



Gemeinde Trachselwald

Bauen in der Landwirtschaftszone

Baubewilligungsverfahren – Ablauf, Empfehlungen,
Stolpersteine

Marc Schori
Regierungsstatthalteramt Emmental, Abteilung Bau



Vorstellung

Marc Schori

Abteilungsleiter Bau im Regierungsstatthalteramt Emmental seit 2022

Werdegang:

Ausgebildeter Hochbauzeichner

Techniker Hochbau TS HF, Bauschule Aarau

Diplomierter Bauverwalter

Seit 15 Jahren für verschiedenen Gemeinden und Kanton, im Bereich Bau tätig

Marc Schori

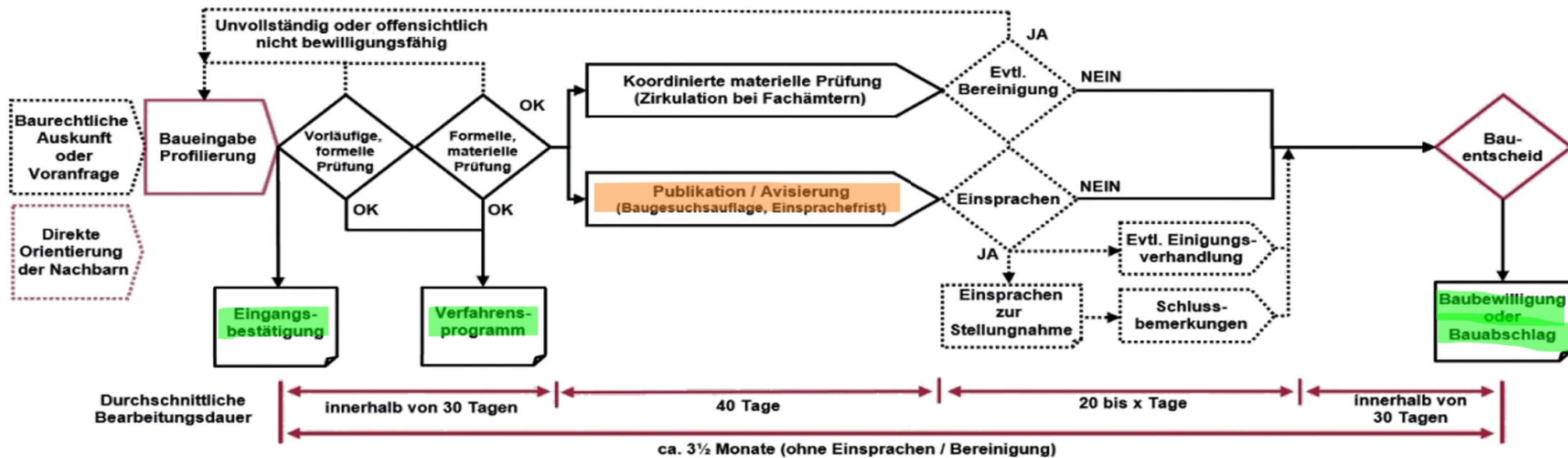
Regierungsstatthalteramt Emmental, Abteilung Bau



Baubewilligungsverfahren

1. Ablauf des Verfahrens
2. Empfehlungen
3. Stolpersteine

1. Ablauf des Verfahrens



2. Empfehlungen

Viele Bauwillige bauen einmal im Leben. Mit dem Bauprojekt sind viele Emotionen verbunden. Mitunter stecken im Bauprojekt viele Überlegungen wie Abläufe im Betrieb funktionieren oder wie das Projekt optisch, räumlich am besten zu den eigenen Ideen passt.

Bevor ein fertiges Projekt steht und die Baueingabe erfolgt, sind viele Rahmenbedingungen zu beachten. So ist es zentral, erst mit der detaillierten Plänen zu starten, wenn die Grundlagen und Leitplanken bekannt sind. Das schlimmste Szenario tritt regelmässig ein, wenn bei einer Feldbegehung ein fertiges Projekt vorgelegt wird und die anwesenden Amts- und Fachstellen das Projekt nicht mittragen können und in der Folge eine neues Projekt erarbeitet werden muss.

2. Empfehlungen

Vorgehen

Bei grossen Projekten (z.B. Stall für mehr als 30 Kühe etc.), Vorhaben in Landschaftsschutzgebieten (z.B. BLN, Landschaften um Bundesinventar etc.) oder Vorhaben an Schutzobjekten (K-Objekte, schützens- oder erhaltenswert) ist eine Voranfrage via eBau sehr empfohlen. Situativ gilt dies auch für kleinere Vorhaben.

Grundlagen

Einfache Planunterlagen (skizzenhaft), Fotomontagen, Standortabklärungen/-evaluation, etc.. In der Regel reichen oft digitale Grundlagen für eine Erstbeurteilung.

>> Allgemein gilt, genügend Zeit für die Vorabklärung einplanen.



2. Empfehlungen

Empfehlungen an Bauherren und Planer

Bauherrschaft

- Beizug eines kompetenten Planers
- Planer als Vertreter im Baubewilligungsverfahren einsetzen
- Offen bleiben für Vorgaben von Amts- und Fachstellen

2. Empfehlungen

Empfehlungen an Bauherren und Planer

Planer I

- Grundlagenbeschaffung (Zonenplan, Gemeindebaureglement, Bauinventar, Gefahrengebiet, etc.) via Gemeinde und via Internet (OEREB-Kataster, Geoportal des Kanton Bern etc.)
- Studium Themenblätter, Bauen ausserhalb Bauzone (www.bauen.dij.be.ch)
- Studium Gestaltungsgrundsätze, Bauen ausserhalb Bauzone (www.bauen.dij.be.ch)
- Sondierungsgespräch mit der Gemeinde betreffend Voranfrage
- Standortabklärungen (z.B. bei neuen Ökonomiegebäuden)



2. Empfehlungen

Empfehlungen an Bauherren und Planer

Planer II

- Kontaktaufnahme mit Amts- und Fachstellen je nach Ausgangslage
 - Denkmalpflege bei Schutzobjekten > Kontakt direkt möglich
 - Amt für Gemeinden und Raumordnung > Bauen in der LWZ via Gemeinde
 - Amt für Wald und Naturgefahren > Waldabteilung via Gemeinde
 - Oberingenieurkreis Vorhaben in Gewässernähe > via Gemeinde



2. Empfehlungen

Wichtig anzumerken ist, dass die Beantwortung der Voranfrage rechtlich nicht bindend ist. Eine Verbindlichkeit entsteht nur über das Baubewilligungsverfahren.

In der Regel ist es so, dass ein mit der Voranfrage deckungsgleiches Vorhaben auch gleich beurteilt wird. Vorausgesetzt ist, dass sich in der Zwischenzeit die rechtlichen Rahmenbedingungen nicht verändert haben.

3. Stolpersteine

- Fehlende Vorabklärungen gemäss oben vorgenannten Empfehlungen
- Verzicht auf das Umsetzen von Empfehlungen aus der Voranfrage
- Projektänderungen zwischen Voranfrage und Baugesuch
- Zeitdruck
- Mangelhafte Gesuchsunterlagen
- Einsprachen
- Fehleinschätzungen

>> Der Verzicht, ein Baugesuch einzureichen und das Vorhaben einfach auszuführen ist keine nachhaltige Option! Ein Bauvorhaben, dass nie rechtmässig bewilligt wurde wird in der Landwirtschaftszone nie einen Besitzstand erlangen.



Kontakt

Regierungsstatthalteramt Emmental

Bauabteilung

bauen.rsta.emmental@be.ch

+41 31 635 34 50