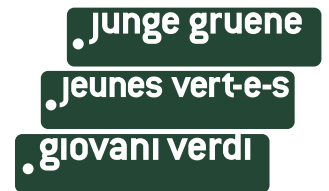


Junge Grüne Schweiz
Waisenhausplatz 21
3011 Bern



Bundesamt für Raumentwicklung (ARE)
3003 Bern
info@are.admin.ch

Bern, 30.08.2017

Zweite Etappe der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes: Vernehmlassungsantwort

Sehr geehrte Damen und Herren

Für die Möglichkeit, zu den neuen Elementen in der zweiten Etappe der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes (RPG) Stellung beziehen zu können bedanken wir uns.

Untenstehend finden Sie eine grundsätzliche Würdigung des Gesetzesvorschlages. Detaillierte Antworten zu den einzelnen Artikeln finden Sie im Anhang.

Hauptanliegen des vorgelegten Gesetzesentwurfes ist die Neuregelung des Bauens ausserhalb der Bauzonen. Dies erachten wir als äusserst dringend, nimmt doch Bautätigkeit ausserhalb der Bauzonen stetig zu und widerspricht somit dem Verfassungsgrundsatz der „haushälterischen Nutzung des Bodens und der geordneten Besiedlung des Landes“ (Art. 75 Abs. 1 BV).

Die aktualisierte Nachhaltigkeitsbeurteilung (NHB) vom 30. April 2017 im Auftrag des Bundesamts für Raumentwicklung (ARE) kommt zum Schluss, dass durch das revidierte Gesetz – wie es heute Vorliegt – insgesamt eher mit einem zusätzlichen Kulturlandverlust zu rechnen sei. Diese Einschätzung teilen wir und beantragen deshalb mehrere Verbesserungen:

- 1) Bauten ausserhalb der Bauzone, die nicht zonenkonform sind, bedürfen Realersatz statt einer Beseitigungsauflage. Im erläuternden Bericht zur Vernehmlassung wird bereits in Frage gestellt, ob die neuen Regelungen tatsächlich zu einer Beseitigung von Gebäuden führen werden. Die Wirksamkeit der grundsätzlich wünschenswerten Beseitigungsauflage ist somit nicht gegeben. In Kombination mit der in den unter „Auswirkungen“ aufgeführten Befürchtung einer Beschleunigung des Bauens ausserhalb der Bauzone wird somit der Forderung, der Zersiedelung Einhalt zu gebieten, mit dieser Vorlage nicht gerecht.

Die erfolgreiche Umsetzung des Konzepts des Rückbaus schätzen wir als äusserst schwierig ein und teilen somit die Einschätzung in der NHB des ARE. Ohne Realersatzpflicht (analog Abs. 6 der eidg. Volksinitiative "Zersiedelung stoppen - für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung (Zersiedelungsinitiative)" (<https://www.zersiedelung-stoppen.ch/initiative/>) verfehlt diese Revision den Verfassungsgrundsatz der "haushälterischen Nutzung des Bodens" sowie der "geordneten Besiedlung des Landes" (Art. 75 Abs. 1 BV). Dies gilt insbesondere auch für die Speziallandwirtschaftszonen gemäss Art. 16a sowie die weiteren Zonen ausserhalb der Bauzonen (Art. 18 Abs. 4).

- 2) Der Planungs- und Kompensationsansatz (Art. 23d) bedarf einer detaillierten Formulierung. Insbesondere muss sichergestellt werden, dass die Nutzungen ausserhalb der Bauzone vollumfänglich kompensiert werden, den Grundsätzen der Raumplanung nicht zuwiderlaufen und insgesamt zu weniger grossen, intensiven oder störenden Nutzungen führen. Dazu bedarf es Kriterien, wie diese Nutzungen untereinander zu verrechnen sind. Zudem müssen solche Bauten zwingend dem Verbandsbeschwerderecht unterliegen. Weiter braucht es einen Planungssperimeter und es muss dafür gesorgt werden, dass es gesamthaft zu einer Verbesserung der Erreichung der Ziele des Konzentrationsprinzips kommt.
- 3) Die Schaffung von Speziallandwirtschaftszonen, die den Bedürfnissen von Landwirtschafts- und Gartenbaubetrieben dienen, bei denen die bodenbewirtschaftende Tätigkeit insgesamt nicht im Vordergrund steht erachten wir grundsätzlich als sinnvoll, jedoch nur, wenn diese sowohl realersatz- als auch mehrwertabgabepflichtig sind. Schliesslich handelt es sich faktisch um Gewerbebezonen innerhalb des Nichtbaugebietes.
- 4) Die Wichtigkeit landwirtschaftlicher Betriebe und Wirtschaftsformen für das Schweizer Identitätsverständnis wird anerkannt. Jedoch lässt sich damit kein Agrotourismus mit zusätzlichen Bauten und Speziallandwirtschaftszonen auf der grünen Wiese rechtfertigen. Der Trennungsgrundsatz darf dadurch nicht aufgeweicht werden, da sonst genau diese landwirtschaftlich geprägten Landschaften und die damit verbundene Identität gefährdet werden.
- 5) Schliesslich nehmen wir erstaunt zur Kenntnis, dass wichtige Bestimmungen der ersten Vernehmlassungsvorlage in der nun vorliegenden Vorlage nicht mehr vorhanden sind. Wir fordern daher, dass der Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen und der Biodiversität wieder in die Vorlage aufgenommen wird, wie dies auch die Biodiversitätsstrategie des Bundes vorsieht. Ebenfalls ist die explizite Möglichkeit zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus mit dem Ertrag aus dem Mehrwertausgleich wieder in den Gesetzesentwurf aufzunehmen. Wir hatten in der ersten Vernehmlassung die stärkere Gewichtung der Entwicklung des Gesamtverkehrssystems in der Gesetzesvorlage begrüsst. Auch diese Bestimmung fehlt nun und muss aus unserer Sicht wieder Eingang in die Vorlage finden.

Sofern die angebrachten Verbesserungsvorschläge aufgenommen werden, begrüssen wir diese Revision des RPG sehr. Dabei ist uns die Realersatzpflicht besonders wichtig.

Wir danken Ihnen für die Berücksichtigung unserer Anliegen und bitten Sie, die Vorlage entsprechend anzupassen. Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Judith Schmutz

Co-Präsidentin JGS

Luzian Franzini

Co-Präsident JGS

Kevin Morisod

Co-Präsident JGS

Art. 3

Abs. 5

Uns fehlt der in der Überarbeitung verloren gegangene Grundsatz der Nachhaltigkeit.

Art. 6

Abs. 4

Die stärkere gesetzliche Verankerung von Sach- und Richtplänen sowie der Bundesinventare und Konzepte des Bundes wird ausdrücklich begrüsst.

Art. 16a

Grundsätzliches

Da es sich bei Bauten innerhalb der Speziallandwirtschaftszonen um Bauten handelt, die in der Landwirtschaftszone zonenfremd sind (ausgenommen standortgebundene Bauten), ist ein Realersatz des Landwirtschaftslandes unerlässlich. Denn ohne Realersatz wird mit diesem Artikel ein riesiges Schlupfloch geschaffen für Bauten ausserhalb der Bauzonen. Wir können deshalb der Schaffung dieser Speziallandwirtschaftszonen ausschliesslich unter dem Vorbehalt einer vollumfänglichen Kompensationspflicht (Realersatz) zustimmen. Andernfalls lehnen wir Speziallandwirtschaftszonen entschieden ab.

Der Mehrwert bei der Schaffung von Speziallandwirtschaftszonen ist mindestens analog gewöhnlichen Einzonungen abzuschöpfen.

Abs. 2

Die vermehrte Koordination und insbesondere die explizite Erwähnung der Fruchtfolgeflächen und des Schutzes von Natur und Landschaft sind ein Schritt in die richtige Richtung. Da die Fruchtfolgeflächen aber nur einen Bruchteil des gesamten Kulturlandes ausmachen, soll sich der Schutz jedoch nicht nur auf die Fruchtfolgeflächen beschränken sondern auf das gesamte Kulturland ausgedehnt werden. Wir fordern Realersatz für sämtliche zonenfremde Bauten.

Abs. 3

Die Bedingungen werden so unterstützt.

Antrag: Neuer Absatz 4: Der Speziallandwirtschaft zugewiesene Flächen unterstehen der vollumfänglichen Kompensationspflicht.

Bemerkung

Nur durch eine Kompensation durch eine anderweitige Rückzonung können die Grundsätze der Raumplanung (haushälterische Nutzung des Bodens) auch wirkungsvoll eingehalten werden.

Durch die Schaffung von Speziallandwirtschaftszonen können Vorteile wie z.B. die räumliche Begrenzung von Geruchsemissionen bei nicht bodenabhängiger Viehzucht genutzt werden. Diese Vorteile sollen jedoch genutzt werden, ohne wertvolles Kulturland zu verlieren. Gemäss den Grundsätzen der Raumplanung sollen auch Speziallandwirtschaftszonen ausdrücklich dem Konzentrationsprinzip zudienen.

Art. 18

Die angestrebte erhöhte Koordination über Gemeindegrenzen hinaus erachten wir als sinnvoll, eine Koordination über Kantonsgrenzen hinaus ist jedoch ebenfalls notwendig. Die Bedingungen bezüglich Erhalt der Fruchtfolgeflächen und Schonung der Natur und Landschaft sind ein Schritt in die richtige Richtung. Da die Fruchtfolgeflächen aber nur einen Bruchteil des Kulturlandes ausmachen, sollten nicht nur diese explizit geschützt werden, sondern der Schutz auf das gesamte Kulturland ausgedehnt werden.

Das Grundproblem bleibt auch mit der Erweiterung um Abs. 4 und 5, weil damit der Trennungsgrundsatz umgangen wird. Dies widerspricht den grundlegenden Zielen der Raumplanung und fördert die fortschreitende Zersiedelung der Landschaft. Wir fordern deshalb, dass auch für solche weitere Zonen eine vollumfängliche Kompensation (Realersatz) zum Tragen kommt.

Antrag: Neuer Absatz 6: Die Schaffung von weiteren Zonen und Gebieten untersteht der vollumfänglichen Kompensationspflicht.

Art. 22a

Wird explizit befürwortet.

Art. 23a

Abs. 1

Wir begrüssen die Interessensabwägung bei Baubewilligungen.

Abs. 2

Antrag: Dieser Absatz ist wie folgt zu ändern:

~~Wenn möglich sind für~~ Für solche Vorhaben sind grundsätzlich bestehende Gebäudevolumen zu nutzen oder zu ersetzen

Art. 23b

Grundsätzliches

Die Beseitigungspflicht für Bauten ausserhalb der Bauzone ist äusserst wichtig, um den Trennungsgrundsatz wirkungsvoll umsetzen zu können. Jedoch fehlt im Gesetzesentwurf ein Instrument zur wirksamen Überprüfung ob die Nutzung noch gegeben ist. Wie auch in der Nachhaltigkeitsbeurteilung (NHB) im Auftrag des ARE festgehalten wird, ist ohne dieses Instrument die Beseitigungspflicht kaum wirksam.

Antrag 1: Zonenfremde Nutzungen sind mit einer Mehrwertabschöpfung (vgl. Anträge zum 3. Abschnitt, Art. 24 bis 24f) zu belegen, um zonenfremde Umnutzungen finanziell weniger lohnend zu machen und dadurch u.a. auch Wettbewerbsverzerrungen auszuschliessen.

Antrag 2: Die Beiseitigungsaufgabe ist zwingend im Grundbuch einzutragen.

Abs. 3

Ausnahmen für nicht leicht entfernbare Wohnbauten laufen dem Ziel entgegen, die bebaute Fläche ausserhalb der Bauzonen nicht weiter anwachsen zu lassen. Deshalb fordern wir, dass Abs. 3 folgendermassen abgeändert wird:

Antrag 3: Wohnbauten ausserhalb der Bauzonen sind so zu erstellen, dass sie bei Erfüllung der Bedingungen von Art. 23b Abs. 1 wieder beseitigt werden können.

Begründung: Wie auch in den Erläuterungen erklärt wird, ist die «nichtlandwirtschaftliche Nachfrage nach Wohnraum ausserhalb der Bauzonen gross» und die bisherige Praxis konnte nicht verhindern, dass «viele Bauten bewilligt wurden, die früher oder später ihre Zweckbestimmung verloren haben». Ein erst nachträglich zu definierender Ausnahmenkatalog unterhöhlt deshalb das Bestreben, Wohnbauten auf Bauzonen zu beschränken. Ausserdem ist bereits den Erläuterungen zu entnehmen, dass das Erstellen von leicht entfernbaren Wohnbauten eine «machbare Aufgabe» sei und ist somit zumutbar.

Antrag 4: Wir fordern die Streichung des zweiten Satzes.

Begründung: Unter Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes besteht an der Beseitigung jeglicher Bauten im Nichtbauland ein grosses Interesse.

Abs. 4

Keine der Varianten befriedigt uns vollumfänglich. Denn beide Varianten erhöhen die Zahl der Bauten ohne Beseitigungspflicht weiter, was wiederum den Trennungsgrundsatz schwächt. Die erste Variante ist jedoch aus unserer Sicht mit weniger negativen Auswirkungen verbunden.

Antrag 5: Um den Trennungsgrundsatz auch in der Umsetzung zu stärken fordern wir, dass ein längerfristiger Betrieb durch eine finanzielle Sicherheitseinlage garantiert werden muss. Die Sicherheitseinlage muss für die Beseitigung genutzt werden.

Andernfalls verlangen wir die ersatzlose Streichung dieses Absatzes.

Art. 23c

Abs. 1bis (Forderung):

Antrag: Die zuständige Behörde überprüft die Einhaltung der bewilligten Zweckbestimmung periodisch.

Begründung: Die Behörde kann Art. 23c, Abs. 1 nur anwenden, wenn sie vom Wegfall der bewilligten Zweckbestimmung Kenntnis hat.

Art. 23d

Die planerische Kompensation unterstützen wir prinzipiell als sinnvolles Instrument zur Berücksichtigung unterschiedlicher räumlicher Gegebenheiten. Wir legen jedoch speziellen Wert auf die Bedingungen in Abs. 2, dass insgesamt keine grösseren, intensiveren oder störendere Nutzungen resultieren dürfen und entsprechend eingezonte Gebiete vollumfänglich kompensiert werden. Weiter muss verhindert werden, dass die momentane Praxis der unkoordinierten Ausnahmen weitergeführt wird. Es muss sichergestellt werden, dass durch die Kantone definierte abweichende Regelungen mit einer gesamtheitlichen Perspektive und unter Berücksichtigung der Grundsätze und Ziele der Raumplanung geplant werden. Dies könnte beispielsweise in klar umrissenen Planungssperimetern geschehen. Der Planungs- und Kompensationsansatz darf keinesfalls dazu führen, dass unter dem Vorwand kantonaler Unterschiede die Regelungen im RPG betreffend Bauen ausserhalb der Bauzonen in der Praxis aufgehoben werden. Ziel ist eine Stärkung des Trennungsansatzes und die Verringerung der Bauten ausserhalb der Bauzonen.

Abs. 2:

Antrag 1: Solche Regelungen müssen im Gebiet ausserhalb der Bauzonen insgesamt zu weniger grossen, intensiven oder störenden Nutzungen führen.

Antrag 2: Ergänzendes Satz: "Der Bundesrat definiert, wie die Kriterien untereinander zu verrechnen sind."

Begründung: Der Ansatz muss insgesamt zu einer deutlichen Verbesserung führen. Neben Bauten die ohnehin beseitigt werden müssen sowie Bauten die später wieder erstellt werden können, dürfen auch Umzonungen von Bauten in die Bauzone nicht zur Kompensation angerechnet werden.

Neuer Absatz 4bis:

Antrag: Zusätzlicher Absatz: Gemäss Art. 23d, Abs. 1 zu bewilligende Projekte bedingen gesamthaft eine Verbesserung gemäss den Zielen des Konzentrationsprinzips.

Neuer Absatz 4bis:

Antrag: Zusätzlicher Absatz: Gemäss Art. 23d, Abs. 1 zu bewilligende Projekte bedingen einen vorgängig definierten, klar abgegrenzten Planungssperimeter.

Begründung: Um unkoordinierten Einzelbewilligungen entgegenzuwirken, muss der Kanton vorgängig in Frage kommende Gebiete definieren, sowie die bestehenden Gebäude ausserhalb der Bauzonen inventarisieren, um so eine begründete Priorisierung unter Berücksichtigung der Grundsätze der Raumplanung vorzunehmen.

Neuer Absatz 4bis:

Antrag: Zusätzlicher Absatz: Gemäss Art. 23d, Abs. 1 zu bewilligende Projekte unterliegen dem Verbandsbeschwerderecht.

Grundsätzlich unterstützen wir einen Kompensationsansatz, solange dieser zu einer Verbesserung der Situation führt, indem der Trennungsgrundsatz gestärkt und die Bauten ausserhalb der Bauzonen reduziert werden. Der vorliegende Entwurf bedarf aber dringender Änderungen, ohne die wir den gesamten Artikel ablehnen. Denn ansonsten droht die Gefahr einer Unterwanderung der im RPG definierten Regelungen zum Bauen ausserhalb der Bauzonen durch individuelle Ausnahmen in den Kantonen.

Art. 23f**Abs. 3**

Damit sind wir einverstanden, eine Mehrfachzählung muss in jedem Fall verhindert werden.

Abs. 4

Die Beseitigungsaufgabe für Wohnbauten bei Sömmerungsbetrieben ist strikt zu handhaben, da diese oft in abgelegenen und fragilen Landschaften gelegen sind. Die Formulierung soll dahingehend ergänzt werden, dass entsprechende Wohnbauten zwingend so gebaut werden müssen, dass sie, sobald der bei der Bewilligung vorgesehene Zweck nicht mehr erfüllt werden kann, wieder beseitigt werden können.

Art. 23g

Abs. 1, Lit. e

Da nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe eigentlich zonenfremd sind, müssen sie analog Bauten in Speziallandwirtschaftszonen der Beseitigungs- und Kompensationspflicht und der Mehrwertabschöpfung unterstellt werden.

Antrag: Nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe unterstehen der Beseitigungs- und Kompensationspflicht und der Mehrwert wird abgeschöpft.

Abs. 2, Lit. a

Antrag: Ersatzlose Streichung.

Begründung: Durch diesen Absatz kann auch die Produktion von nicht bodenabhängiger Landwirtschaft erlaubt werden. Dies lehnen wir ab.

Eventualanträge

Neue Gebäude und Anlagen als Ersatz für die im Rahmen von Abs. 2 genutzten Bauten und Anlagen sind explizit auszuschliessen.

Für die Produktion von Tieren, Pflanzen und Pilzen sowie für die Haltung von Pferden ist eine überwiegend betriebseigene Futter- bzw. Rohstoffgrundlage vorzuschreiben.

Art. 23g

Abs. 3 ist absolut essenziell, unter der Bedingung, dass unsere Vernehmlassungsantwort zu Art. 16a berücksichtigt wird. Ausserdem ist aus unserer Sicht folgende Anpassung vorzunehmen:

Antrag

Bauten und Anlagen für Landwirtschafts- oder Gartenbaubetriebe, bei denen insgesamt die bodenbewirtschaftende Tätigkeit nicht im Vordergrund steht, sowie bodenunabhängige Bauten und Anlagen ab 2'000m² Grundfläche oder 10'000m³ Volumen sind nur in den Speziallandwirtschaftszonen nach Artikel 16a zonenkonform.

Abs. 4

Diesen Absatz befürworten wir ausdrücklich.

Abs. 5 Bst. c

Es gilt auch die ergänzenden Betriebsteile in die Beurteilung einzubeziehen.

Antrag: Er legt fest, wann die bodenbewirtschaftende Tätigkeit, unter Berücksichtigung aller die Kernlandwirtschaft ergänzenden Betriebsteile, insgesamt nicht mehr im Vordergrund steht.

Art. 23h

Abs. 1

Diese Anforderungen müssen ergänzt werden und für sämtliche die Kernlandwirtschaft ergänzenden Betriebsteile gelten. Insbesondere müssen in der normalen Landwirtschaftszone:

- industriell-gewerbliche Arten von Betriebsteilen ausgeschlossen werden (gemäss Art. 34 Abs. 2 Bst. b RPV);
- der landwirtschaftliche oder gartenbauliche Charakter des Betriebs gewahrt bleiben (gemäss Art. 34 Abs. 2 Bst. c RPV);
- die Kernlandwirtschaft ergänzende Betriebsteile durch Bewirtschafterfamilie selber geführt werden.

Anträge

Der Absatz ist auf alle die Kernlandwirtschaft ergänzenden Betriebsteile in der Landwirtschaftszone auszudehnen (Art. 23g Abs. 1 Buchstaben a-e und Abs. 2).

Zusätzliche Buchstaben sind anzufügen:

- d. Sie dürfen nicht industriell-gewerblicher Art sein.
- e. Sie müssen den landwirtschaftlichen oder gartenbaulichen Charakter des Betriebs wahren.

Begründung:

Wir sehen nicht, weshalb das Kriterium der Wahrung des Hofcharakters (Art. 40 Abs. 1 Bst. c RPV) in den Grenzen von Abs. 3 aufgeht, wie dies im Erläuterungsbericht zum Art. 23g Abs 2 E-RPG steht (S. 26). Art. 23g Abs 3 E-RPG unterscheidet bodenbewirtschaftend zu nicht-bodenbewirtschaftend und macht keine Aussagen über den Hofcharakter. Daher sind qualitative Anforderungen für Nebenbetriebe unbedingt weiterhin zu stellen.

Ebenso droht die Anforderung, dass die Aufbereitung, die Lagerung oder der Verkauf nicht industriell-gewerblicher Art sein darf, mit der Streichung im RPV verloren zu gehen, ohne dass sie durch Art. 23g Abs 3 E-RPG adäquat ersetzt würde. Es ist nicht ersichtlich, warum die industriell-gewerbliche Art auch ohne Erwähnung ausgeschlossen sein sollte, wie es im Erläuterungsbericht zu Art. 23g Abs.1 Bst. a (S. 24) heisst. Gerade bei grossen Betrieben könnten durchaus industriell-gewerbliche Anlagen entstehen, ohne dass «insgesamt die bodenbewirtschaftende Tätigkeit» in den Hintergrund rückt.

Abs. 2

Die Produktion von Tieren, Pflanzen und Pilzen bzw. die Pferdehaltung gemäss Art. 23g Abs. 2 E-RPG würde gemäss Art. 23h Abs. 2 E-RPG auch Betrieben unterhalb der Gewerbeschwellen offenstehen. Jedoch gilt die Anforderung aus Art. 23g Abs. 3 E-RPG, dass insgesamt die bodenbewirtschaftende Tätigkeit im Vordergrund bleiben muss. Wir fragen uns, ob dies für Landwirtschaftsbetriebe mit weniger als 1 bzw. 0,6 SAK realistisch ist. Bei solchen Betrieben dürften die ergänzenden Betriebsteile von Anfang an oder mit der Zeit überwiegen.

Antrag: Falls Artikel 23g Abs. 2 E-RPG nicht gestrichen wird, ist zu prüfen, ob es praktikabel und realistisch ist, für Betriebsteile nach jenem Artikel kein landwirtschaftliches Gewerbe vorauszusetzen.

Art. 23i

Abs. 1

Wir verstehen Abs. 1 als eine Einschränkung der baulichen Möglichkeiten für nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe nach Artikel 23g Abs. 1 Buchstabe e E-RPG. Da solche gemäss Entwurf neu zonenkonform sein sollen, wäre bezüglich Bauten und Anlagen (unter Vorbehalt von Art. 23g Abs. 3) mehr zulässig. In diesem Sinne begrüssen wir den Absatz.

Antrag

Für nichtlandwirtschaftliche Nebenbetriebe nach Artikel 23g Abs. 1 Buchstabe e können massvolle Erweiterungen zugelassen werden, sofern in den bestehenden Bauten und Anlagen zu wenig Raum zur Verfügung steht. Die Erweiterungsfläche muss kompensiert werden.

Begründung:

Das Ziel der Stabilisierung bzw. der Reduktion von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen lässt sich nur erreichen, wenn die Hürde für neue Konstruktionen hoch gehalten wird und bestehende Bauten und Anlagen, die nicht mehr benötigt werden, entfernt werden. In diesem Sinn sind Erweiterungen durch Rückbauten an anderen Orten wieder zu kompensieren.

3. Abschnitt E-RPG (Art. 24 bis 24f E-RPG)

Antrag zum 3. Abschnitt

Es ist eine Regelung einzuführen, die für alle Bewilligungen nach Artikel 24 bis 24f gilt, und folgendes beinhaltet:

Der aus einer Bewilligung nach Artikel 24 bis 24f resultierende Mehrwert wird angemessen abgeschöpft. Der Ertrag der Mehrwertabgabe fliesst in Projekte zugunsten von Natur und Landschaft oder ist für die Beseitigung nicht mehr benötigter, nicht unter Schutz gestellter Bauten und Anlagen zu verwenden.

Begründung:

Zonenfremde Neubauten oder Umnutzungen ausserhalb der Bauzonen generieren in aller Regel beträchtliche Mehrwerte des Bodens oder der Immobilie. Diese Bauten oder Umnutzungen führen jedoch oft auch zu Beeinträchtigungen von Landschaft und Lebensräumen und zu Umweltschäden. Um dies zu kompensieren, ist der Mehrwert angemessen abzuschöpfen, und die Erträge sind zweckgebunden, beispielsweise für die Landschaftspflege oder Lebensraumaufwertungen, einzusetzen.

Art. 24b RPG (Streichung)

Wir begrüßen diese Aufhebung sehr.

Art. 24d

Abs. 1:

Bei anhaltendem fehlendem betrieblichen Bedarf von über 6 Monaten ist (unter Berücksichtigung der Einschränkungen bei als schützenswert anerkannten Bauten) grundsätzlich eine Beseitigung der entsprechenden Wohnbauten nötig, da diese ihre Zonenkonformität verlieren und der entsprechende Wohnraum innerhalb der Bauzone bereitgestellt werden soll. Da der betriebliche Bedarf jedoch von vorübergehender Natur sein kann, wird folgender Antrag formuliert.

Antrag:

Es sind folgende Klärungen bzw. Ergänzungen einzufügen:

- Die Nutzung von landwirtschaftlichen Wohnbauten für eine landwirtschaftsfremde Wohnnutzung ist nur vorübergehend und befristet zulässig.
- Die landwirtschaftsfremde Wohnnutzung darf nicht zu Ersatzbauten führen. Wenn landwirtschaftlicher Wohnbedarf wieder auftaucht, muss die Wohnung dazu freigegeben werden. Dazu ist eine entsprechende Klausel in den Kauf- oder Mietvertrag zu integrieren.
- Ein Wohnhaus, das zu einem Landwirtschaftsbetrieb gehört, darf nur bei definitivem Wegfall des landwirtschaftlichen Bedarfs oder zugunsten eines anderen landwirtschaftlichen Gewerbes abgetrennt werden. Die Abtrennung hat zur Folge, dass kein neuer Bedarf für Wohnraum geltend gemacht werden kann. Dies muss gleichzeitig mit der Abtrennung für sämtliche zum bisherigen Betrieb gehörenden Parzellen im Grundbuch eingetragen werden.

Begründung:

Es muss sichergestellt sein, dass bei Wiederauftreten des landwirtschaftlichen Wohnbedarfs die landwirtschaftsfremd genutzten Wohnbauten wieder für die landwirtschaftliche Nutzung freigegeben werden und keine neue Wohnbaute erstellt werden kann.

Abs. 2

Antrag: "Die vollständige Zweckänderung von als schützenswert anerkannten Bauten und Anlagen kann - unter Vorbehalt der Vereinbarkeit mit den Gesetzesbestimmungen über die Zweitwohnungen - zugelassen werden, wenn:"

Art. 24e

Abs. 6

Die basierend auf diesem Artikel erteilte Wiederaufbaubewilligung soll zwingend an eine Beseitigungsaufgabe gemäss Art. 23b geknüpft werden.

Art. 24g

Wir befürworten die aufgeführten Strafbestimmungen als Instrument um illegale Bauten zu verhindern und begrüssen die Präzisierung gegenüber der ersten Vernehmlassung.

Art 25b**Abs. 1**

Wir begrüssen die Verortung der Zuständigkeit bei einer kantonalen Stelle. Ergänzend wünschen wir eine periodische Kontrolle durch die Bundesbehörden um sicherzustellen, dass die Grundsätze der Raumplanung bei Ausnahmegewilligungen eingehalten werden. Die Bundesbehörden publizieren die Befunde dieser periodischen Kontrolle.