

15. Mai 2017

Merkblatt zum Thema "Geringfügige Änderung von Nutzungsplänen" (Art. 122 BauV)

Das vereinfachte Verfahren ist möglich für die geringfügige Änderung von Nutzungsplänen (Zonenpläne, Baureglemente und Überbauungsordnungen). Das Verfahren ist in Art. 122 Bauverordnung (BauV) geregelt. Das Merkblatt dient dazu, eine einheitliche Praxis sicherzustellen. Aus den nachfolgenden Grundsätzen kann kein Anspruch einer Gemeinde auf das vereinfachte Verfahren abgeleitet werden.



Die Beurteilung, ob eine Änderung als geringfügig gelten kann, obliegt dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR); sie wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens vorgenommen. Allein aus dem Fehlen von Einsprachen kann nicht auf die Geringfügigkeit der vorgesehenen Änderung geschlossen werden. Die Behörden sind dadurch nicht von der Pflicht entbunden, zu prüfen, ob sämtliche Voraussetzungen für das Vorliegen einer geringfügigen Planänderung gegeben sind. Den Gemeinden ist deshalb zu empfehlen, in jedem Fall eine Voranfrage einzureichen bzw. die Angelegenheit mit der/dem zuständigen Planer/in vorzubesprechen.

1. Grundsätzliche Bemerkungen

Als geringfügig im Sinne von Art. 122 BauV können Änderungen bezeichnet werden

- a. wenn angenommen werden darf, sie hätten, wenn sie von Anfang an beschlossen worden wären, den Entscheid des zuständigen Planungsorgans nicht beeinflusst. Dies wiederum kann angenommen werden, wenn der Gesamtcharakter der Planordnung sowie die ihr zugrunde liegenden Ziele beibehalten werden und wichtige Fragen, um welche es bei der ursprünglichen Planung ging, im Wesentlichen in gleicher Weise beantwortet werden.
- b. wenn sie nur einzelne Grundeigentümer betreffen und nicht von allgemeinem Interesse sind.

Als Ausnahmeregel ist das Verfahren nach Art. 122 BauV mit Zurückhaltung anzuwenden. Unabhängig der Wahl des Verfahrens sind alle übergeordneten Vorgaben (Kantonaler Richtplan, Baugesetz usw.) zu berücksichtigen.

Die folgenden Erläuterungen betreffen Zonenplan- und Baureglementsänderungen. Für Änderungen von Überbauungsordnungen gelten die Regeln sinngemäss.

2. Verfahren mit oder ohne öffentliche Planauflage

In Art. 122 BauV werden zwei verschiedene Arten von geringfügigen Verfahren geregelt:

- *Geringfügige Änderungen ohne Planauflage (Art. 122 Abs. 1/2 BauV)*: Dieses Verfahren kann angewendet werden bei offenkundigen Versehen oder Widersprüchen (z.B. Darstellungs- oder Druckfehler), sofern über die Art der Korrektur kein Zweifel bestehen kann, sowie bei untergeordneten Korrekturen. Zudem muss der Kreis der von einer Änderung Betroffenen klar bestimmt werden können, da keine amtliche Publikation stattfindet.

Beispiele:

- Begradigung oder Korrektur der Nutzungszonengrenzen innerhalb der Bauzone
 - die Umzonung einzelner bebauter Parzellen innerhalb der Bauzonen
 - die Behebung offensichtlicher Versehen und Fehler
- *Geringfügige Änderungen mit Planauflage (Art. 122 Abs. 7 BauV)*: Dieses Verfahren ist anwendbar bei allen übrigen Anpassungen von Nutzungsplänen, die den eingangs erwähnten Grundsätzen entsprechen. Dieses Verfahren ist immer anzuwenden, wenn die geringfügigen Änderungen eine Bundesaufgabe betreffen (Bsp. Einzonung usw.)

Zu beachten ist schliesslich, dass gemäss Art. 122 Abs. 8 BauV der Beschluss des Gemeinderates über die geringfügigen Änderungen von Vorschriften und Plänen öffentlich bekanntzumachen ist.

Grundsätzlich gilt: Ist zweifelhaft, ob eine vorgesehene Änderung noch als geringfügig gelten kann, so ist das Einspracheverfahren nach Art. 60 BauG durchzuführen (Art. 122 Abs. 7 BauV).

3. Geringfügige Zonenplanänderungen

3.1 Kriterien bei der Wahl des Verfahrens

Im Fall von Zonenplanänderungen stellt die betroffene Fläche ein wichtiges Kriterium dar; darüber hinaus sind jedoch weitere Aspekte zu berücksichtigen:

Lage

- Als geringfügig gelten Arrondierungen, Ergänzungen, allenfalls das Füllen von kleinen Lücken. Dies impliziert, dass die neu einzuzonende Fläche in Art und Mass der Nutzung der bestehenden angrenzenden Zone entsprechen muss.
- Das Aufbrechen des bewusst gewählten Siedlungsrandes (z.B. das Vordringen in eine neue Landschaftskammer oder der Schritt über ein Fliessgewässer) ist im geringfügigen Verfahren nicht zulässig, da damit u.U. der Gesamtcharakter der Planung verändert wird (konzeptionelle Änderung).

Grösse

- Geringfügige Zonenplanänderungen nach Art. 122 Abs. 7 BauV sind innerhalb folgender Grenzen zulässig¹:

Einwohnerzahl	Betroffene Landfläche
bis 2'000 Einwohner	bis 500 m ²
2'000 bis 5'000 Einwohner	bis 1000 m ²

¹ Gemäss Art. 11b Abs. 2 BauG sind geringe Beanspruchungen von Kulturland im Einzelfall im Umfang von höchstens 300 m² möglich. Dies lässt jedoch keine direkten Rückschlüsse auf das Verfahren zu.

5'000 bis 10'000 Einwohner	bis 1500 m ²
10'000 bis 50'000 Einwohner	bis 2000 m ²
über 50'000 Einwohner	bis 2500 m ²

- Diese Flächenmasse sind als Richtwerte zu betrachten, von denen in begründeten Fällen abgewichen werden kann.
- Im Fall von Einzonungen müssen bebaute Flächenanteile an die betroffene Landfläche angerechnet werden.
- Im Einzelfall müssen auch Flächen unterhalb der Richtwerte als nicht geringfügig beurteilt werden, z.B. wenn die Anforderungen bzgl. Lage (vgl. oben) nicht erfüllt sind.

Anzahl

- Vorausgeplante oder voraussehbare geringfügige Änderungen im Sinne einer Systematik sind nicht zulässig.
- Wiederholte Änderungen in unmittelbarer Nachbarschaft zueinander sind nicht zulässig.

Gleichbehandlung

- Eine geringfügige Änderungen in der Grössenordnung des Richtwertes (z.B. 500 m² in kleinen Gemeinden) bedingt, dass es sich um einen Einzelfall handelt, d.h. dass die Grundeigentümer in der Nachbarschaft keine entsprechenden Absichten haben. Die Gemeinde klärt diese Frage unmittelbar nach Eingang des Gesuches.
- Falls mehrere Grundeigentümer unabhängig voneinander gleichzeitig eine Änderung beantragen, ist das geringfügige Verfahren nicht anwendbar. Ob die Änderungen dann stattdessen im ordentlichen Verfahren abgewickelt werden können, muss mit einer Voranfrage oder im Rahmen der Vorprüfung geklärt werden.

3.2 Aufzonungen

Änderungen von Nutzungsziffern sind im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV zulässig, wenn sich die aus der Änderung berechnete fiktive Landfläche im Rahmen der Tabelle in Kap. 3.1 bewegt und die raumplanerischen Auswirkungen als gering beurteilt werden können.

Beispiel:

Einwohnerzahl:	2'500
Änderung der Überbauungsziffer:	von 0.4 auf 0.5
anrechenbare Grundstücksfläche:	6000 m ²
<i>Fiktive Landfläche:</i>	$6000 \text{ m}^2 \times (0.5 - 0.4) = 600 \text{ m}^2$

Ergebnis: Die Aufzonung ergibt eine fiktive Landfläche von 600 m², zulässig wären 1000 m², d.h. es kann das geringfügige Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV angewendet werden.

Analoge Anwendungen gelten auch für die Geschossflächenziffer, die Baumassenziffer oder die Grünflächenziffer.

3.3 Umzonungen

Bei Umzonungen ist die Wahl des Verfahrens abhängig von der betroffenen Landfläche, vom Stand der Bebauung sowie von der Art der Nutzungsänderung. Für unbebaute Arealteile, insbesondere wenn Wohnnutzung neu geschaffen wird, gelten die Werte gemäss der Tabelle in Kap. 3.1.

3.4 Zusammenführen von Nutzungsplanungen

Werden mehrere rechtskräftige Nutzungsplanungen und deren Änderungen zusammengeführt und in eine Nutzungsplanung überführt, ist das geringfügige Verfahren anwendbar (Art. 122 Abs. 6 BauV).

3.5 Planänderung aufgrund amtlicher Vermessung

Gemäss Art. 66 Abs. 5 BauG beschliesst der Gemeinderat Änderungen von Nutzungsplänen, die wegen einer Ersterhebung oder Erneuerung der amtlichen Vermessung nötig sind.

4. Geringfügige Baureglementsänderungen

Das Baureglement einer Gemeinde kann nur geringfügig angepasst werden, wenn die Änderungen untergeordnet sind und das betroffene Gebiet bzw. die betroffene Teil der Bevölkerung eng begrenzt ist (z.B. in Zonen mit Planungspflicht oder anderen speziellen Zonen).

Für Baureglementsänderungen mit Auswirkungen auf das gesamte Gemeindegebiet oder grosse Teile davon (z.B. Änderung von Messweisen oder allgemeingültigen Vorschriften der Baugestaltung) ist das geringfügige Verfahren nicht anwendbar.

5. Änderungen von Zonen für öffentliche Nutzungen

Da es sich bei den Zonen für öffentliche Nutzungen um Gebiete im öffentlichen Interesse handelt, sind entsprechende Änderungen grundsätzlich im ordentlichen Verfahren durchzuführen. Als geringfügig können einzig untergeordnete Änderungen der Zweckbestimmung oder kleinere Arrondierungen der Zonengrenze gelten. In diesen Fällen ist das Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV anwendbar.

Für Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) mit öffentlichem Charakter (z.B. Fussballplätze) gelten dieselben Regeln.

6. Änderungen, die nicht geringfügig sind

Bei den nachfolgenden Änderungen ist das ordentliche Planerlassverfahren anzuwenden. Die Aufzählung ist nicht abschliessend.

- Erstmaliger Erlass eines Nutzungsplanes
- Aufhebung von Plänen und Vorschriften
- Konzeptionelle Änderungen
- Änderungen, deren Auswirkungen nicht ohne weiteres absehbar sind (z.B. Abschaffung der Ausnützungsziffer)

7. Schlussbemerkungen

Ob eine Änderung noch als geringfügig gelten kann, ist insbesondere von der Grösse der Gemeinde abhängig. Eine bestimmte Massnahme kann in einer kleinen Gemeinde eine grosse Bedeutung haben und von hohem öffentlichem Interesse sein, während sie in einer grossen Gemeinde oder in einer Stadt als unbedeutend gelten kann.

Die Beurteilung zur Geringfügigkeit von Änderungen ist immer mit Wertungen verbunden. In der erklärten Absicht, die Vorschriften und Pläne tendenziell zu flexibilisieren, soll der Spielraum von Art. 122 BauV ausgeschöpft werden. In Grenzfällen ist jeweils zumindest das Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV durchzuführen (vgl. auch Aldo Zaugg, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985, 3. Auflage, Art. 58 - 63, N. 4)

Amt für Gemeinden und Raumordnung

Dr. Daniel Wachter, Amtsvorsteher