

ENTWURF für die Konsultation

Ergänzung des Leitfadens Richtplanung

Juni 2024

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	2
I. Anlass	2
II. Erarbeitung der Ergänzung des Leitfadens für die kantonale Richtplanung	2
III. Einordnung und Stellenwert der Ergänzung des Leitfadens	3
IV. Aufbau und Inhalt des Leitfadens	3
1. Gesamtkonzept zu Erreichung der Stabilisierungsziele	5
1.1. Aufgabe, Verfahren und Prozesse	5
1.2. Grundlagen Stabilisierungsziele	6
1.3. Richtplaninhalt zu den Stabilisierungszielen – Gesamtkonzept	8
1.4. Richtplaninhalt zum Monitoring (Periodische Überprüfung der Stabilisierungsziele)	10
2. Gebietsansatz	13
2.1. Rahmenbedingungen für den Gebietsansatz	13
2.2. Bezeichnung eines einzelnen Gebiets mit dem/den zu erreichenden übergeordneten Ziel/en	14
2.3. Eckwerte für Mehrnutzung, Kompensation, Aufwertung in einem festgelegten Gebiet	16
2.4. Verfahren und Ausblick Nutzungsplanung	18

Einleitung

I. Anlass

Die Änderung vom 29. September 2023 des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700) betrifft insbesondere das Bauen ausserhalb der Bauzonen. Die Gesetzesänderung, die am 29. September 2023 von den beiden Räten einstimmig beschlossen worden ist, hat zum Rückzug der Landschaftsinitiative geführt, die das Ziel hatte, die Bautätigkeit in der Landwirtschaftszone klar zu begrenzen.

Die zwei Hauptziele der Revision sind, den Trennungsgrundsatz von Baugebiet und Nichtbaugebiet zu stärken und den Kantonen zu ermöglichen, beim Bauen ausserhalb der Bauzonen den regionalen Besonderheiten zusätzlich Rechnung tragen zu können.

Um die Bebauung und Versiegelung ausserhalb der Bauzonen zu stabilisieren, wurden die Stabilisierungsziele gemäss Artikel 1 Absatz 2 Buchstabe b^{ter} und b^{quater} RPG eingeführt. Die Kantone haben gemäss Artikel 8d RPG in ihren Richtplänen ein Gesamtkonzept zur Erreichung dieser Ziele festzulegen und die entsprechenden Aufträge zu erteilen.

Entsprechend den neuen Anforderungen an die Richtplaninhalte im Bereich der Stabilisierung ist auch Artikel 6 RPG (Grundlagen) ergänzt worden. Die Kantone haben in den Grundlagen auch Aufschluss zu geben über den Stand und die bisherige Entwicklung der Bodenversiegelung und der Anzahl Gebäude ausserhalb der Bauzone.

Der neue Artikel 8c RPG in Verbindung mit Artikel 18^{bis} RPG zum sogenannten Gebietsansatz ist ein Instrument, um die regionalen Besonderheiten beim Bauen ausserhalb der Bauzone besser berücksichtigen zu können. Wenn Kantone von dieser Möglichkeit Gebrauch machen möchten, müssen sie in ihren Richtplänen Gebiete bezeichnen, in denen aufgrund einer räumlichen Gesamtkonzeption und unter der Bedingung von Kompensations- und Aufwertungsmassnahmen bestimmte Mehrnutzungen zulässig sind (deshalb «Gebietsansatz» genannt). Dies bietet die Möglichkeit, die Entwicklung der Bauten ausserhalb der Bauzonen in einem bestimmten Gebiet räumlich besser zu koordinieren und auch mit der landschaftlichen, baukulturellen und allenfalls touristischen Entwicklung abzustimmen. Damit wird der Einzelfallbetrachtung von Gebäuden beim Bauen ausserhalb der Bauzonen eine neue Möglichkeit der differenzierten und bewussten Planung ausserhalb der Bauzonen zur Seite gestellt.

II. Erarbeitung der Ergänzung des Leitfadens für die kantonale Richtplanung

Nach der Annahme des revidierten Raumplanungsgesetzes durch das Parlament am 29. September 2023 hat das ARE die Entwürfe für die notwendigen Umsetzungsinstrumente erarbeitet und punktuell mit einer Begleitgruppe diskutiert. Es sind dies:

- die nötigen Anpassungen der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1) samt Erläuterungen,
- die Ergänzung des Leitfadens für die kantonale Richtplanung.

Die Begleitgruppe setzte sich zusammen aus Vertreterinnen und Vertretern der Kantone (Präsidentin der Kantonsplanerkonferenz KPK sowie drei weitere Mitglieder der KPK, Generalsekretär Konferenz der kantonalen Landwirtschaftsdirektoren LDK, Vertreter Geschäftsstelle Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz BPUK), einem Experten des Schweizer Verbands für Raumplanung und Umweltfragen Espace Suisse sowie Teilnehmenden des ARE. Am 19. Juni 2024 eröffnete der Bundesrat das Vernehmlassungsverfahren zu der angepassten Raumplanungsverordnung. Gleichzeitig wurden die kantonalen Raumplanungsfachstellen und die interessierten Bundesstellen zur Ergänzung des Leitfadens für die kantonale Richtplanung konsultiert.

III. Einordnung und Stellenwert der Ergänzung des Leitfadens

Mit der Ergänzung des Leitfadens für die kantonale Richtplanung sollen die neuen bundesrechtlichen Anforderungen an die kantonalen Richtpläne präzisiert werden. Einerseits werden die vom Bund erwarteten Mindestinhalte der Richtpläne zum Gesamtkonzept zur Erreichung der Stabilisierungsziele und die richtplanerischen Voraussetzungen für die Anwendung des Gebietsansatzes genauer umschrieben, andererseits sind auch die Prüfkriterien des Bundes aufgeführt.

Sowohl der bestehende Leitfaden für die kantonale Richtplanung aus dem Jahr 1997 (Bundesamt für Raumplanung: Der kantonale Richtplan. Leitfaden für die Richtplanung. Richtlinien nach Art. 8 RPV, Bern 1997), die bisherigen Ergänzungen, insbesondere zum ersten Teil der Revision des Raumplanungsgesetzes, als auch die vorliegende Ergänzung des Leitfadens stützen sich auf Artikel 8 RPV, der den Erlass von technischen Richtlinien für die Erstellung der Richtpläne vorsieht. Wie der bestehende Leitfaden richtet sich auch die vorliegende Ergänzung in erster Linie an die Behörden von Bund und Kantonen. Der bestehende Leitfaden aus dem Jahr 1997 behält zum Thema Bauen ausserhalb der Bauzonen grundsätzlich seine Gültigkeit.

IV. Aufbau und Inhalt des Leitfadens

1. Gesamtkonzept zur Erreichung der Stabilisierungsziele (Stabilisierungsstrategie)

Die Kantone werden beauftragt, innerhalb von fünf Jahren nach Inkrafttreten der Gesetzesänderung ein «Gesamtkonzept zur Erreichung der Stabilisierungsziele» (kurz: eine Stabilisierungsstrategie) zu erarbeiten und im Richtplan festzulegen. Als Grundlage hierfür müssen sie die Anzahl bestehender Gebäude und die versiegelten Flächen ausserhalb der Bauzone am Stichtag, dem 29. September 2023 erheben. Die Aufnahme der Stabilisierungsstrategie in den Richtplan erfolgt im ordentlichen Richtplanverfahren, d. h. sie ist dem Bundesrat zur Genehmigung zu unterbreiten. Liegt innerhalb der genannten Frist kein entsprechender genehmigter Richtplaninhalt vor, so gilt von Gesetzes wegen für den betreffenden Kanton, dass bis zum Vorliegen eines solchen Richtplaninhalts jedes weitere neue Gebäude ausserhalb der Bauzonen kompensationspflichtig ist. Die Kantone haben ihre Stabilisierungsstrategie periodisch zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Werden die Stabilisierungsziele verfehlt, ordnet der Bundesrat eine Kompensationspflicht an, wonach jedes neue Gebäude ausserhalb der Bauzonen flächenmässig kompensiert werden muss.

2. Gebietsansatz

Will ein Kanton von der Möglichkeit von Artikel 18^{bis} RPG Gebrauch machen, kann er unter der Voraussetzung, dass er über ein Gesamtkonzept zur Erreichung des Stabilisierungsziels im Richtplan verfügt, Gebiete ausscheiden, in denen unter Einhaltung von hohen Anforderungen bestimmte Mehrnutzungen zulässig sind, sofern sie kompensiert werden und Aufwertungsmassnahmen vorgesehen werden. Mit dem sogenannten Gebietsansatz wird im revidierten Gesetz ein Planungsinstrument zur Verfügung gestellt, dass es erlaubt, beim Bauen ausserhalb der Bauzonen massgeschneiderte Lösungen zu finden und damit den kantonalen und regionalen Besonderheiten besser Rechnung zu tragen. Mit dem Ziel, in einem bestimmten Planungsraum eine Verbesserung der Gesamtsituation zu erreichen, können in diesem Rahmen spezifische, planerisch begründete Mehrnutzungen zugelassen werden. Gleichzeitig sind diese aber mit substanziellen Kompensations- und Aufwertungsmassnahmen zu verbinden, damit der Grundsatz der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet gewahrt bleibt.

3. Struktur der einzelnen Kapitel

Der Leitfaden enthält je ein Kapitel zu den zwei zentralen Punkten von RPG 2 «Gesamtkonzept zu Erreichung der Stabilisierungsziele» und «Gebietsansatz». In den Kapiteln werden verschiedene Unterasspekte behandelt. Diese Unterkapitel sind jeweils in der folgenden Struktur gehalten und geben Informationen zu den im Folgenden umschriebenen Rubriken:

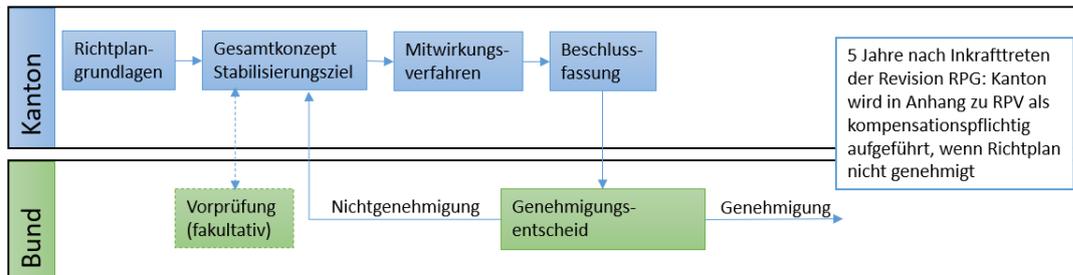
	Unteraspekt
Wortlaut RPG	In der Rubrik «Wortlaut RPG» werden der für den Richtplaninhalt massgebliche Artikel und weitere relevante Artikel des RPG wiedergegeben.
Wortlaut E-RPV	Ebenso werden die für den Richtplaninhalt massgeblichen Artikel wiedergegeben, wie sie im Rahmen der laufenden Teilrevision der RPV vorgesehen sind.
Begriffe	Die Rubrik «Begriffe» dient der Klärung und Umschreibung der in den Gesetzesartikeln verwendeten wesentlichen Begriffe.
Aufgaben	In der Rubrik «Aufgaben» werden die Rolle und die Aufgaben umschrieben, welche der Richtplan für das betreffende Thema übernimmt.
Mindestinhalte	In der Rubrik «Mindestinhalte» werden die aus Bundessicht notwendigen Inhalte des Richtplans beschrieben.
Themenspezifische Grundlagen des Kantons	In dieser Rubrik sind nur diejenigen Grundlagen aufgelistet, die im Rahmen der Änderung vom 29. September 2023 des RPG explizit hinzugefügt wurden (Anpassung von Artikel 6 RPG) und für die Erarbeitung und das Verständnis der beiden Richtplaninhalte zum Stabilisierungsziel und zum Gebietsansatz unabdingbar sind. Zwecks Nachvollziehbarkeit der Richtplaninhalte sind sie im Rahmen des Prüfungsverfahrens auch dem Bund zur Verfügung zu stellen. Der allgemeine Grundsatz, dass die zum Verständnis der Richtplaninhalte notwendigen Grundlagen im Rahmen der Mitwirkung der Bevölkerung zur Verfügung zu stellen sind, gilt auch hier.
Beurteilungskriterien Bund	Die Rubrik «Beurteilungskriterien Bund» orientiert sich an den Aufgaben und Mindestinhalten. Sie zeigt auf, wie der Bund bei der Beurteilung der Richtplaninhalte vorgeht, welche Fragen er stellt und unter welchen Bedingungen eine Genehmigung erfolgen kann.

1. Gesamtkonzept zu Erreichung der Stabilisierungsziele

1.1. Aufgabe, Verfahren und Prozesse

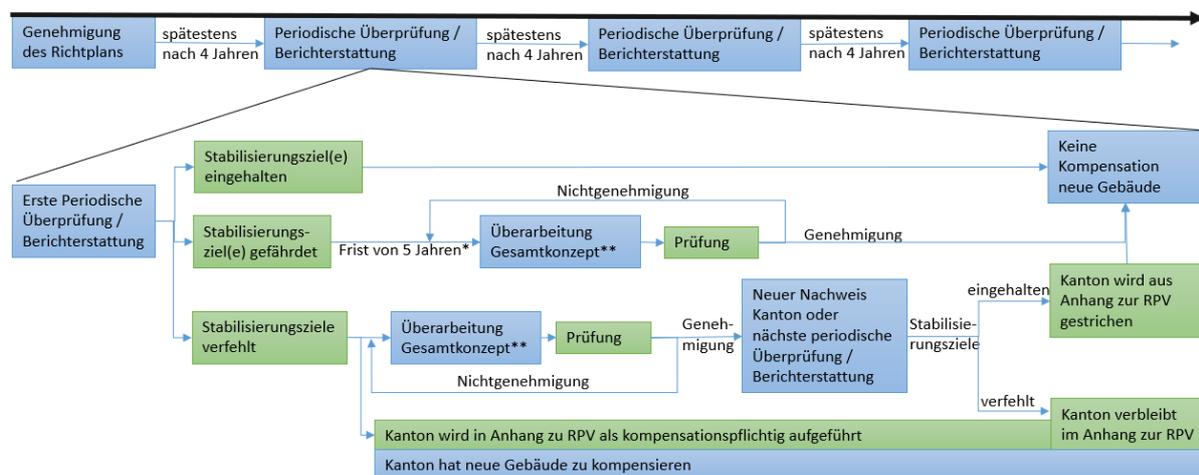
Die Kantone müssen in ihrem Richtplan ein Gesamtkonzept zur Erreichung der Stabilisierungsziele festlegen. Dieses hat sich auf nachvollziehbare Grundlagen abzustützen, die den Stand und skizzenhaft die bisherige Entwicklung der Anzahl Gebäude ausserhalb der Bauzonen und die Bodenversiegelung darlegen. Die Grundlagen sind ein integraler Bestandteil der ersten Genehmigung des Richtplans nach Artikel 8d RPG. Das sich auf die Grundlagen abstützende Gesamtkonzept legt dar, mit welchen Regelungen und Massnahmen die Stabilisierung der Gebäudezahl und der Versiegelung erreicht wird. Die Kantone haben nach Inkrafttreten der Gesetzesänderung ein «Gesamtkonzept zur Erreichung der Stabilisierungsziele nach Artikel 1 Absatz 2 Buchstaben Bst b^{ter} und b^{quater}» (kurz: eine Stabilisierungsstrategie) zu erarbeiten und im Richtplan festzulegen (Art. 8d, Art. 38b Abs. 1). Die Genehmigung der Richtplaninhalte muss innerhalb von fünf Jahren nach Inkrafttreten der Gesetzesänderung erfolgen. Die Aufnahme der Stabilisierungsstrategie in den Richtplan erfolgt im ordentlichen Richtplanverfahren, d. h. sie ist dem Bundesrat zur Genehmigung zu unterbreiten (Art. 11 RPG). Liegt innerhalb der genannten Frist kein entsprechender genehmigter Richtplaninhalt vor, so gilt von Gesetzes wegen für den betreffenden Kanton, dass bis zum Vorliegen eines solchen Richtplaninhalts jedes weitere neue Gebäude ausserhalb der Bauzonen kompensationspflichtig ist (Art. 38b Abs. 3 mit Ausnahmen unter Abs. 4 RPG).

Erstmalige Genehmigung Richtplan nach Artikel 8d RPG



Die Kantone haben ihre Stabilisierungsstrategie periodisch zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen (Art. 8d Abs. 3 RPG). Werden die Stabilisierungsziele verfehlt, ordnet der Bundesrat die sinngemässe Anwendung von Artikel 38b RPG an (Art. 8d Abs. 4 RPG). Erscheint die Einhaltung als gefährdet, ist der Richtplan innert fünf Jahren anzupassen. Der Prüfungs-massstab für die Genehmigung durch den Bund bleibt der gleiche. Ungenutzter Fristablauf führt auch hier zur sinngemässen Anwendung von Artikel 38b RPG, durch Bezeichnung des Kantons in einem Anhang zur RPV.

Berichterstattung / Überprüfung der Zielerreichung



* Bei Ablauf der Frist ohne Genehmigung eines überarbeiteten Gesamtkonzepts wird der Kanton in den Anhang der RPV als kompensationspflichtig aufgeführt

** Bei der Überarbeitung des Gesamtkonzepts findet der gleiche Prozess statt wie bei der erstmaligen Erarbeitung und Genehmigung des Gesamtkonzepts im Richtplan

<p>1.2. Grundlagen Stabilisierungsziele</p> <p>Nachvollziehbare Grundlagen zur Anzahl Gebäude ausserhalb der Bauzonen und der Bodenversiegelung sind notwendig, um abschätzen zu können, ob ein Kanton die Stabilisierungsziele längerfristig einhalten werden kann. Je bessere Informationen zur bisherigen Entwicklung und zum aktuellen Stand vorliegen, desto zielgerichteter kann ein Gesamtkonzept erarbeitet werden, das die längerfristige Einhaltung der Stabilisierungsziele ermöglicht. Sinnvollerweise analysiert ein Kanton Treiber für die Veränderung wie beispielsweise den landwirtschaftlichen Strukturwandel. Das Erkennen der bisherigen aber auch zukünftigen Haupttreiber der Zunahme der Gebäude und Bodenversiegelung ausserhalb der Bauzonen erlaubt es in der Stabilisierungsstrategie griffige Massnahmen festzulegen.</p>	
<p>Wortlaut RPG</p>	<p><u>Art. 1 Abs. 2 Bst. b^{ter} und b^{quater}</u></p> <p>² Sie unterstützen mit Massnahmen der Raumplanung insbesondere die Bestrebungen: b^{ter}. die Zahl der Gebäude im Nichtbaugelände 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;</p> <p><u>Art. 6 Grundlagen</u></p> <p>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.</p> <p><u>Art. 38c Erstmalige Erarbeitung von Richtplangrundlagen zu den Zielen nach Artikel 1 Absatz 2 Buchstaben b^{ter} und b^{quater}</u></p> <p>¹ 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.</p>
<p>E-RPV</p>	<p><u>Art. 25a Stabilisierungsziele ausserhalb der Bauzonen E-RPV (siehe Begriffe)</u></p> <p><u>Art. 25c Massgebende Werte am 29. September 2023 E-RPV</u></p> <p>¹ Die Werte bezüglich der Gebäudeanzahl und der versiegelten Fläche am 29. September 2023 (Stichtag) richten sich nach den jeweils bestmöglichen verfügbaren Daten.</p> <p>² Unrechtmässig bestehende Gebäude und unrechtmässig versiegelte Flächen, deren Beseitigung am Stichtag rechtskräftig verfügt war, werden an diesen Datenstand nicht angerechnet.</p> <p>³ Als am Stichtag bereits bestehend gelten neben den damals bereits bestehenden Gebäuden und versiegelten Flächen auch Gebäude und Flächen, die an diesem Tag rechtskräftig bewilligt waren, soweit sie aufgrund dieser Bewilligung realisiert wurden. In all diesen Fällen wird nicht unterschieden, ob sie landwirtschaftlich oder touristisch bedingt oder gestützt auf Artikel 8d Absatz 2 RPG zu berücksichtigen sind.</p> <p>⁴ Wird nach dem Stichtag ein Gebiet neu einer Nichtbauzone zugewiesen, so werden die Gebäude und Versiegelungen darauf behandelt, wie wenn sie am Stichtag bereits zu einer Nichtbauzone gehört hätten. Wird nach dem Stichtag ein Gebiet neu einer Bauzone zugewiesen, so werden die Gebäude und Versiegelungen darauf behandelt, wie wenn sie am Stichtag bereits zu einer Bauzone gehört hätten.</p> <p>⁵ Wird nach dem Stichtag ein Gebäude unter Schutz gestellt, so wird es behandelt, wie wenn es am Stichtag bereits geschützt gewesen wäre. Wird nach dem Stichtag ein unter Schutz gestelltes Gebäude aus diesem Schutz entlassen, so wird es behandelt, wie wenn es am Stichtag nicht geschützt gewesen wäre.</p>
<p>Begriffe</p>	<p><u>Gebäude im Sinn des Stabilisierungsziel:</u> Das Stabilisierungsziel nach Artikel 1 Absatz 2 Buchstabe b^{ter} RPG gilt für Gebäude im Sinn von Artikel 2 Buchstabe b der Verordnung</p>

	<p>vom 9. Juni 2017 über das eidgenössische Gebäude- und Wohnungsregister (VGWR). (Art. 25a Abs. 1 E-RPV)</p> <p><u>Bodenversiegelung</u>: Das Stabilisierungsziel nach Artikel 1 Absatz 2 Buchstabe b^{quater} RPG gilt für Bodenversiegelungen ausserhalb der Bauzonen, ausgenommen das Sömmerungsgebiet gemäss dem Geobasisdatensatz nach Artikel 5 der Landwirtschaftlichen Zonen-Verordnung vom 7. Dezember 1998 (Art. 25a Abs. 2 E-RPV). Ein Boden gilt als versiegelt im Sinn der Artikel 1 Absatz 2 Buchstabe b^{quater}, Artikel 6 Absatz 3 Buchstabe e, Artikel 8d Absatz 2 und 38c RPG, wenn es sich um eine Gebäudefläche oder um eine mit einem wasserundurchlässigen Belag wie Beton oder Asphalt versehene Bodenfläche handelt. (Art. 25a Abs. 3 E-RPV)</p> <p><u>Bodenversiegelung zur Ausübung touristischer Aktivitäten</u>: Bodenversiegelungen sind zur Ausübung touristischer Aktivitäten bedingt, wenn sie aus Gründen der Tourismus- und Freizeitnutzung als standortgebunden bewilligt werden und in einem Gebiet mit schwergewichtig touristischer Nutzung liegen. Der kantonale Richtplan legt diese Gebiete fest. (Art. 25a Abs. 4 E-RPV). Diese Gebiete sind nicht grundsätzlich vom Stabilisierungsziel ausgenommen, sondern sie schaffen die notwendige Voraussetzung, eine einzelne Bodenversiegelung der Ausübung touristischer Aktivitäten zuzuschreiben und vom Stabilisierungsziel auszunehmen. Bei der Festlegung der Gebiete im Richtplan kann der Kanton auf bestehende Gebiete referenzieren oder diese neue ausscheiden.</p> <p><i>[Sobald sich abzeichnet, dass die entsprechende Bestimmung der E-RPV in Kraft treten wird, wird eine weitere Präzisierung im Leitfaden geprüft.]</i></p>
<p>Aufgaben der Grundlagen</p>	<p>Referenzdatenstand Schlussabstimmung vom 29. September 2023: Der Kanton hat den Stand der Anzahl der Gebäude ausserhalb der Bauzonen und der Bodenversiegelung zum Zeitpunkt der Schlussabstimmung vom 29. September 2023 darzulegen. Dazu gehören auch die Gebäude und versiegelte Flächen, die am Stichtag bereits rechtskräftig bewilligt waren aber noch nicht gebaut wurden. Anhand der Gesamtzahl der Gebäude und Bodenversiegelung vom 29. September 2023 (jeweils in den Gebieten, in denen das jeweilige Stabilisierungsziel anwendbar ist) wird die maximal zulässige Zunahme an Gebäuden und versiegelter Fläche (wiederum in den Gebieten, in denen das jeweilige Stabilisierungsziel anwendbar ist) berechnet. Die Gesamtzahl der Gebäude und die Gesamtfläche der Versiegelungen wird für den Stand vom 29. September 2023 nicht weiter unterschieden und gilt als Ausgangslage. Nur die nach dem 29. September 2023 erfolgten Veränderungen in Gebäudezahl und Versiegelungsflächen fliessen in die Bilanzierung bzw. Berechnung zur Erreichung des Stabilisierungsziels ein (siehe Kapitel 1.4).</p> <p>Bisherige Entwicklung: Gemäss Artikel 6 RPG haben die Kantone in ihren Grundlagen neben dem aktuellen Stand auch die bisherige Entwicklung darzulegen. Diese kann bei der erstmaligen Darlegung über die Anzahl Gebäude ausserhalb der Bauzonen und über die Bodenversiegelung gemäss Artikel 38c RPG skizzenhaft bleiben. Der Bund ist der Ansicht, dass sich der quantitative Teil dieser Analyse auf die Erkenntnisse aus der Arealstatistik beschränken kann. Die Arealstatistik liefert seit Anfang der Achtzigerjahre vergleichbare Daten. Die versiegelte Fläche ausserhalb der Bauzonen kann aus der Arealstatistik hergeleitet werden. Die bisherige Entwicklung zur Anzahl Gebäude kann nicht direkt aus der Arealstatistik erhoben werden, jedoch aus der Entwicklung der Gebäudeflächen angenähert werden. Der Bund hat eine Auswertung¹ über die bisherige Entwicklung der Gebäudeflächen und Bodenversiegelung durchgeführt und stellt diese den Kantonen zur Verfügung. Es ist allerdings wichtig, dass der Kanton zusätzlich qualitative Haupttreiber des Bauens ausserhalb der Bauzone und ggfs. besonders betroffene Bereiche oder Regionen erkennt und darstellt und die Massnahmen im Rahmen des Gesamtkonzepts darauf abstützt. Hierzu können die Arealstatistik und die Standberichte zum Monitoring Bauen ausserhalb der Bauzonen² des ARE erste Hinweise geben. Weiter kann auch das Wirkungsmodell der ETH zum BAB - Interkantonal koordiniertes Monitoring Bauen ausserhalb Bauzonen³ Anhaltspunkte geben.</p>

¹ Die Daten sind nicht öffentlich publiziert.

² [Monitoring Bauen ausserhalb Bauzonen \(admin.ch\)](#)

³ [BaB - Interkantonal koordiniertes Monitoring Bauen ausserhalb Bauzonen \(ethz.ch\)](#)

	<p>Zukünftige Entwicklung: Der Kanton hat – im Rahmen der Vorgaben der RPV und des minimalen Geodatenmodells (in Erarbeitung) – auch eine Methode zu entwickeln, wie er ab dem Zeitpunkt der Schlussabstimmung vom 29. September 2023 und in den folgenden Jahren die Entwicklung der Gebäude und der Bodenversiegelung ausserhalb der Bauzonen misst (siehe Kapitel 1.4).</p> <p><i>[Das minimale Geodatenmodell soll den Kantonen basierend auf den Vorgaben des RPG und der RPV eine Hilfestellung für die zukünftige Datenerfassung bieten. Es wird in Zusammenarbeit mit den Kantonen in den nächsten Monaten erarbeitet.]</i></p>
Mindestinhalte der Grundlagen	<ol style="list-style-type: none"> 1. Der Kanton hat darzulegen, welche Daten er verwendet hat. Er hat nachvollziehbar zu erläutern, wie er die Daten methodisch aufbereitet hat, um die bisherige Entwicklung und den Stand am 29.09.2023 zu ermitteln. Als Ausgangspunkt für den Referenzdatenstand am 29.09.2023 wird die Ebene Bodenbedeckung der Amtlichen Vermessung verwendet werden können. Der Referenzzustand kann nachträglich verbessert werden, in gewissen Fällen ist dies notwendig (s. dazu die Erläuterungen zur Revision der Verordnung und das minimale Geodatenmodell (in Erarbeitung)). 2. Der Kanton hat die Berechnung nach Artikel 25b RPV nachvollziehbar anzustellen und einzureichen. Der Kanton hat mit möglichst aktuellen Daten bei der Genehmigung zu zeigen, wie die Entwicklung seit dem 29. September 2023 weiter verlaufen ist. 3. Die Analyse zur bisherigen Entwicklung, verbunden mit plausiblen Abschätzungen zur künftigen Entwicklung, soll zeigen, ob die im Rahmen des Gesamtkonzepts vorgesehenen Massnahmen als griffig erscheinen.

Beurteilungskriterien Bund zu den Grundlagen	<ul style="list-style-type: none"> – Werden bei den Daten die Definitionen des Gesetzes und der Verordnung und des minimalen Geodatenmodells (in Erarbeitung) korrekt umgesetzt? – Sind die dargelegten Grundlagendaten plausibel und nachvollziehbar? – Legt der Kanton dar wie die Entwicklung seit dem 29. September 2023 verlaufen ist und wie sich dies zu den Stabilisierungszielen quantitativ verhält? – Erlaubt die skizzenhafte Darstellung der bisherigen Entwicklung, verbunden mit plausiblen Abschätzungen zur künftigen Entwicklung, die Auswahl der Massnahmen des Gesamtkonzepts zu begründen und deren voraussichtliche Wirkung abzuschätzen?
--	---

<p>1.3. Richtplaninhalt zu den Stabilisierungszielen – Gesamtkonzept</p> <p>In einem Gesamtkonzept hat der Kanton eine Strategie und Massnahmen festzulegen, die bewirken, dass die Anzahl Gebäude und die Fläche der Bodenversiegelung ausserhalb der Bauzone stabilisiert werden. Das Gesamtkonzept enthält sowohl Massnahmen, die im Richtplan selber umgesetzt werden, aber auch die notwendige Anpassung rechtlicher Grundlagen oder Massnahmen zur Umsetzung in weiteren Planungsinstrumenten.</p>	
Wortlaut RPG	<p><u>Art. 8d Richtplaninhalt zum Stabilisierungsziel im Nichtbaugebiet</u></p> <p>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.</p>
E-RPV	Art. 25b–25g E-RPV (siehe Kapitel 1.2 und 1.4)
Begriffe	<p>Gesamtkonzept: Im Gesamtkonzept hat der Kanton darzulegen, mit welchen Massnahmen er sicherstellen will, dass die Stabilisierungsziele eingehalten werden. Das Gesamtkonzept zur Erreichung der Stabilisierungsziele ist gemäss Artikel 8d RPG in den kantonalen Richtplänen festzulegen. Es umfasst alle Massnahmen, auch diejenigen, die mit anderen Instrumenten umgesetzt werden wie beispielsweise die Finanzierung der Abbruchprämie.</p>

<p>Aufgaben</p>	<p>Der Kanton hat im Rahmen eines Gesamtkonzepts im Richtplan festzulegen, mit welchen Massnahmen er die Einhaltung der Stabilisierungsziele gewährleisten will. Die einzelnen Massnahmen werden im Richtplan, in der kantonalen Gesetzgebung und ggf. in anderen Instrumenten verankert und umgesetzt. Insbesondere für die Ausrichtung der Abbruchprämie erscheint zusätzlich eine gesetzliche Regelung angezeigt. Neben der im RPG besonders hervorgehobenen Abbruchprämie wird das Gesamtkonzept massgeschneidert für die Herausforderungen und die Absichten des Kantons weitere Massnahmen enthalten müssen, die sowohl der Kompensation und Beseitigung dienen als auch einen klaren Rahmen für zukünftige Nutzungen vorgeben und somit die Zunahme der Bodenversiegelung und Gebäude ausserhalb der Bauzonen bremsen. Die folgende, nicht abschliessende, indikative Liste zeigt denkbare Massnahmenbereiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Einschränkende Bestimmungen zum Bauen gemäss Artikel 27a RPG - Kompensationspflicht für ausgewählte neue Nutzungen resp. in bestimmten Regionen - Beseitigungsrevers (Pflicht zum Rückbau, wenn die bewilligte Nutzung wegfällt) - Ausrichtung und Finanzierung der Abbruchprämie - Anreize für Abbrüche über die Abbruchprämie hinaus - Umsetzung von Artikel 43b E-RPV im Bereich des illegalen Bauens - Weitere Massnahmen, die zu einer Reduktion der bilanzrelevanten Gebäudezahl bzw. Versiegelung führen <p>...</p> <p>Der Kanton kann regionale Besonderheiten berücksichtigen und für verschiedene Gebiete (Räume mit bestimmter Funktion oder bestimmten Eigenheiten) unterschiedliche Massnahmen vorsehen.</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p style="text-align: center;">Gesamtkonzept zur Erreichung der Stabilisierungsziele - Stabilisierungsstrategie</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%; padding: 5px;"> <p>Richtplaninhalte z.B. Festlegen von Vorranggebieten oder Gebieten in denen bestimmte Nutzungen kompensiert werden müssen, Festlegung von Gebäudetypen in Regionen bei denen der Kanton ein hohes Interesse am Abbruch hat, Grundsätze zur Versiegelung (oft verbunden mit kant. Gesetzgebung)</p> </td> <td style="width: 33%; padding: 5px;"> <p>kantonale Gesetzgebung z.B. zur Abbruchprämie, einschränkende Bestimmungen BaB, Beseitigungsrevers, Umsetzung Art. 43b RPV</p> </td> <td style="width: 33%; padding: 5px;"> <p>Weitere Instrumente z.B. Meliorationen, Revitalisierungen</p> </td> </tr> </table> </div>	<p>Richtplaninhalte z.B. Festlegen von Vorranggebieten oder Gebieten in denen bestimmte Nutzungen kompensiert werden müssen, Festlegung von Gebäudetypen in Regionen bei denen der Kanton ein hohes Interesse am Abbruch hat, Grundsätze zur Versiegelung (oft verbunden mit kant. Gesetzgebung)</p>	<p>kantonale Gesetzgebung z.B. zur Abbruchprämie, einschränkende Bestimmungen BaB, Beseitigungsrevers, Umsetzung Art. 43b RPV</p>	<p>Weitere Instrumente z.B. Meliorationen, Revitalisierungen</p>
<p>Richtplaninhalte z.B. Festlegen von Vorranggebieten oder Gebieten in denen bestimmte Nutzungen kompensiert werden müssen, Festlegung von Gebäudetypen in Regionen bei denen der Kanton ein hohes Interesse am Abbruch hat, Grundsätze zur Versiegelung (oft verbunden mit kant. Gesetzgebung)</p>	<p>kantonale Gesetzgebung z.B. zur Abbruchprämie, einschränkende Bestimmungen BaB, Beseitigungsrevers, Umsetzung Art. 43b RPV</p>	<p>Weitere Instrumente z.B. Meliorationen, Revitalisierungen</p>		
<p>Mindestinhalte</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Gesamtkonzept mit Strategie und Massnahmen zur Stabilisierung der Anzahl Gebäude und Bodenversiegelung ausserhalb der Bauzonen, unter Einschluss der Aufträge von Artikel 43b RPV (Anforderungen an das kantonale Recht zum illegalen Bauen) 2. Grundsätze und Aufträge (inkl. Zuständigkeiten) zur Ausrichtung und Finanzierung der Abbruchprämie inkl. ggfs. gesetzliche Anpassung 3. Grundsätze und Aufträge zur Kompensation und vorgesehene Restriktionen für zukünftige Nutzungen sowie entsprechende Zuständigkeiten für diese Massnahmen 4. Festlegungen zur übergeordneten Steuerung und laufenden Überprüfung der Massnahmen durch den Kanton 			
<p>Themenspezifische Grundlagen des Kantons</p>	<p>Grundlagen gemäss Kapitel 1.1</p>			
<p>Beurteilungskriterien Bund</p>	<p>Generell: Erscheint plausibel, dass Gesamtkonzept und Strategie die längerfristige Einhaltung der Stabilisierungsziele bewirken können?</p> <p>Insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hat der Kanton im Richtplan ein nachvollziehbares wirksames Gesamtkonzept zur Erreichung der Stabilisierungsziele betreffend der Anzahl Gebäude und der Bodenversiegelung ausserhalb der Bauzone erstellt? - Sind die im Gesamtkonzept enthaltenen Massnahmen gemäss den Mindestinhalten nachvollziehbar und plausibel? - Hat der Kanton Zuständigkeiten festgelegt für die Umsetzung der Strategien und Massnahmen im Rahmen des Gesamtkonzepts? 			

	- Hat der Kanton eine Strategie, die weiterentwickelt werden kann, falls Instrumente scheitern oder die Ziele nicht erreicht werden können?
--	---

1.4. Richtplaninhalt zum Monitoring (Periodische Überprüfung der Stabilisierungsziele)

Zur Überprüfung der Erreichung der Stabilisierungsziele hat der Kanton ein Monitoring zu verankern. Das Monitoring ist so zu konzipieren, dass die Entwicklung frühzeitig angezeigt wird. Dies damit Massnahmen getroffen werden können, falls sich abzeichnet, dass das Stabilisierungsziel nicht erreicht werden kann. Dieses vorliegende Kapitel bezieht sich auf die erstmalige Erarbeitung einer Stabilisierungsstrategie und die in diesem Rahmen geforderte Festlegung eines Monitorings dazu.

Dieses Monitoring wird auch der vierjährigen Berichterstattung an den Bund dienen. Ausführungen zu den Erwartungen des Bundes an die Berichterstattung folgen gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt (analog RPG 1).

Wortlaut RPG	<p><u>Art. 8d Richtplaninhalt zum Stabilisierungsziel im Nichtbaugebiet</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>⁴ Ergibt die Überprüfung eine Verfehlung der Stabilisierungsziele, ordnet der Bundesrat die sinngemässe Anwendung von Artikel 38b an.</p> <p><u>Art. 24f Berichterstattung</u></p> <p>¹ Die Kantone erstatten dem Bund periodisch Bericht über die Ausrichtung und Finanzierung der Abbruchprämien nach Artikel 5a Absätze 1 und 2.</p>
E-RPV	<p><u>Art. 25b Erreichung der Stabilisierungsziele E-RPV</u></p> <p>Die Stabilisierungsziele sind erreicht, wenn die aktuellen Werte bezüglich der Gebäudeanzahl und der versiegelten Fläche im betreffenden Kanton nicht mehr als 101 Prozent der massgebenden Werte am 29. September 2023 betragen.</p> <p><u>Art. 25d Geodaten und Koordination E-RPV</u></p> <p>¹ Baugesuchen für Vorhaben ausserhalb der Bauzonen sind Pläne oder Geodaten der Gebäudegrundflächen und der versiegelten Flächen beizulegen. Im Baugesuch wird unterschieden zwischen bestehenden Flächen, zu bewilligenden Flächen und zu beseitigenden Flächen.</p> <p>² Bei der Beurteilung von Baugesuchen wird mindestens summarisch geprüft, ob der Datenstand zum Stichtag (Art. 25c) im betroffenen Gebiet korrekt festgehalten ist.</p> <p>³ Baubewilligungen haben Geodaten zu umfassen bezüglich:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. mit der Baubewilligung bewilligte Gebäude und – in den Gebieten nach Artikel 25a Absatz 2 – versiegelte Flächen; b. im Plan dargestellte bestehende Gebäude und – in den Gebieten nach Artikel 25a Absatz 2 – versiegelte Flächen; c. der bewilligten Zweckbestimmung der versiegelten Flächen in Form von Attributen, insbesondere bei landwirtschaftlich, zur Ausübung touristischer Aktivitäten, durch Energieanlagen oder kantonale oder nationale Verkehrsanlagen bedingten Bodenversiegelungen. <p>⁴ Sollen Bodenversiegelungen, die landwirtschaftlich, zur Ausübung touristischer Aktivitäten, durch Energieanlagen oder durch kantonale oder nationale Verkehrsanlagen bedingt waren, einem anderen Zweck zugeführt werden, bedarf dies einer</p>

	<p>Baubewilligung. Wird die ursprüngliche Nutzung bloss aufgegeben, ist dies der zuständigen Behörde zu melden.</p> <p><u>Art. 25e Periodische Überprüfung der Erreichung der Stabilisierungsziele E-RPV</u></p> <p>¹ Die periodische Überprüfung der Erreichung der Stabilisierungsziele erfolgt mindestens alle vier Jahre im Rahmen der Berichterstattung nach Artikel 9 Absatz 1.</p> <p>² Erscheint die Einhaltung der Stabilisierungsziele gefährdet, ist der Richtplan innert maximal fünf Jahren wiederum an die Anforderungen von Artikel 8d RPG anzupassen.</p> <p>³ Nach ungenutztem Ablauf dieser Frist besteht eine Kompensationspflicht (Art. 25f). Unter Vorbehalt von Absatz 4 fällt sie dahin, sobald der Bund eine den gesetzlichen Anforderungen genügende Richtplananpassung genehmigt hat.</p> <p>⁴ Die Kompensationspflicht (Art. 25f) besteht auch dann, wenn die Überprüfung der Erreichung der Stabilisierungsziele ergibt, dass mindestens eines der Stabilisierungsziele nicht mehr erreicht ist. Sie besteht nicht mehr, wenn die Stabilisierungsziele wieder erreicht sind.</p> <p>⁵ Für die Bezeichnung der Kantone gilt Artikel 52b Absatz 3.</p> <p><u>Art. 25f Kompensationspflicht bei Verfehlen der Stabilisierungsziele</u></p> <p>¹ In Kantonen, in denen Artikel 38b Absatz 3 RPG direkt oder sinngemäss (Art. 8d Abs. 4 RPG) zur Anwendung kommt, müssen neu zugelassene Gebäude ausserhalb der Bauzonen durch einen Abbruch von bestehenden Gebäuden so kompensiert werden, dass die ursprüngliche gesamthafte Gebäudefläche nicht vergrössert wird.</p> <p>² Mit der Bauausführung darf erst begonnen werden, wenn die kompensatorischen Abbrüche und Renaturierungen erfolgt sind.</p> <p>³ Bei längerfristigen Renaturierungen genügt es, wenn die baulichen Arbeiten abgeschlossen sind und die Renaturierung gesichert ist. Die blosse Sicherung von kompensatorischen Abbrüchen und Renaturierungen kann genügen, wenn Bauten oder Anlagen ersetzt werden, für die ununterbrochener zonenkonformer oder standortgebundener Bedarf gegeben ist.</p> <p><u>Art. 25g Durch den Bund bewilligte Gebäude und Versiegelungen</u></p> <p>¹ Werden Gebäude oder versiegelte Flächen ausserhalb der Bauzonen mit einer Plan genehmigung des Bundes bewilligt, so gelten Artikel 25d Absätze 1 und 3 sinngemäss.</p> <p>² Solche Gebäude und versiegelte Flächen werden den Kantonen bei der Berechnung nach Artikel 25b nur angerechnet, wenn sie der Planungshoheit der Kantone unterstehen.</p> <p>³ Fällt die Zweckbestimmung von solchen Gebäuden oder versiegelten Flächen dahin, setzt die zuständige Behörde eine allfällige Beseitigungspflicht durch. Die Melde- und Bewilligungspflichten gemäss Artikel 25d Absatz 4 gelten sinngemäss.</p>
Begriffe	<p><u>Zielerreichung:</u> Die Stabilisierungsziele sind erreicht, wenn die aktuellen Werte bezüglich der Gebäude und der versiegelten Fläche im betreffenden Kanton nicht mehr als 101 Prozent der massgebenden Werte am 29. September 2023 betragen (Art. 25b E-RPV).</p>

<p>Aufgaben</p>	<p>Der Kanton muss die datentechnischen und organisatorischen Voraussetzungen schaffen, um die Berechnung nach Artikel 25b RPV vornehmen zu können (schematisch dargestellt in der Grafik rechts). Details ergeben sich aus dem minimalen Geodatenmodell (in Erarbeitung) und den Vorarbeiten dazu.</p> <p>Insbesondere bedeutet dies auch:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ein Kanton hat zu erfassen, welche neuen Versiegelungen oder neue Gebäude hinzukommen und welche künftig wegfallen und falls Korrekturen am Referenzdatenstand vom 29.09.2023 nötig werden. - Neu sollen deshalb Geodaten für neue Gebäude und neue Versiegelungen grundsätzlich bereits bei Erteilung der Baubewilligung vorliegen. Welche Mindestanforderungen dabei zu beachten sind, wird im Rahmen eines minimalen Geodatenmodells nach Anhang 1 der Geoinformationsverordnung vom 21. Mai 2008 (SR 510.620) (in Erarbeitung) gemeinsam mit den Kantonen erarbeitet und festgelegt werden. <p>Der Kanton muss bereits im Richtplan ein langfristiges Monitoring zur Entwicklung ausserhalb der Bauzonen, insbesondere zu den beiden Stabilisierungszielen, als Grundlage für die Berichterstattung verankern. Das Monitoring hat die Funktion, dass ein Kanton frühzeitig erkennen kann, wenn die Einhaltung der Stabilisierungsziele gefährdet erscheint. Der Kanton soll rechtzeitig erkennen, wenn er Gefahr läuft, der Kompensationspflicht nach Artikel 38b Absatz 3 RPG unterstellt zu werden.</p> <p>Im Rahmen des Monitorings hat der Kanton auch die Auswirkungen möglichen illegalen Bauens zu berücksichtigen. Neue⁴ illegale Gebäude und illegale Versiegelungen, die in den örtlichen Anwendungsbereichen der einzelnen Stabilisierungsziele liegen, gehen stets zu Lasten des Spielraums, den Artikel 25b RPV gewährt. Die Umsetzung der Aufträge in Artikel 43b RPV muss daher im Rahmen des Gesamtkonzepts zur Erreichung der Stabilisierungsziele zwingend mitgedacht werden.</p> <div data-bbox="1021 168 1452 728" style="text-align: right;"> <p>Entwicklung Gebäude und Bodenversiegelung ausserhalb der Bauzonen (zu bestimmen im jeweils aktuellen örtl. Anwendungsbereich)</p> <p>*Korrekturen am Referenzdatenstand aufgrund von Erkenntnissen aus Baubewilligungs- oder anderen Verfahren, datentechnisch notwendige Korrekturen usw.</p> </div>
<p>Mindestinhalte</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Monitoring und Controlling im RP verankern mit Zuständigkeiten. Dazu gehören auch die nötigen Aufträge und Massnahmen, um die datentechnischen Voraussetzungen gemäss RPV und minimalem Geodatenmodell (in Erarbeitung) schaffen zu können. 2. Für eine allfällige spätere Anpassung des Gesamtkonzepts ist es sinnvoll, wichtige Indikatoren der Entwicklung ausserhalb der Bauzonen (z.B. die Strukturveränderung der Landwirtschaft) zu beobachten.
<p>Themenspezifische Grundlagen des Kantons</p>	<p>Grundlagen gemäss Kapitel 1.1</p>
<p>Beurteilungskriterien Bund</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Schafft der Kanton die datentechnischen und organisatorischen Voraussetzungen, um die Entwicklung nach den Vorgaben der RPV und des minimalen Geodatenmodells (in Erarbeitung) verfolgen zu können? - Hat der Kanton ein Monitoringsystem vorgesehen und die Zuständigkeiten dafür definiert? - Berücksichtigen die Indikatoren die Definitionen und Vorgaben des RPG (z. B. Art. 8d Abs. 2)? - Erlauben die Indikatoren die korrekte Überprüfung der Stabilisierungsziele?

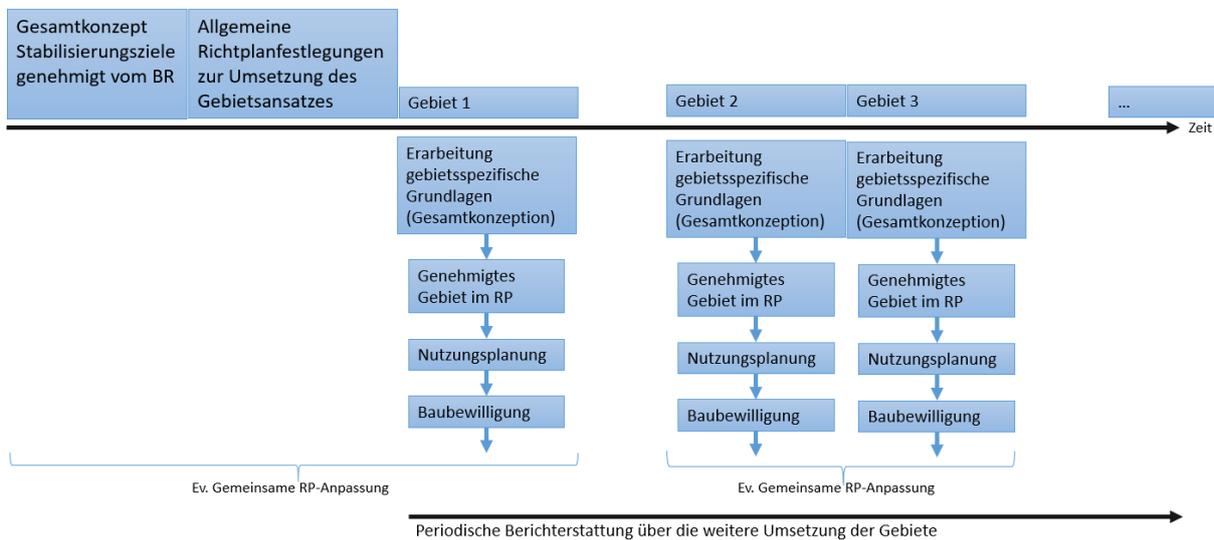
⁴ Referenzdatum ist auch hier der 29.9.2023. Bei älteren illegalen Gebäuden und Versiegelungen ist zwar Artikel 25c Absatz 2 RPV zu beachten. Unabhängig von der dort gemachten Unterscheidung gilt aber: Die Beseitigung illegaler Gebäude und Versiegelungen verschafft dem Kanton zusätzlichen Spielraum, wenn es um die Einhaltung der Stabilisierungsziele nach Artikel 25b RPV geht.

2. Gebietsansatz

Die neuen Artikel 8c und 18^{bis} RPG zum sogenannten «Gebietsansatz» sollen zusätzliche Möglichkeiten schaffen, regionale Besonderheiten beim Bauen ausserhalb der Bauzonen zu berücksichtigen. Der an die Planung gebundene Gebietsansatz bietet die Gelegenheit die Entwicklung der Bauten ausserhalb der Bauzonen in einem bestimmten Gebiet räumlich zu koordinieren und auch mit der landschaftlichen, baukulturellen und allenfalls touristischen Entwicklung abzustimmen.

Die Kantone sind frei, von Artikel 18^{bis} RPG Gebrauch zu machen; entscheiden sie sich allerdings dafür, so ist eine Grundlage im kantonalen Richtplan, wie sie von Artikel 8c gefordert wird, Voraussetzung. Die Kantone können in ihren Richtplänen Gebiete ausscheiden, in denen aufgrund einer räumlichen Gesamtkonzeption bestimmte Mehrnutzungen zulässig sind, sofern sie kompensiert werden und Aufwertungsmassnahmen vorgesehen werden. Eine weitere Bedingung für die Anwendung des Gebietsansatzes ist, dass damit konkrete übergeordnete Ziele verfolgt werden. Voraussetzung für die Anwendung des Gebietsansatzes ist ein genehmigter Richtplan nach Artikel 8d RPG (Gesamtkonzept Stabilisierungsziele). Die Richtplananpassungen und -genehmigungen zu Artikel 8c und 8d RPG können allenfalls parallel erfolgen.

Möglicher Ablauf von Richtplananpassungen und –genehmigungen zu Artikel 8c und 8d RPG



2.1. Rahmenbedingungen für den Gebietsansatz

Bevor einzelne Gebiete im Richtplan festgelegt werden, legt der Kanton sinnvollerweise fest, ob und wie er mit der Möglichkeit des Gebietsansatzes im Richtplan umgehen will. Ein Kanton kann dies vorausschauend tun oder gleichzeitig mit der Festlegung erster Gebiete (siehe Abbildung Kapitel 2).

Wortlaut RPG

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

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

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

E- RPV	<p><u>Art. 33a Nichtbauzonen mit zu kompensierenden Nutzungen E-RPV</u></p> <p>¹ Die Kompensationsmassnahmen müssen in jedem Fall bewirken, dass oberirdisch insgesamt kein grösseres bauliches Volumen entsteht und nicht mehr Flächen baulich beansprucht werden. Beanspruchtes Kulturland muss vollständig und gleichwertig kompensiert werden.</p> <p>² 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.</p> <p>³ Zu kompensierende Nutzungen dürfen nur realisiert und ausgeübt werden, wenn die notwendigen Kompensationen und Aufwertungen erfolgt sind und solange sie fort-dauern.</p>
Aufgaben	<p>Der Kanton zeigt auf, wie er die Möglichkeit des Gebietsansatzes nutzen will. Dabei nimmt er eine Abstimmung mit dem Gesamtkonzept zur Erreichung der Stabilisierungsziele vor. Insbesondere legt er die Anforderungen des Kantons an die notwendigen Grundlagen (Gesamtkonzeption) für die Prüfung einzelner Gebiete zur Aufnahme in den Richtplan fest.</p>
Mindestinhalte	<p>1. Der Kanton kann Festlegung zum Rahmen der Nutzung des Gebietsansatzes im Kanton (z. B. welche Situationen/Ziele) in den Richtplan aufnehmen. Der Kanton kann den Gebietsansatz für bestimmte Themen vorsehen oder er kann Restriktionen zur Anwendung formulieren. Er kann beispielsweise festlegen, ob die Anwendung des Gebietsansatzes im ganzen Kanton ausserhalb der Bauzonen potenziell möglich ist oder nur in bestimmten Regionen oder Landschaftstypen. Ein Kanton könnte die Anwendung des Gebietsansatzes auf das Berggebiet beschränken. Es wäre auch möglich, dass der Kanton festlegt, dass der Gebietsansatz in Gemeinden, die kaum Siedlungsgebiet haben, zur Anwendung kommt.</p> <p>2. Der Kanton hat festzulegen, welche Grundlagen er mindestens erwartet, um die Aufnahme eines Gebiets in den Richtplan zu prüfen. Er kann die erwartete Tiefe der Analyse eines Gebiets festlegen.</p> <p>3. Allenfalls kann der Kanton weitergehende allgemeine Vorgaben zur Festlegung von Gebieten festlegen, beispielweise zur Art der Mehrnutzungen und deren Kompensation.</p>
Themenspezifische Grundlagen des Kantons	

Beurteilungskriterien Bund	<ul style="list-style-type: none"> - Ist der Rahmen für die Anwendung des Gebietsansatzes für die beabsichtigten Zwecke im Richtplan klar genug? - Hat der Kanton eine nachvollziehbare Abstimmung mit dem Gesamtkonzept zur Erreichung der Stabilisierungsziele vorgenommen?
----------------------------	---

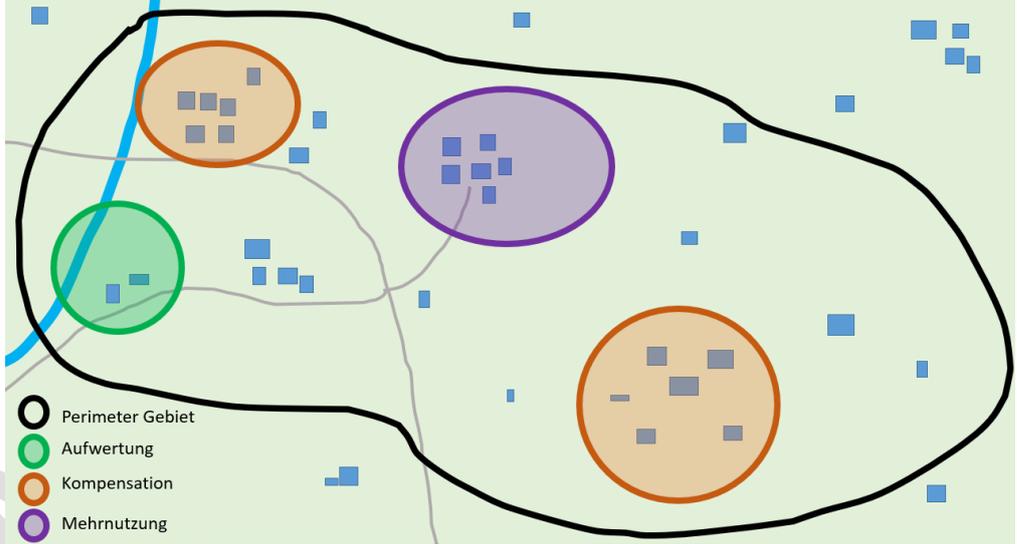
<p>2.2. Bezeichnung eines einzelnen Gebiets mit dem/den zu erreichenden übergeordneten Ziel/en Will der Kanton von den Möglichkeiten nach Artikel 8c und Artikel 18^{bis} RPG Gebrauch machen, muss er in seinem Richtplan die einzelnen Gebiete der Anwendung bezeichnen.</p>	
Wortlaut RPG	<p><u>Art. 8c Richtplaninhalt im Bereich von Zonen nach Artikel 18^{bis}</u> Abs 1 und 2: siehe Kapitel 2.1</p> <p>³ Im Richtplan ist mindestens festzulegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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.

	<p><u>Art. 18^{bis} Nichtbauzonen mit zu kompensierenden Nutzungen</u></p> <p>¹ Werden gestützt auf Artikel 8c Nichtbauzonen für nicht standortgebundene Nutzungen ausgeschieden, so sind die Voraussetzungen zu schaffen, dass diese Nutzungen:</p> <p>a. mit den erforderlichen Kompensations- und Aufwertungsmassnahmen verbunden werden; und</p> <p>b. in der Summe zu einer Verbesserung der Gesamtsituation von Siedlungsstruktur, Landschaft, Baukultur, Kulturland und Biodiversität führen.</p> <p>² Keine Kompensations- oder Aufwertungsmassnahmen sind erforderlich, wenn nach geltendem Recht ausserhalb solcher Zonen eine Bewilligung erteilt werden könnte.</p> <p>³ In Kleinsiedlungen sind innerhalb von Zonen nach diesem Artikel Bewilligungen von Umnutzungen und Nutzungserweiterungen ohne Kompensations- und Aufwertungsmassnahmen zugelassen.</p> <p>⁴ Im Bewilligungsverfahren ist zu überprüfen und sicherzustellen, dass die Voraussetzungen nach Absatz 1 erfüllt sind.</p>
E-RPV	Artikel 33a E-RPV (siehe Kapitel 2.1)
Begriffe	<p><u>Gebiete</u>: Klar abgegrenzter Landschaftsraum, in welchem eine detaillierte räumliche Planung im Hinblick auf ein bestimmtes übergeordnetes Ziel erfolgen soll. Das Gebiet ist so abgegrenzt, dass sowohl Mehrnutzung als auch Kompensation/Aufwertung innerhalb desselben Gebiets stattfindet. Innerhalb des Gebiets können Zonen gemäss Artikel 18^{bis} RPG vorgesehen und ausgeschieden werden.</p> <p><u>Räumliche Gesamtkonzeption</u>: Diese ist notwendig pro Gebiet, welches ausgeschieden wird. Es muss dargelegt werden, welches übergeordnete Ziel (resp. mehrere) mit der Anwendung des Gebietsansatzes erreicht werden soll, wie und wo eine Mehrnutzung vorgesehen ist, wie und grob wo, in welchem Gebiet bzw. in welcher Art kompensiert und wie eine Verbesserung der Gesamtsituation zu den jeweils relevanten vom Gesetz erwähnten Aspekten sichergestellt werden soll: Siedlungsstruktur, Landschaft, Baukultur, Kulturland und Biodiversität, ggfs. weitere.</p>
Aufgaben	<p>Der Kanton legt Gebiete fest, in denen zur Erreichung eines oder mehrerer übergeordneten Ziele und aufgrund einer Gesamtkonzeption Artikel 18^{bis} RPG zur Anwendung kommen kann. Kompensation, Aufwertung und Mehrnutzung müssen im Perimeter des im Richtplan festgelegten Gebiets stattfinden. Die Zonen nach Artikel 18^{bis} RPG werden meist nur ein Teilgebiet innerhalb des Perimeters umfassen. Die Kompensations- und Aufwertungsmassnahmen müssen nicht zwingend innerhalb der Zone nach Artikel 18^{bis} RPG erfolgen jedoch innerhalb des Gebietsperimeters.</p> <p><i>Erläuterungen zu Kompensation, Mehrnutzung im nächsten Kapitel</i></p>
Mindestinhalte	<p>1. Festlegung des Gebiets mit dem zu erreichenden Ziel (resp. mehreren) im Richtplantext und entsprechender Perimeter in der Richtplankarte Bsp.</p>  <p>2. In den Erläuterungen (Teil der Gesamtkonzeption): Beschreibung der Ist- Situation (insbesondere zu den Themen Siedlungsstruktur, Landschaft, Baukultur, Kulturland und Biodiversität) und Darlegung von Schwächen/Herausforderungen, die angegangen werden sollen, um ein bestimmtes übergeordnetes Ziel (resp. mehrere) zu erreichen. Der Kanton hat darzulegen, wieso die Anwendung des Gebietsansatzes zur Erreichung der genannten Ziele notwendig und zielführend ist. Weiter hat er darzulegen, dass die Anwendung des Gebietsansatzes beim vorliegenden Gebiet mit den kommunalen Entwicklungsabsichten übereinstimmt und einem regionalen Bedürfnis entspricht.</p>

	3. Der Kanton hat pro Gebiet eine räumlich und inhaltlich detailliertere, verbindliche Karte in den Richtplan (im Vergleich zum blossen Perimeter in der Richtplankarte Punkt 1) aufzunehmen, welche die räumliche Ausdehnung des Gebiets zeigt und stufengerechte Vorgaben zur Umsetzung macht (siehe Kapitel 2.3).
Themenspezifische Grundlagen des Kantons	Gesamtkonzeption, umfassende Beschreibung der Ist-Situation (zu allen relevanten räumlichen Aspekten, insbesondere zu den Themen Siedlungsstruktur, Landschaft, Baukultur, Kulturland und Biodiversität) und der übergeordneten Ziele, Abstimmung mit rechtskräftigen Konzepten zu Natur und Landschaft sowie regionale oder kommunale Raum- bzw. Entwicklungskonzepte

Beurteilungskriterien Bund	<ul style="list-style-type: none"> - Ist es nachvollziehbar, dass die Anwendung des Gebietsansatzes beim vorliegenden Gebiet für die Erreichung der festgelegten übergeordneten Ziele notwendig und zweckmässig ist? - Ist die räumliche Abgrenzung des Gebiets zur Erreichung der festgelegten Ziele zweckmässig und nachvollziehbar? - Ist das Gebiet in den Grundlagen umfassend und zweckmässig analysiert? Ist das festgelegte Ziel basierend auf den Grundlagen plausibel hergeleitet?
----------------------------	---

2.3. Eckwerte für Mehrnutzung, Kompensation, Aufwertung in einem festgelegten Gebiet	
Wortlaut RPG	Art. 8c Richtplaninhalt im Bereich von Zonen nach Artikel 18 ^{bis} (siehe Kapitel 2.1 und 2.2) Art. 18 ^{bis} Nichtbauzonen mit zu kompensierenden Nutzungen (siehe Kapitel 2.2)
E-RPV	Artikel 33a E-RPV (siehe Kapitel 2.1)
Begriffe	<p><u>Mehrnutzung</u>: Eine mögliche Mehrnutzung muss aus der räumlichen Gesamtkonzeption begründet sein, erfordert detaillierte Abklärungen und Erläuterungen und massgeschneiderte Lösungen zur Verbesserung der Gesamtsituation (Aufwertung und Kompensation).</p> <p><u>Kompensation</u>: Eine Kompensation muss quantitativ beschrieben werden, es darf insgesamt kein grösseres oberirdisches Gebäudevolumen geschaffen werden, es darf nicht mehr Land für bauliche Zwecke beansprucht werden. Zugunsten der Landwirtschaft ist zudem sicherzustellen, dass beanspruchtes Kulturland kompensiert wird.</p> <p><u>Aufwertung</u>: Die Aufwertungsmassnahmen müssen zu einer Verbesserung der Gesamtsituation bezüglich Landschaft, Baukultur, Kulturland oder Siedlungsstruktur führen. Sie müssen qualitativ begründet werden. Auch Kompensationen sind ein Teil der Aufwertungen.</p> <p><u>Verbesserung der Gesamtsituation</u>: Erfordert eine umfassende Interessenabwägung im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, unter besonderer Berücksichtigung von Siedlungsstruktur, Landschaft, Baukultur, Kulturland und Biodiversität. Den Prinzipien, die sich aus dem Trennungsgrundsatz ableiten, ist das nötige Gewicht beizumessen. Das heisst auch, dass insbesondere eine Intensivierung von Nutzungen, die weder zonenkonform noch standortgebunden sind, durch genügende Kompensations- oder Aufwertungsmassnahmen aufzuwiegen sind.</p>
Aufgaben	Der Kanton zeigt im Richtplan, wie im jeweiligen Gebiet die Gesamtkonzeption in der Nutzungsplanung und allenfalls weiteren Instrumenten konkret umgesetzt wird. Dazu gehören eine sachliche und örtliche Festlegung, welche Arten von Bauvorhaben für Mehrnutzungen dafür in Betracht kommen. Der Kanton hat bereits auf Stufe Richtplan die Eckwerte für die Mehrnutzung, Kompensation und Aufwertung innerhalb des festgelegten Gebiets darzulegen. Es braucht eine nähere Umschreibung der Kompensations- und Aufwertungsmassnahmen und eine Begründung, wie mit ihnen eine Verbesserung der Gesamtsituation in diesen Gebieten erreicht wird. Obwohl dies auf der Stufe Richtplanung erfolgt, wird erwartet, dass konkret umschrieben wird, aus

	<p>was diese Massnahmen im Einzelnen bestehen und wie sie verbindlich und dauerhaft gesichert werden können.</p> <p>Die Beseitigung von Gebäuden oder Massnahmen zur Aufwertung von Natur und Landschaft, für die es bereits einen anderweitigen gesetzlichen Auftrag gibt (z.B. Rückbaupflicht für Seilbahnstationen die nicht mehr in Betrieb sind, Ersatzmassnahmen aufgrund des Natur- und Heimatschutzgesetzes usw.), können nicht als Kompensation für eine Mehrnutzung angerechnet werden und gelten nicht als Massnahmen für die Aufwertung. In die Gesamtbetrachtung des Gebiets sollen sie aber selbstverständlich miteinfließen.</p>
<p>Mindestinhalte</p>	<p>1. Bei Gebieten in denen Mehrnutzung, Aufwertung und Kompensation räumlich konzentriert erfolgen sollen und die betroffenen Objekte bekannt sind: Verbindliche Festlegung im Richtplantext sowie in der dort integrierten Detailkarte: - wie und wo innerhalb des Gebiets Mehrnutzungen vorgesehen sind - wie und wo innerhalb des Gebiets entsprechende Kompensationen und Aufwertungen erfolgen können - wie innerhalb des Gebiets in der Summe eine Verbesserung der Gesamtsituation von Siedlungsstruktur, Landschaft, Baukultur, Kulturland und Biodiversität erreicht wird.</p> <p>Bsp.</p>  <p>Falls auf eine detaillierte kartographische Festlegung der Mehrnutzung, Kompensations- und Aufwertungsmassnahmen verzichtet wird, sind strenge Grundsätze und Kriterien für die nachfolgende Planung vorzusehen. Es muss möglich sein, dass bereits auf Stufe Richtplan räumlich konkret aufgezeigt wird, wie eine Verbesserung der Gesamtsituation erreicht werden kann. Ein Beispiel hierfür könnte sein, wenn in einem Gebiet in den zehn schönsten und verfügbaren (nicht mehr landwirtschaftlich genutzten) Ställen eine Mehrnutzung vorgesehen ist.</p> <p>2. Grundsätze und Vorgaben für die Nutzungsplanung (wie z.B. die Ausscheidung von Zonen nach Art 18^{bis} RPG oder Landschaftsschutzzonen), für die verbindliche Sicherstellung der Kompensations- und Aufwertungsmassnahmen und für weitere Massnahmen wie z.B. öffentlich-rechtliche Verträge, Grundbucheintragungen, Meliorationen oder Gewässerrenaturierungen.</p>
<p>Themenspezifische Grundlagen des Kantons</p>	

Beurteilungskriterien Bund	<ul style="list-style-type: none"> - Sind die Eckwerte für die Umsetzung des Gebietsansatzes auf der nachgeordneten Stufe räumlich konkret und stufengerecht umfassend definiert? - Sind die Grundsätze und Kriterien genügend präzise, falls keine detaillierte kartographische Festlegung im Richtplan erfolgt? - Sind die notwendigen Aufträge oder Vorgaben mit Zuständigkeiten für die Nutzungsplanung sowie weitere Instrumente/Massnahmen erteilt? - Ist plausibel dargelegt, dass das Vorhaben voraussichtlich in der Nutzungsplanung umgesetzt werden kann? - Ist bei der räumlichen Gesamtkonzeption (Grundlagen) qualitativ und quantitativ beschrieben wie eine Verbesserung der Gesamtsituation in diesem Gebiet angestrebt wird?
-------------------------------	---

2.4. Verfahren und Ausblick Nutzungsplanung

Der Gebietsansatz ist in den Artikeln 8c und 18^{bis} RPG geregelt. Bevor ein Kanton den Gebietsansatz anwenden kann, ist eine Genehmigung des Richtplans zum Stabilisierungsziel nach Artikel 8d RPG Voraussetzung. Die Richtplananpassungen und -genehmigungen zu Artikel 8c und 8d RPG können allenfalls parallel erfolgen.

Ein Kanton kann die Rahmenbedingungen für den Gebietsansatz vor den einzelnen Gebieten im Richtplan festlegen oder eine gemeinsame erste Genehmigung der Rahmenbedingungen und der ersten Gebiete. Das Planungsverfahren für ein Gebiet umfasst drei Etappen: In der ersten Etappe beginnt der Kanton ggfs. gemeinsam mit Projektanten mit der Erarbeitung der notwendigen Planungsgrundlagen (Analyse, räumliche Gesamtkonzeption für das Gebiet [Art. 8c Abs. 1 RPG Einleitungssatz]), Abstimmung mit den bestehenden Grundlagen und Konzepten). In der zweiten Phase werden, sobald die Grundlagen den notwendigen Stand erreicht haben, die erforderlichen Richtplaninhalte erarbeitet (Perimeter des Gebiets, Ziel und Eckwerte), beschlossen und dem Bund zur Genehmigung vorgelegt. Dies erfolgt im Rahmen des ordentlichen Richtplanverfahrens. In der dritten Planungsphase werden diese Richtplaninhalte auf der Grundlage der weiter vertieften Gesamtkonzeption in die Nutzungsplanung umgesetzt, die zudem den Anforderungen von Artikel 18^{bis} Absätze 1-3 RPG entsprechen muss. Der Nutzungsplan regelt Inhalt und Sicherung der notwendigen Kompensationen und Aufwertungen so detailliert wie möglich. Weitere in der Gesamtkonzeption enthaltene Massnahmen werden in den entsprechenden Instrumenten ebenfalls umgesetzt. Obwohl die dritte Planungsphase planungslogisch der zweiten nachgeordnet ist, können die entsprechenden Arbeiten bereits parallel zur ersten und zweiten Planungsphase vorgenommen werden. Dadurch kann Zeit gewonnen werden. Sobald die Nutzungsplanung nach Artikel 18^{bis} RPG von der zuständigen kantonalen Behörde genehmigt worden ist (Art. 26 RPG) und der Nutzungsplan in Kraft getreten ist, können in den entsprechenden Nutzungszonen Baubewilligungen für kompensationspflichtige Nutzungen erteilt werden (siehe Abbildung in Kapitel 2).

Im Baubewilligungsverfahren für kompensationspflichtige Nutzungen ist nach Artikel 18^{bis} Absatz 4 RPG insbesondere zu überprüfen und sicherzustellen, dass diese Nutzungen mit den erforderlichen Kompensations- und Aufwertungsmassnahmen verbunden sind und damit insgesamt ein Beitrag zur Aufwertung der Siedlungsstruktur, der Landschaft, der Baukultur, des Kulturlandes oder zum Schutz der Biodiversität geleistet wird. Baubewilligungen im Rahmen des Gebietsansatzes müssen von der fürs Bauen ausserhalb der Bauzonen zuständigen kantonalen Instanz erteilt werden.

Kompensationspflichtige Nutzungen dürfen erst ausgeübt werden, wenn und solange die notwendigen Kompensationen und Aufwertungen erfolgt sind.

Der Kanton gibt im Rahmen der Berichterstattung nach Artikel 9 RPV Auskunft über die weitere Umsetzung der Gebiete.