



ETAT DE FRIBOURG
STAAT FREIBURG

Direction du développement territorial, des
infrastructures, de la mobilité et de l'environnement
DIME
Direktion für Raumentwicklung, Infrastruktur,
Mobilität und Umwelt RIMU

Chorherrengasse 17, 1701 Freiburg

www.fr.ch/rimu

—
Direction des institutions, de l'agriculture
et des forêts DIAF

Direktion der Institutionen und der Land-
und Forstwirtschaft ILFD

Liebfrauengasse 2, Postfach, 1701 Freiburg

www.fr.ch/ilfd

Freiburg, 20.12.2022

Weisung über landwirtschaftliche Wohnbauten und Gebäude ausserhalb der Bauzone (Art. 16a RPG und Art. 34 RPV)

I. Zweck

- ¹ Mit der vorliegenden Weisung sollen einheitliche Kriterien zur Beurteilung von Projekten von landwirtschaftlichen Wohnbauten ausserhalb der Bauzone geschaffen und eine rechtsgleiche Bewertung des Begriffs der Notwendigkeit nach Artikel 16a des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (RPG; SR 700) und Artikel 34 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1) gewährleistet werden.

II. Hintergrund und gesetzlicher Rahmen

- ¹ Die Trennung von Bauzone und Nichtbauzone ist einer der fundamentalen Grundsätze der Raumplanung. Dieses Prinzip dient der Gewährleistung einer haushälterischen Nutzung des Bodens sowie dem Erhalt des Kulturlandes. Es bedeutet, dass der Anspruch auf das Wohnen ausserhalb der Bauzone nur einer begrenzten Personengruppe vorbehalten bleibt. Gemäss Artikel 34 Abs. 3 RPV sind die Bauten für den Wohnbedarf zonenkonform, der für den Betrieb des entsprechenden landwirtschaftlichen Gewerbes (Art. 7 BGGB; SR 211.412.11) unentbehrlich ist, einschliesslich des Wohnbedarfs der abtretenden Generation.
- ² Artikel 34 Abs. 4 RPV stellt klar, dass eine Bewilligung nur dann erteilt werden kann, wenn: die Baute oder Anlage für die in Frage stehende Bewirtschaftung nötig ist (Bst. a); der Baute oder Anlage am vorgesehenen Standort keine überwiegenden Interessen entgegenstehen (Bst. b) und der Betrieb voraussichtlich längerfristig bestehen kann (Bst. c).
- ³ Die Rechtsprechung des Bundesgerichts¹ bestätigt, dass die Erstellung neuer Wohnflächen ausserhalb der Bauzone nur unter der Voraussetzung genehmigt werden kann, dass die Betriebsführung nicht von der Bauzone aus möglich ist. Die Bewertung der Zonenkonformität hängt insbesondere von der Art und dem Ausmass der notwendigen Überwachungsaufgaben sowie der Distanz zur nächstgelegenen Bauzone ab.

¹ Urteile 1C_227/2014 vom 11. Mai 2016, E. 3.4 in fine, 1A.120/1998 vom 21. Juni 1999, E. 2, 1C_67/2007 vom 20. September 2007, E. 3.2-3.4 sowie 1A.130/2000 vom 16. November 2000, E. 6b.

- ⁴ Ist die Betriebsführung von der Wohnzone aus möglich oder ist aufgrund der betrieblichen Gegebenheiten keine ständige Anwesenheit vor Ort gefordert, ist das Kriterium der Notwendigkeit gemäss Artikel 16a RPG nicht erfüllt und es darf unter dem Blickwinkel der landwirtschaftlichen Zonenkonformität keine neue Wohnfläche genehmigt werden. In einem solchen Fall bleibt zu bewerten, ob gemäss der Artikel 24 ff. RPG und 39 ff. RPV abweichend vom Konformitätsprinzip eine Bewilligung erteilt werden kann.

III. Grenzwerte

- ¹ Neue Bauten für den Wohnbedarf müssen gemäss Artikel 34 Abs. 3 RPV für den Betrieb des landwirtschaftlichen Gewerbes unentbehrlich sein. Zur Beurteilung, ob eine dauernde Anwesenheit vor Ort unentbehrlich und der Wohnbedarf objektiv notwendig ist, sind folgende Grenzwerte massgeblich:
- a. *Raufutterverzehrendes Milchvieh und/oder Mutterkühe von über 20 GVE²;*
 - b. *Raufutterverzehrendes Mastvieh und/oder Remonten von über 60 GVE;*
 - c. *Zuchtschweine oder Geflügel von über 100 GVE;*
 - d. *Sömmerungsbetriebe von mehr als 60 Normalstössen (NST)³.*
- ² Die Grenzwerte müssen auf die Durchschnittswerte der drei vorangegangenen Jahre bezogen erreicht worden sein. Umfasst ein landwirtschaftlicher Betrieb verschiedene Bereiche, wird der Grenzwert *pro rata* berechnet.
- ³ Für den besonderen Fall, dass ein Betrieb von zwei Betriebsleiterinnen oder -leitern geführt wird oder dass eine zusätzliche Wohnung als Familienwohnsitz für einen Angestellten dient, müssen die Grenzwerte mindestens das Doppelte des unter Ziffer 1 angegebenen Wertes betragen, damit eine zweite Wohnung genehmigt werden kann.

IV. Wohnfläche

- ¹ Die anrechenbare Bruttogeschossfläche (aBGF) resultiert aus der Summe aller Geschossflächen in Quadratmetern.⁴ Die nachfolgend aufgeführten Flächen geben die jeweils maximal genehmigbare Wohnfläche an. Für die Berechnung der zulässigen Erweiterungen ist die Gestaltung der bestehenden Wohngebäude massgebend, damit über die bestehenden Gebäudevolumina hinaus keine kleinen Restflächen entstehen, die einer zweckmässigen und haushälterischen Nutzung des Bodens widersprechen.

² Grossvieheinheit «GVE»: Recheneinheit, welche die Zusammenfassung von Nutztieren unterschiedlicher Tier- und Alterskategorien erlaubt. Quelle: www.agripedia.ch. Es gelten die in der Verordnung über landwirtschaftliche Begriffe und die Anerkennung von Betriebsformen vom 7. Dezember 1998 (LBV, SR 910.91) festgelegten Faktoren.

³ Ein Normalstoss entspricht der Sömmerung einer raufutterverzehrenden Grossvieheinheit (RGVE) während 100 Tagen: Verordnung vom 23. Oktober 2013 über die Direktzahlungen an die Landwirtschaft (Art. 39 Abs. 2 DZV; SR 910.13).

⁴ «[...] Zur aBGF zählen die Teile der Nutzfläche eines Gebäudes, die für das Wohnen und Arbeiten bestimmt sind bzw. genutzt werden sowie die zur Erschliessung der entsprechenden Wohn- und Arbeitsräume dienenden Verkehrsflächen: Flure, Korridore, Eingangshallen; Treppen und Rampen; Aufzugsschächte [...]». Quelle: ARE, Neues Raumplanungsrecht, Bern 2001.

- ² Die Fläche der Wohngebäude darf gemäss Notwendigkeitsprinzip nicht überbemessen sein. Aus diesem Grundsatz ergeben sich folgende maximale Wohnflächen:
- für die Wohnung der Betriebsleiterin bzw. des Betriebsleiters: 180 m²;*
 - für die Wohnung der zweiten aufsteigenden Generation (Grosseltern): 100 m²;*
 - für die Wohnung der dritten aufsteigenden Generation (Urgrosseltern): 40 m²;*
 - für die Wohnung einer oder eines Lernenden: 20 m²;*
 - In Temporärsiedlungsgebieten (Sömmerungsbetriebe): 60 m²;*
 - Für die Wohnung der zweiten Betriebsleiterin oder des zweiten Betriebsleiters bzw. einer oder eines Angestellten: 140 m², sofern der doppelte Grenzwert gemäss Punkt III erreicht wurde.*
- ³ Bei Einbezug aller Wohnflächen liegt die maximale anrechenbare Bruttogeschossfläche pro landwirtschaftlichem Betrieb bei 350 m².
- ⁴ Wohnbedarf für die abtretende Generation (Stöckli) kann unter der Voraussetzung genehmigt werden, dass das Wohngebäude der Betriebsleiterin bzw. des Betriebsleiters landwirtschaftszonenkonform ist und die abtretende Generation den Grossteil ihres aktiven Lebens, mindestens aber 20 Jahre, im Betriebszentrum ausserhalb der Bauzone, wo der Neubau geplant ist, gelebt hat. Die Übernahme des Betriebs muss zum Zeitpunkt der Erteilung der Baubewilligung geregelt sein.
- ⁵ Bei einem landwirtschaftlichen Betrieb gemäss Bundesgesetz vom 4. Oktober 1991 über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB; SR 211.412.11), der die Voraussetzungen für einen Anspruch auf Wohnfläche, insbesondere die unter Punkt III genannten Grenzwerte, nicht erfüllt, kann im Prinzip ein Mehrzweckbau, der kein landwirtschaftliches Wohngebäude ist (Büro, Geschäftsraum mit Kleinküche und einfacher Sanitäranlage) mit einer Bruttofläche von 40 m² genehmigt werden. Jegliche Umnutzung dieser Struktur in ein Wohngebäude ist auszuschliessen und die Einschränkung im Grundbuch zu vermerken.

V. Voraussetzungen und Kriterien zur Standortwahl

- ¹ Die Gesuchstellerin bzw. der Gesuchsteller ist bei der Standortwahl an bestimmte Voraussetzungen gebunden. Gemäss Artikel 34 Abs. 4 Bst. a RPV muss ein Wohngebäude als nötig erachtet werden und es müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein, damit eine Bewilligung erteilt werden kann:
- Die Überwachung am Standort des neu geplanten Gebäudes kann nicht von einer Bauzone aus gewährleistet werden. (Grössenordnung: über 500 m Luftliniendistanz oder mehr als 1,0 km Fahrdistanz von der Wohnzone aus).*
 - Das neue Wohngebäude muss in erster Linie in den bestehenden Gebäudevolumina errichtet werden, eine bauliche Einheit mit den anderen Teilen des Betriebs bilden und den Grundsatz der Zusammenlegung von Gebäuden respektieren.*
 - Eine Umnutzung des landwirtschaftlichen Teils eines Hofes für Wohnzwecke, beispielsweise infolge einer Erweiterung des bestehenden bewohnbaren Teils, darf zu keinem wirtschaftlichen Nachteil für den landwirtschaftlichen Betrieb führen. Die zu Wohnzwecken ungenutzten Flächen dürfen aus betrieblicher Sicht für die Landwirtschaft nicht mehr notwendig sein, damit ein künftiger Ertragsverlust aufgrund dieser Flächen ausgeschlossen werden kann.*

- d. *Die Betriebsleiterin bzw. der Betriebsleiter darf sich während der letzten 20 Jahre nicht von einem Wohngebäude ausserhalb einer Bauzone oder eines Eigentums innerhalb einer Wohnzone getrennt haben, das den angemeldeten Wohnbedarf erfüllt hätte.*
 - e. *Die Tatsache, dass die bestehenden Wohngebäude an Dritte vermietet oder mit einem Wohnrecht bzw. einer Nutzniessung zugunsten Dritter belastet sind, rechtfertigt keinen Bedarf an einem neuen Wohngebäude.*
 - f. *Der Betrieb muss längerfristig Bestand haben, Zeithorizont 15 Jahre. Der Zustand der bestehenden Ökonomiegebäude muss einen langfristigen Bestand des Betriebes ermöglichen.*
- ² In besonderen Fällen, in denen der Bau eines neuen Ökonomiegebäudes neuer Wohnbedarf ausserhalb der Bauzone hervorrufen kann.
- a. *Die Erstellung neuer Betriebsgebäude darf zu keinem künstlichen Bedarf an neuen Wohngebäuden in der Landwirtschaftszone führen.*
 - b. *Die Gesuchstellerin bzw. der Gesuchsteller muss die Analysen und die zur Beurteilung der Anfrage erforderlichen Unterlagen einreichen, aus denen hervorgeht, dass ein neues Betriebsgebäude nicht in der Nähe einer Wohnzone und/oder eines bestehenden landwirtschaftlichen Betriebszentrums errichtet werden kann (unter Berücksichtigung vorhandener Interessen wie Wasser, Luft, Lärm oder Grundstücksverfügbarkeit).*

VI. Nebengebäude und -bauten

- ¹ Als zu Wohngebäuden zugehörige Nebengebäude können insbesondere genehmigt werden:
- a. *Parkplätze, wenn nachgewiesen wird, dass ihre Unterbringung innerhalb des Gebäudes aus objektiven Gründen nicht möglich ist. Ein Parkplatz pro 100 m² BGF kann akzeptiert werden, jedoch mindestens ein Platz pro Wohnung. Die bereits vorhandenen Parkplätze sind abzuziehen.*

Die Parkplätze können überdacht sein, solange der Unterstand von allen Seiten offen ist. Wenn er an einer bestehenden Baute angebaut wird, müssen alle Seiten, ausser der- oder denjenigen, die gegen die Baute gerichtet sind, offen sein.

Mögliche Fahr- oder Motorräder geben kein Anrecht auf zusätzliche Parkplätze.
 - b. *Kleinbauten, sofern diese mit dem Hauptgebäude zusammengebaut sind (Anbauten):*
 - i. *Gartenhaus: nur für die Lagerung von Werkzeug und mit einer Fläche von höchstens 6 m²;*
 - ii. *Kleiner Abstellraum: nur für die Lagerung von Material und mit einer Fläche von höchstens 6 m²;*
 - iii. *Holzschuppen, der mindestens an einer Seite offen ist, sofern er mit einer Holzheizung im Gebäude in Verbindung steht.*

- ² Schwimmbäder (inklusive Naturbecken), Biotope und Jacuzzis können nicht genehmigt werden.⁵

⁵ Der Ausschluss solcher Aussenanlagen von der Konformitätsregelung (Art. 16a RPG) sowie der Nicht-Konformitätsregelung (Art. 24 ff. RPG) geht aus der Rechtsprechung des Kantonsgerichts hervor, insbesondere dem Entscheid 602 2022 104 vom 24. Mai 2022, der darauf verweist, dass der Bau eines Schwimmbads in der Landwirtschaftszone einen klaren Verstoß gegen die Prinzipien des Schutzes von Nichtbauzonen sowie die Trennung

VII. Prüfung der Dossiers und Beurteilung

- ¹ Allgemein hat die Gesuchstellerin bzw. der Gesuchsteller die zur Beurteilung ihres bzw. seines Gesuchs notwendigen Nachweise zu erbringen.
- ² Im Einzelfall bleibt die Beurteilung der gesamten Umstände für jeden der in dieser Weisung genannten Punkte vorbehalten.

VIII. Inkrafttreten

Diese Weisung tritt am 1. Januar 2023 in Kraft.

IX. Übergangsbestimmung

In Bearbeitung befindliche sowie künftige Vorprüfungsgesuche werden auf der Grundlage der vorliegenden Weisung beurteilt.

Baubewilligungsgesuche, die bis am 31. Dezember 2022 eingereicht wurden, werden auf der Grundlage der bisherigen Berechnungsgrundsätze (Raumeinheiten) geprüft.

Jean-François Steiert
Staatsrat, Direktor RIMU

Didier Castella
Staatsrat, Direktor ILFD