

**DEPARTEMENT  
BAU, VERKEHR UND UMWELT**

Abteilung Raumentwicklung

Richtlinie und Empfehlung für die Nutzungsplanung (§ 15 BauV)  
Stand November 2017

---

## Nr. 1.5 Öffentliche Auflage und Einwendungen (§ 24 BauG)

---



Die Gemeinde legt den vorgeprüften Entwurf der Nutzungs- und Sondernutzungspläne während 30 Tagen öffentlich auf, einschliesslich zugehörigen Erläuterungen und Vorprüfungsbericht (§ 24 Abs. 1 Baugesetz, BauG). Betroffene mit schutzwürdigen eigenen Interessen können während dieser Frist Einwendung erheben. Einwendungen sind Voraussetzung dafür, dass im späteren Rechtschutzverfahren allenfalls Beschwerde erhoben werden kann (§ 4 Abs. 2 BauG).

---

### Ergänzung Planungsbericht bei Mehrwertabgaberelevanz

- Sofern aufgrund des Entwurfs eines Nutzungsplans voraussichtlich eine Mehrwertabgabe erhoben wird, ergänzt die Gemeinde den Planungsbericht vor der öffentlichen Auflage der Nutzungsplanung mit der Abgabepflicht und der mutmasslichen Gesamthöhe aller zu erwartenden Einnahmen aus der Mehrwertabgabe (mit Hinweis auf die Anteile der Gemeinde und des Kantons). Die Liste Mehrwertabgabe und Baupflicht wird nicht öffentlich aufgelegt.
- Zusätzlich orientiert die Gemeinde alle von der Mehrwertabgabe betroffenen Grundeigentümer spätestens bis zur öffentlichen Auflage der Nutzungsplanung individuell über die voraussichtliche Höhe der sie betreffenden Mehrwertabgabe (§ 28b Abs. 1 BauG).

### Öffentliche Auflage

- Nach Abschluss der Vorprüfung legt die Gemeinde die Entwürfe der Nutzungs- und Sondernutzungspläne mit den zugehörigen Erläuterungen und dem Vorprüfungsbericht öffentlich auf.
- Die Gemeinde sorgt für die Publikation der öffentlichen Auflage im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde sowie im kantonalen Amtsblatt (§ 10 Bauverordnung, BauV). Es steht ihr frei, die Publikation an weiteren geeigneten Stellen vorzunehmen. In der Publikation sind genaue Angaben der Örtlichkeiten zu machen (Flur-/Quartierbezeichnung; Koordinaten der Landeskarte). Dadurch erhalten unter anderem die beschwerdeberechtigten gesamtkantonalen und regionalen Organisationen die Möglichkeit, auf einfache Weise zu klären, ob sie gemäss § 4 Abs. 3 und 4 BauG beschwerdeberechtigt sind.
- Die Frist der öffentlichen Auflage beträgt 30 Tage (§ 24 Abs. 1 BauG).
- Eine zweite öffentliche Auflage vor dem Beschluss des zuständigen Gemeindeorgans ist dann nötig, wenn die Entwürfe im Rahmen des Einwendungsverfahrens wesentlich geändert wurden.

## Einwendungen

- Wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse besitzt, kann während der Auflagefrist Einwendung einbringen (§ 24 Abs. 2 BauG).
- Gesamtkantonale und regionale Organisationen gemäss § 4 Abs. 3 und 4 BauG sind ebenfalls einwendungsberechtigt. Die Liste der einwendungsberechtigten Organisationen ist bei der Rechtsabteilung auf Papier oder elektronisch erhältlich<sup>1</sup>.
- Der Gemeinderat entscheidet, in der Regel nach Durchführung einer Einigungsverhandlung, über die Einwendungen (§ 24 Abs. 2 BauG).
- Will der Gemeinderat im Rahmen des Einwendungsverfahrens von der vorgeprüften Vorlage wesentlich abweichen, ist eine vorgängige Abklärung mit der Abteilung Raumentwicklung ratsam. Veränderte Auswirkungen auf Raum und Umwelt beziehungsweise nicht auf Rechtmässigkeit und Vereinbarkeit mit dem kantonalen Richtplan (§ 27 Abs. 2 BauG) vorgeprüfte Änderungen können die Genehmigung erschweren und verzögern.

## Abschluss des Einwendungsverfahrens im allgemeinen Nutzungsplanverfahren

- Der Gemeinderat entscheidet über die Einwendungen. Der Entscheid ist den Einwendenden schriftlich zu eröffnen, versehen mit einer Begründung und der Rechtsmittelbelehrung.
- Die Ergebnisse des Einwendungsverfahrens sind gemäss § 25 Abs. 1 BauG dem zuständigen Organ (Gemeindeversammlung, Einwohnerrat) bekannt zu geben, ebenso die Abweichungen vom öffentlich aufgelegten Entwurf einschliesslich zugehöriger Begründung.
- Das Ergebnis kann in der Abstimmungsbroschüre, im Bericht nach Art. 47 RPV oder in einem separaten Dokument dargestellt werden.

## Abschluss des Einwendungsverfahrens im Sondernutzungsplanverfahren

- Der Gemeinderat entscheidet über die Einwendungen zusammen mit dem Beschluss über den Sondernutzungsplan. Der Entscheid ist den Einwendenden sowie allfälligen weiteren Verfahrensbeteiligten schriftlich zu eröffnen, versehen mit einer Begründung und der Rechtsmittelbelehrung.
- Der Entscheid ist den Beteiligten unverzüglich zuzustellen, er muss vor der Publikation (Beginn der Beschwerdefrist) bei den Beteiligten eintreffen (Abholfrist beachten).

## Unwesentliche Änderung der allgemeinen Nutzungspläne (ohne öffentliche Auflage)

- Bei unwesentlichen Änderungen der Zonenpläne (§ 25 Abs. 3 lit. b BauG; § 11 BauV) ist eine öffentliche Auflage nicht erforderlich. Die Betroffenen sind aber in jedem Fall vor dem Beschluss des Gemeinderats anzuhören (§ 21 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege).
- Die Anhörung der Betroffenen erfolgt in der Regel durch schriftliche Information, verbunden mit der Einladung zur Stellungnahme und allfälligen Einwendungen innert einberaumter Frist (in der Regel 30 Tage).
- Die von einer unwesentlichen Änderung im Zonenplan erfasste Fläche darf höchstens 200 m<sup>2</sup> umfassen; mehrere unwesentliche Änderungen im gleichen Verfahren sind nur dann möglich, wenn sie sachlich und rechtlich eindeutig nichts miteinander zu tun haben.
- Änderungen der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) kommen als unwesentliche Änderungen in aller Regel nicht in Frage; hierfür ist das ordentliche Verfahren mit öffentlicher Auflage und Beschluss des zuständigen Gemeindeorgans gemäss § 25 Abs. 1 BauG erforderlich. Der Rechtsschutz wäre ansonsten nicht ausreichend gewährleistet.

---

<sup>1</sup> Departement Bau, Verkehr und Umwelt, Rechtsabteilung, Entfelderstrasse 22, 5001 Aarau  
Website: [www.ag.ch/bvu](http://www.ag.ch/bvu) > Bauen > Baurecht > Verbandsbeschwerde

## **Publikationstext**

Zwingend erforderliche Angaben der Publikation sind (vgl. Beilage "Textvorlage"):

- Auflagegegenstand (eventuell in Kombination mit Waldgrenzenplan, Umweltverträglichkeitsbericht [UVB] usw.)
- Ortsangaben (Flur-/Quartiername), Schwerpunktkoordinaten gemäss Landeskarte 600/200
- Auflagezeitraum und -ort
- Kreis der Einwendungsberechtigten (Hinweis auf § 4 Abs. 3 und 4 BauG)
- Mindestinhalt einer Einwendung (Antrag und Begründung)
- Adressat der Einwendung
- Absender

## Beilagen

1. Textvorlage Publikation Allgemeine Nutzungsplanung
2. Textvorlage Publikation Sondernutzungsplanung