

Zonenfremde gewerbliche Bauten und Anlagen

(Art. 24c RPG¹ mit Art. 41 und 42 RPV² / Art. 37a RPG mit Art. 43 RPV)



Gewerbliche Bauten und Anlagen, welche durch die nachträgliche Änderung von Erlassen oder Plänen zonenwidrig geworden sind, können mit Bewilligung der zuständigen Behörde erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden.

Gesetzliche Grundlagen

Es wird unterschieden zwischen Erneuerungen und Wiederaufbauten sowie Zweckänderungen und Erweiterungen von zonenwidrig gewordenen Bauten und Anlagen.

Erneuerungen und Wiederaufbauten sind in Art. 24c RPG mit Art. 41 und 42 RPV geregelt; Zweckänderungen und Erweiterungen in Art. 37a RPG mit Art. 43 RPV.

Voraussetzung für Erneuerungen und Wiederaufbauten

Bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone, die nicht mehr zonenkonform sind, können erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden (Art. 24c RPG). Voraussetzung dafür ist, dass sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind. Stichtag für die Zulässigkeit von Erneuerungen und Wiederaufbauten ist der 1. Juli 1972. Vor diesem Datum rechtmässig erstellte gewerbliche Bauten und Anlagen können massvoll

erneuert und wiederaufgebaut werden.

Vorraussetzung für Zweckänderungen und Erweiterungen

Die in Art. 37a RPG geregelte Erhaltung von Gewerbebetrieben ausserhalb der Bauzonen ist auf bestehende aktive Gewerbebetriebe zugeschnitten. Darunter fallen auch bodenunabhängige Tierhaltungsanlagen, die zum Zeitpunkt der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet (1. Juli 1972) ohne ausreichende Futterbasis betrieben wurden. Dabei muss die Baute einen eigenständigen Betrieb oder zumindest einen wesentlichen Teil eines bestehenden Betriebs beherbergen. Handelt es sich "nur" um ein kleines "Nebenanhängsel" des Hauptgewerbes in der Bauzone, sind die Voraussetzungen von Art. 37a RPG nicht erfüllt.

Der massgebliche Zeitpunkt für die Privilegierung ist der 1. Januar 1980, wobei davon auch Gewerbebetriebe profitieren, die nach dem 1. Juli 1972 die Zonenkonformität verloren haben. Der bauliche Zustand

zum damaligen Zeitpunkt ist Basis für das Ausmass der zulässigen Erweiterung. Durch die Zweckänderung oder Erweiterung dürfen keine wesentlichen neuen Auswirkungen auf Raum und Umwelt entstehen (Bsp. Lärmemissionen, Mehrverkehr usw.). Nutzungskonflikte dürfen weder neu entstehen noch sich massgeblich verstärken.

Zudem darf höchstens eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Erschliessung mit der Zweckänderung oder Erweiterung verbunden sein.

Welcher Natur eine Zweckänderung und/oder Erweiterung ist, muss im Einzelfall entschieden werden.

Zusammenfassend sind Bewilligungen möglich, wenn:

- die Baute oder Anlage rechtmässig erstellt worden ist;
- keine wesentlichen neuen Auswirkungen auf Raum oder Umwelt entstehen;
- die neue Nutzung nach keinem anderen Bundeserlass unzulässig ist;

¹ Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz, RPG).

² Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV).

- höchstens eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Erschliessung notwendig ist;
- sämtliche Infrastrukturkosten, die im Zusammenhang mit der Zweckänderung der Bauten und Anlagen anfallen, auf den Eigentümer überwälzt werden;
- keine wichtigen Anliegen der Raumplanung entgegenstehen.

Erweiterungsmöglichkeiten

Eine Erweiterung der bestehenden zonenwidrigen Fläche ist um maximal 30 % möglich, wobei Erweiterungen innerhalb des Gebäudevolumens nur zur Hälfte angerechnet werden. Das heisst innerhalb der Gebäudekubatur ist ein Ausbau von bis zu 60 % möglich.

Weitere Abklärungen sind erforderlich, wenn die zonenwidrig genutzte Fläche ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens um mehr als 100 m² erweitert werden soll. Eine Erweiterung von mehr als 100 m² ist nur möglich, wenn der Ausbau für die Fortführung des Betriebs unerlässlich ist. Im Baugesuch sind entsprechend stichhaltige Gründe für die Betriebsnotwendigkeit anzugeben. Auch in diesem Fall ist die Grenze von maximal 30 % Erweiterung einzuhalten.

Abstellflächen

Die Erweiterung von nicht gedeckten Abstellflächen wird nach Art. 24c RPG nicht fix angerechnet.

Sie wird jedoch in die Gesamtbetrachtung miteinbezogen. Gemäss kantonaler Praxis wird bei einem Gesuch für mehr Abstellfläche eine Erweiterung von 30 % der bereits vorhandenen, nicht gedeckten Abstellflächen zugestanden.

Gesuchsunterlagen

- siehe Baugesuchsuchumschlag (Checkliste D.5)

Themenverwandte Merkblätter

- Standortgebundene Bauten und Anlagen

Kontakt bei Fragen

Abteilung für Baubewilligungen
Entfelderstrasse 22
5001 Aarau
Tel. 062 835 33 00
Fax 062 835 33 09