



Einwohnergemeinde Konolfingen
Weilerzone

Beantwortung Fragen

24. August 2022

719 / 05 / 719_Arb_220824_Fragenbeantwortung.doc / 24.05.2022 / ka

Thema

Mehrwertabgabe

Frage

Wann und in welcher Situation wird die Mehrwertabgabe fällig?

Wie funktioniert die Mehrwertabschöpfung bei einer Betriebsübergabe unter dem Bäuerlichen Bodenrecht?

Wieso fällt überhaupt eine Mehrwertabgabe an bei der Umzonung in eine Weilerzone?

Antwort

Die Fälligkeit der Mehrwertabgabe ist der Zeitpunkt der Veräusserung oder der Überbauung. Bei einer teilweisen Veräusserung oder Überbauung wird die Abgabe anteilmässig fällig. Für Hofübergaben s. Antwort unten.

Nach Art. 5 Abs. 1 RPG wird die Mehrwertabgabe mit der Veräusserung fällig. Der Tatbestand der Veräusserung wird durch Art. 130 ff. StG definiert. Deshalb ist im Einzelfall zu prüfen, ob eine entgeltliche oder teilentgeltliche Übergabe des betreffenden Hofes erfolgt, weiter, ob der Hof als Gewerbe oder landwirtschaftlicher Betrieb ohne Gewerbe gilt.

Die Bildung einer Weilerzone kommt einer Aufzonung gleich und führt deshalb grundsätzlich zu einer Mehrwertabschöpfung.

Thema	Frage	Antwort
Landwirtschaft	<p>Wie hoch ist die Mehrwertabgabe?</p> <p>Fällt die Abgabe nur einmalig an?</p>	<p>Die Berechnungsgrundlagen richten sich nach dem Reglement der Gemeinde über die Mehrwertabschöpfung.</p> <p>Ja.</p>
	<p>Ist aktive Landwirtschaft mit Tierhaltung in einer Weilerzone noch möglich?</p>	<p>Tierhaltung ist im Rahmen der übergeordneten Gesetzgebung möglich.</p>
	<p>Hat Landwirtschaft auch in einer Weilerzone noch Platz?</p>	<p>Landwirtschaft kann im Rahmen der übergeordneten Gesetzgebung weiterbetrieben werden.</p>
	<p>Wie verhalten sich die Geruchsabstände?</p>	<p>Bei bestehenden Anlagen (Stallungen, Laufhöfen, Weideflächen) sind keine neuen Abstände zu berücksichtigen. Neuanlagen oder Erweiterungsbauten müssen nach dem Stand der Technik erstellt werden und je nach Nutzung, Grösse und Belegungsdichte Mindestabstände berücksichtigen. Diese sind im Einzelfall zu ermitteln.</p>
	<p>Mit dem Ausscheiden der Weilerzone können zusätzliche Wohnnutzungen im Nahbereich von bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben entstehen. Es stellt sich die Frage, ob dies für die bestehende landwirtschaftliche Nutzung oder die zukünftige Entwicklung der Betriebe in den Weilern zu Einschränkungen führt?</p>	<p>Für die bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen ergeben sich öffentlichrechtlich keine Einschränkungen. In zivilrechtlicher Hinsicht (d.h. betreffend das Nachbarrecht wie Lärm, vermeintliche Geruchsimmissionen) können sich Spannungsfelder zwischen Landwirten/Landwirtinnen und Zuzüglern/Zuzüglern aufbauen. Bei betrieblichen Erweiterungen (Ausbauten von Stallungen, Lagerflächen für Hofdünger, Umnutzungen bei Tierhaltung z.B. Umstellung von Milchviehhaltung auf Freiland-Geflügelhaltung) sind die jeweils geltenden Bestimmungen insbesondere der Luftreinhaltung zu beachten, u.U. müssen für neue Anlagen Mindestabstände</p>

Thema	Frage	Antwort
Baupolizeiliche Masse und raumplanerische Grundsätze	Welche Einschränkungen haben neue Wohnungen für bestehende oder neue landwirtschaftliche Nutzungen im Weiler zur Folge? Muss Lärm und Geruch in neu erstellten Wohnungen hingenommen werden oder ergeben sich dann Einschränkungen für die (best./neue) landwirtschaftliche Nutzung? Wenn ja, wie weit kann dies gehen?	beachtet werden. Diese Umstände gelten allerdings bereits heute, also auch ohne Aufzonung in eine Weilerzone.
	Kann es auch Einschränkungen für neue Wohnungen in Weilerzonen zu Folge haben, wenn Grenzwerte und Distanzen zu bestehenden landwirtschaftlichen Nutzungen nicht eingehalten werden können? Müssen auch neue landwirtschaftliche Nutzungen auf einem best. Hof hingenommen werden, die Distanz und Grenzwerte nicht einhalten?	S. grundsätzlich die vorangehende Antwort. Eine bei Erlass der Planungsmassnahme bereits bestehende Immissionssituation ist hinzunehmen.
	Wie sind die Mindestabstände in einer Weilerzone geregelt?	S. die vorangehenden Antworten.
	Wie hoch darf in einer Weilerzone gebaut werden? Wie muss das Dach ausgestaltet werden?	In der Weilerzone sind grundsätzlich keine baupolizeilichen Masse vorgesehen, weil es in erster Linie darum geht, den Bestand an Gebäuden beizubehalten. Demnach sind Umbau, Umnutzung, Abbruch und Wiederaufbau sowie massvolle Erweiterung bestehende Bauten möglich.
Besteht betreffend die Umnutzung eines Gebäudes ohne Wohnung zu einem Gebäude mit Wohnungen noch eine	Relevant sind die Kriterien "massvoller Ausbau", "zeitgemässer Unterhalt und Erneuerung". Diese können nur im Einzelfall und anhand eines konkreten Projekts geprüft werden. Der Kanton Bern hat in der Arbeitshilfe zu Weilerzonen die Auslegung von Art. 33 der Raumplanungsverordnung RPV so	

Thema

Frage

Differenz zwischen der Auslegung des Kantons und der Absicht der Gemeinde? Ist es nicht so, dass der Kanton die Umnutzung eines Gebäudes zu Wohnzwecken nur zulassen will, wenn das Gebäude bereits eine Wohnung enthält. Die Gemeinde will dagegen den Einbau von Wohnungen generell zulassen.

Antwort

vorgenommen, dass er die Umnutzung nicht mehr genutzter reiner Ökonomiegebäude zu Wohnbauten als nicht zulässig erachtet. Diese Auslegung geht auf das Bestreben zurück, dass Weilerzonen grundsätzlich in ihrer Struktur erhalten bleiben sollen, was durch eine massvolle Ausweitung der Wohnnutzung (in bestehenden Gebäuden, in welchen in Form mindestens einer Wohnung bereits eine Wohnnutzung besteht) ermöglicht wird. Eine schleichende Veränderung eines Weilers zu einem reinen Wohnquartier ist dagegen nicht gewünscht. Wenn also eine Weilerzone genehmigungsfähig sein soll, dann muss dieser Grundsatz wohl beachtet werden.