

**1810 Motion (SVP) „Frühzeitige und direkte Informationspflicht bei Veränderungen von öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster)“**

Beantwortung; Direktion Planung und Verkehr

**Vorstosstext**

Die Gemeindeverwaltung muss Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer direkt, frühzeitig und schriftlich, jedoch spätestens ein Jahr nach Beginn der ersten offiziellen Planung informieren, wenn die Planung bestehende Eigentumsbeschränkungen betrifft sowie neue- oder Veränderungen im ÖREB-Kataster nötig macht.

Weiter muss die Gemeinde in geeigneten Abständen die Grundeigentümer direkt (mündlich oder schriftlich) über den Planungsfortschritt und dessen Auswirkungen auf den ÖREB-Kataster und ihr Grundeigentum informieren.

Diese Regelung ist in einem Reglement festzusetzen.

**Begründung**

Der Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) führt die wichtigsten Beschränkungen auf, die aufgrund gesetzlicher Bestimmungen und behördlicher Erlasse auf ein Grundstück wirken. Somit ergänzt der ÖREB-Kataster das Grundbuch, das die privatrechtlichen Einschränkungen enthält. In Köniz ist die Einführung per 2019 vorgesehen. Viele Veränderungen der laufenden Ortsplanungsrevision (OPR), werden neu im ÖREB abgebildet sein.

In der laufenden OPR wurde die Kritik laut, dass Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zu wenig konkret über ihre konkreten Nutzungsbeschränkungen wie Bsp. Schutz- und Schonzonen oder Nutzungsänderungen wie Bsp. Aufzonungen mit Mehrwertabschöpfung informiert wurden.

Missverständnisse, Anpassungen von Planungen, welche über das Ziel hinaus schossen, und Ängste haben das letzte Jahr der OPR geprägt. Dies wurde ausgelöst durch eine zurückhaltende Informationspolitik der Behörden gegenüber den Direktbetroffenen.

Da das Gesetz die Gemeinde nicht verpflichtet, die Grundeigentümer, welche von der Nutzungsbeschränkung betroffen sind, in den Planungsprozess einzubeziehen, bleibt den Direktbetroffenen nur der Weg über eine Einsprache am Ende des Planungsprozesses.

Dies ist in Köniz geschehen. Viel eleganter wäre der Dialog gewesen. Wie es auch der Kanton empfiehlt.

Er weist in seinem Musterbaureglement (Arbeitshilfe für die Ortsplanung) ausdrücklich darauf hin, dass Bsp.: „Landschaftsschutzgebiete [...]solche Beschränkungen sind bekannt zu machen und es muss deshalb an Ort und Stelle mit geeigneten Mitteln auf sie hingewiesen werden (MBR 2012 S. 19).“

Bei allen grösseren zukünftigen Planungen der Gemeinde soll dies nicht mehr geschehen. Auf Gemeindeebene soll festgeschrieben werden, dass aktive und frühzeitige Informationspolitik betrieben werden soll.

Dies soll den direkten Austausch und das gegenseitige Verständnis fördern. Differenzen werden früh erkannt und können während der frühen Planungsphase bereinigt werden. Durch direkte Kommunikation soll das Vertrauen in das Gegenüber gestärkt werden. Weiter kann sich die Gemeinde ev. durch weniger teure und zeitraubende Einsprachen schneller und billiger zu ihren Zielen gelangen. Der Gemeinderat wird beauftragt, .....

**Eingereicht**

28. Mai 2018

## Unterschrieben von 21 Parlamentsmitgliedern

Adrian Burren, Bernhard Lauper, David Burren, Reto Zbinden, Kathrin Gilgen, Adrian Burkhalter, Fritz Hänni, Erica Kobel, Dominic Amacher, Ronald Sonderegger, Mathias Robellaz, Thomas Frey, Andreas Lanz, Casimir von Arx, Matthias Müller, Bernhard Zaugg, Dominique Bühler, Elena Ackermann, Heidi Eberhard, Mathias Rickli, Katja Niederhauser

## Antwort des Gemeinderates

### 1. Formelle Prüfung (nur bei Motion)

Mit der Erheblicherklärung dieser Motion erteilt das Parlament dem Gemeinderat einen verpflichtenden Auftrag (siehe Abklärung der Stv. Gemeindeschreiberin, Beilage 2).

### 2. Rechtliche Situation

Die Informationspflicht bei Planungen ist im Bundesgesetz über die Raumplanung (Art. 4 RPG s. Beilage 3) und im kantonalen Baugesetz (Art. 56 und 58 BauG, siehe Beilage 5) verankert und vorgeschrieben.

Das BauG regelt auch abschliessend die Bekanntmachung und das Einspracheverfahren (Art. 35ff und 60 BauG) von Planungen.

Die Planungen der Gemeinden sind dabei öffentlich, jederzeit einsehbar und für die Behörden besteht Auskunftspflicht (Art. 56 BauG).

"Das Raumplanungsgesetz verpflichtet die Planungsbehörden, die Bevölkerung über Ziele und Ablauf der Planungen zu unterrichten und sie in geeigneter Weise mitwirken zu lassen (Art. 4 RPG). Die Mitwirkung bei Planungen soll die Planungsbehörden in ihrer Aufgabe unterstützen, eine den Anforderungen des Gesetzes und den Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechende Raumordnung zu schaffen. Sie dient der Sammlung von Ideen und Hinweisen bzw. - nach den Worten des Baugesetzes - von Anregungen und Einwendungen. Sie ist damit ein Teil der Grundlagenbeschaffung. Zudem ermöglicht sie der Bevölkerung eine politische Einflussnahme und den Planungsbehörden eine möglichst breite Interessenabwägung. Aus dem Gesagten folgt, dass die Mitwirkung grundsätzlich bei allen Planungen und möglichst frühzeitig stattfinden muss und dass im Verfahren alle zu Wort kommen sollen, die etwas zur betreffenden Planung zu sagen haben." (Aldo Zaugg/ Peter Ludwig, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4. Aufl., Band II, Bern 2017)

Der Information der Bevölkerung räumt das übergeordnete Recht damit einen hohen Stellenwert ein. Ein Rechtsmittel im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung (also eine Einsprache- oder Beschwerdemöglichkeit) besteht jedoch nicht.

Betroffene, schutzwürdige Interessen können nach übergeordnetem Recht erst im Rahmen der öffentlichen Auflage mit Einsprache gerügt werden.

Bei Planungen nach RPG handelt es sich um öffentliches Recht. Nach Raumplanungsverordnung Art. 47 (s. Anhang 4) muss in einer Interessensabwägung das öffentliche Interesse gegenüber den privaten Interessen abgewogen werden. Überwiegen schützenswerte private Interessen, ist die Planung nicht genehmigungsfähig und muss entsprechend angepasst werden.

### 3. Praxis der Gemeinde Köniz

#### a) bei „gewöhnlichen“ Planungsgeschäften

Die Information der Bevölkerung ist vorgeschrieben und steht nicht im Belieben der Gemeinde.

Die Gemeinde ist bestrebt eine offene und transparente Kommunikation zu führen.

Der Normablauf der Gemeinde bei Planungen nach Art. 66 BauG (ordentliches Verfahren mit öffentlicher Mitwirkung) sieht dabei

- die Publikation im Amtsanzeiger sowie auf der Website der Gemeinde,
- eine Medienmitteilung an Tagespresse, Gemeindezeitschrift "Köniz innerorts", Könizer Zeitung, Wabern und Spiegel Post,

- und je nach Grösse und Umfang der Planung eine öffentliche Informationsveranstaltung sowie allenfalls eine Medienkonferenz vor.

Sind bei Arealentwicklungen die direkt betroffenen Grundeigentümerschaften innerhalb des Planungssperimeters evaluierbar, werden diese direkt angeschrieben, auf die laufende öffentliche Mitwirkung hingewiesen und an die öffentliche Informationsveranstaltung eingeladen.

Als Mitwirkungsfrist wird in der Regel eine Frist von 30 Tagen angesetzt (OPR: 3 ½ Monate). Es wird dabei darauf geachtet, die Frist möglichst ausserhalb von Ferien und/ oder Feiertagen anzusetzen.

Alle laufenden Projekte bleiben dabei im letzten öffentlichen Stand auf der Website aufgeschaltet und sind jederzeit abrufbar. Genehmigte Planungen werden in den ÖREB-Kataster überführt und sind in den entsprechenden Kanälen abrufbar (z.B. Geoportal).

Interessierte können unter <https://www.koeniz.ch/aktuell/newsletter-abonnieren.page/30> jederzeit einen Newsletter abonnieren. Amtliche Publikationen und Medienmitteilungen werden so komfortabel, digital und direkt an den Interessierten weitergegeben.

*b) bei der laufenden Ortplanungsrevision*

### **Richtplanung**

Die Könizer Bevölkerung konnte sich ab 2007 im Rahmen von Bevölkerungsforen und der öffentlichen Mitwirkung vom 16. November 2010 bis 5. Februar 2011 mehrmals zu den Inhalten der Richtpläne Raumentwicklung Gesamtgemeinde (RP REGG) und Energie (RP E) äussern. Die aus diesem Austausch entstandenen Richtpläne REGG und E dienen als behördenverbindliche Grundlage für die Revision der baurechtlichen Grundordnung.

### **Baurechtliche Grundordnung**

Eine Vielzahl von Grundeigentümergesuchen, welche über die Jahre an die Gemeinde gestellt worden waren, wurden beurteilt. Sämtliche Begehren wurden einzeln und gegebenenfalls vor Ort geprüft und vom Gemeinderat diskutiert und beurteilt.

Am 22. April 2014 wurden die Medien vom Gesamtgemeinderat über den Start der öffentlichen Mitwirkung und die Inhalte der überarbeiteten Baurechtlichen Grundordnung informiert. In den beiden auflagestärksten Berner Tageszeitungen sind im Verlauf der Mitwirkung je zwei grössere Artikel erschienen. Der Gesamtgemeinderat führte am 29. April 2014 im Rossstall Schloss Köniz eine erste öffentliche Informationsveranstaltung durch. In Niederscherli (Obere Gemeinde), Niederwangen (Wangental), Wabern (Spiegel, Wabern) und Liebefeld (Köniz, Liebefeld) wurden anschliessend auf den jeweiligen Ort zugeschnittene öffentliche Informationsveranstaltungen durchgeführt.

Parteien, Quartierleiste und Organisationen wurden direkt angeschrieben und darauf aufmerksam gemacht, dass für sie die Möglichkeit einer internen Informationsveranstaltung mit der Gemeindeverwaltung zur Klärung ihrer spezifischen Fragen besteht. Dieses Angebot wurde von einigen Organisationen beansprucht.

Zusätzlich wurde im April 2014 eine Sonderausgabe des „Köniz Innerorts“ an sämtliche Haushalte der Gemeinde verschickt. Darin wurden die wichtigsten Ziele, Schwerpunktthemen, Massnahmen und Etappen der Revision erläutert. Die Bürgerinnen und Bürger wurden auch in den drei Folgenummern des „Köniz Innerorts“ dazu aufgerufen aktiv an der Revision der Planungsinstrumente mitzuwirken. Der Beginn und die Eckdaten der öffentlichen Mitwirkung wurden schliesslich insgesamt 7-mal im „Anzeiger der Region Bern“ publiziert.

Alle Mitwirkungseingaben wurden von der Planungsbehörde geprüft und im Mitwirkungsbericht schriftlich beantwortet. Allen Mitwirkenden wurde die Zusammenfassung des Mitwirkungsberichts gestellt und der Gesamtbericht wurde auf der Website aufgeschaltet. Mitwirkungsbericht und Zusammenfassung sind seither öffentlich zugänglich.

## **4. Erfahrung**

Wichtig bei der Information der Bevölkerung über eine Planung ist die Wahl des richtigen Informationszeitpunktes. Einerseits ist nicht zu früh - wenn noch kein konkreter Entwurf vorliegt - zu informieren. Andererseits soll auch nicht zu spät - wenn eine fixfertige Lösung vorliegt - informiert werden. Vom ersten Entwurf bis zur rechtsgültigen Planung dauert ein ordentliches Planungsverfahren mindestens 2 Jahre. Eine zu frühe Information kann die Betroffenen verunsichern und eine Opposition hervorrufen, ohne dass überhaupt eine konkrete Planung vorliegt.

Da Planungen ein dynamischer Prozess von mehreren Jahren sind, ist der Kreis der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer nicht immer von Anfang an klar zu eruieren. Ausserdem können auch angrenzende Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer von der Planung betroffen sein.

Oft werden Planungen von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern selber angesprochen. Lösungen werden dann gemeinsam mit der Gemeinde erarbeitet. Dieses Vorgehen wird kooperativer Prozess genannt. Die massgebenden Akteure und die Betroffenen werden von Anfang an in den Entscheidungsprozess miteinbezogen. Dadurch sind kooperative Planungen in der Regel zeitlich und finanziell aufwändig. Sie eignen sich vor allem für die Realisierung von Grosseprojekten, die grosse Auswirkungen auf den Raum haben und von politischer Relevanz sind.

In Köniz gibt es über 9'000 Grundstücke. Die effektiven Grundeigentümerschaften sind ein Vielfaches höher, da selbständige, dauernde Baurechte, sowie Stockwerkeigentümerschaften hinzukommen.

## 5. ÖREB-Kataster

Der Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) befindet sich zurzeit in der Entwicklung. Ziel ist es, bis 2019 ein schweizweites amtliches Informationssystem zu erstellen. Bis heute enthält der Kataster 17 Eigentumsbeschränkungen aus den Bereichen Raumplanung, Nationalstrasse, Eisenbahn, Flughäfen, belastete Standorte, Grundwasserschutz, Lärm und Wald. Die Gemeinde besitzt dabei die Gemeindeautonomie nur im Bereich der Ortsplanung.

Die Information der Bevölkerung und Grundeigentümerschaften in Bezug auf die öffentlichen Eigentumsbeschränkungen im Rahmen der Ortsplanung erfolgt dabei nach den Vorgaben des BauG.

Bei den übrigen öffentlichen Eigentumsbeschränkungen im ÖREB-Kataster haben Kanton oder Bund die Planungshoheit. Die Information der Grundeigentümerschaft über Änderungen dieser ÖREB ist hierbei Sache des Bundes oder des Kantons. In diesen Fällen ist nicht gewährleistet, dass die Gemeinde frühzeitig genug von einer Planungsmassnahme in Kenntnis gesetzt wird, um die Grundeigentümerschaft informieren zu können.

Tabellarische Übersicht der 17 ÖREB-Themen geordnet nach ihrer Zuständigkeit:

Bereiche	Eigentumsbeschränkungen	Zuständigkeit
Raumplanung	Nutzungsplanung (kommunal / kantonal)	Gemeinde / Kanton
Lärm	Lärmempfindlichkeitsstufen in Nutzungszonen	Gemeinde
Wald	Waldgrenzen in Bauzonen	Gemeinde
	Waldabstandslinien	Kanton
Grundwasserschutz	Grundwasserschutzzonen	Kanton
	Grundwasserschutzareale	Kanton
belastete Standorte	Kataster der belasteten Standorte	Kanton
	Kataster der belasteten Standorte des Militärs	Bund
	Kataster der belasteten Standorte der zivilen Flugplätze	Bund
	Kataster der belasteten Standorte des öffentlichen Verkehrs	Bund
Nationalstrassen	Projektierungszonen	Bund
	Baulinien	Bund
Eisenbahn	Projektierungszonen	Bund
	Baulinien	Bund
Flughafen	Projektierungszonen	Bund
	Baulinien	Bund
	Sicherheitszonenplan bei Flughäfen	Bund

## 6. Fazit

Der Gemeinderat ist der Meinung, dass mit der Umsetzung der gesetzlich vorgeschriebenen Informationspflicht, insbesondere in der Gemeinde Köniz, die Bevölkerung, und damit auch die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, ausreichend über Planungsvorhaben in Kenntnis gesetzt wird. Mit der Mitwirkung besteht ein Instrument, mit welchem Information und Einbezug der Bevölkerung zum richtigen Zeitpunkt gegeben sind. Im Vorfeld der öffentlichen Mitwirkung muss die Planung verwaltungsintern und direktionsübergreifend konsolidiert werden. Denn erst bei der Mitwirkung liegt die Planung im konsolidierten Entwurf vor und die Bevölkerung kann sich zu den ersten konkreten Absichten äussern. Die Art und Weise der Information der betroffenen Kreise ist dabei auf die einzelnen Planungen abzustimmen.

Die Kritik der unzureichenden Information der Grundeigentümerschaft über die Inhalte der Ortsplanungsrevision, ist aus Sicht des Gemeinderats nur in Teilen nachvollziehbar. Wie bereits erwähnt, hatte die Bevölkerung während der Ortsplanungsrevision mehrmals die Möglichkeit sich am Prozess zu beteiligen. Durch die Ortsplanungsrevision sind defacto alle Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der Gemeinde betroffen. Die Arbeiten zu der Revision der baurechtlichen Grundordnung wurden 2012 gestartet. Der in der Motion geforderte Informationszeitpunkt hätte spätestens im Mai 2013 erfolgen müssen. 2 Monate nach der Zustimmung der schweizer Stimmbevölkerung zum neuen Raumplanungsgesetz. Zu diesem Zeitpunkt waren die Auswirkungen des neuen Gesetzes in keiner Art und Weise voraussehbar (Mehrwert, neuer Kantonaler Richtplan usw.) und die Arbeiten an der Planung waren noch im Grundlagenstadium (Bestandesaufnahme).

Für die jährliche Information aller betroffenen Grundeigentümerschaften müsste die Verwaltung zusätzliche personelle Ressourcen einstellen. Pro Jahr würde die Gemeinde mit einer nicht abschätzbaren Anzahl von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern in Kontakt, resp. Dialog treten. Betroffene wären aufgrund der unausgereiften Planungsstände zu recht verunsichert, Planungsmassnahmen würden unnötig in die Länge gezogen werden und es bestünde für die Informierten kein Rechtsmittel. Die Umsetzung des geforderten Reglements würde für die Verwaltung einen unverhältnismässigen zeitlichen und finanziellen Aufwand bedeuten, ohne zweckmässigen Nutzen für die Betroffenen.

Hätte aber die Information für die Betroffenen einen zweckmässigen Nutzen, d.h. würde die Planung angepasst, wäre auch dies problematisch: Eine Anpassung der Planung würde nun auf einer einseitigen Interessenabwägung aufgrund der Rückmeldung der direkt Betroffenen basieren und nicht aufgrund der Gegenüberstellung von öffentlichem (Bevölkerung) und privatem (Grundeigentümerschaften) Interesse, wie dies die übergeordnete Gesetzgebung vorsieht.

Der Gemeinderat erachtet die Motion 1810 (SVP) „Frühzeitige und direkte Informationspflicht bei Veränderungen von öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster)“ als weder stufengerecht noch zielführend. Zudem würde er massiven Zusatzaufwand in der Verwaltung schaffen mit erheblichen und unverhältnismässigen Kostenfolgen für die Gemeinde.

### Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgenden Beschluss zu fassen:

Die Motion wird abgelehnt.

Köniz, 6. September 2018

Der Gemeinderat

### Beilagen

- 1) Formelle Prüfung der Motion 1810 vom 28. Mai 2018
- 2) Auszug Raumplanungsgesetz (RPG) vom 22. Juni 1979 (Stand am 1. Januar 2018)
- 3) Auszug Raumplanungsverordnung (RPV) vom 28. Juni 2000 (Stand am 1. Januar 2016)
- 4) Auszug Baugesetz (BauG) vom 9. Juni 1985 (Stand am 1. April 2017)



Cornelia Rauch  
Stv. Gemeindeschreiberin  
T 031 970 92 02  
cornelia.rauch@koeniz.ch

Köniz, 6. Juni 2018 rc

**V1810 Motion (SVP) "Frühzeitige und direkte Informationspflicht bei Veränderungen von öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster)"  
Formelle Prüfung der Motion**

Gemäss der gemeinderätlichen Weisung HA 11 prüft der Gemeindeschreiber, ob der Gegenstand von eingereichten Motionen im ausschliesslichen Zuständigkeitsbereich des Gemeinderates liegt. In diesem Fall käme einer Motion der Charakter einer Richtlinie zu.

Die reglementarische Grundlage in Art. 53 Abs. 1 des Geschäftsreglements des Parlamentes:

Eine Motion verpflichtet den Gemeinderat, einen bestimmten Beschlusses- oder Reglementsentswurf vorzulegen oder eine Massnahme zu treffen. Soweit der Gegenstand der Motion in der ausschliesslichen Kompetenz des Gemeinderates liegt, kommt ihr der Charakter einer Richtlinie zu.

Mit der vorliegenden Motion wird der Gemeinderat beauftragt, die folgenden Regelungen zu erarbeiten und in einem Reglement festzusetzen:

Die Gemeindeverwaltung muss Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer direkt, frühzeitig und schriftlich, jedoch spätestens ein Jahr nach Beginn der ersten offiziellen Planung zu informieren, wenn die Planung bestehende Eigentumsbeschränkungen betrifft sowie neue- oder Veränderungen im ÖREB-Kataster nötig macht.

Weiter muss die Gemeinde in geeigneten Abständen die Grundeigentümer direkt (mündlich oder schriftlich) über den Planungsfortschritt und dessen Auswirkungen auf den ÖREB-Kataster und ihr Grundeigentum informieren.

Gemäss Art. 44 GO beschliesst das Parlament den Erlass, die Änderung und die Aufhebung aller Reglemente und Pläne, die nicht nach besonderer Vorschrift einem anderen Organ vorbehalten sind.

Fazit: Mit der Erheblicherklärung dieser Motion erteilt das Parlament dem Gemeinderat einen verpflichtenden Auftrag.

Cornelia Rauch  
Stv. Gemeindeschreiberin

# Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG)<sup>1</sup>

vom 22. Juni 1979 (Stand am 1. Januar 2018)

---

*Die Bundesversammlung der Schweizerischen Eidgenossenschaft,  
gestützt auf die Artikel 22<sup>quater</sup> und 34<sup>sexies</sup> der Bundesverfassung<sup>2,3</sup>  
nach Einsicht in eine Botschaft des Bundesrates vom 27. Februar 1978<sup>4</sup>,  
beschliesst:*

## 1. Titel: Einleitung

### Art. 1 Ziele

<sup>1</sup> Bund, Kantone und Gemeinden sorgen dafür, dass der Boden haushälterisch genutzt und das Baugebiet vom Nichtbaugebiet getrennt wird.<sup>5</sup> Sie stimmen ihre raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander ab und verwirklichen eine auf die erwünschte Entwicklung des Landes ausgerichtete Ordnung der Besiedlung. Sie achten dabei auf die natürlichen Gegebenheiten sowie auf die Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft.

<sup>2</sup> Sie unterstützen mit Massnahmen der Raumplanung insbesondere die Bestrebungen:

a. die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft zu schützen;

a<sup>bis</sup>.<sup>6</sup> die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität;

b.<sup>7</sup> kompakte Siedlungen zu schaffen;

b<sup>bis</sup>.<sup>8</sup> die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten;

AS 1979 1573

<sup>1</sup> Fassung gemäss Ziff. I des BG vom 6. Okt. 1995, in Kraft seit 1. Jan. 1997 (AS 1996 965; BBl 1994 III 1075).

<sup>2</sup> [AS 1969 1249, 1972 1481]. Den genannten Bestimmungen entsprechen heute die Art. 41, 75, 108 und 147 der BV vom 18. April 1999 (SR 101).

<sup>3</sup> Fassung gemäss Ziff. I des BG vom 6. Okt. 1995, in Kraft seit 1. Jan. 1997 (AS 1996 965; BBl 1994 III 1075).

<sup>4</sup> BBl 1978 I 1006

<sup>5</sup> Fassung gemäss Ziff. I des BG vom 15. Juni 2012, in Kraft seit 1. Mai 2014 (AS 2014 899; BBl 2010 1049).

<sup>6</sup> Eingefügt durch Ziff. I des BG vom 15. Juni 2012, in Kraft seit 1. Mai 2014 (AS 2014 899; BBl 2010 1049).

<sup>7</sup> Fassung gemäss Ziff. I des BG vom 15. Juni 2012, in Kraft seit 1. Mai 2014 (AS 2014 899; BBl 2010 1049).

<sup>8</sup> Eingefügt durch Ziff. I des BG vom 15. Juni 2012, in Kraft seit 1. Mai 2014 (AS 2014 899; BBl 2010 1049).

- b. Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden;
- c. Rad- und Fusswege erhalten und geschaffen werden;
- d. günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt sein;
- e. Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten.

<sup>4</sup> Für die öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen sind sachgerechte Standorte zu bestimmen. Insbesondere sollen:

- a. regionale Bedürfnisse berücksichtigt und störende Ungleichheiten abgebaut werden;
- b. Einrichtungen wie Schulen, Freizeitanlagen oder öffentliche Dienste für die Bevölkerung gut erreichbar sein;
- c. nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen, die Bevölkerung und die Wirtschaft vermieden oder gesamthaft gering gehalten werden.

#### **Art. 4** Information und Mitwirkung

<sup>1</sup> Die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden unterrichten die Bevölkerung über Ziele und Ablauf der Planungen nach diesem Gesetz.

<sup>2</sup> Sie sorgen dafür, dass die Bevölkerung bei Planungen in geeigneter Weise mitwirken kann.

<sup>3</sup> Die Pläne nach diesem Gesetz sind öffentlich.

#### **Art. 5** Ausgleich und Entschädigung

<sup>1</sup> Das kantonale Recht regelt einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach diesem Gesetz entstehen.

<sup>1bis</sup> Planungsvorteile werden mit einem Satz von mindestens 20 Prozent ausgeglichen. Der Ausgleich wird bei der Überbauung des Grundstücks oder dessen Veräusserung fällig. Das kantonale Recht gestaltet den Ausgleich so aus, dass mindestens Mehrwerte bei neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesenem Boden ausgeglichen werden.<sup>12</sup>

<sup>1ter</sup> Der Ertrag wird für Massnahmen nach Absatz 2 oder für weitere Massnahmen der Raumplanung nach Artikel 3, insbesondere Absätze 2 Buchstabe a und 3 Buchstabe a<sup>bis</sup>, verwendet.<sup>13</sup>

<sup>1quater</sup> Für die Bemessung der Abgabe ist der bei einer Einzonung errechnete Planungsvorteil um den Betrag zu kürzen, welcher innert angemessener Frist zur Be-

<sup>12</sup> Eingefügt durch Ziff. I des BG vom 15. Juni 2012, in Kraft seit 1. Mai 2014 (AS **2014** 899; BBf **2010** 1049).

<sup>13</sup> Eingefügt durch Ziff. I des BG vom 15. Juni 2012, in Kraft seit 1. Mai 2014 (AS **2014** 899; BBf **2010** 1049).



# Raumplanungsverordnung (RPV)

vom 28. Juni 2000 (Stand am 1. Januar 2016)

---

*Der Schweizerische Bundesrat,*  
gestützt auf das Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979<sup>1</sup> (RPG),  
*verordnet:*

## 1. Kapitel: Einleitung

### Art. 1 Raumwirksame Tätigkeiten

<sup>1</sup> Raumwirksam sind Tätigkeiten, welche die Nutzung des Bodens oder die Besiedlung des Landes verändern oder dazu bestimmt sind, die jeweilige Nutzung des Bodens oder die jeweilige Besiedlung des Landes zu erhalten.

<sup>2</sup> Bund, Kantone und Gemeinden üben insbesondere dann raumwirksame Tätigkeiten aus, wenn sie:

- a. Richt- und Nutzungspläne, Konzepte und Sachpläne sowie dazu erforderliche Grundlagen erarbeiten oder genehmigen;
- b. öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen planen, errichten, verändern oder nutzen;
- c. Konzessionen oder Bewilligungen erteilen für Bauten und Anlagen sowie für Rodungen, Wasser-, Schürf-, Transport- oder andere Nutzungsrechte;
- d. Beiträge ausrichten an Bauten und Anlagen, insbesondere an Gewässerschutz-, Verkehrs- und Versorgungsanlagen und Wohnungsbauten sowie für Bodenverbesserungen, Gewässerkorrekturen oder Schutzmassnahmen.

### Art. 2 Planung und Abstimmung raumwirksamer Tätigkeiten

<sup>1</sup> Im Hinblick auf die anzustrebende räumliche Entwicklung prüfen die Behörden bei der Planung raumwirksamer Tätigkeiten insbesondere:

- a. wie viel Raum für die Tätigkeit benötigt wird;
- b. welche Alternativen und Varianten in Betracht fallen;
- c. ob die Tätigkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung vereinbar ist;
- d. welche Möglichkeiten bestehen, den Boden haushälterisch und umweltschonend zu nutzen sowie die Siedlungsordnung zu verbessern;

<sup>2</sup> Sie kann weitere Eigentumsbeschränkungen, insbesondere Nutzungs- und Verfügungsbeschränkungen, sowie Bedingungen und Auflagen anmerken lassen.

<sup>3</sup> Das Grundbuchamt löscht eine Anmerkung von Amtes wegen, wenn das Grundstück rechtskräftig in eine Bauzone einbezogen wurde. In den anderen Fällen darf das Grundbuchamt die Anmerkung nur löschen, wenn die zuständige Behörde verfügt hat, dass die Voraussetzungen für die Anmerkung dahingefallen sind.

## 8. Abschnitt:<sup>66</sup> Raumb Beobachtung und Berichterstattung

### Art. 45 Raumb Beobachtung

<sup>1</sup> Das ARE überprüft, wie sich die Anwendung der Bestimmungen über das Bauen ausserhalb der Bauzonen auf die räumliche Entwicklung und die Landschaft auswirkt.

<sup>2</sup> Die Kantone erteilen dem ARE die zu diesem Zweck erforderlichen Auskünfte.

### Art. 46<sup>67</sup> Mitteilungen der Kantone

<sup>1</sup> Die Kantone eröffnen dem ARE Entscheide betreffend Genehmigung von Nutzungsplänen nach Artikel 26 RPG und Beschwerdeentscheide unterer Instanzen, wenn sie Folgendes betreffen:

- a. Ausscheidung von Bauzonen in Kantonen, in denen Artikel 38a Absatz 2, 3 oder 5 RPG zur Anwendung gelangt;
- b. Änderungen von Nutzungsplänen, wenn Fruchtfolgeflächen um mehr als drei Hektaren vermindert werden.

<sup>2</sup> Das ARE kann in einzelnen Kantonen die Eröffnung von Entscheiden zu bestimmten Sachbereichen verlangen.

<sup>3</sup> Die Kantone eröffnen dem Bundesamt für Landwirtschaft Entscheide betreffend Genehmigung von Nutzungsplänen nach Artikel 26 RPG und Beschwerdeentscheide unterer Instanzen, wenn sie Änderungen von Nutzungsplänen betreffen, welche die Fruchtfolgeflächen um mehr als drei Hektaren vermindern.<sup>68</sup>

### Art. 47 Berichterstattung gegenüber der kantonalen Genehmigungsbehörde

<sup>1</sup> Die Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde (Art. 26 Abs. 1 RPG) Bericht darüber, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigen und wie sie den Anforderun-

<sup>66</sup> Ursprünglich: 6. Abschn.

<sup>67</sup> Fassung gemäss Ziff. I der V vom 2. April 2014, in Kraft seit 1. Mai 2014 (AS 2014 909).

<sup>68</sup> Eingefügt durch Ziff. III der V vom 29. Okt. 2014, in Kraft seit 1. Jan. 2015 (AS 2014 3909).

gen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen.

<sup>2</sup> Insbesondere legt sie dar, welche Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen bestehen und welche notwendigen Massnahmen in welcher zeitlichen Folge ergriffen werden, um diese Reserven zu mobilisieren oder die Flächen einer zonenkonformen Überbauung zuzuführen.<sup>69</sup>

## 6. Kapitel: Schlussbestimmungen

### Art. 48 Aufgaben und Kompetenzen des ARE

<sup>1</sup> Das ARE nimmt zu raumwirksamen Vorhaben des Bundes Stellung.

<sup>2</sup> Es erarbeitet Grundlagen für die Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeiten des Bundes, für die Zusammenarbeit mit den Kantonen und für die Förderung der Raumplanung in den Kantonen.

<sup>3</sup> Es leitet das vom Bundesrat eingesetzte bundesinterne Koordinationsorgan.

<sup>4</sup> Es ist im Bereich der Raumplanung zur Beschwerde nach den allgemeinen Bestimmungen über die Bundesrechtspflege berechtigt.<sup>70</sup>

### Art. 49 Verfahrenskoordination

Die Pflicht zur Verfahrenskoordination durch die für den Entscheid über Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen zuständige kantonale Behörde (Art. 25 Abs. 2 RPG) besteht sinngemäss nach Artikel 4a der Verordnung vom 4. Oktober 1993<sup>71</sup> über das bäuerliche Bodenrecht, wenn sie nicht ausschliessen kann, dass die Bewilligung einer Ausnahme vom Realteilungs- und Zerstückelungsverbot nach Artikel 60 BGG<sup>72</sup> oder der Erlass einer Feststellungsverfügung nötig ist, wonach das betroffene Grundstück nicht dem Geltungsbereich des BGG untersteht.

### Art. 50 Aufhebung bisherigen Rechts

Die Verordnung vom 2. Oktober 1989<sup>73</sup> über die Raumplanung wird aufgehoben.

### Art. 51 Änderung bisherigen Rechts

...<sup>74</sup>

<sup>69</sup> Fassung gemäss Ziff. I der V vom 2. April 2014, in Kraft seit 1. Mai 2014 (AS 2014 909).

<sup>70</sup> Fassung gemäss Ziff. II 57 der V vom 8. Nov. 2006 über die Anpassung von Bundesratsverordnungen an die Totalrevision der Bundesrechtspflege, in Kraft seit 1. Jan. 2007 (AS 2006 4705).

<sup>71</sup> SR 211.412.110

<sup>72</sup> SR 211.412.11

<sup>73</sup> [AS 1989 1985, 1996 1534]

<sup>74</sup> Die Änderung kann unter AS 2000 2047 konsultiert werden.

## **Baugesetz \* (BauG)**

vom 09.06.1985 (Stand 01.04.2017)

---

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

### **1 Öffentliches Baurecht**

#### *1.1 Voraussetzungen des Bauens*

##### **Art. 1 \*** *Geltungsbereich*

<sup>1</sup> Dieses Gesetz gilt für alle planungspflichtigen sowie baubewilligungspflichtigen und baubewilligungsfreien raumwirksamen Tätigkeiten, die nicht durch andere Gesetzgebungen abschliessend geregelt sind.

##### **Art. 1a \*** *Bewilligungserfordernis* *1 Baubewilligungspflichtige Bauvorhaben*

<sup>1</sup> 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.

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

<sup>3</sup> 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.

##### **Art. 1b \*** *2 Baubewilligungsfreie Bauvorhaben*

<sup>1</sup> 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.

\* Änderungstabellen am Schluss des Erlasses  
1985 d 186 | f 195

- h* die Durchführung der öffentlichen Bauaufgaben sicherstellen;
- i* auf die sparsame Verwendung von Energie achten;
- k* \* eine Überlastung der Gewässer mit Oberflächenwasser vermeiden und dafür sorgen, dass sauberes Wasser versickern kann.
- l* \* geeignete Massnahmen zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen unter Wahrung einer möglichst hohen Siedlungsqualität ergreifen.

<sup>3</sup> Der Ermessensspielraum nachgeordneter Behörden, die Autonomie der Gemeinden und die Baufreiheit der Privaten dürfen durch Massnahmen der Raumplanung nur soweit eingeschränkt werden, als es das Gemeinwohl erfordert.

#### **Art. 55** *Planungsstufen; Zuständigkeit*

<sup>1</sup> Die Ortsplanung befasst sich mit der räumlichen Ordnung des Gemeindegebiets. Sie ist Aufgabe der Gemeinden.

<sup>2</sup> Die Planungsregion bzw. Regionalkonferenz (Art. 97 ff.) bearbeitet die Aufgaben der Raumplanung in einem grösseren, mehrere Gemeinden umfassenden, wirtschaftlich und geographisch zusammenhängenden Gebiet. \*

<sup>3</sup> Der Kanton befasst sich mit den überregionalen und kantonalen Aufgaben der Raumplanung. Er kann die Wahrung regionaler oder kommunaler Interessen übernehmen, die wegen fehlender oder ungenügender Planung gefährdet sind.

<sup>4</sup> Der Regierungsrat übt durch die Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion die Oberaufsicht über die Raumplanung aus. \*

#### **Art. 56** *Informations- und Auskunftspflicht*

<sup>1</sup> Die Planungsorgane unterrichten die Bevölkerung über Ziele und Ablauf der Planungen nach diesem Gesetz.

<sup>2</sup> Sie geben einander Kenntnis von allen wichtigen Planungsarbeiten und liefern auf Verlangen die zur Zusammenarbeit erforderlichen Angaben über ihre Vorhaben.

<sup>3</sup> Öffentliche und gemischtwirtschaftliche Unternehmungen wie auch Private haben von grösseren Bauvorhaben frühzeitig den Planungsorganen und den öffentlichen Diensten (Die Schweizerische Post, Unternehmungen des öffentlichen Verkehrs und der Telekommunikation, Versorgungs- und Entsorgungsbetriebe) Kenntnis zu geben. \*

**Art. 57** *Pläne*

<sup>1</sup> Die Richtpläne der Gemeinden, der Planungsregionen bzw. Regionalkonferenzen und des Kantons, der Richtplan nach dem Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG)<sup>1)</sup> sowie die kantonalen Konzepte und Sachpläne sind behördenverbindlich. \*

<sup>2</sup> Als Nutzungspläne gelten die baurechtliche Grundordnung und die Überbauungsordnungen der Gemeinden, der Regionalkonferenzen und des Kantons. Sie basieren auf den Referenzdaten der amtlichen Vermessung und sind für jedermann verbindlich. \*

### 2.1.2 Verfahren für Vorschriften und Pläne

**Art. 58** *Information und Mitwirkung der Bevölkerung*

<sup>1</sup> Die Behörden sorgen dafür, dass die Bevölkerung bei Planungen frühzeitig in geeigneter Weise mitwirken kann.

<sup>2</sup> Für den Erlass, die nicht geringfügige Änderung und die Aufhebung von Richtplänen, der baurechtlichen Grundordnung und von Überbauungsordnungen ist die Mitwirkung zu gewähren. Im Überbauungsordnungsverfahren, das aufgrund der Vorgaben einer bestehenden Zone mit Planungspflicht durchgeführt wird, wird keine weitere Mitwirkung durchgeführt. \*

<sup>3</sup> Die Mitwirkung kann eingeräumt werden, \*

- a indem vorgesehene Planungen an der Gemeindeversammlung oder an besonderen Orientierungsversammlungen zur Diskussion gestellt werden;
- b indem die Unterlagen über vorgesehene Planungen während einer angemessenen Mitwirkungsfrist öffentlich aufgelegt werden;
- c bei vorgesehenen Änderungen der Grundordnung oder einer Überbauungsordnung, die nicht von allgemeinem Interesse sind, auch im Rahmen des Einspracheverfahrens nach Artikel 60.

<sup>4</sup> Im Rahmen der Mitwirkung können Einwendungen erhoben und Anregungen unterbreitet werden. Sie sind den für Beschluss und für Genehmigung zuständigen Behörden in Form des Versammlungsprotokolls oder eines zusammenfassenden Mitwirkungsberichtes zur Kenntnis zu bringen. Protokoll und Bericht sind öffentlich.

---

<sup>1)</sup> SR 700

<sup>5</sup> Die Gemeinden und die Planungsregionen bzw. Regionalkonferenzen können ein weitergehendes Mitwirkungsverfahren durchführen. Insbesondere können die Gemeindebehörden die Quartierbevölkerung zur Lösung von Fragen der Quartierplanung heranziehen. \*

#### **Art. 59**      *Vorprüfung*

<sup>1</sup> Die Entwürfe für Richt- und Nutzungspläne (Art. 57) sind der zuständigen Stelle der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion zur Vorprüfung einzureichen. \*

<sup>2</sup> Der Regierungsrat regelt die Zusammenarbeit zwischen den kantonalen Stellen einerseits und den Planungsregionen bzw. Regionalkonferenzen und den Gemeinden andererseits und stellt ein rasches Vorprüfungsverfahren sicher. \*

<sup>3</sup> ... \*

<sup>4</sup> Dauert die Vorprüfung länger als 3 Monate, so ist die Gemeinde davon unter Angabe der Gründe zu benachrichtigen. \*

#### **Art. 60**      *Einspracheverfahren*

<sup>1</sup> Vorlagen, welche die baurechtliche Grundordnung oder eine Überbauungsordnung betreffen, sind während wenigstens 30 Tagen öffentlich aufzulegen.

<sup>2</sup> Während der Auflagefrist kann schriftlich Einsprache erhoben werden; diese ist zu begründen. Artikel 35 Absätze 2 und 3 sowie Artikel 35a bis 35d sind sinngemäss anwendbar. Einspracheverhandlungen sind vor dem Beschluss, in Gemeinden, in welchen die Vorlage vom Grossen Gemeinderat oder vom Stadtrat beraten wird, vor dieser Beratung durchzuführen. \*

<sup>3</sup> Soweit öffentlich aufgelegte Vorschriften oder Pläne vor oder bei der Beschlussfassung oder im Genehmigungsverfahren geändert werden, ist den davon Betroffenen Kenntnis und Gelegenheit zur Einsprache oder Beschwerde zu geben.

<sup>4</sup> Für die geringfügige Änderung von Vorschriften oder Plänen gilt Absatz 3 sinngemäss.

#### **Art. 60a** \*      *Information*

<sup>1</sup> Beim Erlass der Grundordnung orientiert der Gemeinderat das beschlussfassende Organ wenigstens über das Planungsziel und die Ergebnisse des Mitwirkungs-, Vorprüfungs- und Einspracheverfahrens.