

Richtlinien über das Bauen ausserhalb der Bauzonen

vom 22. April 2013 (Stand 1. April 2013)

Der Regierungsrat des Kantons Obwalden,

in Ausführung von Artikel 16a und 20 ff. des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979¹⁾ sowie Artikel 34 Absatz 3 und Artikel 41 f. der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000²⁾,

gestützt auf Artikel 76 Absatz 2 Ziffer 1 und 4 der Kantonsverfassung vom 19. Mai 1968³⁾ und Artikel 3 der Organisationsverordnung vom 7. November 1989⁴⁾,

beschliesst:

1. Geltungsbereich

Art. 1

¹⁾ Diese Richtlinien gelten für die Staatsverwaltung.

²⁾ Sie regeln die Praxis des Kantons Obwalden betreffend das Bauen ausserhalb der Bauzonen.

³⁾ Abweichungen sind nur in begründeten Fällen möglich.

1) SR 700
2) SR 700.1
3) GDB 101
4) GDB 133.11

2. Landwirtschaftlich begründetes Wohnen

Art. 2 *Wohnflächen-Richtwerte für landwirtschaftlich begründete Wohnbauten nach Art. 16a RPG*

¹ Der notwendige Bedarf an Wohnfläche für die Betriebsleiterfamilie einschliesslich abtretende Generation und den Angestellten bzw. die Angestellte bestimmt sich nach folgenden Richtwerten:

- a. für die Betriebsleiterfamilie einschliesslich abtretende Generation(en) insgesamt 320 m² anrechenbare Bruttogeschossfläche. Dieser Wohnflächen-Richtwert gilt auch, wenn bei Einreichung des Baugesuchs (noch) keine abtretende Generation auf dem Hof lebt oder in absehbarer Zeit leben wird;
- b. für die Betriebsleiterfamilie, die abtretende(n) Generation(en) und einen Angestellten bzw. eine Angestellte insgesamt 370 m² anrechenbare Bruttogeschossfläche, sofern die Voraussetzungen für die Gewährung von zusätzlichem, zonenkonformem Wohnraum für den Angestellten oder die Angestellte erfüllt sind und eine abtretende Generation auf dem Betrieb lebt.

Art. 3 *Erheben der anrechenbaren Bruttogeschossfläche bei Erweiterungen, Neu- und Ersatzbauten nach Art. 16a RPG*

¹ Bei Erweiterungen, Neu- und Ersatzbauten werden alle Flächen, die sich über dem gewachsenen oder abgetragenen Terrain befinden, zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche gerechnet, einschliesslich Mauer- und Wandquerschnitte sowie Treppenaufgänge pro Geschoss. Bei Geschossen, welche die Raumhöhe von 4.5 m überschreiten, wird die Fläche doppelt angerechnet. In Dachgeschossen werden alle Flächen ab einer lichten Höhe von 1.5 m zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche gerechnet.

² Erweiterungen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens werden bei landwirtschaftlich begründeten Wohnbauten, die vor dem 1. Juli 1972 rechtmässig erstellt worden sind, nur halb angerechnet (analog Art. 42 Abs. 3 Bst. b RPV).

Art. 4 *Wohnraum auf Teilbetrieb-Standorten nach Art. 16a RPG*

¹ Wohnraum auf Teilbetrieb-Standorten, die regelmässig, aber nur für kurze Zeiten bewohnt werden, zählen nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche.

3. Nicht landwirtschaftlich begründetes Wohnen

Art. 5 *Berechnen des Erweiterungspotenzials bei altrechtlichen Wohnbauten nach Art. 24c RPG*

¹ Das Erweiterungspotenzial einer altrechtlichen Wohnbaute berechnet sich nach der anrechenbaren Bruttogeschoss- und Bruttonebenfläche zum Referenzzeitpunkt (1. Juli 1972).

² Für die Ermittlung des Erweiterungspotenzials werden zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche alle Flächen gerechnet, die zum Referenzzeitpunkt rechtmässig der Wohnnutzung dienten, einschliesslich Mauer- und Wandquerschnitte sowie Treppenaufgänge pro Geschoss.

³ Zur Bruttonebenfläche werden alle Flächen gerechnet, die nicht zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche gemäss Abs. 2 gerechnet werden, insbesondere auch Lauben, innen liegende Balkone und gedeckte Abstellplätze (Garagen, Carports, usw.).

⁴ Das maximale Erweiterungspotenzial für altrechtliche Wohnbauten nach Art. 24c RPG ergibt sich aus Art. 42 Abs. 3 RPV.

⁵ Für eine zeitgemässe Wohnnutzung (einschliesslich energetische Sanierung) nötig ist eine anrechenbare Bruttogeschossfläche bis maximal 320 m². Im Bestand geschützte altrechtliche Wohnbauten, die zum Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuchs rechtmässig bereits mehr als 320 m² anrechenbare Bruttogeschossfläche aufweisen, dürfen mit der zu diesem Zeitpunkt bestehenden anrechenbaren Bruttogeschossfläche und Bruttonebenfläche wieder errichtet, aber nicht erweitert, werden.

Art. 6 *Erheben der anrechenbaren Bruttogeschossfläche und der Bruttonebenfläche bei Erweiterungen und Ersatzbauten nach Art. 24c RPG*

¹ Bei Erweiterungen und Ersatzbauten werden alle Flächen, die sich über dem gewachsenen oder abgetragenen Terrain befinden, zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche gerechnet, einschliesslich Mauer- und Wandquerschnitte sowie Treppenaufgänge pro Geschoss. Bei Geschossen, welche die Raumhöhe von 4.5 m überschreiten, wird die Fläche doppelt angerechnet. In Dachgeschossen werden alle Flächen ab einer lichten Höhe von 1.5 m zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche gerechnet.

² Flächen, die sich unter dem gewachsenen Terrain befinden und Flächen im Dachgeschoss, die eine lichte Höhe von 1.5 m unterschreiten, werden zur Bruttonebenfläche gerechnet. Zur Bruttonebenfläche gehören insbesondere auch Lauben, innen liegende Balkone und gedeckte Abstellplätze (Garagen, Carports, usw.) sowie im untersten Geschoss untergebrachte Heizungsräume bis maximal 20 m².

4. Gemeinsame Bestimmung

Art. 7 *Abbruch der Altbaute*

¹ Eine Altbaute ist innerhalb von 18 Monaten nach Baubeginn des Ersatzbaus vollständig zu beseitigen.

² Ausnahmen von der Beseitigungspflicht innerhalb von 18 Monaten können nur bei Vorliegen ausserordentlicher Verhältnisse bewilligt werden.