

Direktion für Inneres und Justiz
Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR)
Abteilung Bauen

Nydeggasse 11/13
3011 Bern
+41 31 633 77 70
bauen.agr@be.ch
www.be.ch/agr

Newsletter Nr. 25 vom 1. Oktober 2020

Bauen ausserhalb der Bauzonen

1. Fünf Filme erklären die wichtigsten Grundsätze



Die bundesgesetzlichen Bestimmungen für das Bauen ausserhalb der Bauzonen sind komplex. Oft sind die Bauwilligen überrascht, was sie alles zu beachten haben. Es ist somit für alle Beteiligten hilfreich, die wichtigsten Grundsätze des Bauens ausserhalb der Bauzonen zu kennen. Zu diesem Zweck hat der Kanton Bern mit drei weiteren Kantonen, dem Raumplanungsverband EspaceSuisse und seiner Westschweizer Sektion gemeinsam eine Kurzfilmreihe produziert, die über das Thema informiert.

Die Filme sind auf der Internetseite des AGR abrufbar, unter [Bauen ausserhalb der Bauzonen](#).

2. Änderung der Anwendung von Artikel 24c RPG bei zonenkonformen Wohnbauten nach Artikel 16a RPG

Das Bundesgericht hat am 20. Mai 2020 einen wegweisenden Entscheid zur Anwendung des Artikels 24c des Raumplanungsgesetzes (RPG) gefällt. Ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb in Laupersdorf (SO) hatte den zonenkonformen Wohnraum nach Artikel 16a RPG ausgeschöpft und beantragte in einem nachträglichen Baubewilligungsverfahren zusätzlichen Wohnraum nach Artikel 24c RPG für Familienmitglieder, die nicht im Betrieb tätig sind. Das Bundesgericht hat dies abgelehnt. Es hielt fest, dass Artikel 24c RPG auf landwirtschaftlich genutzte Wohnbauten nicht anwendbar sei. Wohnbauten in der Landwirtschaftszone, die landwirtschaftlich genutzt werden, sind nicht zonenwidrig und können deswegen nicht von Artikel 24c RPG Gebrauch machen für eine Erweiterung der Wohnflächen. Altrechtliche Wohnbauten in der Landwirtschaftszone (allenfalls mit angebautem Ökonomieteil), die über eine Betriebsleiterwohnung oder ein Altenteil verfügen, sind betriebsnotwendig, solange dieser Wohnraum landwirtschaftlich genutzt wird. Die entsprechenden Bauten fallen demzufolge gesamthaft nicht unter Artikel 24c Absatz 3 RPG und sind von den Veränderungsmöglichkeiten nach Artikel 24c Absatz 2 RPG ausgeschlossen. Das Bundesgericht befand, ein praktizierender Landwirtschaftsbetrieb sei für eine zeitgemässe Wohnnutzung nicht auf eine Erweiterung eines altrechtlichen Gebäudes nach Artikel 24c RPG angewiesen, sondern könne gegebenenfalls einen in der Landwirtschaftszone zonenkonformen Neubau erstellen.

Das AGR hat bisher Artikel 24c RPG auch bei aktiven Landwirtschaftsbetrieben angewandt, da es der Meinung war, dass aktive Landwirte nicht schlechter gestellt werden sollen als solche, die ihren Betrieb aufgegeben haben, oder als Nichtlandwirte. Das wird ab sofort nicht mehr zulässig sein; die Themenblätter A1 «Änderung von altrechtlichen Bauten und Anlagen» und A2 «Änderung von neurechtlichen landwirtschaftlichen Wohnbauten» wurden entsprechend angepasst (vgl. [Themenblätter A1 und A2](#)).

Der gesamte Entscheid im Wortlaut ist abrufbar unter [Bundesgerichtsurteil vom 20. Mai 2020 \(IC 145/2019\)](#).

3. Baubewilligungspflicht

3.1 Wohnmobilstellplätze und andere touristische Angebote



Coronabedingt sind neue Wohnmobilstellplätze entstanden. Die Gemeinden haben den rechtmässigen Zustand zu prüfen und wo nötig herzustellen. Es gelten folgende baurechtlichen Bestimmungen.

Baubewilligungspflicht¹

Das gewerbsmässige Zurverfügungstellen von Wohnmobilstellplätzen (und ähnlichen Einrichtungen) **ist grundsätzlich baubewilligungspflichtig**, da sie nach Art. 7 Baubewilligungsdekret (BewD) den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen können.

Bewilligungsvoraussetzungen

Ein Stellplatz in der Landwirtschaftszone kann einzig zu einem **landwirtschaftlichen Gewerbe** als sogenannter nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb nach Artikel 24b Raumplanungsgesetz (RPG) und Artikel 40 Absatz 3 Raumplanungsverordnung (RPV) bewilligt werden. Die Voraussetzungen sind²:

- Es handelt sich um ein landwirtschaftliches Gewerbe nach Art. 7 des Bundesgesetzes über das bäuerliche Bodenrecht (BGBB) mit 1.0 Standardarbeitskraft (SAK) oder nach Art. 5 Bst. a BGBB mit 0,6 SAK im Berggebiet bzw. 0.85 SAK im Talgebiet).
- Der Nebenbetrieb darf nur vom Betriebsleiter oder der Betriebsleiterin geführt werden.
- Der Nebenbetrieb muss den gleichen Anforderungen genügen wie ein Betrieb in der Bauzone.
- Der Nebenbetrieb muss innerhalb des Hofbereiches liegen und bildet mit diesem eine Einheit. Der Hofcharakter muss gewahrt bleiben.
- Die Bewirtschaftung des eigentlichen landwirtschaftlichen Gewerbes darf mit dem Nebenbetrieb nicht beeinträchtigt bzw. gefährdet werden.
- In bestimmten Fällen ist eine gastgewerbliche Bewilligung notwendig (Besenbeiz).

In einem Betriebskonzept muss der **enge sachliche Zusammenhang zur Landwirtschaft** (z.B. Verkäufe ab Hof, Bauernhofolympiade, Schlafen im Stroh usw.) aufgezeigt werden. Aufzuzeigen sind³:

1. Ist-Zustand des landwirtschaftlichen Gewerbes
 - Familienangehörige, Arbeitskräfte
 - Beschreibung des Betriebs
 - Nebenbeschäftigung und Nebeneinkommen

¹ Dekret über das Baubewilligungsverfahren (BewD), Artikel 6 + 7

² Weiterführende Hinweise: Nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb mit einem engen sachlichen Bezug zur Landwirtschaft: [Themenblatt AGR Nr. A6](#)

³ Quelle: [Leitfaden Wohnmobilstellplätze Emmental-Oberaargau](#)

2. Strategie des Unternehmens

- Betriebsentwicklung
- Angebot an Produkten
- Angebot an Dienstleistungen

3. Geplantes Bauvorhaben

- Beschreibung des Vorhabens, Finanzbedarf, Marketingmassnahmen, zeitlicher Aufwand für den Nebenbetrieb (Stunden pro Woche)
- Zwingender Beschrieb des landwirtschaftlichen Zusammenhangs mit dem Angebot (z.B. Produktverkauf ab Hof, Morgenessen auf dem Bauernhof usw.)
- Wer wird den Nebenbetrieb betreiben (Betriebsleiter/in, Lebenspartner/in, andere Person)?

4. Auswirkungen auf den Betrieb

- Ist mit dem Nebenbetrieb eine Betriebsumstellung verbunden, und wenn ja, welche?
- Nutzen für das Unternehmen?
- Auswirkungen auf die Familie, die Arbeitskräfte

Folgen bei einer Ausnahmegewilligung nach Artikel 24b RPG

Die Erteilung einer Ausnahmegewilligung für den nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieb durch das AGR und die Erteilung der Baubewilligung durch die Behörden hat für die Gesuchstellenden zusätzliche Folgen. Diese sind:

- Der nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetriebe ist im Grundbuch anzumerken.
- Der nichtlandwirtschaftliche Nebenbetrieb ist Bestandteil des landwirtschaftlichen Gewerbes und untersteht dem Realteilungs- und Zerstückelungsverbot nach Artikel 58 – 60 BGG.
- Die Bewilligung für den nichtlandwirtschaftlichen Nebenbetrieb entfällt, wenn die einzelnen Bewilligungsvoraussetzungen nicht mehr erfüllt sind.

Sonderfall bei temporären Betriebszentren (z.B. Alpbetrieben)

Hier sind nur gastwirtschaftliche Nebenbetriebe wie die Bewirtung und Beherbergung zulässig. Anbauten oder Fahrnisbauten, desgleichen Wohnmobile, Wohnanhänger, Zelte usw., sind in jedem Fall ausgeschlossen. Genutzt werden dürfen nur bestehende Bauten. Zudem beschränkt sich die Betriebszeit auf diejenige Zeit, in welcher die Tiere auf der Alp gehalten werden.

3.2 Plakate in der Landwirtschaftszone

Plakate sind in der Regel als Reklame im Sinne der Baugesetzgebung zu betrachten und sind **grundsätzlich baubewilligungspflichtig** (Art. 1a Abs. 1 Baugesetz [BauG] und Art. 99 Abs. 1 Signalisationsverordnung [SSV] i.V.m. Art. 32 Abs. 2 BauG). Für Reklamevorhaben ist somit ein Baugesuch zu stellen. Die Baubewilligung gilt gleichzeitig als Reklamebewilligung im Sinne der SSV (Art. 32 Abs. 2 BauG).

Der kantonale Gesetzgeber hat bestimmte (Strassen-)Reklamen als baubewilligungsfrei bezeichnet (Art. 6a Baubewilligungsdekret BewD). **So sind** nach Art. 6a Abs. 1 Bst. g BewD **Werbeanlagen mit einer Fläche von insgesamt maximal 1.2 m² für den Verkauf oder für Dienstleistungen auf landwirtschaftlichen Produktionsbetrieben baubewilligungsfrei** (vgl. auch die BSIG Nr. 7/725.1/8.1 [Bernische Systematische Information der Gemeinden] «Reklamen» vom 18. Juli 2018). Sind Eigenreklamen und Firmenanschriften gemäss Art. 6a BewD baubewilligungsfrei und ist auch kein Fall von Art. 7 BewD gegeben, ist keine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG für Reklamen ausserhalb der Bauzone erforderlich. Sind sie dagegen baubewilligungspflichtig, ist eine Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG notwendig.



In Analogie zur oben erwähnten landwirtschaftlichen Strassenreklame betrachtet die bernische Praxis **Plakate mit Informationen, die unmittelbar mit daneben stehenden Bewirtschaftungsflächen in Zusammenhang stehen**, bis zu einer **Grösse von maximal 50 x 75 cm** (und nur an einem Holzpfosten befestigt) auch als **bewilligungsfrei** (vgl. hier das typische Beispiel der «Abfall macht mich krank!-Kampagne).

Dennoch ist jeweils im Einzelfall zu prüfen, ob die Baubewilligungsfreiheit gegeben ist. Die Zuständigkeit liegt letztlich bei den Gemeinden und Regierungsstatthalterämtern. Diese könnten zum Schluss kommen, dass die fraglichen Plakate baupolizeiwidrig und grundsätzlich baubewilligungspflichtig sind, wenn sie geeignet sind, die öffentliche Ordnung im Sinne von Art. 1b Abs. 3 BauG zu stören.

Wahl- und Abstimmungsplakate

Bekanntlich bedürfen diese «**innerorts**» (d.h. zwischen den beiden Strassen-Signalen «Ortsbeginn» und «Ortsende» liegend) im Zeitraum von höchstens **6 Wochen vor und 5 Tage nach der Abstimmung keiner Baubewilligung** (Art. 6 Abs. 1 Bst. i BewD). Ausserhalb dieses Zeitraums bedürfen solche Plakate einer Baubewilligung.

Für Standorte «**ausserorts**» (d.h. ausserhalb der erwähnten Strassen-Signale liegend) – und daher meist auch ausserhalb der Bauzone – können **Ausnahmebewilligungen nach Art. 24 RPG** für zeitlich befristete Wahl- und Abstimmungsplakate – infolge der fehlenden Standortgebundenheit - **in aller Regel nicht erteilt** werden.

Weitere Informationen

- Direktion für Inneres und Justiz
 Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR)
 Abteilung Bauen

Nydegasse 11/13
3011 Bern
+41 31 633 77 70
bauen.agr@be.ch
www.be.ch/agr