

---

**Weilerzone – bereinigte Antworten****1. Welche Regelung von Mindestabständen bezüglich Immissionen gelten in der Weilerzone?**

In der Landwirtschaftszone und neurechtlichen Weilerzonen nach Art. 18 RPG sind 50% des Mindestabstandes gemäss FAT-Bericht Nr. 476 einzuhalten (Quelle: BSIG Nr. 7/721.0/1.11). Gleichenorts wird aber festgehalten, dass die neu zulässige Umnutzung von landwirtschaftlichen Bauten zu nicht-landwirtschaftlichem Wohnen dazu führen kann, dass ein benachbarter landwirtschaftlicher Betrieb sanierungspflichtig wird, wenn zwischen den Bauten der halbe Mindestabstand gemäss FAT-Richtlinie unterschritten ist. Ergo muss, um dazu Sicherheit zu erlangen, im Einzelfall geprüft werden, ob zwischen bestehenden Bauten heute schon der halbe Mindestabstand gemäss FAT-Richtlinie unterschritten ist.

**2. Ein Vater möchte den Betrieb an seinesn Junior weiterverkaufen.****a. Der Betrieb gilt als bäuerliches Gewerbe und der Sohn hat eine landwirtschaftliche Ausbildung. Wird hier eine Mehrwertabschöpfung fällig?**

Auszugehen ist davon, dass die Fälligkeit der Mehrwertabgabe sich am Begriff der «Veräusserung» orientiert und die «Veräusserung» wiederum nach dem Steuergesetz definiert ist. Es hängt hier also davon ab, ob die Übergabe als Verkauf (wie in der Fragestellung) entgeltlich ist oder unentgeltlich erfolgt, z.B. auf Rechnung künftiger Erbschaft. Solange landwirtschaftliches Gewerbe besteht, entsteht kein eigentlicher Mehrwert wegen (z.B.) des Zerstückelungsverbotes oder (z.B.) der landwirtschaftlichen Belastungsgrenze.

**b. Der Betrieb ist ein landwirtschaftliches Grundstück und der Sohn hat eine landwirtschaftliche Ausbildung. Wird hier eine Mehrwertabschöpfung fällig?**

Hier gilt das zum vorherigen Sachverhalt Ausgeführte. Weiter ist festzuhalten, dass, solange ein Grundstück als «landwirtschaftlich» im Sinne des BGGB gilt, durch die Zuweisung zur Weilerzone kein Planungsmehrwert entsteht.

**3. Die Arbeitshilfe des AGR hält fest, dass ein Weiler mindestens fünf ständig bewohnte, nicht landwirtschaftlich genutzte Gebäude haben muss. Ist für das Zustandekommen einer Weilerzone zwingend, dass alle fünf Gebäude in die Weilerzone eingezont werden (angenommen, es gäbe exakt fünf)?**

Die Arbeitshilfe beschreibt (S. 3, Bullepoint 3), dass es nicht zwingend ist, dass sämtliche Gebäude in die Weilerzone integriert werden. Nach dem Wortlaut der AH sollen die «mindestens fünf ganzjährig bewohnten, nichtlandwirtschaftlichen oder nicht mehr landwirtschaftlich

genutzten Gebäude» den «traditionellen geschlossenen Siedlungsansatz» definieren. Bei dieser Betrachtung sollte es also theoretisch möglich sein, eine Weilerzone auch mit weniger als fünf ganzjährig bewohnten Gebäuden zu bilden, wenn der geschlossene Siedlungsansatz erkennbar bleibt.

4. **Ist die Gemeinde bereit, die Fälligkeit der Mehrwertabgabe so anzupassen, dass sie lediglich bei der Ausnutzung des planerischen Mehrwerts und nicht bereits bei einem Verkauf fällig wird?**

Die Gemeinde ist bereit, diese Regelung im Mehrwertabgabereglement zu überprüfen. Sie möchte aber zuerst die Rückmeldung der Grundeigentümerschaft abwarten, ob ein ausreichend grosses Interesse an der Weilerzone besteht, bevor weitere Arbeiten ausgeführt werden.

21. Oktober 2022