

# Bauen ausserhalb der Bauzonen: Planungs- und Kompensationsansatz

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

Mit dem **Planungs- und Kompensationsansatz** einerseits erhalten 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



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

Es gibt zwei Ausprägungen:

### Planungs- und Kompensationsansatz Gebiet (Art. 8c/18a E-RPG)

Räumliche Gesamtkonzeption in einem klar begrenzten Perimeter

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

Beispiel: Gezielte touristische Entwicklung (Erweiterung des Verpflegungs- und Beherbergungsangebots) bei gleichzeitiger Erhaltung und Förderung von landschaftlichen Qualitäten (Landschaftsentwicklungsplanung).

Realkompensation und Aufwertungs-massnahmen

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



### Planungs- und Kompensationsansatz Objekt (Art. 8d/24g E-RPG)

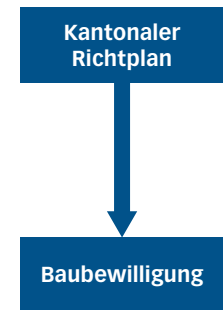
Immer wieder vorkommende Einzelfälle im Kanton oder in einem Teilgebiet des Kantons

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









Beispiel: Erhaltung von regionaltypischen Bauten mit für heutiges Wohnen zu kleinen Volumen, indem ein massvoller Ausbau (über das geltende RPG hinaus) an geeigneten, erschlossenen Lagen ermöglicht wird.

Realkompensation

Beispiel: Einzelfallweise werden in jeweils mindestens gleichem Umfang nicht mehr benötigte Bauten mit gleicher Nutzung an störenderer Lage beseitigt.



## 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 landwirtschaftlichen Bedarf	●	●
 Beseitigung von störenden, nicht mehr genutzten landwirtschaftlichen Gebäuden ohne denkmalpflegerischen Wert, ohne landwirtschaftlichen Bedarf	●	●
 Aufwertung von bestehenden Bauten und Anlagen (Farbgebung, Materialisierung usw.)		●
 Abbau von Zerschneidungen (Rückbau von Strassen, Erdverlegung von Leitungen u. dgl.)	●	●
 Aufgabe von Nutzungen durch Zuweisung eines Grundstücks in eine Schutzzone mit Bodenerwerb und Pflegemassnahmen	●	●
 Landschaftsaufwertung (Pflegerische und Aufwertung der Kulturlandschaft)		●
 Verbesserung des Kulturlandes (Aufwertung Bodenqualität oder Bodenfunktionen)		●