

Maja Saputelli

## RPG 2 – Bauen ausserhalb Bauzone

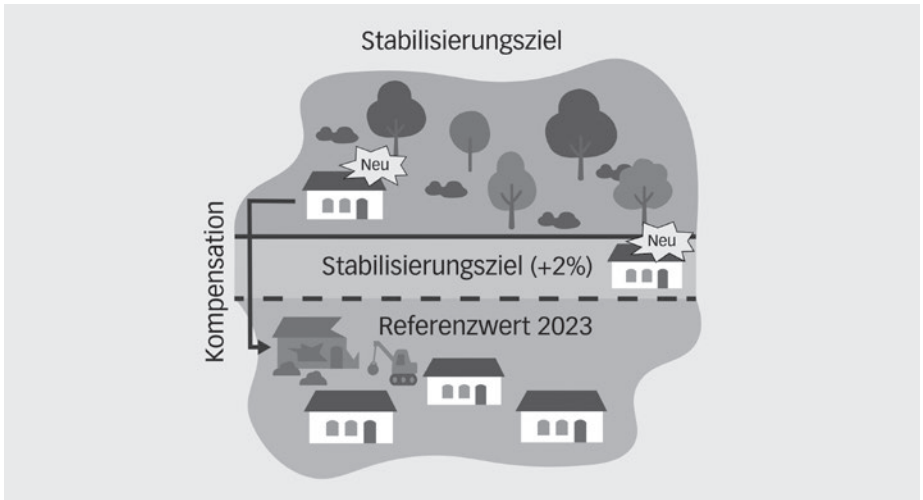


Bild: Bundesamt für Raumentwicklung ARE

### 1 Die zweite Etappe der RPG-Revision

Die im Jahr 2008 eingereichte Landschaftsinitiative war der Anstoss für die Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700). Die Landschaftsinitiative richtete sich insbesondere gegen die fortschreitende Zersiedlung. Im Jahr 2014 trat die erste Revision, genannt RPG 1 in Kraft. Mit dieser Revision wurden insbesondere die Redimensionierung der Bauzonen und die Förderung der Verfügbarkeit von Bauland geregelt.

Die zweite Etappe wurde erst am 29. September 2023 vom Parlament gutgeheissen. Mehr als zwei Jahre später treten die Ausführungsbestimmungen der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1) in Kraft. Die zweite Etappe enthält vor allem Regeln zum Bauen ausserhalb der Bauzone, wobei das Hauptziel die Stabilisierung des Gebäudebestands und der versiegelten Flächen im Nichtbaugelände ist. Gewisse Bestimmungen erfordern Anpassungen in den Kantonen, diese treten erst am 1. Juli 2026 in Kraft. Die anderen Bestimmungen, welche sofort anwendbar sind, sind bereits am 1. Januar 2026 in Kraft getreten.

Nachfolgend werden die Hauptpunkte der Änderungen beleuchtet. Auch wenn die kantonalen Behörden für die Bewilligungen ausserhalb der Bauzone und

für die Umsetzung des Raumplanungsgesetzes zuständig sind, so sind die Änderungen primär für die Gemeinden und Privaten von Relevanz.

## 2 Bauen ausserhalb Bauzone

Vorab soll auf jene Bestimmungen eingegangen werden, welche direkt anwendbar sind und damit auch bereits am 1. Januar 2026 in Kraft getreten sind.

### 2.1 Vorrang der Landwirtschaft

Im RPG wird explizit festgehalten, dass die Landwirtschaft mit ihren Bedürfnissen Vorrang gegenüber nicht landwirtschaftlichen Nutzungen hat. Im Falle von Ein- und Umzonungen können Gebiete in Bauzone bezeichnet werden, in denen die Geruchsbestimmungen weiterhin der ursprünglichen Nutzung entsprechen (Art. 15 Abs. 4<sup>bis</sup> RPG). Gewichtiger sind aber die neuen Art. 16 Abs. 4 und 5 RPG, wonach der Vorrang der Interessen der Landwirtschaft explizit festgehalten wird. Der Bundesrat legt zudem in der RPV fest, in welchen Fällen ausserhalb der Bauzone bezüglich Geruchs- und Lärmimmissionen aus der Landwirtschaft Erleichterungen von den Bestimmungen des Umweltschutzgesetzes vom 7. Oktober 1983 (USG; SR 814.01) zulässig sind, um den Vorrang der Landwirtschaft zu gewährleisten.

Im neu geschaffenen Art. 38a RPV bestimmt in Absatz 1 eine Generalklausel, dass die zuständige Behörde innerhalb der Landwirtschaftszone Erleichterungen gewährt, soweit die Interessen

---

**Die zuständige Behörde gewährt innerhalb der Landwirtschaftszone Erleichterungen, soweit die Interessen der Landwirtschaft das Interesse zum Schutz vor Gerüchen oder Lärm überwiegen.**

---

der Landwirtschaft das Interesse an der Einhaltung des Mindestabstandes zum Schutz vor Gerüchen oder der Bestimmungen zum Schutz vor Lärm überwiegen.<sup>1</sup> Innerhalb der Landwirtschaftszone gilt praxisgemäss der halbe

Mindestabstand, der gegenüber der angrenzenden Bauzone mit Wohnnutzung einzuhalten ist.<sup>2</sup> Vor der Gewährung von Erleichterungen sind selbstverständlich alle technischen und betrieblichen Massnahmen zu prüfen, welche die Immissionen verringern und allfällige Erleichterungen müssen verhältnismässig sein.

Art. 38a Abs. 2 RPV zählt die Fälle auf, in welchen die Interessen der Landwirtschaft in jedem Falle überwiegen, und Abs. 3 bestimmt, dass eine Zustimmung der betroffenen Personen zu den Erleichterungen ein Indiz für den Vorrang der Interessen der Landwirtschaft ist. Art. 38a Abs. 4 und 5 RPV befassen sich damit, wie die Interessen zu gewichten sind, wenn Geruchs- oder Lärmklagen eingereicht werden oder wenn später Konflikte auftreten. Relevant ist

hier insbesondere, dass gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung eine Verfügung widerrufen werden kann, wenn dem Interesse an der richtigen Anwendung des objektiven Rechts der Vorrang vor den Interessen der Rechtssicherheit und des Vertrauensschutzes zukommt. So kann beispielsweise eine für das Bewohnen eines alten Stalles als Ferienhaus erteilte Bewilligung dahinfallen, wobei das weitere Bewohnen zulässig bleibt, solange die Immissionen hingenommen werden.<sup>3</sup>

Die Rahmenbedingungen für die Landwirtschaft sollen mit diesen Bestimmungen verbessert werden. Die neuen Gesetze sind direkt anwendbare Normen des Bundesrechts und sind seit dem 1. Januar 2026 in Kraft.

## 2.2 Ausnahmegewilligungen ausserhalb der Bauzone

Mit der Revision ist die Gesetzssystematik angepasst worden. So haben die Artikel 24 ff. RPG neu einen Titel mit der Bezeichnung «Ausnahmegewilligungen ausserhalb der Bauzonen» und Art. 24 RPG trägt neu den Titel «Standortgebundene Bauten und Anlagen». In Art. 24 Abs. 2 RPG wird zudem neu geregelt, dass standortgebundene Anlagen auf jeden Fall energetisch saniert werden dürfen.

Die Streubausiedlungen werden neu auf Gesetzesebene in Art. 24c<sup>bis</sup> RPG geregelt, wobei Art. 39 RPV neu den Titel «Landschaftsprägende Bauten» trägt. Relevant ist, dass gemäss Abs. 3 dieser Bestimmungen neu auch die Umgebung in die Betrachtung miteinbezogen werden muss, wenn die Änderung der Nutzung bestehender, als landschaftsprägend geschützter Bauten als standortgebunden bewilligt werden soll. Dies gilt gemäss Art. 24d Abs. 3 Bst. b RPG auch für landschaftsfremde Wohnnutzung und schützenswerte Bauten und Anlagen.

Der vielgebrauchte Artikel Art. 24c RPG mit dem Titel «Bestehende zonenwidrige Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen» erhält neu den genaueren Titel «Altrechtliche Bauten und Anlagen». Beim Umbau von landwirtschaftlichen Bauten, soll mit der Anpassung von Art. 42 Abs. 3 Bst. a RPV mehr Flexibilität geschaffen werden. Wenn altrechtliche Wohnbauten

---

**Beim Umbau von landwirtschaftlichen Bauten soll mit der Anpassung von Art. 42 Abs. 3 Bst. a RPV mehr Flexibilität geschaffen werden.**

---

voll erschlossen sind und sichergestellt ist, dass ihre ursprüngliche Zweckbestimmung als Erstwohnsitz auch künftig erhalten bleibt, kann der Wohnraum innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens auch dann bis auf eine Gesamtfläche von 100 m<sup>2</sup> erweitert werden, wenn dies eine Erhöhung von mehr als 60 Prozent darstellt. Für die Ausdehnung von Nebenflächen inner-

halb des bestehenden Gebäudevolumens besteht bereits heute schon keine Begrenzung.<sup>4</sup>

Wo Wohnbauten nicht an Ökonomiegebäude angebaut sind, sondern alleine stehen, ist Art. 24c Abs. 4 RPG die limitierende Bestimmung. Volumenerweiterungen sind nur zulässig, wenn dies für eine zeitgemässe Wohnnutzung oder eine energetische Sanierung notwendig ist und die Einpassung in die Landschaft verbessert wird. In Anlehnung an Art. 42 Abs. 3 Bst. a RPV soll eine Erweiterung der Wohnfläche bis maximal 100 m<sup>2</sup> als für die zeitgemässe Wohnnutzung notwendig gelten.<sup>5</sup> In Art. 42 Abs. 5 RPV werden neu die energetischen Spezialbestimmungen geregelt, so dass notwendige Ausseninsolationen und Solaranlagen die Grenzen des Absatzes 3 überschreiten dürfen. Die Erleichterung für energetische Sanierungen gilt gemäss Art. 42a Abs. 1 RPV auch für neurechtliche landwirtschaftliche Wohnbauten.

Mit der Neuformulierung der Absätze 1 und 2 von Art. 42b RPV soll klargestellt werden, dass die Flächen, die der Unterbringung von eigenen Tieren

---

**Flächen, die der Unterbringung von Tieren dienen, müssen nicht wie Wohnraum angerechnet werden.**

---

dienen, nicht wie Wohnraum anzurechnen sind. Aus praktischen Gründen kann nicht unterschieden werden, ob in unbewohnten Räumlichkeiten eigene Fahrzeuge untergebracht, eigene

Mobiliar eingestellt oder Tiere gehalten werden.<sup>6</sup> Sie sind nur bei einer Erweiterung ausserhalb des bestehenden Gebäudevolumens als Brutto-Nebenfläche anzurechnen (gemäss Art. 42 Abs. 3 Bst. b RPV). Zudem dürfen Kleintierställe, die rechtmässig bestanden und durch höhere Gewalt zerstört worden sind, gemäss Art. 24e Abs. 6 RPG i.V.m. Art. 42b Abs. 6bis RPV wieder aufgebaut werden.

Alle diese Bestimmungen sind bereits am 1. Januar 2026 in Kraft getreten.

### 2.3 Erneuerbare Energien und Infrastruktur

Die Revision RPG 2 enthält eine Reihe von Bestimmungen zu erneuerbaren Energien und Infrastrukturanlagen, welche allesamt bereits am 1. Januar 2026

in Kraft getreten sind. Der Ausbau von erneuerbaren Energien soll raumplanerisch erleichtert und gleichzeitig sollen Landschaft, Kulturland und Baukultur geschont werden. Gemäss Art. 18a Abs. 1 RPG i.V.m. Art. 32a<sup>bis</sup> RPV sind

---

**Der Ausbau von erneuerbaren Energien soll raumplanerisch erleichtert und gleichzeitig sollen Landschaft, Kulturland und Baukultur geschont werden.**

---

Solaranlagen an Fassaden bewilligungsfrei, wenn sie sich architektonisch genügend anpassen.

Der neue Art. 18a Abs. 2<sup>bis</sup> RPG erklärt zudem, dass in Bauzonen Solaranlagen bei Parkplatzarealen mit 15 oder mehr Parkplätzen grundsätzlich zonenkonform sind. Die Gemeinden können solche Anlagen auch auf allen oder einem Teil der Parkplatzareale mit weniger als 15 Parkplätzen für grundsätzlich zonenkonform erklären oder in ihrer Raumplanung Areale bezeichnen, in welchen Solaranlagen nicht oder nur unter gewissen Voraussetzungen zulässig sind. Diese Bestimmung hat direkte Auswirkungen auf die Gemeinden.

Neue Bestimmungen regeln Biomasseanlagen (Art. 24<sup>quater</sup> RPG i.V.m. Art. 32e RPV), Anlagen zur Umwandlung erneuerbarer Energien in Wasserstoff oder synthetische Treibstoffe (Art. 32f RPV) sowie Leitungen von thermischen Netzen (Art. 24<sup>quinquies</sup> RPG i.V.m. Art. 32g RPV). Die Raumplanungsverordnung verlangt zudem, dass Infrastrukturanlagen zu bündeln sind, um den Flächenverbrauch zu reduzieren und Kulturland zu schonen (Art. 32<sup>bis</sup> RPV).

## **2.4 Mobilfunkanlagen**

Der Bundesrat muss gemäss Art. 24<sup>bis</sup> Abs. 1 RPG festlegen, unter welchen Voraussetzungen Mobilfunkanlagen auf bestehenden oder neuen Infrastrukturanlagen als standortgebunden gelten. Nach Art. 32h Abs. 1 RPV ist dies dann der Fall, wenn die notwendigen Mobilfunkanlagen in einen Hochspannungsmast integriert oder auf sonstige Weise in die Silhouette einer bestehenden oder neuen Infrastrukturanlage integriert ist. Gemäss Bundesgericht ist eine Mobilfunkanlage dann notwendig, wenn ein entsprechender Bedürfnisnachweis vorliegt.<sup>7</sup>

Typische Silhouetten von Infrastrukturanlagen sind beispielsweise Fahrleitungsmasten und Fahrleitungen entlang von Bahnlinien. Massgebend ist dabei die optische Gesamtwahrnehmung.<sup>8</sup> Auch diese neuen Regelungen sind seit dem 1. Januar 2026 in Kraft.

## **2.5 Altrechtliche Gast- und Beherbergungsbetriebe**

Die Bestimmung in Art. 37a RPG zu zonenfremden gewerblichen Bauten und Anlagen ausserhalb von Bauzonen wurde um einen Absatz 2 erweitert. Darin wird festgelegt, dass der Bundesrat festlegt, unter welchen Voraussetzungen altrechtliche Gast- und Beherbergungsbetriebe ausserhalb der Bauzone abgerissen und wieder aufgebaut werden können und in welchem Ausmass dabei betriebliche Erweiterungen zulässig sind. Zudem soll der Bundesrat festlegen, unter welchen Voraussetzungen gewerbliche Bauten und Anlagen, die andernorts in der gleichen Geländekammer beseitigt werden, zu zusätzlichen Erweiterungen des Betriebs berechtigen.

Beim Wiederaufbau von altrechtlichen Gast- und Beherbergungsbetrieben dürfen gemäss neuem Art. 43 Abs. 4 RPV die grosszügigeren Bestimmungen

---

**Beim Wiederaufbau von altrechtlichen Gast- und Beherbergungsbetrieben dürfen die grosszügigeren Bestimmungen von Art. 37a Abs. 1–3 RPG angewendet werden.**

---

von Art. 37a Abs. 1–3 RPG angewendet werden, während beim Wiederaufbau von altrechtlichen Gewerbebetrieben die strengeren Regeln von Art. 24c RPG i.V.m. Art. 42 RPG anzuwenden sind. Weiter erlaubt Art. 43 Abs. 5 RPV die

Verschiebung von Gebäudeflächen innerhalb der gleichen Geländekammer zur Erweiterung von Gast- und Beherbergungsbetrieben, wobei nur altrechtliche, nicht standortgebundene Gewerbebauten zum Transfer genutzt werden können.<sup>9</sup> Von dieser Kompensationsmöglichkeit können nur Hotelbetriebe und Restaurants profitieren, nicht aber strukturierte Beherbergungsbetriebe.

Hotels dürfen ausserhalb der Bauzonen gemäss Art. 43 Abs. 6 RPV bis auf maximal 120 Betten, Restaurants bis auf maximal 100 Sitzplätze erweitern. Bei gemischten Betrieben wird eine komplizierte Mischrechnung angewendet.<sup>10</sup> Die zusätzliche Erweiterung ist jedoch nur möglich, wenn diese erstens betrieb-

lich notwendig ist und zweitens die Gebäudeflächen und versiegelten Flächen anderweitig kompensiert werden.

---

**Diese neuen Regelungen richten sich an die Grundeigentümerschaften und kommen direkt via Baubewilligungsverfahren zur Anwendung.**

---

Diese neuen Regelungen richten sich an die Grundeigentümerschaften und kommen direkt via Baubewilligungsverfahren

zur Anwendung. Weshalb diese Bestimmungen erst am 1. Juli 2026 in Kraft treten, ist nicht ersichtlich, denn auch diese Regelungen sind direkt anwendbar.

### 3 Illegales Bauen

Unbewilligte Nutzungen sollen innerhalb nützlicher Frist festgestellt und sofort untersagt oder unterbunden werden. Rückbauten zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands sind unverzüglich anzuordnen und durchzuführen. Damit dies gelingt, werden die Kantone stärker in die Pflicht genommen. Diese neuen Vorschriften treten erst am 1. Juli 2026 in Kraft, da die Kantone ihre Vorschriften anpassen müssen.

---

**In der Regel sollen solche Nutzungsverbote innert 30 Tagen nach der Eröffnung der Verfügung durchgesetzt werden.**

---

Der neue Art. 25 Abs. 3 RPG verpflichtet die Kantone, ihre Verfahren zu konzentrieren und zu straffen. Gemäss Art. 43b Abs. 1 Bst. a RPV müssen die Kantone sicherstellen, dass bei Nutzungsverboten

die aufschiebende Wirkung nur dann erteilt wird, wenn die Partei glaubhaft machen kann, dass die Nutzung rechtmässig ist, wobei es sich dabei um eine formelle oder materielle Rechtmässigkeit handeln kann.<sup>11</sup> In der Regel sollen solche Nutzungsverbote innert 30 Tagen nach der Eröffnung der Verfügung durchgesetzt werden.

Art. 43 Abs. 1 Bst. b RPV regelt sodann den effektiven Rückbau illegaler Bauten und Anlagen. Sämtliche Fragen wie nachträgliche Bewilligungsfähigkeit, Art der Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands und Frist bis zur Wiederherstellung müssen in einem einzigen Verfahren geklärt werden, sodass die Ersatzvornahme, wenn notwendig, erfolgen kann. Art. 25 Abs. 4 RPG hält fest, dass nur die kantonale Behörde auf die Anordnung eines Rückbaus verzichten kann. Bis anhin war auch eine Zuständigkeit der Gemeinden möglich. Dennoch müssen die Gemeinden als Baubewilligungs- und Baupolizeibehörde fungieren. Der Kanton prüft aber die nachträgliche Bewilligungsfähigkeit und erteilt die Zustimmung, wenn der rechtmässige Zustand ausnahmsweise nicht vollständig wiederhergestellt werden muss.<sup>12</sup>

---

**Art. 25 Abs. 4 RPG hält fest, dass nur die kantonale Behörde auf die Anordnung eines Rückbaus verzichten kann.**

---

Art. 43c RPV sodann verhilft den anwendenden Behörden zu einer subsidiären Frist, wenn entweder keine Frist getroffen worden ist oder wenn eine gesetzte Frist bereits abgelaufen ist, ohne dass die Beschwerdeinstanz eine neue Frist gesetzt hat. Zudem müssen Parteien, welche geltend machen, eine Baute oder Anlage sei nachträglich bewilligungsfähig oder die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands sei ausnahmsweise unverhältnismässig, dies selber substantiiert begründen. Diese Bestimmung soll den Behörden Zeit und Aufwand sparen.

Von Bedeutung ist der neue Art. 25 Abs. 5 RPG, welcher bereits am 1. Januar 2026 in Kraft getreten ist. Gemäss dieser neuen Bestimmung verjährt der Anspruch auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands nach 30 Jahren. Damit wird die Rechtsprechung vom Bundesgericht korrigiert, wonach die Pflicht zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands bei illegalen Bauten ausserhalb der Bauzonen auch nach 30 Jahren nicht verwirkt und damit innerhalb und ausserhalb von Bauzonen unterschiedliche Regeln galten.<sup>13</sup>

---

**Gemäss dieser neuen Bestimmung verjährt der Anspruch auf Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands nach 30 Jahren.**

---

## 4 Stabilisierungsziele

Das Hauptziel der Revision RPG 2 ist die Stabilisierung der Anzahl der Gebäude und der Umfang der versiegelten Flächen ausserhalb der Bauzone zu begrenzen. Dazu ist das RPG abgeändert

---

**Das Hauptziel der Revision RPG 2 ist die Stabilisierung der Anzahl der Gebäude und der Umfang der versiegelten Flächen ausserhalb der Bauzone zu begrenzen.**

---

und in der RPV sind die Ausführungsbestimmungen Art. 25a–25g RPV eingeführt worden. Das Ziel wurde am Tag der Abstimmung der Eidgenössischen Räte zur RPG 2 am 29. September 2023

festgelegt. Das Wachstum darf gegenüber dem Stand an diesem Datum nicht mehr als 2 Prozent wachsen.

Der sogenannte Referenzwert (Stand 29. September 2023) wurde vom Bund für jeden Kanton berechnet. In Anhang 1 der RPV sind für jeden Kanton die Anzahl Gebäude und der Umfang an versiegelte Flächen ausserhalb der Bauzone festgehalten. Für den Kanton Zürich sind dies 40 807 Gebäude und 2594 Hektaren versiegelter Flächen. Dieser Wert darf maximal um 2 Prozent überschritten werden, was der Kanton anhand von einer Stabilisierungsstrategie überprüfen und überwachen muss. Gebäude mit einer Grundfläche von weniger als 6 m<sup>2</sup> werden nicht berücksichtigt und ausgenommen sind versiegelte Flächen, die landwirtschaftlich oder touristisch genutzt werden, sowie Flächen, die durch Energieanlagen oder nationale oder kantonale Verkehrsanlagen beansprucht werden.<sup>14</sup>

Die RPV regelt die einzelnen Ziele zur Stabilisierung. Sie beschreibt, wie vorzugehen ist, wenn die Einhaltung der Ziele gefährdet ist oder die Ziele verfehlt werden. Die Kantone müssen die bauliche Entwicklung verfolgen und auch

---

**Die Kantone müssen anhand von einer Stabilisierungsstrategie festlegen, wie sie die Ziele erreichen wollen.**

---

Sofortmassnahmen prüfen, da das Referenzdatum bereits heute mehr als zwei Jahre zurückliegt. Die Kantone müssen anhand von einer Stabilisierungsstrategie festlegen, wie sie die Ziele erreichen

wollen. Die Strategie muss in den Richtplan aufgenommen und durch den Bundesrat genehmigt werden. Die Bestimmungen zur Stabilisierung treten am 1. Juli 2026 in Kraft. Ab diesem Datum haben die Kantone 5 Jahre Zeit, um die Stabilisierungsstrategie festzulegen.<sup>15</sup>

Kantone, die ein Stabilisierungsziel überschreiten, müssen es vollumfänglich kompensieren. Sie müssen in gleichem Umfang ausserhalb der Bauzone Gebäude abreißen beziehungsweise Flächen entsiegeln. Der Kanton Zürich verfolgt das Ziel, diese Grenze gar nicht erst zu erreichen, um auch in Zukunft ohne unnötige Hürden notwendige Bauten und Anlagen für die Versorgung

der Bevölkerung erstellen zu können. Da der Kanton ein Monitoring führen und dem Bund regelmässig Bericht erstatten muss, hat er die Anforderungen an die Baugesuchunterlagen entsprechend angepasst und auf seiner Homepage Musterumgebungspläne aufgeschaltet. Sie sollen die Erfassung von zu erstellenden als auch die abzubrechenden Flächen und Gebäude erfassen.<sup>16</sup>

---

**Kantone, die ein Stabilisierungsziel überschreiten, müssen es vollumfänglich kompensieren, indem sie entsprechend Gebäude abreißen oder Flächen entsiegeln.**

---

## 5 Abbruchprämie

Um Anreize zu schaffen, um ungenutzte oder störende Gebäude ausserhalb der Bauzone abbrechen und die Fläche zu rekultivieren, können die Eigentümerschaften die Kosten dafür beim Kanton einfordern. Diese sogenannte Abbruchprämie (geschätzt wird mit Kosten von je 20 000 bis 30 000 Franken) entfällt nur, wenn eine anderweitige gesetzliche Pflicht besteht, die Beseitigungskosten zu tragen wie beispielsweise bei Seilbahnen oder Rohrleitungen. Beim Abbruch von landwirtschaftlich oder touristisch genutzten Bauten und Anlagen und einem anschliessenden Ersatzneubau werden die Abbruchprämien ebenfalls ausgerichtet. Der Bund hofft, dass so jährlich 1000 bis 2000 Gebäude ausserhalb der Bauzone abgebrochen werden.<sup>17</sup>

---

**Beim Abbruch von landwirtschaftlich oder touristisch genutzten Bauten und Anlagen und einem anschliessenden Ersatzneubau werden die Abbruchprämien ebenfalls ausgerichtet.**

---

Die Abbruchprämie, welche ab dem 1. Juli 2026 entrichtet werden muss, wird durch die Kantone finanziert, primär mit den Erträgen aus dem Mehrwertausgleich, darüber hinaus mit allgemeinen Finanzmitteln.

## 6 Gebietsansatz

Die Kantone können mit dem Gebietsansatz Gebiete ausserhalb der Bauzone spezifisch weiterentwickeln und damit den regionalen Eigenheiten Rechnung tragen. Es wird ein bestimmtes Gebiet bezeichnet, in welchem ein räumliches Gesamtkonzept erarbeitet werden kann. Innerhalb des Gebiets können Mehrnutzungen wie beispielsweise ein neues Hotel oder Restaurant zugelassen werden, wenn im gleichen Gebiet ungenutzte Anlagen entfernt werden und die Landschaft aufgewertet wird. Dieses Gesamtkonzept von Mehrnutzung gegen Kompensation und Aufwertung muss im Richtplan festgehalten werden.<sup>18</sup>

## Fazit

Die zahlreichen Änderungen im Raumplanungsrecht sind wenig übersichtlich und die Tragweite der Änderungen sind noch nicht restlos klar. Es bleibt damit eine Herausforderung, bei den verschiedensten Regelungen den Überblick zu behalten. Für die Kantone ist das Erreichen des Stabilisierungsziels ein grosser Aufwand und eine grosse Hürde, die Abbruchprämie erfordert zusätzliche Finanzmittel und auch die Kontrollen beim Illegalen Bauen bedeuten einen Mehraufwand.

**Maja Saputelli, Rechtsanwältin, Zürich**

<sup>1</sup> Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Änderungen der Raumplanungsverordnung (Umsetzung der zweiten Etappe der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes (RPG 2) und des Bundesgesetzes über eine sichere Stromversorgung mit erneuerbaren Energien, Bern, 15. Oktober 2025, Erläuterungen zu Art. 38a RPV.

<sup>2</sup> Urteil 1C\_113/2022 vom 13. April 2023 E. 6.2.

<sup>3</sup> Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Erläuterungen zu Art. 38a RPV.

<sup>4</sup> Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Erläuterungen zu Art. 42 RPV.

<sup>5</sup> Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Erläuterungen zu Art. 42 RPV.

<sup>6</sup> Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Erläuterungen zu Art. 42b RPV.

<sup>7</sup> Urteil 1C\_547/2022 vom 19. März 2024 E. 4.4 mit Verweisung auf Urteil 1A\_162/2004 vom 3. Mai 2005 E. 4.

<sup>8</sup> Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Erläuterungen zu Art. 32h RPV.

<sup>9</sup> Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Erläuterungen zu Art. 43 RPV.

<sup>10</sup> Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Erläuterungen zu Art. 43 RPV.

<sup>11</sup> Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Erläuterungen zu Art. 43b RPV.

<sup>12</sup> Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Erläuterungen zu Art. 43b RPV.

<sup>13</sup> BGE 147 II 309.

<sup>14</sup> Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Faktenblatt Revision des Raumplanungsgesetzes und der Raumplanungsverordnung vom 15. Oktober 2025.

<sup>15</sup> Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Faktenblatt Revision des Raumplanungsgesetzes und der Raumplanungsverordnung vom 15. Oktober 2025.

<sup>16</sup> [www.zh.ch](http://www.zh.ch) > planen-bauen > bauvorschriften > bauen-an-besonderer-lage > bauen-ausserhalb-von-bauzonen > spezialthemen > umgebungsgestaltung.

<sup>17</sup> Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Faktenblatt Revision des Raumplanungsgesetzes und der Raumplanungsverordnung vom 15. Oktober 2025.

<sup>18</sup> Bundesamt für Raumentwicklung ARE, Faktenblatt Revision des Raumplanungsgesetzes und der Raumplanungsverordnung vom 15. Oktober 2025.