

Aldo Zaugg
Peter Ludwig

Baugesetz des Kantons Bern

vom 9. Juni 1985

Kommentar

Band I

(Art. 1–52, öffentliches Baurecht)

5., von Prof. Dr. P. Ludwig vollständig
überarbeitete und nachgeführte Auflage



Stämpfli Verlag

Der Kommentar ist ein Standardwerk zum Baugesetz und seinen Nebenerlassen (Bauverordnung, Baubewilligungsdekret usw.). Er bezieht die übrigen für das Bau- und Planungsrecht wesentlichen Erlasse mit ein, so insbesondere die Bundesgesetze über Raumplanung, Umweltschutz, Natur- und Heimatschutz, Gewässerschutz sowie Zweitwohnungen, ferner die bernischen Gesetze über See- und Flusssufer, Strassen, Wasserbau und Wald. Berücksichtigt sind selbstredend auch die Verfahrensgesetze (Koordinationsgesetz, Verwaltungsrechtspflegegesetz, Bundesgerichtsgesetz).

Der vorliegende Band umfasst das Baurecht (Art. 1–52). Das Planungsrecht (Art. 53–153) ist in Band II kommentiert, erschienen in vierter Auflage 2017.

Prof. Dr. Aldo Zaugg †

ehemals a.o. Prof. em. der Universität Bern

Prof. Dr. Peter Ludwig

Prof. hon. em. der Universität Bern, ehemals Präsident
des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern und nebenamtlicher
Bundesrichter

Baugesetz des Kantons Bern

vom 9. Juni 1985

Kommentar

Band I

(Art. 1–52, öffentliches Baurecht)

5., von Prof. Dr. P. Ludwig vollständig überarbeitete
und nachgeführte Auflage



Stämpfli Verlag

Zitiervorschlag:

Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, Band I, 5. Aufl., Bern 2020, Art. 3 N. 3.

Kurzform:

Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen BauG, Bd. I, 5. Aufl. 2020, Art. 3 N. 3

Dieses Buch ist urheberrechtlich geschützt. Jede Form der Weitergabe an Dritte (entgeltlich oder unentgeltlich) ist untersagt. Die Datei enthält ein verstecktes Wasserzeichen, in dem die Daten des Downloads hinterlegt sind.

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

Alle Rechte vorbehalten, insbesondere das Recht der Vervielfältigung, der Verbreitung und der Übersetzung. Das Werk oder Teile davon dürfen ausser in den gesetzlich vorgesehenen Fällen ohne schriftliche Genehmigung des Verlags weder in irgendeiner Form reproduziert (z.B. fotokopiert) noch elektronisch gespeichert, verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

© Stämpfli Verlag AG Bern · 2020
www.staempfliverlag.com

E-Book ISBN 978-3-7272-3517-7

Über unsere Online-Buchhandlung www.staempflishop.com ist zudem folgende Ausgabe erhältlich:

Print ISBN 978-3-7272-3516-0



Vorwort zur fünften Auflage, Band I

Die vierte Auflage von Band I ist im Jahr 2013 erschienen. Im März und Juni 2016 hat das Baugesetz zwei grössere Teilrevisionen erfahren. Diese sind am 1. April 2017 in Kraft getreten. Auf eidgenössischer Ebene sind ebenfalls neue, für das Bau- und Raumplanungsrecht wichtige Bestimmungen erlassen worden, so insbesondere mit der Revision der Raumplanungsgesetzes per 1. Mai 2014 und mit dem Zweitwohnungsgesetz per 1. Januar 2016. Stark weiterentwickelt hat sich zudem die Rechtsprechung. Eine Überarbeitung und Nachführung des Kommentars drängte sich deshalb auf.

Aufbau und Gliederung des Kommentars sind unverändert geblieben. Insbesondere ist darauf geachtet worden, dass die Nummerierung der Noten (Randziffern) mit jener in der vierten Auflage womöglich übereinstimmt, damit Verweise in bisherigen Entscheiden auch in der fünften Auflage leicht auffindbar sind. Es wurde damit in Kauf genommen, dass die Länge der Notenabschnitte sehr unterschiedlich ist.

Gleich geblieben ist die Zielsetzung des Kommentars: Er soll ein für die tägliche Praxis bestimmtes Handbuch sein, das sowohl Juristen wertvolle Hinweise bietet als auch für Laien verständlich und hilfreich ist. Das Hauptgewicht liegt daher auf der Darstellung der Grundgedanken des Gesetzes, der Zusammenhänge innerhalb des Bau- und Planungsrechts und seiner Bezüge zu benachbarten Rechtsgebieten. Grosses Gewicht ist auf die Erfassung der einschlägigen Entscheide des Verwaltungsgerichts und des Bundesgerichts gelegt worden.

Die Arbeiten am Kommentar sind Ende 2019 abgeschlossen worden. Berücksichtigt sind somit alle bis zu diesem Zeitpunkt ergangenen Erlasse und greifbaren Entscheide. Der Kommentar Band II mit den Artikeln 53-153 (Planungsrecht) ist in 4. Auflage im Jahre 2017 erschienen. Eine fünfte Auflage ist geplant.

Münsingen, Dezember 2019

Peter Ludwig

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Systematik des Baugesetzes.....	IX
Inhalt Band I	XI
Abkürzungen	XV
Literatur und Periodika	XXI
Vorbemerkungen zu den	
Art. 1–25 Kantonale Bauvorschriften	1
Art. 26–31 Ausnahmen, Lastenausgleich.....	399
Art. 32–44 Baubewilligungsverfahren	439
Art. 45–52 Baupolizei, Strafen	592
Anhang Fundstellen der ursprünglichen Fassung des Baugesetzes und der Änderungstabellen, Besondere Übergangsbestimmungen T1-T3	663
Stichwortverzeichnis.....	665

Systematik des Baugesetzes

1 Öffentliches Baurecht

1.1	Voraussetzungen des Bauens	Art. 1–8
1a	Schutz des Kulturlandes.....	Art. 8a–8b
1.2	Einordnung und Gestaltung	Art. 9–20
1.3	Konstruktion, Betrieb und Unterhalt.....	Art. 21–25
1.4	Ausnahmen	Art. 26–29
1.5	Lastenausgleich.....	Art. 30–31
1.6	Baubewilligungsverfahren	Art. 32–44
1.7	Baupolizei	Art. 45–49
1.8	Strafen.....	Art. 50–52

(1 = Inhalt des Kommentars Band I)

2 Planungsrecht

2.1	Allgemeines	
2.1.1	Aufgaben und Organisation der Raumplanung	Art. 53–57
2.1.2	Verfahren für Vorschriften und Pläne	Art. 58–61b
2.1.3	Planungszone	Art. 62–63
2.2	Ortsplanung	
2.2.1	Aufgaben und Organisation	Art. 64–67
2.2.2	Grundlagen und Richtpläne.....	Art. 68
2.2.3	Baurechtliche Grundordnung	Art. 69–87
2.2.4	Überbauungsordnungen	Art. 88–91a
2.2.5	Überbauungsordnungen für Zonen mit Planungspflicht	Art. 92–96
2.2.6	Baulinien und Baubereich	Art. 96a–96d
2.3	Regionalplanung	Art. 97–98b
2.4	Kantonsplanung	Art. 99–102
2.5	Richtplan nach Raumplanungsgesetz.....	Art. 103–104

3 Massnahmen und Finanzierung

3.1	Erschliessung der Bauzone	Art. 106–115
3.2	Erschliessung und Ausstattung von Erholungsgebieten.....	Art. 116–118
3.3	Baulandumlegung, Grenzregulierung, Ablösung von Dienstbarkeiten	Art. 119–126
3.3a	Förderung und Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland.....	Art. 126a–126d
3.4	Enteignung und Eigentumsbeschränkungen	Art. 127–137
3.5	Finanzierung	Art. 138–142

3.6	Ausgleich von Planungsvorteilen.....	Art. 142–142f
4	Schluss- und Übergangsbestimmungen	
4.1	Vollzug	Art. 143–144
4.2	Inkrafttreten; Aufhebung und Anpassung von Vorschriften	Art. 145–146
4.3	Übergangsbestimmungen.....	Art. 148–153

(2–4 = Inhalt des Kommentars Band II)

Inhalt Band I

1 Öffentliches Baurecht

1.1 Voraussetzungen des Bauens

Geltungsbereich.....	Art. 1
Bewilligungserfordernis	
1 Baubewilligungspflichtige Bauvorhaben.....	Art. 1a
2 Baubewilligungsfreie Bauvorhaben.....	Art. 1b
3 Allgemeine Voraussetzungen der Bewilligung	Art. 2
Koordination	Art. 2a
Besitzstandsgarantie.....	Art. 3
Nutzung	
1 Im Allgemeinen.....	Art. 4
2 Gewässer, Wald, ungezontes Land.....	Art. 5
Gefahrengebiete	Art. 6
Erschliessung	
1 Grundsätze.....	Art. 7
2 Nähere Vorschriften	Art. 8

1a Schutz des Kulturlands

Landwirtschaftliche Nutzflächen	Art. 8a
Fruchtfolgeflächen	Art. 8b
Verwendung von unverschmutztem Bodenaushub	Art. 8c

1.2 Einordnung und Gestaltung

Ortsbild- und Landschaftsschutz, Denkmalpflege	
1 Allgemeiner Ortsbild- und Landschaftsschutz.....	Art. 9
2 Besonderer Landschaftsschutz	Art. 9a
3 Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder.....	Art. 10
4 Baudenkmäler	
4.1 Begriffe.....	Art. 10a
4.2 Schutz und Erhaltung	Art. 10b
5 Verfahren.....	Art. 10c
6 Inventare	
6.1 Gegenstand, Verfahren	Art. 10d
6.2 Bauinventar	Art. 10e
7 Entdeckungen	Art. 10f
Bauvorhaben in und an Gewässern	Art. 11
Bauabstände	Art. 12
Bauweise und Baugestaltung	Art. 13

Umgebung (Aussenräume).....	Art. 14
Aufenthaltsbereiche und Spielplätze; Abstellräume.....	Art. 15
Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder	
1 Regeln.....	Art. 16
2 Ausreichende Parkfläche	Art. 17
3 Gemeindevorschriften	Art. 18
Besondere Bauten und Anlagen	
1 Allgemeines.....	Art. 19
2 Nähere Bestimmungen	Art. 20
<i>1.3 Konstruktion, Betrieb und Unterhalt</i>	
1.3.1 Sicherheit und Gesundheit	
– Allgemeines.....	Art. 21
– Erdbebensicherheit bei neuen Bauten und Anlagen	Art. 21a
1.3.2 Hindernisfreies Bauen	Art. 22
1.3.3 Immissionen, Umweltschutz und Materialabbau	
– Immissionen, Umweltschutz	Art. 24
– Materialabbau.....	Art. 25
<i>1.4 Ausnahmen</i>	
1 Grundsätze.....	Art. 26
2 Ausnahmen für die Energienutzung	Art. 26a
3 Zuständigkeit	Art. 27
Kleinbauten	Art. 28
Nebenbestimmungen und Anmerkungen im Grundbuch	Art. 29
<i>1.5 Lastenausgleich</i>	
Begriff	Art. 30
Verfahren	Art. 31
<i>1.6 Baubewilligungsverfahren</i>	
Baubewilligung	
1 Arten.....	Art. 32
2 Ordentliche Baubewilligung.....	Art. 32a
3 Kleine Baubewilligung.....	Art. 32b
4 Teilbaubewilligung.....	Art. 32c
5 Generelle Baubewilligung.....	Art. 32d
Zuständigkeit.....	Art. 33
Fachwissen	Art. 33a
Einleitung und Form des Verfahrens	
1 Einleitung	Art. 34
2 Verfahren in elektronischer Form.....	Art. 34a

Bekanntmachung; Einsprachen	
1 Im Allgemeinen	Art. 35
2 Einsprachebefugnis der privaten Organisationen	Art. 35a
3 Kollektiveinsprachen und vervielfältigte oder weitgehend identische Einsprachen.	Art. 35b
4 Einsprachegründe	Art. 35c
Veröffentlichung von Verfügungen	Art. 35d
Vorzeitiger Baubeginn	Art. 35e
Baumentscheid	
1 Anwendbares Recht	Art. 36
2 Vorzeitige Baubewilligung	Art. 37
3 Prüfung; Gegenstände	Art. 38
4 Vereinbarungen zwischen Gesuchstellern und privaten Organisationen.....	Art. 38a
5 Weiterer Inhalt und Eröffnung	Art. 39
Baubeschwerden	
1 Allgemeines.....	Art. 40
2 Beschwerderecht der privaten Organisationen	Art. 40a
3 Kollektivbeschwerden und vervielfältigte oder weitgehend identische Beschwerden	Art. 41
Geltung der Baubewilligung	Art. 42
Widerruf der Baubewilligung.....	Art. 43
Genehmigung für Gegenstände von untergeordneter Bedeutung..	Art. 44
 <i>1.7 Baupolizei</i>	
Zuständigkeit; Aufgaben	Art. 45
Verfahren zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes .	Art. 46
Ersatzvornahme.....	Art. 47
Verfügungen der kantonalen Aufsichtsbehörde	Art. 48
Rechtspflege.....	Art. 49
 <i>1.8 Strafen</i>	
Straftatbestände	Art. 50
Verjährung	Art. 51
Verschiedene Bestimmungen	Art. 52

Abkürzungen

Abweichungen von den offiziellen Abkürzungen sind mit einem Stern bezeichnet*

AbfG	Gesetz vom 18.6.2003 über die Abfälle (BSG 822.1)
AGR	Amt für Gemeinden und Raumordnung
Anh.	Anhang
ARE	Bundesamt für Raumentwicklung
Art.	Artikel
aArt.	alter Artikel
AS	Amtliche Sammlung des Bundesrechts (www.admin.ch/ Bundesrecht)
ATA	Arrêt du Tribunal administratif (Fundstelle s. VGE)
BAFU	Bundesamt für Umwelt
BAG	Bernische Amtliche Gesetzessammlung (www.be.ch/ Themen BELEX)
BauG	Baugesetz vom 9.6.1985 (BSG 721.0)
BauG70	Baugesetz vom 7.6.1970 (GS 1970 S. 163 ff.)
BauV	Bauverordnung vom 6.3.1985 (BSG 721.1)
BBl	Bundesblatt (www.admin.ch/ Bundesrecht)
BDE	Entscheid Baudirektion (auch: EBVE, EBVD)
BehiG	Behindertengleichstellungsgesetz (eidg.) vom 13.12.2002 (SR 151.3)
BehiV	Behindertengleichstellungsverordnung (eidg.) vom 19.11.2003 (SR 151.31)
BIAR	Blätter für Agrarrecht
BewD	Baubewilligungsdekret vom 23.3.1994 (BSG 725.1)
BG	Bundesgesetz
BGBB	Bundesgesetz vom 4. 10.1991 über das bürgerliche Bodenrecht (SR 211.412.11)
BGE	Bundesgerichtsentscheide (Leitentscheide, amtlich auch in Papierform; www.bger.ch/ Rechtsprechung)
BGer	Bundesgericht; publizierter Entscheid (www.bger.ch/ Rechtsprechung)
BGG	Bundesgerichtsgesetz vom 17.6.2005 (SR 173.110)
BKD	Bildungs- und Kulturdirektion des Kantons Bern
BMBV	Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BSG 721.3)
BR	Baureglement; auch: Zeitschrift «Baurecht»
BSG	Bernische Systematische Gesetzessammlung (www.be.ch/ Themen BELEX)
BSIG	Bernische Systematische Information Gemeinde (www.be.ch/ Themen B)
BUD	Baulandumlegungsdekret vom 12.2.1985 (BSG 728.1)
BV	Bundesverfassung vom 18.4.1999 (SR 101)

Abkürzungen

BVD	Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (früher BVE)
BVE	Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (heute BVD)
BVGE/BVGer	Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts (unter www.bundesverwaltungsgericht.ch)
BVR	Bernische Verwaltungsrechtsprechung (Sammlung der Leitentscheide, unter www.ebvr.ch und in Papierform)
DIJ	Direktion für Inneres und Justiz des Kantons Bern (früher JGK)
DPG	Gesetz vom 8.9.1999 über die Denkmalpflege (BSG 426.41)
DPV	Verordnung vom 25.10.2000 über die Denkmalpflege (BSG 426.411)
EBG	Eisenbahngesetz vom 20.12.1957 (SR 742.101)
EBVE/EBVD	Entscheid der BVE/BVD (seit 1.1.2015 abrufbar unter www.be.ch/bvd/_Rechtsamt , Entscheide)
EG ZGB	Einführungsgesetz vom 28.5.1911 zum Zivilgesetzbuch (BSG 211.1)
EG ZSJ	Einführungsgesetz vom 11.6.2009 zur Zivilprozessordnung, zur Strafprozessordnung und zur Jugendstrafprozessordnung (BSG 271.1)
EMRK	Europäische Menschenrechtskonvention vom 4.11.1950 (SR 0.101)
EnG	Energiegesetz (BG) vom 30.9.2016 (SR 730.0)
EntG	Bundesgesetz vom 20.6.1930 über die Enteignung (SR 711)
EntG	(kant.) s. KEntG
EnV	Energieverordnung (eidg.) vom 7.12.1998 (SR 730.01)
ERZ	Erziehungsdirektion, heute BKD
EV BGBB	Einführungsverordnung vom 23.4.2008 zum BGBB (BSG 215.124.15)
EV ÖREBKV	Einführungsverordnung vom 18.9.2013 zur eidg. Verordnung vom 2.9.2009 über den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (BSG 215.341.4)
Fn.	Fussnote
FWG	Bundesgesetz vom 4.10.1985 über Fuss- und Wanderwege (SR 704)
GBD	Grundeigentümerbeitragsdekret vom 12.2.1985 (BSG 732.123.44)
GBR	Gemeindebaureglement
GebV	Gebührenverordnung (der Kantonsverwaltung) vom 22.2.1995 (BSG 154.21)
GG	Gemeindegesezt vom 16.3.1998 (BSG 170.11)
GGG	Gastgewerbegesetz vom 11.11.1993 (BSG 935.11)
GeoIG	Bundesgesetz vom 5.10.2007 über Geoinformation (SR 510.62)
GeoIV	Verordnung vom 21.5.2008 über Geoinformation (SR 510.620)
GRG	Gesetz vom 8.11.1988 über den Grosse Rat (BSG 151.21)
GSchG	Gewässerschutzgesetz (BG) vom 24.1.1991 (SR 814.20)
GSchV	Gewässerschutzverordnung (eidg.) vom 28.10.1998 (SR 814.201)

XVI

GSOG	Gesetz vom 11.6.2009 über die Organisation der Gerichtsbehörden und der Staatsanwaltschaft (BSG 161.1)
GV	Gemeindeverordnung vom 16.12.1998 (BSG 170.111)
i.c.	in casu (im vorliegenden Fall)
IVHB	Interkantonale Vereinbarung vom 22.9.2005 über die Harmonisierung der Baubegriffe (BSG 721.2); s. auch www.bpuk.ch/ Konkordate
JGK	Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion (heute DIJ)
JTA	Jugement du Tribunal administratif (Fundstelle s. bei VGE)
Jusletter	www.jusletter.weblaw.ch
KEnG	Kantonales Energiegesetz vom 15.5.2011 (BSG 741.1)
KEntG*	(kant.) Gesetz vom 3.10.1965 über die Enteignung (BSG 711); auch EntG
KEnV	Kantonale Energieverordnung vom 26.10.2011 (BSG 741.111)
KGeoIG	Kantonales Geoinformationsgesetz vom 8.6.2015 (BSG 215.341)
KGSchG	Kantonales Gewässerschutzgesetz vom 11.11.1996 (BSG 821.0)
KGV	Kantonale Gewässerschutzverordnung vom 24.3.1999 (BSG 821.1)
KLVS	Kantonale Lärmschutzverordnung vom 14.10.2009 (BSG 824.761)
KoG	Koordinationsgesetz vom 21.3.1994 (BSG 724.1)
KPG	Kantonale Planungsgruppe Bern
KStrG	Gesetz vom 9.4.2009 über das kantonale Strafrecht (BSG 311.1)
KUVPV	(kant.) Verordnung vom 14.10.2009 über die Umweltverträglichkeitsprüfung (BSG 820.111)
KV	Verfassung des Kantons Bern vom 6.6.1993 (BSG 101.1)
KWaG	Kantonales Waldgesetz vom 5.5.1997 (BSG 921.11)
KWaV	Kantonale Waldverordnung vom 29.10.97 (BSG 921.111)
KWBG*	(kant.) Gesetz vom 14.2.1989 über Gewässerunterhalt und Wasserbau (BSG 751.11); auch WBG
KWBV*	(kant.) Wasserbauverordnung vom 15.11.1989 (BSG 751.111.1); auch WBV
LRV	Luftreinhalte-Verordnung vom 16.12.1985 (SR 814.318.142.1)
LSV	Lärmschutz-Verordnung vom 15.12.1986 (SR 814.41)
MBR	Musterbaureglement (unter www.be.ch/DIJ , Gemeinden, Musterreglemente)
N.	Note
NBRD	Dekret über das Normalbaureglement vom 10.2.1970 (BSG 723.13)
NHG	Bundesgesetz vom 1.7.1966 über den Natur- und Heimatschutz (SR 451)
NHV	Verordnung vom 16.1.1991 über den Natur- und Heimatschutz (SR 451.1)
NISV	Verordnung vom 23.12.1999 über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (SR 814.710)
n.p.	nicht publiziert
NSchG	Naturschutzgesetz vom 15.9.1992 (BSG 426.11)

Abkürzungen

NSchV	Naturschutzverordnung vom 10.11.1993 (BSG 426.111)
NSG	Bundesgesetz vom 8.3.1960 über die Nationalstrassen (SR 725.11)
NSV	Nationalstrassenverordnung vom 7.11.2007 (SR 725.111)
OG	Bundesgesetz vom 16.12.1943 über die Organisation der Bundesrechtspflege (abgelöst durch BGG)
OLK	(kantonale) Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder
OLKV	Verordnung vom 27.10.2010 über die Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (BSG 426.221)
OR	Schweizerisches Obligationenrecht (SR 220)
ÖREBKV	Verordnung vom 2.9.2009 über den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (SR 510.622.4)
OrV BVE/BVD	Organisationsverordnung BVE (neu BVD) vom 18.10.1995 (BSG 152.221.191)
PFV	Planungsfinanzierungsverordnung vom 10.6.1998 (BSG 706.111)
Pra	Die Praxis des Bundesgerichts (nichtamtliche Entscheidungssammlung)
RPG	Bundesgesetz vom 22.6.1979 über die Raumplanung (SR 700)
RPV	Raumplanungsverordnung vom 28.6.2000 (SR 700.1)
RR	Regierungsrat
RRB	Regierungsratsbeschluss (unter www.be.ch/ Regierungsrat)
RSA	Regierungsstatthalteramt
Rz.	Randziffer
SBG	Strassenbaugesetz vom 2.2.1964 (GS 1964 S. 6 ff.; ersetzt durch SG)
SFG	Gesetz vom 6.6.1982 über See- und Flussufer (BSG 704.1)
SFV	Verordnung vom 29.6.1983 über See- und Flussufer (BSG 704.111)
SG	Strassengesetz vom 4.Juni 2008 (BSG 732.11)
SR	Systematische Sammlung des Bundesrechts (unter www.admin.ch/ Bundesrecht)
StG	(bernisches) Steuergesetz vom 21.5.2000 (BSG 661.11)
StGB	Schweizerisches Strafgesetzbuch vom 21.12.1937 (SR 311.0)
StPO	Schweizerische Strafprozessordnung vom 5.10.2007 (SR 312.0)
SV	Strassenverordnung vom 29.10.2008 (BSG 732.111.1)
Tagblatt	des Grossen Rates (unter www.gr.be.ch/ Sessionen & Protokolle)
Üb.Best.	Übergangsbestimmung
URP	Umweltrecht in der Praxis (nichtamtliche Entscheidungssammlung mit Aufsätzen)
USG	Bundesgesetz vom 7.10.1983 über den Umweltschutz (SR 814.01)
UVPV	(eidg.) Verordnung vom 19.10.1988 über die Umweltverträglichkeitsprüfung (SR 814.011)
UVEK	Eidg. Departement für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation
VASR	Verordnung vom 17.11.1999 über die Aussen- und Strassenreklame (aufgehoben)

XVIII

VBWG	Gesetz vom 16.6.1997 über das Verfahren bei Boden- und Waldverbesserungen (BSG 913.1)
VGE	Verwaltungsgerichtsentscheid (ab 1.11.2013 unter www.justice.be.ch/ Rechtsprechung, Entscheide, Verwaltungsgericht, zur Entscheidsammlung)
VGer	Verwaltungsgericht
VOL	Volkswirtschaftsdirektion (neu: WEU)
Vorb(em).	Vorbemerkungen
VPB	Verwaltungspraxis der Bundesbehörden (bis 2006 unter www.vpb.admin.ch , ab 2007 unter www.bk.admin.ch/ Dokumentation)
VRPG	Gesetz vom 23.5.1989 über die Verwaltungsrechtspflege (BSG 155.21)
VwVG	Bundesgesetz vom 20.12.1968 über das Verwaltungsverfahren (SR 172.021)
WaG	Bundesgesetz vom 4.10.1991 über den Wald (SR 921.0)
WaV	(eidg.) Verordnung vom 30.11.1992 über den Wald (SR 921.01)
WBG	Bundesgesetz vom 21.6.1991 über den Wasserbau (SR 721.100) kant. WBG s. KWBG
WBV	Verordnung vom 2.11.1994 über den Wasserbau (SR 721.100.1) kant. WBV s. KWBV
WEG	Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz vom 4.10.1974 (SR 843)
WNG	Wassernutzungsgesetz vom 23.11.1997 (BSG 752.41)
WVG	Wasserversorgungsgesetz vom 11.11.1996 (BSG 752.32)
WVV	Wasserversorgungsverordnung vom 17.10.2001 (BSG 752.321.1)
ZBI	Zentralblatt für Staats- und Verwaltungsrecht (nichtamtliche Entscheidsammlung mit Aufsätzen)
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10.12.1907 (SR 210)
ZBGR	Schweizerische Zeitschrift für Beurkundungs- und Grundbuchrecht
ZPO	Schweizerische Zivilprozessordnung vom 19.12.2008 (SR 272)
ZWG	Bundesgesetz vom 20.3.2015 über Zweitwohnungen (SR 702)
ZWV	(eidg.) Zweitwohnungsverordnung vom 4.12.2015 (SR 702.1)

Literatur und Periodika

Im Folgenden handelt es sich um eine Auswahl von Standardwerken zum Staatsrecht, zum allgemeinen Verwaltungsrecht inkl. Verfahrensrecht sowie zum Bau-, Planungs- und Umweltrecht. Spezifische Literatur zu einzelnen Themen werden an den entsprechenden Kommentarstellen zitiert.

Literatur

Aemisegger Heinz / Kuttler Alfred / Moor Pierre / Ruch Alexander (Hrsg.), Kommentar zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Zürich 1999/2010 (*Kommentar RPG*)

Aemisegger Heinz/Moor Pierre/Ruch Alexander/Tschannen Pierre (Hrsg.), *Praxis-kommentar RPG*:

- Nutzungsplanung, Zürich 2016
- Bauen ausserhalb der Bauzone, Zürich 2017
- Richt- und Sachplanung, Interessenabwägung, Zürich 2019
- Baubewilligung, Verfahren und Rechtsschutz, Zürich 2019

Auer Christoph/Müller Markus/Schindler Benjamin (Hrsg.), VwVG, Kommentar zum Bundesgesetz über das Verwaltungsverfahren, 2. Aufl., Zürich 2018

Ehrenzeller Bernhard / Schindler Benjamin / Schweizer Rainer J. / Vallender Klaus A. (Hrsg.), Die schweizerische Bundesverfassung, 3. Aufl., Zürich 2014

EJPD/BRP (Hrsg.), Erläuterungen zum Bundesgesetz über die Raumplanung, Bern 1981

Griffel Alain, Allgemeines Verwaltungsrecht im Spiegel der Rechtsprechung, Zürich 2017

Griffel Alain, Raumplanungs- und Baurecht in a nutshell, 3. Aufl., Zürich 2018

Griffel Alain, Umweltrecht in a nutshell, 2. Aufl., Zürich 2019

Griffel Alain/Liniger Hans U./Rausch Heribert/Thurnherr Daniela, Fachhandbuch Öffentliches Baurecht, Zürich 2016

Griffel Alain / Rausch Heribert, Kommentar zum Umweltschutzgesetz, Ergänzungsband zur 2. Aufl., Zürich 2011

Häfelin Ulrich/Haller Walter/Keller Helen/Thurnherr Daniela, Schweizerisches Bundesstaatsrecht, 9. A., Zürich 2016

- Häfelin Ulrich / Müller Georg / Uhlmann Felix, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Aufl., Zürich 2016
- Haller Walter / Karlen Peter, Raumplanungs-, Bau- und Umweltrecht, Band I, 3. Aufl., Zürich 1999
- Hänni Peter, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 6. Aufl., Bern 2016
- Herzog Ruth/Daum Michel (Hrsg.), Kommentar zum bernischen Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, 2. Aufl., Bern 2020 (erscheint im Frühjahr 2020)
- Hettich Peter/Jansen Luc/Norer Roland, Kommentar zum GSchG und zum WBG, Zürich 2016
- Jäger Christoph/Bühler Andreas, Schweizerisches Umweltrecht, Bern 2016 (Stämpfli Skripten)
- Kälin Walter / Bolz Urs (Hrsg.), Handbuch des bernischen Verfassungsrechts, Bern 1995
- Karlen Peter, Schweizerisches Verwaltungsrecht, Zürich 2018
- Keller Peter M. / Zufferey Jean-Baptiste / Fahrländer Karl-Ludwig (Hrsg.), Kommentar NHG, 2. Aufl., Zürich 2019
- Kiener Regina/Kälin Walter/Wytenbach Judith, Grundrechte, Bern 2018
- Kratz Brigitta et al. (Hrsg.), Kommentar zum Energierecht Bd. I (WRG / EleG / StromVG1 / RLG), Bern 2016
- Moor Pierre et al., Droit administratif, Bern, Bd. I 3. Aufl. 2012, Bd. II 3. Aufl. 2011, Bd. III 2018
- Moor Pierre / Favre Anne-Christine / Flückiger Alexandre (Hrsg.), Loi sur la protection de l'environnement (LPE), Bern, 3 Lieferungen 2010-2013
- Müller Markus, Bernische Verwaltungsrechtspflege, 2. Aufl. Bern 2011
- Müller Markus / Feller Reto (Hrsg.), Bernisches Verwaltungsrecht, 2. Aufl. Bern 2013
- Niggli Marcel Alexander / Übersax Peter / Wiprächtiger Hans (Hrsg.), Bundesgerichtsgesetz, 3. Aufl., Basel 2018 (Basler Kommentar)
- Rausch Heribert / Marti Arnold / Griffel Alain / Haller Walter (Hrsg.), Umweltrecht, Zürich 2004
- Riva Enrico, Hauptfragen der materiellen Enteignung, Bern 1990
- Ruch Alexander, Umwelt-Boden-Raum, in Koller / Tanquerel / Tschannen / Uhlmann (Hrsg.), Schweizerisches Bundesverwaltungsrecht, Band VI, Basel 2010

- Seiler Hansjörg/von Werdt Nicolas/Güngerich Andreas/Oberholzer Niklaus (Hrsg.), Bundesgerichtsgesetz, 2. Aufl., Bern 2015
- Spühler Karl/Aemisegger Heinz/Dolge Annette/Vock Dominik, BGG, Bundesgerichtsgesetz (BGG), Praxiskommentar, 2. Aufl., Zürich 2013
- Tschannen Pierre / Zimmerli Ulrich / Müller Markus, Allgemeines Verwaltungsrecht, 4. Aufl., Bern 2014
- Tschentscher Axel/Lienhard Andreas/Sprecher Franziska, Öffentliches Recht (Verfassungsrecht, Verwaltungsrecht, öffentliches Verfahrensrecht), 2. Aufl., Zürich 2019
- Vereinigung für Umweltrecht / Keller Helen (Hrsg.), Kommentar zum Umweltschutzgesetz, 2. Aufl., Zürich 2004
- Wagner Pfeifer Beatrice, Umweltrecht. Allgemeine Grundlagen, Zürich 2017
- Waldmann Bernhard/Belser Eva Maria/Epiney Astrid (Hrsg.), Bundesverfassung, Basel 2015 (Basler Kommentar),
- Waldmann Bernhard / Hänni Peter, Raumplanungsgesetz (Handkommentar), Bern 2006
- Waldmann Bernhard/Weissenberger Philippe (Hrsg.), Praxiskommentar Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVG), 2. Aufl., Zürich 2016
- Waldmann Bernhard/Wiederkehr René, Allgemeines Verwaltungsrecht, Zürich 2019
- Wiederkehr René / Richli Paul, Praxis des allgemeinen Verwaltungsrechts, Bern 2012
- Wolf Stephan/Pfammatter Aron (Hrsg.), Zweitwohnungsgesetz, Bern 2017
- Zen-Ruffinen Piermarco, Droit administratif, Neuchâtel 2012
- Zen-Ruffinen Piermarco / Guy-Ecabert Christine, Aménagement du territoire, construction, expropriation, Berne 2001

Periodika

- Baurecht (BR), Mitteilungen zum privaten und öffentlichen Baurecht, Universität Freiburg
- Bernische Verwaltungsrechtsprechung (BVR), Länggassdruck AG Bern
- Die Praxis des Bundesgerichts (Pra), Helbling & Lichtenhahn, Basel
- Entscheidungen des Schweizerischen Bundesgerichts, Amtliche Sammlung (BGE)

KPG-Bulletin, Kantonale Planungsgruppe Bern (die Aufsätze der Mitarbeitenden der BVE/BVD finden sich auch unter www.be.ch/bvd, «Rechtsamt, Publikationen»)

Umweltrecht in der Praxis (URP), Juris Druck & Verlag AG, Zürich

Zeitschrift des Bernischen Juristenvereins (ZBJV), Stämpfli Verlag AG, Bern

Zentralblatt für Staats- und Verwaltungsrecht (ZBl), Orell Füssli, Zürich

Baugesetz (BauG)¹

vom 9. Juni 1985 (Stand 1. April 2017)

*Loi sur les constructions (LC)*¹

du 9 juin 1985 (état au 1 avril 2017)

**Der Grosse Rat des Kantons Bern, auf Antrag des Regierungsrates,
beschliesst:**

*Le Grand Conseil du canton de Berne, sur proposition du Conseil-exécutif,
arrête:*

1 Öffentliches Baurecht

1 Droit public des constructions

Vorbemerkungen zu den Art. 1–25 (Kantonale Bauvorschriften)

Unter dem Begriff «*öffentliches Baurecht*» fasst das Gesetz die Vorschriften zusammen, welche die Errichtung, die Änderung und den Abbruch von Bauten und Anlagen und die damit allenfalls verbundenen Nebenfolgen ordnen (Art. 1–52). In einem zweiten Teil («Planungsrecht»; Art. 53–104) regelt das Gesetz die planerischen Grundlagen für die erwähnten baulichen Tätigkeiten, in einem dritten Teil («Massnahmen und Finanzierung»; Art. 106–142f) das Baureifmachen des Bodens, Finanzierung und Enteignung. In einem vierten Teil folgen die «Schluss- und Übergangsbestimmungen» (Art. 143–153). Der vorliegende Band I des Kommentars befasst sich mit dem ersten Teil des Gesetzes, der Band II mit den Teilen 2–4.

Öffentliches Baurecht ist im Interesse der Allgemeinheit erlassenes und daher in der Regel zwingendes Recht, von dem nicht durch Vereinbarung abgewichen werden kann. Davon ist das *private (zivile) Baurecht* zu unterscheiden.

¹ BSG 721.0

Darunter werden einerseits das Nachbar-Baurecht des schweizerischen Zivilgesetzbuches (Art. 679/684–698 ZGB) und des bernischen Einföhrungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (Art. 79–82 EG ZGB) verstanden, andererseits aber auch die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts über das Rechtsverhältnis zwischen der Bauherrschaft und den von ihr beauftragten Architekten, Ingenieuren und Unternehmern (Werkvertrags- und Auftragsrecht; Art. 363 ff. und 394 ff. OR).

- 2 Die Art. 1–25 BauG enthalten die kantonalen Bauvorschriften. Sie sind als solche unmittelbar anwendbares, im ganzen Kanton geltendes Recht. Sie legen ausserdem fest, in welchen Fällen eine Baubewilligung einer besonderen planungsrechtlichen Grundlage bedarf (Überbauungsordnung gemäss Art. 88 ff. BauG). Eine Sonderstellung nehmen die nachträglich eingefügten Art. 8a-8c BauG («Schutz des Kulturlandes») ein, da sie sowohl das Bauen als auch die Planung betreffen.
- 3 Zum öffentlichen Baurecht gehören auch die von den Gemeinden aufgrund ihrer gesetzlichen Kompetenzen (Art. 64 ff., insbes. Art. 69 und 88 BauG) erlassenen Bauvorschriften, bei Fehlen solcher Bestimmungen die entsprechende kantonale Ersatzordnung (Normalbaureglement gemäss Art. 70 BauG).
- 4 Schliesslich sind für die Bewilligung und Gestaltung von Bauten und Anlagen auch ausserhalb des Bau- und Planungsrechts geregelte Materien massgebend (Umweltschutz, Natur- und Heimatschutz, Energierecht, Gewerbe- und Polizeirecht usw.). Das Baugesetz enthält die entsprechenden Hinweise und sorgt zusammen mit dem Koordinationsgesetz für die Koordination der entsprechenden Bewilligungsverfahren (Art. 2a).
- 5 Zu beachten ist, dass das kantonale Bau- und Planungsrecht durch die Umweltschutzgesetzgebung des Bundes in wesentlichen Teilen eingeschränkt oder sogar ausser Kraft gesetzt worden ist (s. dazu Art. 24 N. 9 f.). Zudem ist im Baubewilligungsverfahren gegebenenfalls eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorzunehmen (s. Art. 24 N. 18 ff.). In jedem Fall ist bei Bau- und Planungsentscheiden dem Erfordernis ganzheitlicher, den Umweltschutz einbeziehender Beurteilung Rechnung zu tragen.

1.1 Voraussetzungen des Bauens

1.1.1 Conditions préalables à la construction

Art. 1¹

Geltungsbereich ¹ Dieses Gesetz gilt für alle planungspflichtigen sowie baubewilligungspflichtigen und baubewilligungsfreien raumwirkenden Tätigkeiten, die nicht durch andere Gesetzgebungen abschliessend geregelt sind.

Champ d'application ¹ La présente loi s'applique à toutes les activités ayant des effets sur l'organisation du territoire qui sont soumises à planification, qui sont soumises ou non à l'octroi d'un permis de construire, et qui ne sont pas réglées de manière exhaustive par d'autres législations.

Inhalt

Allgemeines	N. 1–3
Bewilligungszuständigkeiten des Bundes	N. 4–24a
– Im Allgemeinen.....	N. 4
– Bauten und Anlagen der Landesverteidigung.....	N. 5–9
– Eisenbahnen, Strassenbahnen, Trolleybuslinien.....	N. 10–15
– Seilbahnen.....	N. 16
– Nationalstrassen	N. 17
– Bauten und Anlagen für die Schifffahrt	N. 18
– Bauten und Anlagen für den Luftverkehr.....	N. 19
– Bauvorhaben der Post und von Fernmeldeanlagen.....	N. 20–21
– Elektrische Anlagen	N. 22
– Rohrleitungsanlagen.....	N. 23
– Kernenergieanlagen.....	N. 24
– Bauten und Anlagen für Asylsuchende	N. 24a
Besondere kantonale Bewilligungsverfahren.....	N. 25–29

¹ Fassung vom 28.1.2009 (i.K. seit 1.9.2009; BAG 09-64)

Allgemeines

- 1 Mit dem mit der Gesetzesänderung vom 28. Januar 2009 neu formulierten Art. 1 wurde der Geltungsbereich des Baugesetzes erstmals ausdrücklich definiert, ohne dass an der bisherigen Regelung etwas geändert werden sollte. Klargestellt wurde insbesondere, dass das Baugesetz (und die gestützt darauf erlassenen Ausführungsvorschriften) auch für *baubewilligungsfreie* Bauten und Anlagen gilt.² Das wird in Art. 1b Abs. 2 nochmals ausdrücklich festgehalten.
- 2 Der Begriff der *raumwirksamen Tätigkeiten* ist weit zu verstehen. Darunter können nicht nur das Errichten oder Ändern von Bauten und Anlagen fallen, sondern auch reine Zweckänderungen ohne bauliche Massnahmen (z.B. dauernde Benützung von Landwirtschaftsland als Parkplatz) oder andere Vorhaben (z.B. Reklamen, Anschriften und Bemalungen [Art. 9 Abs. 1 BauG], Fällen geschützter Bäume [Art. 9a Abs. 1 Bst. c und Art. 86 BauG; VGE 2015/337 vom 20.12.2016 E. 4.2), sofern sie Auswirkungen auf den Raum haben. Der frühere Art. 1 BauG fasste solches unter dem Begriff «Vorkehren» zusammen. Zur Baubewilligungspflicht siehe Art. 1a und 1b, zur Planungspflicht Art. 19/20 N. 1 ff.
- 3 *Nicht unter das Baugesetz* und seine Ausführungsvorschriften fallen diejenigen raumwirksamen Tätigkeiten, die durch andere Gesetze und Verordnungen abschliessend normiert sind. Gemeint sind damit (siehe Art. 5 BewD)³
 - Vorhaben, die nach der eidgenössischen Gesetzgebung nicht der kantonalen Bau- und Planungshoheit unterliegen (s. N. 4 ff.), sowie
 - Vorhaben, die durch andere kantonale Gesetzgebungen umfassend geregelt sind und deren Planung und Bewilligung in einem besondern Verfahren nach jener Gesetzgebung erfolgt (s. N. 25 ff.).

Entgegen der etwas ungenauen Formulierung in Art. 1 BauG will das jedoch nicht heissen, dass in all diesen Fällen die Baugesetzgebung völlig irrelevant wäre. Die Bestimmung bedeutet nur, dass in den genannten Fällen die raumwirksamen Tätigkeiten nicht in einem Baubewilligungs- oder Planverfahren nach Baugesetz, sondern in einem Spezialverfahren nach eidgenössischem oder kantonalem Recht geprüft und bewilligt werden.⁴ In jenen Verfahren

² Bisher liess sich dies lediglich beschränkt und indirekt aus aArt. 5 Abs. 2 BewD schliessen.

³ Das entspricht aArt. 1 Abs. 3 Bst. a und b/aa BauG sowie aArt. 5 Bst. a und b BewD.

⁴ Die frühere Formulierung in aArt. 1 Abs. 3 Bst. b und b/aa BauG brachte dies klarer zum Ausdruck. Materiell wollte man aber nichts ändern.

kann es durchaus vorkommen, dass Bestimmungen der Baugesetzgebung aufgrund von Verweisungen oder zur Lückenfüllung angewendet oder zumindest mitberücksichtigt werden müssen (vgl. z.B. N. 10, 19, 22 ff.).

Bewilligungszuständigkeiten des Bundes

Im Allgemeinen

Die Bundesverfassung oder ein Bundesgesetz können die ausschliessliche oder teilweise Zuständigkeit des Bundes für die Bewilligung bundeseigener Bauten und Anlagen oder solcher von Dritten vorsehen. Soweit eine entsprechende Bundeskompetenz fehlt, besteht kantonale Bauhoheit (BGE 118 Ib 569, insb. E. 4b; BVR 1990 S. 389 E. 4b). 4

Das gilt auch für Bauvorhaben des Bundes. Allerdings darf die Anwendung kantonalen oder kommunalen Rechts nicht dazu führen, dass die Erfüllung verfassungsmässiger Aufgaben des Bundes verunmöglicht oder erheblich erschwert wird (BGE 103 Ia 341 und 343, 102 Ia 360, 92 I 210). Im Falle der erheblichen Erschwerung hat das Recht der Kantone und Gemeinden jedoch nur dann zurückzutreten, wenn der Bund das schutzwürdigere Interesse vertritt (BGE 118 Ib 569 E. 4b und 5, 102 Ia 360, 92 I 205 E. 5; BVR 1980 S. 4 E. 1a f.). Entsprechendes gilt für Bauvorhaben einer Gemeinde in Erfüllung völkerrechtlicher Schutzpflichten (bauliche Massnahmen zum Schutz einer Botschaft; VGE 2009/314 vom 22.11.2010 E. 2.2).

Sieht das Bundesrecht nur eine sog. technische Plangenehmigung vor, so ist zur Prüfung der raumplanerischen, baupolizeilichen oder bauästhetischen Aspekte und zur Anhörung der vom Werk Betroffenen selbst dann ein kantonales Baubewilligungsverfahren durchzuführen, wenn die Standortfrage im bundesrechtlichen Verfahren abschliessend beurteilt worden ist (BGE 118 Ib 569 E. 4b S. 577). Die kantonale Regelung kann aber nur in dem Masse Bestand haben, als sie mit Sinn und Zweck des Bundesgesetzes vereinbar ist; sie darf nicht zur Verhinderung von Aufgaben im übergeordneten öffentlichen Interesse missbraucht werden (BGE 111 Ia 303 E. 5a S. 308).

Bauten und Anlagen der Landesverteidigung

Das Bundesgesetz vom 3. Februar 1995 über die Armee und die Militärverwaltung (Militärgesetz, MG; SR 510.10) bestimmt in Art. 126, dass die Ausführung von Bauten und Anlagen, die der Landesverteidigung dienen, nur mit einer Plangenehmigung des Eidg. Departements für Verteidigung, Bevölke- 5

zungsschutz und Sport (VBS) errichtet, geändert oder einem anderen militärischen Zweck zugeführt werden dürfen. Kantonale Bewilligungen und Pläne sind nicht erforderlich. Das kantonale Recht ist zu berücksichtigen, soweit es die Erfüllung der Aufgaben der Landesverteidigung nicht unverhältnismässig einschränkt. Die Plangenehmigung für Vorhaben, die sich erheblich auf Raum und Umwelt auswirken, setzt grundsätzlich einen Sachplan gemäss Art. 13 RPG voraus (siehe auch Art. 57 N. 3a).

Das eidg. *Plangenehmigungsverfahren* ist in den Art. 126b ff. MG geregelt. Die betroffenen Kantone und Gemeinden werden angehört, betroffenen Privaten wird Gelegenheit zur Einsprache gegeben. Mit der Plangenehmigung wird auch die zulässige Nutzung des Bodens festgelegt (Sondernutzungsplancharakter; BGE 133 II 18 E. 5.2.2). Ein spezielles Verfahren ist vorgesehen für Bauten und Anlagen, die der Geheimhaltung unterliegen (Art. 128a MG).

- 6 Die Bundeshoheit bedeutet nicht, dass der Bund auf kantonale und örtliche Interessen nicht Rücksicht zu nehmen hätte. Bauten der Landesverteidigung sind raumwirksame Tätigkeiten im Sinne von Art. 1 und 13 RPG und daher, soweit Geheimhaltungsinteressen es überhaupt zulassen, im Rahmen des kantonalen Richtplans mit den anderen raumwirksamen Tätigkeiten abzustimmen (Art. 8 Bst. b RPG). Überdies hat der Bund bei der Gestaltung der Bauten nach Möglichkeit die Interessen des Kantons und der Standortgemeinde zu berücksichtigen; er hat insbesondere bei Bauten, die der Landesverteidigung *nur indirekt dienen* (Kasernen, Zeughäuser, Verwaltungsbauten), die örtlichen Bauvorschriften zu beachten (unveröff. Urteil des BGER vom 23.12.1952 i.S. Schweiz. Eidgenossenschaft gegen Kt. Luzern).

Falls die ursprüngliche militärische *Zweckbestimmung* von Bauten und Anlagen *dahinfällt*, kann deren Weiterbestand von einer nachträglichen kantonalen Baubewilligung abhängig gemacht werden (BGE 101 Ia 316 f.).

- 7 Die Bauten des *Zivilschutzes* sind *nicht* Teil der militärischen Landesverteidigung. Sie bedürfen deshalb einer kantonalen Baubewilligung (BGE 118 Ib 569).
- 8 Der *Einbau von Räumen der Landesverteidigung* wie von Büros, Unterkünften usw. in Gebäude, die der kantonalen Bauhoheit unterworfen sind, hebt diese Hoheit für den zivilen Teil nicht auf. Die Realisierung der genannten Räume hängt damit faktisch von der Erteilung der kantonalen Baubewilligung für die betreffenden Gebäude ab.
- 9 Die von den Gemeinden gemäss Art. 133 MG und der Verordnung vom 15. November 2004 über die Schiessanlagen für das *Schiesswesen ausser Dienst* (SR 510.512) zu erstellenden Anlagen werden nicht zu den vom kantonalen Baubewilligungserfordernis freien Anlagen der Landesverteidigung

gerechnet (BGE 114 Ib 130; BVR 1981 S. 67). Sie unterliegen – anders als Waffenplatzschiessanlagen – dem kantonalen Baubewilligungsverfahren, bedürfen aber zusätzlich einer technischen Genehmigung des eidg. Schiessanlageexperten (Art. 17 Schiessanlagen-Verordnung).

*Eisenbahnen, Strassenbahnen, Trolleybuslinien*⁵

Das Eisenbahngesetz vom 20. Dezember 1957 (EBG; SR 742.101) bestimmt in Art. 18, dass Bauten und Anlagen, die ganz oder überwiegend dem Bau und Betrieb einer *Eisenbahn* (zum Begriff siehe Art. 2 Abs. 1 EBG) dienen (sog. *Hauptanlagen*), einer Plangenehmigung des Bundes (des zuständigen Departements oder des Bundesamtes) bedürfen. Kantonale Bewilligungen und Pläne sind nicht erforderlich. Das kantonale Recht ist zu berücksichtigen, soweit es die Bahnunternehmung in der Erfüllung ihrer Aufgaben nicht unverhältnismässig einschränkt. Vorhaben, die sich erheblich auf Raum und Umwelt auswirken, setzen grundsätzlich einen Sachplan nach Art. 13 RPG voraus (vgl. Art. 57 N. 3a). 10

Zur Eisenbahnanlage gehören auch die mit dem Bau und dem Betrieb zusammenhängenden Erschliessungsanlagen und Installationsplätze sowie die Standorte für die Verwertung und Ablagerung von Ausbruch- und Aushubmaterial, soweit sie in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der geplanten Anlage stehen (Art. 18 Abs. 6 EBG). Stillgelegte Anlagen unterliegen dem kantonalen Recht (BGer 1A.339/2005 v. 8.5.2006 [in ZBl 2007 S. 107]).

Gemischte Bauten unterliegen ausschliesslich dem eisenbahnrechtlichen Plangenehmigungsverfahren, wenn der bahnbetriebliche Teil überwiegt (zur Abgrenzung s. BGE 145 II 218 E. 4.1, 127 II 227 E. 4a, 122 II 265, 116 Ib 403; BGer 1A.117/2003 vom 31.10.03 [in ZBl 2004 S. 497]). Im Streitfall hat erstinstanzlich grundsätzlich das Bundesamt für Verkehr zu entscheiden (Art. 40 Abs. 1 Bst. a EBG und die zit. BGE). 11

Das Plangenehmigungsverfahren ist in den Art. 18b ff. EBG geregelt. Die Kantone werden angehört, den betroffenen Gemeinden und Privaten wird Gelegenheit zur Einsprache gegeben.

Bauten und Anlagen, die *nicht* ganz oder überwiegend dem Bahnbetrieb dienen (sog. *Nebenanlagen*), unterstehen dem *kantonalen* Recht, werden also im kantonalen Baubewilligungs- oder Überbauungsplanverfahren bewilligt (z.B. 12

⁵ Literatur: *Pierre Tschannen/Fabian Mösching*, Bauen auf Bahnarealen, in Raum & Umwelt, 2009 Nr. 6 S. 1 ff.

Reklamen/Reklameträger [BVR 2016 S. 402 E. 4 f.] und private Mobilfunkantennen auf Bahnareal, Fahrleitungsmast oder Betriebsfunk-Antennenmast der Bahn; BGE 133 II 49 E. 6.2; BGer 1A.100/2006 vom 2.10.2006 E. 2.2 und 2.3 [in URP 2007 S. 511], 1A.140/2003 vom 18.3.2004 E. 2 [in ZBl 2006 S. 193]; VGE 21302 vom 26.9.2002 E. 1b). Sie bedürfen jedoch der Zustimmung der Bahnunternehmung, wenn sie Bahngrundstücke beanspruchen oder an solche angrenzen oder die Betriebssicherheit der Bahn beeinträchtigen könnten (Art. 18m EBG). In gewissen Fällen ist das Bundesamt anzuhören, das auch Rechtsmittel ergreifen kann (Art. 18m Abs. 2 u. 3 EBG). *Der Rückbau* einer stillgelegten Gleisanlage untersteht dem kantonalen Recht (BGer 1A.339/2005 vom 8.5.2006 E. 2 [in ZBl 2007 S. 107]), ebenso der Rückbau einer stillgelegten Bahnarbeiterunterkunft (VGE 2014/175 v. 17.12.2015 E. 2.1 [in BVR 2016 S. 105 nicht publ.]).

- 13 Die Art. 18–18i und 18m EBG gelten auch für *Strassenbahnen* (Art. 2 Abs. 1 EBG; BGE 131 II 420), inkl. die durch die Bahn bedingten Veränderungen an der Strasse (nicht jedoch für eine nicht bahnbedingte Aufhebung eines Anschlusses einer Seitenstrasse; VPB 69.67), und für *Kreuzungsbauwerke* Schiene/Strasse (Art. 24 EBG; vgl. dazu BGE 127 II 227, insb. 233 unten; ZBl 2004 S. 497).
- 14 Eine besondere Regelung herrscht für *Anschlussgleise*. Solche gehören rechtlich nicht zu den Bahnanlagen im Sinne von Art. 18 EBG, sondern zu den Nebenanlagen im Sinne von Art. 18m EBG; sie unterstehen damit dem kantonalen Recht (BGer 2A.507/2003 vom 29.11.2004 E. 4.2.3 [in ZBl 2005 S. 483 ff.]). Nach Art. 5 des Bundesgesetzes vom 5. Oktober 1990 über die Anschlussgleise (AnGG; SR 742.141.5) haben die Kantone nach Möglichkeit durch Massnahmen der Raumplanung dafür zu sorgen, dass Industrie- und Gewerbebezonen mit Anschlussgleisen erschlossen werden. Muss ein bestehender Nutzungsplan zu diesem Zweck ergänzt werden, so entscheidet über die Linienführung der Anschlussgleise die für den Erlass von Planungszonen (Art. 27 RPG) zuständige Behörde. Vorgängig ist die Zustimmung der SBB oder des Bundesamtes für Verkehr einzuholen (Art. 17 und 18 AnGG). Ein Nutzungsplan nach Art. 5 Abs. 2 AnGG ersetzt das kantonale Baubewilligungsverfahren (Art. 19 AnGG).
- 15 Für Bauten und Anlagen, die ganz oder überwiegend dem Bau und Betrieb einer *Trolleybuslinie* dienen, gilt ebenfalls ausschliesslich das Plangenehmigungsverfahren nach dem Eisenbahngesetz (Art. 11 des Bundesgesetzes vom 29. März 1950 über die Trolleybusunternehmungen, TrG [SR 744.21]; vgl. BGE 145 II 218 [Tram, Trolleybus u. Strasse gemischt]; BVR 1990 S. 389 [Infrastrukturanlagen zu Trolleybuslinie]).

Seilbahnen

Seilbahnen (wie Luftseilbahnen, Standseilbahnen, Skilifte), die für die regelmässige und *gewerbsmässige Personenbeförderung* bestimmt sind und für die nach dem Personenbeförderungsgesetz vom 20.3.2009 (PBG; SR 745.1) eine Konzession erforderlich ist (*Seilbahnen mit Bundeskonzession*), benötigen vom Bundesamt für Verkehr eine *Plangenehmigung* und eine Betriebsbewilligung (Art. 3 Abs. 1 des Bundesgesetzes vom 23. Juni 2006 über Seilbahnen zur Personenbeförderung, SebG [SR 743.01]). Mit der Plangenehmigung, die für alle Bauten und Anlagen notwendig ist, die überwiegend dem Bahnbetrieb dienen (*Hauptanlagen*), werden sämtliche für den Bau erforderlichen Bewilligungen erteilt; eine kantonale Bewilligung entfällt. Das kantonale Recht wird berücksichtigt, soweit es die Seilbahnunternehmung in der Erfüllung von Aufgaben nicht unverhältnismässig einschränkt (Art. 9 Abs. 1 SebG). Beispiele: BVGE 2013 S. 430 ff. (in ZBI 2014 S. 105 [Weissensteinbahn]), BVGer A-5971/2007 vom 17.1.2008 (in ZBI 2009 S. 392 ff. [Gondelbahn Kandersteg-Oeschinenensee]). Zur *Abgrenzung* Bundeskompetenz/kantonale Kompetenz bzw. Haupt-/Nebenanlagen s. BGer 1C_597/2014 vom 1.7.2015 E. 2.2 und JGK in BVR 2018 S. 132 Ziff. 5/2 (Seilbahn, Skipisten, Beschneigungsanlagen) sowie vorn N. 11.

Nicht unter das Seilbahngesetz fallen Seilbahnen, die im Bergbau oder militärisch eingesetzt werden, die nicht ortsfest sind oder in Vergnügungsparks eingerichtet werden, sowie Aufzüge (Art. 2 SebG). Ausser den militärischen Anlagen (s. N. 5) unterstehen sie dem *kantonalen* Baurecht. Seilbahnen, die nach dem Personenbeförderungsgesetz keine Konzession benötigen, wie Skilifte und Kleinluftseilbahnen, benötigen nur eine kantonale Bewilligung (Art. 3 Abs. 2 SebG).

Keine Plangenehmigung des Bundes benötigen ferner Seilbahnen, die nicht gewerbsmässig betrieben werden (Art. 3 Abs. 1 SebG i.V.m. Art. 1 PBG), sowie Bauten und Anlagen, die nicht überwiegend dem Betrieb einer Seilbahn mit Bundeskonzession dienen (sog. *Nebenanlagen*; Art. 10 SebG); sie benötigen eine *kantonale* Baubewilligung.

Für die nicht eidgenössisch konzessionierten Seilbahnen und Skilifte gilt ein Konkordat vom 15.10.1951, dem der Kanton Bern am 1.5.1960 beigetreten ist (BSG 763.1 und 763.1-1).

Nationalstrassen

- 17 Das Plangenehmigungsverfahren für die Nationalstrassen einschliesslich der zugehörigen Nebenanlagen (Tankstellen, Raststätten usw.; vgl. Art. 2 NSV⁶) ist in den Art. 9 ff. und 21 ff. des Bundesgesetzes vom 8. März 1960 über die Nationalstrassen (NSG; SR 725.11) und in der Nationalstrassenverordnung vom 7. November 2007 (NSV; SR 725.111) geregelt. Es findet kein kantonales Plan- oder Baubewilligungsverfahren statt. Die Genehmigung des Ausführungsprojekts durch das eidg. Departements für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (UVEK) gilt als Baubewilligung. Das kantonale Recht ist zu berücksichtigen, soweit es Bau und Betrieb der Nationalstrassen nicht unverhältnismässig einschränkt (Art. 26 NSG).

Bauten und Anlagen für die Schifffahrt

- 18 Art. 8 des Bundesgesetzes vom 3. Oktober 1975 über die Binnenschifffahrt (BSG; SR 747.201) bestimmt, dass Hafen-, Umschlags- und Landeanlagen für Schiffe des Bundes und öffentlicher Schifffahrtsunternehmen einer Plangenehmigung des Bundesamtes für Verkehr bedürfen. Das Gleiche gilt für gemischte Bauten und Anlagen, die *überwiegend* dem Betrieb eines öffentlichen Schifffahrtsunternehmens dienen (Art. 16 der Verordnung vom 14. März 1994 über Bau und Betrieb von Schiffen und Anlagen öffentlicher Schifffahrtsunternehmen; SR 747.201.7). Das Verfahren richtet sich nach dem Eisenbahngesetz (siehe N. 10), was bedeutet, dass keine kantonale Baubewilligung erforderlich ist. Die übrigen Anlagen werden dagegen in einem kantonalen Plan- oder Baubewilligungsverfahren bewilligt, wobei für sog. Nebenanlagen Art. 18m EBG sinngemäss gilt (siehe N. 12). Bezüglich Bewilligung für gesteigerten Gemeindegebrauch und Verankerungsbewilligung siehe Art. 11 N. 25.

Bauten und Anlagen für den Luftverkehr

- 19 Bauten und Anlagen, die ganz oder überwiegend dem Betrieb eines Flugplatzes dienen (inkl. damit zusammenhängende Erschliessungsanlagen und Installationsplätze), werden im Plangenehmigungsverfahren des Bundes bewilligt; ein kantonales Baubewilligungs- oder Planverfahren ist nicht erforder-

⁶ Zentren für Schwerverkehrskontrollen bilden nur dann Bestandteil der Nationalstrasse, wenn sie in deren Bereich erstellt werden; sonst unterliegen sie dem kantonalen Baubewilligungsverfahren (BGer 1A.24/2006 vom 1.11.2006 E. 4 in URP 2007 S. 494).

lich. Kantonales Recht ist zu berücksichtigen, soweit es den Bau und Betrieb des Flugplatzes nicht unverhältnismässig einschränkt (Art. 37 des Bundesgesetzes vom 21. Dezember 1948 über die Luftfahrt, LFG; SR 748). Unter «Flugplätzen» werden sowohl Flughäfen (die dem öffentlichen Verkehr dienen und eine Betriebskonzession des Bundes benötigen) als auch Flugfelder (die übrigen Flugplätze, die eine einfache Betriebsbewilligung benötigen) verstanden (Art. 36a und 36b LFG; vgl. auch die Begriffsbestimmung in Art. 2 VIL⁷). Das Plangenehmigungsverfahren nach Art. 37a ff. LFG entspricht weitgehend demjenigen des Eisenbahngesetzes (siehe N. 10). Bezüglich genehmigungsfreier Bauvorhaben siehe Art. 28 VIL). Bauten und Anlagen, die nicht überwiegend dem Flugplatzbetrieb dienen (sog. Nebenanlagen), unterstehen dem kantonalen Plan- oder Baubewilligungsverfahren (Art. 37m LFG, Art. 29 VIL; zur Abgrenzung vgl. BGE 124 II 75 E. 4; BVR 2003 S. 114 E. 2 ff.). Das zuständige Bundesamt ist aber anzuhören. Für Landungen von Luftfahrzeugen mit motorischem Antrieb ausserhalb von Flugplätzen (sog. Aussenlandungen) ist eine besondere Bewilligung des Bundes erforderlich (Art. 8 LFG).

Als im bundesrechtlichen Plangenehmigungsverfahren zu bewilligende Flugplätze gelten auch fest eingerichtete Start- und Landeplätze für Fallschirmspringer (vgl. ZBI 1988 S. 65), Hängegleiter (BGE 122 I 70 E. 4c) u. dgl. (Art. 1 Abs. 2 LFG, Art. 2 VIL und Anhang zur LFV⁸). Die Kantone bleiben dagegen zuständig, den Betrieb von Hängegleitern u. dgl. ausserhalb bewilligter fester Start- und Landeplätze unter den Gesichtspunkten der Raumplanung, des Baurechts und des Natur- und Heimatschutzes zu regeln (BGE 122 I 70, insb. E. 4e und f).

Bauvorhaben der Post und von Fernmeldeanlagen

Die *Schweizerische Post* ist für ihre Bauten und Anlagen der *kantonalen Bauhoheit* unterstellt; weder die Bundesverfassung (Art. 92 BV; SR 101) noch das Postgesetz vom 30. April 1997 (SR 783.0) befreien sie von den kantonalen und kommunalen Bauvorschriften (BGE 102 Ia 359 f., 92 I 210; BVR 1980 S. 5 ff.); anderes gilt aufgrund des Elektrizitätsgesetzes lediglich für das Leitungsnetz (BGE 97 I 527 ff.; siehe N. 21).

Indessen gilt auch hier der Grundsatz, dass die Anwendung des kantonalen oder kommunalen Baurechts die Erfüllung der verfassungsmässigen Aufga-

⁷ Verordnung vom 23.11.1994 über die Infrastruktur der Luftfahrt (VIL; SR 748.131.1)

⁸ Verordnung vom 14. November 1973 über die Luftfahrt [LFV; SR 748.01]

ben des Bundes nicht verunmöglichen oder erheblich erschweren darf (siehe N. 4; ferner ZBl 1967 S. 285).

Auch die Inhaberin einer Fernmeldekonzession nach dem Fernmeldegesetz vom 30. April 1997 (SR 784.10) unterliegt für das Erstellen einer *Fernmeldeanlage* der Bauhoheit des Kantons (BGE 126 II 399 E. 2a; BVR 2003 S. 323, 2002 S. 1 E. 2d). Das Vorhaben hat demnach die kantonalen und kommunalen bau- und planungsrechtlichen Vorschriften einzuhalten; es kann z.B. wegen fehlender Zonenkonformität (BVR 1985 S. 228, 1980 S. 9 ff.) oder aus Rücksicht auf Orts- oder Landschaftsbild (BGer 1A. 124/2003 vom 23.9.1903 [in URP 2003 S. 731]; BVR 2002 S. 1 und 110) abgelehnt werden (s. auch Art. 9-10 N. 29 ff. und Art. 71 N. 4a).

Die Installation einer *Mobilfunkantenne* auf einem Hochspannungsmast wird nach neuerer, geänderter Rechtsprechung des Bundesgerichts analog behandelt wie entsprechende Installationen auf Masten der Eisenbahnen, nämlich als Nebenanlagen, die grundsätzlich dem *kantonalen* Bewilligungsverfahren unterstehen (siehe N. 12; BGE 133 II 49, insb. E. 6.3 u. 7). Die Aufsichtsbehörde für elektrische Anlagen ist anzuhören.

Elektrische Anlagen

- 22 Das Bundesgesetz vom 24. Juni 1902 betreffend die elektrischen *Schwach- und Starkstromanlagen* (EleG; SR 734.0) unterstellt die darin bezeichneten Anlagen der Oberaufsicht des Bundes. Die Erstellung solcher Anlagen benötigt eine Plangenehmigung des eidg. Starkstrominspektorats bzw. (bei unerledigten Einsprachen oder Differenzen mit Fachbehörden) des Bundesamtes für Energie, bei Anlagen für den Eisenbahn- oder Trolleybusbetrieb der nach jener Gesetzgebung zuständigen Behörde; kantonale Bewilligungen oder Pläne sind nicht erforderlich (Art. 16 EleG; Beispiel: BGE 137 II 266 E.4). Das kantonale Recht ist zu berücksichtigen, soweit es die Stark- oder Schwachstromunternehmung in der Erfüllung ihrer Aufgaben nicht unverhältnismässig einschränkt. Mit der Plangenehmigung werden sämtliche nach Bundesrecht erforderlichen Bewilligungen erteilt. Eine Ausnahmbewilligung nach Art. 24 RPG ist formell nicht erforderlich, doch ist der materielle Gehalt dieser Bestimmung auch im Plangenehmigungsverfahren zu beachten (Art. 16 Abs. 2 EleG; BGer 1C_604/2014 vom 12.5.2015 E. 2.1).

Für *Niederspannungsanlagen* ist die Plangenehmigung nur in besondern Fällen vorgeschrieben (z.B. wenn Schutzgebiet nach eidg. oder kant. Recht betroffen ist; Art. 1 Abs. 2 VPeA [SR 734.25]). Die übrigen Niederspannungsanlagen werden lediglich anlässlich von Kontrollen durch das eidg. Starkstrominspektorat genehmigt.

Das Plangenehmigungsverfahren nach EleG und zugehöriger Verordnung (VPeA [SR 734.25]) entspricht weitestgehend jenem für Eisenbahnbauten (s. N. 10). Art. 15e ff. EleG bestimmen, wann ein Sachplan erforderlich ist. Da ein solcher nur für die Behörden und öffentliche Aufgaben wahrnehmende Personen und Organisationen verbindlich ist, können sich Privatpersonen erst im Plangenehmigungsverfahren nach Art. 16 ff. EleG gegen ihn wehren. Das Plangenehmigungsverfahren ist denn auch vergleichbar mit einem Sondernutzungsplanverfahren, indem in diesem – anders als im Baubewilligungsverfahren – eine umfassende Abwägung aller für und gegen das Vorhaben sprechenden öffentlichen und privaten Interessen zu erfolgen hat und auch Alternativen zu prüfen sind, welche für die Landschaft schonender sein könnten (BGer 1C_560/2010 vom 14.7.2011 E. 7). Art. 15d EleG (i.K. seit 1.6.2019) erklärt die Versorgung mit elektrischer Energie als von nationalem Interesse, was insbesondere mit Blick auf Art. 6 NHG von Bedeutung ist (s. Art. 9–10 N. 32a).

Details und Abgrenzungen ergeben sich aus den Verordnungen zum EleG, insbes. aus der Schwachstromverordnung vom 30. März 1994 (SR 734.1), der Starkstromverordnung vom 30. März 1994 (SR 734.2) und der Verordnung über das Plangenehmigungsverfahren für elektrische Anlagen vom 2.2.2000 (SR 734.25).

Das eidg. Plangenehmigungsverfahren ist auch für *Gebäude* wie Transformatorstationen durchzuführen. Eine solche ist in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform, auch wenn sie ausschliesslich Gebiete ausserhalb der Bauzone versorgt. Infrastrukturanlagen sind somit möglichst in der Bauzone unterzubringen (BGer 1C_604/ vom 17.5.2015 E. 2).

Rohrleitungsanlagen

Nach dem Bundesgesetz vom 4. Oktober 1963 über Rohrleitungsanlagen zur Beförderung flüssiger oder gasförmiger Brenn- oder Treibstoffe (Rohrleitungsgesetz, RLG [SR 746.1]) bedürfen derartige Leitungen mit den zugehörigen Pumpen- und Speichieranlagen einer Konzession des Bundes, wenn Durchmesser, Betriebsdruck und Länge der Leitung die in der Rohrleitungsverordnung vom 26. Juni 2019 (RLV; SR 746.11) festgesetzten Grössen überschreiten oder wenn die Rohrleitung die Landesgrenze kreuzt (Art. 1 RLG). Der Bau solcher Leitungen bedarf der Plangenehmigung des Bundesamtes für Energie. Das Verfahren ist in Art. 21 ff. RLG geregelt und entspricht demjenigen für Eisenbahnbauten (s. N. 10). Kantonale Bewilligungen und Pläne sind nicht erforderlich. Kantonales Recht ist zu berücksichtigen, soweit es die Betreiberin der Rohrleitungsanlage in der Erfüllung ihrer Auf-

gaben nicht unverhältnismässig einschränkt (Art. 2 RLG). Die Gründe für die Verweigerung der Plangenehmigung sind in Art. 3 RLG abschliessend aufgezählt. Bauvorhaben Dritter bedürfen der Zustimmung des Bundesamtes, wenn sie Rohrleitungsanlagen kreuzen oder deren Betriebssicherheit beeinträchtigen können (Art. 28 RLG).

Andere Rohrleitungsanlagen unterliegen dem *kantonalen* Plan- oder Baubewilligungsverfahren (Art. 41 RLG). Im Kanton Bern wird dieses Verfahren in der Kantonalen Rohrleitungsverordnung vom 24.10.2012 (KRLV; BSG 766.11) geregelt. Danach richtet sich das Verfahren für Anlagen mit einem Betriebsdruck bis und mit 1 bar nach der Baugesetzgebung. Für alle übrigen Anlagen, die in die Zuständigkeit des Kantons fallen, ist das Amt für Umwelt und Energie Bewilligungsbehörde (Art. 4 KRLV). Auch in diesen Fällen entspricht aber das Verfahren mit wenigen Abweichungen dem Baubewilligungsverfahren nach der Baugesetzgebung (vgl. Art. 5 KRLV). Die Bewilligung darf in beiden Verfahren nur in den in Art. 3 Bst. a-d RLG genannten Gründen verweigert werden (Art. 42 Abs. 2 RLG). Rohrleitungsanlagen, die überhaupt nicht unter die Rohrleitungsgesetzgebung fallen (vgl. Art. 4 RLV), unterstehen dem normalen kantonalen Plan- oder Baubewilligungsverfahren.

Kernenergieanlagen

- 24 Nach dem Kernenergiegesetz vom 21. März 2003 (KEG; SR 732.1) bedarf die Erstellung einer Kernanlage (mit Ausnahme von gewissen kleinen, ungefährlichen Anlagen, die der Bundesrat ausnehmen kann) einer *Rahmenbewilligung* des Bundesrates, die von der Bundesversammlung zu genehmigen ist und dem fakultativen Referendum unterliegt. Sodann bedarf sie einer *Baubewilligung* des Departements für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (UVEK; Art. 2, 12, 15 und 48 KEG). Bezüglich *Betriebsbewilligung* siehe Art. 19 f. KEG (BGE 139 II 185 E. 4.2 ff.). Zur Kernanlage gehören auch die mit dem Bau und dem Betrieb zusammenhängenden Erschliessungsanlagen und Installationsplätze. Als Kernanlage gelten auch geologische Tiefenlager samt Ablagerungsbereichen für Ausbruch-, Aushub und Abbruchmaterial, sofern sie in einem engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Projekt stehen (Art. 49 Abs. 5 KEG). Kantonale Bewilligungen und Pläne sind – anders als noch nach dem alten Atomgesetz (AS 1960 S. 541) – nicht erforderlich (Art. 49 Abs. 3 KEG). Das kantonale Recht ist zu berücksichtigen, soweit es das Projekt nicht unverhältnismässig einschränkt. Das Rahmenbewilligungs- und das Baubewilligungsverfahren sind in den Art. 42 ff. bzw. 49 ff. KEG geregelt.

Bauten und Anlagen für Asylsuchende

Bauten und Anlagen des *Bundes* können ohne kantonale oder kommunale Bewilligungen zur Unterbringung von Asylsuchenden für *maximal drei Jahre* genutzt werden, wenn die Zweckänderung keine erheblichen baulichen Massnahmen erfordert und keine wesentliche Änderung in Bezug auf die Belegung der Anlage oder Baute erfolgt (Art. 26a Abs. 1 Asylgesetz [SR 142.31]; Näheres dazu in Art. 26a Abs. 2 und 3; BGer 1C 246/2014 vom 6.8.2014). Andere Bauten und Anlagen erfordern eine Baubewilligung nach kantonalem Recht. 24a

Besondere kantonale Bewilligungsverfahren

Raumwirksame Tätigkeiten bedürfen nicht selten ausser einer Baubewilligung noch anderer Bewilligungen (vgl. Art. 1 N. 3). Falls das Vorhaben in einem andern Verfahren umfassend geprüft wird, wäre das Baubewilligungsverfahren oder das Nutzungsplanverfahren nach Baugesetz eine Doppelspurigkeit. Art. 5 BewD bestimmt daher, dass solche in anderen Verfahren bewilligte Vorhaben keine Baubewilligung nach BauG benötigen, sofern bestimmte *Voraussetzungen* erfüllt sind: 25

- a Gesetz und Dekret verlangen als Voraussetzung für den Ausschluss des Bewilligungsverfahrens nach Baugesetz, dass die Spezialgesetzgebung die fragliche Tätigkeit «abschliessend» bzw. «umfassend» regelt. Dieses Erfordernis darf nicht allzu eng verstanden werden, da oft Bestimmungen mehrerer Gesetze, oft auch solche mehrerer Stufen, anzuwenden sind. Es muss genügen, dass das Vorhaben *schwergewichtig* unter die Spezialgesetzgebung fällt (siehe auch Art. 2a BauG und Art. 5 KoG).
- b Das Dekret verlangt als weitere Voraussetzung, dass im Verfahren nach Spezialgesetz eine Einsprachemöglichkeit besteht, die derjenigen nach BauG ebenbürtig ist (Art. 5 Bst. b BewD). Das bedeutet, dass
 - die Anliegen des Bau- und Planungsrechts (insbesondere Einhaltung der Nutzungsordnung, Einordnung in Ortsbild und Landschaft, Rücksichtnahme auf schützens- oder erhaltenswerte Objekte) und des Umweltschutzes vollständig geprüft werden,
 - die Betroffenen ihre Interessen im Verfahren als Einsprecherinnen oder Beschwerdeführer wahren können (vgl. auch Art. 33 Abs. 2 und 3 RPG) und auch den hauptsächlich im betreffenden Sachgebiet täti-

gen privaten Organisationen (Art. 35a BauG) die Teilnahme am Verfahren offen steht,

Diese Voraussetzungen sind z.B. im Verfahren nach dem Baumschutzreglement der Stadt Bern nicht erfüllt (VGE 215/337 vom 20.12.2016 E. 4.2) und auch nicht im Verfahren betr. Erteilung der Gewässerschutzbewilligung (VGE 2016/68 vom 22.2.2017 E. 4.3 [Kiesgrube]).

- das Verfahren den Anforderungen an die Koordination genügt (vgl. KoG sowie Art. 25a und Art. 33 Abs. 4 RPG; BVR 2005 S. 173 E. 2.3),
- das betreffende Verfahren das Bauvorhaben mit der Genauigkeit einer Baubewilligung festlegt (analog Art. 88 Abs. 6 BauG; siehe N. 28).

26 *Kein Bewilligungsverfahren nach BauG* ist (unter den vorstehenden Voraussetzungen) nötig für

- Bauten und Anlagen, die im Konzessionsverfahren nach Wassernutzungsgesetz (Art. 17 ff. WNG) oder im Bewilligungs- oder Konzessionsverfahren nach dem Gesetz über das Bergregal und die Sondernutzung des öffentlichen Grundes (Art. 10 ff. bzw. Art. 14 ff. BRSG; BSG 931.1) bewilligt werden (vgl. auch Art. 5 Abs. 3 Bst. a KoG);

Für Wasserkraftanlagen, die einer UVP unterliegen, gilt ein zweistufiges Verfahren: 1. Stufe Konzessionsverfahren, 2. Stufe Baubewilligungsverfahren (Art. 19 WNG, Art. 4 Abs. 1 und Anhang Ziff. 23 KUVPV; BVR 2013 S. 443 E. 2.1). Im Fall VGE 22923 vom 29.10.2007 wurde die blosser Erneuerung des Bauwerks im Konzessionsverfahren bewilligt, ohne dass gleichzeitig die Erneuerung der Konzession zur Diskussion gestanden hätte.

- Strassen, Wege, Wasserbauten, technische Anlagen usw., die im Verfahren der Boden- und Waldverbesserung bewilligt werden (Art. 1 Abs. 2 VBWG, Art. 18, 35 und 51 ff. VBWV [BSG 913.111]; BGE 116 Ib 315; BVR 2002 S. 160, 1991 S. 221; VGE 21756 vom 31.3.05 E. 2.1);

Eine blosser Zustimmung der zuständigen Behörde nach Art. 26 VBWG ersetzt keine Baubewilligung, wenn kein öffentliches Auflageverfahren mit Einsprachemöglichkeit stattgefunden hat (JTA 2014/16 vom 23.10.2015 E. 3).

- Bauten und Anlagen, die in einem Verfahren nach Wasserbaugesetz bewilligt werden (Art. 20 ff. KWBG; BVR 1992 S. 325);
- Rohrleitungen, die nach kantonalem Recht bewilligt werden (siehe N. 23 a.E.);

- das Anbringen von Signalen und Markierungen auf öffentlichen Strassen, da dies abschliessend durch Bundesrecht geregelt ist (Art. 5 SVG [SR 741.01], Art. 101 SSV [SR 741.21]; VGE 2012/69 vom 28.2.2013 E. 5.2).

Nicht als Baubewilligung gelten dagegen u.a. Bewilligungen und Konzessionen aufgrund des Gesetzes über Handel und Gewerbe (BSG 930.1), des Gastgewerbegesetzes (BSG 935.11), des Kantonalen Waldgesetzes (BSG 921.11), des Kantonalen Gewässerschutzgesetzes (BSG 821.0) bzw. der Kantonalen Gewässerschutzverordnung (BSG 821.1), des Bergregalgesetzes (BSG 931.1) und des Abfallgesetzes (BSG 822.1)

Im Übrigen bestimmt das *Koordinationsgesetz* (Näheres dazu bei Art. 2a BauG), welches Verfahren das massgebliche Verfahren (Leitverfahren) ist, wenn ein Vorhaben Bewilligungen nach mehreren (kantonalen) Gesetzen benötigt. Der im Leitverfahren gefällte Gesamtentscheid gilt dann auch als Baubewilligung nach BauG (Art. 9 KoG; vgl. Art. 2a N. 7). 27

Überbauungsordnungen/Überbauungspläne nach Art. 88 f. BauG gelten von vornherein als Baubewilligung, soweit darin ein Vorhaben mit der Genauigkeit der Baubewilligung festgelegt wird (Art. 88 Abs. 6 BauG).⁹ Das ist in der Regel der Fall bei Plänen für 28

- Strassen, Wege, Plätze und zugehörige Nebenanlagen, die in Strassenplänen nach Strassengesetz festgelegt werden (Art. 28 ff. und 43 SG; vgl. auch BGE 117 Ib 35 E. 2 und 42 E. 3b S. 48);
- andere Erschliessungsanlagen wie Wasser-, Abwasser- und Elektrizitätsleitungen (vgl. Art. 88 BauG, Art. 21 ff. WVG, Art. 28 KGSchG, Art. 19 ff. KEnG);
- Fuss- und Wanderwege (Art. 44 Abs. 2 SG), Uferwege (Art. 3 Abs. 1 Bst. b SFG);
- andere Bauten und Anlagen, die im Rahmen einer Überbauungsordnung bewilligt worden sind (Art. 88 Abs. 6 BauG).

Die Überbauungsordnung tritt für die mit ihr bezeichneten Gegenstände an die Stelle einer generellen oder einer ordentlichen Baubewilligung (Art. 88 Abs. 6 BauG; Art. 45 BewD). Diese wird somit im Rahmen des Verfahrens zum Erlass der Überbauungsordnung erteilt (Art. 58 ff. und 102 BauG; sog. 29

⁹ Gemäss Bundesgericht entscheiden die Kantone selber, ob eine Baubewilligung im Planverfahren oder erst im Anschluss an ein solches erteilt werden kann (BGer 1A.230/2005 vom 4.4.2006 E. 4.2 [in ZBl 2007 S. 519]).

kombiniertes Verfahren). In der Veröffentlichung und im Genehmigungsbeschluss ist darauf hinzuweisen, für welche Gegenstände die Überbauungsordnung als generelle oder ordentliche Baubewilligung gelten soll. Auch dieser Teil der Überbauungsordnung ist nach Art. 61a BauG anfechtbar. Die Bauverordnung enthält zusätzliche Anforderungen (Art. 122b BauV; zur erforderlichen Genauigkeit der Festlegung des Bauvorhabens siehe Art. 32–32d N. 7 und Art. 34/34a N. 11).

Art. 1a¹

**Bewilligungs-
erfordernis**

**1 Baubewilligungs-
pflichtige Bauvor-
haben**

¹ Baubewilligungspflichtig sind alle künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Bauten, Anlagen und Einrichtungen (Bauvorhaben), die in fester Beziehung zum Erdboden stehen und geeignet sind, die Nutzungsordnung zu beeinflussen, indem sie zum Beispiel den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen.

² Baubewilligungspflichtig sind auch die Zweckänderung und der Abbruch von Bauten, Anlagen und Einrichtungen sowie wesentliche Terrainveränderungen.

³ Baubewilligungspflichtige Bauvorhaben dürfen erst begonnen werden, wenn die Baubewilligung und die erforderlichen weiteren Bewilligungen oder die Gesamtbewilligung rechtskräftig erteilt sind. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über die vorsorglichen Massnahmen, insbesondere der vorzeitige Baubeginn.

Régime du permis
de construire

1 Projets de cons-
truction soumis à
l'octroi d'un permis
de construire

¹ Sont soumis à l'octroi d'un permis de construire toutes les constructions, toutes les installations et tous les aménagements (projets de construction) qui sont créés artificiellement, destinés à durer, fixés au sol et susceptibles d'avoir une incidence sur l'affectation de celui-ci, telle qu'une modification sensible de l'espace extérieur, une sollicitation importante des équipements techniques ou une atteinte à l'environnement.

² Sont également soumis à l'octroi d'un permis de construire les changements d'affectation et la démolition de bâtiments, d'installations et d'aménagements, ainsi que les modifications importantes de terrains.

³ La réalisation des projets soumis à l'octroi d'un permis de construire ne peut commencer que lorsque la décision portant sur le permis et les autres autorisations nécessaires ou sur l'autorisation globale est entrée en force. Les dispositions relatives aux mesures provisionnelles sont réservées, en particulier le début anticipé des travaux.

¹ Eingefügt am 28.1.2009 (i.K. seit 1.9.2009; BAG 09-64)

Inhalt

Allgemeines	N. 1–9
– Rechtsnatur der Baubewilligung	N. 1–2
– Subjektive Baubewilligungspflicht	N. 3–4
– Zweifel über das Bewilligungserfordernis	N. 5
– Gesuchszeitpunkt, Baubeginn	N. 6–7
– Weitere Bewilligungen und Verfahren.....	N. 8–9
Die objektive Baubewilligungspflicht.....	N. 10–30
– Im Allgemeinen.....	N. 10–15
– Neuanlage und Erweiterung.....	N. 16–20
– Änderung, Erneuerung	N. 21–26
a) Allgemeines.....	N. 21
b) Die äussere Umgestaltung	N. 22
c) Die innere Umgestaltung	N. 23
d) Die Zweckänderung (Nutzungsänderung)	N. 24–24a
e) Die Erneuerung.....	N. 25
Rechtsprechung	N. 26
– Abbruch und Wiederaufbau.....	N. 27–28
a) Abbruch von Bauten und Anlagen.....	N. 27
b) Der Wiederaufbau	N. 28
– Terrainveränderungen.....	N. 29–30

Allgemeines

Rechtsnatur der Baubewilligung

- 1 Das Erfordernis der Baubewilligung ist – neben den baupolizeilichen Eingriffsmöglichkeiten (Art. 45 ff. BauG) – das wichtigste Mittel zur Durchsetzung des Bau- und Planungsrechts. Dementsprechend stellt das Bundesrecht den Grundsatz auf, dass Bauten und Anlagen nur aufgrund einer behördlichen Baubewilligung ausgeführt oder geändert werden dürfen (Art. 22 Abs. 1 RPG). Mit dem Erfordernis der Baubewilligung wird bezweckt, die Einhaltung der massgeblichen Normen präventiv, d.h. vor Ausführung des Vorhabens, sicherzustellen. Das baurechtliche Bewilligungsverfahren dient somit der Verwirklichung des materiellen Rechts, dem individuellen Rechtsschutz und der Herstellung des Rechtsfriedens (z.B. unter Nachbarn). Bis zur (rechtskräftigen) Erteilung der Baubewilligung besteht für bewilligungspflichtige Vorhaben ein formelles Bauverbot.

Die Baubewilligung ist die *Verfügung*, mit der die zuständige Behörde feststellt, dass das von ihr geprüfte Bauvorhaben den Vorschriften des Bau- und Planungsrechts und den weiteren im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften entspricht, dass es die öffentliche Ordnung nicht gefährdet und dass ihm keine Hindernisse der Planung entgegenstehen (Art. 2 Abs. 1 BauG), so dass es insoweit ausgeführt werden darf. Es ist aber zu beachten, dass die Ausführung von Bauten und Anlagen in der Regel weitere Bewilligungen voraussetzt, die Gegenstand besonderer rechtlicher Ordnung und Verfahren sind. Soweit möglich werden diese Verfahren koordiniert (siehe Art. 2a BauG und das Koordinationsgesetz, KoG); in Betracht fallen aber auch andere kantonale Bewilligungsverfahren (siehe Art. 1 N. 25 ff.) sowie die Bewilligungszuständigkeiten des Bundes (siehe Art. 1 N. 4 ff.).

Die Baubewilligung ist materiell überwiegend feststellender Natur (Feststellungsverfügung), formell hat sie aber auch gestaltende Wirkung (Beseitigung der Schranke des Bauverbots; siehe N. 1). Es wird deshalb auch von rechtsgestaltender (positiver), begünstigender Verfügung gesprochen (so VGE 22998 vom 27.7.2007 E. 3.2). Das Gesetz bezeichnet diese Verfügung über die Zulässigkeit eines Bauvorhabens als *Entscheid* (Bauentscheid gemäss Art. 38 BauG), weil sie aufgrund eines Verfahrens getroffen wird, das eine eingehende Abklärung der Verhältnisse und die Mitwirkung von Opponenten ermöglicht. Das ändert aber an ihrer Rechtsnatur als Verfügung nichts (siehe auch Vorbem. zu Art. 32–44 N. 1).

Subjektive Baubewilligungspflicht

Die Pflicht zum Einholen der für ein Bauvorhaben erforderlichen Bewilligungen obliegt in erster Linie der *Bauherrschaft*. Ist diese nicht Eigentümerin des Baugrundstücks, hat der Grundeigentümer bzw. die Grundeigentümerin die Baueingabe mit zu unterzeichnen (Art. 10 Abs. 2 BewD). Diese Bestimmung soll verhindern, dass ein Grundstück ohne Wissen und Willen seines Eigentümers bzw. seiner Eigentümerin zum Gegenstand eines Baubewilligungsverfahrens gemacht wird; eine weiter gehende Mitwirkungspflicht der Grundeigentümerschaft ist damit nicht verbunden (siehe Näheres bei Art. 34 N. 10).

Wer als Architektin, Ingenieurin, Bauleiter oder Bauunternehmer für ein Bauvorhaben verantwortlich ist, hat die Bauherrschaft und gegebenenfalls die Grundeigentümer auf die Bewilligungspflicht hinzuweisen. Sie dürfen bei Strafandrohung kein Bauvorhaben ausführen, für das die erforderlichen Bewilligungen fehlen (Art. 50 BauG).

Es gibt *keine Ausnahmen* von der subjektiven Bewilligungspflicht. Jede Person, die ein bewilligungsbedürftiges Bauvorhaben verwirklichen will, benö-

tigt die dafür vom Gesetz verlangten Bewilligungen. Das gilt auch für die Gemeinden, den Kanton, den Bund, fremde Staaten und ihre diplomatischen Vertretungen, internationale Organisationen, exterritoriale Personen usw. (BGE 103 Ia 343, 102 Ia 360, 101 Ia 588, 91 I 210; BVR 1980 S. 4).

Zweifel über das Bewilligungserfordernis

- Bestehen Zweifel über das Bewilligungserfordernis oder über das anwendbare Bewilligungsverfahren, so kann die Bauherrschaft oder die Gemeinde darüber den Entscheid des Regierungsstatthalteramtes einholen (Art. 48 Abs. 2 BewD; siehe auch Vorbem. zu Art. 32–44 N. 6). Die Bauherrschaft kann damit den allfälligen Vorwurf des (bösgläubigen) Bauens ohne Baubewilligung und eine mögliche Bestrafung, allenfalls auch ein aufwändiges Baubewilligungsverfahren (BVR 2016 S. 273 E. 2.4) vermeiden. Der Feststellungsentscheid des Regierungsstatthalteramtes ist mit Beschwerde anfechtbar (Art. 49 BauG i.V.m. Art. 48 Abs. 2 BewD; siehe dazu Art. 49 N. 1 und 2a; BVR 1996 S. 305 E. 2; VGE 18991 vom 12.1.1994 und 17315 vom 23.3.1987). Wird der Entscheid rechtskräftig, kann er im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren von den am Feststellungsverfahren Beteiligten nicht mehr infrage gestellt werden (BVR 2016 S. 273 E. 2.3; VGE 2014/293 vom 6.7.2015 E. 3.2, 2012/101 vom 2.4.2013 E. 3.1). Einsprachebefugte Dritte (Art. 35 Abs. 2 und Art. 35a BauG), die am Verfahren nicht beteiligt worden sind, sind an den Entscheid allerdings nicht gebunden und können später mit Einsprache oder Beschwerde verlangen, dass das gesetzliche Verfahren durchgeführt wird. Will die Bauherrschaft dieses Risiko vermeiden, kann sie für ihr Vorhaben ein generelles Baugesuch (Art. 32d BauG) einreichen und damit einen für jedermann rechtsverbindlichen Entscheid provozieren. Ist ohne Baubewilligung gebaut worden, kann die Gemeinde vor Einleitung eines Wiederherstellungsverfahrens (Art. 46 BauG) ein Interesse an der selbständigen Klärung der Baubewilligungspflicht haben. In einem laufenden Wiederherstellungsverfahren ist die Frage dagegen in diesem Verfahren zu klären (BVR 2016 S. 273 E. 2).

Gesuchszeitpunkt, Baubeginn

- Aus dem Zweck der Baubewilligung (oben N. 1) folgt, dass sie grundsätzlich *vor Baubeginn* (siehe N. 7) rechtskräftig vorliegen muss (Art. 1a Abs. 3 BauG) und dass die Ausführung eines Bauvorhabens nicht vom bewilligten Projekt abweichen darf (bzw. dass für eine Abweichung vorgängig eine zusätzliche Bewilligung einzuholen ist; siehe bei Art. 32–32d N. 14 f.). *Rechtskräftig* ist eine Baubewilligung, wenn sie nicht mehr mit Beschwerde angefochten werden kann, d.h. wenn sie innerhalb der Beschwerdefrist von

30 Tagen nicht angefochten worden ist. Ein Baubeginn vor rechtskräftiger Erteilung der Baubewilligung ist ausnahmsweise zulässig, wenn die zuständige Behörde den *vorzeitigen Baubeginn* gestattet (siehe dazu Art. 35e BauG), einer Beschwerde gegen den Baumentscheid die aufschiebende Wirkung entzogen (Art. 68 VRPG) oder eine andere vorsorgliche Massnahme im Sinne von Art. 27 VRPG getroffen hat.

Eine vorbehaltlose Bauabnahme ersetzt eine fehlende Baubewilligung nicht (VGE 21198/21200 vom 18.12.2003, E. 2.2.3). Ist die Frage der Baubewilligungspflicht umstritten und Gegenstand eines Verfahrens vor dem Regierungsstatthalteramt oder einer Rechtsmittelbehörde (siehe N. 5), so darf bis zum rechtskräftigen Entscheid nicht gebaut werden (VGE 22998 vom 27.7.2007 E. 3.3).

Als *Baubeginn* gilt die Schnurgerüstabnahme, wenn keine solche erforderlich ist jede Massnahme zur Ausführung eines Bauvorhabens, die – für sich alleine genommen – einer Baubewilligung bedürfte (Art. 2 Abs. 2 BewD). Mit blossen Vorbereitungsmaßnahmen (wie das Einrichten der Bauinstallation, das Entfernen der Humusschicht, das Fällen nicht geschützter Bäume u. dgl.) ist der Bau noch nicht begonnen. Solche bewilligungsfreien Vorbereitungsmaßnahmen benötigen – entgegen der in BVR 1990 S. 220 f. vertretenen Auffassung – keine Erlaubnis der Gemeindebehörde im Sinne von 35e BauG bzw. Art. 39 BewD. 7

Weitere Bewilligungen und Verfahren

Wo Bauten und Anlagen Gegenstand weiterer, ausserhalb der Bau- und Planungsgesetzgebung erlassener Vorschriften des öffentlichen Rechts sind, muss Gewähr dafür bestehen, dass auch diese Vorschriften eingehalten werden. Das kann in zweifacher Art geschehen: 8

- a Die weitere Gesetzgebung kann anordnen, dass die Einhaltung ihrer Bestimmungen von den Baubewilligungsbehörden *im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens* zu prüfen und mit dem Baumentscheid festzustellen ist (siehe dazu Art. 2 N. 4).
- b Sie kann ein *eigenes Bewilligungsverfahren vor besonderen Behörden* vorsehen. Das Baugesetz und das Koordinationsgesetz (siehe bei Art. 2a BauG) regeln die Koordination des Baubewilligungsverfahrens mit diesen weiteren Bewilligungsverfahren.

Eine Nutzungsplanung ist vorgängig oder anstelle eines Baubewilligungsverfahrens erforderlich, wenn es sich um eine *besondere Baute oder Anlage* im Sinne von Art. 19 BauG (siehe dort) handelt. Eine Überbauungsordnung gilt

als Baubewilligung, soweit sie das Bauvorhaben mit der Genauigkeit der Baubewilligung festlegt (Art. 88 Abs. 6 BauG; siehe auch Art. 1 N. 28 f.).

- 8a Aufgrund der Bundesgesetzgebung kann an die Stelle eines kantonalen Bewilligungsverfahrens ein *bundesrechtliches Plangenehmigungsverfahren* treten (siehe dazu Art. 1 N. 4 ff.).
- 9 Privates, im *Zivilrecht geregeltes Baurecht* ist nicht Gegenstand der Baubewilligung (siehe Vorbem. zu Art. 1–25 N. 1). Privatrechtliche Streitigkeiten über ein Bauvorhaben sind vom Zivilgericht zu beurteilen (siehe immerhin Art. 2 N. 4a); sie können aber mit der sogenannten *Rechtsverwahrung* im Baubewilligungsverfahren zur Sprache gebracht werden (siehe dazu Art. 35–35c N. 3).

Die objektive Baubewilligungspflicht²

Im Allgemeinen

- 10 Das *Raumplanungsgesetz* bestimmt, dass Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden dürfen (Art. 22 Abs. 1 RPG). Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts sind als bewilligungsbedürftige Bauten und Anlagen «jedenfalls jene künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Einrichtungen» zu verstehen, «die in bestimmter fester Beziehung zum Erdboden stehen und geeignet sind, die Vorstellung über die Nutzungsordnung zu beeinflussen, sei es, dass sie den Raum äusserlich erheblich verändern, die Erschliessung belasten oder die Umwelt beeinträchtigen» (grundlegend BGE 113 Ib 314 E. 2b; ferner BGE 123 II 256 E. 3, 120 Ib 379 E. 3c, 119 Ib 222 E. 3a und 445, 118 Ib 49 E. 2a). Massstab dafür, ob eine bauliche Massnahme erheblich genug ist, um sie dem Baubewilligungsverfahren zu unterwerfen, ist die Frage, ob mit deren Realisierung nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge so wichtige räumliche Folgen verbunden sind, dass ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle besteht (BGE 139 II 134 E. 5.2; 120 Ib 379 E. 3c; BGer 1C_122/2009 vom 21.1.2010 E. 2, 1C_47/2008 vom 8.8.2008 E. 2.5.1; BVR 2015 S. 541 E. 3.1, 2014 S. 65 E. 5.4.3). Das Bundesgericht folgt damit einer wirkungsbezogenen Betrachtungsweise, wonach es in erster Linie auf qualitative und weniger auf quantitative Aspekte ankommt (BGer 1A. 202/2003 vom 17.2.2004, 1C_122/2009 vom 21.1.2010 E. 2). Dabei können gewisse Vorha-

² Vgl. dazu *Christophe Cueni*, Die Neuregelung der Baubewilligungspflicht und -freiheit, in KPG-Bulletin 4/2009 S. 110 ff.

ben vor allem wegen ihres Betriebs und weniger wegen ihrer konstruktiven Anlage baubewilligungspflichtig sein, z.B. aus Gründen des Umweltschutzes oder der Verkehrssicherheit (BGer 1A.202/2006 vom 10.9.2007 E. 4; vgl. auch N. 17). Folgerichtig können auch reine *Zweckänderungen* (Umnutzungen ohne bauliche Massnahmen) baubewilligungspflichtig sein (BGE 119 Ib 222 E. 3a; BGer 1C_47/2008 vom 8.8.2008 E. 2.5.1, 1C_127/2008 vom 4.12.2008 E. 2.2; vgl. unten N. 24). Baubewilligungspflichtig sind auch *Fahrnisbauten*, welche über einen nicht unerheblichen Zeitraum ortsfest verwendet werden (BGE 123 II 256 E. 3; siehe unten N. 17).

Art. 22 Abs. 1 RPG ist eine *Minimalvorschrift* und unmittelbar anwendbar. Den Kantonen bleibt es vorbehalten, über den bundesrechtlichen Mindeststandard hinauszugehen und weitere Vorgänge der Bewilligungspflicht zu unterstellen (BGer 1C_518/2016 vom 26.9.2017 E. 4.2). Andererseits dürfen sie Kleinstbauten und -anlagen von der Baubewilligungspflicht ausnehmen, sofern sie keine nennenswerten Einflüsse auf Raum, Erschliessung oder Umwelt bewirken (BGE 139 II 134 E. 5.2). Die Kantone dürfen jedoch nicht von der Bewilligungspflicht befreien, was nach Art. 22 Abs. 1 RPG einer Bewilligung bedarf (BGE 120 Ib 379 E. 3c, 119 Ib 442 E. 3a; BGer 1C_518/2016 vom 26.9.2017 E. 4.2, 1C_285/2015 vom 19.11.2015 E. 3, 1C_658/2013 vom 21.1.2014 E. 4.1, 1C_514/2011 vom 6.6.2012 E. 5; BVR 2015 S. 541 E. 3.1, 2003 S. 325 E. 2b).

Das *bernische Baugesetz* enthielt *bis zur Revision von 2009* in Art. 1 eine Generalklausel, wonach «alle Bauten, Anlagen und Vorkehren, die unter die Bestimmung der Baugesetzgebung fallen» (sog. «Bauvorhaben»), eine Baubewilligung erforderten, soweit sie nicht nach den näheren Bestimmungen des Baubewilligungsdekrets von der Bewilligungspflicht befreit waren (aArt. 1 Abs. 1 und 3 Bst. b/bb BauG). aArt. 4–6 BewD enthielten dazu eine nicht abschliessende Aufzählung sowohl der bewilligungspflichtigen als auch der bewilligungsfreien Bauvorhaben. Somit mussten im Anwendungsfall u.U. beide Listen konsultiert werden, um die Frage nach der Baubewilligungspflicht beantworten zu können; und da die Listen sich zum Teil überschneiden und nicht ganz widerspruchsfrei waren, konnte dies zu Schwierigkeiten führen.

Um den erwähnten Schwierigkeiten zu begegnen, hat der bernische Gesetzgeber mit der *Revision vom 28. Januar 2009* folgende Lösung gewählt:

- a In *Art. 1a Abs. 1* BauG wird die *Baubewilligungspflicht* in *allgemeiner Weise* in Anlehnung an Art. 22 Abs. 1 RPG («Bauten und Anlagen») und an die Formel des Bundesgerichts (siehe oben N. 10), welche umfassend auch von «Einrichtungen» spricht, umschrieben. Zusätzlich beigefügt wurde in Art. 1 Abs. 1 BauG der Ausdruck «zum Beispiel», womit signa-

lisiert werden sollte, dass allenfalls auch noch eine andere als vom Bundesgericht erwähnte Beeinflussung der Nutzungsordnung relevant sein könnte. Andererseits fehlt in Art. 1a Abs. 1 BauG das die bundesgerichtliche Formel einleitende Wort «jedenfalls» («jedenfalls jene künstlich geschaffenen und auf Dauer angelegten Einrichtungen...»), womit das Bundesgericht zu erkennen geben wollte, dass die Formel unter Umständen nicht alle baubewilligungspflichtigen Tatbestände erfasst. Da das Bundesrecht als Minimalvorschrift dem kantonalen Recht vorgeht (siehe oben N. 10), ist nicht auszuschliessen, dass die Praxis in Einzelfällen auch Tätigkeiten als baubewilligungspflichtig erklären wird, welche bei enger Auslegung des Art. 1a Abs. 1 BauG nicht ohne Weiteres von dieser Bestimmung erfasst würde.

- b In *Art. 1a Abs. 2 BauG* wird festgehalten, dass auch die *Zweckänderung* und der *Abbruch* von Bauten, Anlagen und Einrichtungen sowie *wesentliche Terrainveränderungen* baubewilligungspflichtig sind. Der Gesetzgeber hielt es für geboten, diese Tätigkeiten ausdrücklich zu nennen, weil sie im gewöhnlichen Sprachgebrauch nicht als «Bauen» verstanden werden. Im Übrigen aber verzichtete er darauf, analog dem früheren Art. 4 BewD einen Katalog der baubewilligungspflichtigen Tatbestände aufzustellen³ (siehe dazu aber unten N. 18).
 - c Die baubewilligungsfreien Tatbestände werden dem Grundsatz nach in Art. 1b BauG und im Einzelnen in Art. 6 ff. BewD festgelegt (siehe bei Art. 1b BauG).
- 13 Der *bisherige* Art. 1 Abs. 1 BauG sprach von baubewilligungspflichtigen «Bauten, Anlagen und *Vorkehrern*». Damit umschrieb der bernische Gesetzgeber die bewilligungsbedürftigen Massnahmen (zulässigerweise) etwas weiter als Art. 22 Abs. 1 RPG. Unter anderem sollte damit die Bewilligungspflicht für gewisse Reklamen, Anschriften und Bemalungen (Art. 9 Abs. 1 BauG), für das Fällen baurechtlich geschützter Bäume (Art. 9a Abs. 1 Bst. c, Art. 10d Abs. 1 Bst. c und Art. 86 BauG) und für relevante Nutzungsänderungen ohne bauliche Massnahmen abgedeckt werden. Nach *neuem Recht* dürften Reklamen, Anschriften und Bemalungen unter den weiten Begriff «*Einrichtungen*» fallen (s. auch N. 20). Das Fällen geschützter Bäume wird weiterhin durch die erwähnten Spezialvorschriften (einschliesslich kommunaler Schutzvorschriften) geregelt. Nutzungsänderungen fallen neu unter Art. 1a Abs. 2 BauG («Zweckänderungen»). Betreffend *Pflanzungen* s. N. 24a und Art. 1b N. 8 Bst. r.

³ Dass dies klug war, ist zu bezweifeln; siehe dazu die berechtigte Kritik von *Christophe Cueni* (Fn. 2), S. 110 ff., insb. S. 142 ff.

Ob ein Vorhaben bewilligungsfähig ist, spielt für die Frage, ob es bewilligungspflichtig ist, keine Rolle (BVR 2000 S. 416 E. 2b). Da die Baubewilligungspflicht auch eine *präventive Funktion* hat und verhindern soll, dass Vorschriften verletzt werden, ist die Baubewilligungspflicht zu bejahen, wenn eine *gewisse Wahrscheinlichkeit* von Auswirkungen auf solche besteht (BVR 2015 S. 541 E. 3.3). Unwichtig ist auch die *Methode*, die angewendet wird (ob Bau oder Unterhalt [z.B. durch Sandstrahlen einer Trockenmauer zur Schaffung eines Schriftzuges/einer Reklame]); wichtig ist einzig das *Resultat* (BGer 1C_618/2014 vom 29.7.2015 E. 3.2).

Den *Gemeinden* kommt mit Bezug auf die Bewilligungsbedürftigkeit bzw. Bewilligungsfreiheit keine Gesetzgebungskompetenz zu.

Neuanlage und Erweiterung

Einer Neuanlage gleichgestellt wird in der Praxis die *neubauähnliche Umgestaltung* von Bauten und Anlagen, worunter die durchgreifende, im Ergebnis einem Abbruch und Wiederaufbau nahe kommende Veränderung eines Gebäudes innerhalb der bestehenden Gebäudehülle (Aushöhlung) zu verstehen ist (BVR 1991 S. 262, 1989 S. 357 ff., 1979 S. 279). Dass für den Wiederaufbau Material der abgebrochenen Gebäudeteile verwendet wird, ist nicht entscheidend.

Wie die Neuerstellung bedarf auch die *Erweiterung* von Bauten und Anlagen regelmässig einer Baubewilligung; ausgenommen sind die Vorhaben, die a priori als bewilligungsfrei gelten (siehe bei Art. 1b BauG). Unter Erweiterung werden die Vergrösserung des Volumens eines Bauwerks (BVR 1979 S. 279) – gleichviel ob ober- oder unterirdisch – und die Ausdehnung der Fläche einer Anlage verstanden. Hauptfälle der Erweiterung sind der Anbau, die Aufstockung, die Hebung des Daches und die Unterkellerung.

Das Bewilligungserfordernis gilt grundsätzlich auch für *Fahrnisbauten*, welche über nicht unerhebliche Zeiträume (einmalig oder wiederkehrend) ortsfest verwendet werden (BGE 139 II 134 E. 5.2 [Probebohrung], 123 II 256 E. 3 [Scheinwerfer zur Beleuchtung des Pilatus]; BVR 2015 S. 541 E. 4 ff. [Fahrnisbau jedes Jahr für 3 Monate]). Es kommt also nicht darauf an, ob eine Baute fest mit dem Boden verbunden oder nur auf ihn abgestellt wird, ebenso wenig darauf, ob sie für dauernden Bestand oder als nur vorübergehende Einrichtung gedacht ist. Die in Art. 1a BauG wiedergegebene bundesgerichtliche Formel («in fester Beziehung zum Erdboden»; siehe oben N. 10) ist also nicht im Sinne des Einbaus bzw. der dauernden Verankerung zu verstehen. Auch leicht entfernbare Anlagen und (Ab-)Lagerungen können baubewilligungspflichtig sein. Auch bloss *Auswirkungen des Betriebs*, z.B. bei beson-

derer Art und Empfindlichkeit der Umgebung (i.c. bei einer Probebohrung im Wald/BLN-Gebiet/Gewässerschutzbereich [BGE 139 II 134 E. 5.3]) können die Baubewilligungspflicht rechtfertigen (siehe auch oben N. 10 und unten N. 24). Indessen gehören Fahrnisbauten ihrer Natur und Zweckbestimmung nach oft zu den Bauvorhaben, die keine nennenswerten Einflüsse auf Raum, Erschliessung und Umwelt bewirken und in einem solchen Fall von der Baubewilligungspflicht ausgenommen werden dürfen (siehe die Ausnahmen nach Art. 6 Abs. 1 Bst. m, n, o, p und s BewD; siehe N. 18 Bst. d und f). Entscheidend kann sein, ob es sich um ein Einzelereignis oder um ein periodisch sich wiederholendes Ereignis handelt (BGer 1C_790/2013 vom 27.8.2014 E. 2.4; BVR 2015 S. 541 E. 4.2).

- 18 Die bewilligungsbedürftigen Neuerstellungen und Erweiterungen waren früher – nicht abschliessend – in aArt. 4 Abs. 1 BewD aufgelistet. Heute werden sie nicht mehr im Einzelnen erwähnt. Die Liste kann aber auch heute noch (unter Vorbehalt der in Art. 6 f. BewD als bewilligungsfrei deklarierten Fälle; siehe bei Art. 1b BauG) als gute *Orientierungshilfe* dienen. Danach sind u.a. baubewilligungspflichtig:
- a *Gebäude und Gebäudeteile*;
 - b *andere bauliche Anlagen*, wie
 - *Tankanlagen*, Speichieranlagen der öffentlichen Gasversorgung, Zapfsäulen für Treib- und Schmierstoffe,
 - *Türme*, Kamine, *Antennenmasten*, Parabolantennen,
 - über 1,2 m hohe feste *Einfriedigungen*, Stützmauern, äussere Kellereingänge und Rampen, Schwimmbassins (mit Ausnahme der in Art. 6 Abs. 1 Bst. b BewD erwähnten kleinen Nebenanlagen),
 - *Biogasanlagen* und Jauchegruben (bezüglich Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie s. Art. 6 Abs. 1 Bst. f BewD),
 - *Strassen* (s. dazu unten N. 19) und andere *oberirdische* Anlagen der Baulanderschliessung (Zufahrten, Leitungen; zu den *unterirdischen* Leitungen siehe Art. 6 Abs. 1 Bst. q BewD; vgl. Art. 1b N. 8 Bst. q), *Abstellplätze* für Motorfahrzeuge (VGE 2017/181 vom 18.4.2018 E. 3.3),
 - *Hafen- und Landeanlagen*, Ein- und Auswasserungsanlagen für Boote (Slipanlagen), Bootsanbindestellen, Schiffsbojen (dazu: BVR 1996 S. 533 ff.), Anlagen für die Ausübung des Bade- und Wassersports,
 - *Luftseilbahnen*, Skilifte, Schrägaufzüge;

c *Materialentnahmestellen* (Steinbrüche, Kies- und Lehmgruben und dgl.; auch Kiesausbeutung aus Gewässern: VGE 2016/68 vom 27.2.2017 E. 3.1, 17535 vom 26.6.89); siehe auch bei Terrainveränderungen (Bst. g und N. 29),

d *Lagerplätze* für gewerbliche und industrielle Erzeugnisse, Bau- und andere Materialien (bezüglich *temporärer* Lagerung siehe Art. 6 Abs. 1 Bst. m BewD, bezüglich *Ablagerungsplätze* s. nachstehend),

Abstellplätze für Mobilheime, Wohnwagen oder Boote während der *Nichtbetriebszeit* (bezüglich des Abstellens auf *bestehenden* Abstellflächen siehe Art. 6 Abs. 1 Bst. n BewD; bezüglich des Aufstellens *einzelner* solcher Fahrzeuge ausserhalb eines bewilligten Platzes siehe unten Bst. f),

Ablagerungsplätze für ausgediente Fahrzeuge, Maschinen und Geräte sowie für Abfälle, Bauschutt, Aushubmaterial jeder Art (Deponien; zur Abgrenzung Lager-/Abstell-/Ablagerungsplatz sowie zum Begriff «ausgedient» siehe Art. 24 N. 35a),

e *Campingplätze*,

f *das Aufstellen von Mobilheimen, Wohnwagen, Zelten und dergleichen* ausserhalb eines bewilligten Platzes für die Dauer von mehr als drei Monaten im Kalenderjahr am gleichen Ort,

Wird ein Tipi-Zelt als Restaurationsbetrieb alle drei Monate in einem Umkreis von bloss 200 m verschoben, ist es in räumlicher Hinsicht auf Dauer angelegt und bedarf schon aufgrund von Art. 22 RPG einer Baubewilligung (VGE 22152 vom 21.4.2005 E. 3.3). Bezüglich Fahrzeuge von Fahrenden siehe Art. 6 Abs. 1 Bst. o BewD;

g *wesentliche Terrainveränderungen* (Auffüllungen und Abgrabungen über 100 m³; siehe Art. 6 Abs. 1 Bst. i BewD sowie unten N. 29),

h aufgrund der *Energiegesetzgebung*, die dafür materielle Vorschriften enthält:

- ortsfeste Lüftungs-, Kühl- und Klimaanlage (Umkehrschluss aus Art. 6 Abs. 1 Bst. s BewD; siehe auch bei Art. 1b N. 8 Bst. s),
- ortsfeste Heizungen im Freien (Umkehrschluss aus Art. 6 Abs. 1 Bst. t BewD), d.h. Heizungen, die mit dem Boden oder einer Anlage fest verbunden sind, wie Schwimmbadheizungen und Warmluftvorhänge (im Gegensatz zu mobilen Heizgeräten; siehe auch bei Art. 1b N. 8 Bst. t). Mit welchem Energieträger sie betrieben werden, spielt keine Rolle.

- 19 Neubau und Änderung einer *Kantonsstrasse* werden mit einem Strassenplan (kantonale Überbauungsordnung) bewilligt (Art. 28 Abs. 1 und Art. 29 f. SG). Instandhalten, Instandstellen und Erneuern einer solchen Strasse sowie bewegliche Elemente im Zusammenhang mit befristeten Verkehrsversuchen bedürfen keine Bewilligung (Art. 28 Abs. 2 SG).

Neubau und Änderung einer *Gemeindestrasse* oder *Privatstrasse im Gemeingebrauch* werden mit einer kommunalen Überbauungsordnung bewilligt (Art. 43 Abs. 1 SG). Für *kleine Strassenbauvorhaben* genügt nach Art. 43 Abs. 2 SG eine Baubewilligung, sofern nicht eine Überbauungsordnung verlangt wird (z.B. durch Gemeindefreglement oder weil das Enteignungsrecht erforderlich ist; siehe bei Art. 88–89 N. 6). Als kleine Strassenbauvorhaben gelten nach Art. 23 SV u.a.: Detailerschliessungsstrassen, Fuss-, Geh- und Radwege, Radstreifen, das Umgestalten von Strassen (womit bauliche Änderungen innerhalb der vorhandenen Verkehrsfläche gemeint sind; vgl. aArt. 18b Abs. 3 SBG) oder das Ergänzen mit Lärmschutz- und Entwässerungsbauten, Schutzinseln und Schutzvorkehrungen gegen Naturgefahren, bauliche Massnahmen für Verkehrsversuche, Strassensperren (Eisentore) vor einer Botschaft (VGE 2009/314 vom 22.11.2010 E. 2.3), Aufhebung einer Strasse oder *Änderung der Widmung* (BVR 2013 S. 282 E. 3 u. S. 293 f.; s. dazu Art. 9, 13 u. 65 SG; zur Entwidmung s. auch VGE 2018/88 vom 7.11.2018 E. 2.3, ferner Art. 2 N. 4). Das *Instandhalten, Instandstellen und Erneuern* einer Strasse sowie bewegliche Elemente im Zusammenhang mit befristeten Verkehrsversuchen bedürfen keiner Bewilligung (Art. 43 Abs. 3 SG).

Zum früheren Recht siehe BVR 1992 S. 304; Pra 1992 Nr. 156 E. 3b.

- 20 *Aus der Rechtsprechung* (siehe auch bei Art. 1b N. 8 ff.):

Einer Baubewilligung bedürfen

- auch *unterirdische* Bauten (vgl. Art. 1 Abs. 1 BewD), mit Ausnahme von Leitungen für Hausanschlüsse (Art. 6 Abs. 1 Bst. q BewD und dazu Art. 1b N. 8 Bst. q; zum Begriff Hausanschluss siehe Art. 106–107 N. 13 ff.): z.B. Eindolnen eines Baches (BGE 112 Ib 414), Drainageleitungen, um Gelände als Freizeit- und Parkplatz benützbar zu machen (BVR 1995 S. 277), Erschliessungsleitungen in einer Grünzone (VGE 20799 vom 28.9.1999 E. 3),
- auch Bauten *im Wald* (BGE 123 II 499 E. 2, 118 Ib 339, 117 Ib 48, 116 Ib 314),
- auch Bauten *auf und in Gewässern* (vgl. Art. 1 Abs. 1 BewD; BGE 114 Ib 81; Pra 1988 Nr. 273; BVR 1990 S. 105),

- *Bohrtürme* und *Bohrgeräte* für Erdöl-Sondierbohrungen (BVR 1981 S. 262 ff.), Probebohrungen zur Abklärung eines Standortes für die Lagerung radioaktiver Abfälle (BGE 111 Ib 109 E. 6; vgl. 118 Ib 1 E. 2c), eine Probebohrung ausserhalb der Bauzone während vier Wochen zur Abklärung von Kalk- und Mergelvorkommen (BGE 139 II 134 E. 5),
- mobile *Beton-Aufbereitungsanlagen* (BGE 113 Ib 314 E. 2b),
- für zwei Jahre aufgestellte *Bauschutt-sortieranlage* (BVR 1996 S. 308) sowie mobile Sammelstelle und Sortieranlage für Bauschutt (BGer in URP 1997 S. 577 E. 3c),
- im Freien aufgestellte oder aussen an Bauten angebrachte *Kunstwerke* (Plastiken, Bemalungen) ungewöhnlicher Grösse oder Art (hier 5–13 m hohe Betonelemente mit Stahlstrukturen und Tüchern; BVR 1979 S. 122),
- ein 7,38 m hohes, nachts *beleuchtetes Kreuz* in Wohnzone (BGer 1P.149/2004 vom 21.6.04 E. 3.2),
- *Stahlpyramiden* (2,76 m hoch) auf Aschenbegräbnisplatz (BGE 119 Ib 444),
- ein *Holzcontainer* für das Unterbringen von Werkzeugen für die Dauer von acht Monaten (BGer 1A.196/2003 vom 10.2.2004),
- ein 2 m hoher *Drahtmaschenzaun* (BGE 118 Ib 49 E. 2a), das Ersetzen eines 1,2 m hohen durch einen 1,5 m hohen Zaun (BGer 1A.202/2003 vom 17.2.2004 E. 3.1), ein 1,4 m hoher Zaun (Pfosten und Bänder) ausserhalb der Bauzone (BGer 1C_122/2009 vom 21.1.2010),
- auf Dauer angelegte *Scheinwerfer* zur grossflächigen Beleuchtung des Pilatus (BGE 123 II 256),
- drei grosse *Sonnenschirme mit fester Verankerung* im Bauverbotsbereich nach Art. 8 Abs. 2 SFG (VGE 21183 vom 16.11.01), fest im Boden verankerte *Storenkonstruktion* im geschützten Uferbereich nach SFG (VGE 2016/74 vom 26.10.2016 E. 4.2),
- das Aufstellen eines *Altglascontainers*, der nicht eine Nebenanlage zu einem Verkaufsgeschäft ist (BVR 2001 S. 313),
- Holzfass als *Spielobjekt* im Garten eines Jugendtreffs (BGE 118 Ib 590 E. 2b),
- *Reklameanlagen* freistehend und an Hauswänden (BVR 2006 S. 496, 1999 S. 120, 205 und 217; s. nun aber Art. 6a BewD und dazu Art. 1b N. 11), auch an bewilligungsfreien Nebenanlagen nach Art. 6 Abs. 1 Bst. b BewD (VGE 22997 vom 13.7.2007 E. 3.4); bezügl. *Werbeverbot*

für Tabak und Alkohol s. Art. 15 HGG (BSG 930.1) und VGE 2016/256 vom 20.2.2017 E. 3 f.

- *Strassenreklamen* generell nach Art. 6 Abs. 1 SVG i.V.m. Art. 99 Abs. 1 Satz 1 SSV (VGE 2013/84 vom 16.10.2013 E. 3.1, 2013/314 vom 4.12.2013 E. 3.4; siehe auch Art. 21 N. 13),
- eine durch Sandstrahlen einer Trockenmauer in der Landwirtschaftszone/Schutzzone angebrachte *Reklameschrift* (Name eines Weinkellers), auch wenn sie mit der Zeit verblassen wird (BGer 1C_618/2014 vom 29.7.2015 E. 3),
- das Anbringen eines *Stahlseils* in einer Kletterwand (BVR 2003 S. 478),
- Zwinger mit Auslauf für *gewerbliche Hundezucht* (BGer in URP 1995 S. 33),
- *Belagseinbau auf Wanderweg* und historischem Verkehrsweg (BVR 2001 S. 317 und 1991 S. 222; BDE 110/2018/96 vom 8.11.2018 [in KPG-Bulletin 2/2019 S. 59 ff.]),
- Erstellen eines Wegnetzes und *Terrainveränderungen* für eine Baumschule (BVR 1987 S. 313),
- Herrichten eines *Reitplatzes* (Grasboden) zu Allwetterplatz (Kies-/Sandplatz) (VGE 17846 vom 4.12.1989),
- Einrichten eines *Autoabstellplatzes* mit Rasengittersteinen (BGer 1P.410/1990 vom 21.2.1992 E. 1b), auch das bloss (dauerhafte) Benützen eines Platzes als Abstellplatz ohne bauliche Massnahmen und Markierung (VGE 2013/55 vom 10.3.2014 E. 4.1, 2011/159 vom 13.12.2011 E. 3.3, 23296 vom 13.8.2008 E. 3.2, 23134 vom 25.6.2008 E. 4.4.1, 21511 vom 27.1.2004 E. 3.4),
- *Lagerplatz* für Holz ohne bauliche Einrichtung (30 m², 2,5 m Höhe; VGE 2009.20 vom 1.5.2009 E. 2.5 f.),
- Lagerung und Ablagerung ausgedienter Fahrzeuge im Freien (VGE 2013/93 vom 25.6.2013 E. 2.2 f.; s. auch Art. 24 N. 39),
- ein *Tipi-Zelt* als Restaurationsbetrieb, obschon es alle drei Monate den Standort im Umkreis von 200 m wechselt, weil es auf Dauer angelegt ist (VGE 22152 vom 21.4.2005 E. 3.3); Gleiches gilt bei wechselnder (Ab-)Lagerung ausgedienter Fahrzeuge (VGE 2013/93 vom 25.6.2013 E. 2.2 f.),
- eine *Vogelschreck-Anlage* (BGer 1C_136/2007 vom 24.9.2007 E. 3 [in ZBl 2008 S. 439]; URP 1998 S. 529),

- eine Sitzplatzüberdachung (VGE 2015/269 vom 19.5.2016 E. 3.4).

Änderung und Erneuerung

a) Allgemeines

Die Änderung einer Baute oder Anlage kann in ihrer *baulichen* Veränderung oder in einer Änderung der *Nutzung* (*Zweckänderung*; siehe N. 24) bestehen⁴. Sie bedarf einer Baubewilligung, wenn sie *wesentlich* ist (so ausdrücklich aArt. 1 Abs. 1 Bst. a BauG, im geltenden Art. 1a nicht mehr erwähnt). Massgebend ist nicht nur der Umfang der (baulichen) Änderung; entscheidend können auch deren Auswirkungen auf Nutzung, Infrastruktur, Sicherheit, Gesundheit, Natur und Ästhetik sein. Ein Vorhaben ist dann dem Baubewilligungsverfahren zu unterstellen, wenn im Allgemeinen, nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge, mit ihm so gewichtige Auswirkungen verbunden sind, dass ein Interesse der Öffentlichkeit oder der Nachbarn an einer vorgängigen Kontrolle besteht (vgl. BGE 120 Ib 379 E. 3c; siehe auch oben N. 10). Nach einem Entscheid des Verwaltungsgerichts (BVR 2004 S. 508 E. 4.4.5) genügt es, dass solche Auswirkungen *hinreichend wahrscheinlich* sind und nicht nur gelegentlich vorkommen können (VGE 2015/42 vom 22.4.2015 E. 3.3). Dabei seien die Anforderungen an die Wahrscheinlichkeit umso geringer, je gravierender die potentiellen Beeinträchtigungen seien. Die BVE bejahte die Baubewilligungspflicht schon dann, wenn eine Verletzung von Bauvorschriften *möglich* ist (BVR 2006 S. 80 E. 2c; so früher auch das VGer in BVR 1995 S. 499 E. 5a). Letztere Praxis verdient den Vorzug, mit der Präzisierung, dass die Möglichkeit realistisch sein muss und dass (entgegen BVR 1995 S. 499 E. 5a am Ende) auf ein Baubewilligungsverfahren nicht erst zu verzichten ist, wenn die Beeinträchtigung mit Gewissheit ausgeschlossen werden kann. Im Zweifelsfall ist die Baubewilligungspflicht zu bejahen, denn im Baubewilligungsverfahren soll ja geprüft werden, ob die massgebenden Vorschriften eingehalten werden. Eine solche – präventive – Feststellung dient letztlich auch der Bauherrschaft (Rechtssicherheit, Schutz vor nachträglicher Intervention der Baupolizeibehörde oder Dritter).

Die hauptsächlichen bewilligungsbedürftigen Tatbestände sind

- die *äussere Umgestaltung* von Bauten und Anlagen (N. 22),
- die *Änderung im Innern* von Gebäuden (N. 23),

⁴ Rolf Zürcher, Bewilligungspflichtige Änderungen der Zweckbestimmung von Bauten, in KPG-Bulletin 6/1994 S. 17 ff.

- die *Änderung der Zweckbestimmung* (N. 24)
- die *Erneuerung* von Bauten und Anlagen (N. 25),
- der *Abbruch* von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie oberirdischen Anlagen der Baulanderschliessung (Bst. e; N. 27).
- der Wiederaufbau (N. 28)
- Terrainveränderungen (N. 29–30).

Im Weiteren verweist Art. 7 BewD auf die *besondere Gesetzgebung*, die für bestimmte Vorhaben ein Baubewilligungsverfahren verlangt (siehe Art. 1b N. 7 sowie oben N. 18 Bst. h). Zur Änderung von *Bedingungen und Auflagen* einer Baubewilligung siehe Art. 34 N. 8.

b) Die äussere Umgestaltung

- 22 Eine bewilligungsbedürftige äussere Umgestaltung einer Baute wird durch die wesentliche Änderung von Fassaden oder des Daches bewirkt. Sie kann in baulichen Veränderungen (Einbau oder Aufhebung von Türen und Fenstern, Dachaufbauten oder -einschnitten und dgl.) oder in der Verwendung anderer Materialien oder Farben bestehen. Bei Baudenkmalern (vgl. Art. 10a BauG) ist auch die Änderung ihrer *Umgebung* baubewilligungspflichtig (vgl. Art. 10b Abs. 1 BauG). Das Bewilligungserfordernis bezweckt in all diesen Fällen vor allem den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes bzw. des Baudenkmals und sichert die Einhaltung allfälliger Ästhetikvorschriften.

Aus der Rechtsprechung:

Baubewilligungspflichtig ist

- das Ersetzen von Biberschwanzziegeln durch 21 Glasziegel auf einem schützenswerten Dach (VGE 17839 vom 4.9.1989 E. 2),
- die dauernde «Dekoration» einer Fassade mit Skis und andern Gegenständen (VGE 19167 vom 16.1.95 E. 3),
- das Ersetzen eines nach den Überbauungsvorschriften geschützten Eisensprossen-Zauns durch einen Drahtgitter-Zaun (VGE 19687 vom 4.3.1996 E. 3),
- das Ersetzen von zweiflügligen Fenstern mit Sprossen durch einflüglige Fenster ohne Sprossen (= Änderung eines wichtigen Stilelements der Fassade; BVR 2000 S. 416),

- das Ersetzen des Zauns sowie Absenken und Vergrössern der mit Verbundsteinen befestigten Fläche in der Umgebung eines erhaltenswerten Objekts (BVR 2004 S. 424),
- das Anbringen eines weissen Anstrichs an einem Scheibenstand im Moorlandschaftsgebiet (BVR 2004 S. 37),
- das Anbringen einer Leuchtreklame auf dem Dach eines Restaurants als wesentliche Änderung einer Baute (VGE 22755 vom 30.5.2007 E. 3.1 [in URP 2007 S. 865]),
- das Ersetzen von Fenstern aus Holz durch Fenster aus PVC an einem denkmalgeschützten Gebäude (ATA 2007/1242 vom 7.8.2009 E. 4.1),
- in der Grünzone das Einbauen eines Mergelbelags auf einer Autoabstellfläche, die bisher eine mit Kies und Schotter durchsetzte Erdoberfläche aufwies (VGE 23134 vom 25.6.2008 E. 4.4.2),
- das Ersetzen von GSM-Antennen durch GSM/UMTS-Dualbandantennen an einer bestehenden Anlage (BVR 2008 S. 23 E. 2.3 f.; vgl. auch BGE 133 II 64),
- das Ersetzen einer alten, an der Fassade angebrachten Reklame durch eine neue, um 30° abgewinkelte Reklameanlage (VGE 2013/84 vom 16.10.2013 E. 3.2),
- Belagseinbau auf Wanderweg und historischem Verkehrsweg (s. bei N. 20).

Nicht als baubewilligungspflichtig wurde dagegen angesehen das Anbringen einer zweiten Holzverschalung über einer bestehenden Holzfassade, da dadurch deren Charakter des Gebäudes nicht verändert werde (VGE 21516/21519 vom 19.2.2004, nicht publ. E. 4.5).

c) Die innere Umgestaltung

Bauliche Änderungen *im Gebäudeinnern* sind dann der Baubewilligungspflicht unterstellt, wenn sie (alternativ) 23

- in einem schützenswerten oder erhaltenswerten *Baudenkmal* (Art. 10a BauG) vorgenommen werden und das entsprechende Schutzinteresse betroffen ist (Art. 7 Abs. 2 i.V.m. Art. 6 Abs. 1 Bst. d BewD);
- mit einer baubewilligungspflichtigen *Nutzungsänderung* verbunden sind (Umkehrschluss aus Art. 6 Abs. 1 Bst. d BewD); entscheidend ist nicht, wie die Räumlichkeiten nach dem Umbau tatsächlich genutzt werden, sondern welche Nutzung dann objektiv möglich ist (BGer 1C_446/2017

vom 20.12.2017 E. 3.2, 1C_157/2011 vom 21.7.2011 E. 3.3 f.; BVR 1992 S. 19 E. 3e; VGE 2017/11 vom 30.6.2017 E. 2.4 [Einbau Heizung und Nasszelle ermöglicht Wohnnutzung in bisheriger unbewohnter Baute mit privilegiertem Grenzabstand]);

- die *Brandsicherheit* betreffen (Umkehrschluss aus Art. 6 Abs. 1 Bst. d BewD), weil hier die Sicherheit der Benützer und Besucher und einer weitem Öffentlichkeit in Frage steht (Art. 21 BauG). So sind z.B. baubewilligungspflichtig das Einrichten von Feuerstellen und Kaminen oder Änderungen, welche Fluchtwege berühren oder Zugänge für die Feuerwehr verändern. Die Brandsicherheit ist auch betroffen, wenn von einem Feuerungsmittel auf ein anderes umgestellt wird (z.B. von Öl auf Holz).

d) Die Zweckänderung (Nutzungsänderung)

- 24 Art. 1a Abs. 2 BauG erklärt in Übereinstimmung mit dem Bundesrecht (siehe oben N. 10) auch reine *Zweckänderungen (Umnutzungen)* von Bauten, Anlagen und Einrichtungen grundsätzlich als baubewilligungspflichtig. Die Baubewilligung ist insofern eben auch eine Nutzungsbewilligung (siehe auch Art. 22 Abs. 2 Bst. a und Art. 24a RPG). Gestützt auf Art. 1b Abs. 1 BauG befreit Art. 6 Abs. 1 Bst. c BewD Umnutzungen von Bauten und Anlagen dann von der Baubewilligungspflicht, wenn keine bau- oder umweltrechtlich relevanten Tatbestände betroffen sind. Solche Tatbestände sind aber z.B. betroffen, wenn die Zweckänderung Zonenvorschriften (inkl. solche bezüglich Erstwohnungsanteil) berührt oder Bestimmungen über die Baulinien und Bauabstände (z.B. durch Einrichten einer Werkstatt in einer bezüglich Bauabstand privilegierten unbewohnten Baute gemäss Art. 12 Abs. 3 NBRD), über die Umgebungsgestaltung (z.B. die Aussenräume nach Art. 14 BauG, die Aufenthaltsbereiche und Spielplätze nach Art. 15 BauG) oder den Umweltschutz tangiert oder wenn die Änderung zu einer wesentlichen Mehrbelastung der Erschliessungsanlagen (inkl. Parkplätze) führt (zu Letzterem: VGE 2014/293 vom 6.7.2015 E. 3.2).

Eine Zweckänderung ohne bauliche Massnahmen ist nur dann nicht bewilligungspflichtig, wenn der neue Verwendungszweck der in der fraglichen Zone zugelassenen Nutzung entspricht und sich die Änderung hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf Umwelt, Erschliessung (auch Parkplätze), Planung usw. als ausgesprochen geringfügig erweist und die Brandsicherheit nicht betroffen ist (Art. 6 Abs. 1 Bst. d BewD; vgl. Art. 1b N. 8 Bst. d; BGE 113 Ib 219 E. 4d; BVR 1999 S. 76, 1988 S. 364 E. 2; BGer 1C_285/2015 vom 19.11.2015 E. 3; VGE 2015/42 vom 22.4.2015 E. 3.1 und 5.3); oder anders ausgedrückt: wenn keine Auswirkungen zu erwarten sind, die eine präventive Kontrolle als nötig erscheinen lassen (BVR 2004 S. 508 E. 4.4.5). Sind die

mit der neuen Nutzung verbundenen *Auswirkungen intensiver* als die bisherigen, so ist von einer Baubewilligungspflicht auszugehen (BGer 1C_285/2015 vom 19.11.2015 E. 3, 1C_347/2014 vom 16.1.2015 E. 3.2 [Nutzungserweiterung von bloss kalter Küche in einem Clubhaus zu Restaurant mit voll ausgestatteter Küche]). Gleiches gilt für die *Leistungserweiterung* einer Mobilfunkantenne (BGer 1C_680/2013 vom 26.11.2014 E. 6.4, 1A.274/2006 vom 6.8.2007 E. 3.2.2).

Unter Umständen kann auch das bloss *Ändern des Betriebskonzepts* (z.B. eines Unterhaltungslokals) zu baurechtlich relevanten zusätzlichen Auswirkungen auf die Umwelt oder die Erschliessung führen, so dass eine Baubewilligung erforderlich ist (BGer 1C_347/2014 vom 16.1.2015 E.3.2, 1A.216/2003 in BVR 2004 S. 518 E. 3.2; BGE 120 Ib 275 [Gärtnerei]; BVR 1996 S. 312). Eine Baubewilligung wurde z.B. verlangt für das Einrichten eines *Tanz- oder Stripteasebetriebs* in einem bestehenden Gastwirtschaftslokal (vgl. BVR 2000 S. 105). Auch für eine *generelle Überzeitbewilligungen* oder deren Verlängerung dürfte nach wie vor eine Baubewilligung nötig sein (so früher ausdrücklich aArt. 4 Abs. 1 Bst. 1 BewD). Nach Art. 14 Abs. 3 des Gastgewerbesgesetzes (GGG; BSG 935.11) bedarf es für eine solche zwar nur einer «Bewilligung» des Regierungsstatthalteramtes mit Beschwerdemöglichkeit an die Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion; Art. 31 GGG); doch werden in Art. 48 Abs. 3 GGG die Vorschriften des Koordinationsgesetzes vorbehalten (s. dazu Art. 2a BauG, Art. 5 und 11 KoG). Der Regierungsrat ging in seinem Vortrag zur Revision des Baugesetzes vom 28.1.2009 denn auch davon aus, dass *generelle Überzeitbewilligungen* weiterhin baubewilligungspflichtig sein würden.⁵ So wird das auch von der BVE gehandhabt (EBVE 110/2012/85 vom 18.12.2012). Dagegen sind in der Praxis Änderungen der generellen Überzeitbewilligung mitunter nicht im Baubewilligungsverfahren, sondern im Verfahren nach GGG (mit der VOL als Beschwerdeinstanz) behandelt worden (VGE 2011/196 vom 3.1.2012 und VGE 23238 vom 8.4.2008).

Auch die Änderung von einer *zonenwidrigen* zu einer *anderen zonenwidrigen* Nutzung ist baubewilligungspflichtig (BGer 1A.155/1991 vom 27.5.92 E. 3c/bb; vgl. auch BVR 1997 S. 260).

Selbst eine *Änderung der Bepflanzung* kann baubewilligungspflichtig sein, wenn sie erhebliche Auswirkungen auf die zonengemässe Nutzung und/oder den Raum hat (s. auch Art. 1b N. 8 Bst. r). So hat das Bundesgericht erkannt, dass in der *Landwirtschaftszone* das Anlegen eines Parks mit Olivenbäumen und seltenen Baumarten auf einer Fläche von 2,5 ha baubewilligungspflichtig

⁵ Tagblatt 2008 Beilage 30 (Novembersession), Kommentar zu Art. 1a Abs. 2

sei (BGer 1A.77/2003 vom 18.7.2003 E. 3), ebenso das Anlegen eines Vergnügungsgartens mit 37 Spalier- und 25 Obstbäumen auf einer Fläche von 750 m² (BGer 1A.276/2006 vom 25.4.2007 E. 5), wogegen eine bescheidene Vergrösserung eines privaten Gartens vor einem Wohnhaus baubewilligungsfrei sein könne (gleiche Entscheide).

Schliesslich sind auch nach dem neuen *Zweitwohnungsgesetz* [SR 702] in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 % gewisse Nutzungsänderungen baubewilligungspflichtig (Art. 13 ZWG; siehe dazu Art. 71 N. 7).

Zur Rechtsprechung siehe N. 26.

e) Die Erneuerung

- 25 Für die Erneuerung gilt das vorstehend Gesagte (insbesondere in N. 21) sinngemäss. Unter Erneuerung ist eine über den blossen Unterhalt (Instandhalten und Instandstellen [Ersetzen einzelner schadhafter Teile]) hinausgehende, wesentliche Verbesserung des Zustandes einer Baute zu verstehen (VGE 19737 vom 11.7.1996 E. 2b/bb); mit den Worten des Bundesgerichts: eine «Sanierung, die über das übliche Mass einer Renovation hinausgeht» (BGer 1C_47/2008 vom 8.8.2008 E. 2.5.1 [in ZBl 2010 S. 397] sowie 1C_127/2008 vom 4.12.2008 E. 2.2). Vgl. dazu auch oben N. 22. Die Erneuerung einer *Strasse* (z.B. Einbau eines neuen Fahrbahnbelags) wird von Art. 28 Abs. 2 und Art. 43 Abs. 3 SG generell als bewilligungsfrei erklärt, weil der Gesetzgeber sie nicht als raumwirksam erachtete und weil sie auch keiner Abstimmung mit anderen Interessen bedarf.⁶

- 26 Aus der Rechtsprechung:

Bewilligungspflichtig ist

- die *Nutzungssteigerung* von einem (unbewilligten) Nebengewerbe zu einem Hauptgewerbe (Autoreparaturwerkstatt; VGE 16748 vom 28.5.1984),
- die Umnutzung einer Scheune in eine 1-Mann-*Schreinerei* (BVR 1988 S. 364), eines landwirtschaftlichen Ökonomieraums in einen Lagerraum für das *Baugewerbe* (BVR 1988 S. 395), eines Werkhofs in einen Abstellplatz für *ausgediente Fahrzeuge* (VGE 17823 vom 25.9.1989 E. 4),
- Umnutzung einer gewerblichen Lagerhalle zur Lagerung von anderen Waren, die nun auch *nachts umgeschlagen* werden (BVR 1996 S. 312),

⁶ Vortrag des Regierungsrats zum Strassengesetz, in Tagblatt 2008 Beilage 2

- das Einrichten einer *Gassenküche* mit Tagesraum für Obdachlose in einer früheren Asylbewerberunterkunft (BVR 1995 S. 499),
- der Einbau einer *Küche*, wenn damit eine Nutzungsänderung verbunden ist (VGE 19639 vom 26.4.1996 E. 3b) oder wenn damit eine selbständige Wohnung entsteht und der Erstwohnungsanteil berührt wird (VGE 19247 vom 11.11.1994),
- die Umnutzung von Wohnraum in eine *Drogenabgabestelle* (BVR 1999 S. 76) oder in ein *Massagestudio* (BVR 2006 S. 80 E. 2), eines Gewölbekellers in der Wohnzone in ein *Restaurant* (BVR 2006 S. 316),
- Umnutzung einer Bar in ein Cabaret mit *Striptease* (BVR 2000 S. 105), einer Schreinerei in einen Gastgewerbebetrieb (BVR 2000 S. 365),
- die regelmässige Benützung eines landwirtschaftlich genutzten Grundstücks als *Hängegleiterlandeplatz* (BGE 119 Ib 222 E. 3b),
- eine an sich nicht bewilligungspflichtige Terrainveränderung zwecks Einrichtens eines *Autoabstellplatzes* (VGE 18756 vom 3.6.1993),
- die dauerhafte Nutzung einer Fläche als *Autoabstellplatz* (VGE 2011/30 vom 8.7.2011 E. 2.1) sowie das Einrichten eines Parkplatzes selbst ohne bauliche Massnahmen (VGE 21305 vom 14.3.02 E. 4 b/bb; vgl. auch Entscheid zu Autoabstellplatz unter N. 20),
- die Umnutzung einer beleuchteten Vitrine zugunsten einer *Leuchtreklame* (BGer 1C_12/2007 vom 8.1.2008 E. 2.4 ff.; zu den Reklamen generell siehe Art. 1b N. 11 ff.),
- die *Bestuhlung des Aussenraums* einer Gastwirtschaft (mit 25 bzw. 18 Sitzplätzen; BGer 1C_47/2008 vom 8.8.2008 [in ZBI 2010 S. 397], VGE 23406 vom 29.1.2009 E. 3.1).

Der frühere Art. 6 Abs. 1 Bst. s BewD, der das Aufstellen von Stühlen und Tischen eines Gastgewerbebetriebs bis zu acht Monaten pro Kalenderjahr für bewilligungsfrei erklärte, wurde wegen Bundesrechtswidrigkeit mit Änderung vom 17.3.2010 (BAG 11-90) aufgehoben und durch eine andere Bestimmung ersetzt.

- die Umnutzung eines bestehenden Vorplatzes vor den Pferdeboxen für eine zonenfremde hobbymässige *Pferdehaltung* (BGer 1C_179/2013 vom 15.8.2013 E. 4.4),
- die Umnutzung eines in der Landwirtschaftszone gelegenen Altersheims in ein *Asylzentrum* (BGer 1C_236/2013 vom 4.2.2014); *nicht* baubewilligungspflichtig war dagegen die Umnutzung eines Ferienheims in der

Bauzone in ein Durchgangszentrum für Asylbewerbende (VGE 2015/42 vom 22.4.2015 E. 4),

- Die Umnutzung eines stillen Gewerbes in eine *Brockenstube* mit höherem Verkehrsaufkommen (VGE 2014/167 vom 25.3.2015 E. 3.2),
- die *Verlängerung der Öffnungszeit eines Restaurants* an einer Skipiste über 19 Uhr hinaus, da es dann nicht mehr nur um die Bewirtung von Skifahrern geht, was Auswirkungen auf die Zonenordnung und Umwelt [Lärm] haben kann (BGer 1C_640/2015 vom 20.9.2016 E. 4.2 f.),
- die Umnutzung einer Wohn- und Gewerbeliegenschaft in ein (erotisches) *Massagestudio* (BGer 1C_518/2016 vom 26.9.2017 E. 4.3).

Abbruch und Wiederaufbau

a) Abbruch von Bauten und Anlagen

- 27 Das Bewilligungserfordernis für den *Abbruch* von Bauten, Anlagen und Einrichtungen (Art. 1a Abs. 2 BauG) hat mehrfache Bedeutung. Es gestattet der Baubewilligungsbehörde, die aus Sicherheitsgründen und zur Vermeidung von Behinderungen und Belästigungen der Nachbarschaft notwendigen Anordnungen zu treffen und den Abbruch oder die Beeinträchtigung schützens- oder erhaltenswerter Objekte zu verhindern. Bewilligungsfrei ist das Abbrechen von Bauten und Anlagen, deren Erstellung bewilligungsfrei wäre (Art. 6 Abs. 1 Bst. h BewD; siehe Art. 1b N. 8 Bst. h).

Das *Aufheben einer Strasse* oder die Aufhebung oder Änderung einer Strassenwidmung bedarf bei Kantonsstrassen einer Aufhebung oder Änderung des Strassenplans (für Kantonsstrassen ist anders als bei den übrigen Strassen kein Baubewilligungsverfahren vorgesehen). Bei den übrigen Strassen bedürfen solche Massnahmen einer Baubewilligung (Art. 29 ff. und 43 SG, Art. 23 Bst. i und k SV). Sie haben in der Regel Auswirkungen auf Raum, Erschliessung und Umwelt.

b) Der Wiederaufbau

- 28 Der Wiederaufbau (auch einer zerstörten Baute) ist bewilligungspflichtig (BGer 1A.40/2005 vom 7.9.2005 E. 6.1); er gilt bewilligungsrechtlich im Allgemeinen als *Neubau* und hat die für einen solchen massgebenden Bauvorschriften einzuhalten. Die Besitzstandsgarantie gibt – abweichende Gemeindevorschriften vorbehalten – kein Wiederaufbaurecht entsprechend dem früheren Bestand (siehe Art. 3 N. 3b und 8). Eine Ausnahme macht Art. 24c

RPG für den Wiederaufbau zonenfremder Bauten ausserhalb der Bauzone (siehe Art. 3 N. 6 und Art. 81 N. 18 ff.).

Das private Baurecht (Zivilrecht) kennt in der Form des sogenannten *Hofstattrechts* den Anspruch auf Wiederaufbau (Art. 79d EG ZGB; siehe Art. 12 N. 14 Bst. f); die Bestimmung ist aber öffentlich-rechtlich ohne Bedeutung.

Terrainveränderungen

Auffüllungen und Abgrabungen gelten grundsätzlich als wesentlich und damit als baubewilligungspflichtig, wenn ihre Höhe mehr als 1,2 m beträgt (so schon aArt. 4 Abs. 1 Bst. g BewD). Nebst der Höhe spielt aber auch die Ausdehnung eine Rolle, so dass auch eine geringere Höhe baubewilligungspflichtig sein kann, z.B. eine Abgrabung von 40–80 cm auf einer Fläche von 2'700 m² (BGer 1A.257/2000 vom 2.5.2001 [in Pra 2001 Nr. 126]) oder eine Auffüllung von 75 cm mit 400 m³ Aushubmaterial (erwähnt in BGer 1C.414/2007 vom 22.2.2008 E. 2.2.2); vgl. ferner BGE 114 Ib 312 und 108 Ib 364 E.5; URP 1992 S. 234; BVR 1987 S. 311 E. 3b; VGE 20776 vom 28.9.1999 E. 3c/bb, 17846 vom 4.12.1989. Auch eine bloss temporäre Aufschüttung (Erddamm von 2,5–4 m Höhe auf einer Länge von 100–430 m auf mehrere Jahre) ist baubewilligungspflichtig (BGer 1C_414/2007 vom 22.2.2008). Der am 28.1.2009 eingefügte Art. 6 Abs. 1 Bst. i BewD erklärt jedoch Terrainveränderungen bis 100 m³ Inhalt und 1,2 m Höhe zur *Umgebungsgestaltung* (d.h. nicht selbständige, von Bauten und Anlagen unabhängige Terrainveränderungen) für baubewilligungsfrei (s. dazu Art. 1b N. 6 Bst. i). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung wäre eine kantonal festgelegte Limite in dieser Grössenordnung selbst für selbständige Terrainveränderungen zulässig, wobei allerdings auch unterhalb dieser Limite die Baubewilligungspflicht zu bejahen ist, wenn die Terrainveränderung erhebliche räumliche Auswirkungen haben kann (BGer 1C_226/2008 vom 21.1.2009 E. 2.8), was insbesondere auch ausserhalb der Bauzone der Fall sein kann (s. Art. 7 Abs. 1 BewD und Art. 1b N. 7). Als baubewilligungspflichtig wurden permanente *Textilmatten* auf 500 m² Fläche zur Stabilisierung des Terrains in der Rebbauzone erklärt (BGer 1C_107/2011 vom 5.9.2011 E. 3 f.). Zur temporären *Schneeablagerung* ausserhalb der Bauzone s. Art. 1b N. 10 a.E.

Allgemein zu Terrainveränderungen *ausserhalb der Bauzone* s. Art. 7 Abs. 1 und 2 BewD und Art. 34a BauV. Besondere Regeln gelten für *landwirtschaft-*

lich begründete Terrainveränderungen (s. kant. Richtlinien Terrainveränderungen zur *Bodenaufwertung* ausserhalb Bauzonen vom 1.4.2017).⁷

30 Als ausdrücklich baubewilligungspflichtig erklärten aArt. 4 Abs. 1 Bst. h–i BewD auch

- die *Beseitigung der natürlichen Pflanzendecke* für den Bau oder Ausbau von Skipisten, ausgenommen die Behebung einzelner örtlich begrenzter Gefahrenstellen auf einer Fläche von höchstens 500 m²,
- das *Trockenlegen geschützter Feuchtgebiete*,
- die *technische Beschneidung* einer Fläche und die dazu gehörigen festen Anlagen.

Im Ausnahmekatalog von Art. 6 BewD sind derartige Vorhaben nicht als baubewilligungsfrei aufgeführt und dürften daher nach wie vor eine Baubewilligung benötigen. Art. 29a–29d BauV enthalten sogar nähere Vorschriften für die technische Beschneidung. Eine solche auf mehr als 5'000 m² Fläche erfordert einen Nutzungsplan.

⁷ Unter [www.be.ch/Themen Umwelt, Boden, Bodenaufwertungen, Merkblätter](http://www.be.ch/Themen/Umwelt/Boden/Bodenaufwertungen/Merkblaetter). Siehe auch KPG-Bulletin 1/2015 S. 35 f.

Art. 1b¹

2 Baubewilligungsfreie Bauvorhaben

¹ Keiner Baubewilligung bedürfen insbesondere der Unterhalt von Bauten und Anlagen, für eine kurze Dauer erstellte Bauten und Anlagen sowie andere geringfügige Bauvorhaben. Im Übrigen bestimmt das Baubewilligungsdekret die baubewilligungsfreien Bauvorhaben.

² Die Befreiung von der Baubewilligungspflicht entbindet nicht von der Einhaltung der anwendbaren Vorschriften und der Einholung anderer Bewilligungen.

³ Stören baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen die öffentliche Ordnung (Art. 45 Abs. 2 Bst. c), ordnet die Baupolizeibehörde die erforderlichen baupolizeilichen Massnahmen an, insbesondere im Interesse der Sicherheit und Gesundheit sowie des Ortsbild-, Landschafts- oder Umweltschutzes.

2 Projets de construction non soumis à l'octroi d'un permis de construire

¹ Ne sont pas soumis à l'octroi d'un permis de construire notamment l'entretien des constructions et des installations, l'édification de constructions et d'installations pour une courte durée et les autres projets de construction de peu d'importance. Au surplus, le décret concernant la procédure d'octroi du permis de construire définit les projets de construction non soumis à l'octroi d'un permis de construire.

² L'exemption du régime du permis de construire ne lève pas l'obligation de respecter les prescriptions applicables ni celle de demander les autres autorisations nécessaires.

³ Si des constructions ou des installations non soumises à l'octroi d'un permis de construire perturbent l'ordre public (art. 45, al. 2, lit. c), l'autorité de la police des constructions ordonne les mesures nécessaires en la matière, notamment dans l'intérêt de la santé et de la sécurité ainsi que de la protection des sites, du paysage ou de l'environnement.

Inhalt

Allgemeines	N. 1–6
Generelle Vorbehalte nach Art. 7 BewD	N. 7
Bewilligungsfreie Vorhaben nach Art. 6 BewD.....	N. 8–10
Bewilligungsfreie Vorhaben nach Art. 6a BewD.....	N. 11–15

¹ Eingefügt am 28.1.2009 (i.K. seit 1.9.2009; BAG 09-64)

Allgemeines

Zur Abgrenzung gegenüber baubewilligungspflichtigen Vorhaben siehe auch Art. 1a N. 10 ff., ferner die überarbeitete Praxishilfe der JGK (heute DIJ) «Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Art. 1b BauG» vom 25.4.2019 (BSIG 7/725.1/1.1).²

- 1 Art. 1b Abs. 1 entspricht inhaltlich dem früheren Art. 1 Abs. 3 Bst. b/bb BauG. Neu ist die Beifügung «insbesondere», womit dem Dekretgeber offenbar ein gewisser Spielraum belassen werden sollte. Gestützt auf Art. 1b Abs. 1 BauG zählen die Art. 6 Abs. 1 und Art. 6a Abs. 1 BewD die bewilligungsfreien Vorhaben grundsätzlich abschliessend auf (unten N. 8 ff.). Mit einer Auffangklausel in den Art. 6 Abs. 2 und Art. 6a Abs. 2 BewD wird allfälligen Lücken Rechnung getragen (unten N. 9 u. 12). Die *Gemeinden* haben keine Kompetenz, über die Baubewilligungspflicht oder Baubewilligungsfreiheit abweichende oder für einzelne in Art. 6 und 6a BewD aufgeführte Vorhaben konkretisierende Vorschriften zu erlassen.

Als bewilligungsfrei erklärt der bernische Gesetzgeber in Art. 6 und 6a BewD Bauvorhaben, von denen er annimmt, sie beeinflussten die Nutzungsordnung und die Umwelt nicht derart, dass ein vorgängiges Baubewilligungsverfahren durchgeführt werden muss. Zur Abgrenzung gegenüber den baubewilligungspflichtigen Vorhaben kann auch die unter Art. 1a N. 20 ff. aufgeführte Rechtsprechung dienlich sein.

- 2 Der Katalog von Art. 6 und 6a BewD ist *bundesrechtskonform anzuwenden*. Das heisst, dass die Bewilligungsfreiheit nur unter dem Vorbehalt gilt, dass das entsprechende Vorhaben auch nach Bundesrecht bzw. nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung keiner Baubewilligung bedarf. Diesbezüglich bestehen bei einzelnen in der Liste aufgezählten Vorhaben Zweifel (siehe dazu Art. 1a N.10 und 20 sowie nachstehend die Kommentare unter N. 8).

Besteht Unsicherheit darüber, ob ein Bauvorhaben baubewilligungspflichtig ist oder nicht, kann die Bauherrschaft ein Baugesuch einreichen und damit dem Risiko begegnen, dass sie während des Erstellens der Anlage oder nachträglich noch Opfer baupolizeilicher Massnahmen wird (Art. 46 BauG; BVR 1997 S. 355 E. 1b/bb).

- 3 Bewilligungsfrei heisst nicht, dass für das Vorhaben überhaupt keine öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften gelten. Art. 1 BauG hält ausdrücklich fest, dass das Baugesetz auch für die baubewilligungsfreien raumwirksamen Tätigkeiten gilt. Entsprechend hält *Art. 1b Abs. 2 BauG* fest, dass die Befreiung

² Abrufbar unter www.be.ch/Themen «Bernische Systematische Information Gemeinden»

von der Baubewilligungspflicht nicht von der *Einhaltung der anwendbaren Vorschriften* (z.B. über den Ortsbild-, Natur- und Landschaftsschutz, den Umweltschutz, die Sicherheit und Gesundheit) und dem *Einholen anderer Bewilligungen* (z.B. der Gewässerschutzbewilligung [Art. 11 KGSchG, Art. 25 f. KGV], der Wasserbaubewilligung [Art. 48 WBG]), der Gastgewerbebewilligung [Art. 4 ff. GGG] oder der Zustimmung zum Bauen in der Bauverbotszone [Art. 24 SFV [VGE 2016/74 vom 26.10.2016 E. 3.3]) entbindet. Auch bewilligungsfreie Bauvorhaben müssen die bestehenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften einhalten, wie z.B. ein Schutzgebiet nicht beeinträchtigen, Bauverbote beachten (BVR 2004 S. 316 E. 2c), Sicherheits- und Ästhetikanforderungen erfüllen (VGE 17791 vom 6.4.1990 E. 3b), den Strassenabstand gemäss Art. 56 ff. SV (bzw. das Lichtraumprofil gemäss Art. 83 SG bzw. aArt. 68 SBG [VGE 17637 vom 5.9.1988]) wahren, Minimalanforderungen an die Energienutzung erfüllen (Art. 63 KEnG) und das Vorsorgeprinzip nach Art. 11 Abs. 2 USG beachten (hier: die Blendwirkung von Sonnenkollektoren möglichst niedrig zu halten [BGer 1C_177/2011 vom 9.2.2012 E. 6.5]). Andererseits benötigen nur Bauten und Anlagen eine Ausnahmebewilligung nach Art. 24 RPG, wenn sie nach Art. 22 Abs. 1 RPG baubewilligungspflichtig sind (BGE 139 II 134 E. 5.2).

Art. 1b Abs. 2 BauG wird allerdings durch *Art. 1b Abs. 3 BauG* relativiert, indem nach dieser Vorschrift die allgemeinen Bauvorschriften nur durchgesetzt werden können, wenn die Bauten oder Anlagen die *öffentliche Ordnung stören*. Demnach muss es sich bei der verletzten Vorschrift um eine solche von allgemeiner raumplanerischer oder baupolizeilicher Bedeutung und Tragweite handeln, wie bei Vorschriften über den Ortsbild-, Landschafts- und Umweltschutz, die Sicherheit und Gesundheit oder um ein Bauverbot.

Diese Qualität kommt einer Vorschrift, wonach eine Einfriedigung gegenüber der Landwirtschaftszone einen bestimmten Abstand einhalten muss, damit die landwirtschaftlichen Maschinen genügend Manövrierraum haben, nach Ansicht des Verwaltungsgerichts nicht zu (VGE 2011/412 vom 14.1.2013 E. 8).

Von Art. 1b Abs. 2 BauG nicht mitgemeint sind die Bauvorschriften des *Privatrechts*. Diese sind aber ebenfalls einzuhalten (z.B. die Grenzabstände von 3 m bzw. 2 m gemäss Art. 79 und 79a EG ZGB oder die maximale Böschungeneigung von 45⁰ gemäss Art. 79h EG ZGB), können jedoch nur auf zivilrechtlichem Weg durchgesetzt werden, es sei denn, das Baureglement erkläre sie auch zur öffentlich-rechtliche Vorschrift des kommunalen Rechts (vgl. dazu Art. 12 N. 13a) oder sie kommen aufgrund von Art. 70 Abs. 3 BauG i.V.m. Art. 1 und 3 NBRD zur Anwendung (vgl. dazu Art. 70 N. 26 ff.).

Die Frage, ob die Gemeinde eine bestimmte privatrechtliche Vorschrift ins öffentliche Recht übernommen hatte, wurde in VGE 2017/352 vom 3.10.2018 E. 5.3 wohl zu Unrecht nicht geprüft, denn dies hätte aufgrund von Art. 1b Abs. 2 BauG relevant sein können.

- 4 Den *Gemeinden* ist seit der BauG-Revision vom 28. Januar 2009 grundsätzlich untersagt, im Baureglement eigens für baubewilligungsfreie Bauvorhaben Vorschriften zu erlassen (Art. 69 Abs. 3 BauG). Erlaubt und gültig sind solche nur noch in Gebieten des Ortsbild- und Landschaftsschutzes sowie in Überbauungsordnungen (z.B. Bauverbot in Schutzzone, Beschränkung oder Verbot bestimmter Anlagen sowie Gestaltungsvorschriften in Überbauungsordnungen; vgl. VGE 21449 vom 22.5.2003 E. 2.4.1). Siehe dazu Art. 69 N. 3a. Dagegen gelten die *allgemeinen* Bauvorschriften der Baureglemente (z.B. die Ästhetikvorschriften) grundsätzlich ohne Beschränkung auch für baubewilligungsfreie Vorhaben (nur können sie allenfalls nicht durchgesetzt werden; siehe oben N. 3). Gleiches gilt von den Vorschriften des *Normalbaureglements*, soweit sie ersatzweise Anwendung finden (siehe bei Art. 70 BauG).
- 5 Die Baupolizeibehörde hat mittels *Wiederherstellungsverfügung* einzuschreiten, wenn eine baubewilligungsfreie Baute oder Anlage die öffentliche Ordnung stört, insbesondere die Sicherheit, Gesundheit oder den Umweltschutz gefährdet oder das Orts- oder Landschaftsbild beeinträchtigt (Art. 1b Abs. 3, Art. 45 Abs. 2 Bst. c und Art. 46 f. BauG; eine Sondervorschrift besteht mit Art. 64 Abs. 2 KEnG für die Durchsetzung der Energievorschriften).
- 6 *Keine Bewilligungsfreiheit* (insofern missverständlich Art. 5 BewD), aber ein anderes Bewilligungsverfahren als das Baubewilligungsverfahren nach BauG gilt für:
 - a Bauvorhaben, die nach der eidgenössischen Gesetzgebung nicht der kantonalen Bauhoheit unterliegen (siehe dazu bei Art. 1 N. 4 ff.), und
 - b Bauvorhaben, die durch andere Gesetzgebungen umfassend geregelt sind und deren Bewilligung in einem Verfahren erfolgt, welches die Einsprachemöglichkeit entsprechend der Baugesetzgebung vorsieht (siehe dazu Art. 1 N. 25 ff.).

Generelle Vorbehalte

- 7 Art. 7 BewD enthält drei generelle, für alle Vorhaben gemäss Art. 6 und 6a BewD geltende Vorbehalte:
 - a Liegt ein Bauvorhaben nach Art. 6 oder 6a BewD *ausserhalb der Bauzone* und ist es geeignet, die Nutzungsordnung zu beeinflussen, indem es z.B.

den Raum äusserlich erheblich verändert, die Erschliessung belastet oder die Umwelt beeinträchtigt, so ist es baubewilligungspflichtig.

Aufgrund von Art. 1a Abs. 1 BauG gilt das grundsätzlich auch in der Bauzone. Da aber die Gebiete ausserhalb der Bauzone für Bauvorhaben jeder Art und Grösse besonders empfindlich sind und die bundesgerichtliche Praxis hier wegen des Gebots der Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet besonders streng ist, wollte der Dekretgeber mit der Wiederholung dieses Grundsatzes für Gebiete ausserhalb der Bauzone offenbar sicherstellen, dass jedenfalls hier der Katalog der bewilligungsfrei erklärten Vorhaben gemäss Art. 6 und 6a BewD bundesrechtskonform angewendet wird.

- b) Betrifft ein Bauvorhaben nach Art. 6 oder 6a BewD *Schutzobjekte* (den Gewässerraum, den Wald, ein Naturschutz- oder Ortsbildschutzgebiet, ein Naturschutzobjekt, ein Baudenkmal oder dessen Umgebung) und ist das entsprechende Schutzinteresse betroffen (d.h., wenn es verletzt sein könnte [ob es verletzt wird, ist erst im Baubewilligungsverfahren zu entscheiden; VGE 2018/332 vom 26.3.2019 E. 2.2, 2014/266 vom 4.6.2015 E. 3.4]), so ist es baubewilligungspflichtig (Art. 7 Abs. 2 BewD).

Nicht erwähnt sind in Art. 7 Abs. 2 BewD die Landschaftsschutzgebiete, was ein Versehen sein dürfte. Indessen befinden sich solche Gebiete regelmässig ausserhalb der Bauzone und fallen (wie allerdings auch der Wald und Naturschutzgebiete) zum vornherein unter Art. 7 Abs. 1 BewD (oben Bst. a). Das jeweilige Schutzinteresse muss den spezifischen Vorschriften für diese Gebiete und Objekte entnommen werden.

- c) *Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie* nach Art. 6 Abs. 1 Bst. f BewD an schützenswerten und an erhaltenswerten Baudenkmalern nach Artikel 10c Satz 1 BauG erfordern eine Baubewilligung.

Bewilligungsfreie Vorhaben nach Art. 6 BewD

Siehe auch N. 3–6. Für Details siehe ferner die vor N. 1 erwähnte Praxishilfe der JGK vom 25.4.2019 (BSIG 7/725.1/1.1)

Unter Vorbehalt von Art. 7 BewD (siehe N. 7) bedürfen keiner Baubewilligung: 8

- a) *unbeheizte Bauten* mit einer Grundfläche von höchstens zehn Quadratmetern und einer Höhe von höchstens 2,50 Metern, die weder bewohnt sind noch gewerblich genutzt werden und die funktionell zu einer Hauptbaute gehören;

Der frühere Begriff «Kleinbaute» wurde anlässlich der Revision vom 9.6.2016 durch den Begriff «Baute» ersetzt, da in Art. 3 BMBV3 Kleinbaute anders definiert ist. Laut Vortrag des Regierungsrats vom 30.4.2008 zur Änderung vom 28.1.2009 des BewD, Ziff. 2.2.3, muss die unbeheizte Baute auch örtlich zur Hauptbaute in Beziehung stehen. Auch eine Strasse könne Hauptbaute sein. Die bewilligungsfreie Baute müsse einen Gebäudekubus aufweisen (z.B. Gerätekasten, Behälter für Winterdienst-Streugut), der auch offene Wände haben könne; gehe durch die Öffnungen der Kubuscharakter verloren, müsse geprüft werden, ob es sich um eine kleine Nebenanlage i.S. von Bst. b handle (z.B. auf mehreren Seiten offene Fahrradunterstände, Gartensitzplätze). Zum Begriff «bewohnt» kann die Praxis herangezogen werden, die zu den Bauabständen entwickelt wurde (siehe Art. 12 N. 10). Danach gelten Räume, in denen Arbeitsprozesse (auch bloss durch Maschinen) stattfinden, als bewohnt. Als «gewerblich genutzt» gelten auch Bauten, in denen ein Dienstleistungsgewerbe oder ein industrielle Gewerbe ausgeübt wird.

- b *kleine Nebenanlagen* wie mobile Einfriedungen, kurze Sichtschutzwände bis zu zwei Metern Höhe, Unterstände bei Haltestellen des öffentlichen Verkehrs, Feuerstellen, auf zwei Seiten offene, ungedeckte Gartensitzplätze, unbeheizte Schwimmbecken bis zu 15 Quadratmeter Fläche, beheizte Schwimmbecken bis zu acht Kubikmeter Inhalt, Pergolen, Gartencheminées, Brunnen, Teiche, künstlerische Plastiken, Sandkästen für Kinder, Gehege oder kleine Ställe für einzelne Kleintiere;

Bezüglich fester Einfriedungen siehe Bst. i. Als «Nebenanlage» kann nur gelten, was einen örtlichen und funktionellen Bezug zur Hauptanlage (was auch eine Strasse sein kann) hat. «Klein» im Sinne dieser Bestimmung ist absolut zu verstehen, nicht im Verhältnis zur Hauptanlage. Dabei kommt es nicht nur auf die Grösse der Nebenanlage an, sondern auch darauf, wie stark sie allenfalls stört; je nachdem besteht das Bedürfnis, dass ihre Zulässigkeit vorgängig in einem Baubewilligungsverfahren beurteilt wird. Sichtschutzwand von bis zu insgesamt 4 m Länge als kurz eingestuft (Praxishilfe JGK [s. vor N. 1], VGE 2017/352 vom 3.10.2018 E. 5.2). 15 Granitblöcke von 1,65 m Höhe als einer kleinen Nebenanlage (Sichtschutzwand) vergleichbar beurteilt (Art. 6 Abs. 2 BewD; s. N. 9).

- c das *Unterhalten* und *Ändern* (einschliesslich *Umnutzen*) von Bauten und Anlagen, wenn keine bau- oder umweltrechtlich relevanten Tatbestände betroffen sind;

Reine Unterhaltsarbeiten und Renovationen sowie kleinere Reparaturen sind von Bundesrechts wegen nicht bewilligungspflichtig (BVR 2014 S. 65 E. 5.4.1; BGER 1A.202/2003 vom 17.2.2004 E. 3.1 [in ZBl 2006 S. 323]). Bewilligungsfrei sind insbesondere geringfügige Änderungen an Fassaden, Türen, Fenstern, sofern dadurch kein Schutzinteresse eines Baudenkmals oder Ortsbildschutzgebiets betroffen ist (vgl.

³ Verordnung vom 25.5.2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BSG 721.3)