Umsetzung RPG2 – Vorschläge der Fachorganisationen (ex-Landschaftsinitiative)

14. Oktober 2026

Merkblatt 1	**Stabilisierungsziele**	**2**
Merkblatt 2	**Abbruchprämie**	**12**
Merkblatt 3	**Hotels und Restaurants**	**18**
Merkblatt 4	**Landwirtschaft**	**24**
Merkblatt 5	**Gebietsansatz**	**33**
Merkblatt 6	**Aufwertungs- und Kompensationsmassnahmen im Gebietsansatz**	**41**

Kontakt: Elena Strozzi, Pro Natura, Koordinatorin «Landschaftsinitiative – Umsetzung RPG2», elena.strozzi@pronatura.ch, Tel. 079 555 33 79

Umsetzung RPG2 – Vorschläge der Fachorganisationen (ex-Landschaftsinitiative)

Merkblatt 1 Stabilisierungsziele

14.10.2026

Relevanz

Hoch.
Die Umsetzung der Stabilisierungsziele ist entscheidend: wird das RPG2 zum Anlass, den Bauboom ausserhalb der Bauzonen weiterzuführen und unsere Landschaft zu erschandeln? Oder nützen Bund, Kantone und Gemeinden die Instrumente der Gesetzesrevision für die Trendwende, um Natur- und Kulturlandschaft, wertvolle Baukultur und die bedrohte Biodiversität besser zu schützen?

Kurzbeschreibung

Die grosse Neuerung der zweiten Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG2) waren die beiden Ziele, die Anzahl Gebäude und die versiegelte Bodenfläche ausserhalb der Bauzone zu stabilisieren. Nach der ursprünglichen Forderung der Landschaftsinitiative sollten die Zahl der Gebäude und die Bodenversiegelung im Nichtbaugebiet nicht weiter zunehmen. Das Gesetz lässt aber mit dem Wort “stabilisieren” einen gewissen Zuwachs zu. Als Stichdatum für den aktuellen Zustand gilt der 29.9.2023 (Schlussabstimmung in Parlament).

Die Stabilisierungsziele bilden den Rahmen für alle Bestimmungen des Gesetzes und der Verordnung.

Für die Beurteilung der Zunahme der Gebäudezahl sind die geschützten Gebäude ausgenommen. Bei der Bodenversiegelung werden neue Flächen für Land- und Forstwirtschaft, Tourismus, Energieanlagen und Kantonal- und Nationalstrassen nicht mitgerechnet.

Wichtig für die Kantone	
	Das RPG2 verlangt, dass die Kantone innert fünf Jahren ihre Richtpläne anpassen (Frist: 1.7.2031). Der Richtplan muss Folgendes enthalten: - ein **Gesamtkonzept** zur Erreichung der Stabilisierungsziele - die Festlegung der entsprechenden **Aufträge**, z. B. **Ausrichtung und Finanzierung der Abbruchprämie** Die **Erreichung der Stabilisierungsziele muss periodisch überprüft werden,** ggf. **sind Verbesserungen** vorzuschlagen und eine eventuelle Anpassung der Richtplaninhalte zu formulieren. Nach Ablauf der Frist vom 1.7.2031 müssen Kantone ohne revidierten und genehmigten Richtplan jedes weitere neue Gebäude ausserhalb der Bauzone kompensieren (also ein anderes Gebäude abbrechen) bzw. als Kompensation für neue Bodenversiegelungen eine gleich grosse Fläche ausserhalb der Bauzone und des Sömmerungsgebiets rekultivieren.

Gleichzeitig erstattet der Bundesrat dem Parlament Bericht über die **periodische Überprüfung der Erreichung der Stabilisierungsziele und Vorschläge für Verbesserungen**.

Wichtig für die Kantone

Die Raumplanungsverordnung RPV präzisiert Folgendes:

- Definition **Gebäude** (Gebäude von weniger als 6 m^2 werden nicht mitgezählt) und **Versiegelung** (=Gebäudegrundfläche oder mit wasserundurchlässigem Belag wie Beton oder Asphalt).
- Erreichung der Stabilisierungsziele: Maximum 2% Zuwachs (**maximaler Prozentsatz für Gebäudezahl und Fläche**) über dem Referenzwert. Der Referenzwert pro Kanton steht im Anhang der Verordnung – total 660'154 Gebäude am Stichdatum 2023.

Anhang
(Art. 25*b* Abs. 2)

Referenzwerte für die Stabilisierungsziele

Kanton	Referenzwert Gebäude (in Anzahl Gebäuden)	Referenzwert Versiegelung (in Hektaren)
Zürich	40 807	2594
Bern	129 599	5320
Luzern	40 645	1733
Uri	9939	250
Schwyz	17 884	699
Obwalden	8940	265
Nidwalden	4777	211
Glarus	7283	186
Zug	6436	323
Freiburg	32 856	1924
Solothurn	11 307	840
Basel-Stadt	539	109
Basel-Landschaft	9558	494
Schaffhausen	3687	224
Appenzell Ausserrhoden	10 931	247
Appenzell Innerrhoden	4843	132
St. Gallen	53 443	1784
Graubünden	50 427	1507
Aargau	30 233	1676
Thurgau	16 193	927
Tessin	55 369	1690
Waadt	36 654	3188
Wallis	48 881	2111
Neuenburg	11 676	621
Genf	8717	586
Jura	8530	647

- Veränderungsbilanz der Gebäude und Versiegelungen ab Referenzwert 2023
- Die **periodische Überprüfung** der Erreichung der Stabilisierungsziele alle 4 Jahr > falls Ziel gefährdet > Richtplan **innert 5 Jahren anzupassen**.
- Die **Kompensationspflicht bei Verfehlung der Stabilisierungsziele**: jedes neu zugelassene Gebäude ausserhalb der Bauzone muss durch den Abbruch eines bestehenden Gebäudes kompensiert werden. Dem **Abbruch** folgt eine **Rekultivierung**. Analog müssen neu versiegelte Flächen kompensiert werden.
- Nutzung kantonaler Spielräume
- Regelung von durch den Bund bewilligten Gebäuden und Versiegelungen

Unsere Erwartungen und Kriterien

1. **Die Umsetzung der positiven Elemente der Verordnung fordern und beobachten: Gesamtkonzept, Kompensation und Abbruchprämie**

Positiv zu bewerten ist die gesetzliche Verpflichtung der Kantone, im Richtplan ein Gesamtkonzept für die Einhaltung der Ziele zu definieren. Wir begrüssen auch - mit einigen Ergänzungen - die Regelung der Kompensation, also des Abbruchs bestehender Bauten. Die

Verordnung legt fest, dass unrechtmässig erstellte Bauten bei den Stabilisierungszielen nicht mitgerechnet werden. Analog dazu dürften solche Bauten auch nicht als Kompensationsobjekte zur Verfügung stehen. Die Verordnung erlaubt dies allerdings für jene Bauten, die vor dem Stichdatum (23.9.2023) illegal erstellt wurden (Erläuterungsbericht, S. 21). Ausserdem besteht die Gefahr, dass wertvolle Bausubstanz als Kompensationsmassnahme dienen soll, wie z.B. leerstehende traditionelle, landschaftsprägende Kleinbauten. Hier braucht es eine konkrete Regelung, damit nicht nur formell geschützte, sondern auch schützenswerte Gebäude nicht zum Abriss als Kompensationsmassnahme freigegeben werden dürfen.

2. Richtplanrevision rechtzeitig angehen

Die Gefahr ist gross, dass Kantone mit dem Vollzug weit über die Fünfjahresfrist zur Richtplananpassung hinaus zuwarten, bevor sie Neubauten und Erweiterungen ausserhalb der Bauzone eindämmen oder mit Abrissen kompensieren.

3. Stabilisierungsziel im Kanton enger fassen

Per Stichtag 29.9.2023 zählte der Bund 660’154 Gebäude im Nichtbaugebiet. Das weit gefasste Stabilisierungsziel von 102 % bedeutet also, dass gesamtschweizerisch innert zehn Jahren etwa 13’000 neue Bauten ausserhalb der Bauzone entstehen könnten (Ausnahmen in der Anrechnung nicht miteingerechnet).

Hier kann nur appelliert werden, das Maximum der Verordnung nicht auszuschöpfen, sondern den Sinn und die Hauptziele des Gesetzes zu beachten: der Schutz unverbauter Landschaften ist und der Erhalt der Landschaftsqualität muss auch bei quantitativ zulässigen Eingriffen das wichtigste Kriterium sein. Die Kantone sollen und können die Spielräume des Bundesgesetzes in diesem Sinne ausnutzen. (siehe hier unten «Handlungsmöglichkeiten für die Kantone»).

4. Konkrete Massnahmen entwickeln und abklären

- Beispiele: Die Anzahl illegaler Gebäude systematisch erheben, illegale Gebäude abreissen lassen. Dabei ist zum Teil auch erhöhter Druck des Kantons auf die zuständige Gemeinde nötig.
- Vorgehen festlegen, um den aktuellen Zubau zu reduzieren.

Handlungsmöglichkeiten für die Kantone

Die Kantone können Spielräume ausnutzen, die das RPG2 und die RPV offenlassen. Die Erläuterungen zur Verordnung («Erläuternder Bericht ») geben zahlreiche Hinweise, wo und wie die Kantone handeln können. Einige Ideen, aber keine abschliessende Sammlung:

- **Stabilisierungsziel**: Die Kantone können sich zum Ziel setzen, bis 2031 weniger als 2 % Zuwachs bei Gebäuden und Bodenversiegelungen ausserhalb der Bauzone zuzulassen und die entsprechenden Massnahmen für eine Stabilisierung oder gar eine Reduktion ergreifen. Die zahlreichen Ausnahmen des Bundesrechts erleichtern dies freilich nicht.

- **Rückbauvorschriften:** Landwirtschaftliche Bauten ausserhalb der Bauzone müssen abgebrochen werden, wenn die landwirtschaftliche Nutzung wegfällt. Dieses sogenannte «Rückbaurevers» könnte auch für andere Nutzungen eingeführt werden. Als finanzieller Mechanismus kann verlangt werden, dass bei einem Neubau die Finanzierung des Abbruchs sicherzustellen ist, im Sinne einer vorgezogenen Entsorgungsabgabe,
- **Umgang mit illegalen Bauten**: Da Bauten nach 30 Jahren nicht mehr als illegal gelten, jetzt sofort prüfen bzw. die Gemeinden prüfen lassen, welche Bauten der letzten Jahrzehnte illegal sind und deren Abbruch verfügen und durchsetzen. Dafür sind personelle und finanzielle Mittel nötig, um besonders störende illegale Bauten zu beseitigen.
- **RPV Art. 25f Abs.** 1: ***«Nutzung von Spielräumen»***
  «Das kantonale Recht kann regeln, wie die Spielräume nach Artikel 25b Absatz 1 und die kompensatorischen Abbrüche nach den Artikeln 25e, 33a und 43 zugunsten bestimmter Verwendungszwecke, insbesondere zugunsten von Bauvorhaben der öffentlichen Hand und der Landwirtschaft, genutzt werden.»

  Hier wird «Spielraum» als Menge der möglichen neuen Bauten und versiegelten Flächen innerhalb des Stabilisierungsziels verstanden (RPV Art. 25b Abs 1*)*. Der Bericht zur RPV erklärt (Erläuternder Bericht , S. 16), wie der Bund dies in der massgebenden Statistik behandeln wird.
  Die Kantone können festlegen, dass Abbrüche zuerst als Kompensation für bestimmte Neubauten gelten bzw. zur reservieren sind. Neben öffentlichen und Landwirtschafts-Bauten kann der Kanton auch weitere Zwecke als Priorität behandeln.
- **Verschärfung von Bauvorschriften:** Der RPG-Artikel 27a erlaubt den Kantonen «*Einschränkende Bestimmungen*» für das Bauen ausserhalb der Bauzone. Einzelne Kantone überlegen bereits, wie sie die Bewilligungsvorschriften für Bauen im Nichtbaugebiet verschärfen und präzisieren könnten. Dies gilt u.a. für Biomasse-, Energie- und Infrastrukturprojekte (Bündelung) sowie Bauten in Streusiedlungsgebieten. Die Kantone können vorsehen, Bewilligungen zu verweigern, wenn ihr Spielraum zu klein wird (Erläuternder Bericht , S. 22).
- **Koordination und Beschleunigung der Verfahren**: Art. 43 Abs. b und c. RPV erlauben straffere Verfahren, wenn es z.B. um den Abbruch illegaler Bauten geht. Für den Abbruch soll nur ein einziges, koordiniertes Verfahren statt mehrerer separater mit Verzögerungsmöglichkeiten gelten. Die Kantone können einfacher und flexibler überprüfen, ob und welche Bauten illegal erstellt wurden. Neu muss die Bauherrschaft begründen (nicht mehr die Behörde), warum ein Abbruch oder Nutzungsverbot unzumutbar sein soll. Je nach bestehender kantonaler Gesetzgebung ergibt dies neue Hebel für die Kantone bzw. die Gemeinden, (Erläuternder Bericht , S. 41-43).

Kantonale Gesetzgebung

Obligatorisch: Richtplanrevision.

Ev. Revision verschiedener Gesetze (z.B. Raumplanung, Bau, Landwirtschaft, Tourismus, Finanzausgleich).

Basis im Bundesrecht

RPG2

Art. 1 Abs. 2 Bst. b^{ter} und b^{quater}

[2] Sie unterstützen mit Massnahmen der Raumplanung insbesondere die Bestrebungen:

b^{ter}.die Zahl der Gebäude im Nichtbaugebiet zu stabilisieren;

b^{quater}. die Bodenversiegelung in den ganzjährig bewirtschafteten Landwirtschaftszonen nach Artikel 16 zu stabilisieren, soweit sie nicht landwirtschaftlich oder zur Ausübung touristischer Aktivitäten bedingt ist;

Art. 6 Abs. 3 Bst. d und e und Abs. 4

[3] In den Grundlagen geben sie auch Aufschluss über den Stand und die bisherige Entwicklung:

d. der Anzahl Gebäude ausserhalb der Bauzonen;

e. der Bodenversiegelung in der ganzjährig bewirtschafteten Landwirtschaftszone nach Artikel 16, soweit sie nicht landwirtschaftlich oder zur Ausübung touristischer Aktivitäten bedingt ist.

Art. 8d Richtplaninhalt zum Stabilisierungsziel im Nichtbaugebiet

[1] Die Kantone legen in ihrem Richtplan ein Gesamtkonzept zur Erreichung der Stabilisierungsziele nach Artikel 1 Absatz 2 Buchstaben b^{ter} und b^{quater} fest und erteilen die entsprechenden Aufträge, insbesondere zur Ausrichtung und Finanzierung der Abbruchprämien gemäss Artikel 5a Absatz 1. Massgebend für die Beurteilung der Zielerreichung ist der Vergleich mit dem Stand am 29. September 2023.

[2] Bei der Beurteilung der Erreichung des Ziels nach Artikel 1 Absatz 2 Buchstabe b^{ter} sind die geschützten Gebäude und die Gebäude, die nach dem 29. September 2023 einer Bauzone zugewiesen worden sind, nicht zu berücksichtigen. Bei der Beurteilung der Erreichung des Ziels nach Artikel 1 Absatz 2 Buchstabe b^{quater} ist die Bodenversiegelung, die durch Energieanlagen oder kantonale oder nationale Verkehrsanlagen bedingt ist, nicht zu berücksichtigen.

[3] Die Erreichung der Stabilisierungsziele nach Artikel 1 Absatz 2 Buchstaben b^{ter} und b^{quater} ist periodisch zu überprüfen und die Richtplaninhalte gemäss Absatz 1 gegebenenfalls anzupassen.

[4] Ergibt die Überprüfung eine Verfehlung der Stabilisierungsziele, ordnet der Bundesrat die sinngemässe Anwendung von Artikel 38b an.

2b. Abschnitt: Berichterstattung

Art. 24f

...

[2] Der Bundesrat erstattet dem Parlament periodisch Bericht über die Erreichung der Stabilisierungsziele nach Artikel 1 Absatz 2 Buchstaben b^{ter} und b^{quater} und nimmt dabei eine Beurteilung der Wirkung der massgebenden Bestimmungen vor.

[3] Er unterbreitet im Bericht Vorschläge für mögliche Verbesserungen.

Art. 27a Einschränkende Bestimmungen der Kantone zum Bauen ausserhalb der Bauzonen

Das kantonale Recht kann einschränkende Bestimmungen zu den Artikeln 16*a* Absatz 2, 24*b*, 24*c*, 24*d* und 24*e* vorsehen.

Art. 38b Übergangsbestimmung zur Änderung vom 29. September 2023

[1] Die Kantone passen innert fünf Jahren nach Inkrafttreten der Änderung vom 29. September 2023 ihre Richtpläne an die Anforderungen von Artikel 8d an.

[2] Voraussetzung für eine Genehmigung von Richtplanänderungen gemäss den Artikeln 8c und 18bis ist eine Richtplanänderung gemäss Artikel 8d, die vorgängig oder gleichzeitig vorgenommen werden kann.

[3] Nach Ablauf der Frist nach Absatz 1 ist im betreffenden Kanton jedes weitere neue Gebäude ausserhalb der Bauzone bis zum Vorliegen der Genehmigung kompensationspflichtig.

[4] Bereits bewilligte Gebäude können ohne Kompensation während einer nicht verlängerbaren Frist von drei Jahren nach Ablauf der Frist nach Absatz 1 weiterhin errichtet werden.

Art. 38c Erstmalige Erarbeitung von Richtplangrundlagen zu den Zielen nach Artikel 1 Absatz 2 Buchstaben b^{ter} und b^{quater}

Bei den erstmaligen Darlegungen über die Anzahl Gebäude ausserhalb der Bauzonen und über die Bodenversiegelung in der ganzjährig bewirtschafteten Landwirtschaftszone nach Artikel 16, soweit sie nicht landwirtschaftlich bedingt ist, im Sinne der Grundlagen nach Artikel 6 Absatz 3 Buchstaben d und e, können die Ausführungen über die bisherige Entwicklung skizzenhaft bleiben.

RPV

3a. Kapitel: Stabilisierungsziele ausserhalb der Bauzonen

Art. 25a Präzisierung der Stabilisierungsziele

(Art. 1 Abs. 2 Bst. b^{ter} und b^{quater}, Art. 8*d* Abs. 2)

3a. Kapitel: Stabilisierungsziele ausserhalb der Bauzonen

Art. 25a Präzisierung der Stabilisierungsziele

(Art. 1 Abs. 2 Bst. bter und bquater, Art. 8d Abs. 2 RPG)

1 Das Stabilisierungsziel nach Artikel 1 Absatz 2 Buchstabe bter RPG gilt für Gebäude im Sinn von Artikel 2 Buchstabe b der Verordnung vom 9. Juni 20172 über das eidgenössische Gebäude- und Wohnungsregister. Es gilt nicht für Gebäude mit einer Gebäudefläche von weniger als 6 m2.

2 Das Stabilisierungsziel nach Artikel 1 Absatz 2 Buchstabe bquater RPG gilt für Bodenversiegelungen ausserhalb der Bauzonen, ausgenommen solche im Sömmerungsgebiet gemäss dem Geobasisdatensatz nach Artikel 5 der Landwirtschaftlichen Zonen-Verordnung vom 7. Dezember 19983.

3 Ein Boden gilt als versiegelt, wenn es sich um eine Gebäudegrundfläche oder um eine mit einem wasserundurchlässigen Belag wie Beton oder Asphalt versehene Bodenfläche handelt.

Art. 25b Erreichung der Stabilisierungsziele

(Art. 1, 8d und 24f RPG)

1 Die Stabilisierungsziele sind erreicht, wenn die Anzahl der zu berücksichtigenden Gebäude beziehungsweise die zu berücksichtigende versiegelte Fläche im betreffenden Kanton nicht mehr als 2 Prozent über dem jeweiligen Referenzwert liegt.

2 Die Referenzwerte sind in Anhang 1 festgelegt.

3 Die Referenzwerte werden unter Verwendung der Bauzonenperimeter der Bauzonenstatistik 2032 neu berechnet. Soweit sie höher liegen als die Referenzwerte nach Anhang 1, werden sie nachgetragen.

Art. 25c Veränderungsbilanz

(Art. 1 Abs. 2 Bst bquater und Art. 8d RPG)

1 Die Kantone führen eine Bilanz der zu berücksichtigenden Gebäude und Versiegelungen, die nach dem Referenzzeitpunkt hinzugekommen oder weggefallen sind.

2 Versiegelungen ausserhalb der Bauzonen, ausgenommen solche im Sömmerungsgebiet gemäss dem Geobasisdatensatz nach Artikel 5 der Landwirtschaftlichen Zonen-Verordnung vom 7. Dezember 19984, die nach dem Referenzzeitpunkt vorgenommen worden sind und die bei ihrer Erstellung in Anwendung von Artikel 1 Absatz 2 Buchstabe bquater oder Artikel 8d Absatz 2 RPG nicht berücksichtigt werden mussten, müssen in der Bilanz als neue Versiegelungen aufgenommen werden, wenn die Gründe für die Nichtberücksichtigung dahinfallen.

3 Versiegelte Flächen ausserhalb der Bauzonen, ausgenommen solche im Sömmerungsgebiet gemäss dem Geobasisdatensatz nach Artikel 5 der Landwirtschaftlichen Zonen-Verordnung, die vor dem Referenzzeitpunkt bestanden, können im Fall des Rückbaus in der Bilanz auch dann gutgeschrieben werden, wenn sie zum Referenzzeitpunkt einer Nutzung dienten, die nach Artikel 1 Absatz 2 Buchstabe bquater oder Artikel 8d Absatz 2 RPG nicht berücksichtigt werden muss.

Art. 25d Periodische Überprüfung der Erreichung der Stabilisierungsziele

(Art. 8d Abs. 3 und 4 RPG)

1 Die periodische Überprüfung der Erreichung der Stabilisierungsziele erfolgt mindestens alle vier Jahre im Rahmen der Berichterstattung nach Artikel 9 Absatz 1.

2 Erscheint die Einhaltung der Stabilisierungsziele gefährdet, ist der Richtplan innert fünf Jahren erneut an die Anforderungen von Artikel 8d RPG anzupassen.

3 Nach ungenutztem Ablauf der Frist nach Absatz 2 gilt die Kompensationspflicht nach Artikel 25e Absatz 1, bis der Bund eine den gesetzlichen Anforderungen genügende Richtplananpassung genehmigt hat.

Art. 25e Kompensationspflicht bei Gefährdung oder Verfehlung der Stabilisierungsziele

(Art. 8d Abs. 4 und Art. 38b Abs. 3 RPG)

1 In Kantonen, die ihren Richtplan nicht innert Frist nach Artikel 38b Absatz 1 RPG oder nach Artikel 25d Absatz 2 dieser Verordnung

anpassen, muss bis zur Genehmigung der entsprechenden Richtplananpassung durch den Bund jedes neu zugelassene Gebäude ausserhalb der Bauzonen durch den Abbruch eines bestehenden Gebäudes ausserhalb der Bauzonen kompensiert werden.

2 In Kantonen, in denen das Stabilisierungsziel nach Artikel 1 Absatz 2 Buchstabe bter RPG nicht mehr eingehalten ist, muss jedes neu zugelassene Gebäude ausserhalb der Bauzonen durch den Abbruch eines bestehenden Gebäudes ausserhalb der Bauzonen kompensiert werden.

3 In Kantonen, in denen das Stabilisierungsziel nach Artikel 1 Absatz 2 Buchstabe bquater RPG nicht mehr eingehalten ist, muss jede neue anrechenbare versiegelte Fläche ausserhalb von Bauzonen und Sömmerungsgebiet durch die Rekultivierung einer gleich grossen Fläche ausserhalb von Bauzonen und Sömmerungsgebiet kompensiert werden.

4 Die Kantone, welche ihren Richtplan nicht rechtzeitig angepasst haben oder die Stabilisierungsziele nicht mehr einhalten, werden in Anhang 2 aufgeführt.

5 Mit der Bauausführung darf erst begonnen werden, wenn der kompensatorische Abbruch und die entsprechende Rekultivierung erfolgt oder sichergestellt sind.

Art. 25f Nutzung von Spielräumen

1 Das kantonale Recht kann regeln, wie die Spielräume nach Artikel 25b Absatz 1 und die kompensatorischen Abbrüche nach den Artikeln 25e, 33a und 43 zugunsten bestimmter Verwendungszwecke, insbesondere zugunsten von Bauvorhaben der öffentlichen Hand und der Landwirtschaft, genutzt werden.

2 Soll ein Abbruch erst später einer Kompensation dienen, sind die entsprechenden Voraussetzungen bereits beim Entscheid über den Abbruch festzulegen.

Art. 25g Durch den Bund bewilligte Gebäude und Versiegelungen

1 Werden gestützt auf eine Plangenehmigung des Bundes ausserhalb der Bauzonen Gebäude erstellt oder beseitigt oder Flächen versiegelt oder entsiegelt, so werden die Pläne mit der rechtmässigen neuen Situation der zuständigen kantonalen Behörde gemeldet.

2 In den kantonalen Bilanzen nach Artikel 25c können Gebäude und versiegelte Flächen, die seit dem Referenzzeitpunkt gestützt auf eine Plangenehmigung des Bundes entstanden sind, so lange nicht beachtet werden, als sie bestimmungsgemäss genutzt werden, sofern sie:

a. der Planungshoheit der Kantone entzogen sind; oder

b. in Anwendung von Artikel 1 Absatz 2 Buchstabe bquater oder Artikel 8d Absatz 2 RPG unberücksichtigt bleiben können.

3 Fällt die Zweckbestimmung von solchen Gebäuden oder versiegelten Flächen dahin, setzt die zuständige Behörde eine allfällige Beseitigungspflicht durch.

Anhang 1 (Art. 25b Abs. 2)

s. Tabelle hier oben (Seite 2)

Anhang 2 (Art. 25e Abs. 4)

Kantone, welche den Richtplan nicht rechtzeitig angepasst haben oder die Stabilisierungsziele nicht mehr einhalten

In folgenden Kantonen muss jedes neu zugelassene Gebäude ausserhalb der Bauzonen gestützt auf Artikel 38b Absatz 3 RPG und Artikel 25e Absatz 1 dieser Verordnung kompensiert werden:

(kein Eintrag)

In folgenden Kantonen muss jedes neu zugelassene Gebäude ausserhalb der Bauzonen gestützt auf die Artikel 25d Absatz 3 und 25e Absatz 1 kompensiert werden:

(kein Eintrag)

In folgenden Kantonen muss jedes neu zugelassene Gebäude ausserhalb der Bauzonen gestützt auf Artikel 25e Absatz 2 kompensiert werden:

(kein Eintrag)

In folgenden Kantonen muss jede neue anrechenbare versiegelte Fläche ausserhalb von Bauzonen und Sömmerungsgebiet gestützt auf Artikel 25e Absatz 3 kompensiert werden:

(kein Eintrag)

Leitfaden

s. Kapitel 1, Seite 5 > 15 in Ergänzung des Leitfadens Richtplanung RPG 2.

Wichtige Links

RPG SR 700 - Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) | Fedlex

RPV SR 700.1 - Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV) | Fedlex

Erläuternder Bericht RPV Erläuternder Bericht

Bericht über das Ergebnis des Vernehmlassungsverfahrens Revision RPV PDF

Leitfaden Ergänzung des Leitfadens Richtplanung RPG 2

Faktenblatt Revision RPG und RPV PDF

https://www.landschaftsinitiative.ch/

Unsere Analyse des RPG2 (10.10.2023)

Unsere Stellungnahme zur E-RP-Verordnung (30.9.2024)

Umsetzung RPG2 – Vorschläge der Fachorganisationen (ex-Landschaftsinitiative)

Merkblatt 2 - Abbruchprämie

14. Oktober 2026

Relevanz

Hoch.

Das RPG2 führt die Ausrichtung von Abbruchprämien als wichtiges Steuerungsinstrument ein. Kritische Punkte sind die Bedingungen für die Ausrichtung und die Finanzierung.

Kurzbeschreibung

Die Abbruchprämie soll die Abbruchkosten nicht mehr benötigter Gebäude ausserhalb der Bauzone decken. Sie ist ein zentrales Instrument zur Stabilisierung des Gebäudebestandes ausserhalb der Bauzonen, weil sie den Abbruch unbenutzter Bauten erleichtert. Ihre Ausgestaltung lässt aber auch unerwünschte Effekte befürchten.

Die Kantone müssen die Prämien laut RPG2 aus den beschränkten Mitteln der Mehrwertabgabe finanzieren. Dies konkurrenziert andere Raumplanungsaufgaben. Deshalb wird gefordert, dass der Bund die Prämien mitfinanziert. Wichtig sind zwei Fragen:

- Unter welchen Bedingungen wird eine Abbruchprämie ausgerichtet?
- Wie werden die Abbruchprämien finanziert?

Unsere Erwartungen und Kriterien

1. Kriterien und Bedingungen für die Ausrichtung von Abbruchprämien

1.1 Kriterien im RPG2: Keine Prämie für Ersatzbauten

Abbruchprämien sollen grundsätzlich nur dazu dienen, unerwünschte Bauten ausserhalb der Bauzone zu entfernen. Sie decken die Abbruchkosten. Keine Prämie gibt es, wenn ein Ersatzneubau entsteht, ausser für die landwirtschaftliche und touristische Nutzung.

1.2 Forderung: Keine Ausnahme für Landwirtschaft und Tourismus

Die ex-Landschaftsinitiative kritisiert die vom Gesetzgeber vorgesehene Ausrichtung von Abbruchprämien für Ersatzneubauten für Landwirtschaft und Tourismus, denn so nimmt die Zahl der Bauten nicht ab. Landwirtschaft und Tourismus stellen die Mehrheit der erlaubten Neubauten im Nichtbaugebiet, so dass trotz hohen Ausgaben der Kantone praktisch keine Reduktion der Gebäudezahl stattfinden wird. Deshalb schlagen wir vor, dass der Kanton für die Vergabe der Prämien eine Prioritätenordnung festlegt, bei der Prämien für Ersatzneubauten zusammen mit jenen für illegale Bauten an letzter Stelle stehen bzw nur eine niedrigere Prämie ausgerichtet wird. Zudem ist völlig unklar, wie “touristische Nutzung” definiert wird. So wird das Stabilisierungsziel torpediert.

1.3 Forderung: Keine Prämien für schützenswerte Bauten

Die Prämien dürfen nicht dazu führen, dass schützenswerte, für die Kulturlandschaft prägende Bauten wie alte Ställe und Scheunen geopfert werden, auch wenn diese unbenutzt sind. Dies steht nicht im Gesetz, wurde aber im Parlament so zugesichert.

Nur wenige Bauten sind formell geschützt. Viele traditionelle, meist einfache landwirtschaftliche Gebäude im Berg- und Voralpengebiet sind nicht geschützt und meist auch nicht in Inventaren erfasst. Da sie aber oft baukulturell bedeutsam sind, soll ihr Abbruch nicht mit Prämien gefördert werden. Dies soll für jene Bauten gelten, die in einem Inventar von nationaler, kantonaler oder regionaler Bedeutung figurieren, ortsbild- und landschaftsprägend wirken sowie für Bauten in traditioneller Bauweise, die über 100 Jahre alt sind. Für den Abbruch geschützter oder inventarisierter Bauten dürfen in keinem Fall Prämien ausgerichtet werden.

1.4 Forderung: Keine Prämie für widerrechtliche Bauten

Der Abbruch illegal erstellter Bauten soll nicht entschädigt werden. Ihr Abbruch ist gesetzliche Pflicht, weshalb bei ihnen die Beseitigung zu verfügen und zu vollziehen ist (i.d.R. Gemeinde). Selbst wenn die Abbruchpflicht verjährt, bleibt der Bau widerrechtlich.

1.5 Forderung: Klare Vorgaben und Informationen

Die Kantone sollen klare Kriterien festlegen und diese aktiv kommunizieren: Wie wird ein “Abbruch” definiert, der zur Ausrichtung einer Prämie berechtigt? Welches Ziel zur Anzahl abzubrechender Bauten pro Jahr setzt der Kanton im Richtplan? Wie ist das Vorgehen zur Ausrichtung der Prämie und wie werden die Prioritäten bei knappen finanziellen Mitteln gesetzt?

2. Finanzierung

2.1 Mitfinanzierung durch den Bund

Das RPG2 sieht vor, dass der Bund die Abbruchprämie mitfinanzieren kann. Der Bundesrat wollte keine Mittel sprechen, gab aber dem Druck aus Kantonen und Verbänden schliesslich nach. Kantone und BPUK (Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz), aber auch Umweltorganisationen hatten 50 – 80 % Bundesbeiträge gefordert, die Verordnung sieht nun 20 – 30 % vor. Diese Beiträge muss das Parlament aus den allgemeinen Bundesmitteln beschliessen, und sie werden anteilsmässig noch gekürzt, wenn der Kredit nicht genügt, um die Eingaben der Kantone zu decken. Diese Regelung deckt also kaum das nötige Minimum, damit das Instrument «Abbruchprämie» tatsächlich greift.

Der Bund schätzt, dass der Abbruch von 1000 – 2000 Gebäuden pro Jahr und 20'000 – 30'000 Franken pro Gebäude total 20 – 60 Millionen Franken kosten wird.

Das RPG2 erwähnt die “unterschiedlichen Voraussetzungen der Kantone” als Kriterium für die Zuteilung. Die Verordnung führt eine Abstufung ein, damit jene Kantone mehr Beiträge erhalten, die besonders viele Auszonungen finanzieren müssen, aber wenig Erträge durch

Abgaben erzielen, weil sie fast keine Einzonungen machen können. (Erklärung des Mechanismus: Erläuternder Bericht zur Verordnung, S. 44 ff.)

Richtigerweise werden für gesetzlich vorgeschriebene Abbrüche (als Kompensation) in der Regel keine Beiträge gezahlt – allerdings soll es Prämien für Fälle geben, wo Ersatzneubauten erlaubt sind (in Tourismus/Landwirtschaft, s. Punkt 1.2).

2.2 Forderung: Finanzierung durch höhere Mehrwertabgaben

Die Einnahmen aus der Abschöpfung von Planungsmehrwerten (Ein-, Um- und Aufzonungen) sollen den Ausgleich von Planungsnachteilen (v.a. Auszonungen), die Siedlungsentwicklung sowie andere Raumplanungsaufgaben, z.B. Studien und Konzepte finanzieren. Die Aufteilung der Einnahmen zwischen Kanton und Gemeinden ist von Kanton zu Kanton verschieden. Neu sollen die Mittel aus der Mehrwertabgabe (auf Einzonungen, also in der Bauzone) auch noch Abbruchprämien (ausserhalb der Bauzone) finanzieren.

Doch die niedrige Mehrwertabschöpfung vieler Kantone genügt nicht oder kaum zur Erfüllung der Aufgaben. Grosse ländliche Kantone mit zu grossen Bauzonen (z.B. VS, FR, VD) nehmen wenig Mehrwertabgaben ein, welche Abbruchprämien finanzieren könnten, werden aber besonders viel zu zahlen haben. Deshalb wiederholt die Landschaftsinitiative die Forderung, dass die Kantone mehr als das Minimum von 20% bei Einzonungen (RPG *Art. 5 Abs. 1^{bi})* erheben sollen; anzustreben sind 50% bei Einzonungen und 30% bei Um- und Aufzonungen.

Das RPG2 regelt nur die Minimalanforderungen an den Kanton. Sinnvoll wäre die Einführung von Mehrwertabgaben auf Neubauten, Umnutzungen und Aufstockungen ausserhalb der Bauzone, um die Abbruchprämien zu finanzieren.

In der Regel erhebt die Gemeinde die Abgabe. In Kantonen mit deutlich zu grossen Bauzonen sollte ein kantonaler Ausgleich möglich sein, also ein Fonds dazu dienen, Rück- und Umzonungen in anderen Gemeinden zu finanzieren.

Die Kantone sind zuständig, den Mehrwertausgleich zu regeln. Heute können sie ihren Gemeinden die Mehrwertabschöpfung sogar verbieten (Kanton St. Gallen). Leider hat das Parlament es abgelehnt, im RPG2 klarer als bisher in der Bundesgerichtsrechtsprechung den Gemeinden zu erlauben, den Mehrwertausgleich auch bei Um- und Aufzonungen selbst zu regeln, wenn der Kanton dies nicht tut. Mehr Kompetenzen für die Gemeinden und ein zweckmässiger Verteilungsschlüssel sind Ansatzpunkte für eine bessere Finanzierung.

2.3 Weitere mögliche Finanzierungsquellen finden

Es dürfte schwierig sein, weitere Finanzierungsquellen wie Bussen oder Gebühren zu finden, da diese oft zweckgebunden sind oder wenig Ertrag bringen.

- Mehrwertabgaben für Bauten ausserhalb der Bauzonen können die Kantone einzeln einführen. Ein koordiniertes Vorgehen mit einer Einführung mittels Bundesgesetz wäre noch besser.
- Ansonsten bleibt nur der Rückgriff auf das allgemeine Budget der Kantone, wo im Zuge der Sparmassnahmen kaum freie Mittel für neue Aufgaben zu finden sein dürften.

Handlungsmöglichkeiten für die Kantone

Die Kantone können Spielräume ausnutzen, die das RPG2 und die RPV offenlassen. Die Erläuterungen zur Verordnung («Erläuternder Bericht ») geben zahlreiche Hinweise, wo und wie die Kantone handeln können. Einige Ideen, aber keine abschliessende Sammlung:

- **Abbruchprämie, Finanzierung**: Die Kantone können die Mehrwertabgaben erhöhen oder neu ausgestalten, um zusätzliche Mittel zu erhalten. Sie können eine Mehrwertabgabe auf Umnutzungen, Erweiterungen und Neubauten ausserhalb der Bauzone einführen.
- Die Kantone können die bestehende **kantonale Grundstückgewinnsteuer** erhöhen und allenfalls eine Zweckbindung für raumplanerische Aufgaben schaffen.
- **Abbruchprämie, Ausgestaltung**: Die Kantone können für die Ausrichtung der Abbruchprämie Prioritäten festlegen, um knappe finanzielle Mittel zu verwalten: zum Beispiel besonders störende Bauten als erste Priorität, Prämien für Ersatzneubauten in Landwirtschaft und Tourismus als letzte Priorität, keine Prämien für den Abbruch illegaler Bauten oder geschützter und schützenswerter Bauten.

Kantonale Gesetzgebung

- Die Kriterien zur Ausrichtung anhand von Punkt 1.1 - 1.5. im kantonalen Gesetz und/oder im Richtplan präzisieren
- Die Mehrwertabgabe erhöhen und neu ausgestalten
- Obligatorische Berichterstattung über die Finanzierung und Ausrichtung der Prämien an den Bund

Basis im Bundesrecht

RPG2

Art. 5, insbesondere neu:

Art. 5 Abs. 1 zweiter Satz und 1bis

^{1} … Die Mindestanforderungen richten sich nach den Absätzen 1bis–1^{sexies}.

^{1bis} Planungsvorteile, die sich aus neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesenem Boden ergeben, werden mit einem Satz von mindestens 20 Prozent ausgeglichen. Der Ausgleich wird bei der Überbauung des Grundstücks oder dessen Veräusserung fällig.

Art. 5a Abbruchprämie

^{1} Eigentümer von Bauten und Anlagen, die ausserhalb der Bauzonen liegen, erhalten bei deren Abbruch eine Abbruchprämie in der Höhe der Abbruchkosten unter Ausschluss allfälliger Aufwendungen für die Entsorgung von Spezialabfällen oder Altlasten, ausser wenn eine anderweitige gesetzliche Pflicht zur Tragung der Beseitigungskosten besteht. Bei der Beseitigung von Bauten und Anlagen ohne landwirtschaftliche oder touristische Nutzung wird die Abbruchprämie nur ausgerichtet, wenn kein Ersatzneubau erstellt wird.

^{2} Die Kantone finanzieren die Abbruchprämie primär mit den Erträgen aus der Abgabe gemäss Artikel 5 Absatz 1, darüber hinaus mit allgemeinen Finanzmitteln.

[3] Der Bund kann Beiträge an die Aufwendungen der Kantone leisten. Der Bundesrat regelt die Einzelheiten. Er berücksichtigt dabei die unterschiedlichen Voraussetzungen der Kantone, insbesondere die Ergiebigkeit der Mehrwertabgabe.

Weitere Artikel:

Art. 8d Richtplaninhalt zum Stabilisierungsziel im Nichtbaugebiet

1 Die Kantone legen in ihrem Richtplan ein Gesamtkonzept zur Erreichung der Stabilisierungsziele nach Artikel 1 Absatz 2 Buchstaben bter und bquater fest und erteilen die entsprechenden Aufträge, insbesondere zur Ausrichtung und Finanzierung der Abbruchprämien gemäss Artikel 5a Absatz 1. Massgebend für die Beurteilung der Zielerreichung ist der Vergleich mit dem Stand am 29. September 2023.

Art. 24f Berichterstattung

1 Die Kantone erstatten dem Bund periodisch Bericht über die Ausrichtung und Finanzierung der Abbruchprämien nach Artikel 5a Absätze 1 und 2.

RPV

6b. Abschnitt: Abbruchprämie (Art. 5*a* RPG)

Art. 43d Bundesbeitrag an die Abbruchprämie

1 Die Bundesversammlung bewilligt die finanziellen Mittel für die Bundesbeiträge an die Abbruchprämie mit einem mehrjährigen Verpflichtungskredit.

2 Im Rahmen der bewilligten Kredite gewährt der Bund Beiträge an die Aufwendungen der Kantone für die Abbruchprämie von 20-50 Prozent.

3 Der Anteil der einzelnen Kantone berechnet sich wie folgt: Massgebend ist das Verhältnis zwischen den in den letzten 5 Jahren im Kanton geschaffenen Mehrwerten nach Artikel 5 Absatz 1bis RPG und der Summe der Abbruchprämien nach Artikel 5*a* RPG, die der Kanton nach Absatz 5 im betreffenden Jahr bezahlt hat. Ist dieses Verhältnis mindestens 75, beträgt der Anteil 20 Prozent. Ist das Verhältnis nicht grösser als 25, beträgt der Anteil 50 Prozent. Für Werte dazwischen steigt der Anteil umgekehrt proportional an.

4 An Prämien für Abbrüche, die für eine gesetzlich geforderte Kompensation nötig sind, leistet der Bund keine Beiträge. Vorbehalten bleiben Fälle von Ersatzneubauten, bei denen das Bundesrecht ausnahmsweise Anspruch auf eine Abbruchprämie gibt.

5 Beitragszahlungen des Bundes werden nachschüssig ausgezahlt.

6 Sofern im Verpflichtungskredit Mittel eingestellt sind, lädt das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) die Kantone ein, ihm bis zum 31. März des Folgejahrs Bericht über die im Vorjahr für erfolgte Abbrüche geleisteten Abbruchprämien zu erstatten. Das ARE legt gestützt darauf die Beiträge an die Kantone für das entsprechende Jahr fest. Übersteigen die gesamten Beiträge die im Verpflichtungskredit eingestellten Mittel, werden die Beiträge an die Kantone proportional gekürzt und die Mittel gleichmässig auf die Jahre verteilt, für die der Verpflichtungskredit gesprochen wurde.

Art. 43e Abbruchprämie bei Bundesbauten

Kantone schulden dem Bund keine Abbruchprämie.

Ergänzter Leitfaden

Der Leitfaden erwähnt die Regelung der Abbruchprämie im Rahmen des Gesamtkonzepts: *“ Insbesondere für die Ausrichtung der Abbruchprämie erscheinen Ausführungsbestimmungen im kantonalen Recht als erforderlich.”*

Wichtige Links

RPG SR 700 - Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) | Fedlex

RPV SR 700.1 - Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV) | Fedlex

Erläuternder Bericht RPV Erläuternder Bericht

Bericht über das Ergebnis des Vernehmlassungsverfahrens Revision RPV PDF

Leitfaden Ergänzung des Leitfadens Richtplanung RPG 2

Faktenblatt Revision RPG und RPV PDF

https://www.**landschaftsinitiative**.ch/

Unsere Analyse des RPG2 (10.10.2023)

Stellungnahme-E-RPV_-Landschaftsinitiative (30.9.2024)

Umsetzung RPG2 – Vorschläge der Fachorganisationen (ex-Landschaftsinitiative)

Merkblatt 3 Hotels und Restaurants (= altrechtliche Gast- und Beherbergungsbetriebe)

14. Oktober 2026

Relevanz

Hoch.
Die Ausnahmebestimmungen für Hotels und Restaurants können die Umsetzung der Stabilisierungsziele wesentlich behindern; die unklare Formulierung bietet Auslegungsprobleme.

Kurzbeschreibung

Gesetz und Verordnung privilegieren «altrechtliche» (d.h. vor dem 1.7.1972 erstellte) Gast- und Beherbergungsbetriebe. Die neuen Absätze RPV Art. 43 Abs. 4–8 erlauben, solche Gaststätten wieder aufzubauen und massiv zu erweitern. Bisher galten 30% der Fläche als mögliche Erweiterung. Neu sind laut Verordnung bis zu total 120 Hotelbetten bzw. 100 Restaurantsitzplätze möglich. Die Zahlen sind viel zu hoch; der Ausbau würde zu Grossbauten ausserhalb der Bauzone führen und viele weitere Probleme wie Wettbewerbsverzerrungen und Widersprüche mit anderen gesetzlichen Regelungen mit sich bringen.

Die zusätzlichen Erweiterungen sind möglich, soweit «in der gleichen Geländekammer» andere Gewerbebauten beseitigt werden, die «nicht standortgebunden» sind, also z.B. weder Seilbahnen, Landwirtschaftsgebäude noch Gaststätten, die an einem Ausflugsziel stehen. Der Ausbau muss betrieblich nötig sein und dank Aufwertungen und Kompensationen (Abrissen anderer Gebäude) zu einer Verbesserung führen. Der erläuternde Bericht zur Verordnung umschreibt teilweise, was an Verbesserungen erwartet wird und vor allem, welche Gebäude nicht als Kompensation angerechnet werden können. Unklar bleibt, welche rechtliche Verbindlichkeit die Aussagen im Bericht haben.

Unsere Erwartungen und Kriterien

Die Regelung, massive Erweiterungen zuzulassen und gleichzeitig Verbesserungen und Aufwertungen einzufordern, ist ein Widerspruch in sich selbst. Wir bezweifeln, ob der Ansatz umsetzbar ist. Die Kantone stehen bei der Bewilligung unter erheblichen Druck, wenn sie bei touristisch verlockenden Investitionsobjekten Kompensationen und eine bestmögliche Situation aufgrund von Aufwertungen einfordern sollen. Sie müssen diese jedenfalls im Sinne des Trennungsprinzips streng anwenden.

1. Definitions- und Auslegungsprobleme

Mehrere Formulierungen des Bundesrechts sind unklar und müssten in den kantonalen Regelungen präzisiert werden:

- Der Begriff «***Gast- und Beherbergungsbetrieb***» kann viele Nutzungsformen umfassen, von Buvetten bis hin «Apartmenthotels». Der erläuternde Bericht zur RPV erklärt zwar, bewirtschaftete Zweitwohnungen seien nicht mitgemeint. Doch die Dynamik im Hotelsektor ist nicht berücksichtigt. Wenn ein Hotel trotz Erweiterung oder gerade wegen zu optimistischer Planung unwirtschaftlich wird, ist die Umnutzung in Zweitwohnungen mit minimaler Bewirtschaftung ein üblicher Ausweg. Im Falle der laut RPG2 ausgebauten Gaststätten müssten diese aber abgerissen werden, wenn die ursprüngliche Nutzung wegfällt. Bis dahin würden sie das gesetzliche Stabilisierungsziel des Kantons belasten, mit der Folge, dass der Kanton und der Bund dafür noch Abbruchprämien finanzieren müssten. Dies wäre eine unhaltbare staatliche Rückversicherung eines Investitionsrisikos.

- Der Begriff «***in der gleichen Geländekammer***» ist nicht definiert.

- Der **Gebäudeflächentransfer** ist alles andere als klar: Hotels und Restaurants dürfen kompensierte Flächen – also den Abriss störender Bauten - für den Ausbau nutzen, aber *nur Gewerbeflächen und nur «nicht standortgebundene»,* also keine Wohnbauten und keine Seilbahnstationen, Landwirtschaftsgebäude oder Energieanlagen – aber auch keine Bergrestaurants und -hotels! Wer entscheidet, welche Gebäude nicht standortgebundene Gewerbenutzungen enthalten und störend sind? Wer sorgt dafür, dass nach einem Flächentransfer am ursprünglichen Standort kein Ersatzneubau entsteht? Ausserhalb der Bauzone besteht bis heute keine Übersicht über die effektiven Nutzungen. Was geschieht mit Gewerbeflächen, die ohne Bewilligung in früheren Ställen oder aufgegebenen Berghotels entstanden sind? Die Regelung führt sicherlich zu zahlreichen Gerichtsfällen. Der Illegalität und Trickserei werden zudem Tür und Tor geöffnet, wenn eine grosse bauliche Ausweitung lockt.

- Der Begriff «***altrechtlich***» (RPV Art. 41) bedeutet vor Inkrafttreten des Trennungsprinzips, also des Gewässerschutzgesetzes vom 8 Oktober 1971, Inkrafttreten am 1.7.1972. Manche Kantone wollen aber den 1.1.1980, also das Inkrafttreten des Rauplanungsgesetzes, anwenden. Das Datum ist in der Verordnung nicht präzisiert.

2. Wettbewerbsverzerrungen vermeiden

Hotels und Restaurants dürfen richtigerweise nur um jenes Volumen und jene Fläche erweitert werden, die andernorts entfernt werden. Die Vergrösserung auf bis zu 120 Betten ist aber viel zu hoch. Durchschnittlich haben Berghotels in der Schweiz 33 Betten. Auch 100 Sitzplätze in Restaurants, die ausserhalb der Bauzonen stehen, sind raumplanerisch widersinnig. So entsteht eine wettbewerbsverzerrende Konkurrenz zu Betrieben, die nach 1972 gebaut wurden und vor allem zu Gaststätten, die innerhalb der Bauzone viel restriktivere Vorschriften erfüllen müssen. Die Erweiterung stützt sich auch nicht auf die bisherige Betriebsgrösse. Eine mögliche Erweiterung um 30% ist hingegen akzeptabel.

Beispiele: Wie heute professionell grosse Hotels neu aufgebaut werden können, zeigen die Beispiele des Hotelprojekts Engadinerhof in Scuol oder das wiederaufgebaute und erweiterte Hotel Scaletta in S-chanf.
Beispiel Investitionsvolumen: (betrifft Neubau, nicht altrechtlichen Betrieb): Hotel auf dem Stockhorn, zweistellige Millioneninvestition für ein Hotel mit 20 Zimmern: *https://www.plattformj.ch/artikel/232757*

3. Konflikt mit dem Zweitwohnungsgesetz

Zu vermeiden ist, dass solche Erweiterungen das Zweitwohnungsgesetz umgehen und zu bewirtschafteten Zweitwohnungen statt Hotels werden. Laut Erläuterungsbericht zur Verordnung soll dies in der Tat verhindert werden: Es «besteht kein Anlass, diese grosszügigeren Spezialbestimmungen beispielsweise auf strukturierte Beherbergungsbetriebe auszudehnen» (Erläuternder Bericht , S. 40). Im Gesetzes- und Verordnungstext ist dies jedoch nicht explizit erwähnt. Der Interpretationsspielraum und das Risiko zahlreicher Gerichtsfälle ist entsprechend gross.

Beispiel: Das Verwaltungsgericht Nidwalden und das Bundesgericht haben sich im Fall Bürgenstock zum Umgang mit luxuriös ausgestatteten Suiten (Spa, Pool, Waschküche) befasst, die mit dem Einbau von «Satellitenküchen» definitiv zu gewöhnlichen Ferienwohnungen würden. Die gerichtliche Diskussion dreht sich auch darum, wie hoch eine obligatorische Pauschale für Hoteldienstleistungen sein müsste, um das Zweitwohnungsgesetz auszuhebeln und die vollständig ausgestatteten Ferienwohnungen trotzdem als Teil eines «Hotels» bezeichnen zu können.

Urteil des Verwaltungsgerichts Nidwalden VA 21 24 vom 27. März 2023; Bundesgerichtsentscheid 2C_303/2023 vom 6. Mai 2025.

https://www.htr.ch/story/hotellerie/buergenstock-kein-erfolg-fuer-beschwerde-des-bundes-43162

4. Rückbaukosten sichern

Es bleibt völlig offen, was mit solchen Grosshotels und Restaurants mitten im Nichtbaugebiet passiert, wenn sie sich nach einigen Jahren als unrentabel erweisen. Laut RPV muss der Wiederaufbau mitsamt den Erweiterungen abgerissen werden, wenn der ursprüngliche Betriebszweck wegfällt. Dies würde bedeuten, private Investitionen vor Ablauf von Amortisationen und bei gutem Baubestand zu vernichten. Dies dürfte kaum je durchsetzbar und auch kaum akzeptabel sein, da der Auf- und Ausbau ja mit Kompensationen und Verbesserungen verbunden war. Der Betrieb selbst wird kaum belangt werden können, da vermutlich in Konkurs. Soll die öffentliche Hand den Abbruch finanzieren müssen?

Aufgrund dieser Problematik muss die Rückbauverpflichtung finanziell zum Zeitpunkt der Bewilligung abgesichert werden. Sinnvollerweise sollte das zuständige Gemeinwesen ein Pfandrecht an den betreffenden Grundstücken mit Rückbaupflicht erhalten. Das kantonale Recht muss das Verfahren regeln.

5. Übrige Versiegelungen und Parkplätze

Völlig unklar bleibt auch, was mit Versiegelungen ausserhalb der Gebäudeflächen geschieht, also Erschliessungen und Parkplätzen. Stark vergrösserte Hotels und Restaurants werden zusätzliche Zufahrten, Aussichtsplattformen, Terrassen und andere versiegelte Flächen oder gar neue Seilbahnen nach sich ziehen. Diese fallen dann nicht einmal unter das Stabilisierungsziel, da sie touristisch begründet sind (Ausnahmeregelung im RPG2). Auch dieser Widerspruch wird zu zahlreichen Gerichtsfällen führen.

Beispiel: Mountain Lodge Rellerli/Saanen (https://www.anzeigervonsaanen.ch/rellerli-kongresshotel)

6. Zusätzliche Kriterien für die Bewilligung

Für die Erweiterungsbauten sollen nicht nur die Kompensation mit Abriss anderer Gewerbebauten und die betriebliche Notwendigkeit als Bedingungen gelten. Es ist auch ungenügend, keine «wesentlichen» neuen Umweltschäden zu tolerieren. Der erläuternde Bericht erwähnt, dass die Kompensation bei besonders störenden Bauten beginnen soll – doch die Festlegung dafür bleibt Aufgabe der Kantone.

Für die Bewilligung sollen deshalb neue Qualitätskriterien gelten, die eine echte Aufwertung beinhalten, insbesondere:

- Die gute Einbettung in die Landschaft und eine qualitätsvolle Gestaltung der Bauten müssen gesichert sein.
- Die bestehende Infrastruktur und die Erschliessungseinrichtungen sollen ausreichend sein und nicht erweitert werden.
- Es muss vermeiden werden, dass schützenswerte alte Gebäude zwecks Hotelvergrösserung aus der Landschaft entfernt werden.
- Das sinnvolle Mass der Erweiterung und die Definition der betrieblichen Notwendigkeit hat sich auch am regional vorhandenen Gastgewerbe zu orientieren, um keine wirtschaftlichen Schäden bei anderen Betrieben anzurichten, die nicht von einer Sonderregelung im RPG profitieren können.
- Zur Definition der «bestmöglichen Situation» und den primär zu entfernenden besonders störenden Gebäuden sollen sich die Kantone auf die Beurteilung durch Fachkommissionen stützen.

7. Regionale Zusammenarbeit (Gewerbe, Tourismus, Verbände)

In Bezug auf die Investoren solcher Projekte braucht es grösstmögliche Transparenz. Die anzustrebende Grösse und die Begründung der betrieblichen Notwendigkeit haben sich nach den regionalen Leitbildern zu richten und sich sinnvoll in regionale Naturpärke einzufügen. Schutzgebiete und die traditionelle Baukultur sind auch zu respektieren. Solche Projekte müssten in jedem Fall regional mit den bestehenden Gastro- und Beherbergungsbetrieben abgestimmt werden.

Kantonale Gesetzgebung

Die kantonalen Gesetze und Richtpläne im Sinne der oben erwähnten Kriterien präzisieren.

Basis im Bundesrecht

RPG2

Art. 37a Abs. 2

[2] Er legt fest, unter welchen Voraussetzungen altrechtliche Gast- und Beherbergungsbetriebe ausserhalb der Bauzonen zudem abgerissen und wieder aufgebaut werden können und in welchem Ausmass dabei betriebliche Erweiterungen zulässig sind. Er regelt zudem, unter

welchen Voraussetzungen gewerbliche Bauten und Anlagen, die andernorts in der gleichen Geländekammer beseitigt werden, zu zusätzlichen Erweiterungen des Betriebs berechtigen.

RPV Art. 43 - bisherige Fassung

[1] Zweckänderungen und Erweiterungen von zonenwidrig gewordenen gewerblichen Bauten und Anlagen, können bewilligt werden, wenn:

a. die Baute oder Anlage rechtmässig erstellt oder geändert worden ist;

b. keine wesentlichen neuen Auswirkungen auf Raum und Umwelt entstehen;

c. die neue Nutzung nach keinem anderen Bundeserlass unzulässig ist;

d.–f. …

[2] Die zonenwidrig genutzte Fläche darf um 30 Prozent erweitert werden; Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens werden nur zur Hälfte angerechnet.

[3] Soll die zonenwidrig genutzte Fläche ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens um mehr als 100 m^2 erweitert werden, so darf dies nur dann bewilligt werden, wenn die Erweiterung für die Fortführung des Betriebs erforderlich ist.

RPV Art. 43 - neu zusätzlich:

Art. 43 Abs. 4–8

[4] Der Wiederaufbau bei altrechtlichen Gast- und Beherbergungsbetrieben richtet sich ebenfalls nach den Absätzen 1–3, bei anderen altrechtlichen gewerblichen Bauten und Anlagen nach Artikel 42.

[5] Bauten und Anlagen, die andernorts in der gleichen Geländekammer beseitigt werden und rechtmässig einer nicht standortgebundenen Gewerbenutzung dienten, können zu zusätzlichen Erweiterungen von Gast- und Beherbergungsbetrieben berechtigen.

[6] Die zusätzliche Erweiterung eines Beherbergungsbetriebs darf nicht zu einer Bettenzahl von mehr als 120 führen. Bei reinen Restaurationsbetrieben darf die Sitzplatzzahl nicht auf über 100 zunehmen. Bei gemischten Betrieben können die Maximalwerte anteilsmässig beansprucht werden. Mit den zusätzlichen Erweiterungen dürfen maximal so viel Gebäudefläche und so viel andere versiegelte Fläche geschaffen werden, wie jeweils anderweitig beseitigt wird. Massgebend sind insbesondere:

a. die betriebliche Notwendigkeit;

b. das Ausmass der vorgesehenen Aufwertungen; und

c. die Verbesserungen, die durch zusätzliche kompensatorische Massnahmen erreicht werden können.

[7] Die notwendigen Kompensationen und Aufwertungen müssen vor Baubeginn erfolgt oder sichergestellt sein.

[8] Nach Absatz 4–6 bewilligte Gast- und Beherbergungsbetriebe müssen dem bewilligten Zweck zur Verfügung stehen oder, bei Wegfall des Bedarfs oder Interesses, zurückgebaut werden.

Wichtige Links

RPG SR 700 - Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) | Fedlex

RPV SR 700.1 - Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV) | Fedlex

Erläuternder Bericht RPV Erläuternder Bericht

Bericht über das Ergebnis des Vernehmlassungsverfahrens Revision RPV PDF

Leitfaden Ergänzung des Leitfadens Richtplanung RPG 2

Faktenblatt Revision RPG und RPV PDF

https://www.landschaftsinitiative.ch/

Unsere Analyse des RPG2 (10.10.2023)

Unsere Stellungnahme zur E-RP-Verordnung (30.9.2024)

Umsetzung RPG2 – Vorschläge der Fachorganisationen (ex-Landschaftsinitiative)

Merkblatt 4 Landwirtschaft

14. Oktober 2026

Relevanz

Hoch.
Die Sonderstellung der Landwirtschaft kann die Umsetzung des RPG2 deutlich beeinträchtigen. Umso wichtiger ist es, die Landwirtschaft auch an ihre Verantwortung gegenüber Natur und Umwelt zu erinnern.

Diese Bestimmungen sind am 1. Januar 2026 bzw. am 1. Juli 2026 in Kraft getreten.

Kurzbeschreibung

Die Landwirtschaft spielt im RPG2 zum Bauen ausserhalb der Bauzone eine zentrale Rolle.

Die Landschaftsinitiative hat viel Verständnis für die Weiterentwicklung der Landwirtschaft gezeigt. Diese wird in der Nichtbauzone privilegiert. Deshalb erinnern wir daran, dass sie gemäss Gesetz auch zu Natur- und Landschaftsschutz beitragen muss (siehe unten).

Das RPG2 bevorteilt die Landwirtschaft – nicht immer gerechtfertigt – noch stärker als bisher; der Bundesrat betont dieses Privileg noch zusätzlich. So kann z.B. der Bundesrat entscheiden, «*in welchen Fällen ausserhalb der Bauzonen* ***bezüglich Geruchs- und Lärmimmissionen aus der Landwirtschaft*** *Erleichterungen von den Bestimmungen des Umweltschutzgesetzes zulässig sind, um den Vorrang der Landwirtschaft zu gewährleisten.»*

Im Parlament hat auch der Tourismus erhebliche Zugeständnisse erzielt. Diese haben die Landschaftsinitiative und auch der Bauernverband SBV nicht befürwortet oder unterstützt.

Wichtig für die Kantone	Die wichtigsten Zugeständnisse des **RPG2** an die Landwirtschaft (und den Tourismus): - Landwirtschaftlich und touristisch genutzte Flächen sind vom **Stabilisierungsziel der Bodenversiegelung** ausgenommen, d.h. sie dürfen weiterhin ohne festgelegte Begrenzung zunehmen. - Sömmerungsgebiete («nicht ganzjährig bewirtschaftet») sind vom Stabilisierungsziel für die Versiegelung ausgenommen, also fällt eine weitere Hürde für landwirtschaftliche Bauten weg. - Wer ein landwirtschaftlich oder touristisch genutztes Gebäude abreisst, soll dafür eine **Abbruchprämie erhalten, selbst wenn ein Ersatzneubau** entsteht. Der Sinn einer Abbruchprämie geht so verloren. - Die Kantone können im Rahmen des Gebietsansatzes Gebiete bestimmen, in denen ehemalige **Landwirtschaftsbauten zu Wohnungen** werden dürfen. - Neu im Gesetz ist Artikel Art. 16 Abs. 4: «In der Landwirtschaftszonen hat die **Landwirtschaft mit ihren Bedürfnissen Vorrang** gegenüber nicht landwirtschaftlichen Nutzungen.». - In der Nähe von Wohngegenden sind **mehr Geruchs- und Lärm-immissionen** erlaubt. Solche «Geruchszonen» in Bauzonen und in der Landwirtschaftszone erlauben mehr Tierhaltung mit zugekauftem Futter. - Grundsätzliche Zonenkonformität für grosse Biomasse- und Kompostanlagen. **Für eine derartige** Anlage ist kein Richtplaneintrag erforderlich oder es muss kein Zonenplan angepasst werden.

Wichtig für die Kantone	Die wichtigsten Bestimmungen der **RPV** zugunsten der Landwirtschaft: - Die Kantone können – innerhalb des «Spielraums» des Stabilisierungsziels - öffentliche Bauten und die Landwirtschaft priorisieren und so weitere Erleichterungen für das Bauen ausserhalb der Bauzone einführen. - Freistehende Solaranlagen in der Landwirtschaftszone sind nur möglich, wenn sie einen Vorteil für die Landwirtschaft bringen, z.B. Beschattung von Beerenkulturen. Bisher galt, dass sie keine Beeinträchtigung darstellen dürfen. - Vorrang der Landwirtschaft: Art. 38a RPV ist die Ausführungsbestimmung zu Art. 16 Abs. 5 RPG. Er präzisiert die umweltrechtlichen (v.a. nachbarrechtlichen) Erleichterungen, insbesondere weniger Mindestabstand für Nutzungen, die Gestank und Lärm verursachen.

Unsere Erwartungen und Kriterien

Die Hauptziele der Raumplanung und des RPG2 sind auch für die Landwirtschaft gültig. Doch die vielen Ausnahmen und Privilegien für die Landwirtschaft können den Sinn des Gesetzes und seine Ziele unterwandern.

Wir erwarten, dass die Bestimmungen des Umweltrechts und die Grundprinzipien der Raumplanung mindestens gleichwertig mit jenen der Landwirtschaft behandelt werden.

Die wichtigsten **Verpflichtungen der Landwirtschaft aus anderen Gesetzen:**

Verordnung über die Direktzahlungen an die Landwirtschaft:

- DZV Art, 11ff Erfüllung der ÖLN-Vorgaben (i.V.m. Art. 70a Abs. 2 LwG)

- DZV Art. 15 Vorschriftsgemässe Bewirtschaftung von Objekten in Inventaren von nationaler Bedeutung

- DZV Art. 26 ff: Bestimmungen zun Sömmerungsgebiet.

- Art. 88 Abs. 3 lit. b LwG: Gemeinschaftliche Massnahmen werden vom Bund nur unterstützt, sofern sie den ökologischen Ausgleich und die Vernetzung von Biotopen fördern.

Raumplanungsgesetz (RPG):

Art. 1 Abs. 1: haushälterische Nutzung des Bodens und Trennungsgrundsatz

Art. 1 Abs. 2 lit a und lit. d: Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen, der Landschaft und Sicherung einer ausreichenden Versorgungsbasis des Landes

Art. 3 (Planungsgrundsätze), insb. Abs. 2 lit. b-e, Abs. 3 lit. b und e und Abs. 4 lit. c

Art. 16 Abs. 1 (Landwirtschaftszonen): dienen der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis, Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraumes sowie dem ökologischen Ausgleich

Art. 17: Berücksichtigung der Schutzzonen

Art. 24 ff. RPG: Bauten ausserhalb der Bauzone müssen standortgebunden sein und dürfen keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Gleiches gilt für Landwirtschaft, siehe Art. 34 Abs. 4 RPV (Erforderlichkeit, längerfristiges Bestehen und keine überwiegenden Interessen) → Interessenabwägung nach Art. 3 RPV stets erforderlich

Art. 25a: Koordinationsprinzip

Natur- und Heimatschutzgesetz: Art. 18 ff. (Schutz und Unterhalt, bestmöglicher Schutz, Wiederherstellungs- und Ersatzmassnahmen bei schutzwürdigen Flächen oder Biotopen von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung sowie Berücksichtigung des ökologischen Ausgleichs (Art. 18b Abs. 2); Art. 21 f. (Schutz der Ufervegetation)

Gewässerschutzgesetz und -verordnung: Art. 19 f. Gewässerschutzbereiche und Grundwasserschutzzonen; Gewässerräume nach Art. 36a GSchG i.V.m. Art. 41a ff. GSchV; Revitalisierung von Gewässern (Art. 38a GschG)

Umweltschutzgesetz: Begrenzung der Luftverunreinigung, Lärm, etc. (Art. 11 ff. USG), Massnahmen gegen Bodenbelastungen (Art. 33)

Weitere umweltrechtliche Prinzipien: Vorsorgeprinzip (Art. 1 Abs. 2 USG), Nachhaltigkeitsprinzip (Art. 73 und Art. 104 Abs. 1 BV, nicht direkt anwendbar), Verursacherprinzip (Art. 2 USG, Art. 74 Abs. 2 BV), Ganzheitlichkeitsprinzip (Art. 8 USG)

Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone müssen Flächen für den Artenschutz und die Auswirkungen auf die Biodiversität berücksichtigt werden (ökologischer Ausgleich nach Art. 18b Abs. 2 NHG).

Wir werden die Umsetzung der Gesetze und Verordnungen, insbesondere von RPG und RPV, kritisch verfolgen und nötigenfalls intervenieren, damit die Ausnutzung landwirtschaftlicher Privilegien nicht zu weiteren Schäden an Natur und Umwelt sowie zu raumplanerischen Sündenfällen führt.

Kantonale Gesetzgebung

Allenfalls die kantonale (Einführungs-)gesetzgebung und/oder die Verordnungen anpassen.

Basis im Bundesrecht

RPG2

Art. 1 Abs. 2 Bst. b^{ter} und b^{quater}

[2] Sie unterstützen mit Massnahmen der Raumplanung insbesondere die Bestrebungen:

b^{ter}. die Zahl der Gebäude im Nichtbaugebiet zu stabilisieren;

b^{quater}. die Bodenversiegelung in den ganzjährig bewirtschafteten Landwirtschaftszonen nach Artikel 16 zu stabilisieren, soweit sie nicht landwirtschaftlich oder zur Ausübung touristischer Aktivitäten bedingt ist;

Art. 5a Abbruchprämie

[1] Eigentümer von Bauten und Anlagen, die ausserhalb der Bauzonen liegen, erhalten bei deren Abbruch eine Abbruchprämie in der Höhe der Abbruchkosten unter Ausschluss allfälliger Aufwendungen für die Entsorgung von Spezialabfällen oder Altlasten, ausser wenn eine anderweitige gesetzliche Pflicht zur Tragung der Beseitigungskosten besteht. Bei der Beseitigung von Bauten und Anlagen ohne landwirtschaftliche oder touristische Nutzung wird die Abbruchprämie nur ausgerichtet, wenn kein Ersatzneubau erstellt wird.

Art. 8c Richtplaninhalt im Bereich von Zonen nach Artikel 18bis

[1] Die Kantone können im Richtplan bestimmte Gebiete bezeichnen, in denen aufgrund einer räumlichen Gesamtkonzeption ausserhalb der Bauzonen Zonen nach Artikel 18bis mit zu kompensierenden Nutzungen zulässig sind, sofern:

a. die Ausscheidung solcher Zonen im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze der Raumplanung zu einer Verbesserung der Gesamtsituation im betreffenden Gebiet führt; und

b. Aufträge für die Nutzungsplanung erteilt werden, die erforderlichen Kompensations- und Aufwertungsmassnahmen vorzusehen.

[2] Unter Berücksichtigung der Grundsätze nach Absatz 1 können die Kantone in ihrem Richtplan besondere Gebiete bestimmen, in welchen sie die Umnutzung nicht mehr benötigter landwirtschaftlicher Bauten zur Wohnnutzung vorsehen.

[3] Im Richtplan ist mindestens festzulegen:

a. welche Verbesserung der Gesamtsituation mit der Ausscheidung solcher Zonen erreicht und welche übergeordneten Ziele damit konkret verfolgt werden sollen und die Gründe dafür;

b. wie im jeweiligen Gebiet die Gesamtkonzeption in der Nutzungsplanung konkret umgesetzt wird.

Art. 15 Abs. 4bis

[4bis] Die Kantone können bei Ein- und Umzonungen Gebiete in Bauzonen bezeichnen, in denen die Geruchsbestimmungen weiterhin der ursprünglichen Nutzung entsprechen, sodass bestehende landwirtschaftliche und gewerbliche Betriebe erhalten und erneuert sowie auch zugunsten des Tierwohls angepasst werden können.

Art. 16 Abs. 4 und 5

[4] In Landwirtschaftszonen hat die Landwirtschaft mit ihren Bedürfnissen Vorrang gegenüber nicht landwirtschaftlichen Nutzungen.

[5] Der Bundesrat legt fest, in welchen Fällen ausserhalb der Bauzonen bezüglich Geruchs- und Lärmimmissionen aus der Landwirtschaft Erleichterungen von den Bestimmungen des Umweltschutzgesetzes vom 7. Oktober 1983[4] zulässig sind, um den Vorrang der Landwirtschaft zu gewährleisten.

Art. 16a Abs. 1bis und 2 zweiter und dritter Satz

[1bis] Bauten und Anlagen für die Gewinnung und den Transport von Energie aus Biomasse oder für damit im Zusammenhang stehende Kompostanlagen sind auf einem Landwirtschaftsbetrieb zonenkonform und unterliegen nicht der Planungspflicht, wenn:

a. die verarbeitete Biomasse einen engen Bezug zur Land- oder Forstwirtschaft des Standortbetriebes oder von Betrieben in der Umgebung hat;

b. Substratmengen von jährlich höchstens 45 000 Tonnen genutzt werden; und

c. die Bauten und die Anlagen nur zum bewilligten Zweck verwendet werden.

[2] … Der zulässige Umfang der inneren Aufstockung wird bei der Tierhaltung anhand des Deckungsbeitrags oder anhand des Trockensubstanzpotenzials bestimmt. Der Bundesrat regelt die Einzelheiten.

RPV

3a. Kapitel: Stabilisierungsziele ausserhalb der Bauzonen
Art. 25a Präzisierung der Stabilisierungsziele

…

Abs. 2 Das Stabilisierungsziel nach Artikel 1 Absatz 2 Buchstabe b[quater] RPG gilt für Bodenversiegelungen im Gebiet ausserhalb der Bauzonen, ausgenommen das Sömmerungsgebiet gemäss dem Geobasisdatensatz nach Artikel 5 der Landwirtschaftlichen Zonen-Verordnung vom 7. Dezember 1998.

Art. 25f Nutzung von Spielräumen

1 Das kantonale Recht kann Regelungen treffen, um Spielräume nach Artikel 25b Absatz 1 und kompensatorische Abbrüche nach den Artikeln 25e, 33a und 43 zugunsten bestimmter Verwendungszwecke, insbesondere zugunsten von Bauvorhaben der öffentlichen Hand und der Landwirtschaft, zu nutzen.

2 Soll ein Abbruch erst später einer Kompensation dienen, sind die entsprechenden Rahmenbedingungen bereits beim Entscheid über den Abbruch festzulegen.

Art. 32d Freistehende Solaranlagen nicht von nationalem Interesse ausserhalb der Bauzonen

(Art. 24ter RPG)

1 Die Standortgebundenheit von freistehenden Solaranlagen nicht von nationalem Interesse ausserhalb der Bauzonen richtet sich nach Artikel 24ter RPG.

2 Besteht für die Solaranlage eine Planungspflicht, so bedarf das Vorhaben einer entsprechenden Grundlage.

3 In jedem Fall bedarf es einer umfassenden Interessenabwägung.

4 Das kantonale Recht regelt Zuständigkeiten und Verfahren zur Ersatzvornahme in Bezug auf die Rückbaupflicht nach Artikel 24ter Absatz 3 RPG.

Art. 32e Anlagen zur Nutzung der Energie aus Biomasse

(Art. 24^{quater} RPG)

1 Anlagen zur Nutzung der Energie aus vergärbarer Biomasse können ausserhalb der Bauzonen insbesondere dann standortgebunden sein, wenn:

a. der Standort in einem wenig empfindlichen Gebiet liegt oder an rechtmässig bestehende Infrastrukturanlagen wie Abwasserreinigungsanlagen oder elektrische Umspannwerke angrenzt;

b. eine Leitung in der Nähe ist, in die das gewonnene Gas eingespeist werden kann, oder wenn eine Einspeisemöglichkeit für den erzeugten Strom und eine effiziente Verwendungsmöglichkeit für die anfallende Wärme besteht; und

c. bereits eine genügende strassenmässige Erschliessung besteht.

2 Die Zwischenlagerung von Ausgangsmaterial oder Endprodukten ausserhalb der Bauzonen kann als standortgebunden bewilligt werden, wenn nachgewiesen wird, dass:

a. für diese Zwischenlagerung ein Bedarf besteht; und

b. der betreffende Standort ausserhalb der Bauzonen wesentlich vorteilhafter ist als ein Standort innerhalb von Bau- oder Spezialzonen.

3 Besteht für die Anlage eine Planungspflicht, so bedarf das Vorhaben einer entsprechenden Grundlage. Nicht planungspflichtig sind Anlagen bis zu einer verarbeiteten Substratmenge an vergärbarer Biomasse von höchstens 45 000 Tonnen pro Jahr.

4 In jedem Fall bedarf es einer umfassenden Interessenabwägung.

Art. 33a Nichtbauzonen mit zu kompensierenden Nutzungen

(Art. 18bis RPG)

1 Die Verbesserung der Gesamtsituation beurteilt sich aufgrund einer umfassenden Interessenabwägung im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze der Raumplanung und unter besonderer Berücksichtigung von Siedlungsstruktur, Landschaft, Baukultur, Kulturland und Biodiversität.

2 Beanspruchtes Kulturland muss vollständig und gleichwertig kompensiert werden. Neues oberirdisches Gebäudevolumen ist vollständig zu kompensieren, es sei denn, objektive Gründe stehen dem entgegen.

3 Zu kompensierende Nutzungen dürfen nur realisiert und ausgeübt werden, wenn die notwendigen Kompensationen und Aufwertungen erfolgt oder sichergestellt sind und solange sie Bestand haben.

Art. 34a Abs. 3

3 Die ganze Anlage muss Teil eines Landwirtschaftsbetriebs sein und einen Beitrag dazu leisten, dass die erneuerbaren Energien effizient genutzt werden.

5a. Abschnitt: Vorrang der Landwirtschaft in der Landwirtschaftszone

(Art. 16 Abs. 5 RPG)

Art. 38a

1 Die zuständige Behörde gewährt innerhalb der Landwirtschaftszone umweltschutzrechtliche Erleichterungen, soweit das Interesse am Vorrang der Landwirtschaft das Interesse an der Einhaltung des Mindestabstandes zum Schutz vor Gerüchen oder der Bestimmungen zum Schutz vor Lärm überwiegt.

2 Das Interesse am Vorrang der Landwirtschaft überwiegt insbesondere, wenn:

a. die betroffene Wohnnutzung nach der landwirtschaftlichen Nutzung entstanden ist;

b. der betroffene Wohnraum als landwirtschaftlich bedingt bewilligt wurde; oder

c. der betroffene Wohnraum zum Landwirtschaftsbetrieb gehört, von dem die Immissionen ausgehen.

3 Stimmen die von den Geruchs- oder Lärmimmissionen betroffenen Personen den Erleichterungen zu, so gewichtet dies die zuständige Behörde bei der Interessenabwägung als Indiz dafür, dass die Interessen der Landwirtschaft überwiegen.

4 Bei Geruchs- oder Lärmklagen, bei einer möglichen Nichteinhaltung von Geruchs- oder Lärmbestimmungen oder bei in Aussicht genommenen Erleichterungen ist zunächst insbesondere zu prüfen, ob:

a. die Nutzungen, die miteinander in Konflikt geraten, rechtmässig bestehen; und

b. keine Revisionsgründe für die Bewilligung der nicht landwirtschaftlichen Nutzung vorliegen.

5 Eine Baubewilligung, die einen höheren umweltrechtlichen Schutzbedarf ausgelöst hat, fällt dahin, wenn sich später ein Konflikt mit Geruchs- oder Lärmemissionen aus der Landwirtschaft ergibt.

Art. 39 Sachüberschrift und Abs. 1 und 3

Landschaftsprägende Bauten

1 Aufgehoben

3 Bewilligungen nach diesem Artikel dürfen nur erteilt werden, wenn die äussere Erscheinung, die bauliche Grundstruktur und die Umgebung in ihren wesentlichen Merkmalen erhalten bleiben.

Art. 42 Abs. 3 Bst. a und Abs. 4 und 5

3 Ob die Identität der Baute oder Anlage im Wesentlichen gewahrt bleibt, ist unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen. In jedem Fall gelten folgende Regeln:

a. Innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens darf die anrechenbare Bruttogeschossfläche nicht um mehr als 60 Prozent erweitert werden. Dieser Wert darf überschritten werden, soweit es nötig ist, um in Bauten mit altrechtlicher Erstwohnung insgesamt eine anrechenbare Bruttogeschossfläche von 100 m^2 zu erreichen, wenn die Baute voll erschlossen ist und sichergestellt wird, dass der Wohnraum als Erstwohnung genutzt wird.

4 Eine Baute oder Anlage darf nur wieder aufgebaut werden, wenn sie im Zeitpunkt der Zerstörung oder des Abbruchs noch bestimmungsgemäss nutzbar war und an ihrer Nutzung ein ununterbrochenes Interesse besteht. Das Gebäudevolumen darf nur so weit wieder aufgebaut werden, dass es die nach Absatz 3 Buchstabe b zulässige Fläche umfassen kann. Der Standort der Ersatzbaute oder -anlage darf von demjenigen der früheren Baute oder Anlage geringfügig abweichen, wenn es dafür objektive Gründe gibt.

5 Solaranlagen nach Artikel 18a Absatz 1 RPG sind bei der Beurteilung nach Artikel 24c RPG unbeachtlich. Eine für eine energetische Sanierung notwendige Aussenisolation oder eine für die Isolierung notwendige Anhebung des Daches darf samt allfälliger Solaranlage bewilligt werden, auch wenn damit die Grenzen nach Absatz 3 Buchstabe a oder b überschritten werden. Sie allein führen nicht dazu, dass Absatz 3 Buchstabe b statt Absatz 3 Buchstabe a anzuwenden wäre.

Art. 42a Abs. 1

1 Im Rahmen von Artikel 24d Absätze 1 und 3 RPG sind Erweiterungen zulässig, welche für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder für eine energetische Sanierung notwendig sind.

Art. 42b Abs. 1, 2 und 6^{bis}

1 Die hobbymässige Tierhaltung gilt als Erweiterung der Wohnnutzung der nahe gelegenen Wohnbaute und ist nur in den Fällen von Artikel 42 Absatz 3 Buchstabe b und nur als Brutto-Nebenfläche anzurechnen.

2 Aufgehoben

6bis Kleintierställe, die rechtmässig bestanden und durch höhere Gewalt zerstört worden sind, dürfen wiederaufgebaut werden.

Wichtige Links

RPG SR 700 - Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) | Fedlex

RPV SR 700.1 - Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV) | Fedlex

Erläuternder Bericht RPV Erläuternder Bericht

Bericht über das Ergebnis des Vernehmlassungsverfahrens Revision RPV PDF

Leitfaden Ergänzung des Leitfadens Richtplanung RPG 2

Faktenblatt Revision RPG und RPV PDF

https://www.**landschaftsinitiative**.ch/

Unsere Analyse des RPG2 (10.10.2023)

Unsere Stellungnahme zur E-RP-Verordnung (30.9.2024)

Merkblatt 5 Gebietsansatz

14. Oktober 2026

Relevanz

Hoch.

Der Gebietsansatz könnte die ganze Kantonsfläche umfassen. Neben der räumlichen Relevanz besteht auch eine inhaltliche, da Tausende von aufgegebenen Ställen zu potenziellen Ferienwohnungen umgebaut werden könnten. Zudem droht der Verlust schützenswerter Bauten, die Neubauten als Kompensation geopfert würden.

Kurzbeschreibung

Mit dem Gebietsansatz führt das Gesetz - vereinfacht gesagt - sogenannte «Nichtbauzonen» im Nichtbaugebiet ein, in denen Bauen teils möglich ist. Der Kanton kann Gebiete ausserhalb der Bauzone bezeichnen, in denen Neu- und Ausbauten möglich sind. Konkret kann z.B. aus früheren Landwirtschaftsgebäuden Wohnraum werden. Bedingungen dafür sind Kompensationsmassnahmen (Abriss unbenutzter Bauten und Anlagen) und Aufwertungen, die eine «Verbesserung der Gesamtsituation» bringen. Dabei sind die «Ziele und Grundsätze der Raumplanung» massgebend.

Die Einführung solcher Gebiete ist freiwillig. Wenn ein Kanton sich dafür entscheidet, muss er die Gebiete im Richtplan mit einem Gesamtkonzept regeln - also begründen, warum er Bauen im Nichtbaugebiet erlauben will und konkret ausführen, wie die Nutzungspläne der Gemeinden dies regeln sollen.

Kompensation und Aufwertung

Die «Verbesserung der Gesamtsituation» umfasst fünf vorgeschriebene Themenbereiche, welche in der Nutzungsplanung zu berücksichtigen sind: Siedlungsstruktur, Landschaft, Baukultur, Kulturland und Biodiversität. Das darf z.B. nicht so ausgelegt werden – wie es manche Parlamentarier mit einer Milchbüchleinrechnung taten -, dass ein Gebiet nur bezüglich Baukultur und Siedlungsstruktur aufgewertet wird, die Biodiversität aber nicht verbessert oder sogar verschlechtert wird. Die Verbesserung muss das gesamte Gebiet betreffen.

Kompensationen werden vor allem quantitativ bewertet (gleichwertige Kulturlandfläche wie z.B. Fruchtfolgeflächen, Gebäudevolumen), Aufwertungsmassnahmen sind qualitativ zu begründen. Kulturland und oberirdische Volumen von Gebäuden sind auch in den Ausnahmegebieten «Kleinsiedlung» vollständig zu kompensieren.

Die Massnahmen sind vor der neuen Nutzung zu realisieren und müssen fortdauern, solange die Nutzung besteht.

Ausnahmen

Projekte, die nach bisherigem Recht möglich sind, müssen sich nicht an die Kompensationsregeln halten (z. B. Landwirtschaft, Kleinsiedlungen) und so die Gesamtsituation nicht verbessern. Die Ziele und Grundsätze der Raumplanung gelten aber

auch für sie: z.B. der Grundsatz der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet, Schonung der Landschaft und schutzwürdiger Lebensräume.

Die Verordnung erwähnt, dass in Kleinsiedlungen Ausnahmen von der Kompensation «aus objektiven Gründen» möglich sind (s. Erläuternder Bericht S.34/35).

Unsere Erwartungen und Kriterien

Raumplanungsfachleute bezweifeln, ob der Gebietsansatz wirklich anwendbar ist. Ein möglicher Weg wäre, den Gebietsansatz anhand weiterer Pilotprojekte mit fachlicher Begleitung durch die Bundesstellen zu testen. Er darf jedenfalls nicht zu weiterer Zersiedelung und zu Ungleichbehandlungen führen. Deshalb erwarten die Umweltorganisationen eine fachlich gut abgestützte Ausarbeitung. Mit Interesse verfolgen wir die angekündigte Umsetzung des Gebietsansatzes im Kanton Bern und die Pilotprojekte in Obwalden und Glarus.

1. **Den Gebietsansatz zwingend mit den «Stabilisierungszielen» für Gebäude und versiegelte Flächen verknüpfen und die Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet sichern.**

Der Kanton muss die Hauptziele der Raumplanung und die Stabilisierungsziele des RPG2 beim Gebietsansatz zumindest parallel garantieren. Er muss daher gemäss Gesetz im Richtplan gleichzeitig oder vorgängig zum Gebietsansatz auch die Stabilisierungsziele konkretisieren. Sonst besteht die Gefahr, dass die Kantone primär den lukrativeren Gebietsansatz umsetzen und die allgemeinen Stabilisierungsziele ausser Acht lassen. Ansonsten würden in den Zonen des Gebietsansatzes zwar einzelne Vorhaben mit Kompensation realisiert, aber auch Bauvorhaben ohne Einhaltung des Stabilisierungsziels. Das muss vermieden werden.

2. **In der Hierarchie soll die Verbesserung der Gesamtsituation zuoberst stehen und nicht die Mehrnutzung**

Die Kantone sollen Gebiete identifizieren, die aus Sicht der im Gesetz genannten, zu verbessernden Aspekte im Vordergrund stehen. In erster Linie ist die Frage aufgrund fachlicher Analysen zu beantworten, wie eine Landschaft aufgewertet werden kann (z.B. durch Entfernung störender Bauten und Anlagen) und erst danach ist zu beurteilen, welche möglichen Mehrnutzungen hierfür zweckmässig wären. Die Verbesserung der Gesamtsituation ausserhalb der Bauzonen muss daher im Vordergrund der Planungsbegründung stehen und nicht die mögliche Mehrnutzung.

3. **Die «Verbesserung der Gesamtsituation» im kantonalen Richtplan so konkret beschreiben, dass die nötigen Kompensations- und Aufwertungsmassnahmen für die Nutzungsplanung der Gemeinden klar sind.**

Die Planung einer «verbesserten Gesamtsituation» setzt voraus, dass für das entsprechende Gebiet eine fachliche Analyse vorliegt, welche Verbesserungen der Siedlungsstruktur, der

Landschaft, der Baukultur, des Kulturlands und der Biodiversität möglich und nötig sind. Der Kanton muss diese als Grundlage für das Gesamtkonzept des Gebiets und die Formulierung der « Verbesserung der Gesamtsituation» erarbeiten und die vorgesehenen Kompensations- und Aufwertungsmassnahmen möglichst präzise formulieren. Er muss anhand der Vorgaben des Bundes eine vollständige Interessenabwägung vornehmen, die sowohl die raumplanerischen Grundsätze wie die Eckpunkte der Umsetzung für jede Stufe berücksichtigt und erläutert.

Die Verbesserung muss das gesamte Gebiet und nicht nur einen räumlichen Teilbereich umfassen. Die Aufwertungen sind für jeden der fünf Aspekte einzeln zu analysieren und zu beschreiben, und es muss sich um nennenswerte, nicht bloss symbolische oder beiläufige Verbesserungen handeln. Umfasst das Gebiet mehrere Gemeinden, muss der Richtplan darlegen, wie die kommunalen Nutzungspläne untereinander zu koordinieren sind.

Im Richtplan muss auch abgewogen werden, wie mit Nutzungen umzugehen ist, die innerhalb des bezeichneten Gebietes liegen, aber einem anderen Bewilligungsverfahren unterliegen, z.B. Kleinsiedlungen. Hier besteht schon das Problem, wie abgegrenzt wird, was unter welches Bewilligungsverfahren fällt und wo Kompensationspflichten bestehen und wo nicht.

4. **Für die Ausscheidung der Gebiete und die Planung und Umsetzung der Massnahmen Fachkommissionen bilden und beiziehen.**

Die Bezeichnung und Umsetzung der Gebiete ist ein komplexer Mechanismus, dessen Beurteilung Expertisen in verschiedenen Fachgebieten erfordern. Diese Aufgabe wird die kantonalen Raumplanungsstellen sowohl personell wie fachlich überfordern. Deshalb soll der Kanton eine Fachkommission oder Expertenpanels für alle diese Themen bilden und beauftragen, welche auch die Umsetzung und Partizipation der verschiedenen betroffenen Fach- und Bevölkerungskreise sicherstellt und begleitet. Sie sollen z.B. die baukulturellen Qualitätserfordernisse darstellen oder aufzeigen, welche Massnahmen die Biodiversität am besten aufwerten.
Die Beurteilung soll sich auf anerkannte Dokumente wie die kantonalen Landschaftskonzeptionen, den Katalog der charakteristischen Kulturlandschaften der Schweiz (SL-FP 2014), kommunale Landschaftspläne, Naturpärke und Schutzinventare stützen. Fehlende Grundlagen sind vorgängig zu erarbeiten. Schutzorganisationen, Bauberatungsstellen und Landwirtschaftskreise sind einzubeziehen.

Beispiel: Interkommunale Fachberatung Baugestaltung der Gemeinden des Frienisbergplateaus https://www.sl-fp.ch/de/stiftung-landschaftsschutz-schweiz/landschaft-des-jahres/2024-frienisbergplateau-n-weilerlandschaft-351.html

5. **Wenn der Kanton den Gebietsansatz nur anwenden will, um leerstehende Landwirtschaftsbauten in Wohnungen umzubauen, muss der Richtplan darlegen, wie die raumplanerischen Hauptziele eingehalten werden.**

Die Umnutzung von Scheunen und Ställen in Wohnungen mitten im Nichtbaugebiet ist eines der umstrittensten Elemente im RPG2, insbesondere in der Anwendung des Gebietsansatz. Es besteht die Gefahr, dass im Sinne des Slogans «Umnutzen statt Ruinen in der Landschaft» vor allem Gebiete ausgeschieden werden, um ungenutzte, verfallende Landwirtschaftsbauten zu Wohnungen umzubauen.

Dies ist ein eigentlicher Etikettenschwindel und steht im Widerspruch zu den wichtigsten Raumplanungszielen: Dem Gebot der Trennung zwischen Bau- und Nichtbaugebiet, dem Charakter der «Nichtbauzone» und der im Gebietsansatz geforderten Verbesserung der Gesamtsituation. Der Richtplan muss darlegen, wie diese Ziele und die fünf Themen, insbesondere in Siedlungsstruktur und Landschaft eingehalten werden soll. Für den Richtplan sollen Landschaftskonzeptionen als Grundlage dienen. Der Bundesrat muss in diesen Fällen beim Genehmigungsverfahren des kantonalen Richtplans genau prüfen, wie diese Ziele eingehalten werden sollen. Ein Beschwerderecht gilt erst bei den Nutzungsplänen der Gemeinden. Auch hier gilt die Koordinationspflicht unter den betroffenen Gemeinden eines grossen Gebietes.
Beispiel: Das Bundesgericht hat im Fall Arosa die Umnutzung von Ställen in Ferienhäuser auf grosser Fläche abgelehnt.
https://www.espacesuisse.ch/de/news/arosa-gr-bundesrichter-erschweren-umnutzung-von-staellen-wohnraum

6. Die Nutzungsplanung der Gemeinden muss gewährleisten, dass die beabsichtigten Nutzungen in Verbindung mit den Kompensations- und Aufwertungsmassnahmen die Gesamtsituation verbessern.

Die Planung auf Gemeindeebene legt die Art der Nutzungen fest (Umnutzungen oder Ersatz-, Aus- und Neubauten). Gleichzeitig muss sie nachweisen, wie die Aus- und Neubauten durch Abriss anderer Gebäude kompensiert werden, ohne dass sie dafür geschützte oder schützenswerte Bauten opfern. Ausserdem muss sie die Massnahmen für Siedlungsstruktur, Landschaft, Baukultur, Kulturland und Biodiversität sicherstellen, die insgesamt zur «Verbesserung der Gesamtsituation» führen. Wie der Begriff «in der Summe» auszulegen ist, wird sicher noch umstritten sein.

Die neuen Nutzungen sollten an sich schon eine Verbesserung darstellen, z.B. ein Abriss eines Gebäudes an störender Lage durch einen Neubau an besserer Lage. Es dürfen also nicht bloss zusätzliche Bauten irgendwo im Nichtbaugebiet entstehen, die das Trennungsgebot strapazieren. Die Verbesserung soll das gesamte bezeichnete Gebiet umfassen. Inakzeptabel wäre, in grossen gemeindeübergreifenden Gebieten eine Mehrnutzung in einem Teilgebiet einer Gemeinde zu bewilligen, die in einer anderen Gemeinde zu kompensieren wäre - falls der Richtplan nicht beweist, dass dies insgesamt eine Verbesserung darstellt und die Koordination sichergestellt ist.

Es bleiben sehr viele offene Fragen zu Verfahren, unterschiedlichen Zuständigkeiten in den Kantonen und Gemeinden sowie dem Umgang mit der komplexen juristischen Struktur – wie beispielsweise festgelegt wird, welche Kompensation für welche neue Nutzung gilt oder ob Massnahmen mit Grundbucheinträgen oder Verfügungen sichergestellt werden sollen.

Je grösser die Gebietsfläche ist, umso anspruchsvoller bis unrealistischer werden die Umsetzungen.

7. Keine Prämien für schützenswerte Bauten

Für den Abbruch schützenswerter, für die Kulturlandschaft prägender Bauten wie alte Ställe und Scheunen soll es keine Abbruchprämien geben, auch wenn diese unbenutzt sind. Diese Forderung (s. Merkblatt 2 «Abbruchprämie») soll auch in der Anwendung des Gebietsansatzes gelten.

8. Aufwertung statt Abschwächung des Schutzstatus

Die Umsetzung des Gebietsansatzes muss bestehende Schutzgebiete und Inventare berücksichtigen und darf diese nicht abschwächen; dies sowohl für kommunale wie kantonale und selbstverständlich national geschützte Gebiete. Seine Anwendung darf nicht dazu führen, dass bisher geschützte Landschaften oder Objekte unter Druck geraten. Vielmehr sollte der Gebietsansatz Anlass dazu bieten, den bestehenden Schutzstatus im Sinne von Aufwertungsmassnahmen zu verstärken und z.B. entsprechende Zonen zu vernetzen.

9. Vollständige Interessenabwägung gemäss Art. 3 RPV

Die Verbesserung der Gesamtsituation beurteilt sich aufgrund einer umfassenden Interessenabwägung im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, unter besonderer Berücksichtigung von Siedlungsstruktur, Landschaft, Baukultur, Kulturland und Biodiversität. Die Kantone stützen sich bei der Realisierung und Bewertung der Verbesserungsmassnahmen auf vom Bund zur Verfügung gestellte inhaltliche Grundlagen. «Vorgaben im Richtplan zu Gebieten für Art.18bis-Zonen» (s. Seite 16ff in Ergänzung des Leitfadens Richtplanung RPG 2).

Hierzu ist für das jeweilige Gebiet eine räumliche Gesamtkonzeption vorzulegen, welche das Vorhaben in seinen wesentlichen Eckpunkten stufengerecht aufzeigt. Zu dieser vorläufigen räumlichen Gesamtkonzeption ist eine systematische Interessenabwägung.

10. Offene Fragen: Wie umgehen mit späteren Nutzungsgesuchen und der langfristigen Sicherstellung der Massnahmen?

Bekanntlich existiert eine grosse Dynamik ausserhalb der Bauzonen. Der Druck auf Öffnung der Landschaftszone kommt aus Immobilien- und Tourismuskreisen, während die kantonalen und kommunalen Stellen mit der Planung und Anwendung tendenziell überfordert sind.

Es ist aber nötig, auf Stufe Richtplanung und Nutzungsplanung Kontrollsysteme vorzusehen, die diese Dynamik bei den neu zugelassenen im Verhältnis zu den bereits heute zugelassenen Nutzungen nicht noch verstärkt. Die längerfristige Sicherstellung der Kompensations- und Aufwertungsmassnahmen soll vertraglich und mit klaren Verbindlichkeiten festgehalten werden, da diese Massnahmen in einigen Jahrzehnten meist andere GrundeigentümerInnen und NutzungsrechtsinhaberInnen betreffen werden.

Dokumente

Folgende zusätzliche Dokumentation wird sukzessive bereitgestellt:

- **Merkblätter und Checklisten zur Beurteilung von Kompensationsmassnahmen,** BAFU, Wegleitung zu Wiederherstellung und Ersatz im Natur- und Landschaftsschutz, 2002)

  Mechanismus mit drei strukturierten Schritten (Grêt-Regamey) (Link), **Checkliste oder Leitfaden zum Vorgehen bei Kompensationsmassnahmen** (Vorgehen, nicht anrechenbare bzw. empfohlene Massnahmen etc.)

- **Merkblatt der Fachorganisationen für die fünf Themenbereiche und Checkliste für Aufwertungsmassnahmen (Merkblatt Nr. 6)**
  Siedlungsstruktur, Landschaft, Baukultur, Kulturland und Biodiversität

Kantonale Gesetzgebung und/oder Bestimmungen auf Gemeindeebene

- Bestimmungen in Baugesetzen und ev. anderen Gesetzen (z.B. Landwirtschaft, Tourismus)
- Ortsplanungsrevision / Revision der Nutzungspläne

Basis im Bundesrecht

RPG2

Art. 8c Richtplaninhalt im Bereich von Zonen nach Artikel 18bis

1 Die Kantone können im Richtplan bestimmte Gebiete bezeichnen, in denen aufgrund einer räumlichen Gesamtkonzeption ausserhalb der Bauzonen Zonen nach Artikel 18bis mit zu kompensierenden Nutzungen zulässig sind, sofern:

a. die Ausscheidung solcher Zonen im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze der Raumplanung zu einer Verbesserung der Gesamtsituation im betreffenden Gebiet führt; und

b. Aufträge für die Nutzungsplanung erteilt werden, die erforderlichen Kompensations- und Aufwertungsmassnahmen vorzusehen.

2 Unter Berücksichtigung der Grundsätze nach Absatz 1 können die Kantone in ihrem Richtplan besondere Gebiete bestimmen, in welchen sie die Umnutzung nicht mehr benötigter landwirtschaftlicher Bauten zur Wohnnutzung vorsehen.

3 Im Richtplan ist mindestens festzulegen:

a. welche Verbesserung der Gesamtsituation mit der Ausscheidung solcher Zonen erreicht und welche übergeordneten Ziele damit konkret verfolgt werden sollen und die Gründe dafür;

b. wie im jeweiligen Gebiet die Gesamtkonzeption in der Nutzungsplanung konkret umgesetzt wird.

Art. 18bis Nichtbauzonen mit zu kompensierenden Nutzungen

1 Werden gestützt auf Artikel 8c Nichtbauzonen für nicht standortgebundene Nutzungen ausgeschieden, so sind die Voraussetzungen zu schaffen, dass diese Nutzungen:

a. mit den erforderlichen Kompensations- und Aufwertungsmassnahmen verbunden werden; und

b. in der Summe zu einer Verbesserung der Gesamtsituation von Siedlungsstruktur, Landschaft, Baukultur, Kulturland und Biodiversität führen.

2 Keine Kompensations- oder Aufwertungsmassnahmen sind erforderlich, wenn nach geltendem Recht ausserhalb solcher Zonen eine Bewilligung erteilt werden könnte.

[3] In Kleinsiedlungen sind innerhalb von Zonen nach diesem Artikel Bewilligungen von Umnutzungen und Nutzungserweiterungen ohne Kompensations- und Aufwertungsmassnahmen zugelassen.

[4] Im Bewilligungsverfahren ist zu überprüfen und sicherzustellen, dass die Voraussetzungen nach Absatz 1 erfüllt sind.

Art. 38b Übergangsbestimmung zur Änderung vom 29. September 2023

[1] Die Kantone passen innert fünf Jahren nach Inkrafttreten der Änderung vom 29. September 2023 ihre Richtpläne an die Anforderungen von Artikel 8*d* an.

[2] Voraussetzung für eine Genehmigung von Richtplanänderungen gemäss den Artikeln 8*c* und 18bis ist eine Richtplanänderung gemäss Artikel 8*d*, die vorgängig oder gleichzeitig vorgenommen werden kann.

…

RPV

Art. 33a Nichtbauzonen mit zu kompensierenden Nutzungen

(Art. 18bis RPG)

1 Die Verbesserung der Gesamtsituation beurteilt sich anhand einer umfassenden Interessenabwägung im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze der Raumplanung und unter besonderer Berücksichtigung von Siedlungsstruktur, Landschaft, Baukultur, Kulturland und Biodiversität.

2 Beanspruchtes Kulturland muss vollständig und gleichwertig kompensiert werden. Neues oberirdisches Gebäudevolumen ist vollständig zu kompensieren, es sei denn, objektive Gründe stehen dem entgegen.

3 Zu kompensierende Nutzungen dürfen nur realisiert und ausgeübt werden, wenn die notwendigen Kompensationen und Aufwertungen erfolgt oder sichergestellt sind und solange sie Bestand haben.

Leitfaden

S. Kapitel 2, Seite 16 > 23 in Ergänzung des Leitfadens Richtplanung RPG 2.

Wichtige Links

RPG SR 700 - Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) | Fedlex

RPV SR 700.1 - Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV) | Fedlex

Erläuternder Bericht RPV Erläuternder Bericht

Bericht über das Ergebnis des Vernehmlassungsverfahrens Revision RPV PDF

Leitfaden Ergänzung des Leitfadens Richtplanung RPG 2

Faktenblatt Revision RPG und RPV PDF

https://www.**landschaftsinitiative**.ch/

Unsere Analyse des RPG2 (10.10.2023)

Unsere Stellungnahme zur E-RP-Verordnung (30.9.2024)

Merkblatt 6 Aufwertungs- und Kompensationsmassnahmen im Gebietsansatz

14. Oktober 2026

Allgemeine Anforderungen

Die allgemeinen Anforderungen an die Nutzung des Gebietsansatzes (Art. 8c und 18bis RPG, Art. 33a RPV) sowie die Forderungen und Kriterien für die Umsetzung sind im Merkblatt 5 “Gebietsansatz” beschrieben.

Grundsätze für Aufwertungs- und Kompensationsmassnahmen

Für die Aufwertungsmassnahmen in den fünf Themenbereichen **Siedlungsstruktur, Landschaft, Baukultur, Kulturland und Biodiversität** ist je eine eigene Analyse und Planung erforderlich.

Die Massnahmen müssen rechtlich, finanziell und langfristig gesichert sein.

- **Rechtliche Sicherung:** z.B. Richtplanvorgaben für Schutzzonen, öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung, Grundbuch (Dienstbarkeiten, Grundlasten), Verträge. Keine Mehrnutzung ohne rechtsverbindlich gesicherte Kompensations- und Aufwertungsmassnahmen.

- **Finanzielle Sicherung:** Beim Entscheid für den Gebietsansatz sind a) die Ressourcen für die aufwändige Erarbeitung der Massnahmen und b) die Finanzierung der Aufwertungsmassnahmen einzuplanen.
  Die Kosten für erforderliche Abbrüche trägt die realisierungswillige Bauherrschaft, im Sinne einer anderweitigen gesetzlichen Pflicht nach RPG Art. 5a Abs. 1, Al. D.

- **Langfristige Sicherung**: Die Aufwertungsmassnahmen müssen vor oder spätestens gleichzeitig mit der Realisierung neuer Nutzungen ausgeführt und dauerhaft gesichert sein.

Stufengerechtes Vorgehen für Aufwertungs- und Kompensationsmassnahmen

Der revidierte **Richtplan** muss Folgendes enthalten:

- Begründung und Zielsetzung, Festlegung des Perimeters
- Gesamtkonzeption mit vollständiger Interessenabwägung gemäss UVP?
- Beschreibung der “besseren Gesamtsituation”
- Vorgehensplan für die Gesamterhebung der Elemente und Massnahmen.

Die **Nutzungsplanung** führt die Gesamtkonzeption detaillierter aus:

- Gesamterhebung der geschützten, schützenswerten, aufzuwertenden sowie der störenden oder entbehrlichen Elemente
- Planung und Nachweis der konkreten Aufwertungsmassnahmen zur Verbesserung der Gesamtsituation für jeden der fünf Themenbereiche
- Nachweis der Kompensationsmassnahmen und Planung des strukturierten Vorgehens (s. Grêt-Regamey und BAFU Wegleitung)
- Darstellung und Beschreibung der entsprechenden baulichen Vorhaben inkl. vollständiger Interessenabwägung.

Definition und Vorschläge für Aufwertungsmassnahmen in jedem Bereich

Für jedes Gebiet muss jeder der fünf Bereiche einzeln analysiert und die erwünschte und mögliche Verbesserung nach fachlichen Kriterien und Indikatoren bewertet bzw. die unveränderte oder durch neue Nutzungen verschlechterte Situation aufgezeigt werden.

Eine Verbesserung der Gesamtsituation nach Art. 8c Abs. 3 lit. a RPG liegt vor, wenn in der Summe der fünf Bereiche substanzielle Verbesserungen erzielt werden:

Für jeden Themenbereich gibt es auf den folgenden Seiten a) eine Begriffsdefinition, b) Referenzdokumente als fachliche Grundlage und c) Beispiele für Aufwertungsmassnahmen.

1. Siedlungsstruktur

Begriffsdefinition

Der Begriff “Siedlungsstruktur” ist im RPG und RPV neu. Deshalb muss er für die Anwendung in den kantonalen Richtplänen definiert werden.

Die Siedlungsstruktur umfasst das Gefüge von Bauten, Erschliessungsanlagen und Freiräumen. Sie soll hinsichtlich Nutzungen, Bauten und Erscheinungsbild aufgewertet werden.

Bewertung der Siedlungsstruktur

Die Siedlungsstruktur muss einzelfallweise qualitativ bewertet werden. Dafür ist der Beizug von Expertinnen und Experten mit Begehungen vor Ort unerlässlich.

Sinnvolle Bewertungskriterien umfassen z.B. Bautypologien, Lage und Stellung von Gebäuden und Firstrichtungen, (historisches) Ortsbild, Baukultur, Dichte, Dimensionierung der Erschliessungsanlagen, Freiräume und strukturierende Freiraumelemente (Hecken, Bäume, Gärten etc.) sowie verschiedene Landschaftstypen.

Quantitative Bewertungen können zusätzlich beigezogen werden, z.B.

- Mit der Raumanalyse im Hektarraster kann die Siedlungsdichte anhand Bevölkerung und Arbeitsplätze pro ha berechnet und so die Kompaktheit verglichen werden.
- das Zersiedelungsmass, welches die Streuung der Siedlungsflächen, den Anteil der Siedlungsfläche im Gebiet und die beanspruchte Fläche pro Person ausweist und gewichtet.

Beispiele für Aufwertungsmassnahmen

- störende Bauten entfernen
- bestehende (erhaltenswerte oder schutzwürdige) Bauten sanieren oder aufwerten
- strukturierende Freiraumelemente erhalten oder neu erstellen
- Erschliessungsanlagen ortstypisch gestalten (z.B. Pflastersteine statt Asphalt)

Dokumentation und Fachkontakte

Schwick, Christian; Jaeger, Jochen; Hersperger, Anna; Cathomas, Gierina; Muggli, Rudolf: ***Zersiedelung messen und begrenzen.*** *Massnahmen und Zielvorgaben für die Schweiz, ihre Kantone und Gemeinden. Haupt-Verlag 2018.* S. 13: *Berechnung Zersiedelungsmass* Z_b

https://openschoolmaps.ch/lehrmittel/weitere_qgis-themen/raumanalyse_mit_hektarrasterdaten/raumanalyse_mit_hektarrasterdaten.html

2. Landschaft

Begriffsdefinition

Gemäss der Europäischen Landschaftskonvention, Art. 1a, ist «'Landschaft' ein Gebiet, wie es vom Menschen wahrgenommen wird, dessen Charakter das Ergebnis der Wirkung und Wechselwirkung von natürlichen und/oder menschlichen Faktoren ist.»

Im RPG und weiteren offiziellen Dokumenten wird Landschaft als Lebensgrundlage verstanden (neben Boden, Luft, Wasser, Wald) sowie als von Mensch und Natur geprägter Raum. Stellenweise ist auch nur das Nichtbaugebiet (Landwirtschaftszone) gemeint.

Ziel der Aufwertungsmassnahmen im Gebietsansatz ist es, die Landschaft hinsichtlich ihrer ästhetischen Wahrnehmung, lokalen Identität, Erholungsfunktion und Attraktivität zu verbessern.

Bewertung der Landschaftsqualität

a. Der Soll-Zustand der Landschaft muss als «gesellschaftliche Norm» für das entsprechende Gebiet festgelegt werden (vgl. zur Schwierigkeit einer Bewertung von «Landschaft» u.a. Egli, Landschaftsbewertung – die Grenzen der Wissenschaft, 2006).

b. Kantonale Landschaftskonzeptionen, Fachkommissionen und Landschaftsexperten definieren die bestehende und die erwünschte Landschaftsqualität.

Beispiele für Aufwertungsmassnahmen

a. Bauten und umgebende Landschaft stehen funktional in Beziehung. Die Nutzung der Landschaft und der Gebäude bedingen einander. Fremdartig genutzte Gebäude verschwinden.

b. Die Bautypologie nimmt die Charakteristik der Landschaft (s. unten: "Katalog") auf. Störende Element werden beseitigt.Die Umgebungsnutzung von Gebäuden fügt sich übergangslos in die vorhandenen Landschaftsformen ein (z.B. Terrassenlandschaft, Oberbaumlandschaft, Waldweiden etc.). Störende Gartenanlagen, Parkplätze oder Zufahrtswege werden entfernt und modifiziert.

Dokumentation und Fachkontakte

Zur Schwierigkeit einer Bewertung von «Landschaft»: Egli, Landschaftsbewertung – die Grenzen der Wissenschaft, 2006.

Katalog der charakteristischen Kulturlandschaften der Schweiz. Rodewald et al. 2014.

3. Baukultur

Begriffsdefinition

Der Begriff «Baukultur» ist im RPG neu und deshalb zu definieren.

Baukultur versteht den gesamten gestalteten Lebensraum als eine Einheit: vom Bestand bis zur zeitgenössischen Gestaltung, vom kleinen Handwerksdetail über Gebäude und Freiräume bis zu grossmassstäblichen Infrastrukturen, vom Planungsprozess über Bau und Betrieb bis hin zur Wiederverwendung. (nach: Erklärung von Davos 2018)

Bewertung der Baukultur

- Die Qualität der Baukultur wird mit dem *Davos Qualitätssystem* https://davosdeclaration2018.ch/de/qualitaets-system/ erhoben: Fachleute überprüfen und beurteilen Orte anhand der acht Kriterien Gouvernanz, Funktionalität, Umwelt, Wirtschaft, Vielfalt, Kontext, Genius Loci und Schönheit auf ihre Qualität hin.

- Die Formulierung und Festlegung von Gestaltungskriterien dient als Arbeits- und Argumentationshilfe wie z.B. die gründliche Analyse des Standorts, Aufnahme von Bezugslinien, besondere planerische Sorgfalt bei Akzentsetzung oder Abgrenzung.

- Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG sichert (nur) ein «Beeinträchtigungsverbot». Die blosse Vermeidung einer Beeinträchtigung kann aber keine Mehrnutzungen kompensieren.

Beispiele für Aufwertungsmassnahmen

- Fachgerechte Instandsetzung und Aufwertung erhaltenswerter Bauten und ihrer Umgebung
- Verbergen von Architektur durch Pflanzungen
- Erdverlegung von Stromleitungen
- Ausscheiden von Schutzzonen nach Art. 17 RPG

Dokumentation und Fachkontakte

https://davosdeclaration2018.ch/de/qualitaets-system/

Zum «Beeinträchtigungsverbot»: Tschannen, Praxiskommentar RPG: Richt- und Sachplanung, Interessenabwägung, 2019, N56 zu Art. 3.

Gestaltungskriterien: cf. Synthese zum Forschungsprojekt «Landwirtschaftliches Bauen und Landschaft (BAULA)» u.a. der FAT Tänikon, Bericht Kaufmann/Heinrich/Hilty/Mann FAT-Schriftenreihe Nr. 69, 2006.

4. Kulturland

Begriffsdefinition

Als Kulturland gelten Wies- und Ackerland sowie Obst-, Rebbau- und Gartenbauflächen (“landwirtschaftliche Nutzfläche”) sowie die alpwirtschaftlichen Nutzflächen. Nicht zum Kulturland zählt der Wald. Die besten Böden werden als Fruchtfolgeflächen (FFF) bezeichnet. Als landwirtschaftliche Nutzfläche (LN) gelten die nutzbaren Flächen eines Bauernbetriebs, die innerhalb oder ausserhalb der Bauzone liegen können. “Kulturland” meint teils nur die LN ausserhalb der Bauzone.

Vorgehen zur Bewertung des Kulturlands

Als wertvollste Böden gelten die Fruchtfolgeflächen, von denen der Bund für jeden Kanton ein obligatorisches Mindestmass festlegt. Sie sind in jeden Fall zu sichern und zu pflegen.

Es ist aber wichtig, alle landwirtschaftlich genutzten oder nutzbaren Flächen zu erhalten, die zu den verschiedenen Funktionen der Landwirtschaftszone beitragen können.

- Sicherung der Ernährungsbasis – getrennter Bodenmarkt für Kulturland
- Natur- und Landschaftsschutz, ökologischer Ausgleich
- Sicherung von Naherholungsgebieten
- Vermeidung von «Zersiedlungskosten»

Beispiele für Aufwertungsmassnahmen

Beeinträchtigungen abbauen: die Anzahl Gebäude und die Versiegelung innerhalb des Gebiets gesamthaft reduzieren.

Rekultivierung zuvor versiegelter Flächen beim Abbruch von Bauten und Anlagen

Ansonsten nicht verfügbare, alternative Standorte für standortgebundene Nutzungen

Aufwertung von Flächen, die dem ökologischen Ausgleich dienen können

Förderung nachhaltiger Landwirtschaftsmethoden

Förderung von Biodiversitätsflächen (BFF) über das gesetzliche Minimum für Direktzahlungen hinaus

Dokumentation und Fachkontakte

zu ergänzen

5. Biodiversität

Begriffsdefinition

Biodiversität bezieht sich auf alle Aspekte der Vielfalt der belebten Welt und umfasst folgende Ebenen sowie deren Interaktionen (s. Strategie Biodiversität 2012):

- die Vielfalt der Ökosysteme,
- die Vielfalt der Arten und
- die genetische Vielfalt.

Bewertung der Biodiversität

- Zwingend notwendig ist zuerst die Erhebung/Abklärung des Ist-Zustands der Lebensräume und prioritären Arten innerhalb und um das Gebiet gewidmet dem Gebietsansatzes. Für Erhebungen, Planungen und Umsetzungen sind jeweils Fachleute mit Kenntnis der lokalen Biodiversität einzubeziehen. Für die Planung, welche Lebensräume neu geschaffen, aufgewertet oder vernetzt werden sollen, ist die Koordination mit der “Fachplanung ökologische Infrastruktur” des Kantons wichtig.
- Laut den internationalen Zielen sollen bis 2030 mind. 30 % der degradierten Ökosysteme wiederhergestellt werden sowie auch mind. 30 % der Landesfläche für die Biodiversität gesichert sein. Laut den nationalen Zielen sollen bis 2030 mindestens die Hälfte (50%) der national bedeutenden Biotope ökologisch zu saniert oder in einen guten Zustand gebracht werden.

Eine Verbesserung der Biodiversität ist erfolgt, wenn

- mindestens 30% ökologisch wertvolle Fläche der typischen Lebensräume und prioritären Arten der Region langfristig gesichert sind und mindestens die Hälfte (50%) der national bedeutenden Biotope und sensiblen Gebieten (Biotope von nationaler Bedeutung / Alpenraum) ökologisch saniert oder in einen guten Zustand gebracht sind. Dies gilt insbesondere auch für den rechtlichen Schutz und den Unterhalt;
- Qualität und funktionale Vernetzung der Lebensräume deutlich steigen;
- der Erhaltungszustand, der Bestand und die genetische Vielfalt von gefährdeten oder prioritären Arten zunehmen oder sich mehr solche Arten ansiedeln.Die Massnahme(n) zur Steigerung der Biodiversität ist dauerhaft gesichert (s. Ergänzung des Leitfadens Richtplanung RPG 2, Seite 21)
-

Für die Erfolgskontrolle durch Fachleute sind Feldaufnahmen durchzuführen.

Beispiele für Aufwertungsmassnahmen

- Neuschaffung von ökologisch wertvollen Lebensräumen an geeigneter Lage für prioritären Arten der Region;
- Aufwertung und funktionale Vernetzung von Lebensräumen der Region

- Dauerhafte Sicherung der neu gestalteten Flächen und deren Unterhalt, insbesondere durch die Einrichtung von Schutzgebieten, langfristigen Pflegeverträgen und gesicherter Finanzierung der Massnahmen und des Unterhalts

Als Kompensations- und Aufwertungsmassnahmen sind nur Projekte anzurechnen, die über das gesetzliche Mindestmass hinausgehen. So können z.B. Ersatzmassnahmen oder Auflagen für den ökologischen Ausgleich gemäss NHG nicht als Aufwertungsmassnahmen gemäss RPG2 gelten.

Konkrete Beispiele:

A) Neue natürliche und naturnahe Flächen schaffen, z.B.

- Teichlandschaft aus unterschiedlich grossen und tiefen Tümpeln für Amphibien;
- ein engmaschiges Netz an Magerwiesen und Buntbrachen für Feldlerchen, Schwalbenschwanz und Glühwürmchen;
- Feuchte Wiesen entlang von Bächen als Aufwertung und Ergänzung von Gewässerräumen;
- Hochstammobstgärten mit extensivem Unternutzen oder Eichenhaine für Arten des halboffenen Kulturlandes;
- Heckenlandschaft aufwerten für Neuntöter und Goldammer

B) bestehende Flächen zusätzlich aufwerten: z.B. durch zielartengerechte Pflege und Anreicherung von Strukturen.

C) Beispiele für ausgeführte Projekte (ökologische Aufwertung und Vernetzung):

- Hochstammobstgarten Farnsberg: https://obstgarten-farnsberg.ch/
- Förderung von Kulturlandvögeln im Grossen Moos: https://www.birdlife.ch/de/content/national-prioritaere-kulturlandvoegel-im-grossen-moos

Dokumentation und Fachkontakte

- Strategie Biodiversität Schweiz (Bundesrat 2012): https://www.bafu.admin.ch/de/strategie-und-aktionsplan-biodiversitaet
- Aktionsplan Strategie Biodiversität Schweiz Phase 2 / 2025-2030: https://www.newsd.admin.ch/newsd/message/attachments/90728.pdf
- Informationsplattform zur Förderung der Biodiversität im Landwirtschaftsgebiet: https://www.agrinatur.ch/
- Beispiele für Aufwertungsmassnahmen: Landschaft und Biodiversität. BAFU 2023, S. 66 ff.
- Merkblätter Agridea zu Hecken, Brachen, Nützlingen etc.
- Broschüre zur Aufwertung verschiedener Lebensräume mit konkreten Beispielen: https://www.birdlife.ch/sites/default/files/documents/Broschuere_Schutzgebiete_Fruehling23.pdf
- Broschüre zu blumenreichen Lebensräumen und Wildbienen im Siedlungsgebiet: https://www.birdlife.ch/sites/default/files/documents/Broschuere_Wildbienen_D_2023.pdf

Ausschnitt Bundesgesetz vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz NHG

Art. 18, Abs. 1

Dem Aussterben einheimischer Tier- und Pflanzenarten ist durch die Erhaltung genügend grosser Lebensräume (Biotope) und andere geeignete Massnahmen entgegenzuwirken. Bei diesen Massnahmen ist schutzwürdigen land- und forstwirtschaftlichen Interessen Rechnung zu tragen.

[1bis] Besonders zu schützen sind Uferbereiche, Riedgebiete und Moore, seltene Waldgesellschaften, Hecken, Feldgehölze, Trockenrasen und weitere Standorte, die eine ausgleichende Funktion im Naturhaushalt erfüllen oder besonders günstige Voraussetzungen für Lebensgemeinschaften aufweisen.[56]

Basis im Bundesrecht

RPG2

Art. 8c Richtplaninhalt im Bereich von Zonen nach Artikel 18bis

[1] Die Kantone können im Richtplan bestimmte Gebiete bezeichnen, in denen aufgrund einer räumlichen Gesamtkonzeption ausserhalb der Bauzonen Zonen nach Artikel 18bis mit zu kompensierenden Nutzungen zulässig sind, sofern:

a. die Ausscheidung solcher Zonen im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze der Raumplanung zu einer Verbesserung der Gesamtsituation im betreffenden Gebiet führt; und

b. Aufträge für die Nutzungsplanung erteilt werden, die erforderlichen Kompensations- und Aufwertungsmassnahmen vorzusehen.

[2] Unter Berücksichtigung der Grundsätze nach Absatz 1 können die Kantone in ihrem Richtplan besondere Gebiete bestimmen, in welchen sie die Umnutzung nicht mehr benötigter landwirtschaftlicher Bauten zur Wohnnutzung vorsehen.

[3] Im Richtplan ist mindestens festzulegen:

a. welche Verbesserung der Gesamtsituation mit der Ausscheidung solcher Zonen erreicht und welche übergeordneten Ziele damit konkret verfolgt werden sollen und die Gründe dafür;

b. wie im jeweiligen Gebiet die Gesamtkonzeption in der Nutzungsplanung konkret umgesetzt wird.

Art. 18bis Nichtbauzonen mit zu kompensierenden Nutzungen

[1] Werden gestützt auf Artikel 8c Nichtbauzonen für nicht standortgebundene Nutzungen ausgeschieden, so sind die Voraussetzungen zu schaffen, dass diese Nutzungen:

a. mit den erforderlichen Kompensations- und Aufwertungsmassnahmen verbunden werden; und

b. in der Summe zu einer Verbesserung der Gesamtsituation von Siedlungsstruktur, Landschaft, Baukultur, Kulturland und Biodiversität führen.

[2] Keine Kompensations- oder Aufwertungsmassnahmen sind erforderlich, wenn nach geltendem Recht ausserhalb solcher Zonen eine Bewilligung erteilt werden könnte.

[3] In Kleinsiedlungen sind innerhalb von Zonen nach diesem Artikel Bewilligungen von Umnutzungen und Nutzungserweiterungen ohne Kompensations- und Aufwertungsmassnahmen zugelassen.

[4] Im Bewilligungsverfahren ist zu überprüfen und sicherzustellen, dass die Voraussetzungen nach Absatz 1 erfüllt sind.

Art. 38b Übergangsbestimmung zur Änderung vom 29. September 2023

[1] Die Kantone passen innert fünf Jahren nach Inkrafttreten der Änderung vom 29. September 2023 ihre Richtpläne an die Anforderungen von Artikel 8*d* an.

[2] Voraussetzung für eine Genehmigung von Richtplanänderungen gemäss den Artikeln 8*c* und 18[bis] ist eine Richtplanänderung gemäss Artikel 8*d*, die vorgängig oder gleichzeitig vorgenommen werden kann.

…

RPV

Art. 33a Nichtbauzonen mit zu kompensierenden Nutzungen

(Art. 18bis RPG)

1 Die Verbesserung der Gesamtsituation beurteilt sich anhand einer umfassenden Interessenabwägung im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze der Raumplanung und unter besonderer Berücksichtigung von Siedlungsstruktur, Landschaft, Baukultur, Kulturland und Biodiversität.

2 Beanspruchtes Kulturland muss vollständig und gleichwertig kompensiert werden. Neues oberirdisches Gebäudevolumen ist vollständig zu kompensieren, es sei denn, objektive Gründe stehen dem entgegen.

3 Zu kompensierende Nutzungen dürfen nur realisiert und ausgeübt werden, wenn die notwendigen Kompensationen und Aufwertungen erfolgt oder sichergestellt sind und solange sie Bestand haben.

Leitfaden

S. Kapitel 2, Seite 16 > 23 in Ergänzung des Leitfadens Richtplanung RPG 2.

Wichtige Links

RPG SR 700 - Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG) | Fedlex

RPV SR 700.1 - Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV) | Fedlex

Erläuternder Bericht RPV- Revision Erläuternder Bericht

Bericht über das Ergebnis des Vernehmlassungsverfahrens Revision RPV PDF

Leitfaden Ergänzung des Leitfadens Richtplanung RPG 2

Faktenblatt Revision RPG und RPV PDF

https://www.landschaftsinitiative.ch/

Unsere Analyse des RPG2 (10.10.2023)

Unsere Stellungnahme zur E-RP-Verordnung (30.9.2024)