



Entwurf

Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG)

Änderung vom ...

*Die Bundesversammlung der Schweizerischen Eidgenossenschaft,
gestützt auf die Botschaft des Bundesrates vom 31. Oktober 2018¹,
beschliesst:*

I

Das Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979² wird wie folgt geändert:

Ingress

gestützt auf die Artikel 75, 104a und 108 der Bundesverfassung³,

Art. 2 Abs. 1^{bis} und 2^{bis}

^{1bis} Sie arbeiten insbesondere auch in Bereichen mit funktional-räumlichen Verflechtungen zusammen, soweit dies zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung erforderlich ist.

^{2bis} Die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden wägen auf der jeweiligen Planungsstufe die Interessen gegeneinander ab und legen die Interessenabwägung in der Begründung ihrer Beschlüsse dar.

Art. 3 Abs. 5

⁵ Die Nutzungen des Untergrundes, insbesondere die Nutzungen von Grundwasser, Rohstoffen, Energie und baulich nutzbaren Räumen, sind frühzeitig aufeinander sowie auf die oberirdischen Nutzungen und die entgegenstehenden Interessen abzustimmen.

1 BBI 2018 7443

2 SR 700

3 SR 101

Art. 6 Abs. 4

⁴ Sie berücksichtigen insbesondere die Konzepte und Sachpläne des Bundes, die Richtpläne der Nachbarkantone, die Bundesinventare sowie regionale Entwicklungskonzepte und Pläne nach Massgabe ihrer Verbindlichkeit.

Art. 8c Richtplaninhalt im Bereich der Zonen nach Artikel 18a

¹ Die Kantone können im Richtplan in bestimmten Gebieten aufgrund einer räumlichen Gesamtkonzeption spezielle Zonen ausserhalb der Bauzonen vorsehen, in denen nicht standortgebundene Nutzungen zulässig sind (Art. 18a), sofern:

- a. die Ausscheidung solcher Zonen im Lichte der Ziele und Grundsätze der Raumplanung zu einer Verbesserung der Gesamtsituation im betreffenden Gebiet führt; und
- b. entsprechende Kompensations- und Aufwertungsmassnahmen vorgesehen werden.

² 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; und
- c. worin die Kompensations- und Aufwertungsmassnahmen bestehen und wie sie verbindlich und dauerhaft gesichert werden sollen.

Art. 8d Richtplaninhalt im Bereich der Abweichungen nach Artikel 24g

¹ Die Kantone können im Richtplan Abweichungen von den Artikeln 24c, 24d und 24f vorsehen, sofern:

- a. die Abweichungen massvoll und raumplanerisch begründet sind;
- b. die Abweichungen zu einer Verbesserung der Gesamtsituation im Gebiet ausserhalb der Bauzonen im Lichte der Ziele und Grundsätze der Raumplanung führen;
- c. eine entsprechende Kompensation vorgesehen wird.

² Im Richtplan ist mindestens festzulegen:

- a. welche Abweichungen beabsichtigt sind und in welchem Perimeter sie zur Anwendung gelangen können;
- b. welche Verbesserung der Gesamtsituation damit erreicht und welche übergeordneten Ziele damit verfolgt werden sollen; und
- c. wie und wo kompensiert, wie die Kompensation ermöglicht und verbindlich und dauerhaft gesichert werden soll.

Art. 16 Abs. 4

⁴ In Landwirtschaftszonen hat die Landwirtschaft mit ihren Bedürfnissen Vorrang gegenüber zonenwidrigen Nutzungen.

Art. 16a Speziallandwirtschaftszonen

¹ Speziallandwirtschaftszonen dienen überwiegend der bodenunabhängigen landwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Produktion.

² Sie sind im Richtplan mit der Entwicklung des Siedlungsgebiets abzustimmen und müssen soweit möglich an dieses anschliessen.

³ Wenn es notwendig erscheint, um Speziallandwirtschaftszonen ihrer Bestimmung zuzuführen, trifft die zuständige Behörde geeignete Massnahmen, welche die Verfügbarkeit sicherstellen.

*Art. 16a^{bis} und 16b**Aufgehoben**Art. 18 Abs. 1 und 1^{bis}*

¹ Das kantonale Recht unterscheidet verschiedene Arten von Bauzonen und kann weitere Nutzungszonen ausserhalb der Bauzonen vorsehen.

^{1^{bis}} In solchen Nutzungszonen ausserhalb der Bauzonen können Bauten oder Anlagen für standortgebundene Nutzungen zugelassen werden, soweit damit die Vorgaben des Richtplans umgesetzt werden.

Art. 18a Nichtbauzonen mit zu kompensierenden Nutzungen

¹ In der Nutzungsplanung sind die Voraussetzungen zu schaffen, dass Nutzungen im Sinne von Artikel 8c:

- a. mit den erforderlichen Kompensations- und Aufwertungsmassnahmen verbunden werden;
- b. im Ergebnis zu keinen grösseren und zu keinen störenderen Nutzungen führen; und
- c. insgesamt zu einer Aufwertung von Siedlungsstruktur, Landschaft, Baukultur oder Kulturland führen.

² Keine Kompensations- oder Aufwertungsmassnahmen sind erforderlich, wenn Nutzungen, für die nach geltendem Recht eine Bewilligung erteilt werden könnte, räumlich besser angeordnet werden.

³ Im Bewilligungsverfahren ist zu überprüfen und sicherzustellen, dass die Voraussetzungen nach Absatz 1 erfüllt sind.

⁴ Der Bundesrat regelt, welche Nutzungserweiterungen in Kleinsiedlungen nicht kompensiert werden müssen.

*Gliederungstitel vor Art. 21***2. Abschnitt: Allgemeine Wirkungen***Art. 22a**Bisheriger Art. 18a**Art. 23* Ausnahmen innerhalb der Bauzonen

Das kantonale Recht regelt, unter welchen Voraussetzungen Ausnahmen vom Erfordernis der Zonenkonformität (Art. 22 Abs. 2 Bst. a) innerhalb der Bauzonen zulässig sind.

*Gliederungstitel vor Art. 23a***4. Kapitel: Bauen ausserhalb der Bauzonen****1. Abschnitt: Allgemeine Bestimmungen***Art. 23a* Interessenabwägung im Baubewilligungsverfahren

Baubewilligungen ausserhalb der Bauzonen dürfen nur erteilt werden, wenn dem betreffenden Vorhaben keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

Art. 23b Nutzung und Ersatz von bestehendem Gebäudevolumen

Für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen ist vorab bestehendes Gebäudevolumen zu nutzen oder zu ersetzen.

Art. 23c Einordnung

Bauten und Anlagen müssen sich gut in die umgebende Landschaft einordnen.

Art. 23d Beseitigungspflicht

¹ Baubewilligungen ausserhalb der Bauzonen fallen von Gesetzes wegen dahin, wenn der bewilligte Zweck wegfällt.

² Bauten und Anlagen, deren Bewilligung dahingefallen ist, sind zu beseitigen und der natürliche Zustand ist wiederherzustellen. Ist die Bewilligung nur für einen Teil einer Baute oder Anlage dahingefallen, so ist der Rückbau für diesen Teil vorzunehmen, wenn er verhältnismässig ist. Eine Zweckänderung ist ausgeschlossen. Vorbehalten bleibt die Erteilung einer Bewilligung für eine neue zonenkonforme oder standortgebundene Nutzung.

³ Sobald die zuständige Behörde Kenntnis vom Wegfall des Zwecks erhält, stellt sie das Dahinfallen der Bewilligung mittels Verfügung fest. Sie setzt eine angemessene Frist zur Beseitigung und zur Wiederherstellung des natürlichen oder, bei einem Teilrückbau, des rechtmässigen Zustands, unter Androhung der Ersatzvornahme. Diese Verfügung steht unter Vorbehalt der Einreichung eines Baugesuchs für eine

neue zonenkonforme oder standortgebundene Nutzung. Die zuständige Behörde setzt dafür eine angemessene Frist.

Art. 23e Ausnahmen von der Beseitigungspflicht

¹ In der Baubewilligung ist anzuordnen, dass die Beseitigungspflicht nach Artikel 23d nicht gilt, wenn:

- a. es sich um Wohnbauten handelt, die nicht leicht entfernbar sind, und der Betrieb, für den sie benötigt werden, längerfristig existenzfähig ist; oder
- b. Volumen und beanspruchte Bodenfläche im Sinn von Artikel 23b vollständig kompensiert werden.

² Der Bundesrat kann zudem Fälle festlegen, in denen in der Baubewilligung von der Beseitigungspflicht nach Artikel 23d abgesehen wird, weil kein öffentliches Interesse an der Beseitigung besteht.

³ Das Zweckänderungsverbot nach Artikel 23d Absatz 2 dritter Satz gilt auch in den Fällen von Absatz 1 Buchstabe b.

Art. 23f Beseitigungskosten

¹ Dem Gemeinwesen, dessen Behörde die Beseitigung der Baute oder Anlage und die Wiederherstellung des natürlichen oder, bei einem Teilrückbau, des rechtmässigen Zustands angeordnet hat, steht für den Ersatz der Beseitigungs- und Wiederherstellungskosten ein Pfandrecht am Standortgrundstück und an allfälligen weiteren in der Baubewilligung bezeichneten Grundstücken zu. Davon ausgenommen sind zugepachtete Grundstücke.

² Dieses Grundpfandrecht entsteht ohne Eintragung ins Grundbuch bei Anordnung der Ersatzvornahme und geht jeder eingetragenen Belastung vor. Artikel 836 Absatz 2 des Zivilgesetzbuches⁴ (ZGB) ist sinngemäss anwendbar.

³ Das kantonale Recht kann vorsehen, dass statt des Grundpfandrechts eine öffentlich-rechtliche Grundlast im Sinne von Artikel 784 ZGB die Kosten nach Absatz 1 sichert.

Art. 23g Einschränkung der Bestimmungen der Kantone

Das kantonale Recht kann einschränkende Bestimmungen zu den Artikeln 23h–24 vorsehen.

⁴ SR 210

*Gliederungstitel vor Art. 23h***2. Abschnitt:****Bewilligungen für zonenkonforme Bauten und Anlagen
in der Landwirtschaftszone***Art. 23h* Zonenkonforme Bauten und Anlagen

¹ In der Landwirtschaftszone sind Bauten und Anlagen zonenkonform, die zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung oder für den produzierenden Gartenbau nötig sind. Vorbehalten bleibt eine engere Umschreibung der Zonenkonformität im Rahmen von Artikel 16 Absatz 3.

² Bauten und Anlagen, die zur Gewinnung von Energie aus Biomasse oder für damit im Zusammenhang stehende Kompostanlagen nötig sind, können auf einem Landwirtschaftsbetrieb als zonenkonform bewilligt werden, wenn die verarbeitete Biomasse einen engen Bezug zur Landwirtschaft sowie zum Standortbetrieb hat. Die Bewilligungen sind mit der Bedingung zu verbinden, dass die Bauten und Anlagen nur zum bewilligten Zweck verwendet werden dürfen. Der Bundesrat regelt die Einzelheiten.

³ Bauten und Anlagen, die der inneren Aufstockung eines landwirtschaftlichen oder eines dem produzierenden Gartenbau zugehörigen Betriebs dienen, sind zonenkonform. Der Bundesrat regelt die Einzelheiten.

⁴ Bauten und Anlagen, die über eine innere Aufstockung hinausgehen, sind nur in Speziallandwirtschaftszonen nach Artikel 16a zonenkonform.

*Art. 23i**Bisheriger Art. 16a^{bis}**Gliederungstitel vor Art. 24***3. Abschnitt: Ausnahmbewilligungen ausserhalb der Bauzonen***Art. 24* Standortgebundene Bauten und Anlagen

Abweichend von Artikel 22 Absatz 2 Buchstabe a können Bewilligungen erteilt werden, Bauten und Anlagen zu errichten oder deren Zweck zu ändern, wenn der Zweck der Bauten und Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert.

Art. 24^{bis} Gemeinsame Bestimmungen für bestehende Bauten und Anlagen

¹ Bewilligungen nach den Artikeln 24a–24g können innerhalb der bundesrechtlichen Grenzen erteilt werden, soweit das kantonale Recht diese Bestimmungen für anwendbar erklärt hat.

² Sie werden unter den folgenden Voraussetzungen erteilt:

- a. Die Baute oder Anlage wird für zonenkonforme oder standortgebundene Zwecke nicht mehr benötigt oder es wird sichergestellt, dass sie zu diesem Zweck erhalten bleibt.
- b. Es ist höchstens eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Erschliessung notwendig und sämtliche Infrastrukturkosten, die im Zusammenhang mit der Bewilligung anfallen, werden auf die Eigentümerin oder den Eigentümer überwält.
- c. Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der umliegenden Grundstücke wird durch die bewilligte Nutzung weder behindert noch gefährdet.

³ Ist eine dieser Voraussetzungen nicht mehr gegeben, so fällt die Bewilligung von Gesetzes wegen dahin. Artikel 23d Absätze 2 und 3 sind sinngemäss anwendbar.

Art. 24a Sachüberschrift sowie Abs. 1 Einleitungssatz

Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen

¹ Erfordert die Änderung des Zwecks einer Baute oder Anlage keine baulichen Massnahmen im Sinne von Artikel 22 Absatz 1, so ist die Bewilligung zu erteilen, wenn:

Art. 24b Sachüberschrift sowie Abs. 1 und 1bis

Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe

¹ In bestehenden Bauten und Anlagen bestehender landwirtschaftlicher Gewerbe im Sinne des Bundesgesetzes vom 4. Oktober 1991⁵ über das bäuerliche Bodenrecht können bauliche Massnahmen für die Produktion von Fischen, Insekten und ähnlichen Organismen, die von Artikel 23h nicht erfasst sind und als Basis für Nahrungs- oder Futtermittel dienen, bewilligt werden.

^{1bis} In solchen Bauten und Anlagen können auch nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe mit einem engen sachlichen Bezug zum landwirtschaftlichen Gewerbe bewilligt werden; dafür können massvolle Erweiterungen zugelassen werden, sofern in den bestehenden Bauten und Anlagen kein oder zu wenig Raum zur Verfügung steht.

Art. 24c Sachüberschrift sowie Abs. 1, 3 und 5

Altrechtliche Bauten und Anlagen

¹ Bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen, die nicht mehr zonenkonform sind, werden in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt.

³ Dies gilt auch für landwirtschaftliche Wohnbauten sowie daran angebaute Ökonomiebauten, die rechtmässig erstellt oder geändert worden waren, bevor das betref-

⁵ SR 211.412.11

fende Grundstück Bestandteil des Nichtbaugebietes im Sinne des Bundesrechts wurde.

⁵ *Aufgehoben*

Art. 24d Sachüberschrift sowie Abs. 1, 1^{bis}, 2 Bst. a^{bis}, a^{ter} und 3

Bestehende landwirtschaftliche Wohnbauten und schützenswerte Bauten und Anlagen

¹ In Zeiten fehlenden zonenkonformen oder standortgebundenen Bedarfs kann in landwirtschaftlichen Wohnbauten eine landwirtschaftsfremde Wohnnutzung bewilligt werden.

^{1bis} Teilweise Änderungen landwirtschaftlicher, in ihrer Substanz erhaltener Wohnbauten, die weder unter Artikel 23h Absatz 1 noch unter Artikel 24c fallen, sind zulässig, soweit sie:

- a. für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder für eine energetische Sanierung unzugänglich sind; und
- b. die äussere Erscheinung sowie die bauliche Grundstruktur im Wesentlichen unverändert bleiben.

² Die vollständige Zweckänderung von als schützenswert anerkannten Bauten und Anlagen kann zugelassen werden, wenn:

- a^{bis}. deren Schutzwert damit integral erhalten bleibt;
- a^{ter}. sie sich für die vorgesehene Nutzung eignen; und

³ *Aufgehoben*

Art. 24e Abs. 5 und 6

⁵ Bewilligungen nach diesem Artikel werden nur erteilt, wenn die äussere Erscheinung und die bauliche Grundstruktur im Wesentlichen unverändert bleiben.

⁶ Der Bundesrat regelt die Einzelheiten. Er legt namentlich fest, in welchem Verhältnis die Änderungsmöglichkeiten nach diesem Artikel zu denjenigen nach Artikel 24c stehen. Er kann vorsehen, dass kleine Nebenbauten, die durch höhere Gewalt zerstört worden sind, wiederaufgebaut werden dürfen.

Art. 24f Altrechtliche gewerbliche Bauten und Anlagen

Der Bundesrat regelt, unter welchen Voraussetzungen Zweckänderungen gewerblich genutzter Bauten und Anlagen zulässig sind, die vor dem 1. Januar 1980 erstellt wurden oder seither als Folge von Änderungen der Nutzungspläne zonenwidrig geworden sind.

Art. 24g Abweichungen von den Artikeln 24c, 24d und 24f

¹ Bewilligungen für Nutzungen, die über Artikel 24c, 24d oder 24f hinausgehen, werden nur erteilt, wenn:

- a. der Kanton die Möglichkeit solcher Nutzungen im Richtplan nach Artikel 8d vorgesehen hat;
- b. die beantragte Nutzung so kompensiert wird, dass die Gesamtsituation im Gebiet ausserhalb der Bauzonen im Lichte der Ziele und Grundsätze der Raumplanung verbessert wird und dadurch insbesondere keine grösseren und insgesamt keine störenderen Nutzungen entstehen; und
- c. die Kompensation nach Buchstabe b rechtlich gesichert ist.

² Bewilligungen nach Absatz 1 fallen dahin, wenn die Kompensation dahinfällt.

Gliederungstitel vor Art. 24h

4. Abschnitt: Strafbestimmungen

Art. 24h

¹ Mit Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren oder mit Geldstrafe wird bestraft, wer vorsätzlich ausserhalb der Bauzonen:

- a. Bauten oder Anlagen ohne die vorgeschriebene Baubewilligung errichtet, ändert oder umnutzt;
- b. durch unrichtige oder unvollständige Angaben oder in irreführender Weise für sich oder eine andere Person zu Unrecht eine Baubewilligung nach diesem Gesetz erwirkt;
- c. eine baupolizeiliche Anordnung, die sich auf dieses Gesetz stützt, nicht befolgt.

² Wer fahrlässig handelt, wird mit Geldstrafe bestraft.

³ Strafbares Verhalten stellt einen Grund für die Revision rechtskräftiger Verfügungen dar.

Gliederungstitel vor Art. 24i

5. Abschnitt: Überprüfung der Wirkungen und Massnahmenvorschläge

Art. 24i

¹ Der Bundesrat erstattet dem Parlament periodisch Bericht darüber, wie sich die Anwendung der Bestimmungen über das Bauen ausserhalb der Bauzonen auf die räumliche Entwicklung, die Landschaft und die Baukultur auswirkt, und unterbreitet Vorschläge für mögliche Verbesserungen.

² Diese Berichterstattung erfolgt erstmals acht Jahre nach Inkrafttreten der Änderung vom ...

Gliederungstitel vor Art. 25

5. Kapitel: Zuständigkeit und Verfahren im Zusammenhang mit Nutzungsplänen

Art. 25 Sachüberschrift sowie Abs. 2

Kantonale Regelung der Verfahren

² *Aufgehoben*

Art. 25^{bis} Zuständigkeiten ausserhalb der Bauzonen

¹ Die zuständige kantonale Behörde entscheidet bei allen Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen, ob sie zonenkonform sind oder ob für sie eine Ausnahmegewilligung erteilt werden kann.

² Sie stellt sicher, dass:

- a. unbewilligte Nutzungen innert nützlicher Frist festgestellt und anschliessend sofort untersagt und unterbunden werden;
- b. der Rückbau unbewilligter, nicht bewilligungsfähiger baulicher Veränderungen ohne Verzug angeordnet und vollzogen wird.

³ Sie kann anstelle der Baupolizeibehörde Anordnungen treffen und insbesondere auch die Ersatzvornahme androhen und durchführen.

⁴ Nur sie kann gültig den ausnahmsweisen Verzicht auf die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes beschliessen.

Art. 27a

Aufgehoben

Art. 34 Abs. 2 Bst. c

² Kantone und Gemeinden sind zur Beschwerde berechtigt gegen Entscheide letzter kantonomer Instanzen über:

- c. Bewilligungen im Sinne der Artikel 24–24g.

Art. 36 Abs. 2

² Solange das kantonale Recht keine anderen Behörden bezeichnet, sind die Kantonsregierungen ermächtigt, vorläufige Regelungen zu treffen, insbesondere Planungszonen (Art. 27) zu bestimmen.

Art. 37a und 38

Aufgehoben

Art. 38b Übergangsbestimmung zur Änderung vom ...

Bauten und Anlagen, für welche die Bewilligung nach bisherigem Recht befristet oder mit einer auflösenden Bedingung erteilt wurde, sind bei Ablauf der Frist oder bei Erfüllen der auflösenden Bedingung zu beseitigen. Der frühere Zustand ist wiederherzustellen, wenn zu diesem Zeitpunkt keine Bewilligung für eine neue zonenkonforme oder standortgebundene Nutzung erteilt werden kann. Für neue Bewilligungen gelten die Artikel 23d–23f.

II

Das Bundesgesetz vom 4. Oktober 1991⁶ über das bäuerliche Bodenrecht wird wie folgt geändert:

Art. 60 Abs. 1 Bst. e und j

¹ Die kantonale Bewilligungsbehörde bewilligt Ausnahmen vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot, wenn:

- e. ein landwirtschaftliches Gebäude mit notwendigem Umschwung, das zur Bewirtschaftung eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks nicht mehr benötigt wird, zwecks zonenkonformer Verwendung an den Eigentümer eines benachbarten landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks übertragen werden soll und dadurch die Erstellung einer Baute vermieden werden kann, die nach den Artikeln 23h oder 23i des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979⁷ bewilligt werden müsste;
- j. die Abtrennung für eine bestimmungsgemässe Nutzung von Speziallandwirtschaftszonen nach Artikel 16a des Raumplanungsgesetzes erfolgt.

Art. 64 Abs. 1 Bst. h

¹ Bei fehlender Selbstbewirtschaftung ist die Bewilligung zu erteilen, wenn der Erwerber einen wichtigen Grund nachweist, namentlich wenn:

- h. der Erwerb durch den Kanton oder eine Gemeinde erfolgt und der Sicherstellung der Verfügbarkeit von Land in Speziallandwirtschaftszonen nach Artikel 16a des Raumplanungsgesetzes dient.

Art. 75 Abs. 1 Bst. f

¹ Keine Belastungsgrenze besteht für:

- f. Grundpfandrechte zur Gewährleistung der Beseitigung von Bauten und Anlagen im Sinne von Artikel 23e des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979⁸.

⁶ SR 211.412.11

⁷ SR 700

⁸ SR 700

III

¹ Dieses Gesetz untersteht dem fakultativen Referendum.

² Der Bundesrat bestimmt das Inkrafttreten.