

Bauen ausserhalb der Bauzone / Landwirtschaftszone

(Stand Juni 2025)

- In der Schweiz wird zwischen Baugebiet und Nichtbaugebiet unterschieden: sogenannte Bauzonen und Gebiete ausserhalb der Bauzonen. Diese Trennung ist einer der fundamentalen Grundsätze der Raumplanung.
- Um diese Trennung zu gewährleisten und um das Kulturland, die natürlichen Lebensgrundlagen, die Landschaft und die Umwelt zu schützen, muss das Nichtbaugebiet so weit wie möglich von jeglichen Bauten frei bleiben.
- Das [Bundesgesetz über die Raumplanung \(RPG\)](#) legt fest, unter welchen Voraussetzungen es dennoch möglich ist, ausserhalb der Bauzonen zu bauen. Die Möglichkeiten ausserhalb der Bauzonen sind jedoch stark eingeschränkt. Das Baubewilligungsverfahren ist zudem komplexer als in den Bauzonen. Darum ist es wichtig, dass alle beteiligten Akteure gut darüber informiert sind.
- Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen (Neu-, Umbau oder Zweckänderung) ist zu prüfen, ob es sich um ein zonenkonformes Bauvorhaben handelt. Bei Bauvorhaben, die nicht zonenkonform sind, muss geprüft werden, ob eine Ausnahmegewilligung nach den Bestimmungen der Art. 24 RPG ff. erteilt werden kann. Dem Bauge-such ist ein begründetes Ausnahmegesuch beizulegen.
- Je nach Art des vorgesehenen Bauvorhabens kommen unterschiedliche Vorschriften des Raumplanungsgesetzes (RPG) und der Raumplanungsverordnung (RPV) zur Anwendung. Das Mass des zulässigen Um- und Ausbaus ist dabei ebenso unterschiedlich, wie die möglichen Veränderungen am Äusseren des bestehenden Gebäudes. Dem Bauwilligen ist deshalb zu empfehlen, frühzeitig eine Voranfrage einzu-reichen, bevor aufwändige Projektierungsarbeiten in Auftrag gegeben werden. In der Antwort auf die Voranfrage wird das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) mitteilen, was im konkreten Fall bewilligt werden kann und welche Auflagen und Be-dingungen zu berücksichtigen sind. Für eine Beurteilung der Voranfrage sind aussa-gekräftigte Unterlagen einzureichen, namentlich:
 - Dokumentation über den Ist-Zustand (Situationsplan, Baupläne, Beschreibung, Fotos), auch über den Zweck und Zustand der nicht vom Umbau betroffenen Ge-bäudeteile;
 - Beschrieb des geplanten Baus, Umbaus bzw. der Umnutzung (Zweck und Grös-senordnung);
 - Begründung für das Bauvorhaben;
 - Projektpläne (wenn schon vorhanden) oder Skizzen; abzubrechende Bauteile sind mit gelber Farbe, neue Bauteile mit roter Farbe zu markieren;
 - Beschrieb der heutigen und der neu geplanten Nutzung;
 - Nachvollziehbare Berechnung der Bruttogeschossflächen (alt und neu).
- Die **Merkblätter des Kantons Bern zu den einzelnen Themenbereichen** ([Themen-blätter](#)) geben Aufschluss über die Möglichkeiten und Grenzen für das Bauen ausserhalb der Bauzonen. Eine einheitliche Praxis in der Anwendung des RPG und RPV im ganzen Kantonsgebiet ist erstes Gebot des kantonalen Amtes für Gemeinden und

Raumordnung. Die Baugesuchsdossiers und Voranfragen sind von der Baubewilligungsbehörde direkt dem jeweils zuständigen Kreis des AGR einzureichen. Der Entscheid in Form einer Verfügung (zonenkonform oder Ausnahmbewilligung) des AGR ist für die Baubewilligungsbehörde bindend.

- Der [«Flyer Bauen ausserhalb der Bauzonen»](#) zeigt mit Beispielen auf, wann ein Bauvorhaben allenfalls zonenkonform und wann ein solches allenfalls mit einer Ausnahmbewilligung beurteilt werden kann. Weitergehende Abklärungen, wie überwiegende Interessen, welche gegen ein Bauvorhaben sprechen können, bleiben vorbehalten ([Grundlagen](#)).
- Mit folgendem Link bringen Sie in Erfahrung, welche Gebiete sich nach Kantonalem Richtplan im **Streusiedlungsgebiet** befinden ([Kartenanwendung Geoportal des Kantons Bern](#)).

Schwarzenburg, im Juni 2025 / ck