



Planungshilfe für Zonen

nach Art. 16a Abs. 3 RPG

Intensivlandwirtschaftszonen

Impressum

Herausgeber:

Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR),
Nydegasse 11/13, 3011 Bern

Projektleitung:

- Reto Camenzind,
AGR Abteilung Kantonsplanung

Begleitgruppe:

- Matthias Lutz,
AGR Kreis Bern-Mittelland
- Roland Leuenberger,
AGR Kreis Bern-Mittelland
- Daniel Oberholzer,
AGR Kreis Emmental - Oberaargau
- Elisabeth Bernard,
AGR Kreis Berner Oberland
- Jean-Michel Vetter,
AGR Kreis Berner Jura Seeland
- Hans Beyeler,
Amt für Landwirtschaft, Inforama Schwand

Gestaltung:

- Javier Pintor, AGR

Übersetzung:

- Dominique Tièche, JGK

Bilder:

- Madeleine Ramseyer, VLP-ASPAN
- Richard Patthey, SL-FSPAP

Zu beziehen bei:

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Publikationen, Nydegasse 11/13,
3011 Bern, 031 633 77 36

e-mail: print.agr@jgk.be.ch <http://www.be.ch/agr>

Kontakte:

Amt für Gemeinden und Raumordnung

- Kreis Bern-Mittelland, Nydegasse 11/13,
3011 Bern, 031 633 77 70
- Kreis Berner Jura - Seeland,
Spitalgasse 20, 2501 Biel, 032 323 12 82
- Kreis Emmental - Oberaargau,
Bahnhofstrasse 88, 3401 Burgdorf,
034 420 50 50
- Kreis Berner Oberland,
Allmendstrasse 18, 3600 Thun,
033 227 67 67

INFORAMA

- Rütli Zollikofen Bern, 3052 Zollikofen,
031 910 51 11
- Schwand, 3110 Münsingen,
031 720 12 12
- Waldhof, 4900 Langenthal,
062 916 01 12
- Berner Oberland, 3702 Hondrich,
033 654 95 45
- Seeland, Herrenhalde 80, 3232 Ins,
032 312 11 11
- Emmental, Bäregg, 3552 Bärau,
034 409 37 11
- Jura bernois, 2732 Loveresse,
032 481 42 71

Welche Planungsinstrumente braucht es und wie sind sie anzuwenden?

Am 7. Februar 1999 haben die Schweizer Stimmberechtigten eine Änderung des Raumplanungsgesetzes (RPG) gutgeheissen. Dieser Volksentscheid legte die Grundlage dafür, dass innerhalb der Landwirtschaftszone landwirtschaftliche Produkte auch in einem grösseren Umfang bodenunabhängig hergestellt werden können. Die Raumplanungsverordnung (RPV) des Bundes sieht dazu zwei Möglichkeiten vor:

1. Landwirtschaftsbetriebe, die nur aufgrund eines Zusatzeinkommens längerfristig bestehen können, dürfen im Rahmen der inneren Aufstockung ein gewisses Mass an bodenunabhängigen Produktionsmethoden einsetzen und die dafür notwendigen Bauten und Anlagen erstellen (Art. 36 und 37 RPV). Dazu ist kein spezielles Planungsverfahren notwendig.

2. **Bauten und Anlagen** für die bodenunabhängige Produktion, **welche die innere Aufstockung übersteigen**, dürfen nur in speziell dafür freigegebenen Zonen, sogenannten **Intensivlandwirtschaftszonen**, erstellt werden.

Diese Planungshilfe setzt sich mit dem Thema Intensivlandwirtschaftszonen auseinander. Sie gibt Auskunft über die wichtigsten Planungsschritte und die Anwendung der Planungsinstrumente. In einem kurzen Abschnitt wird auch auf die Planungspflicht von grossen Gewächshäusern eingegangen. **Informationen zu konkreten Fallbeispielen finden Sie unter: www.be.ch/raumplanung**. Begriffserläuterungen, Kontaktadressen und einen Auszug aus dem Baugesetz mit den wichtigsten Artikeln finden sich am Schluss der Planungshilfe.

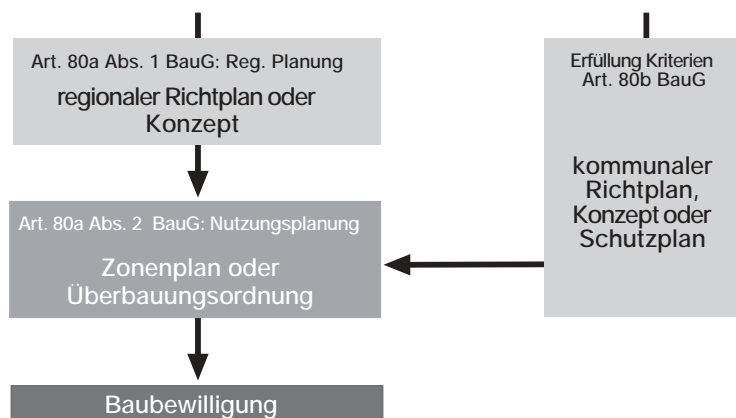
Übersicht über die Planungsschritte

Welche Planungsschritte sind vorgegeben?

Das Planungsverfahren zur Ausscheidung von Intensivlandwirtschaftszonen ist in den Artikeln 80a, 80b und 80c des Baugesetzes (BauG) geregelt. Das Baugesetz gibt dabei zwei Planungsstufen vor (Abbildung 1):

1. Einen regionalen Plan in Form eines **Richtplans** oder eines **regionalen Landschaftsentwicklungskonzepts**. Auf einen regionalen Richtplan oder ein regionales Konzept kann verzichtet werden, wenn nachgewiesen wird, dass die kommunalen Pläne die Kriterien von Art. 80b BauG erfüllen.
2. Einen **Zonenplan** oder eine **Überbauungsordnung**, mit welcher die Intensivlandwirtschaftszone grundeigentümerverbindlich ausgeschieden wird. Die einzelnen Planungsschritte werden im Folgenden näher umschrieben.

Abbildung 1: Übersicht über die Planungsverfahren



Welche Stossrichtung verfolgt die Planung?

Zu Beginn der Planung stellt sich die Grundsatzfrage, ob eine umfassende Planung der Landwirtschaftszone im Sinne von Art. 16 RPG oder eine Planung für den Teil Intensivlandwirtschaft angestrebt wird. Eine umfassende Planung der Landwirtschaftszone könnte sich zusätzlich auch mit **Bauten und Anlagen der inneren Aufstockung** auseinandersetzen. Wird eine Planung für Intensivlandwirtschaftszonen durchgeführt, so ist es sinnvoll, zwischen **„Tierhaltung“** und **„Pflanzenbau“** zu unterscheiden und für diese beiden Bereiche auch unterschiedliche Planungsziele zu verfolgen.

Welche Planungsstrategien stehen zur Verfügung?

Zwei Planungsstrategien stehen zur Verfügung: Eine **Positivplanung** bezeichnet jene Gebiete, die grundsätzlich für die Ausscheidung von Intensivlandwirtschaftszonen in Frage kommen. Eine **Negativplanung** erfasst jene Räume, welche von Intensivlandwirtschaftszonen freigehalten werden sollen. Während mit einer Positivplanung Intensivlandwirtschaftszonen grundeigentümergebunden ausgeschieden werden können (Nutzungsplanung), ist im Anschluss an eine Negativplanung in jedem Fall eine Positivplanung notwendig. Die Durchführung einer grundeigentümergebundenen Planung setzt jedoch voraus, dass auf regionaler Ebene die erforderlichen Pläne vorhanden sind oder die Planung der Gemeinde den Kriterien von Art. 80b BauG genügen.

Negativ- und Positivplanung müssen **gut aufeinander abgestimmt** werden. Bei einer allzu restriktiven Negativplanung besteht die Gefahr, dass sinnvolle Erweiterungen von Betrieben, welche an die Grenzen der inneren Aufstockung stossen, verunmöglicht werden. Bemisst eine Negativplanung die für eine Ausscheidung von Intensivlandwirtschaftszonen in Frage kommenden Gebiete allzu grosszügig, so besteht das Risiko, dass die Intensivlandwirtschaftszonen nicht mehr räumlich konzentriert, sondern überall in der Landwirtschaftszone ausgeschieden werden können.

Welche Gebiete eignen sich für Intensivlandwirtschaftszonen?

Die Anforderungen und räumlichen Auswirkungen von Intensivlandwirtschaftszonen sind weitgehend vergleichbar mit jenen von Industrie- und Gewerbebezonen. Zur Ausscheidung von Intensivlandwirtschaftszonen eignen sich deshalb Gebiete, die **gut erschlossen** sind, die **in Siedlungsnähe** liegen (z.B. am Rand einer Industrie- oder Gewerbezone) und in denen das Konfliktpotenzial in Bezug auf Orts- und Landschaftsbild, Umweltschutz und Naturgefahren klein ist.

Tabelle 1 gibt eine Übersicht über die Kriterien, die bei der Ausscheidung von Intensivlandwirtschaftszonen zu beachten sind. Zusätzlich werden Situationen beschrieben, in denen das Kriterium eine besondere Bedeutung erlangt und weitere Abklärungen notwendig sind. Die aufgelisteten Kriterien haben einen unterschiedlichen Stellenwert. Einige schliessen Intensivlandwirtschaftszonen aus, andere ziehen vor allem Projektoptimierungen oder ökologische Ersatzmassnahmen nach sich. Eine **Voranfrage** nach Art. 109a BauV an das Amt für Gemeinden und Raumordnung kann Aufschluss geben, welche Problem- und Konfliktbereiche aus kantonaler Sicht für eine Planung relevant sind.

Bei einzelnen Kriterien erfolgt in der Legende eine Distanzangabe. Es ist zu beachten, dass es sich dabei um eine Richtgrösse handelt, die von der konkreten Problemstellung abhängt und dass das entsprechende Kriterium auch schon bei einem grösseren Abstand bedeutungsvoll werden kann.



Tabelle 1: Kriterien zur Beurteilung von Intensivlandwirtschaftszonen

Kriterium	Situationen, in denen das Kriterium eine besondere Bedeutung erlangt
Geruchsbelastungen Art. 80b Abs. 1 BauG, FAT-Richtlinien Nr. 476	Geplante Baute oder Anlage (z.B. Tierhaltung) löst starke Geruchsbelastung aus und liegt in der Nähe* der Bauzone (insb. Wohnzonen)
Lärmbelastungen Art. 80b Abs. 1 BauG	Geplante Baute oder Anlage löst starke Lärmbelastung aus und liegt in der Nähe** von lärmempfindlichen Gebieten (insb. Wohnzonen)
Gewässerschutzbereiche Art. 80b Abs. 3 Bst. c BauG, Art. 37 KGV	In der Nähe** oder im Bereich**** von Gewässerschutz- und Zuströmbereichen, von Grundwasserschutzzonen und -arealen oder von Quellschutzzonen
Fruchtfolgefleichen Art. 54 Abs. 2 Bst. b und g BauG, Art. 46 RPV	Es sind mehr als 3 Hektaren Fruchtfolgefleichen betroffen und die geplante Baute führt zu einer irreversiblen Bodenbelastung, so dass keine Rekultivierungsmöglichkeiten bestehen
Erschliessungsplanung Art. 64 Abs. 2 Bst. e, Art. 80c BauG	Es sind neue oder Erweiterungen von bestehenden Ver- oder Entsorgungsinfrastrukturen notwendig: Strassen, Wasser, Abwasser, Energie, Abfälle
Anschluss an Hofgruppen und Siedlungsteile Art. 80b Abs. 2 BauG	Kriterium ist immer relevant. Die Möglichkeit eines Anschlusses an Hofgruppen und Siedlungsteilen kann jedoch durch starke Emissionen der geplanten Bauten und Anlagen begrenzt sein
Ortsbildschutz/Siedlungstrennung Art. 80b Abs. 1, Art. 9, Art. 10, Art. 54 Abs. 2 Bst. f BauG	In der Nähe** oder im Bereich eines Ortsbildschutzgebietes, einer geschützten oder schützenswerten Baute, einer geschichtliche Stätte, eines Kulturgutes oder eines Siedlungstrenngürtels
Geschützte Landschaften und Objekte Art. 80b Abs. 3 Bst. a und d BauG, Art. 29 und 30 NSchG	In der Nähe** oder im Bereich**** von BLN-Gebieten, Moorlandschaften, kantonalen Naturschutzgebieten, regionalen und kommunalen Landschaftsschutzgebieten, geschützten geologischen und botanischen Objekten****, Inventaren des Bundes oder des Kantons
Landschaftsschutz Art. 9, Art. 10, Art. 54 Abs. 2 Bst. d und f, Art. 80b Abs. 1 BauG	Im Bereich einer naturnahen oder visuell unberührten Kulturlandschaft, eines wichtigen Erholungsraumes oder einer Kulturlandschaft, deren Topografie von besonderen geologischen bzw. geomorphologischen Strukturen geprägt wird (z.B. Drumlin, Moränen)
Vernetzung von Biotopen Art. 80 Abs. 3 BauG, Art. 20 NSchG, Art. 18 NHG, Art. 21 WBV	In der Nähe*** oder im Bereich**** von ökologisch wertvollen Trittsteinen und/oder linearen Landschaftsstrukturen wie Gewässer, Waldränder und Hecken oder es sind Widersprüche zu Landschaftsentwicklungskonzepten und bekannten Wildwechsellern vorhanden
Naturgefahren Art. 80b Abs. 3 Bst b, Art. 6 BauG	Im Bereich**** von Gefahrengebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung

Legende: * Distanz rund 200m oder kleiner, ** Distanz rund 100m oder kleiner, *** Distanz rund 50m oder kleiner, **** Ausschlussgebiete, *****ökologischer Ersatz nach Art. 18 Abs. 1ter NHG

Vorteile der regionalen Planung?

Eine regionale Planung ermöglicht eine einheitliche Betrachtungsweise über ein grösseres Gebiet. Gerade bei der Ausscheidung von Intensivlandwirtschaftszonen ist dies sehr wichtig. Aspekte wie die Siedlungs- und Landschaftsentwicklung, Ortsbild- und Landschaftsschutz oder die ökologische Vernetzung müssen auch über die Gemeindegrenzen hinweg betrachtet werden und bedürfen einer regionalen Abstimmung. Eine regionale Planung fördert somit **überkommunale Lösungen** und kann - an Stelle von mehreren einzelnen Planungen - mit-helfen die Planungskosten zu senken. Sind einmal die notwendigen regionalen Pläne vorhanden, so lassen sich die Gesuche rascher behandeln. Ein Vorteil, der auch im Interesse der Investoren liegt. Regionale Planungen können zudem vom Amt für Gemeinden und Raumordnung subventioniert werden.



Nutzungsplanung

Zone oder Überbauungsordnung?

Nachdem die notwendigen Pläne gemäss Art. 80a BauG vorliegen, können in der Nutzungsplanung die Gebiete grundeigentümergebunden ausgeschieden werden. Zur Ausscheidung einer Intensivlandwirtschaftszone stehen zwei Instrumente zur Verfügung:

1. Ausscheidung einer **speziellen Landwirtschaftszone**
2. Erlass einer **Überbauungsordnung** mit gleichzeitiger Zonenplanänderung.

Sowohl die Ausscheidung einer speziellen Landwirtschaftszone, als auch eine Überbauungsordnung mit gleichzeitiger Zonenplanänderung erfordern zwingend einen Beschluss der Stimmberechtigten (Art. 66 Abs. 2 BauG). Weil mit einer Überbauungsordnung zugleich im koordinierten Verfahren eine Baubewilligung erteilt werden kann - von Vorteil ist eine generelle und nicht eine ordentliche Baubewilligung -, eignet sie sich für Projekte mit einem hohen Konkretisierungsgrad. Überbauungsordnungen haben zudem den Vorteil, dass die Erschliessung in einem Plan räumlich umschrieben werden kann. Besteht die Absicht, Gebiete vor Intensivlandwirtschaftszonen grundeigentümergebunden auszuschliessen, so kann dies mit dem Instrument des Schutzplanes (Art. 71 und 86 BauG) erreicht werden. Damit sind in den Gebieten, in denen der Schutzplan eine Intensivlandwirtschaftszone nicht ausschliesst, nicht schon Nutzungen nach Art. 16a Abs. 3 RPG zugelassen. Es bedarf zusätzlich einer speziellen Landwirtschaftszone oder einer Überbauungsordnung mit Zonenplanänderung.

Was ist in den Vorschriften zu regeln?

In Tabelle 2 sind Musterformulierungen zu Intensivlandwirtschaftszonen für ein Baureglement aufgelistet. Die Formulierungen der Absätze 4, 5, 10 und 11 müssen individuell angepasst werden. Der Absatz 8 zu den Geruchsbelastungen ist vor allem notwendig, wenn es sich um eine Intensivlandwirtschaftszone für die Tierhaltung (Nutzung B) handelt. Für Überbauungsordnungen kann die Tabelle 2 als Gedankenstütze verwendet werden. In industriell stark geprägten Gebieten sollte zudem nicht die Kaschierung der Bauten, sondern eine ansprechende Architektur im Vordergrund stehen. Dieses Ziel kann eher mit Beratung als mit Zonenvorschriften erreicht werden.

Tabelle 2: Musterartikel zu Intensivlandwirtschaftszonen (Baureglement)

Zonenbezeichnung	¹ Intensivlandwirtschaftszone ist eine spezielle Landwirtschaftszone, in der Bauten und Anlagen nach Art. 16a Abs. 3 RPG zugelassen sind.
Nutzung A: Garten- und Gemüsebau	² Sie dient der überwiegenden oder ausschliesslich bodenunabhängigen landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Nutzung im Bereich der pflanzenbaulichen Produktion.
Nutzung B: Tierhaltung	² Sie dient der überwiegenden oder ausschliesslich bodenunabhängigen landwirtschaftlichen Nutzung im Bereich der Tierhaltung.
Anordnung der Bauten	³ Die Bauten und Anlagen sind möglichst optimal in das Orts- und Landschaftsbild einzupassen und an Siedlungsteile oder Hofgruppen anzugliedern.
Gebäudemasse	⁴ Bauten und Anlagen dürfen folgende maximalen Gebäudemasse nicht überschreiten: a Gebäudehöhe..... b Gebäudelänge..... c Gebäudebreite.....
Grenzabstände	⁵ Es gelten folgende minimale Grenzabstände:..... ⁶ Grössere Grenzabstände aufgrund des Immissionsschutzes bleiben vorbehalten
Lärmschutz	⁷ Es gelten die Bestimmungen der ES III (Art. 43 LSV).
Luftreinhaltung	⁸ Geruchsemissionen sind gemäss Art. 3 und 4 LRV zu begrenzen und dürfen nicht zu übermässigen Immissionen führen.
Erschliessung	⁹ Die Kosten für Bau, Betrieb und Unterhalt der Erschliessungsanlagen in der Intensivlandwirtschaftszone gehen zu Lasten der Grundeigentümerinnen und -eigentümer oder Bauberechtigten dieser Zone.
Umgebungsgestaltungsplan	¹⁰ Mit jedem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Er ist integrierender Bestandteil und regelt die Einordnung der Bauten und ihre Material- und Farbwahl sowie die Bepflanzung und Gestaltung der Umgebung. ¹¹ Dabei sind folgende Grundsätze zu beachten: Sichtschutz an gut einsehbaren Stellen, Minimierung von Terrainveränderungen und die Erhaltung und Vernetzung von Biotopen.

Was ist weiter zu beachten?

Möglichkeiten einer aktiven Bodenpolitik?

Das bäuerliche Bodenrecht setzt einer aktiven Bodenpolitik der Gemeinde enge Grenzen. Falls eine Gemeinde jedoch bereits im Besitz von geeignetem Land ist, so kann sie die Ausscheidung von Intensivlandwirtschaftszonen auf ihrem eigenen Land anstreben. Denkbar ist auch, dass die Gemeinde mit den Investorinnen und Investoren einen **Vertrag** abschliesst, um weitere Bauvorhaben an einem entsprechenden Standort anzusiedeln, oder dass die betroffenen Landeigentümerinnen und -eigentümer einen **Landabtausch** in die Wege leiten. Wegen des grossen Aufwandes dürfte hingegen das Instrument der Landumlegung nur in seltenen Fällen zur Anwendung kommen.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Für Tierställe ab einer gewissen Grösse ist eine **Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)** notwendig. Ein Umweltverträglichkeitsbericht kann für ein Vorhaben erst auf der Grundlage der entsprechenden Projekt-Rahmenbedingungen erstellt werden. In der Regel wird daher für die UVP das Baubewilligungsverfahren oder die Überbauungsordnung - falls ein konkretes Projekt besteht - massgebend sein. Das Verfahren sollte frühzeitig mit der Koordinationsstelle für Umweltschutz abgesprochen und das Pflichtenheft bereinigt werden. In Tabelle 3 sind die UVP-pflichtigen Bauten und Anlagen aufgelistet.

Bericht nach Art. 47 RPV

Im Nutzungsplanverfahren ist ein **Bericht nach Art. 47 RPV** zu erstellen. Darin wird aufgezeigt, wie den Anliegen der Raumordnung, der Umwelt und Wirtschaft Rechnung getragen wird. Dieses Instrument ermöglicht auch eine frühzeitige Information der Bevölkerung. Falls das Vorhaben UVP-pflichtig ist, kann auf den Teil Umwelt verzichtet werden.

Kosten der Erschliessung

Art 80c BauG verpflichtet die Gemeinde nicht, die Kosten für den Bau, Betrieb und Unterhalt von zusätzlichen **Erschliessungsanlagen** zu übernehmen. Bei Bedarf können Einzelheiten der Erschliessung mit Infrastrukturverträgen geregelt werden. Die Gemeinde ist jedoch verantwortlich für die Erschliessungsplanung und die Erstellung der Erschliessungsanlagen.

Grosse Gewächshäuser

Für **Gewächshäuser** gilt ab einer gewissen Gröszenordnung ebenfalls eine **Planungspflicht**, auch wenn darin nicht überwiegend bodenunabhängig produziert wird. Das geltende Gesetz gibt zwar keine klare Gröszenordnung für eine Planungspflicht von grossen Gewächshäusern vor, dennoch kann davon ausgegangen werden, dass Gewächshäuser von mehr als **5000 m²** Fläche grundsätzlich der Planungspflicht unterstehen. Die Planungspflicht ist am konkreten Einzelfall zu prüfen.



Tabelle 3: UVP-pflichtige Anlagen

Anlage	UVP-Pflicht
Stall für Grossvieh (ausgenommen Alpställe)	mehr als 125 Plätze
Stall für Mastkälber	mehr als 100 Plätze
Stall für Mutterschweine	mehr als 75 Plätze
Stall für Mastschweine	mehr als 500 Plätze
Stall für Legehennen oder Mastpoulets	mehr als 6000 Plätze
Stall für Masttruten	mehr als 1500 Plätze

Intensivlandwirtschaftszone

In der Intensivlandwirtschaftszone nach Art. 16a Abs. 3 RPG sind Bauten und Anlagen zonenkonform, die der Herstellung eines Landwirtschaftsproduktes unabhängig von der Produktionsmethode dienen. Landwirtschaftliche Produkte dürfen somit bodenunabhängig hergestellt werden ohne dass die Grenzen einer inneren Aufstockung zu beachten sind. Obwohl die äussere Erscheinung einer Intensivlandwirtschaftszone mit derjenigen einer Industrie- oder Gewerbezone zu vergleichen ist, handelt es sich dabei nicht um eine Bauzone, sondern um eine spezielle Landwirtschaftszone, die nur mit einem Planungsverfahren ausgeschieden werden kann.

Bodenunabhängige Produktion

Die bodenunabhängige Produktion wird in Art. 36 und 37 der RPV definiert. Es ist dabei zwischen Tierhaltung und Pflanzenbau zu unterscheiden: Als bodenunabhängig gilt die Tierhaltung, wenn die Tiere überwiegend oder vollständig mit zugekauften Futtermitteln ernährt werden. Als bodenunabhängig gilt der Gemüsebau oder produzierende Gartenbau, wenn kein hinreichend enger Bezug zum natürlichen Boden besteht. Dies ist dann der Fall, wenn sich zwischen den Wurzeln und dem gewachsenen Boden eine Trennschicht befindet, der Boden mithin als Produktionsfaktor ersetzt wird (Hors-Sol, Steinwolle, Nähr-Film-Technik, Dünnschicht-Kultur, japanisches System).

Grenzen der inneren Aufstockung

In der Landwirtschaftszone dürfen bis zu einem gewissen Masse auch bodenunabhängige Produktionsmethoden angewandt werden. In einem solchen Fall spricht man von "innerer Aufstockung". Im Gegensatz zur Intensivlandwirtschaftszone ist in einer ordentlichen Landwirtschaftszone die bodenunabhängige Produktion klar begrenzt:

- In der **Tierhaltung** darf entweder der Deckungsbeitrag (Differenz zwischen Ertrag und variablen Kosten) der bodenunabhängigen Produktion jenen der bodenabhängigen Produktion nicht übersteigen oder das Trockensubstanzpotenzial des Pflanzenbaus muss mindestens einem Anteil von 70% des Trockensubstanzbedarfs des Tierbestandes entsprechen. Führt das Deckungsbeitragskriterium zu einem höheren Aufstockungspotenzial als das Trockensubstanzkriterium, so müssen mindestens 50% des Trockensubstanzbedarfs des Tierbestandes gedeckt sein.
- Im **Gemüsebau und produzierenden Gartenbau** darf die bodenunabhängig bewirtschaftete Fläche 35% der gemüse- oder gartenbaulichen Anbaufläche des Betriebs, jedenfalls aber 5000 m² nicht übersteigen.

Eine innere Aufstockung darf zudem nur gewährt werden, wenn der Betrieb nur mit dem Zusatzeinkommen voraussichtlich längerfristig bestehen kann.



Nicht zonenkonforme Nutzungen einer Intensivlandwirtschaftszone

Freizeitnutzungen wie Golf, Reiten oder Camping gehören nicht in eine Intensivlandwirtschaftszone. Ebenfalls rein industriell-gewerbliche Nutzungen z.B. eine Sägerei oder Lohnunternehmen sind in einer Intensivlandwirtschaftszone nicht zulässig. Bauten und Anlagen, die der Verarbeitung und Vermarktung der eigenen Landwirtschaftsprodukte dienen, sind bis zu einer bestimmten Verarbeitungstiefe jedoch zonenkonform. Das heisst ein Laden zum Verkauf der eigenen Produkte oder die Lagerung der eigenen Rohstoffe und Produkte dürfen in einer Intensivlandwirtschaftszone erstellt werden.

Anwendung des bäuerlichen Bodenrechts

Als Teil der Landwirtschaftszone ist eine Intensivlandwirtschaftszone dem bäuerlichen Bodenrecht unterstellt, da landwirtschaftliche Grundstücke ausserhalb der Bauzone im Geltungsbereich des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) liegen (Art. 2) und ein zeitgemässes Verständnis des Landwirtschaftsbegriffs verlangt wird. Diese Begründung ist jedoch umstritten. Den endgültigen Entscheid wird die Rechtsprechung fällen.

Auszug aus dem Baugesetz

9. Landwirtschaftszone

9.1 Grundsatz

Art. 80 ¹ Die Landwirtschaftszone umfasst Land, das sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung oder den produzierenden Gartenbau eignet und zur Erfüllung der verschiedenen Aufgaben der Landwirtschaft benötigt wird oder im Gesamtinteresse landwirtschaftlich bewirtschaftet werden soll.

²In der Landwirtschaftszone sind sämtliche zonenkonformen Bauten, Anlagen und Vorkehren gestattet, die das Bundesrecht und das kantonale Recht zulassen.

³Bei der Wahl des Standortes von Bauten und Anlagen in der Landwirtschaftszone ist auf die Bedürfnisse einer rationellen Bewirtschaftung des Bodens, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf die Vernetzung von Biotopen Rücksicht zu nehmen.

9.2 Zonenkonformität nach Art. 16a Abs. 3 RPG

Art. 80a (neu) ¹ Als Basis für die Beurteilung der Eignung der entsprechenden Gebiete ist für Bauten und Anlagen, die über eine innere Aufstockung hinausgehen, auf regionaler Ebene ein Richtplan oder ein Landschaftsentwicklungskonzept vorzulegen.

²Für die Beurteilung der Baugesuche ist auf Gemeindeebene eine kommunale Nutzungsplanung (Schutzonenplan, Zonenplan oder Überbauungsordnung) erforderlich. Wenn die kommunale Planung die Kriterien gemäss Artikel 80b erfüllt, kann auf die regionale Planung verzichtet werden.

9.3 Kriterien für die Gebietsausscheidung

Art. 80b (neu) ¹ Bei der Ausscheidung von Gebieten für Bauten und Anlagen gemäss Artikel 80a sind der Immissionsbegrenzung sowie dem Ortsbild- und Landschaftsschutz Beachtung zu schenken.

²Die Bauten und Anlagen sind möglichst an bestehende Siedlungsteile oder Hofgruppen anzuschliessen.

³Eine Gebietsausscheidung ist insbesondere ausgeschlossen

- a in kantonalen und kommunalen Schutzgebieten, sofern sie deren Zielsetzungen widerspricht,
- b in Gefahrengebieten,
- c wenn das Grundwasser gefährdet wird,
- d wenn Inventare des Bundes und des Kantons verletzt werden.

9.4 Kosten der Infrastruktur

Art. 80c (neu) Die Gemeinde ist nicht verpflichtet, die Kosten für Bau, Betrieb und Unterhalt von zusätzlichen Erschliessungsanlagen für Bauten und Anlagen gemäss Artikel 80a zu tragen.

Abkürzungen

BauG	Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BSG 721)
BauV	Bauverordnung vom 6. März 1985 (BSG 721.1)
BLN	Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung
FAT	Eidgenössische Forschungsanstalt für Agrarwirtschaft und Landtechnik
KGV	Kantonale Gewässerschutzverordnung vom 24. März 1999 (BSG 821.1)
LRV	Luftreinhalte-Verordnung vom 16. Dezember 1985 (SR 814.318.142.1)
LSV	Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (SR 814.41)
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz vom 1. Juni 1966 (SR 451)
NSchG	Naturschutzgesetz vom 15. September 1992 (BSG 426.11)
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (SR 700)
RPV	Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (SR 700.1)
UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung
WBV	Bundesverordnung über den Wasserbau vom 2. November 1994 (SR 721.100.1)

Weitere Informationen

www.be.ch/raumplanung

Aktuelle Fallbeispiele zum Thema Intensivlandwirtschaftszonen und grosse Gewächshäuser aus dem Kanton Bern

www.vlp-aspan.ch

Begriffe zum Bauen ausserhalb der Bauzone

www.are.admin.ch

Alles zum neuen Raumplanungsrecht, inkl. Empfehlungen des Bundes für die Ausscheidung von Zonen nach Art. 16a Abs. 3 RPG

Kapitel "Landwirtschaftliches Arbeiten" in:

Bauen ausserhalb der Bauzone, Richtlinien für den Kanton Bern, 2001, Amt für Gemeinden und Raumordnung.