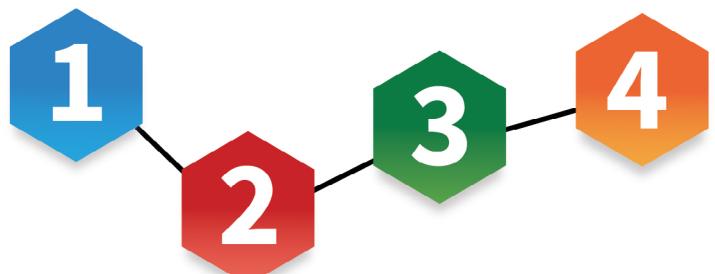




Aussiedlung in der Landwirtschaft

April 2020

Planungsleitfaden in vier Schritten



Amt für Raumentwicklung
Uffizi per il svilup dal territori
Ufficio per lo sviluppo del territorio

Impressum

Herausgeber

Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE)

Mitwirkende

Grundbuchinspektorat und Handelsregister (GIHA)

Amt für Landwirtschaft und Geoinformation (ALG)

Plantahof, Landquart

Konzept, Autor

ARE, Toni Broder

Mitverfasser

ARE, Adrian Cadosch

ARE, Markus Alig

ARE, Federico Durband

Gestaltung

ARE, Markus Bär

Grafiken, Fotos

ARE, Markus Bär

Titelblatt: Trimmis

Seite 6: Duvin

Seite 9: Andeer

Seite 10: Laax

Seite 20: Flims

Dokumente online unter

www.are.gr.ch

Vorbemerkungen

In dieser Broschüre wurde auf die weibliche Form verzichtet; die im Text verwendete männliche Form schliesst diese selbstverständlich mit ein.

* Die jeweils innerhalb eines Themenabschnitts mit einem Stern gekennzeichneten Begriffe sind im Anhang 1 erläutert. Im gleichen Abschnitt wiederholende Begriffe wurden nicht weiter vermerkt.

1. Auflage, April 2020

Inhalt und Zweck

Der Leitfaden beinhaltet die **Grundzüge an Planungsleistungen für die *Aussiedlung**, d.h. für die Verlegung des landwirtschaftlichen *Betriebszentrums mit landwirtschaftlichen Ökonomie- und Wohnbauten vom Siedlungsgebiet (Bauzone) in das Landwirtschaftsgebiet (Nicht-Bauzone).

Die Revision der Raumplanungsgesetzgebung (RPG 1) und dazu entwickelte Gerichtspraxis wollen das "Bauen auf der grünen Wiese" eindämmen und verlangen die *Siedlungsentwicklung innerhalb der Bauzone. Diese Vorgaben beeinflussen unmittelbar die Planung von Aussiedlungen und knüpfen deren Realisierung an strengere Bewilligungsvoraussetzungen. Dies betrifft allen voran landwirtschaftliche Wohnbauten, welche aufgrund einer Bauparzellenprüfung (*Bauzonenprüfprogramm) nach Möglichkeit auf bestehenden Grundstücken im Siedlungsgebiet zu realisieren sind.

Die massgebenden **Bewilligungskriterien und -voraussetzungen in der Landwirtschaftszone** nach Art. 16a Abs. 1 RPG i.V.m. Art. 34 Abs. 1 bis 4 RPV lassen sich wie folgt zusammenfassen:

| Kriterien | Ökonomiebauten | Landwirtschaftliche Wohnbauten |
|--|---|---|
| Zonenkonformität (Art. 34 Abs. 1 und 2 RPV) | *Bodenabhängiger Landwirtschaftsbetrieb (mind. 0.2 SAK) | *Bodenabhängiges, landw. Gewerbe nach BGBB (mind. 1.0 SAK) |
| Bedarfsnachweis (Art. 34 Abs. 3 und 4 lit. a RPV) Unter Vornahme einer einzelfallbetrieblichen Gesamtbetrachtung | <ul style="list-style-type: none"> - Betriebsplanung zwecks Erstellung Betriebskonzept mit Raum- und Funktionsprogramm (angemessene Dimensionierung benötigter Ökonomiebauten) - Nachweis Alternativstandortprüfung (inner- und ausserhalb Bauzone; kein "Kauf best. Stallbauten vor Neubau" möglich) | <ul style="list-style-type: none"> - *Reproduktionsbetrieb (gemäß GVE-Mindestgrösse) - Mindestdistanz > 250 m Luftlinie oder > 5 Gehminuten zw. Stall ausserhalb Bauzone zu best. Wohnhaus innerhalb Bauzone - *Bauzonenprüfprogramm BZPP Prüfung von zumutbaren Bauparzellen innerhalb der Bauzone |
| Keine entgegenstehenden überwiegenden Interessen (Art. 34 Abs. 4 lit. b RPV) Unter Vornahme der Interessenabwägung auf Basis der Ziele und Grundsätze des RPG | <ul style="list-style-type: none"> - Gefahrenzone 1 (und 2) - Natur- und Landschaftsschutz (u.a. Schutzzonen, TWW-Objekte, [BLN]-Inventare, Moore) - Gewässerschutz, Gewässerraum - Geruchsmission (FAT-Abstand) - Ästhetik / Hofbildung | <ul style="list-style-type: none"> - Gefahrenzone 1 (und 2) - Natur- und Landschaftsschutz (u.a. Schutzzonen, TWW-Objekte, [BLN]-Inventare, Moore) - Gewässerschutz, Gewässerraum - Ästhetik / Hofbildung - Rechtsmissbrauch etc. |
| Längerfristig existenzfähig (Art. 34 Abs. 4 lit. c RPV) | <ul style="list-style-type: none"> - Betriebskonzept (inkl. langfristig, mind. 15 Jahre abgesicherte Betriebsnachfolge: bspw. mittels Generationenvertrag; Privatverbrauch Familie ist zu 30-35 % durch *bodenabhängige Landwirtschaft gedeckt) | |

Der Leitfaden dient den Landwirten, Projektverfassern und Betriebsberatern des Plantahofs als **Planungsanleitung** bei Aussiedlungsprojekten von A-Z (von der Betriebsplanung über die Standortsuche und Projektierung bis zum BAB-Verfahren). Der Leitfaden soll Planungssicherheit vermitteln sowie die Realisierungswahrscheinlichkeit von Projekten erhöhen. Den Bewilligungsbehörden und Fachinstanzen (ARE, Gemeinde, ALG, GIHA etc.) dient der Leitfaden als **Grundlage für eine rechtssichere und rechtsgleiche Rechtsanwendung** in der Praxis, unter Beachtung des gesetzlich zulässigen Ermessensspielraumes.

Das zusätzliche Merkblatt "Aussiedlung landwirtschaftlicher Wohnbauten" beinhaltet einen Auszug dieses Leitfadens und bezieht sich ausschliesslich auf das Bauzonenprüfprogramm BZPP.

Vier Planungsschritte | Inhaltsübersicht

Aussiedlungen sind grundsätzlich nach den folgenden vier Planungsschritten zu planen:

Hilfestellung und Erläuterungen dazu bieten die folgenden Unterlagen und Informationsquellen:



Betriebsplanung

- 1.1 Voraussetzungen für Weiterbetrieb am bestehenden Standort prüfen
- 1.2 Aussiedlungsumfang feststellen: Ökonomiebauten und Wohnbauten

Seite

5

Anhänge

- 1 Definitionen
- 2 Abkürzungsverzeichnis
- 3 Weitere Grundlagen und Online-Informationen

Seite

24

27

29



Standortevaluation Betriebszentrum

- 2.1 Bestehende, stillgelegte Betriebszentren prüfen
- 2.2 Nach neuem Stall- resp. Betriebsstandort suchen

Seite

7

8

Hilfsmittel für die Planung unter [www.are.gr.ch – BAB Wegleitungen](http://www.are.gr.ch)

- | Landwirtschaftliches Bauen in Graubünden – Empfehlungen für die Standortsuche und die Baugestaltung in der Landschaft



Bauzonenprüfprogramm

- Bedarfsnachweis Betriebsleiterwohnhaus**
 - 3.1 Mindestvoraussetzungen für Aussiedlung erfüllen
 - 3.2 Standortalternativen innerhalb der Bauzone prüfen: Bauzonenprüfprogramm
 - 3.3 Kein Bauzonenprüfprogramm, wenn ...

Seite

11

12

12

12

14

17

18

18

18

19

- | Dossier Standortevaluation für Planende – Dokumentationsvorlage

- | Gesamtverfahrensablauf bei subventionierten Stallbauplanungen mit Beilagen

- | Leitfaden für die Umgebungsgestaltung

- | Leitfaden für Solaranlagen

- | Zeichenhilfe für Baugesuche

- | BAB-Gesuchsformulare

Bedarfsnachweis Altenteil

- 3.4 Betriebsnachfolge absichern
- 3.5 Baulandparzellen prüfen bei neuem Altenteil

Seite

18

18

Ablaufschema Bauzonenprüfprogramm

Seite

21



Projektierung und Baueingabe

- 4.1 Gute Einordnung in die Landschaft und kompakte Hofbildung gewährleisten
- 4.2 Baueingabe vorbereiten und BAB-Gesuch einreichen

Seite

21

22



1

Betriebsplanung

1.1 Voraussetzungen für Weiterbetrieb am bestehenden Standort prüfen

Zu Beginn einer Aussiedlungsplanung ist sorgfältig abzuklären, inwiefern eine **Entwicklung des Betriebs am bisherigen Standort innerhalb der Bauzone** betrieblich und baulich für eine längerfristige und existenzfähige Betriebsführung noch **realistisch** und **umsetzbar** ist. Die Abklärungen erfolgen im Rahmen der Betriebsplanung anhand des aktuellen Zustands der Bauten und der Entwicklungspotenziale. Dabei fallen vor allem die Bausubstanz, die FAT-Abstände und Lärmeinschränkungen, die Gewässerschutzanforderungen sowie die gute Einordnung eines potenziellen Um- oder Neubauvorhabens in das Ortsbild ins Gewicht. Sofern objektiv betrachtet keine Entwicklung für einen Weiterbetrieb mehr möglich ist, besteht ein **grundsätzlicher Anspruch auf eine *Aussiedlung** des *Betriebszentrums von einzelnen oder mehreren Gebäuden. Ohne plausiblen Bedarfsnachweis besteht keine Möglichkeit auszusiedeln.

1.2 Aussiedlungsumfang feststellen: Ökonomiebauten und Wohnbauten

Die Betriebsplanung legt u.a. die gesamthaft auszusiedelnden Gebäude fest. Dies umfasst die zur geplanten Betriebsausrichtung erforderlichen **Ökonomiebauten und benötigten Nebenanlagen** (Mistlegen, Siloballenlager, Abstellplätze etc.) mit Angaben zur benötigten Dimensionierung, sowie allfällige **Wohnbauten** (Betriebsleiterwohnhaus, *Altenteile) mit Angaben über den geplanten Zeitpunkt der *Aussiedlung (gleichzeitig mit den Ökonomiegebäuden oder später, etappiert). Dabei ist aufzuzeigen, wie die zurückbleibenden landwirtschaftlichen Gebäude am bisherigen Standort künftig genutzt werden (landwirtschaftliche Folgenutzung, Umnutzung mit oder ohne bauliche Veränderungen, Abbruch). Sofern eine **Betriebsübergabe** an einen Betriebsnachfolger ansteht, sind Angaben über den **Zeitpunkt der Übergabe** und über die konkrete **Form der Absicherung** des längerfristigen existenzfähigen Betriebs während der nächsten 15 Jahre auszuweisen (bspw. mittels Generationengemeinschaftsvertrag oder andere gleichwertige Sicherheiten).

Merkpunkte und Hilfsmittel

- | **Verantwortliche:** Bauherr mit Betriebsberater Plantahof im Rahmen der Betriebsplanung (einzelfallweise kann das ALG, GIHA oder ARE beigezogen werden).
- | **Form:** Dokumentation/Bericht mit Begründungswert resp. der Bedarfsnachweis bildet ein Bestandteil des Betriebskonzepts mit Raum- und Funktionsprogramm (Inhalte und Form gemäss Vorgaben der Betriebsberater Plantahof und des ALG).
- | **Hilfsmittel und weitere Informationen:** [Ablauf Stallbaubetriebsplanung Plantahof / Vorlagen](#)
[Betriebskonzepte ALG / Beiträge an landwirtschaftliche Hochbauten \(Investitionshilfen\)](#)



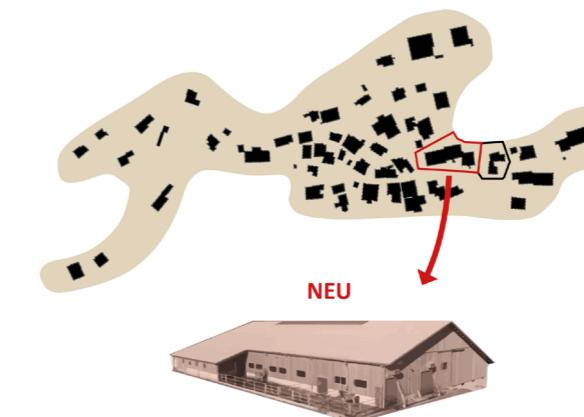
2

Standortevaluation Betriebszentrum

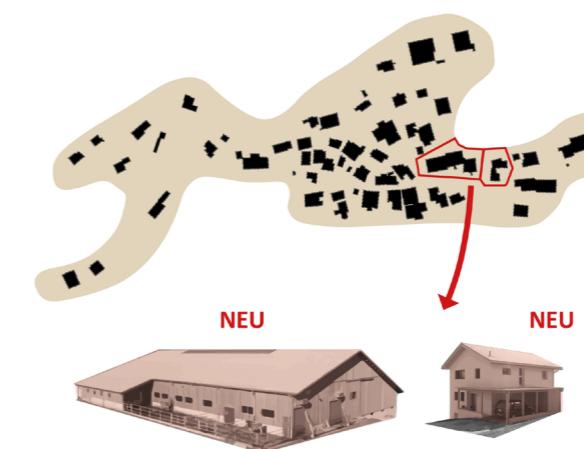
Die *Aussiedlung des landwirtschaftlichen *Betriebszentrums erfolgt in der Regel schrittweise, d.h. zuerst wird der landwirtschaftliche Gewerbebetrieb mit den landwirtschaftlichen Ökonomiegebäuden und alsdann die landwirtschaftliche Wohnbaute ausgesiedelt. Ausnahmsweise vollzieht sich die Aussiedlung auch als Ganzes, indem die landwirtschaftlichen Ökonomiegebäude zusammen mit dem landwirtschaftlichen Wohnhaus ausgesiedelt werden (Gesamtaussiedlung).

Die nachstehenden Grundsätze für die Evaluation eines geeigneten Betriebsstandorts gelten sowohl für die alleinige Aussiedlung der landwirtschaftlichen Ökonomiegebäude, als auch für die Gesamtaussiedlung von Ökonomiegebäuden mit Wohnhaus.

Aussiedlung – Ökonomiegebäude (Grossviehstall und Nebenanlagen)



Gesamtaussiedlung – Ökonomiegebäude mit Wohnhaus



Vor der Festlegung eines neuen Standortes ausserhalb der Bauzone ist eine umfassende **Standortevaluation** und **Alternativstandortprüfung** durchzuführen.

2.1 Bestehende, stillgelegte Betriebszentren prüfen

Im Rahmen der Betriebsplanung ist in einem ersten Schritt zu prüfen, ob ein stillgelegtes (oder in Bälde stillgelegtes) bestehendes *Betriebszentrum **innerhalb und ausserhalb der Bauzone** für die Betriebsnachfolge geeignet ist und erworben werden kann. Steht ein solches, für die künftige Betriebsausrichtung und Betriebsführung geeignetes Betriebszentrum zur Verfügung, ist dieses im Sinne des Gebots der "haushälterischen Nutzung des Bodens" zu erwerben und zu nutzen, bevor ein neuer Standort ausserhalb der Bauzone neu erschlossen und überbaut wird.

2.2 Nach neuem Stall- resp. Betriebsstandort suchen

Die Standortevaluation von Alternativstandorten erfolgt unter Berücksichtigung vorhandener **überwiegenden Interessen** (u.a. Gefahrenschutz, Gewässerschutz, Natur- und Landschaftsschutz) und einer **kompakten Hofbildung** (vgl. auch Schritt 4, Ziffer 4.1, Seite 21). Die evaluierten Standorte sind einander in Bezug auf die Eigentumsverhältnisse (Eigenland, erwerbares Pachtland), die Erschliessungsvoraussetzungen (Zufahrt, Strom, Wasser etc.), die Platzverhältnisse (Einordnung in der Landschaft, künftige Erweiterungsmöglichkeiten) und die zu erwartenden Kosten gegenüberzustellen und anhand von **Vor- und Nachteilen** zu bewerten. Die **Priorisierung der Standorte** erfolgt über eine einzelstandortbezogene Beurteilung und ist im Ergebnis als "Best-Standort", "geeigneter Standort" und "ungeeigneter Standort" auszuformulieren.

Ohne auszusiedelnde Wohnbaute erfolgt die **Standortsuche im Nahbereich der Siedlung** in für den betreffenden Betriebsleiter zumutbarer Distanz zum Betriebsleiterwohnhaus (siehe: **Fallbeispiel 1**; bis maximal 500 m Luftlinie und 10 Gehminuten ab Bauzonengrenze). Bei gleichzeitiger oder späterer *Aussiedlung der Wohnbauten ist ein **grossräumiger Suchradius** zu wählen (siehe: **Fallbeispiel 2**).

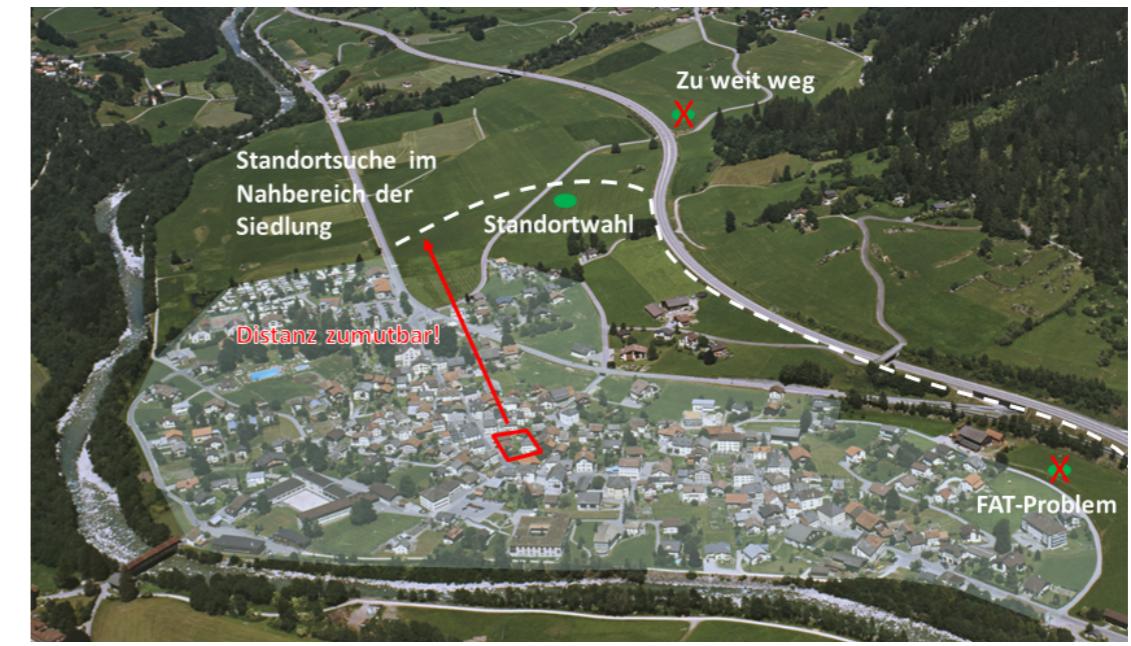
Erweisen sich die Standortevaluation und die Standortwahl aus Sicht der Prüfinstanzen (Gemeinde, ARE) als ungenügend begründet, sind zusätzliche Standorte zu evaluieren. Bei heiklen Standorten, wie dies etwa bei Naturgefahrengebieten, Wildtierlebensräumen und -korridoren, Landschaftsschutzgebieten oder in schützenswerten Lebensräumen wie Moorgebieten oder TWW-Objekten in der Regel zutrifft, ist die Standortevaluation unter Einbezug von betroffenen kantonalen Fachinstanzen und allfälligen Schutzorganen durchzuführen. Aus der plausibel dokumentierten Standortevaluation resultiert schliesslich der konkrete Stall- resp. neue Betriebsstandort.

Merkpunkte und Hilfsmittel

- | **Verantwortliche:** Bauherr mit Betriebsberater Plantahof im Rahmen der Betriebsplanung (einzelfallweise kann ein Architekt, die Gemeinde, das ALG oder das ARE beigezogen werden).
- | **Form:** Dokumentation/Bericht mit Begründungswert resp. die Standortevaluation und Alternativstandortprüfung ergänzt das Betriebskonzept (Inhalte und Form sind grundsätzlich frei; rudimentäre Beispielvorlage: [Dossier Standortevaluation für Planende – Dokumentationsvorlage](#)).

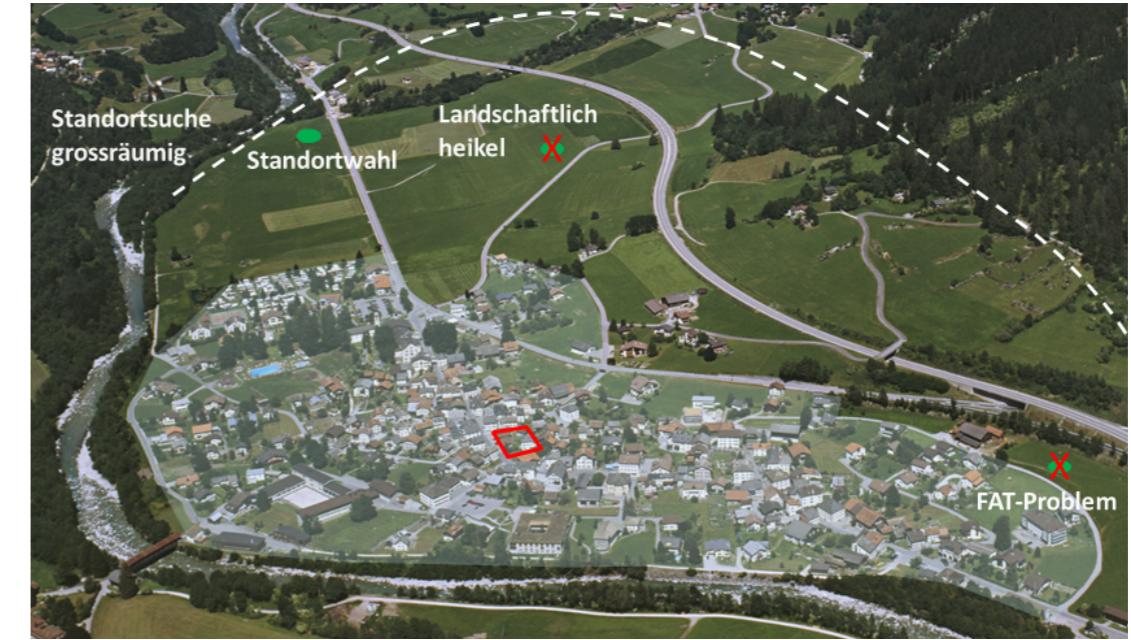
| **Weitere Hilfsmittel und Informationen:** [Landwirtschaftliches Bauen in Graubünden – Empfehlungen für die Standortsuche und die Baugestaltung in der Landschaft](#) / Bei subventionierten Aussiedlungen erfolgt nach der Standortevaluation eine im subventionsrechtlichen Verfahren vorgesehene Stallstandortabklärung durch das ARE und ALG, siehe dazu: [Gesamtvorfahrensablauf bei subventionierten Stallbauplanungen mit Beilagen](#)

Fiktives Fallbeispiel 1 – Aussiedlung Ökonomiegebäude (Wohnhaus in Bauzone)



Comet Photoshopping GmbH, Dieter Enz

Fiktives Fallbeispiel 2 – Gesamtaussiedlung (Ökonomiegebäude mit Wohnhaus)



Comet Photoshopping GmbH, Dieter Enz



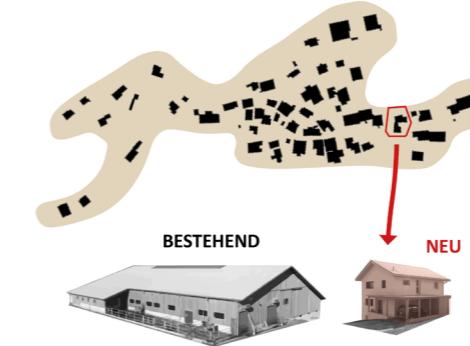
3

Bauzonenprüfprogramm

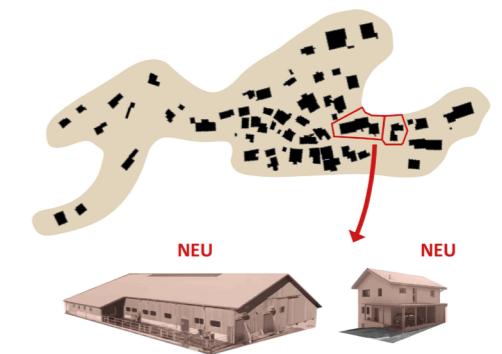
Landwirtschaftliche Wohnbauten, einschliesslich der Wohnraum für die abtretenden Generationen, sind nur dann in der Landwirtschaftszone zonenkonform und bei Einhaltung der übrigen Bewilligungskriterien bewilligungsfähig, wenn diese für den Betrieb des landwirtschaftlichen *Gewerbes gemäss BGBB **unentbehrlich** sind (Art. 34 Abs. 3 RPV). Der unentbehrliche Bedarf ist dann gegeben, wenn die Anzahl Tiere (GVE) des betreffenden Vermehrungs- oder Zuchtbetriebs eine ständige Überwachung und somit auch den dauernden Aufenthalt der Betriebsleiterfamilie beim *Betriebszentrum erfordert.

Die *Aussiedlung der Wohnbauten erfolgt entweder zum ausserhalb der Bauzone bereits bestehenden Hauptstall (Betriebszentrum) oder im Rahmen der Gesamtaussiedlung zusammen mit den Ökonomiegebäuden.

Aussiedlung Wohnbaute



Gesamtaussiedlung



Der Bedarf für die Aussiedlung von Wohnbauten wird grundsätzlich im Rahmen des ***Bauzonenprüfprogramms BZPP** nachgewiesen. Im Sinne des Gebots der nach RPG 1 geforderten *Siedlungsentwicklung nach innen (Siedlungserneuerung und -verdichtung) klärt der **Gesuchsteller zusammen mit der Betriebsberatung des Plantahofs** ab, ob **in der Bauzone geeignete Alternativstandorte** zur Realisierung des notwendigen landwirtschaftlichen Wohnraums auf eigenen oder fremden, überbauten oder nicht überbauten Baulandparzellen zur Verfügung stehen.

Stellt sich heraus, dass geeignete und verfügbare Grundstücke vorhanden und zudem finanziell und somit im Ergebnis erwerbar sind, müssen grundsätzlich diese zur Realisierung der notwendigen landwirtschaftlichen Wohnbauten beansprucht werden. Fehlen jedoch derartige Alternativen, wird der Bedarf für eine *Aussiedlung der Wohnbauten zum Betriebszentrum grundsätzlich anerkannt.

Merkpunkte und Hilfsmittel

- | **Verantwortliche:** Bauherr und Betriebsberater Plantahof, nach der Standortfestlegung der Ökonomiegebäude resp. bei Vorliegen eines best. Betriebszentrums ausserhalb der Bauzone (einzelfallweise kann ein Architekt, die Gemeinde, das ALG oder das ARE beizogen werden).
- | **Form:** Dokumentation/Bericht mit Begründungswert (Inhalte und Form gemäss Vorgaben Betriebsberater Plantahof).

Voraussetzungen und konkretes Vorgehen

Bei der Ermittlung des unentbehrlichen Wohnbedarfs für das **Betriebsleiterwohnhaus** und die ***Altenteile** ist nach den folgenden Regelungen und Grundsätzen vorzugehen (siehe dazu auch das massgebliche **Ablaufschema auf Seite 19**).

Bedarfsnachweis Betriebsleiterwohnhaus

3.1 Mindestvoraussetzungen für Aussiedlung erfüllen

Kriterium: Reproduktionsbetrieb in der erforderlichen GVE-Mindestgrösse

Die *Aussiedlung eines Betriebsleiterwohnhauses fällt dann in Betracht, wenn es sich beim betreffenden landw. *Gewerbe nach BGBB um einen **Reproduktionsbetrieb** zur Vermehrung und Zucht von Tieren der **Rindergattung**, von **Ziegen** oder **Schafen** in der je nach Tierhaltung grundsätzlich erforderlichen **GVE-Mindestgrösse** handelt. Die Beurteilung obliegt dem ARE und erfolgt gesamtheitlich unter Würdigung des GesamtTierbestands und -betreuungsaufwands. Fällt die Beurteilung negativ aus, besteht grundsätzlich kein Anspruch auf Aussiedlung des Betriebsleiterwohnhauses.

Reproduktionsbetrieb und GVE-Mindestgrößen (vollständige Definition: siehe Anhang 1)

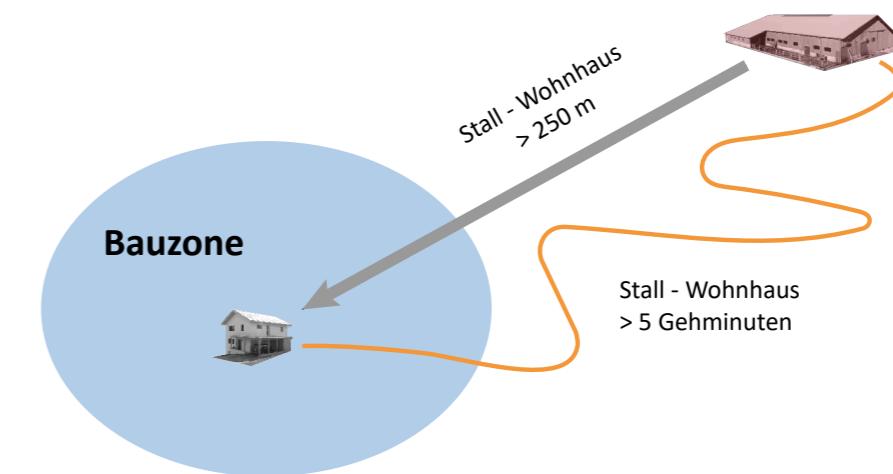
Die ständige Anwesenheit auf dem Betrieb im Sinne von Art. 34 Abs. 3 RPV ist begründet bei Reproduktionsbetrieben mit Tieren der Rindergattung, Schafen und Ziegen und bei Vorliegen eines genügend grossen Arbeitsanfalls bei der Brunsterkennung, bei Geburten und den ersten Wochen der Aufzucht sowie bei der Milchgewinnung. Je nach Ausprägung des Reproduktionsbetriebs ist eine nach Arbeitsaufwand vergleichbare GVE-Mindestgrösse zu erreichen. Massgebend ist der Durchschnittstierbestand übers Jahr gemäss Betriebsblatt der Direktzahlungsauswertung während der letzten drei Jahre:

- **Reproduktion und Milchgewinnung ab 20 GVE, mindestens 12 GVE Muttertiere**
(ab 12 Milchkühe, 48 Milchschefe, 60 Milchziegen)
- **Reproduktion ohne Milchgewinnung ab 25 GVE, mindestens 20 GVE Muttertiere**
(ab 20 Mutterkühe, 118 Auen über 1 Jahr, 118 Ziegen über 1 Jahr)
- **Reproduktion ohne Geburten 30 GVE (Aufzuchtrinder, Tiere jeden Alters gerechnet)**

Kriterium: Distanzvoraussetzungen > 250 m Luftlinie und > 5 Gehminuten (Betriebszentrum – bestehendes Wohnhaus in der Bauzone)

Weiter müssen Mindestdistanzvoraussetzungen erfüllt werden. Die erforderliche Distanz zwischen dem Betriebsstandort ausserhalb der Bauzone und dem bestehenden Betriebsleiterwohnhaus innerhalb der Bauzone muss **> 250 m Luftlinie** betragen **oder** es muss **> 5 Gehminuten** auf der kürzest möglichen und zugänglichen Wegverbindung beansprucht werden. Die Bemessung der Laufzeit erfolgt über das Geoportal des Bundes map.geo.admin.ch mittels digitalem Abstecken des Weges. Die Abfrage liefert die zurückzulegende Distanz mitsamt dem Höhenunterschied und der dafür beanspruchten Laufzeit. Können diese Distanzvoraussetzungen nicht erfüllt werden, besteht kein Anspruch auf *Aussiedlung des Betriebsleiterwohnhauses.

Distanzvoraussetzungen > 250 m Luftlinie oder > 5 Gehminuten



Beispielabbildung: Eine Aussiedlung kann infolge Erfüllung der Mindestdistanzvoraussetzungen grundsätzlich in Betracht gezogen werden, sofern zusätzlich ein Reproduktionsbetrieb in der erforderlichen GVE-Mindestgrösse vorliegt.

Spezialfall: Mietwohnung (es existiert kein Betriebsleiterwohnhaus)

Bewohnt die Betriebsleiterfamilie eine Mietwohnung und handelt es sich beim Betrieb um ein *Gewerbe nach BGBB, besteht ein grundsätzlicher **Anspruch auf *Aussiedlung** eines Betriebsleiterwohnhauses bereits beim Vorliegen eines *Reproduktionsbetriebs. Der Zustand des Mietwohnungsverhältnisses lässt längerfristig keine existenzfähige Betriebsführung zu. In diesem Fall bleiben die Distanzvoraussetzungen (> 250 m Luftlinie und > 5 Gehminuten) unberücksichtigt. In der Regel ist bei Mietwohnungsverhältnissen vorgängig der Bauzonenprüfung beim GIHA eine aktuelle **Feststellungsverfügung über das Vorliegen eines Gewerbes im Sinne des BGBB** einzuholen.

Die nachfolgenden Voraussetzungen und Distanzvorgaben zur Durchführung des *Bauzonenprüfprogramms BZPP gelten indes auch im Falle eines bestehenden Mietwohnungsverhältnisses.

3.2 Standortalternativen innerhalb der Bauzone prüfen: Bauzonenprüfprogramm BZPP

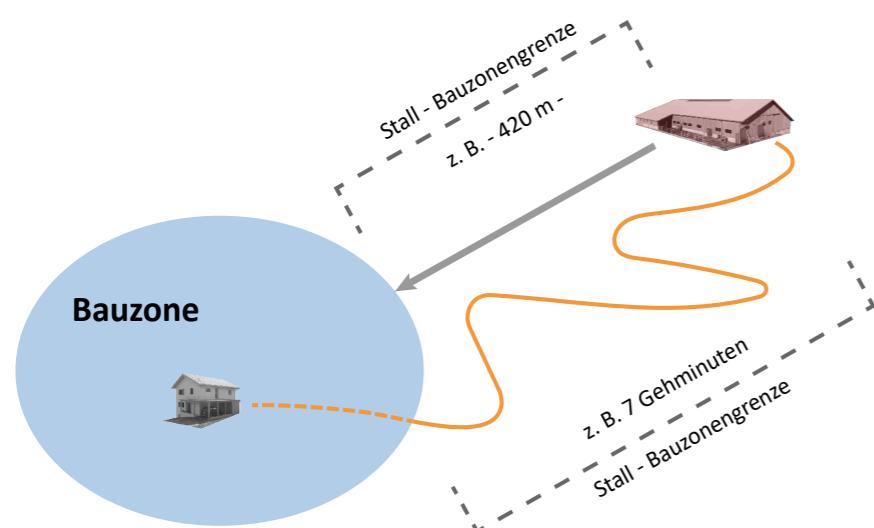
**Kriterium: Distanzvoraussetzungen < 500 m Luftlinie und < 10 Gehminuten
(Betriebszentrum – nächstgelegene Bauzonengrenze)**

Befindet sich der Standort des *Betriebszentrums ausserhalb der Bauzone für das grundsätzlich in Frage kommende Betriebsleiterwohnhaus **< 500 m Luftlinie und < 10 Gehminuten** von der nächsten Bauzonengrenze entfernt, muss der landwirtschaftliche Wohnbedarf vorab innerhalb der Bauzone abgeklärt werden. Dafür kommen **eigene oder fremde Bauten** resp. **eigene oder fremde Grundstücke** in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen in Frage.

Die entsprechende Überprüfung findet im Rahmen des ***Bauzonenprüfprogramms BZPP** statt. Gleiches gilt, wenn eine Gesamtaussiedlung (Ökonomiegebäude mit Betriebsleiterwohnhaus) geplant ist und der massgebende Betriebsstandort diese Distanzvorgaben bis zur nächsten Bauzonengrenze erfüllt.

Vorgängig der Durchführung des Bauzonenprüfprogramms bestimmt das ARE die **Bauzonengebiete in zumutbarer Distanz zum Betriebszentrum** (Gebietsauswahl). Die Bauzonengebiete werden unabhängig von administrativen Grenzen (Gemeindegrenzen) bestimmt.

Distanzvoraussetzungen < 500 m Luftlinie und < 10 Gehminuten



Beispielabbildung: Bei Unterschreitung beider Distanzvoraussetzungen ist die Durchführung des Bauzonenprüfprogramms erforderlich.

Vorgehen bei der Durchführung des Bauzonenprüfprogrammes:

Prüfung eigener Wohnbauten und Bauparzellen

In erster Linie ist abzuklären, ob eigene Wohnbauten und Baulandgrundstücke in der Bauzone **in zumutbarer Distanz zum *Betriebszentrum** vorhanden sind. Diese müssen zudem für die Realisierung einer angemessenen Betriebsleiterwohnung objektiv geeignet sein (rund 180 m² Bruttogeschossfläche [BGF] gemäss Art. 38 Abs. 2 lit. a und d KRVO). Liegen solche Wohnbauten oder Grundstücke vor, sind diese für den landwirtschaftlichen Wohnbedarf zu nutzen.

Für Baugesuchsteller, welche sich etwa durch einen kürzlich vorgenommenen Verkauf eines für die Überbauung geeigneten Grundstücks **selbstverschuldet in eine Zwangslage versetzt** haben, besteht **kein Anspruch auf *Aussiedlung**. Subjektive Bequemlichkeitsansprüche in Bezug auf die Wohnqualität rechtfertigen ebenso wenig den Bau einer neuen Wohnbaute auf der "grünen Wiese".

Prüfung fremder Wohnbauten und Bauparzellen, die verfügbar- und finanziell bar sind

Fehlen geeignete eigene Wohnbauten und Baulandgrundstücke, ist zu prüfen, ob **fremde (überbaute oder unüberbaute) Bauparzellen** innerhalb der Wohn-, Misch- und Zentrumszonen für die Realisierung von rund 180 m² BGF vorhanden, **verfüg- und finanziell bar** sind. Dies erfolgt über:

- | **Die zweimalige Publikation von Chiffre-Inseraten** seitens des Bauherrn in den ortsüblichen Publikationsmitteln/Amtsblättern ("Bauernfamilie sucht"..., vgl. Inseratbeispiel, Seite 16).
- | **Den Einbezug der Gemeinde** (inkl. Bürgergemeinde, Kirchengemeinde etc.), ob ihrerseits Grundstücke verfügbar sind und veräußert werden können.
- | **Die Trag- und Finanzierbarkeitsrechnung des Plantahofs** zur Abklärung der Finanzierbarkeit fremder Grundstücke.

Sofern geeignete fremde Wohnbauten oder Baugrundstücke in der Bauzone verfügbar- und finanziell bar sind, müssen diese für den Wohnbedarf genutzt werden. In Zukunft ist zudem mit einer zunehmenden Baulandverfügbarkeit zu rechnen. Unüberbaute Bauparzellen sind künftig zeitgerecht ihrer Zweckbestimmung zuzuführen und zu mobilisieren (RPG 1; Art. 19a und 19g KRG).

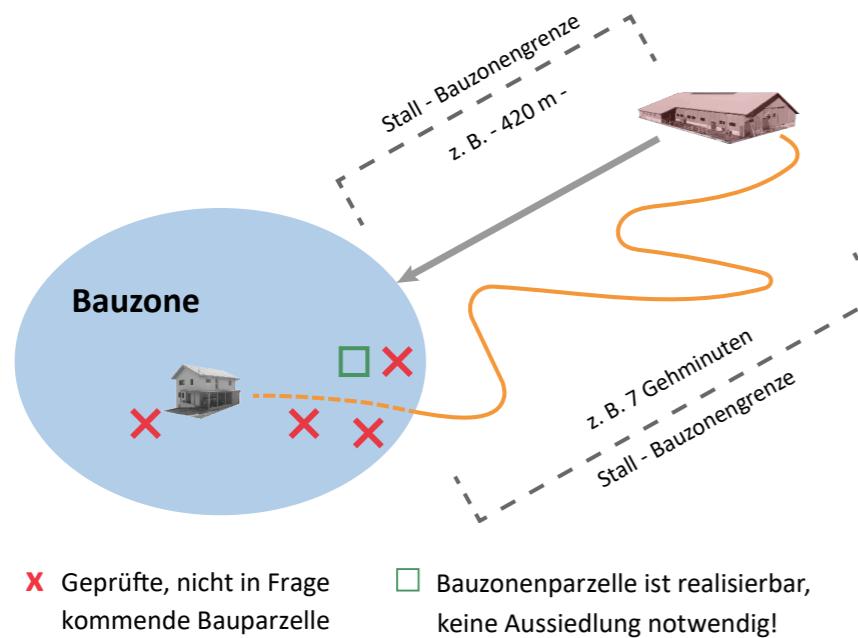
Bei Ergebnis: Keine geeigneten Alternativen in der Bauzone vorhanden

Fehlen nachweislich eigene und fremde Baulandalternativen, ist der **unentbehrliche Bedarf** für eine ***Aussiedlung des Betriebsleiterwohnhauses grundsätzlich ausgewiesen**. Die Beurteilung der Prüfungsergebnisse obliegt dem ARE. Das ARE beurteilt das Ergebnis unter Einbezug des ALG, GIHA und des Plantahofs. Sofern die Angaben, insb. zur Trag- und Finanzierbarkeit alternativer Bauzonenparzellen sowie zur längerfristigen Existenzfähigkeit des Betriebes, **nicht plausibel** sind, bleiben **weitere erforderliche Abklärungen** vorbehalten.

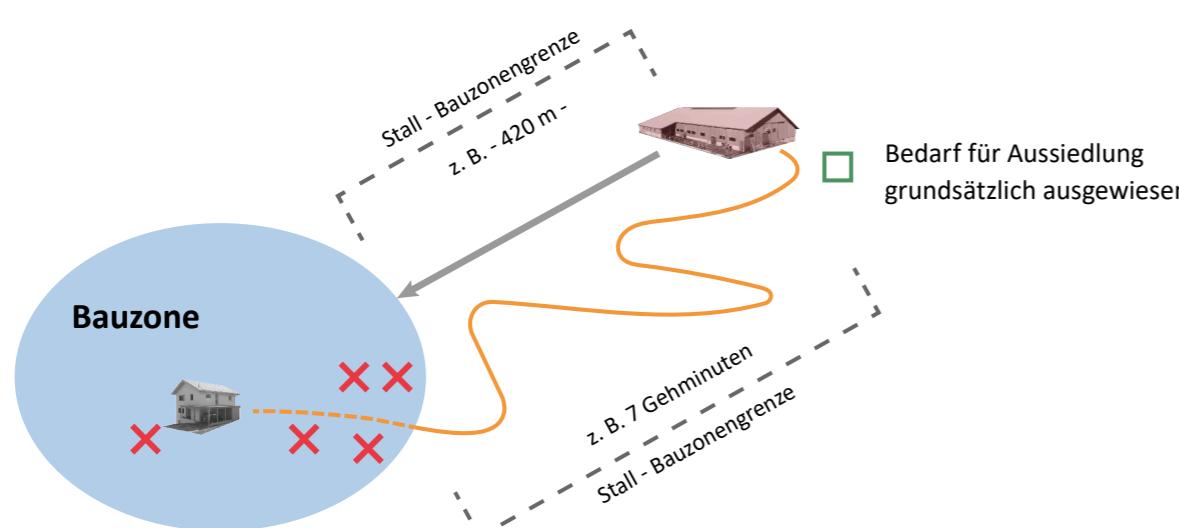
Beispiel Chiffre-Inserat**Bauernfamilie sucht**

in der Ortschaft ein Wohnhaus oder ein Bauplatz als Hauptwohnung zum Eigengebrauch. Wir freuen uns auf Ihr Angebot an Chiffre Nr. 123456. Somedia Promotion, Postfach 491, 7007 Chur

Bauzonenparzelle vorhanden → keine Aussiedlung notwendig!



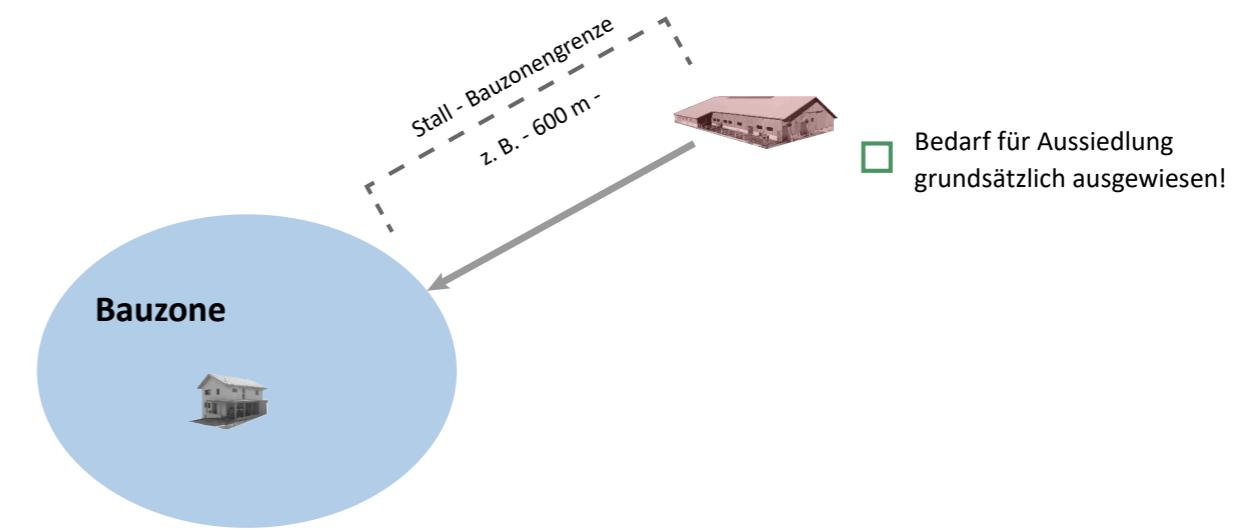
Baulandalternativen fehlen → Aussiedlung grundsätzlich notwendig!

**3.3 Kein Bauzonenprüfprogramm, wenn ...**

Kriterium: Distanzvoraussetzungen > 500 m Luftlinie oder > 10 Gehminuten (Betriebszentrum – nächstgelegene Bauzonengrenze)

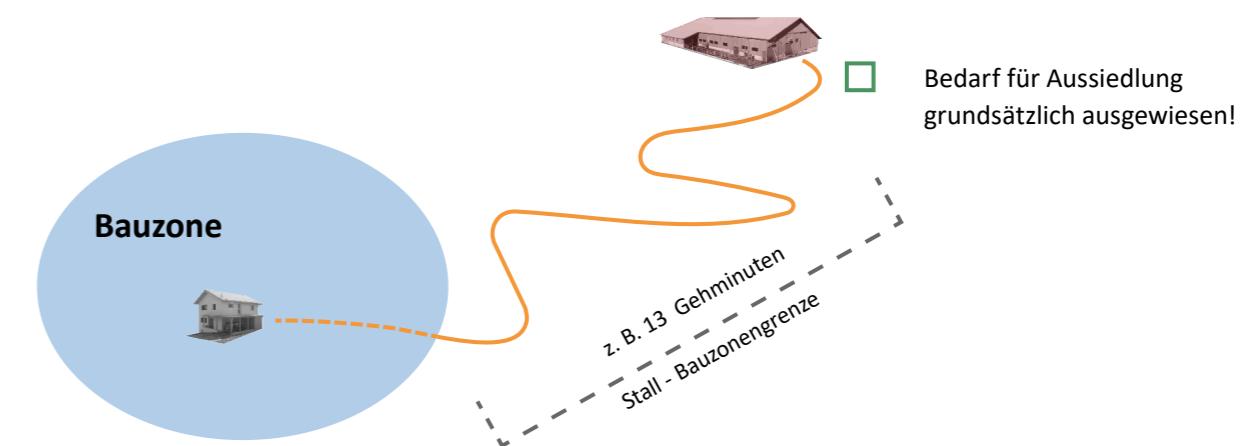
Das *Bauzonenprüfprogramm BZPP erübrig sich dann, wenn die Distanz zwischen dem *Betriebszentrum außerhalb der Bauzone für das grundsätzlich in Frage kommende Betriebsleiterwohnhaus und der nächsten Bauzonengrenze **> 500 m Luftlinie oder > 10 Gehminuten** beträgt. In diesem Fall ist der **unentbehrliche Bedarf** für eine *Aussiedlung landwirtschaftlichen Wohnraums im Sinne von Art. 34 Abs. 3 RPV grundsätzlich **ausgewiesen**. Alternativstandorte innerhalb der Bauzone müssen keine geprüft werden.

... Distanz Betriebszentrum – Bauzonengrenze: > 500 m Luftlinie



Oder

... Distanz Betriebszentrum – Bauzonengrenze: > 10 Gehminuten



Bedarfsnachweis Altenteil

Der abtretenden Generation, welche ihr Leben lang in der Landwirtschaft gearbeitet und den Landwirtschaftsbetrieb zuletzt geführt hat, ist es nach Art. 34 Abs. 3 RPV grundsätzlich erlaubt, bei Übergabe des Heimwesens weiterhin auf dem Hof leben zu können. Diese so genannten ***Altenteile I oder II** (BGF nach Massgabe von Art. 38 Abs. 2 KRVO) können dann bewilligt werden, wenn einerseits ein ***Reproduktionsbetrieb in genügender GVE-Mindestgrösse** vorliegt (siehe Definition Ziffer 3.1 Seite 12 oder im Anhang 1 Seite 26), und andererseits **nachweislich Wohnraumbedarf besteht**. Dafür sind die nachfolgenden, nebeneinander geltenden Voraussetzungen zu erfüllen.

3.4 Betriebsnachfolge absichern

Die längerfristige und für die nächsten 15 Jahre dauernde **Existenzfähigkeit des Betriebs** ist im Betriebskonzept aufzuzeigen und die **Betriebsnachfolge vertraglich abzusichern**; etwa mit einem Generationengemeinschaftsvertrag, mindestens mittels glaubhafter Absichtserklärung. Die **Betriebsübergabe** an die nachfolgende Generation oder einen externen Nachfolger muss zudem **zeitlich absehbar** sein (**kein *Altenteil "auf Vorrat"**). Dies trifft dann zu, wenn der Betriebsnachfolger beim Plantahof registriert ist und die **Ausbildung zum Landwirten** (eidg. Fähigkeitszeugnis, EFZ) mindestens bereits begonnen hat. Die Existenz der Betriebsleiterfamilie, als auch diejenige der abtretenden Generation, müssen mit den Erträgen aus dem Betrieb gewährleistet werden können.

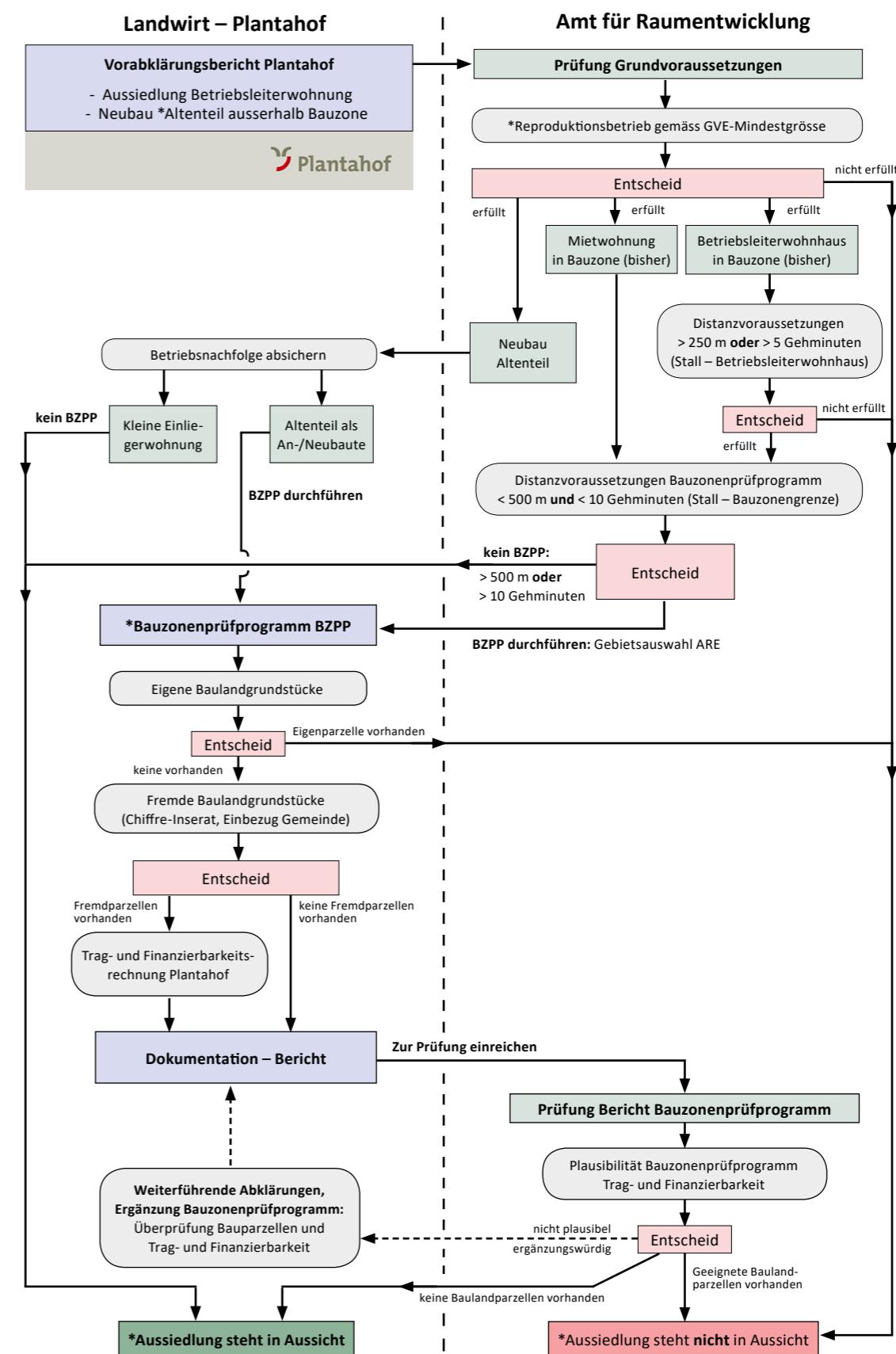
3.5 Baulandparzellen prüfen bei neuem Altenteil

Erweiterungen bestehender *Altenteile, welche für eine zeitgemässen Wohnnutzung anfallen, wie etwa Anbauten wegen Nasszellen, energetische Sanierungen und dergleichen, können grundsätzlich **ohne Bauzonenprüfprogramm** bewilligt werden. Soll ein **neuer Altenteil als An- oder Neubaute** geschaffen werden, ist in der Regel zu prüfen, ob dieser innerhalb der Bauzone realisiert werden kann. Diese Evaluation erfolgt anhand des **Bauzonenprüfprogramms** gemäss dem auf Seite 15 aufgezeigten Vorgehen. Dabei fallen alle Bauzonengebiete in nahegelegenen Siedlungen zum ***Betriebszentrum** in Betracht, die Distanzkriterien (Seiten 14 und 17) kommen nicht zur Anwendung.

Stehen eigene oder fremde Baulandgrundstücke oder Wohnungen zur Verfügung, kann grundsätzlich kein neuer Altenteil beim Betriebszentrum realisiert werden. Solchenfalls ist in erster Linie die bestehende oder ursprüngliche **Betriebsleiterwohnung in der Bauzone als Altenteil zu nutzen**. Andernfalls – d.h., wenn keine Alternativen eruiert werden konnten – ist der geplante Altenteil beim Betriebszentrum grundsätzlich einer Bewilligung zugänglich. Ein neuer Altenteil als kleine Einliegerwohnung **innerhalb des Volumens des vormalig ausgesiedelten Betriebsleiterwohnhauses** kann **ohne Bauzonenprüfprogramm** bewilligt werden, sofern zeitgleich sowie zu einem späteren Zeitpunkt keine unzulässigen Ersatzbauten (An- oder Neubauten) daraus resultieren.

Gemäss gängiger Rechtsprechung nicht beurteilungsrelevant ist das verständliche Anliegen, für pflegebedürftige Elternteile im eigenen Haus sorgen zu wollen. Ebenso wenig begründen persönliche Bequemlichkeitsansprüche und Zweckmässigkeitsüberlegungen einen Anspruch auf ***Aussiedlung** resp. Realisierung des Altenteils beim Betriebszentrum ausserhalb der Bauzone. Die Nähe der abtretenden Generation zum Betrieb ist nicht im gleichen Masse nötig wie beim Betriebsleiter.

Ablaufschema Bauzonenprüfprogramm





4

Projektierung und Baueingabe

4.1 Gute Einordnung in die Landschaft und kompakte Hofbildung gewährleisten

Nach der Standortbestimmung ist bei der Projektierung auf eine **bestmögliche Architektur und Einordnung** der geplanten Bauten und Anlagen in die Landschaft im Sinne des Einordnungsgebots von Art. 73 Abs. 1 KRG (Gewährleistung einer guten Gesamtwirkung) sowie auf eine haushälterische, **kompakte Hofbildung** im Sinne des Konzentrationsprinzips nach Art. 1 RPG zu achten.

Massgebend für die Projektierung sind im Wesentlichen die **Betriebsabläufe** der betreffenden Tierhaltung und Flächenbewirtschaftung. Anhand der Betriebsabläufe und benötigen Flächen werden die Hauptbauten und Aussenbereiche sowie die nötigen Nebenbauten und -anlagen geplant. Flächen für künftige Betriebserweiterungen können miteinkalkuliert und freigehalten werden. Sämtliche Baumassnahmen sind zu dokumentieren und fachmännisch planerisch aufzubereiten.

Bei der Projektierung sind folgende Merkpunkte zu beachten:

- | **Gute Einordnung aller Bauten in die Gelände-, Siedlungs- und Erschliessungssituation sowie in die naturräumliche Umgebungsgestalt gewährleisten** (das Ausmass an genügenden Einordnungsmassnahmen hängt merklich vom Grad der Schutzwürdigkeit der Landschaft ab).
- | **Kompakte Hofbildung gewährleisten** – Gebäude einander zweckmässig zuordnen (Flächen für künftige Erweiterungen können ausnahmsweise berücksichtigt und freigehalten werden).
- | **Ortsübliche Materialisierung verwenden** (auf besondere Merkmale in der Umgebung achten).
- | **Keine grossen Blocksteinmauern einplanen**, sondern – sofern zwingend nötig – feingegliederte Natursteinmauern erstellen und möglichst naturnahe Bepflanzungen anordnen.
- | **Keine markanten Geländeschüttungen vornehmen** (Zurückhaltung ist geboten) – die Gebäude sind bestmöglich ins Terrain einzufügen resp. an die örtlichen Gegebenheiten anzupassen.
- | **Aufteilung und Gliederung von Bauten prüfen** (insb. in heiklen und geschützten Gebieten: BLN, ISOS-Ortsbilder von nationaler Bedeutung, Schutzgebiete, offene Landschaften).
- | **Silolager**, sowie auch allfällige **Solaranlagen auf den Dächern**, in die Planung miteinbeziehen.

Weitere Projektierungshinweise sind in den Broschüren [Landwirtschaftliches Bauen in Graubünden – Empfehlungen für die Standortsuche und die Baugestaltung in der Landschaft](#), Leitfaden für die [Umgebungsgestaltung](#) und [Leitfaden für Solaranlagen](#) beschrieben und bebildert. In landschaftlich sensiblen und in geschützten Gebieten (BLN-Gebiete, ISOS-Ortsbilder von nationaler Bedeutung, ortstechnisch geschützte Gebiete oder offene Landschaften) sind in der Regel **Fachgutachten** der kommunalen Gestaltungsberatung, Denkmalpflege, Bündner Heimatschutzkommission oder Eidg. Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) einzuholen.

4.2 Baueingabe vorbereiten und BAB-Gesuch einreichen

Der Landwirt (Bauherr) und dessen Architekt bereiten nach der Bauprojektierung unter allfälligen Bezug der Gemeinde die Baueingabe und das Baubewilligungsverfahren vor. Es ist ein weitestgehend **formell korrektes und bewilligungsfähiges Bauprojekt** auszuarbeiten. Zu den erforderlichen **Baugesuchunterlagen** bei raumrelevanten und wirtschaftlich bedeutsamen Bauvorhaben wie vorliegend die *Aussiedlung von landwirtschaftlichen Ökonomie- und Wohnbauten gehören im Wesentlichen:

- | Die amtlichen **BAB-Gesuchsformulare, Baueingabepläne und Bau- und Projektbeschriebe**,
- | ein **Betriebskonzept mit Raum- und Funktionsprogramm** und die **Berechnung der Mindestabstände gemäss FAT-Richtlinien Nr. 476/95**,
- | **Dokumentationen oder Berichte über die Standortevaluation** und – bei Wohnbauten – über die allfällige **Durchführung des Bauzonenprüfprogramms**, sowie
- | **Gesuchsbeilagen wie Fachgutachten** (etwa zur Beurteilung der Gestaltung, von allfälligen Ersatzmassnahmen etc.), **Gesuche für Zusatzbewilligungen** (strassenrechtliche Bewilligungen, Rodungsbewilligung, Gewässerschutzbewilligungen etc.) und weiteres.

Die Gemeinde, das ARE und die weiteren im BAB-Verfahren involvierten Fachinstanzen können weitere entscheidrelevante Grundlagen und Planbeilagen einverlangen. Es besteht die Möglichkeit, ein allfälliges **Vorprojekt via Vorabklärungsgesuch** bei der Gemeinde einzureichen und durch das ARE (inkl. den betroffenen Ämtern) kostenlos **vorprüfen zu lassen**. Das ARE nimmt dabei eine vorläufige Beurteilung nach Art. 41 KRVO vor.

Um unliebsamen und in jeder Hinsicht aufwendigen Einsprachen vorzubeugen, wird den Gesuchstellern nahegelegt, potenzielle Einsprechende bereits vor der Publikation und Profilierung des Bauvorhabens über das Projekt (und nach Möglichkeit) im gegenseitigen Gespräch zu informieren. Gleiches gilt bei naturräumlich heiklen Vorhaben (z.B. in TWW-Objekten oder in Moorgebieten) oder in Bezug auf das Landschaftsbild auffälligen Projekten gegenüber den beschwerdeberechtigten Umweltschutzorganisationen (Art. 104 Abs. 2 KRG).

Merkpunkte und Hilfsmittel

- | **Verantwortliche:** Bauherr mit Architekt (einzelfallweise bei der Planung die kommunale Gestaltungsberatung beziehen oder Fachgutachten zur Beurteilung der Gestaltung einholen).
- | **Form:** Das Bauprojekt ordentlich und fachmännisch planerisch aufbereiten und ein nach Massgabe der Gemeinde formell korrektes und vollständig dokumentiertes BAB-Gesuch zusammenstellen.
- | **Weitere Hilfsmittel und Informationen:** [Zeichenhilfe für Baugesuche / BAB-Gesuchsformulare](#)

Hinweise zum BAB-Verfahren

Nach der Baueingabe erfolgt die **Prüfung und Beurteilung des BAB-Gesuchs durch das ARE** inkl. der Behandlung von allfälligen Einsprachen sowie Verfahrensbeteiligungen der Umweltschutzorganisationen. Das ARE zieht dabei die Gemeinde, die kantonalen Fachstellen und bei Einsprachen oder Verfahrensbeteiligungen die Gesuchsteller bei.

Ob eine *Aussiedlung bewilligt werden kann, muss einzelfallweise unter gesamthafter Betrachtung sämtlicher objektiv entscheidrelevanter Beurteilungsfaktoren beurteilt werden. Die Prüfung des ARE beinhaltet im Wesentlichen die folgenden relevanten Punkte:

- | Einhaltung der raumplanerischen Ziele und Grundsätze des RPG (Art. 1 und 3 RPG)
- | Einhaltung einschlägiger gesetzlicher Bestimmungen des Planungs-, Bau- und Umweltrechts
- | Art und Grösse des Betriebes (landwirtschaftliche Relevanz) und vorhandene Betriebsstrukturen (Familienbetrieb, Gemeinschaftsbetrieb)
- | Längerfristige existenzfähige Betriebsführung (rund 15 Jahre, was in der Regel eine gesicherte Betriebsnachfolge voraussetzt)
- | Betriebliche Eigen- und Besonderheiten, wie etwa biologische Produktionsweise und nachhaltige Bewirtschaftungsformen
- | Künftige Entwicklung des Betriebes (allfällige Änderung der Tierhaltungsart, Zukauf- oder Pacht landwirtschaftlicher Nutzflächen LN, nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe etc.)
- | Wirtschaftliches Umfeld (unter besonderer Würdigung der regionalen Situation)
- | Topografische Lage und die Gewährleistung einer guten Einordnung der geplanten Bauten und Anlagen ins Orts- und Landschaftsbild (gute Gesamtwirkung)
- | Distanzen *Betriebszentrum zur Bauzone, vorgenommene Prüfung von Alternativstandorten
- | Keine entgegenstehende überwiegende Interessen: Vor allem Interessen des Gefahrenschutzes, Gewässerschutzes und Natur- und Landschaftsschutzes
- | Weitere entscheidrelevante Belange (einzelfallbezogen)

Sofern das ARE aufgrund einer **Gesamtinteressen- und Güterabwägung** das Vorhaben als zonenkonform und die Baubewilligungsvoraussetzungen als erfüllt beurteilt, kann das Aussiedlungsvorhaben allenfalls mit Auflagen zum Gewässer-, Natur- und Landschaftsschutz bewilligt werden. Erforderliche Zusatzbewilligungen (u.a. Rodungs- und Gewässerschutzbewilligungen) werden den Gesuchstellern gleichzeitig mit der BAB-Bewilligung des ARE resp. mit der Baubewilligung der Gemeinde eröffnet.

Anhang 1 – Definitionen

sätzlich diese für die Realisierung des Wohnraums beansprucht werden. Fehlen Alternativen, wird der Bedarf für eine Aussiedlung der Wohnbauten zum Betriebszentrum grundsätzlich anerkannt.

Altenteil

Der Altenteil umfasst den Wohnraum für die abtretenden Generationen, die ihr Leben lang in der Landwirtschaft gearbeitet, den Hof selber bewirtschaftet und dort während längerer Zeit gelebt haben. Das Höchstmaß an realisierbarer Bruttogeschosfläche (BGF) beträgt gemäß Art. 38 Abs. 2 lit. b und c KRVO für die abtretende erste Generation 90 m² BGF (Altenteil I), für die zweite Generation 50 m² BGF (Altenteil II).

Aussiedlung

Die Aussiedlung umfasst die Verlegung des landwirtschaftlichen *Betriebszentrums (Ökonomiegebäude inkl. Wohnbauten) vom Siedlungsgebiet ins Landwirtschaftsgebiet. In der Regel erfolgt zuerst die Aussiedlung des Betriebszentrums mit den benötigten Ökonomiebauten und -anlagen. Alsdann wird das landwirtschaftliche Betriebsleiterwohnhaus (mit oder ohne *Altenteile) neben dem bereits ausgesiedelten Hauptstall realisiert. Ausnahmsweise vollzieht sich die Aussiedlung auch als Ganzes, indem die landwirtschaftlichen Ökonomiegebäude zusammen mit den landwirtschaftlichen Wohnbauten ausgesiedelt werden (Gesamtaussiedlung).

Nicht als Aussiedlung gilt das Erstellen einer Remise im Landwirtschaftsgebiet, wenn der Standort und die Haupttätigkeit des Landwirtschaftsbetriebes nach wie vor im Siedlungsgebiet verbleiben.

Die folgenden drei Formen der Aussiedlung können vorgenommen werden:



Bauzonenprüfprogramm BZPP

Der unentbehrliche Bedarf für die *Aussiedlung von Wohnbauten nach Art. 34 Abs. 3 RPV wird mittels Bauzonenprüfprogramm BZPP nachgewiesen. Im Sinne des Gebots der nach RPG 1 geforderten *Siedlungsentwicklung nach innen (Siedlungserneuerung und -verdichtung) klärt der Gesuchsteller zusammen mit der Betriebsberatung des Plantahofs ab, ob in der Bauzone geeignete Alternativstandorte zur Realisierung des notwendigen landwirtschaftlichen Wohnraums auf eigenen oder fremden, überbauten oder nicht überbauten Baulandparzellen zur Verfügung stehen. Stellt sich heraus, dass verfügbare Grundstücke zudem finanziell und somit erwerbbar sind, müssen grund-

Betriebszentrum

Als Betriebszentrum gilt der Ort, an dem sich das Hauptgebäude oder das Schwergewicht der Betriebstätigkeit befinden (Art. 6 Abs. 3 LBV).

Bodenabhängige Landwirtschaft

Als bodenabhängige Landwirtschaft gilt die pflanzliche oder tierische Produktion, soweit dafür der natürliche Boden genutzt wird (Ackerbau und Futteranbau, namentlich Graswirtschaft, Gemüse- und Obstbau, Beeren-, Heilkräuterpflanzungen, Rebbau etc.).

Bodenunabhängige Landwirtschaft

Als bodenunabhängig gilt die Landwirtschaft dann, wenn die Bodenbewirtschaftung nicht zentraler Produktionsfaktor ist, was dann etwa zutrifft, wenn bei der Tierhaltung die betriebseigene Futtermittelgrundlage fehlt und beim Gemüse- resp. Gartenbau der Boden als Produktionsgrundlage durch technische Hilfsmittel ersetzt wird (z.B. Hors-Sol-Kulturen, Containerpflanzen). Allein schon die Verwendung technischer Hilfsmittel (künstliches Licht, Heizung) genügt, um der Produktion landwirtschaftlicher Erzeugnisse die Bodenabhängigkeit abzusprechen.

Landwirtschaftlicher Betrieb

Als landwirtschaftlicher Betrieb gilt ein landwirtschaftliches Unternehmen, das Nutztierhaltung, Pflanzenbau oder beides betreibt. Der Betrieb kann eine oder mehrere ganzjährig bewirtschaftete Produktionsstätten umfassen. Rechtlich, wirtschaftlich, organisatorisch und finanziell muss es sich um einen selbständigen Betrieb handeln, der ein eigenes Betriebsergebnis ausweist (Art 6 LBV).

Im Unterschied zum landwirtschaftlichen *Gewerbe nach BGBB erfordert ein landwirtschaftlicher Betrieb kein bestimmtes Mass an Arbeitsaufwand. Um nicht als Hobbylandwirtschaft zu gelten, sollte der Betriebsinhaber geeignet und fähig sein, den Betrieb zu führen, und es muss ein dauernder, auf Wirtschaftlichkeit ausgerichteter und organisierter Einsatz von Kapital und Arbeit in einem wirtschaftlich bedeutsamen Umfang vorhanden sein. Dies trifft praxisgemäß dann zu, wenn der Betrieb einen Arbeitsaufwand von mind. 0.2 SAK erfordert und demnach Anspruch auf Direktzahlungen hat.

Landwirtschaftliches Gewerbe nach BGBB

Als landwirtschaftliches Gewerbe gilt die Einheit von landwirtschaftlichen Grundstücken, Bauten und Anlagen, die der landwirtschaftlichen Produktion dient und zu deren Bewirtschaftung mind. eine Standardarbeitskraft (1 SAK) einer bäuerlichen Familie nötig ist (Art. 7 Abs. 1 BGBB). Für die

Beurteilung der SAK wird auf die landesübliche Bewirtschaftung abgestellt, welche in Graubünden aufgrund der klimatischen und topografischen Bedingungen möglich ist. Dabei werden die eigenen sowie die langfristig zugepachteten und gesicherten landwirtschaftlichen Nutzflächen, der entsprechende Nutztierbestand und Zuschläge für die Bewirtschaftung von Hang- und Steillagen, für biologischen Landbau, die eigene Sömmierung und Weiteres berücksichtigt.

Reproduktionsbetrieb (i.S. landwirtschaftlicher Wohnbedarf)

Landwirtschaftliche Wohnbauten erweisen sich nur dann als zonenkonform, wenn ein landwirtschaftliches *Gewerbe nach BGBB von mind. 1.0 SAK vorliegt und die Wohnbaute für den anfallenden Pflege- und Betreuungsaufwand auf dem Betrieb "unentbehrlich" ist (Art. 34 Abs. 3 RPV).

Die ständige Anwesenheit auf dem Betrieb und die Notwendigkeit der kurzfristigen Erreichbarkeit der Stallungen sind begründet durch erforderliche Beobachtungen und Hilfeleistungen ausserhalb der normalen Fütterungszeit und den Aufwand der Tierbetreuung an sich. Dies ist bei Reproduktionsbetrieben, welche Vermehrung durch Verpaarung oder künstliche Besamung (Vermehrungsbetrieb) oder auf Fortschritt gerichtete Zucht betreiben (Zuchtbetrieb), mit vornehmlich Tieren der Rindergattung sowie Schafen und Ziegen der Fall: Konkret bei der Brunsterkennung, bei Geburten und den ersten Wochen der Aufzucht sowie bei der Milchgewinnung.

Um einen genügend grossen Arbeitsanfall und mithin den "unentbehrlichen Bedarf" an Wohnraum beim Betrieb begründen zu können, ist je nach Ausprägung des Reproduktionsbetriebs eine nach Arbeitsaufwand vergleichbare Mindestgrösse an Grossvieheinheiten (GVE) für die direktbetroffenen Tiere zu erreichen. Massgebend ist der Durchschnittstierbestand übers Jahr gemäss Betriebsblatt der Direktzahlungsauswertung. Die Anzahl muss im Durchschnitt der letzten drei Jahre erreicht werden. Es gelten die folgenden GVE-Mindestgrössen:

Reproduktion und Milchgewinnung ab 20 GVE, mindestens 12 GVE Muttertiere

Beispiele: Milchkühe, Milchziegen, Milchschefe ab 12 GVE Muttertiere (in Anlehnung an einer Gewerbegrösse in der Bergzone 3) – entspricht 12 Milchkühe, 48 Milchschefe, 60 Milchziegen

Reproduktion ohne Milchgewinnung ab 25 GVE, mindestens 20 GVE Muttertiere

Beispiele: Mutterkühe, Schafe, Ziegen ohne Milchproduktion ab 20 GVE Muttertiere – entspricht 20 Mutterkühe, 118 Auen (über 1 Jahr) / 118 Ziegen (über 1 Jahr)

Reproduktion ohne Geburten 30 GVE

Beispiel: Aufzuchtrinder ab 30 GVE (Tiere jeden Alters gerechnet)

Siedlungsentwicklung nach innen

Die Siedlungsentwicklung nach innen umfasst die Erneuerung und intensivere Ausnützung der bestehenden Siedlungsflächen (Verdichtung) unter Wahrung einer bestmöglichen Siedlungsqualität.

Anhang 2 – Abkürzungsverzeichnis

| | |
|------------------------|---|
| ALG | Amt für Landwirtschaft und Geoinformatik |
| ARE | Amt für Raumentwicklung |
| BAB | Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen |
| BAB-Bewilligung | Bewilligung zur Realisierung von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen |
| BAB-Verfahren | Baubewilligungsverfahren zur Prüfung und Beurteilung von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen |
| BGBB | Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (SR 211.412.11) |
| BGF | Bruttogeschossfläche (Wohn- und Arbeitsfläche - Hauptnutzflächen) |
| BLN | Bundesinventar für Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung |
| BR | Bündner Rechtsbuch |
| BZPP | Bauzonenprüfprogramm (erforderlich bei der Aussiedlung von landwirtschaftlichen Wohnbauten: Betriebsleiterwohnhaus und Altenteile) |
| ENHK | Eidgenössische Natur- und Heimatschutzkommision |
| FAT | Eidgenössische Forschungsanstalt für Agrarwirtschaft und Landtechnik, Tänikon (Neu: Forschungsanstalt Agroscope Reckenholz Tänikon, kurz ART) |
| GVE | Grossvieheinheiten (gemäss Landwirtschaftliche Begriffsverordnung, SR 910.91) |
| GIHA | Grundbuchinspektorat und Handelsregister |
| ISOS | Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz |
| KRG | Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden (BR 801.100) |
| KRVO | Raumplanungsverordnung für den Kanton Graubünden (BR 801.110) |
| LBV | Verordnung über landwirtschaftliche Begriffe und die Anerkennung von Betriebsformen (Landwirtschaftliche Begriffsverordnung, SR 910.91) |
| LN | Landwirtschaftliche Nutzfläche |
| LKG | Landwirtschaftliche Kreditgenossenschaft Graubünden |
| NHG | Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (SR 451) |
| Plantahof | Landwirtschaftliches Bildungs- und Beratungszentrum Landquart |
| RPG | Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz, SR 700) |
| RPG 1 | Revision Raumplanungsgesetz 1. Etappe (seit 1. Mai 2014 in Kraft) |
| RPV | Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (SR 700.1) |

| | | |
|----|------------|--|
| 28 | SAK | Standardarbeitskraft (gemäss Landwirtschaftliche Begriffsverordnung, SR 910.91) |
| | SR | Systematische Rechtssammlung |
| | TWW | Trockenwiesen und -weiden (gemäss Bundesinventar der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung) |

Textabkürzungen

| | |
|---------------|--|
| Abs. | Absatz |
| Art. | Artikel (Gesetzesartikel: z.B. Art. 16a RPG) |
| best. | bestehend, bestehende |
| bspw. | beispielsweise |
| d.h. | das heisst |
| eidg. | eidgenössische(s) |
| etc. | et cetera |
| evtl. | eventuell |
| inkl. | inklusive |
| insb. | insbesondere |
| i.S. | in Sachen |
| i.V.m | in Verbindung mit |
| landw. | landwirtschaftlich |
| lit. | Litera |
| mind. | mindestens |
| Nr. | Nummer |
| resp. | respektive |
| u.a. | unter anderem |
| vgl. | vergleiche |
| z.B. | zum Beispiel |

Sonderzeichen

| | |
|---|-------------|
| > | grösser als |
| < | kleiner als |

Anhang 3 – Weitere Grundlagen und Online-Informationen

29

- | [Arbeitshilfe für die Erarbeitung und Beurteilung von BAB-Gesuchen \(Seite 18 - 31\)](#)
[www.are.gr.ch](#), Dienstleistungen, Bauen ausserhalb Bauzonen, BAB Wegleitungen
- | [Vorlagen Betriebskonzepte ALG](#)
[www.alg.gr.ch](#), Dienstleistungen, Landwirtschaft, Bauten ausserhalb Bauzone
- | [Informationen und Formulare i.S. Bäuerliches Bodenrecht und Pacht](#)
[www.giha.gr.ch](#), Bodenrecht, Formulare (Feststellung landw. Gewerbe)
[www.alg.gr.ch](#), Dienstleistungen, Landwirtschaft, Bodenrecht/Pacht
- | [Betriebswirtschaftliche Informationen und Tätigkeiten des Plantahofs](#)
[www.lbbz.gr.ch](#), Beratung & Fachwissen, Betriebswirtschaft
- | [Beiträge im landwirtschaftlichen Hochbau \(Investitionshilfen\) und Wohnförderung](#)
[www.alg.gr.ch](#), Dienstleistungen, Landw. Hochbau und Wohnförderung
- | [Landwirtschaftliche Kreditgenossenschaft Graubünden LKG](#)
[www.lkg-gr.ch](#), [Finanzhilfen](#) und [Formulare](#)

