

RPG 2

(Auswirkungen / Handhabung für die Landwirtschaft)

Baufachtagung 2025

Input: Jonas Büchel (Abt. BAB)

Inhalt

1. Ausgangslage und Projektstand
2. Stabilisierungsziele
3. Abbruchprämie
4. Baupolizei
5. Weitere Themen und Ausblick

Ausgangslage

Auf die erste Etappe der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes (RPG 1) von 2014 folgt nun die zweite Etappe (RPG 2):

- Bei RPG 2 steht das **Bauen ausserhalb der Bauzonen** im Zentrum, es handelt sich bei der Revision des RPG zumindest teilweise um einen indirekten Gegenvorschlag zur 2020 eingereichten Landschaftsinitiative.
- Die Umsetzung von RPG 2 hängt stark von den **Vorgaben der RPV** ab. Der 2024 in die Vernehmlassung geschickte Entwurf (E-RPV) wurde grundlegend überarbeitet. Mit dem definitiven Wortlaut der nRPV wird im Oktober 2025 gerechnet.
- Beide Erlasse (nRPG und nRPV) werden vom Bundesrat voraussichtlich auf den **1. Juli 2026**, Bestimmungen, die keine Vorarbeiten auf kantonaler Ebene nach sich ziehen, voraussichtlich auf den **1. Januar 2026** in Kraft gesetzt.

Projektstand

Im Kanton Thurgau laufen im Rahmen des Projekts RPG 2 **zwei Teilprojekte**, die den Bundesrechtsvollzug ab 2026 vorbereiten und **für die Gemeinden von Relevanz** sind:

- Im ersten Teilprojekt geht es schwergewichtig um die Themenbereiche **Baupolizei und Abbruchprämie**. Der Abbruch von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen soll mit geeigneten Massnahmen gefördert werden. Es werden Anpassungen an der kantonalen **Planungs- und Bauverordnung (PBV)** und angepasste **Verfahrensabläufe** erarbeitet.
- Beim zweiten Teilprojekt geht es darum, die Veränderung der **Anzahl Gebäude** und der **Bodenversiegelung** ausserhalb der Bauzonen zu erfassen. Das erlaubt den Nachweis, dass die vom Bundesrecht geforderten **Stabilisierungsziele** (102 % im Vergleich zum Stand vom 29.09.2023) mit den geplanten Massnahmen erreicht werden können.

Der Wortlaut der **E-RPV** ist provisorisch (Bundesrat entscheidet voraussichtlich im Oktober).



Stabilisierungsziele (ab 1. Juli 2026, Referenzzeitpunkt 29. September 2023)

Gesetzliche Vorgaben (E-RPV):

- Die Stabilisierungsziele sind erreicht, wenn die relevante **Gebäudeanzahl** und die relevante **versiegelte Fläche (ohne Landwirtschaft)** ausserhalb der Bauzonen im Kanton nicht mehr als **2 Prozent** über dem im Anhang der Verordnung festgelegten Referenzwert für den **29. September 2023** liegen (vgl. Art. 25b Abs. 1 E-RPV).
- Die Kantone führen eine **Bilanz der Gebäude und Versiegelungen**, die nach dem Referenzzeitpunkt hinzugekommen oder weggefallen sind (vgl. Art. 25c Abs. 1 E-RPV).
- Für den Kanton Thurgau betragen die **Referenzwerte voraussichtlich 16'193 (2%: +323) Gebäude resp. 927 (2%: +18) Hektaren versiegelte Fläche** (vgl. Anhang E-RPV).

Stabilisierungsziele (ab 1. Juli 2026, Referenzzeitpunkt 29. September 2023)

Verfahren und offene Fragen:

- Die notwendigen Angaben zu Gebäuden (grösser als 6 m²) und Flächen (ohne Schwellenwert) werden voraussichtlich im Rahmen des normalen **Baugesuchverfahrens** erfasst.
- Die **Auswirkungen** der Stabilisierungsziele auf die Bau- und Abbruchtätigkeit ausserhalb der Bauzonen kann nur schwer abgeschätzt werden.
- Die vorerst wichtigste Massnahme für das Erreichen der Stabilisierungsziele ist die **Abbruchprämie** (Art. 5a nRPG). Wir beobachten die Entwicklung und werden **bei Bedarf zusätzliche Massnahmen** erarbeiten und falls nötig im Rahmen eines Gesamtkonzepts im Kantonalen Richtplan verankern (vgl. Art. 8a nRPG).

Stabilisierungsziele (ab 1. Juli 2026, Referenzzeitpunkt 29. September 2023)

Angaben zu Gebäuden und Versiegelungen im Rahmen des Baugesuchsverfahrens:

- Gebäude neu
- Gebäude abgebrochen
- Fläche neu versiegelt (wasserundurchlässig)
- Fläche entsiegelt (wasserdurchlässig)

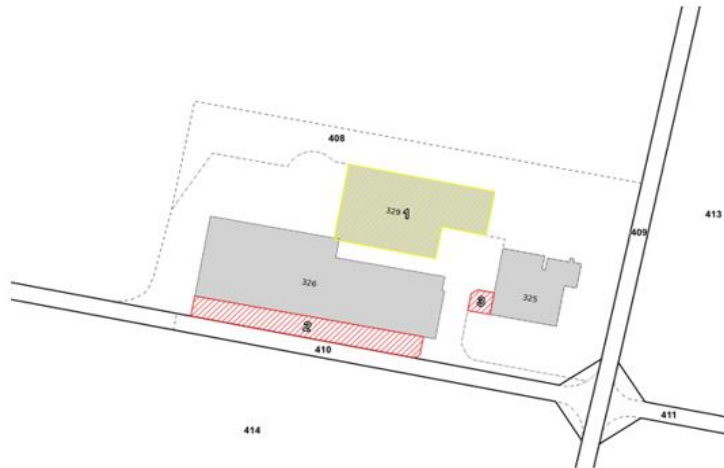
2 Pläne:

- Ist Zustand (Gebäude, versiegelte Flächen)
- Zustand gemäss Bauvorhaben (Gebäude neu/abgebrochen, Flächen neu versiegelt/entsiegelt)

Stabilisierungsziele (ab 1. Juli 2026, Referenzzeitpunkt 29. September 2023)

2. Änderungsplan Flächenversiegelung/

In einem weiteren Plan ist darzustellen, welche Flächenversiegelungen geändert werden sollen (rot = neu, gelb = Abbruch) und ob eine Baute oder Anlage neu erstellt (= rot), ersetzt (=blau) oder abgebrochen (= gelb) werden soll.



| Nr. | Kategorie | Detailangabe | Belag neu | Fläche | Farbe |
|-----|--|--------------|-----------|--------------------|---|
| 1 | Abbruch Baute | Parkplatz | Beton | 544 m ² |  |
| 2 | Wasser un durchlässiger Grund | Stellplatz | Beton | 254 m ² |  |
| 3 | Wasserdurchlässiger Grund | Sitzplatz | Kies | 20 m ² |  |



Abbruchprämie (ab 1. Juli 2026)

Gesetzliche Vorgaben (nRPG):

- Eigentümer von Bauten und Anlagen, die ausserhalb der Bauzonen liegen, erhalten bei deren Abbruch eine **Abbruchprämie in der Höhe der Abbruchkosten** unter Ausschluss allfälliger Aufwendungen für die Entsorgung von Spezialabfällen oder Altlasten (vgl. Art. 5a Abs. 1 nRPG).
- Die **Kantone finanzieren die Abbruchprämie** primär mit den Erträgen aus der Mehrwertabgabe, darüber hinaus mit allgemeinen Finanzmitteln (Abs. 2).
- Der **Bund kann Beiträge an die Aufwendungen der Kantone leisten** (Abs. 3).

Abbruchprämie (ab 1. Juli 2026)

Verfahren 1 (Abbruchbewilligung und Anspruch auf Abbruchprämie):

Das Abbruchgesuch wird bei der Gemeindebehörde eingereicht und durch das ARE und die Gemeindebehörde geprüft (inkl. summarischer Prüfung bestehender Bauten und Anlagen).

Es werden folgende Entscheide gefällt:

- a. Entscheid des ARE über das Abbruchgesuch BaB;
- b. Entscheid des ARE über den Anspruch auf die Abbruchprämie;
- c. Entscheid der Gemeinde über das Abbruchgesuch.

Verfahren 2 (Höhe der Abbruchprämie und Ausrichtung):

Das Auszahlungsgesuchs wird ebenfalls bei der Gemeindebehörde eingereicht und von dieser an das ARE weitergeleitet. Das ARE entscheidet über die Höhe der Abbruchprämie.



Baupolizei (ab 1. Juli 2026)

Die **baupolizeilichen Aufgaben** ausserhalb der Bauzonen sollen **konsequenter wahrgenommen** werden (klarer Auftrag des Bundes):

- Unverzögliche Anordnung und Durchsetzung von Nutzungsverboten.
- Ein einziges Verfahren für das Wiederherstellen des rechtmässigen Zustandes, Zustimmung des Kantons zum Wiederherstellungsverzicht.
- Summarische Überprüfung des Bestandes im Rahmen von Baugesuchen.
- Insgesamt verstärktes Augenmerk auf die Baupolizei ausserhalb der Bauzonen, aber neu auch: Verjährungsfrist von 30 Jahren.



Weitere Themen und Ausblick

Weitere Themen (ab 1. Januar 2026)

Solaranlagen: In Bau- und in Landwirtschaftszonen bedürfen **auf Dächern oder an Fassaden** genügend angepasste **Solaranlagen** keiner Baubewilligung nach Art. 22 Abs. 1 (Art. 18a Abs. 1 nRPG). Art. 32 a bis E-RPV enthält dazu konkretisierende Bestimmungen.

Energieanlagen: Anlagen zur Nutzung der Energie aus Biomasse sowie Anlagen zur Umwandlung von erneuerbarer Energie in Wasserstoff, Methan oder andere synthetische Kohlenwasserstoffe sind auch ausserhalb der Bauzonen zuzulassen, soweit dies für eine **sichere Versorgung mit erneuerbarer Energie** als zweckmässig erscheint (Art. 24 quater nRPG).

Vorrang Landwirtschaft: In Landwirtschaftszonen hat die **Landwirtschaft** mit ihren Bedürfnissen **Vorrang** gegenüber nicht landwirtschaftlichen Nutzungen (Art. 16 Abs. 4 nRPG).

Weitere Themen, Vorrang Landwirtschaft

Vorrang Landwirtschaft: In Landwirtschaftszonen hat die **Landwirtschaft** mit ihren Bedürfnissen **Vorrang** gegenüber nicht landwirtschaftlichen Nutzungen (Art. 16 Abs. 4 nRPG).

Art. 38a E-RPV Vorrang Landwirtschaft (Art. 16 Abs. 5 nRPG)

1 Die zuständige Behörde gewährt innerhalb der Landwirtschaftszone umweltschutzrechtliche Erleichterungen, soweit das Interesse am Vorrang der Landwirtschaft das Interesse an der Einhaltung des Mindestabstandes zum Schutz vor Gerüchen oder der Bestimmungen zum Schutz vor Lärm überwiegt.

2 Das Interesse am Vorrang der Landwirtschaft überwiegt insbesondere, wenn:

- a. die betroffene Wohnnutzung nach der landwirtschaftlichen Nutzung entstanden ist;
- b. der betroffene Wohnraum als landwirtschaftlich bedingt bewilligt wurde; oder
- c. der betroffene Wohnraum zum Landwirtschaftsbetrieb gehört, von dem die Immissionen ausgehen.

Weitere Themen, Vorrang Landwirtschaft

Art. 38a E-RPV Vorrang Landwirtschaft (Art. 16 Abs. 5 nRPG)

3 Stimmen die von den Geruchs- oder Lärmimmissionen betroffenen Personen den Erleichterungen zu, so gewichtet dies die zuständige Behörde bei der Interessenabwägung als Indiz dafür, dass das Interesse am Vorrang der Landwirtschaft überwiegt.

4 Bei Geruchs- oder Lärmklagen, bei einer möglichen Nichteinhaltung von Geruchs- oder Lärmbestimmungen oder bei in Aussicht genommenen Erleichterungen ist zunächst insbesondere zu prüfen, ob:

- a. die Nutzungen, die miteinander in Konflikt geraten, rechtmässig bestehen; und
- b. keine Revisionsgründe für die Bewilligung der nicht landwirtschaftlichen Nutzung vorliegen.

5 Eine Baubewilligung, die einen höheren umweltrechtlichen Schutzbedarf ausgelöst hat, fällt dahin, wenn sich später ein Konflikt mit Geruchs- oder Lärmemissionen aus der Landwirtschaft ergibt.

Weitere Themen, Vorrang Landwirtschaft

Kantone und insbesondere Fachstellen für Luftreinhaltung äusserten sich kritisch zu den genannten Bestimmungen

Umsetzung in der Praxis nicht einfach:

- **Erläuternder Bericht zur RPV des Bundes** („vor der Gewährung von Erleichterungen sind alle technischen und betrieblichen Massnahmen zu prüfen, welche die Immissionen verringern“)
- **Vollzugshilfe geplant**

Ausblick

- Die Erlasse (RPG und RPV) werden vom Bundesrat voraussichtlich auf den **1. Juli 2026**, Bestimmungen, die keine Vorarbeiten auf kantonaler Ebene nach sich ziehen, voraussichtlich auf den **1. Januar 2026** in Kraft gesetzt.
- **Die für die Gemeinden relevanten Bestimmungen** werden (bis auf die Bestimmungen zu Solaranlagen und energetischen Sanierungen in Art. 18a RPG) auf den **1. Juli 2026** in Kraft gesetzt.
- Es werden **Vollzugshilfen** zur Verfügung gestellt (Website ARE) und es finden zusätzlich **Informationsveranstaltungen** statt.
- RPG 2 wird uns noch **über Jahre** beschäftigen, es wird allenfalls zusätzliche Massnahmen zum Erreichen der Stabilisierungsziele und neue Finanzierungsquellen für die Abbruchprämie brauchen.