

Wohnen in der Landwirtschaftszone

Wer in der Landwirtschaftszone Wohnraum bauen will, muss einige wichtige Aspekte berücksichtigen. Haben Sie sich auch schon einmal gefragt, wie Sie Ihre eigenen Bedürfnisse nach Wohnraum und Arbeitsplatz mit den Vorschriften in der Landwirtschaftszone in Einklang bringen können? Wenn Sie Ihren Wohnraum auf Ihrem Hof erweitern oder ein neues Gebäude errichten möchten, müssen Sie bestimmte Anforderungen erfüllen. Hier erfahren Sie, wie Sie die Vorschriften in der Landwirtschaftszone einhalten können.



Zonenkonformität

Die Landwirtschaftszone bietet Bauernfamilien nebst dem Arbeiten auch Raum zum Wohnen. Voraussetzung für das Wohnen in der Landwirtschaftszone ist die Erfüllung der Zonenkonformität. Doch wann ist ein Gebäude zonenkonform? Zonenkonform sind gemäss Raumplanungsgesetz Bauten und Anlagen, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind. Zonenkonforme Wohnbauten müssen bestimmte Anforderungen erfüllen. Hierzu gehört auch die Sicherstellung, dass der Hof als Ganzes erhalten bleibt.

Voraussetzungen

Um ein landwirtschaftliches Wohnhaus in der Landwirtschaftszone zu errichten, müssen zwei wichtige Anforderungen erfüllt sein. Zunächst muss es sich beim landwirtschaftlichen Betrieb um ein landwirtschaftliches Gewerbe handeln. Ein landwirtschaftliches Gewerbe weist mindestens eine Standardarbeitskraft (SAK) auf. Es muss sich folglich um einen Landwirtschaftsbetrieb handeln, welcher mindestens 2'600 Stunden Arbeit pro Jahr abwirft. Ausserdem muss eine ständige Anwesenheit auf dem Betrieb erforderlich sein, um die sogenannte Überwachungsfunktion nachzuweisen. Die Aufsichtspflicht wird in erster Linie anhand der auf den Hof gehaltenen Nutztiere definiert und durch die Bewilligungsbehörde beurteilt. Eine Aufsichtsfunktion kann aber auch ohne Tierhaltung generiert werden.

Gestaltung

Wird zusätzlicher Wohnraum benötigt, sollte zunächst überprüft werden, ob ein Ausbau oder Anbau an das bestehende Wohnhaus möglich ist. Das Aufstocken ist in der Regel die bevorzugte Lösung, da so der vorhandene Wohnraum am effizientesten genutzt wird und möglichst wenig Boden verbaut werden muss. Nur wenn ein Ausbau oder Anbau nicht umsetzbar ist, kann ein freistehendes neues Gebäude errichtet werden. In diesem Fall sollte das Gebäude in der Nähe des bestehenden Wohnraums platziert werden, um eine gute Verbindung zwischen den Gebäuden zu gewährleisten und das Realteilungsverbot nicht zu verletzen.

Die maximale Grösse des Wohngebäudes ist im Kanton Aargau begrenzt auf 330 m² Bruttogeschossfläche. Davon können 180 m² für die Betriebsleiterwohnung, 150 m² für die abtretende Generation und bis zu 20 m² pro lernende Person bewilligt werden. Nebst den Flächenbestimmungen müssen Anforderungen bezüglich Materialien und Farbgebung berücksichtigt werden. Die Zusammengehörigkeit von Gebäuden soll durch gleichartige Materialien und Farben gestärkt werden. Die Wahl von matten und natürlichen Farbtönen ermöglicht eine harmonische Einfügung in die Landschaft.