

**Bundesgesetz
über die Raumentwicklung
(Raumentwicklungsgesetz, REG)**

vom

Die Bundesversammlung der Schweizerischen Eidgenossenschaft,
gestützt auf die Artikel 75 und 108 der Bundesverfassung¹,
nach Einsicht in die Botschaft des Bundesrates vom ...²,

beschliesst:

1. Titel: Einleitung

1. Kapitel: Grundlegende Bestimmungen

Art. 1 *Zweck*

Dieses Gesetz bezweckt eine räumliche Entwicklung, welche die gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und ökologischen Ansprüche an den Raum dauerhaft in Einklang bringt.

Art. 2 *Pflicht zur Planung und Koordination raumwirksamer Aufgaben*

¹ Bund, Kantone und Gemeinden erarbeiten die Pläne, die nötig sind, damit sie ihre raumwirksamen Aufgaben erfüllen können, und stimmen diese Pläne aufeinander sowie auf die weiteren Fachplanungen ab.

² Sie berücksichtigen die Auswirkungen ihrer übrigen Tätigkeit auf Raum, Erschliessung und Umwelt.

³ Den nachgeordneten Behörden ist der nötige Ermessensspielraum zu belassen.

Art. 3 *Zusammenarbeit innerhalb der Schweiz*

¹ Bund, Kantone, Städte und Gemeinden sind zur Zusammenarbeit verpflichtet.

² Die Behörden erfüllen ihre Aufgaben so, dass den Zielen und Grundsätzen dieses Gesetzes Rechnung getragen wird. Sie wirken im Rahmen ihrer Zuständigkeiten auch darauf hin, dass die Privaten die Ziele und Grundsätze dieses Gesetzes beachten.

³ Erstrecken sich funktionale Räume über das Gebiet mehrerer Kantone, so sorgen diese gemeinsam für deren geordnete räumliche Entwicklung.

Art. 4 *Zusammenarbeit mit dem Ausland*

¹ Die Bundesbehörden und die betroffenen Kantone und Gemeinden sind zur frühzeitigen Zusammenarbeit mit den Behörden des Auslands verpflichtet, sobald sich raumwirksame Tätigkeiten über die Landesgrenzen hinaus auswirken.

² Die betroffenen Grenzkantone orientieren den Bund frühzeitig.

³ Bei zwischenstaatlichen Planungen sind die schweizerischen Behörden in der Wahl der Planungsinstrumente frei. Die wesentlichen Ergebnisse sind in die kantonalen Richtpläne zu übernehmen.

2. Kapitel: Raumentwicklungsziele

Art. 5 *Allgemeine Ziele*

Mit Massnahmen der Raumentwicklung ist dafür zu sorgen, dass

- a. der Boden, einschliesslich seiner vertikalen Dimension, haushälterisch genutzt wird;
- b. die natürlichen Ressourcen wie Boden, Luft, Wasser und Wald sowie die biologische Vielfalt geschützt werden;
- c. die Landschaften sich unter Berücksichtigung ihrer Eigenheiten entwickeln können;
- d. günstige Voraussetzungen für die Wirtschaft geschaffen und die Wettbewerbsfähigkeit des Landes gestärkt werden;
- e. der Zusammenhalt zwischen den Landesteilen gefördert wird;
- f. die Basis für die ausreichende Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen gewährleistet ist;

¹ SR 101

² BBl 200x, ...

- g. die Gesamtverteidigung gewährleistet ist.

Art. 6 *Siedlung und Verkehr*

Die Gemeinwesen sollen insbesondere:

- a. kompakte Siedlungen schaffen und deren Entwicklung grundsätzlich in den Gebieten vorsehen, die bereits weitgehend überbaut und durch den öffentlichen Verkehr gut erschlossen sind;
- b. möglichst verhindern, dass Siedlungen, insbesondere Wohngebiete, schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen ausgesetzt sind;
- c. Wohn- und Arbeitsgebiete sowie zentrale Einrichtungen einander zweckmässig zuordnen und dafür sorgen, dass diese durch den öffentlichen Verkehr gut erschlossen sind;
- d. die Standortattraktivität für die Wirtschaft mit geeigneten Massnahmen verbessern;
- e. für die Bewahrung und Pflege schützenswerter Ortsbilder und für die Berücksichtigung qualitativer Aspekte im Städtebau sorgen;
- f. die funktionale und soziale Durchmischung der Siedlungen fördern;
- g. die öffentlichen Räume so anordnen und Grün- und Freiflächen so erhalten, dass sich die Siedlungsqualität verbessert;
- h. Siedlungen und Infrastrukturen vor Gefahren schützen;
- i. die Siedlungs- und die Verkehrsentwicklung aufeinander abstimmen;
- j. neue und bestehende Wohn-, Arbeits- und Freizeitgebiete mit einem guten Angebot für den Langsamverkehr ausstatten.

Art. 7 *Offene Landschaften*

Die Gemeinwesen sollen insbesondere:

- a. der Eigenart und Vielfalt der Landschaften Rechnung tragen und diese fördern;
- b. dafür sorgen, dass grössere zusammenhängende Flächen von Überbauungen frei gehalten werden;
- c. die Voraussetzungen schaffen, damit die Landwirtschaft ihre Aufgaben erfüllen kann und ihr insbesondere genügend Flächen geeigneten Kulturlandes erhalten;
- d. bei baulichen Aktivitäten den landschaftlichen Besonderheiten Rechnung tragen;
- e. die See- und Flussufer freihalten und den Zugang und die Begehung für die Öffentlichkeit erleichtern, wenn keine gewichtigen öffentlichen Interessen entgegenstehen;
- f. dafür sorgen, dass naturnahe Landschaften und wertvolle Lebens- und Erholungsräume, Landschaften sowie Natur- und Kulturdenkmäler von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung sowie Biotope, die nach Bundesgesetz vom 1. Juli 1966³ über den Natur- und Heimatschutz zu schützen sind, erhalten bleiben und vernetzt werden;
- g. dafür sorgen, dass die Wälder ihre Funktionen erfüllen können;
- h. dafür sorgen, dass den Gewässern der notwendige Raum zur Verfügung gestellt wird, damit ihre Funktionen und der Schutz vor Hochwasser gewährleistet sind.

2. Titel: Instrumente

1. Kapitel: Allgemeine Bestimmungen

Art. 8 *Information und Mitwirkung*

¹ Die Behörden unterrichten die Öffentlichkeit frühzeitig über Ziele und Durchführung der Planungen nach diesem Gesetz.

² Sie sorgen dafür, dass die Öffentlichkeit bei Planungen in geeigneter Weise mitwirken kann. Hierfür erstellen sie stufengerecht die notwendigen Grundlagen.

³ Die Pläne nach diesem Gesetz sind öffentlich.

Art. 9 *Controlling und Wirkungsbeurteilung*

¹ Die Gemeinwesen sorgen dafür, dass frühzeitig unerwünschte räumliche Entwicklungen erkannt und die nötigen Korrekturen eingeleitet und die getroffenen Massnahmen evaluiert werden.

² Sie ermitteln frühzeitig die voraussichtlichen Wirkungen ihrer Planungen auf Umwelt, Wirtschaft und Gesellschaft und treffen bei Bedarf Massnahmen zu deren Optimierung.

³ Sie evaluieren die getroffenen Massnahmen.

³ NHG, SR 451.

Art. 10 *Berichterstattung*

¹ Die Kantone erstatten dem Bundesrat alle vier Jahre Bericht über die Wirkungsbeurteilung und die räumliche Entwicklung ihres Gebiets.

² Sie legen offen, wie sie die Ziele und Grundsätze dieses Gesetzes umsetzen. Insbesondere zeigen sie, wie sie mit ihren Siedlungsflächen umgehen und dabei von den Spielräumen Gebrauch machen, die dieses Gesetz namentlich im Zusammenhang mit der Siedlungsbegrenzung und dem Umgang mit den Kulturlandzonen gewährt. Der Bundesrat erlässt die notwendigen Richtlinien und Vorgaben, um die Vergleichbarkeit und eine effiziente Weiterbearbeitung der wichtigsten Daten zu gewährleisten.

Art. 11 *Entschädigungen bei Eigentumsbeschränkungen*

¹ Führen Planungen zu Eigentumsbeschränkungen, die einer Enteignung gleichkommen, so wird voll entschädigt.

² Die Kantone können vorschreiben, dass die Auszahlung derartiger Entschädigungen im Grundbuch anzumerken ist.

Art. 12 *Unterstützung innovativer Vorhaben*

¹ Der Bund kann im Rahmen der bewilligten Kredite Vorhaben unterstützen, die für die nachhaltige Entwicklung eines bestimmten Gebiets innovative Lösungen aufzeigen oder Lösungsansätze verfolgen.

² Der Bundesrat regelt die Einzelheiten; er legt insbesondere die Kriterien für die Unterstützung durch den Bund fest.

Art. 13 *Verpflichtungskredit*

Die Bundesversammlung bewilligt zur Unterstützung innovativer Vorhaben einen mehrjährigen Verpflichtungskredit.

2 Kapitel: Instrumente des Bundes

Art. 14 *Raumkonzept Schweiz*

¹ Der Bund erstellt in enger Zusammenarbeit mit den Kantonen, Städten und Gemeinden Strategien für die nachhaltige räumliche Entwicklung der Schweiz und einzelner Teilräume.

² Er hält die gesamträumlichen Entwicklungsvorstellungen in Konkretisierung der Raumentwicklungsziele gemäss den Artikeln 5 - 7 in einem Raumkonzept fest und zeigt darin in den Grundzügen auf:

- a. wie sie in den einzelnen Räumen umgesetzt werden sollen;
- b. welche Folgerungen sich daraus für die Erfüllung der raumwirksamen Aufgaben ergeben.

Art. 15 *Sachbereichsbezogene Planungen*

¹ Der Bund zeigt in Konzepten und Sachplänen, wie seine Sachaufgaben unter Berücksichtigung der räumlichen Anliegen erfüllt werden sollen, namentlich wie konkrete raumwirksame Tätigkeiten aufeinander und auf die räumlichen Entwicklungsvorstellungen abgestimmt werden.

² Die zuständigen Bundesstellen sorgen dafür, dass die Kantone, Städte und Gemeinden sowie die Behörden des benachbarten Auslandes frühzeitig in den Planungsprozess einbezogen werden. Sie hören zudem weitere betroffene Träger öffentlicher oder im öffentlichen Interesse stehender Aufgaben an.

Art. 16 *Verhältnis zur kantonalen Richtplanung*

¹ Der Bund trägt bei der Erarbeitung des Raumkonzepts Schweiz und der sachbereichsbezogenen Planungen den kantonalen Richtplänen Rechnung. Die Verfahren für die Anpassung des Richtplans und die Erarbeitung der Planungen des Bundes sind miteinander zu koordinieren, wenn

- a. die Erfüllung der Aufgaben des Bundes durch einen genehmigten kantonalen Richtplan verhindert oder unverhältnismässig erschwert würde; oder
- b. wenn andere Widersprüche bestehen.

² Können Widersprüche zwischen den Planungen des Bundes und der kantonalen Richtplanung nicht ausgeräumt werden, so kann vor der Verabschiedung der Planungen des Bundes ein Bereinigungsverfahren verlangt werden.

³ Das Bereinigungsverfahren richtet sich nach den Regeln über das Bereinigungsverfahren der kantonalen Richtplanung (Art. 32).

Art. 17 *Verabschiedung*

¹ Der Bundesrat verabschiedet das Raumkonzept Schweiz.

² Konzepte und Sachpläne sowie deren Anpassungen werden durch den Bundesrat verabschiedet. Dieser kann vorsehen, dass Anpassungen von untergeordneter Bedeutung vom zuständigen Departement beschlossen werden.

Art. 18 *Verbindlichkeit und Anpassung*

¹ Das Raumkonzept Schweiz sowie die Konzepte und Sachpläne werden mit der Verabschiedung durch den Bundesrat für die Behörden aller Stufen sowie für andere Träger öffentlicher Aufgaben des Bundes verbindlich.

² Haben sich die Verhältnisse geändert, stellen sich neue Aufgaben oder ist eine gesamthafte bessere Lösung möglich, so sind das Raumkonzept Schweiz und die sachbereichsbezogenen Planungen des Bundes zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen.

Art. 19 *Sicherung der Flächen für Vorhaben im nationalen Interesse*

¹ Soweit es für die Sicherung der Flächen für Vorhaben von nationalem Interesse unerlässlich ist, kann das zuständige Departement gestützt auf die Sachpläne des Bundes für genau bezeichnete Gebiete Planungszonen bestimmen.

² Innerhalb der Planungszonen darf nichts unternommen werden, was die Erfüllung der Bundesaufgaben erschweren oder verunmöglichen würde.

³ Planungszonen dürfen für längstens zehn Jahre festgesetzt werden.

Art. 20 *Berichterstattung*

Der Bundesrat erstattet dem Parlament periodisch Bericht über das Raumkonzept Schweiz, die sachbereichsbezogenen Planungen des Bundes und die kantonalen Planungen.

3. Kapitel: Instrumente zur Planung in funktionalen Räumen

Art. 21 *Grundsatz*

¹ In Gebieten, deren räumliche Entwicklung ein gemeinsames Vorgehen mehrerer Gemeinwesen erfordert (funktionale Räume), bedarf es grundsätzlich gebietsübergreifender Planungen.

² Funktionale Räume können sowohl urbane Gebiete wie Metropolitanräume und Agglomerationen als auch ländliche Gebiete sein.

³ Gebietsübergreifende Planungen müssen zumindest jene Bereiche der Raumentwicklung erfassen, welche aufeinander abgestimmte Massnahmen erfordern. Sie werden durch die zuständigen Gebietskörperschaften gemeinsam erarbeitet.

⁴ Bei Bedarf werden der Bund und die Behörden des benachbarten Auslands frühzeitig in die Verfahren einbezogen.

⁵ Der Bund unterstützt Initiativen, Programme und Projekte, die eine aufeinander abgestimmte Entwicklung dieser Räume bezwecken.

Art. 22 *Verhältnis zu anderen Planungsinstrumenten*

Die wesentlichen Ergebnisse der Planungen für funktionale Räume werden vom Bund in seine sachbereichsbezogenen Planungen und von den betroffenen Kantonen in ihre Richtpläne übernommen. Sie werden mit der Verabschiedung bzw. Genehmigung durch den Bund für die Behörden aller Stufen verbindlich.

Art. 23 *Agglomerationsprogramm*

¹ Ein Agglomerationsprogramm ist zu erstellen, wenn für die nachhaltige Entwicklung einer Agglomeration zwischen den Kantonen und den betroffenen Städten und Gemeinden abgestimmte Lösungen notwendig sind.

² Inhalte des Agglomerationsprogramms sind:

- a. die für die Entwicklung der Agglomeration massgebenden Bereiche;
- b. die auf die Bedürfnisse der Agglomeration ausgerichteten Strategien, Massnahmen und Prioritäten.

³ Kantone, Städte und Gemeinden schaffen eine für das Agglomerationsprogramm verantwortliche Trägerschaft.

⁴ Bei Bedarf sind die Nachbarkantone, deren Gemeinden oder die Grenzregionen des benachbarten Auslands in das Verfahren zur Erarbeitung des Agglomerationsprogramms einzubeziehen.

⁵ Das Agglomerationsprogramm ist für die beteiligten Behörden verbindlich.

⁶ Die richtplanrelevanten Elemente des Agglomerationsprogramms werden in den kantonalen Richtplan übernommen.

Art. 24 *Planung in ländlichen funktionalen Räumen*

¹ Die betroffenen Gemeinwesen können aufeinander abgestimmte Lösungen vorsehen, wenn für die nachhaltige Entwicklung oder die Erhaltung eines bestimmten Gebietes spezifische Strategien und Massnahmen auf regionaler Ebene notwendig sind.

² Artikel 23 ist sinngemäss anwendbar.

4. Kapitel: Kantonale Richtplanung

1. Abschnitt: Grundlagen und kantonale Raumkonzepte

Art. 25 Grundlagen

Die Kantone erarbeiten die für ihre Richtplanung erforderlichen Grundlagen.

Art. 26 Kantonale Raumkonzepte

¹ Jeder Kanton erstellt gestützt auf die Grundlagen und das Raumkonzept Schweiz ein eigenes Raumkonzept (kantonales Raumkonzept).

² Er legt darin fest, wie sich sein Gebiet räumlich entwickeln soll. Er äussert sich darin zur Rolle der funktionalen Räume und deren Beziehungen untereinander

2. Abschnitt: Inhalt des kantonalen Richtplans

Art. 27 Allgemeines

¹ Jeder Kanton nimmt das kantonale Raumkonzept in seinen Richtplan auf.

² Darin konkretisiert er, wie er seine raumwirksamen Aufgaben insbesondere in den folgenden Bereichen erfüllen will:

- a. Siedlung;
- b. Verkehr;
- c. Natur und Landschaft, Landwirtschaft, sowie Naturgefahren;
- d. Ver- und Entsorgung;

³ Die Kantone tragen bei der Planung der einzelnen Bereiche den jeweiligen Prioritäten Rechnung und gehen die neuen Herausforderungen aus einer räumlichen Gesamtsicht heraus an. Sie koordinieren Siedlung und Verkehr und messen dabei den raumrelevanten Aspekten der Störfallvorsorge und der Energieversorgung (Produktion, Übertragung und Verteilung) sowie den Aufgaben besondere Bedeutung bei, die im Grenzbereich zu benachbarten Gemeinwesen zu erfüllen sind. Die geplanten Nutzungen haben auf die natürlichen Ressourcen Rücksicht zu nehmen und sind stufengerecht auf die Umweltschutzgesetzgebung abzustimmen.

⁴ Sie berücksichtigen insbesondere:

- a. die Planungen des Bundes sowie die Bundesinventare gemäss Artikel 5 des Bundesgesetz vom 1. Juli 1966⁴ über den Natur- und Heimatschutz;
- b. die Richtpläne der Nachbarkantone; und
- c. die das Kantonsgebiet betreffenden Ergebnisse der gebietsübergreifenden Planungen.

⁵ Vorhaben mit erheblichen Auswirkungen auf Raum und Umwelt müssen im kantonalen Richtplan behandelt werden.

Art. 28 Bereich Siedlung

¹ Im Bereich der Siedlung hat der kantonale Richtplan insbesondere aufzuzeigen:

- a. wie gross die Siedlungsfläche insgesamt und in den einzelnen Gemeinden sein soll;
- b. mit welchen Massnahmen die Siedlungsentwicklung nach innen gelenkt wird;
- c. wie die Siedlungserneuerung und die Verbesserung der Siedlungsqualität gefördert werden;
- d. wie Stand und Ziel der Entwicklung der öffentlichen Bauten und Anlagen sind;
- e. in welchen Gebieten Massnahmen ergriffen werden müssen, um ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Erst- und Zweitwohnungen sicherzustellen;
- f. wie die Bauzonen bedarfsgerecht dimensioniert werden sollen.

² Industrie-, Gewerbenutzungen und verkehrsintensive Einrichtungen von regionaler Bedeutung sind in Entwicklungsschwerpunkten zu konzentrieren. Der Kanton setzt diese in seinem Richtplan fest.

Art. 29 Bereich Verkehr

Im Bereich des Verkehrs hat der kantonale Richtplan insbesondere aufzuzeigen:

- a. wie das Gesamtverkehrssystem von regionaler und kantonaler Bedeutung weiterentwickelt werden soll;
- b. welche Massnahmen im Rahmen der kantonalen Zuständigkeiten getroffen werden sollen.

⁴ NHG, SR 451

Art. 30 *Bereich Natur und Landschaft, Landwirtschaft sowie Naturgefahren*

Im Bereich der Natur und Landschaft, der Landwirtschaft sowie der Naturgefahren hat der kantonale Richtplan insbesondere aufzuzeigen:

- a. welche Gebiete sich für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung, insbesondere als Fruchtfolgeflächen, eignen und mit welchen Massnahmen sie auf Dauer erhalten werden sollen;
- b. welche Landschaften und Erholungsräume sich für die Erhaltung oder Weiterentwicklung eignen und welche Massnahmen dazu erforderlich sind;
- c. in welchen Gebieten die biologische Vielfalt gefördert und bewahrt werden soll und wie diese Gebiete miteinander vernetzt werden sollen;
- d. welche Gebiete langfristig für intensive Nutzungen des Tourismus und der Freizeit bereitgestellt werden sollen;
- e. welche Gebiete eine besondere Bodenqualität aufweisen und mit welchen Massnahmen sie auf Dauer erhalten werden sollen;
- f. welche Gebiete von Naturgefahren bedroht sind und wie sie vor diesen geschützt werden sollen.

3. Abschnitt: Verfahren

Art. 31 *Zuständigkeit und Verfahren*

¹ Die Kantone ordnen Zuständigkeiten und Verfahren.

² Sie sorgen dafür, dass die Gemeinden, andere Träger raumwirksamer Aufgaben und die beschwerdeberechtigten Organisationen ihre Anliegen im Rahmen der Richtplanung frühzeitig einbringen können.

Art. 32 *Bereinigung*

¹ Können sich die Kantone im Rahmen des Genehmigungsverfahrens untereinander, mit dem benachbarten Ausland oder mit dem Bund über die Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten nicht einigen, so wird das Verfahren bezüglich dieser Planungsgegenstände sistiert.

² Der Bundesrat ordnet zu den strittigen Punkten eine Einigungsverhandlung an und bestimmt die nötigen vorsorglichen Massnahmen.

³ Das Ergebnis der Einigungsverhandlung ist dem Bund zur Genehmigung einzureichen.

⁴ Verläuft die Einigungsverhandlung erfolglos, so kann der Bundesrat ein Jahr nach deren Anordnung über die strittigen Punkte entscheiden.

Art. 33 *Genehmigung der kantonalen Richtpläne*

¹ Richtpläne und ihre Anpassungen bedürfen der Genehmigung durch den Bundesrat.

² Sie werden genehmigt, wenn sie dem Bundesrecht entsprechen, die Raumentwicklungsziele nach den Artikeln 5 - 7 sowie die raumwirksamen Aufgaben des Bundes, der Nachbarkantone und des benachbarten Auslands sachgerecht berücksichtigen und mit den Planungen in funktionalen Räumen abgestimmt sind.

³ Der Bundesrat kann die Zuständigkeit für die Genehmigung in Fällen von untergeordneter Bedeutung dem für die Raumentwicklung zuständigen Departement übertragen.

Art. 34 *Verbindlichkeit und Anpassung*

¹ Richtpläne sind behördenverbindlich; sie erlangen die Verbindlichkeit für die Behörden aller Stufen erst mit der Genehmigung durch den Bund.

² Haben sich die Verhältnisse geändert, stellen sich neue Aufgaben oder ist eine gesamthaft bessere Lösung möglich, so müssen die Kantone die Richtpläne überprüfen und nötigenfalls anpassen.

5. Kapitel: Nutzungsplanung

1. Abschnitt: Allgemeines

Art. 35 *Begriff und Inhalt des Nutzungsplans*

¹ Nutzungspläne ordnen die zulässige Nutzung des Bodens.

² Die zuständigen Behörden grenzen die Bauzonen von den Kulturlandzonen ab. Sie legen fest, welche Nutzungen unter welchen Voraussetzungen in den einzelnen Zonen zulässig sind.

³ Schützenswerten und gefährdeten Gebieten ist sowohl in den Bauzonen als auch in den Kulturlandzonen durch die Ausscheidung von Schutz- oder Gefahrenzonen oder durch andere geeignete Massnahmen Rechnung zu tragen.

⁴ Die Nutzungsplanung unterstützt Massnahmen zur rationellen Energienutzung und zur Nutzung der vor Ort vorhandenen erneuerbaren Energiequellen.

⁵ Die Nutzungsplanung ist mit der Störfallvorsorge zu koordinieren.

Art. 36 *Verbindlichkeit und Anpassungen*

¹ Nutzungspläne sind für jedermann verbindlich.

² Haben sich die Verhältnisse erheblich geändert, so werden die Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst.

Art. 37 *Planungszonen*

¹ Die zuständige Behörde kann für genau bezeichnete Gebiete Planungszonen bestimmen. Innerhalb der Planungszonen darf nichts unternommen werden, was die Nutzungsplanung erschweren könnte.

² Planungszonen dürfen für längstens fünf Jahre bestimmt werden; das kantonale Recht kann eine Verlängerung vorsehen.

Art. 38 *Verfahren*

¹ Entwürfe von Nutzungsplänen werden öffentlich aufgelegt. Die Auflage ist im amtlichen Publikationsorgan des Kantons bekannt zu machen.

² Gegen Nutzungspläne können innerhalb der Auflagefrist Einwendungen erhoben werden. Das kantonale Recht bestimmt Fristen und Verfahren.

³ Eine kantonale Behörde beschliesst oder genehmigt die Nutzungspläne und ihre Anpassungen. Sie prüft diese auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und ihre Übereinstimmung mit dem vom Bundesrat genehmigten kantonalen Richtplan und den sachbereichsbezogenen Planungen des Bundes. Gleichzeitig entscheidet sie über strittige Punkte.

⁴ Die Nutzungspläne werden verbindlich, wenn gegen den kantonalen Beschluss oder Genehmigungsentscheid keine Einsprache oder Beschwerde an eine kantonale oder eidgenössische Instanz mehr zulässig ist.

⁵ Sofern das kantonale Recht für die Beurteilung hängiger Baubewilligungsgesuche nicht von Gesetzes wegen den Vorbehalt der Vereinbarkeit mit aufgelegten Nutzungsplänen vorsieht (negative Vorwirkung), kann die planende Behörde Anordnungen im Einzelfall treffen. Das kantonale Recht regelt den Rechtsschutz.

Art. 39 *Rechtsmittel*

Gegen Entscheide nach Artikel 38 Absatz 3 ist unmittelbar ein Rechtsmittel an ein oberes kantonales Gericht im Sinne von Artikel 86 Absatz 2 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005⁵ zulässig.

2. Abschnitt: Ausscheidung von Bauzonen

Art. 40

¹ Bauzonen sind so auszuscheiden, dass sich kompakte Siedlungen ergeben.

² Land darf nur neu einer Bauzone zugewiesen werden, wenn:

- a. es sich für die Überbauung eignet;
- b. der Baulandbedarf regional ausgewiesen ist; und
- c. die Verfügbarkeit sichergestellt ist.

³ Der Bundesrat konkretisiert die Anforderungen an die Zuweisung von Land zu den Bauzonen, namentlich die Berechnung des Baulandbedarfs.

3. Abschnitt: Erschliessung innerhalb der Bauzonen

Art. 41 *Grundsätze*

¹ Land in Bauzonen wird durch das Gemeinwesen erschlossen.

² Land ist erschlossen wenn:

- a. es für die betreffende Nutzung hinreichend zugänglich ist;
- b. die erforderlichen Wasser-, Energie- und Abwasserleitungen so nahe heranführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist; und
- c. eine auf die betreffende Nutzung und die Siedlungsstruktur abgestimmte Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr und dem Langsamverkehr besteht.

⁵ BGG, SR 173.110

³ Bauten und Anlagen mit intensivem Publikums- oder Güterverkehr müssen mit dem öffentlichen Verkehr und für den Langsamverkehr gut erreichbar sein.

Art. 42 *Erschliessungsplanung*

¹ Die Gemeinwesen legen im Rahmen der Nutzungsplanung fest, wie und in welcher zeitlichen Folge die Bauzonen erschlossen werden sollen.

² Sie legen insbesondere fest:

- a. die Art und die Lage der Grund-, Grob-, und Feinerschliessungsanlagen;
- b. die Fristen für die Erschliessung.

Art. 43 *Erschliessung durch die Grundeigentümer*

Erschliesst das Gemeinwesen Bauzonen nicht innert der in der Erschliessungsplanung festgelegten Frist, so ist den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zu gestatten, ihr Land nach den vom Gemeinwesen genehmigten Plänen selber zu erschliessen oder die Erschliessung durch das Gemeinwesen nach den Bestimmungen des kantonalen Rechts zu bevorschussen.

Art. 44 *Finanzierung der Erschliessungsanlagen*

¹ Das kantonale Recht regelt die Finanzierung von Erstellung, Betrieb und Unterhalt der Erschliessungsanlagen.

² Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sind nach dem Mass des Vorteils, den sie aus den Erschliessungsanlagen ziehen, an den Kosten zu beteiligen.

³ Das Gemeinwesen hat die Finanzierung der Anlagen, die für die Erschliessung neuer Bauzonen erforderlich sind, mit deren Ausscheidung sicherzustellen.

4. Abschnitt: Förderung der Verfügbarkeit von Bauland

Art. 45 *Sicherstellung der Baureife*

¹ Mit geeigneten bodenrechtlichen Massnahmen, namentlich mit Landumlegung, ist die Baureife derjenigen Gebiete sicherzustellen oder zu verbessern, die einer Bauzone zugewiesen werden sollen oder bereits einer Bauzone zugewiesen worden sind.

² Die Landumlegung dient insbesondere der zweckmässigen Ausscheidung neuer Bauzonen und der Neuordnung bestehender Bauzonen einer oder mehrerer Gemeinden.

³ Eine Landumlegung kann von Amtes wegen angeordnet und, bei Bedarf, von der zuständigen Behörde selbst durchgeführt werden.

⁴ Die Kantone stellen die Koordination zwischen der Landumlegung und den anderen raumplanerischen Massnahmen sicher.

⁵ Nutzungspläne oder deren Änderungen dürfen erst genehmigt werden, nachdem die nötigen bodenrechtlichen Massnahmen getroffen wurden und deren Finanzierung geregelt ist.

Art. 46 *Zusammenarbeit*

Die betroffenen Gebietskörperschaften sind zur Zusammenarbeit verpflichtet, wenn die Realisierung einer zweckmässigen Raumentwicklung bodenrechtliche Massnahmen erfordert.

Art. 47 *Bauverpflichtung*

¹ Die Eigentümerin oder der Eigentümer nicht überbauten Baulandes ist zu verpflichten, das Grundstück innerhalb einer für ihn zumutbaren Frist zu überbauen oder zum Zweck der Überbauung zur Verfügung zu stellen, wenn;

- a. keine anderen Mittel bestehen, den Nutzungsplan zu verwirklichen;
- b. das Angebot an erschlossenem Land in der Region ungenügend ist; und
- c. sie oder er das Grundstück ohne wichtige Gründe nicht überbaut.

² Kommt die Eigentümerin oder der Eigentümer dieser Pflicht nicht innerhalb der festgelegten Frist nach, so steht dem Gemeinwesen ein Kaufsrecht an den mit einer Bauverpflichtung belegten Grundstücken zu. Dieses wird zum Wert des Grundstücks ausgeübt, den dieses im Zeitpunkt der Anordnung der Bauverpflichtung gehabt hat, zuzüglich der Kosten, die die Eigentümerin oder der Eigentümer für dessen Erschliessung aufgewendet hat.

³ Das auf diese Weise erworbene Grundstück wird ohne Verzug der Überbauung zugeführt. In der Regel ist es auf dem Weg der öffentlichen Ausschreibung wieder in Privatbesitz zu überführen. Die Kantone können einen anderen Weg der Veräusserung vorsehen.

⁴ Die Bauverpflichtung und die Kaufsrechte werden im Grundbuch als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen ange-merkt.

5. Abschnitt: Kulturlandzonen, Allgemeines

Art. 48 *Umfang und Funktion*

- ¹ Die Kulturlandzonen umfassen die Gebiete, die nicht einer Bauzone zugewiesen sind.
- ² Kulturlandzonen dienen insbesondere der Sicherung der Ernährungsbasis des Landes, der Erholung sowie dem Natur- und Landschaftsschutz. Sie sind von Bauten weitgehend frei zu halten.
- ³ Die Kantone stellen bei der Planung der Kulturlandzonen vorab sicher, dass genügend Flächen für die landwirtschaftliche Produktion und den Schutz der biologischen und landschaftlichen Vielfalt zur Verfügung stehen.
- ⁴ Sie tragen in ihren Planungen zudem den verschiedenen Funktionen der Kulturlandzonen Rechnung und berücksichtigen dabei die örtlichen Verhältnisse sowie die unterschiedlichen regionalen Gegebenheiten.
- ⁵ Das Waldareal ist durch die Waldgesetzgebung umschrieben und geschützt.

Art. 49 *Fruchtfolgeflächen*

- ¹ Fruchtfolgeflächen umfassen das ackerfähige Kulturland. Die Kantone sichern sie mit Massnahmen der Raumplanung, insbesondere indem sie die Fruchtfolgeflächen den Kulturlandzonen zuteilen und im Sinne von Artikel 35 Absatz 3 schützen.
- ² Die Festsetzung des gesamtschweizerischen Mindestumfangs der Fruchtfolgeflächen und deren Aufteilung auf die Kantone ist Sache des Bundesrates. Er hört die Kantone vorgängig an.
- ³ Ein Kanton kann sich vertraglich verpflichten, Fruchtfolgeflächen eines anderen Kantons zu sichern. Diesbezügliche Vereinbarungen bedürfen der Zustimmung des Bundesrates.

Art. 50 *Koordination*

- ¹ Verfügen Kantone über Gebiete mit gleichen oder vergleichbaren naturräumlichen, siedlungs- und landschaftstypologischen Gegebenheiten, so stimmen sie ihre Planungen aufeinander ab.
- ² Der Bund ist in den Koordinationsprozess mit einzubeziehen.

Art. 51 *Handlungsspielräume der Kantone*

- ¹ Innerhalb der Grenzen des Bundesrechts kann auf dem Weg der kantonalen Gesetzgebung oder Nutzungsplanung geregelt werden, was in den Kulturlandzonen zulässig ist.
- ² Vorbehalten bleiben baupolizeiliche Bestimmungen und Schutzmassnahmen (Art. 35 Abs. 3) der Gemeinden im Rahmen ihrer Zuständigkeiten sowie kommunale Nutzungsplanungen, soweit der kantonale Richtplan hierfür präzise Spielräume gewährt.
- ³ Der Bundesrat konkretisiert die Grundsätze des 5 und 6. Abschnitts. Das kantonale Recht kann mit Genehmigung des Bundesrates eine abweichende Konkretisierung vornehmen. Diese muss mit Blick auf die Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet mindestens gleichwertig sein. Die Gleichwertigkeit ist dabei insbesondere unter den Gesichtspunkten der Versiegelung, des Erschliessungsaufwandes und der landschaftlichen Beeinträchtigung zu beurteilen.

6. Abschnitt: Bauten und Anlagen in Kulturlandzonen

Art. 52 *Grundsätze für alle Bauten und Anlagen*

- ¹ Die Schaffung neuer Bauvolumen ist auf das Nötigste zu beschränken. Sie ist nur zulässig, wenn die Bedürfnisse nicht durch die Umnutzung bestehender Bauten und Anlagen befriedigt werden können.
- ² Bauten und Anlagen sollen vorab auf bereits versiegelten Flächen oder bereits beeinträchtigten Böden errichtet werden.
- ³ Die Errichtung oder Änderung von Bauten und Anlagen kann in jedem Fall nur gestützt auf eine umfassende Abwägung aller berührten Interessen bewilligt werden.
- ⁴ Bewilligungen für Bauten und Anlagen zu gewerblichen Zwecken dürfen keine Wettbewerbsverzerrungen bewirken.
- ⁵ Für die Kosten der Ersatzvornahme zur Herstellung des rechtmässigen Zustandes besteht ein gesetzliches Pfandrecht am Grundstück. Es entsteht ohne Eintragung im Grundbuch und geht allen anderen Pfandrechten vor. Gutgläubigen Dritten kann es nur entgegeng gehalten werden, wenn es innerhalb von sechs Monaten seit Durchführung der Ersatzvornahme im Grundbuch eingetragen wird.

Art. 53 *Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der Landwirtschaft*

- ¹ In den Kulturlandzonen können Bauten und Anlagen bewilligt werden, die nötig sind für:
 - a. die Produktion verwertbarer Erzeugnisse aus Pflanzenbau und Nutztierhaltung einschliesslich der dafür erforderlichen Wohnbauten;
 - b. die Haltung von Nutztieren mit den für eine tiergerechte Haltung nötigen, reversibel zu gestaltenden Aussenanlagen;

- c. die Bewirtschaftung naturnaher Flächen;
- d. die Aufbereitung, die Lagerung und den Verkauf überwiegend eigener landwirtschaftlicher oder gartenbaulicher Erzeugnisse;
- e. die Gewinnung von Energie aus Biomasse sowie für damit im Zusammenhang stehende Kompostanlagen;
- f. nebenbetriebliche Aktivitäten mit einem engen sachlichen Bezug zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe.

² Die Bauten und Anlagen für Landwirtschaftsbetriebe, bei denen insgesamt die bodenbewirtschaftende Tätigkeit nicht im Vordergrund steht, sind in speziell dafür vorgesehenen Zonen zusammenzufassen.

Art. 54 *Standortgebundene Bauten und Anlagen*

Bauten und Anlagen, die dem Zweck der Nutzungszone nicht entsprechen, können ausnahmsweise bewilligt werden, soweit der Zweck der Bauten oder Anlagen einen Standort in einer Kulturlandzone erfordert.

Art. 55 *Solaranlagen*

Solaranlagen sind grundsätzlich zu bewilligen, wenn:

- a. sie sorgfältig in die Dach- oder Fassadenflächen integriert werden;
- b. keine Kultur- und Naturdenkmäler von kantonaler oder nationaler Bedeutung beeinträchtigt werden.

Art. 56 *Andere Bauten und Anlagen*

¹ In ihrer Substanz erhaltene, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen können mit Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde erneuert oder umgenutzt werden, wenn dadurch keine erheblichen neuen Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt entstehen.

² Ursprünglich unbewohnte Bauten, Anlagen und Gebäudeteile dürfen dabei nur dann zu Wohnzwecken genutzt werden, wenn besondere Gründe dies rechtfertigen. Gleiches gilt für die gewerbliche Nutzung ursprünglich nicht gewerblich genutzter Bauten und Anlagen.

³ Landwirtschaftliche und standortgebundene Bauten und Anlagen dürfen in jedem Fall nur umgenutzt werden, wenn und so lange sie für den bisherigen Zweck nicht mehr benötigt werden.

⁴ Erweiterungen über das bestehende Gebäudevolumen hinaus setzen voraus, dass sie massvoll sind und sowohl bezüglich des beanspruchten Bodens als auch bezüglich Gebäudevolumens anderswo in einer Kulturlandzone im doppeltem Umfang kompensiert werden. Bei Umnutzung unbewohnter Gebäude oder Gebäudeteile für die Tierhaltung müssen die für eine tiergerechte Haltung nötigen Aussenanlagen nicht kompensiert werden, wenn sie reversibel gestaltet sind.

Art. 57 *Wiederaufbau*

¹ Der Wiederaufbau einer Baute oder einer Anlage kann bewilligt werden, wenn die Voraussetzungen für einen Neubau erfüllt sind.

² Zulässig ist zudem der Wiederaufbau von Bauten, die ganzjährig bewohnt wurden, bevor das Bundesrecht eine konsequente Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet vorsah.

³ Der Wiederaufbau nach Absatz 2 setzt voraus, dass:

- a. die Baute im Zeitpunkt der Zerstörung oder des Abbruchs noch bewohnbar war;
- b. an der Nutzung der Baute ein ununterbrochenes Interesse besteht;
- c. die Erhaltung der Baute auf dem Weg der Erneuerung unzumutbar wäre;
- d. die Baute nicht in einem Gefahrengebiet liegt;
- e. das Gesuch innerhalb von fünf Jahren nach der Zerstörung oder des Abbruchs eingereicht und die bisher rechtmässig bestehende Wohnnutzung nicht ausgedehnt wird.

Art. 58 *Erschliessungspflicht und Finanzierung*

¹ Die Erschliessung von Grundstücken in den Kulturlandzonen ist grundsätzlich Sache der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.

² Die Kosten für die Erstellung, den Betrieb und den Unterhalt von Erschliessungsanlagen, die nicht auch öffentlichen Interessen dienen, sind vollumfänglich von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zu tragen.

6. Kapitel: Baubewilligung

1. Abschnitt: Allgemeines

Art. 59 *Bewilligungspflicht*

Bauten und Anlagen dürfen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden.

Art. 60 *Bewilligungsvoraussetzungen*

¹ Voraussetzung einer Bewilligung ist, dass:

- a. die Bauten und Anlagen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen;
- b. das Land erschlossen und baureif ist; und
- c. die übrigen Voraussetzungen des Bundesrechts und des kantonalen Rechts erfüllt sind.

² Das kantonale Recht kann innerhalb der Bauzonen Ausnahmen von Absatz 1 Buchstabe a vorsehen.

Art. 61 *Befristete Baubewilligungen*

¹ Bewilligungen für unbewohnte sowie für leicht entfernbare Gebäude, Anlagen und Gebäudeteile in den Kulturlandzonen sind grundsätzlich befristet zu erteilen. Die Frist kann auf Gesuch hin erstreckt werden.

² Auf Ende der Frist ist der ursprüngliche Zustand wieder herzustellen. Die Art der Wiederherstellung kann bereits in der Bewilligung geregelt werden.

³ Die kantonale Behörde nach Artikel 62 Absatz 4 sorgt dafür, dass Wiederherstellungen, die nicht fristgerecht erfolgt sind, auf Kosten der Eigentümerschaft vollzogen werden. Bei Plangenehmigungen des Bundes fällt diese Aufgabe der Plangenehmigungsbehörde zu.

2. Abschnitt: Verfahren und Rechtsmittel

Art. 62 *Verfahren*

¹ Baugesuche sind hinreichend bekannt zu machen. Gesuche betreffend Vorhaben in den Kulturlandzonen sind im amtlichen Publikationsorgan des Kantons zu publizieren.

² Gegen Baugesuche können Einwendungen erhoben werden.

³ Die Kantone legen für alle Verfahren zur Errichtung oder Änderung von Bauten und Anlagen Fristen und deren Wirkungen fest.

⁴ Sie bezeichnen die kantonale Behörde, die in den Kulturlandzonen über alle Vorhaben entscheidet und die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes anordnet.

⁵ Werden während der Einwendungsfrist zivilrechtliche Ansprüche im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben geltend gemacht, so gilt das Einwendungsverfahren als Schlichtungsverfahren im Sinne der Schweizerischen Zivilprozessordnung⁶. Deren Artikel 202 - 212 sind anwendbar.

Art. 63 *Grundsätze der Koordination*

¹ Erfordert die Errichtung oder die Änderung einer Baute oder einer Anlage Verfügungen mehrerer Behörden, so ist eine Behörde zu bezeichnen, die für ausreichende Koordination sorgt.

² Die für die Koordination verantwortliche Behörde:

- a. kann die erforderlichen verfahrensleitenden Anordnungen treffen;
- b. sorgt für eine gemeinsame öffentliche Auflage aller Gesuchsunterlagen;
- c. holt von allen beteiligten kantonalen und eidgenössischen Behörden umfassende Stellungnahmen zum Vorhaben ein;
- d. sorgt für eine inhaltliche Abstimmung und möglichst für eine gemeinsame oder gleichzeitige Eröffnung der Verfügungen.

³ Die Verfügungen dürfen keine Widersprüche enthalten.

⁴ Diese Grundsätze sind auf das Nutzungsplanverfahren sinngemäss anwendbar.

Art. 64 *Rechtsmittel*

¹ Das kantonale Recht gewährleistet gegen Baubewilligungen oder deren Verweigerung ein maximal zweistufiges Rechtsmittelverfahren. Mindestens einmal muss eine volle Überprüfung gewährleistet sein.

² Für die Anfechtung von Verfügungen kantonalen Behörden, auf welche Artikel 63 Absatz 1 Anwendung findet, sind einheitliche Rechtsmittelinstanzen vorzusehen.

⁶ ZPO, SR ...

7. Kapitel: Abgaben

Art. 65 *Versiegelungsabgabe für Grundstücke in Kulturlandzonen*

¹ Die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer hat dem Standortkanton pro Quadratmeter Boden, der in einer Kulturlandzone neu überbaut oder versiegelt wird, eine einmalige Abgabe zu entrichten.

² Keine Versiegelungsabgabe ist zu entrichten, wenn eine Bewilligung nach Artikel 53 erteilt wird. Der Bundesrat und das kantonale Recht können weitere, im öffentlichen Interesse stehende Nutzungen von der Abgabepflicht befreien.

³ Die Abgabe beträgt für Flächen, auf denen Hochbauten stehen, 300 Franken pro Quadratmeter, für andere Flächen 100 Franken pro Quadratmeter.

Art. 66 *Abgabe auf neuen Wohnflächen in Kulturlandzonen (Wohnflächenabgabe)*

¹ Wird auf einer Fläche ausserhalb der Bauzonen, für die keine Versiegelungsabgabe entrichtet wurde, neue Wohnfläche geschaffen, so hat die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer dem Standortkanton eine einmalige Abgabe von 50 Franken pro Quadratmeter neuer Wohnfläche zu entrichten.

² Keine Wohnflächenabgabe ist zu entrichten für Wohnflächen, die nach Artikel 53 bewilligt werden.

³ Die Abgabe ist nachträglich zu entrichten, wenn solche Wohnflächen gestützt auf Artikel 54 oder 56 einer nichtlandwirtschaftlichen Wohnnutzung zugeführt werden.

Art. 67 *Befreiung von der Versiegelungs- und der Wohnflächenabgaben*

Das kantonale Recht kann eine Befreiung von der Versiegelungs- und der Wohnflächenabgabe vorsehen, wenn die Flächen an anderer Stelle qualitativ und quantitativ mindestens gleichwertig kompensiert werden.

Art. 68 *Veranlagung und Fälligkeit der Versiegelungs- und der Wohnflächenabgabe*

¹ Die Versiegelungs- und die Wohnflächenabgabe wird durch die nach Artikel 62 Absatz 4 zuständige kantonale Behörde, bei bundesrechtlichen Plangenehmigungen durch die dafür zuständige Behörde veranlagt.

² Sie wird mit der Veranlagung, spätestens aber mit der Realisierung der Nutzung fällig. Nicht bezahlte Abgaben sind ab dem 31. Tag nach Fälligkeit zu verzinsen.

³ Die bezahlte Abgabe wird zurückerstattet, wenn der Grund für die Abgabenerhebung dahinfällt.

Art. 69 *Gemeinsame Bestimmungen für alle Abgaben*

¹ Die Abgaben nach den Artikeln 65 und 66 sind bei der Bemessung einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer als Teil der Anlagekosten vom Erlös in Abzug zu bringen.

² Der Bundesrat erlässt die notwendigen Ausführungsbestimmungen zu den Artikeln 65 - 68.

Art. 70 *Kantonale Abgaben*

¹ Das kantonale Recht kann einen angemessenen Ausgleich für weitere erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach diesem Gesetz entstehen, vorsehen.

² Es kann auch weitere Lenkungs- und Ersatzabgaben vorsehen.

8. Kapitel: Aufsicht

Art. 71 *Aufsicht des Bundes*

¹ Der Bundesrat übt die Aufsicht über die Kantone in der Umsetzung dieses Gesetzes aus.

² Er überträgt die unmittelbare Aufsicht dem Bundesamt für Raumentwicklung (ARE).

³ Das ARE sorgt dafür, dass unerwünschte oder dem Gesetz widersprechende Entwicklungen vermieden werden, indem es insbesondere:

- a. die Behörden von Bund, Kantonen und Gemeinden informiert und mit ihnen zusammenarbeitet;
- b. Weisungen erlässt;
- c. Berichte einholt; und
- d. Kontrollen durchführt.

Art. 72 *Vorübergehende Nutzungszonen*

¹ Sind besonders geeignete Landwirtschaftsgebiete, besonders bedeutsame Landschaften oder Stätten unmittelbar gefährdet und werden innerhalb einer vom Bundesrat festgesetzten Frist die erforderlichen Massnahmen nicht getroffen, so kann der

Bundesrat vorübergehende Nutzungszonen bestimmen.

² Innerhalb solcher Zonen darf nichts unternommen werden, was die Nutzungsplanung nachteilig beeinflussen könnte.

³ Sobald Nutzungspläne vorliegen, hebt der Bundesrat vorübergehende Nutzungszonen auf.

Art. 73 *Ersatzvornahme*

¹ Stellt ein Kanton nicht sicher, dass die Aufgaben in Übereinstimmung mit dem Bundesrecht vollzogen werden, so kann der Bundesrat nach Mahnung die Fachstelle des Bundes mit dem Vollzug der entsprechenden Aufgaben beauftragen.

² Die Kosten, die dadurch entstehen, trägt der Kanton.

³ Der Bundesrat zieht den Auftrag zurück, sobald der Kanton glaubhaft macht, dass er die Aufgabe gehörig erfüllen kann und will.

Art. 74 *Kürzung von Bundesbeiträgen*

Die Bundesbehörden können Bundesbeiträge an Agglomerationsprogramme, Bundesbeiträge für den Verkehr und weitere Bundesbeiträge, die einen engen Zusammenhang mit der Raumentwicklung haben, kürzen, wenn ein Kanton Aufträge und Anordnungen zur Behebung von Mängeln im Vollzug des Raumentwicklungsrechts des Bundes trotz Mahnung und Androhung dieser Sanktion nicht fristgerecht und korrekt umsetzt.

3. Titel: Rechtsschutz

Art. 75

¹ Für die Rechtsmittel an Bundesbehörden gelten neben den Artikeln 38, 39 und 64 die allgemeinen Bestimmungen über die Bundesrechtspflege.

² Kantone und Gemeinden sind zur Beschwerde berechtigt gegen Entscheide letzter kantonaler Instanzen über Nutzungspläne, Bewilligungen in den Kulturlandzonen und über Entschädigungen als Folge von Eigentumsbeschränkungen.

4. Titel: Schlussbestimmungen

1. Kapitel: Reservebauzonen

Art. 76 *Zuweisung zu Reservebauzonen*

¹ Zur Anpassung bestehender Bauzonen, die den Bedarf gemäss Artikel 40 überschreiten, kann Land aus der Bauzone der Reservebauzone zugewiesen werden. Dies ist unter Vorbehalt von Artikel 11 Absatz 1 entschädigungslos zu dulden.

² Für die Bewilligung von Bauten und Anlagen in der Reservebauzone gelten die Bestimmungen über die Kulturlandzonen.

³ Für die Zuweisung von Land aus der Reservebauzone in eine Bauzone ist das Verfahren für Neueinzonungen massgebend.

Art. 77 *Wiedereinzonungen*

Steigt der Bedarf an Bauzonen wieder an, so ist in erster Priorität zu überprüfen, ob in der Reservebauzone gelegene Grundstücke wieder einer Bauzone zuzuweisen sind.

Art. 78 *Ausgleichende Massnahmen bei Neueinzonungen statt Wiedereinzonungen*

¹ Werden Grundstücke aus einer Kulturlandzone einer Bauzone zugewiesen, obwohl noch Reservebauzonen vorhanden sind, so sind gleichzeitig geeignete und mindestens gleich grosse Gebiete der Reservebauzone einer Kulturlandzone zuzuweisen.

² Die Eigentümerinnen und Eigentümer der Grundstücke, die von der Reservebauzone einer Kulturlandzone zugewiesen werden, sind zu entschädigen.

³ Die Entschädigung ist grundsätzlich durch die Eigentümerinnen und Eigentümer jener Grundstücke zu leisten, die von einer Kulturlandzone einer Bauzone zugewiesen werden.

Art. 79 *Bemessung der Entschädigung*

¹ Die Entschädigung nach Artikel 78 Absatz 2 wird unter den Beteiligten vereinbart. Können sich diese nicht einigen, so wird sie von einer durch das kantonale Recht bestimmten Behörde festgelegt.

² Sie entspricht der Hälfte der Differenz des Wertes von Land in der entsprechenden Bauzone und Land in der entsprechenden Kulturlandzone.

³ Die Belastung der entschädigungspflichtigen Eigentümerin oder des entschädigungspflichtigen Eigentümers beträgt höchstens drei Viertel des durch die Zuweisung zu einer Bauzone geschaffenen Mehrwerts.

2. Kapitel: Vollzug, Aufhebung und Änderung bisherigen Rechts

Art. 80 Vollzug

¹ Die Kantone erlassen die für die Anwendung dieses Gesetzes nötigen Vorschriften.

² Sie bezeichnen eine Behörde, die für die Raumentwicklung zuständig ist.

Art. 81 Aufhebung bisherigen Rechts

Das Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979⁷ wird aufgehoben.

Art. 82 Änderung bisherigen Rechts

Die Änderung bisherigen Rechts wird im Anhang geregelt.

3. Kapitel: Übergangsbestimmungen

Art. 83 Anpassungen durch die Kantone

¹ Die Kantone haben ihre Richtpläne bis spätestens fünf Jahre nach Inkrafttreten dieses Gesetzes an die neuen Anforderungen anzupassen.

² Solange das kantonale Recht keine anderen Behörden bezeichnet, sind die Kantonsregierungen ermächtigt, vorläufige Regelungen zu treffen, insbesondere Planungszonen (Art. 37) zu bestimmen.

³ Wo bei Inkrafttreten dieses Gesetzes keine dem bisherigen Recht entsprechende Nutzungsplanung bestand, gilt das weitgehend überbaute Gebiet als vorläufige Bauzone.

Art. 84 Anpassung bestehender Bauzonen

¹ Bestehende Bauzonen, die den Bedarf gemäss Artikel 41 überschreiten, sind innert 5 Jahren ab Inkrafttreten dieses Gesetzes an den Baulandbedarf anzupassen.

² Ist die Anpassung nach 5 Jahren nicht rechtskräftig, so gilt das weitgehend überbaute Gebiet als vorläufige Bauzone.

Art. 85 Bestehende Bauten und Anlagen in Kulturlandzonen

Auf bisher unbewohnte Gebäudeteile von Bauten, die beim Inkrafttreten dieses Gesetzes bereits eine rechtmässige Wohnnutzung enthielten, findet der Grundsatz von Artikel 56 Absatz 2 keine Anwendung.

4. Kapitel: Referendum und Inkrafttreten

Art. 86 Referendum und Inkrafttreten

¹ Dieses Gesetz untersteht dem fakultativen Referendum.

² Der Bundesrat bestimmt das Inkrafttreten.

⁷ AS 1979 1573

Änderung bisherigen Rechts

Die folgenden Bundesgesetze werden wie folgt geändert:

1. Bundesgesetz vom 4. Oktober 1991⁸ über das bäuerliche Bodenrecht:

Art. 2 Abs. 1 Bst. a

¹ Dieses Gesetz gilt für einzelne oder zu einem landwirtschaftlichen Gewerbe gehörende landwirtschaftliche Grundstücke:

a die ausserhalb einer Bauzone nach Artikel 40 des Raumentwicklungsgesetzes vom ...⁹ liegen; und

Art. 60 Abs. 1 Bst. e

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

e ein landwirtschaftliches Gebäude mit notwendigem Umschwung, das zur Bewirtschaftung eines landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks nicht mehr benötigt wird, zwecks landwirtschaftlicher Verwendung an den Eigentümer eines benachbarten landwirtschaftlichen Gewerbes oder Grundstücks übertragen werden soll und dadurch die Erstellung einer Baute vermieden werden kann, die nach Artikel 53 des Raumentwicklungsgesetzes vom ...¹⁰ bewilligt werden müsste;

Art. 62 Bst. d

Keiner Bewilligung bedarf der Erwerb:

d. durch die Ausübung eines im Bundesrecht vorgesehenen Kaufs- oder Rückkaufsrechts:

Art. 64 Abs. 1 Bst. b

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

b der Erwerber über eine rechtskräftige Bewilligung für eine nach Artikel 54 des Raumentwicklungsgesetzes vom ...¹¹ zulässige nichtlandwirtschaftliche Nutzung des Bodens verfügt;

Art. 75 Abs. 1 Bst. f (neu)

¹ Keine Belastungsgrenze besteht für:

f. Grundpfandrechte zur Sicherung der Kosten für Ersatzvornahmen nach Artikel 52 Absatz 5 des Raumentwicklungsgesetzes vom ...¹²

Art. 85 *Änderung eines Nutzungsplanes*

Wird bei der Überprüfung eines Nutzungsplanes im Sinne von Artikel 36 Absatz 2 des Raumentwicklungsgesetzes vom ...¹³ auch ein landwirtschaftliches Gewerbe oder Grundstück erfasst, so kann ein hängiger Prozess oder ein hängiges Verfahren auf Antrag eines Beteiligten bis zur Neufestsetzung der Nutzungszone, längstens aber für fünf Jahre, eingestellt werden.

⁸ SR 211.412.11

⁹ SR ...

¹⁰ SR ...

¹¹ SR ...

¹² SR ...

¹³ SR ...

2. Bundesgesetz vom 4. Oktober 1985¹⁴ über die landwirtschaftliche Pacht

Art. 2a

¹ Dieses Gesetz gilt nicht für die Pacht von Grundstücken zur landwirtschaftlichen Nutzung, wenn der Pachtgegenstand vollständig in einer Bauzone nach Artikel 40 des Raumentwicklungsgesetzes vom ...¹⁵ liegt.

² Landwirtschaftliche Pachtverträge, deren Gegenstand während der Vertragsdauer vollständig einer Bauzone nach Artikel 40 des Raumentwicklungsgesetzes vom ...¹⁶ zugeteilt wird, bleiben dem landwirtschaftlichen Pachtrecht während der gesetzlichen Pachtdauer oder einer längeren vertraglichen Dauer oder einer gerichtlich erstreckten Pacht unterstellt.

Art. 16 Abs. 4

⁴ Liegt der Pachtgegenstand teilweise in einer Bauzone nach Artikel 40 des Raumentwicklungsgesetzes vom ...¹⁷, so kann die Kündigung für die nicht in den Geltungsbereich des BGGB fallenden Grundstücke ausgesprochen und der Pachtvertrag ohne diese fortgesetzt werden.

Art. 27 Abs. 2 Bst. e

² Hat der Verpächter gekündigt, so muss er nachweisen, dass die Fortsetzung der Pacht für ihn unzumutbar oder aus anderen Gründen nicht gerechtfertigt ist. Die Fortsetzung der Pacht ist insbesondere unzumutbar, wenn:

e der Pachtgegenstand teilweise in einer Bauzone nach Artikel 40 des Raumentwicklungsgesetzes vom ...¹⁸ liegt, für die Grundstücke, die nicht in den Geltungsbereich des BGGB fallen.

Art. 31 Abs. 2 Bst. d

² Die Bewilligung wird nur erteilt, wenn eine der folgenden Voraussetzungen erfüllt ist:

d das landwirtschaftliche Gewerbe ganz oder überwiegend in einer Bauzone nach Artikel 40 des Raumentwicklungsgesetzes vom ...¹⁹ liegt;

Art. 60b Abs. 1

¹ Verträge über die Pacht von Grundstücken zur landwirtschaftlichen Nutzung, deren Gegenstand vollständig in einer Bauzone nach Artikel 40 des Raumentwicklungsgesetzes vom ...²⁰ liegt, bleiben dem landwirtschaftlichen Pachtrecht während der laufenden gesetzlichen Pachtdauer oder einer längeren vertraglichen Dauer oder einer bereits gerichtlich erstreckten Pachtdauer unterstellt.

3. Bundesgesetz vom 1. Juli 1966²¹ über den Natur- und Heimatschutz

Art. 2 Abs. 1 Bst. b

¹ Unter Erfüllung einer Bundesaufgabe im Sinne von Artikel 24^{sexies} Absatz 2 der Bundesverfassung ist insbesondere zu verstehen:

b. die Erteilung von Konzessionen und Bewilligungen, wie zum Bau und Betrieb von Verkehrsanlagen und Transportanstalten (mit Einschluss der Plangenehmigung), von Werken und Anlagen zur Beförderung von Energie, Flüssigkeiten oder Gasen oder zur Übermittlung von Nachrichten, Bewilligungen zur Vornahme von Rodungen sowie Bewilligungen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen;

¹⁴ SR 221.213.2

¹⁵ SR ...

¹⁶ SR ...

¹⁷ SR ...

¹⁸ SR ...

¹⁹ SR ...

²⁰ SR ...

²¹ SR 451

Abschnittstitel vor Art. 24f

5. Abschnitt: Vollzug und Information

Art. 24f(neu)

Der Bundesrat erlässt sachbereichsbezogene Planungen nach Artikel 15 des Raumentwicklungsgesetzes vom ...²² zum Natur- und Landschaftsschutz.

Art. 25b Abs. 1

¹ Die Kantone bezeichnen die Anlagen, Bauten und Bodenveränderungen, die

- a. nach dem 1. Juni 1983 innerhalb von Mooren und Moorlandschaften von besonderer Schönheit und von nationaler Bedeutung erstellt wurden;
- b. den Schutzziele widersprechen; und
- c. nicht gestützt auf bundesrechtskonforme Nutzungszonen rechtskräftig bewilligt worden sind.

4. Militärgesetz vom 3. Februar 1995²³

Art. 126 Abs. 4

⁴ Die Plangenehmigung für Vorhaben, die sich erheblich auf Raum und Umwelt auswirken, setzt grundsätzlich einen Sachplan nach Artikel 15 des Raumentwicklungsgesetzes vom ...²⁴ voraus.

5. Bundesgesetz vom 14. Dezember 1990²⁵ über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden

Art. 12 Abs. 2 Bst. e

² Die Steuerpflicht wird durch jede Veräusserung eines Grundstücks begründet. Den Veräusserungen gleichgestellt sind:

- e die ohne Veräusserung erzielten Planungsmehrwerte im Sinne des Raumentwicklungsgesetzes vom ...²⁶, sofern das kantonale Recht diesen Tatbestand der Grundstückgewinnsteuer unterstellt.

6. Wasserrechtsgesetz vom 22. Dezember 1916²⁷

Art 25 Ziff. 2

Für die Schiffbarmachung der Gewässer nach Artikel 24 Absatz 2 erstellt der Bund einen Sachplan nach Artikel 15 des Raumentwicklungsgesetzes vom ...²⁸. Die Umsetzung erfolgt über den kantonalen Richtplan nach diesem Gesetz.

7. Elektrizitätsgesetz vom 24. Juni 1902²⁹

Art. 16 Abs. 5

⁵ Die Plangenehmigung für Vorhaben, die sich erheblich auf Raum und Umwelt auswirken, setzt grundsätzlich einen Sachplan nach Artikel 15 des Raumentwicklungsgesetzes vom ...³⁰ voraus.

²² SR ...

²³ SR **510.10**

²⁴ SR ...

²⁵ SR **642.14**

²⁶ SR ...

²⁷ SR **721.80**

²⁸ SR ...

²⁹ SR **734.0**

³⁰ SR ...

8. Eisenbahngesetz vom 20. Dezember 1957³¹

Art. 18 Abs. 5

⁵ Die Plangenehmigung für Vorhaben, die sich erheblich auf Raum und Umwelt auswirken, setzt grundsätzlich einen Sachplan nach Artikel 15 des Raumentwicklungsgesetzes vom ...³² voraus.

9. Bundesbeschluss vom 4. Oktober 1991³³ über den Bau der schweizerischen Alpentransversale

Art. 8^{bis} Abs. 1

¹ Der Bund stellt die Abstimmung der Vorhaben untereinander und im Gesamtzusammenhang sicher. Der Bundesrat erlässt zu diesem Zweck einen Sachplan nach Artikel 15 des Raumentwicklungsgesetzes vom ...³⁴.

10. Bundesgesetz vom 5. Oktober 1990³⁵ über die Anschlussgleise

Art. 5 Abs. 2

² Muss ein bestehender Nutzungsplan zu diesem Zwecke ergänzt werden, so entscheidet über die Linienführung der Anschlussgleise die für den Erlass von Planungszonen (Art. 37 des Raumentwicklungsgesetzes vom ...³⁶) zuständige kantonale Behörde.

11. Luftfahrtgesetz vom 21. Dezember 1948³⁷

Art. 37 Abs. 5

⁵ Die Plangenehmigung für Vorhaben, die sich erheblich auf Raum und Umwelt auswirken, setzt grundsätzlich einen nach Artikel 15 des Raumentwicklungsgesetzes vom ...³⁸ voraus.

12. Umweltschutzgesetz vom 7. Oktober 1983³⁹

Art. 5a (neu) *Koordination mit der Raumplanung*

¹ Raumwirksame Massnahmen nach der Gesetzgebung über den Umweltschutz sind bei den Planungen nach dem Raumentwicklungsgesetz vom ...⁴⁰ frühzeitig und stufengerecht zu berücksichtigen.

² Vor dem Entscheid über Planungen, die voraussichtlich erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt haben werden, sind die Auswirkungen sowie geeignete Alternativen zu ermitteln, zu bewerten und in einem Bericht darzulegen.

13. Gewässerschutzgesetz vom 24. Januar 1991⁴¹

Art. 12 Abs. 4 Bst. a

² In einem Landwirtschaftsbetrieb mit erheblichem Rindvieh- und Schweinebestand darf das häusliche Abwasser zusammen mit der Gülle landwirtschaftlich verwertet werden (Art. 14), wenn:

- a. die Wohn- und Betriebsgebäude mit Umschwung in einer Kulturlandzone liegen oder die Gemeinde Massnahmen trifft, namentlich Planungszonen bestimmt, um die Gebäude samt Umschwung einer Kulturlandzone zuzuweisen;

³¹ SR 742.101

³² SR ...

³³ SR 742.104

³⁴ SR ...

³⁵ SR 742.141.5

³⁶ SR ...

³⁷ SR 748.0

³⁸ SR ...

³⁹ SR 814.01

⁴⁰ SR ...

⁴¹ SR 814.20

14. Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4. Oktober 1974⁴²

Art. 3 Förderung der Erschliessung

¹ Der Bund trifft nach den folgenden Bestimmungen Massnahmen zur Förderung der Erschliessung von Bauland sowie zur Beschaffung von Land für den Wohnungsbau und kann hierfür besondere Hilfe leisten.

² Die Anforderungen an die Erschliessung richten sich nach den Bestimmungen über das Bundesgesetz vom ...⁴³ über die Raumentwicklung.

Art. 4 Begriff

Aufgehoben.

Art. 5 Erschliessungspflicht

Aufgehoben.

Art. 6 Erschliessungsbeiträge

Aufgehoben.

Art. 15 Beitragsleistung

Die Bundeshilfe setzt voraus, dass die Grundeigentümer anteilmässig an den Erschliessungskosten beteiligt werden.

15. Waldgesetz vom 4. Oktober 1991⁴⁴

Art. 9

Die Kantone sorgen dafür, dass durch Rodungsbewilligungen entstehende erhebliche Vorteile, die nicht nach den Artikeln 65 und 70 des Raumentwicklungsgesetzes vom ...⁴⁵ erfasst werden, angemessen ausgeglichen werden.

Art. 10 Abs. 2

² Beim Erlass und bei der Revision von Nutzungsplänen nach dem Raumentwicklungsgesetz vom ...⁴⁶ ist eine Waldfeststellung anzuordnen, wo Bauzonen an den Wald grenzen oder in Zukunft grenzen sollen.

Art. 11

¹ Die Rodungsbewilligung befreit nicht von der Einholung der im Raumentwicklungsgesetz vom ...⁴⁷ vorgesehenen Baubewilligung.

² Erfordert ein Bauvorhaben sowohl eine Rodungsbewilligung als auch eine Bewilligung nach Artikel 54 und 56 des Raumentwicklungsgesetzes vom ...⁴⁸, so darf diese nur im Einvernehmen mit der nach Artikel 6 dieses Gesetzes zuständigen Behörde erteilt werden.

Art. 13 Abs. 1

¹ Gestützt auf rechtskräftige Waldfeststellungen gemäss Artikel 10 dieses Gesetzes sind in den Bauzonen im Sinne des Raumentwicklungsgesetzes vom ...⁴⁹ die Waldgrenzen einzutragen.

⁴² SR 843

⁴³ SR ...

⁴⁴ SR 921.0

⁴⁵ SR ...

⁴⁶ SR ...

⁴⁷ SR ...

⁴⁸ SR ...

⁴⁹ SR ...