

Recht informiert.

Der Newsletter von Pfisterer Fretz Munz Rechtsanwälte, Januar 2026

Richtplan allein stoppt Bauprojekt nicht

Das Aargauer Verwaltungsgericht hat eine Beschwerde eines Landwirts gutgeheissen und den Entscheid des Regierungsrats aufgehoben ([Urteil WBE.2024.440 vom 4. Dezember 2025](#)). Ein Eintrag eines Gebietes im kantonalen Richtplan als «Landschaft von kantonaler Bedeutung» (LkB) ist für Behörden verbindlich, aber nicht direkt für Private. Eine Baubewilligung darf deshalb nicht allein mit der Begründung verweigert werden, es fehle eine «Positivplanung» (z. B. ein definierter Standort für landwirtschaftliche Neubauten in der LkB). Gleichzeitig macht das Gericht klar: Die Gemeinden müssen die LkB in der Nutzungsplanung (Bau- und Nutzungsordnung/Kulturlandplan) grundeigen tümerverbindlich umsetzen.



Ein Landwirt wollte ausserhalb der Bauzone in der Landwirtschaftszone einen neuen Milchviehlaufstall für rund 60 Milchkühe sowie ein Einfamilienhaus erstellen. Das Projekt lag in einem Gebiet, das gleich mehrfach betroffen ist: Im Perimeter des Hallwilerseeschutzdekrets (besondere Schutzzone) und zudem im kantonalen Richtplan festgesetzt als «Landschaft von kantonaler Bedeutung» (LkB).

Der Gemeinderat (gestützt auf die Anordnung des Departementes Bau, Verkehr und Umwelt) und später auch der Regierungsrat verweigerten die Baubewilligung. Sie argumentierten, weil der Standort in einer LkB liege, brauche es zuerst eine vorgängige planerische Festlegung («Positivplanung», etwa ein «Siedlungsei» bzw.

«L-Standort») im Rahmen der Nutzungsplanung. Diese fehle – deshalb sei das Vorhaben nicht bewilligungsfähig.

Das Verwaltungsgericht beurteilte dies anders. Es strich drei zentrale Punkte heraus:

Erstens, der Richtplan bindet Behörden – aber nicht direkt Private. Der Richtplan zeigt, wie sich der Kanton räumlich entwickeln soll. Er ist ein Führungsinstrument für Behörden. Für Private gilt er nicht unmittelbar. Richtplanvorgaben müssen in der Nutzungsplanung der Gemeinde (Bau- und Nutzungsordnung, Zonenplan) umgesetzt werden. Erst auf diesem Weg werden sie für Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verbindlich. Darum darf ein an sich zonenkonformes Bauvorhaben nicht mit dem Hinweis abgelehnt werden, es verstösse gegen den Richtplan.

Zweitens ersetzt das Hallwilerseeschutzdekret die LkB-Umsetzung nicht. Im Kanton Aargau gab es über Jahre eine Praxis, wonach die LkB im Bereich des Hallwilerseeschutzdekrets als «mitumgesetzt» gelten. Das Gericht folgte dem nicht: Wenn LkB-Vorgaben aus dem Richtplan in der Nutzungsplanung nicht festgesetzt sind, fehlt die grundeigentümerverbindliche Grundlage, die LkB im Baubewilligungsverfahren anzuwenden. Dies anders zu beurteilen, würde auch dem Anspruch auf gerichtlichen Rechtsschutz widersprechen. Denn Betroffene können LkB erst mit deren Umsetzung in der Nutzungsplanung anfechten. Sie können den Richtplan als behördenverbindliches Instrument nicht anfechten.

Drittens besteht keine «Planungspflicht» wegen der Projektgrösse. Das Gericht prüfte auch, ob das Projekt so grosse räumliche Auswirkungen hat, dass es zwingend zuerst eine planerische Grundlage auf Stufe der Nutzungsplanung (mit öffentlicher Mitwirkung) bräuchte. Es verneinte dies im konkreten Fall: Trotz exponierter Lage und beträchtlicher Dimensionen sei das Vorhaben nicht so aussergewöhnlich, dass es im normalen Baubewilligungsverfahren nicht sachgerecht beurteilt werden könnte.

Das Verwaltungsgericht hat daher den Entscheid des Regierungsrats aufgehoben und den Fall dem Regierungsrat zur neuen Beurteilung zurückgewiesen. Es muss das Projekt nochmals prüfen – wobei er die Baubewilligung allein wegen fehlender «Positivplanung» im Richtplanvollzug nicht verweigern darf.

Das Urteil bedeutet für Bauwillige, dass Richtplanvorgaben ihr Projekt nicht direkt verhindern können, auch wenn diese nicht in der Nutzungsplanung umgesetzt sind.

Mit dem Urteil werden die Gemeinden und der Kanton in die Pflicht genommen. Sie müssen Richtplanvorgaben wie LkB in der Nutzungsplanung umsetzen. Das Gericht deutet dabei an, dass die Gemeinde ihre Planung überarbeiten und allenfalls Sicherungsmassnahmen ergreifen muss. Denn weil ein Anspruch auf eine Baubewilligung besteht, wenn alle massgebenden Vorschriften eingehalten sind, muss die Gemeinde das Bauvorhaben im Baubewilligungsverfahren materiell beurteilen. Sie muss bei Rechtskonformität eine Baubewilligung erteilen, auch wenn die LkB in der Nutzungsplanung noch nicht umgesetzt sind. Als Sicherungsmassnahmen sind eine Planungszone für Teile oder das ganze Gemeindegebiet ([§ 29 BauG](#)) oder eine Bausperre für ein einzelnes Projekt ([§ 30 BauG](#)) möglich.
