

# Neue Möglichkeiten dank Kompensationsansatz

Workshop TFS vom 14.11.2019



## Heutiges Recht

Es bestehen etliche Landwirtschaftsartikel im RPG. Der Begriff „Tourismus“ kommt im RPG nicht vor.

### Raumplanungsgesetz

**Art. 14** Begriff

<sup>1</sup> Nutzungspläne ordnen die zulässige Nutzung des Bodens.

<sup>2</sup> Sie unterscheiden vorab Bau-, Landwirtschafts- und Schutzzonen.

**Art. 16**<sup>36</sup> Landwirtschaftszonen

<sup>1</sup> Landwirtschaftszonen dienen der langfristigen Sicherung der Ernährungsbasis des Landes, der Erhaltung der Landschaft und des Erholungsraums oder dem ökologischen Ausgleich und sollen entsprechend ihren verschiedenen Funktionen von Überbauungen weitgehend freigehalten werden. Sie umfassen Land, das:

**Art. 18** Weitere Zonen und Gebiete

<sup>1</sup> Das kantonale Recht kann weitere Nutzungszonen vorsehen.

<sup>2</sup> Es kann Vorschriften enthalten über Gebiete, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist oder in denen eine bestimmte Nutzung erst später zugelassen wird.

<sup>3</sup> Das Waldareal ist durch die Forstgesetzgebung umschrieben und geschützt.

**Art. 24**<sup>49</sup> Ausnahmen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen

Abweichend von Artikel 22 Absatz 2 Buchstabe a können Bewilligungen erteilt werden, Bauten und Anlagen zu errichten oder ihren Zweck zu ändern, wenn:

- a. der Zweck der Bauten und Anlagen einen Standort ausserhalb der Bauzonen erfordert; und
- b. keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

### Natur- und Heimatschutzgesetz

**Art. 6**

<sup>1</sup> Durch die Aufnahme eines Objektes von nationaler Bedeutung in ein Inventar des Bundes wird dargetan, dass es in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls aber unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder angemessenen Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient.<sup>21</sup>

<sup>2</sup> Ein Abweichen von der ungeschmälerten Erhaltung im Sinne der Inventare darf bei Erfüllung einer Bundesaufgabe nur in Erwägung gezogen werden, wenn ihr bestimmte gleich- oder höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung entgegenstehen.

**Art. 7**<sup>22</sup>

<sup>1</sup> Ist für die Erfüllung einer Bundesaufgabe der Bund zuständig, so beurteilt je nach Zuständigkeit das Bundesamt für Umwelt (BAFU), das Bundesamt für Kultur oder das Bundesamt für Strassen, ob ein Gutachten durch eine Kommission nach Artikel 25 Absatz 1 erforderlich ist. Ist der Kanton zuständig, so obliegt diese Beurteilung der kantonalen Fachstelle nach Artikel 25 Absatz 2.<sup>23</sup>

<sup>2</sup> Kann bei der Erfüllung der Bundesaufgabe ein Objekt, das in einem Inventar des Bundes nach Artikel 5 aufgeführt ist, erheblich beeinträchtigt werden oder stellen sich in diesem Zusammenhang grundsätzliche Fragen, so verfasst die Kommission zuhanden der Entscheidungsbehörde ein Gutachten. Die Kommission gibt darin an, ob das Objekt ungeschmälert zu erhalten oder wie es zu schonen ist.



Tourismusanlagen mit „Standortgebundenheit“ sind möglich.  
Der Auslegung der Begriffe „Standortgebundenheit“, „überwiegenden Interessen“, „Eingriffschwere“ und „nationales Interesse“ kommt ein grosses Gewicht zu.

## Grundsätzliche „politische“ Lösungsmöglichkeiten im RPG

Grundsätzlich bestehen verschiedene „Strategien“ wie man die Entwicklung des Tourismus ausserhalb der Bauzone im Berggebiet steuern kann.

Status Quo?

(⇒ Standortgebundenheit, Ausnahmen)

Eine Anzahl explizite  
tourismusspezifische  
Artikel (für das  
Berggebiet)?

Tourismus(bau)zonen?

Planungs- und  
Kompensationsansatz?

# Unterlagen für Vertiefung

Beim Amt für Raumentwicklung sowie der BPUK finden sich verschiedene wertvolle Unterlagen für die Vertiefung des Themas

### Bauen ausserhalb der Bauzonen: Planungs- und Kompensationsansatz

**Wichtiges neues Element der zweiten Etappe der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes**

Mit dem **Planungs- und Kompensationsansatz** erweitert die Kantone mehr Gestaltungsspielraum, damit sie ihren spezifischen kantonalen oder regionalen Bedürfnissen beim Bauen ausserhalb der Bauzonen besser Rechnung tragen können.

Der **Planungs- und Kompensationsansatz** besteht aus zwei Elementen, die untrennbar zusammengehören:

- Nutzungen, die über das heute geltende Recht hinausgehen**
- Kompensations- und Aufwertungs-massnahmen**

Verbesserung der **Gesamtituation im betroffenen Gebiet**

Es gibt zwei Ausprägungen:

**Planungs- und Kompensationsansatz Gebiete (Art. 8c bis 8, RPG)**

Räumliche Gesamtkonzeption in einem klar begrenzten Perimeter

- Neubauten
- Umbauten
- Erweiterung bestehender Bauten
- Abbruch und Wiederaufbau über heute geltendes RPG hinaus

Beispiel: Gebiete touristische Entwicklung, Erweiterung des Verkehrs- und Beherbergungsgangebots bei gleichzeitiger Erhaltung und Förderung von landschaftlichen Qualitäten (Landschaftsbewertungsplanung).

Realkompensation und Aufwertungs-massnahmen

Beispiel: Rückbau ehemaliger gewerblicher Bauten oder nicht mehr benötigter Infrastrukturanlagen, bis eine insgesamt bessere Lösung sichergestellt ist.

**Planungs- und Kompensationsansatz Objekte (Art. 8d/8d, 8, RPG)**

Immer wieder vorkommende Einzelfälle im Kanton oder in einem Teilgebiet des Kantons

- Umbauten
- Erweiterung bestehender Bauten
- Abbruch und Wiederaufbau über heute geltendes RPG hinaus









Beispiel: Erhaltung von regionaltypischen Bauten mit für heutiges Wohnen zu kleinem Volumen, indem ein massiver Ausbau über das geltende RPG hinaus in geeigneter, erschlossener Lage ermöglicht wird.

Realkompensation

Beispiel: Ersatzweise werden in jeweils mindestens gleichem Umfang neue mehr benötigte Bauten mit gleicher Nutzung in störenderer Lage beseitigt.

Alleerdings ist andererseits sicherzustellen, dass der Grundsatz, das **Baugesetz vom Nichtbaugebiet zu trennen**, gewahrt bleibt. Nutzungen, die über das geltende Recht hinausgehen, setzen stets ein **Öffentliches Interesse** voraus.


**Mögliche Kompensations- und Aufwertungs-massnahmen**

Massnahme	anrechenbar an	
	Realkompensation	Aufwertung
 Rückbau von störenden Gebäuden, Anlagen, Parkplätzen ohne denkmalpflegerischen Wert	●	●
 Beseitigung von störenden, nicht mehr genutzten Wohngebäuden ohne denkmalpflegerischen Wert, ohne landschaftlichen Bedarf	●	●
 Beseitigung von störenden, nicht mehr genutzten landwirtschaftlichen Gebäuden ohne denkmalpflegerischen Wert, ohne landschaftlichen Bedarf	●	●
 Aufwertung von bestehenden Bauten und Anlagen (Farbgebung, Materialisierung usw.)	●	●
 Abbau von Zerschneidungen (Rückbau von Strassen, Erdverlegung von Leitungen, etc.)	●	●
 Aufgabe von Nutzungen durch Zuweisung eines Grundstücks in eine Schutzzone mit Bodenverwertungs- und Pflegemassnahmen	●	●
 Landschaftsaufwertung (Pflege und Aufwertung der Kulturlandschaft)	●	●
 Verbesserung des Kulturlandes (Aufwertung Bodenqualität oder Bodenfunktionen)	●	●

10/2018 © ARE

### RPG2

## Warum braucht die Schweiz neue Lösungsansätze für das Bauen ausserhalb der Bauzone?



Immer wieder vorkommende Einzelfälle im Kanton oder in einem Teilgebiet des Kantons

- Umbauten
- Erweiterung bestehender Bauten
- Abbruch und Wiederaufbau über heute geltendes RPG hinaus

Beispiel: Erhaltung von regionaltypischen Bauten mit für heutiges Wohnen zu kleinem Volumen, indem ein massiver Ausbau über das geltende RPG hinaus in geeigneter, erschlossener Lage ermöglicht wird.

Realkompensation

Beispiel: Ersatzweise werden in jeweils mindestens gleichem Umfang neue mehr benötigte Bauten mit gleicher Nutzung in störenderer Lage beseitigt.

BPUK DTAP DCPA

LDK | CDCA

## Die Machbarkeit der Kompensation im Rahmen des Planungs- und Kompensationsansatzes gemäss E-RPG



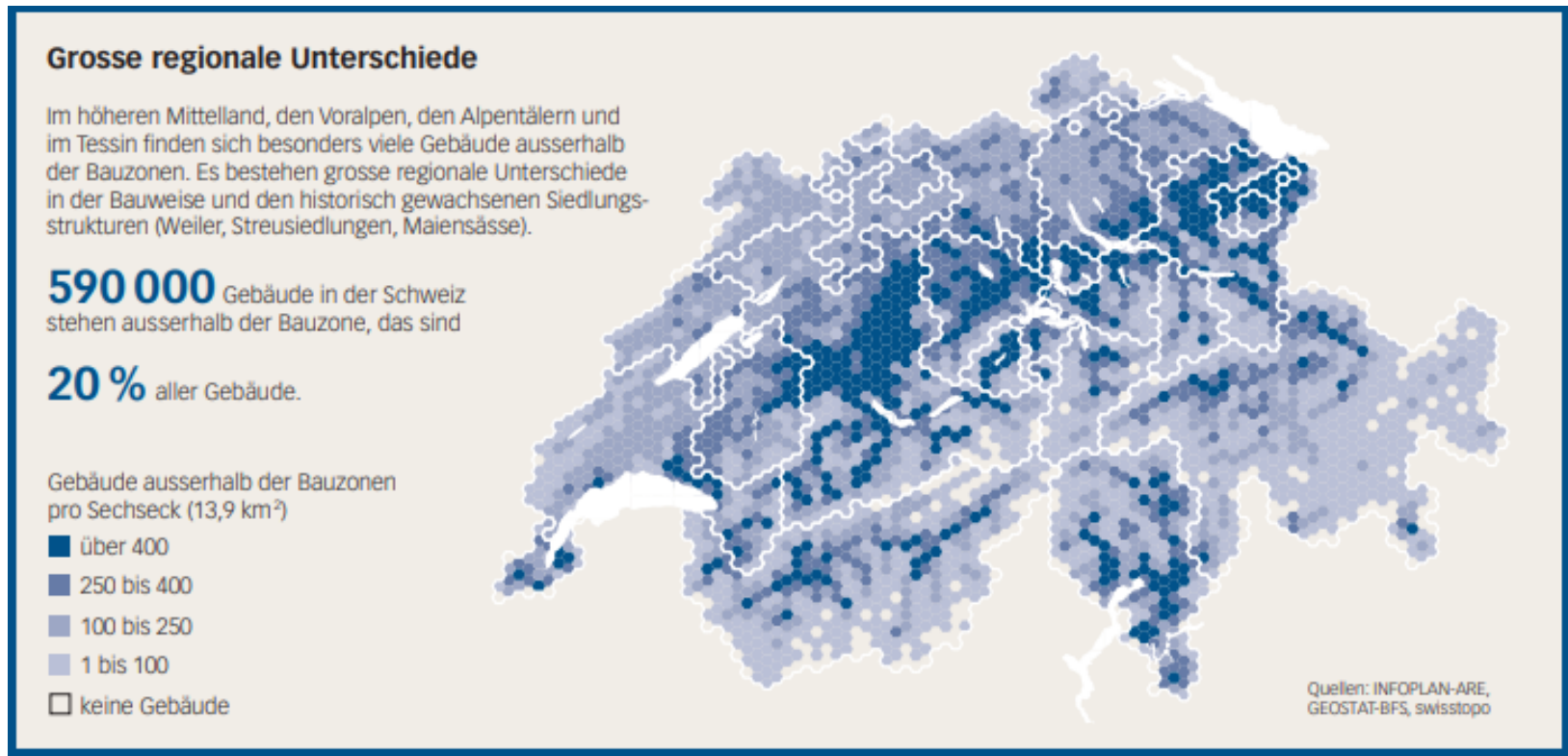
ETH Zürich

PLUS

sofies emac

## Ausgangslage und Ziel

- Insgesamt gehen wir davon aus, dass man Baugebiet und Nichtbaugebiet in der Schweiz trennen möchte.
- Heute stehen jedoch viele Gebäude ausserhalb der Bauzone
- Ziel müsste es (nach unserem Verständnis) sein, weniger „Gebäude/Nutzungen“ ausserhalb der Bauzone zu haben und diejenigen, die dort noch sind sollten „volkswirtschaftlich“ nicht brachliegen.



## Diskussion

- Schritt 1: Planungs- und Kompensationsansatz erläutern (20 - 30 Min.) [Claudia Guggisberg ARE-Bund]
- Schritt 2: Diskussion (Wie müsste die Lösung aussehen?) (30 – 40 Min.) [Alle]
- Schritt 3: Gefühlsbekundung (10 Min.) [Alle]