



Aufhebung Mindestdichte Grst.-Nr. 240, Sumiswald

im gemischt-geringfügigen Verfahren
nach Art. 122 Abs. 7 und 8 BauV



August 2026

Impressum

Auftraggeber: Gemeinde Sumiswald, Lütoldstrasse 3, 3454 Sumiswald
Autor: georegio ag, Luc Uhlmann, Bahnhofstrasse 35, 3400 Burgdorf
Titelbild: Ausschnitt aus dem Geoportal des Kantons Bern, © Kanton Bern, swisstopo,
Eigene Markierung des Grundstücks Nr. 240 sowie der ZöN 3

Version	Datum	Inhalt
1.0	07.08.2026	Exemplar zur öffentlichen Auflage

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	1
2	Änderung des Baureglements	1
3	Interessenabwägung	2
4	Begründung der Verfahrensart	2
5	Verfahren.....	3
5.1	Öffentliche Auflage	3
5.2	Beschluss und Genehmigung.....	3

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Grundstück Nr. 240 in der ZöN 3 «Mehrzweck» (© Kanton Bern, swisstopo).....	1
--------	---	---

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Berücksichtigte Rahmenbedingungen.....	2
--------	--	---

1 Ausgangslage

Das Grundstück Nr. 240 befindet sich zusammen mit den Grundstücken Nummer 2405 und 262 in der Zone für öffentliche Nutzungen ZöN 3 «Mehrzweck». Die Bestimmung im Baureglement umfasst für diese ZöN als Zweck einen Kindergarten (besteht auf dem Grundstück Nr. 262), ein Feuerwehrlokal (bestehend auf dem Grundstück Nr. 2405) und die Parkierung, für welche auf dem Grundstück Nr. 240 ein Parkplatz besteht.



Abb. 1 Grundstück Nr. 240 in der ZöN 3 «Mehrzweck» (© Kanton Bern, swisstopo)

In der letzten Ortsplanungsrevision, genehmigt im Jahr 2024, wurde in der gesamten Gemeinde auf unbebauten Flächen im Sinne der häuslichen Bodennutzung eine Mindestdichte definiert. Die Massnahme stützt sich auf Art. 1 / Art. 3 Abs. 2 RPG sowie Art. 54 Abs. 2 Bst. I BauG. Der Grundsatz der Mindestdichte wurde auf sämtliche unüberbauten Parzellen ab einer Fläche von 1'500 m² angewendet, so auch auf das Grundstück Nr. 240, welches eine Grundstücksfläche von knapp 2'500 m² umfasst.

Die Mindestdichte auf dieser Fläche steht jedoch im Widerspruch zum Zonenzweck der ZöN 3, wonach neben dem bereits bestehenden Kindergarten und dem Feuerwehrlokal ebenfalls Parkierung vorgesehen ist. Die Nutzung als Parkplatz soll für die Gemeinde weiterhin möglich bleiben und nicht durch die Festlegung einer Mindestdichte konkurriert werden, weshalb die festgelegte Mindestdichte auf dem Grundstück Nr. 240 nun wieder gestrichen werden soll.

Mit der Aufhebung der Mindestdichte erfolgt keine materielle Neuausrichtung der Nutzungsplanung auf dem Grundstück Nr. 240. Vielmehr wird ein im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision entstandener Widerspruch zwischen der festgelegten Mindestdichte und dem bestehenden Zonenzweck behoben. Die Anpassung korrigiert damit eine schematisch auf grössere unüberbaute Parzellen angewendete Mindestdichte, ohne die planerische Zielsetzung für das Grundstück neu zu beurteilen. Die Planbeständigkeit steht einer solchen Korrektur nicht entgegen.

2 Änderung des Baureglements

Im Zonenplan werden die Flächen mit Mindestdichte nicht dargestellt, die Festlegung erfolgt im Baureglement in Art. 5 Abs. 5, welcher auf eine entsprechende Tabelle mit Mindestdichten im Anhang A2 verweist.

Die Parzelle Nr. 240, welche in der ZöN 3 Mehrzweck liegt, wird somit aus der Tabelle «Nutzungs-dichten gemäss Art. 5 Abs. 7 BauR: Übrige Bauzonen in Sumiswald» gestrichen. Der Zonenplan Siedlung Sumiswald muss nicht angepasst werden.

3 Interessenabwägung

Folgende gesetzlichen Rahmenbedingungen wurden im Rahmen der raumplanerischen Interessenabwägung geprüft.

Thema	Berücksichtigung
Naturgefahren	Nicht gefährdet
Altlasten	Nicht betroffen
Lärm / Luftreinhaltung	Nicht betroffen
Gewässer	Nicht betroffen
Grundwasserschutz	Gewässerschutzbereich Au
Naturobjekte	Keine schützenswerten Naturobjekte vorhanden
Ortsbild / Kulturdenkmäler	Kein Ortsbildschutzgebiet, keine Baugruppe. Nordöstlich benachbartes Gebäude im Bauinventar als erhaltenswert klassiert.
Haushälterischer Umgang mit dem Boden	Die festgelegte Mindestdichte wurde im Rahmen der Ortsplanungsrevision ausdrücklich mit dem Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung begründet. Sie stützt sich auf Art. 1 und Art. 3 Abs. 2 RPG sowie Art. 54 Abs. 2 Bst. i BauG. Für die Parzelle sollte damit eine besonders hohe Nutzungsdichte qualitativ sichergestellt werden. Diese Vorgabe steht jedoch im Widerspruch zum Zonenzweck der ZöN 3. Dieser umfasst unter anderem die Parkierung. Die betreffende Fläche wird bereits heute entsprechend diesem Zonenzweck genutzt. Eine bauliche Verdichtung im Sinne des festgelegten Richtwerts von 0.6 GFZo lässt sich mit dieser Zweckbestimmung nicht ohne Weiteres vereinbaren. Die Festlegung der Mindestdichte erfolgte somit im Rahmen der Ortsplanungsrevision schematisch für eine grössere unüberbaute Fläche, ohne die besondere Zweckbestimmung der ZöN 3 ausreichend zu berücksichtigen. Es handelt sich daher um eine fehlerhafte Festlegung, die mit der vorliegenden gemischt-geringfügigen Änderung korrigiert wird. Eine Neuurteilung oder Änderung der planerischen Zielsetzung ist damit nicht verbunden.
Erschliessung MIV, Parkierung	Die Parkierung wird im Baureglement explizit als eine der Zweckbestimmungen der Zone genannt. Durch die Aufhebung der Mindestdichte kann dieser Zonenzweck weiterhin uneingeschränkt gewährleistet werden.
Störfallvorsorge	Kein Konsultationsbereich

Tab. 1 Berücksichtigte Rahmenbedingungen

4 Begründung der Verfahrensart

Die Aufhebung der minimalen Nutzungsdichte auf der Parzelle Nr. 585 erfüllt die Voraussetzungen einer geringfügigen Baureglementsänderung gemäss dem kantonalen Merkblatt «Geringfügige Änderung von Nutzungsplänen». Das betroffene Gebiet beschränkt sich auf ein einzelnes Grundstück in der Gemeinde.

Auch wenn es sich im vorliegenden Fall um eine Zone für öffentliche Nutzung (ZöN) handelt, ist das geringfügige Verfahren anwendbar. Die Änderung betrifft weder die Lage und Ausdehnung der Zone, noch deren Zweckbestimmung, sondern stellt vielmehr die bestehende Zweckbestimmung (Parkierung) durch die Aufhebung der ergänzend festgelegten Mindestdichte sicher.

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung hat auf Nachfrage der Gemeinde am 4. Juni 2026 bestätigt, dass es eine Änderung im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 und 8 BauV als möglich beurteilt.

5 Verfahren

Die Anpassung erfolgt als gemischt-geringfügigen Änderung mit Planaufgabe nach Art. 122 Abs. 7 und 8 BauV.

5.1 Öffentliche Auflage

Die Unterlagen werden vom ... bis zum ... öffentlich aufgelegt. Der Zeitpunkt der Auflage wurde am ... im amtlichen Anzeiger publiziert.

[folgt]

5.2 Beschluss und Genehmigung

[folgt]