

Bauen ausserhalb der Bauzonen:

Änderungen von Bauten nach Art. 42 Abs. 3 lit. b RPV; Berechnung der Erweiterungsmöglichkeit (Praxisänderung)

Altrechtliche Bauten ausserhalb der Bauzone, die bestimmungsgemäss nutzbar sind, können erneuert, teilweise geändert, massvoll erweitert oder wiederaufgebaut werden, sofern sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind (Art. 24c Abs. 1 und 2 RPG¹). Eine Änderung gilt als teilweise und eine Erweiterung als massvoll, wenn die Identität der Baute oder Anlage in den wesentlichen Zügen gewahrt bleibt (Art. 42 Abs. 1 RPV²). Ob die Identität der Baute oder Anlage im Wesentlichen gewahrt bleibt, ist nach Art. 42 Abs. 3 RPV unter Würdigung der gesamten Umstände zu beurteilen.

Nach Art. 42 Abs. 3 Bst. a und b RPV gelten quantitative Grenzen. Werden diese überschritten, gilt die Identität der Baute als nicht gewahrt und eine Bewilligung kann nicht erteilt werden. Diese quantitativen Grenzen müssen hinsichtlich zweier Messgrössen eingehalten werden, der anrechenbaren Bruttogeschossfläche (aBGF) und der Bruttonebenfläche (BNF).

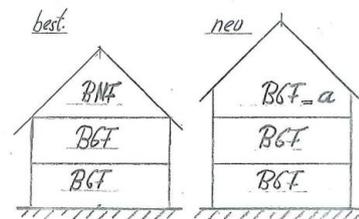
Art. 42 Abs. 3 RPV sieht folgende Maximalwerte für die zulässigen Erweiterungen³ vor: Bei Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens darf die aBGF um nicht mehr als 60 % zunehmen. Wird eine Erweiterung teilweise oder ganz ausserhalb des bestehenden Volumens vorgenommen, darf die gesamte Erweiterung sowohl bezüglich der aBGF als auch der Gesamtfläche, das heisst der Summe von aBGF und BNF, weder 30 % noch 100 m² überschreiten; dabei werden Erweiterungen innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens nur zur Hälfte angerechnet.

In einem Beschwerdeverfahren⁴ war umstritten, ob die Grundfläche eines Estrichs (BNF) bei einer Erweiterung des Dachgeschosses und der Nutzungsänderung zu Wohnraum (neu BGF) als Fläche innerhalb oder ausserhalb des Volumens gerechnet werden muss.

Das AGR hat die Nutzungsänderung dieser bereits im Gebäude vorhandenen Fläche als Erweiterung innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens angesehen und nur zur Hälfte gerechnet. Dieser Entscheid ist von der Beschwerdeinstanz nicht geschützt worden. Die BVE hat kritisiert, dass zu einseitig auf das Kriterium "vorhandene Fläche" abgestellt worden sei. Massgebend für die Abgrenzung zwischen "innerhalb" und "ausserhalb" sei jedoch nicht die im Ausgangszeitpunkt bestehende Fläche, sondern das bestehende Gebäudevolumen.

Entscheidend sei, ob die andere Nutzung einer vorbestehenden Fläche (Nutzung als aBGF statt als BNF oder umgekehrt) mit einer Vergrösserung des Gebäudevolumens verbunden sei oder nicht.

Aufgrund dieses Entscheides muss das AGR die Praxis anpassen: Ist eine Erweiterung der aBGF oder der BNF ganz oder teilweise mit einer Erweiterung des Gebäudevolumens verknüpft, muss sie künftig als Erweiterung ausserhalb des Gebäudevolumens (d.h. ganz) gerechnet werden, auch wenn eine Bodenfläche betroffen ist, die bereits vorhanden war.



Skizze: Die im Dachgeschoss neu geschaffene BGF gilt als Fläche ausserhalb (a) des Volumens

Änderung der kantonalen Bewilligungspraxis bei landwirtschaftlich begründeten Terrainveränderungen

Die zuständigen kantonalen Fachstellen des AGR, LANAT⁵ und AWA⁶ haben die Bewilligungspraxis für landwirtschaftliche Terrainveränderungen ausserhalb von Bauzonen überarbeitet. Die neue Umsetzungspraxis konkretisiert eidgenössische und kantonale Gesetze und Verordnungen und hilft den baulichen Bodenschutz zielführend umzusetzen. Sie trat per 1. Januar 2015 in Kraft.

[Terrainveränderungen \(Umwelt\) Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion - Kanton Bern](#)

Überarbeitete Baugesuchsformulare

Auf ca. Mitte Februar 2015 werden die vier folgenden Baugesuchsformulare in einer überarbeiteten Version (01.15) auf der Homepage des AGR aufgeschaltet: Formulare "1.0" und "Reklamen" für Baugesuchstellende sowie "1.0.3" und "BaB" für die Baubewilligungsbehörden.

[Formulare / Baugesuche \(Baubewilligungen\) Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion - Kanton Bern](#)

¹ [Raumplanungsgesetz \(SR 700\)](#)

² [Raumplanungsverordnung \(SR 700.1\)](#)

³ Bezugsgrösse ist der Zustand im Jahr 1972

⁴ Entscheid der BVE vom 13. November 2014 (RA Nr. 110/2014/73)

⁵ Amt für Landwirtschaft und Natur

⁶ Amt für Wasser und Abfall

