sich gut in die Fassade eingliedernden Garagentores ist möglich. Die Baute muss zudem über eine genügende Strassenerschliessung/-zufahrt verfügen.

Für nicht gedeckte Abstellplätze sind zuerst vorhandene Anlagen (z.B. bestehender Vorplatz) zu verwenden.

Priorität 2: Erstellen neuer Bauten und Anlagen zum Abstellen von Personenwagen

Neue Bauten und Anlagen zum Abstellen von Personenwagen sind bewilligungsfähig, sofern der Bedarf nicht in bestehenden Bauten oder Anlagen (Priorität 1) abgedeckt werden kann.

2. Anzahl

a. Wohnbauten nach 16a und nach 24c RPG

Für das zeitgemässe Wohnen ausserhalb der Bauzone kann pro 100 m^2 erreichte Bruttogeschossfläche (aBGF) ein Abstellplatz für einen Personenwagen erstellt werden. Der Bauherrschaft ist es freigestellt, welche Art von Abstellplatz sie pro erreichte 100 m^2 aBGF realisiert (gedeckter Abstellplatz oder nicht gedeckter Abstellplatz). Es sind maximal aber drei gedeckte Abstellplätze möglich (vgl. Beispiel Wohnhaus mit 455 m^2 aBGF unten).

Für angebrochene 100 m^2 aBGF kann zusätzlich ein nicht gedeckter Abstellplatz erstellt werden.

Beispiele:

Wohnhaus mit 172 m^2 aBGF:
1 gedeckter oder nicht gedeckter Abstellplatz + 1 nicht gedeckter Abstellplatz = tot. 2 Abstellplätze

Wohnhaus mit 222 m^2 aBGF:
2 gedeckte oder nicht gedeckte Abstellplätze + 1 nicht gedeckter Abstellplatz = tot. 3 Abstellplätze

Wohnhaus mit 355 m^2 aBGF:
3 gedeckte oder nicht gedeckte Abstellplätze + 1 nicht gedeckter Abstellplatz = tot. 4 Abstellplätze

Wohnhaus mit 455 m^2 aBGF:
3 gedeckte oder nicht gedeckte Abstellplätze + 2 nicht gedeckte Abstellplätze = tot. 5 Abstellplätze

In einer bestehenden Baute können so viele Abstellplätze für Personenwagen geschaffen werden, wie es die Baute es zulässt (vgl. oben 1. b. Prioritäten, Priorität 1). Zusätzlich kann, unabhängig von der Anzahl der in der bestehenden Baute integrierten Abstellplätze (d.h. auch wenn sie über die Anzahl Abstellplätze, die für das zeitgemässe Wohnen ausserhalb der Bauzonen für Wohnbauten nach Art. 16a und Art. 24c RPG erstellt werden können, hinausgeht) noch ein nicht gedeckter Abstellplatz erstellt werden.

Beispiel:
Wohnhaus mit 222 m^2 aBGF:
Es ist eine geeignete, rechtmässig bestehende Baute (z.B. alte Scheune) vorhanden, die über eine hinreichende Strassenerschliessung/-Zufahrt verfügt. Darin können drei Personenwagen untergebracht werden.
3 gedeckte Abstellplätze in bestehender Baute + 1 nicht gedeckter Abstellplatz = tot. 4 Abstellplätze

Kann der zulässige Bedarf an Abstellplätzen in einer bestehenden Baute nur teilweise abgedeckt werden, kommt für die noch fehlenden Abstellplätze 2. a. sinngemäss zur Anwendung.

Beispiel:
Wohnhaus mit 355 m^2 aBGF:
Anspruch: 3 gedeckte oder nicht gedeckte Abstellplätze + 1 nicht gedeckter Abstellplatz = tot. 4 Abstellplätze

In einem bestehenden ehemaligen Holzschopf kann ein Personenwagen untergebracht werden. Entsprechend können zusätzlich noch 2 gedeckte oder nicht gedeckte Abstellplätze + 1 nicht gedeckter Abstellplatz erstellt werden.

b. Wohnbauten nach Art. 24d RPG

Bei neurechtlichen Wohnbauten nach Art. 24d RPG können keine neuen gedeckten Abstellplätze und keine neuen nicht gedeckten Abstellplätze für Personenwagen bewilligt werden. Bestehende Bauten dürfen als zusätzliche Abstellplätze für Personenwagen verwendet werden, wenn sie die nötigen Voraussetzungen erfüllen (vgl. oben 1. b. Priorität 1).

3. Grösse und Anrechnung an die Bruttonebenfläche (BNF)

a. Grösse

Folgende Maximalflächen werden bei Abstellplätzen zugelassen:

Einzelgarage/Einzelcarport:	18 m^2 inkl. Wände
Doppelgarage/Doppelcarport:	30 m^2 inkl. Wände
Dreifachgarage/Dreifachcarport:	45 m^2 inkl. Wände
nicht gedeckte Abstellplätze:	12 m^2 pro Abstellplatz

b. Anrechnung an die Bruttonebenfläche (BNF)

gedeckte Abstellplätze			nicht gedeckte Abstellplätze
bestehende Bauten	**Garagen**	**Carports**	
Abstellplätze in rechtmässig bestehenden (Neben-) Bauten (z.B. Stall, Remise, Schopf) werden nicht an die BNF angerechnet.	Garagen (z.B. im Sockelgeschoss der Wohnbaute, freistehend oder angebaut) werden an die BNF angerechnet	Carports werden an die BNF angerechnet, wenn sie auf 3 Seiten ganz oder teilweise geschlossen sind. Carports werden nicht an die BNF angerechnet, wenn sie auf 2 oder weniger Seiten geschlossen sind.	Nicht gedeckte Abstellplätze werden nicht an die BNF angerechnet.

4. Gestaltung und Materialisierung

Es sind folgende Vorgaben einzuhalten:

- Abstellplätze für Personenwagen bilden mit dem Wohnhaus räumlich und gestalterisch eine Einheit.
- Bauten mit 2 oder 3 gedeckten Abstellplätzen müssen als ein separater Baukörper vom Wohnhaus abgesetzt errichtet werden.
- Die Dachneigung von allen gedeckten Abstellplätzen beträgt immer mindestens 7°.
- Die Ausführung von gedeckten Abstellplätzen hat in einem gemauerten oder betonierten Sockel mit Holzaufbau oder komplett in Holz zu erfolgen.
- Bei nicht gedeckten Abstellplätzen ist eine Ausführung in Schotter sowie mit Rasengittersteinen (innen vollumfänglich begrünt) möglich. Nicht zulässig sind versiegelte Flächen wie z.B. Asphalt oder Beton.

Luftwärmepumpen

Aus raumplanerischer und landschaftlicher Sicht sind Innengeräte zu bevorzugen.

Unter Einhaltung der nachfolgenden Vorgaben sind Aussengeräte bewilligungsfähig (sowohl innerhalb als auch ausserhalb von Landschaftsschutzgebieten):

(1) Das Gerät ist möglichst unauffällig zu platzieren und darf nicht an der Hauptfassade angebracht werden.

(2) Das Gerät ist auf Höhe Erdgeschoss direkt an der Fassade zu platzieren (nicht freistehend).

(3) Die Farbgebung des Geräts ist der Fassade anzupassen.

(4) Weitere bauliche Massnahmen sind nicht zulässig (z.B. Service-Installationen, befestigte Flächen, Erschliessungen, Vordächer).

(5) Vorbehalten bleiben spezialgesetzliche Anforderungen, die sich hinsichtlich des Lärmschutz ergeben.

Aussengeräte und Innengeräte sind immer baubewilligungspflichtig und erfordern ein ordentliches Baubewilligungsverfahren.

[Das Kapitel Abparzellierungen wurde per 1. Mai 2023 aus dem Praxishandbuch genommen.]