



Bauen ausserhalb der Bauzonen
Anwendung des Bundesgesetzes über die Raumplanung
im Kanton Zug

Ausgabe: August 2014 / Rev.: Okt. 15, April 19 und Jan. 2020

Inhalt

1. Einleitung	5
2. Rechtliche Grundlagen, Begriffe und Abkürzungen	6
2.1. Rechtliche Grundlagen	6
2.2. Begriffe	7
3. Zonenkonforme, landwirtschaftliche Bauvorhaben	9
3.1. Wohnen für den Landwirtschaftsbetrieb	9
3.1.1. Wohnraum für den Betriebsleiter, die abtretende Generation und weitere Familienangehörige	9
3.1.2. Zweites Wohngebäude	10
3.1.3. Wohnraum für Angestellte eines landwirtschaftlichen Betriebes	11
3.1.4. Beispiele für Aus- und Anbau sowie Neu- bzw. Ersatzbau Bauernhaus und Beispiele Zweitbau (Betriebsleiter, abtretende Generation, Familienangehörige und Angestellte)	12
3.2. Bewirtschaftung des Landwirtschaftsbetriebes	14
3.2.1. Ökonomiebauten	14
3.2.2. Pferdehaltung / Pferdepension	15
3.2.3. Aufbereitung, Lagerung, Verkauf	16
3.2.4. Innere Aufstockung	17
3.2.5. Bodenunabhängige Produktion (Speziallandwirtschaftszone)	18
3.3. Energie	19
3.3.1. Biomasse	19
3.3.2. Solaranlagen (Photovoltaik und Anlagen für Wärmeerzeugung)	20
4. Zonenwidrige, nicht-landwirtschaftliche Bauvorhaben	23
4.1. Nicht-landwirtschaftliches Wohnen	23
4.1.1. Um- und Ausbau von bestehenden altrechtlichen Wohnbauten ohne Ökonomieteil	23
4.1.2. Um- und Ausbau von bestehenden altrechtlichen Wohnbauten mit Ökonomieteil («Gadenhaus»)	24
4.1.3. Abbruch und Wiederaufbau altrechtlicher Wohnbauten	25
4.1.4. Änderung neurechtlicher landwirtschaftlicher Wohnbauten für landwirtschaftsfremde Wohnnutzung	26
4.1.5. Beispiele von Um-, An- und Aufbauten von bestehenden, altrechtlichen Wohnbauten	27
4.2. Nicht-landwirtschaftliche Bewirtschaftung	30
4.2.1. Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen	30
4.2.2. Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe ohne engen sachlichen Bezug	31
4.2.3. Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe mit engem sachlichen Bezug	32
4.2.4. Altrechtliche gewerbliche Bauten und Anlagen	33
4.3. Diverses	35
4.3.1. Bauten und Anlagen mit positiver oder negativer Standortgebundenheit	35
4.3.2. Bauten und Anlagen für die hobbymässige Tierhaltung	36
4.3.3. Schützenswerte Bauten und Anlagen	37
5. Anhang	39
5.1. Pferdehaltung	39
5.2. vergleichende Übersicht: Altrechtliche und neurechtliche zonenwidrige Wohnbauten	40
5.3. vergleichende Übersicht: Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe gemäss Art. 24b RPG	41

1. Einleitung

Wer ausserhalb der Bauzonen Bauten und Anlagen erstellen, umnutzen oder verändern will, bedarf der Zustimmung des Kantons und der anschliessenden Bewilligung des Gemeinderates.

Das Amt für Raum und Verkehr ist die kantonale Fachstelle und die Koordinationsstelle in planungs- und baurechtlichen Verfahren mit kantonalen Beteiligung. Als Amt der Baudirektion fördert es den Vollzug des Planungs- und Baugesetzes sowie des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) bzw. der Raumplanungsverordnung (RPV).

Das Bundesgesetz über die Raumplanung und dessen Verordnung wurden seit deren Rechtskraft schon mehrfach überarbeitet; letztmals per Januar 2019 (RPG) und Dezember 2019 (RPV).

Die vorliegende Arbeitshilfe soll dazu beitragen, die einheitliche Beurteilungspraxis bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen zu konkretisieren. Die praxiserklärende Broschüre zeigt die Möglichkeiten und Grenzen des Bauens ausserhalb der Bauzonen und dient als Arbeits- und Orientierungshilfe.

Die Arbeitshilfe richtet sich an Grundeigentümer, Architekten, Planer, aber auch an die kantonalen und gemeindlichen Vollzugsbehörden. Die Arbeitshilfe ist nicht abschliessend, zeigt jedoch wegleitend die Praxis im Kanton Zug. In jedem Einzelfall bleibt die Abwägung der Interessen und die Berücksichtigung weiterer gesetzlicher Bestimmungen vorbehalten. Deshalb empfiehlt das Amt für Raum und Verkehr, sich möglichst früh mit der Koordinationsstelle in Verbindung zu setzen. Die Koordinationsstelle ist bereit, den Bauinteressenten bei allen Fragen hinsichtlich des Bauens ausserhalb der Bauzonen behilflich zu sein und steht bei allen Verfahrensproblemen gerne zur Verfügung.

Amt für Raum und Verkehr
Zug, Januar 2020

2. Rechtliche Grundlagen, Begriffe und Abkürzungen

2.1. Rechtliche Grundlagen

- Bundesgesetz über die Raumplanung, Raumplanungsgesetz (RPG) vom 22. Juni 1979 (Stand: 1. Januar 2019)
- Eidgenössische Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 (Stand: 1. Dezember 2019)
- Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) vom 4. Oktober 1991 (Stand: 1. Januar 2014)

- Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug (PBG) vom 26. November 1998 (Stand: 1. Juli 2019)
- Verordnung zum Planungs- und Baugesetz des Kantons Zug (V PBG) vom 20. November 2018 (Stand: 1. Januar 2019)

2.2. Begriffe

- **Zonenkonform**
Die Baute und Anlage bzw. deren Zweck entspricht der jeweiligen Nutzungszone.
- **Zonenwidrig**
Die Baute und Anlage bzw. deren Zweck entspricht nicht der jeweiligen Nutzungszone.
- **altrechtliche Bauten und Anlagen**
Bauten und Anlagen, die vor 1972 rechtmässig erstellt oder geändert worden sind.
- **neurechtliche Bauten und Anlagen**
Bauten und Anlagen, die nach 1972 rechtmässig erstellt oder geändert worden sind.
- **Zweitgebäude (ehemals «Stöckli»)**
Freistehendes Wohnhaus für die abtretende Generation eines landwirtschaftlichen Gewerbes.
- **Gadenhaus**
Landwirtschaftliches Wohnhaus mit angebautem Ökonomiebau.
- **anrechenbare Bruttogeschossfläche (aBGF)**
alle dem Wohnen dienenden Geschossflächen (inkl. Wandquerschnitte von Innenräumen, jedoch ohne Aussenwände); Wintergärten bis zu 10 % der vorhandenen Wohnfläche bzw. bis max. 25 m² und Dachräume gemessen ab einer lichten Höhe von 1,5 m zählen zur aBGF. Loggia's werden nicht angerechnet.
- **Bruttonebenflächen (BNF)**
Flächen von Keller, Waschküche, Heizung, Garage, etc..
- **Zonenwidrig genutzte Fläche (zgF)**
Summe der aBGF und BNF in einer zonenwidrigen Baute.
- **Standardarbeitskraft (SAK)**
Einheit für die Erfassung des gesamtbetrieblichen Arbeitszeitbedarfes eines Landwirtschaftsbetriebes mit Hilfe standardisierter Faktoren.
- **Freizeitlandwirtschaft / Hobbylandwirtschaftsbetrieb**
Landwirtschaftsbetrieb mit weniger als 0,25 SAK. Fehlende Gewinn- oder Ertragsorientierung.
- **Landwirtschaftlicher Betrieb**
Landwirtschaftsbetrieb mit mindestens 0,25 SAK.
- **Landwirtschaftliches Gewerbe**
Landwirtschaftlicher Betrieb mit mindestens 1,0 SAK.
- **Landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb / Nebenerwerbslandwirtschaft**
Landwirtschaftsbetrieb, bei welchem der Anteil der Erwerbstätigkeit des Betriebsleiters (Arbeitszeit oder Einkommen) für den Landwirtschaftsbetrieb weniger als 50 % seiner gesamten Erwerbstätigkeit beträgt, trotzdem aber einen namhaften Anteil ausmacht.
- **Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe**
Kann ein landwirtschaftliches Gewerbe (Betrieb mit mindestens 1,0 SAK) ohne ein Zusatzeinkommen nicht weiter bestehen, so kann ein nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb bewilligt werden. Grossbetriebe (mehr als 2 SAK) dürfen keine Nebenbetriebe führen.
- **Produzierender Gartenbau**
Betriebe des produzierenden Gartenbaus sind jene, die sähen oder pflanzen und grossziehen.
Der produzierende Gartenbau ist abzugrenzen gegenüber den Verarbeitungs-, Handels- und Dienstleistungsbetrieben (Blumenbörse, Blumengeschäft, Gemüsegrosshandel, Konservenfabrik, Werkhof eines Gartenbaubetriebes und ähnliches).
- **Bodenunabhängige Produktion (Tierhaltung, Gemüse-/Gartenbau)**
Landwirtschaftliche Betriebsform, die keinen ausreichenden Bezug zum Boden hat, bei der die Bodenbewirtschaftung also nicht mehr zentraler Produktionsfaktor ist (bei Tierhaltung fehlende betriebseigene Futtergrundlage; beim Gemüse- bzw. Gartenbau Ersatz des Bodens als Produktionsgrundlage durch technische Hilfsmittel, z. B. Hors-Sol).
- **Betriebskonzept**
Das Betriebskonzept beschreibt und analysiert die gegenwärtige Situation des landwirtschaftlichen Unternehmens, definiert die Ziele der Betriebsleiterfamilie und zeigt die Entwicklungsperspektiven des Betriebes auf.
- **Deckungsbeitrag (DB)**
Der Deckungsbeitrag ist die Differenz zwischen Leistung und variablen Kosten eines Produktionszweiges. Er muss die Fixkosten abdecken.
- **Trockensubstanz (TS)**
Die Trockensubstanz ist jener Teil des pflanzlichen Ausgangsproduktes, der bei vollständigem Entzug des Wassers zurückbleibt.
- **Landwirtschaftliche Pferdeponen**
Bei der landwirtschaftlichen Pferdeponen stellt ein Landwirtschaftsbetrieb gegen Entgelt seine Stallungen und Weiden für fremde Pferde zur Verfügung.

3. Zonenkonforme, landwirtschaftliche Bauvorhaben

3.1. Wohnen für den Landwirtschaftsbetrieb

3.1.1. Wohnraum für den Betriebsleiter, die abtretende Generation und weitere Familienangehörige

Rechtliche Grundlage

- RPG: Art. 16a Abs. 1
- RPV: Art. 34 Abs. 3

Wesentliches

Die Errichtung von landwirtschaftlich bedingtem Wohnraum für die Betriebsleiterfamilie, für die den Hof abtretende Generation und für weitere Familienangehörige ist möglich. Für die Bemessung der Wohnflächen in Bauernhäusern sind die aktuellen landwirtschaftlichen Bedürfnisse eines existenzfähigen Betriebes massgebend. Die Bewilligung für neuen landwirtschaftlichen Wohnraum setzt das Vorhandensein eines landwirtschaftlichen Gewerbes im Sinne von Art. 7 BGGB voraus.

Die funktionale Beziehung zum landwirtschaftlichen Betrieb und der Bedarf müssen ausgewiesen sein. Der Wohnraum setzt die dauernde Anwesenheit auf dem Hof (Überwachungsfunktion) voraus.

Praxis

Für Neubauten gelten folgende Höchstwerte:

- Wohnflächen für Betriebsleiter (inkl. Familie) 200 m² aBGF.
- Wohnfläche für abtretende Generation im Gebäude des Betriebsleiters 100 m² aBGF.
- Wohnfläche für die 3. Generation bzw. für weitere Familienangehörige im Gebäude des Betriebsleiters 40 m² aBGF.

Besonderheiten

- Auf einem Hof sind grundsätzlich 3 Wohnungen möglich.
- Eine 4. Wohnung ist dann möglich, wenn Wohnflächenbedarf für drei Generationen und für Angestellte nachgewiesen werden kann.
- Ist mit dem Neubau ein Abbruch eines Altbaus nicht zwingend verbunden, ist eine Bankgarantie als Sicherheitsleistung vorzuweisen.
- Nebenflächen werden nicht gerechnet.



3.1.2. Zweites Wohngebäude

Rechtliche Grundlage

- RPG: Art. 16a Abs. 1
- RPV: Art. 34 Abs. 3

Wesentliches

Ein landwirtschaftliches Gewerbe hat für den Wohnbedarf der Familienangehörigen (Betriebsleiter, abtretende Generation, 3. Generation bzw. weitere Familienangehörige) grundsätzlich Anrecht auf 340 m² aBGF. Aus raumplanerischen Gründen ist diese Wohnfläche in einem Gebäude zu realisieren.

Sofern folgende Voraussetzungen erfüllt sind, kann ein zweites Wohngebäude für das landwirtschaftliche Gewerbe erstellt werden:

- Das bestehende Betriebsleiterhaus kann nicht erweitert werden. Separat zugängliche Wohneinheiten im bestehenden Betriebsleiterhaus können nicht geschaffen werden.
- Die (familiäre) Nachfolgeder Betriebsleitung muss gesichert sein. Entweder ist die Betriebsnachfolgedes landwirtschaftlichen Gewerbes bereits erfolgt oder sie steht unmittelbar bevor.

Praxis

Die Grösse der Zweitbaute richtet sich nach dem Bestand an Wohnflächen auf dem landwirtschaftlichen Gewerbebetrieb. Mit dem zweiten Wohngebäude darf auf dem Betrieb die maximale Wohnfläche von 340 m² aBGF nicht überschritten werden.

Besonderheiten

- Das Zweitgebäude darf ausschliesslich zu zonenkonformen Zwecken bewohnt und nicht fremdvermietet werden. (Eintrag ins Grundbuch)
- Für das Zweitgebäude besteht ein Abparzellierungsverbot. (Eintrag ins Grundbuch)



3.1.3. Wohnraum für Angestellte eines landwirtschaftlichen Betriebes

Rechtliche Grundlage

- RPG: Art. 16a Abs. 1
- RPV: Art. 34 Abs. 3

Wesentliches

Sofern ein landwirtschaftliches Gewerbe über mehr als 3 SAK verfügt und die Anwesenheit eines Angestellten auf dem Betrieb erforderlich ist, kann Wohnraum für Angestellte inkl. Lehrlinge geltend gemacht werden.

Bei der Ermittlung des Flächenbedarfs wird die Fläche der 3. Generation bzw. der weiteren Familienangehörigen miteinbezogen.

Praxis

Es kann max. 60 m² aBGF erstellt werden.

Besonderheiten

- Es ist in einem Businessplan bzw. Betriebskonzept nachzuweisen, dass der landwirtschaftliche Betrieb die Anstellung einer Hilfskraft finanziell tragen kann und der Landwirtschaftsbetrieb arbeitsrechtlich dauerhaft auf einen Angestellten angewiesen ist.
- Eine 4. Wohneinheit für einen Angestellten ist nur dann möglich, wenn bereits Wohnflächenbedarf für drei Generationen nachgewiesen werden kann.



3.1.4. Beispiele für Aus- und Anbau sowie Neu- bzw. Ersatzbau Bauernhaus und Beispiele für Zweitbau (Betriebsleiter, abtretende Generation, Familienangehörige und Angestellte)

Überblick

Für das landwirtschaftliche Wohnen gelten folgende Werte, wobei zu unterscheiden ist, ob die Wohnflächen in einem Gebäude oder in zwei Gebäuden realisiert werden:

Wohnfläche (m ² aBGF) für ...	1 Wohngebäude				2 Wohngebäude			
	200	200	200	200	180	180	180	180
... Betriebsleiter	200	200	200	200	180	180	180	180
... abtretende Generation	140	100	140	100	160	100	160	100
... 3. Generation		40		40		60		60
... Angestellte / Lehrlinge			60	60			60	60
Gesamtwohnfläche (m ² aBGF)	340	340	400	400	340	340	400	400
Anzahl Wohnungen	2	3	3	4	2	3	3	4

Massgebend sind die zulässigen Gesamtwohnflächen sowie die Anzahl Wohnungen, die einzuhalten sind. Wie gross die einzelnen Wohnungen schliesslich realisiert werden und wie die Wohnungen bei 2 Gebäuden aufgeteilt werden, ist der Bauherrschaft überlassen.

Aus- und Anbau Bauernhaus

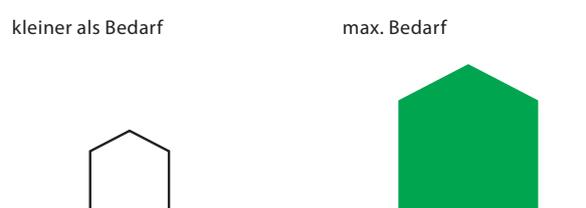
- Mögliche Erweiterung des Bauernhauses bis 340 m² aBGF (inkl. abtretende Generation und weitere Familienangehörige) bzw. max. 400 m² aBGF (zusätzlicher Wohnraum für Angestellte / Lehrlinge), oder
- falls altrechtlich und für eine zeitgemässe Wohnnutzung nötig: Erweiterung bis max. 30 % bzw. 100 m²



falls Variante a) und Variante b) möglich, dürfen sie nicht kumuliert werden.

Neubau Bauernhaus anstelle Altbau

Max. 340 m² aBGF (inkl. abtretende Generation und weitere Familienangehörige) bzw. max. 400 m² aBGF (zusätzlicher Wohnraum für Angestellte / Lehrlinge), wenn der Altbau nicht mehr erneuert oder erweitert werden kann und abgebrochen wird. Kein Anspruch auf einen Zweitbau. Unabhängig davon, ob die Nachfolgedes Betriebsleiters gesichert ist und ob Wohnflächenbedarf für die 3. Generation besteht.



Neubau Bauernhaus gleich gross wie das Abzubrechende

Wenn der Altbau mehr Wohnflächen ausweist als der Bedarf (340 m² aBGF / 400 m² aBGF), und wenn nicht schon ein Zweitbau erstellt wurde, darf ein Neubau gleichgross wie der abzubrechende Altbau erstellt werden (Bestandesgarantie).

grösser als Bedarf



Neubau Bauernhaus mit Zweitbau

Wenn schon ein neuerechtlicher Zweitbau erstellt wurde, dann darf mit dem neuen Bauernhaus die Gesamtwohnfläche auf dem Betrieb nicht grösser als 340 m² aBGF bzw. 400 m² aBGF betragen.

max. Bedarf



Aus- und Anbau Bauernhaus mit Zweitbau

Sowohl das Betriebsleiterhaus als auch der Zweitbau können aus- und angebaut werden. Mit der Erweiterung der Gebäude darf die Gesamtwohnfläche auf dem Betrieb nicht grösser als 340 m² aBGF bzw. 400 m² aBGF werden.

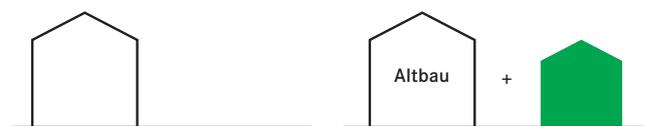
max. Bedarf



Bauernhaus und Neubau Zweitbau

Ein Zweitbau ist möglich, wenn das bestehende Betriebsleiterhaus nicht erweitert werden kann und ein separat zugängliche Wohneinheit im bestehenden Betriebsleiterhaus nicht geschaffen werden kann und die (familiäre) Nachfolge des landwirtschaftlichen Gewerbes erfolgt ist oder unmittelbar bevorsteht.

max. Bedarf



Die Gesamtwohnfläche des Betriebes beträgt höchstens 340 m² aBGF bzw. 400 m² aBGF. Die Wohnfläche auf dem Landwirtschaftsbetrieb darf ausschliesslich zu zonenkonformen Zwecken bewohnt und nicht fremdvermietet werden.

Angestelltenwohnung

Sofern die Voraussetzungen erfüllt sind, kann für Angestellte/Lehrlinge eine Wohnfläche von 60 m² aBGF auf dem Betrieb erstellt werden. Vorzugsweise ist diese Wohnfläche in bestehenden Gebäuden (Betriebsleiterhaus, Zweitbau oder dafür geeignete Ökonomiebaute) zu realisieren. Ansonsten können auch Anbauten erstellt werden. Die Gesamtwohnfläche des landwirtschaftlichen Betriebes darf höchstens 400 m² aBGF betragen.

max. 400



3.2. Bewirtschaftung des Landwirtschaftsbetriebes

3.2.1. Ökonomiebauten

Rechtliche Grundlage

- RPG: Art. 16a Abs. 1
- RPV: Art. 34 Abs. 1

Wesentliches

In der Landwirtschaftszone sind all jene Bauten und Anlagen zonenkonform, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind.

Ställe, Scheunen, Remisen, Silos zur Futterlagerung oder Jauchesilos sowie Jauchekästen sind die eigentlichen landwirtschaftlichen Bauten. Sie sind im engsten Sinne landwirtschaftlich bedingt. Grundlegende Voraussetzung für eine Bewilligung ist vorab die Existenz eines landwirtschaftlichen Betriebes (mindestens 0,25 SAK).

Auch Einstellräume für Bewirtschaftungsgeräte, Kühl- und Lagerräume für Obst, Gemüse, Samen, Dünger und Ähnliches sowie Arbeitsräume für eine Freilandgärtnerei oder einen Gartenbaubetrieb, zählen zu den zonenkonformen Bauten und Anlagen, wenn die Gärtnerei oder der Gartenbaubetrieb bodenabhängig produziert.

Praxis für landwirtschaftliche Bewirtschaftung (Ställe, Remisen, Silos und Jauchekästen)

- Grösse der Ökonomiebauten in angemessenem Verhältnis zur bewirtschafteten Bodenfläche und zur Betriebsart.

- Grösse der Silos entsprechend dem Futterbedarf des zulässigen Tierbestandes.
- Grösse der Jauchekästen entsprechend dem zulässigen Tierbestand, dem Aufstallungssystem, der erforderlichen Lagerdauer.
- direkt der landwirtschaftlichen Bodenbewirtschaftung dienend.
- keine entgegenstehenden überwiegenden Interessen, insbesondere des Natur- und Landschaftsschutzes, des Gewässerschutzes etc.

Praxis für produzierenden Gartenbau (Einstell-, Lagerräume)

- überwiegend der Aufzucht von Nutz- oder Zierpflanzen dienend bzw. für die Führung des Gartenbaubetriebes notwendig.
- keine überwiegenden entgegenstehenden Interessen, insbesondere des Natur- und Landschaftsschutzes, des Ortsbildschutzes, des Gewässerschutzes etc.

Besonderheiten

- Unterglasflächen, Treibhäuser, Folientunnel, wenn sie der Aufzucht von Setzlingen dienen, die dann auf dem Betrieb in den Boden gepflanzt werden, sind nicht zonenkonform.



3.2.2. Pferdezucht / Pferdepension

Rechtliche Grundlage

- RPG: Art. 16a^{bis}
- RPV: Art. 34b

Wesentliches

Bei der landwirtschaftlichen Pferdehaltung stehen die Zucht (Zuchtstuten, Zuchthengste, Aufzucht von fremden Fohlen), die Grundausbildung von Jungpferden sowie die Pferdepension im Vordergrund.

Die landwirtschaftliche Pferdepension ist nur unter gewissen Bedingungen und nur in beschränktem Umfang zonenkonform. Voraussetzungen:

Der Landwirtschaftsbetrieb muss

- über eine ausreichende Futterbasis und Weiden für die eigenen Tiere und die Pensionspferde verfügen.
- über eine hinreichende verkehrsmässige Erschliessung verfügen.
- über genügend bestehende Abstellflächen für Fahrzeuge verfügen.
- über genügend Ausreitmöglichkeiten verfügen.

Praxis (bei landwirtschaftlichen Gewerbebetrieben)

Zonenkonform sind folgende Bauten und Anlagen:

- Stall
- Allwetterplatz
- Futter- und Einstreulager
- Mistlager
- Platz für Pferdepflege (Putzen, Waschen, Beschlagen, Solarium)
- Sattel- und Geschirrkammer
- Zäune
- Ausbildungsplatz
- Führanlage

Besonderheiten

- Die Errichtung neuer Wohnbauten ist nicht zulässig (Art. 34b Abs. 5 RPV).
- Pro Pferd ist eine eigene Futterbasis von min. 3000 m² erforderlich, mindestens 50 % der Futterbasis muss auf eigenem Land erwirtschaftet werden (kantonale Praxis). D. h. 1500 m² eigenes Land / Pferd bzw. 6 Pferde / ha.
- Gemäss Gewässerschutzgesetz sind im Entwässerungsgebiet des Zugersees pro ha max. 4 Pferde zulässig. D. h. 2500 m² eigenes Land / Pferd.
- Einschränkungen bei Landwirtschaftsbetrieben unterhalb der Gewerbezone.
- Siehe Übersicht im Anhang.
- Siehe auch Wegleitung «Pferd und Raumplanung» vom Bundesamt für Raumentwicklung.



3.2.3. Aufbereitung, Lagerung, Verkauf

Rechtliche Grundlage

- RPG: Art. 16a Abs. 1
- RPV: Art. 34 Abs. 2

Wesentliches

Der Verkauf betriebseigener Produkte und die Verarbeitung (Aufbereitung) auf dem Betrieb bilden einen Bestandteil der Landwirtschaft. Bauten und Anlagen – auch Neubauten – sind zonenkonform. Voraussetzungen für die notwendigen Infrastrukturen sind:

- in der Region hergestellte Produkte (kein Transport über grosse Distanzen).
- Produkte zu mehr als der Hälfte auf dem Standortbetrieb erzeugt.
- Aufbereitung, Lagerung und/oder Verkauf müssen traditionell handwerklich und dürfen nicht maschinell-gewerblicher Art sein (nicht industriell-gewerblicher Charakter).

- keine maschinellen und mit hohen Investitions- oder Personalkosten verbundenen Verarbeitungsstufen.
- der Charakter des Betriebes darf nicht wesentlich verändert werden.

Praxis

Die für die Aufbereitung, die Lagerung und den Verkauf notwendige Infrastruktur ist zulässig.

Entsprechende Bauten sind wenn möglich innerhalb vorhandener Volumen zu realisieren oder dann als im Hofbereich integrierte Neubauten zu planen.



3.2.4. Innere Aufstockung

Rechtliche Grundlage

- RPG: Art. 16a Abs. 2
- RPV: Art. 36 und Art. 37

Wesentliches

Als innere Aufstockung gelten landwirtschaftsähnliche Betriebszweige der bodenunabhängigen Tierhaltung (z. B. Schweine-, Geflügelmast) und des bodenunabhängigen Pflanzenbaus (z. B. Hors-Sol). Die innere Aufstockung ist auch zulässig, wenn ein Betrieb nicht auf ein Zusatzeinkommen angewiesen ist, um längerfristig bestehen zu können. Das Vorliegen einer inneren Aufstockung wird dann bejaht, wenn diese in einem untergeordneten Verhältnis zum angestammten Betrieb steht.

Praxis bei der Tierhaltung (z. B. Geflügel- oder Schweinemast)

- der bodenunabhängige Betriebsteil muss eine untergeordnete Bedeutung haben.
- die Jauche muss auf dem zum Betrieb gehörenden Boden ausgebracht werden können (§ 66 Gesetz über die Gewässer des Kantons Zug).
- die Bauten müssen räumlich den bestehenden Ökonomiegebäuden zugeordnet werden.

Praxis beim Gemüsebau und produzierenden Gartenbau

- (z. B. Hors-Sol-Anbau für Gemüsegärtner, Topfpflanzen für Baumschule, Blumenladen für Gärtnerei)
- die Aufstockung darf maximal 35 % der gemüse- oder gartenbaulichen Anbaufläche (tatsächlich kultivierte Fläche) betragen.
 - es gilt eine absolute Obergrenze von 5000 m².
 - die Bauten, wie z. B. Unterglasflächen, Treibhäuser, Folientunnel, müssen räumlich an die bestehenden Betriebsgebäude angegliedert werden.



3.2.5. Bodenunabhängige Produktion (Speziallandwirtschaftszone)

Rechtliche Grundlage

- RPG: Art. 16a Abs. 3
- RPV: Art. 38

Wesentliches

Wenn über die innere Aufstockung hinausgehend produziert werden soll, sind solche Bauten und Anlagen für die bodenunabhängige Produktion nur in Speziallandwirtschaftszonen möglich. Die Anforderungen für die Ausscheidung von Speziallandwirtschaftszonen durch die Gemeinden sind im kantonalen Richtplan aufgeführt (Richtplantext L 1.2).

Die Verwertung des Hofdüngers ist nur auf der langfristig zur Bewirtschaftung gesicherten Fläche möglich (kantonales Gewässergesetz).

Praxis

Gemäss kantonalem Richtplan sind Speziallandwirtschaftszonen nur in der Stadt-, der Zwischen- oder der Kulturlandschaft möglich. In der Naturlandschaft sind solche Speziallandwirtschaftszonen ausgeschlossen.

Das Verfahren für den Erlass der Speziallandwirtschaftszonen richtet sich nach dem Planungs- und Baugesetz.



3.3. Energie

3.3.1. Biomasse

Rechtliche Grundlage

- RPG: Art. 16a Abs. 1^{bis}
- RPV: Art. 34a

Wesentliches

Bauten und Anlagen, die zur Gewinnung von Energie (Brenn- oder Treibstoff) aus Biomasse oder für damit im Zusammenhang stehende Kompostanlagen nötig sind, können bewilligt werden, auch wenn kein landwirtschaftliches Gewerbe im Sinne von Art. 7 BGG vorliegt; aber der Betrieb muss voraussichtlich längerfristig bestehen können.

Bauten und Anlagen zur Gewinnung von Energie sowie die zu verarbeitende Biomasse müssen einen engen Bezug zur Landwirtschaft und zum Standortbetrieb haben (z. B. auch Holz aus eigener Forstwirtschaft) und dürfen nur für den bewilligten Zweck verwendet werden.

Praxis

- Wärmegekoppelte Produktion von Strom aus den gewonnenen Brenn- oder Treibstoffen.
- Leitungen für den Transport der Energie zu geeigneten Abnehmern.

- Die Produktion von Wärme aus verholzter Biomasse und Verteilung dieser Wärme, wenn notwendige Installationen in bestehenden, landwirtschaftlich nicht mehr benötigten Bauten innerhalb des Hofbereichs des Standortbetriebs untergebracht werden und die einzelnen Anlagenteile den jeweils aktuellen Standards hoher Energieeffizienz entsprechen.
- Aufbereitung der zugeführten Biomasse und der nach der Energiegewinnung anfallenden Stoffe.
- Die verarbeiteten Substrate müssen zu mehr als der Hälfte ihrer Masse vom Standortbetrieb oder aus Landwirtschaftsbetrieben stammen, die innerhalb einer Fahrdistanz von in der Regel 15 km liegen. Dieser Teil muss mindestens 10 % des Energieinhalts der gesamten verarbeiteten Substrate ausmachen.
- Die landwirtschaftlichen Substrate und nichtlandwirtschaftlichen Co-Substrate wie Grünabfälle oder organische Reststoffe aus der Nahrungsmittelindustrie, müssen innerhalb einer Fahrdistanz von in der Regel 50 km liegen.
- Die ganze Anlage muss sich dem Landwirtschaftsbetrieb unterordnen.
- Die ganze Anlage muss einen Beitrag dazu leisten, dass die erneuerbaren Energien effizient genutzt werden.



3.3.2. Solaranlagen (Photovoltaik und Anlagen für Wärmeerzeugung)

Rechtliche Grundlage

- RPG: Art. 18a
- RPV: 32a und 32b

Solaranlage

Sofern keine Kultur- und Naturdenkmäler von kantonaler oder nationaler Bedeutung betroffen sind und die Solaranlagen auf Dächern genügend angepasst sind, bedürfen sie in Bau- und Landwirtschaftszonen keiner Baubewilligung. Sie sind lediglich der zuständigen Behörde zu melden.

Solaranlagen gelten als auf einem Dach genügend angepasst, wenn sie:

- die Dachfläche im rechten Winkel um höchstens 20 cm überragen;
- von vorne und von oben gesehen nicht über die Dachfläche hinausragen;
- nach dem Stand der Technik reflexionsarm ausgeführt werden; und
- als kompakte Fläche zusammenhängen

Solaranlagen sollen sich dem Gebäude unterordnen und sind bestmöglich ins bestehende Gebäude zu integrieren. Indach-Produkte integrieren sich am besten ins Dach. Falls Indach-Produkte nicht möglich sind, sind aufliegende Solaranlagen auf dem Dach zulässig.

Die Solarkollektoren bzw. Photovoltaikmodule sind dunkel (schwarz), matt, ohne helle Rasterung sowie ohne helle Umrandung und Rückseitenfolie zu halten. Zusätzlich ist auf eine helle Metalleinfassung zu verzichten.

Solaranlagen auf Kultur- und Naturdenkmälern von kantonaler oder nationaler Bedeutung bedürfen stets einer Baubewilligung. Sie dürfen solche Denkmäler nicht wesentlich beeinträchtigen.

Frei stehende Solaranlagen sind in der Regel nicht zulässig.

Praxis

Siehe Merkblatt zur Anordnung und Gestaltung von Solaranlagen im Kanton Zug (www.zg.ch/arv).



4. Zonenwidrige, nicht-landwirtschaftliche Bauvorhaben

4.1. Nicht-landwirtschaftliches Wohnen

4.1.1. Um- und Ausbau altrechtlicher Wohnbauten ohne Ökonomieteil

Rechtliche Grundlage

- RPG: Art. 24c
- RPV: Art. 41, Art. 42 Abs. 1–3 und Art. 43a

Wesentliches

Altrechtliche Wohnbauten können vollständig innerhalb des bestehenden Volumens um 60 % der bestehenden aBGF erweitert werden. Eine Erweiterung ist auch ausserhalb des bestehenden Volumens möglich. Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild müssen für eine zeitgemässe Wohnnutzung* oder eine energetische Sanierung nötig oder darauf ausgerichtet sein, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern. In diesem Fall darf die gesamte Erweiterung sowohl bezüglich der aBGF als auch bezüglich der zGF weder 30 % noch 100 m² überschreiten. Erweiterungen innerhalb des bestehenden Volumens werden nur halb angerechnet. Bauliche Veränderungen an Bauten, die ursprünglich bloss zeitweise bewohnt waren, dürfen keine wesentlich veränderte Nutzung (Ganzjahreswohnnutzung) ermöglichen.

Praxis

siehe Beispiele in Ziffer 4.1.5.

Besonderheiten

Die Bewilligungsmöglichkeiten nach Art. 24c RPG (nicht-landwirtschaftliches Wohnen) dürfen nicht mit jenen nach Art. 16a RPG (landwirtschaftliches Wohnen) kumuliert werden. Dies bedeutet beispielsweise, dass ein Landwirt sein Wohnhaus nicht nach Art. 24c RPG erweitern und später – gestützt auf Art. 16a RPG bzw. Art. 34 Abs. 3 RPV – landwirtschaftlich begründeten Wohnraum (für die abtretende Generation) verlangen kann oder umgekehrt.

* Praxis der Änderungen für eine zeitgemässe Wohnnutzung: Änderungen am äusseren Erscheinungsbild, die die ursprüngliche Wohnnutzung auf einen zeitgemässen Stand bringen. (z. B. Grösse der Küche oder Nasszelle anpassen, Treppenhausembau zur Erschliessung bestehender Wohnungen sowie ungenügende Raumhöhen und Belichtung von best. Wohnflächen)



4.1.2. Um- und Ausbau altrechtlicher Wohnbauten mit Ökonomieteil («Gadenhaus»)

Rechtliche Grundlage

- RPG: Art. 24c
- RPV: Art. 41, Art. 42 Abs. 1–3 und Art. 43a

Wesentliches

Bei einem «Gadenhaus» ist es nur schwer möglich, lediglich den Wohnteil zu erneuern, zu ändern oder wieder aufzubauen. Solche «gemischte», teilweise bewohnte Bauten unterstehen ebenfalls der Besitzstandsgarantie von Art. 24c RPG. Insbesondere soll es möglich sein, die Wohnnutzung auch auf den angebauten Ökonomieteil auszuweiten. Zu beachten sind dabei allerdings die bei allen Erweiterungen geltenden Voraussetzungen.

Praxis

siehe Beispiele in Ziffer 4.1.5.

Besonderheiten

Für ein «Gadenhaus» gelten ansonsten die gleichen Kriterien wie für die herkömmlichen altrechtlichen Wohnbauten (siehe Ziffer 4.1.1.).



4.1.3. Abbruch und Wiederaufbau altrechtlicher Wohnbauten und «Gadenhaus»

Rechtliche Grundlage

- RPG: Art. 24c
- RPV: Art. 41, Art. 42 Abs. 1, 2 und 4 und Art. 43a

Wesentliches

Eine Baute oder Anlage darf wiederaufgebaut werden, wenn sie im Zeitpunkt der Zerstörung oder des Abbruchs noch bestimmungsgemäss nutzbar war (intaktes Dach, intakte Fenster, sanitäre Einrichtungen, wobei einfacher Komfort genügt) und an ihrer Nutzung ein ununterbrochenes Interesse besteht.

Um die Zulässigkeit des Wiederaufbaus beurteilen zu können, muss der bauliche Zustand und die rechtmässige Nutzung vor der Zerstörung oder dem Abbruch eines Bauwerkes ermittelt werden. Für verfallene oder über mehrere Jahre verlassene Bauten kommt ein Wiederaufbau nicht in Betracht; Bauruinen können nicht in Neubauten umgewandelt werden. Die Ersatzbaute muss grundsätzlich am alten Standort und mit der bisherigen Zweckbestimmung errichtet werden. Der Standort darf, wenn es objektiv geboten erscheint, geringfügig verschoben werden. Wenn die Ersatzbaute ausnahmsweise an einem neuen Standort errichtet werden kann, muss für den zeitnahen Abbruch des Altbaus eine Bankgarantie hinterlegt werden.

Praxis

Beim Wiederaufbau gilt der Grundsatz, wonach die Identität der Baute und Anlage (gleicher Gebäudetyp) einschliesslich ihrer Umgebung in den wesentlichen Zügen zu wahren ist. Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild sind möglich, müssen aber für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder eine energetische Sanierung nötig oder darauf ausgerichtet sein, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern. Unter diesen Voraussetzungen kann eine Erweiterung ausserhalb des Gebäudevolumens erfolgen. In diesem Fall darf die gesamte Erweiterung sowohl bezüglich der Wohnfläche (aBGF) als auch bezüglich der zonenwidrig genutzten Fläche (zgF) weder 30 % noch 100 m² überschreiten.

Wird ein «Gadenhaus» abgebrochen, so ist insbesondere das Ausmass des Wiederaufbaus beschränkt. Dieser darf höchstens so gross ausfallen wie der ehemalige Wohnteil zuzüglich allenfalls zulässiger Erweiterungen innerhalb des ehemaligen Gebäudevolumens (Art. 42 Abs. 3 Bst. b RPV).



4.1.4. Änderung neurechtlicher landwirtschaftlicher Wohnbauten für landwirtschaftsfremde Wohnnutzung

Rechtliche Grundlage

- RPG: Art. 24d Abs. 1 und 3
- RPV: Art. 42a und Art. 43a

Wesentliches

In landwirtschaftlichen Wohnbauten, welche nach dem 1. Juli 1972 erstellt wurden und deren landwirtschaftliche Nutzung nach 1972 weggefallen ist bzw. nicht mehr benötigt wird, können landwirtschaftsfremde Wohnnutzungen bewilligt werden. Erweiterungen innerhalb und ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens sind zulässig, welche für eine zeitgemässe Wohnnutzung unumgänglich sind. Die äussere Erscheinung (inkl. Umgebung) und die bauliche Grundstruktur (statisch wichtige Teile) müssen im Wesentlichen erhalten bleiben (für eine zeitgemässe Wohnnutzung geeignet).

Ein freiwilliger Abbruch und Wiederaufbau (Ersatzneubau) ist nicht zulässig.

Es kommen nur Zweckänderungen für die Einrichtung von Wohnnutzungen in Frage.

Praxis

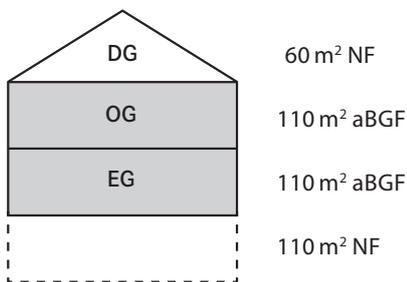
Umnutzung von Estrichräumen, Dachstock oder ähnlichem zu Wohnflächen (wenn für eine zeitgemässe Wohnnutzung unumgänglich).



4.1.5. Beispiele von Um-, An- und Aufbauten altrechtlicher Wohnbauten

Erweiterung innerhalb des bestehenden Volumens (z. B. Ausbau Dach- und Untergeschoss)

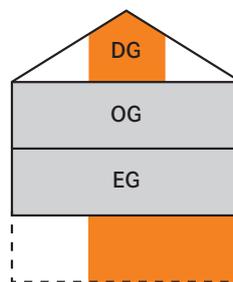
vorher (vor 1972)



60 m² NF
110 m² aBGF
110 m² aBGF
110 m² NF

220 m² aBGF(72)
170 m² NF(72)
390 m² zgF(72)

nachher



60 m² aBGF
110 m² aBGF
110 m² aBGF
38 m² NF und 72 m² aBGF

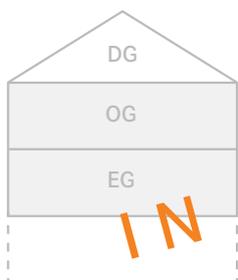
352 m² aBGF *
38 m² NF **
390 m² zgF

*= +132 m²; max. 60 % von aBGF(72), ohne Obergrenze in m²
**= -132 m²; Umnutzung von NF in aGF

Erweiterung inner- und ausserhalb des bestehenden Volumens (z. B. Ausbau Dachgeschoss und Anbau)

Erweiterung ausserhalb des Volumens nur, wenn für zeitgemässe Wohnnutzung oder energetische Sanierung oder für bessere Einpassung in die Landschaft

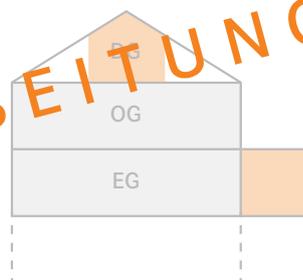
vorher (vor 1972)



60 m² NF
110 m² aBGF
110 m² aBGF
110 m² NF

220 m² aBGF(72)
170 m² NF(72)
390 m² zgF(72)

nachher



60 m² aBGF (30 m² angerechnet)
110 m² aBGF
146 m² aBGF (+ 36 m²)
110 m² NF

316 m² aBGF *
110 m² NF
426 m² zgF **

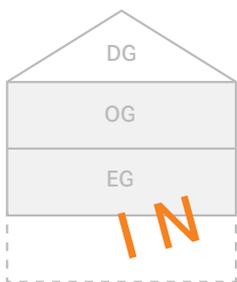
* +96 m²; angerechnet +66 m² = 30 % von aBGF(72) = max., jedoch nicht mehr als 100 m²
** +36 m²; max. 30 % von zgF(72), jedoch nicht mehr als 100 m²

IN ÜBERARBEITUNG

Erweiterung ausserhalb des bestehenden Volumens (z. B. Anbau)

Erweiterung ausserhalb des Volumens nur, wenn für zeitgemässe Wohnnutzung oder energetische Sanierung oder für bessere Einpassung in die Landschaft

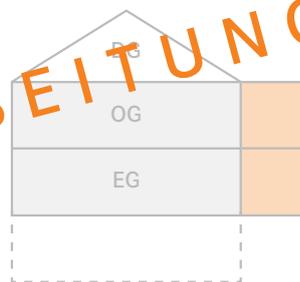
vorher (vor 1972)



60 m² NF
 110 m² aBGF
 110 m² aBGF
 110 m² NF

220 m² aBGF(72)
 170 m² NF(72)
 390 m² zgF(72)

nachher



60 m² NF
 143 m² aBGF (+ 33 m²)
 143 m² aBGF (+ 33 m²)
 110 m² NF

286 m² aBGF *
 170 m² NF
 456 m² zgF **

IN ÜBERARBEITUNG

* + 66 m² = 30 % von aBGF(72) = max., jedoch nicht mehr als 100 m²
 ** + 66 m²; max. 30 % von zgF(72), jedoch nicht mehr als 100 m²

Ersatzneubau Wohnhaus

Veränderungen am äusseren Erscheinungsbild sind möglich, müssen aber für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder eine energetische Sanierung nötig oder darauf ausgerichtet sein, die Einpassung in die Landschaft zu verbessern.

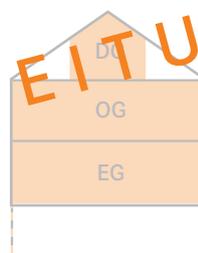
vorher (vor 1972)



60 m² NF
 110 m² aBGF
 110 m² aBGF
 110 m² NF

220 m² aBGF(72)
 170 m² NF(72)
 390 m² zgF(72)

nachher



66 m² aBGF
 110 m² aBGF
 110 m² aBGF
 110 m² NF

286 m² aBGF *
 104 m² NF
 390 m² zgF **

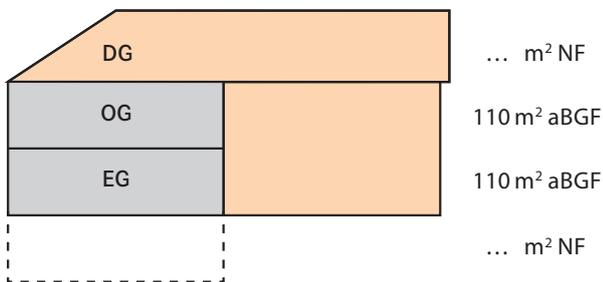
IN ÜBERARBEITUNG

* + 66 m² = 30 % von aBGF(72) = max., jedoch nicht mehr als 100 m²
 ** zgF(72) bleibt unverändert

Erweiterungen innerhalb «Gadenhaus»

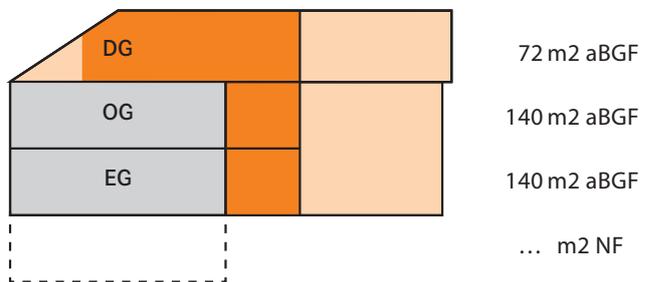
Innerhalb des Gebäudevolumens darf die altrechtliche Geschossfläche nicht um mehr als 60 % erweitert werden. Neue Nebenflächen im Gadenteil werden nicht angerechnet; diese sind nur für den Wohnteil zulässig.

vorher (vor 1972)



220 m² aBGF(72)
... m² NF(72)
... m² zgF(72)

nachher



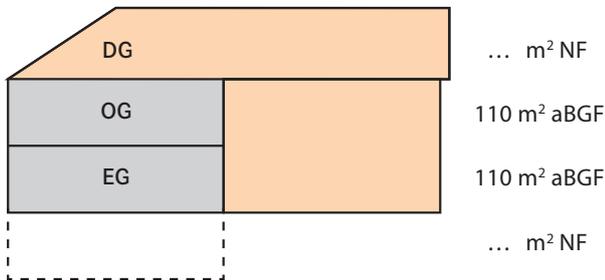
352 m² aBGF *
... m² NF
... m² zgF

*= +132 m²; max. 60 % von aBGF(72) , ohne Obergrenze in m²

Ersatzneubau «Gadenhaus»

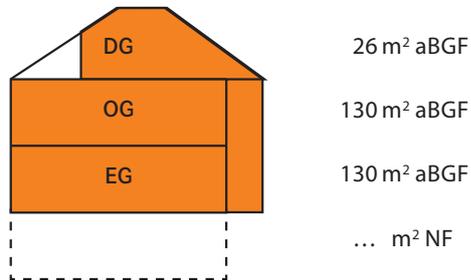
Volumen darf nur soweit wieder aufgebaut werden, dass es die Kriterien für Erweiterungen am bestehenden Bau erfüllt.

vorher (vor 1972)



220 m² aBGF(72)
... m² NF(72)
... m² zgF(72)

nachher



286 m² aBGF *
... m² NF
... m² zgF

* + 66 m² = 30 % von aBGF(72) = max., jedoch nicht mehr als 100 m²

4.2. Nicht-landwirtschaftliche Bewirtschaftung

4.2.1. Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen

Rechtliche Grundlage

- RPG: Art. 24a
- RPV: –

Wesentliches

Art. 24a RPG ermöglicht die Bewilligung von Umnutzungen ohne bauliche Massnahmen. Der bauliche Unterhalt und Erneuerungen sind zulässig. Es dürfen keine neuen Auswirkungen auf Raum, keine höhere Belastung der Erschliessung und keine zusätzliche Umweltbelastung z. B. Gewässerschutz, Luftreinhaltung entstehen.

Das Erfordernis der Standortgebundenheit muss dabei nicht gegeben sein.

Es muss jederzeit möglich sein, das Gebäude/den Raum ohne weiteres wieder dem ursprünglichen Zweck zuzuführen.

Praxis

- Betrieb eines Büros/einer Praxis oder ähnlichem in den eigenen Wohnräumen.
- Einstellung von Booten, Oldtimern oder Campingwagen in Scheunen / Remisen («stilles Lager»).
- Lagerraum für Halbfabrikate und Möbel.

Besonderes

Offene Lagerflächen und Werkhöfe sind nicht gestattet.



4.2.2. Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe ohne engen sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe

Rechtliche Grundlage

- RPG: Art. 24b Abs. 1, 1^{quater}, 2 und 3
- RPV: Art. 40 Abs. 1, 2 und 5 und Art. 43a

Wesentliches

Keinen engen sachlichen Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Gewerbe weisen jene Betriebe auf, die zwar einen Bezug zur Landwirtschaft haben können, jedoch nicht zwingend an das Vorhandensein eines landwirtschaftlichen Gewerbes anknüpfen.

Die Bewilligung solcher Nebenbetriebe setzt insbesondere voraus, dass

- ein Zusatzeinkommen für den Weiterbestand des landwirtschaftlichen Gewerbes erforderlich ist (d. h. für die nächsten 5 bis 10 Jahre), was mit einem Betriebskonzept nachzuweisen ist.
- keine Neubauten bzw. bauliche Erweiterungen nötig sind.
- kein Personal angestellt werden darf, das überwiegend oder ausschliesslich für den Nebenbetrieb tätig ist; der Nebenbetrieb muss also überwiegend oder ausschliesslich durch die Bewirtschafter oder die Bewirtschafterfamilie geführt werden.

Praxis

Beispiele:

- Landmaschinenwerkstätte
- landwirtschaftliches Lohnunternehmen
- Hufschmiede
- Sattlerei
- Pferdehandel
- Reitunterricht
- Hippotherapie
- Laden für Pferdezubehör
- Garagenbetrieb
- Eventlokal

Besonderes

Siehe vergleichende Übersicht im Anhang: Nebenbetriebe ohne engen sachlichen und mit engem sachlichen Bezug.



4.2.3. Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe mit engem sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe

Rechtliche Grundlage

- RPG: Art. 24b Abs. 1^{bis}, 1^{quater}, 2 und 3
- RPV: Art. 40 Abs. 1, 3 - 5 und Art. 43a

Wesentliches

Unabhängig vom Erfordernis eines Zusatzeinkommens können nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe mit einem engem sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe bewilligt werden. Dafür können massvolle Erweiterungen zugelassen werden, sofern in den bestehenden Bauten und Anlagen kein oder zu wenig Raum zur Verfügung steht.

Bei solchen Nebenbetrieben

- dürfen Anbauten/Erweiterungen oder Fahrnisbauten (Tipis, Zelte, Wohnwagen oder Wohnmodule) bis zu einer Fläche von insgesamt 100 m² zugelassen werden, sofern in den bestehenden Bauten und Anlagen kein oder zu wenig Raum zur Verfügung stehen.

- darf auch Personal angestellt werden, das ausschliesslich für den Nebenbetrieb tätig ist. In jedem Fall muss die im Nebenbetrieb anfallende Arbeit zum überwiegenden Teil durch die Bewirtschafterfamilie geleistet werden.

Praxis

Beispiele:

- Agrotourismus wie Besenwirtschaften, Schlafen im Stroh, Gästezimmer auf dem Bauernhof (ohne Kochgelegenheit), Heubäder, Reiterferien auf dem Bauernhof, Reiterstübli (im Rahmen einer Pferdepension), Pferdepension mit gewerblicher Tätigkeit (Futter wird zugekauft).
- sozialtherapeutische und/oder pädagogische Angebote, bei denen das Leben und soweit möglich die Arbeit auf dem Bauernhof einen wesentlichen Bestandteil der Betreuung ausmachen.

Besonderes

Siehe vergleichende Übersicht im Anhang: Nebenbetriebe ohne engen sachlichen und mit engem sachlichen Bezug.



4.2.4. Altrechtliche gewerbliche Bauten und Anlagen

Rechtliche Grundlage

- RPG: Art. 37a
- RPV: Art. 43 und Art. 43a

Wesentliches

Für altrechtliche gewerbliche Bauten und Anlagen, die vor dem 1. Januar 1980 rechtmässig erstellt wurden, kommt eine Spezialregelung zur Anwendung, die unter gewissen Voraussetzungen eine Zweckänderung und Erweiterungen (auch kombiniert) zulässt. Zentral ist, dass dabei keine wesentlichen neuen Auswirkungen auf Raum und Umwelt entstehen. Es gilt damit nicht einfach: «Gewerbe ist Gewerbe».

Praxis

Als Höchstmass gilt, dass die zonenwidrig genutzte Fläche um 30 % erweitert werden darf, wobei Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens nur zur Hälfte angerechnet werden. Ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens darf die zonenwidrig genutzte Fläche in der Regel um 100 m² erweitert werden. Weitergehende Erweiterungen ausserhalb des Gebäudevolumens (bis max. 30 % der zgf) darf nur bewilligt werden, wenn die Erweiterung für die Fortführung des Betriebs erforderlich ist. Dies ist in einem Betriebskonzept/Businessplan darzulegen.

Altrechtliche gewerbliche Bauten und Anlagen, die vor dem 1. Juli 1972 erstellt wurden, können ersetzt werden (Art. 24c RPG).



Berechnungsbeispiele

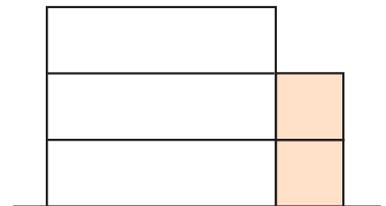
ausserhalb Gebäudevolumen:

Erweiterung in der Regel nur 100 m², z. B. als Anbau;
wenn mehr als 100 m², dann nur zur Existenzsicherung;
max 30 %

bestehend

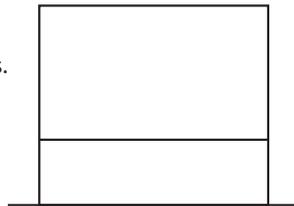


Erweiterung



innerhalb Gebäudevolumen:

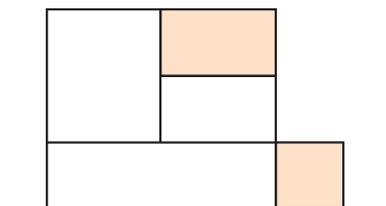
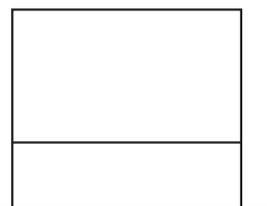
Erweiterung um 60 %, z. B. Einbau von zusätzlichem Geschoss.



teilweise innerhalb, teilweise ausserhalb Gebäudevolumen:

Erweiterung um 30 %, innerhalb des Volumens nur zur Hälfte
angerechnet;

Erweiterung ausserhalb in der Regel um 100 m², wenn zur
Fortführung des Betriebs erforderlich, auch mehr, z. B. neues
Geschoss sowie Anbau.



4.3. Diverses

4.3.1. Bauten und Anlagen mit positiver oder negativer Standortgebundenheit

Rechtliche Grundlage

- RPG: Art. 24
- RPV: -

Wesentliches

Bauten und Anlagen sind standortgebunden, wenn sie einen Standort ausserhalb der Bauzone erfordern. Sie sind infolge einer technischen oder betrieblichen Notwendigkeit auf einen solchen Standort angewiesen (positive Standortgebundenheit) oder lassen sich aufgrund ihrer Auswirkungen in einer Bauzone nicht verwirklichen (negative Standortgebundenheit).

Praxis

Positive Standortgebundenheit (Beispiele)

- Grund- und Quellwasserfassung
- Wasserreservoir
- Transformatorstationen
- Leitungen
- Antennenanlagen

Negative Standortgebundenheit (Beispiele)

- Schiessstand
- Tierheim



4.3.2. Bauten und Anlagen für die hobbymässige Tierhaltung

Rechtliche Grundlage

- RPG: Art. 24e und Art. 24d Abs. 3
- RPV: Art. 42b und Art. 43a

Wesentliches

Als hobbymässig gilt jene Tierhaltung, welche nicht auf die Erzielung eines Erwerbseinkommens ausgerichtet ist, sondern durch die Eigentümerin oder den Eigentümer der Tiere aus Liebhaberei ausgeübt wird und der Freizeitgestaltung dient.

Die hobbymässige Tierhaltung kann in unbewohnten Gebäuden oder Gebäudeteilen zugelassen werden, wenn sie Bewohnern oder Bewohnerinnen in einer nahe gelegenen Wohnbaute dienen und eine tierfreundliche Haltung gewährleisten. Änderungen unbewohnter Gebäude oder Gebäudeteile zwecks hobbymässiger Tierhaltung gilt als Erweiterung der Wohnnutzung der nahe gelegenen Wohnbaute.

Praxis

Die Umnutzung bestehender Ökonomiebauten zur hobbymässigen Tierhaltung gilt als Erweiterung der Wohnnutzung innerhalb des bestehenden Volumens. (vgl. Art. 42 Abs. 3 Bst. a RPV: Es sind max. 60 % der aBGF möglich).

Besonderes: Hobbymässige Pferdehaltung:

Bei der Pferdehaltung sind mindestens 2 Pferde zu halten; maximal sind 4 Tiere zulässig.

Neue Aussenanlagen wie Mistlager und Allwetterauslauf sind möglich, soweit sie für eine tiergerechte Haltung notwendig sind. Ein Allwetterauslauf gehört zu den notwendigen Aussenanlagen und muss unmittelbar an den Stall anschliessen. Nicht notwendig in diesem Sinne sind namentlich Reitplätze oder Übungsplätze sowie Weideunterstände.

Landwirte dürfen einzelne Tiere zu Hobbyzwecken auf dem eigenen Hof halten. Entsprechende Bauten und Anlagen gelten als zonenkonform.

Hobbymässige Tierhaltung

Hobbypferdehalter müssen imstande sein, alle hobbymässig gehaltenen Pferde selber, d.h. ohne Hilfe von Dritten, zu betreuen. In der Regel können maximal 4 Pferde hobbymässig gehalten werden (keine Unterscheidung zwischen Klein- und Grosspferden).

Siehe Tabelle im Anhang sowie Wegleitung «Pferd und Raumplanung», Kapitel Hobbymässige Pferdehaltung.



4.3.3. Geschützte Bauten und Anlagen

Rechtliche Grundlage

- RPG: Art. 24d Abs. 2 und 3
- RPV: -

Wesentliches

Viele Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen weisen eine wertvolle Bausubstanz auf, die aufgrund ihrer Einzigartigkeit, Entstehung und Geschichte im öffentlichen Interesse erhalten wert sind. Dabei handelt es sich vorab um landwirtschaftliche (Ökonomie-)Bauten. Die Änderung der Nutzung zu Wohnzwecken soll die Erhaltung der Bausubstanz ermöglichen. Das RPG lässt vollständige Zweckänderungen von solchen Bauten und Anlagen unter gewissen Bedingungen zu.

Praxis

Die vollständige Zweckänderung kann zugelassen werden, wenn die Baute oder Anlage unter Schutz gestellt ist und ihre dauernde Erhaltung nicht anders sichergestellt werden kann.

Die Bestimmung findet Anwendung auf alle Arten von Bauten und Anlagen (Wohnbauten, landwirtschaftliche Bauten, Gewerbe- und Industriebauten etc.), die von der zuständigen Behörde nach dem Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt wurden.

Es sind Umnutzungen zu allen nichtlandwirtschaftlichen, also auch zu gewerblichen Zwecken zulässig.

Neu- oder Ersatzbauten sind nicht zulässig.



5. Anhang

5.1. Pferdehaltung

	Landwirtschaftliches Gewerbe	Landwirtschaftsbetrieb unterhalb Gewerbebegrenze	Hobbymässige Pferdehaltung (Freizeitlandwirtschaft)
Rechtliche Grundlagen	– Art. 16a bis RPG – Art. 34b RPV	– Art. 16a bis RPG – Art. 34b RPV	- Art. 24e RPG - Art. 42b RPV
Neue Bauten und Anlagen	ja	nein ¹	nein
Umnutzung bestehender Bauten und Anlagen	ja	ja	ja, sofern das Umnutzungsobjekt nahe beim Wohnhaus liegt und eine tierfreundliche Haltung gewährleistet ist
Für tiergerechte Haltung notwendige Aussenanlagen wie Allwetterausläufe, Mistlager und Zäune	ja	ja	ja ²
Plätze für Nutzung (Reit- und Ausbildungsplätze) ³	ja, max. 800 m ²	nein ¹	nein
Angemessene Platzbeleuchtung ⁴	ja	nein ¹	nein
Mit der Nutzung der Pferde unmittelbar zusammenhängende Einrichtungen wie Sattelkammer, Umkleieräume, WC	ja	ja (innerhalb bestehender Gebäude)	nein
Parkplätze	i. d. R. Nutzung der bestehenden Abstell- und Manövriertflächen	nein	nein
Führanlage mit überdachter Lauffläche	ja	nein ¹	nein
Weideunterstände	ja	nein ¹	nein
Anzahl Pferde	Entsprechend Futterbasis und Weiden; 1500 m ² eigenes Land / Pferd; im Entwässerungsgebiet Zugersee: 2500 m ² / Pferd	Entsprechend Futterbasis und Weiden; 1500 m ² eigenes Land / Pferd; im Entwässerungsgebiet Zugersee: 2500 m ² / Pferd	Hobbypferdehalter müssen imstande sein, alle Pferde selber, ohne Hilfe von Dritten, zu betreuen. In der Regel können max. 4 Pferde hobby-mässig gehalten werden.

¹ Anerkannte Betriebsgemeinschaften oder Betriebszweiggemeinschaften im Bereich der Pferdehaltung, welche mindestens einen Arbeitszeitbedarf erreichen, wie er für landwirtschaftliche Gewerbe nach Art. 5 oder 7 BGGB gilt, können unter den in Art. 35 RPV genannten Voraussetzungen die gleichen Bauten und Anlagen wie landwirtschaftliche Gewerbe errichten.

² Zu beachten ist Art. 24e Abs. 5 RPG, wonach Bewilligungen nur erteilt werden dürfen, wenn die Voraussetzungen von Art. 24d Abs. 3 RPG erfüllt sind.

³ Reit- und Ausbildungsplätze dürfen kein Dach sowie keine Umwandlung aufweisen und nur für die Nutzung der auf dem Betrieb gehaltenen Pferde verwendet werden. Eine Aufteilung der max. 800 m² auf mehrere Flächen ist möglich.

⁴ Veritable Flutlichtanlagen sind nicht zulässig; die Beleuchtung soll lediglich ein gefahrloses Arbeiten mit den Pferden ermöglichen. Angrenzendes Gelände darf nicht durch Streulicht beeinträchtigt werden. An landschaftlich oder ökologisch sensiblen Lagen ist eine Beleuchtung unter Umständen aufgrund der überwiegenden entgegenstehenden Interessen nicht bewilligungsfähig.

5.2. vergleichende Übersicht: Altrechtliche und neurechtliche zonenwidrige Wohnbauten

	Altrechtliche Wohnbauten (Bauten, die vor dem 1. Juli 1972 erstellt wurden)	Nach dem 1. Juli 1972 erstellte, <u>neurechtliche</u> Wohnbauten, deren landwirtschaftliche Nutzung nach der Erstellung weggefallen ist
	Art. 24c RPG	Art. 24d RPG
Erweiterungen <u>innerhalb</u> des bestehenden Gebäudevolumens	Wenn Identität gewahrt: bis 60 % der aBGF	Nur wenn für eine zeitgemässe Wohnnutzung unumgänglich
Erweiterungen <u>ausserhalb</u> des bestehenden Gebäudevolumens	Wenn Identität gewahrt und Tatbestand nach Art. 24c Abs. 4 RPG erfüllt: max. 100 m ² und 30 %	Nur wenn für eine zeitgemässe Wohnnutzung unumgänglich
Wiederaufbau nach Zerstörung durch höhere Gewalt	Wenn Identität gewahrt und Voraussetzungen nach Art. 42 Abs. 4 RPV erfüllt	zulässig
Freiwilliger Abbruch und Wiederaufbau		unzulässig

5.3. vergleichende Übersicht: Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe gemäss Art. 24b RPG

	ohne engen sachlichen Bezug Art. 24b Abs. 1 RPG	mit engem sachlichen Bezug Art. 24b Abs. 1 bis RPG
Beispiele	Lohnunternehmen, Schlosserei, Schlachthaus, Hufschmiede, Sattlerei, Pferdehandel, Reitunterricht, Hippotherapie, Laden für Pferdezubehör, Garagenbetrieb, Eventlokal etc.	Agrotourismus, Besenbeiz, Schlafen im Stroh, Gästezimmer (ohne Kochgelegenheit), Heubäder, Reitferien auf dem Bauernhof, Reiterstübli (im Rahmen einer Pferdepension); sozialtherapeutische und/oder pädagogische Angebote etc.
Zusatzeinkommen	Erfordernis eines Zusatzeinkommen	Unabhängig vom Erfordernis eines Zusatzeinkommen
Bauliche Massnahmen Art. 40 Abs. 4 RPV	bauliche Massnahmen zur Einrichtung eines betriebsnahen nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebes in bestehenden Bauten und Anlagen	massvolle Erweiterung bis 100 m ² , falls in bestehenden Bauten und Anlagen kein oder zu wenig Raum
Führung des Nebenbetriebes	darf nur vom Bewirtschafter/In bzw. Lebenspartner/In geführt werden	
Anstellung	keine Anstellung von Personal, das überwiegend oder ausschliesslich für den Nebenbetrieb tätig ist	Personal, das überwiegend oder ausschliesslich für den Nebenbetrieb tätig ist, darf angestellt werden. Anfallende Arbeit muss zum überwiegenden Teil durch Bewirtschafterfamilie geleistet werden
Grundbuch	Existenz im Grundbuch anmerken	
Realteilungs- und Zerstückelungsverbot	unterstehen dem Realteilungs- und Zerstückelungsverbot	
Voraussetzungen Art. 40 Abs. 1 RPV	<ul style="list-style-type: none"> – innerhalb Hofbereich des Gewerbes – Bewirtschaftung gewährleistet – Hofcharakter im Wesentlichen unverändert – Landwirtschaftliches Gewerbe gemäss BGG 	
Betriebskonzept Art. 40 Abs. 2 RPV	Betriebskonzept mit Nachweis, dass es sich um einen Nebenbetrieb handelt (Einkommen aus Nebenbetrieb kleiner als Einkommen aus Landwirtschaft) und dass der Betrieb auf Zusatzeinkommen angewiesen ist.	Betriebskonzept mit Nachweis, dass es sich um einen Nebenbetrieb handelt (Einkommen aus Nebenbetrieb kleiner als Einkommen aus Landwirtschaft). Ausnahme: Pferdepension

Impressum

Baudirektion des Kantons Zug
Amt für Raum und Verkehr
Aabachstrasse 5
Postfach
6301 Zug
Tel +41 41 728 54 80
Mail: info.arv@zg.ch
www.zg.ch/arv

Projektleitung: Gilles Morf
50786
Verantwortlicher: Philipp Schneider
Gestaltung und Fotos: Christen Visuelle Gestaltung, Zug
Druck: Multicolor Print AG, Baar

