

# Erklärung und Rechtsgrundlagen

## Wiederholung einiger fundamentalen Aspekte im Rahmen des Bauens in der Landwirtschaftszone:

### 1. Erhaltung der unbebauten Gebiete

Die Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet ist einer der fundamentalen Grundsätze der Raumplanung. Gemäss diesem Grundsatz ist die Landwirtschaftszone im Sinne der haushälterischen Nutzung des Bodens zu erhalten und sollte im Prinzip für die Betriebe bestimmt bleiben. Vorbehaltlich der vorgesehenen Ausnahmeregelungen der Artikel 24 ff et 37a RPG, sind nur Bauten mit einer landwirtschaftlichen Bestimmung in der Landwirtschaftszone zugelassen.

### 2. Zonenkonformität in der Landwirtschaftszone

Der Begriff der Konformität im Artikel 22 Abs. 2 Bst. a RPG begrenzt die Möglichkeiten des Bauens ausserhalb der Bauzone. Die zugelassenen Bauten in der Landwirtschaftszone in Bezug auf die Konformität sind in den Artikeln 16a RPG und 34 ff RPV bestimmt.

### 3. Professionelle und Freizeitlandwirtschaft

Das Bundesgesetz über die Raumplanung unterscheidet zwischen professionellen und Freizeitlandwirtschaften. Für letztere ist die Landwirtschaft eine Freizeitaktivität weshalb die Betroffenen als Nicht-Landwirte betrachtet werden. Des Weiteren ist das Kriterium der Ausbildung ausschlaggebend, welches sich auf das Vorhandensein eines überwiegend gewinnbringenden landwirtschaftlichen Einkommens stützt. Falls das Vorhandensein des Einkommens nicht eindeutig ermittelt werden kann, kann unter zwei Voraussetzungen nachgewiesen werden, ob es sich um eine professionelle Landwirtschaft handelt: die Kommerzialisierung von landwirtschaftlichen Produkten oder durch den Entgelt von landwirtschaftlichen Leistungen des Landwirtschaftsbetriebes sowie die Einhaltung der Kriterien der Fläche und der Standardarbeitskraft (SAK) anwendbar in Bezug auf die Direktzahlung.

### 4. Betriebe und landwirtschaftliches Gewerbe

Das Bundesgesetz unterscheidet zwischen «einfachen Betrieben» und dem «landwirtschaftlichen Gewerbe», wobei für letztere einige Möglichkeiten vorbehalten sind. Ein Landwirtschaftsbetrieb ist eine ökonomische Einheit, die sich der Landwirtschaft widmet, die auf der rechtlichen Ebene autonom ist, die über ihren eigenen Betriebsgewinn verfügt und die ganzjährig betrieben wird. Ein landwirtschaftliches Gewerbe ist ein Betrieb mit einer gewissen Bedeutung, die mindestens eine Standardarbeitskraft (SAK) im Sinne der Bundesrichtlinien.

### 5. Rentabilität/Lebensfähigkeit, Budget

Der Gesetzgeber will in der Landwirtschaftszone sicherstellen, dass nur Gebäude errichtet werden, die unerlässlich in der Dauer sind (Art. 34 Abs. 4 Bst. c RPV). In diesem Sinne muss die längerfristige Lebensfähigkeit des Betriebs mit der neuen Investition und dem Neubau bewiesen werden. Das Kriterium der Rentabilität wird auf der Grundlage eines Betriebsbudgets (ökonomische Untersuchung) mit einer Buchhaltung nachgewiesen. Die Prüfung erfolgt durch die Sektion Landwirtschaftliche Gebäude und Betriebshilfen des Amtes für Landwirtschaft. Die Rentabilitätsprüfung ist in jedem Fall durchzuführen, auch im Falle einer Eigenfinanzierung; sie erfolgt unabhängig eines eventuellen Gesuchs um finanzielle Hilfe im Sinne der Rechtsvorschrift über die Strukturhilfe und -verbesserung.

### 6. Spezialperimeter für diversifizierte Landwirtschaft

Bauten und Anlagen, die über eine innere Aufstockung hinausgehen, können nur zugelassen werden, wenn sie in einem Spezialperimeter, der diversifizierten Landwirtschaft, vorgesehen sind, der durch die Gemeinde geplant (OP) werden muss. In dieser Speziallandwirtschaftszone ist das Kriterium der Bodenabhängigkeit nicht massgebend. Die Bauten, die der Erzeugung von landwirtschaftlichen Produkten dienen, unabhängig der angewendeten Produktionsmethode, können als zonenkonform betrachtet werden. Die Kriterien der Gebietsausscheidung und der Abgrenzung dieser Perimeter (die sich gegebenenfalls auch über die Gemeindegrenze erstrecken können) sind im kantonalen Richtplan festgehalten.

### 7. Verfahren

Bauten ausserhalb der Bauzone werden ausschliesslich durch die Bundesgesetzgebung bestimmt (Art. 16a und 22 ff RPG, 34 ff RPV). Jedes Gesuch wird der Sondergenehmigung der Raumplanungs-, Umwelt- und Baudirektion (RUBD) vorgelegt. Wenn das Gemeindebaureglement das Vorprüfungsgesuch nicht obligatorisch vorsieht, wird es dennoch empfohlen.

### 8. Begründung und Grundsätze des Standortes

Der Grundsatz der haushälterischen Nutzung des Bodens gilt auch für landwirtschaftliche Bauten. Gemäss des Art. 34 Abs. 4 Bst. b, darf die Bewilligung nur erteilt werden, wenn der Baute am vorgesehenen Standort keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Deshalb lassen sich nicht an jedem beliebigen Ort neue Betriebsgebäude errichten. Falls das Baugesuch neue Bauten oder Anlagen zur Folge hat oder zu Auswirkungen führt, muss dies in der Überprüfung berücksichtigt werden. Die Wahl des Standortes kann gewissen Einschränkungen unterliegen, sei es für die sachgerechte oder haushälterische Nutzung des Bodens oder für Gründe des Schutzes (z.B. ökologische Funktion, Landschaft, etc.). Auf dieser Grundlage sind folgende Anforderungen zu beachten:

- Die Notwendigkeit von neuen Anlagen für die landwirtschaftliche Tätigkeit muss objektiv nachgewiesen werden (Bedürfnisklausel).
- Volumen in bestehenden Bauten sind in erster Linie zu benutzen bevor neue Gebäude errichtet werden.
- Die Bauten sind mit der bebauten Fläche, der bestehenden Erschliessungen und/oder der bestehenden Vegetation zu gruppieren und konzentrieren.
- Gute landwirtschaftliche Flächen sind zu erhalten.
- Standorte inmitten einer Landfläche sind zu vermeiden (Besiedelung des offenen Raumes, Zersplitterung von grossen landwirtschaftlichen Einheiten).
- Auswirkungen auf die Natur und die Umwelt müssen berücksichtigt werden.

**Anm.:** Für den Fall, dass die Kriterien des Standortes nicht erfüllt werden können, ist nachzuweisen, dass kein anderer günstigerer Standort in Erwägung gezogen werden kann. Die Prüfung von verschiedenen Varianten kann dazu dienen, eine Analyse der Interessenabwägung vorzunehmen. Im Falle von Auswirkungen auf Fruchtfolgeflächen (FFF), muss das Dossier automatisch eine solche Vorgehensweise enthalten.

### Auskünfte und Zuständigkeiten:

- ➔ Nichtlandwirtschaftliche Bauten in der Landwirtschaftszone: Bau- und Raumplanungsamt (BRPA), 1701 Freiburg.
- ➔ Landwirtschaftliche Bauten in der Landwirtschaftszone: Amt für Landwirtschaft (LwA), Sektion Landwirtschaftliche Entwicklung, 1762 Givisiez.
- ➔ Finanzielle Hilfe: Amt für Landwirtschaft (LwA), Sektion Landwirtschaftliche Gebäude und Betriebshilfen, 1762 Givisiez.
- ➔ Pachtvertrag, Kauf, Verkauf und Übernahme des landwirtschaftlichen Gutes: Behörde für Grundstückverkehr (BGV), 1701 Freiburg.
- ➔ Landwirtschaftliche Beratung, Budget und technische Anhänge: Landwirtschaftliches Institut des Kantons Freiburg, Landwirtschaftliches Beratungszentrum, 1725 Posieux.
- ➔ Projekte mit Auswirkung auf die Umwelt: Amt für Umwelt (AfU), 1762 Givisiez.
- ➔ Geschützte Gebäude: Amt für Kulturgüter (KGA), 1700 Freiburg.
- ➔ Kartografische Daten des Kantons Freiburg: <http://map.geo.fr.ch>

**Abkürzungen:**

- OP: Ortsplan
- RPG: Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979
- RPV: Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000