

Bauen in der Landwirtschaftszone

- Ausnahmegesuch
 Voranfrage

1. Lesen Sie bitte vor dem Ausfüllen das Merkblatt!
2. Das Ausnahmegesuch ist mit dem Baugesuch, den Nebengesuchen und den Plänen bei der Standortgemeinde zuhanden des Regierungsrats / der Regierungsrätin einzureichen.
3. Die Gemeindeverwaltung wird gebeten, die Bauakten ab 1972 beizulegen

Allgemeine Angaben

Bauherrschaft _____
Standort des Objekts _____
Gemeinde _____
Gbbl. Nr. _____
Geschütztes / erhaltenswertes Objekt ? ja nein

Angaben zum Bauvorhaben

Beschrieb Bauvorhaben _____



Heutige Nutzung _____

Geplante Nutzung _____

| | | | |
|------------------------------------|----------------------|------------------------------------|----------------------|
| Bruttogeschossfläche am 30.06.1972 | _____ m ² | Nebennutzungsflächen am 30.06.1972 | _____ m ² |
| Bruttogeschossfläche bestehend | _____ m ² | Nebennutzungsflächen heute | _____ m ² |
| Bruttogeschossfläche neu | _____ m ² | Nebennutzungsflächen neu | _____ m ² |

Beantragte Ausnahme gemäss Raumplanungsgesetz

- Art. 24 Standortgebundenheit
 Art. 24a Zweckänderung ohne bauliche Massnahmen
 Art. 24b nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb zu landwirtschaftlichem Gewerbe (BGBB Art. 7)
 Art. 24c Erweiterung von nicht mehr zonenkonformen Gebäuden
 Art. 24d Zusätzliche Wohnnutzung in Bauernhaus (BauG Art. 83)
 Art. 37a Erweiterung eines altrechtlichen, nichtlandwirtschaftlichen Gewerbebetriebs

Begründung / Weitere Angaben

Merkblatt

Bauen in der Landwirtschaftszone

Baubewilligung und Ausnahmegewilligung

Fast jeder Neubau bzw. Umbau und jede Umnutzung braucht eine Baubewilligung. Die Ausnahmen sind im Baubewilligungsdekret (BewD Art. 5) aufgeführt.

In der Landwirtschaftszone muss zudem geprüft werden, ob das Bauprojekt gemäss Raumplanungsgesetz zonenkonform ist. Andernfalls ist eine Ausnahmegewilligung (RPG Art. 24 ff) erforderlich. Für die Feststellung der Zonenkonformität und für die Bewilligung von Ausnahmen ist immer der Regierungsrat zuständig.

Ausnahmegründe gemäss Raumplanungsgesetz für Bauten in der Landwirtschaftszone

Das geänderte Raumplanungsgesetz führt die Ausnahmegründe abschliessend auf. Die Gründe werden in der Raumplanungsverordnung vom 26. Juni 2000 restriktiv umschrieben. Der Kanton Bern hat das Baugesetz geändert, damit bestehende Gebäude, die nicht mehr der Landwirtschaft dienen, nach Möglichkeit umgenutzt werden können (BauG Art. 81 ff.).

Die Ausnahmegründe in Kürze:

- RPG Art. 24 Standortgebundenheit
- RPG Art. 24a Zweckänderung ohne bauliche Massnahmen
- RPG Art. 24b nichtlandwirtschaftlicher Nebenbetrieb zu einem Gewerbe gemäss BGG Art. 7
- RPG Art. 24c Erweiterung von nicht mehr zonenkonformen Gebäuden
- RPG Art. 24d in Verbindung mit BauG Art. 81 ff. landwirtschaftsfremde Wohnnutzung
- RPG Art. 37a Erweiterung eines altrechtlichen, nichtlandwirtschaftlichen Gewerbebetriebs



Empfehlung: Voranfrage

Je nach dem anwendbaren Ausnahmegrund ändert das Mass des zulässigen Umbaus. Zudem ist in jedem Fall das Erscheinungsbild zu prüfen. Wir empfehlen deshalb, vor dem Baugesuch via Gemeinde eine Voranfrage einzureichen. So erfahren Sie, was im konkreten Fall bewilligt werden kann und welche Auflagen und Bedingungen zu berücksichtigen sind. Sie sparen so Zeit und Geld. Für die Beurteilung brauchen wir aussagekräftige Unterlagen, namentlich:

- Dokumentation über den Ist-Zustand (Situationsplan, Baupläne, Beschreibung, Photos), auch über Zweck und Zustand der nicht vom Umbau betroffenen Gebäudeteile,
- Beschrieb des geplanten Baus, Umbaus bzw. der Umnutzung (Zweck und Grössenordnung),
- Begründung für das Bauvorhaben,
- Projektpläne (wenn schon vorhanden) oder Skizzen; abzubrechende Teile sind gelb und neue Teile sind rot zu markieren,
- heutige und geplante neue Nutzung,
- nachvollziehbare Berechnung der Bruttogeschossflächen (alt und neu).

Falls nach dem 30.6.1972 ein Umbau bewilligt wurde, legt die Gemeinde die damaligen Bauakten bei. Bei Bedarf wird ein Augenschein durchgeführt, zusammen mit der Gemeinde.

Bei schützenswerten Gebäuden empfehlen wir den Beizug der kantonalen Denkmalpflege, Tel. 031-633-4896.

Änderungen bleiben vorbehalten.