

**§ 202** *Planänderungen*

<sup>1</sup> Für die Ausführung der Bauten und Anlagen sind die genehmigten Pläne verbindlich.

<sup>2</sup> Für jede Abweichung von den genehmigten Plänen ist das Baubewilligungsverfahren erneut durchzuführen, sofern die Abweichung als solche der Bewilligungspflicht untersteht. Auf ein Baugespann und das Planauflageverfahren kann verzichtet werden, wenn alle betroffenen Grundeigentümer unterschriftlich zustimmen. Die Unterschriften sind auf den geänderten Plänen anzubringen.

<sup>3</sup> Abweichungen, die offensichtlich keine schutzwürdigen privaten Interessen Dritter und keine wesentlichen öffentlichen Interessen berühren, kann die zuständige Stelle der Gemeinde von sich aus gestatten.

<sup>4</sup> Dem Bauherrn ist mit dem Entscheid ein Satz der geänderten Pläne zuzustellen, die mit dem Genehmigungsvermerk versehen sind.

<i>Erläuterungen</i>	Mit der geltenden Fassung des § 202 werden Anliegen aus der Praxis berücksichtigt, wonach einerseits Planänderungen nach Massgabe ihrer Bedeutung zu beurteilen sind und andererseits eine möglichst weitgehende Entlastung der Baubewilligungsbehörde bei geringfügigen Abweichungen vorzusehen ist. So kann auf ein Baugespann und das Planauflageverfahren als Bestandteile des Baubewilligungsverfahrens verzichtet werden, wenn alle betroffenen Grundeigentümerinnen und -eigentümer unterschriftlich auf den geänderten Plänen zustimmen. In einem solchen Fall ist davon auszugehen, dass die Planänderungen keine Auswirkungen auf private Interessen Dritter haben. Die Baubewilligungsbehörde hat allerdings zu prüfen, ob die Abweichung dem Zweck der Nutzungszone und den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht (§ 195 PBG). In Absatz 3 ist festgelegt, dass die zuständige Stelle der Gemeinde Planänderungen gestatten kann, welche offensichtlich keine schutzwürdigen privaten Interessen Dritter und keine wesentlichen öffentlichen Interessen berühren. Mit dieser Regelung werden insbesondere Fälle erfasst, in denen nicht bewilligte bauliche Massnahmen ausgeführt wurden, welche gegen aussen nicht in Erscheinung treten (Innenausbauten) und offensichtlich keinerlei Auswirkungen auf die Vorschriften hinsichtlich Erschliessung, Gesundheit, Sicherheit und Energie haben (B 52 vom 19. Mai 1992, S. 36, in: GR 1992, S. 977 f.).
<i>PBV</i>	–
<i>Urteile</i>	– Bei Planänderungen, die zwar bewilligungspflichtig sind, aber bei denen offensichtlich ist, dass mit diesen sowohl wesentliche öffentliche wie auch schutzwürdige private Interessen nicht anderweitig und insbesondere nicht stärker, sondern im Gegenteil weniger stark betroffen werden als mit

den bereits aufgelegten Plänen, kann aus Gründen der Verhältnismässigkeit sinngemäss nach dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren nach § 198 PBG i.V.m. § 53 Abs. 2 PBV vorgegangen werden. Diesfalls hat die Vorinstanz den Einsprechern und den allfälligen weiteren betroffenen Grundeigentümern (insbesondere allen Anstössern gemäss § 193 Abs. 3 PBG) die Einreichung revidierter Pläne durch die Bauherrschaft bekannt zu geben und eine Frist von zehn Tagen für die Eingabe allfälliger Einwendungen anzusetzen (vgl. § 198 lit. d PBG) (KGU 7H 24 113 vom 12. Januar 2026, E.3.2.5).

- Zum Begriff der Projektänderung (z.B. im Rahmen eines zweiten Baubewilligungsverfahrens): Es liegt eine Projektänderung vor, wenn das Bauvorhaben in seinen Grundzügen gleichbleibt. Betreffen die Abweichungen aber Hauptmerkmale des Bauvorhabens oder verändern sie das Bauvorhaben in seinen Grundzügen, so dass es mit dem im ersten Baubewilligungsverfahren beurteilten nicht mehr identisch ist, liegt keine Projektänderung mehr vor. Eine alternative Projektanpassung ist zulässig, wobei die Prüfung dieses zweiten Baugesuchs nicht selbständig und unabhängig vom ersten Gesuch zu erfolgen hat. Bei einer Projektanpassung gilt die materielle Rechtskraft der ersten Baubewilligung für jene Aspekte des Bauvorhabens, die mit den genehmigten Plänen übereinstimmen und nicht Bestandteil der zu beurteilenden Projektänderungen sind (LGVE 2022 IV Nr. 7).
- Betreffen die Abweichungen von der Baubewilligung Hauptmerkmale des Bauvorhabens (z.B. die Erschliessung, die äusseren Masse, die Zweckbestimmung), so verändern sie das Bauvorhaben in seinen Grundzügen, so dass es mit dem im ordentlichen Baubewilligungsverfahren beurteilten nicht mehr identisch ist. Eine baubewilligungspflichtige Abweichung von den Plänen wurde i.c. bei einer Erhöhung der Baute um 12 cm gegenüber der in den Plänen festgelegten Höhenkote bejaht. Allerdings war die Gebäudehöhe schon im Baubewilligungsverfahren umstritten, und die Höhenbeschränkung wurde im Gestaltungsplan zentimetergenau festgelegt, weshalb die Anwohner darauf vertrauen durften, dass die Höhe nicht überschritten wird. (KGU 7H 16 242 E.6.3.)
- Grundsätzlich ist es nicht Sache der Behörde, für die Bauherrschaft Verbesserungsvorschläge auszuarbeiten oder ausarbeiten zu lassen, damit ein zur Beurteilung vorliegendes Projekt, das sie nur nach gewissen Änderungen für bewilligungsfähig hält, auch bewilligungsfähig wird. Vielmehr soll die Behörde der Bauherrschaft selber vor dem Bauentscheid Gelegenheit geben, die entsprechenden Änderungen vorzunehmen. Anders kann es sich jedoch verhalten, wenn eine an sich bewilligungspflichtige Nutzungsänderung oder bauliche Massnahme ohne entsprechende Bewilligung vorgenommen wurde, so dass die Baubehörde dazu verpflichtet ist, ein nachträgliches Baubewilligungsverfahren zur Klärung der materiellen Rechtslage von Amts wegen durchzuführen. In einem solchen Fall kann

die Baubehörde den Bauherrn zur Mitwirkung bei der Sachverhaltsaufklärung verpflichtet und von ihm verlangen, die zur Klärung der materiellen Rechtslage notwendigen Bauunterlagen (Baupläne, Berechnungen etc.) einzureichen. Für den Fall, dass der Bauherr dieser Aufforderung nicht nachkommt, ist ihm anzudrohen, die Baugesuchsunterlagen im Sinn einer Ersatzvornahme auf seine Kosten von einem Dritten erstellen zu lassen (n.p. KGU 7H 15 340 vom 3.Mai 2017, E. 2.3.2).

- § 202 PBG zur Abweichung von den genehmigten Plänen ist nicht direkt anwendbar, wenn es um Planänderung nach der öffentlichen Auflage, aber vor Erteilung der Baubewilligung geht. Wenn im genannten Fall beantragte Planänderungen einer Bewilligungspflicht unterliegen, so hat grundsätzlich eine öffentliche Auflage zu erfolgen, damit Dritte mit schutzwürdigen Interessen ihre Rechte wahrnehmen können. Bei Planänderungen die zwar bewilligungspflichtig sind, aber bei denen offensichtlich ist, dass mit diesen sowohl wesentliche öffentliche wie auch schutzwürdige private Interessen nicht anderweitig und insbesondere nicht stärker, sondern im Gegenteil weniger stark betroffen werden als mit den bereits aufgelegten Plänen, kann aus Gründen der Verhältnismässigkeit sinngemäss nach dem vereinfachten Baubewilligungsverfahren nach § 198 PBG i.V.m. § 53 Abs. 2 PBV vorgegangen werden (Bekanntgabe der revidierten Pläne an die Einsprecher, allfällige weitere betroffene Grundeigentümern [insbesondere alle Anstössern] unter Ansetzung einer Frist von zehn Tagen für die Eingabe allfälliger Einwendungen (n.p. KGU 7H 15 14 vom 3. September 2015, E. 3.2). Eine Heilung käme nach KGr. jedenfalls nur in Frage, wenn die Dritten bereits im Einspracheverfahren – sei es an der Einspracheverhandlung, sei es schriftlich – über die Planänderung hinreichend in Kenntnis gesetzt wurden und sie die Möglichkeit hatten, sich zu dieser Änderung zu äussern. Frage in casu offen gelassen (n.p. KGU 7H 15 14 vom 3. September 2015, E. 3.4.1).
- Wenn eine bewilligungspflichtige Baute oder Anlage nicht vollumfänglich von einer Baubewilligung gedeckt ist, liegt eine formelle Baurechtswidrigkeit vor, wobei unerheblich ist, wer diese verursacht hat oder daran ein Verschulden trägt (Ruoss Fierz, Massnahmen gegen illegales Bauen, Zürich 1999, S. 20 f. mit Hinweisen). Jede bauliche oder nutzungsmässige Änderung ist formell baurechtswidrig, wenn sie vor ihrer Vornahme nicht bewilligt worden ist, ausser sie untersteht keiner Bewilligungspflicht. Für die Beurteilung, ob eine Abweichung vorliegt, sind der Inhalt der erteilten Baubewilligung einschliesslich der Nebenbestimmungen sowie die genehmigten Pläne massgebend. Soweit zwischen dem Text der Bewilligung und den Plänen Unklarheiten bestehen, kommt den Plänen Vorrang zu (Zaugg/Ludwig, Komm. zum Baugesetz des Kantons Bern, Bd. I, 4. Aufl. 2013, Art. 46 BauG N 6 mit Verweis auf BGE 132 II 21 E. 4.1). Formell widerrechtlich ist grundsätzlich jede noch so geringe - ausserhalb eines gewissen Toleranzbereichs liegende - Abweichung von der Baubewilligung und deren Nebenbestimmungen (Ruoss Fierz, a.a.O., S. 23 f.). Grundsätz-

	<p>lich gilt, dass Bauarbeiten, die nicht aus den genehmigten Plänen hervorgehen, nicht bewilligt sind (VGU V 02 164 vom 9. März 2004, E. 3). Es ist Sache der Bauherrschaft, diese Vermutung zu zerstören (Urteil BGer. 1A.40/2005 vom 7. September 2005, E. 6.1.1) (n.p. KGU 7H 14 304 vom 2. Juni 2015, E. 5.4).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Nach der kantonalen Rechtsprechung ist die Planaufgabe zu wiederholen, falls zufolge der Abweichungen von den ursprünglich aufgelegten (d.h. noch nicht verbindlich erklärten) Plänen Rechte Dritter tangiert werden. Abweichungen, die offensichtlich keine schutzwürdigen privaten Interessen Dritter und keine wesentlichen öffentlichen Interessen berühren, verlangen demgegenüber keine Wiederholung des Baubewilligungsverfahrens (§ 202 Abs. 3 PBG). Diesbezüglich können Pläne modifiziert werden, ohne dass derartige unbedeutende Abweichungen zwingend eine Wiederholung der öffentlichen Auflage notwendig machen (n.p. KGU 7H 14 111 vom 24. November 2014, E. 2.3.2).</li> <li>– Das PBG beantwortet die Frage nach der Wiederholung eines Baubewilligungsverfahrens nach Planänderungen vor Erteilung der Baubewilligung nicht ausdrücklich. Insbesondere § 202 PBG ist auf einen solchen Sachverhalt nicht direkt anwendbar. Praxisgemäss ist indes die Planaufgabe zu wiederholen, falls zufolge der Abweichungen von den ursprünglichen (nicht verbindlich erklärten) Plänen Rechte Dritter tangiert werden (VGU V 10 105 vom 26. Juli 2010, E. 2c/cc).</li> <li>– Hält sich die definitive Farbe im dargestellten Bereich, brauchen die Beschwerdeführer nicht nachträglich in die Farbwahl miteinbezogen zu werden (VGU V 08 304_1 vom 4. Mai 2009, E. 6b).</li> <li>– Die Vergrösserung der Aussenmasse eines Gebäudes und die Erweiterung eines Attikageschosses durch einen Wintergarten können schutzwürdige Interessen Dritter betreffen. Entsprechende Abweichungen von den genehmigten Plänen darf die zuständige Stelle der Gemeinde daher nicht von sich aus gestatten (RRE Nr. 1074 vom 23. September 2008, in: LGVE 2008 III Nr. 15).</li> </ul>
<i>Hinweise</i>	–
<i>Verweise</i>	–
<i>Skizzen</i>	–
<i>Muster BZR</i>	–