



**Begriffe und planungsrechtliche  
Anforderungen**

**Arbeitshilfe**

# Detailhandelseinrichtungen

## Impressum

Herausgeber: Amt für Gemeinden und Raumordnung

Projektleiter: Andreas Friedli

Bern, November 2018

## Inhalt

<b>1. Ausgangslage</b>	<b>2</b>
1.1 Definition von Detailhandelseinrichtungen	3
1.1.1 Gross- und Detailhandel	3
1.1.2 Differenzierung Detailhandel	3
1.2 Begriff und Abgrenzung zu verkehrsintensiven Vorhaben	4
<b>2. Planungsrechtliche Anforderungen</b>	<b>5</b>
2.1 Allgemein	5
2.2 Rechtliche Grundlagen für die Errichtung von DHE	6
2.3 Kompatibilität mit dem Siedlungskonzept nach Art. 25 BauV	6
2.4 Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr (Art. 26 BauV)	6
2.5 Privater Motorfahrzeugverkehr (Art. 27 BauV)	7
2.6 Erschliessungskosten (Art. 28 BauV)	7
2.7 Weitere Anforderungen an besondere Bauten nach Art. 19 BauG	7
2.8 UVP-Pflicht	7
<b>3. Zonenkonformität</b>	<b>8</b>
3.1 Detailhandelseinrichtungen in Geschäftsgebieten	8
3.2 Detailhandelseinrichtungen ausserhalb von Geschäftsgebieten	8
3.3 Detailhandelseinrichtungen in Arbeitszonen	9
<b>4. Kontaktaufnahme mit den Behörden</b>	<b>10</b>

## 1. Ausgangslage

Der Begriff Detailhandelseinrichtungen (DHE) ist unabhängig von der Grösse (Verkaufsfläche bzw. Geschossfläche) des Geschäfts bzw. vom Standort als eine Verkaufseinrichtung mit einem oder mehreren Geschäften, die üblicherweise in einem engen örtlichen, rechtlichen oder funktionalen Zusammenhang stehen, definiert. Er lehnt sich damit an die in der Statistik gebräuchliche NOGA-Klassifikation an, die zwischen Grosshandel und Detailhandel unterscheidet (vgl. Kap. 1.1). Detailhandelseinrichtungen gelten ab einer Grösse von mehr als 1'000 m<sup>2</sup> Geschossfläche ausserhalb von Geschäftsgebieten als eine besondere Baute und Anlage nach Art. 19 und 20 des kantonalen Baugesetzes (BauG) resp. Art. 19 ff. der dazugehörigen Bauverordnung (BauV). Damit sind sie im Grundsatz planungspflichtig, sofern sie nicht gemäss Grundordnung zulässig sind (vgl. Kap. 2).

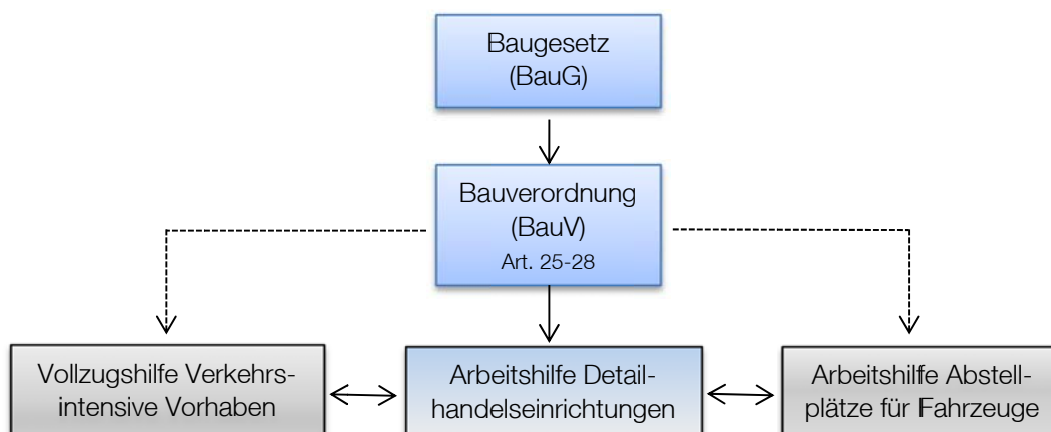
Die Ansiedlung von DHE erfordert eine bewusste raumplanerische Auseinandersetzung mit der vorhandenen Siedlungsstruktur, indem Geschäftsgebiete bezeichnet oder neue Standorte bestimmt werden, die dem Siedlungskonzept und den weiteren Festlegungen der Richt-, Sach- und Nutzungspläne von Gemeinden, Regionen, Kanton, Nachbarkantonen und Bund entsprechen. Damit soll unter anderem sichergestellt werden, dass für die nicht mobile Bevölkerung der Zugang zu Einkaufsmöglichkeiten gewährleistet ist. Nach Möglichkeit sind Standorte für DHE bereits im Rahmen der Erarbeitung der verschiedenen Planungen vorzusehen bzw. festzulegen.

Die vorliegende Arbeitshilfe richtet sich an die Bauherrschaft von Detailhandelseinrichtungen sowie an die betroffenen Planungs- und Baubewilligungsbehörden.

- Der Bauherrschaft gibt die Arbeitshilfe Auskunft, was im Kanton Bern unter den gesetzlichen Bestimmungen zu Detailhandelseinrichtungen (Kap. 2) verstanden wird und welche planungsrechtlichen Verfahren (Kap. 3) zu berücksichtigen sind.
- Den Planungsbehörden wird aufgezeigt, welche planungsrechtlichen Voraussetzungen (Kap. 3) geschaffen werden müssen, damit grössere DHE an geeigneten Standorten realisiert werden können.
- Den Baubewilligungsbehörden dient sie als Grundlage für die Beurteilung bei der Erteilung einer Baubewilligung.

Unabhängig von den vorliegenden Erläuterungen und Vorgaben zu den Detailhandelseinrichtungen sind auch die Bestimmungen zu den verkehrsintensiven Vorhaben (Art. 91a bis f BauV) und zur Bereitstellung von Abstellplätzen für Fahrzeuge (Art. 49 ff. BauV) zu beachten. Zu beiden Themen hat das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) eine Arbeits- bzw. Vollzugshilfe erarbeitet. Im Weiteren sind im vorliegenden Zusammenhang auch die Bestimmungen bzgl. Umweltverträglichkeitsprüfungen (UVP-)pflichtiger Vorhaben (Kap. 2.6 der vorliegenden Arbeitshilfe) massgebend.

Abbildung 1: Die Wegleitung DHE im Gesamtkontext



## 1.1 Begriffsdefinition

Mit dem Inkrafttreten des revidierten BauG und der BauV per 1. April 2017 wurde der bisher verwendete Begriff «Einkaufszentrum» durch die Bezeichnung «Detailhandelseinrichtung» (DHE) ersetzt.

Der Begriff «Detailhandelseinrichtung» wird im BauG bzw. in der BauV nicht näher erläutert. Die Begrifflichkeit in der Baugesetzgebung lehnt sich an die in der Statistik gebräuchliche Systematik der Wirtschaftszweige (NOGA-Klassifikation) an und stellt sicher, dass alle Anbieterinnen und Anbieter gleichartiger (Detailhandels-)Angebote erfasst und gleichwertig behandelt werden. Detailhandel umfasst demnach den Wiederverkauf (Verkauf ohne Weiterverarbeitung) von Neu- und Gebrauchsgütern für den privaten Ge- oder Verbrauch an private Haushalte (Kap. 1.1.1). Dieser Wiederverkauf wird in der NOGA-Klassifikation weiter differenziert, je nachdem, ob er in Verkaufsräumen (z.B. Warenhäuser) stattfindet oder nicht (z.B. an Ständen, durch Versandhäuser, Strassenhändlerinnen und -händler oder Haustürverkauf; Kap. 1.1.2).

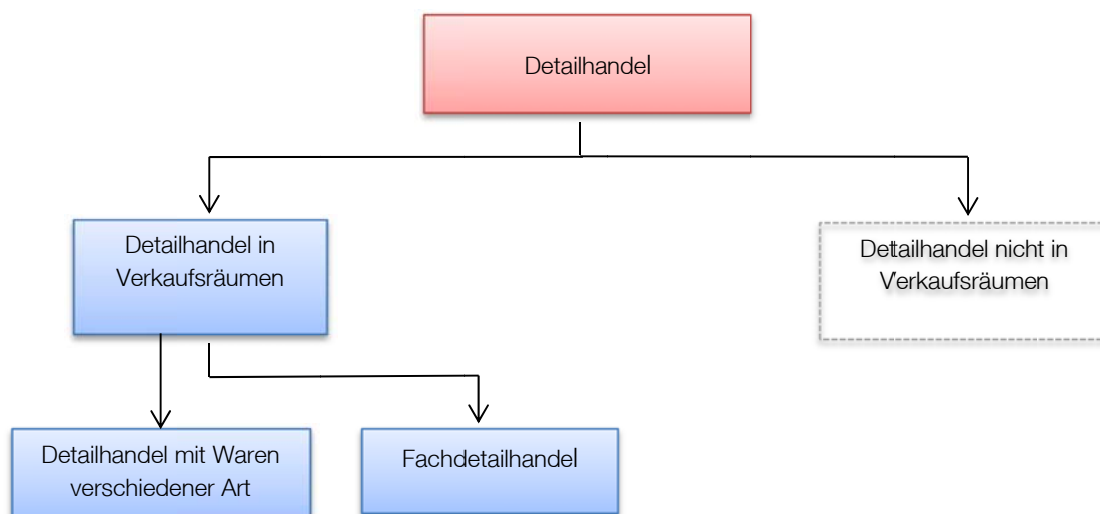
### 1.1.1 Gross- und Detailhandel

Nach dem Willen des Gesetzgebers orientiert sich die Begriffsdefinition somit am inhaltlichen Rahmen, den das Bundesamt für Statistik (BFS) in seiner Klassifizierung der Wirtschaftszweige verwendet. Gemäss der selbigen wird grundsätzlich zwischen Gross- und Detailhandel unterschieden. Während der Grosshandel den Wiederverkauf (Verkauf ohne Weiterverarbeitung) von Neu- und Gebrauchsgütern an Einzelhändler, Unternehmen, gewerbliche/ berufliche Nutzer, Körperschaften oder den Wiederverkauf an andere Grosshändler umfasst, zeichnet sich der Detailhandel durch den Wiederverkauf von Neu- und Gebrauchsgütern an private Haushalte, für den privaten Ge- oder Verbrauch, aus. Die im Detailhandel bzw. in der Detailhandelseinrichtung verkauften Waren sind auf Erzeugnisse beschränkt, die allgemein als Konsumgüter oder Detailhandelswaren bezeichnet werden.

### 1.1.2 Differenzierung Detailhandel

Der Detailhandel wird im Weiteren nach der Art der Verkaufsstellen unterteilt. Dabei wird zwischen Detailhandel in Verkaufsräumen und Detailhandel nicht in Verkaufsräumen unterschieden. Letzterer umfasst beispielsweise Verkaufsstände und Märkte, Versandhandel, Automatenverkauf oder Haustürverkauf. Beim Detailhandel in den Verkaufsräumen wird wiederum unterschieden zwischen Fachdetailhandel (unterteilt nach Warensortiment) und Detailhandel mit Waren verschiedener Art.

Abbildung 2: Gliederung des Detailhandels nach BFS



Die Ausführungen in der vorliegenden Wegleitung fokussieren auf den Detailhandel in Verkaufsräumen (in der Abbildung farbig). Auf den Detailhandel, der nicht in Verkaufsräumen stattfindet, und den Grosshandel wird nicht weiter eingegangen, da diese aus der Sicht von Raum- und Verkehrsplanung nicht vergleichbar sind mit dem Detailhandel in Verkaufsräumen.

Die Waren, die in DHE verkauft werden, gelten allgemein als Konsumgüter oder Detailhandelswaren. Der Verkauf richtet sich vor allem an private Haushalte. Daher sind Waren, die normalerweise nicht im Detailhandel verkauft werden, wie etwa Getreide, Erze, Industriemaschinen usw., ausgeschlossen. Eine weitere Unterteilung der DHE, etwa nach Umfang, Tiefe oder Qualität des Sortimentes ist bezüglich der Auslegung der rechtlichen Bestimmungen nicht von Belang.

## 1.2 Abgrenzung zu verkehrsintensiven Vorhaben

Die kantonale Bauverordnung (Art. 91a ff. BauV) definiert verkehrsintensive Vorhaben (ViV) als Bauten und Anlagen, die im Jahresdurchschnitt 2'000 oder mehr Fahrten pro Tag des motorisierten Individualverkehrs erzeugen. Dabei gilt jede Zufahrt und jede Wegfahrt mit Personenwagen als eine Fahrt; nicht mitgezählt werden Zulieferfahrten und Fahrten für die Wohnnutzung. Solche Bauten und Anlagen haben meist grössere Auswirkungen auf die Verkehrsinfrastruktur, die Wohnqualität im umliegenden Siedlungsgebiet sowie auf die Umwelt (Lärm, Luftverschmutzung). Nach dem Raumplanungsrecht des Bundes bedürfen solche Anlagen einer Grundlage im kantonalen Richtplan (Art. 8 Abs. 2 RPG). Der Richtplan des Kantons Bern zeigt im Massnahmenblatt B\_01, wie und mit welchen Mitteln verkehrsintensive Anlagen mit anderen raumwirksamen Tätigkeiten abgestimmt werden sollen.

ViV werden somit ausschliesslich über das durch sie generierte Verkehrsaufkommen (Fahrten des Motorisierten Individualverkehrs [MIV]) definiert. In der Regel handelt es sich bei solchen Vorhaben um Einkaufs- und Freizeitzentren oder Arbeitsplatzschwerpunkte. Bei (grösseren) DHE kann es sich um ViV handeln, dies ist jedoch nicht zwingend. Umgekehrt kann es sich bei einem ViV um eine DHE handeln, muss aber nicht. Es wird in aller Regel so sein, dass DHE weniger als 2'000 Fahrten pro Tag generieren und somit kein ViV darstellen, so dass die ViV-relevanten Bestimmungen (Art. 91a ff. BauV) nicht zur Anwendung kommen. Generiert hingegen eine DHE 2'000 Fahrten oder mehr pro Tag und erfüllt damit die Kriterien für ein ViV gemäss Art. 91a BauV, so sind zusätzlich zu den Artikeln 19 und 20 BauG sowie Artikel 19 ff. BauV die ViV-relevanten Bestimmungen zu beachten.

Bei der Planung einer neuen oder dem Ausbau einer bestehenden DHE ist es deshalb unabdingbar, bereits bei Projektbeginn abzuklären, ob es sich beim geplanten Vorhaben um ein ViV handeln könnte. Nur so kann gewährleistet werden, dass alle entsprechenden rechtlichen Anforderungen rechtzeitig berücksichtigt werden können und keine Projektverzögerungen oder gar –verhinderungen in Kauf genommen werden müssen. Erste Ansprechperson ist hierbei die Gemeinde, auf deren Boden das Vorhaben realisiert werden soll (vgl. Kap. 2.7).

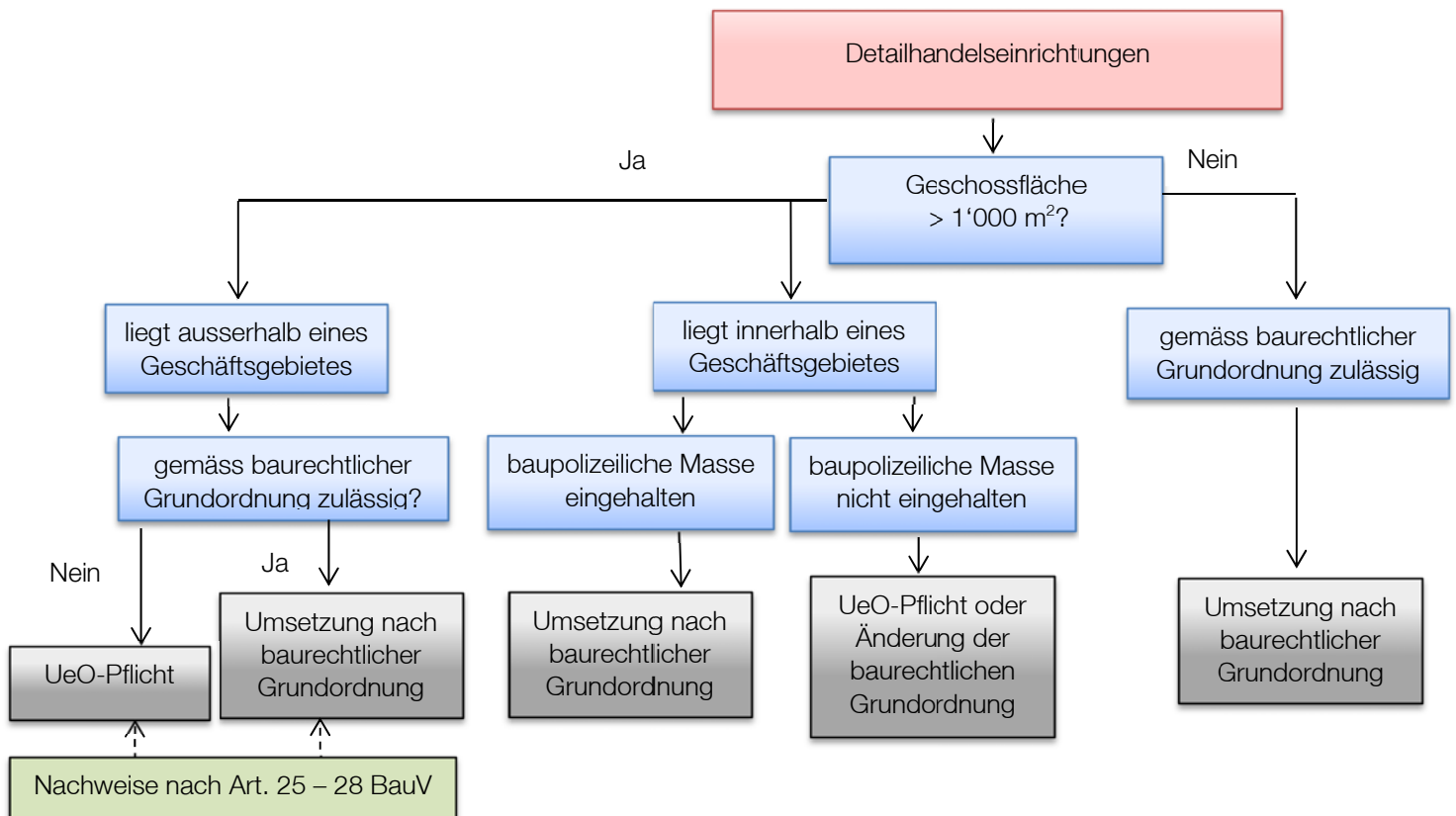
## 2. Planungsrechtliche Anforderungen

### 2.1 Allgemein

DHE können eine lokale, überkommunale oder sogar regionale Bedeutung haben. Sie gelten als besondere Baute und Anlage gemäss Art. 19 Abs. 2 BauG, wenn sie eine Geschossfläche von mehr als 1'000 m<sup>2</sup> aufweisen und ausserhalb eines Geschäftsgebietes liegen. Diese DHE haben die Vorgaben aus der BauV (Art. 25 – 28 BauV) einzuhalten, insbesondere haben sie dem Siedlungskonzept zu entsprechen, wie es in den Richt- und Nutzungsplänen der Sitzgemeinde, der benachbarten Gemeinden und der Regionen festgelegt ist (Art. 25 BauV).

DHE, die als besondere Bauten gelten, dürfen nur gestützt auf eine Überbauungsordnung (UeO) oder wenn sie gemäss Grundordnung zulässig sind, bewilligt werden (Art. 20 Abs. 4 BauG). Befinden sich die DHE mit einer Geschossfläche von mehr als 1'000 m<sup>2</sup> in einem Geschäftsgebiet, gelten sie nicht als besondere Bauten und bedürfen somit – sofern die baupolizeilichen Masse der entsprechenden Zone eingehalten werden – keiner UeO<sup>1</sup>. Unter «Geschäftsgebiet» werden die in den Nutzungsplänen ausgeschiedenen Geschäftszonen und Kernzonen verstanden sowie bestehende Orts- und Quartierzentren, soweit diese bereits überwiegend mit Dienstleistungsbetrieben (Coiffeur, Reisebüro, Treuhand, Praxen usw.) belegt sind (Art. 20 Abs. 3 BauG). Liegt die DHE innerhalb eines Geschäftsgebietes, entspricht jedoch nicht den baupolizeilichen Massen, kann sie nur aufgrund einer UeO oder mittels einer Anpassung der Grundordnung bewilligt werden. Schliesslich ist die Realisierung einer DHE ohne UeO zulässig, wenn sie gemäss Grundordnung zonenkonform ist (Art. 20 Abs. 4 Bst. a BauG).

Abbildung 3: Bewilligungsfähigkeit DHE nach Standort (siehe auch Kap. 3.1, 3.2)



<sup>1</sup> Gleiches gilt, wenn solche Vorhaben gemäss baurechtlicher Grundordnung zulässig sind (Art. 20 Abs. 4 Bst. a BauG). Diese Voraussetzung ist erfüllt, wenn das Baureglement die zugelassenen besonderen Bauvorhaben umschreibt und der Zonenplan ihre möglichen Standorte bezeichnet (siehe Aldo Zaugg/Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band I, Bern 2013, Art. 19/20 N. 3).

Weist die DHE eine Geschossfläche von weniger (oder gleich) 1'000 m<sup>2</sup> auf und ist gemäss baurechtlicher Grundordnung zonenkonform, gilt sie nicht als besondere Baute und Anlage und kann gemäss der baurechtlichen Grundordnung realisiert werden.

## 2.2 Rechtliche Grundlagen für die Errichtung von DHE

Gemäss Art. 20 Abs. 3 BauG gelten DHE als besondere Bauten und Anlagen. Sie bedürfen einer Überbauungsordnung, wenn sie

- eine Geschossfläche von über 1'000 m<sup>2</sup> aufweisen und ausserhalb von Geschäftsgebieten liegen oder
- eine Geschossfläche von über 1'000 m<sup>2</sup> aufweisen und innerhalb eines Geschäftsgebietes liegen, aber die baupolizeilichen Masse nicht einhalten.

Im zweiten Fall kann alternativ auch eine Änderung der baurechtlichen Grundordnung vorgenommen werden.

Ohne Überbauungsordnung bewilligungsfähig sind Vorhaben mit einer Geschossfläche von mehr als 1000 m<sup>2</sup>, die

- in einem Geschäftsgebiet liegen und die die baupolizeilichen Masse einhalten oder
- gemäss Grundordnung zulässig sind.

Als Geschäftsgebiete gelten die in den Nutzungsplänen ausgeschiedenen Geschäfts- und Kernzonen sowie bereits bestehende Orts- und Quartierzentren, sofern diese bereits überwiegend mit Dienstleistungsbetrieben belegt sind.

## 2.3 Kompatibilität mit dem Siedlungskonzept nach Art. 25 BauV

Sofern die DHE ausserhalb eines Geschäftsgebietes angesiedelt werden soll, muss ihr Standort dem Siedlungskonzept entsprechen, wie es in den Richt- und Nutzungsplanungen der Sitzgemeinde, der benachbarten Gemeinden und der Planungsregion bzw. der Regionalkonferenz festgelegt ist (Art. 25, Abs. 1 BauV). Der Standort muss somit zwar nicht direkt im Siedlungskonzept vorgesehen sein, darf diesem aber keinesfalls widersprechen. Das bedeutet insbesondere, dass der gewählte Standort nicht zu einem neuen Siedlungsansatz führen oder gar eine bundesrechtswidrige Inselbauzone darstellen darf. Zudem muss die Verkehrsanbindung gewährleistet sein.

Die Standorte sind so festzulegen, dass die lokalen und regionalen Einkaufsmöglichkeiten verbessert werden und die Versorgung der nicht mobilen Bevölkerung gewährleistet ist. Zudem sollen keine Wohngebiete durch zusätzlichen Verkehr belastet werden.

## 2.4 Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr (Art. 26 BauV)

Gemäss Art. 26 BauV müssen DHE mit einem öffentlichen Verkehrsmittel erreichbar sein. Diese Anforderung gilt als erfüllt, wenn eine in kürzeren Zeitabständen bediente Haltestelle eines öffentlichen Verkehrsmittels nicht mehr als 300 m (Weglänge) entfernt liegt und von Fussgängern ungefährdet erreicht werden kann. Die Festlegung, welche Zeitabständen im Einzelfall angemessen und zumutbar sind, erfolgt spezifisch entsprechend der Gegebenheiten vor Ort.

Ist in einem Geschäftsgebiet ein Vorhaben vorgesehen, das die baupolizeilichen Masse nicht einhält und deshalb eine UeO erfordert, ist davon auszugehen, dass bei der Ausscheidung als Geschäftsgebiet die ausreichende Anbindung an den öffentlichen Verkehr geprüft wurde und kein weiterer Handlungsbedarf für eine zusätzliche öV-Erschliessung besteht.



## 2.5 Privater Motorfahrzeugverkehr (Art. 27 BauV)

Der durch die Detailhandelseinrichtung verursachte Motorfahrzeugverkehr darf das öffentliche Strassennetz nicht überlasten. Die durch die DHE erzeugten zusätzliche Frequenzen sind daher mit der Belastbarkeit des örtlichen und gegebenenfalls des übergeordneten Strasseninfrastrukturnetzes abzustimmen und ein allfälliger Ausbaubedarf frühzeitig mit den zuständigen kantonalen Fachstellen zu eruieren. Die Bemessung der erforderlichen und zulässigen Zahl an Parkfeldern richtet sich nach Art. 53 ff. BauV (vgl. Arbeitshilfe "Abstellplätze für Fahrzeuge", <https://www.jgk.be.ch/jgk/de/index/raumplanung/raumplanung/arbeitshilfen.html>).

Die Strassenkapazität hängt von einer Vielzahl von Faktoren ab, z.B. Breite, Übersichtlichkeit, Knotenart, -form und -häufigkeit, Steigungen, Anzahl Hauszufahrten, Bushaltestellen. Daher ist eine Beurteilung des zuständigen Strasseneigentümers (Oberingenieurkreis des kantonalen Tiefbauamts für Kantonsstrassen, Gemeinden für Gemeindestrassen) erforderlich. Stellt dieser fest, dass die Kapazität nicht mehr ausreichen könnte, führt der Interessierte (Betreiber oder Investor) eine detaillierte Analyse, evtl. mit Simulation durch. Diese kann auch verwendet werden, um allfällige Massnahmen auf der Strasse (z.B. Ausbauten, Signalisation, aktives Verkehrsmanagement) auf ihre Wirksamkeit hin zu prüfen.

## 2.6 Erschliessungskosten (Art. 28 BauV)

Die Kosten der Erschliessung der Detailhandelseinrichtung sind der Bauherrschaft zu überbinden, soweit sie einen durch die Detailhandelseinrichtung verursachten besonderen Ausbau des Basiserschliessungsnetzes und der verkehrstechnischen Anlagen betreffen.

Gelangen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer als Folge einer Planung in den Genuss eines Mehrwerts, haben sie gegebenenfalls der Gemeinde eine Mehrwertabgabe zu entrichten (Art. 142 BauG).

## 2.7 Weitere Anforderungen an besondere Bauten nach Art. 19 BauG

Im Hinblick auf einen besseren Schutz des landwirtschaftlichen Kulturlands wurden in BauG und BauV weitere Anforderungen für besondere Bauten gemäss Art. 19 BauG aufgenommen. Dies betrifft namentlich auch den Umgang mit Parkierungsflächen. Für DHE bedeutet dies inskünftig insbesondere, dass

- besondere Bauten und Anlagen mehrgeschossig auszuführen sind (Art. 19 Abs. 4 BauG)
- Parkplätze ins Gebäudeinnere zu integrieren sind (Art. 19 Abs. 5 BauG)

## 2.8 UVP-Pflicht

Verkaufseinheiten unterstehen gemäss der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) der Umweltverträglichkeitsprüfung, wenn sie eine Verkaufsfläche von mehr als 7'500 m<sup>2</sup> (Anhang 80.5 zur UVPV) aufweisen. Parkhäuser/Parkplätze sind UVP-pflichtig, falls sie für mehr als 500 Motorwagen (Anhang 11.4 zur UVPV) ausgelegt sind. UVP-pflichtig sind auch Erweiterungen und Änderungen von bereits bestehenden Anlagen, falls dabei die Grenzwerte überschritten werden oder wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind (vgl. Art. 2 UVPV).

### 3. Zonenkonformität

Die baurechtlichen Grundordnungen der Gemeinden sind in aller Regel auf die Verhältnisse und Bedürfnisse der konventionellen Bauweise und Nutzungsformen ausgerichtet. Bauvorhaben, die diesen Rahmen sprengen, bedürfen besonderer planerischer Festsetzungen. Deshalb bestimmt das Baugesetz, dass Bauten und Anlagen, die wesentlich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen, nur aufgrund einer Überbauungsordnung bewilligt werden dürfen (Art. 19 Abs. 1 BauG). Es fasst diese Bauvorhaben unter dem Begriff «besondere Bauten und Anlagen» zusammen. Der Beschluss über die Überbauungsordnung untersteht immer dem zuständigen Gemeindeorgan.

#### 3.1 Detailhandelseinrichtungen innerhalb von Geschäftsgebieten

DHE innerhalb von Geschäftsgebieten gelten nicht als besondere Bauten und Anlagen gemäss Artikel 20 Abs. 3 BauG. In Geschäftsgebieten sind Detailhandelseinrichtungen daher ohne Erlass einer UeO zugelassen, sofern die baupolizeilichen Masse eingehalten werden. Mit der Ausscheidung eines Geschäftsgebietes hat die Gemeinde die Interessenabwägung in Bezug auf die Versorgungsstruktur sowie die Erreichbarkeit bereits abschliessend vorgenommen. Bei der Bezeichnung von Geschäftsgebieten ist auf eine den vorhandenen Verhältnissen angepasste öV-Erschliessung zu achten, so dass davon ausgegangen werden kann, dass diese speziell ausgewiesenen Gebiete mit dem öffentlichen Verkehr ortsüblich erreicht werden können<sup>2</sup>.

Als Geschäftsgebiete nach Art. 20 Abs. 3 BauG gelten im Zonenplan ausgeschiedene:

- Geschäftszonen in städtischen Gebieten;
- Kernzonen, wobei Kernzonen als Geschäftsgebiete nur in Betracht fallen, wenn sie auf ein grösseres Orts- oder Quartierzentrum mit mehreren Einzelhandelsgeschäften beschränkt sind. Das trifft auf die zuweilen in ländlichen Ortschaften in Dorfmitte ausgeschiedenen Kernzonen kaum zu. Diese sind für das in Dorfgemeinden übliche lokale Gewerbe bestimmt.
- mit Dienstleistungsbetrieben belegte Orts- und Quartierzentren, d.h. für Dienstleistungsbetriebe (Verkaufsgeschäfte, Banken, Reisebüros, Restaurants, Kinos, Post und dgl.) bestimmte oder effektiv überwiegend mit solchen belegte Gebiete.

Werden in Geschäftsgebieten die für das Baugrundstück vorgeschriebenen baupolizeilichen Masse (Gebäudedimensionen, Ausnützung, Gewerbeanteil) überschritten, gelten Detailhandelseinrichtungen aufgrund ihrer Abweichung zur Grundordnung als besondere Bauten und Anlagen und erfordern eine Überbauungsordnung nach Art. 88 BauG<sup>3</sup>. Da sich das Vorhaben innerhalb des Geschäftsgebietes befindet, müssen die Vorgaben von Art. 25 – 28 BauV nicht berücksichtigt werden.

#### 3.2 Detailhandelseinrichtungen ausserhalb von Geschäftsgebieten

Ausserhalb eines Geschäftsgebietes bedürfen Detailhandelseinrichtungen mit einer Geschossfläche grösser als 1'000 m<sup>2</sup> immer einer Überbauungsordnung nach Art. 88 BauG (ausser die DHE ist gemäss Grundordnung zulässig). Das Erfordernis der Überbauungsordnung nach Art. 88 BauG kann nicht mit dem Nachweis umgangen werden, das Bauprojekt trage freiwillig und zum Vornherein allen Auflagen Rechnung, die Gegenstand einer Überbauungsordnung sein könnten. Voraussetzung für den Erlass der Überbauungsordnung ist, dass der dafür vorgesehene Standort dem in kommunalen oder regionalen Planungen festgelegten Siedlungskonzept entspricht (Art. 25 Abs. 1 BauV). Bei der Festlegung sind zu den unter Art. 25 Abs. 2 BauV Bst. a bis c aufgeführten Themen Aussagen zu machen:

- a. lokale und regionale Einkaufsmöglichkeiten sollen verbessert werden
- b. die Versorgung der nicht mobilen Bevölkerung muss gewährleistet sein
- c. keine Wohngebiete sollen durch zusätzlichen Verkehr belastet werden

---

<sup>2</sup> Aufgrund der Grösse und Lage des Geschäftszentrums kann die öV-Erschliessung unterschiedliche Qualität der Erschliessungsgüte ausweisen.

<sup>3</sup> Alternativ kann auch die baurechtliche Grundordnung angepasst werden, damit die DHE dieser entspricht.

Zusätzlich ist aufzuzeigen:

- welche Faktoren für die Bezeichnung eines neuen bzw. zusätzlichen Standorts für eine Detailhandelseinrichtung sprechen,
- welche Synergien dadurch mit der weiteren Ortsentwicklung zu erwarten sind,
- wie die Anforderung der öV-Erreichbarkeit erfüllt werden kann,
- wie die Verträglichkeit mit der beanspruchten Verkehrsinfrastruktur sichergestellt wird und
- wie die Übernahme allfälliger Zusatzkosten für die Erschliessung geregelt ist.

All diese raumplanerischen Auseinandersetzungen sind im Rahmen des Planerlassverfahrens im Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV aufzuzeigen und allenfalls mit spezifischen Zonenvorschriften umzusetzen.

Soll eine DHE mit einer Verkaufsfläche von weniger als 1'000 m<sup>2</sup> ausserhalb eines Geschäftsgebietes angesiedelt werden, besteht keine UeO-Pflicht, da es sich um keine besondere Baute und Anlage nach Art. 20 Abs. 3 BauG handelt. Das Vorhaben ist bewilligungsfähig, sofern es die baupolizeilichen Masse einhält und zonenkonform ist. Die Zonenkonformität beurteilt sich daran, ob in der entsprechenden kommunalen Zonenvorschrift eigenständige Verkaufsgeschäfte zulässig sind oder nicht.

### 3.3 Detailhandelseinrichtungen in Arbeitszonen

Industriezonen, Arbeitszonen, Wohn-/Arbeitszonen sind keine geplanten Geschäftsgebiete im Sinne von Art. 20 Abs. 3 BauG. Detailhandelseinrichtungen sind darin nur dann zonenkonform und damit bewilligungsfähig, wenn die Areale die Anforderungen gemäss Art. 25 ff. BauV erfüllen. Der Nachweis dazu ist wie unter Kap. 3.2 ausgeführt, in einem verbindlichen, kommunalen oder regionalen Siedlungskonzept oder einem ähnlichen Planungsinstrument zu erbringen. Darin sind diejenigen Arbeitszonen explizit zu bezeichnen, welche für eine solche zusätzliche Verkaufsnutzung vorgesehen werden. In den Zonenvorschriften ist eine entsprechende Präzisierung des Nutzungsmix' erforderlich. Damit zeigt die Gemeinde, dass dieses Arbeitsgebiet als Geschäftsgebiet bzw. als ergänzender Standort zum bestehenden Geschäftsgebiet gilt. Im Rahmen des Planerlassverfahrens wird überprüft, ob die gesetzlichen Anforderungen dazu erfüllt sind. In allen anderen Arbeitszonen sind allenfalls Verkaufslokale für fertigende Betriebe zulässig (z.B. Schau- und Verkaufsraum für den Küchenbauer, Backwarenfabrik mit Verkaufslokal).

#### 4. Kontaktaufnahme mit den Behörden

Grundlage für die Entwicklung eines konkreten Bauprojekts und für die Baubewilligung sind die Richtpläne von Kanton und Region sowie die Nutzungsplanung der Gemeinde. Projektentwicklern wird deshalb empfohlen, sich rechtzeitig von den zuständigen Behörden beraten zu lassen.

Ansprechpartnerin für die Bauherrschaft ist vor allem die Gemeinde. Die Gemeindebehörden können sich an das für die Ortsplanung zuständige Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) wenden. Innerhalb der Kantonsverwaltung stimmen sich die verschiedenen zuständigen Amtsstellen ab. So ist sichergestellt, dass Private und Gemeinden rasch kompetente Auskünfte erhalten.

Erste Ansprechperson für sämtliche Fragen im Zusammenhang mit DHE ist der/die für die Standortgemeinde zuständige Planer/-in beim Amt für Gemeinden und Raumordnung. Die zuständigen Planer und Planerinnen sind im Internet ersichtlich unter:

[www.jgk.be.ch](http://www.jgk.be.ch)-> Amt für Gemeinden und Raumordnung-> Über uns-> Sachbearbeitersuche