

Bauten im Grenzbereich Bauzone / Landwirtschaftszone

Ein wichtiger Grundsatz der Raumplanung ist die Trennung von Bau- und Nichtbaugelände. Stossen Bau- und Landwirtschaftszonen aneinander, sollten die Zonen so ausgeschieden sein, dass die Bauzonengrenze mit den Parzellengrenzen übereinstimmen. Es kommt jedoch auch vor, dass die Bauzonengrenze quer durch eine Parzelle verläuft. Massgebend für die Bewilligungsfähigkeit von Bauten und Anlagen ist in beiden Fällen die Zonengrenze. Die Bauzonengrenze darf weder überbaut noch durch vorspringende Gebäudeteile überragt werden. Nebenanlagen zu Bauten innerhalb der Bauzone wie Anlagen der Gartengestaltung oder Erschliessungsanlagen sind ausserhalb der Bauzone nicht bewilligungsfähig. Sitzplätze, Wege, Gartenhäuser etc. sind innerhalb der Bauzone zu errichten. Nicht zulässig sind auch Aufschüttungen oder Abgrabungen eines ausserhalb der Bauzone gelegenen Grundstücksteils zum Zwecke der Vergrösserung des Gartens zu einer innerhalb der Bauzone gelegenen Hauptbaute.¹ Damit die Bauzone nicht schleichend ins Kulturland ausgedehnt wird, sollte im kommunalen Recht ein Bauabstand zur Zonengrenze festgelegt werden.²

Auch die Erschliessung von Baugebiet über die Landwirtschaftszone (Strassen, Leitungen) ist nur ausnahmsweise zulässig. Wie die BVE in einem kürzlich ergangenen Entscheid³ bestätigt hat, gehören Anlagen zur Erschliessung von Bauzonen grundsätzlich in die Bauzone. Dass eine Leitungsführung über die Landwirtschaftszone die einfachste, kostengünstigste und am schnellsten realisierbare Variante darstellt, begründete keine Standortgebundenheit nach Artikel 24 RPG. Die Argumentation, dass eine Leitungsführung über die Bauzone mit wesentlichen Nachteilen verbunden wäre, da private, bebaute Grundstücke mit gepflegter Umgebung beeinträchtigt würden, wurde als nicht stichhaltig betrachtet.

Attikageschosse nach BMBV⁴; kommunaler Regelungsbedarf

Gemäss Artikel 21 BMBV sind "Attikageschosse auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei *mindestens einer ganzen Fassade* gegenüber dem darunterliegenden Geschoss *um ein festgelegtes Mass zurückversetzt* sein."

Somit hat die Gemeinde im Baureglement (GBR) Folgendes festzusetzen:

- sind Attikas überhaupt zugelassen?

- auf wie vielen Seiten muss die Attika zurückversetzt sein? (mind. 1 Seite)
- wie gross ist das Mass der Zurückversetzung?

Daraus folgt, dass zwar mittels einer "Kalotte"⁵ über dem Flachdach der Bereich der Attikas und deren maximale Höhe festgelegt werden kann, aber zusätzlich definiert werden muss, um welches Mass und auf wie vielen Seiten die Zurücksetzung zu erfolgen hat.

Einschränkung der Baubewilligungsfreiheit ausserhalb der Bauzonen

Gemäss Artikel 7 Absatz 2 BewD⁶ werden baubewilligungsfreie Bauvorhaben nach Artikel 6 und 6a BewD - wenn sie den geschützten Uferbereich, den Wald, ein Naturschutz- oder Ortsbildschutzgebiet, ein Naturschutzgebiet, ein Baudenkmal oder dessen Umgebung betreffen - baubewilligungspflichtig. Dies gilt insbesondere auch in **Landschaftsschon- oder Landschaftsschutzgebieten**, auch wenn diese nicht explizit aufgeführt werden.

Landeskoordinaten

In Artikel 11, Absatz 1, Buchstabe b des BewD wird verlangt, dass die Bauparzelle mit der genauen Lage oder den Koordinaten zu bezeichnen ist. Die Baubewilligungsbehörden werden gebeten, die Koordinaten im Baubewilligungsformular 1.0 zu prüfen und allenfalls zu ergänzen. Bitte beachten Sie, dass per sofort die neuen Landeskoordinaten zu verwenden sind⁷.

Bisher: LV03	Neu: LV95
y = 600'000 m (Ost)	E = 2'600'000 m (Ost)
x = 200'000 m (Nord)	N = 1'200'000 m (Nord)

Die „alten“ Koordinaten waren 6-stellig, die „neuen“ Koordinaten haben sieben Stellen (ohne die Meterbruchteile).

Folgende Themenblätter stehen demnächst auf der AGR-Homepage zur Verfügung:

- A5: Zweckänderung ohne bauliche Massnahmen
- A6: Nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb (mit einem engen sachlichen Bezug zur Landwirtschaft)
- A7: Nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb (ohne engen sachlichen Bezug zur Landwirtschaft)
- A8: Standortgebundene Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone
- L4: Bauten und Anlagen der inneren Aufstockung

¹ Vgl. dazu BGE 1C_533/2015 vom 06.01.2016

² Vgl. dazu das kt. Musterbaureglement Art. 212 Abs. 4

³ RA Nr. 110/2014/143, Entscheid vom 24. März 2015

⁴ Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3)

⁵ Schnitt einer Kugel bzw. anderer Körper

⁶ Baubewilligungsdekret vom 22. März 1994 (BSG 725.1)

⁷ www.be.ch/lv95

