

**Kontaktstelle:**

Amt für Gemeinden  
und Raumordnung  
Abteilung Bauen  
Tel. 031 633 77 70

**Geht an:**

- Einwohner- und Gemischte Gemeinden
- Regierungsstatthalterämter
- Diverse Abonnenten

---

**Weisung**

**Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Art. 1b BauG**

**1. Einleitung, allgemeine Hinweise und Vorbemerkungen**

**a) Die gesetzliche Regelung**

Nach der Regelung des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700) dürfen Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet werden (Art. 22 RPG). Der Begriff der "Bauten und Anlagen" ist daher ein bundesrechtlicher. Dies bedeutet, dass die Kantone den Kreis der nach dem RPG bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen nicht einschränken können, sie können ihn höchstens ausdehnen. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung gelten als bewilligungspflichtige "Bauten und Anlagen" im Sinne des RPG "jedenfalls jene künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Einrichtungen, die in bestimmter fester Beziehung zum Erdboden stehen und die Nutzungsordnung zu beeinflussen vermögen, weil sie entweder den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen. Dazu gehören auch Fahrnisbauten, welche über nicht unerhebliche Zeiträume ortsfest verwendet werden" (BGE 119 Ib S. 226, 118 Ib 9f. und 51f., 113 Ib 315).

Der kantonale Gesetzgeber hat in Art. 1a und 1b des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG, BSG 721) und im Baubewilligungsdekret (BewD, BSG 725.1) die bundesrechtlichen Bestimmungen konkretisiert. In Art. 1a Abs. 1 BauG ist für die Baubewilligungspflicht die bundesgerichtliche Formulierung übernommen worden.

Nach Art. 1a Abs. 2 BauG sind auch Zweckänderungen und der Abbruch von Bauten, Anlagen und Einrichtungen sowie wesentliche Terrainveränderungen baubewilligungspflichtig.

Keiner Baubewilligung im Sinne des Baugesetzes bedürfen nach Art. 1b Abs. 1 BauG insbesondere der Unterhalt von Bauten und Anlagen, für eine kurze Dauer erstellte Bauten und Anlagen sowie andere geringfügige Bauvorhaben. Das Baubewilligungsdekret bestimmt die baubewilligungsfreien Bauvorhaben.

Weiterhin bedürfen nach Art. 5 BewD keiner Baubewilligung

- a Bauvorhaben, die nach der eidgenössischen Gesetzgebung nicht der kantonalen Bauhoheit unterliegen;
- b Bauvorhaben, die durch andere Gesetzgebungen umfassend geregelt sind und deren Bewilligung in einem Verfahren erfolgt, welches die Einsprachemöglichkeit entsprechend der Baugesetzgebung vorsieht.



Diese grundsätzlichen Regelungen galten schon unter dem früheren Recht. Sie waren lediglich anders formuliert. Hingegen sind die Bestimmungen des Baubewilligungsdekretes, welche Art. 1b BauG konkretisieren, vollständig neu gefasst worden. Das BewD enthält nun nicht mehr eine Aufzählung von baubewilligungspflichtigen und baubewilligungsfreien Sachverhalten, sondern listet nur noch die baubewilligungsfreien Bauvorhaben auf. Sie sind weiterhin in Art. 5 und 6 des Dekrets über das Baubewilligungsverfahren – Änderung vom 28. Januar 2009, in Kraft ab 1. September 2009 (BewD; BSG 725.1) zu finden. Allerdings ist es unvermeidlich, dass auch der kantonale Gesetzgeber zum Teil unbestimmte Gesetzesbegriffe verwendet, die wiederum der Auslegung durch die rechtsanwendenden Behörden bedürfen. Dazu soll diese Weisung Hilfe bieten.

#### **b) Anwendungsbereich der Weisung**

Diese Weisung befasst sich allein mit den Ausführungsbestimmungen zu Art. 1 b BauG, vorab mit Art. 6 BewD und soll die Auslegung der in diesem Artikel verwendeten Begriffe erleichtern. Sie ersetzt die BSIG-Weisung Nr. 7/725.1/1.1 der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (BVE) und der Justiz-, Gemeinde und Kirchendirektion (JGK) des Kantons Bern vom 6. November 1995.

Zu den nach Art. 6 Abs. 1 Bst. f BewD unter bestimmten Voraussetzungen ebenfalls baubewilligungsfreien Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien wird in dieser Weisung wenig ausgeführt, weil dazu eine eigene Weisung erlassen wird.

Auch zu den nach Art. 6a BewD als baubewilligungsfrei aufgeführten bestimmten Strassenreklamen enthält diese Weisung keine Ausführungen. Sie werden ebenfalls in einer separaten Weisung publiziert.

Wo diese Weisung für einen konkreten Einzelfall keine genügende Auslegungshilfe bietet, ist stets die Definition des Bundesgerichtes der bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen im Auge zu behalten. Im Übrigen steht den Gemeinden und Regierungsstatthalterämtern das AGR beratend zur Seite, wenn bei einem konkreten Vorhaben Fragen auftauchen (Art. 49 BewD). Im Streitfall zwischen Gemeinden und Privaten über die Baubewilligungspflicht entscheidet der Regierungsstatthalter oder die Regierungsstatthalterin (Art. 48 Abs. 2 Bst. a BewD). Deren Entscheid ist mit Baubeschwerde bei der BVE anfechtbar.

#### **c) Abschliessende Regelungskompetenz des Kantons für den Umfang der Baubewilligungspflicht bzw. -freiheit**

Die Gemeinden haben in Bezug auf die Frage, was baubewilligungspflichtig, was baubewilligungsfrei ist, keine Gesetzgebungskompetenz. Das heisst, sie können die in Art. 5 und 6 BewD enthaltenen Aufzählungen der baubewilligungsfreien Bauten und Anlagen in ihrem Baureglement weder ergänzen noch einschränken. Sie können auch nicht für einzelne der in Art. 5 und 6 BewD genannten Bauten und Anlagen in generell-abstrakter Form Masse festlegen, ab welchen diese dann trotzdem der Baubewilligungspflicht unterstehen. In Bezug auf den Umfang der Baubewilligungspflicht bzw. -freiheit gilt für den ganzen Kanton gleiches Recht. Unter altem Recht erlassene Reglementsbestimmungen der Gemeinden betreffend Umfang der Baubewilligungsfreiheit sind nicht mehr anwendbar, da das kantonale Recht vorgeht. Hingegen können die Gemeinden für bestimmte Gebiete Vorschriften für baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen erlassen, vgl. hinten f.

#### **d) Nicht in jedem Fall baubewilligungsfrei, Vorbehalte von Art. 7 BewD**

##### **Artikel 7 Absatz 1 BewD**

Das Bundesrecht bestimmt, welche Bauten und Anlagen bewilligungspflichtig sind. Artikel 22 RPG ist aber offen formuliert und lässt insbesondere innerhalb der Bauzone den Kantonen einen relativ grossen Regelungsspielraum. Ausserhalb der Bauzone zieht das Bundesrecht durch die detaillierten Regelungen zur Zonenkonformität (Art. 16 f. RPG) und zur Ausnahmebewilligung nach Artikel 24 ff. RPG sowie durch die höchstrichterliche Praxis eine enge Grenze zwischen Baubewilligungsfreiheit und Baubewilligungspflicht. Deshalb gelten die baubewilligungsfreien Tatbestände in Artikel 6 und 6a BewD ausserhalb der Bauzonen nur unter Vorbehalt dieser engen bundesrechtlichen Vorgaben. Artikel 7 BewD bestätigt diesen wichtigen Grundsatz, indem darauf hingewiesen wird, dass ein Vorhaben nach Art. 6 oder 6a BewD, das ausserhalb der Bauzone ausgeführt wird, baubewilligungspflichtig ist, wenn es geeignet ist, die Nutzungsordnung zu beeinflussen, indem es zum Beispiel den Raum äusserlich erheblich verändert, die Erschliessung belastet oder die Umwelt beeinträchtigt (vgl. auch den neuen Art. 1a Abs. 1 BauG). Gestützt auf diese Bestimmung kann z.B. eine Terrainveränderung durch den Einsatz von so genannten Rotor-Steinbrechern baubewilligungspflichtig werden: Wenn diese Maschine eingesetzt wird und wenn dadurch der Raum äusser-

lich erheblich verändert oder die Umwelt beeinträchtigt wird, ist die Terrainveränderung direkt gestützt auf Bundesrecht baubewilligungspflichtig. Im Fall eines beabsichtigten Einsatzes von Rotor-Steinbrechern wird dringend empfohlen, vorgängig das zuständige Regierungsstatthalteramt sowie die Commission des pâturages boisés du Jura bernois (CPBJB), die über entsprechende Beurteilungsgrundlagen und Formulare verfügt, beizuziehen.

#### **Artikel 7 Absatz 2 BewD**

Nicht nur ausserhalb der Bauzone sondern auch im Wald, in Schutzgebieten, im geschützten Uferbereich oder an Baudenkmalern kann auch ein kleines Vorhaben so erhebliche Auswirkungen auf Raum und Umwelt haben, dass es von Bundesrechts wegen einer Baubewilligung bedarf. Darauf weist Absatz 2 hin. So können z.B. die in Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe k genannten Plastiktunnel für die Landwirtschaft in Landschaftsschutzgebieten mit öffentlichen Interessen in Konflikt geraten, weshalb an diesen Orten ihre Zulässigkeit vorgängig zu beurteilen ist. Ebenfalls baubewilligungspflichtig sind nach dieser Bestimmung Umbauten im Innern von schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmalern (so wie bisher nach Art. 5 Abs. 1 Bst. g aBewD). Das ergibt sich auch aus Artikel 10b Absatz 2 BauG und Artikel 27 Absatz 2 BewD. Ein Vorhaben wird aber nur baubewilligungspflichtig, wenn es das entsprechende Schutzinteresse betrifft. So unterstehen z.B. bauliche Änderungen im Innern von nicht schützens- oder erhaltenswerten Gebäuden, wenn die Voraussetzungen von Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe d BewD erfüllt sind (keine Nutzungsänderung, Brand-sicherheit nicht betroffen), auch in einem Ortsbildschutzgebiet nicht der Baubewilligungspflicht, da sie keine Auswirkungen auf den Ortsbildschutz haben.

#### **Artikel 7 Absatz 3 BewD**

Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie wie Energiekollektoren oder Photovoltaikanlagen sind nach Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe f BewD baubewilligungsfrei, wenn sie den kantonalen Richtlinien entsprechen. Artikel 7 Absatz 3 BewD ist eine Sonderregelung zu Artikel 6 Absatz 2 BewD. Nach Absatz 3 brauchen Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien dennoch eine Baubewilligung, wenn sie auf oder an schützenswerten Gebäuden und auf oder an erhaltenswerten Gebäuden, die in einem Ortsbildschutzperimeter liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, angebracht werden sollen. Eine Baubewilligung brauchen Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie auch dann, wenn sie nicht auf oder an, sondern neben dem Gebäude stehen und nicht mehr als kleine Nebenanlage bezeichnet werden können.

#### **e) Vorbehalt für andere Bewilligungen**

Wenn ein Bauvorhaben keine Baubewilligung benötigt, so heisst das noch nicht, dass es überhaupt ohne Bewilligung erstellt werden darf. Art. 1b Abs. 2 BauG weist ausdrücklich darauf hin, dass auch für die nach der Baugesetzgebung - also nach Art. 5 und 6 BewD - baubewilligungsfreien Bauvorhaben die nach der übrigen Gesetzgebung erforderlichen Verfügungen (wie Bewilligungen, Zustimmungen, Konzessionen, Genehmigungen) vorbehalten bleiben.

#### **f) Vorbehalt für materiell-rechtliche Bestimmungen**

"Baubewilligungsfrei" bedeutet nicht gleichviel wie "rechtsfrei": Nach Art. 1b Abs. 2 BauG haben auch die baubewilligungsfreien Bauvorhaben die anwendbaren Vorschriften einzuhalten. Zudem sind allenfalls nach anderem Recht notwendige Bewilligungen einzuholen (siehe oben Bst. e). Diese Vorschriften sind auch bei den baubewilligungsfreien Bauvorhaben zu berücksichtigen und können mit den in der besonderen Gesetzgebung vorgesehenen polizeilichen Massnahmen und auch nach Art. 1b Abs. 3 BauG durchgesetzt werden.

So sind z.B. nach Art. 11 Abs. 1 BauG im geschützten Uferbereich Kleinbauten und Materiallager (Siloballen, Holzlager usw.) generell unzulässig, weil im Normalfall das öffentliche Interesse an deren Erstellung fehlt und sie bei starkem Hochwasser häufig ins Gewässer abrutschen und dieses dann bei der nächsten Verengung „verklausen“.

Die Gemeinden können in bestimmten Gebieten weiterhin auch für baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen materielle Bauvorschriften erlassen. Solche sind aber nur zulässig für Gebiete des Ortsbild- und Landschaftsschutzes sowie in Überbauungsordnungen (Art. 69 Abs. 3 BauG). Allerdings können die Gemeinden solche materiellen Vorschriften nur repressiv, d.h. nur mittels baupolizeilicher Massnahmen i.S.v. Art. 45 ff. BauG durchsetzen, da ja kein Baubewilligungsverfahren stattfindet. Art. 1b Abs. 3 BauG besagt ausdrücklich, dass auch gegen baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen baupolizeiliche Massnahmen i.S.v. Art. 45 ff. BauG verfügt werden können, allerdings nur, wenn sie "die öffentliche Ordnung stören", insbesondere wenn dadurch Sicherheit und Gesundheit

(von Mensch oder Tier) gefährdet sind oder wenn das Orts-, Landschaftsbild oder der Umweltschutz beeinträchtigt wird.

Neben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften gelten auch die Vorschriften des Privatrechts, wie z.B. die nachbarrechtlichen Regelungen nach dem Gesetz vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB; BSG 211.1).

#### g) Vorbehalt bei Gefährdung der Brandsicherheit

Die Baubewilligungspflicht ist immer gegeben, wenn eine Änderung im Innern eines Gebäudes die Brandsicherheit betrifft (Art. 6 Abs. 1 Bst. d BewD). Dies ist wie folgt der Fall:

- Umnutzung von Gewerbe- und Industrieräumen
- Änderung von Gebäuden mit erheblichem Publikumsverkehr (> 100 Personen)
- Änderungen, die Fluchtwege betreffen (Ausgänge, Treppenhäuser, Fluchtkorridore usw.)
- Umgestaltungen in Hotels und Restaurants
- wesentliche Änderungen von Gastgewerbeküchen und lufttechnischen Anlagen
- Sanierungen und Umbauten von Hochhäusern (Fluchtwege, Fassaden, Sanitärbereich)
- Erstellung und wesentliche Änderungen von Aufzugsanlagen (Lifte, Fahrtreppen, Feuerwehraufzüge und Spezialförderanlagen)
- Ausbau und Nutzungserweiterungen in Dachgeschossen
- Überdeckungen von Innenhöfen und Atrien
- Veränderungen von Doppelfassaden
- Schliessen von offenen Laubengängen und Passagen
- Nutzungsänderungen, die die Brandgefährdung erhöhen (Funken erzeugende Arbeiten, Umgang mit brennbaren Flüssigkeiten oder gefährlichen Stoffen, bei Staubentwicklung usw.)
- Lagerung und Umschlag von Flüssiggas (Tanks, Flaschenbatterien, Abfüllanlagen, Flaschenlager usw.)
- Einbau von Heizöltanks oder anderen Brennstoffe (in Silos, Bunker, etc.)
- Ersatz beziehungsweise Umstellung von Feuerungsanlagen, Einbau von zusätzlichen Feuerstellen und Änderungen bzw. Neuinstallationen von Abgasanlagen

Bei Änderungen ähnlicher Art, die weniger weit reichen oder bei Sondernutzungen, empfiehlt die Gebäudeversicherung des Kantons Bern (GVB) die vorgängige Absprache mit den Brandschutzsachverständigen (Gemeinde-Feueraufseher/-in, Brandschutzexperte/in der GVB). Zusätzliche Erläuterungen können der Brandschutzrichtlinie RL1 der GVB entnommen werden (vgl. [www.gvb.ch](http://www.gvb.ch)).

#### h) Änderungen von Baubewilligungsfreiem

Auch eine Änderung von Baubewilligungsfreiem ist baubewilligungsfrei

In Art. 1a Abs. 2 BauG wird bestimmt, dass jede wesentliche Änderung einer Baubewilligung bedarf. Es wird aber nicht ausdrücklich erwähnt, dass dieser Artikel nur zur Anwendung kommen soll, wenn die Änderung baubewilligungspflichtige Bauten und Anlagen betrifft. Dies ist jedoch Sinn und Zweck dieses Artikels.

## 2. Die gestützt auf Art. 1b BauG bzw. Art. 6 Abs. 1 BewD baubewilligungsfreien Bauvorhaben im einzelnen

- a) **Unbeheizte Kleinbauten nach Art. 6 Abs. 1 Bst. a BewD:** Kleinbauten sind Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse (10 m<sup>2</sup> Grundfläche, 2.5 m Höhe [grösstes Höhenmass bis First]) nicht überschreiten und die nur Nebennutzflächen enthalten. Kleinbauten in diesem Sinn beinhalten somit eine Hauptbaute, zu der sie räumlich wie funktionell in Beziehung stehen. Infolge des Fehlens einer solchen Hauptbaute unterliegen Geräterhäuser in Schrebergärten regelmässig der Baubewilligungspflicht. Auch eine Strasse kann eine Hauptbaute sein. Unter Kleinbauten fallen alle Bauten, die einen Gebäudekubus aufweisen (also z.B. auch Gerätekästen, Behälter für das Winterdienst-Streugut). Die Wände müssen nicht alle geschlossen sein. Sie können Öffnungen aufweisen. Wenn die Öffnungen derart sind, dass der Kubuscharakter verloren geht, ist zu prüfen, ob es sich um eine kleine Nebenanlage im Sinne von Buchstabe b handelt (z.B. auf mehreren Seiten offene Fahrradunterstände oder Gartensitzplätze). Kleinbauten, die bewohnbar sind (z.B. Gartenhalle) oder gewerblich genutzt werden, können derart stören oder baurechtlich relevante Tatbestände betreffen (Zweckbestimmung, Immissionen), dass ihre Zulässigkeit vorgängig beurteilt werden muss. Als ge-

werblich genutzt gelten auch Kleinbauten, in denen ein Dienstleistungsgewerbe oder ein industrielles Gewerbe ausgeübt wird. Die Grösse der baubewilligungsfreien Kleinbaute wurde so bestimmt, dass vermutet werden kann, sie störe in der Regel nicht derart, dass ein vorgängiges Baubewilligungsverfahren durchgeführt werden muss. Insbesondere sind Garagen für Autos regelmässig grösser als zehn Quadratmeter.

**b) Kleine Nebenanlagen nach Art. 6 Abs. 1 Bst. b BewD:** Wie Kleinbauten bedingen auch Nebenanlagen einen örtlichen und funktionellen Bezug zu einer Hauptanlage (z.B. auch einer Strasse). Eine Nebenbaute ohne ausgeprägten Gebäudekubus kann eine kleine Nebenanlage im Sinne dieser Bestimmung sein. Weil Nebenanlagen vielfältige Formen aufweisen können, werden hier die praktisch wichtigsten Fälle beispielhaft aufgezählt. Neu sollen auch kleine Schwimmbecken ohne Baubewilligung erstellt werden dürfen, wobei zwischen beheizten und nicht beheizten Becken unterschieden wird. Bei beheizten Schwimmbecken liegt die Grenze zur Baubewilligungspflicht tiefer, weil nach dem Energiegesetz bereits für beheizte Schwimmbecken ab 8 m<sup>3</sup> bestimmte materielle Anforderungen vorgesehen werden.

„Klein“ im Sinne von Art. 6 Abs. 1 Bst. b BewD heisst an und für sich klein, nicht klein im Vergleich zur Hauptanlage. Ob eine Nebenanlage noch als klein gelten kann, ist einerseits eine Frage ihrer Grösse, andererseits hängt dies auch davon ab, ob und wie stark sie stört.

Im so abgesteckten Rahmen können damit als baubewilligungsfreie, kleine Nebenanlagen gelten:

- Mindestens auf zwei Seiten offene, ungedeckte Gartensitzplätze und Pergolen: Sie gelten auch dann als baubewilligungsfrei, wenn sie z.T. unter dem Dachvorsprung eines bewilligten Gebäudes liegen oder mit einer aufrollbaren Markise (Sonnenstore) zeitweilig überdeckt werden können. Die Pergolen und die ungedeckten Gartensitzplätze mit 1 oder 2 Seitenwänden müssen sich aber dem Hauptgebäude eindeutig unterordnen und dürfen - weil es sich um an sich kleine Anlagen handeln muss - eine Grundfläche von rund 15 bis 20 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Bei den ungedeckten Gartensitzplätzen ohne Seitenwände gilt kein Höchstmass für die Fläche, da sie sich nicht in drei, sondern nur in zwei Dimensionen ausdehnen und deshalb nicht wie ein "Gebäude" in Erscheinung treten. Auch für diese gilt aber, dass es sich um kleine Nebenanlagen handeln muss.
- Auch andere Spielgeräte als die ausdrücklich erwähnten Sandkästen können baubewilligungsfrei sein, da die Aufzählung nicht eine abschliessende ist: Kinderspielplätze werden zuweilen mit einer beträchtlichen Anzahl Spielgeräten ausgestattet. Soweit solche Anlagen nicht ohnehin Bestandteil eines Baugesuchs für ein grösseres Vorhaben sind, unterliegen sie der Baubewilligungspflicht erst, wenn sie mangels örtlichem oder funktionellem Bezug zur Hauptanlage keine Nebenanlagen darstellen oder ein solches Ausmass annehmen, dass sie nicht mehr als klein bezeichnet werden können. Für Mehrfamilienhäuser bestehen in der Baugesetzgebung allerdings materielle Vorschriften über die Grösse, die Lage und die Ausgestaltung der Spiel- und Aufenthaltsbereiche (Art. 15 BauG, Art. 42 ff. BauV). Sind diese Vorschriften betroffen (z.B. durch Umgestaltung, Verkleinerung oder Verlegung des Spielplatzes bzw. der Spielgeräte), so ist die Baubewilligungspflicht ebenfalls zu bejahen.
- Kleine Ställe und Gehege für einzelne Kleintiere: Mit Kleintieren sind hier sicher einmal Meerschweinchen, Kaninchen und ähnliche, aber auch Hühner, Gänse, Enten, Vögel, Katzen, Hunde, Schafe, Ziegen usw. gemeint. Die Haltung einzelner solcher Tiere kann in einer Wohnzone i.d.R. als ortsüblich bezeichnet werden. Was "einzelne" heisst, kann nicht in absoluten Zahlen gesagt werden, sondern richtet sich nach der Tierart. Bei Hunden beispielsweise werden dies höchstens drei bis vier sein, bei Hühnern und Kaninchen wohl gut sechs bis zehn pro Familie. Einschränkend gilt auch, dass die baubewilligungsfreien Ställe und Gehege nur der hobbymässigen, nicht aber der gewerbsmässigen Tierhaltung dienen dürfen. Besonders bei Kleintierställen wird zudem zu prüfen sein, ob allenfalls eine Gewässerschutzbewilligung erforderlich ist und ob die Bestimmungen der Tierschutzgesetzgebung eingehalten sind. Die maximalen Masse baubewilligungsfreier Ställe und Gehege entsprechen denjenigen von Kleinbauten unter Bst. a hiervor.
- Als noch baubewilligungsfrei können ferner Teiche bis zu einer Grundfläche von 15m<sup>2</sup> gelten, ferner Sichtschutzwände, die eine Länge von 4 m nicht übersteigen.

**c) Unterhalten und Ändern nach Art. 6 Abs. 1 Bst. c BewD:** Hier wird festgelegt, unter welchen Voraussetzungen Unterhaltsarbeiten, Änderungen und Umnutzungen baubewilligungsfrei sind (s. dazu auch ein neuerer Entscheid des Verwaltungsgerichts in BVR 2004 S. 508 E. 4.4.5). Änderungen der Zweckbestimmung, die bau- oder umweltrechtlich relevante Tatbestände betreffen und damit der Baubewilligungspflicht unterliegen, sind z.B. Gesuche für eine generelle Überzeit, für Striptease sowie für die Neueinrichtung von Tanzbetrieben nach dem Gastgewerbegesetz vom 11. November 1993 (GGG, BSG 935.11). Das Unterhalten und das Ändern der

Bauten und Anlagen sind dann bewilligungspflichtig, wenn feststeht, dass bau- oder umweltrechtlich relevante Tatbestände betroffen sind, wie z.B. Lärm- und Geruchsimmissionen, aber auch gewässerschutzrechtliche oder naturschutzrechtliche Aspekte. Bewilligungsfrei sind dagegen z.B. geringfügige Änderungen von Fassaden, insbesondere das geringfügige Ändern von bestehenden Türen und Fenstern, nicht jedoch der Einbau von neuen Fenstern. Der Ersatz von Sprossenfenstern durch solche ohne Sprossen, das Verputzen einer bisher sichtbaren Riegelfassade oder das wesentliche Ändern der Fassadenfarbe kann ebenfalls nicht als geringfügige Änderung bezeichnet werden. Das Unterhalten oder das Ändern, das nur gebührenrechtliche Tatbestände betrifft, löst ebenfalls keine Baubewilligungspflicht aus; die Baubewilligungspflicht soll nicht allein deswegen bejaht werden müssen, weil wegen des Einbaus von z.B. zusätzlichen Lavabos oder WC Anschlussgebühren geschuldet werden. Die Kontrolle über neue gebührenpflichtige Anschlüsse kann auch über eine Deklarationspflicht in den entsprechenden Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsreglementen gewährleistet werden. Im Übrigen sind solche Einbauten auch gestützt auf Buchstabe d baubewilligungsfrei.

Der baubewilligungsfreie Unterhalt ist von der baubewilligungspflichtigen Erneuerung zu unterscheiden: Unter Erneuerung ist z.B. eine über den Unterhalt hinausgehende Umgestaltung eines einfachen, mangels Isolation im Winter nicht benützbaren Wochenend-Häuschens in ein ganzjährig bewohnbares Ferienhaus zu verstehen. Der Rahmen des baubewilligungsfreien Unterhalts ist auch gesprengt, wenn eine Baute oder Anlage ganz oder teilweise abgebrochen und wiederaufgebaut wird, selbst wenn der Wiederaufbau punkto Abmessungen, Materialwahl, Gestaltung und Nutzung mit der alten Baute identisch ist. Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen wird in Art. 1a Abs. 2 BauG im Übrigen ausdrücklich als baubewilligungspflichtig erklärt.

- d) Bauliche Änderungen im Gebäudeinneren nach Art. 6 Abs. 1 Bst. d BewD:** Die Bestimmung stellt einen Spezialfall des vorhergehenden Buchstabens c dar: Bauliche Änderungen im Gebäudeinneren sind generell baubewilligungsfrei, es sei denn, sie seien mit einer baubewilligungspflichtigen Nutzungsänderung verbunden oder die Brandsicherheit sei betroffen. Die Brandsicherheit ist auch betroffen, wenn bei der Heizung von einem Feuerungsmittel auf ein anderes umgestellt wird (z.B. Holz anstatt Öl). S. dazu vorne unter Ziff. 1 Bst. g.
- Zu beachten ist auch der Vorbehalt für Baudenkmäler und für Ortsbildschutzgebiete gestützt auf Absatz 2 von Artikel 7 BewD. Und dass Änderungen im Gebäudeinneren, die baubewilligungspflichtige Änderungen der äusseren Gestaltung des Gebäudes bewirken, baubewilligungspflichtig sind, ergibt sich aus Buchstabe c.
- e) Parabolantennen nach Art. 6 Abs. 1 Bst. e BewD:** Heute sind, um die gängigen Fernsehprogramme zu empfangen, Parabolantennen mit einem Durchmesser von 90 cm notwendig. Da Parabolantennen auch leicht oval oder quadratisch sein können, werden solche mit einer Grösse von bis zu 0.8 Quadratmeter als baubewilligungsfrei erklärt. Die Bestimmung in der neuen Fassung vom 29. Januar 2009 verzichtet auf die Einschränkung „einzelne“ Parabolantennen. Mehrere Parabolantennen werden regelmässig nur an Mehrfamilienhäusern, und zwar im Bereich der Balkone, montiert. Solche Häuser stehen oft in urban gestalteten Gebieten, wo mehrere Parabolantennen heute nicht mehr als störend empfunden werden. Zudem dürfte es schwierig sein, mehrere Parabolantennen an Mehrfamilienhäusern nicht zuzulassen, würde man doch deren Bewohner anders behandeln als Einfamilienhausbesitzer.
- f) Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie nach Art. 6 Abs. 1 Bst. f BewD:** Wie bisher müssen baubewilligungsfreie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie den kantonalen Richtlinien entsprechen. Entsprechen ohne Bewilligung erstellte Anlagen nicht den Richtlinien und beeinträchtigen sie das Orts- oder Landschaftsbild, so ordnet die Baupolizeibehörde die erforderlichen baupolizeilichen Massnahmen an. Das steht zwar nicht mehr ausdrücklich im Bewilligungsdekret, ergibt sich aber aus Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe f BewD in Verbindung mit Artikel 1b Absatz 3 BauG. Es wird nicht mehr von Energiekollektoren gesprochen, wie im BewD in der Fassung vom 22. März 1994. Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie können auch Photovoltaikanlagen sein. In den kantonalen Richtlinien werden die bewilligungsfreien Anlagen näher bezeichnet. Für Baudenkmäler gilt die Regelung von Art. 7 Abs. 3 BewD.

- g) **Dachflächenfenster (DFF) nach Art. 6 Abs. 1 Bst. g BewD** sind - ausser in Ortsbildschutzgebieten und an Baudenkmalern - baubewilligungsfrei, wenn nicht mehr als zwei Stück pro Hauptdachfläche eingebaut werden und wenn ihre Grösse pro DFF 0,8 m<sup>2</sup> nicht übersteigt. Massgeblich für die 0,8 m<sup>2</sup> ist das Aussenmass des Fensterrahmens der DFF. Bereits bestehende DFF sind bei der bewilligungsfrei zulässigen Anzahl anzurechnen, d.h. wenn bereits ein DFF besteht, darf nur noch eines bewilligungsfrei erstellt werden. Auf andern Dachflächen als Hauptdachflächen (z.B. Gehrschild, Dachfläche eines Quergiebel usw.) dürfen keine DFF baubewilligungsfrei angebracht werden. Walm- und Viertelwalmdächer haben nur zwei "Hauptdachflächen". Das Zelt- oder Pyramidendach ist als Spezialform des Walmdaches gleich zu behandeln, d.h. es können hier ebenfalls nur auf insgesamt zwei Dachflächen baubewilligungsfrei je zwei DFF erstellt werden. Baubewilligungsfreie DFF müssen bei der nach Gemeindebaureglement zulässigen Anzahl bzw. bei der zulässigen Maximallänge angerechnet werden. Bei Reihenhäusern (auch zusammengebaute Mehrfamilienhäuser) gilt folgendes: Aus Gründen der rechtsgleichen Behandlung muss jeder Hauseigentümer Anspruch auf zwei baubewilligungsfreie DFF haben, d.h. es gibt pro Längsseite - unabhängig von der architektonischen Gestaltung - so viele "Hauptdachflächen" wie zusammengebaute Einzelhäuser.
- Zu beachten:** Dient der Einbau der DFF einer Umnutzung des Dachraumes (z.B. von Estrich zu Wohnraum), so ist der Einbau der DFF - unabhängig von Grösse und Anzahl - zusammen mit der Nutzungsänderung auf jeden Fall baubewilligungspflichtig (Art. 4 Abs. 2 Bst. b BewD).
- h) In **Art. 6 Abs. 1 Bst. h BewD** wird ausdrücklich festgehalten, dass das **Abbrechen** von baubewilligungsfreien Bauten und Anlagen baubewilligungsfrei ist. Das Abbrechen von anderen Bauten und Anlagen braucht nach Art. 1a Abs. 2 BauG eine Baubewilligung.
- i) **Einfriedigungen, Stützmauern sowie Schrägrampen nach Art. 6 Abs. 1 Bst. i BewD** sind bis zu einer Höhe von 1,2 m baubewilligungsfrei. Bei den 1,2 m handelt es sich nicht um eine durchschnittliche Höhe, sondern sie bedeuten, dass die Höhendifferenz zwischen gewachsenem oder - im Falle der Abgrabung - fertigem Terrain und oberkant Einfriedigung, Stützmauer oder Schrägrampe zwischen Beginn und Ende der Anlage in keinem Punkt das Mass von 1,2 m überschreiten darf. Werden Mauer und Einfriedigung kombiniert, oder werden mehrere Mauern erstellt, ist die Höhe zusammenzuzählen, wenn die übereinander liegenden Anlagen einen funktionellen Zusammenhang haben. Das trifft beispielsweise dann zu, wenn verschiedene, gestaffelte Mauern einem Sitzplatz oder einer Gebäudeterrassierung dienen. Neu werden die **Terrainveränderungen** zur Umgebungsgestaltung. Sie sind bewilligungsfrei, wenn sie nicht höher als 1.20 m sind und höchstens 100 Kubikmeter Inhalt umfassen.
- k) **Mobile Einrichtungen der bodenabhängig produzierenden Landwirtschaft** werden **nach Art. 6 Abs. 1 Bst. k BewD** neu für die Dauer von neun Monaten pro Kalenderjahr als bewilligungsfrei erklärt. Zu denken ist an Plastiktunnels, die als Treibhäuser verwendet werden, an Plastikballen und -"würste" für die vorübergehende Aufbewahrung des Siliergutes. Ebenfalls baubewilligungsfrei sind Schutz- und Hagelnetze für Reben und Obstkulturen u.ä., sofern sie an der Tragstruktur der Kulturen befestigt sind. Sollen für Plastiktunnels oder Schutz- und Hagelnetze dauernde Fundamente erstellt werden, sind die Anlagen gesamthaft gestützt auf Art. 1a Abs. 1 BauG baubewilligungspflichtig.
- Einrichtungen der bodenunabhängig produzierenden Landwirtschaft sind immer baubewilligungspflichtig, weil sie nur unter ganz besonderen Bedingungen bewilligungsfähig sind. Weiter wird klar gestellt, dass nur unbeheizte Plastiktunnel und ähnliche Einrichtungen baubewilligungsfrei sind. Sind diese beheizt, sind sie wegen der Energiegesetzgebung baubewilligungspflichtig.
- l) **Automaten sowie kleine Behälter** wie Robidogs, Kompostbehälter u.ä. sind **nach Art. 6 Abs. 1 Bst. l BewD** baubewilligungsfrei, wenn sie nicht mehr als 2 m<sup>3</sup> Inhalt aufweisen. Unter die Automaten können insbesondere auch die Spritzenautomaten fallen, bei den Behältern kann jede Art von Abfallsammelbehälter gemeint sein, aber auch Verteilkabinen z.B. für das Kabelfernsehen. Werden mehrere Automaten oder kleine Behälter in einem engen räumlichen Zusammenhang erstellt, sind deren Inhalte zusammenzurechnen. Die grossen Glas- oder Papiersammelcontainer fallen aber nicht darunter, da diese mehr als 2 m<sup>3</sup> Inhalt haben und sie zu erheblichem Lärm führen können.
- m) **Fahrnisbauten** wie Festhütten, Zirkuszelte, Tribünen und die Lagerung von Material sind **nach Art. 6 Abs. 1 Bst. m BewD** bis zu einer Dauer von drei Monaten baubewilligungsfrei, unabhängig

von der Grösse der Bauten. Neu wird klargestellt, dass die Dauer von drei Monaten pro Kalenderjahr gilt.

- n) Das Aufstellen einzelner Mobilheime, Wohnwagen und Boote** auf bestehenden Abstellflächen ist **nach Art. 6 Abs. 1 Bst. n BewD** während der Nichtbetriebszeit ohne Baubewilligung zulässig. Mit der Einschränkung "während der Nichtbetriebszeit" ist gesagt, dass nur ein vorübergehendes Abstellen von noch brauchbaren Fahrzeugen der genannten Art ohne Baubewilligung zulässig ist. Es heisst aber auch, dass das Fahrzeug nicht bewohnt werden darf. Für endgültig ausser Betrieb gesetzte Mobilheime, Wohnwagen, Boote usw. ist Art. 6 Abs. 1 Bst. n BewD nicht anwendbar. Sie gelten vielmehr gestützt auf Art. 36 BauV als ausgediente Sachen und sind innert Monatsfrist (seit der Ausserbetriebsetzung) einem Sammelplatz zuzuführen, wenn sie nicht in gedeckten Räumen aufbewahrt werden können (Art. 16 Abs. 1 Abfallgesetz [AbfG, BSG 822.1]).
- o) Kleine Fahrnisbauten für touristische Zwecke nach Art. 6 Abs. 1 Bst. o BewD:** Hier wird neu bestimmt, dass kleine Fahrnisbauten für touristische Zwecke bis zu sechs Monaten pro Kalenderjahr bewilligungsfrei aufgestellt werden dürfen. Als „klein“ im Sinne dieser Bestimmung gelten Bauten, die eine Fläche von 10 m<sup>2</sup> nicht übersteigen. Die Verlängerung von bisher drei auf sechs Monate rechtfertigt sich dadurch, dass wegen der Kleinheit der Bauten nicht damit zu rechnen ist, dass sie generell problematische Auswirkungen auf die Nutzungsordnung und die Umwelt haben. Sollte diese Annahme in bestimmten Fällen nicht zutreffen, kann selbst eine kleine Fahrnisbaute, die ausserhalb der Bauzonen geplant ist, gestützt auf Artikel 7 Absatz 1 BewD als baubewilligungspflichtig erklärt werden.
- p) Das Abstellen von Fahrzeugen von Fahrenden** ist **nach Art. 6 Abs. 1 Bst. p BewD** auf den von der Gemeindebehörde mit Zustimmung der Grundeigentümer bzw. Grundeigentümerinnen erlaubten Standorten bis zu einer Dauer von sechs Monaten baubewilligungsfrei. Die Dauer von sechs Monaten ist pro Kalenderjahr zu rechnen. Bei Standorten für mehrere Plätze ausserhalb der Bauzone ist wohl zum vornherein davon auszugehen, dass die Nutzungsordnung beeinflusst wird (Art. 7 Abs. 1 BewD) und damit ein Baubewilligungsverfahren durchzuführen ist.
- q) Unterirdische Leitungen für Hausanschlüsse nach Art. 6 Abs. 1 Bst. q BewD:** Mit der Formulierung „Leitungen für Hausanschlüsse“ soll klargestellt werden, dass es sich nur um Leitungen handelt, die auf der Bauparzelle bis zum Anschluss an das übergeordnete Leitungsnetz erstellt werden.
- r) Pflanzungen nach Art. 6 Abs. 1 Bst. f BewD:** Hier wird klargestellt, dass Pflanzungen (und damit auch pflanzliche Einfriedungen) generell baubewilligungsfrei sind. Die generelle Baubewilligungsfreiheit von Anpflanzungen heisst aber nicht, dass diese nicht nach anderen Gesetzgebungen bestimmten Vorschriften genügen müssen. Zu denken ist etwa an Vorschriften über den Strassenabstand nach der Strassenverordnung für Gewässerschutzzonen nach dem Gewässerschutzrecht oder für Naturschutzgebiete nach dem Naturschutzrecht. Ebenso behalten kommunale Baumschutzregelungen weiterhin Geltung (es liegt hier kein Fall nach Ziff. 1 Bst. c vor). Das Anlegen einer ganzen Parkanlage kann hingegen nicht den bewilligungsfreien Pflanzungen gleichgesetzt werden.
- s) Das Aufstellen von Stühlen und Tischen von Gastgewerbebetrieben während der Dauer von bis zu acht Monaten pro Kalenderjahr mit Zustimmung der Gemeindebehörden auf öffentlichem Grund oder an Standorten, welche private Grundeigentümerinnen zur Verfügung stellen nach Art. 6 Abs. 1 Bst. s BewD:** Diese Bestimmung kann nur innerhalb der Bauzone zur Anwendung gelangen, nicht jedoch in der Landwirtschaftszone. Angesichts von gegensätzlichen Urteilen des Verwaltungs- und des Bundesgerichts (VGE 100.2008.23406 und 23396 vom 29.1.2009 und BGE 1\_C47/2008 vom 8.8.2008) wird empfohlen, davon nur zurückhaltend Gebrauch zu machen.

### **3. Weitere baubewilligungsfreie Vorhaben nach Art. 6 Abs. 2 BewD**

**Alle kleinen Bauvorhaben, die von geringerer Bedeutung sind als die in Art. 6 Abs. 1 BewD umschriebenen** sind nach Art. 6 Abs. 2 BewD ebenfalls baubewilligungsfrei. Es handelt sich hier um eine Generalklausel, die angesichts der Regelung im Raumplanungsgesetz und in Art. 1a BauG



(grundsätzlich sind alle Bauten und Anlagen baubewilligungspflichtig) nur restriktiv gehandhabt werden darf. Im Zweifel ist ein Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

#### **4. Entscheidungskompetenz betreffend Baubewilligungsfreiheit bzw. Baubewilligungspflicht**

Ob ein Bauvorhaben baubewilligungspflichtig ist oder nicht, ist nicht vom Bauwilligen, sondern von der Baubewilligungs- oder der Baupolizeibehörde zu beurteilen. Im Zweifelsfall entscheidet das Regierungsstatthalteramt (Art. 48 Abs. 2 Bst. a BewD). Seine Verfügung ist wie ein Bauentscheid mit Baubeschwerde bei der kantonalen Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion anfechtbar.

Diese Weisung ersetzt die Weisung BSIG Nr. 7/725.1/1.1 vom 6. November 1995 (baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen).